

公司代码：600663  
900932

公司简称：陆家嘴  
陆家 B 股

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2016 年年度报告

## 董事长致辞

2016 年，是“十三五”规划的开局之年，是上海创新驱动发展、经济转型升级的关键之年，是突破关键环节深化国资国企改革的发力之年，更是公司全力加速转型发展，实现战略升级的跨越之年。一年来，公司在董事会的正确领导和大力支持下，牢牢把握“稳中求进”的工作基调，聚主业，抓关键，“改革、管理、营销、建设”四轮齐发、“地产+金融”双轮发展战略初具雏形，全面完成了各项年度经营目标，亮出了一份亮丽的“成绩单”。

全年，公司在经营管理、投资强度、项目储备等方面均实现了新突破，经营效益全面提升，实现净利润约 26.49 亿，较 2015 年度重述前增长 39.41%，较重述后增长 22.3%。令人振奋的是，伴随着 2016 年两次重大资产重组的推进，公司将通过实施双轮驱动战略，实现“产融结合”，将业务领域从商业地产拓展至金融板块，构建起“商业地产+商业零售+金融发展”的新业务格局，最终把公司打造成为战略目标清晰、治理结构规范、激励约束机制完善、竞争优势突出的金融控股集团。此外，2016 年公司顺利延续房地产开发企业一级资质并荣登 2016 园区开发上市公司 TOP10 首位、2016 上市房企股权投资价值榜（A 股）第七位。

回顾 2016 年，佳绩鼓舞人心，应当倍加珍惜；展望 2017 年，任务十分艰巨，尤需再接再厉。公司将进一步增强对转型发展必要性和紧迫性的认识，进行内外资源的协同整合，对内，重视资源协同和科学管理，对外，重视股东回报和投资者关系维护。

未来一年，会有更高的目标等着陆家嘴人去实现，更大的舞台等着陆家嘴人去开拓，更壮观的事业等着陆家嘴人去挥洒智慧和才能。面对内外环境的新变化，我和我的团队将继续以强烈的责任意识和奋发有为的精神状态，紧紧抓住改革、转型、发展三个中心不放松，打造新常态下持续发展新优势，谱写出陆家嘴发展史上绚丽夺目的新篇章！

董事长：李晋昭

二〇一七年三月

**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】

办公物业主要包括甲级写字楼、高品质研发楼。

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 2016 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 97.5%，平均租金达 7.64 元/平方米/天，同比上涨逾 10%。新入市项目世纪大都会广场，截止年末整体出租率达到了 80.6%，平均租金达 9.14 元/平方米/天。

高品质研发楼主要包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园以及陆家嘴金融航运大楼。这部分办公楼交通便捷、环境舒适、配套齐全，主要客户为研发类企业。截止 2016 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 21 万平方米，年末出租率为 97.4%，平均租金达 5.11 元/平方米/天。

主要在营甲级写字楼	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	竣工年代
渣打银行大厦	38,520	48,056	51%	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	33,841	43,490	55%	2011
陆家嘴金融服务广场（软件园 11 号楼）	70,620	89,325	100%	2012
陆家嘴世纪金融广场	324,031	435,603	100%	2014
上海纽约大学大厦	48,736	57,663	55%	2014
东方汇（世纪大都会）	124,756	211,083	55%	2015
合计	832,538	1,151,734	-	-
权益总面积	-	924,667	-	-

主要在营高品质研发楼	地上建筑 面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益 比例	竣工年代
软件园 1 号楼	14,317	14,317	100%	1994
软件园 2 号楼	23,783	23,783	100%	1994
软件园 4 号楼	8,148	10,194	100%	1996
软件园 5 号楼	1,393	1,393	100%	1996
软件园 7 号楼	12,232	17,810	55%	2007
软件园 8 号楼	29,545	32,664	100%	2007
软件园 9 号楼	40,758	47,864	100%	2008
软件园 10 号楼	24,290	28,124	100%	2009
软件园 12 号楼	10,905	11,595	100%	2012
软件园 E 楼	3,210	9,810	55%	2010
陆家嘴金融航运大楼	12,120	12,120	100%	2010
合计	180,701	209,674	-	-
权益总面积	-	197,245	-	-

主要在建项目	地上建筑 面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益 比例	拟竣工年代
上海中心大厦	410,000	576,000	45%	2017
浦东金融广场 (原 SN1 项目) 办公部分	182,528	284,650	100%	2017
天津陆家嘴金融广场办公部分	189,500	295,164	100%	2017
世纪大道 SB1-1 项目	43,300	65,623	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	169,475	195,441	60%	2019
前滩中心 34 地块办公楼及配套项目	39,841	56,931	60%	2018
陆家嘴金融服务广场二期 (软件园 13 号楼)	25,255	28,968	100%	2017
合计	1,121,671	1,593,217	-	-
权益总面积	-	1,134,770	-	-

**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 2016 年末，在营的商铺物业总建筑面积超过 10 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 99%，其平均租金分别为 9.65 和 8.38 元/平方米/天。陆家嘴金融城配套商业设施总体出租率达 100%。

主要在营商铺物业	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	竣工年代
陆家嘴 96 广场	29,002	66,195	55%	2008
陆家嘴 1885	7,177	14,268	100%	2008
天津虹桥新天地	6,065	6,065	100%	2011
陆家嘴金融城配套商业设施	12,218	12,218	100%	2012
陆家嘴公馆商铺	3,434	3,434	100%	2009
天津惠灵顿小街	4,191	4,191	100%	2016
合计	62,087	106,371	-	-
权益总面积	-	76,583	-	-

主要在建项目	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	拟竣工年代
浦东金融广场（原 SN1 项目）商场部分	120,249	187,526	100%	2017
天津陆家嘴金融广场商场部分	100,382	156,354	100%	2017
前滩 25-1 地块商业中心	100,225	207,783	60%	2019
合计	320,856	551,663	-	-
权益总面积	-	468,550	-	-

**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 1.27 亿元。东怡大酒店配备 209 间房间，2016 年 GOP 率为 32%，全年出租率为 78%；明城大酒店配备 399 间房间，2016 年 GOP 率为 42%，全年出租率为 73%。

在营酒店	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益 比例	竣工年代
明城大酒店	44,252	48,831	55%	1996
东怡大酒店	18,406	29,185	100%	2009
合计	62,658	78,016	-	-
权益总面积	-	56,042	-	-

在建酒店	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益 比例	拟竣工年代
天津陆家嘴万怡酒店	26,065	40,599	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。2016 年，上海新国际博览中心主营业务各项经营指标相较于 2015 年均有一定程度的增长。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 64%。

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

**住宅物业：**

陆家嘴的住宅物业分为长期持有在营型和短期出售型。截止 2016 年末，长期持有在营型项目一个，即东和公寓，共有 412 套住宅，年末出租率为 99.51%，平均租金达 24,678 元/套/月。

2016 年度，公司各类出售型住宅物业实现销售收入 42.27 亿元，主要来自于陆家嘴红醍半岛、天津河庭花苑及其他存量房、动迁房的销售。各类住宅物业累计合同销售面积近 10 万平方米，合同金额达 34.6 亿元，在售项目的整体去化率约为 100%。

在营项目	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	竣工年代
东和公寓	82,083	92,408	2009

在售项目	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	备案价格区间 (元/M <sup>2</sup> )	竣工年代
陆家嘴公馆	41,287	48,025	60,558-76,693	2009
陆家嘴红醍半岛	91,491	161,736	30,810-47,397	2014
天津河滨花苑	80,387	109,256	19,988-24,945	2012
天津海上花苑西标段	84,682	106,762	19,679-32,045	2012
天津河庭花苑（一期）	184,050	244,796	19,500-27,300	2016
天津河庭花苑（二期）	72,054	104,964	28,300-42,000	2018
合计	553,951	670,575	-	-

在建项目	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	备案价格区间 (元/M <sup>2</sup> )	拟竣工年代
天津河庭花苑（二期）	72,054	104,964	28,300-42,000	2018
天津海上花苑东标段	103,929	141,854	-	2019
前滩中心 34 地块住宅项目	60,778	86,849	-	2018
合计	236,761	333,667	-	-

## 土地储备：

区域	土地面积 (M2)
上海地区	
陆家嘴金融贸易区区域内	244,802
陆家嘴金融贸易区区域外	10,990
合计	255,792

## 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

公司按2016年度净利润的10%分别提取法定盈余公积和任意盈余公积后，以2016年末总股本3,361,831,200股为基数，按每10股向全体股东分配现金红利人民币3.94元（含税），共计分配现金红利人民币1,324,561,492.80元，上述预分配方案尚待股东大会批准。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

### 十、其他

适用 不适用

## 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.....	18
第四节	经营情况讨论与分析.....	20
第五节	重要事项.....	48
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	66
第七节	优先股相关情况.....	71
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	72
第九节	公司治理.....	79
第十节	公司债券相关情况.....	81
第十一节	财务报告.....	82
第十二节	备查文件目录.....	17

## 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
姓名	王辉
联系地址	中国上海浦东杨高南路729号1号楼31楼
电话	86-21-33848801
传真	86-21-33848818
电子信箱	invest@ljz.com.cn

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	中国(上海)自由贸易试验区浦东大道981号
公司注册地址的邮政编码	200135
公司办公地址	中国上海浦东杨高南路729号1号楼27楼以及31楼3103、3104单元
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、中国证券报、证券时报、证券日报、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	中国上海浦东杨高南路729号1号楼31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
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	李博、郭天龙
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	上海市广东路 689 号
	签字的财务顾问 主办人姓名	王会峰、范钰坤、邢天凌
	持续督导的期间	2016 年至 2017 年

## 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	2016年	2015年		本期比上年同期增减(%)	2014年
		调整后	调整前		
营业收入	12,807,148,075.97	7,565,229,875.22	5,631,357,902.68	69.29	6,341,552,707.73
归属于上市公司股东的净利润	2,648,735,992.74	2,166,031,126.30	1,900,023,511.04	22.29	1,821,773,122.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,156,586,809.45	1,809,115,196.79	1,809,115,196.79	19.21	1,445,281,333.83
经营活动产生的现金流量净额	-1,254,595,785.01	2,523,492,758.94	3,303,452,066.74	-149.72	-1,150,636,831.90
	2016年末	2015年末		本期末比上年同期末增减(%)	2014年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	13,657,625,661.83	20,535,768,645.94	12,997,262,376.86	-33.49	15,733,865,351.59
总资产	79,825,754,920.48	75,568,521,819.83	52,448,902,758.62	5.63	57,268,896,329.00
期末总股本	3,361,831,200.00	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00	80.00	1,867,684,000.00

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年		本期比上年同期增减(%)	2014年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.7879	0.6443	1.0173	22.29	0.9754
稀释每股收益(元/股)	0.7879	0.6443	1.0173	22.29	0.9754
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.6415	0.5381	0.9686	19.22	0.7738
加权平均净资产收益率(%)	12.13	12.36	15.66	减少0.23个百分点	12.26
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.87	10.32	14.92	减少0.45个百分点	9.73

## 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:

□适用 √不适用

## 九、2016 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	1,106,669,819.45	2,681,806,342.66	2,901,431,856.48	6,117,240,057.38
归属于上市公司股东的净利润	346,631,325.24	534,926,432.68	470,659,980.93	1,296,518,253.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	339,036,414.52	522,497,208.64	447,916,810.11	847,136,376.18
经营活动产生的现金流量净额	176,360,614.77	781,573,889.69	3,467,554,416.23	-5,680,084,705.70

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	2016 年金额	附注 (如适用)	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	50,280,173.65	该项目主要为处置非流动资产的收益人民币 50,280,173.65 元	59,203,957.52	32,133,925.72
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免	-		-	-

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	12,473,548.02	该项目主要为本公司及子公司收到的自贸区专项资金补贴款人民币9,600,000.00元以及收到崇明工业园区扶持补贴款人民币1,540,700.00元等	27,058,897.20	27,971,563.46
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-		-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	21,664.17	该项目主要为本年将上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司纳入合并范围，购买超出合并成本计入当期损益部分	-	-
非货币性资产交换损益	-		-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-		-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-		-	-
债务重组损益	-		-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-		-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-		-	-
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	669,654,660.42	该项目主要为收购的陆家嘴金融发展有限公司2016年的净利润。	531,389,799.79	387,636,527.58
与公司正常经营业务无关的或有事项产生	-		-	-

的损益				
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	4,257,624.48	该项目主要为处置张江创业投资有限公司而获得的投资收益。	-	167,786,034.39
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-		-	-
对外委托贷款取得的损益	10,383,441.45	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10,383,441.45元。	17,093,902.24	1,736,533.33
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-		-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-		-	-
受托经营取得的托管费收入	-		-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,379,797.34	该项目主要为本公司及子公司收到违约金罚款人民币25,379,797.34元。	44,196,777.87	13,632,111.87
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	-254,614,168.32		-57,613,139.68	53,176,652.50
所得税影响额	-25,687,557.92		-169,043,889.18	156,852,217.37
合计	492,149,183.29		452,286,305.76	840,925,566.22

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	4,439,822,554.95	5,273,668,946.70	833,846,391.75	139,103,255.99
可供出售金融资产	11,793,076,057.58	12,694,142,388.53	901,066,330.95	654,732,459.82
合计	16,232,898,612.53	17,967,811,335.23	1,734,912,722.70	793,835,715.81

#### 十二、 其他

适用 不适用

### 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

2016年，公司初步构建起“地产+金融”双轮驱动发展格局雏形。一方面，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。另一方面，2016年，公司通过现金支付方式收购了上海陆家嘴金融发展有限公司88.2%股权，一举获得证券、信托、保险三张金融牌照。作为同一控制下的企业合并，金融业务为公司2016年经营业绩作出了较大贡献。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，并通过实施“地产+金融”双轮驱动，实现产融结合，以达到公司股东利润最大化的目标。详细情况参见经营情况讨论与分析以及行业格局和发展趋势。

#### 二、 报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

公司2016年完成了以现金支付方式收购上海陆家嘴金融发展有限公司(以下简称“陆金发”)88.2%股权的重大资产重组。通过本次重组，公司一举获得3家持牌金融机构，初步构建起“地产+金融”双轮驱动的业务格局。本次重组属于同一控制下合并，公司主要资产发生的重大变化。

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%。

### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

#### 1. 持续增长的经营性物业。

公司持有的在营物业面积从 2005 年转型之初约 15 万平方米，到 2016 年底增至 164 万平方米，在建面积超过 227 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。

#### 2. 稳定成熟的专业营销团队。

经过多年的市场磨练，公司已经形成了一支稳定成熟的专业营销团队，积累了良好的自有客户资源，有效控制了营销成本。公司目前的营销团队按产品类型分为办公营销、商业营销和住宅营销，营销团队之间既有分工，又有合作。专业营销团队将对公司经营提供有效保障。

#### 3. 持续发展的历史机遇。

在城镇化的大背景下，公司作为控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司的重要商业房地产平台，仍处在一个大有作为的发展时代。公司在控股股东的支持下，已经成功进军前滩国际商务区，前滩中心作为该地区标志性建筑，建设已经全面启动。同时，公司一定要紧紧抓住自贸区扩容的大好机遇，加大招商力度，提升品牌影响力。

#### 4. 国资企业改革的时代潮流。

金融证券化成为房地产行业未来发展的重要趋势。公司在 2016 年初全面启动国资国企改革，以现金支付方式收购控股股东持有的上海陆家嘴金融发展公司 88.2% 股权，一举获得 3 家持牌金融机构，初步构建起“商业地产+商业零售+金融投资”发展格局。同时，公司也将通过实施“地产+金融”的双轮驱动战略，实现“产融结合”，目标是将上市公司打造成战略目标清晰、治理结构规范、激励约束机制完善、竞争优势突出的金融控股集团。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2016 年，是“十三五”规划的开局之年，是推进供给侧改革的攻坚之年，是上海创新驱动发展、经济转型升级的关键之年，是突破关键环节深化国资国企改革的发力之年。一年来，公司在董事会的正确领导和大力支持下，牢牢把握“稳中求进”的工作基调，坚持“稳健经营、开拓创新”的经营理念，全面完成了各项年度经营目标，亮出了一份亮丽的“成绩单”。

### 第一部分 2016 年度工作报告

2016 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 10 次董事会（含临时董事会），召开 11 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）2016 年度经营工作回顾

1、2016 年度营业收入约 128.07 亿元，其中：房地产业务收入 109.87 亿元；金融业务收入 18.20 亿元。

2、2016 年度房地产业务成本及费用 69.62 亿元；金融业务及管理费 7.75 亿元。

3、2016 年度实现归属上市公司净利润 26.49 亿元。

#### （二）2016 年经营工作分析。

##### 1、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 28.84 亿元。

**办公物业。**主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2016 年度租赁收入超过 23.87 亿元，比 2015 年度增长 6.77 亿元，同比增幅 39.6%。

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 2016 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 97.5%，平均租金达 7.64 元/平方米/天。

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴金融航运大楼。截止 2016 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积已超过 21 万平方米，出租率达到 97.4%，平均租金达 5.11 元/平方米/天。

**商铺物业。**2016 年度租赁收入为 2.11 亿元，比 2015 年减少 2900 万元，同比减少约 12%。

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 2016 年末，在营的主要商铺物业总建筑面积超过 10 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 99%。

**酒店物业。**2016 年度营业收入为 1.22 亿元，与 2015 年持平。

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，2016 年 GOP 率为 42%，全年出租率为 73%；东怡大酒店配备 209 间房间，2016 年 GOP 率为 32%，全年出租率为 78%。

**住宅物业。**2016 年度租赁收入 1.64 亿元，比 2015 年度增加 3600 万元，同比增加 28.1%。

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 99.51%，平均租金达 24,678 元/套/月。

### ②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 7.6 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。

**会展物业。**2016 年度租赁收入 6.88 亿元，比 2015 年度增加 1.27 亿元，同比增加 22.6 %。

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。2016 年，上海新国际博览中心积极应对“一城两馆”（浦西的国家会展中心）的激烈市场竞争，全年共承接了 114 场展览会，共吸引参展商 88075 人次（其中海外展商 13397 人次，国内展商 74678 人次），专业观众 5273920 人次（其中海外专业观众 317556 人次，国内专业观众 4956364 人次），场馆总利用率达 64.85%。

**富都世界。**2016 年度租赁收入 7202 万元，比 2015 年增加 1626 万元，同比增幅约 29.2%。

### （2）房产销售收入。

2016 年度，公司各类住宅物业实现销售收入近 42.27 亿元，主要来自于陆家嘴公馆、陆家嘴红醍半岛、天津海上花苑西标段、天津河滨花苑以及其他存量房、动迁房的销售。各类住宅物业累计合同销售面积超 10 万平方米，合同金额超 34.6 亿元。在售项目的整体去化率近 100%。

2016 年度，办公物业实现现金流入约 3.06 亿元，来自于东方汇、SN1 现金收款。零星商铺及车位销售实现现金流入 1.15 亿元。

此外，公司积极盘活非核心区域的零星资产，转让了佳质公司 Z4-2 项目 100% 股权，实现了 1.12 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，2016 年度，公司实现 8.98 亿元物业管理收入，比 2015 年度增长 0.35 亿元，同比增幅约 4 %。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2016 年度实现 2.6 亿元的服务性收入，比 2015 年度增加约 100 万元，同比增加约 0.39%。上海富都世界有限公司 2016 年度实现 6875 万元物业管理收入，比 2015 年度增长 1052 万元，同比增幅约 18.1 %。

#### **(4) 金融服务收入。**

2016 年度金融业务实现收入 18.2 亿元，占公司营业收入总额的 14.21%。

### **2、项目开发投资分析。**

2016 年，公司竣工项目 5 个，总建筑面积约 33.8 万平方米，包括天津河庭花苑（一期）、软件园 13 号楼等。新开工项目 2 个，总建筑面积约 15.7 万平方米，主要是天津海上花苑（东标段）。续建项目 9 个，总建筑面积约 177.2 万平方米。包括前滩商业中心（北）、前滩商业中心（南）、前滩办公楼、SN1 浦东金融广场、SB1-1 地块、前滩 34-01 地块、2-16-2 地块陆家嘴证券大厦、天津陆家嘴广场、天津河庭花苑（二期）。前期准备项目 2 个，总建筑面积约 11 万平方米。包括：前滩酒店、古北御庭酒店改造。

全年，共投入项目建设资金 39.6 亿元，较 2015 年的 45.92 亿元减少了 13.76%。

### **3、有息负债现状。**

公司目前的有息负债（不包含上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”主体）主要由四部分组成：短期贷款、长期贷款、超短期融资券以及中期票据，2016 年末总额为 264.78 亿元，比 2015 年末同比增加 92.87 亿元，占 2016 年末公司总资产的 33.17%。其中短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 89.09 亿元，超短期融资券为 20 亿元，长期贷款为 105.69 亿元，中期票据为 50 亿元。

2016 年末，陆金发本部长期贷款额为 14.65 亿，占 2016 年度末公司总资产的 1.84%。

### **4、经营业绩影响分析。**

公司 2016 年度当年利润来源除主要来源于房产销售和租赁收入外，还增加了金融业务带来的利润。其中：长期持有物业出租毛利率为 83.28%，对利润总额的贡献率为 49.27%；房产类销售毛利率为 43.44%，对利润总额的贡献率为 56.88%；投资收益对利润总额的贡献率为 11.07%。金融业务利润率为 42.94%，对利润总额的贡献率为 16.12%。

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 2016 年度共缴纳 21.35 亿元税收（实际支付总额），较 2015 年度重述前增长 49.89%，较重述后增长 28.43%，占营业收入 128.07 亿的 16.67%。

2、投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2016 年度摊销投资性房地产 3.48 亿元。

3、现金分红支出：2016 年，公司向股东派发 2015 年度分红，总额为 9.49 亿元，占 2015 年度归属于母公司净利润的 50%。

4、员工薪酬支出：2016 年合并报表范围员工总数 4821 人，人数同比增加 25.94%，薪酬支出总额为 8.62 亿元，人均 17.89 万元。

## 第二部分 2017 年度经营工作计划

2017 年，公司将进一步坚定加快发展、转型升级的信心和决心，继续以强烈的责任意识和奋发有为的精神状态，紧紧抓住改革、转型、发展三个中心不放松，向深化改革要出路、向加快转型要发展、向加强管理要效益，打造新常态下持续发展新优势。

### （一）在改革发展与跨界融合中实现地产金融双联动。

我们一方面要在房地产金融化的趋势背景下，积极研究部署地产与金融板块的业务协同。通过“地产与金融”、金融持牌机构之间的“双联动”策略，进一步提升证券、信托、人寿三大机构的综合竞争力，实现金融资本、产业资本、商业地产资本的有序融合，构筑公司新的产业链，实现地产与金融融合发展，放大产业与金融、投资之间的协同效应；另一方面要以提升经营业绩为中心，深化“房地产+”、“适度多元”经营，重构传统商业地产边界，优化公司产业布局，坚定不移进军“商业”领域。以商业需求和市场依托为导向，着眼于未来商业营销体系和岗位建设，着眼于营销人才培养与成长机制完善，着眼于营销人才能力与素质提高，立足于自有物业优势，参考学习行业标杆，总结多年运营经验，借力专业平台，全力推进商业招商，使商业板块成为助力公司发展的一支重要力量。

### （二）在外延拓展与内涵发展中构筑核心竞争力双引擎。

外延拓展方面要继续坚持稳健的经营策略，发挥“战略纵深”优势，牢牢把握国企改革浪潮下的跳跃式发展机遇，抢抓政府功能性项目蕴藏的发展契机，通过市场化方式推进功能开发、功能塑造、功能集聚，实现“陆家嘴品牌”的延伸，持续推进市场化改革，实现外延式跨越拓展。

内涵发展方面要通过继续改善企业各项管理，持续优化公司管理流程，建立高效、规范、科学的企业管理方式。通过系统化对标先进管理模式，把握建设、营销、采购、资金管理等内控重点环节，严格执行上市公司内控规范，防范经营风险，提升公司管理水平和管理效率；重视员工的成长与发展，大力推进企业文化建设，坚持“以人为本”理念，不断激发干部员工的工作活力、创业激情，营造员工持续发展的氛围，增强企业发展软实力；要紧抓资本及货币市场融资契机，大力拓宽融资渠道，强化资金统筹和资金管理，提高预算执行力，把控融资规模，降低资金成本，优化财务结构。

### （三）在核心资产的运营与管理中突出市场客户双导向。

要继续抓住“自贸区发展”、“科创中心建设”和“金融改革开放加速”三个历史性新机遇，整合公司产品和客户资源，挖掘更广阔的客户市场，提供更细致的客户服务，发现更细致的营销

空间，坚持市场导向、客户导向。要加快项目招商节奏，集中优势资源，借力金融集聚和区位中心，充分发挥陆家嘴金融城的载体作用，通过整合楼宇资源，依托现有产业基础，使力招大引强；要坚持“以楼兴商、以商促楼”思路，推动楼宇与服务综合体、金融集聚区的融合互动，进一步加速产业集聚；要围绕“强化销售回笼，加快存量去化，重视交房服务”，加快各在售楼盘销售，把握新增住宅入市节奏，加快销售回款；要牢记“以顾客为关注焦点”的经营理念，强化“想于客户未想之先，做于客户想做之前”的服务意识，从客户需求的实际出发，以物业管理区域为产业链服务平台，进一步增强服务功能。

#### （四）在工程建设与品质提升中坚持高效、安全双结合。

要确保优质、安全、高效推进产品建设，以目标管理为抓手，以制度执行为基础，以成本控制为核心，以质量安全为前提，坚持高效建设、安全品质双结合，实现项目建设推进的良好态势。新一年，我们要严把方案设计关、施工队伍选择关、过程管理关、材料质量关、验收检查关，切实加强工程管理，严格技术标准，确保责任落实；进一步规范建筑工程流程，形成完整的工程建设管理制度体系。紧扣监督检查环节，形成安全长效机制，把安全责任落实到工程建设每个环节，加大防范、监管力度，确保安全生产工作真正落到实处。

2017 年度，公司经营工作收支计划如下：房地产业务总流入 95.8 亿元，总流出 151.88 亿元（其中土地储备及资产、股权收购款 63.5 亿元）。金融业务流入 21.2 亿元，流出 40.8 亿元。继续保持利润增长原则，并按公司分红规划积极回报股东。

## 二、报告期内主要经营情况

详见经营情况讨论与分析。

### （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	12,807,148,075.97	7,565,229,875.22	69.29
营业成本	6,762,756,627.54	3,459,832,827.47	95.46
销售费用	158,465,658.44	151,709,466.20	4.45
管理费用	257,023,056.84	216,386,567.59	18.78
财务费用	560,248,590.83	592,055,262.32	-5.37
经营活动产生的现金流量净额	-1,254,595,785.01	2,523,492,758.94	-149.72
投资活动产生的现金流量净额	-7,503,797,939.74	-7,119,410,569.99	-5.40
筹资活动产生的现金流量净额	6,022,541,979.91	6,680,041,839.74	-9.84

## 1. 收入和成本分析

□适用 √不适用

## (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	5,616,116,410.69	3,176,195,064.60	43.44	156.15	150.33	增加 1.31 个百分点
动迁房转让	8,076,352.95	1,211,557.18	85.00	-90.84	-92.47	增加 3.24 个百分点
房地产租赁	2,537,345,014.44	424,144,100.23	83.28	22.08	23.53	减少 0.20 个百分点
酒店业	124,818,934.49	42,715,383.10	65.78	3.25	-18.27	增加 9.01 个百分点
物业管理	897,730,362.20	850,506,768.47	5.26	3.99	5.10	减少 1.00 个百分点
金融业收入	1,820,059,014.56	775,224,736.64	57.41	-6.73	-13.75	增加 3.47 个百分点
其他	34,465,011.79	755,661.91	97.81	294.95	-72.20	增加 28.96 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 (%)
中国	11,038,611,101.12	5,270,753,272.13	52.25	51.14	55.42	减少 1.32 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

□适用 √不适用

## (2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

## (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	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	3,176,195,064.60	60.26	1,268,810,723.48	37.41	150.33	本年公司销售收入增加结转的相应成本增加及销售东方汇等商业办公项目成本金额较大。
动迁房转让	1,211,557.18	0.02	16,083,667.15	0.48	-92.47	动迁房本年销售面积减少。
房地产租赁	424,144,100.23	8.05	343,346,267.31	10.13	23.53	主要是投资性房地产摊销增加。
酒店业	42,715,383.10	0.81	52,265,312.52	1.54	-18.27	公司旗下东怡酒店物业原委托外部物业公司管理，现转由陆家嘴物业进行管理，成本进一步下降
物业管理	850,506,768.47	16.14	809,215,908.70	23.86	5.10	物业管理面积增加，收入增长的同时成本增加
金融业成本	775,224,736.64	14.71	898,790,258.40	26.50	-13.75	
其他成本	755,661.91	0.01	2,718,381.82	0.08	-72.20	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

## 2. 费用

适用 不适用

## 3. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

## 4. 现金流

适用 不适用

**(二)非主营业务导致利润重大变化的说明**

√适用 □不适用

报告期公司处理佳质公司 Z4—2 投资性房地产项目，实现归属上市公司净利润 1.12 亿。

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 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
货币资金	5,144,506,896.82	6.44	8,061,322,912.81	10.67	-36.18	货币资金减少主要是陆金发业务投入增加导致货币资金减少。
买入返售金融资产	1,047,599,538.79	1.31	117,490,500.00	0.16	791.65	金融业务加大投入债券及应收账款类投资。
应收账款	105,111,213.33	0.13	36,205,598.42	0.05	190.32	应收账款增加主要因为本期出售商业地产东方汇尚余部分以后年度需收取的尾款。
应收利息	64,486,328.25	0.08	47,531,880.03	0.06	35.67	应收利息主要是自爱建证券主营业务产生的利息4321.12万元。
应收股利	51,094,606.97	0.06	30,486,200.46	0.04	67.60	应收股利增加主要是爱建证券对外投资应收未收股利。
其他应收款	1,020,066,462.19	1.28	189,848,453.75	0.25	437.31	其他应收款增加主要为本期收购苏州绿岸项目股权支付收购保证金。
其他流动资产	8,703,981,010.78	10.90	2,583,641,606.78	3.42	236.89	2016 年度预交税金部分调至其他流动资产科目导致增加 6 亿，预付上海申万置业有限公司收购款 32 亿。其余为陆金发业务增加可供出售金融资产及应收账款类投资一年以内部分。
在建工程	485,204,750.32	0.61	-	0.00	-	本期将上年收购的古北御庭酒店项目 4.55 亿转入在建项目及本年新增工程投入。
递延所得税资产	1,805,863,995.95	2.26	1,317,301,372.50	1.74	37.09	递延所得税资产增加主要是公司预收房款增加导致。
短期借款	9,675,000,000.00	12.12	6,639,000,000.00	8.79	45.73	短期借款增加主要是本期从银行增加流贷及从控股股

						东方接受委贷导致。
应付账款	2,617,825,138.39	3.28	1,954,621,336.68	2.59	33.93	应付账款增加主要是公司按工程量计算在建项目应付工程款增加。
卖出回购金融资产	1,826,904,899.50	2.29	1,202,600,000.00	1.59	51.91	卖出回购金融资产增加主要陆金发加大其主营业务投入。
应交税费	2,339,974,414.94	2.93	1,129,025,550.50	1.49	107.26	应交税费增加主要是本期预交税金转入其他流动资产，及当年销售增加应付税金。
应付股利	41,487,668.97	0.05	15,334,612.41	0.02	170.55	应付股利增加主要是股份下属公司利润分配尚未支付部分增加导致。
一年内到期的非流动负债	2,134,000,000.00	2.67	3,203,000,000.00	4.2%	-33.37	一年内到期非流动负债减少主要原因系本期内归还 12 亿短期融资券。
其他流动负债	2,624,027,251.58	3.29	370,488,987.33	0.49	608.26	其他流动负债增加是陆金发主营业务中应付信托受益人款项及资管计划根据到期时间重分类导致增加。
长期借款	12,033,973,831.58	15.08	5,790,790,548.50	7.66	107.81	长期借款增加主要是本期公司以并购贷款方式支付上海申万置业有限公司及陆金发收购款。
其他非流动负债	1,067,812,095.93	1.34	3,392,724,897.85	4.49	-68.53	其他流动负债减少是陆金发主营业务中应付信托受益人款项及资管计划根据到期时间重分类导致减少。

其他说明

无

**2. 截至报告期末主要资产受限情况**

√适用 □不适用

截止 2016 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 105.5 万元的其他货币资金使用权受到限制。

截止 2016 年 12 月 31 日，账面价值 123,473 万元的前滩 34#地块在建工程及土地使用权为本公司之子公司的借款抵押。

截止 2016 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 215,530.46 万元的软件园 9 号楼及东方汇的土地使用权和星展银行大厦为本公司及子公司的借款抵押。

**3. 其他说明**

□适用 √不适用

**(四) 行业经营性信息分析**

√适用 □不适用

公司报告期内同一控制下合并陆金发后，增加金融业务。报告期内主要经营数据见下表：（单位：万元）

	营业收入	营业成本 (含金融业务成本)	营业利润	净利润
房地产业务	1,098,708.91	598,753.19	340,496.17	259,948.58
金融业务	182,005.90	77,522.47	78,424.39	66,965.47

**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	244,802	244,802	777,707	是	23,804	55%
2	陆家嘴金融贸易区区域外	10,990	0	57,573	是	10,990	60%

## 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	472,176	472,176	-	494,801.00	70,644
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	451,518	451,518	-	468,021.00	95,569
3	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	65,623	65,623	-	65,479.00	7,071
4	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	90,440	90,440	-	99,751.00	25,684
5	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	195,441	195,441	-	209,214.82	8,371
6	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	143,780	143,780	-	121,772.18	7,426
7	陆家嘴 金融贸	前滩 25-1 地块 商业中心	商业	在建项目	59,283	98,780	207,783	207,783	-	199,154.41	13,072

	易区外										
8	天津	天津海上花苑 东标段	住宅	在建项目	37,615	103,929	141,854	141,854	-	100,000.00	1,747
9	天津	天津河庭花苑 (二期)	住宅	在建项目	32,144	72,003	104,964	104,964	-	74,520.52	20,627

## 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	32,447
2	上海	陆家嘴红醍半岛	住宅	91,491	91,264
3	天津	天津河滨花苑	住宅	80,338	79,381
4	天津	天津海上花苑西标段	住宅	84,638	82,769
5	天津	天津河庭花苑(一期)	住宅	183,943	182,265
6	天津	天津河庭花苑(二期)	住宅	69,205	69,013

## 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	11,931	否	-
2	上海	星展银行大厦	甲级写字楼	68,139	17,040	否	-
3	上海	钻石大厦	甲级写字楼	48,438	10,739	否	-
4	上海	陆家嘴商务广场	甲级写字楼	98,532	18,192	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	2,734	否	-
6	上海	陆家嘴基金大厦	甲级写字楼	42,325	8,391	否	-
7	上海	陆家嘴投资大厦	甲级写字楼	43,490	9,102	否	-
8	上海	陆家嘴金融服务广场(软件园11号楼)	甲级写字楼	89,325	17,776	否	-
9	上海	陆家嘴世纪金融广场	甲级写字楼	435,603	75,208	否	-
10	上海	上海纽约大学大厦	甲级写字楼	57,663	10,405	否	-
11	上海	东方汇(世纪大都)	高品质研发楼	211,083	12,061	否	-
12	上海	软件园1号楼	高品质研发楼	14,317	1,846	否	-
13	上海	软件园2号楼	高品质研发楼	23,783	4,037	否	-

14	上海	软件园 4 号楼	高品质研发楼	8,148	1,259	否	-
15	上海	软件园 5 号楼	高品质研发楼	1,393	168	否	-
16	上海	软件园 7 号楼	高品质研发楼	17,810	2,948	否	-
17	上海	软件园 8 号楼	高品质研发楼	32,664	5,334	否	-
18	上海	软件园 9 号楼	高品质研发楼	47,864	6,897	否	-
19	上海	软件园 10 号楼	高品质研发楼	28,124	4,565	否	-
20	上海	软件园 12 号楼	高品质研发楼	11,595	2,528	否	-
21	上海	软件园 E 楼	高品质研发楼	9,810	1,431	否	-
22	上海	陆家嘴金融航运大楼	高品质研发楼	12,120	1,890	否	-
23	上海	陆家嘴 96 广场	商业	66,195	10,337	否	-
24	上海	陆家嘴 1885	商业	14,268	1,776	否	-
25	天津	天津虹桥新天地	商业	6,065	351	否	-
26	上海	陆家嘴金融城配套商业设施	商业	12,218	5,909	否	-
27	上海	东和公寓	住宅	92,408	12,520	否	-
28	上海	陆家嘴公馆商铺	商业	3,434	641	否	-
29	天津	天津惠灵顿小镇	商业	4,191	24	否	-

## 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
2,884,297	4.3890	26,382

## 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

√适用 □不适用

单位：万元

报告期内投资额	1,048,262
投资额增减变动数	1,046,162
上年同期投资额	2,100
投资额增减幅度(%)	49817.24%

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 154977.7 万元, 报告期内出资 92987 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, 报告期内增资 5000 万元。
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。
上海陆家嘴金融发展有限公司	金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理, 投资咨询, 企业收购、兼并。	88.20	注册资本金 800000 万元, 报告期内出资 948875 万元。
上海佳精置业有限公司	房地产开发及经营, 商务信息咨询 (除经纪), 物业管理、停车场 (库) 经营。	100	注册资本金 500 万元, 报告期内未出资。

上海东丹置业有限公司	房地产开发经营，房地产经纪，房地产营销策划，物业管理，保洁服务，市场营销策划，会务服务，商务信息咨询，停车场经营管理。	100	注册资本金 500 万元，报告期内未出资。
上海智叁投资有限公司	实业投资、资产管理、物业管理、投资咨询，停车场（库）经营，房地产开发经营。	100	注册资本金 500 万元，报告期内未出资。
天津陆家嘴置业有限公司	房地产开发项目筹建；房屋租赁；物业管理。	100	注册资本金 3000 万元，报告期内未出资。
天津陆家嘴酒店管理有限公司	酒店管理；休闲健身服务；票务代理。（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 100 万元，报告期内未出资。
上海陆川建设发展有限公司	市政公用建设工程施工，环境工程建设工程专项设计，企业管理咨询，园林绿化，建筑材料的销售，市场信息咨询与调查，市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），商务信息咨询，房地产开发，物业管理。（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）。	65	注册资本金 100000 万元，报告期内未出资。

## (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

被投资的公司名称	主要业务	占被投资公司的权益比例	本次交易总金额	本年股权投资额	交易对方	查询索引
上海陆家嘴金融发展有限公司	金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理，投资咨询，企业收购、兼并。	88.20%	948,875.50 万元	948,875.50 万元	上海陆家嘴（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	公告临 2016-090 及《重大资产购买暨关联交易报告书（草案）》
苏州绿岸房地产开发有限公司	房地产开发；企业管理；投资与资产管理；物业管理；经济信息咨询	95%	852,527.66 万元，其中股权成交价格为 684,027.66 万元，债权成交价格为 168,500.00 万元。	尚未支付本次交易购买对价。	江苏苏钢集团有限公司	公告临 2016-097 及《重大资产购买报告书草案（修订稿）》

	询；矿产品、建材、非危险化学品产品、焦炭、机电设备及配件、废钢、百货销售；自有房屋及机械设备的租赁；非运输类仓储。					
上海申万置业有限公司	房地产开发经营，物业管理，投资管理，建筑装饰材料、机械设备的销售。	100%	341,342.67 万元，其中股权转让款为 157,456.66 万元，债权转让款为 183,886.01 万元。	已支付产权交易对价的 95%即人民币 324,275.54 万元（含债权）。	绿地金融投资控股集团有限公司	公告临 2016-095

**(2) 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

	期初	期末	变动	投资收益
债券	86,573,415.87	159,271,670.37	72,698,254.50	85,630,688.82
基金	932,218,018.64	620,677,188.47	-311,540,830.17	12,558,596.89
股票	104,251,670.52	90,299,838.23	-13,951,832.29	35,781,395.62
理财产品	1,975,190,000.00	2,819,744,776.27	844,554,776.27	-
信托计划	1,341,589,449.92	1,583,675,473.36	242,086,023.44	786,585.66
其他	11,793,076,057.58	12,694,142,388.53	901,066,330.95	382,937,542.03
合计	16,232,898,612.53	17,967,811,335.23	1,734,912,722.70	517,694,809.02

**(六) 重大资产和股权出售**

√适用 □不适用

公司的全资子公司上海佳二实业投资有限公司（以下简称“佳二公司”）于 2016 年 7 月 8 日将其持有的上海佳质资产管理有限公司（以下简称“佳质公司”）100%股权及其对佳质公司的 537,000,000 元人民币债权在上海联合产权交易公开挂牌，挂牌总金额为人民币 1,524,759,046.70

元。经上海联合产权交易所确认，上海人寿保险股份有限公司以 1,524,759,046.70 元摘取了上述股权及债权，上述交易产生归属于母公司的净利润约 1.12 亿元(公告临 2016-059)。

2016 年 3 月，公司控股子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司将“东方汇广场”项目中部分商业建筑按原有《2-3 地块合作开发备忘录》的约定，转让给上海百联世纪购物中心有限公司，上述交易产生营业收入 18.75 亿元，归属于母公司的净利润约 2.7 亿元(公告临 2016-021)。

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

	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	735,904.48	468,084.34	254,729.84	102,951.08	79,570.25
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	136,235.01	136,226.61	-	13,044.03	13,043.84
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	40,874.72	35,546.70	10,952.60	8,325.67	6,759.86
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	80,852.68	70,448.59	23,255.23	14,067.71	10,686.49
天津陆津房地产开发有限公司	240,000.00	房地产开发经营	790,556.13	294,698.81	268,718.16	67,233.41	50,417.05
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。	219,453.26	68,828.74	80,019.07	6,954.86	5,275.30
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)	541,255.06	400,844.46	-	474.97	356.23

上海陆家嘴金融发展有限公司	800,000.00	金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理，投资咨询，企业收购、兼并。 （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）	1,096,412.86	806,559.56	8,328.95	5,782.07	5,825.65
爱建证券有限责任公司	110,000.00	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问； 证券承销与保荐； 证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；融资融券；代销金融产品业务（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）。	920,739.51	138,551.47	42,417.98	3,431.84	4,182.82

上海陆家嘴信托有限公司	300,000.00	资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务（银监会批复，有效期以许可证为准）	703,847.55	423,309.69	131,977.28	69,210.48	56,957.00
-------------	------------	--	------------	------------	------------	-----------	-----------

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

##### 1、办公物业。

2016 年，上海甲级写字楼市场发展迅速，总体新增供应量超过 100 万平方米，中央商务区写字楼租金快速增长，这也促使部分租户考虑搬迁至租金较低的非中央商务区，从而使得新兴中央商务区市场活跃，租金也相对往年强势。但随着第四季度超过 42 万平方米的巨量供应上市，写字楼市场租金改变了前三季度强势上涨的态势，出租率和租金均略有下滑。

2017 年，预计市场将延续 2016 年年末的态势，几大趋势将日趋明朗：

##### (1) 短期和中期供应压力巨大，新兴中央商务区市场活跃，租金未来有下行压力

根据第三方研究报告，未来五年上海甲级写字楼市场总供应量将超过 700 万平方米，供应高峰将出现在 2017 年。2017 年，中央商务区甲级写字楼大多数新增供应将集中在黄浦和陆家嘴区域，其中陆家嘴及竹园区域将有超过 60 万平方米的新增供应，市场压力巨大。

根据第三方研究显示，在新增供应巨大的影响下，甲级写字楼租金预计在未来 2-3 年呈下降态势，浦东核心区域也将随之微降。

##### (2) 新兴商务区市场活跃，其租金优势成为租户选址的优选

随着上海轨道交通及其他市政道路系统的完善，以及互联网体系的不断发展，互联网时代的新沟通模式，使得更多企业在选址时不再仅考虑核心商务区。另一方面，随着 2016 年前三季度的迅猛发展，浦东陆家嘴和竹园区域的甲级写字楼租金已回到了历史最高点。

租金压力以及沟通方式的改变，使得不少企业选择搬离中央商务区，落户至租金较低的非中央商务区，可同时获得优质的物业、便捷的交通和相对低廉的租金。这一趋势，预计在未来几年将持续存在。对于核心商务区写字楼，将更明显地感受到来自于新兴商务区和非中央商务区的竞争压力。

##### (3) 写字楼租赁市场需求新趋势

内资企业继续成为租赁市场和投资市场的主力。随着自贸区政策的落地以及实施，自贸区对于区域内楼宇的租赁推动作用显著。此外，自 2016 年起，美元进入强势升值通道，外资在国内的扩展需求被相对抑制，而内资企业则已成为写字楼租赁市场和投资市场的强势主力群体。

随着美元进入强势通道，以及前一轮互联网金融企业的迅猛发展，中国金融企业发展进入调整期，此番调整也将逐步传导到写字楼的租赁市场，预计将对以金融企业为主要租户的浦东写字楼市场产生一定影响。

自 2016 年起，亚太区 TMT(科技、媒体、电信)行业的高速发展，对办公楼租赁市场影响与日俱增。根据第三方研究显示，TMT 企业在 2008 至 2015 年间，员工数量增长 30%。TMT 企业扩张，直接推动了办公楼租赁市场活跃度增加。

目前，公司甲级写字楼持有量超过 115 万平方米，未来将有大量位于前滩等新兴商务区的供应，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不同项目特征，及时调整租赁策略。具体措施有：

(1) 根据长期市场跟踪，错峰入市。2017 年我公司新入市项目仅软件园 13 号楼，大大地减少了直面竞争的压力。对于 13.6 万平方米的年内到期面积，利用合理租金报价、提前沟通明确续租意向、提供良好的客户服务等，千方百计提高续租率。

(2) 对于入市时间颇长的楼宇，推动楼宇更新机制，以提高楼宇的硬件品质，提升其对外吸引力和客户满意度。在楼宇更新过程中，充分利用新老租户的交接时间，做到楼宇更新不影响租户使用。继续不断完善写字楼的商业配套，在质与量两方面着手，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。

(3) 充分利用公司楼宇资源梯度优势，为租户提供公司楼宇内的流通通道，为其提供更为合适的租赁物业。充分利用新兴商务区市场活跃的现状特征，适时提前推动公司新兴商务区的楼宇产品的大客户租赁洽谈。

(4) 整合招商团队，每月更新“空置面积表”，团队化运作，加强信息沟通和信息共享，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。

## 2、居住物业。

2016 年，政府出台贯彻落实国家“因城施策”的管理要求，适时出台房地产市场调控措施，积极坚持“以居住为主、以市民为主、以普通商品住房为主”的住房市场体系，深化完善“四位一体”的住房保障体系，坚决遏制房价过快上涨的态势，促进本市房地产市场平稳健康有序发展。2016 年，上海房地产开发投资 3709.03 亿元，比上年增长 6.9%，增速较上年回落 1.3 个百分点；本市房地产开发投资占全社会固定资产投资比重为 54.9%，比上年提高 0.3 个百分点。其中住宅投资 1965.43 亿元，比上年增长 8.4%，占全部房地产开发投资的 53%，比重提高 0.7 个百分点。

随着住宅市场量价齐升的表现，上海先后出台的“沪九条”、“新沪六条”、“信贷新政”等调控措施，全面抑制房价过快上涨。

2016 年的天津经营性土地市场交易火爆，较 2015 年成交大幅度上涨。本年度，天津市共出让土地金额达 1290 亿，且土地溢价明显，成交楼面地价振荡式上涨。除单纯价格上涨明显外，从拿地企业结构来说，多家企业争相参与宅地竞拍，联合拿地成为一种趋势。随着土地市场过热而引发紧急调控，“限价”“停牌”“熔断”等情况年末频现。本年度，天津商品住宅市场新增供应量在经过 2015 年的回落后，呈现反弹之势，达到 1448 万平方米，较 2015 年同期上涨 21%，新增供应量回升至近 5 年首位；而从成交来看，本年度以 2438 万平方米的成交量，创历史新高，成交均价更是以 13,589 元/平方米创下历史最高纪录。天津整体市场中，市内六区供求比出现供不应求的罕见局面，总成交金额占全市的 13%，为全市范围占比最少区域。截止至年末，市区库存仅 170.8 万平方米，静态去化周期为 7.4 个月，但未来有较大土地供应量，天津市在在接下来的几年中仍会成为热点区域。

2017 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，争取在温和的住宅销售形势下，稳步、有序推进上海、天津两地住宅项目的入市。

### 3、商业物业。

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

#### (1) 商业地产发展充满挑战

近几年，商业地产竞争格外激烈，发展空间受到挤压，一方面由于商业地产开发供应量大，新的商业项目不断涌现，老商业项目为保持竞争力，也在持续更新改造，以提升消费环境和服务品质；另一方面，电商热潮驱使消费习惯转向线上，互联网+的发展带来更多的新型商业模式，都给线下传统的实体商业带来了猛烈的冲击。

#### (2) 商业地产管理要求更为专业化

过去，招商是商业地产永恒的话题。但如今，开发商也愈加重视商业项目的全面精细化管理能力，运营服务的好坏影响着商业项目的口碑，市场推广的成功与否涉及到商业项目的客流与热度，物业管理能力的优劣关系着商业项目的品质。优胜劣汰的市场对商业地产管理团队要求越来越高，专业化的管理成为项目成败的关键。

### （3）商业地产业态向体验式倾斜

随着线上商业发展的成熟，线下商业更加注重线上所没有的体验式消费。目前，诸多商业项目均着力于儿童、娱乐、休闲、餐饮等业态的引进，这种消费需要现场体验感受，具有很强的社交、集客功能，可以带动其他业态的消费。关注到这一点，越来越多的新项目都致力于创造独特的消费者体验，着力于更多娱乐性和社交化的增值服务，创造新鲜有趣的主题和热点，增加体验的快乐，以更好地与消费者进行情感沟通和关系营销。

### （4）受技术推动，商业地产发展更加智能化

移动互联网时代的到来，使得商业地产的互联网、O2O、科技、创新概念不断展现，商场内的体验、互动、停车、定位、支付等方式，都在不断地走向智能化。而商业交互的方式也在发生变化，如今消费数据的采集、处理和利用，直接关系到实体商业的现场消费频次、效率和效益。如何掌控消费客群、满足消费需求、服务消费场景、保障消费权益，需要打通线上线下所有数据源和消费触点，实现即时消费的云计算和开放数据运维，从而提供更好的营销和服务。同时，消费者购物行为和购物习惯的改变使传统商业地产面临巨大冲击，实体商业纷纷开始尝试并发展全渠道营销，通过积极转型，加速全渠道建设的步伐。

### （5）商业地产项目更加注重主题营销

主题营销的概念也越来越多的出现在商业项目上，很多商业项目已经开始推出主题体验活动，包括科普主题、动漫主题、公益主题、艺术时尚主题等等。某个阶段的主题会对整个购物中心的品牌传播起到非常积极的作用，而参加主题活动顺便购物的客户也有较高的占比。未来发展将出现带有各种特色元素的、服务小众的精品商业项目，慢慢从“大而全”走向“小而精”。

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）**建设陆家嘴商业品牌。**一方面要经营管理好在营的商业物业，做好更新改造工作，加强市场推广力度，提升经营环境和整体品质；另一方面要全力做好天津及上海陆家嘴中心商场的开业准备工作，将其打造成标志性购物中心，从而提高陆家嘴商业品牌知名度。

（2）**紧跟时代潮流，加快商业智能化建设。**在商业场景中，加速智能前端的更新换代，如微信会员、智能停车、互动多媒体屏、WIFI 系统等，以提升顾客的消费体验；在商业管理中，加强信息系统建设，采用 BI 对商业大数据进行分析，以提高管理效率，指导商业营销策略，调动潜在消费需求。

(3) **积极探索新型商业模式。**通过对商业发展趋势的密切跟踪，充分利用本身可能整合的各类资源，从经营规模、经营品种、经营方式等多方面切入，以共赢和发展作为基本点，加强新商业模式研究，期望未来能够在商业模式转型道路上领先一步。

(4) **强化商业项目前期研策工作。**关注市场发展动态，以对商业项目作出科学合理的定位与策划，使项目主题更加契合消费者的需求，实现特色与差异化经营，从而提高竞争优势。

(5) **提高商业运营团队专业能力。**为满足商业产品长期持续的发展，要不断加强团队建设，引进培养商业运营人才，形成学习与创新的氛围，以锻炼出一支更加专业化的商业管理团队。

#### 4、金融行业。

随着近年来我国经济增速换挡的底部接近尾声，整体经济进入平稳发展阶段，金融行业也取得了巨大发展，保持稳中有进的增长趋势。从细分行业来看，2016年保险业资产总额突破15万亿，相比上年增长22.31%，增幅创阶段性新高；银行业总资产规模达到232万亿，同比增长15.8%，实现净利润合计1.64万亿，同比增长3.54%；证券行业自2013年以来业务规模持续增长，2016年日均成交额5324亿（三年复合增长率55.31%），两融余额、股权质押体量也持续扩展。

尽管我国金融行业已取得长足进步，但与海外发达金融市场比较仍有较大差距，存在银行业占比过高，开放程度、市场化程度、服务水平偏低等问题，市场与监管都处于不断摸索与快速前进的进程中。总体来看，目前我国金融行业有以下发展趋势：

(1) **综合性金控集团迅速发展：**随着社会对综合金融服务的需求，分业经营体制下的单一金融服务已经无法满足大部分客户的需要，发展综合金融业务是大势所趋。在政府陆续出台的各类支持政策引导下，大型金控集团开始崛起。而近年来，为促进产融结合、提供融资便利、开拓新的利润增长点、实现业务证券化和轻资产化，一些房地产行业巨头也将金融作为多元化转型方向，纷纷布局各类金融细分领域，打造金融控股平台。

(2) **消费金融需求不断提升：**我国消费市场自2008年至今一直处于高速增长之中，消费金融参与主体逐步多元化（含商业银行、消费金融公司、互联网消费金融公司等）。2016年，消费信贷规模近23万亿元，剔除房贷后约6万亿元。目前该行业渗透率仍较低，未来发展空间较大。

(3) **私人财富管理需求旺盛：**经济发展造就的大批高净值人群将带来资产保值增值、传承相关的巨大需求，未来银行、券商、信托、基金、财富管理公司将根据市场及政策导向，构建打造综合性的理财规划服务平台。

(4) **互联网金融行业政策收紧、逐步规范：**互联网金融在经历了近几年的爆发式增长后，已受到监管部门的重视，未来互联网金融与传统金融行业将出现更多融合，行业边界逐渐模糊。同时，受监管收紧影响，互联网金融的合规成本、获客成本将继续抬升，未来行业将出现持续分化和整合（注：互联网金融主要细分行业包括：互联网征信、移动支付、互联网银行（民营银行

及直销银行)、互联网证券、互联网保险、互联网基金销售、互联网信托、消费金融、P2P 网贷以及互联网非公开股权融资等)。

针对上述行业发展趋势,2017 年,我们将积极探索“地产与金融联动”、“金融持牌机构间联动”的“双联动”策略,探索地产与金融的业务协同,发挥“1+1>2”的效应,主要包括:

(1) 聚焦“双联动”,研究金融板块战略定位。重点对旗下证券、信托、人寿三家持牌金融机构的近、中、远期的战略定位、经营目标、发展途径进行思考和研究。部署地产与金融板块的业务协同,梳理业务协作点,推进地产板块内有关保险、证券、融资等各类业务,优先依托 3 个持牌金融机构予以协调;积极探索地产与基金、尝试楼宇资产证券化等金融产品的业务创新,提高融资能力和整体资产收益率,逐步形成陆家嘴金融集团大业务链条,促进整体业务发展。

(2) 整合资源,做强持牌机构。探索建立持牌机构间的客户数据共享平台,推进相互间的业务协同,提高服务浦东开发开放的能力,形成与陆家嘴品牌相匹配的市场影响力。加强对持牌金融机构的管理、服务和协调,逐步剥离非金融股权投资项目。拓展证券业务范围,增加新的赢利点,提升行业排名;确保风险可控的前提下,扩大信托业务规模、创新业务模式,力争使之跻身全国前列;扩大保险业务范围,提高现金流和营收能力;尝试启动证券与信托、保险的合作,寻求在资管业务、产品销售、证券账户的开立和存管、投融资等方面的合作。

(3) 结合国资改革,探索产融结合。充分发挥公司在核心区的资产优势以及国资背景优势,研究发展金融板块的财富管理业务、资产管理业务、融资拓展业务等创新业务,研究进一步扩大金融资产规模和业务规模,平滑业绩周期性波动,支撑金融板块的稳健发展,真正打开产融结合的新局面。

## (二) 公司发展战略

适用 不适用

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。因此,公司积极响应国资国企改革的号召,在 2016 年初全面启动“地产+金融”的双轮驱动战略,通过现金支付方式收购了上海陆家嘴金融发展公司 88.2% 股权,并在获得信托、证券、保险三张金融牌照的同时,将业务领域从商业地产拓展至金融板块,构建起“商业地产+商业零售+金融发展”的新业务格局,最终把公司打造成为战略目标清晰、治理结构规范、激励约束机制完善、竞争优势突出的金融控股集团。

作为国内知名的房地产企业,我们时刻要有新思维、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“适度多元扩张”，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

适用  不适用

详见经营情况讨论与分析。

### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

详见行业竞争格局和发展趋势。

### (五) 其他

适用  不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，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

适用  不适用

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 2016 年度的利润分配预案，即拟以 2016 年末总股本 3,361,831,200 股为基数，每 10 股向全体股东分配现金红利人民币 3.94 元（含税），共计分配现金红利人民币 1,324,561,492.80 元，其中现金红利占 2016 年度归属于上市公司股东净利润的 50%。公司自 2002 年以来，坚持每年现金分红，现金分红总金额超过 55 亿元（含 2016 年度），约占总股本的 163%。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2016 年	0	3.94	0	1,324,561,492.80	2,648,735,992.74	50.00
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

**(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况**

□适用 √不适用

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方案预案的,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****(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

√适用 □不适用

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	一、本公司及本公司控制的企业目前未从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司的相关金融业务存在任何直接或间接竞争的业务或活动。二、本公司承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动;本公司将促使本公司控制的其他企业不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。三、如本公司或本公司控制的企业存在任何与上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会,将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给上市公司或其全资或控股子公司。四、本承诺函自出具之日起生效,本公司愿意承担因不能履行上述承诺所产生的全部法律责任。因本公司或本公司控制的企业违反本承诺,给上市公司及其全资及控股子公司造成损失的,本公司承诺赔偿上市公司及其全资及控股子公司所有损失、损害和支出。	2016年8月26日	否	是		
	解决关联交易	上海陆家嘴(集团)有限公司	一、本公司及本公司控制的企业将尽可能减少和避免与上市公司及其全资或控股子公司的关联交易,不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求上市公司及其全资或控股子公司在业务合作等方面给予优于市	2016年8月26日	否	是		

		<p>场第三方的权利；不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求与上市公司及其全资或控股子公司达成交易的优先权利。二、若发生必要且不可避免的关联交易，本公司及本公司控制的企业将与上市公司及其全资或控股子公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律法规和上市公司《公司章程》的规定履行信息披露义务及相关内部决策、报批程序，关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及上市公司其他股东合法权益的行为。三、本公司将善意履行作为上市公司控股股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策，不利用控股股东地位谋取不正当利益，不利用关联交易非法转移上市公司及其全资或控股子公司的资金、利润，保证不损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。四、若违反上述承诺和保证，本公司将对前述行为给上市公司造成的损失向上市公司进行赔偿。五、本承诺为不可撤销的承诺，本公司完全清楚本承诺的法律后果，本承诺如有不实之处，本公司愿意承担相应的法律责任。</p>					
其他	上海陆家嘴（集团）有限公司	<p>一、保证上市公司的人员独立。1 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司除上市公司外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。2 保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本公司。3 保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>二、保证上市公司的财务独立。1 保证上市公司及其下属全资及控股子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2 保证上市公司及其下属全资及控股子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用。3 保证上市公司及其下属全资及控股子公司独立在银行</p>	2016 年 8 月 26 日	否	是		

		<p>开户，不与本公司及其关联企业共用一个银行账户。4 保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法独立纳税。三、保证上市公司的机构独立。1 保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本公司的机构完全分开；上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。2 保证上市公司及其下属全资及控股子公司独立自主地运作，本公司不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其下属全资及控股子公司的决策和经营。四、保证上市公司的资产独立、完整。1 保证上市公司及其下属全资及控股子公司具有完整的经营性资产。2 保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。五、保证上市公司的业务独立。1 保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本公司。2 保证本公司及本公司下属全资或控股子公司避免与上市公司重组的陆金发及其各下属全资或控股子公司的主营业务发生同业竞争。3 保证严格控制关联交易事项，尽量减少上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司控制的企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照有关法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和上市公司的《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。4 保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。</p>					
其他	上海陆家嘴（集团）有限公司	<p>鉴于：1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权，本公司为陆金发的控股股东，陆金发为爱建证券有限责任公司（以下简称“爱建证券”）的控股</p>	2016 年 8 月 26 日	否	是		

股东。2、在浙江步森服饰股份有限公司（以下简称“步森股份”）重组广西康华农业股份有限公司重大资产重组项目中，由于步森股份公告的《重大资产重组报告书（草案）》中的主要财务数据存在虚假记载（以下简称“步森股份案件”），爱建证券作为步森股份重大资产重组的独立财务顾问，于2016年1月8日收到中国证监会调查通知书（桂证调查字2016002-2号）。该调查通知书指出，因爱建证券涉嫌违反证券法律法规，根据《证券法》的有关规定，中国证监会对爱建证券进行立案调查。截至本承诺函出具之日，爱建证券尚未收到中国证监会的调查结果。3、因爱建证券于2016年4月14日未按规定对股票质押式回购业务（融出资金）进行前端控制，导致定向资产管理客户爱建证券陆金21号定向资产管理计划（资金账号：01190000050701）的资金账户出现大额透支，该透支最终造成当日爱建证券客户交易结算资金被占用并出现1.03亿元的资金缺口（以下简称“资管计划资金占用问题”）。2016年7月25日，中国证监会上海监管局对爱建证券作出《行政监管措施决定书》（沪证监决〔2016〕54号），责令爱建证券针对上述问题进行整改，健全并有效执行内部控制制度，加强风险防范，切实维护客户合法权益。现本公司对爱建证券的行政处罚事项承诺如下：一、由于中国证监会正在对步森股份案件进行调查，尚未对爱建证券作出最终处罚决定。若爱建证券因为步森股份案件受到中国证监会作出的任何行政处罚并对上市公司造成任何损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此遭受的所有损失、损害和支出。特别的，若爱建证券因为步森股份案件受到中国证监会作出的任何没收违法所得或罚款等财产给付义务处罚的，本公司承诺将按上市公司间接持有的爱建证券的股权比例对上市公司以现金方式进行补偿；若中国证监会对爱建证券采取暂停相关业务资格或取消相关业务资格处罚导致爱建证券评估减值的，本公司承诺将根据与上市公司签订的《重述之业绩补偿协议》的约定进行业绩补偿。二、若爱建证券因为资管计划资金占用问题受到的行政监

		管措施或行政处罚对上市公司造成任何损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此遭受的损失。					
其他	上海陆家嘴（集团）有限公司	<p>鉴于：1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权（以下简称“本次交易”），本公司为陆金发的控股股东。2、2016年6月6日，陆金发作为有限合伙人入伙并认缴了上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“财居基金”）4,252,000,000元有限合伙份额（以下简称“财居基金财产份额”）。3、2016年7月，陆金发与本公司签署《上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议》，陆金发将其持有的财居基金财产份额转让予本公司。4、根据《财居基金合伙协议》的约定，财居基金的有限合伙人将其在财居基金中的财产份额转让，须经普通合伙人批准，就有限合伙人向其具有充足资信能力的关联方进行的转让，普通合伙人不得无理拒绝，且其他合伙人不享有优先受让权。5、截至本承诺函出具之日，财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司尚未批准上述财居基金财产份额转让事宜。现本公司对财居基金财产份额转让事宜承诺如下：一、本公司完成受让财居基金财产份额后，将不会直接参与财居基金的经营管理，且本公司持有的财居基金财产份额将不会使得本公司对财居基金构成实际控制地位。本公司承诺不会控制或促使财居基金从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司存在任何直接或间接竞争的业务或活动。二、本公司进一步承诺，在上市公司提出书面要求时，本公司承诺将受让的财居基金财产份额依据届时适用的法律法规全部转让给陆金发重新持有。三、如因财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司不同意财居基金财产份额转让事宜而产生的任何争议对上市公司造成任何损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。</p>	2016年8月26日	否	是		
其他	上海陆家嘴	<p>鉴于：1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付</p>	2016年8月26日	否	是		

	(集团)有限公司	<p>现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司(以下简称“陆金发”)88.2%股权,本公司为陆金发的控股股东。2、2015年12月16日,陆金发与陆家嘴国际信托有限公司(以下简称“陆家嘴信托”)签订《陆家嘴信托-传化大地集合资金信托计划信托合同》(合同编号:LJZXT[2015]-D-CHDD-11),陆金发认购了“陆家嘴-传化大地集合资金信托计划”(以下简称“传化集合信托计划”)B类信托单位1,321,589,449.92元,成为传化集合信托计划项下的B类收益人。3、2016年4月15日,陆金发向陆家嘴信托发函,决定将陆金发认缴的传化集合信托计划B类信托单位1,321,589,449.92元提前赎回。4、2016年6月24日,陆家嘴信托向银行发出划款指令,将1,321,589,449.92元划转给陆金发,资金用途记载为传化大地赎回。同时,陆金发收到陆家嘴信托出具的《回函》及相关说明文件,说明传化集合信托计划C类信托单位委托人上海财兢投资管理合伙企业(有限合伙)同意陆金发提前退出,且B类信托单位由上海戟亭投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“上海戟亭”)代表安邦中投投资有限公司申购B类信托单位。5、2016年7月25日,陆金发致函陆家嘴信托,表示在2016年4月15日发函表达提前赎回意向后,各方就赎回价格和程序进行了商讨,但无法达成一致,且陆家嘴信托无法安排新的投资人与陆金发协商B类信托单位的承接受让事宜。对于陆家嘴信托单方面于2016年6月24日退回B类信托单位认购价款1,321,589,449.92元以及于2016年7月22日划付24,009,899.54元作为信托收益的行为,陆金发称:陆家嘴信托违反《陆家嘴信托-传化大地集合资金信托计划信托合同》相关规定,侵害了陆金发的合法权益。陆金发要求陆家嘴信托暂停B类信托单位赎回事宜的协商和谈判,暂缓推进对外转让B类信托单位及以变更信托计划的方式实现退出。陆金发认为,在未经合法程序修改传化大地信托计划、增加B类信托单位的前提下,陆家嘴信托允许上海戟亭购买B类信托单位的行为不对信托计划全体受益人产生法律效力。由于陆金发所持有的传化集合信</p>					
--	----------	---	--	--	--	--	--

		托计划 B 类信托单位是否被陆金发有效赎回存在法律上的争议，现本公司对传化集合信托计划 B 类信托单位相关事宜承诺如下：若因传化集合信托计划 B 类信托单位的赎回事宜产生的任何争议给上市公司造成损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。				
其他	上海陆家嘴（集团）有限公司	<p>鉴于：1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权，本公司为陆金发的控股股东。2、上海富候投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海富候”）及上海富圣投资管理有限公司（以下简称“上海富圣”）系上海鸿淮置业有限公司（以下简称“鸿淮置业”）的股东，共同持有鸿淮置业 100%的股权。鸿淮置业从事上海前滩 52#地块的开发建设。3、2015 年 5 月 24 日，陆金发与上海富候及上海富圣签署了《关于前滩 52#项目的合作协议》（以下简称“《52#合作协议》”），约定上海富候及上海富圣将自行及/或促使相关资产持有人向陆金发转让：(i) 特定比例的鸿淮置业的股权；(ii) 特定比例的上 海富候、上海富圣向鸿淮置业提供的股东借款；(iii) 特定比例的第三方借款人向鸿淮置业提供的借款本息（以上合称“52#资产”）。该特定比例根据转让时点的商办房产总价占鸿淮置业所持商办房产、未售住宅/车位总价的比例，由上海富候与陆金发共同确定。根据《52#合作协议》，转让时点指 2015 年 3 月 31 日起第四个周年届满之日或前滩 52#项目住宅全部出售且房价款全部收回之日中孰早发生之日。52#资产的转让价格为 5 万元/平方×前滩 52#地块中所有商用、办公房产面积（预计约为 20,058 平方米，最终以实测面积为准）。4、根据上海浦东新区规划和土地管理局与鸿淮置业于 2014 年 12 月 24 日签署的《国有建设用地使用权出让合同》（“《52#地块出让合同》”），鸿淮置业通过土地拍卖竞得前滩 52#地块，鸿淮置业不得对外转让前滩 52#地块的商业及办公部分。5、2016 年 5 月 25 日，陆金发向上海富候和上海富圣出具《解除合同告知</p>	2016 年 8 月 26 日	否	是	

		函》，称《52#合作协议》有悖于《52#地块出让合同》；同时，因《52#合作协议》关于转让价格的约定违反国资相关规定，《52#合作协议》的有关规定属无效条款，《52#合作协议》实际上无法有效履行。陆金发据此正式通知解除《52#合作协议》。6、截至本承诺函出具之日，陆金发尚未从上海富候和上海富圣收到任何回应。由于陆金发以书面通知解除《52#合作协议》，可能面临协议相对方，即上海富候和上海富圣的提起违约追索的诉讼风险。现本公司对陆金发解除《52#合作协议》相关事宜承诺如下：若因前述违约追索导致上市公司产生损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。					
其他	上海陆家嘴（集团）有限公司	鉴于：1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权，本公司为陆金发的控股股东。2、截至本承诺函出具之日，陆金发及其重要子公司（陆家嘴国际信托有限公司、爱建证券有限责任公司、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司）向第三方承租的部分租赁房地产未取得房地产权证等物权凭证，存在权属瑕疵。现本公司对陆金发及其重要子公司的租赁房地产权属瑕疵事项做出如下承诺：若因陆金发及其重要子公司的租赁房地产的权属瑕疵给上市公司造成损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。	2016年8月26日	否	是		
置入资产价值保证及补偿	上海陆家嘴（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	陆家嘴集团与前滩集团将依据《经修订并重述的业绩补偿协议》的约定，就相关资产的业绩与估值情况进行承诺。	2016年-2018年	是	是		
解决同业竞争	上海陆家嘴	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	无	否	是		详见临2014-002

	(集团)有限公司	<p>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)</p>				号公告。
--	----------	---	--	--	--	------

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

√ 已达到 □ 未达到 □ 不适用

立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字[2017]第 ZA21091 号《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司收购资产业绩承诺实现情况专项审核报告》,中银消费金融有限公司 2016 年业绩承诺实现情况如下:

单位:万元

名称	业绩承诺数	实际实现数 <sup>[注]</sup>	差异额	完成率
中银消费金融有限公司	26,283.78	51,183.23	24,899.45	194.73%

(注:实际实现数为经审计的扣除非经常性损益前后归属于母公司所有者权益的净利润孰低值)

就上述业绩承诺情况,立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司收购资产上海陆家嘴金融发展有限公司业绩承诺实现情况专项审核报告(2016 年度)》(信会师报字[2017]第 ZA21091 号),认为:“陆家嘴股份《关于收购资产上海陆家嘴金融发展有限公司业绩承诺实现情况的说明》已经按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制,在所有重大方面公允反映了陆家嘴股份收购资产上海陆家嘴金融发展有限公司业绩承诺的实现情况。”

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**适用 不适用**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**适用 不适用**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**适用 不适用**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**适用 不适用**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**适用 不适用**(四) 其他说明**适用 不适用**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 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	335.8
境内会计师事务所审计年限	7

	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）	55
财务顾问	海通证券股份有限公司	1,107.7

注：2016 年度，公司开展两次重大资产重组，其中现金收购上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20% 股权已实施完毕，现金收购苏州绿岸房地产开发有限公司 95% 股权及相关债权尚在实施过程中。两次重大资产重组均聘请海通证券股份有限公司为独立财务顾问，并分别签署了相关《独立财务顾问协议》与《持续督导协议》。2016 年度财务顾问费用合计人民币 1,107.7 万元为公司与海通证券股份有限公司签订的合同总金额，报告期内，上述相关费用尚未支付。

**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

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十一、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

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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。

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (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

适用 不适用

###### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>经公司第七届董事会 2014 年第二次临时会议审议，同意公司的全资子公司——上海智依投资有限公司以认购上海陆家嘴新辰投资股份有限公司新增注册资本的方式，增资入股该公司，出资金额为 2.4 亿元，股权比例为 20%，并同比例配置股东贷款。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。截止 2016 年 12 月 31 日，上海陆家嘴新辰投资股份有限公司和上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司获得本公司委托贷款余额分别为 0.96 亿元和 1.04 亿元，2016 年年度内收到上述两家公司支付的利息分别为 494.08 万元和 565.36 万元，贷款利率分别为 5.225%及 5.5%。</p>	<p>详见公告临 2014-026 号、 临 2015-027 号</p>
<p>经公司第七届董事会第十次会议以及 2015 年度股东大会审议通过，公司及其全资和控股子公司计划 2015 年度股东大会表决通过之日起至 2016 年度股东大会召开前日，接受控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司余额不超过 60 亿元的贷款，并在该额度内可以循环使用。截止 2016 年 12 月 31 日，公司及其全资和控股子公司实际接受控股股东贷款 27 亿元，贷款利率 3.915%，发生利息 1050.16 万元。</p>	<p>详见公告临 2016-035 号、 临 2016-044 号</p>

## 3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海陆家嘴集团有限公司	母公司	借款	借入委托贷款	贷款利率为中国人民银行规定的同期人民币贷款基准利率，即4.35%	3,443,750.00	300,000,000.00	/	按季结算	4.35%	/
合计				/	3,443,750.00	300,000,000.00		/	/	/
大额销货退回的详细情况					/					
关联交易的说明					1、 下属控股子公司上海前滩实业有限公司从母公司处取得委托借款，交易价格为支付的利息。 2、 上述事宜构成关联交易，公司就上述事宜向上海证券交易所根据《上市公司关联交易实施指引》中的相关条款，申请豁免提交公司董事会以及股东大会审议及披露，并获得批准。					

## (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

□适用 √不适用

## 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

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”）于 2016 年 8 月 26 日召开了第七届董事会第四次临时会议，审议通过了本公司以现金支付方式收购上海陆家嘴（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司合计持有的上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.20%股权（以下简称“本次重大资产重组”）事项的相关议案，并于 2016 年 9 月 14 日召开了 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了本次重大资产重组的相关议案。

本次重大资产重组的支付方式为现金支付，不涉及发行股份购买资产。本次交易的股权转让总价款为 9,488,754,951.28 元。本次重大资产重组的交易金额根据经浦东新区国资委授权部门

核准的评估结果确定。关于本次重大资产重组购买报告书（草案）等相关公告已于 2016 年 8 月 27 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露。截至目前，本公司本次重大资产重组已经实施完毕（详见公告临 2016-090 及《重大资产购买暨关联交易实施情况报告书》）。

### 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

适用 不适用

根据公司与上海陆家嘴（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司于 2016 年 8 月 26 日签署的《经修订并重述的业绩补偿协议》，上海陆家嘴（集团）有限公司与上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司承诺：于业绩承诺期内（本次重组于 2016 年实施完毕，业绩承诺期为 2016-2018 年度），中银消费金融有限公司实现的、经审计合并报表扣除非经常性损益前后归属于母公司所有者的净利润的孰低值不低于重组时《评估报告》中提及的中银消费金融有限公司的业绩承诺期的经营业绩（2016-2018 年度分别为 26,283.78 万元、31,528.27 万元和 38,474.53 万元）。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司收购资产上海陆家嘴金融发展有限公司业绩承诺实现情况专项审核报告（2016 年度）》（信会师报字[2017]第 ZA21091 号），中银消费金融有限公司 2016 年度合并报表扣除非经常性损益前后归属于母公司所有者的净利润的孰低值为 51,183.23 万元，大于承诺数 26,283.78 万元。

同时，上海陆家嘴（集团）有限公司与上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司承诺：上海陆家嘴金融发展有限公司所持有的爱建证券有限责任公司 51.14%股权、陆家嘴国际信托有限公司 71.61%股权、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 50.00%股权和上海人寿保险股份有限公司 2.00%股权在业绩承诺期内不发生减值。根据上海财瑞资产评估有限公司出具的沪财瑞评报（2017）2003 号《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司因了解资产价值涉及的上海陆家嘴金融发展有限公司持有部分股权价值的评估报告》，陆金发所持有的爱建证券有限责任公司 51.14%股权、陆家嘴国际信托有限公司 71.61%股权、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 50.00%股权和上海人寿保险股份有限公司 2.00%股权的评估总值为 8,442,804,790 元，大于重组时评估值 7,650,322,960 元，相关资产未发生减值。

就上述减值测试情况，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2016 年 12 月 31 日减值测试报告之专项鉴证报告》（安永华明(2017)专字第

60842066\_B06 号), 认为: “基于我们所实施的上述工作, 我们没有注意到任何事项使我们相信, 减值测试报告未能在所有重大方面按照补偿协议编制。”

### (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

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露, 但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 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

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露, 但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位: 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				8,400	-8,400	0
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				8,000	-8,000	0
合计					16,400	-16,400	0

### (五) 其他

适用 不适用

## 十五、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、托管情况

适用 不适用

## 2、承包情况

适用 不适用

## 3、租赁情况

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: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

无

## 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

适用 不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司于 2016 年 8 月 2 日通过上海联合产权交易所公开挂牌转让上海陆家嘴开发大厦有限公司 49% 的股权，上海人寿保险股份有限公司以 124501.82 万元摘取了上述股权。该交易未丧失公司对开发大厦公司的经营控制权，产生了其他综合收益 10.95 亿，并于 2016 年 8 月 31 日完成股权交割。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司已经披露《2016 年度社会责任报告》，全文详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

### (三) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

适用 不适用

### (四) 其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

### (一) 转债发行情况

适用 不适用

### (二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

### (三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

### (四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

### (五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

### (六) 转债其他情况说明

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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,867,684,000.00	100		1,494,147,200.00			1,494,147,200.00	3,361,831,200.00	100
1、人民币普通股	1,358,084,000.00	72.71		1,086,467,200.00			1,086,467,200.00	2,444,551,200.00	72.71
2、境内上市的外资股	509,600,000.00	27.29		407,680,000.00			407,680,000.00	917,280,000.00	27.29
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	1,867,684,000.00	100		1,494,147,200.00			1,494,147,200.00	3,361,831,200.00	100

**2、普通股股份变动情况说明**

√适用 □不适用

2015 年度利润分配方案为以 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。

**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）**

√适用 □不适用

报告期内，因实施 2015 年度利润分配方案，公司总股本由 1,867,684,000 股增至 3,361,831,200 股。上述股本变动致使公司基本每股收益及每股净资产等指标相应变动，详见下表。

单位：元

项目	2016. 12. 31	2015. 12. 31	
		重述前	重述后
净资产	13,657,625,661.83	12,997,262,376.86	20,535,768,645.94
股份数	3,361,831,200.00	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
均按送股前计算每股净资产	7.3126	6.9590	10.9953
均按送股后计算每股净资产	4.0626	3.8661	6.1085
项目	2016 年	2015 年	
		重述前	重述后
归属于母公司净利润	2,648,735,992.74	1,900,023,511.04	2,166,031,126.30
均按送股前计算每股收益	1.4182	1.0173	1.1597
均按送股后计算每股收益	0.7879	0.5652	0.6443

**4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

□适用 √不适用

**(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**

□适用 √不适用

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）：

适用 不适用

## (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

适用 不适用

	本次变动前	变动数	本次变动后
A 股	1,358,084,000	1,086,467,200	2,444,551,200
B 股	509,600,000	407,680,000	917,280,000
股份总额	1,867,684,000	1,494,147,200	3,361,831,200

- 1、公司 2015 年度利润分配方案为以 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，实施后公司总股份增至 3,361,831,200 股。详情见本章节普通股股份情况变动表。
- 2、公司资产和负债结构未发生变化。

## (三) 现存的内部职工股情况

适用 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)	129,526
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	126,740

#### (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	842,965,060	1,896,671,385	56.42	-	质押	140,155,729	国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	44,805,509	98,040,507	2.92	-	未知		国有法人
中国证券金融股份有限公司	16,772,736	29,742,252	0.88	-	未知		国有法人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	28,566,110	28,566,110	0.85	-	未知		未知
NORGES BANK	12,333,668	23,157,284	0.69	-	未知		未知
上海人寿保险股份有限公司—万能产品 1	21,192,158	21,192,158	0.63	-	未知		未知

LGT BANK AG	6,104,000	18,234,000	0.54	-	未知	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	7,466,720	16,800,120	0.50	-	未知	未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	6,841,486	15,393,343	0.46	-	未知	未知
叶玉莲	15,000,029	15,000,029	0.45	-	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	1,896,671,385	人民币普通股	1,896,671,385
上海国际集团资产管理有限公司	98,040,507	人民币普通股	98,040,507
中国证券金融股份有限公司	29,742,252	人民币普通股	29,742,252
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	28,566,110	人民币普通股	28,566,110
NORGES BANK	23,157,284	境内上市外资股	23,157,284
上海人寿保险股份有限公司—万能产品1	21,192,158	人民币普通股	21,192,158
LGT BANK AG	18,234,000	境内上市外资股	18,234,000
中央汇金资产管理有限责任公司	16,800,120	人民币普通股	16,800,120
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	15,393,343	境内上市外资股	15,393,343
叶玉莲	15,000,029	人民币普通股	15,000,029
上述股东关联关系或一致行动的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

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。
其他情况说明	/

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

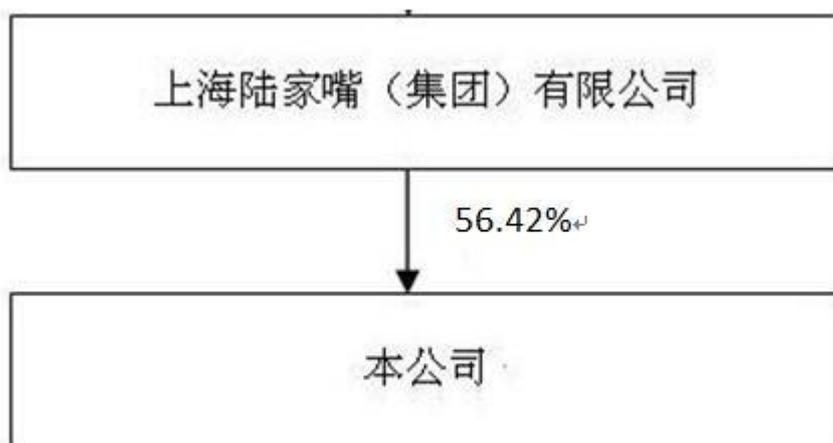
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

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 自然人

适用 不适用

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

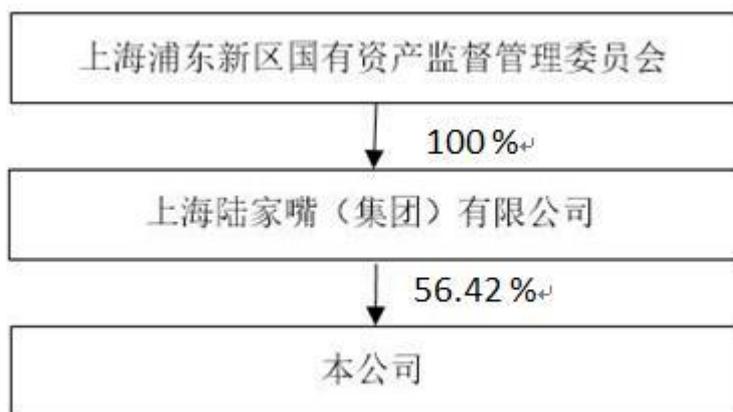
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、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	54	2014年4月22日	2017年4月21日	20,000	36,000	16,000	2015年度利润分配	47.8	否
徐而进	副董事长、总经理	男	48	2014年4月22日	2017年4月21日	10,000	18,000	8,000	2015年度利润分配	46.8	否
黎作强	董事	男	50	2016年9月14日	2017年4月21日					0	是
朱蔚	董事	男	59	2014年4月22日	2017年4月21日	27,337	49,207	21,870	2015年度利润分配	0	是
邓伟利	董事	男	52	2016年9月14日	2017年4月21日					0	是
周路平	董事(离任)	男	61	2014年4月22日	2016年9月13日					0	是
瞿承康	董事(离任)	男	59	2014年4月22日	2016年9月13日					0	是
吕巍	独立董事	男	52	2015年4月22日	2017年4月21日					10	否
唐子来	独立董事	男	59	2014年4月22日	2017年4月21日					10	否
钱世政	独立董事	男	64	2014年4月22日	2017年4月21日					10	否
颜学海	独立董事(离任)	男	46	2016年6月29日	2017年2月22日					5	否
尹燕德	独立董事(离任)	男	54	2014年4月22日	2016年4月28日					3.3	否
芮晓玲	监事会主席(离任)	女	60	2014年4月22日	2017年1月11日					0	否
马诗经	监事	男	50	2014年4月22日	2017年4月21日					0	是
刘钧	监事	女	46	2016年9月14日	2017年4月21日					0	否

应伊红	监事 (离任)	女	53	2014年4月22日	2016年9月13日					0	否
潘亦兵	职工监事	男	48	2015年10月21日	2017年4月21日	2,500	9,900	7,400	2015年度超额奖励 购买流通股以及 2015年度利润分配	84.2	否
王欢	职工监事	男	43	2014年4月22日	2017年4月21日	2,500	9,900	7,400	2015年度超额奖励 购买流通股以及 2015年度利润分配	86.5	否
丁晓奋	副总经理	男	52	2015年7月29日	2017年4月22日		11,700	11,700	2015年度超额奖励 购买流通股以及 2015年度利润分配	166.3	否
周伟民	副总经理	男	53	2014年4月22日	2017年4月21日	14,300	37,080	22,780	2015年度超额奖励 购买流通股以及 2015年度利润分配	155.7	否
俞玫	副总经理	女	45	2014年4月22日	2017年4月21日	6,300	23,040	16,740	2015年度超额奖励 购买流通股以及 2015年度利润分配	142.4	否
周翔	副总经理	男	52	2014年4月22日	2017年4月21日	14,800	38,160	23,360	2015年度超额奖励 购买流通股以及 2015年度利润分配	145.3	否
施国华	副总经理 (离任)	男	62	2014年4月22日	2016年3月2日					64.1	否
傅聪	副总经理 (离任)	男	60	2015年2月10日	2016年12月3日	5,600	21,600	16,000	2015年度超额奖励 购买流通股以及 2015年度利润分配	134.2	否
夏静	财务总监	女	44	2014年4月22日	2017年4月21日	6,300	22,680	16,380	2015年度超额奖励 购买流通股以及 2015年度利润分配	127.2	否
王辉	董事会秘书	女	45	2014年4月22日	2017年4月21日	6,500	21,600	15,100	2015年度超额奖励 购买流通股以及 2015年度利润分配	111.5	否

合计	/	/	/	/	/	116,137	298,867	182,730	/	1,350.3	/
----	---	---	---	---	---	---------	---------	---------	---	---------	---

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、董事长、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、本公司党委书记、副董事长兼总经理。
黎作强	现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、党委委员、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。
邓伟利	历任复旦大学副教授、人事处副处长，上海天诚创业投资有限公司副总经理，上海国鑫投资发展有限公司董事长，上海国有资产经营有限公司副总裁、副书记，上海国际集团有限公司资本运营部总经理，现任上海国际集团资产管理有限公司党委书记、董事长、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。
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。
颜学海	现任上海市海华永泰律师事务所主任、首席合伙人、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。
刘钧	现任上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事、上海浦东路桥建设股份有限公司监事、上海浦东发展集团财务有限责任公司监事、上海黄浦江东岸开发投资有限公司董事、本公司监事。
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。
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、上海中心大厦建设发展有限公司副总经理，现任本公司副总经理。
俞攻	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。
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

√适用 □不适用

- 1、公司第七届监事会 2017 年第一次临时会议审议同意公司监事会主席芮晓玲女士因到龄退休原因辞去公司监事及监事会主席职务（临 2017-001 公告）。
- 2、颜学海独立董事由于个人原因于 2017 年 2 月向公司董事会提出辞去公司独立董事职务，其辞职报告自送达董事会之日起生效（临 2017-004 公告）。
- 3、超额奖励详见《关于核心团队增持公司股票的公告》（临 2016-042 公告）。

## (二) 董事、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	董事长	2016 年 6 月 7 日	
李晋昭	上海陆家嘴（集团）有限公司	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	
马诗经	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2010 年 7 月 9 日	
黎作强	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2015 年 11 月 20 日	
朱蔚	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2012 年 8 月 14 日	

## (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
邓伟利	上海国际集团资产管理有限公司	党委书记、董事长	2016 年 5 月	
邓伟利	上海农村商业银行股份有限公司	董事	2014 年 8 月	
邓伟利	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	董事	2016 年 9 月	
邓伟利	上海桥合置业有限公司	董事长	2016 年 6 月	

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	
吕巍	山东沃华医药科技股份有限公司	独立董事	2016年1月6日	
颜学海	申能股份有限公司	独立董事	2012年4月26日	
颜学海	东方财富股份有限公司	独立董事	2014年1月22日	
颜学海	大众公用股份有限公司	独立董事	2014年4月29日	
颜学海	隧道股份有限公司	独立董事	2015年10月19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

√适用 □不适用

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	2016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1350.3万元。
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	2016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1350.3万元，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94.6万元，独立董事的薪酬总额为38.3万元，职工监事的薪酬总额为170.7万元，高级管理人员实际发放薪酬总额为1,046.7万元。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
黎作强	董事	选举	增补董事
邓伟利	董事	选举	增补董事
周路平	董事	离任	工作变动
瞿承康	董事	离任	工作变动
颜学海	独立董事	选举	增补独立董事

尹燕德	独立董事	离任	工作变动
刘钧	监事	选举	增补监事
应伊红	监事	离任	工作变动
施国华	副总经理	离任	退休
傅聪	副总经理	离任	退休

#### 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	190
主要子公司在职员工的数量	4,403
在职员工的数量合计	4,593
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	64
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	2,140
销售人员	785
技术人员	1,067
财务人员	142
行政人员	459
合计	4,593
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	422
大学本科	1,081
大专及以下	3,090
合计	4,593

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

□适用 √不适用

### 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
2015 年年度股东大会	2016 年 5 月 27 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2016 年 5 月 28 日
2016 年第一次临时股东大会	2016 年 6 月 29 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2016 年 6 月 30 日
2016 年第二次临时股东大会	2016 年 9 月 14 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2016 年 9 月 15 日
2016 年第三次临时股东大会	2016 年 12 月 19 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2016 年 12 月 20 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

### 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	10	6	4	0	0	否	4
徐而进	否	10	6	4	0	0	否	3
黎作强	否	3	2	1	0	0	否	2

朱蔚	否	10	6	4	0	0	否	3
邓伟利	否	3	2	1	0	0	否	2
周路平	否	7	3	3	1	0	否	2
瞿承康	否	7	4	3	0	0	否	2
吕巍	是	10	4	4	2	0	否	0
唐子来	是	10	4	5	1	0	否	4
钱世政	是	10	5	4	1	0	否	2
颜学海	是	5	0	1	4	0	是	0
尹燕德	是	1	1	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

独立董事颜学海因不在上海，连续两次未能亲自出席董事会会议（两次董事会会议召开时间为：2016年10月26日及2016年12月06日），均分别授权委托独立董事唐子来和钱世政出席会议并行使表决权。

独立董事颜学海已于2017年2月向公司董事会申请辞去独立董事职务，即日生效。

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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](http://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

适用 不适用

公司聘请了众华会计师事务所（特殊普通合伙）所对公司 2016 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《2016 年度内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、其他

适用 不适用

### 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

安永华明(2017)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 2016 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2016 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 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 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： 李 博

中国注册会计师： 郭 天 龙

中国 北京

2017 年 3 月 21 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,144,506,896.82	8,061,322,912.81
结算备付金		957,854,764.72	774,390,806.72
融出资金		924,168,791.76	947,306,072.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		5,273,668,946.70	4,439,822,554.95
买入返售金融资产		1,047,599,538.79	117,490,500
应收账款		105,111,213.33	36,205,598.42
应收利息		64,486,328.25	47,531,880.03
应收股利		51,094,606.97	30,486,200.46
其他应收款		1,020,066,462.19	189,848,453.75
存货		9,172,690,819.16	10,047,688,506.89
其他流动资产		8,703,981,010.78	2,583,641,606.78
流动资产合计		32,465,229,379.47	27,275,735,093.02
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		9,622,378,099.88	11,521,198,914.39
长期应收款		20,785,807.43	20,785,807.43
长期股权投资		6,018,197,959.19	6,317,508,342.60
投资性房地产		24,692,946,190.84	24,087,286,969.44
固定资产		709,583,155.35	708,286,632.93
在建工程		485,204,750.32	-
无形资产		25,026,690.24	25,733,233.07
商誉		870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用		158,424,183.28	168,333,400.93
递延所得税资产		1,805,863,995.95	1,317,301,372.50
其他非流动资产		2,951,192,703.49	3,255,430,048.48
非流动资产合计		47,360,525,541.01	48,292,786,726.81
资产总计		79,825,754,920.48	75,568,521,819.83
<b>流动负债：</b>			
短期借款		9,675,000,000.00	6,639,000,000.00
拆入资金		-	150,000,000.00
应付账款		2,617,825,138.39	1,954,621,336.68
预收款项		5,172,642,751.20	4,670,193,649.96
卖出回购金融资产款		1,826,904,899.50	1,202,600,000.00
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬		481,909,705.81	525,186,466.92
应交税费		2,339,974,414.94	1,129,025,550.50
应付利息		180,771,727.42	175,018,143.64
应付股利		41,487,668.97	15,334,612.41
其他应付款		11,124,184,371.47	11,033,443,408.68
代理买卖证券款		2,941,105,101.26	3,513,094,097.10

一年内到期的非流动负债		2,134,000,000.00	3,203,000,000.00
其他流动负债		2,624,027,251.58	370,488,987.33
流动负债合计		41,159,833,030.54	34,581,006,253.22
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		12,033,973,831.58	5,790,790,548.50
应付债券		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款		120,978,272.20	137,361,514.20
长期应付职工薪酬		87,530,647.61	98,998,933.01
专项应付款		54,000.00	6,400.00
递延所得税负债		68,965,999.27	87,919,792.47
其他非流动负债		1,067,812,095.93	3,392,724,897.85
非流动负债合计		18,379,314,846.59	14,507,802,086.03
负债合计		59,539,147,877.13	49,088,808,339.25
<b>所有者权益</b>			
股本		3,361,831,200.00	1,867,684,000.00
资本公积		38,898,158.63	7,094,898,158.63
其他综合收益		1,551,850,249.12	641,190,802.69
盈余公积		1,145,158,613.56	2,744,759,374.45
一般风险准备		141,184,462.11	119,639,686.20
未分配利润		7,418,702,978.41	8,067,596,623.97
归属于母公司所有者权益合计		13,657,625,661.83	20,535,768,645.94
少数股东权益		6,628,981,381.52	5,943,944,834.64
所有者权益合计		20,286,607,043.35	26,479,713,480.58
负债和所有者权益总计		79,825,754,920.48	75,568,521,819.83

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

2016年12月31日

编制单位: 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,265,464,685.68	937,143,189.21
应收账款		7,450,359.73	13,932,604.69
应收利息		13,293,096.96	10,539,719.42
其他应收款		3,105,028,981.04	2,325,344,616.67
存货		4,429,140,462.80	3,448,836,412.06
其他流动资产		261,835,154.33	-
流动资产合计		9,082,212,740.54	6,735,796,542.05
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		5,761,791,115.28	6,401,716,795.62
长期股权投资		19,270,714,258.68	11,642,712,700.97
投资性房地产		10,630,040,048.47	10,667,442,370.59
固定资产		1,883,309.25	2,139,239.68
无形资产		712,513.24	779,393.20
长期待摊费用		69,045,045.70	73,784,570.46
递延所得税资产		1,120,704,021.75	819,912,864.82

其他非流动资产		669,007,129.18	2,960,696,800.71
非流动资产合计		37,523,897,441.55	32,569,184,736.05
资产总计		46,606,110,182.09	39,304,981,278.10
<b>流动负债:</b>			
短期借款		7,779,726,993.97	4,042,849,319.36
应付账款		822,529,609.53	695,020,540.92
预收款项		192,754,889.59	462,719,150.67
应付职工薪酬		15,951,115.72	11,996,013.16
应交税费		1,419,365,411.27	854,664,536.01
应付利息		145,582,805.93	142,118,602.59
应付股利		24,653,056.56	-
其他应付款		10,295,470,866.38	11,464,955,740.50
一年内到期的非流动负债		2,134,000,000.00	3,193,000,000.00
流动负债合计		22,830,034,748.95	20,867,323,903.21
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		8,031,376,180.76	2,758,220,000.00
应付债券		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款		104,409,299.94	118,802,541.94
长期应付职工薪酬		44,866,281.88	47,264,115.28
非流动负债合计		13,180,651,762.58	7,924,286,657.22
负债合计		36,010,686,511.53	28,791,610,560.43
<b>所有者权益:</b>			
股本		3,361,831,200.00	1,867,684,000.00
资本公积		20,143,777.00	123,902,575.00
其他综合收益		1,400,358,992.62	379,431,815.13
盈余公积		1,570,727,064.62	2,744,759,374.45
未分配利润		4,242,362,636.32	5,397,592,953.09
所有者权益合计		10,595,423,670.56	10,513,370,717.67
负债和所有者权益总计		46,606,110,182.09	39,304,981,278.10

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

2016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		12,807,148,075.97	7,565,229,875.22
其中: 营业收入		12,807,148,075.97	7,565,229,875.22
二、营业总成本		9,092,979,181.14	5,301,267,192.99
其中: 营业成本		6,762,756,627.54	3,459,832,827.47
税金及附加		1,083,082,239.88	631,338,400.23
销售费用		158,465,658.44	151,709,466.20
管理费用		257,023,056.84	216,386,567.59
财务费用		560,248,590.83	592,055,262.32
资产减值损失		271,403,007.61	249,944,669.18
投资收益(损失以“-”号填列)		475,036,668.24	1,098,115,305.72
其中: 对联营企业和合营企业的投资		44,991,162.22	164,323,788.58

收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,189,205,563.07	3,362,077,987.95
加：营业外收入		104,631,104.86	113,675,074.73
其中：非流动资产处置利得		15,310,035.33	41,966,177.60
减：营业外支出		4,545,604.04	559,259.13
其中：非流动资产处置损失		92,151.84	106,037.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,289,291,063.89	3,475,193,803.55
减：所得税费用		1,020,150,572.07	821,899,099.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,269,140,491.82	2,653,294,703.81
归属于母公司所有者的净利润		2,648,735,992.74	2,166,031,126.30
少数股东损益		620,404,499.08	487,263,577.51
六、其他综合收益的税后净额		900,082,625.70	592,148,611.35
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		910,659,446.43	565,825,067.25
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 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		910,659,446.43	565,825,067.25
1. 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		-15,442,762.71	12,517,751.78
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-169,128,857.69	553,307,315.47
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他		1,095,231,066.83	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-10,576,820.73	26,323,544.10
七、综合收益总额		4,169,223,117.52	3,245,443,315.16
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,559,395,439.17	2,731,856,193.55
归属于少数股东的综合收益总额		609,827,678.35	513,587,121.61
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.7879	0.6443
（二）稀释每股收益（元/股）		0.7879	0.6443

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：669,654,660.42 元，上期被合并方实现的净利润为：531,389,799.79 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  
2016 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		2,114,754,816.96	1,933,275,818.15
减：营业成本		311,513,161.01	325,973,788.71
税金及附加		241,676,506.67	252,139,286.90
销售费用		85,117,553.48	83,365,173.47
管理费用		87,527,570.32	67,923,925.44
财务费用		635,116,559.27	703,538,940.24
资产减值损失		8,876,117.88	(2,095,650.22)
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）		1,116,623,840.55	746,818,609.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(96,182,230.49)	63,387,197.78
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,861,551,188.88	1,249,248,963.22
加：营业外收入		18,450,750.37	71,910,141.24
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		3,089,629.62	70,031.68
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,876,912,309.63	1,321,089,072.78
减：所得税费用		267,286,865.60	231,275,266.89
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,609,625,444.03	1,089,813,805.89
五、其他综合收益的税后净额		1,020,927,177.49	369,877,910.19
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 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		1,020,927,177.49	369,877,910.19
1. 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			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-104,569,260.28	369,877,910.19
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 其他		1,125,496,437.77	-
六、综合收益总额		2,630,552,621.52	1,459,691,716.08

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

2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,405,053,674.81	9,306,554,944.41

收取利息、手续费及佣金的现金		1,847,082,174.04	2,020,895,168.34
回购业务资金净增加额		624,304,899.50	938,337,621.23
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		959,949,332.58	3,121,684,684.25
经营活动现金流入小计		11,836,390,080.93	15,387,472,418.23
购买商品、接受劳务支付的现金		6,897,635,368.07	5,199,442,651.86
支付利息、手续费及佣金的现金		157,946,560.67	125,690,908.27
支付给职工以及为职工支付的现金		1,035,741,976.14	806,505,833.02
支付的各项税费		2,135,765,702.12	1,662,963,810.41
支付其他与经营活动有关的现金		2,863,896,258.94	5,069,376,455.73
经营活动现金流出小计		13,090,985,865.94	12,863,979,659.29
经营活动产生的现金流量净额		-1,254,595,785.01	2,523,492,758.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		19,770,985,499.63	4,500,397,445.46
取得投资收益收到的现金		699,397,156.45	657,905,827.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,148,396,976.92	3,547,535.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,256,436,157.38	569,356,788.21
收到其他与投资活动有关的现金		1,348,391,265.81	-
投资活动现金流入小计		24,223,607,056.19	5,731,207,595.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,760,826,487.88	828,522,369.65
投资支付的现金		20,486,074,138.08	12,022,095,796.19
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		9,480,504,369.97	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		31,727,404,995.93	12,850,618,165.84
投资活动产生的现金流量净额		-7,503,797,939.74	-7,119,410,569.99
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	3,255,000,000.00
取得借款收到的现金		26,433,163,935.57	14,759,382,030.41
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		26,433,163,935.57	18,014,382,030.41
偿还债务支付的现金		18,301,893,693.26	8,587,526,986.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,108,728,262.40	2,122,859,904.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		85,996,222.03	195,424,141.90
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		20,410,621,955.66	11,334,340,190.67
筹资活动产生的现金流量净额		6,022,541,979.91	6,680,041,839.74
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		1,444,686.85	1,104,576.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-2,734,407,057.99	2,085,228,604.69
加：期初现金及现金等价物余额		8,835,713,719.53	6,750,485,114.84

六、期末现金及现金等价物余额		6,101,306,661.54	8,835,713,719.53
----------------	--	------------------	------------------

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

2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,032,046,986.18	1,983,420,621.73
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,749,185,704.16	1,994,700,157.18
经营活动现金流入小计		3,781,232,690.34	3,978,120,778.91
购买商品、接受劳务支付的现金		933,239,022.16	1,212,816,023.00
支付给职工以及为职工支付的现金		42,371,029.81	37,443,287.26
支付的各项税费		514,784,284.26	524,780,815.66
支付其他与经营活动有关的现金		3,937,337,622.25	224,236,689.45
经营活动现金流出小计		5,427,731,958.48	1,999,276,815.37
经营活动产生的现金流量净额		(1,646,499,268.14)	1,978,843,963.54
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		4,943,707,259.47	3,482,601,914.57
取得投资收益收到的现金		1,244,830,274.74	703,967,743.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,399,250.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		6,208,936,784.21	4,186,569,657.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		140,236,317.56	182,200,675.40
投资支付的现金		10,373,647,535.36	4,809,937,155.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		10,513,883,852.92	4,992,137,831.02
投资活动产生的现金流量净额		(4,304,947,068.71)	(805,568,173.29)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		18,445,034,575.37	6,432,087,293.29
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		18,445,034,575.37	6,432,087,293.29
偿还债务支付的现金		10,494,000,720.00	6,034,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,671,512,438.15	1,628,690,416.34
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		12,165,513,158.15	7,662,690,416.34

筹资活动产生的现金流量净额		6,279,521,417.22	(1,230,603,123.05)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		246,416.10	85,318.13
五、现金及现金等价物净增加额		328,321,496.47	(57,242,014.67)
加：期初现金及现金等价物余额		937,143,189.21	994,385,203.88
六、期末现金及现金等价物余额		1,265,464,685.68	937,143,189.21

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**  
2016 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	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年期末余额	1,867,684,000.00	38,898,158.63	381,130,117.46	2,744,759,374.45		7,964,790,726.32	3,242,550,327.05	16,239,812,703.91
加: 会计政策变更								
同一控制下企业合并		7,056,000,000.00	260,060,685.23		119,639,686.20	102,805,897.65	2,701,394,507.59	10,239,900,776.67
二、本年期初余额	1,867,684,000.00	7,094,898,158.63	641,190,802.69	2,744,759,374.45	119,639,686.20	8,067,596,623.97	5,943,944,834.64	26,479,713,480.58
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	1,494,147,200.00	-7,056,000,000.00	910,659,446.43	-1,599,600,760.89	21,544,775.91	-648,893,645.56	685,036,546.88	-6,193,106,437.23
(一) 综合收益总额			910,659,446.43			2,648,735,992.74	609,827,678.35	4,169,223,117.52
(二) 所有者投入和减少资本		-7,056,000,000.00		-1,921,525,849.69		-511,229,101.59	161,205,090.56	-9,327,549,860.72
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		-7,056,000,000.00		-1,921,525,849.69		-511,229,101.59	161,205,090.56	-9,327,549,860.72
(三) 利润分配	1,494,147,200.00	-	-	321,925,088.80	21,544,775.91	-2,786,400,536.71	-85,996,222.03	-1,034,779,694.03
1. 提取盈余公积				321,925,088.80		-321,925,088.80		
2. 提取一般风险准备					21,544,775.91	-21,544,775.91		
3. 对所有者(或股东)的分配	1,494,147,200.00					-2,442,930,672.00	-85,996,222.03	-1,034,779,694.03
4. 其他								
(四) 所有者权益								

2016 年年度报告

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								
（六）其他								
四、本期期末余额	3,361,831,200.00	38,898,158.63	1,551,850,249.12	1,145,158,613.56	141,184,462.11	7,418,702,978.41	6,628,981,381.52	20,286,607,043.35

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	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
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		4,185,090,000.00	63,808,943.53		70,112,738.65	-113,674,770.06	2,151,707,047.71	6,357,043,959.83
其他								
二、本年期初余额	1,867,684,000.00	4,223,988,158.63	75,365,735.44	2,526,796,613.27	70,112,738.65	6,969,918,105.60	5,866,830,379.11	21,600,695,730.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		2,870,910,000.00	565,825,067.25	217,962,761.18	49,526,947.55	1,097,678,518.37	77,114,455.53	4,879,017,749.88
（一）综合收益总额			565,825,067.25			2,166,031,126.30	513,587,121.61	3,245,443,315.16
（二）所有者投入和减少资本		2,870,910,000.00					-239,749,866.20	2,631,160,133.80
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		2,870,910,000.00					-239,749,866.20	2,631,160,133.80
(三) 利润分配				217,962,761.18	49,526,947.55	-1,068,352,607.93	-195,424,141.9	-996,287,041.1
1. 提取盈余公积				217,962,761.18		-217,962,761.18		
2. 提取一般风险准备					49,526,947.55	-49,526,947.55		
3. 对所有者(或股东)的分配						-800,862,899.20	-195,424,141.90	-996,287,041.10
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								
(六) 其他							-1,298,657.98	-1,298,657.98
四、本期期末余额	1,867,684,000.00	7,094,898,158.63	641,190,802.69	2,744,759,374.45	119,639,686.20	8,067,596,623.97	5,943,944,834.64	26,479,713,480.58

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

2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						

2016 年年度报告

二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,494,147,200.00	-103,758,798.00	1,020,927,177.49	-1,174,032,309.83	-1,155,230,316.77	82,052,952.89
(一)综合收益总额			1,020,927,177.49		1,609,625,444.03	2,630,552,621.52
(二)所有者投入和减少资本		-103,758,798.00		-1,495,957,398.63		-1,599,716,196.63
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		-103,758,798.00		-1,495,957,398.63		-1,599,716,196.63
(三)利润分配	1,494,147,200.00	-	-	321,925,088.80	-2,764,855,760.80	-948,783,472.00
1. 提取盈余公积				321,925,088.80	-321,925,088.80	
2. 对所有者(或股东)的分配	1,494,147,200.00				-2,442,930,672.00	-948,783,472.00
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						
(六)其他						
四、本期末余额	3,361,831,200.00	20,143,777.00	1,400,358,992.62	1,570,727,064.62	4,242,362,636.32	10,595,423,670.56

项目	上期					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
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						

2016 年年度报告

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				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

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

适用 不适用

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2,444,551,200股,境内上市外资股B股917,280,000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浦东新区杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场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;金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理,投资咨询,企业收购、兼并等。

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2017年3月21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

适用 不适用

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附注八“合并范围的变更”及附注九“在其他主体中的权益”。

### 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

适用 不适用

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:

适用 不适用

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3. 营业周期

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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。

同一控制下的企业合并(续)

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

适用 不适用

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 2016 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年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年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。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：

- (1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。
- (2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。
- (3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。

金融资产的分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（续）

- (4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

企业在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重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

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

贷款和应收款项

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。

#### 金融资产的分类和计量(续)

##### 可供出售金融资产(续)

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。

#### 金融负债的分类和计量(续)

##### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(续)

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：

- (1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。
- (2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。
- (3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。

(4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

企业在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他金融负债；其他金融负债也不能重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。

#### 衍生金融工具

衍生工具具有以下特征：(一)其价值随着特定利率、金融工具价格、商品价格、汇率、价格或利率指数、信用等级或信用指数、或其他变量的变动而变动；(二)不要求初始净投资，或与对市场条件变动具有类似反应的其他类型合同相比要求很少的净投资；(三)在未来某一日期结算。

#### 金融负债的分类和计量(续)

##### 衍生金融工具(续)

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量，因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。但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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融工具，按成本计量。衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

##### 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。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本公司及子公司根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

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

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额大于人民币 100 万元
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:**

√适用 □不适用

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

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(%)
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%

**(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:**

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明该应收款项发生减值
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，计提坏账准备，计入当期损益。

**12. 存货**

√适用 □不适用

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。

### 13. 划分为持有待售资产

适用 不适用

### 14. 长期股权投资

适用 不适用

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。

## 15. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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	可使用年限	-	视可使用年限而定
建筑物	40年	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。

**16. 固定资产****(1). 确认条件**

√适用 □不适用

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

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

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

**(2). 折旧方法**

√适用 □不适用

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	35-40年	2%-3%	2.45%-2.77%
计算机及电子设备	年限平均法	2-5年	0%-1%	19.80%-50%
机器设备	年限平均法	5-11年	0%-3%	8.82%-20%
运输工具	年限平均法	5-7年	0%-3%	13.86%-20%
办公设备	年限平均法	2-5年	0%-3%	19.40%-50%

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

□适用 √不适用

**17. 在建工程**

√适用 □不适用

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。

**18. 借款费用**

√适用 □不适用

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。

## 19. 生物资产

适用 不适用

## 20. 油气资产

适用 不适用

## 21. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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
非专利技术费	10 年
车位使用权	10 年
软件使用权	5-10 年
交易席位费	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。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 22. 长期资产减值

适用 不适用

资产减值

本公司及子公司对除存货、递延所得税、金融资产、划分为持有待售的资产外的资产减值，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。

就商誉的减值测试而言，对于因本公司及子公司合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从本公司及子公司合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司及子公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不再转回。

### 23. 长期待摊费用

适用 不适用

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。

### 24. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

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)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司及子公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司及子公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司及子公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

其他长期职工福利主要为本公司及子公司按照相关规定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。

#### 25. 预计负债

适用 不适用

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。

企业合并中取得的被购买方或有负债在初始确认时按照公允价值计量，在初始确认后，按照预计负债确认的金额，和初始确认金额扣除收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

#### 26. 股份支付

适用 不适用

#### 27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

#### 28. 收入

适用 不适用

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、30 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。

#### 证券业务手续费及佣金收入

手续费及佣金收入在提供服务时确认。其中：

- (1) 代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；
- (2) 证券承销收入，以全额包销方式进行承销业务的，在将证券转售给投资者时，按承销价格确认为证券承销收入，按已承销证券的承购价格结转承销证券的成本；以余额包销或代销方式进行承销业务的，于承销业务提供的相关服务完成后，与发行人结算发行价款时确认收入；
- (3) 资产管理业务收入，根据服务的实际提供情况，依据相关合同条款规定的方法和比例计算应由公司享有的与已提供服务相对应的收益或应承担的损失，确认为当期的收益或损失。

#### 信托业务手续费及佣金收入

手续费及佣金收入主要包括信托报酬收入及手续费收入，其中信托报酬收入是根据信托合同规定的方法或标准确认应由信托项目承担的受托人报酬；手续费收入在向客户提供相关服务时按权责发生制原则确认。

#### 利息收入

利息收入是指本公司及子公司与银行及其他证券、金融机构之间资金往来(包括本公司及子公司进入银行间同业市场拆出资金、本公司及子公司资金存放在银行及登记结算公司)所取得的利息收入及其债券利息收入。利息收入按存出资金或让渡资金的使用权的时间及实际利率计算确定。

## 29. 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

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

## 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

## 31. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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。

### (2)、融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

## 32. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

客户交易结算资金核算办法

本公司及子公司代理客户买卖证券收到的代理买卖证券款，全额存入本公司及子公司指定的银行账户；本公司及子公司在收到代理客户买卖证券款的同时确认为一项负债，与客户进行相关的结算。

本公司及子公司接受客户委托通过证券交易所代理买卖证券，与客户清算时如买入证券成交总额大于卖出证券成交总额，按清算日买卖证券成交价的差额，加代扣代缴的印花税和应向客户收取的佣金等手续费减少客户交易结算资金；如买入证券成交总额小于卖出证券成交总额，按清算日买卖证券成交价的差额，减代扣代缴的印花税和应向客户收取的佣金等手续费增加客户交易结算资金。

### 融资融券会计核算

本公司及子公司从事融资融券业务，即向客户出借资金供其买入证券或者出借证券供其卖出，并由客户交存相应抵押物的经营活动。

### 融出资金

本公司及子公司将资金出借客户，形成一项应收客户的债权，并根据融资融券协议将收取的手续费确认为利息收入。

本公司及子公司融出资金风险准备参照金融资产减值中以摊余成本计量的金融资产确认。

### 融出证券

本公司及子公司将自身持有的证券出借客户，并约定期限和利率，到期收取相同数量的同种证券，并根据融资融券协议将收取的手续费确认为利息收入。此项业务融出的证券不满足终止确认条件，继续确认该金融资产，从可供出售金融资产转为融出证券，并参照可供出售金融资产进行后续计量。

### 客户资产管理业务核算方法

客户资产管理业务，指本公司及子公司接受委托负责经营管理客户资产的业务，包括定向资产管理业务、集合资产管理业务和专项资产管理业务。

本公司及子公司受托经营资产管理业务，比照证券投资基金核算，独立建账，独立核算。

本公司及子公司按合同规定比例计算的应由本公司及子公司享有的收益，确认收入。

### 信托业务核算方法

根据《中华人民共和国信托法》、《信托公司管理办法》等规定，本公司及子公司将固有财产与信托财产分开管理、分别核算。本公司及子公司管理的信托项目是指受托人根据信托文件的约定，单独或者集合管理、运用、处分信托财产的基本单位，以每个信托项目作为独立的会计核算主体，独立核算信托财产的管理、运用和处分情况。各信托项目单独记账，单独核算，并编制财务报表。其资产、负债及损益不列入本备考财务报表。

### 所得税

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。

## 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。

## 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。

### 一般风险准备及交易风险准备

根据2007年12月18日发布的《关于证券公司2007年年度报告工作的通知》(证监机构字[2007]320号)的规定，本公司及子公司依据《金融企业财务规则》的要求，按税后利润弥补以前年度亏损后的10%提取一般风险准备金。此前本公司及子公司根据《财政部关于印发〈证券公司财务制度〉的通知》(财债字[1999]215号)的规定，按不低于税后利润弥补以前年度亏损后的10%的比例提取一般风险准备，用于弥补证券交易的损失，不得用于分红、转增资本。

本公司及子公司依据《证券法》的要求，从2007年度起按年度实现净利润弥补以前年度亏损后的10%提取交易风险准备金，用于弥补证券交易的损失。

### 一般风险准备及信托赔偿准备金

根据财政部于2012年3月30日颁布的《关于印发〈金融企业准备金计提管理办法〉的通知》(财金[2012]20号)，金融企业应于每年年度终了根据承担风险和损失的资产余额的一定比例提取一般风险准备。一般风险准备的计提比例由金融企业综合考虑所面临的风险状况等因素确定，原则上一般风险准备余额不低于风险资产年末余额的1.5%，难以一次性达到1.5%的，可以分年到位，原则上不得超过5年。

根据中国银行业监督管理委员会颁布的《信托公司管理办法》有关规定，本公司及子公司按当年税后净利润的5%计提信托赔偿准备金。

### 信托业保障基金

根据中国银行业监督管理委员会、财政部于2014年12月10月颁布的“银监发【2014】50号”《信托业保障基金管理办法》的相关规定，信托业保障基金认购执行下列统一标准：(一)信托公司按净资产余额的1%认购，每年4月底前以上年度末的净资产余额为基数动态调整；(二)资金信托按新发行金额的1%认购，其中：属于购买标准化产品的投资性资金信托的，由信托公司认购；属于融资性资金信托的，由融资者认购。在每个资金信托产品发行结束时，缴入信托公司基金专户，由信托公司按季向保障基金公司集中划缴；(三)新设立的财产信托按信托公司收取报酬的5%计算，由信托公司认购。

## 重大会计判断和估计

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

### 判断

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

#### 经营租赁—作为出租人

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

#### 持有其他主体 20%或以上的表决权但对该主体不具有重大影响

本公司及子公司无权参与上海东城商都实业公司和上海陆家嘴商业建设有限公司财务和经营决策，因此，本公司及子公司对该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，如生产出产成品，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。

### 金融资产的分类

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。

### 金融资产转移

管理层需要就金融资产的转移作出重大判断，确认与否会影响会计核算方法及本公司及子公司的财务状况和经营成果。

### 合并范围—结构化主体的合并

管理层需要对是否控制以及合并结构化主体作出重大判断，确认与否会影响会计核算方法及本公司及子公司的财务状况和经营成果。

本公司及子公司在评估控制时，需要考虑：

- 1) 投资方对被投资方的权力；
- 2) 因参与被投资方的相关活动而享有的可变回报；
- 3) 有能力运用对被投资方的权力影响其回报的金额。

本公司及子公司在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

- 1) 在设立被投资方时的决策及本公司及子公司的参与度；
- 2) 相关合同安排；

- 3) 仅在特定情况或事项发生时开展的相关活动；
- 4) 本公司及子公司对被投资方做出的承诺。

本公司及子公司在判断是否控制结构化主体时，还需考虑本公司及子公司之决策行为是以主要责任人的身份进行还是以代理人的身份进行的。考虑的因素通常包括本公司及子公司对结构化主体的决策权范围、其他方享有的实质性权利、本公司及子公司的薪酬水平、以及本公司及子公司因持有结构化主体的其他利益而承担可变回报的风险等。

#### 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。

#### 运用估值技术确定金融工具的公允价值

对于无法获得活跃市场报价的金融工具，本公司及子公司使用了估值模型计算其公允价值。估值模型包括现金流贴现分析模型等。在实际操作中，现金流贴现模型尽可能地只使用可观测数据，但是管理层仍需要对如交易双方信用风险、市场利率波动性及相关性等因素进行估计。若上述因素的假设发生变化，金融工具公允价值的评估将受到影响。

#### 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损益中确认其减值损失。

#### 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。

#### 商誉减值

本公司及子公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司及子公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时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。

#### 预计负债

因未决诉讼或协议条款所形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。本公司及子公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，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。于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。如果诉讼实际形成的经济利益流出与最佳估计数存在差异，该差异将对相关期间的营业外支出和预计负债的金额产生影响。

### 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。

## 33. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司及子公司于 2016 年按照《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号)的要求，将利润表中“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目；企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起发生的，列示于“税金及附加”项目，不再列示于“管理费用”项目；2016 年 5 月 1 日之前发生的(除原已计入“营业税金及附加”项目的与投资性房地产相关的房产税和土地使用税外)，仍列示于“管理费用”项目。		“税金及附加”项目以及“管理费用”“应交税费”项目、“其他流动资产”项目、“其他应收款”项目、“其他非流动资产”项目、“其他流动负债”项目、“其他非流动负债”

其他说明

无

## (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 34. 其他

适用 不适用

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	3%-17%
消费税		
营业税	应纳税营业额	3%, 5% (自 2016 年 5 月 1 日起, 由计缴营业税改为 计缴增值税)
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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

## 2. 税收优惠

适用 不适用

## 3. 其他

适用 不适用

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: 子公司东顺(香港)投资有限公司注册地为中国香港，适用当地税率。

本公司及子公司适用的费种与费率：

费种	费率	计费基数
教育费附加	5%	应纳流转税额
河道工程修建维护管理费	1%	应纳流转税额

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	251,784.67	237,577.43
银行存款	5,136,244,149.26	7,851,970,781.46
其他货币资金	8,010,962.89	209,114,553.92

合计	5,144,506,896.82	8,061,322,912.81
----	------------------	------------------

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 2016 年 12 月 31 日，本公司及子公司所有货币资金都存放于境内，其中使用权受限货币资金为人民币 1,055,000.00 元(2015 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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	3,952,079,496.78	3,118,233,105.03
其中：债务工具投资	159,170,785.54	86,573,415.87
权益工具投资	3,792,908,711.24	3,031,659,689.16
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,321,589,449.92	1,321,589,449.92
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,321,589,449.92	1,321,589,449.92
其他		
合计	5,273,668,946.70	4,439,822,554.95

其他说明：

为交易目的而持有的金融资产：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
权益工具投资-股票	90,299,838.23	104,251,670.52
其中：成本	88,962,019.36	99,131,117.80
公允价值变动	1,337,818.87	5,120,552.72
权益工具投资-基金投资	620,778,073.30	932,218,018.64
其中：成本	620,724,244.37	932,218,155.43
公允价值变动	53,828.93	(136.79)
权益工具投资-资管计划	3,081,830,799.71	1,995,190,000.00
其中：成本	3,081,830,799.71	1,995,190,000.00
公允价值变动	-	-
债务工具投资-债券	159,170,785.54	86,573,415.87
其中：成本	159,728,588.93	86,882,048.40
公允价值变动	(557,803.39)	(308,632.53)
合计	<u>3,952,079,496.78</u>	<u>3,118,233,105.03</u>

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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
权益工具投资	1,321,589,449.92	1,321,589,449.92
其中：成本	1,321,589,449.92	1,321,589,449.92

公允价值变动	-	-
合计	<u>1,321,589,449.92</u>	<u>1,321,589,449.92</u>

### 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

适用 不适用

### 5、应收账款

#### (1). 应收账款分类披露

适用 不适用

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	42,600,000.00	20.76%	29,820,000.00	70.00%	12,780,000.00	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	162,233,361.22	79.05%	69,902,147.89	43.09%	92,331,213.33	38,364,830.39	98.97%	2,159,231.97	5.63%	36,205,598.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	400,000.00	0.19%	400,000.00	100.00%	-	400,000.00	1.03%	400,000.00	100.00%	-
合计	205,233,361.22	/	100,122,147.89	/	105,111,213.33	38,764,830.39	/	2,559,231.97	/	36,205,598.42

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
东北特殊钢铁集团	42,600,000.00	29,820,000.00	70%	债务人破产
合计	42,600,000.00	29,820,000.00	/	/

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
0-6 个月 (含 6 个月)	23,465,886.75	386,276.87	1.65%
6-12 个月	138,277,539.00	69,025,935.55	49.92%
1 年以内小计	161,743,425.75	69,412,212.42	42.92%
1 至 2 年	310,062.72	310,062.72	100%
2 至 3 年	149,212.75	149,212.75	100%
3 年以上	30,660.00	30,660.00	100%
合计	162,233,361.22	69,902,147.89	43.09%

确定该组合依据的说明：

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 98,563,285.71 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,000,369.79 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

适用 不适用

**(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

适用 不适用

**(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于 2016 年 12 月 31 日，应收账款主要系应收房款人民币 136,393,271.48 元，应收租金人民币 9,570,992.49 元，应收物业管理费人民币 7,609,727.12 元，应收债券投资款人民币 42,600,000 元，前五名的应收账款余额为 183,132,877.71，约占应收账款年末余额的 89%。

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 49%。

## 6、预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 7、应收利息

### (1). 应收利息分类

适用 不适用

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	328,044.35
债券投资	-	-
应收融资融券利息	24,145,046.73	12,691,296.87
银行理财产品利息	13,070,137.00	7,686,424.65
可供出售金融资产应收利息	18,017,156.18	22,217,160.59
应收买入返售金融资产利息	1,296,424.99	-
应收银行存款及备付金利息	671,162.73	1,236,965.99
公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产应收利息	6,958,356.17	3,371,987.58
合计	64,486,328.25	47,531,880.03

### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 8、应收股利

### (1). 应收股利

适用 不适用

### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 9、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

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	0.23%	2,374,672.86	100.00%	-	2,374,672.86	1.21%	2,374,672.86	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,032,470,248.69	99.68%	12,403,786.50	1.20%	1,020,066,462.19	170,916,836.75	87.12%	2,957,360.92	1.73%	167,959,475.83
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	0.09%	976,854.06	100.00%	-	22,895,831.98	11.67%	1,006,854.06	4.40%	21,888,977.92
合计	1,035,821,775.61	/	15,755,313.42	/	1,020,066,462.19	196,187,341.59	/	6,338,887.84	/	189,848,453.75

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
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
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
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
一年以内	1,002,905,099.58	2,627,890.60	0.26%
1 年以内小计	1,002,905,099.58	2,627,890.60	0.26%
1 至 2 年	21,243,465.20	6,905,364.36	32.51%
2 至 3 年	2,051,036.72	457,900.00	22.33%
3 年以上	6,270,647.19	2,412,631.54	38.48%
合计	1,032,470,248.69	12,403,786.50	1.20%

确定该组合依据的说明：

无

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 9,473,425.58 元；本期收回或转回坏账准备金额 27,000.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	30,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

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	27,713,882.11	137,095,384.64
押金及保证金	968,053,580.68	25,051,599.17
代收代付	12,995,999.82	18,651,095.80
其他	27,058,313.00	15,389,261.98
合计	1,035,821,775.61	196,187,341.59

**(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
上海联合产权交易所	押金及保证金	945,082,900.00	6个月以内	91.24%	
铁狮门投资咨询(上海)有限公司	押金及保证金	5,000,000.00	6个月至1年	0.48%	
天津俊安煤焦化工有限公司	代垫诉讼费用	2,743,114.96	1-2年	0.26%	
檀源木业有限公司	代垫诉讼费用	2,552,264.56	1-2年	0.25%	-
北京京国管置业投资有限公司	押金及保证金	2,145,156.36	1-2年	0.21%	-
合计	/	957,523,435.88	/	92.44%	-

## (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:

适用 不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 10. 存货

## (1). 存货分类

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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	1,957,286.31		1,957,286.31	1,821,769.76		1,821,769.76
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
转让场地开发支出	2,217,437,350.24	3,770,000.00	2,213,667,350.24	2,198,496,882.61	3,770,000.00	2,194,726,882.61

公共建筑建设支出	4,018,017,894.23		4,018,017,894.23	3,431,639,937.20		3,431,639,937.20
商品房建设支出	862,468,408.30		862,468,408.30	2,271,098,595.14		2,271,098,595.14
动迁房	103,514,790.99		103,514,790.99	104,726,348.17		104,726,348.17
商品房	1,973,374,670.19	309,581.10	1,973,065,089.09	2,043,984,555.11	309,581.10	2,043,674,974.01
合计	9,176,770,400.26	4,079,581.10	9,172,690,819.16	10,051,768,087.99	4,079,581.10	10,047,688,506.89

**(2). 存货跌价准备**

√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		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
转让场地开发支出	3,770,000.00	-	-	-	-	3,770,000.00
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：**

√适用 □不适用

于2016年12月31日，年末存货余额中含借款费用资本化金额人民币242,676,234.81元(2015年12月31日：人民币261,523,960.96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

其他说明

√适用 □不适用

于2016年12月31日，前滩中心部分地块在建工程及土地使用权为本公司之子公司的借款抵押，账面价值人民币1,237,430,068.02元。

于2015年12月31日，东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权为本公司之子公司的借款抵押，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、一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	98,910,839.21	-
预缴营业税及附加税	405,447,312.83	-
预缴土地增值税	101,774,547.45	-
股权交易对价	3,242,755,365.00	-
可供出售金融资产(流动资产部分)	4,065,376,334.29	2,311,861,118.48
应收款项类投资(流动资产部分)	774,660,595.07	265,166,573.50
其他	15,056,016.93	6,613,914.80
合计	8,703,981,010.78	2,583,641,606.78

其他说明

于2016年12月31日,股权交易对价为本公司之子公司上海纯景实业投资有限公司支付的购买上海申万置业有限公司的股权交易款项人民币3,242,755,365.00元(2015年12月31日:无)。

#### 14、可供出售金融资产

##### (1). 可供出售金融资产情况

√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
可供出售债务工具:	310,666,780.00	-	310,666,780.00	345,394,800.00		345,394,800.00
可供出售权益工具:	9,313,672,367.26	-	9,313,672,367.26	11,274,559,832.77	-	11,274,559,832.77
按公允价值计量的	8,654,578,989.90	-	8,654,578,989.90	9,532,804,602.77		9,532,804,602.77
按成本计量的	659,093,377.36	-	659,093,377.36	1,741,755,230.00	-	1,741,755,230.00

减：可供出售金融资产减值准备	-1,961,047.38	-	-1,961,047.38	-98,755,718.38	-	-98,755,718.38
						0.00
合计	9,622,378,099.88	-	9,622,378,099.88	11,521,198,914.39	-	11,521,198,914.39

## (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	8,980,346,159.96	313,037,535.08	9,293,383,695.04
公允价值			
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	333,326,207.30	-2,370,755.08	330,955,452.22
已计提减值金额	-1,961,047.38		-1,961,047.38

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

## (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	合计
期初已计提减值余额	94,755,718.38	4,000,000.00	98,755,718.38
本期计提		-	-
本期减少	92,794,671.00	4,000,000.00	96,794,671.00
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

□适用 √不适用

## 15. 持有至到期投资

## (1). 持有至到期投资情况：

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的持有至到期投资：

适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况:

适用 不适用

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	-	20,785,807.43	20,785,807.43	-	20,785,807.43	
合计	20,785,807.43	-	20,785,807.43	20,785,807.43	-	20,785,807.43	/

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、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	244,077,871.59	-	-	46,744,317.97	-	-	-25,147,561.16	-	-	265,674,628.40	-
上海新国际博览中心有限公司	874,033,942.73	-	-	140,010,656.31	-	-	-100,000,000.00	-	-	914,044,599.04	-
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	2,781,784.08	-	-	902,921.62	-	-	-900,000.00	-	-	2,784,705.70	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	1,099,707,047.00		-	3,563,970.75	-15,925,503.00	-	-	-	-	1,087,345,514.75	49,411,291.00
小计	2,220,600,645.40	-	-	191,221,866.65	-15,925,503.00	-	-126,047,561.16	-	-	2,269,849,447.89	49,411,291.00
二、联营企业											

2016 年年度报告

上海浦东嘉里城房地产有限公司	307,853,333.13	-	-	63,107,676.28	-	-	-	-	-	370,961,009.41	-
上海中心大厦建设发展有限公司	3,151,700,458.76	-	-	-206,937,154.15	-	-	-	-	-	2,944,763,304.61	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,867,685.68	-	-7,867,685.68	-	-	-	-	-	-	-	-
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	303,309.86	-	-	1,192.31	-	-	-	-	-	304,502.17	-
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	563,218.59	-	-	83,389.36	-	-	-	-	-	646,607.95	-
上海绿岛阳光置业有限公司	15,755,577.67	-	-	15,880.59	-	-	-	-	-	15,771,458.26	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,541,737.82	-	-	7.79	-	-	-	-	-	1,541,745.61	-
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	311,733,119.81	-	-312,224.7	491,613.28	-	-	-	-	-	-	-

实业发展 有限公司			33.09								
上海中心 大厦世邦 魏理仕物 业管理有 限公司	2,078,126.99	-	-	570,660.86	-	-	-520,314.29	-	-	2,128,473.56	-
上海陆家 嘴投资发 展有限公 司	36,663,131.84	-	-	105,124,754.95	-1,583,298.27	-	-	-	-	140,204,588.52	-
上海陆家 嘴公宇资 产管理有 限公司	2,883,547.37	1,000, 000.00	-	2,928,400.26	-	-	-	-	-	6,811,947.63	-
陆家嘴财 富管理 (上海)有 限公司	7,799,509.12	-	-	715,821.55	-	-	-	-	-	8,515,330.67	-
上海陆家 嘴野村资 产管理有 限公司	8,009,317.15	-	-	679,840.97	-	-	-	-	-	8,689,158.12	-
上海自贸 区股权投 资基金管 理有限公 司	2,155,623.41	-	-	5,854,761.38	-	-	-	-	-	8,010,384.79	-
小计	4,096,907,697.2 0	1,000, 000.00	-320,092,4 18.77	-27,363,154.57	-1,583,298.27	-	-520,314.29	-	-	3,748,348,511.30	-
合计	6,317,508,342.6 0	1,000, 000.00	-320,092,4 18.77	163,858,712.08	-17,508,801.27	-	-126,567,875.45	-	-	6,018,197,959.19	49,411,291.00

其他说明

无

## 18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

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	12,282,180,994.05	97,205,888.57	13,420,772,637.14	25,800,159,519.76
2. 本期增加金额	4,156,920,150.55	-	2,769,911,983.24	6,926,832,133.79
(1) 外购	40,243,535.55	-	2,769,911,983.24	2,810,155,518.79
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	142,935,256.56	-	-	142,935,256.56
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
(4) 其他	3,973,741,358.44	-	-	3,973,741,358.44
3. 本期减少金额	1,486,579,644.99		4,490,047,162.30	5,976,626,807.29
(1) 处置	1,486,579,644.99	-	-	1,486,579,644.99
(2) 其他转出	-	-	4,490,047,162.30	4,490,047,162.30
4. 期末余额	14,952,521,499.61	97,205,888.57	11,700,637,458.08	26,750,364,846.26
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	1,665,075,946.95	47,796,603.37	-	1,712,872,550.32
2. 本期增加金额	345,777,357.83	2,713,758.90	-	348,491,116.73
(1) 计提或摊销	345,777,357.83	2,713,758.90	-	348,491,116.73
3. 本期减少金额	3,945,011.63	-	-	3,945,011.63
(1) 处置	3,945,011.63	-	-	3,945,011.63
4. 期末余额	2,006,908,293.15	50,510,362.27	-	2,057,418,655.42
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				

1. 期末账面价值	12,945,613,206.46	46,695,526.30	11,700,637,458.08	24,692,946,190.84
2. 期初账面价值	10,617,105,047.10	49,409,285.20	13,420,772,637.14	24,087,286,969.44

## (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

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”)	783,906,189.43	尚在办理中
天津惠灵顿国际学校	242,732,145.94	尚在办理中
上海纽约大学大厦	590,825,730.55	尚在办理中
浦东金融广场(原“SN1地块项目”)(除拟销售部分)	2,918,892,064.45	未完工
东方汇(原“世纪大都会”)(除拟销售部分)	2,134,998,686.97	尚在办理中
金色阳光	205,396,861.28	尚在办理中
陆家嘴证券大厦(原“2-16-2地块办公楼”)	1,041,340,681.17	未完工
SB1-1地块工程	312,374,571.55	未完工
前滩中心25-1地块项目	1,448,032,215.65	未完工
前滩中心25-02地块办公楼	1,445,251,251.02	未完工
软件园13号楼	343,301,929.93	未完工
天津陆家嘴金融广场	4,191,444,744.31	未完工

## 其他说明

√适用 □不适用

于2016年12月31日,年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379,275,452.23元(2015年12月31日:人民币498,518,308.14元)。

于2016年12月31日,账面价值为人民币2,155,304,589.57元的软件园9号楼和东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权和星展银行大厦为本公司及子公司的借款抵押。

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、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2016年度,原值为人民币142,935,256.56元的惠灵顿小街、S1会所、河庭花苑西标段地下车库于改变用途之日起,自存货转入投资性房地产核算。

于2015年度,原值为人民币994,802,766.77元的东方纯一大厦(已于2015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。

## 19、固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

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	1,123,764,880.07	19,707,069.03	17,023,815.42	49,636,792.66	13,121,070.44	1,223,253,627.62
2. 本期增加金额	29,403,331.7	3,367,232.81	191,100.33	9,562,467.42	879,545.73	43,403,677.99
(1) 购置	13,635.12	2,873,823.31	191,100.33	9,562,467.42	879,545.73	13,520,571.91
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加		493,409.50				493,409.50
(4) 其他转入	9,420,323.28					9,420,323.28
(5) 存货转入	19,969,373.30					19,969,373.30
3. 本期减少金额	9,150,209.11	3,536,170.79	72,137.36	4,805,266.92	338,255.91	17,902,040.09
(1) 处置或报废	9,150,209.11	3,536,170.79	72,137.36	4,805,266.92	338,255.91	17,902,040.09
4. 期末余额	1,144,018,002.66	19,538,131.05	17,142,778.39	54,393,993.16	13,662,360.26	1,248,755,265.52
二、累计折旧						
1. 期初余额	442,387,576.87	15,828,196.15	10,910,683.11	37,477,008.69	8,363,529.87	514,966,994.69
2. 本期增加金额	25,328,823.50	2,133,658.22	2,019,450.97	5,349,483.04	1,509,907.80	36,341,323.53
(1) 计提	25,328,823.50	1,984,738.41	2,019,450.97	5,349,483.04	1,509,907.80	36,192,403.72
2) 非同一控制下企业合并	0	148,919.81	0	0		148,919.81
3. 本期减少金额	3,571,356.65	3,485,352.86	69,973.24	4,734,502.91	275,022.39	12,136,208.05
(1) 处置或报废	3,571,356.65	3,485,352.86	69,973.24	4,734,502.91	275,022.39	12,136,208.05
4. 期末余额	464,145,043.72	14,476,501.51	12,860,160.84	38,091,988.82	9,598,415.28	539,172,110.17
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
3. 本期减						

少金额						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	679,872,958.94	5,061,629.54	4,282,617.55	16,302,004.34	4,063,944.98	709,583,155.35
2. 期初账面价值	681,377,303.20	3,878,872.88	6,113,132.31	12,159,783.97	4,757,540.57	708,286,632.93

## (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:

适用 不适用

## 20、在建工程

## (1). 在建工程情况

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
古北御庭酒店项目	485,204,750.32	0	485,204,750.32	0	0	0
合计	485,204,750.32	0	485,204,750.32	0	0	0

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 21、工程物资

适用 不适用

## 22、固定资产清理

适用 不适用

**23、生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**24、油气资产**

□适用 √不适用

**25、无形资产****(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	车位使用权	交易席位费	非专利技术	软件使用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	273,600.00	38,323,721.54	1,000,000.00	25,893,072.79	65,490,394.33
2. 本期增加金额	-123,600.00	-14,153,723.00		21,217,649.11	6,940,326.11
(1) 购置				6,940,326.11	6,940,326.11
(2) 重分类	-123,600.00	-14,153,723.00		14,277,323.00	-
4. 期末余额	150,000.00	24,169,998.54	1,000,000.00	47,110,721.90	72,430,720.44
二、累计摊销					
1. 期初余额	242,700.00	28,479,212.09	1,000,000.00	10,035,249.17	39,757,161.26
2. 本期增加金额		49,998.00	-	12,415,454.49	12,465,452.49
(1) 计提		49,998.00	-	7,596,870.94	7,646,868.94
(2) 重分类				4,818,583.55	4,818,583.55
3. 本期减少金额	92,700.00	4,725,883.55			4,818,583.55
(1) 处置					
(2) 重分类	92,700.00	4,725,883.55			4,818,583.55
4. 期末余额	150,000.00	23,803,326.54	1,000,000.00	22,450,703.66	47,404,030.20
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	-	366,672.00	-	24,660,018.24	25,026,690.24
2. 期初账面价值	30,900.00	9,844,509.45	-	15,857,823.62	25,733,233.07

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

## (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:

□适用 √不适用

## 26、开发支出

□适用 √不适用

## 27、商誉

## (1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97					1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72					274,208,582.72
合计	1,518,620,139.69					1,518,620,139.69

## (2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
爱建证券有限责任公司	647,698,134.65					647,698,134.65
合计	647,698,134.65					647,698,134.65

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 28、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	71,373,516.90		1,956,028.44	840,000.00	68,577,488.46
X0-1地块配套项目	19,945,556.69		527,454.83		19,418,101.86

北滨江改造	15,509,264.39		1,193,020.32		14,316,244.07
成衣街	19,337,594.02		498,197.40		18,839,396.62
小陆家嘴A块	11,347,407.27		289,846.92		11,057,560.35
租赁物业装修费	15,887,529.92	10,568,147.19	9,539,200.32		16,916,476.79
其他	14,932,531.74	1,001,943.55	5,578,023.71	1,057,536.45	9,298,915.13
合计	168,333,400.93	11,570,090.74	19,581,771.94	1,897,536.45	158,424,183.28

其他说明：  
无

## 29、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
预提职工薪酬	208,247,538.25	52,061,884.57	120,901,511.00	30,225,377.75
未实现利润影响数	4,923,077,132.28	1,230,769,283.07	3,818,246,864.96	954,561,716.24
土地增值税	2,026,773,434.49	506,693,358.62	1,711,118,950.44	427,779,737.61
预提费用	689,425,538.38	172,351,884.56	648,932,853.96	162,228,713.49
资产减值准备	441,149,896.29	110,287,474.07	174,234,599.10	43,558,649.77
未来可弥补亏损	213,929.60	53,482.40	1,469,059.88	367,264.97
固定资产折旧	16,833,923.18	4,208,480.79	18,461,401.16	4,615,350.29
无形资产摊销	4,351,977.36	1,087,994.34	2,628,208.48	657,052.12
合计	8,310,073,369.83	2,077,513,842.42	6,495,993,448.98	1,623,993,862.24

### (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	731,521,697.10	182,880,424.28	746,743,083.04	186,685,770.76
可供出售金融资产公允价值变动	608,369,468.80	152,092,367.20	822,985,718.69	205,746,429.67

交易性金融资产 公允价值变动	1,803,886.11	450,971.53	4,811,783.40	1,202,945.85
其他	20,768,330.91	5,192,082.73	3,908,543.74	977,135.93
合计	1,362,463,382.92	340,615,845.74	1,578,449,128.87	394,612,282.21

## (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	271,649,846.47	1,805,863,995.95	306,692,489.74	1,317,301,372.50
递延所得税负债	271,649,846.47	-68,965,999.27	306,692,489.74	-87,919,792.47

## (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	189,377,261.81	161,278,165.46
可抵扣亏损	210,977,681.89	126,725,455.29
合计	400,354,943.70	288,003,620.75

## (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
2016	0	65,107.61	
2017	35,811.91	37,568.25	
2018	3,515,427.26	3,529,025.23	
2019	9,339,582.54	9,491,538.90	
2020	113,592,214.30	113,602,215.30	
2021	84,494,645.88		
合计	210,977,681.89	126,725,455.29	/

其他说明:

√适用 □不适用

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。

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	200,000,000.00	200,000,000.00
非流动资产采购预付款	0	455,000,000.00
买入返售金融资产(非流动部	1,629,436,300.00	2,122,000,000.00

分)		
存出保证金(非流动部分)	25,438,603.49	28,430,048.48
应收款项类投资(非流动部分)	1,096,317,800.00	450,000,000.00
合计	2,951,192,703.49	3,255,430,048.48

其他说明:

于2016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%(2015年12月31日:人民币96,000,000.00元,贷款利率为5.2250%),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%(2015年12月31日:人民币104,000,000.00,贷款利率为5.5000%)。

### 31、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	2,700,000,000.00	164,000,000.00
同业借款	900,000,000.00	800,000,000.00
信托借款	0	1,000,000,000.00
信用借款	6,075,000,000.00	4,675,000,000.00
合计	9,675,000,000.00	6,639,000,000.00

短期借款分类的说明:

于2016年12月31日,银行短期信用借款的平均年利率为4.31%(2015年12月31日:4.32%)。

于2016年12月31日,关联方借款为向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的一年内到期带息借款人民币2,700,000,000.00元,平均年利率为3.92%。

于2015年12月31日,关联方借款为向上海富都世界发展有限公司及上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司借入的一年内到期带息借款人民币164,000,000.00元,平均年利率为4.84%。

同业借款为向中国信托保障基金有限责任公司的借款,于2016年12月31日的平均年利率为5.70%(2015年12月31日:7.53%)。

信托借款为向上海国际信托有限公司的借款,于2015年12月31日的平均年利率为6.70%。

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 32、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

**33、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**34、应付票据**

□适用 √不适用

**35、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	2,617,825,138.39	1,954,621,336.68
合计	2,617,825,138.39	1,954,621,336.68

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的应付账款合计人民币 521,171,108.06 元 (2015 年 12 月 31 日：人民币 374,728,978.23 元)。

**36、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
预收款项	5,172,642,751.20	4,670,193,649.96
合计	5,172,642,751.20	4,670,193,649.96

**(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

√适用 □不适用

预收款项主要为预收客户的销售款项。于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的预收款项为人民币 1,205,755,381.07 元 (2015 年 12 月 31 日：人民币 285,932,400.16 元)。

**37、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	520,127,089.24	898,171,703.58	942,129,423.42	476,169,369.40
二、离职后福利-设定提存计划	5,059,377.68	81,474,390.52	80,793,431.79	5,740,336.41
三、辞退福利	0	265,357.00	265,357.00	0
合计	525,186,466.92	979,911,451.10	1,023,188,212.21	481,909,705.81

## (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	508,930,323.15	772,880,311.91	817,850,082.69	463,960,552.37
二、职工福利费	364,747.00	21,133,809.95	21,104,465.95	394,091.00
三、社会保险费	2,014,135.18	42,354,431.18	41,115,686.78	3,252,879.58
其中：医疗保险费	1,778,773.38	37,405,103.41	36,311,112.51	2,872,764.28
工伤保险费	78,453.93	1,649,775.92	1,601,524.75	126,705.10
生育保险费	156,907.87	3,299,551.85	3,203,049.52	253,410.20
四、住房公积金	3,794,186.19	34,710,299.20	34,630,739.85	3,873,745.54
五、工会经费和职工教育经费	5,023,697.72	16,290,028.53	16,625,625.34	4,688,100.91
六、个人所得税		10,802,822.81	10,802,822.81	
合计	520,127,089.24	898,171,703.58	942,129,423.42	476,169,369.40

## (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	4,862,383.10	70,898,836.00	70,302,951.07	5,458,268.03
2、失业保险费	196,994.58	3,687,554.52	3,602,480.72	282,068.38
3、企业年金缴费		6,888,000.00	6,888,000.00	
合计	5,059,377.68	81,474,390.52	80,793,431.79	5,740,336.41

其他说明:

□适用 √不适用

## 38、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	70,023,653.27	15,091,797.77
营业税	0	-324,815,261.41
企业所得税	985,813,670.82	605,254,179.55
个人所得税	18,185,176.55	21,752,761.74
城市维护建设税	3,957,118.69	-19,722,190.63
土地增值税	1,154,465,360.13	769,547,111.73

教育费附加	2,947,944.76	-14,279,625.86
河道管理费	259,978.52	-3,254,598.43
土地使用税	2,502,356.68	4,357,073.46
房产税	86,699,680.72	74,386,642.99
印花税	14,355,496.71	385,528.33
其他	763,978.09	322,131.26
合计	2,339,974,414.94	1,129,025,550.50

其他说明：  
无

### 39、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
企业债券利息	134,799,623.75	134,918,623.73
卖出回购金融资产款利息	12,175,682.87	22,666,790.19
产品优先级利息	13,939,041.09	-
银行借款利息	16,326,546.38	14,627,629.72
同业借款利息	3,530,833.33	2,805,100.00
合计	180,771,727.42	175,018,143.64

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 40、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	41,487,668.97	15,334,612.41
合计	41,487,668.97	15,334,612.41

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：

-

### 41、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	11,124,184,371.47	11,033,443,408.68
合计	11,124,184,371.47	11,033,443,408.68

#### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

于 2016 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 3,646,674,799.01 元(2015 年 12 月 31 日: 人民币 3,646,746,470.21 元); 暂收售房款共计人民币 4,387,455,939.92 元(2015 年 12 月 31 日: 人民币 5,582,767,870.18 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。

#### 42、划分为持有待售的负债

适用 不适用

#### 43、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	2,134,000,000.00	3,203,000,000.00
1 年内到期的应付债券	-	-
1 年内到期的长期应付款	-	-
合计	2,134,000,000.00	3,203,000,000.00

其他说明:

无

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

质押借款	-	1,657,500,000.00
抵押借款	2,465,268,985.82	1,771,070,548.50
保证借款	1,465,000,000.00	1,341,500,000.00
信用借款	8,103,704,845.76	1,020,720,000.00
合计	12,033,973,831.58	5,790,790,548.50

长期借款分类的说明:

子公司权益质押借款

于 2015 年 12 月 31 日, 借款中人民币 1,657,500,000.00 元系以子公司上海前滩实业发展有限公司的 60% 权益为质押。

抵押借款

于 2016 年 12 月 31 日, 借款中人民币 70,000,000.00 元以软件园 9 号楼作抵押, 人民币 758,816,455.18 元以东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权作抵押, 人民币 1,500,000,000.00 元以星展大厦大楼作抵押, 人民币 206,452,530.64 元以前滩 34-01 地块项目上的在建工程及对应的土地使用权作抵押。

于 2015 年 12 月 31 日, 借款中人民币 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。

保证借款

本公司及子公司的保证借款均由母公司上海陆家嘴(集团)有限公司提供担保, 详见附注十、5.19。

于 2016 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 4.05% (2015 年 12 月 31 日: 4.50%)。

其他说明, 包括利率区间:

适用  不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
14 陆金开 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
14 陆金开 MTN002	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
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
14 陆金开 MTN001	100.00	2014年5月21日	5年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		60,698,113.25			1,000,000,000.00
14 陆金开 MTN002	100.00	2014年9月4日	10年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00		246,792,452.83			4,000,000,000.00
合计	/	/	/	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00		307,490,566.08			5,000,000,000.00

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

适用 不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

于2016年12月31日及2015年12月31日,应付债券余额包括本公司发行的2014年度第一期中期票据(简称:14陆金开MTN001,代码:101451021,期限5年,每张面值为人民币100元,票面利率为5.90%)计人民币10亿元,以及2014年度第二期中期票据(简称:14陆金开MTN002,代码:101451039,期限10年,每张面值为人民币100元,发行票面利率为6%)计人民币40亿元。

上述中期票据按照实际利率法以摊余成本进行后续计量。

## 47、长期应付款

## (1) 按款项性质列示长期应付款:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	期末余额
吸养老费	117,100,000.00	135,100,000.00
其他	3,878,272.20	2,261,514.20

其他说明：

适用 不适用

吸养老费为征地人员补偿款，用于支付安置被征用土地的人员的生活保障费用。

#### 48、长期应付职工薪酬

适用 不适用

##### (1) 长期应付职工薪酬表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利		
三、其他长期福利	87,530,647.61	98,998,933.01
合计	87,530,647.61	98,998,933.01

##### (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

适用 不适用

计划资产：

适用 不适用

设定受益计划净负债（净资产）

适用 不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 49、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	54,000	6,400	54,000.00	收到上海市质量和标准化研究院专项经费
合计	6,400.00	54,000	6,400	54,000.00	

其他说明：

无

#### 50、预计负债

适用 不适用

**51、 递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**52、 其他非流动负债**适用 不适用**53、 股本**适用 不适用

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		1,494,147,200.00			1,494,147,200.00	3,361,831,200.00

其他说明：

无

**54、 其他权益工具**

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**55、 资本公积**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
其他资本公积	38,898,158.63			38,898,158.63
同一控制下企业	7,056,000,000.00		7,056,000,000.00	

合并				
合计	7,094,898,158.63		7,056,000,000.00	38,898,158.63

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2016 年期初因同一控制下合并上海陆家嘴金融发展有限公司重述报表产生 70.56 亿资本公积，期末完成收购该项资本公积随即减少。

#### 56、库存股

适用 不适用

## 57、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							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	641,190,802.69	844,369,589.42	2,058,973.81	53,654,062.47	910,659,446.43	-10,576,820.73	1,551,850,249.12
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	27,274,477.91	-17,508,801.26			-15,442,762.71	-2,066,038.55	11,831,715.20
可供出售金融资产公允价值变动损益	613,916,324.78	-233,352,676.15	2,058,973.81	53,654,062.47	-169,128,857.69	-8,510,782.18	444,787,467.09
一揽子交易分步处置子公司尚未丧失控制权		1,095,231,066.83			1,095,231,066.83		1,095,231,066.83
其他综合收益合计	641,190,802.69	844,369,589.42	2,058,973.81	53,654,062.47	910,659,446.43	-10,576,820.73	1,551,850,249.12

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：

无

## 58、专项储备

□适用 √不适用

**59、 盈余公积**

√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
法定盈余公积	1,376,826,715.52	160,962,544.40	-	1,537,789,259.92
任意盈余公积	1,367,932,658.93	160,962,544.40	-	1,528,895,203.33
储备基金				
企业发展基金				
其他	-	-	1,921,525,849.69	-1,921,525,849.69
合计	2,744,759,374.45	321,925,088.80	1,921,525,849.69	1,145,158,613.56

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

**60、 未分配利润**

√适用 □不适用

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	7,964,790,726.32	7,083,592,875.66
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	102,805,897.65	-113,674,770.06
调整后期初未分配利润	8,067,596,623.97	6,969,918,105.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,648,735,992.74	2,166,031,126.30
减：提取法定盈余公积	160,962,544.40	108,981,380.59
提取任意盈余公积	160,962,544.40	108,981,380.59
提取一般风险准备	21,544,775.91	49,526,947.55
应付普通股股利	2,442,930,672.00	800,862,899.20
转作股本的普通股股利		
同一控制下企业合并	511,229,101.59	-
期末未分配利润	7,418,702,978.41	8,067,596,623.97

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 102,805,897.65 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

**61、 营业收入和营业成本**

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,038,611,101.12	5,270,753,272.13	7,303,497,379.36	3,391,230,519.38
其他业务	1,768,536,974.85	1,492,003,355.41	261,732,495.86	68,602,308.09
合计	12,807,148,075.97	6,762,756,627.54	7,565,229,875.22	3,459,832,827.47

**62、税金及附加**

√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
土地增值税	479,443,808.66	127,648,796.29
营业税	365,813,949.64	338,423,054.24
城市维护建设税	37,206,419.43	22,763,569.65
教育费附加	27,385,400.18	16,870,051.71
资源税	-	-
房产税	145,594,852.77	118,775,027.44
土地使用税	9,362,731.09	4,425,084.43
河道维护费	4,499,910.45	2,426,861.04
印花税	13,306,427.26	-
其他	468,740.40	5,955.43
合计	1,083,082,239.88	631,338,400.23

其他说明：

无

**63、销售费用**

√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
中介代理费	60,198,055.08	77,051,331.86
管理酬金	35,521,767.73	11,668,590.52
物业管理费	21,690,580.57	12,503,374.13
媒介广告费	6,588,379.96	27,399,523.55
维修装修费	10,513,607.31	414,611.76
其他	23,953,267.79	22,672,034.38
合计	158,465,658.44	151,709,466.20

其他说明：

无

**64、管理费用**

√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
工资薪金	161,171,507.87	143,345,159.83
税金	12,968,371.67	15,129,480.01
租赁费	8,866,946.10	10,586,409.23

聘请中介机构费用	26,136,196.82	7,149,257.99
折旧费	3,498,571.00	3,443,895.54
办公费	5,190,680.47	7,863,053.67
其他	39,190,782.91	28,869,311.32
合计	257,023,056.84	216,386,567.59

其他说明：

无

## 65、财务费用

√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
利息支出	847,775,386.29	940,505,086.46
利息收入	-26,994,316.47	-30,228,530.57
利息资本化金额	-263,820,626.56	-332,111,599.11
汇兑损失	-484,629.26	10,707,933.54
其他	3,772,776.83	3,182,372.00
合计	560,248,590.83	592,055,262.32

其他说明：

无

## 66、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	107,009,341.50	-1,001,565.66
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失	-395,634.62	96,794,671.00
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他	164,789,300.73	154,151,563.84
合计	271,403,007.61	249,944,669.18

其他说明：

其中其他为：

买入返售金融资产减值损失	(38,373,050.00)	40,047,125.00
应收款项类投资减值损失	203,185,511.17	113,603,426.50
融出资金减值损失	(23,160.44)	501,012.34
	164,789,300.73	154,151,563.84

**67、公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**68、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	44,991,162.22	164,323,788.58
处置长期股权投资产生的投资收益	149,792,930.25	
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		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		214,383.56
可供出售金融资产等取得的投资收益	29,252,739.35	17,392,972.75
处置可供出售金融资产取得的投资收益	4,257,624.48	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品投资收益	238,284,553.96	247,366,826.06
委托贷款利息收入	10,383,441.45	17,093,902.24
处置子公司产生的投资收益		651,723,432.53
分步取得控制权后原持有股权按公允价值重新计量的损失	-1,925,783.47	
合计	475,036,668.24	1,098,115,305.72

其他说明：

无

**69、营业外收入**

营业外收入情况

√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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	15,310,035.33	41,966,177.60	15,310,035.33
其中：固定资产处置利得	15,309,015.33	331,760.69	15,309,015.33
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			

接受捐赠			
政府补助	58,421,424.64	27,058,897.20	58,421,424.64
罚款收入	26,669,733.14	17,354,147.65	26,669,733.14
其他	4,229,911.75	27,295,852.28	4,229,911.75
合计	104,631,104.86	113,675,074.73	104,631,104.86

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	0	14,825.70	与收益相关
软件园外包人才实训基地	64,786.00	30,068.10	与收益相关
陆家嘴软件园公共服务平台	9,900.00	0	与收益相关
企业发展补贴	0	3,536,000.00	与收益相关
职工培训财政补贴	349,787.77	57,051.00	与收益相关
教育费附加返还	2,449,074.25	3,364,652.40	与收益相关
政府扶持基金	9,600,000.00	476,300.00	与收益相关
金融业扶持基金等	45,947,876.62	16,768,000.00	与收益相关
分布式供能与燃气空调专项补助	0	2,812,000.00	与资产相关
合计	58,421,424.64	27,058,897.20	/

其他说明：

适用 不适用

## 70、营业外支出

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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	92,151.84	106,037.07	92,151.84
其中：固定资产处置损失	90,051.84	106,037.07	90,051.84
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
赔偿支出	3,765,914.43		3,765,914.43
其他	687,537.77	453,222.06	687,537.77
合计	4,545,604.04	559,259.13	4,545,604.04

其他说明：

无

## 71、所得税费用

### (1) 所得税费用表

√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
当期所得税费用	1,474,380,191.21	922,159,749.55
递延所得税费用	-454,229,619.14	-100,260,649.81
合计	1,020,150,572.07	821,899,099.74

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	4,289,291,063.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,072,322,765.97
子公司适用不同税率的影响	-385,147.04
调整以前期间所得税的影响	458,036.64
归属于合营、联营企业的损益	-40,964,678.08
非应税收入的影响	-731,610.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,302,573.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	17,747,893.28
利用以前年度可抵扣亏损	-5,448.98
股利及分红	-34,593,813.55
所得税费用	1,020,150,572.07

其他说明：

√适用 □不适用

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

## 72、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

## 73、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

√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

银行存款利息	26,739,262.62	29,913,649.41
投标保证金	181,300.00	3,056,555.20
押金、意向金等	82,624,609.04	583,855,464.64
补贴款	55,897,664.39	42,596,921.07
往来款	706,130,587.29	975,411,725.88
存出保证金	2,991,444.99	-
融出资金净减少额	23,160,440.89	-
拆入资金净增加额	-	150,000,000.00
代理买卖证券款净增加额	-	1,274,482,895.23
衍生金融工具投资收益	2,070,618.88	8,403,037.88
其他	60,153,404.48	53,964,434.94
合计	959,949,332.58	3,121,684,684.25

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

√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
费用	480,009,829.77	476,882,305.54
存出保证金	-	17,855,209.54
投标保证金	-	163,099,558.22
往来款	339,046,441.39	259,211,106.67
交易性金融资产净增加额	917,628,118.50	2,668,021,176.06
买入返售金融资产净增加额	399,172,288.79	957,925,000.00
拆入资金净减少额	150,000,000.00	-
代理买卖证券款净减少额	571,988,995.84	-
融出资金净增加额	-	501,012,335.74
其他	6,050,584.65	25,369,763.96
合计	2,863,896,258.94	5,069,376,455.73

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
金融产品赎回款	1,348,391,265.81	
合计	1,348,391,265.81	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

## 74、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	3,269,140,491.82	2,653,294,703.81
加：资产减值准备	271,403,007.61	249,944,669.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,192,403.72	34,915,462.46
无形资产摊销	7,646,868.94	6,166,884.03
长期待摊费用摊销	19,581,771.94	19,766,977.61
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）	-214,728,799.74	-59,203,957.52
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）	4,345,989.00	3,715,385.94
财务费用（收益以“-”号填列）	583,954,759.73	608,393,487.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-972,584,135.65	-1,400,347,753.63
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-454,229,619.14	-100,260,649.81
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	795,569,923.99	-1,275,375,963.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,226,292,609.80	-4,457,459,385.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,004,037,254.19	5,774,658,048.26
其他	621,366,908.38	465,284,851.08
经营活动产生的现金流量净额	-1,254,595,785.01	2,523,492,758.94
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	6,101,306,661.54	8,835,713,719.53
减: 现金的期初余额	8,835,713,719.53	6,750,485,114.84
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	-2,734,407,057.99	2,085,228,604.69

其中其他包括:

投资性房地产折旧	348,491,116.73	278,781,170.46
金融业务利息支出	277,339,978.50	201,200,879.09
应收款项类投资利息收入	-3,019,500.00	-13,592,622.47
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,444,686.85	-1,104,576.00
合计	621,366,908.38	465,284,851.08

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	9,500,797,149.16
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	20,292,779.19
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	9,480,504,369.97

其他说明:

无

## (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	1,256,436,157.38
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	1,256,436,157.38

其他说明:

无

## (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,101,306,661.54	8,835,713,719.53
其中: 库存现金	251,784.67	237,577.43
可随时用于支付的银行存款	5,136,244,149.26	7,851,970,781.46
可随时用于支付的其他货币资金	964,810,727.61	983,505,360.64

二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	6,101,306,661.54	8,835,713,719.53

其他说明：

适用 不适用

#### 75、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：

适用 不适用

#### 76、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	1,055,000.00	
应收票据		
存货	1,237,430,068.02	抵押
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	2,155,304,589.57	抵押
合计	3,393,789,657.59	/

其他说明：

于2016年12月31日，账面价值为人民币1,055,000.00元的其他货币资金使用权受到限制(2015年12月31日：无)。

于2016年12月31日，账面价值为1,237,430,068.02元的前滩中心部分地块的在建工程及土地使用权为子公司的借款抵押。

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

于2016年12月31日，账面价值为人民币2,155,304,589.57元的软件园9号楼和东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权和星展银行大厦为本公司及子公司的借款抵押。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。

除此之外，于2015年12月31日，本公司以持有的子公司上海前滩实业发展有限公司60%的权益为本公司及子公司的借款质押。于2016年9月，该借款已归还并解除抵押。

#### 77、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			

其中：美元	5,926,017.18	6.9370	41,108,781.17
港币	5,672,323.42	0.8945	5,073,893.30
结算备付金			
美元	3,233,926.10	6.9370	22,433,745.36
港元	3,778,874.97	0.8945	3,380,203.66

其他说明：

无

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

适用 不适用

#### 78、套期

适用 不适用

#### 79、其他

适用 不适用

### 八、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	2016年4月1日	12,042,197.88	67	现金	4月1日	已经支付了全部收购价款，贝斯特物业已完成章程更新及工商变更登记手续	26,170,943.91	-3,840,927.70

其他说明：

无

(2). 合并成本及商誉

适用 不适用

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	20,292,779.19	20,292,779.19
应收款项	2,237,100.07	2,237,100.07
存货	223,441.11	319,841.11
固定资产	351,098.69	320,698.69
无形资产		
预付账款	69,891.92	69,891.92
其他应收款	1,368,566.06	1,368,566.06
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
应付职工薪酬	2,045,545.12	2,045,545.12
应交税费	303,361.03	303,361.03
其他应付款	4,188,206.63	4,188,206.63
净资产	18,005,764.26	18,071,764.26
减：少数股东权益		
取得的净资产	18,005,764.26	18,071,764.26

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据资产评估相关准则要求，本次股权收购权益价值评估报告采用资产基础法。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

## (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

## (5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

□适用 √不适用

## (6). 其他说明：

□适用 √不适用

## 2、同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海陆家嘴金融发展有限公司	88.2%	受同一母公司控制	2016年12月31日	支付了全部收购价款,陆金发公司已完成章程更新及工商变更登记手续	1,826,235,302.94	669,654,660.42	1,960,199,852.61	531,389,799.79

其他说明:

无

## (2). 合并成本

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

合并成本	
—现金	948,875.50

或有对价及其变动的说明:

无

其他说明:

无

## (3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

上海陆家嘴金融发展有限公司	
合并日	上期期末

资产：	23,727,198,970.05	23,124,617,923.09
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：	12,907,192,048.63	12,884,717,146.42
借款		
应付款项		
净资产	10,820,006,921.42	10,239,900,776.67
减：少数股东 权益	2,930,968,166.77	2,701,394,507.59
取得的净资产	7,889,038,754.65	7,538,506,269.08

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

无

其他说明：

无

### 3、反向购买

适用 不适用

**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海佳质资产管理有限公司	987,759,046.70	100%	转让	8月31日	董事会决议及章程变更	147,759,046.70	0%	0%	0	0		0

其他说明:

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

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

√适用 □不适用

本年新设子公司如下:

---

	2016 年末净资产	设立日至本年年
	(人民币万元)	末净利润
		(人民币万元)
上海东丹置业有限公司	-	-
上海佳精置业有限公司	-	-
天津陆家嘴置业有限公司	-	-
上海陆川建设发展有限公司	-	-
上海智叁投资有限公司	-	-
天津陆家嘴酒店管理有限公司	-	-

## 6、其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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的子公司
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的子公司
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的子公司
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	-	77.50%	通过设立或投资等方式取得的子公司
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的子公司
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的子公司
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的子公司
上海陆家嘴开发大厦有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	51%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津物业服务集团有限公司	天津	天津	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳二	上海浦东	上海浦东	房地产	100%	-	通过设立或

实业投资有限公司						投资等方式取得的子公司
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的子公司
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的子公司
上海佳裕资产管理	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的子公司
上海佳仁资产管理	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的子公司
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的子公司
上海联浦资产管理	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的子公司
上海佳三资产管理	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的子公司
上海佳卫资产管理	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的子公司
上海佳章资产管理	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的子公司
上海佳纪资产管理	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的子公司
上海佳项资产管理	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的子公司
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的子公司

						司
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的子公司
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的子公司
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的子公司
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的子公司
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的子公司
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的子公司
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的子公司
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	50%	27.50%	非同一控制下企业合并取得的子公司
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的子公司
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的子公司
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的子公司
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的子公司

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的子公司
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的子公司
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的子公司
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海浦东	上海浦东	物业管理	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴金融发展有限公司	上海浦东	上海浦东	投资管理及咨询	88.20%		同一控制下企业合并取得的子公司
爱建证券有限责任公司	上海	上海	证券投资咨询	-	51.14%	同一控制下企业合并取得的子公司
陆家嘴国际信托有限公司	青岛	青岛	信托发行及管理	-	71.61%	同一控制下企业合并取得的子公司
LJF PAYMENT COMPANY LIMITED	香港	香港	CORP	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
陆家嘴金融(香港)有限公司	香港	香港	综合投资类	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

结构化主体或通过受托经营等方式形成控制权的经营实体：对于本公司及子公司作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，本公司及子公司在综合考虑对其拥有的投资决策权及可变回报的敞口等因素后，认定对个别资产管理计划和信托计划拥有控制权，并将其纳入合并范围。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

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%	341,756,423.76	74,250,000.00	1,794,349,087.49
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	1,424,922.56		1,345,607,412.75
上海陆家嘴商务广场有限公司	22.50%	20,236,795.61		296,464,422.24
陆金发公司	11.80%	6,874,266.84		612,694,201.85
爱建证券有限责任公司	54.90%	22,962,847.07		760,620,509.08
陆家嘴国际信托有限公司	36.84%	209,849,566.67		1,559,621,395.20
陆家嘴金融(香港)有限公司	11.80%	-		-1,967,939.38

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	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	313,805,78 3.43	7,045,238, 984.07	7,359,044, 767.50	1,860,885, 518.82	817,315,82 0.91	2,678,201, 339.73	1,194,194, 500.88	7,692,837, 202.70	8,887,031, 703.58	3,126,964, 514.02	1,708,895, 548.50	4,835,860, 062.52
上海陆家嘴商务广场有限	137,500,46 7.51	671,026,30 2.74	808,526,77 0.25	104,040,85 3.83	-	104,040,85 3.83	66,390,929 .21	699,404,00 5.52	765,794,93 4.73	98,173,906 .46	-	98,173,906 .46

公司												
上海前滩实业发展有限公司	1,964,572,896.08	3,447,977,731.92	5,412,550,628.00	1,197,653,539.52	206,452,530.64	1,404,106,070.16	1,705,693,001.10	3,065,635,440.70	4,771,328,441.80	766,446,190.35	-	766,446,190.35
陆金发公司	1,489,337,651.87	9,474,790,982.35	10,964,128,634.22	1,364,567,037.68	1,533,965,999.27	2,898,533,036.95	3,157,591,354.46	7,666,066,968.33	10,823,658,322.79	1,313,851,070.87	1,429,089,337.47	2,742,940,408.34
爱建证券有限责任公司	8,511,918,676.16	695,476,440.79	9,207,395,116.95	4,864,220,256.94	2,957,660,189.10	7,821,880,446.04	7,823,279,070.80	914,224,411.06	8,737,503,481.86	5,011,948,178.08	2,383,677,455.00	7,395,625,633.08
陆家嘴国际信托	2,703,105,689.11	4,335,369,777.08	7,038,475,466.19	1,471,639,206.43	1,333,739,359.21	2,805,378,565.64	3,876,244,186.74	2,734,734,726.66	6,610,978,913.40	2,946,151,105.01	-	2,946,151,105.01

有限公司												
陆家嘴金融(香港)有限公司	-	281,766,694.95	281,766,694.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	2,547,298,403.79	795,702,451.90	794,671,786.71	451,007,978.77	552,819,268.76	521,790,829.38	521,237,039.13	-257,302,365.02
上海陆家嘴商务广场有限公司	232,552,315.22	106,864,888.15	106,864,888.15	68,264,126.44	224,833,506.39	82,049,511.59	82,049,511.59	326,502,525.47
上海前滩实业发展有限公司	-	3,562,306.39	3,562,306.39	279,310,991.00	-	3,776,783.85	3,776,783.85	-413,001,545.35
陆金发公司	83,289,491.05	58,256,498.68	-15,122,317.19	-3,649,117.52	260,650,074.65	95,568,947.79	317,575,807.11	-402,002,813.47
爱建证券有限责任公司	424,179,836.59	41,828,166.77	43,636,822.13	-1,891,792,009.61	613,299,752.99	176,049,625.34	176,463,349.34	1,977,390,654.73

陆家嘴国际信托有限公司	1,319,772,845.37	569,569,994.98	568,269,092.16	849,724,983.04	1,483,779,718.71	506,335,758.21	506,739,666.32	613,719,938.13
陆家嘴金融(香港)有限公司	-	-	16,677,452.35	-	-	-	-	-

其他说明：  
无

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 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

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

适用 不适用

于2016年8月处置部分对上海陆家嘴开发大厦有限公司公司的投资(占上海陆家嘴开发大厦公司股份的49%),但未丧失对开发大厦的控制权。处置股权取得的对价为人民币1,256,436,157.38元,该项交易导致合并财务报表中少数股东权益增加人民币161,205,090.56元,其他综合收益增加人民币1,095,231,066.82元。

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

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

适用 不适用

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		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		-	50.00%	权益法
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	中国上海	中国上海		60.00%	-	权益法
陆家嘴国	中国上海	中国上海		-	50%	权益法

泰人寿保险有限责任公司						
上海浦东嘉里城房地产有限公司	中国上海	中国上海		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		45.00%	-	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		-	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		-	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		-	15.30%	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司注1	中国上海	中国上海		48.39%	-	权益法
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司注1	中国上海	中国上海		-	20.00%	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		-	30.00%	权益法
上海陆家嘴投资发展有限公司	中国上海	中国上海		-	30.00%	权益法
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	中国上海	中国上海		-	30.00%	权益法
陆家嘴财富管理(上海)有限公司	中国上海	中国上海		-	35.00%	权益法
上海陆家嘴野村资产管理有	中国上海	中国上海		-	30.00%	权益法

限公司						
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	中国上海	中国上海		-	20.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

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:  
无

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

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	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	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	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
流动资产	736,777,867.25	392,545,711.81	3,917,440,842.00	151,979,791.32	328,889,978.78	3,261,971,156.00
中: 现金和现金等价物	729,961,512.74	280,359,700.04	109,073,286.00	144,322,354.69	171,919,367.32	76,871,301.00
非流动资产	171,589,682.68	2,496,633,421.87		554,825,453.75	2,650,373,784.77	
资产合计	908,367,549.93	2,889,179,133.68	3,917,440,842.00	706,805,245.07	2,979,263,763.55	3,261,971,156.00
流动负债	467,698,920.75	411,089,935.60	3,060,640,777.00	318,747,813.07	451,195,878.08	2,380,448,025.00

非流动负债	28,235,926.50	650,000,000.00		16,472,322.07	780,000,000.00	
负债合计	495,934,847.25	1,061,089,935.60	3,060,640,777.00	335,220,135.14	1,231,195,878.08	2,380,448,025.00
少数股东权益				2,345,920.85		
归属于母公司股东权益	412,432,702.68			369,239,189.08		
按持股比例计算的净资产份额	206,216,351.34	914,044,599.04	428,400,033.5	184,619,594.54	874,033,942.73	440,761,565.50
—其他	59,458,277.05		658,945,482.25	59,458,277.05		658,945,481.50
对合营企业权益投资	265,674,628.39	914,044,599.04	1,087,345,514.75	244,077,871.59	874,033,942.73	1,099,707,047.00

的账面价值						
营业收入	220,054,885.40	940,566,444.93	1,125,046,218.00	146,446,839.82	820,292,915.13	872,646,914.00
财务费用	-1,873,776.45	33,395,211.23		-1,399,722.42	41,738,273.55	
所得税费用	32,399,095.40	94,465,054.64	11,560,083.00	18,216,854.78	68,805,190.05	-8,195,020.00
净利润	93,488,635.94	280,001,313.02	7,127,940.00	50,295,122.32	201,608,963.88	105,607,856.00
其他综合收益			-31,851,006.00			22,362,716.00
综合收益总额	93,488,635.94	280,001,313.02	-24,723,066.00	50,295,122.32	201,608,963.88	127,970,572.00
本年度收到的来自合营企业的股利	25,147,561.16	100,000,000.00		24,155,051.36	145,000,000.00	

其他说明

无

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

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	上海陆家嘴投资发展有限公司	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	上海陆家嘴投资发展有限公司
流动资产	934,709,659.71	123,210,544.99	2,045,278,732.32	521,187,327.26	981,990,788.55	136,647,918.36	2,795,462,418.16	22,644,555.31
非流动资产	15,472,851,047.32	2,821,781,552.53	440,000,000.00	60,738,746.47	14,902,177,531.45	2,920,369,409.65	-	100,997,080.64
资产合计	16,407,560,707.03	2,944,992,097.52	2,485,278,732.32	581,926,073.73	15,884,168,320.00	3,057,017,328.01	2,795,462,418.16	123,641,635.95
流动负债	1,359,473,381.86	360,187,050.44	520,278,732.32	114,577,445.03	1,292,819,202.79	336,414,697.80	310,462,418.16	1,431,196.48
非流动负债	6,741,229,673.79	730,000,000.00	765,000,000.00		5,824,761,686.54	1,181,335,964.55	1,285,000,000.00	
负债合计	8,100,703,055.65	1,090,187,050.44	1,285,278,732.32	114,577,445.03	7,117,580,889.33	1,517,750,662.35	1,595,462,418.16	1,431,196.48
少数股东权益	5,122,403.07				4,991,839.81			
归属于母公司	8,301,735,248.31	1,854,805,047.08	240,000,000.00	140,204,588.52	8,761,595,590.86	1,539,266,665.66	240,000,000.00	36,663,131.84

股东权益								
调整事项	-791,017,557.13				-791,017,557.13			
- 其他								
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	391,284,251.04	970,220,959.14		283,259,239.02	130,832,964.28	944,551,037.97		7,559,307.45
净利润	-459,135,990.65	315,538,381.42		350,396,451.12	-22,938,719.80	236,988,190.21		3,827,758.30
终止经营的净利润								
其他综				-5,277,660.89				10,037,014.49

合收益								
综合收益总额	-459,135,990.65	315,538,381.42		345,118,790.23	-22,938,719.80	236,988,190.21		13,864,772.79
本年度收到的来自联营企业的股利								

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

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	2,784,705.70	2,781,784.08
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	902,921.62	1,023,021.03
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	902,921.62	1,023,021.03
联营企业：		
投资账面价值合计	52,419,608.96	360,690,773.47
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	11,341,568.35	4,468,002.21
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	11,341,568.35	4,468,002.21

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

#### 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:

适用 不适用

#### 6、其他

适用 不适用

### 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

#### 1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下:

2016年 金融资产	以公允价值计量 且变动计入当期损益的金融 资产	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	-	5,144,506,896.82	-	5,144,506,896.82
结算备付金	-	957,854,764.72	-	957,854,764.72
融出资金	-	924,168,791.76	-	924,168,791.76
以公允价值计量 且变动 计入当期损 益的 金融资产	5,273,668,946.70	-	-	5,273,668,946.70
买入返售金融资	-	2,677,035,838.79	-	2,677,035,838.79

产				
应收利息	-	64,486,328.25	-	64,486,328.25
应收股利	-	51,094,606.97	-	51,094,606.97
存出保证金	-	25,438,603.49	-	25,438,603.49
可供出售金融资产	-	-	13,687,754,434.17	13,687,754,434.17
长期应收款	-	20,785,807.43	-	20,785,807.43
应收账款	-	105,111,213.33	-	105,111,213.33
其他应收款	-	1,020,066,462.19	-	1,020,066,462.19
其他非流动资产	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
应收款项类投资	-	1,870,978,395.07	-	1,870,978,395.07
		<u>5,273,668,946.70</u>	<u>13,061,527,708.82</u>	<u>13,687,754,434.17</u>
				<u>32,022,951,089.69</u>

## 金融负债

## 其他金融负债

短期借款		9,675,000,000.00
拆入资金		-
卖出回购金融资产		1,826,904,899.50
代理买卖证券款		2,941,105,101.26
应付账款		2,617,825,138.39
应付利息		180,771,727.42
应付股利		41,487,668.97
其他应付款		2,935,812,675.00
一年内到期的非流动负债		2,134,000,000.00
长期借款		12,033,973,831.58
应付债券		5,000,000,000.00
其他流动负债		2,623,587,452.38
其他非流动负债		1,067,812,095.93
		<u>43,078,280,590.43</u>

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

	以公允价值计量且 动计入当期损益的金融资产	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	-	8,061,322,912.81	-	8,061,322,912.81
结算备付金	-	774,390,806.72	-	774,390,806.72
融出资金	-	947,306,072.21	-	947,306,072.21
以公允价值计 量且变 动计入当期 损益的 金融资产	4,439,822,554.95	-	-	4,439,822,554.95
买入返售金融 资产	-	2,239,490,500.00	-	2,239,490,500.00
应收利息	-	47,531,880.03	-	47,531,880.03
应收股利	-	30,486,200.46	-	30,486,200.46
存出保证金	-	28,430,048.48	-	28,430,048.48
可供出售金融 资产	-	-	13,833,060,032.87	13,833,060,032.87
长期应收款	-	20,785,807.43	-	20,785,807.43
应收账款	-	36,205,598.42	-	36,205,598.42

其他应收款	-	189,848,453.75	-	189,848,453.75
其他非流动资产	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
应收款项类投资	-	715,166,573.50	-	715,166,573.50
		<u>4,439,822,554.95</u>		<u>13,290,964,853.81</u>
				<u>13,833,060,032.87</u>
				<u>31,563,847,441.63</u>

## 金融负债

	其他金融负债
短期借款	6,639,000,000.00
拆入资金	150,000,000.00
卖出回购金融资产	1,202,600,000.00
代理买卖证券款	3,513,094,097.10
应付账款	1,954,621,336.68
应付利息	175,018,143.64
应付股利	15,334,612.41
其他应付款	1,417,215,736.90
一年内到期的非流动负债	3,203,000,000.00
长期借款	5,790,790,548.50
应付债券	5,000,000,000.00
其他流动负债	369,974,502.13
其他非流动负债	3,392,724,897.85
	<u>32,823,373,875.21</u>

## 2. 金融工具风险

本公司及子公司的主要金融工具，包括货币资金、结算备付金、融出资金、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产、买入返售金融资产、应收利息、应收股利、应收账款、其他应收款、存出保证金、可供出售金融资产、应收款项类投资、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、其他应付款、应付债券、拆入资金、卖出回购金融资产、代理买卖证券款、应付利息、应付股利、其他流动负债等。

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等。本公司及子公司的货币资金主要存放在国有商业银行或资本充足的股份制商业银行，结算备付金主要存放在中国证券登记结算有限责任公司，现金及现金等价物面临的信用风险相对较低。

本公司及子公司的信用风险主要来自四个方面：一是交易对手违约风险。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，因此该信用风险较小。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2016年12月31日，应收账款余额最大客户占应收账款比重的66%(2015年12月31日：18%)，应收账款余额前五大客户占应收账款比重的89%(2015年12月31日：49%)。本公司及子公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注五、6和五、8。二是经纪业务代理客户买卖证券及期货交易，若本公司及子公司没有提前要求客户依法缴足交易保证金，在结算当日客户的资金不足以支付交易所需的情况下，或客户资金由于其他原因出现缺口，本公司及子公司有责任代客户进行结算而造成信用损失；三是融资融券、约定购回式证券交易及股票质押式回购交易等担保品交易业务的信用风险，指由于客户未能履行合同约定而带来损失的风险；四是信用类产品投资的违约风险，即所投资信用类产品之融资人或发行人出现违约、拒绝支付到期本息、导致资产损失和收益变化的风险。

为了控制经纪业务产生的信用风险，本公司及子公司在中国大陆代理客户进行的证券及期货交易均以全额保证金结算。本公司及子公司通过全额保证金结算的方式在很大程度上控制了与本公司及子公司交易业务量相关的结算风险。

融资融券、约定购回式证券交易、股票质押式回购等业务的信用风险主要涉及客户提供虚假数据、未及时足额偿还负债、持仓规模及机构违反合同约定、交易行为违反监管规定、提供的担保物资产涉及法律纠纷等。本公司及子公司信用交易管理部授权专人负责对客户保证金额度以及股票质押贷款、融资融券业务的额度进行审批，并根据对客户偿还能力的定期评估对上述额度进行更新。信用和风险管理部会监控相关的保证金额度以及股票质押贷款额度的使用情况，在必要时要求客户追加保证金。若客户未按要求追加保证金，则通过处置抵押证券以控制相关的风险。公司还制定了相关政策要求每年至少一次或根据情况需要对每个客户余额进行审阅，并根据评估结果确认坏账准备金额。

为了控制信用类产品投资的违约风险，对于债券类投资，本公司及子公司制定了交易对手授信制度，并针对信用评级制定相应的投资限制；对于信托类投资，本公司及子公司制定了产品准入标准和投资限额，通过风险评估、风险提示和司法追索等方式对其信用风险进行管理。

#### 信用风险敞口

下表列示了本公司及子公司资产负债表项目的最大信用风险敞口。该最大敞口为考虑担保或其他信用增级方法影响前的金额。

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
货币资金	5,144,255,112.15	8,061,268,421.19
结算备付金	957,854,764.72	774,390,806.72
融出资金	924,168,791.76	947,306,072.21
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	159,170,785.54	86,573,415.87
买入返售金融资产	2,677,035,838.79	2,239,490,500.00
应收利息	64,486,328.25	47,531,880.03
应收股利	51,094,606.97	30,486,200.46
存出保证金	25,438,603.49	28,430,048.48
可供出售金融资产	499,691,670.00	759,836,580.96
应收款项类投资	1,870,978,395.07	715,166,573.50
应收账款	105,111,213.33	36,205,598.42
其他应收款	1,020,066,462.19	189,848,453.75
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
	<u>13,720,138,379.69</u>	<u>14,137,320,359.02</u>

对以公允价值计量的金融工具而言，上述金额反映了其当前的风险敞口但并非其最大的风险敞口。其最大的风险敞口将随着其未来公允价值的变化而改变。

于资产负债表日，本公司及子公司无已逾期未减值的金融资产。

**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：

2016年

	即时偿还	3 个月内	3 个月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上	无固定 期限	合计
金融负债：							
短期借款	-	835,167,893.75	9,074,027,020.83	-	-	-	9,909,194,914.58
拆入资金	-	-	-	-	-	-	-
卖出回购金融资产款	-	1,487,983,858.91	365,410,000.00	-	-	-	1,853,393,858.91
代理买卖证券款	2,941,105,101.26	-	-	-	-	-	2,941,105,101.26
应付账款	2,617,825,138.39	-	-	-	-	-	2,617,825,138.39
应付股利	41,487,668.97	-	-	-	-	-	41,487,668.97
其他应付款	2,930,504,744.45	887,880.88	4,420,049.67	-	-	-	2,935,812,675.00
一年内到期的非流动 负债	-	2,430,840.00	2,189,450,998.94	-	-	-	2,191,881,838.94
长期借款	-	42,293,556.09	132,319,202.80	6,349,469,354.51	6,293,703,665.42	-	12,817,785,778.82
应付债券	-	-	307,460,000.00	1,859,996,000.00	4,733,536,000.00	-	6,900,992,000.00
其他流动负债	54,876,804.96	-	2,568,710,647.42	-	-	-	2,623,587,452.38
其他非流动负债	-	-	-	1,067,812,095.93	-	-	1,067,812,095.93
金融负债合计	<u>8,585,799,458.03</u>	<u>2,368,764,029.63</u>	<u>14,641,797,919.66</u>	<u>9,277,277,450.44</u>	<u>11,027,239,665.42</u>	<u>-</u>	<u>45,900,878,523.18</u>

2015年

	即时偿还	3 个月内	3 个月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上	无固定 期限	合计
金融负债：							
短期借款	-	1,590,702,982.79	5,186,906,951.20	-	-	-	6,777,609,933.99
拆入资金	-	150,000,000.00	-	-	-	-	150,000,000.00
卖出回购金融资产款	-	622,732,877.81	653,000,000.00	-	-	-	1,275,732,877.81
代理买卖证券款	3,513,094,097.10	-	-	-	-	-	3,513,094,097.10

应付账款	1,954,621,336.68	-	-	-	-	-	1,954,621,336.68
应付股利	15,334,612.41	-	-	-	-	-	15,334,612.41
其他应付款	1,412,889,183.74	3,942,784.56	383,768.60	-	-	-	1,417,215,736.90
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	-	67,920,647.19	202,047,069.26	6,359,784,408.70	-	-	6,629,752,125.15
应付债券	-	-	308,000,000.00	2,169,400,000.00	4,981,600,000.00	-	7,459,000,000.00
其他流动负债	-	-	369,974,502.13	-	-	-	369,974,502.13
其他非流动负债	-	-	-	3,392,724,897.85	-	-	3,392,724,897.85
金融负债合计	<u>6,895,939,229.93</u>	<u>2,932,680,042.35</u>	<u>9,513,352,523.48</u>	<u>11,921,909,306.55</u>	<u>4,981,600,000.00</u>	<u>-</u>	<u>36,245,481,102.31</u>

## 市场风险

### 利率风险

本公司及子公司利率风险的主要来源是本公司及子公司对利率敏感的资产负债组合期限或重新定价期限的错配，从而可能使利息净收入以及资产的市场价值受到利率水平变动的影响以及以浮动利率计息的长、短期借款。

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。

于2016年12月31日，本公司及子公司的借款均为人民币借款，无外币借款(2015年12月31日：无外币借款)，因此本公司及子公司与借款相关的利率风险主要受人民银行调整贷款基准利率的影响。

本公司及子公司采用敏感性分析衡量利率变化对公司利息净收入，公允价值变动损益和权益的可能影响。利息净收入的敏感性是基于一定利率变动对年底持有的预计未来一年内进行利率重定的金融资产及负债的影响所产生的利息净收入的影响。公允价值变动损益敏感性和权益敏感性的计算是基于在一定利率变动时对年底持有的固定利率以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产进行重估的影响。

下表列出了2016年12月31日及2015年12月31日按当日资产和负债进行利率敏感性分析结果，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益产生的影响。

	基点增加 /(减少)	净损益增加 /(减少)	其他综合收益的税 后净额\增加/(减 少)	所有者权益合计 增加/(减少)
2016年12月31日				
人民币	30	(3,298,058.83)	(1,364,588.68)	(4,662,647.51)

人民币	(30)	3,300,031.95	1,358,122.44	4,658,154.39
2015 年 12 月 31 日	基点增加 /(减少)	净损益增加 /(减少)	其他综合收益的税 后净额增加/(减少)	所有者权益合计 增加/(减少)
人民币	30	(1,906,796.43)	(1,183,179.42)	(3,089,975.85)
人民币	(30)	1,907,240.87	1,195,205.36	3,102,446.23

下表汇总了本公司及子公司的利率风险。表内的金融资产和金融负债项目，按合约重新定价日与到期日两者较早者分类，以账面价值列示：

2016年

	3 个月内	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	5 年以上	不计息	合计
金融资产项目：						
货币资金	5,144,255,112.15	-	-	-	251,784.67	5,144,506,896.82
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	5,285,785.54	-	153,885,000.00	-	5,114,498,161.16	5,273,668,946.70
应收利息	-	-	-	-	64,486,328.25	64,486,328.25
应收股利	-	-	-	-	51,094,606.97	51,094,606.97
应收账款	-	-	-	-	105,111,213.33	105,111,213.33
其他应收款	-	-	-	-	1,020,066,462.19	1,020,066,462.19
长期应收款	-	-	-	-	20,785,807.43	20,785,807.43
			1,629,436,300.0			
买入返售金融资产	837,555,038.79	210,044,500.00	0	-	-	2,677,035,838.79
可供出售金融资产	139,670,740.00	49,354,150.00	310,666,780.00	20,613,040.00	13,167,449,724.17	13,687,754,434.17
			1,096,317,800.0			
应收款项类投资	178,395.07	774,382,200.00	0	-	-	1,870,878,395.07
结算备付金	957,854,764.72	-	-	-	-	957,854,764.72
融出资金	142,530,033.18	781,638,758.58	-	-	-	924,168,791.76
存出保证金	25,438,603.49	-	-	-	-	25,438,603.49
其他非流动资产	-	-	-	-	200,000,000.00	200,000,000.00
			3,190,305,880.0			
金融资产合计	<u>7,252,768,472.94</u>	<u>1,815,419,608.58</u>	<u>0</u>	<u>20,613,040.00</u>	<u>19,743,744,088.17</u>	<u>32,022,851,089.69</u>

下表汇总了本公司及子公司的利率风险。表内的金融资产和金融负债项目，按合约重新定价日与到期日两者较早者分类，以账面价值列示：

2016年(续)

	3 个月内	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	5 年以上	不计息	合计
金融负债项目：						
短期借款	750,000,000.00	8,925,000,000.00	-	-	-	9,675,000,000.00
一年内到期的非流动						
负债	1,000,000.00	2,133,000,000.00	-	-	-	2,134,000,000.00
长期借款	-	-	5,825,018,681.20	6,208,955,150.38	-	12,033,973,831.58
应付利息	-	-	-	-	180,771,727.42	180,771,727.42
应付股利	-	-	-	-	41,487,668.97	41,487,668.97
应付账款	-	-	-	-	2,617,825,138.39	2,617,825,138.39
其他应付款	-	-	-	-	2,935,812,675.00	2,935,812,675.00
卖出回购金融资产款	1,476,904,899.50	350,000,000.00	-	-	-	1,826,904,899.50
代理买卖证券款	2,941,105,101.26	-	-	-	-	2,941,105,101.26
应付债券	-	-	1,000,000,000.00	4,000,000,000.00	-	5,000,000,000.00
其他流动负债	-	-	-	-	2,623,587,452.38	2,623,587,452.38
其他非流动负债	-	-	-	-	1,067,812,095.93	1,067,812,095.93
金融负债合						
计	5,169,010,000.76	11,408,000,000.00	6,825,018,681.20	10,208,955,150.38	9,467,296,758.09	43,078,280,590.43
利率风险缺口	2,083,758,472.18	(9,592,480,391.42)	(3,634,712,801.20)	(10,188,342,110.38)	10,276,447,330.08	(11,055,329,500.74)

下表汇总了本公司及子公司的利率风险。表内的金融资产和金融负债项目，按合约重新定价日与到期日两者较早者分类，以账面价值列示：

2015年

	3 个月内	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	5 年以上	不计息	合计
金融资产项目：						
货币资金	8,061,085,335.38	-	-	-	237,577.43	8,061,322,912.81
以公允价值计量且变						
动计入当期损益的						
金融资产	80,185,390.00	-	1,327,003,216.99	974,258.80	3,031,659,689.16	4,439,822,554.95
应收利息	-	-	-	-	47,531,880.03	47,531,880.03
应收股利	-	-	-	-	30,486,200.46	30,486,200.46

应收账款	-	-	-	-	36,205,598.42	36,205,598.42
其他应收款	-	-	-	-	189,848,453.75	189,848,453.75
长期应收款	-	-	-	-	20,785,807.43	20,785,807.43
买入返售金融资产	-	771,490,500.00	1,468,000,000.00	-	-	2,239,490,500.00
可供出售金融资产	230,179,156.85	292,214,680.74	214,012,684.85	19,430,058.52	13,077,223,451.91	13,833,060,032.87
应收款项类投资	-	265,166,573.50	450,000,000.00	-	-	715,166,573.50
结算备付金	774,390,806.72	-	-	-	-	774,390,806.72
融出资金	59,728,454.88	887,577,617.33	-	-	-	947,306,072.21
存出保证金	28,430,048.48	-	-	-	-	28,430,048.48
其他非流动资产	-	-	-	-	200,000,000.00	200,000,000.00
金融资产合计	<u>9,233,999,192.31</u>	<u>2,216,449,371.57</u>	<u>3,459,015,901.84</u>	<u>20,404,317.32</u>	<u>16,633,978,658.59</u>	<u>31,563,847,441.63</u>

下表汇总了本公司及子公司的利率风险。表内的金融资产和金融负债项目，按合约重新定价日与到期日两者较早者分类，以账面价值列示：

2015年(续)

	3 个月内	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	5 年以上	不计息	合计
金融负债项目：						
短期借款	525,000,000.00	6,114,000,000.00	-	-	-	6,639,000,000.00
一年内到期的非流动						
负债	476,000,000.00	2,727,000,000.00	-	-	-	3,203,000,000.00
长期借款	-	-	5,790,790,548.50	-	-	5,790,790,548.50
应付利息	-	-	-	-	175,018,143.64	175,018,143.64
应付股利	-	-	-	-	15,334,612.41	15,334,612.41
应付账款	-	-	-	-	1,954,621,336.68	1,954,621,336.68
其他应付款	-	-	-	-	1,417,215,736.90	1,417,215,736.90
拆入资金	150,000,000.00	-	-	-	-	150,000,000.00
卖出回购金融资产款	602,600,000.00	600,000,000.00	-	-	-	1,202,600,000.00
代理买卖证券款	3,513,094,097.10	-	-	-	-	3,513,094,097.10
应付债券	-	-	1,000,000,000.00	4,000,000,000.00	-	5,000,000,000.00
其他流动负债	-	-	-	-	369,974,502.13	369,974,502.13
其他非流动负债	-	-	-	-	3,392,724,897.85	3,392,724,897.85
金融负债合计	<u>5,266,694,097.10</u>	<u>9,441,000,000.00</u>	<u>6,790,790,548.50</u>	<u>4,000,000,000.00</u>	<u>7,324,889,229.61</u>	<u>32,823,373,875.21</u>
利率风险缺口	<u>3,967,305,095.21</u>	<u>(7,224,550,628.43)</u>	<u>(3,331,774,646.66)</u>	<u>(3,979,595,682.68)</u>	<u>9,309,089,428.98</u>	<u>(1,259,526,433.58)</u>

汇率风险

本公司及子公司在中国经营，主要业务以人民币结算。除了在香港设立了子公司并持有以港币结算的资产以及本公司及子公司持有的部分以港币和美元结算的货币资金和结算备付金外，均以人民币结算。本公司及子公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比重并不重大。

#### 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2016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、10)和归类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(附注五、4)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香港、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：

	2016年末	2016年 最高/最低	2015年末	2015年 最高/最低
上海—A股指数	3,250	3,519/2,779	3,704	5,411/3,067
深圳—A股指数	2,060	2,237/1,703	2,416	3,288/1,492
香港—恒生指数	22,001	24,100/18,320	21,914	28,443/20,557

下表说明了，在所有其他变量保持不变的假设下，本公司及子公司的净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具投资的公允价值的每10%的变动(以资产负债表日的账面价值为基础)的敏感性。

2016年12月31日	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净额增加/(减少)	所有者权益合计增加/(减少)
权益投资公允价值上升10%	383,587,362.09	911,669,134.09	1,295,256,496.18
权益投资公允价值下降10%	(383,587,362.09)	(911,669,134.09)	(1,295,256,496.18)
2015年12月31日	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净额增加/(减少)	所有者权益合计增加/(减少)

---

权益投资公允价值 上升 10%	326,493,685.43	831,837,891.27	1,158,331,576.70
权益投资公允价值 下降 10%	(326,493,685.43)	(831,837,891.27)	(1,158,331,576.70)

### 3. 资本管理

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

本公司及子公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司及子公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。除本公司的子公司爱建证券有限责任公司和合营企业陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司外，本公司及子公司不受外部强制性资本要求约束。

上海陆家嘴金融发展有限公司的子公司爱建证券有限责任公司采用净资本来管理资本，净资本是指根据证券公司的业务范围和公司资产负债的流动性特点，在净资产的基础上对资产负债等项目和有关业务进行风险调整后得出的综合性风险控制指标。根据中国证监会颁布的《关于修改〈证券公司风险控制指标管理办法〉的决定》（中国证监会第125号令）、《证券公司风险控制指标计算标准规定》（证监会公告[2016]10号）和《关于证券公司风险控制指标监管报表填报有关事项的通知》（机构部函[2016]2489号）等规定，爱建证券有限责任公司须就风险控制指标持续达标。

上海陆家嘴金融发展有限公司的子公司陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司主要通过监控偿付能力额度来管理资本需求。偿付能力额度是按照中国保监会颁布的有关法规计算；实际偿付能力额度为认可资产超出按法规厘定的认可负债的数额。

根据《保险公司偿付能力管理规定》，偿付能力充足率为实际资本与最低资本的比率。当保险公司的偿付能力充足率低于100%时，中国保监会将区别具体情况采取某些必要的监管措施。当保险公司的偿付能力充足率在100%到150%之间时，中国保监会可以要求保险公司提交和实施预防偿付能力不足的计划。保险公司的偿付能力充足率高于100%但存在重大偿付能力风险的，中国保监会可以要求其进行整改或采取必要的监管措施。

除上述两家子公司之外，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：

	2016年	2015年
短期借款	9,675,000,000.00	6,639,000,000.00
一年内到期的非流动负债	2,134,000,000.00	3,203,000,000.00
长期借款	12,033,973,831.58	5,790,790,548.50
应付债券	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
减：货币资金	<u>5,144,506,896.82</u>	<u>8,061,322,912.81</u>
净负债	<u>23,698,466,934.76</u>	<u>12,571,467,635.69</u>
资本	<u>20,286,607,043.35</u>	<u>26,479,713,480.58</u>
资本和净负债	<u>43,985,073,978.11</u>	<u>39,051,181,116.27</u>
杠杆比率	<u>53.88%</u>	<u>32.19%</u>

## 十一、 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	

<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	1,132,334,720.51	4,141,334,226.19		5,273,668,946.70
1. 交易性金融资产	1,132,334,720.51	2,819,744,776.27		3,952,079,496.78
(1) 债务工具投资	159,170,785.54	-		159,170,785.54
(2) 权益工具投资	973,163,934.97	2,819,744,776.27		3,792,908,711.24
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		1,321,589,449.92		1,321,589,449.92
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资		1,321,589,449.92		1,321,589,449.92
(二) 可供出售金融资产	626,892,405.53	11,198,007,213.28	869,242,769.72	12,694,142,388.53
(1) 债务工具投资	10,095,270.00	489,596,400.00	0	499,691,670.00
(2) 权益工具投资	616,797,135.53	10,708,410,813.28	869,242,769.72	12,194,450,718.53
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>1,759,227,126.04</b>	<b>15,339,341,439.47</b>	<b>869,242,769.72</b>	<b>17,967,811,335.23</b>

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

适用 不适用

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

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

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

适用 不适用

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

对于持续的以公允价值计量的资产和负债，本公司及子公司在每个报告年末通过重新评估分类(基于对整体公允价值计量有重大影响的最低层级输入值)，判断各层级之间是否存在转换。2016年度和2015年度，本公司及子公司持续的以公允价值计量的资产和负债在各层级之间无重大转换。

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

**9、其他**

适用 不适用

公允价值估值

管理层已经评估了货币资金、结算备付金、融出资金、买入返售金融资产、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、存出保证金、应收款项类投资、短期借款、长期借款、拆入资金、卖出回购金融资产、代理买卖证券款、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 2016 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。

非上市债权型投资的公允价值是通过采用当前具有类似条款、信用风险和剩余期限的债券之利率对未来现金流进行折现来估计的，并在必要时进行适当的调整。

上市的权益工具，以市场报价确定公允价值。非上市股权型投资的公允价值采用估值模型估计公允价值，如可比公司的估值乘数法、类似或相同金融工具的最近交易价格，并进行适当的调整，如使用期权定价模型对缺乏流动性进行调整。估值需要管理层对模型中的不可观察输入值作出一定假设，主要包括历史波动率以及非上市股权投资的预计上市时间。

**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位：万元 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	235,731.00 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：

无

**2、本企业的子公司情况**

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注。

**3、本企业合营和联营企业情况**

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

适用 不适用

其他说明

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
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

其他说明

无

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

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服务有限公司	绿化养护服务	12,995,226.11	13,927,052.81
上海陆家嘴东安实业有限公司		1,704,428.90	1,172,692.40
上海前滩国际商务区园区管理有限公司		289,359.40	1,472,192.06
上海陆家嘴城建停车管理有限公司		67,200.00	-
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司		22,968.08	382,817.80
上海陆家嘴(集团)有限公司		-	16,615,277.78
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		-	3,174,918.97

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

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	1	25,279,985.84	10,876,240.53
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司		1,945,037.59	1,071,000.00
上海前滩国际商务区园区管理有限公司		252,000.00	97,989.93
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司		1,100,000.00	-
上海陆家嘴投资发展有限公司		900,000.00	-
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司		199,868.04	202,649.64
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司		492,240.56	90,000.00
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司		115,471.70	-
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		254,716.98	1,628,365.23
上海仁耀置业有限公司		-	247,303.25
上海仁陆置业有限公司		-	167,851.15

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

1、主要为本公司及子公司于报告期间向上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司支付绿化养护费、绿化工程费、连廊养护费及其他环境配套改造支出等。

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海陆家嘴(集团)有限公司	办公楼	49,966,588.40	26,984,000.00
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	办公楼	146,428.57	150,000.00

陆家嘴财富管理(上海)有限公司	办公楼	-	70,704.58
-----------------	-----	---	-----------

本公司作为承租方：

适用 不适用

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	商业临设	19,438,042.96	17,263,812.99
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	房屋	1,451,295.80	1,299,786.14
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	房屋	646,983.87	479,610.00
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	房屋	115,714.29	120,000.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

注1：办公楼主要为本公司及子公司于报告期间向上海陆家嘴(集团)有限公司收取的房屋租金。

注2：商业临设主要为本公司及子公司于报告期间支付上海陆家嘴(集团)有限公司的临时设施租金。

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

于2016年12月31日,本公司关联方上海陆家嘴(集团)有限公司为本公司的保证借款提供担保,担保金额为人民币14.65亿元(2015年12月31日:人民币13.415亿元)。

#### (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	1,179.60	1,145.39

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

## 8.1 支付关联方借款利息

	2016 年	2015 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	33,523,274.22	6,102,916.67
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	7,397,571.44	679,708.30
上海富都世界发展有限公司	4,258,333.33	8,746,111.11

## 8.2 向关联方收取借款利息

	2016 年	2015 年
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	5,653,573.95	1,477,666.67
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	4,940,790.68	15,662,680.01

## 8.3 向关联方支付减资款

	2016 年	2015 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

	2016 年	2015 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	534,229,584.32	450,940,247.60

## 8.5 向关联方借款

	2016 年	2015 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	4,269,078,100.00	300,000,000.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	200,000,000.00	80,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	-	84,000,000.00

## 8.6 向关联方提供借款

	2016 年	2015 年
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	-	104,000,000.00

## 8.7 向关联方收回借款

	2016 年	2015 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

	2016 年	2015 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,569,078,100.00	300,000,000.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	280,000,000.00	-
上海富都世界发展有限公司	84,000,000.00	200,000,000.00

## 8.9 向关联方销售信托计划

	注	2016 年	2015 年
上海陆家嘴金融发展有限公司		300,000,000.00	1,623,308,787.44
上海陆家嘴(集团)有限公司		-	50,000,000.00

注： 系上海陆家嘴金融发展有限公司于 2016 年认购“陆家嘴信托樽盈 5 号 3 期信托计划”人民币 100,000,000.00 元，“陆家嘴信托樽盈 5 号 4 期信托计划”人民币 100,000,000.00 元，“陆家嘴信托樽盈 6 号 3 期信托计划”人民币 100,000,000.00 元。于 2015 年认购“传化大地单一资金信托计划”人民币 1,321,589,449.92 元，“金融城弘裕 1 号集合资金信托计划”人民币 100,000,000.00 元，“陆家嘴信托樽盈 5 号信托计划”人民币 100,817,637.11 元以及“陆家嘴信托樽盈 6 号信托计划”人民币 100,901,700.41 元。

注：系上海陆家嘴(集团)有限公司于 2015 年认购陆家嘴国际信托有限公司发行的“樽盈财富二号单一资金信托”人民币 50,000,000.00 元。

### 8.10 向关联方转让金融资产

	2016 年	2015 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	3,144,062,200.00	-

注：系上海陆家嘴金融发展有限公司于报告期间向上海陆家嘴(集团)有限公司转让持有的有限合伙企业财产份额。

### 8.11 向关联方支付股权转让款

	注	2016 年	2015 年
上海陆家嘴(集团)有限公司		6,972,405,990.85	-
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		2,516,348,960.43	-

注：主要为本公司因收购上海陆家嘴金融发展有限公司向上海陆家嘴(集团)有限公司支付股权转让款。

注：主要为本公司因收购上海陆家嘴金融发展有限公司向上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司支付股权转让款。

### 8.12 其他

	2016 年	2015 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,662,770.02	3,836,885.85

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

适用 不适用

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
预付款项	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	169,329.74		328,308.38	
其他应收款	上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	302,244.80		302,244.80	
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	269,329.20		175,641.00	

	限公司				
其他应收款	上海前滩国际商务区园区管理有限公司	33,260.00		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		174,777.78	
应收利息	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	153,266.67		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		96,000,000.00	
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		104,000,000.00	

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

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
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
应付账款	上海前滩国际商务区园区管理有限公司	3,232.80	
其他应付款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	90,000.00	
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
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
短期借款	上海陆家嘴(集团)有限公司	2,700,000,000.00	
应付利息	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公		29,000.00

	司		
应付利息	上海陆家嘴(集团)有限公司	3,012,375.00	

#### 7、关联方承诺

适用 不适用

#### 8、其他

适用 不适用

### 十三、 股份支付

#### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

#### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

#### 5、 其他

适用 不适用

### 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

重要承诺事项	2016 年	2015 年
已签约但未拨备		
资本承诺	2,515,814,712.01	4,330,537,328.33
投资承诺	11,546,063,892.15	9,944,894,492.59
	<u>14,061,878,604.16</u>	<u>14,275,431,820.92</u>

#### 租赁承诺

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	33,583,920.28	33,122,152.10
1 年至 2 年(含 2 年)	18,942,435.08	35,777,155.26

2 年至 3 年(含 3 年)	11,317,411.04	16,137,289.72
3 年以上	22,676,329.58	24,641,512.88
	86,520,095.98	109,678,109.96

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

2015 年 12 月 16 日，上海陆家嘴金融发展有限公司（“陆金发”）作为委托人与陆家嘴国际信托有限公司（“陆家嘴信托”）作为受托人签署了包括《陆家嘴信托有限公司-传化大地集合资金信托计划信托合同》（以下简称“《传化大地信托合同》”）在内的一系列信托文件，约定陆金发认购 1,321,589,449.92 份 B 类信托单位（以下简称“B 类信托单位”），认购资金为人民币 1,321,589,449.92 元。B 类信托单位的预期年化收益率为 8%。

2016 年 4 月 15 日，陆金发致函陆家嘴信托，称因萧山项目处于早期开发，具有投资周期长、前几年投资收益有不确定因素存在的风险，决定将 B 类信托单位提前赎回。2016 年 6 月 24 日，陆家嘴信托发出付款指令向陆金发划付了人民币 1,321,589,449.92 元，资金用途为“传化大地赎回”。同时，陆金发收到陆家嘴信托出具的《回函》及相关说明文件，说明《传化大地信托合同》C 类信托单位委托人上海财就投资管理合伙企业（有限合伙）同意陆金发提前退出，且 B 类信托单位由上海戟亭投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海戟亭”）代表安邦中投投资有限公司申购 B 类信托单位。

2016 年 7 月 25 日，陆金发致函陆家嘴信托，表示在 2016 年 4 月 15 日发函表达提前赎回意向后，各方就赎回价格和程序进行了商讨，但无法达成一致，且陆家嘴信托无法安排新的投资人与陆金发协商 B 类信托单位的承接受让事宜。对于陆家嘴信托单方面于 2016 年 6 月 24 日退回 B 类信托单位认购价款人民币 1,321,589,449.92 元以及于 2016 年 7 月 22 日划付人民币 24,009,899.54 元作为信托收益的行为，陆金发称：陆家嘴信托违反《传化大地信托合同》相关规定，侵害了陆金发的合法权益。陆金发要求陆家嘴信托暂停 B 类信托单位赎回事宜的协商和谈判，暂缓推进对外转让 B 类信托单位及以变更信托计划的方式实现退出。陆金发认为，在未经合法程序修改传化大地信托计划、增加 B 类信托单位的前提下，陆家嘴信托允许上海戟亭购买 B 类信托单位的行为不对信托计划全体受益人产生法律效力。

2016 年 9 月 1 日及 2016 年 11 月 1 日，陆金发致函陆家嘴信托，表示陆金发签署的《信托合同》合法有效，陆家嘴信托仍应继续履行，并尽快提供收款账户信息，以便陆金发将陆家嘴信托擅自退回的认购款和信托收益退回。上海戟亭签署的信托文件不具备合法履行的基础，存在重大法律瑕疵。陆金发认为上海戟亭不享有 B 类信托单位的任何权利义务。

因相关各方未依据《传化大地信托合同》就信托单位的提前赎回机制和信托收益达成一致，此次陆金发 B 类信托单位的提前赎回存在法律上的瑕疵。陆金发所持有的 B 类信托单位是否被有效赎回存在法律上的争议。上海陆家嘴(集团)有限公司已出具承诺，若因本争议给陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司造成损失的，上海陆家嘴(集团)有限公司将及时赔偿由此所遭受的损失。

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

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	1,324,561,492.80
经审议批准宣告发放的利润或股利	1,324,561,492.80

**3、 销售退回**

□适用 √不适用

**4、 其他资产负债表日后事项说明**

√适用 □不适用

1) 于 2017 年 3 月 21 日，本公司第七届董事会召开第十三次会议，批准 2016 年度利润分配预案：同意公司按 2016 年度净利润的 10% 分别提取法定盈余公积和任意盈余公积后，以 2016 年末总股本 3,361,831,200 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利人民币 3.94 元（含税），共计分配现金红利人民币 1,324,561,492.80 元。上述预分配方案尚待股东大会批准，因此待分配 2016 年度股利仍包括在 2016 年末的未分配利润中。

2) 本年上海纯景实业发展有限公司(纯景公司)收购绿地金融投资控股集团有限公司持有的上海申万置业有限公司(申万置业)100%的股权及转让方对上海申万置业有限公司的债权人民币 1,838,869,060.00 元。截止 2016 年 12 月 31 日，纯景公司已支付产权交易对价的 95% 即人民币 3,242,755,365.00 元。于 2017 年 1 月，纯景公司支付了剩余 5% 产权交易对价，同时，申万置业办理了工商变更登记

3) 本年上海佳湾资产管理有限公司(佳湾公司)与华宝信托有限责任公司代表的华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划联合竞得江苏苏钢集团有限公司持有的苏州绿岸房地产开发有限公司 95% 权益及转让方应收苏州绿岸的债权对价分别为人民币 6,840,276,600.00 元及人民币 1,685,000,000.00 元，截止审计报告日，佳湾公司尚未支付上述购买对价

4) 2016 年 12 月 29 日厦门众卡商务有限公司与陆家嘴金融发展有限公司签署了《关于中国支付通集团控股有限公司股权转让意向书》，并向支付陆家嘴金融发展有限公司支付了人民币 1000 万元转让意向金。

2017 年 1 月 18 日 LJF PAYMENT COMPANY LIMITED 与厦门众卡电子商务有限公司签署了《关于中国支付通集团控股有限公司股权转让协议》，并按照该协议由厦门众卡电子商务有限公司向陆家嘴金融发展有限公司支付了人民币 6000 万元，与 2016 年 12 月支付的 1000 万元意向金合计 7000 万元保证金。

厦门众卡电子商务有限公司按照协议支付完所有转让对价且标的股权交割完成后，上海陆家嘴金融发展有限公司将人民币 7000 万元保证金以人民币转账的形式退还。

5) 浙江步森服饰股份有限公司(以下简称“步森股份”)于 2014 年 8 月 22 日公告的《重大资产重组报告书(草案)》中披露了重组对象广西康华农业股份有限公司(以下简称“康华农业”)2011 年至 2014 年 4 月 30 日期间主要财务数据，存在虚假记载行为，康华农业及步森股份相关当事人已依法受到相应处罚。爱建证券作为步森股份重大资产重组的独立财务顾问，于 2016 年 1 月 8 日收到中国证监会调查通知书(桂证调查字 2016002-2 号)。该调查通知书指出，因爱建证券涉嫌违反证券法律法规，根据《证券法》的有关规定，中国证监会对爱建证券有限责任公司进行立案调查。爱建证券有限责任公司已于 2017 年 1 月 9 日收到中国证监会调查结论，责令爱建证券改正违法行为，并处以 30 万元罚款。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

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

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策：

适用 不适用

经营分部

出于管理目的，本公司及子公司根据产品和服务划分成业务单元，本公司及子公司有如下 4 个报告分部：

(1) 房地产业务指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；

(2) 信托业务指资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、并购及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务等；

(3) 证券业务指为证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；融资融券；代销金融产品业务等；

(4) “其他”分部包括除上述之外的服务业务。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的,对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩,以报告的分部利润为基础进行评价。在业务分部中列示的分部收入和资产包括直接归属于各分部及可以基于合理标准分配到各分部的相关项目。作为资产负债管理的一部分,本公司及子公司的资金来源和运用通过资产负债委员会在各个业务分部中进行分配。分部间的内部转移价格按照资金来源和运用的期限,匹配中国人民银行公布的存贷款利率和同业间市场利率水平确定,费用根据受益情况在不同分部间进行分配

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	证券	信托	房地产	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	416,996,678.14	1,319,772,845.37	10,987,089,061.41	83,289,491.05	-	12,807,148,075.97
分部间交易收入	1,006,870.07	0	32,839,537.38	18,600,000.00	52,446,407.45	0
对合营企业和联营企业的投资收益	-	-	44,991,162.22	-	-	44,991,162.22
资产减值损失	32,148,449.49	159,185,511.17	76,464,681.57	3,604,365.38	-	271,403,007.61
折旧费和摊销费	17,797,178.81	10,419,814.21	383,193,235.18	501,933.11	-	411,912,161.31
利润总额	50,130,570.61	738,066,485.31	3,442,837,509.29	58,256,498.68	-	4,289,291,063.89
所得税费用	8,302,403.84	168,496,490.33	843,351,677.90	-	-	1,020,150,572.07
资产总额	9,207,395,116.95	7,038,475,466.19	63,997,613,419.82	11,245,895,329.17	11,663,624,411.65	79,825,754,920.48
负债总额	7,821,880,446.04	2,805,378,565.64	46,641,974,543.24	2,898,533,036.94	628,618,714.73	59,539,147,877.13
其他披露						
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	4,758,621,034.71	1,259,576,924.48	-	6,018,197,959.19
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	22,124,242.89	8,050,427.70	2,842,171,363.15	45,224.13	-	2,872,391,257.87

(3). 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

适用 不适用

(4). 其他说明：

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

产品和劳务信息

本公司及子公司按照业务类别披露的营业收入请参见附注

地理信息

对外交易收入

	2016年	2015年
中国大陆	<u>12,807,148,075.97</u>	<u>7,565,229,875.22</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2016年	2015年
中国大陆	<u>32,089,382,929.22</u>	<u>31,762,148,578.97</u>

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

## 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：

√适用 □不适用

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	8,485,633.52	100%	1,035,273.79	12.20%	7,450,359.73	14,960,631.37	100%	1,028,026.68	6.87%	13,932,604.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	8,485,633.52	/	1,035,273.79	/	7,450,359.73	14,960,631.37	/	1,028,026.68	/	13,932,604.69

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
0-6 个月(含 6 个月)	6,817,767.41	-	-
6-12 个月	1,265,184.64	632,592.32	50%
1 年以内小计	8,082,952.05	632,592.32	7.83%
1 至 2 年	402,681.47	402,681.47	100%
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	8,485,633.52	1,035,273.79	12.20%

确定该组合依据的说明：

无

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：

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 7,247.11 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

适用 不适用

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

适用 不适用

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	0.04%	1,366,752.03	100.00%	0	1,366,752.03	0.06%	1,366,752.03	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	3,114,803,756.61	99.96%	9,774,775.57	0.31%	3,105,028,981.04	2,326,250,521.47	99.94%	905,904.80	0.04%	2,325,344,616.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										

合计	3,116,170,508.64	/	11,141,527.60	/	3,105,028,981.04	2,327,617,273.50	/	2,272,656.83	/	2,325,344,616.67
----	------------------	---	---------------	---	------------------	------------------	---	--------------	---	------------------

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
B 股股东	1,366,752.03	1,366,752.03	100%	代缴 B 股红利所得税，由于红利所得税涉及到催缴股东偿还的问题，因此无法预计偿还的时间，故单项计提
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
0-6 个月(含 6 个月)	2,863,453,251.15	0	
6-12 个月	5,000,000.00	2,565,042.61	51.30%
1 年以内小计	2,868,453,251.15	2,565,042.61	0.08%
1 至 2 年	6,433,913.38	6,303,828.16	97.98%
2 至 3 年	239,010,687.28	0	0
3 年以上	905,904.80	905,904.80	100.00%
合计	3,114,803,756.61	9,774,775.57	0.31%

确定该组合依据的说明：

无

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 8,868,870.77 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(4). 其他应收款按款项性质分类情况**

适用 不适用

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	3,107,120,952.81	2,316,108,482.99
代收代付	1,106,834.00	976,748.78
押金及保证金	6,415,169.80	6,072,184.18
其他	1,527,552.03	4,459,857.55
合计	3,116,170,508.64	2,327,617,273.50

## (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
上海佳二实业投资有限公司	应收关联公司款项	1,502,197,083.82	6个月以内	48.21	
上海佳湾资产管理有限公司	应收关联公司款项	945,081,774.99	6个月以内	30.33	
上海佳项资产管理有限公司	应收关联公司款项	402,582,215.75	6个月以内	12.92	
上海智依资产管理有限公司	应收关联公司款项	239,010,687.28	2年至3年	7.67	
上海佳仁资产管理有限公司	应收关联公司款项	4,125,800.74	6个月以内	0.13	
合计	/	3,092,997,562.58	/	99.26	

## (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:

□适用 √不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

适用 不适用

### 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	15,684,988,864.95		15,684,988,864.95	7,926,889,829.91		7,926,889,829.91
对联营、合营企业投资	3,585,725,393.73		3,585,725,393.73	3,715,822,871.06		3,715,822,871.06
合计	19,270,714,258.68		19,270,714,258.68	11,642,712,700.97		11,642,712,700.97

#### (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	0.00	0.00	12,000,000.00	0.00	0.00
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	0.00	0.00	322,437,158.95	0.00	0.00
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00	0.00	0.00	7,000,000.00	0.00	0.00
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	0.00	0.00	10,059,397.23	0.00	0.00
上海陆家嘴开发大厦有限公司	267,223,917.60	0.00	130,939,719.61	136,284,197.99	0.00	0.00
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	0.00	0.00	2,400,000,000.00	0.00	0.00
上海陆家嘴资产管理有限	2,000,000.00	0.00	0.00	2,000,000.00	0.00	0.00

公司						
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	0.00	0.00	690,000,000.00	0.00	0.00
上海陆家嘴物业管理有限公司	7,180,526.61	0.00	0.00	7,180,526.61	0.00	0.00
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	0.00	0.00	904,251,445.67	0.00	0.00
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50	0.00	0.00	320,640,339.50	0.00	0.00
上海陆家嘴浦江置业有限公司	636,500,000.00	0.00	0.00	636,500,000.00	0.00	0.00
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	54,146,187.12	0.00	0.00	54,146,187.12	0.00	0.00
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	0.00	0.00	200,000,000.00	0.00	0.00
东顺(香港)投资有限公司	63,075,000.00	0.00	0.00	63,075,000.00	0.00	0.00
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	2,005,162.57	0.00	0.00	2,005,162.57	0.00	0.00
上海佳三资产管理公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66	0.00	0.00	2,016,370,694.66	0.00	0.00
上海陆家嘴金融发展有限公司	-	7,889,038,754.65	0	7,889,038,754.65	0.00	0.00
合计	7,926,889,829.91	7,889,038,754.65	130,939,719.61	15,684,988,864.95	0.00	0.00

## (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		
一、合营企业										
上海富都世界发展有限公司	244,077,871.59			46,744,317.97			25,147,561.16			265,674,628.40
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	2,781,784.08			902,921.62			900,000.00			2,784,705.70
小计	246,859,655.67			47,647,239.59			26,047,561.16			268,459,334.10
二、联营企业										
上海浦东嘉里城房地产有限公司	307,853,333.13			63,107,676.28						370,961,009.41
上海中心大厦建设发展有限公司	3,151,700,458.76			-206,937,154.15						2,944,763,304.61
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,867,685.68		7,867,685.68							

上海陆家嘴 动拆迁有限 责任公司	1,541,737.82			7.79						1,541,745.61	
小计	3,468,963,215.39		7,867,685.68	-143,829,470.08						3,317,266,059.63	
合计	3,715,822,871.06		7,867,685.68	-96,182,230.49			26,047,561.16			3,585,725,393.73	

其他说明：

无

**4、营业收入和营业成本：**

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,944,484,817.88	310,375,660.20	1,730,115,269.92	281,140,288.71
其他业务	170,269,999.08	1,137,500.81	203,160,548.23	44,833,500.00
合计	2,114,754,816.96	311,513,161.01	1,933,275,818.15	325,973,788.71

其他说明：

无

**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	896,356,761.94	339,365,784.89
权益法核算的长期股权投资收益	-96,182,230.49	63,387,197.78
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,936,463.68	
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		
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		
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	9,142,967.75	1,154,402.50
处置可供出售金融资产取得的投资收益	4,257,624.48	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品投资收益	189,838,576.09	185,677,194.02
委托贷款利息收入	115,146,604.46	157,234,030.42
合计	1,116,623,840.55	746,818,609.61

**6、其他**

□适用 √不适用

**十八、 补充资料****1、 当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	50,280,173.65	该项目主要为处置非流动资产的收益人民币50,280,173.65元
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	

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）	12,473,548.02	该项目主要为本公司及子公司收到的自贸区专项资金补贴款人民币9,600,000.00元以及收到崇明工业园区扶持补贴款人民币1,540,700.00元等
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	21,664.17	该项目主要为本年将上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司纳入合并范围，购买超出合并成本计入当期损益部分
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
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	669,654,660.42	该项目主要为收购的陆家嘴金融发展有限公司2016年的净利润。
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
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	4,257,624.48	该项目主要为处置张江创业投资有限公司而获得的投资收益。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	10,383,441.45	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10,383,441.45元。
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,379,797.34	该项目主要为本公司及子公司收到违约金罚款人民币25,379,797.34

		元。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	-25,687,557.92	
少数股东权益影响额	-254,614,168.32	
合计	492,149,183.29	

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	12.13	0.7879	0.7879
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.87	0.6415	0.6415

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

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**

**2016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 - 5
特殊目的合并利润表	6
特殊目的合并股东权益变动表	7 - 8
特殊目的财务报表附注	9 - 16

---

## 审计报告

安永华明(2017)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2016年12月31日的特殊目的合并资产负债表，2016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。

---

## 审计报告(续)

安永华明(2017)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采用成本模式对投资性房地产进行计量的会计政策的情况下，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，可能不适用于其他目的。因此，本报告仅供上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息使用，不适用于其他用途。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编制了财务报表，包括2016年12月31日的合并及公司的资产负债表，2016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。我们已于2017年3月21日针对该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出具了编号为安永华明(2017)审字第60842066\_B01号的审计报告。上述特殊目的财务报表应与该已审财务报表一并阅读。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 李 博

中国 北京

中国注册会计师： 郭天龙

2017年3月21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

2016年12月31日

人民币元

资产	2016年12月31日	2015年12月31日 (已重述)	2015年1月1日 (已重述)
流动资产			
货币资金	5,144,506,896.82	8,061,322,912.81	5,029,667,922.42
结算备付金	957,854,764.72	774,390,806.72	994,582,712.42
融出资金	924,168,791.76	947,306,072.21	446,794,748.81
以公允价值计量且 变动计入当期损 益的金融资产	5,273,668,946.70	4,439,822,554.95	507,103,847.27
买入返售金融资产	1,047,599,538.79	117,490,500.00	926,847,105.00
应收账款	105,111,213.33	36,205,598.42	38,561,622.82
应收利息	64,486,328.25	47,531,880.03	35,627,540.79
应收股利	51,094,606.97	30,486,200.46	27,966,675.46
其他应收款	1,020,066,462.19	189,848,453.75	33,413,591.93
存货	9,172,690,819.16	10,047,688,506.89	11,958,762,905.11
其他流动资产	8,703,981,010.78	2,583,641,606.78	1,078,876,849.09
流动资产合计	32,465,229,379.47	27,275,735,093.02	21,078,205,521.12
非流动资产			
可供出售金融资产	9,622,378,099.88	11,521,198,914.39	6,274,754,065.85
持有至到期投资	-	-	10,000,000.00
长期应收款	20,785,807.43	20,785,807.43	-
长期股权投资	6,018,197,959.19	6,317,508,342.60	5,915,430,661.39
投资性房地产	78,231,551,778.21	71,613,476,135.43	59,587,223,669.81
固定资产	709,583,155.35	708,286,632.93	718,890,091.78
在建工程	485,204,750.32	-	-
无形资产	25,026,690.24	25,733,233.07	16,605,429.10
商誉	870,922,005.04	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	158,424,183.28	168,333,400.93	162,649,882.89
其他非流动资产	2,951,192,703.49	3,255,430,048.48	1,929,604,838.94
非流动资产合计	99,093,267,132.43	94,501,674,520.30	75,486,080,644.80
资产总计	131,558,496,511.90	121,777,409,613.32	96,564,286,165.92

载于第9页至第16页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并资产负债表(续)

2016年12月31日

人民币元

负债	2016年12月31日	2015年12月31日 (已重述)	2015年1月1日 (已重述)
流动负债			
短期借款	9,675,000,000.00	6,639,000,000.00	4,679,000,000.00
拆入资金	-	150,000,000.00	-
卖出回购金融资产	1,826,904,899.50	1,202,600,000.00	264,262,378.77
代理买卖证券款	2,941,105,101.26	3,513,094,097.10	2,238,611,201.87
应付账款	2,617,825,138.39	1,954,621,336.68	1,391,168,626.57
预收款项	5,172,642,751.20	4,670,193,649.96	1,156,598,953.60
应付职工薪酬	481,909,705.81	525,186,466.92	309,632,043.44
应交税费	2,339,974,414.94	1,129,025,550.50	1,152,511,257.67
应付利息	180,771,727.42	175,018,143.64	137,807,082.86
应付股利	41,487,668.97	15,334,612.41	15,355,957.40
其他应付款	27,666,601,997.07	24,773,582,883.67	22,405,815,651.01
一年内到期的非流动负债	2,134,000,000.00	3,203,000,000.00	591,581,753.83
其他流动负债	2,624,027,251.58	370,488,987.33	311,069,825.91
流动负债合计	57,702,250,656.14	48,321,145,728.21	34,653,414,732.93
非流动负债			
长期应付职工薪酬	87,530,647.61	98,998,933.01	114,865,419.96
长期借款	12,033,973,831.58	5,790,790,548.50	7,465,218,910.22
应付债券	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款	120,978,272.20	137,361,514.20	152,219,935.20
专项应付款	54,000.00	6,400.00	6,400.00
递延所得税负债	7,512,148,993.81	7,217,130,842.76	5,747,815,877.80
其他非流动负债	1,067,812,095.93	3,392,724,897.85	654,626,897.06
非流动负债合计	25,822,497,841.13	21,637,013,136.32	19,134,753,440.24
负债合计	83,524,748,497.27	69,958,158,864.53	53,788,168,173.17

载于第9页至第16页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并资产负债表(续)

2016年12月31日

人民币元

股东权益	2016年12月31日	2015年12月31日 (已重述)	2015年1月1日 (已重述)
股东权益			
股本	3,361,831,200.00	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	38,898,158.63	7,094,898,158.63	4,223,988,158.63
其他综合收益	12,858,974,425.95	11,935,531,999.52	10,070,384,523.05
盈余公积	1,145,158,613.56	2,744,759,374.45	2,526,796,613.27
一般风险准备	141,184,462.11	119,639,686.20	70,112,738.65
未分配利润	<u>19,511,728,415.60</u>	<u>18,024,654,832.70</u>	<u>15,304,162,707.20</u>
归属于母公司股东权益	37,057,775,275.85	41,787,168,051.50	34,063,128,740.80
少数股东权益	<u>10,975,972,738.78</u>	<u>10,032,082,697.29</u>	<u>8,712,989,251.95</u>
股东权益合计	<u>48,033,748,014.63</u>	<u>51,819,250,748.79</u>	<u>42,776,117,992.75</u>
负债及股东权益总计	<u>131,558,496,511.90</u>	<u>121,777,409,613.32</u>	<u>96,564,286,165.92</u>

第3页至第16页的特殊目的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并利润表

2016年度

人民币元

	2016年	2015年 (已重述)
一、营业收入	12,807,148,075.97	7,565,229,875.22
减：非金融业务营业成本	5,642,985,786.35	2,324,529,092.23
金融业务及管理费	775,224,736.64	898,790,258.40
税金及附加	3,885,360,390.49	1,489,325,863.23
非金融业务销售费用	158,465,658.44	151,709,466.20
非金融业务管理费用	257,023,056.84	216,386,567.59
非金融业务财务费用	560,248,590.83	592,055,262.32
资产减值损失	271,403,007.61	249,944,669.18
加：公允价值变动收益	5,650,826,343.50	3,286,244,196.06
投资收益	475,036,668.24	1,098,115,305.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	44,991,162.22	164,323,788.58
二、营业利润	7,382,299,860.51	6,026,848,197.85
加：营业外收入	104,631,104.86	113,675,074.73
其中：非流动资产处置利得	15,310,035.33	41,966,177.60
减：营业外支出	4,545,604.04	559,259.13
其中：非流动资产处置损失	92,151.84	106,037.07
三、利润总额	7,482,385,361.33	6,139,964,013.45
减：所得税费用	1,818,424,146.44	1,488,091,652.19
四、净利润	5,663,961,214.89	4,651,872,361.26
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润	669,654,660.43	531,389,799.78
归属于母公司股东的利润	4,784,703,221.20	3,788,844,733.43
少数股东损益	879,257,993.69	863,027,627.83
五、其他综合收益	912,865,605.70	2,757,685,960.06
六、综合收益总额	6,576,826,820.59	7,409,558,321.32
其中：		
归属于母公司股东的综合收益总额	5,708,145,647.63	5,653,992,209.90
归属于少数股东的综合收益总额	868,681,172.96	1,755,566,111.42

载于第9页至第16页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并股东权益变动表

2016年度

人民币元

	归属于母公司股东权益						小计	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	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	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
加：同一控制下企业合并	-	7,056,000,000.00	260,060,685.22	-	119,639,686.20	36,256,279.84	7,471,956,651.26	2,682,073,650.72	10,154,030,301.98
二、本年年初余额	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>7,094,898,158.63</u>	<u>11,935,531,999.52</u>	<u>2,744,759,374.45</u>	<u>119,639,686.20</u>	<u>18,024,654,832.70</u>	<u>41,787,168,051.50</u>	<u>10,032,082,697.29</u>	<u>51,819,250,748.79</u>
三、本年增减变动额									
(一) 净利润	-	-	-	-	-	4,784,703,221.20	4,784,703,221.20	879,257,993.69	5,663,961,214.89
(二) 其他综合收益	-	-	923,442,426.43	-	-	-	923,442,426.43	(10,576,820.73)	912,865,605.70
综合收益总额	-	-	923,442,426.43	-	-	4,784,703,221.20	5,708,145,647.63	868,681,172.96	6,576,826,820.59
(三) 股东投入和减少资本									
1. 同一控制下企业合并	-	(7,056,000,000.00)	-	(1,921,525,849.69)	-	(511,229,101.59)	(9,488,754,951.28)	-	(9,488,754,951.28)
2. 其他	-	-	-	-	-	-	-	161,205,090.56	161,205,090.56
(四) 处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 利润分配									
1. 提取法定盈余公积	-	-	-	160,962,544.40	-	(160,962,544.40)	-	-	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	-	160,962,544.40	-	(160,962,544.40)	-	-	-
3. 对股东的分配	1,494,147,200.00	-	-	-	-	(2,442,930,672.00)	(948,783,472.00)	(85,996,222.03)	(1,034,779,694.03)
4. 提取一般风险准备	-	-	-	-	21,544,775.91	(21,544,775.91)	-	-	-
三、本年年末余额	<u>3,361,831,200.00</u>	<u>38,898,158.63</u>	<u>12,858,974,425.95</u>	<u>1,145,158,613.56</u>	<u>141,184,462.11</u>	<u>19,511,728,415.60</u>	<u>37,057,775,275.85</u>	<u>10,975,972,738.78</u>	<u>48,033,748,014.63</u>

载于第9页至第16页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

特殊目的合并股东权益变动表(续)

2015年度(重述)

人民币元

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
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
加：同一控制下企业合并	-	4,185,090,000.00	63,808,943.53	-	70,112,738.65	(149,808,883.07)	4,169,202,799.11	2,141,216,498.70	6,310,419,297.81
二、本年初余额	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>4,223,988,158.63</u>	<u>10,070,384,523.05</u>	<u>2,526,796,613.27</u>	<u>70,112,738.65</u>	<u>15,304,162,707.20</u>	<u>34,063,128,740.80</u>	<u>8,712,989,251.95</u>	<u>42,776,117,992.75</u>
三、本年增减变动额									
(一) 净利润	-	-	-	-	-	3,788,844,733.43	3,788,844,733.43	863,027,627.83	4,651,872,361.26
(二) 其他综合收益	-	-	1,865,147,476.47	-	-	-	1,865,147,476.47	892,538,483.59	2,757,685,960.06
综合收益总额	-	-	1,865,147,476.47	-	-	3,788,844,733.43	5,653,992,209.90	1,755,566,111.42	7,409,558,321.32
(三) 股东投入和减少资本									
1. 同一控制下企业合并									
日前股东投入资本	-	2,870,910,000.00	-	-	-	-	2,870,910,000.00	384,090,000.00	3,255,000,000.00
2. 其他	-	-	-	-	-	-	-	(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)	(195,424,141.90)	(996,287,041.10)
4. 提取一般风险准备	-	-	-	-	49,526,947.55	(49,526,947.55)	-	-	-
三、本年年末余额	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>7,094,898,158.63</u>	<u>11,935,531,999.52</u>	<u>2,744,759,374.45</u>	<u>119,639,686.20</u>	<u>18,024,654,832.70</u>	<u>41,787,168,051.50</u>	<u>10,032,082,697.29</u>	<u>51,819,250,748.79</u>

载于第9页至第16页的附注为本特殊目的财务报表的组成部分

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 特殊目的财务报表附注

2016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2,444,551,200股,境内上市外资股B股917,280,000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浦东新区杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场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及,包括土地批租、房产销售、房地产租赁、酒店、物业管理;金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理,投资咨询,企业收购、兼并等。

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。

### 二、 编制基础

本公司已经按照企业会计准则的规定编制了财务报表,包括2016年12月31日的合并及公司的资产负债表,2016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(以下简称“财务报表”)。本特殊目的财务报表是本公司管理层在不改变采用成本模式对投资性房地产进行计量的会计政策的情况下,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。

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财务报表时所使用的保持一致。

# 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(续)

2016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2016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2017年3月13日出具了编号为DTZ/SH/A/17/2020/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(续)

2016年度

人民币元

### 二、 编制基础(续)

#### 3. 当期及递延所得税的计量

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与编制财务报表时确认的金额一致。在确认递延所得税时，本公司管理层认为其计税基础与编制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(续)

2016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(续)

2016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(续)

2016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。

##### 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。

# 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(续)

2016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)

##### 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。

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。

# 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(续)

2016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)

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	
2016年				
以公允价值计量 且其变动计入当期				
损益的金融资产	1,132,334,720.51	4,141,334,226.19	-	5,273,668,946.70
可供出售金融资产	626,892,405.53	11,198,007,213.28	869,242,769.72	12,694,142,388.53
投资性房地产	-	-	78,231,551,778.21	78,231,551,778.21
2015年				
以公允价值计量 且其变动计入当期				
损益的金融资产	1,123,043,105.03	3,316,779,449.92	-	4,439,822,554.95
可供出售金融资产	1,071,331,568.79	9,575,561,205.38	1,146,183,283.41	11,793,076,057.58
投资性房地产	-	-	71,613,476,135.43	71,613,476,135.43

### 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董事会于2017年3月21日批准。

## 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：2017-03-21

### 修订信息

适用 不适用