

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 年年度报告

董事长致辞

2015 年，是“十二五”规划的收官之年和谋划“十三五”蓝图的重要之年，是上海自贸区扩容到陆家嘴金融贸易区的开局之年，是全面深化国资国企改革的关键之年。一年来，公司在董事会的领导下，牢牢抓住自贸区扩区的历史机遇，紧紧围绕“改革突破、跨越发展”主线，强主业、调结构、促转型，圆满完成了“终点即起点”的持续发展目标。

全年，公司业务规模增长稳健，经营业绩持续向好，业务转型成效初显，资产质量不断提升，实现净利润超过 19 亿，较 2014 年度增长 18%。值得提到的是，作为公司核心业务的房地产租赁，去年达到 21 亿元的收入，增长超过 25%，为公司提供了坚实而稳定的经营现金流入。在投资者的支持下，公司再次获评“最受投资者尊重的百强上市公司”殊荣等一系列荣誉称号。此外，公司按期取得质量、环境、职业健康安全管理体系认证证书，圆满实现了“整合型”贯标目标，并成功获得了 2013-2014 年上海市文明单位称号。

以上所有成绩，凝聚着每一位陆家嘴人的不懈努力和积极奉献，来自于公司全体股东、客户以及社会各界人士长期以来的信赖与支持。

展望 2016 年，改革将是贯穿“十三五”发展的关键词。公司将继续坚定“投身改革、融入改革”信念，坚持“稳健经营、持续发展”理念，始终贯彻“适应新常态、树立新目标、拓展新领域、谋求新发展”的要求，夯实商业地产基础，起稳商业零售及金融投资步伐，积极构建适度多元化的发展格局。

“百舸争流，破浪者领航；千帆竞发，奋勇者当先”。2016 年，我和我的团队将继续承载着全体股东的期许与信任，开拓进取，乘势而上，经受住改革的“洗礼”，谱写公司转型升级、创新发展新篇章！

董事长：李晋昭

二〇一六年三月

办公物业：

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

办公物业包括甲级写字楼、高品质研发楼和非甲级写字楼。目前长期在营甲级写字楼共 16 幢，总建筑面积超过 115 万平方米，均位于陆家嘴核心区寸土寸金的地段，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业管理，专为金融机构、跨国公司和企业总部量身定造。截止 2015 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 98%，平均租金达 6.94 元/平方米/天。陆家嘴世纪金融广场已经投入使用的 1 号楼以及 3 号楼的年末出租率分别达到 84%以及 89%。

高品质研发楼和非甲级写字楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴金融航运大楼。这部分办公楼交通便捷、环境舒适、配套齐全，主要客户为研发类企业。截止 2015 年末，长期在营高品质研发楼和非甲级写字楼总建筑面积已超过 20 万平方米，年末出租率为 100%，平均租金达 4.81 元/平方米/天。

主要在营甲级写字楼	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代
渣打银行大厦	38,520	48,056	100%	2007
星展银行大厦	46,942	68,139	100%	2009
钻石大厦	40,008	48,438	55%	2009
陆家嘴商务广场	67,495	98,532	77.5%	2000
陆家嘴金融信息楼（大华银行总部大楼）	5,039	9,080	100%	2010
陆家嘴基金大厦	32,550	42,325	55%	2011
陆家嘴投资大厦	33,855	43,490	55%	2011
陆家嘴金融服务广场（软件园 11 号楼）	70,954	89,659	100%	2012
陆家嘴世纪金融广场	320,248	451,852	100%	2014
上海纽约大学大厦	47,858	58,542	55%	2014
东方汇（世纪大都会）	122,238	192,816	55%	2015
合计	825,707	1,150,929	-	-
权益总面积	-	955,234	-	-

主要在营高品质研发楼	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代
软件园 1 号楼	14,317	14,317	100%	1994
软件园 2 号楼	23,783	23,783	100%	1994
软件园 4 号楼	8,148	10,194	100%	1996

软件园 5 号楼	1,393	1,393	100%	1996
软件园 7 号楼	12,232	17,810	55%	2007
软件园 8 号楼	29,545	32,664	100%	2007
软件园 9 号楼	40,758	47,864	100%	2008
软件园 10 号楼	24,290	28,124	100%	2009
软件园 12 号楼	10,905	11,595	100%	2012
软件园 E 楼	3,447	9,810	55%	2010
陆家嘴金融航运大楼	11,130	12,120	100%	2010
合计	179,948	209,674	—	—
权益总面积	—	197,245	—	—

主要在建项目	地上建筑 面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	拟竣工 年代
上海中心大厦	380,000	560,000	45%	2016
浦东金融广场（原 SN1 项目）办公部分	183,420	316,740	100%	2017
天津陆家嘴金融广场办公部分	190,262	291,649	100%	2017
陆家嘴软件园 13 号楼	25,168	28,880	100%	2016
世纪大道 SB1-1 项目	43,228	65,495	100%	2018
竹园 2-16-2 地块陆家嘴证券大厦	61,772	90,440	55%	2017
前滩中心 25-2 地块超高层办公楼项目	166,143	191,677	60%	2019
前滩中心 34 地块办公楼及配套项目	40,234	57,282	60%	2018
合计	1,090,227	1,602,163	—	—
权益总面积	—	1,153,881	—	—

商铺物业：

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

截至 2015 年末，在营的商铺物业总建筑面积超过 9 万平方米，主要项目陆家嘴 96 广场和陆家嘴 1885 的出租率均超过 92%，其平均租金分别为 8.21 和 7.72 元/平方米/天。陆家嘴金融城配套商业设施总体出租率达 93%。

主要在营商铺物业	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代
陆家嘴 96 广场	29,002	66,195	55%	2008
陆家嘴 1885	7,177	14,268	100%	2008
天津虹桥新天地	6,065	6,065	100%	2011
陆家嘴金融城配套商业设施	6,402	6,402	100%	2012
合计	48,646	92,930	—	—
权益总面积	—	63,142	—	—

主要在建项目	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	拟竣工年代
Z4-2 地块项目	828	37,064	100%	2016
浦东金融广场（原 SN1 项目）商场部分	117,505	137,195	100%	2017
天津陆家嘴金融广场商场部分	100,382	153,873	100%	2017
前滩 25-1 地块商业中心	100,665	209,255	60%	2019
合计	319,380	537,387	—	—
权益总面积	—	453,685	—	—

酒店物业：

陆家嘴现拥有两家商务级酒店——东怡大酒店和明城大酒店，全年营业收入超过 1.2 亿元。东怡大酒店配备 209 间房间，2015 年 GOP 率为 31%，全年出租率为 77%；明城大酒店配备 399 间房间，2015 年 GOP 率为 40%，全年出租率为 74%。

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

在建酒店	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	拟竣工年代
天津陆家嘴万怡酒店	26,100	46,595	100%	2017

会展物业：

公司通过全资子公司----上海陆家嘴展览有限公司与德国展览公司合资成立的上海新国际博览中心有限公司投资建设了上海新国际博览中心。上海新国际博览中心共拥有 17 个室内展厅，室内展览面积达 20 万平方米，室外展览面积达 10 万平方米。2015 年，上海新国际博览中心主营业务受到市场竞争的影响，各项经营指标相较于 2014 年均有一定程度的下滑，经营挑战开始逐渐显现。全年共承接 114 场不同规模的展览会，行业分布包括电子信息、汽车汽配、机械设备、装备制造、印刷包装、纺织面料、建材卫浴、食品酒店等众多行业和领域，全年场馆总利用率超过 53%。

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

住宅物业:

陆家嘴的住宅物业分为长期持有在营型和短期出售型。截止 2015 年末, 长期持有在营型项目一个, 即东和公寓, 共有 400 余套住宅, 年末出租率为 93%, 平均租金达 24,125 元/套/月。

2015 年度, 公司各类出售型住宅物业实现销售收入 16.52 亿元, 主要来自于陆家嘴公馆、陆家嘴红醍半岛、天津海上花苑西标段、天津河滨花苑以及其他存量房、动迁房的销售。各类住宅物业累计合同销售面积近 24 万平方米, 合同金额达 60 亿元, 在售项目的整体去化率约为 95%。

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

在售项目	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	备案价格区间 (元/M ²)	竣工年代
陆家嘴公馆	41,287	48,025	60,558-76,693	2009
陆家嘴红醍半岛	91,491	161,736	30,810-47,397	2014
天津河滨花苑	80,387	109,256	19,988-24,945	2012
天津海上花苑西标段	82,121	106,762	19,679-32,045	2012
合计	295,286	425,779	-	-

在建项目	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	备案价格区间 (元/M ²)	拟竣工年代
天津河庭花苑(一期)	183,195	244,796	18,453-29,430	2016
天津河庭花苑(二期)	72,054	104,964	-	2018
前滩中心 34 地块住宅项目	60,703	86,424	-	2018
合计	315,952	436,184	-	-

土地储备：

区域	土地面积 (M ²)
上海地区	287,347
陆家嘴金融贸易区区域内	236,398
陆家嘴金融贸易区区域外	50,949
天津地区	37,615
合计	324,962

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人徐而进、主管会计工作负责人夏静及会计机构负责人（会计主管人员）倪智勇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司法定盈余公积和任意盈余公积分别按2015年度净利润的10%提取后，2015年度利润分配预案为以2015年末总股本1,867,684,000股为基数，按每10股向全体股东分配现金红利5.08元（含税）并送红股8股，共计分配现金红利948,783,472元，送红股1,494,147,200股。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

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、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节管理层讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析。

十、其他

目录

第一节	释义.....	12
第二节	公司简介和主要财务指标.....	12
第三节	公司业务概要.....	16
第四节	管理层讨论与分析.....	17
第五节	重要事项.....	35
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	42
第七节	优先股相关情况.....	45
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	46
第九节	公司治理.....	50
第十节	公司债券相关情况.....	157
第十一节	财务报告.....	53
第十二节	备查文件目录.....	16

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
土地批租	指	土地使用权转让

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报、香港文汇报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	中国上海峨山路101号1号楼

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	陆家嘴	600663	—
B股	上海证券交易所	陆家B股	900932	—

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
营业收入	5,631,357,902.68	5,116,898,755.21	10.05	4,509,699,163.30
归属于上市公司股东的净利润	1,900,023,511.04	1,601,500,375.22	18.64	1,416,337,411.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,809,115,196.79	1,445,281,333.83	25.17	1,144,580,368.81
经营活动产生的现金流量净额	3,303,452,066.74	-995,432,068.53	431.86	573,698,948.19
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减(%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	12,997,262,376.86	11,528,528,439.47	12.74	10,425,734,838.97
总资产	52,448,902,758.62	45,620,746,622.93	14.97	37,436,770,610.69
期末总股本	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00	0.00	1,867,684,000.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同	2013年
--------	-------	-------	--------	-------

			期增减(%)	
基本每股收益(元/股)	1.0173	0.8575	18.64	0.7583
稀释每股收益(元/股)	1.0173	0.8575	18.64	0.7583
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.9686	0.7738	25.17	0.6128
加权平均净资产收益率(%)	15.66	14.68	增加0.98个百分点	12.49
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	14.92%	13.25%	增加1.67个百分点	10.10

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

九、2015 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,180,856,431.06	1,324,486,798.09	1,723,276,500.04	1,402,738,173.49
归属于上市公司股东的净利润	302,185,935.24	371,664,639.15	453,025,974.96	773,146,961.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	299,670,527.20	361,012,785.48	408,395,432.08	740,036,452.03
经营活动产生的现金流量净额	-561,603,191.91	860,616,663.33	1,889,495,881.18	1,114,942,714.14

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

十、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	2015 年金额	附注（如适用）	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	59,251,171.39	该项目主要为处置非流动资产的收益人民币 59,251,171.39 元。	30,690,633.50	92,753,364.99
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	10,290,897.20	该项目主要为本公司及子公司收到收到浦东新区陆家嘴管理委员会企业发展补贴款人民币 3,536,000.00 元，收到职工培训及教育费返还人民币 3,421,703.40 元，分布式供能与燃气空调专项补助款人民币 2,812,000.00 元等。	13,625,880.26	6,835,010.29
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				43,105.64
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			167,786,034.39	267,153,703.41
对外委托贷款取得的损益	17,093,902.24	该项目主要为本及子公司收到的对上海陆家嘴新辰投资股份有限公司、上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司的委托贷款利息收入人民币 17,093,902.24 元	1,736,533.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	41,753,287.73	该项目主要为本公司及子公司收到搬迁补偿款 23,541,105.30 元，收到违约金罚款人民币	12,904,826.80	10,313,907.35

		17,354,147.65 元。		
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-5,398,629.67		-56,685,701.50	-11,103,241.05
所得税影响额	-32,082,314.64		-13,839,165.39	-94,238,807.82
合计	90,908,314.25		156,219,041.39	271,757,042.81

十一、 采用公允价值计量的项目

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	4,225,746,802.00	7,992,074,504.83	3,766,327,702.83	247,366,826.06
合计	4,225,746,802.00	7,992,074,504.83	3,766,327,702.83	247,366,826.06

十二、 其他

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司所处的行业是房地产，从事的主要业务是房地产的租赁和销售。从产品来分，主要是住宅类房地产的销售以及商业房地产的租赁及转让，尤其公司今后将加大中短期产品的运营，通过项目公司获取房产开发项目（含商业及办公等类房地产），项目开发成功后再转资产或股权，将成为公司经常性的业务。公司战略经营方针是长期持有核心区域的物业，短期出售或者转让零星物业，以达到公司股东利润最大化的目标。详细情况参见管理层讨论与分析以及行业竞争格局和发展趋势。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

详见下文中资产、负债情况分析。

其中：境外资产 0（单位：元币种：人民币），占总资产的比例为 0%。
无境外资产。

三、报告期内核心竞争力分析

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

1. 高品质办公物业持有量稳步增加。

公司持有的在营物业面积从 2005 年转型之初约 15 万平方米，到 2015 年底增至 154 万平方米，在建面积更是超过 260 万平方米。公司持有的运营物业大多位于上海 CBD 的核心区域，区位极佳，

交通便捷，将为公司商业地产主业良性、稳健发展提供有力支撑。2015 年竣工的东方汇项目，将成为浦东又一地标性的精品甲级写字楼。

2. 专业化营销能力不断提高。

经过多年的市场磨练，公司已经形成了一支稳定成熟的专业营销团队，积累了稳定的自有客户资源，有效控制了营销成本。公司目前的营销团队按产品类型分为办公营销、商业营销和住宅营销，营销团队之间既有分工，又有合作。专业营销团队在为不同客户提供专业化营销服务的同时，将对公司产品的经营提供有效保障。

3. 专业、创新、精致的物业管理服务。

2015 年，公司全面落实新一轮物业管理实事活动，倡导“服务育商，租户至上”的服务理念，提出“智慧物业”的概念，强化标准化物业管理体系建设，着力促进物业管理水平和服务水准的持续改进和改善，不断以新理念、新思想、新知识、新方式争创新优势，提升软实力，更好地为客户服务，不断满足客户日益增长的需求，为客户提供安全、舒适、尊重的空间使用感受，同时，以良好的管理维护物业品质，实现物业保值增值。

4. 持续发展的历史机遇。

陆家嘴是上海国际金融中心建设的主战场和核心承载区，自贸区扩容及国际金融中心联动建设的重大历史机遇，为公司持有物业的运营带来了重大历史机遇。公司以自身专业化的营销服务、物业管理以及高品质的物业，积极承接，实现了在营物业良好的运营局面及成效。

第四节 管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

2015 年，是“十二五”规划的收官之年和谋划“十三五”蓝图的重要之年，是上海自贸区扩容到陆家嘴金融贸易区的开局之年，是全面深化国资国企改革的关键之年，更是公司全力推行改革，积极实践主业新一轮转型的跨越之年。一年来，公司在董事会的正确领导下，紧密围绕年度目标任务，在“闯”字上下功夫，在“破”字上做文章，强主业，调结构、促转型，圆满完成了“终点即起点”的持续发展目标，向董事会、广大股东提交了一份满意的年终“成绩单”。

第一部分 2015 年度工作报告

2015 年，公司董事会继续加强自身建设，注重调查研究，充分酝酿、科学决策公司重大事项。各专业委员会分工明确，权责清晰，有效运作。全年，公司共召开 5 次董事会（含临时董事会），召开 9 次专业委员会会议，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

一、2015 年度经营工作回顾。

1、2015 年度各项营业总收入约 96 亿元。其中：土地和房产销售收入（含预收款）56 亿元；包括公司持股 50%及以上的下属公司在内，实现物业租赁收入 28.2 亿元；物业管理及服务性收入 11.8 亿元。

2、2015 年度营业资金支出包括土地开发、项目开发、租赁成本、酒店成本、物业管理成本、销售费用、管理费用、贷款利息等合计 71.23 亿元。其中：项目开发投资支出 45.92 亿元；合并报表范围内支付给职工的现金支出总额 3.71 亿元，占 2015 年度归属于母公司净利润的 19.53%。

3、2015 年度实现净利润超过 19 亿元，为年度目标的 118.6%。

二、2015 年经营工作分析。

（一）经营收入分析。

1、物业租赁收入。

（1）合并报表范围内长期在营物业租金收入，合计 22 亿元。

①办公物业，包括甲级写字楼与高品质研发楼。2015 年度租赁收入超过 17.1 亿元，比 2014 年度增长 4.3 亿元，同比增幅约 33.6%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 16 幢，总建筑面积超过 115 万平方米。截止 2015 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 98%，平均租金达 6.94 元/平方米/天。陆家嘴世纪金融广场 1 号楼以及 3 号楼分别于 2015 年第二季度以及第一季度投入市场，可供租赁面积约 17 万平方米，至年末出租率分别达到了 84%以及 89%。

高品质研发楼及非甲级写字楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴金融航运大楼。截止 2015 年末，长期在营高品质研发楼及非甲级写字楼总建筑面积已超过 20 万平方米，出租率达到 100%，平均租金达 4.81 元/平方米/天。

上述增幅中，新增楼宇（指陆家嘴世纪金融广场 1 号楼以及 3 号楼）提供了约 17 万平方的可供出租面积，产生了约 1.1 亿元租金，约占增幅的 25.6%；存量楼宇租金自然增长贡献超过 3.2 亿元，约占增幅的 74.4%。

②商铺物业。2015 年度租赁收入为 2.4 亿元，比 2014 年增长约 482 万元，同比增幅约 2.1%。

在营商铺物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、天津虹桥新天地以及陆家嘴金融城配套商业设施。截止 2015 年末，在营的主要商铺物业总建筑面积超过 9 万平方米，其中：陆家嘴 96 广场以及陆家嘴 1885 年末出租率超过 92%。

上述增幅全部来自租金的自然增长。

③酒店物业。2015 年度营业收入为 1.21 亿元，与 2014 年基本持平。

公司现拥有两家商务型酒店——东怡大酒店和明城大酒店。明城大酒店配备 399 间房间，2015 年 GOP 率为 40%，全年出租率为 74%；东怡大酒店配备 209 间房间，2015 年 GOP 率为 31%，全年出租率为 77%。

④住宅物业。2015 年度租赁收入 1.28 亿元，比 2014 年度增加 500 万元，同比增加 4.1%。

长期持有在营的住宅物业主要是东和公寓，共有 400 余套住宅，总建筑面积约 9 万平方米，年末出租率为 93%，平均租金达 24,125 元/套/月。

（2）合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 6.2 亿元。

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

① 会展物业。2015 年度租赁收入 5.61 亿元，比 2014 年度减少 1.94 亿元，同比减少 25.7%。

公司通过全资子公司——上海陆家嘴展览有限公司与德国展览公司合资成立的上海新国际博览中心有限公司投资建设了上海新国际博览中心。上海新国际博览中心共拥有 17 个室内展厅，室内展览面积达 20 万平方米，室外展览面积达 10 万平方米。2015 年，上海新国际博览中心主营业务受到市场竞争的影响，各项经营指标相较于 2014 年均有一定程度的下滑，经营挑战开始逐渐显现。全年共承接 114 场不同规模的展览会，行业分布包括电子信息、汽车汽配、机械设备、装备制造、印刷包装、纺织面料、建材卫浴、食品酒店等众多行业和领域，全年场馆总利用率超过 53%。

②富都世界。2015 年度租赁收入 5576 万元，比 2014 年增加 886 万元，同比增幅约 18.9%。

2、房产销售收入。

2015 年度，公司各类住宅物业实现销售收入近 16.52 亿元，主要来自于陆家嘴公馆、陆家嘴红醍半岛、天津海上花苑西标段以及天津河滨花苑的销售。各类住宅物业累计合同销售面积近 24 万平方米，合同金额近 60 亿元。在售项目的整体去化率约为 95%。

2015 年度，办公物业实现现金流入约 9.1 亿元，来自于浦东金融广场、世纪大都会以及德勤产业园的现金收款。

此外，公司积极盘活非核心区域的零星资产，转让了公司上海佳浦资产管理有限公司 100%股权及相应债权和上海纯一实业发展有限公司 60%股权及相应债券，实现了 6.5 亿元的投资收益。

3、物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2015 年度，公司实现 8.63 亿元物业管理收入，比 2014 年度增长 2.7 亿元，同比增幅约 45.5%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2015 年度实现 2.59 亿元的服务性收入，比 2014 年度减少约 2,583 万元，同比减少约 9%。上海富都世界有限公司 2015 年度实现 5,823 万元物业管理收入，比 2014 年度增长 163 万元，同比增幅约 2.88%。

（二）项目开发投资分析。

2015 年，公司竣工项目共 3 个，总建筑面积超过 26 万平方米，包括金色阳光、东方汇（世纪大都会）、东方纯一；新开工项目 4 个，总建筑面积超过 60 万平方米，前滩 25-1 商业中心（南）、前滩 34#地块、前滩 25-2 超高层办公楼、天津河庭花苑二期；续建项目 8 个，总建筑面积超过 146 万平方米，包括 SN1 浦东金融广场、Z4-2 综合改造、软件园 13 号楼、SB1-1 地块、2-16-2 陆家嘴证券大厦、天津陆家嘴金融广场、天津河庭花苑一期、前滩 25-1 商业中心（北）。

2015 年度，投入建设资金 45.92 亿元，比 2014 年度增加 15.04 亿元，同比增幅约 48.7%。

（三）有息负债现状。

公司目前的有息负债主要由四部分组成：短期贷款、长期贷款、短期融资券以及中期票据，2015 年末总额为 171.91 亿元，同比增加 8.35 亿元，占公司总资产的 32.78%。其中短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 65.42 亿元，短期融资券为 12 亿元，长期贷款为 44.49 亿元，中期票据为 50 亿元。

（四）经营业绩影响分析。

公司 2015 年度当年利润来源与之前年度没有发生重大变化，主要来源于房产销售和租赁收入。其中：长期持有物业出租毛利率为 83.7%，对利润总额的贡献率为 43.35%；房产类销售毛利率为 42.13%，对利润总额的贡献率为 28.22%；投资收益对利润总额的贡献率为 39.57%。

除此以外，下述项目支出与公司年度利润及现金流有较大相关性：

- 1、税金支出：公司 2015 年度共缴纳 14.25 亿元税收（实际支付总额），同比上涨 8.9%，占营业收入的 25.3%。
- 2、投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2015 年度摊销投资性房地产 2.85 亿元，占租金收入的 13.51%。
- 3、现金分红支出：2015 年，公司向股东派发 2014 年度分红，总额为 8.01 亿元，占 2014 年度归属于母公司净利润的 50.01%。
- 4、员工薪酬支出：2015 年合并报表范围员工总数 3,828 人，人数同比增加 9%，薪酬支出总额为 3.54 亿元，人均 9.25 万元。

第二部分 2016 年度经营工作计划

2016 年，是“十三五”开局之年，改革将是贯穿“十三五”发展的关键词。公司上下将牢固树立“一盘棋”思想，弘扬“务实、创新、奋进”精神，以“改革、管理、营销、建设”四轮为依托，主动而为、乘势发展，积极构建全新“商业地产+商业零售+金融投资”的发展格局，谱写公司转型升级、创新发展新篇章。

一、要坚定改革信念，加快转型步伐。

我们要强化顺应时代潮流和产业进步的新思维，学习、参考海内外标杆房地产企业产业布局的经验和做法，努力优化产业布局，变单纯的“同质扩大”为关联产业的“异质扩张”。要加快商业模式创新的研究和实践，明确商业板块的规划发展目标，积极推进商业物业运营模式创新，打造既能满足消费者需求、引领消费者意愿，又能发挥陆家嘴地产特长、提升陆家嘴商业产品竞争力的现代商业运营模式，使商业板块成为促进“陆家嘴地产”不断做大、做强的重要力量。

二、要坚持发展理念，持续提升企业运营能力。

要在投资管理、投资开拓、投资机制上进行积极改革和创新实践。通过持续的投资拓展，为公司发展注入新动力，发掘商业地产的金融属性，从传统的重资产开发模式向轻资产的地产金融领域转变；要继续推进管理精细化、制度化，继续以质量、环境和职业健康安全三贯标为基础，以高于行业要求的内控制度持续规范企业管理，强化过程控制；要继续提高员工队伍建设和加大人才培养力度，创新人才培养模式，推进核心人才建设力度，营造“人人能成才、个个有舞台”的员工成长氛围。

三、要强化服务意识，做深做实做精产品营销。

坚持以市场为导向，以客户为中心，打好招商、服务“组合拳”。要在参与上海国际金融中心建设和上海自贸区建设的同时，聚焦背景非首都功能疏散和产业转移，围绕主导产业，努力打造承接央企、机构和重大项目的战略转移平台，加大重量级、国际级、功能型金融机构的集聚力度。建立客户档案，确立客户分层管理体系，提供更具针对性的物业管理服务。不断提高物业管理的效能，努力实现物业管理费总体控制，进一步提高团队的工作效率。梳理和改进销售管理工作机制，实现住宅产品建设和销售同步，增强公司住宅产品开发的核心竞争力。

四、要信守责任意识，努力打造精品，不断开发具有感召力的陆家嘴多元产品线。

要确保公司各个项目高质、高效、安全推进，从设计优化、进度掌控和安全生产等环节着手，强化过程管理，筑牢质量意识，铸造精品工程。通过科学合理的管理制度，结构清晰、职责分明、

运行稳定的管理体系，科学指挥、精细施工，实现安全生产、质量管理、文明施工有序可控。同时，我们要持续不断的提高产品设计把控能力，不断规范和完善、优化产品设计标准，开发最富感召力的陆家嘴产品。

2016 年度，公司经营工作收支计划如下：

- 1、土地和房产销售收入（含预收款）人民币 24.21 亿元。其中办公物业销售收入 3.19 亿元，房产销售收入 23.02 亿元；
- 2、物业租赁收入人民币 33.1 亿元。其中合并报表范围内收入 25.9 亿元，合并报表范围外收入 7.2 亿元；
- 3、物业管理及服务性收入人民币 12.5 亿元；
- 4、项目开发投资支出 51.6 亿元；
- 5、合并报表范围内员工薪酬支出总额不超过 4.1 亿元，如前述预算总额与上海市浦东新区国有资产监督管理委员会的薪酬发放规定不一致的，按孰低的原则执行；
- 6、利润目标：继续坚持“终点即起点”的利润增长原则，确保全年利润在 2015 年度基础上保持稳步增长，按《2014-2016 年度股东回报规划》进行股东分红。
- 7、新注册成立项目公司：不少于 7 家。

二、报告期内主要经营情况

详见管理层讨论与分析。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	5,631,357,902.68	5,116,898,755.21	10.05
营业成本	2,558,324,187.25	2,007,919,484.33	27.41
销售费用	151,709,466.20	141,243,653.77	7.41
管理费用	216,386,567.59	175,584,978.38	23.24
财务费用	592,055,262.32	330,969,719.09	78.89
经营活动产生的现金流量净额	3,303,452,066.74	-995,432,068.53	431.86
投资活动产生的现金流量净额	-2,830,188,782.02	-6,484,523,169.62	56.35
筹资活动产生的现金流量净额	-1,313,557,431.58	7,121,199,808.76	-118.45
研发支出			

1. 收入和成本分析

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房产销售	2,192,525,860.05	1,268,810,723.48	42.13	-0.58	46.43	减少 18.58 个百分点
动迁房转让	88,186,337.00	16,083,667.15	81.76	120.37	183.60	减少 4.07 个百分点

						百分点
房地产租赁	2,104,735,933.70	343,346,267.31	83.69	25.44	30.34	减少 0.61 个百分点
酒店业	120,893,559.38	52,265,312.52	56.77	0.99	-15.15	增加 8.22 个百分点
物业管理	863,283,716.68	809,215,908.70	6.26	44.90	46.60	减少 1.09 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
上海市	4,835,786,865.92	2,206,143,301.81	54.38	24.59	45.94	减少 12.92 个百分点
天津市	533,838,540.89	283,578,577.35	46.88	-85.82	-96.28	增加 2.99 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

(2). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房产销售		1,268,810,723.48	50.96	866,479,239.29	49.54	46.43	本年公司的房产销售主要以毛利率较低的红醍半岛为主，高毛利率产品销售占比较少。
动迁房转让		16,083,667.15	0.65	5,671,276.11	0.32	183.60	动迁房销售收入增加，成本也相应增加
房地产租赁		343,346,267.31	13.79	263,430,680.61	15.06	30.34	房地产租赁收入增加，成本也相应增加
酒店业		52,265,312.52	2.10	61,599,956.26	3.52	-15.15	公司旗下东怡酒店以前年度主要是委托外部物业公司管理，本年度开始由公司子公司陆家嘴物业进行管理，从而成本降低。
物业管理		809,215,908.70	32.50	551,981,499.62	31.56	46.60	物业管理收入增加，成本也相应增加

成本分析其他情况说明

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
其他应收款	157,072,996.52	0.30	21,214,828.70	0.05	640.39	其他应收款增加额主要为应收联营合营公司纯一实业款项 1.23 亿元。
存货	10,047,688,506.89	19.16	11,958,762,905.11	26.21	-15.98	存货减少是公司开发的持续投入和房产销售综合作用的结果。同时，前滩中心部分存货由于开发性质为长期持有，由存货转入投资性房地产，影响净额约为 19 亿元。
可供出售金融资产	8,284,187,642.60	15.79	4,681,755,482.63	10.26	76.95	可供出售金融资产增加是由于 1) 公司本年理财产品增加约 31 亿元，2) 公司持有申万宏源股份公允价值增加约 4.5 亿元。
长期应收款	20,785,807.43	0.04	-	-	100.00	长期应收款为公司下属子公司浦江置业预缴物业维修基金。
长期股权投资	5,160,290,166.71	9.84	4,852,244,421.82	10.64	6.35	长期股权投资增加额为公司子公司纯一实业转让后剩余股权评估增值。
投资性房地产	24,250,982,043.19	46.24	19,123,467,920.50	41.92	26.81	投资性房地产增加的主要原因是公司开发持续投入和购买土地。同时，前滩中心部分存货由于开发性质为长期持有，由存货转入投资性房地产，影响净额约为 19 亿元。
固定资产	454,680,737.14	0.87	470,816,397.86	1.03	-3.43	固定资产净额伴随着公司固定资产折旧而减少
其他非流动资产	655,000,000.00	1.25	240,000,000.00	0.53	172.92	其他非流动资产增加是因为公司预付了古北御购买款 4.55 亿元，该资产报告期内尚未完成产权转移。

应付账款	1,954,621,336.68	3.73	1,391,168,626.57	3.05	40.50	应付账款增加是由于公司根据工程完成进度预提应付工程款增加。
预收款项	4,670,193,649.96	8.90	1,156,598,953.60	2.54	303.79	预收账款科目增加主要是公司旗下销售项目天津河庭花苑、涵云雅庭和东银公寓销售产生的预收售房款。
其他应付款	10,976,483,282.64	20.93	9,997,058,674.44	21.91	9.80	其他应付款增加时因为 1) 公司收到太古地产项目合作意向金 2.04 亿元, 2) 暂收浦东金融广场和东方汇拟出售部分款项 3.86 亿元, 3) 租赁和物业押金以及购房意向金等增加约 3.89 亿元。
长期借款	4,449,290,548.50	8.48	7,465,218,910.22	16.36	-40.40	长期借款减少是根据公司资金状况调整融资结构和规模, 以及偿还部分到期项目贷款。

其他说明

(四) 行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√ 适用 □ 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	陆家嘴金融贸易区区域内	236,398	236,398	736,707	否	-	-
2	陆家嘴金融贸易区区域外	50,949	50,949	86,394	否	-	-
3	天津地区	37,615	37,615	127,513	否	-	-

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	陆家嘴金融贸易区内	浦东金融广场（原SN1项目）	商业以及甲级写字楼	在建项目	48,530	300,886	453,935	453,935	-	706,165.96	100,967.10
2	天津	天津陆家嘴金融广场	商业、甲级写字楼以及酒店	在建项目	60,173	361,040	492,117.00	492,117	-	508,000.00	91,561.78
3	陆家嘴金融贸易区内	陆家嘴软件园13号楼	写字楼	在建项目	6,593	24,969	28,880	28,880	-	22,871.00	5,969.13
4	陆家嘴金融贸易区内	世纪大道SB1-1项目	甲级写字楼	在建项目	10,667	42,668	65,495	65,495	-	65,479.00	7,056.13
5	陆家嘴金融贸易区内	竹园2-16-2地块陆家嘴证券大厦	甲级写字楼	在建项目	23,116	61,207	195,441	195,441	-	130,969.00	28,065.01
6	陆家嘴金融贸易区外	前滩中心25-2地块超高层办公楼项目	甲级写字楼	在建项目	10,217	163,657	191,677	191,677	-	218,628.31	14,438.34
7	陆家嘴金融贸易区外	前滩中心34地块项目	住宅、甲级写字楼及商业	在建项目	16,689	100,133	143,706	143,706	-	121,772.18	12,794.65
8	陆家嘴金融贸易区内	Z4-2地块项目	商业	在建项目	12,839	-	37,063	37,063	-	55,066.27	13,760.40
9	陆家嘴金融贸易区外	前滩25-1地块商业中心	商业	在建项目	59,283	98,780	207,783	207,783	-	189,431.92	39,289.02
10	天津	天津河庭花苑（一期）	住宅	在建项目	73,820	183,812	244,796.00	244,796	-	355,890.59	92,643.11
11	天津	天津河庭花苑（二期）	住宅	在建项目	32,144	72,003	104,964	104,964	-	100,788.13	656.81

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	上海	陆家嘴公馆	住宅	32,447	32,166
2	上海	陆家嘴红醍半岛	住宅	81,029	67,509
3	天津	天津河滨花苑	住宅	79,381	78,653
4	天津	天津海上花苑西标段	住宅	82,767	82,592
5	天津	天津河庭花苑(一期)	住宅	183,943	175,178

4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	渣打银行大厦	甲级写字楼	48,056	10,597	否	-
2	上海	星展银行大厦	甲级写字楼	68,139	18,218	否	-
3	上海	钻石大厦	甲级写字楼	48,438	7,958	否	-
4	上海	陆家嘴商务广场	甲级写字楼	98,532	16,619	否	-
5	上海	陆家嘴金融信息楼(大华银行总部大楼)	甲级写字楼	9,080	2,035	否	-
6	上海	陆家嘴基金大厦	甲级写字楼	42,325	7,801	否	-
7	上海	陆家嘴投资大厦	甲级写字楼	43,490	7,614	否	-
8	上海	陆家嘴金融服务广场(软件园11号楼)	甲级写字楼	89,660	16,706	否	-
9	上海	陆家嘴世纪金融广场	甲级写字楼	446,510	37,053	否	-
10	上海	上海纽约大学大厦	甲级写字楼	64,218	10,398	否	-
11	上海	东方汇(世纪大都)	高品质研发楼	199,878	-	否	-
12	上海	软件园1号楼	高品质研发楼	14,317	1,977	否	-
13	上海	软件园2号楼	高品质研发楼	23,783	3,373	否	-
14	上海	软件园4号楼	高品质研发楼	10,194	1,031	否	-
15	上海	软件园5号楼	高品质研发楼	1,393	158	否	-
16	上海	软件园7号楼	高品质研发楼	17,810	2,631	否	-

17	上海	软件园 8 号楼	高品质研发楼	32,664	4,737	否	-
18	上海	软件园 9 号楼	高品质研发楼	47,864	5,676	否	-
19	上海	软件园 10 号楼	高品质研发楼	28,124	4,278	否	-
20	上海	软件园 12 号楼	高品质研发楼	11,595	1,923	否	-
21	上海	软件园 E 楼	高品质研发楼	9,810	1,430	否	-
22	上海	陆家嘴金融航运大楼	高品质研发楼	12,305	1,899	否	-
23	上海	陆家嘴 96 广场	商业	66,195	10,693	否	-
24	上海	陆家嘴 1885	商业	14,268	1,738	否	-
25	天津	天津虹桥新天地	商业	6,065	344	否	-
26	上海	陆家嘴金融城配套商业设施	商业	6,402	2,607	否	-
27	上海	东和公寓	住宅	92,639	12,132	否	-

注：上述是公司主要租赁项目。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,719,129.05	5.26%	33,211.16

6. 其他说明

□适用√不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位：万元

报告期内投资额	2,100
投资额增减变动数	-22,800
上年同期投资额	24,900
投资额增减幅度(%)	-91.57%

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
上海前绣实业有限公司	房地产开发, 园林绿化, 物业管理, 商务咨询, 市政公用建设工程施工, 从事货物及技术的进出口业务	60	注册资本金 500 万元, 报告期内实际出资 500 万元
天津陆津商业管理有限公司	商业管理: 企业管理: 受托房屋租赁: 日用百货销售: 商务信息咨询: 物业管理: 存车服务。(依法须经批准的项目。经相关部门批准后方可开展经营活动)。	100	注册资本金 200 万元, 报告期内实际出资 200 万元。
上海商骋商业经营管理有限公司	商业管理: 企业管理: 受托房屋租赁(除经纪): 日用百货销售: 商务咨询(除经纪): 物业管理: 停车场(库)服务。(依法须经批准的项目。经相关部门批准后方可开展经营活动)。	100	注册资本金 200 万元, 报告期内实际未出资
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, 市政设施投资, 园林绿化, 停车场(库)经营	100	注册资本金 10000 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 10000 万元, 报告期内未出资
上海佳湾实业投资有限公司	实业投资, 房地产开发经营, 资产管理, 投资咨询(除经纪), 物业管理, 停车场(库)经营	100	注册资本金 10000 万元, 报告期内未出资
上海佳卫资产管理有限公司	资产管理, 物业管理, 停车场(库)经营	100	注册资本金 500 万元, 报告期内增资 400 万元
上海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): 日用百货销售: 商务咨询(除经纪): 物业管理: 停车场(库)服务。(依法须经批准的项目。经相关部门批准后方可开展经营活动)。	100	注册资本金 1000 万元, 报告期内增资 800 万元

(1) 重大的股权投资

公司本年度内无重大股权投资

(2) 重大的非股权投资

2015 年 7 月 1 日，本公司以人民币 326,160,000.00 元取得上海市浦东新区花木社区 C000601 编制单元 04-15 地块。土地总面积为 6,243.30 平方米，土地用途为商业用地，容积率为 1.61，出让年限为 40 年。

(3) 以公允价值计量的金融资产

证券代码	证券简称	最初投资成本	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动
600640	号百控股	4,060,953.28	23,077,540.50	54,402.5	4,708,536.38
601328	交通银行	9,850,596.84	13,208,923.00	553,790.25	-304,584.64
000166	申万宏源	202,757,806.82	650,788,041.33	500,000.00	365,169,373.81
合计		216,669,356.94	687,074,504.83	1,108,192.75	369,573,325.55

(六) 重大资产和股权出售

2015 年 4 月 23 日，公司将其持有的上海佳浦资产管理有限公司 100%股权及其 25,478 万元债权转让给上海浦东国有资产投资管理有限公司，股权交易金额为人民币 38,499 万元。该交易产生归属于母公司净利润 1.65 亿元。

2015 年 11 月 26 日，公司将其持有的上海纯一实业发展有限公司 60%股权及其 18,540 万元债权，以总金额为人民币 66,311 万元转让给以上海自贸区股权投资基金管理有限公司为管理人的上海自贸区基金-地产 1 号基金，上述交易产生归属于母公司的净利润 2.01 亿元；同时，公司持有剩余 40%纯一公司股权采用公允价值计量，该增值产生投资收益 1.22 亿元。

(七) 主要控股参股公司分析

	注册资本（万元）	经营范围	总资产（万元）	净资产（万元）	营业收入（万元）	营业利润（万元）	净利润（万元）
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	888,703.17	405,117.16	55,281.93	66,483.21	52,179.08
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	131,570.32	131,521.78	161.23	9,283.83	9,243.39
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	40,903.06	35,778.23	11,096.74	7,957.31	5,968.66
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	76,579.49	66,762.10	22,483.35	10,859.56	8,204.95
天津陆津房地产开发有限公司	240,000.00	房地产开发经营	894,122.13	282,817.60	56,174.04	10,234.77	7,675.68
上海陆家嘴浦江置业有限公司	67,000.00	房地产开发、经营，物业服务。	210,990.12	69,938.10	76,696.12	4,154.70	3,117.90
上海前滩实业发展有限公司	400,000.00	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）	477,132.84	400,488.23	-	504.64	377.68

(八) 公司控制的结构化主体情况

无

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

1. 办公物业。

2015 年，甲级写字楼租赁市场主要出现了如下几个值得关注的趋势：

(1) 短期供应压力大，但浦东租金高于浦西。

根据第三方研究报告，目前上海核心商务区（包括中央商务区和次级商务区）甲级写字楼存量总建筑面积约为 640 万平方米，非核心商务区约为 410 万平方米。同时未来三年，核心商务区平均年供应量将达 115 万平方米（过去三年为年均 44.6 万平方米），年供给将在 2016 年达到峰值，达 153 万平方米（其中浦东约占 38%，约 58 万平方米），预计同年非核心商务区也将提供 236 万平方米的供应量，整体市场竞争将出现白热化阶段。浦东与浦西整体甲级写字楼市场的租金差异明显，浦东核心商务区整体租金水平高出浦西约 20% 的水平。

(2) 金融企业未来发展的不确定性，可能将传导到写字楼租赁市场。

历年浦东甲级写字楼市场的租户结构以金融及其相关企业、服务贸易型企业为主，国内企业占主流。2015 年，在自贸区 and 万众创新的推动下，非银行金融企业以及内资企业的需求旺盛，这使得浦东甲级写字楼市场的租赁市场发展顺利。而随着世界及国内经济发展周期性的影响，2016 年预计将是中国经济发展相对艰难的一年。2016 年不确定的因素有：美元升值而引起的资金外流、互联网+发展至今所带来的互联网金融风险以及中国资本市场波动所引起的投资型金融企业发展的不确定性，上述不确定因素将给陆家嘴区域甲级写字楼租赁市场带来不确定性。

(3) 跨国企业扩张愿望不明显，国内企业可能成为需求主导力量。

根据专业机构对各类企业扩张意愿的调查，多数中国企业虽对于 3-5 年的收入增长有信心，但对于未来 1 年收入增长的信心有所下降。跨国企业中，接近半数的企业计划保持原有规模不变（往年仅为 19%），相对增加聘任人员意愿较强的有信息技术与电信业以及商业服务业，而零售业、房地产业和建筑业增加聘任人员的意愿较低。在未来几年内，内资需求可能占市场的 35%-45%，民营企业和国内企业将是推动甲级写字楼租赁需求的主要力量。

面对经济形势的不明朗，客户扩张意愿的减弱将会引起对办公成本的关注度不断提升。现阶段公司办公物业板块面临的压力是，相对租金高企的浦东写字楼市场以及可以预见的写字楼集中供应。目前，公司甲级写字楼持有量超过 100 万平方米，2016 年还将有超过 10 万平方米的“东方汇”项目投入市场。面对来自浦东和浦西市场的竞争，我们将根据市场竞争环境以及我公司不同项目特征，及时调整租赁策略。具体措施有：

1) 对于新入市的核心区写字楼项目，在推动大型租户谈判，提升整体项目市场影响力的同时，兼顾非整层客户（主要是 500 平方米以下的租户）的租赁需求，选择合适的项目合理分割出租，以扩大目标客户群体，加快去化；

2) 对于未来 2 年内将上市的新入市项目：考虑超大型租户的谈判周期以及其需求的独特性，在项目竣工前 1 年启动相关谈判，以缩短新增项目竣工后的空置时间；

3) 整合招商团队，加快去化，积极扩大客户群体，严格客户品质的甄选，保持主营写字楼的合理出租率；

4) 继续不断加强客服队伍的实力，一方面加强与客户的日常沟通，掌握其最新动态，另一方面通过租金收款情况，甄别优质客户，尽可能降低恶性退租的可能性，保障公司利益。

5) 以季度为单位，时刻关注市场动态，据此调整租金报价，以期在动态变化的市场上，紧跟市场节奏，保持公司整体写字楼板块在市场上的竞争力和盈利能力。

6) 不断提高物业服务水平，加强延伸服务内容。通过此举，加强已有租户对于陆家嘴地产品牌的认可度和满意度，从而提升整体陆家嘴地产品牌形象。通过对陆家嘴地产的品牌形象的深化和提升，增加公司楼宇在市场上的整体竞争力。

7) 不断完善写字楼宇的商业配套，在现有水平上，从优质化、多样化入手，加强商业配套招商和运营水平，为写字楼客户提供便捷、优质、全方位的服务，满足其日常工作生活所需。

我们将牢牢把握上海自由贸易试验区扩区、自主创新示范区建设等多重叠加的重大历史性机遇，积极应对，密切关注经济形势和政策动态，认真分析市场走势，不断提高对政策和市场的应变能力，稳步推进办公楼租赁业务的发展。

2. 居住物业。

2015 年是上海住宅市场限购以来的“最佳表现年”，交易量价相对前五年明显提升，整体市场成交面积同比增长 51.61%，成交套数同比增长 43.21%，成交价同比增长 19.38%，销供比达到 1.25。

上述良好的住宅市场销售表现，与年内先后出台的“330 新政”、“首付款比例”、“二孩”等政策以及六次降息降准密切相关。

2015 年的天津土地市场交易火爆，同时市区土地进入“万元”时代。本年度天津市区共计出让土地金额达 312 亿，且土地溢价明显，河北河东区域土地单价上涨显著。本年度天津土地市场除单纯价格上涨明显外，从拿地企业结构来说，国企成为土地市场最大赢家，而联合拿地成为一种趋势。本年度天津商品住宅市场新增供应量仅为 1198 万平米，环比下滑 16%；而从成交来看，本年度以 1,428 万平米的成交量，登顶历年销售之最，成交均价更是以 10,880 元/平米首次实现年度均价“破万”。天津整体市场中，市内六区供求比相对健康，总成交金额占全市的 34%，成为市场热点区域。截止至年末，市区库存仅 266 万平米，静态去化周期为 1.1 年，但未来有较大土地供应量，天津市区在接下来的几年中仍将是热点区域。

2015 年，公司销售类住宅产品包括陆家嘴公馆、陆家嘴红醍半岛（涵云雅庭）、天津河滨花苑、海上花苑、河庭花苑（一期），超额完成年度指标。同时我们也要保持警惕，伴随 2015 年市场量价齐升的井喷，2016 年度商品房入市量必定会有一定的增长趋势，供求比会进一步平稳，细分市场的竞争可能日益激烈。2016 年，政府将在一线城市中，依旧执行限购限贷、土地供求维持低位等调控政策，维持市场平稳发展。公司将进一步优化销售管理各个环节，在提高效率的前提下，尝试增加更多的营销渠道，争取在 2016 年提交一份满意的答卷。

3. 商业物业。

公司商业物业在将来有很大的发展潜力，我们在完成主要商业营销团队组建的同时，密切注意市场动向，关注到近年市场主要趋势如下：

（1）商业地产整体行业状况较为低迷，但已有转机。

近年来受整体经济形势的影响，加上电商的猛烈冲击，实体商业消费低迷，大量新增供给无法消化，致使整个商业地产行业处于衰退局势。但随着经济环境的逐步调整，投资预期回归理性，电商热潮慢慢冷却，商业消费愈发趋向线上线下相融合，推动了整体商业地产行业的转型，使整个行业进入再探索发展阶段，由兜售商品转变为兜售生活方式，这给未来的商业地产带来了新的发展机遇。

（2）商业地产更注重管理与运营。

随着商业地产发展的不断深入，未来商业地产项目会进入优胜劣汰的过程，开发商会愈来愈重视商业地产的招商运营，这直接关系到项目的成败。有效的商业地产项目经营管理不仅要有明确的市场定位，还要强有力的招商执行，更要根据不同项目的规模、业态和定位，对商业项目进行个性化细分市场定位。

（3）打造体验与场景式消费将成为市场主流。

目前很多商业项目的各种体验性业态比例增加的趋势明显，例如儿童业态、娱乐业态、休闲餐饮。这些体验性业态需要现场体验感受，具有很强的社交、聚会功能，拥有集客能力强、有效缩短新项目市场培育期、消费滞留时间长、对其他业态消费带动显著等一系列优势。这些优势也是现在很多购物中心和社区商业的开发者和运营商青睐体验式业态的原因，越来越多的开发商在开始进行一个项目定位、设计以及未来打造经营的过程中，已经开始把体验式业态作为重点考虑对象。

（4）受技术推动，商业地产发展更加智能化。

我们已经进入了移动互联网时代，消费者购物行为发生了四个方面的显著变化：购物空间立体化、购物时间碎片化、购物方式移动化、信息传播社交化。这四大方面的购物行为变化，直接颠覆了原先在某一固定时间、固定场所进行商业消费的购物习惯，商业地产直接面临这种购物方式的冲击。诸多实体商业已在考虑设置线上商城，这样使商场的客户可以不受区域和时间的限制了解到商场的信息，并产生购物行为。同时，商业地产的互联网、O2O、科技、创新概念不断展现，在商场内的体验、互动、停车、定位、支付等方式，未来都将走向智能化。

（5）社区商业的需求将越来越多。

社区商业是一种以社区范围内的居民为服务对象，以便民利民、满足和促进居民综合消费为目标的属地型商业。现在国内刚需商业配套需求越来越大，除了大型购物中心，随着中国城镇化的发展，三四线城市的房地产也发展地越来越成熟。住宅地产成熟之后随之而来的就是配套商业需求逐步的提升，从国外的发展经验看，未来社区商业将成为商业地产市场发展的重心。许多有实力的开发商已经意识到这一趋势，纷纷加大对社区商业配套的投入，抓住人们“最后一公里”的需求来打造社区服务体系的概念，正逐渐成为一种流行趋势。

面对上述市场发展的趋势，我们积极做好各项准备工作，具体来说，有如下重点措施：

(1) 面对商业地产行业转型的关键期，要抓好机遇，争取在市场中获取一些优质或有潜力的地块，为公司商业板块的发展打下基础。

(2) 加强对项目的研究策划工作。第一，通过对商业发展趋势的密切跟踪、对项目及所在区域的研究和对潜在消费者与商户的调研，对商场进行科学合理的定位与策划，努力凸显商场主题与特色，充分满足目标消费客群的需求，打造项目的差异化竞争优势；第二，在项目准确市场定位和优化业态组合的基础上，充分考虑体验式业态，科学考量体验式业态的配比比例，并辅以合理的商业空间设计与内部装饰。第三，注重商业项目的设计理念，加入文化与艺术设计，展现商场的个性与魅力，调动顾客的消费欲望。

(3) 完善商业运营团队的建设。目前公司已组建了专业的商业运营团队，并已介入了项目规划设计及建设阶段的前期指导工作，尽量使开发项目在各方面都满足商业长期持续运营需要，同时积极筹备各商场的招商运营工作。

(4) 打造全新核心竞争力。依托原资源优势的核心竞争力，逐步转型并寻找适合企业自身的全新核心竞争力，通过专业团队了解挖掘消费者真正的需求，通过设计和产品组合满足消费者的需求，使消费者能主动选择我们的产品，从而形成核心竞争力。

(5) 构建商业项目产品线。以现有的 L+ 标志性购物休闲中心、96 系生活广场类社区商业以及独立特色配套商业这三类产品为基础，在未来的商业地产开发中，根据项目所在城市现有业态情况和未来商业发展趋势的把握，充分利用本身可能整合的各类资源，整合出综合性的商业项目产品线，以形成规模效应。

(6) 重视成熟项目的潜力挖掘。探索新的商业模式，加强自联营商业模式的研究，将共赢和发展作为切入点，以推动新模式的孕育。

(二) 公司发展战略

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

(三) 经营计划

详见管理层分析和讨论。

(四) 可能面对的风险

详见行业竞争格局和发展趋势。

(五) 其他

四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司董事会依据公司的整体战略目标以及长期财务规划，按照公司章程及《2014-2016 年度股东回报规划》的相关要求，制定了 2015 年度的利润分配预案，即拟以 2015 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，每 10 股向全体股东分配现金红利 5.08 元（含税）并送红股 8 股，共计分配现金红利 948,783,472 元，送红股 1,494,147,200 股，其中现金红利占 2015 年度归属于上市公司股东净利润的 49.94%。公司自 2002 年以来，坚持每年现金分红，现金分红总金额超过 42 亿元（含 2015 年度），约占股本的 225%。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2015 年	8	5.08	0	948,783,472.00	1,900,023,511.04	49.94
2014 年	0	4.288	0	800,862,899.20	1,601,500,375.22	50.01
2013 年	0	2.26	0	422,096,584.00	1,416,337,411.62	30.02

(三) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

☐适用 ☒不适用

二、承诺事项履行情况

☒适用 ☐不适用

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	上海陆家嘴（集团）有限公司	对于公司收购上海陆家嘴（集团）有限公司持有的上海富都世界发展有限公司 50%股权的事宜，《陆家嘴关于收购控股股东房地产股权资产的关联交易公告》中披露：富都世界公司在评估基准日账面中预提土地开发成本计 400,546,451.63 元。由于此开发成本系根据 2007 年初当时的动拆迁价格水平计算计提，现在无论从动拆迁补偿标准及社会物价水平来看，都较以前计算标准有较大变动。故上海陆家嘴（集团）有限公司承诺：“若今后该地块实际动迁成本大于原计提金额，陆家嘴集团将对股权受让方予以补偿；若小于原计提金额，则将收回差额，补偿或收回金额按经第三方审计的项目实际发生数计算确定。具体内容及方式将在本次股权转让的正式转让协议中明确。”（详见临时公告临 2012—023 以及临时公告临 2014—002）	无	否	是	—	详见临 2014-002 号公告。

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

控股股东及其关联方非经营性占用上市公司资金的余额					报告期内发生的期间占用、期末归还的总金额	报告期内已清欠情况			
期初金额	报告期内发生额	期末余额	预计偿还方式	清偿时间		报告期内清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间(月份)
	50,000					50,000			
控股股东及其关联方非经营性占用资金的决策程序					经第七届董事会 2014 年第三次临时会议审议通过				
报告期内新增非经营性资金占用的原因					按照出资比例划付股东方分别进行集中管理				
导致新增资金占用的责任人									
报告期末尚未完成清欠工作的原因									
已采取的清欠措施									
预计完成清欠的时间									
控股股东及其关联方非经营性资金占用及清欠情况的其他说明									

四、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

五、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	203.8
境内会计师事务所审计年限	6
境外会计师事务所名称	
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	50
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

六、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施

不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

八、重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

报告期内，公司及控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

☐适用 ☒不适用

十二、重大关联交易

☒适用 ☐不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
上海前滩实业发展有限公司是公司以及关联方上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司共同持有的公司，现双方股东拟按持股比例同比例减少注册资本，将前滩实业注册资金由 555,686 万元减少为 400,000 万元。	详见公告临 2015—009 号
经公司第七届董事会第七次会议审议，同意上海陆家嘴新辰投资股份有限公司先行偿还公司 1.04 亿元委托贷款；同时公司在同等额度和条件下，向上海陆家嘴新辰投资股份有限公司的全资子公司-上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司提供 1.04 亿元委托贷款。	详见公告临 2015—025 号、 临 2015—027 号

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

无

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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

事项概述	查询索引

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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
上海富都世界发展有限公司	合营公司				20,000	-11,600	8,400
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	8,000	8,000
合计					20,000	-3,600	16,400
关联债权债务形成原因							
关联债权债务对公司的影响							

(五) 其他

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

(二) 担保情况

□适用 √不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

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	关联关系	投资盈亏
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	9,600	5 年	5.225%	项目前期费用	无	否	是	否	否	联营公司	
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	10,400	5 年	5.50%	项目前期费用	无	否	是	否	否	母公司的控股子公司	

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

(四) 其他重大合同

无

十四、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

十五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

公司已经披露《2015 年度社会责任报告》，全文见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

不属于重污染行业

十六、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

不适用

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、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

报告期内未发行相应证券

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

不适用

(三) 现存的内部职工股情况

不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	115,300
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	116,761
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例(%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海陆家嘴(集团)有 限公司	-5,110,715	1,053,706,325	56.42	-	质押	166,852,058	国有法 人

上海国际集团资产管理有限公司	-	53,234,998	2.85	-	未知		国有法人
MATTHEWS ASIA DIVIDEND FUND	16,413,323	16,413,323	0.88	-	未知		未知
中国证券金融股份有限公司	12,969,516	12,969,516	0.69	-	未知		国有法人
LGT BANK AG	2,522,190	12,130,000	0.65	-	未知		未知
TARGET VALUE FUND	-26,083,367	11,045,600	0.59	-	未知		未知
NORGES BANK	5,830,999	10,823,616	0.58	-	未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	9,333,400	9,333,400	0.5	-	未知		未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-1,564,959	8,551,857	0.46	-	未知		未知
GIC PRIVATE LIMITED	5,807,125	7,992,462	0.43	-	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	1,053,706,325	人民币普通股	1,053,706,325				
上海国际集团资产管理有限公司	53,234,998	人民币普通股	53,234,998				
MATTHEWS ASIA DIVIDEND FUND	16,413,323	境内上市外资股	16,413,323				
中国证券金融股份有限公司	12,969,516	人民币普通股	12,969,516				
LGT BANK AG	12,130,000	境内上市外资股	12,130,000				
TARGET VALUE FUND	11,045,600	境内上市外资股	11,045,600				
NORGES BANK	10,823,616	境内上市外资股	10,823,616				
中央汇金资产管理有限责任公司	9,333,400	人民币普通股	9,333,400				
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	8,551,857	境内上市外资股	8,551,857				
GIC PRIVATE LIMITED	7,992,462	境内上市外资股	7,992,462				
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							

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	李晋昭
成立日期	1990-08-29
主要经营业务	房地产开发经营，市政基础设施，建设投资，投资咨询，实体投资，国内贸易（除专项规定），资产管理经营、信息。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	-
其他情况说明	-

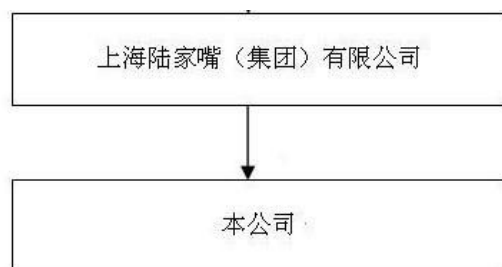
2 公司不存在控股股东情况的特别说明

不适用

3 报告期内控股股东变更情况索引及日期

报告期内控股股东未发生变更

4 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



(二) 实际控制人情况

1 法人

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

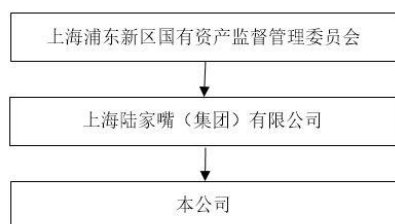
2 公司不存在实际控制人情况的特别说明

不适用。

3 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

报告期内实际控制人未变更

4 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

无

五、股份限制减持情况说明

☐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、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
李晋昭	董事长	男	53	2014年4月22日	2017年4月21日	20,000	20,000			77.10846	是
徐而进	副董事长、总经理	男	47	2014年4月22日	2017年4月21日	10,000	10,000			67.4685	否
周路平	董事	男	60	2014年4月22日	2017年4月21日					0	是
朱蔚	董事	男	58	2014年4月22日	2017年4月21日	27,337	27,337			0	是
瞿承康	董事	男	58	2014年4月22日	2017年4月21日					0	是
吕巍	独立董事	男	51	2015年4月22日	2017年4月21日					6.6672	否
尹燕德	独立董事	男	53	2014年4月22日	2017年4月21日					10	否
唐子来	独立董事	男	58	2014年4月22日	2017年4月21日					10	否
钱世政	独立董事	男	63	2014年4月22日	2017年4月21日					10	否
芮晓玲	监事会主席	女	59	2014年4月22日	2017年4月21日					0	否
马诗经	监事	男	49	2014年4月22日	2017年4月21日					0	是
应伊红	监事	女	52	2014年4月22日	2017年4月21日					0	否
火正基	原职工监事	男	60	2014年4月22日	2015年10月20日		2,500	2,500	超额奖励	66.8944	否
潘亦兵	职工监事	男	47	2015年10月21日	2017年4月21日		2,500	2,500	超额奖励	12.39712	否
王欢	职工监事	男	42	2014年4月22日	2017年4月21日		2,500	2,500	超额奖励	77.5542	否
施国华	副总经理	男	61	2014年4月22日	2017年4月21日					149.2097	否
丁晓奋	副总经理	男	51	2015年7月29日	2017年4月22日					47.79878	否
周伟民	副总经理	男	52	2014年4月22日	2017年4月21日	8,000	14,300	6,300	超额奖励	149.2097	否
俞玫	副总经理	女	44	2014年4月22日	2017年4月21日		6,300	6,300	超额奖励	136.37	否
周翔	副总经理	男	51	2014年4月22日	2017年4月21日	8,500	14,800	6,300	超额奖励	153.47	否
傅聪	副总经理	男	59	2015年2月10日	2017年4月21日		5,600	5,600	超额奖励	114.4352	否
夏静	财务总监	女	43	2014年4月22日	2017年4月21日		6,300	6,300	超额奖励	121.039	否
王辉	董事会秘书	女	44	2014年4月22日	2017年4月21日	3,200	6,500	3,300	超额奖励	92.6175	否
合计	/	/	/	/	/	77,037	118,637	41,600	/	1,302	/

姓名	主要工作经历
李晋昭	历任上海外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委书记、执行董事、总经理、本公司董事长。
徐而进	历任上海陆家嘴（集团）有限公司总经理助理、副总经理，现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、本公司副董事长兼总经理。
周路平	历任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理，现任本公司董事。
朱蔚	历任本公司副总经理，现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、本公司董事。
瞿承康	2001 年 8 月至今任上海国际集团资产管理有限公司（原上海国际集团投资管理有限公司）副总经理、本公司董事。
吕巍	现任上海交通大学安泰管理学院教授、本公司独立董事。
尹燕德	历任上海市清华律师事务所主任、上海融孚律师事务所高级合伙人，现任小耘律师事务所高级合伙人、上海市律师协会理事、本公司独立董事。
唐子来	现任同济大学城市规划系教授、博士生导师、本公司独立董事。
钱世政	曾任复旦大学管理学院会计学系副教授、系副主任，上海实业集团公司财务总监、首席会计师、副总裁，海通证券股份有限公司副董事长，现任复旦大学管理学院会计学系教授、本公司独立董事。
芮晓玲	历任上海外高桥保税区开发股份有限公司监事长，现任本公司监事会主席。
马诗经	历任浦东新区发展和改革委员会副主任，现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、本公司监事。
应伊红	历任上海外高桥（集团）有限公司专职监事、上海外高桥保税区开发股份有限公司专职监事、上海浦东公共交通有限公司专职监事，现任上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事、本公司监事。
火正基	历任本公司房地产业务部总经理、职工监事，2015 年 10 月退休。
潘亦兵	现任本公司材料设备中心总经理兼职工监事。
王欢	历任本公司财务部总经理，现任审计室总经理、职工监事、监事会秘书。
施国华	本公司副总经理，2016 年 3 月退休。
丁晓奋	历任上海外高桥保税区开发股份有限公司副总经理，现任本公司副总经理。
周伟民	历任本公司商业建筑事业部总经理、上海中心建设发展有限公司副总经理，现任本公司副总经理。
俞玫	历任本公司房地产部副总经理、土地事业部副总经理、总经理、营销中心总经理、总经理助理，现任本公司副总经理。
周翔	历任本公司商业部总经理、总经理助理，现任本公司副总经理。
傅聪	历任上海市六里现代生活园区开发有限公司副总经理、上海陆家嘴（集团）有限公司国资管理部总经理、本公司职工监事，现任本公司副总经理。
夏静	历任上海陆家嘴（集团）有限公司计划财务部总经理、上海易兑外币兑换有限公司总经理、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司副总经理，现任本公司财务总监。
王辉	历任本公司办公室副主任、职工监事，现任本公司董事会秘书。

其它情况说明

超额奖励详见《关于公司核心团队购买公司流通股的公告》（临 2015-012 公告）

(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、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

☒ 适用 ☐ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李晋昭	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委书记	2014 年 1 月 10 日	
李晋昭	上海陆家嘴（集团）有限公司	执行董事、总经理	2015 年 7 月 3 日	
徐而进	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委副书记	2014 年 1 月 30 日	
周路平	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2005 年 3 月 25 日	2015 年 12 月 17 日
马诗经	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2010 年 7 月 9 日	
朱蔚	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2012 年 8 月 14 日	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

☒ 适用 ☐ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
瞿承康	上海国际集团资产管理有限公司	副总经理	2001 年 8 月 1 日	
钱世政	上海城投控股股份公司	独立董事	2014 年 6 月 25 日	
吕巍	上海市北高新股份有限公司	独立董事	2016 年 1 月 19 日	
吕巍	佛山电器照明股份有限公司	独立董事	2015 年 12 月 25 日	
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	按公司《管理层年度经营绩效责任制度》和《管理层薪酬总额控制制度》《薪酬管理手册》等规章制度考核，由薪酬与考核委员会考核后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	2015 年度本公司发放的董事、监事和高级管理人员的薪酬总额实际为 1,302.2 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	2015 年度本公司发放的董事、监事和高级管理人员的薪酬总额实际为 1,302.2 万元，其中本公司取薪的董监事（非独立董事、非职工监事）薪酬总额实际为 144.6 万元，独立董事的薪酬总额为 36.7 万元，职工监事的薪酬总额为 156.8 万元，高级管理人员实际发放薪酬总额为 964.1 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
火正基	职工监事	离任	退休
潘亦兵	职工监事	选举	-
傅聪	副总经理	聘任	-
丁晓奋	副总经理	聘任	-

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	180
主要子公司在职员工的数量	3,648
在职员工的数量合计	3,828
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	35
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	2,270
销售人员	243
技术人员	916
财务人员	73
行政人员	326
合计	3,828
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	85
大学	428
大专及以下	3,315
合计	3,828

注：在职员工的数量合计 3828 人是指合并报表范围内全体在职员工总数。

(二) 薪酬政策

公司及各控股子公司根据行业和地区的实际情况，制定了薪酬政策。

(三) 培训计划

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

(四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

七、其他

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

公司根据《公司法》、《证券法》和相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》的规范性文件的要求，以建立现代企业制度为目标，积极推动公司治理结构的优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化。公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略决策委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会以及审计委员会四个专门委员会。董事会向

股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

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

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
不存在重大差异

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的 查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年度股东大会	2015 年 4 月 22 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2015 年 4 月 23 日

股东大会情况说明
无

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事 姓名	是否独 立董事	参加董事会情况						参加股东 大会情况
		本年应参 加董事会 次数	亲自出 席次数	以通讯 方式参 加次数	委托出 席次数	缺席 次数	是否连续两 次未亲自参 加会议	出席股东 大会的次 数
李晋昭	否	5	5	0	0	0	否	1
徐而进	否	5	5	0	0	0	否	1
周路平	否	5	4	0	1	0	否	1
朱蔚	否	5	5	0	0	0	否	1
瞿承康	否	5	5	0	0	0	否	0
吕巍	是	3	3	0	0	0	否	1
尹燕德	是	5	5	0	0	0	否	1
唐子来	是	5	5	0	0	0	否	1
钱世政	是	5	5	0	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	5
-------------	---

其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	独立董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注

独立董事对公司有关事项提出异议的说明
无异议

(三) 其他**四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况**

各个专门委员会委员均在各自的专业领域，基于对公司经营的深入了解，提出了各自的专业意见，包括：多元融资方式，优化融资结构；考虑走精品地产商模式，提升品牌溢价；研究从重资产向轻资产发展的金融创新模式，进行新一轮的战略布局；充分利用自贸区试点中金融创新产品，大胆尝试新业务。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

无

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

无

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

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

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了众华会计师事务所（特殊普通合伙）所对公司 2015 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。

公司已经披露了《2015 年度内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。
是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

无

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

安永华明(2016)审字第 60842066_B01 号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2015 年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师： 潘健慧

中国注册会计师： 李 博

中国 北京 2016 年 3 月 20 日

二、财务报表

合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	1	1,942,442,058.32	2,782,455,311.39
应收账款	5	35,192,983.89	35,734,491.48
预付款项	6	1,886,563.32	1,667,757.11
应收利息	7	8,014,469.00	4,698,589.11
应收股利		26,909,675.46	26,909,675.46
其他应收款	9	157,072,996.52	21,214,828.70
买入返售金融资产			
存货	10	10,047,688,506.89	11,958,762,905.11
流动资产合计		12,219,207,253.40	14,831,443,558.36
非流动资产:			
可供出售金融资产	12	8,284,187,642.60	4,681,755,482.63
持有至到期投资		-	10,000,000.00
长期应收款	13	20,785,807.43	-
长期股权投资	14	5,160,290,166.71	4,852,244,421.82
投资性房地产	15	24,250,982,043.19	19,123,467,920.50
固定资产	16	454,680,737.14	470,816,397.86
无形资产	22	1,352,504.64	1,489,933.04
长期待摊费用	25	151,653,720.89	147,058,150.63
递延所得税资产	26	1,250,762,882.62	1,262,470,758.09
其他非流动资产	27	655,000,000.00	240,000,000.00
非流动资产合计		40,229,695,505.22	30,789,303,064.57
资产总计		52,448,902,758.62	45,620,746,622.93
流动负债:			
短期借款	28	4,539,000,000.00	3,299,000,000.00
应付账款	32	1,954,621,336.68	1,391,168,626.57
预收款项	33	4,670,193,649.96	1,156,598,953.60
应付职工薪酬	34	53,239,054.20	34,023,622.44
应交税费	35	966,415,065.62	1,023,007,486.00
应付利息	36	144,965,784.70	137,054,345.81
应付股利	37	15,000,000.00	15,021,344.99
其他应付款	38	10,976,483,282.64	9,997,058,674.44
一年内到期的非流动负债	40、42	3,203,000,000.00	591,581,753.83
其他流动负债		514,485.20	269,379.00
流动负债合计		26,523,432,659.00	17,644,784,186.68
非流动负债:			
长期借款	42	4,449,290,548.50	7,465,218,910.22
应付债券	43	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款	44	137,361,514.20	152,219,935.20
长期应付职工薪酬	45	98,998,933.01	114,865,419.96
专项应付款	46	6,400.00	6,400.00

非流动负债合计		9,685,657,395.71	12,732,310,665.38
负债合计		36,209,090,054.71	30,377,094,852.06
所有者权益			
股本	49	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	51	38,898,158.63	38,898,158.63
其他综合收益	53	381,130,117.46	11,556,791.91
盈余公积	55	2,744,759,374.45	2,526,796,613.27
未分配利润	56	7,964,790,726.32	7,083,592,875.66
归属于母公司所有者权益合计		12,997,262,376.86	11,528,528,439.47
少数股东权益		3,242,550,327.05	3,715,123,331.40
所有者权益合计		16,239,812,703.91	15,243,651,770.87
负债和所有者权益总计		52,448,902,758.62	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 12 月 31 日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		937,143,189.21	994,385,203.88
应收账款	1	13,932,604.69	7,282,108.02
应收利息		10,539,719.42	6,020,999.39
其他应收款	2	2,325,344,616.67	2,376,845,475.93
存货		3,448,836,412.06	3,164,703,982.42
流动资产合计		6,735,796,542.05	6,549,237,769.64
非流动资产：			
可供出售金融资产		6,401,716,795.62	3,058,546,248.65
长期股权投资	3	11,642,712,700.97	12,531,496,554.55
投资性房地产		10,667,442,370.59	9,626,952,458.27
固定资产		2,139,239.68	2,628,370.10
无形资产		779,393.20	846,273.16
长期待摊费用		73,784,570.46	70,113,839.39
递延所得税资产		819,912,864.82	888,703,842.37
其他非流动资产		2,960,696,800.71	3,556,245,559.66
非流动资产合计		32,569,184,736.05	29,735,533,146.15
资产总计		39,304,981,278.10	36,284,770,915.79
流动负债：			
短期借款		4,042,849,319.36	3,217,442,536.84
应付账款		695,020,540.92	673,581,559.73
预收款项		462,719,150.67	504,500,494.24
应付职工薪酬		11,996,013.16	1,626,174.19
应交税费		854,664,536.01	781,176,969.22
应付利息		142,118,602.59	134,451,721.49
应付股利		-	21,344.99
其他应付款		11,464,955,740.50	9,555,004,907.22

一年内到期的非流动负债		3,193,000,000.00	422,000,000.00
流动负债合计		20,867,323,903.21	15,289,805,707.92
非流动负债：			
长期借款		2,758,220,000.00	5,956,539,489.23
应付债券		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款		118,802,541.94	131,870,962.94
长期应付职工薪酬		47,264,115.28	52,012,854.91
非流动负债合计		7,924,286,657.22	11,140,423,307.08
负债合计		28,791,610,560.43	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
减：库存股			
其他综合收益		379,431,815.13	9,553,904.94
专项储备			
盈余公积		2,744,759,374.45	2,526,796,613.27
未分配利润		5,397,592,953.09	5,326,604,807.58
所有者权益合计		10,513,370,717.67	9,854,541,900.79
负债和所有者权益总计		39,304,981,278.10	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—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		5,631,357,902.68	5,116,898,755.21
其中：营业收入	57	5,631,357,902.68	5,116,898,755.21
二、营业总成本		4,048,393,294.18	3,380,202,779.93
其中：营业成本	57	2,558,324,187.25	2,007,919,484.33
营业税金及附加	58	531,602,650.88	724,762,083.60
销售费用	59	151,709,466.20	141,243,653.77
管理费用	60	216,386,567.59	175,584,978.38
财务费用	61	592,055,262.32	330,969,719.09
资产减值损失	62	(1,684,840.06)	(277,139.24)
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）	64	1,098,115,305.72	479,657,247.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		164,323,788.58	225,240,755.06
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,681,079,914.22	2,216,353,223.25
加：营业外收入	65	94,055,727.89	28,326,877.30
减：营业外支出	66	104,188.56	1,054,080.88
其中：非流动资产处置损失		750.00	516.53
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,775,031,453.55	2,243,626,019.67
减：所得税费用	67	653,126,549.52	496,002,659.43

五、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,121,904,904.03	1,747,623,360.24
归属于母公司所有者的净利润		1,900,023,511.04	1,601,500,375.22
少数股东损益		221,881,392.99	146,122,985.02
六、其他综合收益的税后净额	53	369,324,119.94	(80,944,647.87)
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		369,573,325.55	(76,610,190.72)
（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		369,573,325.55	(76,610,190.72)
可供出售金融资产公允价值变动损益		369,573,325.55	(76,610,190.72)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(249,205.61)	(4,334,457.15)
七、综合收益总额		2,491,229,023.97	1,666,678,712.37
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,269,596,836.59	1,524,890,184.50
归属于少数股东的综合收益总额		221,632,187.38	141,788,527.87
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		1.0173	0.8575
（二）稀释每股收益(元/股)		1.0173	0.8575

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	4	1,933,275,818.15	2,432,156,093.00
减：营业成本	4	325,973,788.71	558,304,964.65
营业税金及附加		252,139,286.90	442,990,984.82
销售费用		83,365,173.47	85,744,985.36
管理费用		67,923,925.44	55,707,481.29
财务费用		703,538,940.24	478,138,179.44
资产减值损失		(2,095,650.22)	(363,878.66)
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）	5	746,818,609.61	729,337,138.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		63,387,197.78	71,200,529.57
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,249,248,963.22	1,540,970,514.31
加：营业外收入		71,910,141.24	9,595,539.01
减：营业外支出		70,031.68	50,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,321,089,072.78	1,550,516,053.32
减：所得税费用		231,275,266.89	291,706,626.48
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,089,813,805.89	1,258,809,426.84
五、其他综合收益的税后净额		369,877,910.19	(71,312,520.95)

(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		369,877,910.19	(71,312,520.95)
可供出售金融资产公允价值变动损益		369,877,910.19	(71,312,520.95)
六、综合收益总额		1,459,691,716.08	1,187,496,905.89
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(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—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,332,066,398.77	5,498,916,127.56
收到其他与经营活动有关的现金	68	1,613,863,902.86	461,604,486.35
经营活动现金流入小计		10,945,930,301.63	5,960,520,613.91
购买商品、接受劳务支付的现金		5,199,442,651.86	5,026,362,858.41
支付给职工以及为职工支付的现金		370,901,868.14	268,174,542.91
支付的各项税费		1,424,883,420.76	1,319,054,946.16
支付其他与经营活动有关的现金	68	647,250,294.13	342,360,334.96
经营活动现金流出小计		7,642,478,234.89	6,955,952,682.44
经营活动产生的现金流量净额	69	3,303,452,066.74	(995,432,068.53)
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		154,000,000.00	389,690,440.78
取得投资收益收到的现金		449,390,285.97	224,853,964.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,377,614.13	34,236,334.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		569,356,788.21	0
投资活动现金流入小计		1,176,124,688.31	648,780,739.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		790,813,470.33	200,803,908.90
投资支付的现金		3,215,500,000.00	4,675,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0	2,257,500,000.00
投资活动现金流出小计		4,006,313,470.33	7,133,303,908.90
投资活动产生的现金流量净额		(2,830,188,782.02)	(6,484,523,169.62)
三、筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金		8,220,609,974.39	15,912,423,484.57
筹资活动现金流入小计		8,220,609,974.39	15,912,423,484.57
偿还债务支付的现金		7,107,526,986.47	7,655,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,802,687,119.50	1,136,223,675.81

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		69,066,667.55	85,626,124.61
支付其他与筹资活动有关的现金		623,953,300.00	-
筹资活动现金流出小计		9,534,167,405.97	8,791,223,675.81
筹资活动产生的现金流量净额		(1,313,557,431.58)	7,121,199,808.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		280,893.79	60,973.17
五、现金及现金等价物净增加额		(840,013,253.07)	(358,694,456.22)
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		1,942,442,058.32	2,782,455,311.39

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—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,983,420,621.73	2,203,956,097.91
收到其他与经营活动有关的现金		1,994,700,157.18	268,567,307.53
经营活动现金流入小计		3,978,120,778.91	2,472,523,405.44
购买商品、接受劳务支付的现金		1,212,816,023	1,160,637,404.33
支付给职工以及为职工支付的现金		37,443,287.26	35,317,205.69
支付的各项税费		524,780,815.66	790,131,141.37
支付其他与经营活动有关的现金		224,236,689.45	1,721,786,388.99
经营活动现金流出小计		1,999,276,815.37	3,707,872,140.38
经营活动产生的现金流量净额		1,978,843,963.54	(1,235,348,734.94)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,482,601,914.57	336,859,398.87
取得投资收益收到的现金		703,967,743.16	534,591,745.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0	1,100,000.00
投资活动现金流入小计		4,186,569,657.73	872,551,144.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		182,200,675.40	176,484,799.82
投资支付的现金		4,809,937,155.62	3,893,857,606.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0	2,257,500,000.00
投资活动现金流出小计		4,992,137,831.02	6,327,842,406.27
投资活动产生的现金流量净额		(805,568,173.29)	(5,455,291,261.98)
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		6,432,087,293.29	14,729,833,325.90
筹资活动现金流入小计		6,432,087,293.29	14,729,833,325.90
偿还债务支付的现金		6,034,000,000.00	7,428,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,628,690,416.34	989,793,548.22
筹资活动现金流出小计		7,662,690,416.34	8,417,793,548.22

筹资活动产生的现金流量净额		(1, 230, 603, 123. 05)	6, 312, 039, 777. 68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		85, 318. 13	52, 221. 39
五、现金及现金等价物净增加额		(57, 242, 014. 67)	(378, 547, 997. 85)
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		937, 143, 189. 21	994, 385, 203. 88

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—12 月

单位：元币种：人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,867,684,000.00				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）							369,573,325.55		217,962,761.18		881,197,850.66	-472,573,004.35	996,160,933.04
（一）综合收益总额							369,573,325.55				1,900,023,511.04	221,632,187.38	2,491,229,023.97
（二）所有者投入和减少资本												(625,138,524.18)	(625,138,524.18)
1．股东投入的普通股												(623,839,866.20)	(623,839,866.20)
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												(1,298,657.98)	(1,298,657.98)
（三）利润分配									217,962		(1,018,	(69,066,6	(869,929,

2015 年年度报告

									, 761. 18		825, 660 . 38)	67. 55)	566. 75)
1. 提取盈余公积									217, 962 , 761. 18		(217, 96 2, 761. 1 8)		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											(800, 86 2, 899. 2 0)	(69, 066, 6 67. 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, 6 84, 000. 00				38, 898, 158. 63		381, 130 , 117. 46		2, 744, 7 59, 374. 45		7, 964, 7 90, 726. 32	3, 242, 550 , 327. 05	16, 239, 81 2, 703. 91

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
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）							(76,610,190.72)		251,761,885.36		927,641,905.86	56,162,403.26	1,158,956,003.76
（一）综合收益总额							(76,610,190.72)				1,601,500,375.22	141,788,527.87	1,666,678,712.37
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									251,761,885.36		-673,858,469.36	(85,626,124.61)	(507,722,708.61)
1．提取盈余公积									251,761,885.36		(251,761,885.36)		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											(422,096,584.00)	(85,626,124.61)	(507,722,708.61)
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或													

2015 年年度报告

股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,867,684,000.00				38,898,158.63		11,556,791.91		2,526,796,613.27		7,083,592,875.66	3,715,123,331.40	15,243,651,770.87

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—12 月

单位：元币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,867,684,000.00				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）							369,877,910.19		217,962,761.18	70,988,145.51	658,828,816.88
（一）综合收益总额							369,877,910.19			1,089,813,805.89	1,459,691,716.08
（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											

2015 年年度报告

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								217,962,761.18	-1,018,825,660.38	(800,862,899.20)	
1. 提取盈余公积								217,962,761.18	(217,962,761.18)		
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		379,431,815.13		2,744,759,374.45	5,397,592,953.09	10,513,370,717.67

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											

2015 年年度报告

二、本年期初余额	1,867,684,000.00				123,902,575.00		80,866,425.89		2,275,034,727.91	4,741,653,850.10	9,089,141,578.90
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							(71,312,520.95)		251,761,885.36	584,950,957.48	765,400,321.89
（一）综合收益总额							(71,312,520.95)			1,258,809,426.84	1,187,496,905.89
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									251,761,885.36	-673,858,469.36	(422,096,584.00)
1．提取盈余公积									251,761,885.36	(251,761,885.36)	
2．对所有者（或股东）的分配										(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		9,553,904.94		2,526,796,613.27	5,326,604,807.58	9,854,541,900.79

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

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,均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经营活动为:在浦东新区及天津红桥区等地从事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2016年3月20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,本年度变化情况参见八、合并范围的变更。

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:

本公司及子公司根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项坏账准备的计提、存货计价方法、投资性房地产、固定资产及无形资产的折旧摊销方法以及收入确认等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司、本公司及子公司的财务状况、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. 营业周期

在判断流动资产、流动负债时所指的正常营业周期,是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。正常营业周期通常短于一年,在一年内有几个营业周期。但是,因生产周期较长等导致正常营业周期长于一年的,尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用,仍

应当划分为流动资产。本公司及子公司记入存货的已完工或者开发中用于出售的房地产项目，从购入土地进行开发，到建设完工、出售并收回现金或现金等价物的过程，往往超过一年，在这种情况下，与生产循环相关的已完工项目、应收账款、开发中物业、土地、原材料等尽管超过一年才变现、出售或耗用，仍应作为流动资产列示。

递延所得税资产和负债被归类为非流动资产和负债。

本公司及子公司在财务报表中对于资产和负债按流动和非流动进行分类。符合下列条件之一的资产，应当归类为流动资产：

- a) 预计在一个正常营业周期中变现、出售或耗用；
- b) 主要为交易目的而持有；
- c) 预计在资产负债表日起一年内(含一年，下同)变现；
- d) 自资产负债表日起一年内，交换其他资产或清偿负债的能力不受限制的现金或现金等价物。

流动资产以外的资产，应当归类为非流动资产。

符合下列条件之一的负债，应当归类为流动负债：

- a) 预计在一个正常营业周期中清偿；
- b) 主要为交易目的而持有；
- c) 自资产负债表日起一年内到期应予以清偿；
- d) 企业无权自主地将清偿推迟至资产负债表日后一年以上。

流动负债以外的负债，应当归类为非流动负债。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 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。

6. 合并财务报表的编制方法

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12月31日止年度的财务报表。子公司,是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分,以及本公司所控制的结构化主体等)。

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,本公司及子公司重新评估是否控制被投资方。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

金融工具的确认和终止确认

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。

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：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 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。

金融资产的分类和计量

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

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

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。

金融资产的分类和计量

贷款和应收款项

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

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。

11. 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)	
信用风险特征	账龄分析法

信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额非重大的应收款项, 与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合, 根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本年度应计提的坏账准备。

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

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额不重大但存在客观证据表明该应收款项发生减值的。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额

12. 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预提，待实际发生时相应调整该项预提费用。

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。为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法，详见附注七、10。

13. 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。

14. 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%
-----	------	--------	-------

房地产的转换，是因房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类。企业必须有确凿证据表明房地产用途发生改变，才能将非投资性房地产转换为投资性房地产。这里的确凿证据包括两个方面：一是企业董事会或类似机构应当就改变房地产用途形成正式的书面决议，二是房地产因用途改变而发生实际状态上的改变。作为存货的房地产转换为投资性房地产，通常指房地产开发企业将其持有的开发产品以经营租赁的方式出租，存货相应地转换为投资性房地产。如果企业自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，且企业董事会或类似机构正式作出书面决议，明确表明其自行建造或开发产品用于经营出租、持有意图短期内不再发生变化的，应视为存货转换为投资性房地产，转换日为企业董事会或类似机构作出书面决议的日期。

企业可以通过对外出售或转让的方式处置投资性房地产取得投资收益。处置采用成本模式计量的投资性房地产时，应分别确认其他业务收入和成本。

15. 固定资产

(1). 确认条件

固定资产仅在与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%

本公司及子公司至少于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

16. 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。

17. 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。

18. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产仅在与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。但非同一控制下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。

19. 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。

20. 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。

21. 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。

22. 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。

23. 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、25 租赁—作为经营租赁出租人。

酒店业收入

本公司及子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收入

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。

利息收入

按照他人使用本公司及子公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

24. 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。

25. 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。

26. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

作为经营租赁承租人

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。

作为经营租赁出租人

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。

27. 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)是本公司及子公司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，本公司及子公司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。

业务构成

有关资产、负债的组合要形成一项业务，通常应具备以下要素：(1)投入，指原材料、人工、必要的生产技术等无形资产以及构成生产能力的机器设备等其他长期资产的投入；(2)加工处理过程，指具有一定的管理能力、运营过程，能够组织投入形成产出；(3)产出，如生产产成品，或是通过为其他部门提供服务来降低企业整体的运行成本等其他带来经济利益的方式，该组合能够独立计算其成本费用或所产生的收入，直接为投资者等提供股利、更低的成本或其他经济利益等形式的回报。有关资产或资产、负债的组合要构成一项业务，不一定要同时具备上述三个要素，具备投入和加工处理过程两个要素即可认为构成一项业务。有关资产或资产、负债的组合是否构成一项业务，应结合所取得资产、负债的内在联系及加工处理过程等进行综合判断。本公司管理层认为部分子公司仅构成一项资产、负债组合，而未形成一项业务。

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本公司及子公司的财务状况。

估计的不确定性

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

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。

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。

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。

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。

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。

固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

固定资产及投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的固定资产及投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些固定资产及投资性房地产的可使用年限缩短，本公司及子公司将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的该些固定资产及投资性房地产。为定出固定资产及投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本公司及子公司会按期检讨市况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本公司及子公司对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若固定资产及投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则会作出额外折旧。本公司及子公司将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出检讨。

28. 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

29. 其他

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	7%, 5%, 1%
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

说明：

注 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%。

注 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。

注 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

无

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	183,085.81	193,389.34
银行存款	1,941,628,300.34	2,782,238,346.14
其他货币资金	630,672.17	23,575.91
合计	1,942,442,058.32	2,782,455,311.39
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

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

于 2015 年 12 月 31 日，本公司及子公司所有货币资金都存放于境内，且无所有权受限货币资金(2014 年 12 月 31 日：无)。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

☐适用 ☒不适用

3、衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

☐适用 ☒不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

☐适用 ☒不适用

其他说明

5、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	37,298,920.36	98.94%	2,105,936.47	5.65%	35,192,983.89	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	400,000.00	1.06%	400,000.00	100%	0	400,000.00	1.02%	400,000.00	100.00%	0
合计	37,698,920.36	/	2,505,936.47	/	35,192,983.89	39,394,837.93	/	3,660,346.45	/	35,734,491.48

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
0-6 个月（含 6 个月）	33,730,392.08	0	0
6-12 个月	2,911,566.62	1,448,974.81	49.77%
1 年以内小计	36,641,958.70	1,448,974.81	3.95%
1 至 2 年	377,736.66	377,736.66	100%
2 至 3 年	224,475.00	224,475.00	100%
3 年以上	54,750.00	54,750.00	100%
合计	37,298,920.36	2,105,936.47	5.65%

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：

无

(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 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 858,409.98 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

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	296,000.00

其中重要的应收账款核销情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
象山华丰房产有限公司	物业管理费	296,000.00	公司破产且经法院判决已无可执行财产导致款项无法收回		否
合计	/	296,000.00	/	/	/

应收账款核销说明:

本年度, 本公司之子公司上海陆家嘴物业管理有限公司应收象山华丰房产有限公司的物业管理费人民币 296,000.00 元, 由于该公司已破产, 且经法院判决已无可执行财产导致款项无法收回, 故予以核销。

(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 12 月 31 日, 应收账款主要系应收租金人民币 19,765,982.29 元, 应收物业管理费人民币 13,265,634.04 元, 前五名的应收账款余额为人民币 19,046,799.18 元, 约占应收账款年末余额的 51%。

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, 前五名的应收账款余额为人民币 16,888,844.39 元, 约占应收账款年末余额的 43%。

6、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	1,886,563.32	100%	1,667,757.11	100%
合计	1,886,563.32	/	1,667,757.11	/

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:

无

7、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
委托贷款	328,044.45	-
其他	7,686,424.55	4,698,589.11
合计	8,014,469.00	4,698,589.11

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

8、应收股利

□适用 √不适用

9、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	2,374,672.86	1.47%	2,374,672.86	100.00%	0	2,371,777.96	8.90%	2,371,777.96	100.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	158,332,595.97	97.93%	1,259,599.45	0.80%	157,072,996.52	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	976,854.06	0.60%	976,854.06	100.00%	0	1,196,328.99	4.49%	1,196,328.99	100.00%	0.00
合计	161,684,122.89	/	4,611,126.37	/	157,072,996.52	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
代缴 B 股红利所得税	1,366,752.03	1,366,752.03	100%	拖欠时间较长，金额较大，且收回可能性不大
荣成花园业主水费	1,005,025.93	1,005,025.93	100%	收回可能性不大
上海黛隆化妆品有限公司	2,894.90	2,894.90	100%	收回可能性不大
合计	2,374,672.86	2,374,672.86	/	/

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 至 6 个月	149,825,118.81	0	0
6 至 12 个月	3,810,799.41	40,000.00	1.05%
1 年以内小计	153,635,918.22	40,000.00	0.03%
1 至 2 年	273,509.45	27,809.65	10.17%
2 至 3 年	2,065,896.50	6,620.00	0.32%
3 年以上	2,357,271.80	1,185,169.80	50.28%
合计	158,332,595.97	1,259,599.45	0.80%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 2,894.90 元；本期收回或转回坏账准备金额 829,324.98 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	现金收回
合计	847,755.20	/

(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

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	126,928,238.97	
押金及保证金	14,891,729.80	16,580,234.14
代收代付	5,272,859.58	4,481,208.93
其他	14,591,294.54	5,590,942.08
合计	161,684,122.89	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
上海纯一实业发展有限公司	往来款项	123,601,099.65	6 个月以内	76.45%	
天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心	押金及保证金	2,018,202.87	2 至 3 年	1.25%	1,472,771.13
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	其他	1,598,405.05	6 个月以内	0.99%	
天津市建设工程质量安全监督管理总队	押金及保证金	1,231,636.82	1 至 2 年	0.76%	600,268.41
天津市建筑工程渣土管理站	押金及保证金	1,000,000.00	6 个月以内	0.62%	
合计	/	129,449,344.39	/	80.07%	2,073,039.54

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

其他说明:

10、 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
库存商品	1,821,769.76		1,821,769.76	2,044,814.32		2,044,814.32
转让场地开发支出	2,198,496,882.61	3,770,000.00	2,194,726,882.61	1,810,537,527.36	3,770,000.00	1,806,767,527.36
公共建筑建设支出	3,431,639,937.20		3,431,639,937.20	5,678,026,128.80		5,678,026,128.80
商品房建设支出	2,271,098,595.14		2,271,098,595.14	1,338,099,321.95		1,338,099,321.95
动迁房	104,726,348.17		104,726,348.17	124,157,586.33		124,157,586.33
商品房	2,043,984,555.11	309,581.10	2,043,674,974.01	3,009,977,107.45	309,581.10	3,009,667,526.35
合计	10,051,768,087.99	4,079,581.10	10,047,688,506.89	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	
库存商品						
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 12 月 31 日，期末存货余额中含借款费用资本化金额人民币 261,523,960.96 元(2014 年 12 月 31 日：人民币 202,742,392.78 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

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 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
陆家嘴中心区	1990 年	视市场情况而定	580,000.00	1,029,248,742.97	1,029,248,742.97
世纪大道地块	2001 年	视市场情况而定	900,000.00	801,349,241.18	749,357,293.93
花木地块	待定	视市场情况而定	待定	335,967,408.00	-
竹园商贸区	1992 年	视市场情况而定	107,392.63	18,983,821.34	18,983,821.34
其他	1995 年	视市场情况而定	-	12,947,669.12	12,947,669.12
				2,198,496,882.61	1,810,537,527.36

2015 年 7 月 1 日, 本公司以人民币 326,160,000.00 元取得上海市浦东新区花木社区 C000601 编制单元 04-15 地块。土地总面积为 6,243.30 平方米, 土地用途为商业用地, 容积率为 1.61, 出让年限为 40 年。

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12月31日	2014年12月31日
浦东金融广场(原“SN1地块项目”)	2013年	2017年	215,733.70	1,325,702,051.32	1,017,064,271.66
前滩中心(注1)	2014年	2020年	185,476.46	1,290,041,392.60	3,133,704,081.64
东方汇(世纪大都会)	2006年	2016年	89,788.44	740,323,633.57	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(注2)	2015年	2015年	36,301.00	-	242,726,353.35
东方纯一大厦(注3)	2013年	2015年	98,274.44	-	865,192,689.32
其他				24,944,027.07	7,182,852.23
				3,431,639,937.20	5,678,026,128.80

注 1: 经本公司董事会授权, 本公司将部分前滩中心公共建筑建设用于出租业务, 故于本年度将该部分转入投资性房地产。

注 2: 本年度本公司处置金桥德勤园区。

注 3: 本年度东方纯一大厦完工从公共建设支出转入投资性房地产, 其后因本公司之子公司上海佳二实业投资有限公司处置其子公司上海纯一实业发展有限公司 60% 股权, 导致本公司对其丧失控制权, 故于 2015 年度该部分投资性房地产未被纳入合并范围核算。

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 12 月 31 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	1,979,339,846.41	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	291,758,748.73	285,190,614.34
				2,271,098,595.14	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 12 月 31 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	-
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	-

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”)	2012 年	167,925,107.41	283,934.49	73,941,827.79	94,267,214.11
天津红桥国际社区-河滨花苑	2012 年	229,567,279.00	3,110,382.40	206,300,065.98	26,377,595.42
天津红桥国际社区-海上花苑西标段	2013 年	94,992,918.58	3,817,961.71	69,408,982.25	29,401,898.04
红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)	2014 年	2,397,241,945.21	12,293,433.14	625,202,430.09	1,784,332,948.26
中央公寓车位		94,391,973.14	-	-	94,391,973.14
明城花苑		-	3,880,188.00	-	3,880,188.00
		3,009,977,107.45	23,385,899.74	989,378,452.08	2,043,984,555.11

于 2015 年 12 月 31 日，东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权为子公司的借款抵押，账面价值人民币 33,770,452.08 元。

于 2014 年 12 月 31 日，东方纯一大厦的土地使用权为子公司的借款抵押，账面价值人民币 568,020,030.00 元；红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)的土地使用权为子公司的借款抵押，账面价值人民币 1,528,000,000.00 元；东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权为子公司的借款抵押，账面价值人民币 33,770,452.08 元。

11、划分为持有待售的资产

☐ 适用 ☒ 不适用

12、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	7,992,074,504.83		7,992,074,504.83	4,225,746,802.00		4,225,746,802.00
按成本计量的	292,113,137.77		292,113,137.77	456,008,680.63		456,008,680.63
合计	8,284,187,642.60		8,284,187,642.60	4,681,755,482.63		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	7,521,669,356.94		7,521,669,356.94
公允价值	509,267,411.85		509,267,411.85
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	509,267,411.85		509,267,411.85
已计提减值金额			

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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		
申万宏源集团股份有限公司（原“申银万国证券股份有限公司”）	202,757,806.82		202,757,806.82		38,862,263.96		38,862,263.96		0.90%	
通联支付网络服务股份有限公司	52,560,000.00			52,560,000.00					0.82%	600,000.00
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%	
上海新高桥发展有限公司	104,565,200.00			104,565,200.00					9.59%	15,684,780.00
上海陆家嘴联合房地产公司	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	/	16,284,780.00

(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

于 2015 年 12 月 31 日，银行理财产品包括七天周期保本收益型理财产品人民币 1,575,000,000.00 元，预期年收益率为 3.80%；30 天非保本浮动收益型理财产品人民币 5,730,000,000.00 元，预期年收益率为 4.35%-4.65%。

于 2014 年 12 月 31 日，银行理财产品包括七天周期保本收益型理财产品人民币 2,490,000,000.00 元，预期年收益率为 4.70%；30 天非保本浮动收益型理财产品人民币 1,405,000,000.00 元，预期年收益率为 5.45%；40-48 天保本收益型理财产品人民币 150,000,000.00 元，预期年收益率为 4.65%；33 天保本浮动收益型理财产品人民币 150,000,000.00 元，预期年收益率为 4.80%

13、长期应收款

√适用 □不适用

(1) 长期应收款情况：

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
维修基金	20,785,807.43	0	20,785,807.43	0	0	0	
合计	20,785,807.43		20,785,807.43	0	0	0	/

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明

14、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			25,147,561.16			24,155,051.36			244,077,871.59	
上海新国际博览中心有限公司	918,229,460.79			100,804,481.94			145,000,000.00			874,033,942.73	
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	2,658,763.05			1,023,021.03			900,000.00			2,781,784.08	
小计	1,163,973,585.63			126,975,064.13			170,055,051.36			1,120,893,598.40	
二、联营企业											
上海浦东嘉里城房地产有限公司	260,455,695.09			47,397,638.04						307,853,333.13	
上海中心大厦建设发展有限公司	3,162,330,156.07			-10,629,697.31						3,151,700,458.76	
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,427,135.03			440,550.65						7,867,685.68	
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	303,279.87			29.99						303,309.86	
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	498,611.03			64,607.56						563,218.59	
上海绿岛阳光置业有限公司	15,722,345.49			33,232.18						15,755,577.67	
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,533,613.61			8,124.21						1,541,737.82	
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	240,000,000.00									240,000,000.00	
上海纯一实业发展有限公司		312,277,007.67		-543,887.86						311,733,119.81	
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司		1,500,000.00		578,126.99						2,078,126.99	
小计	3,688,270,836.19	313,777,007.67		37,348,724.45						4,039,396,568.31	
合计	4,852,244,421.82	313,777,007.67		164,323,788.58			170,055,051.36			5,160,290,166.71	

其他说明_____

15、投资性房地产

√适用 □不适用

(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	3,516,035,267.05		5,507,868,442.71	9,023,903,709.76
(1) 外购	85,729,824.58		2,980,934,017.43	3,066,663,842.01
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,430,305,442.47		2,526,934,425.28	5,957,239,867.75
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	1,217,901,400.59		2,435,502,675.70	3,653,404,076.29
(1) 处置	1,217,901,400.59			1,217,901,400.59
(2) 其他转出			2,435,502,675.70	2,435,502,675.70
4. 期末余额	12,535,629,012.98	97,205,888.57	13,420,772,637.14	26,053,607,538.69
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	1,514,557,140.23	45,082,844.49		1,559,639,984.72
2. 本期增加金额	282,278,964.97	2,713,758.88		284,992,723.85
(1) 计提或摊销	282,278,964.97	2,713,758.88		284,992,723.85
3. 本期减少金额	42,007,213.07			42,007,213.07
(1) 处置	42,007,213.07			42,007,213.07
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,754,828,892.13	47,796,603.37		1,802,625,495.50
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	10,780,800,120.85	49,409,285.20	13,420,772,637.14	24,250,982,043.19
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

单位：元币种：人民币

2015 年年度报告

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
陆家嘴金融服务广场(原软件园 11 号楼)	805,228,954.94	尚在办理中
天津惠灵顿国际学校	249,573,050.77	尚在办理中
天津陆家嘴金融广场项目	2,905,626,258.12	未完工
上海纽约大学大厦	592,122,352.52	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 1 号楼	1,207,626,554.52	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 2 号楼	751,037,888.75	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 3 号楼	783,298,780.62	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	394,989,107.49	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 6 号楼	404,985,074.80	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	76,645,328.97	尚在办理中
软件园 13 号楼	263,519,892.73	未完工
浦东金融广场(原“SN1 地块项目”)(除拟销售部分)	3,012,788,198.49	未完工
世纪大都会(除拟销售部分)	2,035,940,477.32	未完工
Z4-2 项目	1,388,361,649.66	未完工
金色阳光	171,342,733.70	未完工
陆家嘴证券大厦(原“2-16-2 地块办公楼”)	775,405,468.63	未完工
SB1-1 地块项目	210,852,074.67	未完工
前滩中心 25-1 地块项目	1,205,403,206.57	未完工
前滩中心 25-02 地块办公楼	1,321,531,218.71	未完工

其他说明

于 2015 年 12 月 31 日,期末在建投资性房地产余额中含借款费用资本化金额人民币 498,518,308.14 元(2014 年 12 月 31 日:人民币 461,999,489.64 元)。

于 2015 年 12 月 31 日,账面价值为人民币 3,813,551,852.30 元的软件园 9 号楼和世纪大都会的土地使用权和陆家嘴世纪金融广场 1 号楼、2 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼、陆家嘴世纪金融广场地下车库以及上海纽约大学大厦为本公司及子公司的借款抵押。

于 2014 年 12 月 31 日,账面价值为人民币 1,102,787,939.40 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借款抵押。

于 2015 年度,原值为人民币 994,802,766.77 元的东方纯一大厦(已于本年度处置)及人民币 2,526,934,425.28 元的前滩中心 25-1 地块项目、前滩中心 25-02 地块办公楼于改变用途之日起,自存货转入投资性房地产核算。

于 2014 年度,原值合计为人民币 12,027,253,865.82 元的世纪大都会、SN1 地块项目工程、陆家嘴世纪金融中心 1 号楼等办公楼于改变用途之日起,自存货转入投资性房地产核算。

2015 年投资性房地产变动表:

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及计提摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
渣打银行大厦	382,633,582.54	273,284,648.60	-	8,155,107.04	117,504,040.98	-	265,129,541.56
陆家嘴 96 广场	345,681,808.60	260,971,436.44	-	10,408,283.34	95,118,655.50	-	250,563,153.10
锦城大厦	69,871,328.52	26,044,130.02	-	1,021,871.44	44,849,069.94	-	25,022,258.58
燕乔大厦	15,088,548.00	10,019,452.48	-	318,612.60	5,387,708.12	-	9,700,839.88
软件园 1 号楼	86,062,313.66	47,567,344.26	-	1,490,603.64	39,985,573.04	-	46,076,740.62
软件园 2 号楼	198,941,884.36	132,984,186.23	-	3,854,694.84	69,887,758.17	75,365.20	129,054,126.19
软件园 4 号楼	35,138,630.75	20,975,634.05	-	678,398.64	14,841,395.34	-	20,297,235.41
软件园 5 号楼	8,179,362.15	5,275,772.79	-	164,909.16	3,068,498.52	-	5,110,863.63
软件园 6 号楼	1,535,620.84	990,491.19	-	30,960.60	576,090.25	-	959,530.59
软件园 8 号楼	143,559,442.01	102,641,788.21	-	2,870,158.24	43,787,812.04	-	99,771,629.97
软件园 9 号楼	219,941,638.00	163,456,651.09	-	4,569,676.68	61,054,663.59	-	158,886,974.41
软件园 10 号楼	158,971,368.23	136,102,217.04	1,280,994.32	3,674,102.14	25,262,259.01	-	133,709,109.22
陆家嘴金融服务广场(原“软件园 11 号楼”)	859,949,672.51	817,908,862.53	8,342,937.53	21,022,845.12	54,720,717.57	-	805,228,954.94
新景园一期(商铺)	494,880.72	315,063.97	-	9,978.24	189,794.99	-	305,085.73
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.57	62,190,385.05	-	2,713,758.88	37,729,262.40	-	59,476,626.17
新景园二期(商铺)	855,157.17	544,432.63	-	17,242.32	327,966.86	-	527,190.31
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	15,176,827.11	-	477,846.12	8,679,328.16	-	14,698,980.99
锦绣华城商铺	42,332,999.65	32,987,988.74	-	947,655.84	10,292,666.75	-	32,040,332.90
陆家嘴商务广场	1,862,074,871.04	1,489,821,483.61	-	49,588,539.34	421,841,926.77	-	1,440,232,944.27
海富花园	1,623,697.04	1,217,285.45	-	35,544.36	441,955.95	-	1,181,741.09
东和公寓(原“东和花苑”)	762,419,454.02	667,008,508.11	-	16,991,114.98	112,402,060.89	-	650,017,393.13
东方纯一大厦	-	-	994,802,766.77	-	-	994,802,766.77	-
金桥创科技园	-	169,051,796.34	-	1,598,829.96	-	167,452,966.38	-
陆家嘴 1885	206,203,572.87	174,593,447.83	-	5,385,482.40	36,995,607.44	-	169,207,965.43

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及计提摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
钻石大厦	425,785,618.60	346,017,825.57	-	9,765,770.58	89,533,563.61	-	336,252,054.99
金杨云台	31,690,084.70	17,149,186.88	-	589,835.16	15,130,732.98	-	16,559,351.72
星展银行大厦(原“金融大厦”)	787,281,675.66	674,282,363.93	2,207,554.74	18,926,021.76	129,717,778.75	-	657,563,896.91
陆家嘴金融信息楼(原“陆家嘴信息中心”)	60,623,568.45	53,113,797.77	-	1,448,408.60	8,958,179.28	-	51,665,389.17
陆家嘴金融航运大楼(原“浦东大道981号大楼”)	129,772,185.92	35,766,823.94	-	930,038.64	94,935,400.62	-	34,836,785.30
软件园7号楼	65,925,028.48	44,055,333.74	-	1,267,818.59	23,137,513.33	-	42,787,515.15
陆家嘴基金大厦	359,195,546.28	328,803,788.83	-	9,304,741.20	39,696,498.65	-	319,499,047.63
陆家嘴投资大厦	306,903,284.72	280,665,629.26	96,183.82	7,946,844.96	34,088,316.60	-	272,814,968.12
天津河滨花苑教师公寓	17,897,089.21	30,846,672.56	-	645,340.99	1,258,846.81	13,563,089.17	16,638,242.40
天津惠灵顿国际学校	284,027,764.64	256,413,957.08	-	6,840,906.31	34,454,713.87	-	249,573,050.77
软件园12号楼	171,551,818.71	163,204,901.07	-	4,250,074.20	12,596,991.84	-	158,954,826.87
天津虹桥新天地	52,870,344.96	49,538,110.51	-	1,176,886.24	4,509,120.69	-	48,361,224.27
天津海上花苑西标段	47,695,864.52	42,848,356.67	3,617,808.14	1,121,531.94	2,351,231.65	-	45,344,632.87
陆家嘴公馆商铺(原“东银公寓商铺”)	41,655,632.44	40,573,294.20	28,408.31	1,035,204.16	2,089,134.09	-	39,566,498.35
上海纽约大学大厦	613,345,103.92	566,436,644.94	39,842,004.54	14,156,296.96	21,222,751.40	-	592,122,352.52
中央公寓会所	11,752,482.33	11,560,525.12	-	287,935.80	479,893.01	-	11,272,589.32
其他	836,098.21	633,483.22	-	18,456.80	221,071.79	-	615,026.42
陆家嘴世纪金融广场1号楼	1,222,539,778.92	1,065,655,611.22	156,884,167.70	14,913,224.40	14,913,224.40	-	1,207,626,554.52
陆家嘴世纪金融广场2号楼	772,292,949.87	759,900,800.44	9,410,506.99	18,273,418.68	21,255,061.12	-	751,037,888.75
陆家嘴世纪金融广场3号楼	797,869,947.66	712,800,337.92	85,069,609.74	14,571,167.04	14,571,167.04	-	783,298,780.62
陆家嘴世纪金融广场5号楼	413,747,729.33	386,178,194.83	18,332,078.94	9,521,166.28	18,758,621.84	-	394,989,107.49
陆家嘴世纪金融广场6号楼	415,092,949.12	368,810,472.90	46,282,476.22	10,107,874.32	10,107,874.32	-	404,985,074.80
陆家嘴世纪金融广场7号楼	80,338,324.50	75,941,526.04	2,571,347.25	1,867,544.32	3,692,995.53	-	76,645,328.97
陆家嘴世纪金融广场地下车库	130,001,458.54	129,457,684.60	543,773.94	-	-	-	130,001,458.54

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及计提摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
东方汇(原“世纪大都会”)	2,035,940,477.32	1,547,079,070.26	488,861,407.06	-	-	-	2,035,940,477.32
陆家嘴证券大厦(原“2-16-2 地块办公楼”)	775,405,468.63	494,755,366.87	280,650,101.76	-	-	-	775,405,468.63
SB11 地块工程	210,852,074.67	140,290,791.77	70,561,282.90	-	-	-	210,852,074.67
软件园 13 号楼	263,519,892.73	203,828,588.89	59,691,303.84	-	-	-	263,519,892.73
金色阳光	171,342,733.70	133,207,794.50	38,134,939.20	-	-	-	171,342,733.70
浦东金融广场(原“SN1 地块项目”)	3,012,788,198.49	2,311,755,013.62	701,033,184.87	-	-	-	3,012,788,198.49
天津陆家嘴金融广场	2,905,626,258.12	1,990,008,446.91	915,617,811.21	-	-	-	2,905,626,258.12
Z4-2 项目	1,388,361,649.66	1,250,757,690.67	137,603,958.99	-	-	-	1,388,361,649.66
前滩中心 25-1 地块项目	1,205,403,206.57	-	1,205,403,206.57	-	-	-	1,205,403,206.57
前滩中心 25-2 地块办公楼	1,321,531,218.71	-	1,321,531,218.71	-	-	-	1,321,531,218.71
	26,053,607,538.69	19,123,467,920.50	6,588,401,034.06	284,992,723.85	1,802,625,495.50	1,175,894,187.52	24,250,982,043.19

16、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			1,668,527.96	746,492.00	169,800.00	2,584,819.96
(1) 购置			1,668,527.96	746,492.00	169,800.00	2,584,819.96
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额			1,142,794.64	282,640.00	15,000.00	1,440,434.64
(1) 处置或报废			1,142,794.64	282,640.00	15,000.00	1,440,434.64
4. 期末余额	762,950,209.52	2,262,195.00	9,324,868.62	13,174,851.62	4,779,742.47	792,491,867.23
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	16,211,090.50	299,938.94	1,368,702.00	476,507.68	261,844.32	18,618,083.44
(1) 计提	16,211,090.50	299,938.94	1,368,702.00	476,507.68	261,844.32	18,618,083.44
3. 本期减少金额			1,069,312.81	254,474.59	14,250.00	1,338,037.40
(1) 处置或报废			1,069,312.81	254,474.59	14,250.00	1,338,037.40
4. 期末余额	314,398,618.60	1,763,832.67	5,622,132.54	11,712,761.19	4,313,785.09	337,811,130.09
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	448,551,590.92	498,362.33	3,702,736.08	1,462,090.43	465,957.38	454,680,737.14
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：

2015 年 12 月 31 日，本公司及子公司无所有权受到限制的固定资产。

17、在建工程

□适用 √不适用

18、工程物资

□适用 √不适用

19、固定资产清理

□适用 √不适用

20、生产性生物资产

□适用 √不适用

21、油气资产

□适用 √不适用

22、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	车位使用权	软件使用权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额			1,000,000.00	150,000.00	1,943,800.00	3,093,800.00
2. 本期增加金额					127,300.00	127,300.00
(1) 购置					127,300.00	127,300.00
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额			1,000,000.00	150,000.00	2,071,100.00	3,221,100.00
二、累计摊销						
1. 期初余额			1,000,000.00	150,000.00	453,866.96	1,603,866.96
2. 本期增加金额					264,728.40	264,728.40
(1) 计提					264,728.40	264,728.40
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额			1,000,000.00	150,000.00	718,595.36	1,868,595.36
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					1,352,504.64	1,352,504.64
2. 期初账面价值					1,489,933.04	1,489,933.04

(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:

23、开发支出

□适用 √不适用

24、商誉

□适用 √不适用

25、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
竹园绿地配套用房	73,329,545.34		1,956,028.44		71,373,516.90
X0-1 地块配套项目	20,473,011.53		527,454.84		19,945,556.69
北滨江改造	16,702,284.71		1,193,020.32		15,509,264.39
成衣街	19,252,382.96	568,740.98	483,529.92		19,337,594.02
小陆家嘴 A 块	11,637,254.19		289,846.92		11,347,407.27
其他	5,663,671.90	14,818,580.52	6,176,357.32	165,513.48	14,140,381.62
合计	147,058,150.63	15,387,321.50	10,626,237.76	165,513.48	151,653,720.89

其他说明:

无

26、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	12,531,314.00	3,132,828.50	53,611,639.89	13,402,909.99
内部交易未实现利润	3,818,246,864.96	954,561,716.24	3,667,984,750.94	916,996,187.73
可抵扣亏损	1,469,059.88	367,264.97	6,028,643.12	1,479,479.53
土地增值税	1,711,118,950.44	427,779,737.61	1,608,315,335.67	402,078,833.92
预提费用	635,406,375.40	158,847,093.85	523,202,969.95	130,797,742.47
预提职工薪酬	26,011,927.60	6,502,981.90	16,667,499.67	4,159,250.56
固定资产折旧	18,461,401.16	4,615,350.29	19,152,761.36	4,788,190.34
其他	-3,028,132.64	-757,033.16	605,441.24	151,360.32
合计	6,220,217,760.80	1,555,049,940.20	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

单位：元币种：人民币

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	746,743,083.04	186,685,770.76	828,697,535.79	207,174,383.95
可供出售金融资产公允价值变动	470,405,147.28	117,601,286.82	16,835,251.28	4,208,812.82
合计	1,217,148,230.32	304,287,057.58	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	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	5,003,069,530.48	1,250,762,882.62	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

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	19,072,203.46	14,265,547.93
可抵扣亏损	2,209,366.94	1,919,348.60
合计	21,281,570.40	16,184,896.53

(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

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年	0	117,621.04	
2016 年	65,107.61	225,378.78	
2017 年	37,568.25	181,378.02	
2018 年	44,461.98	302,304.62	
2019 年	818,851.45	1,092,666.14	
2020 年	1,243,377.65		
合计	2,209,366.94	1,919,348.60	/

其他说明：

本公司及子公司认为在可预计的未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认以上项目的递延所得税资产。

27、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	200,000,000.00	240,000,000.00
非流动资产采购预付款	455,000,000.00	
合计	655,000,000.00	240,000,000.00

其他说明：

于 2015 年 12 月 31 日，委托贷款包括本公司向上海陆家嘴新辰投资股份有限公司发放的委托贷款计人民币 96,000,000.00 元，贷款期限为 5 年，贷款利率为 5.2250% (2014 年 12 月 31 日：人民币 240,000,000.00 元，贷款利率为 7.04%)，以及向上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司发放的委托贷款计人民币 104,000,000.00 元，贷款期限为 5 年，贷款利率为 5.5000% (2014 年 12 月 31 日：无)。

28、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
信用借款	4,539,000,000.00	3,299,000,000.00
合计	4,539,000,000.00	3,299,000,000.00

短期借款分类的说明：

于 2015 年 12 月 31 日，短期借款的平均年利率为 4.74% (2014 年 12 月 31 日：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

29、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

30、衍生金融负债

□适用 √不适用

31、应付票据

□适用 √不适用

32、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	1,954,621,336.68	1,391,168,626.57
合计	1,954,621,336.68	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

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 12 月 31 日，账龄超过 1 年的应付账款合计人民币 374,728,978.23 元(2014 年 12 月 31 日：人民币 206,662,055.63 元)。

33、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	4,670,193,649.96	1,156,598,953.60
合计	4,670,193,649.96	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及土地使用权转让费。于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的预收账款为人民币 285,932,400.16 元(2014 年 12 月 31 日：人民币 21,435,117.83 元)。

34、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	320,303,190.92	302,165,597.27	50,111,179.55
二、离职后福利-设定提存计划	2,050,036.54	44,387,565.81	43,309,727.70	3,127,874.65
合计	34,023,622.44	364,690,756.73	345,475,324.97	53,239,054.20

(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	257,453,034.00	240,913,858.40	44,157,277.06
二、职工福利费	9,000.00	4,138,420.20	3,782,673.20	364,747.00
三、社会保险费	849,740.19	23,493,997.80	23,321,261.68	1,022,476.31
四、住房公积金	1,416,759.10	14,877,728.17	13,687,520.08	2,606,967.19
五、工会经费和职工教育经费	2,079,985.15	3,038,496.30	3,158,769.46	1,959,711.99
八、个人所得税		17,301,514.45	17,301,514.45	
合计	31,973,585.90	320,303,190.92	302,165,597.27	50,111,179.55

(3). 设定提存计划列示

√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
1、基本养老保险	1,987,986.96	42,462,167.62	41,390,908.10	3,059,246.48
2、失业保险费	62,049.58	1,925,398.19	1,918,819.60	68,628.17
合计	2,050,036.54	44,387,565.81	43,309,727.70	3,127,874.65

其他说明：

35、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	16,502,318.90	15,472,216.58
营业税	-358,765,041.83	-217,314,296.91
企业所得税	492,462,018.04	422,914,055.68
个人所得税	8,928,041.72	6,509,345.49
城市维护建设税	-22,098,675.34	-12,132,813.93
土地增值税	769,547,111.73	766,858,714.57
教育费附加	-15,977,126.51	-8,878,165.78
河道管理费	-3,273,025.14	-1,853,385.75
土地使用税	4,354,878.15	
房产税	74,349,037.57	51,228,424.14
其他	385,528.33	203,391.91
合计	966,415,065.62	1,023,007,486.00

其他说明：

36、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	6,298,318.18	13,393,884.61
企业债券利息	134,918,623.73	110,507,957.02
短期借款应付利息	3,748,842.79	13,152,504.18
合计	144,965,784.70	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：

37、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	15,000,000.00	15,021,344.99
合计	15,000,000.00	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：

38、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	10,976,483,282.64	9,997,058,674.44
合计	10,976,483,282.64	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

于2015年12月31日，账龄超过1年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提支出及相关税费共计人民币3,646,746,470.21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5,582,767,870.18元(2014年12月31日：人民币5,023,824,491.91元)，该等暂收款项系根据与客户签署的相关框架协议而收到的购房意向金，上述项目尚未完工交付。

根据上海市地方税务局2002年下发之沪地税地(2002)83号税务通知，按主管税务部门的要求，本公司及子公司土地批租项目自2006年10月1日开始按销售收入预征1%的土地增值税，并自2010年9月起，按照2%的预征率预缴土地增值税。国家税务总局于2006年12月28日发布了国税发(2006)187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，规定各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。本公司及子公司已经按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的相关规定对房产开发项目计提了土地增值税清算准备金；并按照最佳估计数对土地批租项目计提了土地增值税清算准备金。

但鉴于本公司及子公司土地批租项目开发周期较长，预计未来可能发生的收入和成本具有较大的不确定性，最终的税务结果可能与本公司及子公司计提的土地增值税清算准备金不一致。

39、划分为持有待售的负债

□适用 √不适用

40、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	3,203,000,000.00	591,581,753.83
合计	3,203,000,000.00	591,581,753.83

其他说明：

于 2015 年 12 月 31 日，长期借款及一年内到期的非流动负债的平均年利率为 5.12%（2014 年 12 月 31 日：5.56%）。

41、其他流动负债

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他流动负债	514,485.20	269,379.00
合计	514,485.20	269,379.00

短期应付债券的增减变动：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

42、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
抵押借款	1,761,070,549.00	4,687,301,085.89
信用借款	2,688,219,999.50	2,777,917,824.33
合计	4,449,290,548.50	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 12 月 31 日，长期借款及一年内到期的非流动负债中人民币 170,000,000.00 元以软件园 9 号楼作抵押，人民币 1,328,166,925.22 元以东方汇（原“世纪大都会”）的土地使用权作抵押，人民币 1,000,000.00 元以陆家嘴世纪金融广场 1 号楼、2 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼以及陆家嘴世纪金融广场地下车库作抵押，人民币 372,903,623.28 元以上海纽约大学大厦作抵押。抵押物信息请参见附注七、71。

于 2014 年 12 月 31 日，长期借款及一年内到期的非流动负债中人民币 149,581,753.83 元以红醍半岛（原“浦江涵云雅庭”）的土地使用权作抵押并由本公司提供担保，人民币 226,403,000.00 元以陆家嘴商务广场 10F-17F 作抵押，并以陆家嘴商务广场应收租金作质押，人民币 298,698,533.41 元以东方纯一大厦作抵押，人民币 270,000,000.00 元以软件园 9 号楼作抵押，人民币 1,382,039,489.23 元以星展银行大厦（原“金融大厦”）作抵押，人民币 710,776,801.69 元以东方汇（原“世纪大都会”）的土地使用权作抵押。

于 2015 年 12 月 31 日，长期借款及一年内到期的非流动负债的平均年利率为 5.12%（2014 年 12 月 31 日：5.56%）。

43、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		36,161,290.35			1,000,000,000
陆金开 MTN002	4,000,000,000	2014.9.3	十年	4,000,000,000	4,000,000,000		74,346,666.67			4,000,000,000
合计	/	/	/	5,000,000,000	5,000,000,000		110,507,957.02			5,000,000,000

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明：

□适用 √不适用

其他说明：

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

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

上述中期票据按照实际利率法以摊余成本进行后续计量。

44、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	期末余额	期初余额
吸养老费	135,100,000.00	151,410,000.00
其他	2,261,514.20	809,935.20
合计	137,361,514.20	152,219,935.20

其他说明：

吸养老费是为征地人员补偿款，用于支付安置被征用土地的人员的生活保障费用。

45、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
三、其他长期福利	98,998,933.01	114,865,419.96
合计	98,998,933.01	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。

46、专项应付款

√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	形成原因
其他	6,400.00			6,400.00	未使用完
合计	6,400.00			6,400.00	/

其他说明：

47、预计负债

□适用 √不适用

48、递延收益

□适用 √不适用

49、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

其他说明：

50、其他权益工具

□适用 √不适用

51、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
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：

52、库存股

□适用 √不适用

53、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	492,432,159.97		123,108,040.03	369,573,325.55	-249,205.61	381,130,117.46
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	492,432,159.97		123,108,040.03	369,573,325.55	-249,205.61	381,130,117.46
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	492,432,159.97		123,108,040.03	369,573,325.55	-249,205.61	381,130,117.46

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

54、专项储备

□适用 √不适用

55、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	108,981,380.59		1,376,826,715.52
任意盈余公积	1,258,951,278.34	108,981,380.59		1,367,932,658.93
合计	2,526,796,613.27	217,962,761.18		2,744,759,374.45

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、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。

56、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-）	0	0
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	1,900,023,511.04	1,601,500,375.22
减：提取法定盈余公积	108,981,380.59	125,880,942.68
提取任意盈余公积	108,981,380.59	125,880,942.68
应付普通股股利	800,862,899.20	422,096,584.00
期末未分配利润	7,964,790,726.32	7,083,592,875.66

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。

57、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	5,369,625,406.81	2,489,721,879.16	4,638,758,325.21	1,749,162,651.89
其他业务	261,732,495.87	68,602,308.09	478,140,430.00	258,756,832.44
合计	5,631,357,902.68	2,558,324,187.25	5,116,898,755.21	2,007,919,484.33

按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

	2015 年		2014 年	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	2,192,525,860.05	1,268,810,723.48	2,205,392,069.21	866,479,239.29
动迁房转让	88,186,337.00	16,083,667.15	40,018,113.00	5,671,276.11
房地产租赁	2,104,735,933.70	343,346,267.31	1,677,846,329.55	263,430,680.61
酒店业	120,893,559.38	52,265,312.52	119,710,466.58	61,599,956.26
物业管理	863,283,716.68	809,215,908.70	595,791,346.87	551,981,499.62
	5,369,625,406.81	2,489,721,879.16	4,638,758,325.21	1,749,162,651.89

58、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
营业税	249,376,272.49	245,026,445.79
城市维护建设税	16,528,338.56	16,790,998.87
教育费附加	12,416,315.20	12,249,354.39
河道维护费	2,426,861.04	2,370,643.41
房产税	118,775,027.44	93,426,871.91
土地增值税	127,648,796.29	350,513,917.27
土地使用税	4,425,084.43	4,366,884.23
其他	5,955.43	16,967.73
合计	531,602,650.88	724,762,083.60

其他说明：

59、销售费用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	77,051,331.86	45,629,167.51
管理酬金	11,668,590.52	15,730,429.65
物业管理费	12,503,374.13	15,286,434.25
媒介广告费	27,399,523.55	26,261,553.75
其他	23,086,646.14	38,336,068.61
合计	151,709,466.20	141,243,653.77

其他说明：

60、管理费用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪金	143,345,159.83	109,550,942.47
税金	15,129,480.01	16,242,133.78
租赁费	10,586,409.23	7,304,400.29
聘请中介机构费用	7,149,257.99	5,074,024.65
折旧费	3,443,895.54	1,549,287.99
办公费	7,863,053.67	10,481,571.53
其他	28,869,311.32	25,382,617.67
合计	216,386,567.59	175,584,978.38

其他说明：

61、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	940,505,086.46	727,089,362.41
减：利息收入	-30,228,530.57	-23,419,193.23
利息资本化金额	-332,111,599.11	-377,489,158.82
汇兑损失/(收益)	10,707,933.54	2,004,650.42
其他	3,182,372.00	2,784,058.31
合计	592,055,262.32	330,969,719.09

其他说明：

借款费用资本化金额已计入存货及在建投资性房地产科目。

62、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	-1,684,840.06	-277,139.24
合计	-1,684,840.06	-277,139.24

其他说明：

63、公允价值变动收益

□适用 √不适用

64、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	164,323,788.58	225,240,755.06
处置长期股权投资产生的投资收益	488,303,628.31	2,499,857.51
持有至到期投资在持有期间的投资收益	214,383.56	600,000.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	17,392,972.75	23,811,723.94
处置可供出售金融资产取得的投资收益		167,786,034.39
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	163,419,804.22	
委贷利息收入	17,093,902.24	1,736,533.33
理财产品投资收益	247,366,826.06	57,861,952.04
其他		120,391.70
合计	1,098,115,305.72	479,657,247.97

其他说明：

于2015年12月31日，本公司及子公司的投资收益汇回无重大限制。

65、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	41,908,104.40	742,605.89	41,908,104.40
其中：固定资产处置利得	273,687.49	345,304.25	273,687.49
政府补助	10,290,897.20	13,625,880.26	10,290,897.20
罚款收入	17,354,147.65	6,842,631.57	17,354,147.65
其他	24,502,578.64	7,115,759.58	24,502,578.64
合计	94,055,727.89	28,326,877.30	94,055,727.89

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
软件园云服务	14,825.70	193,414.80	与收益相关
软件园外包人才实训基地	30,068.10	37,080.00	与收益相关
企业发展补贴	3,536,000.00	3,585,042.00	与收益相关
职工培训财政补贴	57,051.00	5,039,322.00	与收益相关
教育费附加返还	3,364,652.40	4,508,871.46	与收益相关
政府扶持基金	476,300.00	262,150.00	与收益相关
分布式供能与燃气空调专项补助	2,812,000.00	-	与资产相关

合计	10,290,897.20	13,625,880.26	/
----	---------------	---------------	---

其他说明：

66、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	750.00	516.53	750.00
其中：固定资产处置损失	750.00	516.53	750.00
其他	103,438.56	1,053,564.35	103,438.56
合计	104,188.56	1,054,080.88	104,188.56

其他说明：

67、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	753,411,943.78	687,931,077.69
递延所得税费用	-100,285,394.26	-191,928,418.26
合计	653,126,549.52	496,002,659.43

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	2,775,031,453.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	693,757,863.39
子公司适用不同税率的影响	-431,398.37
调整以前期间所得税的影响	1,979,151.41
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,414,902.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-49,784.78
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,517,508.30
归属于联营企业的损益	-41,080,947.14
无须纳税的收入	-703,113.82
税率变动对期初递延所得税余额的影响	70,611.24
股利及分红	-4,348,243.18
所得税费用	653,126,549.52

其他说明：

本公司及子公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

68、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	29,913,649.41	23,419,193.23
投标保证金	3,056,555.20	3,616,529.53
押金、意向金等	583,855,464.64	92,935,310.08
补贴款	25,828,921.02	11,126,419.32
往来款	936,343,528.65	287,355,171.46
其他	34,865,783.94	43,151,862.73
合计	1,613,863,902.86	461,604,486.35

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	225,691,058.33	191,389,870.82
投标保证金	163,099,558.22	5,666,187.79
往来款	235,548,833.27	51,505,438.15
其他	22,910,844.31	93,798,838.20
合计	647,250,294.13	342,360,334.96

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
减资支付的现金	623,953,300.00	-
合计	623,953,300.00	-

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

69、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	2,121,904,904.03	1,747,623,360.24
加：资产减值准备	-1,684,840.06	-277,139.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,618,083.44	18,647,172.40
无形资产摊销	264,728.40	183,503.46

长期待摊费用摊销	10,626,237.76	8,939,820.04
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）	-15,917,190.93	-27,081,687.78
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）	619,101,420.89	351,604,854.01
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,098,115,305.72	-479,657,247.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-100,285,394.26	-191,928,418.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,275,375,963.86	-3,727,347,101.36
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-409,649,862.21	8,648,096.43
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,148,972,525.41	1,077,439,119.99
投资性房地产折旧及摊销	284,992,723.85	217,773,599.51
经营活动产生的现金流量净额	3,303,452,066.74	-995,432,068.53
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	1,942,442,058.32	2,782,455,311.39
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	-840,013,253.07	-358,694,456.22

(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

单位：元币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	607,915,922.98
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	38,559,134.77
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0
处置子公司收到的现金净额	569,356,788.21

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金		

其中：库存现金	183,085.81	193,389.34
可随时用于支付的银行存款	1,941,628,300.34	2,782,238,346.14
可随时用于支付的其他货币资金	630,672.17	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	1,942,442,058.32	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：

70、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：

71、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	33,770,452.08	抵押借款
固定资产		
无形资产		
应收账款		
投资性房地产	3,813,551,852.30	抵押借款
合计	3,847,322,304.38	/

其他说明：

注1：于2015年12月31日，无应收租赁款用于银行借款质押(2014年12月31日：人民币257,161.57元)。

注2：于2015年12月31日，东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权为子公司的借款抵押，账面价值为人民币33,770,452.08元。于2014年12月31日，东方纯一大厦、红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)以及东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权为子公司的借款抵押，账面价值为人民币2,129,790,482.08元。

注3：于2015年12月31日，账面价值为人民币3,813,551,852.30元的软件园9号楼和东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权和陆家嘴世纪金融广场1号楼、2号楼、5号楼、6号楼、7号楼以及陆家嘴世纪金融广场地下车库、上海纽约大学大厦为本公司及子公司的借款抵押。于2014年12月31日，账面价值为人民币1,102,787,939.40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和东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权为本公司及子公司的借款抵押。

72、外币货币性项目

□适用 √不适用

73、套期

☐适用 ☒不适用

74、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
上海纯一实业 发展有限公司	663,113,484.20	60%	股 权 转 让	2015 年 11 月 23 日	签订股权 转让协议	268,824,827.67	40%	148,857,203.64	312,277,007.86	163,419,804.22	资产基础法	-
上海佳浦资产 管理有限公司	384,986,664.49	100%	股 权 转 让	2015 年 4 月 23 日	签订股权 转让协议	219,478,800.69	-	-	-	-	-	-

其他说明:

注1: 子公司上海佳二实业投资有限公司与上海自贸区股权投资基金管理有限公司于2015年11月23日签订股权转让协议, 以人民币663,113,484.20元出售其所持有上海纯一实业发展有限公司的60%股权及上海佳二实业投资有限公司对上海纯一实业发展有限公司的人民币185,401,649.40元债权, 处置日为2015年11月30日。故自2015年12月1日起, 本公司不再将上海纯一实业发展有限公司纳入合并范围。

注2: 子公司佳仁资产管理有限公司与上海浦东国有资产投资管理有限公司于2015年4月23日签订股权转让协议, 以人民币384,986,664.49元出售其所持有的上海佳浦资产管理有限公司的全部股权以及佳仁资产管理有限公司对上海佳浦资产管理有限公司的人民币254,782,576.31元债权, 处置日为2015年4月30日。故自2015年5月1日起, 本公司不再将上海佳浦资产管理有限公司纳入合并范围。

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

一揽子交易

☐适用 ☒不适用

非一揽子交易

☐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：

本年新纳入合并范围的子公司如下：

	2015 年末净资产 (人民币万元)	购买日/设立日至 本年年末净亏损 (人民币万元)
上海前绣实业有限公司	498.90	(1.10)
天津陆津商业经营管理有限公司	200.76	0.76
上海商骋商业经营管理有限公司	-	-
上海纯景实业发展有限公司	-	-
上海智俩投资有限公司	-	-
上海佳湾实业投资有限公司	-	-

上海商骋商业经营管理有限公司、上海纯景实业发展有限公司、上海智俩投资有限公司、上海佳湾实业投资有限公司注册资本未实缴到位。

本年不再纳入合并范围的子公司如下：

	至终止合并日净亏损 (人民币万元)	2014 年末净资产 (人民币万元)
上海浦杨置业有限公司	2.82	372.19
上海德勤投资发展有限公司	8.97	4,122.42

子公司上海浦杨置业有限公司于 2015 年 10 月 13 日完成清算，故自 2015 年 10 月 13 日起，本公司不再将上海浦杨置业有限公司纳入合并范围。

本公司之子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司与上海浦东路桥建设股份有限公司于 2015 年 9 月 22 日签订协议，以转让项目公司上海德勤投资发展有限公司股权的形式转让其所持有的金桥德勤园区项目，该项目转让收入已经列入本报告期合并利润表。

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
上海九六广场商业经营管理有限公司(原“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	-	77.5%	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
上海智俩投资有限公司	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
上海前绣实业有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海纯景实业发展有限公司	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
上海佳湾实业投资有限公司	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
上海商骋商业经营管理有限公司	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
天津陆津商业经营管理有限公司	天津	天津	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海明城酒店管理有限公司	上海浦东	上海浦东	酒店管理	-	55%	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%	27.5%	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
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	上海	上海	停车场管理	55%	-	非同一控制下企业合并取得
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	90%	-	同一控制下企业合并取得
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海浦东	上海浦东	酒店	100%	-	同一控制下企业合并取得
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海浦东	上海浦东	会展	100%	-	同一控制下企业合并取得
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海浦东	上海浦东	物业管理	100%	-	同一控制下企业合并取得
上海前滩实业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得

(2). 重要的非全资子公司

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	216,805,873.22	49,500,000.00	1,527,306,463.06
上海陆家嘴房产开发有限公司	27.00%	-16,528.79		13,394,752.17
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	30.00%	227,852.42		19,381,210.59
上海九六广场商业经营管理有限公司(原“上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司”)	22.50%	12,842.46		366,254.92
上海陆家嘴浦江置业有限公司	2.45%	763,886.02		17,134,835.40
上海联浦资产管理有限公司	45.00%	-423,876.82		-123,704.63
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	10.00%	42,584.96		1,135,546.26
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	1,510,713.54		1,344,182,490.19
上海德勤投资发展有限公司	45.00%	366,352.81		
上海明城酒店管理有限公司	45.00%	-37,833.80		1,934,725.37
上海陆家嘴商务广场有限公司	22.50%	14,653,335.88	18,000,000.00	276,227,626.63
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	49.00%	-13,778,296.75		36,549,380.63
上海浦杨置业有限公司	51.55%	-12,334.19		
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	45.00%	1,771,222.03	1,566,667.55	3,065,146.46
上海前绣实业有限公司	40.00%	-4,400.00		1,995,600.00

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：

(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	119,419.45	769,283.72	888,703.17	312,696.46	170,889.55	483,586.01	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	4,842.65	417.29	5,259.94	298.92	-	298.92	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	7,707.85	416.57	8,124.42	1,664.01	-	1,664.01	7,670.41	430.75	8,101.16	1,716.72	-	1,716.72
上海九六广场商业经营管理有限公司(原“上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司”)	355.50	0.80	356.30	193.52	-	193.52	333.63	1.79	335.42	178.35	-	178.35
上海陆家嘴浦江置业有限公司	208,062.96	2,927.16	210,990.12	141,052.01	-	141,052.01	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	13,281.43	1,127.26	14,408.69	14,436.18	-	14,436.18	9,484.13	1,156.05	10,640.18	10,573.48	-	10,573.48
上海明城酒店管理有限公司	1,506.74	126.63	1,633.37	1,203.43	-	1,203.43	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	6,639.09	69,940.40	76,579.49	9,817.39	-	9,817.39	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	8,511.69	4,121.87	12,633.56	39.63	-	39.63	4,793.76	8,607.05	13,400.81	680.02	-	680.02
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	1,130.01	9.80	1,139.81	449.51	-	449.51	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	1,926.07	50.12	1,976.19	840.64	-	840.64	2,002.26	63.00	2,065.26	972.30	-	972.30
上海前滩实业发展有限公司	170,569.30	306,563.54	477,132.84	76,644.62	-	76,644.62	537,341.94	18,502.50	555,844.44	47.89	-	47.89
上海前绣实业有限公司	500.10	-	500.10	1.20	-	1.20	-	-	-	-	-	-
上海德勤投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-	19,277.21	-	19,277.21	15,154.80	-	15,154.80
上海浦杨置业有限公司	-	-	-	-	-	-	453.49	-	453.49	81.30	-	81.30

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	55,281.93	52,179.08	52,123.70	-25,730.24	48,252.50	29,206.07	29,206.07	-4,049.81
上海陆家嘴房产开发有限公司	-	-6.12	-6.12	-34.44	490.00	204.04	204.04	125.16
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	292.83	75.95	75.95	-173.73	746.01	295.67	295.67	49.54
上海九六广场商业经营管理有限公司（原“上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司”）	530.00	5.71	5.71	-	460.00	1.23	1.23	0.001764
上海陆家嘴浦江置业有限公司	76,696.12	3,117.90	3,117.90	112,154.68	14,232.17	44.07	44.07	26,364.20
上海联浦资产管理有限公司	83.33	-94.19	-94.19	-	73.46	-32.19	-32.19	-
上海明城酒店管理有限公司	6,173.04	2.94	2.94	-444.95	6,359.41	135.26	135.26	149.33
上海陆家嘴商务广场有限公司	22,483.35	8,204.95	8,204.95	32,650.25	21,427.04	8,008.09	8,008.09	68.88
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	709.51	-126.85	-126.85	-420.22	4,394.84	2,678.58	2,678.58	2,094.44
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	2,545.18	393.60	393.60	172.52	2,894.41	386.83	386.83	34.28
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	651.36	42.58	42.58	-9.19	1,184.50	8.93	8.93	9.89
上海前滩实业发展有限公司	-	377.68	377.68	-41,300.15	-	106.17	106.17	37,536.30
上海前绣实业有限公司	-	-1.10	-1.10	0.10	-	-	-	-
上海德勤投资发展有限公司	-	-8.97	-8.97	1,027.30	-	-14.68	-14.68	0.13
上海浦杨置业有限公司	-	-2.83	-2.83	-84.13	-	2.59	2.59	35.54

其他说明：

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经营管理(上海)有限公司	中国上海	中国上海	物业管理	60.00%	-	权益法
上海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
上海陆家嘴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
上海纯一实业发展有限公司	中国上海	中国上海	房地产开发	-	40.00%	权益法
上海中心大厦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:

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	上海富都世界发展有限公司	上海新国际博览中心有限公司	上海富都世界发展有限公司	上海新国际博览中心有限公司
流动资产	151,979,791.32	328,889,978.78	157,532,450.45	387,173,505.72
其中:现金和现金等价物	144,322,354.69	171,919,367.32	87,730,823.84	130,433,139.87
非流动资产	554,825,453.75	2,650,373,784.77	530,743,657.61	2,808,224,936.97
资产合计	706,805,245.07	2,979,263,763.55	688,276,108.06	3,195,398,442.69
流动负债	318,747,813.07	451,195,878.08	305,529,287.27	448,939,521.10
非流动负债	16,472,322.07	780,000,000.00	13,142,815.39	910,000,000.00
负债合计	335,220,135.14	1,231,195,878.08	318,672,102.66	1,358,939,521.10
少数股东权益	2,345,920.85	-	2,349,835.92	-
归属于母公司股东权益	369,239,189.08	1,748,067,885.47	367,254,169.48	1,836,458,921.59
按持股比例计算的净资产份额	184,619,594.54	874,033,942.73	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	244,077,871.59	874,033,942.73	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	146,446,839.82	820,292,915.13	142,890,195.80	1,039,954,444.46
财务费用	-1,399,722.42	41,738,273.55	-3,032,808.59	60,791,148.39
所得税费用	18,216,854.78	68,805,190.05	17,462,217.62	100,743,435.43
净利润	50,295,122.32	201,608,963.88	49,550,216.34	301,893,299.84
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	50,295,122.32	201,608,963.88	49,550,216.34	301,893,299.84
本年度收到的来自合营企业的股利	24,155,051.36	145,000,000.00	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	上海陆家嘴新辰投 资股份有限公司	上海纯一实业发展 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	上海陆家嘴新辰投 资股份有限公司
流动资产	981,990,788.55	136,647,918.36	2,795,462,418.16	46,063,809.72	807,815,402.88	126,406,420.85	2,524,020,722.97
非流动资产	14,902,177,531.45	2,920,369,409.65	-	1,406,997,606.50	13,794,644,881.51	3,069,974,374.96	-
资产合计	15,884,168,320.00	3,057,017,328.01	2,795,462,418.16	1,453,061,416.22	14,602,460,284.39	3,196,380,795.81	2,524,020,722.97
流动负债	1,292,819,202.79	336,414,697.80	310,462,418.16	387,229,613.22	1,197,877,581.22	325,766,355.82	124,020,722.97
非流动负债	5,824,761,686.54	1,181,335,964.55	1,285,000,000.00	286,499,003.47	4,614,535,488.08	1,568,335,964.55	1,200,000,000.00
负债合计	7,117,580,889.33	1,517,750,662.35	1,595,462,418.16	673,728,616.69	5,812,413,069.30	1,894,102,320.37	1,324,020,722.97
少数股东权益	4,991,839.81	-	-	-	4,830,074.65	-	-
归属于母公司股东权益	8,761,595,590.86	1,539,266,665.66	1,200,000,000.00	779,332,799.53	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	3,942,718,015.89	307,853,333.13	240,000,000.00	311,733,119.81	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	3,151,700,458.76	307,853,333.13	240,000,000.00	311,733,119.81	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	130,832,964.28	944,551,037.97	-	-	89,822,864.92	888,449,311.30	-
净利润	-23,621,549.58	236,988,190.21	-	1,789,841.81	1,758,750.74	207,298,300.46	-
终止经营的净利润	-	-	-	-1,359,719.65	-	-	-

其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-23,621,549.58	236,988,190.21	-	-	1,758,750.74	207,298,300.46	-
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-			-	-	

其他说明

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	2,781,784.08	2,658,763.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	1,203,021.03	974,926.49
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	1,203,021.03	974,926.49
联营企业：		
投资账面价值合计	28,109,656.61	25,484,985.03
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	1,124,671.58	767,833.68
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	1,124,671.58	767,833.68

其他说明

于 2015 年 12 月 31 日，本公司及子公司无本年及累计未确认的投资损失金额。

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：

公司不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

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：

2015年 金融资产

	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	-	1,942,442,058.32	-	1,942,442,058.32
应收账款	-	35,192,983.89	-	35,192,983.89
应收利息	-	8,014,469.00	-	8,014,469.10
应收股利	-	26,909,675.46	-	26,909,675.46
其他应收款	-	157,072,996.52	-	157,072,996.52
可供出售金融资产	-	-	8,284,187,642.60	8,284,187,642.60
长期应收款	-	20,785,807.43	-	20,785,807.43
其他非流动资产	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
	-	2,390,417,990.62	8,284,187,642.60	10,674,605,633.22

金融负债

	其他金融负债
短期借款	4,539,000,000.00
应付账款	1,954,621,336.68
应付利息	144,965,784.70
应付股利	15,000,000.00
其他应付款	1,360,255,610.86
一年内到期的非流动负债	3,203,000,000.00
长期借款	4,449,290,548.50
应付债券	5,000,000,000.00
	20,666,133,280.74

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、一年内到期的非流动负债、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。虽然信用风险较小，但本公司及子公司具有特定信用风险集中，于2015年12月31日，应收账款余额最大客户占应收账款比重的18%(2014年12月31日：14%)，应收账款余额前五大客户占应收账款比重的51%(2014年12月31日：43%)。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，参见附注七、5和七、9。

流动性风险

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

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年以上至5年	5年以上	合计
短期借款	-	569,465,243.06	4,062,503,937.50	-	-	4,631,969,180.56
应付账款	1,954,621,336.68	-	-	-	-	1,954,621,336.68
应付股利	15,000,000.00	-	-	-	-	15,000,000.00
其他应付款	1,360,255,610.86	-	-	-	-	1,360,255,610.86
一年内到期的非流动负债	-	497,380,750.00	2,793,040,232.29	-	-	3,290,420,982.29
长期借款	-	49,478,928.44	146,316,600.51	4,768,960,314.95	-	4,964,755,843.90
应付债券	-	-	308,000,000.00	2,169,400,000.00	4,981,600,000.00	7,459,000,000.00
	3,329,876,947.54	1,116,324,921.50	7,309,860,770.30	6,938,360,314.95	4,981,600,000.00	23,676,022,954.29

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12月31日，本公司及子公司暴露于因归类为可供出售权益工具投资(附注五、5)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	2015年	2014年	2014年
	12月31日	最高/最低	12月31日	最高/最低
上海—A股指数	3,704	5,411/3,067	3,389	3,389/2,084
深圳—A股指数	2,416	3,288/1,492	1,478	1,571/1,051

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年度和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	2014年
短期借款	4,539,000,000.00	3,299,000,000.00
一年内到期的非流动负债	3,203,000,000.00	591,581,753.83
长期借款	4,449,290,548.50	7,465,218,910.22
应付债券	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
减：货币资金	1,942,442,058.32	2,782,455,311.39
净负债	15,248,848,490.18	13,573,345,352.66
资本	16,239,812,703.91	15,243,651,770.87
资本和净负债	31,488,661,194.09	28,816,997,123.53
杠杆比率	48.43%	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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
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	687,074,504.83	7,305,000,000.00		7,992,074,504.83
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	687,074,504.83	7,305,000,000.00		7,992,074,504.83
(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	687,074,504.83	7,305,000,000.00		7,992,074,504.83
(五) 交易性金融负债				
其中:发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六)指定为以公允价值 计量且变动计入当期损 益的金融负债				
持续以公允价值计量的 负债总额				
二、非持续的公允价值 计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的 资产总额				
非持续以公允价值计量 的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市的金融工具，以市场报价确定公允价值。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持有至到期投资、其他非流动资产、长期借款和应付债券采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。

4、其他

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、应收利息、应收股利、应付利息、应付股利、短期借款、一年内到期的非流动负债、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。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。于 2015 年 12 月 31 日，本公司及子公司采用以下方法和假设用于估计公允价值。

持有至到期投资、其他非流动资产、长期借款和应付债券采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。

上市的金融工具，以市场报价确定公允价值。

十二、 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元币种：人民币

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	235,730.00 万元	56.42%	56.42%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

子公司详见附注九、1 和附注九、2 在子公司中的权益

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3

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
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	母公司的控股子公司
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	母公司的控股子公司
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	母公司的控股子公司
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	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	13,927,052.81	8,912,180.80
上海前滩国际商务区园区管理有限公司		1,472,192.06	-
上海陆家嘴东安实业有限公司		1,172,692.40	1,712,966.83
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司		382,817.80	524,036.70
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司		211,030.08	-

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	注 2	10,876,240.53	22,865,976.42
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	注 3	1,628,365.23	4,270,102.65
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	注 4	1,071,000.00	-
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司		202,649.64	190,649.64
上海仁耀置业有限公司		247,303.25	89,774.00
上海仁陆置业有限公司		167,851.15	55,022.00
上海前滩国际商务区园区管理有限公司		97,989.93	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司		90,000.00	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

注 1：主要为上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司为本公司提供东方浮庭二层连廊养护费、北滨江区域环境配套改造项目道路工程及中滨江改造工程等共计人民币 8,848,628.91 元（2014 年：人民币 5,903,609.92 元）以及为上海陆家嘴物业管理有限公司提供的上海陆家嘴软件园周边绿化养护费人民币 834,722.00 元以及为上海佳质资产管理有限公司提供的陆家嘴中心区 Z4-2 地块公共绿地地下空间绿化工程费人民币 3,197,800.00 元。

注 2：主要为上海浦东陆家嘴置业发展有限公司向上海陆家嘴(集团)有限公司收取的梧桐公寓管理费收入人民币 5,487,075.00 元(2014 年：人民币 13,128,094.00 元)以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的物业管理费 4,845,632.62 元。

注 3：主要为上海陆家嘴物业管理有限公司向上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司提供前滩项目的物业管理费收入及其他收入合计人民币 1,628,365.23 元(2014 年：人民币 4,270,102.65 元)。

注 4：主要为上海陆家嘴物业管理有限公司向上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司提供锦绣里小区的保安服务收入合计人民币 1,071,000.00 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
爱建证券有限责任公司	办公室 5	14,521,215.36	13,507,456.90
陆家嘴国际信托有限公司	办公室 5	8,695,257.70	7,736,510.36
上海陆家嘴金融发展有限公司	办公室 5	3,111,407.00	2,716,651.07
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司		150,000.00	75,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	办公室 6	26,984,000.00	13,492,000.00

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	商业设施 7	17,263,812.99	15,403,015.50
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	办公室 8	1,299,786.14	1,247,898.52
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		479,610.00	249,660.00
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司		120,000.00	-

关联租赁情况说明

注 5：主要为上海陆家嘴商务广场有限公司收取的办公楼租金。

注 6：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 7：主要为本公司支付上海陆家嘴(集团)有限公司的小陆家嘴商业临设租金人民币 17,063,812.99 元(2014 年：人民币 9,836,133.88)。

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 1,299,786.14 元(2014 年：人民币 1,247,898.52 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

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,145.39	652.19

(8). 其他关联交易

(8.1) 支付关联方借款利息

	2015 年	2014 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	6,102,916.67	-
上海富都世界发展有限公司	8,746,111.11	8,133,333.32
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	679,708.30	-

(8.2) 向关联方收取借款利息

	2015 年	2014 年
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	15,662,680.01	1,736,533.33
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	1,477,666.67	-

(8.3) 向关联方支付减资款

	2015 年	2014 年
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	622,744,000.00	-

(8.4) 向关联方支付股利

	2015 年	2014 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	450,940,247.60	243,301,754.76

(8.5) 向关联方借款

	2015 年	2014 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	300,000,000.00	-
上海富都世界发展有限公司	84,000,000.00	200,000,000.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	80,000,000.00	-

(8.6) 向关联方提供借款

	2015 年	2014 年
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	104,000,000.00	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	240,000,000.00

(8.7) 向关联方收回借款

	2015 年	2014 年
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	144,000,000.00	-

(8.8) 向关联方偿还借款

	2015 年	2014 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	300,000,000.00	-

上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
--------------	----------------	----------------

(8.9) 其他

	注	2015 年	2014 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	9	3,836,885.85	5,373,018.77

注 9: 本公司及子公司因其他事项自上海陆家嘴(集团)有限公司收到人民币 3,836,885.85 元(2014 年: 人民币 5,373,018.77 元)。

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	328,308.38	-	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	175,641.00	-	77,805.00	-
其他应收款	上海前滩国际商务区园区管理有限公司	16,700.00	-	-	-
其他应收款	上海纯一实业发展有限公司	123,601,099.65	-	-	-
应收股利	上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	-	26,909,675.46	-
应收利息	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	174,777.78	-	-	-
应收利息	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	199,711.11	-	-	-
其他非流动资产	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	96,000,000.00	-	240,000,000.00	-
其他非流动资产	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	104,000,000.00	-	-	-

(2). 应付项目

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	爱建证券有限责任公司	2,457,555.73	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	772,800.12	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有限公司	36,925.00	36,925.00
预收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	13,492,000.00	13,492,000.00
短期借款	上海富都世界发展有限公司	84,000,000.00	200,000,000.00
短期借款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	80,000,000.00	-
应付利息	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	29,000.00	-

7、其他

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 其他

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

已签约但未拨备	2015 年	2014 年
资本承诺	4,330,537,328.33	5,143,433,132.48
投资承诺	9,944,894,492.59	13,409,198,942.69
	14,275,431,820.92	18,552,632,075.17

2、 或有事项

□适用 √不适用

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

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	2,442,930,672.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	2,442,930,672.00

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附注七、57。

(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

无

8、其他

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元币种：人民币

种类	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	14,960,631.30	100%	1,028,026.61	6.87%	13,932,604.69	9,558,029.72	100%	2,275,921.70	23.81%	7,282,108.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	14,960,631.30	/	1,028,026.61	/	13,932,604.69	9,558,029.72	/	2,275,921.70	/	7,282,108.02

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	14,960,631.30	1,028,026.61	
其中：1 年以内分项			
0-6 个月（含 6 个月）	12,904,578.00		
6-12 个月	2,056,053.30	1,028,026.61	50%
1 年以内小计	14,960,631.30	1,028,026.61	
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	14,960,631.30	1,028,026.61	6.87%

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 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,246,894.09 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

其中重要的应收账款核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

2、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	100.00%	-	1,366,752.03	0.06%	1,366,752.03	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,326,250,521.47	99.94%	905,904.80	0.04%	2,325,344,616.67	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	2,327,617,273.50	/	2,272,656.83	/	2,325,344,616.67	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	100.00%	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	2,085,632,508.39	-	-
7-12 个月	670,065.00	-	-
1 年以内小计	2,086,302,573.39	-	-
1 至 2 年	239,042,043.28	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	905,904.80	905,904.80	100%
合计	2,326,250,521.47	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	现金收回
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

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款项	2,316,108,482.99	2,372,740,210.4
代收代付	976,748.78	1,366,752.03
押金及保证金	6,072,184.18	1,592,860.00
其他	4,459,857.55	4,266,065.53
合计	2,327,617,273.50	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	1,337,824,581.90	6个月以内	57.48%	0
上海佳项资产管理有限公司	应收关联公司款项	380,105,855.33	6个月以内	16.33%	0
上海智依资产管理有限公司	应收关联公司款项	239,000,586.28	1年至2年	10.27%	0
上海佳二实业投资有限公司	应收关联公司款项	209,736,762.28	6个月以内	9.01%	0
上海陆家嘴浦江置业有限公司	应收关联公司款项	148,537,126.31	6个月以内	6.38%	0
合计	/	2,315,204,912.10	/	99.47%	

(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：

3、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	7,926,889,829.91		7,926,889,829.91	8,854,005,829.91		8,854,005,829.91
对联营、合营企业投资	3,715,822,871.06		3,715,822,871.06	3,677,490,724.64		3,677,490,724.64
合计	11,642,712,700.97		11,642,712,700.97	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	-	-
上海九六广场商业经营管理有限公司(原“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	935,116,000.00	7,926,889,829.91	-	-

(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	-	-	25,147,561.16	-	-	24,155,051.36	-	-	244,077,871.59	
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	2,658,763.05	-	-	1,023,021.03	-	-	900,000.00	-	-	2,781,784.08	
小计	245,744,124.84	-	-	26,170,582.19	-	-	25,055,051.36	-	-	246,859,655.67	
二、联营企业											
上海浦东嘉里城房地产有限公司	260,455,695.09	-	-	47,397,638.04	-	-	-	-	-	307,853,333.13	-
上海中心大厦建设发展有限公司	3,162,330,156.07	-	-	(10,629,697.31)	-	-	-	-	-	3,151,700,458.76	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,427,135.03	-	-	440,550.65	-	-	-	-	-	7,867,685.68	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,533,613.61	-	-	8,124.21	-	-	-	-	-	1,541,737.82	-
小计	3,431,746,599.80	-	-	37,216,615.59	-	-	-	-	-	3,468,963,215.39	-
合计	3,677,490,724.64	-	-	63,387,197.78	-	-	25,055,051.36	-	-	3,715,822,871.06	-

其他说明：

4、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	1,730,115,269.92	281,140,288.71	2,011,380,988.65	329,174,677.39
其他业务	203,160,548.23	44,833,500.00	420,775,104.35	229,130,287.26
合计	1,933,275,818.15	325,973,788.71	2,432,156,093.00	558,304,964.65

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

	2015 年		2014 年	
	收入	成本	收入	成本
动迁房转让	78,486,337.00	14,310,984.69	32,772,113.00	4,803,037.25
房产销售	372,350,516.00	73,941,827.79	1,056,319,243.00	215,702,737.30
房产租赁	1,279,278,416.92	192,887,476.23	922,289,632.65	108,668,902.84
	1,730,115,269.92	281,140,288.71	2,011,380,988.65	329,174,677.39

5、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	339,365,784.89	291,581,572.41
权益法核算的长期股权投资收益	63,387,197.78	71,200,529.57
处置长期股权投资产生的投资收益	-	2,499,857.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	1,154,402.50	14,852,254.44
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	145,237,376.26
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	185,677,194.02	44,224,192.13
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
委托贷款利息收入	157,234,030.42	159,620,964.19
其他	-	120,391.70
合计	746,818,609.61	729,337,138.21

于 2015 年 12 月 31 日，本公司投资收益汇回无重大限制。

6、其他

将净利润调节为经营活动现金流量

2015 年

2014 年

净利润	1,089,813,805.89	1,258,809,426.84
加：资产减值损失转回	(2,095,650.22)	(363,878.66)
固定资产折旧	489,130.42	589,130.46
无形资产摊销	66,879.96	66,880.08
投资性房地产折旧	160,510,712.96	97,248,863.16
长期待摊费用摊销	5,087,763.14	2,175,475.57
处置固定资产、投资性房地产和其他 长期资产的收益	-	(5,988,651.33)
财务费用	722,865,868.32	495,062,276.33
投资收益	(746,818,609.61)	(729,337,138.21)
递延所得税资产增加	(54,501,659.23)	(121,782,563.14)
存货的增加	(174,908,630.50)	(891,600,588.27)
经营性应收项目的减少/(增加)	46,946,012.81	(1,763,362,875.88)
经营性应付项目的增加	931,388,339.60	423,134,908.11
经营活动产生的现金流量净额	1,978,843,963.54	(1,235,348,734.94)

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	59,251,171.39	该项目主要为处置非流动资产的收益人民币 59,251,171.39 元。
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	10,290,897.20	该项目主要为本公司及子公司收到浦东新区陆家嘴管理委员会企业发展补贴款人民币 3,536,000.00 元，收到职工培训及教育费返还人民币 3,421,703.40 元，分布式供能与燃气空调专项补助款人民币 2,812,000.00 元等。
对外委托贷款取得的损益	17,093,902.24	该项目主要为本公司收到的对上海陆家嘴新辰投资股份有限公司、上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司的委托贷款利息收入人民币 17,093,902.24 元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	41,753,287.73	该项目主要为本公司及子公司收到搬迁补偿款 23,541,105.30 元，收到违约金罚款人民币 17,354,147.65 元。
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-32,082,314.64	
少数股东权益影响额	-5,398,629.67	
合计	90,908,314.25	

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	15.66%	1.0173	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.92%	0.9686	不适用

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

第十一节 公司债券相关情况

☐适用 ☒不适用

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

已审特殊目的财务报表

2015年12月31日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

目 录

	页 次
一、 特殊目的审计报告	1 - 2
二、 已审特殊目的财务报表	
特殊目的合并资产负债表	3 - 4
特殊目的合并利润表	5
特殊目的合并股东权益变动表	6 - 7
特殊目的财务报表附注	8 - 15

特殊目的审计报告

安永华明(2016)专字第60842066_B02号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

我们审计了后附的上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的特殊目的财务报表，包括2015年12月31日的特殊目的合并资产负债表，2015年度的特殊目的合并利润表、特殊目的合并股东权益变动表以及特殊目的财务报表附注。该特殊目的财务报表已由管理层按照特殊目的财务报表附注二所述的编制基础编制。

一、管理层对特殊目的财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对特殊目的财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对特殊目的财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

特殊目的审计报告(续)

安永华明(2016)专字第60842066_B02号

三、审计意见

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

四、编制基础

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

五、其他事项

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司已经按照企业会计准则的规定单独编制了一套财务报表(“法定财务报表”)。我们已于2016年3月20日针对该法定财务报表向上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东单独出具了编号为安永华明(2016)审字第60842066_B01号的审计报告。本特殊目的财务报表应与上述已审法定财务报表一并阅读。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师 潘健慧

中国 北京

中国注册会计师 李 博

2016年3月20日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并资产负债表

2015年12月31日

人民币元

资产	2015年	2014年
流动资产		
货币资金	1,942,442,058.32	2,782,455,311.39
应收账款	35,192,983.89	35,734,491.48
预付款项	1,886,563.32	1,667,757.11
应收利息	8,014,469.00	4,698,589.11
应收股利	26,909,675.46	26,909,675.46
其他应收款	157,072,996.52	21,214,828.70
存货	10,047,688,506.89	11,958,762,905.11
流动资产合计	12,219,207,253.40	14,831,443,558.36
非流动资产		
可供出售金融资产	8,284,187,642.60	4,681,755,482.63
持有至到期投资	-	10,000,000.00
长期应收款	20,785,807.43	-
长期股权投资	5,160,290,166.71	4,852,244,421.82
投资性房地产	72,058,276,135.43	59,943,423,669.88
固定资产	454,680,737.14	470,816,397.86
无形资产	1,352,504.64	1,489,933.04
长期待摊费用	151,653,720.89	147,058,150.63
其他非流动资产	655,000,000.00	240,000,000.00
非流动资产合计	86,786,226,714.84	70,346,788,055.86
资产总计	99,005,433,968.24	85,178,231,614.22

载于第8页至第15页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并资产负债表(续)

2015年12月31日

人民币元

负债和股东权益	2015年	2014年
流动负债		
短期借款	4,539,000,000.00	3,299,000,000.00
应付账款	1,954,621,336.68	1,391,168,626.57
预收款项	4,670,193,649.96	1,156,598,953.60
应付职工薪酬	53,239,054.20	34,023,622.44
应交税费	966,415,065.62	1,023,007,486.00
应付利息	144,965,784.70	137,054,345.81
应付股利	15,000,000.00	15,021,344.99
其他应付款	24,883,233,717.63	22,520,951,858.32
一年内到期的长期借款	3,203,000,000.00	591,581,753.83
其他流动负债	514,485.20	269,379.00
流动负债合计	40,430,183,093.99	30,168,677,370.56
非流动负债		
长期应付职工薪酬	98,998,933.01	114,865,419.96
长期借款	4,449,290,548.50	7,465,218,910.22
应付债券	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款	137,361,514.20	152,219,935.20
专项应付款	6,400.00	6,400.00
递延所得税负债	7,224,373,031.73	5,811,544,883.34
非流动负债合计	16,910,030,427.44	18,543,855,548.72
负债合计	57,340,213,521.43	48,712,532,919.28
股东权益		
股本	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	38,898,158.63	38,898,158.63
其他综合收益	11,675,471,314.30	10,006,575,579.52
盈余公积	2,744,759,374.45	2,526,796,613.27
未分配利润	17,988,398,552.86	15,453,971,590.27
归属于母公司股东权益	34,315,211,400.24	29,893,925,941.69
少数股东权益	7,350,009,046.57	6,571,772,753.25
股东权益合计	41,665,220,446.81	36,465,698,694.94
负债及股东权益总计	99,005,433,968.24	85,178,231,614.22

载于第8页至第15页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

第3页至第15页的特殊目的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 徐而进 主管会计工作负责人: 倪智勇 会计机构负责人: 夏静

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并利润表

2015年度

人民币元

	2015年	2014年
一、营业收入	5,631,357,902.68	5,116,898,755.21
减：营业成本	2,315,338,676.47	1,794,286,865.86
营业税金及附加	1,422,777,458.88	746,122,942.96
销售费用	151,709,466.20	141,243,653.77
管理费用	216,386,567.59	175,584,978.38
财务费用	592,055,262.32	330,969,719.09
资产减值损失/(转回)	(1,684,840.06)	(277,139.24)
加：公允价值变动收益	3,365,287,257.35	581,271,964.59
投资收益	1,098,115,305.72	479,657,247.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	164,323,788.58	225,240,755.06
二、营业利润	5,398,177,874.35	2,989,896,946.95
加：营业外收入	94,055,727.89	28,326,877.30
减：营业外支出	104,188.56	1,054,080.88
其中：非流动资产处置损失	750.00	516.53
三、利润总额	5,492,129,413.68	3,017,169,743.37
减：所得税费用	1,332,401,039.53	689,388,590.38
四、净利润	4,159,728,374.15	2,327,781,152.99
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润	-	-
归属于母公司股东的利润	3,553,252,622.97	2,109,757,237.82
少数股东损益	606,475,751.18	218,023,915.17
五、其他综合收益	2,534,861,468.65	9,533,117,407.24
六、综合收益总额	6,694,589,842.80	11,860,898,560.23
其中：		
归属于母公司股东的综合收益总额	5,222,148,357.75	10,356,394,532.69
归属于少数股东的综合收益总额	1,472,441,485.05	1,504,504,027.54

载于第8页至第15页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并股东权益变动表

2015年度

人民币元

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	38,898,158.63	10,006,575,579.52	2,526,796,613.27	15,453,971,590.27	29,893,925,941.69	6,571,772,753.25	36,465,698,694.94
二、本年增减变动额								
(一) 净利润	-	-	-	-	3,553,252,622.97	3,553,252,622.97	606,475,751.18	4,159,728,374.15
(二) 其他综合收益	-	-	1,668,895,734.78	-	-	1,668,895,734.78	865,965,733.87	2,534,861,468.65
综合收益总额	-	-	1,668,895,734.78	-	3,553,252,622.97	5,222,148,357.75	1,472,441,485.05	6,694,589,842.80
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	(623,839,866.20)	(623,839,866.20)
(四) 处置子公司	-	-	-	-	-	-	(1,298,657.98)	(1,298,657.98)
(五) 利润分配								
1. 提取法定盈余公积	-	-	-	108,981,380.59	(108,981,380.59)	-	-	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	-	108,981,380.59	(108,981,380.59)	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	(800,862,899.20)	(800,862,899.20)	(69,066,667.55)	(869,929,566.75)
4. 提取职工奖励及福利基金	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	1,867,684,000.00	38,898,158.63	11,675,471,314.30	2,744,759,374.45	17,988,398,552.86	34,315,211,400.24	7,350,009,046.57	41,665,220,446.81

载于第8页至第15页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并股东权益变动表(续)

2014年度

人民币元

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

载于第8页至第15页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注

2015年度

人民币元

一、 本公司基本情况

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

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

本公司的母公司为于中华人民共和国成立的上海陆家嘴(集团)有限公司,最终控股方为上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

二、 编制基础

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

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注

2015年度

人民币元

二、 编制基础(续)

编制本特殊目的财务报表时，本公司管理层还遵循了以下重要的计量和披露原则。

1. 投资性房地产公允价值模式

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

2. 投资性房地产的公允价值的计量

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

本公司聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本公司2015年度纳入合并范围的投资性房地产的公允价值进行了评估，并于2016年2月29日出具了编号为DTZ/SH/N/16/2006/GYR/ZXH/SYK的评估咨询报告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注

2015年度

人民币元

二、 编制基础(续)

3. 当期及递延所得税负债的计量

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

4. 土地增值税的计量

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

5. 对联营、合营企业的核算

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注

2015年度

人民币元

二、 编制基础(续)

6. 特殊目的财务报表的列报和披露

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

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

三、 重要会计政策和会计估计

1. 投资性房地产

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注

2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

1. 投资性房地产(续)

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

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

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

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

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

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，则终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，则将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注

2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

2. 重大会计判断和估计

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

判断

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

投资性房地产账面价值预期的收回方式

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注

2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

2. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性

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

投资性房地产公允价值的确认

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

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

3. 公允价值计量

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注

2015年度

人民币元

三、重要会计政策和会计估计(续)

3. 公允价值计量(续)

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

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

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

编制本特殊目的财务报表时，本公司持续以公允价值计量的资产和负债：

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 第一层次	重要可观察输入值 第二层次	重要不可观察输入值 第三层次	
2015年				
可供出售金融资产	<u>687,074,504.83</u>	<u>7,305,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>7,992,074,504.83</u>
投资性房地产	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72,058,276,135.43</u>	<u>72,058,276,135.43</u>
2014年				
可供出售金融资产	<u>30,746,802.00</u>	<u>4,195,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>4,225,746,802.00</u>
投资性房地产	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,943,423,669.88</u>	<u>59,943,423,669.88</u>

四、特殊目的财务报表的批准

本特殊目的财务报表业经本公司管理层于2016年3月20日批准。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的财务报表附注

2015年度

人民币元

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本
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文件正本及公告的原稿

董事长：李晋昭

董事会批准报送日期：2016-03-20

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