

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 2017 年年度报告

董事长致辞

时光荏苒，岁月如梭。刚刚过去的 2017 年，是“十三五”规划深入推进的发力之年，是供给侧结构性改革的深化之年，也是公司加速主营转型升级，加强产融结合的奋进之年。一年来，面对错综复杂的内外部环境，公司主动以服务浦东新一轮开发开放为大局，坚持市场化运作，发挥专业化平台作用，促进营销稳中有升，关注投资与转让并重，聚焦主业长远发展。

全年，公司坚持以“终点即起点”为原则，各项年度经营指标顺利完成，实现净利润约为 31.30 亿元，较 2016 年度增长 18.16%。同时，公司继续立足持续发展、持续优化，筑牢“稳健经营、创造卓越、回报股东”主基调。

展望未来新一轮战略机遇期，更需我们保持锐意创新的勇气、敢为人先的锐气、蓬勃向上的朝气，勇敢地担负起历史重任，不受环境复杂变化所惑、不为任何风险挑战所惧，以坚定不移的决心、一鼓作气的气魄、求真务实的行动，谱写公司转型发展与产金融融合的新篇章，用改革发展的崭新答卷为陆家嘴的明天增光添彩。

董事长：李晋昭

二〇一八年三月

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 18 幢，总建筑面积超过 163 万平方米，主要位于上海陆家嘴核心地段以及天津红桥区，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业管理。截至 2017 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 98%，平均租金达 7.99 元/平方米/天，同比上涨逾 4.6%。

主要在营甲级写字楼	地上建筑 面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	竣工年代
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	77.50%	2000
陆家嘴金融信息楼	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
天津陆家嘴金融广场办公部分	189,471	268,553	100%	2017
陆家嘴金融广场（原 SN1 项目办公部分）	182,528	284,650	100%	2017
富汇大厦（世纪大道 SB1-1）	43,300	65,623	100%	2017
合计	1,138,697	1,633,179	-	-
权益总面积	-	1,429,660	-	-

主要在营高品质研发楼	地上建筑 面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	竣工年代
软件园 1 号楼	14,317	14,317	100%	1994
软件园 2 号楼	23,783	23,783	100%	1994
软件园 4 号楼	8,148	10,194	100%	1996
软件园 5 号楼	1,393	1,393	100%	1996
软件园 7 号楼	12,232	17,810	55%	2007
软件园 8 号楼	29,545	32,664	100%	2007
软件园 9 号楼	40,758	47,864	100%	2008
软件园 10 号楼	24,290	28,124	100%	2009
陆家嘴金融服务广场 (软件园 11 号楼)	70,620	89,325	100%	2012
软件园 12 号楼	10,905	11,595	100%	2012
陆家嘴金融服务广场二期 (软件园 13 号楼)	25,255	28,968	100%	2017
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	276,576	327,967	-	-
权益总面积	-	315,538	-	-

主要在建项目	地上建筑 面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	拟/竣工年 代
陆家嘴金控广场 (竹园 2-16-2)	61,772	90,440	55%	2018
前滩中心 25-2 地块超高层办公楼项目	169,475	195,441	60%	2019
前滩 34 地块办公楼及配套项目	39,841	56,931	60%	2018
黄浦江 E16-2 申万项目	93,038	113,979	100%	2019
合计	364,126	456,791	-	-
权益总面积	-	315,144	-	-

商业物业

陆家嘴的商业物业目前主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、天津虹桥新天地、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个 L+Mall，其定位和设计各有特色，均位于所属商圈的核心地段。

截至 2017 年末，商业物业总建筑面积超过 44 万平方米，其中：在营的陆家嘴 96 广场和陆家嘴 1885 年末出租率均达 100%，平均租金分别为 9.65 和 8.8 元/平方米/天。同时，分别位于上海及天津的两个 L+Mall 于 2017 年竣工，目前正抓紧推进项目招商，预计于 2018 年年内开业。

主要在营商业物业	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代
陆家嘴 96 广场	29,002	66,195	55%	2008
陆家嘴 1885	7,177	14,268	100%	2008
陆家嘴金融城配套商业设施	10,139	10,139	100%	2012
陆家嘴公馆商铺	3,434	3,434	100%	2009
天津虹桥新天地	6,065	6,065	100%	2011
天津惠灵顿小街	4,191	4,191	100%	2016
上海 L+Mall (原 SN1 项目商场部分)	120,249	187,526	100%	2017
天津 L+Mall (原天津陆家嘴金融广场商场部分)	100,394	151,652	100%	2017
合计	280,651	443,470	-	-
权益总面积	-	413,682	-	-

主要在建项目	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	拟/竣工 年代
前滩 25-1 地块商业中心	100,225	207,783	60%	2019
花木 04-15 配套商业	10,236	15,152	100%	2018
合计	110,461	222,935	-	-
权益总面积	-	139,822	-	-

酒店物业

公司现拥有三家商务型酒店——东怡大酒店、明城大酒店和天津陆家嘴万怡酒店，全年营业收入达 1.27 亿元。明城大酒店配备 399 间房间，2017 年 GOP 率为 44.89%，全年出租率为 68.85%；东怡大酒店配备 209 间房间，2017 年 GOP 率为 34.25%，全年出租率为 79.01%；天津陆家嘴万怡酒店于 2017 年 10 月开业，配备 258 间房间。

在营酒店	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代
明城大酒店	44,252	48,831	55%	1996
东怡大酒店	18,406	29,185	100%	2009
天津陆家嘴万怡酒店	46,462	71,524	100%	2017
合计	109,120	149,540	-	-
权益总面积	-	127,566	-	-

在建酒店	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	拟/竣工年代
明城御庭酒店	17,884	19,635	100%	2018
前滩 25-2 地块酒店	62,183	90,994	60%	2020
合计	80,067	110,629	-	-
权益总面积	-	74,231	-	-

会展物业

公司通过全资子公司——上海陆家嘴展览发展有限公司与德国展览集团国际有限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。2017 年，尽管市场竞争日趋激烈，上海新国际博览中心坚持引进品牌化、专业化、国际化展会资源的经营战略不动摇，展览业务继续保持着稳定增长的态势，全年共承接了 134 场不同规模的展览会，行业分布包括电子信息、机械设备、家具家居、建材卫浴、食品酒店、农林化工等。2017 年上海新国际博览中心主营业务各项经营指标相较于 2016 年均有一定程度的增长，全年共实现合同销售面积 653.04 万平方米，较 2016 年同比增长 8.42%；实现销售收入 95,567.06 万元，较 2016 年同比增长 1.61%；场馆总利用率达 64.59%，与 2016 年基本持平。经过十多年的发展，上海新国际博览中心的展馆销售面积、出租率、市场占有率、客户满意度、营业额和利润率等经营指标均处于行业领先地位，2017 年荣获“浦东新区经济突出贡献奖”，“浦东新区贸易功能性机构”等殊荣。

在营项目	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	竣工年代
上海新国际博览中心	386,774	386,774	50%	2011
合计	386,774	386,774	-	-
权益总面积	-	193,387	-	-

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。截至 2017 年末，长期持有在营型项目为东和公寓，共有 412 套住宅，年末出租率为 94%，平均租金达 25,739 元/套/月。

2017 年度，公司各类出售型住宅物业实现销售收入 4.6 亿元，主要来自于天津河庭花苑二期及其他存量房、动迁房的销售。在售项目的整体去化率约为 100%。

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

主要在售项目	地上建筑面积	总建筑面积	备案价格区间	竣工年代
	(M ²)	(M ²)	(元/M ²)	
天津河庭花苑 (二期)	72,054	104,964	28,300-42,000	2018

在建项目	地上建筑面积	总建筑面积	备案价格区间	拟竣工年代
	(M ²)	(M ²)	(元/M ²)	
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 34 地块住宅项目	60,778	86,849	-	2018
苏州 15 号地块一期	38,214	48,938	-	2018
苏州 15 号地块二期	27,296	37,628	-	2019
合计	302,271	420,233	-	-

土地储备

区域	土地面积 (M ²)
上海地区	244,802
小陆家嘴区域内	45,183
世纪大道两侧	175,815
竹园商贸区	23,804
苏州地区	628,615
合计	873,418

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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	唐子来	工作安排冲突	钱世政
独立董事	乔文骏	工作安排冲突	钱世政

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、公司负责人李晋昭、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2017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2017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4.66元（含税），共计分配现金红利人民币1,566,613,339.20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

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

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.....	13
第三节	公司业务概要.....	17
第四节	经营情况讨论与分析.....	20
第五节	重要事项.....	46
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	61
第七节	优先股相关情况.....	65
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	66
第九节	公司治理.....	72
第十节	公司债券相关情况.....	75
第十一节	财务报告.....	76
第十二节	备查文件目录.....	200

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		
报告期、本报告期、 本年度	指	2017年1月1日至2017年12月31日
陆家嘴、陆家嘴股份、 本公司、公司、上市公司	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
陆家嘴集团、控股股东	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
联合公司	指	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司
陆金发	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
陆家嘴国泰人寿	指	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
中银消费	指	中银消费金融有限公司
苏州绿岸	指	苏州绿岸房地产开发有限公司
前滩实业	指	上海前滩实业发展有限公司
佳湾公司	指	上海佳湾资产管理有限公司
佳二公司	指	上海佳二实业投资有限公司
佳仁公司	指	上海佳仁资产管理有限公司
华宝信托	指	华宝信托有限责任公司
佳寿公司	指	上海佳寿房地产开发有限公司
陆家嘴物业	指	上海陆家嘴物业管理有限公司
申万置业	指	上海申万置业有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
海通证券	指	海通证券股份有限公司
锦天城律师	指	上海市锦天城律师事务所
安永会计师	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2014年修订）
土地批租	指	土地使用权转让
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

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	李晋昭

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王辉	闵诗沁
联系地址	中国上海浦东杨高南路729号1号楼31楼	中国上海浦东杨高南路729号1号楼31楼
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
传真	86-21-33848818	86-21-33848818
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	中国(上海)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	汤哲辉、邱喆
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、陈松
	持续督导的期间	2016年至2018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	2017年	2016年	本期比上年 同期增减(%)	2015年
营业收入	9,324,593,808.41	12,807,148,075.97	-27.19	7,565,229,875.22
归属于上市公司股东的净利润	3,129,917,746.27	2,648,735,992.74	18.17	2,166,031,126.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,942,586,528.50	2,156,586,809.45	36.45	1,713,744,820.54
经营活动产生的现金流量净额	-5,358,164,398.34	-1,254,595,785.01	-327.08	2,523,492,758.94
	2017年末	2016年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	14,319,141,352.55	13,657,625,661.83	4.84	20,535,768,645.94
总资产	81,180,120,505.90	79,825,754,920.48	1.70	75,568,521,819.83

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减 (%)	2015年
基本每股收益(元/股)	0.9310	0.7879	18.16	0.6443
稀释每股收益(元/股)	0.9310	0.7879	18.16	0.6443
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.8753	0.6415	36.45	0.5381
加权平均净资产收益率(%)	22.19	12.13	增加10.06个百分点	12.36
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	20.86	9.87	增加10.99个百分点	10.32

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

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、2017 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	2,546,232,052.49	3,077,160,642.73	1,694,607,442.64	2,006,593,670.55
归属于上市公司股东的净利润	449,854,554.55	703,828,108.24	309,800,183.61	1,666,434,899.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	438,762,429.75	670,912,240.73	251,203,654.03	1,581,708,203.99
经营活动产生的现金流量净额	695,495,181.03	-1,959,971,821.00	-255,137,832.68	-3,838,549,925.70

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	2017 年金额	附注 (如适用)	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	157,045,995.23	该项目主要为公司处置天津泉春里、佳怡公寓自用房屋、哈尔滨市道里区爱建路房产等产生收益人民币 19,931,041.24 元，处置陆家嘴花园二期商铺、锦绣华城等产生收益人民币 137,177,920.04 元，非流动资产报废损失人民币 62,966.05 元。	50,280,173.65	59,203,957.52
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	80,984,478.60	该项目主要为公司收到的政府扶持基金人民币 41,454,536.42 元以及金融业扶持基金人民币 39,392,799.32 元。	12,473,548.02	27,058,897.20
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			21,664.17	-

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				
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	531,389,799.79
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	4,236,126.77	该项目主要为公司处置可供出售金融资产等取得的投资收益人民币3,867,430.77元，出售交易性金融资产收益人民币337,353.93元以及公允价值变动收益人民币31,342.07元	4,257,624.48	-
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	10,268,972.75	该项目主要为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10,268,972.75元。	10,383,441.45	17,093,902.24
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	61,683,343.44	该项目主要为公司收到和记黄埔土地使用权转让赔偿金人民币36,914,105.18元,收到罚款及违约金人民币27,293,225.85元以及支付赔偿金人民币368,000.00元。	25,379,797.34	44,196,777.87
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	-48,608,785.72		-254,614,168.32	-57,613,139.68
所得税影响额	-78,278,913.30		-25,687,557.92	-169,043,889.18
合计	187,331,217.77		492,149,183.29	452,286,305.76

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
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	3,009,513,317.66	-2,264,155,629.04	233,433,548.99
可供出售金融资产	12,694,142,388.53	4,888,550,384.64	-7,805,592,003.89	372,502,815.20
合计	17,967,811,335.23	7,898,063,702.30	-10,069,747,632.93	605,936,364.19

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

(一) 公司所从事的主要业务和经营模式

2017年,公司初步完成“地产+金融”双轮驱动的战略构建,“以房地产为核心,以金融和商业零售为两翼,以陆家嘴、天津、苏州为三城”的“一核两翼三城”发展格局正在逐步形成。

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。公司正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售资产或股权,将成为公司经常性的业务。

另一方面,公司高度关注金融板块的发展,以陆家嘴信托、爱建证券、陆家嘴国泰人寿三个持牌金融机构为抓手,抓紧产融结合战略研究及投资项目的投后管理。在金融板块稳健发展、风险严控的前提下,积极开展地产与金融协同、共振的研究与探索。

综上，公司经营战略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趋势。

（二）行业情况

就地产板块而言，住宅销售领域的调控不断深化，过热的住宅销售市场正日益回归理性，新增供应量放缓。伴随而来的是房地产销售市场整体销售增速下滑，房地产开发投资同比增速回落。商办租赁领域受到新兴商业模式调整与中短期新增供应压力大的双重影响，呈现需求回落，供应增多，同业竞争加剧的局面，租金步入相对的稳固期。

就金融板块而言，金融降杠杆、防风险是贯穿 2017 年的主线。金融行业在防控金融风险的同时，要注重深化金融改革、服务实体经济。回归“实体经济”本源，提高金融资源配置效率将是新时期金融板块发展的方向与前提。只有在这一方向与前提下，金融行业才能再度迎来新的发展。

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

2017 年 5 月 2 日，公司下属全资公司佳湾公司及以公司全资子公司佳二公司作为劣后的华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划在上海联合产权交易所联合竞得的苏州绿岸 95% 股权项目完成交割。交易标的总金额 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 168,500.00 万元。苏州绿岸持有苏地 2008-G-6 号地块上的 17 块国有建设用地使用权，该项目土地使用权面积为 65.96 万平方米，土地性质为住宅、商办、工业（研发）等，项目规划总建筑面积 108.41 万平方米。报告期内，该地块功能定位、景观设计、开发建设已逐步启动。

本次重组属于非同一控制下合并，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，不仅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，也已经把发展的触角延伸到了上海前滩国际商务区、天津以及苏州，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。

公司持有的主要在营物业面积从 2005 年转型之初约 15 万平方米，到 2017 年增至约 264 万平方米，在建面积超过 121 万平方米。现公司持有的运营物业大多位于上海 CBD 的核心区域以及天津红桥区，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。同时，公司建立从“楼宇招租”到“战略招商”的新机制，加强政策扶持，优化激励措施，提供注册、税收双落地企业扩租、续租优先权，进一步增强重点客户扎根浦东的信心和积极性，营造良好的招商政策环境。

3、 持续发展的历史机遇。

在城镇化的大背景下，公司作为控股股东陆家嘴集团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，公司也积极参与上海临港区域的开发，参股项目建设已全面启动。公司一定会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。公司于 2016 年底完成收购陆金发 88.2% 股权，一举获得 3 家持牌金融机构，并于 2017 年底完成陆金发剩余 11.8% 股权的收购，初步构建起“商业地产+商业零售+金融服务”发展格局。公司将通过实施“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。

5、 项目储备获得实质性突破。

2017年5月9日，公司发布了重大资产重组实施完成公告，标志着公司联合华宝信托收购苏州绿岸95%股权实质性完成。苏州绿岸持有位于苏州市高新区浒墅关镇苏通路北、苏钢路东17块国有土地使用权。土地使用权面积约65.95万平方米，土地性质为住宅、商办、工业（研发）等，规划总建筑面积约为108.41万平方米。这是公司首次借助金融杠杆卸除传统收购资金“重负”，以小资金撬动大项目的一次有效尝试；是公司继天津之后，第二个“走出上海”的大型成片开发项目，为公司未来的发展提供了新的可开发资源。

6、 严谨规范的企业管理。

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会、上海证券交易所的其他相关要求，以建立现代企业制度为目标，不断完善公司治理结构，规范公司日常运作，防范公司经营风险，加强公司信息披露工作。目前，公司已经形成了权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作的法人治理结构。公司通过董事会决策、管理层执行和监事会监督三位一体的管理模式，确保公司运行的独立性、规范性和有效性，切实维护广大投资者和公司的利益。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2017年，是“十三五”规划深入实施的关键之年，是供给侧结构性改革的深化之年。一年来，面对错综复杂的内外部环境 and 艰巨的改革任务，在董事会的正确领导和科学决策下，公司抓牢改革、转型、发展三个中心，把握“稳中求进”的工作基调，在持续推进商业地产主业发展的同时，启动商业零售与金融板块布局，顺利完成全年各项经营目标。

第一部分 2017 年度工作报告

2017年，公司董事会继续加强自身建设，提高风险意识，规范内部管理，坚持市场化运作，发挥专业能力、科学决策公司重大事项。各专业委员会分工明确，权责清晰，有效维护公司及股东利益。全年，公司共召开9次董事会（含临时董事会），召开8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、2017 年度经营工作回顾。

1、2017 年度营业收入约 93.25 亿元，其中：房地产业务收入 76.53 亿元；金融业务收入 16.71 亿元。

2、 2017 年度房地产业务成本及费用 48.47 亿元；金融业务成本及管理费用 9.19 亿元。

3、2017 年度的项目建设开发支出 31.82 亿元。

4、2017 年度实现归属上市公司净利润 31.30 亿元，与 2016 年同期相比增长了 18.17 %。

二、2017 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（现金流入），合计 32.34 亿元。

办公物业。主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2017 年度租赁收入 27.35 亿元，比 2016 年度增长 3.5 亿元，同比增幅 15%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 18 幢，总建筑面积近 163 万平方米。截至 2017 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 98%，平均租金达 7.99 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。截至 2017 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积近 32 万平方米，出租率达到 100%，平均租金达 5.65 元/平方米/天。

商业物业。2017 年度租赁收入为 2.09 亿元，比 2016 减少 143 万元，同比减少约 0.68%。

商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、天津虹桥新天地、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个 L+Mall。截至 2017 年末，商业物业总建筑面积超过 44 万平方米，其中：在营业的陆家嘴 96 广场以及陆家嘴 1885 年末出租率达 100%。同时，分别位于上海及天津的两个 L+Mall 于 2017 年竣工，目前正抓紧推进项目招商，预计于 2018 年内开业。

酒店物业。2017 年度营业收入为 1.27 亿元，比 2016 年略有增长。

公司现拥有三家商务型酒店——东怡大酒店、明城大酒店和天津陆家嘴万怡酒店。明城大酒店配备 399 间房间，2017 年 GOP 率为 44.89%，全年出租率为 68.85%；东怡大酒店配备 209 间房间，2017 年 GOP 率为 34.25%，全年出租率为 79.01%；天津陆家嘴万怡酒店于 2017 年 10 月开业，配备 258 间房间。

住宅物业。2017 年度租赁收入 1.63 亿元，比 2016 年度减少 107 万元，同比减少 0.65%。

长期持有在营业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 94%，平均租金达 25739 元/套/月。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 7.30 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。2017 年度租赁收入 6.51 亿元，比 2016 年同期减少 5.38%。

富都世界。2017 年度租赁收入 7929 万元，比 2016 年同期增加 10.09%。

(2) 房产销售收入。

2017 年度，公司实现各类房产销售收入及现金流合计 6.38 亿元，其中：

住宅物业实现销售收入 4.55 亿元，主要来自于陆家嘴红醍半岛、天津河庭二期尾盘销售及回款，以及其它零星存量房的销售。2017 年度公司零星住宅物业销售面积 2286 平方米，合同金额 1 亿元，在售项目的整体去化率为 100%。

办公物业实现现金流入 0.7 亿元，主要来自东方汇（百联）、SN1 现金收款。

零星商铺及车位销售实现现金流入 1.13 亿元。

(3) 物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2017 年度，公司实现 10.56 亿元物业管理收入，比 2016 年度同期增加 17.59%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2017 年度实现 3.05 亿元的服务性收入，比 2016 年同期增加 17.31%。上海富都世界有限公司 2017 年度实现 7419 万元物业管理收入，比 2016 年同期增加 7.91%。

(4) 股权转让收入。

2017 年度，公司转让了佳寿公司剩余 51% 股权，取得 13.6 亿元转让款。

(5) 金融服务收入。

2017 年度金融业务实现收入 16.73 亿元，占公司营业收入总额的 17.94%。

2、项目开发投资分析。

竣工项目 3 个，建筑面积 103 万平方米，为世纪大道 SN1 陆家嘴金融广场、世纪大道 SB1-1 地块富汇大厦、天津陆家嘴金融广场。

新开工项目 4 个，建筑面积 20 万平方米，为前滩 25-2 地块酒店、古北御庭酒店、苏州 15 号地块一期、苏州 15 号地块二期。

续建项目 9 个，建筑面积 98 万平方米，为前滩 25-1 地块商业中心（北）、前滩 25-1 地块商业中心（南）、前滩 25-2 地块超高层办公楼、陆家嘴金控广场（竹园 2-16-2）、黄浦江 E16-2 地块、前滩 34-01 地块、花木 04-15 地块商业、天津河庭花苑二期、天津海上花苑东块。

前期准备项目 5 个，建筑面积 35 万平方米，包括竹园 2-16-1 地块、苏州 14 号地块、苏州 9 号地块等。

3、有息负债现状。

公司合并报表范围内有息负债（陆金发仅包含其母公司有息负债）主要由四部分组成：短期贷款、长期贷款、中期票据以及并表其他有息负债。2017 年末总额为 316.79 亿元，占 2017 年末公司总资产的 38.74%，较上年末 279.43 亿增长 13.37%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 119.23 亿元，长期贷款为 102.8 亿元，中期票据为 50 亿元，其他有息负债为 44.76 亿元。

4、经营业绩影响分析。

公司 2017 年度当年利润来源主要由房产销售和租赁及金融业务组成。其中：长期持有物业出租毛利率为 79.9%，对利润总额的贡献率为 50.98%；房地产销售毛利率为 31.79%，对利润总额的贡献率为 19.73%；投资收益对利润总额的贡献率为 54.61%。金融业务利润率为 45.10%，对利润总额的贡献率为 34.71%。

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 2017 年度共纳税 20.73 亿元（实际支付总额），较 2016 年度减少 2.95%，占营业收入 93.25 亿元的 22.23%。

2、投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2017 年度摊销投资性房地产 4.43 亿元。

3、现金分红支出：2017 年 6 月，公司向股东派发 2016 年度红利，总额为 13.25 亿元，占 2016 年度归属于母公司净利润的 50%。

4、员工薪酬支出：2017 年合并报表范围员工总数 4704 人，人数同比减少 2.4%，薪酬支出总额为 9.66 亿元，人均 20.53 万元。

第二部分 2018 年度经营工作计划

2018 年，公司进入了“终点即起点”目标的第六年，任重道远、挑战严峻，公司上下要坚定持续加快发展、持续转型升级的信心和决心，牢记责任使命，以最大地努力回报股东、回馈社会。

一、坚持地产、金融、零售三业联动，持久激发“深化改革、全面创新”两大根本动力。

当前，公司正处于深化实施双轮驱动战略，推动跨越发展的关键阶段，站在新的历史起点上，面对全面深化改革的新形势、经济发展的新常态和市场竞争的新格局，我们更要准确把握战略机遇期内涵的深刻变化，把开拓创新作为持续发展的突破口。

一是要继续以“地产+金融”协同运作为抓手，以成为商业地产投资开发领头羊为目标，上海、天津、苏州三城开发建设并肩作战，同步推进。

二是要统一部署，完成金融板块“1+3”发展规划。高标准、高质量、高效率推进陆金发中长期发展规划的编制工作，确立陆金发作为浦东新区国资金控平台的战略定位、发展使命，以及总体行动方向。

三是要推进金融机构相互间的业务协同，建立交流沟通机制，尝试建立客户数据共享平台，通过整合资源、客户、技术和服务渠道，提高资源使用效率和产品服务水平。持续推进持牌机构的做优做强。加强战略管控和指导，加强持牌机构短中期发展战略研究，重点是中小公司的差异化、特色化经营思考，锁定短期发展目标，有的放矢加快提升行业排名、市场影响力；

四是要继续探索地产与基金联合、楼宇资产证券化等金融业务创新，逐步形成陆家嘴金融地产大业务链。坚持有所为有所不为、有进有退的管理策略，逐步清理退出非主营产品，以聚焦力量、优化配置，服务浦东开发，提高金融整体竞争力。

五是要在商业零售上取得新突破。进一步加强 96 广场、1885 广场等在营物业招商；大力推动上海 L+MALL 招商落地，打造“上海购物”新地标。持续加大天津 L+MALL 招商力度，建设天津西站城市副中心新亮点。

二、坚持“以市场为导向、以客户为中心”的服务理念，租、售、管“三位一体”，办、住、商“齐头并进”。

要抓牢招商引资主线，加大统筹协调力度。通过招商资源统筹、营销平台统筹、品牌架构统筹、营销管理系统统筹，围绕产业链关键、重点项目，加强精准招商。做到从单纯追求局部经济利益到区域统筹协调共享发展，从单纯关注招商数量向关注招商质量，从政策招商向环境招商的转变。

要直面不断变化的市场环境及巨大的市场竞争压力，适时调整、优化租户结构，全面开展新入市的陆家嘴金控广场、陆家嘴富汇大厦、陆家嘴金融广场 T3 招商。

要全面开展住宅市场的分析研究，关注上海、天津、苏州三地住宅市场走向及政策动向，合理把控住宅产品入市准备及节奏。

要继续提升物业管理的全方位服务能力，秉承“服务为本质，管理显服务”宗旨，全面做好在营物业品质管理、安全运维、酬金制项目中大修及更新改造，不断引进先进技术，持续提升管理水平。

三、坚持把“陆家嘴制造”作为推动发展的主动力，持续发力打好项目建设攻坚战。

公司上下需要继续发扬连续作战，克难攻坚的工作作风，从施工管理、制度建设、安全预防三个环节入手，进一步加强建设工程项目管理，规范工程建设程序，为工程建设安全保驾护航，终做到警钟长鸣，将公司对于安全生产工作的重视扎根于每一位员工、传递到项目施工一线，确保 2018 年安全生产情况持续向好。

2018 年，公司经营工作收入计划如下：房地产业务总流入 151.40 亿元，总流出 146.30 亿元（其中土地储备及资产、股权收购款 45 亿元）。金融业务总流入 25.49 亿元，总流出 45.41 亿元。利润坚持“终点即起点”的原则，稳中有升，并按公司《2017-2019 年度股东回报规划》进行分红，积极回报股东。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 93.25 亿元，较上年同期下降 27.19%。其中，房产销售收入约为 29.93 亿元，同比减少 46.71%；房地产租赁约为 30.76 亿元，同比增长 21.22%；酒店业务约为 1.27 亿元，同比增长 1.74%；物业管理约为 10.64 亿元，同比增长 18.53%；金融业务收入约为 16.91 亿元，同比减少 7.10%。全年共实现利润总额约为 49.21 亿元，较上年同期增加 14.74%；归属于上市公司股东的净利润约为 31.30 亿元，较上年同期增加 18.17%。报告期末，公司总资产达 811.80 亿元，归属于上市公司股东的净资产达 143.19 亿元。

(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	9,324,593,808.41	12,807,148,075.97	-27.19
营业成本	4,680,617,358.61	6,762,756,627.54	-30.79
销售费用	131,058,955.66	158,465,658.44	-17.3
管理费用	359,628,136.41	257,023,056.84	39.92
财务费用	1,280,782,640.69	560,248,590.83	128.61
经营活动产生的现金流量净额	-5,358,164,398.34	-1,254,595,785.01	-327.08
投资活动产生的现金流量净额	5,425,057,673.74	-7,503,797,939.74	172.3
筹资活动产生的现金流量净额	-1,700,846,767.85	6,022,541,979.91	-128.24

1. 收入和成本分析

适用 不适用

收入和成本分析见下表

(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 (%)
房地产销售	2,992,550,466.37	2,041,364,900.95	31.79	-46.71	-35.73	减少 11.65 个百分点
房地产租赁	3,075,739,033.63	618,197,924.44	79.9	21.22	45.75	减少 3.38 个百分点
酒店业	126,987,088.95	56,814,624.42	55.26	1.74	33.01	减少 10.52 个百分点
物业管理	1,064,059,314.43	927,530,521.18	12.83	18.53	9.06	增加 7.57 个百分点
金融业收入	1,690,853,740.23	952,878,812.72	43.65	-7.10	22.92	减少 13.76 个百分点
其他	3,619,165.50	1,147,918.01	68.28	-89.50	51.91	减少 29.53 个百分点

主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	7,607,698,689.13	3,831,089,543.30	49.64	-8.86	2.55	减少5.61个百分点
天津	1,346,110,119.98	766,845,158.42	43.03	-49.98	-50.04	增加0.07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
房地产销售	2,041,364,900.95	44.40	3,176,195,064.60	60.26	-35.73	2016 年度公司销售东方汇等办公项目导致收入增加，而 2017 年度公司没有该类事项发生。
动迁房转让	-	-	1,211,557.18	0.02	-100.00	
房地产租赁	618,197,924.44	13.45	424,144,100.23	8.05	45.75	本年度公司陆家嘴中心和富汇广场项目竣工，故房地产摊销额增加。
酒店业	56,814,624.42	1.24	42,715,383.10	0.81	33.01	本年度公司天津东怡酒店项目开业，故酒店业成本增加。
物业管理	927,530,521.18	20.17	850,506,768.47	16.14	9.06	
金融业收入	952,878,812.72	20.72	775,224,736.64	14.71	22.92	
其他	1,147,918.01	0.02	755,661.91	0.01	51.91	

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

(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	3,525,192,231.31	4.34	5,144,506,896.82	6.44	-31.48	本年度公司收购了苏州绿岸、申万置业，同时收购了陆金发少数股东持有的股份，故货币资金减少，详见现金流量表。
结算备付金	569,112,137.93	0.70	957,854,764.72	1.20	-40.58	2017 年证券市场不景气，客户抛售了金融产品同时留存的备付金下降。
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,009,513,317.66	3.71	5,273,668,946.70	6.61	-42.93	2017 年度公司子公司爱建证券处置稳盈一号资管计划份额 23.48 亿元。
应收账款	285,478,687.45	0.35	105,111,213.33	0.13	171.6	由于近塘东、世纪大都会等新项目租赁合同增加，按权责发生制确认收入产生的影响。
应收股利	23,652,980.61	0.03	51,094,606.97	0.06	-53.71	公司子公司爱建证券投资的稳赢一号投资项目应收股利于 2017 年度收回。
其他应收款	605,830,431.46	0.75	1,020,066,462.19	1.28	-40.61	本年度公司收回上年度支付的收购保证金 9.45 亿元，同时公司子公司陆家嘴信托垫支保障基金 4.26 亿元。
买入返售金融资产	3,312,758,690.65	4.08	1,047,599,538.79	1.31	216.22	公司子公司爱建证券买断式回购业务增加 29.88 亿元。
存货	21,490,795,780.28	26.47	9,172,690,819.16	11.49	134.29	公司对外收购了苏州绿岸 95% 的股权和申万置业 100% 股权，上述两项交易共增加公司存货 129.21 亿元。
其他流动资产	2,585,072,007.15	3.18	8,703,981,010.78	10.90	-70.3	本科目减少主要是由于 1、公司金融板块子公司陆金发收回 20.5 亿元的理财产品，爱建稳盈一号资管计划处置自有份额，香港出售部分支付通股权约 1.8 亿元，应收款项类投资减少 7.75 亿元；2、2016 年度公司支付了申万置业股权交易款项 32.43 亿元。
可供出售金融资产	3,807,152,445.99	4.69	9,622,378,099.88	12.05	-60.43	主要是由于公司 2017 年度理财产品投资额减少所致。
长期应收款	-	-	20,785,807.43	0.03	-100	该笔款项系下属公司上海陆家嘴浦江置业有限公司缴纳的维修基金，公司判断收回的可能性较低，故本年度计提坏账准备
固定资产	1,314,394,103.99	1.62	709,583,155.35	0.89	85.23	主要是由于公司自营项目天津陆家嘴酒店竣工开业和金色阳光养老院转入 5.85 亿元所致。
无形资产	33,519,374.81	0.04	25,026,690.24	0.03	33.93	公司子公司爱建证券购买了信息系统、风控软件等。

其他非流动资产	5,056,720,083.14	6.23	2,951,192,703.49	3.70	71.34	主要是由于公司子公司陆家嘴信托底层应收款项类投资规模增加 20.88 亿元。
预收款项	2,685,353,961.99	3.31	5,172,642,751.20	6.48	-48.09	主要是销售项目天津河庭花苑、涵云雅庭结转房产销售收入所致。
卖出回购金融资产款	3,833,065,077.50	4.72	1,826,904,899.50	2.29	109.81	主要是由于公司金融板块买断式回购债券增加 28.15 亿元，质押式回购债券减少 8.44 亿元。
一年内到期的非流动负债	647,000,000.00	0.80	2,134,000,000.00	2.67	-69.68	主要是公司贷款结构变化所致。
其他流动负债	357,646,446.17	0.44	2,624,027,251.58	3.29	-86.37	主要是由于公司子公司爱建证券处置稳盈资管计划，负债规模同比下降。
长期应付款	280,904,406.74	0.35	120,978,272.20	0.15	132.19	本科目增加的原因是由于公司根据 2017 年吸劳人员的实际情况对吸养老费用进行重新测算后作的相应调整。
递延所得税负债	143,790,486.14	0.18	68,965,999.27	0.09	108.49	主要是由于子公司陆金发可供出售金融资产公允价值变动产生的递延所得税负债增加所致。
其他非流动负债	6,632,705,168.48	8.17	1,067,812,095.93	1.34	521.15	主要是由于 1、公司为收购苏州绿岸而部分参与了华宝信托的信托计划，从而增加债务 44.76 亿元；2、公司子公司陆家嘴信托待支付的底层项目的收益增加而导致其他非流动负债增加。

其他说明
不适用

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

于 2017 年 12 月 31 日，公司以所持子公司陆金发 88.2%之股权人民币 9,488,754,951.28 元质押借款；以所持子公司申万置业 100%之股权人民币 1,574,566,640.00 元质押借款。

于 2017 年 12 月 31 日，公司以账面价值为人民币 1,701,655,750.48 元前滩 25-2 项目抵押借款，以账面价值为人民币 619,585,523.15 元的星展银行大厦抵押借款。

于 2017 年 12 月 31 日，公司以账面价值为 2,038,597,743.58 元的前滩中心 34#号地块和 25-2 项目在建工程及土地使用权抵押借款。

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

报告期内公司主要经营数据见下表：

(单位：万元)

业务类别	营业收入	营业成本	营业利润	净利润
房地产业务	765,331.33	376,210.71	415,014.11	314,449.98
金融业务	167,128.05	91,851.02	70,949.79	53,096.01

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	上海陆家嘴金融贸易区区域内	244,802	244,802	777,707	是	23,804	55%
2	苏州地区	628,615	-	1,019,213	是	628,615	95%

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	陆家嘴金融广场(SN1项目)	商业及甲级写字楼	竣工项目	48,530	300,886	472,176	-	472,176	494,801.00	44,496.00
2	陆家嘴金融贸易区内	富汇大厦(世纪大道SB1-1项目)	办公	竣工项目	10,667	42,668	65,623	-	65,623	65,479.00	21,114.00
3	陆家嘴金融贸易区内	陆家嘴金融控广场(竹园2-16-2项目)	甲级写字楼	在建项目	23,116	61,207	90,440	90,440	-	99,751.00	3,308.00
4	陆家嘴金融贸易区内	黄浦江E16-2地块	商业及甲级写字楼	在建项目	23,796	90,426	113,979	113,979	-	105,020.38	67,835.93
5	陆家嘴金融贸易区内	花木04-15商业	商业	在建项目	6,243	10,051	15,152	15,152	-	12,897.00	3,122.00
6	陆家嘴金融贸易区内	前滩25-1地块商业	商业	在建项目	59,283	98,780	207,783	207,783	-	199,154.41	19,631.00

	易区外	中心									
7	陆家嘴金融贸易区外	前滩中心25-2 酒店	酒店	新开工	10,990	57,573	90,994	90,994	-	142,025.01	10,730.00
8	陆家嘴金融贸易区外	前滩中心25-2 地块超高层办公楼	甲级写字楼	在建项目	10,217	163,657	195,441	195,441	-	209,214.82	26,748.00
9	陆家嘴金融贸易区外	前滩中心34 地块	住宅及甲级写字楼	在建项目	16,689	100,133	143,780	143,780	-	121,772.18	38,264.00
10	陆家嘴金融贸易区外	明城御庭酒店	酒店	新开工	6,461	17,740	19,635	19,635	-	17,536.90	11,505.00
11	天津	天津陆家嘴金融广场	商业、甲级写字楼及酒店	竣工项目	60,173	361,040	491,729	-	491,729	468,021.00	5,095.00
12	天津	天津河庭花苑（二期）	住宅	在建项目	32,144	72,003	104,964	104,964	-	74,521.00	39,105.00
13	天津	天津海上花苑东块	住宅	在建项目	37,614	103,929	141,854	141,854	-	138,434.00	10,380.00
14	苏州	苏州项目15 地块	住宅	新开工	30,899	64,888	86,566	86,566	-	39,453.00	6,724.00

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	天津	天津河庭花苑 (二期)	住宅	69,531	69,531

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	星展银行 大厦	甲级写字楼	68,139	19,408	否	-
2	上海	钻石大厦	甲级写字楼	48,438	10,788	否	-
3	上海	陆家嘴商 务广场	甲级写字楼	98,532	19,721	否	-
4	上海	陆家嘴金 融信息楼	甲级写字楼	9,080	2,936	否	-
5	上海	陆家嘴基 金大厦	甲级写字楼	42,325	8,445	否	-
6	上海	陆家嘴投 资大厦	甲级写字楼	43,490	9,328	否	-
7	上海	陆家嘴世 纪金融广 场	甲级写字楼	435,603	79,537	否	-
8	上海	上海纽约 大学大厦	甲级写字楼	57,663	10,408	否	-
9	上海	东方汇 (世纪大 都会)	甲级写字楼	211,083	35,703	否	-
10	天津	天津陆家 嘴金融广 场办公楼 部分	甲级写字楼	268,553	737	否	-
11	上海	软件园 1 号楼	高品质研发 楼	14,317	2,287	否	-
12	上海	软件园 2 号楼	高品质研发 楼	23,783	3,786	否	-
13	上海	软件园 4 号楼	高品质研发 楼	10,194	1,356	否	-
14	上海	软件园 5 号楼	高品质研发 楼	1,393	169	否	-
15	上海	软件园 7 号楼	高品质研发 楼	17,810	2,948	否	-
16	上海	软件园 8	高品质研发	32,664	5,378	否	-

		号楼	楼				
17	上海	软件园 9 号楼	高品质研发楼	47,864	6,199	否	-
18	上海	软件园 10 号楼	高品质研发楼	28,124	4,753	否	-
19	上海	陆家嘴金融服务广场（软件园 11 号楼）	高品质研发楼	89,325	19,930	否	-
20	上海	软件园 12 号楼	高品质研发楼	11,595	2,028	否	-
21	上海	陆家嘴金融服务广场二期（软件园 13 号楼）	高品质研发楼	28,968	4,252	否	-
22	上海	软件园 E 楼	高品质研发楼	9,810	1,574	否	-
23	上海	陆家嘴金融航运大楼	高品质研发楼	12,120	1,674	否	-
24	上海	陆家嘴 96 广场	商业	66,195	11,943	否	-
25	上海	陆家嘴 1885	商业	14,268	1,829	否	-
26	上海	陆家嘴金融城配套商业设施	商业	10,139	4,483	否	-
27	上海	陆家嘴公馆商铺	商业	3,434	604	否	-
28	天津	虹桥新天地	商业	6,065	321	否	-
29	天津	惠灵顿小街	商业	4,191	93	否	-
30	上海	东和公寓	住宅	92,408	12,723	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
3,167,866	4.6893	10,591.16

期末融资总额为本公司有息负债总额，其中：金融板块只包含上海陆家嘴金融发展有限公司本部。

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	1,006,563
投资额增减变动数	-41,699
上年同期投资额	1,048,262
投资额增减幅度(%)	-3.98%

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。(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,报告期内出资17,067.13万元。
苏州绿岸房地产开发有限公司	房地产开发、经营、自有房屋租赁;物业管理;市政基础设施的开发建设;纺织品、鞋帽服装、日用百货、机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具(不含仿真枪)、体育器材、首饰、钟表、箱包、眼镜(隐形眼镜除外)、汽车装饰用品、乐器、家具用品、化妆品、家用电器用品、计算机(除计算机信息系统安全专用产品)、影像器材、通讯器材、一类医疗器械、食品的销售;音响设备租赁;设计、制作、发布广告。(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)。	95	注册资本金5000万元,报告期内实际出资857,999.88万元。
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(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)。	11.8	注册资本金800,000万元,报告期内出资131,395.98万元。
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,报告期内实际出资100万元。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

被投资的公司名称	占被投资公司的权益比例	本次交易标的总金额	本年股权投资额	交易对方	查询索引
苏州绿岸房地产开发有限公司	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168,500.00万元。	689,499.88万元	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)》及公告临2017-020
上海申万置业有限公司	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。	17,067.13万元	绿地金融投资控股集团有限公司	公告临2016-095
上海陆家嘴金融发展有限公司	11.8%	131,395.98万元	131,395.98万元	上海浦东土地控股(集团)有限公司	公告临2017-043

(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	159,271,670.37	1,424,258,283.24	1,264,986,612.87	151,752,884.44
基金	620,677,188.47	195,512,045.85	-425,165,142.62	9,893,392.12
股票	90,299,838.23	574,693,859.91	484,394,021.68	33,222,677.74
理财产品	2,819,744,776.27	1,129,000,000.00	-1,690,744,776.27	97,030,489.35
信托计划	1,583,675,473.36	1,321,589,449.92	-262,086,023.44	64,645,296.20
其他	12,694,142,388.53	3,253,010,063.38	-9,441,132,325.15	222,565,249.16
合计	17,967,811,335.23	7,898,063,702.30	-10,069,747,632.93	579,109,989.00

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司于2017年10月12日及2017年10月30日分别召开第七届董事会2017年第四次临时会议以及2017年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于转让上海佳寿房地产开发有限公司51%股权的议案》，同意公司将持有的佳寿公司51%股权以不低于浦东新区资产评估工作管理中心核准的评估价值人民币133,345.163587万元通过上海联合产权交易所公开挂牌转让。经上海联合产权交易所确认，上海人寿保险股份有限公司（以下简称“上海人寿”）为受让方。2017年12月15日，公司与上海人寿签订了《产权交易合同》，转让价格为人民币136,019.121532万元。报告期内，公司已收到本次股权转让全部交易价款人民币136,019.121532万元，并办理完成工商变更、备案登记工作。本次股权交易完成后，公司不再持有佳寿公司股权（具体内容详见公司公告临2017-030、临2017-031、临2017-042及临2017-044）。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	52,732.82	成片土地开发房地产开发经营	696,180.70	527,618.96	124,285.78	95,463.60	77,466.93
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	139,128.55	139,109.48	0.00	14,633.18	14,622.92
上海陆家嘴商务广场有限公司	51,806.10	房地产综合开发经营,物业管理	83,644.41	73,058.77	24,114.01	15,294.26	11,610.18
天津陆津房地产开发有限公司	240,000.00	房地产开发经营	751,074.33	314,307.20	133,762.75	26,233.97	19,608.38
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。	76,372.94	75,562.70	144,545.73	15,287.41	11,488.06
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)	639,446.31	400,641.07	0.00	-249.86	-203.38

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）	1,009,663.91	859,750.45	74,197.04	71,509.11	71,544.59
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）。	866,887.58	141,144.90	42,151.11	4,162.45	2,662.61
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）	810,915.49	384,246.10	121,556.01	66,097.43	49,609.07

（八） 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

- 1、 公司下属全资子公司佳湾公司及以公司全资子公司佳二公司作为劣后的华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划在上海联合产权交易所联合竞得的苏州绿岸 95% 股权项目完成交割。交易标的总金额 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 168,500.00 万元。
- 2、 对于公司下属子公司爱建证券和陆家嘴信托作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，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。

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。

2017 年，上海迎来甲级写字楼供应大年，全年新增供应 249 万平方米，接近上一年的 2.5 倍，核心区及次中心的全年空置率显著上升，市场平均租金趋稳，核心区域微降。受国内经济及全球经济发展的双重影响，上海写字楼市场特征和需求也发生了显著变化。

(1) 未来供应量巨大，市场租金呈微幅下降趋势。

根据第三方研究显示，2017 年至 2022 年上海甲级写字楼新增供应将近 1000 万平方米，若按照 2017 年的 120 万平方米的净吸纳量（2017 年净吸纳量为 20 年来仅次于 2015 年的次高峰）计算，将需要 8 年多的时间消化。

由于市场竞争加剧，自 2017 年第二季度起核心区租金呈下降趋势，预计未来 2-3 年该趋势将持续。同时，次中心区域由于未来数年的大供应量，预计将抵消区域成熟带来的租金上升影响，整体租金呈稳步或略降的趋势。

(2) 轨道交通及租金成本推动城市次中心竞争力稳步提升，挤压核心商务区市场。

上海城市轨道交通的不断发展大大改善了各次中心区域的城市公共配套，也促使上海成为国内首个拥有大规模次中心写字楼市场的城市，“十三五”规划以来以北外滩、后滩、前滩及虹桥商务区为代表的次中心商务区蓬勃发展。各区域之间显著的成本差异，配合科技（高品质建筑）和公共配套的发展，推动了部分企业从成熟商务区外迁。根据专业房地产投资咨询顾问公司仲量联行 2017 年的租户访谈报告，当区域租金差距 2 元/平方米/天，23%受访租户有搬迁兴趣，当差距为 3 元/平方米/天时，该比例上升至 38%。根据 2017 年底的数据，核心区和次中心的租金价差约达 4 元/平方米/天。

在近年来的公司写字楼租赁业务中，我们也日趋感受到了来自次中心区域的竞争压力。

(3) 经济发展推动写字楼租赁市场需求变化。

2017 年写字楼的需求显著出现了以下的几个特点，预计以下特点在未来也将进一步持续。

① 全市写字楼三大主要需求行业（占六成）为金融、生产制造、电子科技。

金融类租户虽依然是 2017 年写字楼市场的主要需求来源之一，但随着金融行业的整顿以及日趋完善的行业规范，2014-2016 年集中创建的互联网金融企业的经营问题显著增加，需求骤减，该趋势预计将在未来几年持续，并对浦东成熟区域的写字楼租赁造成一定的影响。

另一方面，2017 年，上海将“2035 年基本建成具有全球影响力的科技创新中心”作为城市发展重要目标，以电子科技为代表的智慧科技型企业在社会和政府两大力量的推动下爆发式发展，写字楼租赁新增需求显著，例如苹果公司继 2016 年承租世纪大都会 3 号楼后，2017 年扩租了 8500 平方米。

② 搬迁成为写字楼租赁成交的主要类型。

根据来自 CBRE 的研究报告，核心区搬迁案例中，有 80% 租户选择同区域内或周边板块搬迁。核心商务区外迁客户成为次中心的主要客户来源。

③ 联合办公成为甲级写字楼主力租户。

近两年是联合办公爆发式发展，随着市场需求及市场认可度的不断提升，大型企业甚至外企也常将其分支结构设立于联合办公之内，包括“Wework”、“裸心社”在内的诸多联合办公，其选址开始从改造型物业向甲级写字楼转变，经营业务从租赁办公室的“重资产运营”模式向合作输出运营的“轻资产运营”拓展。其多地点权益型的出租模式，受到市场的追捧，特别是跨地区企业。经历了近两年的野蛮式发展，预计未来联合办公品牌也将面临优胜劣汰的竞争。

联合办公崇尚“自由、创新、交流、人文”的理念和新颖、权益型的办公环境，一方面不断扩大它的受众群体，另一方面也在渐渐地迫使传统写字楼产品的升级更新，甚至促使一些写字楼发展商尝试进入联合办公运营的行列。

目前，公司持有办公楼宇总量超过 196 万平方米，其中长期在营甲级写字楼总建筑面积超过 163 万平方米，且大多位于前滩、北滨江等新兴商务区。面对来自全市的竞争，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) 各板块团队统筹整合，充分利用梯度资源，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，实现“整盘棋”的共赢；

(2) 对于同一区域的物业，根据物业特征，度身定做租赁策略，实现内部资源的错位、错峰。

(3) 严格执行营销租赁工作制度，实现合理租金报价，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，积极应对 2018 年的到期面积。此外，加强与客户的沟通，挖潜优质客户的扩租需求，以去化空置面积，提升项目的出租率。

(4) 针对新金融行业的潜在风险，一方面排摸楼宇内企业品质，对于疑似企业，重点关注、定期排摸其经营情况，对于风险做到心中有数，并在续租等工作中分级对待；另一方面，在新租的工作中，加强企业性质、股东组成等情况的调查，防范未来风险。

(5) 继续加强配套及服务工作。推动楼宇更新机制，适时提高存量楼宇硬件品质，积极应对市场竞争。不断完善楼宇配套商业的品牌更新工作，从质与量两方面着手，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休闲所需。

2、居住物业。

(1) 商品住宅

①上海区域

2017 年，上海商品住宅供应量近 380 万平方米，同比下降 53%，其中公寓供应量 346.55 万平方米，同比下降 52%；别墅市场供应量 33.1 万平方米，同比下降 61%。

从上海商品住宅成交情况来看，交易量已经进入了低谷期。2017 年，全年商品住宅成交面积为 625.68 万平方米，同比下降高达 52%，成交金额为 2972.79 亿元，同比下滑 44%，成交均价 47513 元/平方米，由于中高端占比增加，房价同比上涨 24%。就上海区域而言，市场去化速度由 2016 年的月均 108 万平方米左右，降低到 2017 年的月均 52 万平方米，至 10 及 11 月月均只有 36 万平方米左右，这个交易量甚至低于 2014 年年中深度调整期的交易量，说明整个上海商品住宅市场“寒冬已至”。

2017 年成为公认的政策调控年，十九大坚持“房住不炒，租购并举”基调，体现政府对住房制度改革的决心和长效发展机制。

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。

2017 年，上海房地产开发投资 3856.53 亿元，比上年增长 4.0%，增速较上年回落 2.9 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 53.2%，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 53.2%，比上年下降 1.7 个百分点。本市房地产开发投资呈现增速震荡回落、低位波动走势。

②天津区域

天津经历了 2016 年房价的大暴涨后，在 2016 年“930”政策的基础上，于 2017 年 3 月 31 日推出了史上最严厉的调控政策，限购区域扩大、限购对象深化、限贷更严格、首付比例提高、贷款年限缩短，同时结合限购、限贷政策还同时执行限价政策，充分体现了贯彻落实党中央、国务院促进房地产市场平稳健康发展的决心，三限政策同时执行，上封价格，下封需求，同时结合信贷收紧政策，将对天津整体房地产市场产生深远且重大的影响。

2017 年，天津商品住宅市场新增供应量逐渐放缓，共供应 1413 万平方米，较 2016 年同期下降 5.96%。从成交量来看，1377 万平方米的成交量较 2016 年同期下降 46.63%，成交均价更是以 15676 元/平方米创下历史最高纪录。2017 年天津整体市场中，环城四区成为成交的主要贡献区域，同时也是大部分开发商拿地的主要关注区域，总成交面积占全市的 36%。截至年末，全市库存 1606 万平方米，静态去化周期为 14 个月，因地制宜，因城施策逐步显现。

③ 苏州区域

土拍大数据统计，2017 年苏州市区经营性建设用地（不含吴江区）全年共进行五次土拍，总共出让 59 宗土地，百余家房企参与竞拍，成交面积 309.94 万平方米，成交金额 723.34 亿元。其中，36 宗地块需要现房销售，占比达到 74%，楼面价超 2 万元以上的地块有 11 宗，占比 18.6%，均是涉宅类地块，知名房企积极补仓。

2017 年，苏州楼市成交“低迷”，从苏州 2017 年全年的楼市市场表现来看，部分区域成交表现仍然可圈可点。数据统计 2017 年（1-12 月）住宅共计成交 72476 套，各区域成交量相对平稳，6 月成交数量全年最高为 9874 套，全年成交同比减少 25%。

（2）租赁住宅

截至 2017 年末，北上广深集中式长租公寓品牌数量达 300 多家，管理房间数量超过 200 万间。十九大报告指出建立“租购并举的住房制度”之后，投入者的热情前所未有，因此 2017 年也被称之为“长租公寓元年”。在资本驱动下市场井喷式发展，但市场发展过快同样让人担忧。据预测，2019-2020 年，全国长租公寓的规模将达到 3000 万间，整个行业在未找到清晰的盈利模式前，“规模大战”已经愈演愈烈。

2018 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。**市场趋势将成交回落，价格趋稳，新开工、投资中低速增长。**长效机制建设迎关键期，市场中长期运行环境逐步确立，短期调控不放松稳预期。未来楼市政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确的主线，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持调控政策的连续性稳定性，把稳定房地产市场、化解泡沫风险作为重中之重，引导好市场预期。

根据政策及市场发展的趋势，2018 年公司将积极做好各项准备工作，重点措施如下：**（1）优化环节。**公司将进一步优化销售管理的各个环节，针对银行、交易中心等最重要的销售环节，严格把控，专人对接。**（2）及时把握政策。**每周、每月及时解读和理解当前的政策面的变化，在合法合规的前提下提高效率，力争在温和的住宅

销售形势下，稳步、有序推进上海、天津、苏州三地住宅项目的入市和回款。（3）**增加品牌效应**。在销售各个环节努力做好客户服务，对于客户的合理要求尽力尽快给予支持和帮助，努力提升公司“东方系”的中高端住宅品牌的效应。（4）**积极学习新课题**。租赁住宅将是未来所有房企的新课题，应积极与其他主流发展商、设计公司、咨询公司进行密切的交流和学习，尽快提升租赁项目在前期规划设计和后期运营管理上的能力。

3、商业物业。

2017 年度，商业地产竞争依旧激烈，公司密切关注市场动向，近年市场主要趋势如下：

（1）整体商业模式变化使实体商业压力增大，商业地产发展充满挑战

近几年，国内互联网与移动技术发展迅速，使得商业模式不断变化与创新，电商的发现已不再限于线上，诸多大型的电商已陆续开始进军线下，打造线上线下融合的商业模式。这些变化使得线下传统实体商业压力倍增，一方面要应对消费者消费习惯的改变去调整经营与业态组合策略，另一方面更要重视新商业环境下发展模式的探索。

（2）商业地产在同质化竞争下要求专业化的管理

随着商业地产的不断开发供应，2017 年度全国又新涌现了数百家中大型购物中心。传统项目为保持竞争力，也在持续更新改造，以提升消费环境和服务品质，这使得区域内商业项目的整体数量呈上升趋势，从而带来的问题就是无论新旧项目，在经营业态上来看，同质化竞争较为激烈。为此，开发商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）智能化建设在商业地产中已不可或缺

互联网思维和技术，已经成为中国经济新常态的重要因素，也正在成为中国商业地产开发和运营中一个必不可少的要素。经过几年的磨合发展，互联网技术和思维与商业地产开发运营的成功结合主要体现在几个方面：一是商业管理系统的应用，这包括了租赁、物业、运营、财务等管理系统，这些对实现财务业务一体化、提高商业项目管理效率起到了很大的作用。二是数据采集及分析的应用，商户营业数据、消费数据的采集、分析、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，对商业项目制定运营推广策略、实现精准营销有很大的帮助。三是前端智能系统的应

用，商场内的智能导购、互动、停车、定位、支付等方式，已成为良好顾客体验所必不可少的部分。四是全渠道营销的建设，诸多传统商业为应对消费者购物行为和购物习惯的改变，纷纷开始尝试并发展全渠道营销。

（4）商业运营更加重视业态组合及品牌优化创新

近年来，随着科技的迅速发展，零售业态消费习惯的改变已是大势所趋，那么消费者选择去线下实体商业的重要原因之一就是“体验”，这种体验包括休闲娱乐、餐饮服务、购物体验等等，它能满足消费者社交互动、真实现场感受的需求。关注到这一点，越来越多的商业项目都致力于创造独特的消费者体验，在业态组合及品牌优化上不断创新，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。

（5）主题营销活动在商业项目中越发吸引眼球

在目前多数购物中心的品牌都千篇一律的情况下，主题活动的概念越发吸引消费者的脚步，例如像艺术时尚、动漫游戏、科普公益等等类型的主题活动，在吸引着特定消费群体的同时，也会起到话题和传播效应，从而拉动更多的消费者前来购物中心体验，进而带动整个购物中心的消费。

（6）“小而精”社区商业的需求将逐步增多

社区型商业在一定程度上已经超越了地产属性、金融属性和商业属性，扮演着城市功能服务的角色，所以它的社会属性是非常鲜明的。随着商业整体环境与发展模式的转变，以及“最后一公里”需求概念的出现，这种满足社区居民购物、服务、休闲、娱乐等综合性需求的社区集中型商业正逐步增多，更有具备创意组合元素的社区生活集市开始出现。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，紧密围绕商品、服务、场所三个关键领域，做出更为全面丰富的功能组合和品牌组合的升级与优化，慢慢从“大而全”走向“小而精”。

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

（1）打造陆家嘴商业品牌。一方面对公司现有的在营商业物业，要全面做好经营管理工作，应对市场的变化进行必要的业态调整与品牌升级创新，加强主题营销活动的推广，以确保商业项目的经营稳中有升。另一方面更为重要的是的全力备战天津及上海陆家嘴中心商场的开业工作，并尽量避免同质化竞争，打造具有新时代特色的标志性购物中心，争取通过以上两方面努力来提升陆家嘴商业品牌的知名度。

(2) 认真研究商业环境与商业模式变化的趋势，探索实体商业的发展道路。跟随互联网及移动技术发展的脚步，密切关注商业发展的趋势与前景，做好线上线下融合商业的研究工作，不断探索适合自身发展的商业模式和前进道路，从而可以根据行业环境的变化做好自身转型的准备工作，以期未来能够在商业模式转型道路上领先一步。

(3) 加快商业智能化建设的步伐。目前，公司已在建设智能化商业系统，在系统建设过程中还应不断吸取市场发展中的新科技，以适应互联网时代的快速变化，从而保证商业前端场景中良好的顾客体验，并利用商业大数据分析，指导商业运营策略，以提高商业管理的专业度与效率，进而提升商业项目的竞争力。

(4) 强化商业项目的设计与前期研策。一是要注重商业项目的室内外设计，具有个性与特色的商业项目能第一时间吸引到消费者，给消费者带来良好的体验感。二是要结合市场与项目及周边的实际情况，对商业项目做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。三是在找准市场定位之后做好合理的业态规划与组合，以便制定后续招商策略。

(5) 不断提高商业管理团队专业能力。为满足商业产品长期持续的发展，要不断加强团队能力建设，以锻炼出专业的商业管理团队，从而为商业项目提供更精细化、专业化的管理。

4、金融行业。

2017 年，在外部需求改善、新旧动能转换和供给侧改革推进等因素带动下，中国经济景气度回升。随着党的十九大、第五次全国金融工作会议成功召开，明确“服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革”作为“三位一体”的金融工作主题，坚持党中央对金融工作的集中统一领导。会议根据我国金融发展的具体情况和全球金融发展的最新动态，为我国金融发展确定了基调、指明了方向、规划了蓝图，对金融行业格局和趋势产生深远影响。

(1) 建立金融监管协调机制，完善跨业监管

近年来，金融创新不断推进、金融业态不断融合，混业经营与分业监管的矛盾日益加深。2017 年全国金融工作会议提出“设立国务院金融稳定发展委员会，强化人民银行宏观审慎管理和系统性风险防范职责”，确立了混业监管架构，从“水平协调”转向“垂直协调”，未来所有金融业务都要纳入监管，强化金融监管的专业性、统一性、穿透性。作为国务院层面的权威决策机构，人民银行将会对系统性金融风险及系统性重要金融机构进一步加强监管。其中，系统性重要金融机构包括金控公司，以往对金控公司的监管较为薄弱，以后在人民银行的牵头引领下，将引导金控公司更加规范、稳健地发展。

（2）金融强监管成为主旋律，严防系统性风险

我国以往将金融改革和发展作为主要任务，现阶段将防范风险和加强监管置于更为优先的地位。十九大报告提出，要深化金融体制改革，深化利率和汇率市场化改革，健全金融监管体系，守住不发生系统性金融风险的底线。2017 年中央经济工作会议于与十九大会议精神一脉相承，将防范和化解重大风险列为未来三年三大任务之首，其核心就是防范金融风险。密集出台各类监管政策，对金融市场乱象进行集中整治，对各类违规业务模式进行限制。在现阶段，加强金融监管，严防系统性风险成为主基调。

（3）切实回归金融本源，服务实体经济

金融脱虚向实，回归金融本源，为实体经济服务，是金融业发展的重要方向。首先，金融业将进一步转变方式、优化结构，促进融资便利化、降低实体经济成本、提高资源配置效率、保障风险可控。同时，金融业将进一步深化改革，完善国有金融资本管理，完善资本市场、外汇市场等体制机制。银行业将积极改善间接融资结构，推动国有大银行战略转型，发展中小银行和民营金融机构。信托业将发挥综合化金融功能和多样化金融工具的优势，积极发挥实业投行功能。保险业将发挥长期稳健风险管理和保障的功能，回归保障主业，支持实体经济发展。证券业将加快推动形成融资功能完备、基础制度扎实、市场监管有效、投资者合法权益得到有效保护的多层次资本市场体系。

针对上述行业发展趋势，2018 年，围绕“地产+金融”的双轮驱动战略，加强产融结合，构建全新的“商业地产+商业零售+金融投资”发展格局，实现地产与金融业务互补共赢，主要包括：

（1）发挥党的领导核心作用，强化合规经营。在双轮驱动战略推进过程中，充分发挥党组织的领导核心和政治核心作用，牢牢把握“双轮驱动”战略是服务供给侧结构改革，推进公司转型发展的大方向，总体把控以“双轮驱动”战略为核心思想的陆金发战略规划编制工作，重点聚焦地产和金融两个轮子发展不平衡不充分的主要矛盾。在金融强监管的形势下，依托党组织的坚强领导，坚持合规经营，规范发展，严守风险底线，切实实现国有资产的保值增值。

（2）找准金融板块战略定位，制定中长期发展规划。陆家嘴金融将聘请国内领先的咨询机构，高起点、高标准地研究制订未来 3 至 5 年的发展规划。通过规划确立陆金发作为浦东新区国资金控平台的战略定位、发展使命、总体行动方向，重点是明确“地产+金融”双轮驱动战略推进的时间表和路线图，健全完善制度设计、市场共享、资源交流，协同发展等工作机制。通过加强战略层面的顶层设计，有效推动双轮驱动贯彻执行。

（3）聚焦“双联动”，提升陆家嘴金融板块核心竞争力。首先是“地产与金融联动”，推进地产与金融板块的产融协同，提高融资能力和整体资产收益率。积极探

索地产与金融的业务结合和产品创新，围绕房地产全产业链提供综合金融解决方案。其次是“金融持牌机构间联动”，重点推进信托、证券、保险三家持牌机构间的融融协同。形成组织保障，建立信息共享机制，持续纵深推进协同业务，形成与陆家嘴品牌相匹配的市场影响力。信托方面，灵活运用多种金融工具，为房地产全业务链条提供综合金融服务；证券方面，加快推进类 REITs 试点，积极捕捉新的协同机会；保险方面，进一步加强与房地产板块的业务合作，丰富保障范围，扩大保险覆盖面。

（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，增长速率正逐步平缓。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，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，近年来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，随后于 2017 年底完成其剩余 11.8% 股权的收购，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，公司要求时刻有新思维、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，商业零售及金融服务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

详见行业格局和趋势。

（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《2017-2019 年度股东回报规划》的相关要求，制定了 2017 年度的利润分配预案，即拟以 2017 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 4.66 元（含税），共计分配现金红利人民币 1,566,613,339.20 元，其中现金红利占 2017 年度归属于上市公司股东净利润的 50.05%。公司自 2002 年以来，坚持每年现金分红，现金分红总金额超过 71 亿元（含 2017 年度），约占总股本的 215%。

(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（%）
2017 年	0	4.66	0	1,566,613,339.20	3,129,917,746.27	50.05
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

(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

(四) 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	如未能及时履行应说明下一步计划

							具体原因
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	陆家嘴集团	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	2016年8月26日	否	是	
	解决关联交易	陆家嘴集团	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、本公司将善意履行作为上市公司控股</p>	2016年8月26日	否	是	

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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	陆家嘴集团	<p>一、保证上市公司的人员独立。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、保证上市公司的机构独立。</p> <p>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。</p> <p>四、保证上市公司的资产独立、完整。</p> <p>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</p>	2016年8月26日	否	是	

		<p>用上市公司的资金、资产及其他资源。</p> <p>五、保证上市公司的业务独立。</p> <p>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	陆家嘴集团	<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”）的控股股东。</p> <p>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论。</p> <p>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</p>	2016年8月26日	否	是	

		<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>					
其他	陆家嘴集团	<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，普通合伙人不得合理拒绝，且其他合伙人不享有优先受让权。5、截至本承诺</p>	2016 年 8 月 26 日	否	是		

		<p>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>				
其他	陆家嘴集团	<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、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</p>	2016年8月26日	否	是	

		<p>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。</p>				
其他	陆家嘴集团	<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”）系上海鸿准置业有限公司（以下简称“鸿准置业”）的股东，共同持有鸿准置业 100%的股权。鸿准置业从事上海前滩 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) 特定比例的鸿准置业的股权；(ii) 特定比例的上 海富候、上海富圣向鸿准置业提供的股东借款；(iii) 特定比例的第三方借款人向鸿准置业提供的借款本金（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准置业所持商办房产、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</p>	2016 年 8 月 26 日	否	是	

		<p>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。</p>				
其他	陆家嘴集团	<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、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。</p>	2016 年 8 月 26 日	否	是	
置入资产价值保	陆家嘴集团、上海前滩国际商务	<p>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。</p>	2016 年-2018 年	是	是	

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

(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

中银消费已聘请审计机构为其 2017 年度经营业绩实现情况进行审计，截至目前，已完成初步审计工作，但正式审计报告需在中银消费批准财务报告报出后方可出具。陆金发持有中银消费的股权比例仅为 12.57%，难以对其日常经常决策产生重大影响。

中银消费已向公司出具《说明函》，明确说明：根据中银消费编制的财务报告以及审计机构的初步审计结果，中银消费实现的 2017 年度归属于母公司所有者的净利润（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），高于陆家嘴集团、前滩集团的承诺额，即 31,528.27 万元。

公司管理层将在中银消费 2017 年度审计报告出具后，再行编制并批准报出《关于收购资产 2017 年度业绩承诺实现情况的说明》，并履行相关信息披露义务。

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	388.8
境内会计师事务所审计年限	8

	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）	100
财务顾问	海通证券股份有限公司	573.3

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

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

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

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）。

中银消费已聘请审计机构为其 2017 年度经营业绩实现情况进行审计，截至目前，已完成初步审计工作，但正式审计报告需在中银消费批准财务报告报出后方可出具。陆金发持有中银消费的股权比例仅为 12.57%，难以对其日常经常决策产生重大影响。

中银消费已向公司出具《说明函》，明确说明：根据中银消费金融有限公司编制的财务报告以及审计机构的初步审计结果，中银消费金融有限公司实现的 2017 年度归属于母公司所有者的净利润（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），高于陆家嘴集团、前滩集团的承诺额，即 31,528.27 万元。

公司管理层将在中银消费 2017 年度审计报告出具后，再行编制并批准报出《关于收购资产 2017 年度业绩承诺实现情况的说明》，并履行相关信息披露义务。

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：陆金发所持有的爱建证券 51.14% 股权、陆家嘴信托 71.61% 股权、陆家嘴国泰人寿 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字（2018）第 2009 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 51.14% 股权、陆家嘴信托 71.61% 股权、陆家嘴国泰人寿 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 8,503,953,0708,442,804,790 元，扣除业绩承诺内相关股权股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响，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 20162017 年 12 月 31 日减值测试报告之专项鉴证报告》（安永华明（2018）专字第 60842066_B08 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

事项概述	查询索引
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。截至 2017 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人民币 0.96 亿元和人民币 1.04 亿元，2017 年年度内收到上述两家公司支付的利息分别为人民币 479.78 万元和人民币 548.32 万元，贷款利率分别为 5.225%及 5.5%。	详见公告临 2014-026 号、 临 2015-027 号

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
经公司第七届董事会第十三次会议以及 2016 年年度股东大会审议通过，公司及其全资和控股子公司计划 2016 年度股东大会表决通过之日起至 2017 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人民币 60 亿元的贷款，并在该额度内可以循环使用。截至 2017 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人民币 49.41 亿元，贷款利率 3.915%-4.35%，发生利息人民币 14,420.21 万元。	详见公告临 2017-007 号、 临 2017-009 号、临 2017-021 号

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海富都世界发展有限公司	合营企业				-	20,000.00	-
上海富都世界发展有限公司	合营企业				-	-20,000.00	-

合计					0
关联债权债务形成原因	提供资金需求。				
关联债权债务对公司的影响	本年度关联方借款利息合计 699.69 万元。				

(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****(1). 委托理财总体情况**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	-503,600.00	112,900.00	0

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况**(1). 委托贷款总体情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
关联方委托贷款	自有资金	0	20,000	0

其他情况

□适用 √不适用

(2). 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	流动资金贷款	9,600	2014/11/14	2019/11/13	自有资金	项目前期费用	按季结息	5.23%	/	479.78	无	是	否	/
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	流动资金贷款	10,400	2015/9/30	2019/11/13	自有资金	项目前期费用	按季结息	5.50%	/	548.32	无	是	否	/

其他情况

□适用 √不适用

(3). 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3、其他情况

□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

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《2017 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。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司

适用 不适用

3. 其他说明

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

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

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

(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)	115,405
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	112,552

(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	0	1,896,671,385	56.42	-	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	94,176,153	123,918,405	3.69	-	未知		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	4,360,589	102,401,096	3.05	-	未知		国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	16,800,120	0.50	-	未知		未知
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	-12,109,874	16,456,236	0.49	-	未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	0	15,393,343	0.46	-	未知		未知
上海人寿保险股份有限公司—万能产品1	-6,049,359	15,142,799	0.45	-	未知		未知
LGT BANK AG	-3,316,000	14,918,000	0.44	-	未知		未知
NORGES BANK	-9,881,046	13,276,238	0.39	-	未知		未知
东达（香港）投资有限公司	0	12,034,816	0.36	-	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
中国证券金融股份有限公司	123,918,405	人民币普通股	123,918,405
上海国际集团资产管理有限公司	102,401,096	人民币普通股	102,401,096
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
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	16,456,236	人民币普通股	16,456,236
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	15,393,343	境内上市外资股	15,393,343
上海人寿保险股份有限公司—万能产品 1	15,142,799	人民币普通股	15,142,799
LGT BANK AG	14,918,000	境内上市外资股	14,918,000
NORGES BANK	13,276,238	境内上市外资股	13,276,238
东达（香港）投资有限公司	12,034,816	境内上市外资股	12,034,816
上述股东关联关系或一致行动的说明	东达（香港）投资有限公司为第一大股东-上海陆家嘴（集团）有限公司的全资子公司。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	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。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	直接持股：内蒙古西水创业股份有限公司（A 股 600291） 间接持股：上海外高桥集团股份有限公司（B 股 900912）
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

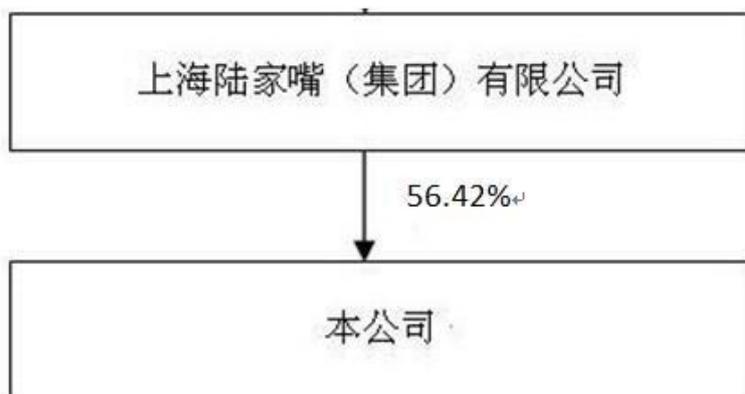
适用 不适用

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

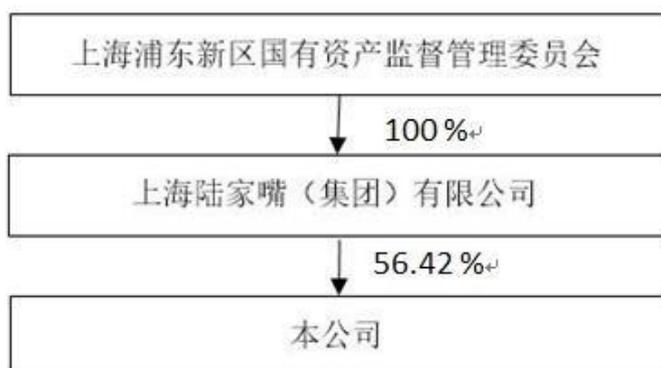
适用 不适用

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	55	2014年4月22日	2018年12月31日	36,000	36,000	0		65.86	否
徐而进	副董事长	男	49	2014年4月22日	2018年12月31日	18,000	18,000	0		45.58	否
黎作强	董事	男	51	2016年9月14日	2018年12月31日					0	是
邓伟利	董事	男	53	2016年9月14日	2018年12月31日					0	是
朱蔚 (离任)	董事	男	60	2014年4月22日	2017年12月9日	49,207	49,207	0		0	是
吕巍	独立董事	男	53	2015年4月22日	2018年12月31日					10.00	否
唐子来	独立董事	男	60	2014年4月22日	2018年12月31日					10.00	否
钱世政	独立董事	男	65	2014年4月22日	2018年12月31日					10.00	否
乔文骏	独立董事	男	47	2017年5月9日	2018年12月31日					0	否
颜学海 (离任)	独立董事	男	47	2016年6月29日	2017年2月22日					1.67	否
芮晓玲 (离任)	监事会主席	女	61	2014年4月22日	2017年1月11日					0	否
马诗经	监事	男	51	2014年4月22日	2018年12月31日					0	是
刘钧	监事	女	47	2016年9月14日	2018年12月31日					0	否
潘亦兵	职工监事	男	49	2015年10月21日	2018年12月31日	9,900	15,900	6,000	2016年度超额奖励购买流通股	89.14	否

王欢	职工监事	男	44	2014 年 4 月 22 日	2018 年 12 月 31 日	9,900	15,000	5,100	2016 年度超额奖励购买流通股	85.40	否
丁晓奋	副总经理	男	53	2015 年 7 月 29 日	2018 年 12 月 31 日	11,700	22,000	10,300	2016 年度超额奖励购买流通股	159.55	否
周伟民	副总经理	男	54	2014 年 4 月 22 日	2018 年 12 月 31 日	37,080	46,680	9,600	2016 年度超额奖励购买流通股	149.03	否
周翔	副总经理	男	53	2014 年 4 月 22 日	2018 年 12 月 31 日	38,160	47,960	9,800	2016 年度超额奖励购买流通股	135.51	否
俞玫 (离任)	副总经理	女	46	2014 年 4 月 22 日	2017 年 12 月 9 日	23,040	32,640	9,600	2016 年度超额奖励购买流通股	131.48	否
夏静	财务总监	女	45	2014 年 4 月 22 日	2018 年 12 月 31 日	22,680	32,380	9,700	2016 年度超额奖励购买流通股	119.86	否
王辉	董事会秘书	女	46	2014 年 4 月 22 日	2018 年 12 月 31 日	21,600	29,800	8,200	2016 年度超额奖励购买流通股	104.97	否
合计	/	/	/	/	/	277,267	345,567	68,300	/	1,118.05	/

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，上海陆家嘴（集团）有限公司总经理，现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委书记、董事长，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，本公司总经理，现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、总经理、本公司党委书记、副董事长。
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。
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。
乔文骏	现任北京市中伦（上海）律师事务所合伙人及执行主任，兼职上海市人民政府法律顾问，华东政法大学律师学院轮值院长，本公司独立董事。
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	历任本公司材料设备中心总经理，现任本公司采购副总师兼职工监事。
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。
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、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（详见公告临 2017-001）。
- 2、公司独立董事颜学海先生由于个人原因于 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（详见公告临 2017-004）。
- 3、公司第七届董事会及监事会于 2017 年 4 月 21 日任期届满。鉴于相关提名工作尚未结束，公司董事会、监事会的换届选举工作适当延期进行，同时，公司第七届董事会各专门委员会的任期亦相应顺延。公司将积极推进董事会、监事会换届工作进程并及时履行相应的信息披露义务。换届工作完成之前，公司第七届董事会、监事会全体成员及高级管理人员将依照法律、行政法规和《公司章程》等的有关规定继续履行相应的义务和职责（详见公告临 2017-016）。
- 4、超额奖励详见《关于核心团队增持公司股票的公告》（详见公告临 2017-025）。

5、公司总经理徐而进先生由于工作变动原因于 2017 年 10 月申请辞去公司总经理职务，其辞职报告自送达董事会之日起生效。辞职后，徐而进先生仍继续担任公司副董事长以及公司战略决策委员会、提名委员会、审计委员会委员（详见公告临 2017-033）。

6、公司董事朱蔚先生因达到法定退休年龄，于 2017 年 12 月不再担任公司董事，同时一并辞去公司董事会专门委员会相关职务（详见公告临 2017-041）。

7、公司俞玫女士因工作调动原因于 2017 年 12 月申请辞去公司副总经理职务（详见公告临 2017-041）。

(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	
徐而进	上海陆家嘴（集团）有限公司	总经理	2017 年 9 月 29 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	2017 年 12 月 31 日
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
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	
邓伟利	上海人寿保险股份有限公司	监事	2017 年 4 月	
邓伟利	上海国方母基金股权投资管理有限公司	董事长	2017 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	2017年2月28日
钱世政	亚士创能科技(上海)股份有限公司	独立董事	2017年7月	
钱世政	春秋航空股份有限公司	独立董事	2017年5月	
钱世政	红星美凯龙家居集团股份有限公司	独立董事	2016年5月	
钱世政	上海来伊份股份有限公司	独立董事	2016年5月	
吕巍	上海市北高新股份有限公司	独立董事	2016年1月19日	2018年1月2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	
吕巍	罗莱生活科技股份有限公司	独立董事	2017年2月11日	
乔文骏	上海浦东发展银行股份有限公司	独立董事	2016年4月29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	2017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1118.05万元。
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	2017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1118.05万元，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111.44万元，独立董事的薪酬总额为31.67万元，职工监事的薪酬总额为174.54万元，高级管理人员实际发放薪酬总额为800.4万元。

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
乔文骏	独立董事	选举	增补独立董事
朱蔚	董事	离任	退休
颜学海	独立董事	离任	个人原因

芮晓玲	监事会主席	离任	退休
徐而进	总经理	离任	工作调动
俞玫	副总经理	离任	工作调动

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	197
主要子公司在职员工的数量	4,507
在职员工的数量合计	4,704
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	2,192
销售人员	804
技术人员	1,091
财务人员	147
行政人员	470
合计	4,704
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	440
大学本科	1,211
大专及以下	3,053
合计	4,704

(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
2016 年年度股东大会	2017 年 5 月 9 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2017 年 5 月 10 日
2017 年第一次临时股东大会	2017 年 10 月 30 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2017 年 10 月 31 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	9	3	6	0	0	否	2
徐而进	否	9	3	6	0	0	否	2
黎作强	否	9	2	6	1	0	否	2
朱蔚	否	9	3	6	0	0	否	2
邓伟利	否	9	3	6	0	0	否	0
吕巍	是	9	2	7	0	0	否	0
钱世政	是	9	2	7	0	0	否	2
唐子来	是	9	2	6	1	0	否	1
乔文骏	是	6	2	4	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	6
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。

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 2017 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《2017 年度内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

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

审计报告

安永华明(2018)审字第60842066_B01号
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了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2017年12月31日的合并及公司的资产负债表，2017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相关财务报表附注。

我们认为，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2017年12月31日的合并及公司财务状况以及2017年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项(续)

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
金融工具公允价值的评估	
<p>2017年12月31日, 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(“贵集团”)以公允价值计量的金融资产为人民币7,898,063,702.30元。贵集团金融工具的估值是以市场数据和估值模型相结合为基础。估值模型的输入值包括能够从活跃市场可靠获取的数据, 以及当可观察的参数无法可靠获取时, 即金融工具公允价值属于第二层次和第三层次时, 输入值基于管理层的假设和估计, 包括交易双方信用风险、市场利率波动性及相关性等因素。</p> <p>由于部分金融工具公允价值的评估方法较为复杂, 且在确定估值模型使用的输入值时涉及管理层重大估计, 因此我们将金融工具公允价值的评估识别为关键审计事项。</p> <p>详见附注三、33、37, 以及附注九。</p>	<p>我们评估并测试了与金融工具估值、独立价格验证、估值模型验证和批准等相关的关键控制的设计和执行的有效性。我们执行了审计程序对贵集团所采用的估值技术、参数和假设进行评估, 包括对比当年市场上同业机构常用的估值技术, 将所采用的可观察参数与可获得的外部市场数据进行核对, 获取不同来源的估值结果进行比较分析等。</p> <p>对于在估值中采用了重大不可观察参数的金融工具, 比如未上市的股权投资和私募股权基金投资等, 我们邀请了内部估值专家对估值模型进行评估, 了解总体评估方法、分析评估过程以及关键评估参数的合理性。</p>
关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
结构化主体合并事宜	
<p>结构化主体包括贵集团发起设立、管理或投资的理财产品、投资基金、资产管理计划、信托计划。在考虑结构化主体是否纳入合并范围时, 贵集团需要评估其对结构化主体相关活动拥有的权力, 享有可变回报, 以及通过运用该权力而影响其可变回报的能力。</p> <p>该事项涉及管理层重大判断。因此我们将结构化主体合并事宜确定为关键审计事项。</p> <p>详见附注三、6、37, 以及附注七。</p>	<p>我们根据贵集团对结构化主体拥有的权力、从结构化主体获得的可变回报的量级和可变动性等因素的分析, 评估了贵集团对其是否控制结构化主体的分析和结论。我们还检查了相关的合同文件以分析贵集团是否有法定或推定义务最终承担结构化主体的风险损失, 并检查了贵集团是否对其发起的结构化主体提供过流动性支持、信用增级等情况, 贵集团与结构化主体之间交易的公允性等。</p>

三、关键审计事项(续)

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
土地增值税的计提	
<p>贵集团需遵照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》就房地产开发项目以及土地开发项目计缴土地增值税。根据国家税务总局于2006年12月28日发布的国税发[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》，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。</p> <p>在资产负债表日，贵集团按照最佳估计数计提土地增值税时所作出的重大判断及估计受市场价格和国家政策的影响，具有较大的不确定性。因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p> <p>详见附注三、37，附注四以及附注五、30、34。</p>	<p>我们实施的审计程序包括，但不限于，在内部税务专家的辅助下就管理层对土地增值税的测算结果进行复核，以评估管理层按照最佳估计数计提土地增值税的合理性；复核财务报表中关于土地增值税不确定性和税务风险的披露。</p>

四、其他信息

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司管理层(“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、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导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制,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。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：汤哲辉
(项目合伙人)

中国 北京

中国注册会计师：邱 喆

2018年3月29日

二、财务报表

合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	3,525,192,231.31	5,144,506,896.82
结算备付金		569,112,137.93	957,854,764.72
拆出资金		957,612,865.89	924,168,791.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、2	3,009,513,317.66	5,273,668,946.70
应收账款	七、5	285,478,687.45	105,111,213.33
应收利息	七、7	66,987,546.96	64,486,328.25
应收股利		23,652,980.61	51,094,606.97
其他应收款	七、9	605,830,431.46	1,020,066,462.19
买入返售金融资产		3,312,758,690.65	1,047,599,538.79
存货	七、10	21,490,795,780.28	9,172,690,819.16
其他流动资产	七、13	2,585,072,007.15	8,703,981,010.78
流动资产合计		36,432,006,677.35	32,465,229,379.47
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、14	3,807,152,445.99	9,622,378,099.88
长期应收款			20,785,807.43
长期股权投资	七、17	6,601,809,840.38	6,018,197,959.19
投资性房地产	七、18	24,768,977,923.98	24,692,946,190.84
固定资产	七、19	1,314,394,103.99	709,583,155.35
在建工程	七、20	558,241,339.03	485,204,750.32
无形资产	七、25	33,519,374.81	25,026,690.24
商誉	七、27	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	七、28	120,574,506.20	158,424,183.28
递延所得税资产	七、29	1,615,802,205.99	1,805,863,995.95
其他非流动资产	七、30	5,056,720,083.14	2,951,192,703.49
非流动资产合计		44,748,113,828.55	47,360,525,541.01
资产总计		81,180,120,505.90	79,825,754,920.48
流动负债：			
短期借款	七、31	11,275,600,000.00	9,675,000,000.00
拆入资金		200,000,000.00	
应付账款	七、35	2,921,260,191.78	2,617,825,138.39
预收款项	七、36	2,685,353,961.99	5,172,642,751.20
卖出回购金融资产款		3,833,065,077.50	1,826,904,899.50
应付职工薪酬	七、37	577,232,112.14	481,909,705.81
应交税费	七、38	2,084,133,535.73	2,339,974,414.94
应付利息	七、39	164,833,185.31	180,771,727.42
应付股利	七、40	35,499,469.38	41,487,668.97
其他应付款	七、41	10,281,346,491.63	11,124,184,371.47
代理买卖证券款		2,094,159,676.54	2,941,105,101.26
一年内到期的非流动负债	七、43	647,000,000.00	2,134,000,000.00

其他流动负债		357,646,446.17	2,624,027,251.58
流动负债合计		37,157,130,148.17	41,159,833,030.54
非流动负债:			
长期借款	七、45	11,580,291,309.57	12,033,973,831.58
应付债券	七、46	5,100,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款	七、47	280,904,406.74	120,978,272.20
长期应付职工薪酬	七、48	69,102,163.19	87,530,647.61
专项应付款		54,000.00	54,000.00
递延收益		11,844,317.14	
递延所得税负债	七、29	143,790,486.14	68,965,999.27
其他非流动负债		6,632,705,168.48	1,067,812,095.93
非流动负债合计		23,818,691,851.26	18,379,314,846.59
负债合计		60,975,821,999.43	59,539,147,877.13
所有者权益			
股本	七、53	3,361,831,200.00	3,361,831,200.00
资本公积	七、55	38,898,158.63	38,898,158.63
其他综合收益	七、57	694,952,982.61	1,551,850,249.12
盈余公积	七、59	1,409,377,148.13	1,145,158,613.56
一般风险准备		181,058,717.38	141,184,462.11
未分配利润	七、60	8,633,023,145.80	7,418,702,978.41
归属于母公司所有者权益合计		14,319,141,352.55	13,657,625,661.83
少数股东权益		5,885,157,153.92	6,628,981,381.52
所有者权益合计		20,204,298,506.47	20,286,607,043.35
负债和所有者权益总计		81,180,120,505.90	79,825,754,920.48

法定代表人：李晋昭 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

2017年12月31日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		632,740,169.35	1,265,464,685.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		58,162.76	-
应收账款		123,321,543.78	7,450,359.73
应收利息		4,154,481.06	13,293,096.96
应收股利		23,107,676.29	-
其他应收款	十七、2	6,983,837,365.28	3,105,028,981.04
存货		4,745,707,208.69	4,429,140,462.80
其他流动资产		268,063,990.24	261,835,154.33
流动资产合计		12,780,990,597.45	9,082,212,740.54
非流动资产:			
可供出售金融资产		1,577,770,914.00	5,761,791,115.28
长期股权投资	十七、3	20,347,785,967.91	19,270,714,258.68
投资性房地产		11,098,138,503.92	10,630,040,048.47
固定资产		888,094.84	1,883,309.25

无形资产		393,106.69	712,513.24
长期待摊费用		32,233,279.04	69,045,045.70
递延所得税资产		919,097,705.41	1,120,704,021.75
其他非流动资产		1,199,264,698.14	669,007,129.18
非流动资产合计		35,175,572,269.95	37,523,897,441.55
资产总计		47,956,562,867.40	46,606,110,182.09
流动负债：			
短期借款		8,739,982,925.44	7,779,726,993.97
应付账款		946,280,717.91	822,529,609.53
预收款项		191,675,738.08	192,754,889.59
应付职工薪酬		20,996,804.17	15,951,115.72
应交税费		1,378,913,353.68	1,419,365,411.27
应付利息		126,757,836.62	145,582,805.93
应付股利		17,164,856.96	24,653,056.56
其他应付款		11,859,571,376.89	10,295,470,866.38
一年内到期的非流动负债		647,000,000.00	2,134,000,000.00
流动负债合计		23,928,343,609.75	22,830,034,748.95
非流动负债：			
长期借款		7,790,582,770.76	8,031,376,180.76
应付债券		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款		243,132,069.98	104,409,299.94
长期应付职工薪酬		42,417,709.66	44,866,281.88
非流动负债合计		13,076,132,550.40	13,180,651,762.58
负债合计		37,004,476,160.15	36,010,686,511.53
所有者权益：			
股本		3,361,831,200.00	3,361,831,200.00
资本公积		22,746,097.86	20,143,777.00
其他综合收益		216,347,403.91	1,400,358,992.62
盈余公积		2,143,253,824.08	1,570,727,064.62
未分配利润		5,207,908,181.40	4,242,362,636.32
所有者权益合计		10,952,086,707.25	10,595,423,670.56
负债和所有者权益总计		47,956,562,867.40	46,606,110,182.09

法定代表人：李晋昭 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

2017 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		9,324,593,808.41	12,807,148,075.97
其中：营业收入	七、61	9,324,593,808.41	12,807,148,075.97
二、营业总成本		7,198,427,280.79	9,092,979,181.14
其中：营业成本	七、61	4,680,617,358.61	6,762,756,627.54
税金及附加	七、62	602,356,403.52	1,083,082,239.88
销售费用		131,058,955.66	158,465,658.44
管理费用		359,628,136.41	257,023,056.84
财务费用	七、65	1,280,782,640.69	560,248,590.83

资产减值损失	七、66	143,983,785.90	271,403,007.61
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		31,342.07	
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	2,632,525,639.47	475,036,668.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		196,863,145.77	44,991,162.22
资产处置收益（损失以“－”号填列）		19,931,041.24	15,222,178.29
其他收益		80,984,478.60	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		4,859,639,029.00	4,204,427,741.36
加：营业外收入	七、69	73,749,818.13	89,321,069.53
减：营业外支出	七、70	12,129,440.74	4,457,747.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		4,921,259,406.39	4,289,291,063.89
减：所得税费用	七、71	1,245,799,482.66	1,020,150,572.07
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,675,459,923.73	3,269,140,491.82
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		3,675,459,923.73	3,269,140,491.82
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 少数股东损益		545,542,177.46	620,404,499.08
2. 归属于母公司股东的净利润		3,129,917,746.27	2,648,735,992.74
六、其他综合收益的税后净额		-881,155,592.12	900,082,625.70
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-913,195,287.42	910,659,446.43
（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		-913,195,287.42	910,659,446.43
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		-14,693,745.19	-15,442,762.71
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		198,054,685.97	-169,128,857.69
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		-1,325,161.37	
6. 其他		-1,095,231,066.83	1,095,231,066.83
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		32,039,695.30	-10,576,820.73
七、综合收益总额		2,794,304,331.61	4,169,223,117.52
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,216,722,458.85	3,559,395,439.17
归属于少数股东的综合收益总额		577,581,872.76	609,827,678.35
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)		0.9310	0.7879
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.9310	0.7879

法定代表人：李晋昭 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
2017 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	十七、4	2,182,882,377.18	2,114,754,816.96
减：营业成本	十七、4	607,362,630.17	311,513,161.01
税金及附加		149,614,441.18	241,676,506.67
销售费用		75,631,541.63	85,117,553.48
管理费用		87,674,450.69	87,527,570.32
财务费用		988,992,099.48	635,116,559.27
资产减值损失		-7,333,685.40	8,876,117.88
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		31,342.07	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	3,255,761,556.99	1,116,623,840.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		38,177,676.28	-96,182,230.49
资产处置收益（损失以“－”号填列）		5,114,210.90	
其他收益		0.00	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		3,541,848,009.39	1,861,551,188.88
加：营业外收入		20,835,575.68	18,450,750.37
减：营业外支出		382,733.14	3,089,629.62
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		3,562,300,851.93	1,876,912,309.63
减：所得税费用		699,667,054.59	267,286,865.60
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,862,633,797.34	1,609,625,444.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		2,862,633,797.34	1,609,625,444.03
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-1,184,011,588.71	1,020,927,177.49
（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		-1,184,011,588.71	1,020,927,177.49
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		-58,515,150.94	-104,569,260.28
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	1,125,496,437.77
六、综合收益总额		1,678,622,208.62	2,630,552,621.52
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.8515	0.4788
（二）稀释每股收益(元/股)		0.8515	0.4788

法定代表人：李晋昭 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
2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,071,815,873.43	8,405,053,674.81
衍生金融工具投资收益		2,679,951.56	2,070,618.88
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		2,256,237,758.24	
收取利息、手续费及佣金的现金		1,702,554,438.22	1,847,082,174.04
拆入资金净增加额		200,000,000.00	-
回购业务资金净增加额		2,006,160,178.00	624,304,899.50
收到其他与经营活动有关的现金	七、73	694,003,689.73	957,878,713.70
经营活动现金流入小计		11,933,451,889.18	11,836,390,080.93
购买商品、接受劳务支付的现金		10,242,166,203.39	6,897,635,368.07
买入返售金融资产净增加额		1,921,446,521.99	399,172,288.79
支付利息、手续费及佣金的现金		157,857,115.88	157,946,560.67
融出资金净增加额		33,477,551.68	-
代理买卖证券支付的现金净额		846,945,424.72	571,988,995.84
支付给职工以及为职工支付的现金		1,064,572,441.60	1,035,741,976.14
支付的各项税费		2,072,839,772.54	2,135,765,702.12
支付其他与经营活动有关的现金	七、73	952,311,255.72	1,892,734,974.31
经营活动现金流出小计		17,291,616,287.52	13,090,985,865.94
经营活动产生的现金流量净额	七、74	-5,358,164,398.34	-1,254,595,785.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		18,580,195,343.67	19,770,985,499.63
取得投资收益收到的现金		773,150,801.05	699,397,156.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		162,649,838.15	1,148,396,976.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、74	1,291,298,298.49	1,256,436,157.39
收到其他与投资活动有关的现金	七、73	-	1,348,391,265.81
投资活动现金流入小计		20,807,294,281.36	24,223,607,056.19

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,610,940,226.07	1,760,826,487.88
投资支付的现金		12,425,697,032.09	20,486,074,138.08
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	七、73	1,345,599,349.46	-
投资活动现金流出小计		15,382,236,607.62	31,727,404,995.93
投资活动产生的现金流量净额		5,425,057,673.74	-7,503,797,939.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		17,727,253,497.71	26,433,163,935.57
发行债券收到的现金		100,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		17,827,253,497.71	26,433,163,935.57
偿还债务支付的现金		12,552,608,142.86	18,301,893,693.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,661,532,314.53	2,108,728,262.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		415,243,446.13	85,996,222.03
支付其他与筹资活动有关的现金	七、73	1,313,959,808.17	-
筹资活动现金流出小计		19,528,100,265.56	20,410,621,955.66
筹资活动产生的现金流量净额		-1,700,846,767.85	6,022,541,979.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-7,930,975.84	1,444,686.85
五、现金及现金等价物净增加额		-1,641,884,468.29	-2,734,407,057.99
加：期初现金及现金等价物余额		6,101,306,661.54	8,835,713,719.53
六、期末现金及现金等价物余额	七、74	4,459,422,193.25	6,101,306,661.54

法定代表人：李晋昭 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

2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,055,188,916.26	2,032,046,986.18
收到其他与经营活动有关的现金		72,648,474.81	1,749,185,704.16
经营活动现金流入小计		2,127,837,391.07	3,781,232,690.34
购买商品、接受劳务支付的现金		401,015,339.17	933,239,022.16
支付给职工以及为职工支付的现金		40,012,886.16	42,371,029.81
支付的各项税费		747,643,449.00	514,784,284.26
支付其他与经营活动有关的现金		2,458,008,276.31	3,937,337,622.25
经营活动现金流出小计		3,646,679,950.64	5,427,731,958.48
经营活动产生的现金流量净额		-1,518,842,559.57	-1,646,499,268.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,363,404,099.90	4,943,707,259.47
取得投资收益收到的现金		1,002,324,365.83	1,244,830,274.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		107,934,599.80	20,399,250.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,360,191,215.32	-
投资活动现金流入小计		6,833,854,280.85	6,208,936,784.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		708,407,550.63	140,236,317.56
投资支付的现金		2,101,656,453.64	10,373,647,535.36
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,709,295.77	-
投资活动现金流出小计		2,813,773,300.04	10,513,883,852.92
投资活动产生的现金流量净额		4,020,080,980.81	-4,304,947,068.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		8,631,463,241.47	18,445,034,575.37
筹资活动现金流入小计		8,631,463,241.47	18,445,034,575.37
偿还债务支付的现金		9,399,000,720.00	10,494,000,720.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,366,315,924.34	1,671,512,438.15
筹资活动现金流出小计		11,765,316,644.34	12,165,513,158.15
筹资活动产生的现金流量净额		-3,133,853,402.87	6,279,521,417.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-109,534.70	246,416.10
五、现金及现金等价物净增加额		-632,724,516.33	328,321,496.47
加：期初现金及现金等价物余额		1,265,464,685.68	937,143,189.21
六、期末现金及现金等价物余额		632,740,169.35	1,265,464,685.68

法定代表人：李晋昭 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

2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	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	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	
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	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	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-	-	-856,897,266.51	264,218,534.57	39,874,255.27	1,214,320,167.39	-743,824,227.60	-82,308,536.88	
(一) 综合收益总额	-		-913,195,287.42			3,129,917,746.27	577,581,872.76	2,794,304,331.61	
(二) 所有者投入和减少资本			56,298,020.91	-308,308,224.89	21,364,928.65	-	-904,662,654.23	-1,135,307,929.56	
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			56,298,020.91	-308,308,224.89	21,364,928.65	-	-904,662,654.23	-1,135,307,929.56	
(三) 利润分配	-	-	-	572,526,759.46	18,509,326.62	-1,915,597,578.88	-416,743,446.13	-1,741,304,938.93	
1. 提取盈余公积				572,526,759.46		-572,526,759.46		-	
2. 提取一般风险准备					18,509,326.62	-18,509,326.62		-	
3. 对所有者(或股东)的分配						-1,324,561,492.80	-416,743,446.13	-1,741,304,938.93	
4. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他							-	-	
四、本期末余额	3,361,831,200.00	38,898,158.63	694,952,982.61	1,409,377,148.13	181,058,717.38	8,633,023,145.80	5,885,157,153.92	20,204,298,506.47	

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	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

法定代表人：李晋昭 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
2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期
----	----

2017 年年度报告

	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	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
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		2,602,320.86	-1,184,011,588.71	572,526,759.46	965,545,545.08	356,663,036.69
(一)综合收益总额			-1,184,011,588.71		2,862,633,797.34	1,678,622,208.63
(二)所有者投入和减少资本		2,602,320.86				2,602,320.86
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		2,602,320.86				2,602,320.86
(三)利润分配				572,526,759.46	-1,897,088,252.26	-1,324,561,492.80
1. 提取盈余公积				572,526,759.46	-572,526,759.46	
2. 对所有者(或股东)的分配					-1,324,561,492.80	-1,324,561,492.80
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	3,361,831,200.00	22,746,097.86	216,347,403.91	2,143,253,824.08	5,207,908,181.40	10,952,086,707.25

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	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						
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

法定代表人：李晋昭 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(“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(“本集团”)主要经营活动为:在浦东新区,天津红桥区及苏州高新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2018年3月29日决议批准。根据本公司章程,按照本财务报表编制的财务决算报告将提交股东大会审议。

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六。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

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

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、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。本集团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。

本集团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：

- (1) 预计在一个正常营业周期中变现、出售或耗用；
- (2) 主要为交易目的而持有；
- (3) 预计在资产负债表日起一年内(含一年，下同)变现；
- (4) 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：

- (1) 预计在一个正常营业周期中清偿；
- (2) 主要为交易目的而持有；
- (3) 自资产负债表日起一年内到期应予以清偿；
- (4) 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

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

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。

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，包括本集团截至 2017 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集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。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，本集团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。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，不属于一揽子交易的，对每一项交易区分是否丧失控制权进行相应的会计处理。不丧失控制权的，少数股东权益发生变化作为权益性交易处理。丧失控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期损益；存在对该子公司的商誉的，在计算确定处置子公司损益时，扣除该项商誉的金额；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、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，在丧失控制权时转为当期损益。

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

本集团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

本集团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，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产的分类和计量

本集团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。

(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，且本集团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。

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

本集团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。

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。

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。

衍生金融工具

本集团衍生金融工具主要为国债期货。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。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。

除现金流量套期中属于有效套期的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，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。

金融资产减值

本集团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。

本集团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。本集团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,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

本集团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。

本集团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	因本集团的业务及客户规模差异化较大,本集团视业务及客户情况将余额超过相应预设金额的应收款项认定为单项金额重大的应收款项。
------------------	--------------------------------------------------------------

	对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，确认相应的坏账准备。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:√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）	
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 (%)
1 年以内（含 1 年）		
其中：1 年以内分项，可添加行		
6 个月以内	0	0
6 个月至 1 年	50%	50%
1—2 年	100%	100%
2—3 年	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

 适用 不适用**(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:**√适用 不适用

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

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计提，待实际发生时相应调整该项预提费用。

房产开发业务的核算方法

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

为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法

13. 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。

本集团能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本集团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。

本集团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，按照本集团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。本集团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，但本集团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。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。丧失控制权的，在个别财务报表中，对于剩余股权，处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，确认为长期股权投资，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理；否则，确认为金融工具，在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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。

本集团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：

	预计使用寿命	残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	40 年	2%	2.45%
土地使用权	可使用年限	-	视可使用年限而定

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

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，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。

(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	直线法	35-40 年	2%-3%	2.45%-2.77%
计算机及电子设备	直线法	2-5 年	0%-1%	19.80%-50%
机器设备	直线法	5-11 年	0%-3%	8.82%-20%
运输工具	直线法	5-7 年	0%-3%	13.86%-20%
其他设备	直线法	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，是指本集团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集团，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集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团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：

摊销年限

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

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团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

本集团对除存货、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：

本集团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，本集团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。本集团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，本集团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，对于因本集团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，是能够从本集团合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

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

本集团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

本集团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：本集团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；本集团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集团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，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (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集团、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

本集团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集团，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。本集团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

本集团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

利息收入是指本集团与银行及其他证券、金融机构之间资金往来(包括本集团进入银行间同业市场拆出资金、本集团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

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期，计入损益(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

买入返售金融资产及卖出回购金融资产款

本集团对买入返售交易，按照合同或协议的约定，以一定的价格向交易对手买入相关资产(包括债券和票据等)，同时约定于合同或协议到期日再以约定价格返售相同之金融产品。买入返售按买入返售相关资产时实际支付的款项入账。

本集团对于卖出回购交易，按照合同或协议的约定，以一定的价格将相关的资产(包括债券和票据等)出售给交易对手，同时约定于合同或协议到期日再以约定价格回购相同之金融产品。卖出回购按卖出回购相关资产时实际收到的款项入账。卖出的金融产品仍按原分类列示于公司的资产负债表内，并按照相关的会计政策核算。

买入返售及卖出回购的利息收支，在返售或回购期内按照实际利率予以确认或摊销。

客户交易结算资金核算办法

本集团代理客户买卖证券收到的代理买卖证券款，全额存入本集团指定的银行账户；本集团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。

本集团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

本集团从事融资融券业务，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

本集团将资金出借客户，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。

本集团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

本集团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，指本集团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。

本集团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。

本集团按合同规定比例计算的应由本集团享有的收益，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，本集团将固有财产与信托财产分开管理、分别核算。本集团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。

本集团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。

本集团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，本集团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。

本集团于资产负债表日，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，本集团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，本集团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。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿

利润分配

本集团的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

公允价值计量

本集团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。本集团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，本集团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。本集团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。

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

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

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

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，证券公司应依据《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。此前本公司之子公司爱建证券有限责任公司根据《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。

依据《证券法》的要求，本公司之子公司爱建证券有限责任公司从 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)，信托投资公司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信托投资公司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。

本公司之子公司陆家嘴国际信托有限公司风险资产减值准备计提政策如下：关注类风险资产按余额的 2%计提，次级类风险资产按余额的 25%计提，可疑类风险资产按余额的 50%计提，损失类风险资产按余额的 100%计提。

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，本公司之子公司陆家嘴国际信托有限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：

- (1) 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；
- (2) 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；
- (3) 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

在应用本集团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

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团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

本集团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，本集团对这些企业不具有重大影响。

业务构成

有关资产、负债的组合要形成一项业务，通常应具备以下要素：(1)投入，指原材料、人工、必要的生产技术等无形资产以及构成生产能力的机器设备等其他长期资产的投入；(2)加工处理过程，指具有一定的管理能力、运营过程，能够组织投入形成产出；(3)产出，如生产出成品，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集团的财务状况。

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集团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集团的财务状况和经营成果。

本集团在评估控制时，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。

本集团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集团的参与度；
- (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) 本集团对被投资方做出的承诺。

本集团在判断是否控制结构化主体时，还需考虑本集团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集团对结构化主体的决策权范围、其他方享有的实质性权利、本集团的薪酬水平、以及本集团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，本集团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

本集团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)

本集团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

本集团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，本集团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。本集团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

本集团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。本集团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

本集团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。本集团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，本集团将提高折旧率、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，本集团会按期检讨市况变动、预期的实际损耗及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团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。本集团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	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)要求,本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目,原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益,改为在“资产处置收益”中列报;本集团相应追溯重述了比较利润表。	该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。
根据《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》(财会[2017]15号)要求,本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目,与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报;按照该准则的衔接规定,本集团对2017年1月1日前存在的政府补助采用未来适用法处理,对2017年1月1日至该准则施行日(2017年6月12日)之间新增的政府补助根据本准则进行调整。	2017年度和2016年度的“其他收益”、“营业利润”以及“营业外收入”项目列报的内容有所不同,但对2017年度和2016年度合并及公司净利润无影响。
根据《关于印发〈企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》(财会[2017]13号)要求,本集团在利润表中的“净利润”项目之下新增“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目,分别列示持续经营损益和终止经营损益;按照该准则的衔接规定,本集团对2017年5月28日存在的终止经营,采用未来适用法处理。	2017年度和2016年度利润表中按经营持续性分类的净利润列报的内容有所不同,但对合并及公司净利润无影响。

其他说明

(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%
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

纳税主体名称	所得税税率(%)
东顺(香港)投资有限公司	16.50%
陆家嘴金融(香港)有限公司	16.50%
LJF Payment Company Limited	16.50%

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

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	228,717.04	251,784.67
银行存款	3,507,635,160.24	5,136,244,149.26
其他货币资金	17,328,354.03	8,010,962.89
合计	3,525,192,231.31	5,144,506,896.82

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，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

于2017年12月31日，本集团所有货币资金都存放于境内，其中无使用权受限货币资金(2016年12月31日：人民币1,055,000.00元)。

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	1,687,923,867.74	3,952,079,496.78
其中：债务工具投资	1,326,508,283.24	159,170,785.54
权益工具投资	361,415,584.50	3,792,908,711.24
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
权益工具投资	1,321,589,449.92	1,321,589,449.92

合计	3,009,513,317.66	5,273,668,946.70
----	------------------	------------------

其他说明：

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	159,147,624.07	40.91	98,016,635.74	61.59	61,130,988.33	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	229,490,709.62	58.99	5,143,010.50	2.24	224,347,699.12	162,233,361.22	79.05	69,902,147.89	43.09	92,331,213.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	400,000.00	0.10	400,000.00	100.00	0	400,000.00	0.19	400,000.00	100.00	0
合计	389,038,333.69	/	103,559,646.24	/	285,478,687.45	205,233,361.22	/	100,122,147.89	/	105,111,213.33

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

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
百联(集团)有限公司	116,547,624.07	68,196,635.74	58.51	无法预计收回时间
东北特殊钢铁集团有限责任公司	42,600,000.00	29,820,000.00	70.00	债券到期尚未兑付

合计	159,147,624.07	98,016,635.74	/	/
----	----------------	---------------	---	---

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 年以内小计	225,350,237.19	1,002,538.07	0.44
1 至 2 年	4,069,863.43	4,069,863.43	100.00
2 至 3 年	10,000.00	10,000.00	100.00
3 年以上	60,609.00	60,609.00	100.00
合计	229,490,709.62	5,143,010.50	2.24

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 5,400,374.06 元；本期收回或转回坏账准备金额 551,467.05 元；本期因处置子公司减少坏账准备金额 1,411,408.66 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

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	328,044.45
以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	32,447,525.49	6,958,356.17
应收融资融券利息	12,846,636.02	24,145,046.73
可供出售金融资产应收利息	11,962,616.44	18,017,156.18
应收买入返售金融资产利息	6,442,603.11	1,296,424.99
银行理财产品利息	2,187,607.04	13,070,137.00
应收银行存款及备付金利息	772,514.41	671,162.73
合计	66,987,546.96	64,486,328.25

(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	29,281,453.42	4.52	29,281,453.42	100	0	2,374,672.86	0.23	2,374,672.86	100.00	0
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	618,182,170.95	95.33	12,351,739.49	2	605,830,431.46	1,032,470,248.69	99.68	12,403,786.50	1.20	1,020,066,462.19
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	0.15	976,854.06	100	0	976,854.06	0.09	976,854.06	100.00	0
合计	648,440,478.43	/	42,610,046.97	/	605,830,431.46	1,035,821,775.61	/	15,755,313.42	/	1,020,066,462.19

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	599,249,072.58	677,530.09	0.11
1 年以内小计	599,249,072.58	677,530.09	0.11
1 至 2 年	13,601,076.92	6,342,187.95	46.63
2 至 3 年	1,228,707.85	1,228,707.85	100.00
3 年以上	4,103,313.60	4,103,313.60	100.00
合计	618,182,170.95	12,351,739.49	2.00

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 34,159,433.82 元；本期收回或转回坏账准备金额 7,304,700.27 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

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
信托业保障基金	426,025,039.06	0
往来款	65,516,755.24	27,713,882.11
押金及保证金	26,080,510.47	968,053,580.68
代收代付	12,608,875.81	12,995,999.82
其他	118,209,297.85	27,058,313.00
合计	648,440,478.43	1,035,821,775.61

(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
中国信托业保障基金有限责任公司	代收代付	426,025,039.06	1年以内	65.70	0
应收传化大地集合资金信托计划	其他	64,645,296.20	1年以内	9.97	0
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	3年以上	4.15	26,909,675.46
恒生电子股份有限公司	其他	1,589,957.27	1年以内	0.25	0
天津电力公司	其他	1,460,000.00	1-2年	0.23	1,460,000.00
合计	/	520,629,967.99	/	80.30	28,369,675.46

(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
库存商品	2,776,087,390.24	0	2,776,087,390.24	1,957,286.31	0	1,957,286.31
公共建筑建设支出	14,967,993,038.03	0	14,967,993,038.03	4,018,017,894.23		4,018,017,894.23
转让场地开发支出	2,237,161,461.98	3,770,000.00	2,233,391,461.98	2,217,437,350.24	3,770,000.00	2,213,667,350.24
商品房建设支出	1,236,284,964.60		1,236,284,964.60	862,468,408.30		862,468,408.30
商品房	176,083,715.54	2,559,581.10	173,524,134.44	1,973,374,670.19	309,581.10	1,973,065,089.09
动迁房	103,514,790.99		103,514,790.99	103,514,790.99		103,514,790.99
合计	21,497,125,361.38	6,329,581.10	21,490,795,780.28	9,176,770,400.26	4,079,581.10	9,172,690,819.16

(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	0	0	0	0	3,770,000.00
商品房	309,581.10	2,250,000.00	0	0	0	2,559,581.10
合计	4,079,581.10	2,250,000.00	0	0	0	6,329,581.10

(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 2017 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 168,842,685.34 元(2016 年 12 月 31 日：人民币 242,676,234.81 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

11、 持有待售资产

□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
可供出售金融资产(流动部分)	1,828,626,011.98	4,065,376,334.29

预缴营业税及附加税	292,318,339.43	405,447,312.83
待抵扣进项税额	238,654,789.21	98,910,839.21
预缴土地增值税	110,434,547.44	101,774,547.45
预缴企业所得税	90,789,621.93	0
股权交易对价	0	3,242,755,365.00
应收款项类投资(流动部分)	0	774,660,595.07
其他	24,248,697.16	15,056,016.93
合计	2,585,072,007.15	8,703,981,010.78

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。

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：	97,750,000.00	-	97,750,000.00	310,666,780.00	-	310,666,780.00
可供出售权益工具：	3,711,363,493.37	1,961,047.38	3,709,402,445.99	9,313,672,367.26	1,961,047.38	9,311,711,319.88
按公允价值计量的	3,498,654,088.32		3,498,654,088.32	8,654,578,989.90	1,961,047.38	8,652,617,942.52
按成本计量的	212,709,405.05	1,961,047.38	210,748,357.67	659,093,377.36	-	659,093,377.36
合计	3,809,113,493.37	1,961,047.38	3,807,152,445.99	9,624,339,147.26	1,961,047.38	9,622,378,099.88

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	4,049,869,682.40	98,629,100.67	4,148,498,783.07
公允价值			0
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	877,680,886.95	-879,100.67	876,801,786.28
已计提减值金额	-136,750,184.71	0	-136,750,184.71

(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	98,360,083.76	0		98,360,083.76
本期计提	84,966,643.71	0		84,966,643.71
其中:从其他综合收益转入	0	0		0
本期减少	41,234,475.00	0		41,234,475.00
其中:期后公允价值回升转回	/			0
期末已计提减值金余额	142,092,252.47	0		142,092,252.47

(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	
其他	20,785,807.43	20,785,807.43	0	20,785,807.43	0	20,785,807.43	
合计	20,785,807.43	20,785,807.43	0	20,785,807.43	0	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											
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	1,087,345,514.75	700,000,000.00	0	-21,452,858.51	-17,485,228.13	0	0	0	0	1,748,407,428.11	49,411,291.00
上海新国际博览中心有限公司	914,044,599.04	0	0	155,466,931.26	0	0	-127,000,000.00	0	0	942,511,530.30	0
上海富都世界发展有限公司	265,674,628.40	0	0	71,170,473.52	0	0	-46,741,470.34	0	0	290,103,631.58	0
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	2,784,705.70	0	0	974,375.75	0	0	-840,000.00	0	0	2,919,081.45	0
小计	2,269,849,447.89	700,000,000.00	0	206,158,922.02	-17,485,228.13	0	-174,581,470.34	0	0	2,983,941,671.44	49,411,291.00
二、联营企业											
上海中心大厦建设发展有限公司	2,944,763,304.61	0	0	-109,818,877.04	0	0	0	0	0	2,834,944,427.57	
上海浦东嘉里城房地产有限公司	370,961,009.41	0	0	75,834,184.77	0	0	-97,511,723.52	0	0	349,283,470.66	
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	240,000,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	240,000,000.00	
上海陆家嘴投资发展有限公司	140,204,588.52	0	0	6,986,350.06	825,653.08	0	0	0	0	148,016,591.66	
上海绿岛阳光置业有限公司	15,771,458.26	0	0	2,090,591.96	0	0	0	0	0	17,862,050.22	
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	8,689,158.12	0	0	240,275.13	0	0	0	0	0	8,929,433.25	
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	8,010,384.79	0	0	-88,336.74	0	0	0	0	0	7,922,048.05	
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	6,811,947.63	0	0	-1,155,000.00	0	0	0	0	0	5,656,947.63	
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	2,128,473.56	0	0	570,684.92	0	0	-513,594.94	0	0	2,185,563.54	
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,541,745.61	0	0	17,519.28	0	0	0	0	0	1,559,264.89	
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	646,607.95	0	0	553,269.31	0	0	0	0	0	1,199,877.26	
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	304,502.17	0	0	3,992.04	0	0	0	0	0	308,494.21	
陆家嘴财富管理(上海)有限公司	8,515,330.67	0	-7,000,000.00	-1,515,330.67	0	0	0	0	0	0	
小计	3,748,348,511.30	0	-7,000,000.00	-26,280,676.98	825,653.08	0	-98,025,318.46	0	0	3,617,868,168.94	0
合计	6,018,197,959.19	700,000,000.00	-7,000,000.00	179,878,245.04	-16,659,575.05	0	-272,606,788.80	0	0	6,601,809,840.38	49,411,291.00

其他说明

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	14,952,521,499.61	97,205,888.57	11,700,637,458.08	26,750,364,846.26
2. 本期增加金额	7,975,598,902.78	0	1,410,641,379.86	9,386,240,282.64
(1) 外购	23,148,679.49		1,410,641,379.86	1,433,790,059.35
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	7,952,450,223.29	0		7,952,450,223.29
3. 本期减少金额	422,771,978.26	0	8,598,667,355.84	9,021,439,334.10
(1) 处置	422,771,978.26	0		422,771,978.26
(2) 其他转出			8,598,667,355.84	8,598,667,355.84
4. 期末余额	22,505,348,424.13	97,205,888.57	4,512,611,482.10	27,115,165,794.80
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	2,006,908,293.15	50,510,362.27	0	2,057,418,655.42
2. 本期增加金额	439,218,727.56	2,713,758.89	0	441,932,486.45
(1) 计提或摊销	439,218,727.56	2,713,758.89	0	441,932,486.45
3. 本期减少金额	153,163,271.05	0		153,163,271.05
(1) 处置	145,891,018.91	0		145,891,018.91
(2) 其他转出	7,272,252.14	0		7,272,252.14
4. 期末余额	2,292,963,749.66	53,224,121.16	0	2,346,187,870.82
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	20,212,384,674.97	43,981,767.41	4,512,611,481.60	24,768,977,923.98
2. 期初账面价值	12,945,613,206.46	46,695,526.30	11,700,637,458.08	24,692,946,190.84

(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
天津陆家嘴金融广场	3,811,947,173.00	尚在办理中
浦东金融广场(原“SN1 地块项目”)(除拟销售部分)	3,370,359,410.20	尚在办理中
东方汇(原“世纪大都会”)	2,121,778,400.22	尚在办理中
前滩中心 25-02 地块办公楼	1,705,550,118.64	未完工
前滩中心 25-1 地块项目	1,609,135,843.53	未完工
陆家嘴证券大厦(原“2-16-2 地块办公楼”)	1,197,925,519.93	未完工

SB1-1 地块工程	536,306,460.68	尚在办理中
软件园 13 号楼	352,828,646.75	尚在办理中
天津惠灵顿国际学校	235,889,647.03	尚在办理中

其他说明

√适用 □不适用

于 2017 年 12 月 31 日，在建投资性房地产余额中含借款费用资本化金额人民币 88,957,208.15 元(2016 年 12 月 31 日：人民币 379,275,452.23 元)。

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 2,321,241,273.63 元的投资性房地产项目用于本集团借款之抵押(2016 年 12 月 31 日：人民币 2,155,304,589.57 元)。

于 2017 年度，无因改变用途而从存货转入投资性房地产核算的项目(2016 年 12 月 31 日：人民币 142,935,256.56 元)。

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	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	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
2. 本期增加金额	666,929,297.85	3,454,888.86	1,434,674.30	10,539,169.64	3,799,262.99	686,157,293.64
(1) 购置	6,857,142.88	3,399,760.66	1,434,674.30	10,300,670.99	3,319,980.06	25,312,228.89
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他转入	660,072,154.97	55,128.20	0	238,498.65	479,282.93	660,845,064.75
3. 本期减少金额	29,102,308.14	1,503,765.54	997,111.52	3,840,109.25	1,165,411.85	36,608,706.30
(1) 处置或报废	13,084,834.11	1,503,765.54	997,111.52	3,840,109.25	1,020,468.79	20,446,289.21
(2) 其他转出	16,017,474.03				144,943.06	16,162,417.09
4. 期末余额	1,781,844,992.37	21,489,254.37	17,580,341.17	61,093,053.55	16,296,211.40	1,898,303,852.86
二、累计折旧						
1. 期初余额	464,145,043.72	14,476,501.51	12,860,160.84	38,091,988.82	9,598,415.28	539,172,110.17
2. 本期增加金额	47,302,216.59	1,726,626.51	1,246,602.51	6,504,938.96	1,509,702.75	58,290,087.32
(1) 计提	40,029,964.45	1,726,626.51	1,246,602.51	6,499,179.34	1,509,702.75	51,012,075.56
(2) 其他转入	7,272,252.14			5,759.62		7,278,011.76
3. 本期减少金额	6,402,476.47	1,349,769.31	963,813.05	3,760,764.34	1,075,625.45	13,552,448.62
(1) 处置或报废	4,240,024.86	1,349,769.31	963,813.05	3,760,764.34	1,075,625.45	11,389,997.01
(2) 其他转出	2,162,451.61					2,162,451.61
4. 期末余额	505,044,783.84	14,853,358.71	13,142,950.30	40,836,163.44	10,032,492.58	583,909,748.87
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,276,800,208.53	6,635,895.66	4,437,390.87	20,256,890.11	6,263,718.82	1,314,394,103.99
2. 期初账面价值	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). 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	558,219,096.40		558,219,096.40	485,204,750.32		485,204,750.32
其他	22,242.63		22,242.63	0		0
合计	558,241,339.03		558,241,339.03	485,204,750.32		485,204,750.32

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
古北御庭酒店项目	649,353,550.00	485,204,750.32	73,014,346.08	0	0	558,219,096.4	86	86	0	0	0	自有资金
合计	649,353,550.00	485,204,750.32	73,014,346.08	0	0	558,219,096.4	/	/	0	0	/	/

(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	土地使用权	专利权	非专利技术	交易席位费	车位使用权	软件使用权	合计
一、账面原值							
1. 期初余额			1,000,000.00	24,169,998.54	150,000.00	47,110,721.90	72,430,720.44
2. 本期增加金额			0	0	0	21,859,785.06	21,859,785.06
(1) 购置			0	0	0	21,859,785.06	21,859,785.06
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额			1,000,000.00	24,169,998.54	150,000.00	68,970,506.96	94,290,505.50
二、累计摊销							
1. 期初余额			1,000,000.00	23,803,326.54	150,000.00	22,450,703.66	47,404,030.20
2. 本期增加金额			0	49,998.00	0	13,317,102.49	13,367,100.49
(1) 计提			0	49,998.00	0	13,317,102.49	13,367,100.49
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额			1,000,000.00	23,853,324.54	150,000.00	35,767,806.15	60,771,130.69
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值			0	316,674.00	0	33,202,700.81	33,519,374.81
2. 期初账面价值			0	366,672.00	0	24,660,018.24	25,026,690.24

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	0		0		1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72	0		0		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	68,577,488.46	116,820.52	1,940,070.36	3,297,380.58	63,456,858.04
租赁物业装修费	16,916,476.79	15,536,276.02	9,402,534.31	0	23,050,218.50
成衣街	18,839,396.62	22,350.00	498,197.46	0	18,363,549.16
小陆家嘴A块	11,057,560.35	9,193.00	289,846.94	0	10,776,906.41
X0-1地块配套项目	19,418,101.86	213,653.00	19,631,754.86	0	0
北滨江改造	14,316,244.07	0	14,316,244.07	0	0
其他	9,298,915.13	1,690,650.94	5,900,036.45	162,555.53	4,926,974.09
合计	158,424,183.28	17,588,943.48	51,978,684.45	3,459,936.11	120,574,506.20

其他说明：

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
资产减值准备	461,878,318.36	115,469,579.59	441,149,896.29	110,287,474.07
内部交易未实现利润	3,675,687,581.50	918,921,895.38	4,923,077,132.28	1,230,769,283.07
可抵扣亏损	12,804,313.54	3,201,078.38	213,929.60	53,482.40
土地增值税	2,128,110,945.85	532,027,736.46	2,026,773,434.49	506,693,358.62
预提费用	899,056,929.64	224,761,232.41	689,425,538.38	172,351,884.56
预提职工薪酬	209,143,738.17	52,285,934.55	208,247,538.25	52,061,884.57
固定资产折旧	25,395,020.36	6,348,755.09	16,833,923.18	4,208,480.79
交易性金融资产公允价值变动	8,296,522.99	2,074,130.75	0	0
无形资产摊销	6,497,883.67	1,624,470.92	4,351,977.36	1,087,994.34
合计	7,426,871,254.08	1,856,714,813.53	8,310,073,369.83	2,077,513,842.42

(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	701,613,551.49	175,403,387.87	731,521,697.10	182,880,424.28
可供出售金融资产公允价值变动	829,347,389.33	207,336,847.33	608,369,468.80	152,092,367.20
交易性金融资产公允价值变动	0	0	1,803,886.11	450,971.53
其他	7,851,433.96	1,962,858.48	20,768,330.91	5,192,082.73
合计	1,538,812,374.78	384,703,093.68	1,362,463,382.92	340,615,845.74

(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	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	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
----	----------------	-------------------	----------------	-------------------

	金额	额	金额	额
递延所得税资产	240,912,607.54	1,615,802,205.99	271,649,846.47	1,805,863,995.95
递延所得税负债	240,912,607.54	143,790,486.14	271,649,846.47	68,965,999.27

(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	281,535,012.30	189,377,261.81
可抵扣亏损	160,679,839.97	210,977,681.89
合计	442,214,852.27	400,354,943.70

(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
2017年	0	35,811.91	
2018年	30,864.01	3,515,427.26	
2019年	666,895.09	9,339,582.54	
2020年	3,949,800.23	113,592,214.30	
2021年	16,709,187.57	84,494,645.88	
2022年	139,323,093.07	0	
合计	160,679,839.97	210,977,681.89	/

其他说明：

√适用 □不适用

本集团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
应收款项类投资	3,183,100,000.00	1,096,317,800.00
买入返售金融资产(非流动部分)	1,651,161,223.29	1,629,436,300.00
委托贷款	200,000,000.00	200,000,000.00
存出保证金	22,458,859.85	25,438,603.49
合计	5,056,720,083.14	2,951,192,703.49

其他说明：

应收款项类投资分类如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日
信托计划	3,499,888,937.67	2,187,767,332.74
减：减值准备	316,788,937.67	316,788,937.67

	3,183,100,000.00	1,870,978,395.07
其中:		
持有到期日在一年以内部分(附注五、10)	-	774,660,595.07
持有到期日在一年以上部分	3,183,100,000.00	1,096,317,800.00

该等信托计划为有固定或可确定支付金额且不存在活跃市场的信托计划。

于2017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%(2016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%(2016年12月31日:人民币104,000,000.00元,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
信用借款	5,035,000,000.00	6,075,000,000.00
关联方借款	4,940,600,000.00	2,700,000,000.00
同业借款	1,100,000,000.00	900,000,000.00
收益凭证	200,000,000.00	0
合计	11,275,600,000.00	9,675,000,000.00

短期借款分类的说明:

(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

于2017年12月31日,银行短期信用借款的年利率为3.92%-4.35%(2016年12月31日:3.48%-5.04%)。

于2017年12月31日,关联方借款为本公司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,年利率为3.92%-4.35%(2016年12月31日:3.92%)。

于2017年12月31日,同业借款为向中国信托保障基金有限责任公司的借款,年利率为5.70%-6.90%(2016年12月31日:5.70%)。

于2017年12月31日,收益凭证系向兴业银行股份有限公司借入,票面利率为5.30%(2016年12月31日:无)。

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	2,921,260,191.78	2,617,825,138.39
合计	2,921,260,191.78	2,617,825,138.39

(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 2017 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的应付账款合计人民币 673,203,516.39 元(2016 年 12 月 31 日：人民币 521,171,108.06 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	2,685,353,961.99	5,172,642,751.20
合计	2,685,353,961.99	5,172,642,751.20

(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 2017 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的预收款项为人民币 2,100,376,461.82 元(2016 年 12 月 31 日：人民币 1,205,755,381.07 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	476,169,369.40	1,059,580,690.85	963,827,587.18	571,922,473.07
二、离职后福利-设定提存计划	5,740,336.41	77,284,941.06	77,715,638.40	5,309,639.07
三、辞退福利	0	144,169.60	144,169.60	0
合计	481,909,705.81	1,137,009,801.51	1,041,687,395.18	577,232,112.14

(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	463,960,552.37	925,570,665.43	830,330,215.05	559,201,002.75
二、职工福利费	394,091.00	25,257,982.55	25,139,417.84	512,655.71
三、社会保险费	3,252,879.58	54,771,320.45	54,959,159.74	3,065,040.29
其中: 医疗保险费	2,872,764.28	48,371,016.87	48,536,906.20	2,706,874.95
工伤保险费	126,705.10	2,133,434.52	2,140,751.17	119,388.45
生育保险费	253,410.20	4,266,869.06	4,281,502.37	238,776.89
四、住房公积金	3,873,745.54	37,781,506.59	38,913,599.33	2,741,652.80
五、工会经费和职工教育经费	4,688,100.91	16,199,215.83	14,485,195.22	6,402,121.52
合计	476,169,369.40	1,059,580,690.85	963,827,587.18	571,922,473.07

(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	5,458,268.03	74,779,087.30	75,196,034.21	5,041,321.12
2、失业保险费	282,068.38	2,505,853.76	2,519,604.19	268,317.95
合计	5,740,336.41	77,284,941.06	77,715,638.40	5,309,639.07

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	25,458,085.49	70,023,653.27
企业所得税	731,396,488.70	985,813,670.82
个人所得税	13,728,614.55	18,185,176.55
城市维护建设税	2,943,845.13	3,957,118.69
土地增值税	1,206,934,767.60	1,154,465,360.13
房产税	80,445,625.16	86,699,680.72
印花税	8,381,639.71	14,355,496.71
土地使用税	4,733,945.84	2,502,356.68
教育费附加	2,143,574.23	2,947,944.76
河道管理费	103,307.54	259,978.52
其他	7,863,641.78	763,978.09
合计	2,084,133,535.73	2,339,974,414.94

其他说明：

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	123,740,285.77	134,799,623.75
银行借款利息	18,256,979.24	16,326,546.38
同业借款利息	5,949,166.66	3,530,833.33
卖出回购金融资产款利息	5,372,835.91	12,175,682.87
应付收益权转让利息	3,510,267.15	0
应付客户资金利息	213,788.95	0
产品优先级利息	7,789,861.63	13,939,041.09
合计	164,833,185.31	180,771,727.42

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	35,499,469.38	41,487,668.97
合计	35,499,469.38	41,487,668.97

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	10,281,346,491.63	11,124,184,371.47
合计	10,281,346,491.63	11,124,184,371.47

(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 2017 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(2016 年 12 月 31 日:人民币 3,646,674,799.01 元);暂收浦东金融广场(原“SN1 地块项目”)的款项共计人民币 4,579,806,367.97 元(2016 年 12 月 31 日:人民币 4,387,455,939.92 元),该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,上述项目尚未达交付条件。

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,本集团土地批租项目自 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。本集团已经按照《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。

但鉴于本集团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集团计提的土地增值税清算准备金不一致。

42、持有待售负债

□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	647,000,000.00	2,134,000,000.00
合计	647,000,000.00	2,134,000,000.00

其他说明:

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	7,392,252,970.76	0
抵押借款	2,391,708,538.81	2,465,268,985.82
保证借款	1,355,000,000.00	1,465,000,000.00
信用借款	441,329,800.00	8,103,704,845.76
合计	11,580,291,309.57	12,033,973,831.58

长期借款分类的说明:

本集团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

其他说明,包括利率区间:

适用 不适用

于2017年12月31日,长期借款的年利率区间为3.80%-4.41%(2016年12月31日:2.75%-4.90%)。

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
“陆家嘴金融城2号”收益凭证	100,000,000.00	0
合计	5,100,000,000.00	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	0	60,698,113.13			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	0	246,955,471.70			4,000,000,000.00
“陆家嘴金融城2号”收益凭证	1.00	2017年11月22日	2年	100,000,000.00	0	100,000,000.00	635,616.44			100,000,000.00
合计	/	/	/	5,100,000,000.00	5,000,000,000.00	100,000,000.00	308,289,201.27			5,100,000,000.00

(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 2017 年 12 月 31 日及 2016 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。

于 2017 年 12 月 31 日,应付债券余额包括本公司下属子公司爱建证券有限责任公司发行的“陆家嘴金融城 2 号”收益凭证,票面年利率 5.3%,为固定利率付息债券,按单利计息,期限 2 年,到期一次还本付息(2016 年 12 月 31 日:无)。

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	276,026,367.54	117,100,000.00
其他	4,878,039.20	3,878,272.20

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	0	0
二、辞退福利	0	0
三、其他长期福利	69,102,163.19	87,530,647.61
合计	69,102,163.19	87,530,647.61

(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

其他长期职工福利主要为本集团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。

49、专项应付款

适用 不适用

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	3,361,831,200.00						3,361,831,200.00

其他说明：

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
资本溢价(股本溢价)		0	0	
其他资本公积	38,898,158.63	0	0	38,898,158.63
合计	38,898,158.63	0	0	38,898,158.63

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

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							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	1,551,850,249.12	-824,810,402.02	1,100,710.00	55,244,480.10	-856,897,266.51	-24,258,325.61	694,952,982.61
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	11,831,715.20	-16,659,575.05			-15,076,647.17	-1,582,927.88	-3,244,931.97
可供出售金融资产公允价值变动损益	444,787,467.09	288,582,690.38	1,100,710.00	55,244,480.10	254,912,898.01	-22,675,397.73	699,700,365.10
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	0	-1,502,450.52			-1,502,450.52	-	-1,502,450.52
一揽子交易分步处置子公司	1,095,231,066.83	-1,095,231,066.83			-1,095,231,066.83	0	0
其他					-	-	

其他综合收益合计	1,551,850,249.12	-824,810,402.02	1,100,710.00	55,244,480.10	-856,897,266.51	-24,258,325.61	694,952,982.61
----------	------------------	-----------------	--------------	---------------	-----------------	----------------	----------------

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	1,537,789,259.92	286,263,379.73		1,824,052,639.65
任意盈余公积	1,528,895,203.33	286,263,379.73		1,815,158,583.06
其他	-1,921,525,849.69		308,308,224.89	-2,229,834,074.58
合计	1,145,158,613.56	572,526,759.46	308,308,224.89	1,409,377,148.13

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

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	7,418,702,978.41	7,964,790,726.32
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0	102,805,897.65
调整后期初未分配利润	7,418,702,978.41	8,067,596,623.97
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,129,917,746.27	2,648,735,992.74
减：提取法定盈余公积	286,263,379.73	160,962,544.40
提取任意盈余公积	286,263,379.73	160,962,544.40
提取一般风险准备	18,509,326.62	21,544,775.91
应付普通股股利	1,324,561,492.80	2,442,930,672.00
同一控制下企业合并	0	511,229,101.59
期末未分配利润	8,633,023,145.80	7,418,702,978.41

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。

4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。

5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

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	8,953,808,809.11	4,597,934,701.72	11,038,611,101.12	5,270,753,272.13
其他业务	370,784,999.30	82,682,656.89	1,768,536,974.85	1,492,003,355.41
合计	9,324,593,808.41	4,680,617,358.61	12,807,148,075.97	6,762,756,627.54

营业收入列示如下：

	2017年	2016年
非金融类业务	7,653,313,330.38	10,987,089,061.41
金融类业务	<u>1,671,280,478.03</u>	<u>1,820,059,014.56</u>
	<u>9,324,593,808.41</u>	<u>12,807,148,075.97</u>
	2017年	2016年
房地产租赁	3,075,739,033.63	2,537,345,014.44
房地产销售	2,992,550,466.37	5,616,116,410.69
手续费及佣金净收入	1,115,905,814.51	1,335,943,999.63
物业管理	1,064,059,314.43	897,730,362.20
金融业务投资收益	502,467,396.26	634,372,715.54
投资性房地产处置收入	165,192,231.49	1,683,079,284.78
酒店业	126,987,088.95	124,818,934.49
利息净收入	67,450,019.03	(146,872,591.12)
动迁房转让	-	8,076,352.95
金融业务公允价值变动收益)
	(13,608,194.21)	(4,345,989.00)
其他	<u>227,850,637.95</u>	<u>120,883,581.37</u>
	<u>9,324,593,808.41</u>	<u>12,807,148,075.97</u>

非金融业务成本列示如下：

	2017年	2016年
房地产销售	2,041,364,900.95	3,176,195,064.60
物业管理	927,530,521.18	850,506,768.47
房地产租赁	618,197,924.45	424,144,100.23
酒店业	56,814,624.42	42,715,383.10
投资性房地产处置	28,014,311.45	1,483,568,368.53
动迁房转让	-	1,211,557.18
其他业务	<u>90,184,852.74</u>	<u>9,190,648.79</u>

3,762,107,135.19	5,987,531,890.90
------------------	------------------

金融业务业务成本及管理费列示如下：

	2017年	2016年
工资社保等	683,400,629.38	573,948,686.78
房屋费用	44,441,387.16	21,029,339.88
资产折旧/摊销	34,988,263.12	45,349,945.29
中介机构费用	22,483,612.71	18,265,250.29
办公费	22,204,688.13	20,036,737.44
业务招待费	20,944,997.83	19,034,481.33
差旅费	18,486,670.73	16,190,433.90
投资者保护基金	10,905,431.14	8,341,281.37
车辆使用费	5,201,848.25	5,716,958.73
广告宣传费	4,321,318.58	4,314,386.70
税费	1,839,594.70	1,270,948.55
修理费	847,579.02	347,347.07
其他	48,444,202.67	41,378,939.31
	918,510,223.42	775,224,736.64

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
营业税	98,610,777.18	365,813,949.64
城市维护建设税	27,314,087.90	37,206,419.43
教育费附加	20,372,992.15	27,385,400.18
房产税	175,377,487.07	145,594,852.77
土地使用税	13,544,821.71	9,362,731.09
印花税	9,958,085.85	13,306,427.26
土地增值税	255,054,583.29	479,443,808.66
河道维护费	1,964,305.97	4,499,910.45
其他	159,262.40	468,740.40
合计	602,356,403.52	1,083,082,239.88

其他说明：

无

63、销售费用

□适用 √不适用

64、管理费用

□适用 √不适用

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	1,399,791,005.02	847,775,386.29
利息资本化金额	-105,911,647.82	-263,820,626.56
利息收入	-16,933,111.66	-26,994,316.47
汇兑损益	903,608.01	-484,629.26
其他	2,932,787.14	3,772,776.83
合计	1,280,782,640.69	560,248,590.83

其他说明：

借款费用资本化金额已计入存货及在建投资性房地产科目。

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	52,489,447.99	107,009,341.50
二、存货跌价损失	2,250,000.00	0

三、可供出售金融资产减值损失	89,530,589.52	-395,634.62
十四、其他	-286,251.61	164,789,300.73
合计	143,983,785.90	271,403,007.61

其他说明：

无

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	196,863,145.77	44,991,162.22
处置长期股权投资产生的投资收益	2,315,390,553.09	149,792,930.25
可供出售金融资产等取得的投资收益	8,767,693.81	29,252,739.35
处置可供出售金融资产取得的投资收益	3,867,430.77	4,257,624.48
理财产品投资收益	97,030,489.35	238,284,553.96
委托贷款利息收入	10,268,972.75	10,383,441.45
处置交易性金融资产等取得的投资收益	337,353.93	0
取得控制权后原持有股权按公允价值重新计量的损失	0	-1,925,783.47
合计	2,632,525,639.47	475,036,668.24

其他说明：

于2017年12月31日，本集团的投资收益汇回无重大限制(2016年12月31日：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
赔偿金收入	36,914,105.18	58,421,424.64	36,914,105.18
罚款收入	28,813,118.48	26,669,733.14	28,813,118.48
其他	8,022,594.47	4,229,911.75	8,022,594.47
合计	73,749,818.13	89,321,069.53	73,749,818.13

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
软件园外包人才实训基地	0	64,786.00	与收益相关
陆家嘴软件园公共服务平台	0	9,900.00	与收益相关
职工培训财政补贴	0	349,787.77	与收益相关
教育费附加返还	0	2,449,074.25	与收益相关
政府扶持基金	0	9,600,000.00	与收益相关
金融业扶持基金等	0	45,947,876.62	与收益相关
合计	0	58,421,424.64	/

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
罚款支出	1,519,892.63	0	1,519,892.63
赔偿支出	368,000.00	3,765,914.43	368,000.00
非流动资产报废损失	62,966.05	4,294.80	62,966.05
其他	10,178,582.06	687,537.77	10,178,582.06
合计	12,129,440.74	4,457,747.00	12,129,440.74

其他说明：

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	1,036,437,877.72	1,474,380,191.21
递延所得税费用	209,361,604.94	-454,229,619.14
合计	1,245,799,482.66	1,020,150,572.07

(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	4,921,259,406.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,230,314,851.60

子公司适用不同税率的影响	-92,957.53
调整以前期间所得税的影响	-1,442,821.01
非应税收入的影响	-44,969,561.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,793,298.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-48,943,751.70
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	68,062,527.17
合伙企业“先分后税”分摊的净利润	33,761,166.12
股利及分红	-4,683,269.62
所得税费用	1,245,799,482.66

其他说明：

适用 不适用

72、其他综合收益

适用 不适用

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
投标保证金	180,080,000.00	181,300.00
往来款	251,558,205.25	706,130,587.29
补贴款	93,057,140.54	55,897,664.39
押金、意向金等	88,204,738.34	82,624,609.04
融出资金净减少额	-	23,160,440.89
银行存款利息	16,831,759.98	26,739,262.62
存出保证金	2,979,743.64	2,991,444.99
其他	61,292,101.98	60,153,404.48
合计	694,003,689.73	957,878,713.70

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

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	547,283,310.04	480,009,829.77
往来款	378,538,314.19	339,046,441.39
交易性金融资产净增加额		917,628,118.50
拆入资金净增加额		150,000,000.00
其他	26,489,631.49	6,050,584.65
合计	952,311,255.72	1,892,734,974.31

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(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	0	1,348,391,265.81
合计	0	1,348,391,265.81

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4). 支付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	1,345,599,349.46	0
合计	1,345,599,349.46	0

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收购陆金发少数股权	1,313,959,808.17	0
合计	1,313,959,808.17	0

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,675,459,923.73	3,269,140,491.82
加：资产减值准备	143,983,785.90	271,403,007.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	51,012,075.56	36,192,403.72
无形资产摊销	13,367,100.49	7,646,868.94
长期待摊费用摊销	51,978,684.45	19,581,771.94

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）	-158,555,429.19	-214,728,799.74
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	13,576,852.14	4,345,989.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,294,476,660.06	583,954,759.73
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,950,438,769.03	-972,584,135.65
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	209,361,604.94	-454,229,619.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	-13,270,756,764.53	795,569,923.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,380,096,968.11	-6,226,292,609.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,623,156,361.88	1,004,037,254.19
其他	565,116,547.15	621,366,908.38
经营活动产生的现金流量净额	-5,358,164,398.34	-1,254,595,785.01
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,459,422,193.25	6,101,306,661.54
减：现金的期初余额	6,101,306,661.54	8,835,713,719.53
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	-1,641,884,468.29	-2,734,407,057.99

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,360,191,215.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	1,360,191,215.32
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	68,892,916.83
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	1,291,298,298.49

其他说明：

(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	4,459,422,193.25	6,101,306,661.54

其中：库存现金	228,717.04	251,784.67
可随时用于支付的银行存款	3,507,635,160.24	5,136,244,149.26
可随时用于支付的其他货币资金	17,328,354.03	6,955,962.89
结算备付金	569,112,137.93	957,854,764.72
买入返售金融资产	365,117,824.01	
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,459,422,193.25	6,101,306,661.54
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

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
存货	2,038,597,743.58	抵押
投资性房地产	2,321,241,273.63	抵押
子公司股权	11,063,321,591.28	质押
合计	15,423,160,608.49	/

其他说明：

于2017年12月31日，本集团以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司88.2%之股权人民币9,488,754,951.28元(2016年12月31日：无)质押取得借款人民币5,691,252,970.76元；以所持子公司上海申万置业有限公司100%之股权人民币1,574,566,640.00元(2016年12月31日：无)质押取得借款人民币1,743,000,000.00元。

于2017年12月31日，本集团以账面价值为人民币1,701,655,750.48元前滩25-2项目抵押取得借款人民币360,360,796.41元，以账面价值为人民币619,585,523.15元的星展银行大厦抵押取得借款人民币1,900,000,000.00元。(于2016年12月31日，本集团以账面价值为人民币154,317,297.83元的软件园9号楼抵押取得借款人民币70,000,000.00元，以账面价值为人民币1,362,412,581.71元的东方汇(原“世纪大都会”)土地使用权抵押取得借款人民币758,816,455.18元，以账面价值为人民币638,574,710.03元的星展银行大厦抵押取得借款人民币1,500,000,000.00元。)

于2017年12月31日，本集团以账面价值为2,038,597,743.58元的前滩中心部分地块在建工程及土地使用权抵押取得借款人民币331,347,742.40元。(于2016年12月31日，本集团以账面价值为1,237,430,068.02元的前滩中心部分地块在建工程及土地使用权抵押取得借款人民币206,452,530.64元抵押。)

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无使用权受限的货币资金(2016 年 12 月 31 日：因新股申购使用权受限的货币资金为人民币 1,055,000.00 元)。

77、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

适用 不适用

(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

无

78、 套期

适用 不适用

79、 政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

80、 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

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

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

一揽子交易

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置时点	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	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	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	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	丧失控制权之前的各步交易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
上海佳寿房地产开发有限公司	2017年12月	1,360,191,215.32	51	公开挂牌转让	1,220,159,486.26	2017年12月	股权交易完成	0	0	0	0	无	1,095,231,066.83	1,095,231,066.83

分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易构成一揽子交易的原因：

适用 不适用

于2016年8月，本公司向上海人寿保险股份有限公司转让所持上海佳寿房地产开发有限公司(原名“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)49%之股权，自此本公司对上海佳寿房地产开发有限公司持股比例由100%下降至51%，但未丧失控制权。

根据本公司与上海人寿保险股份有限公司于2016年6月签订的《股权转让框架协议》的约定，上海人寿保险股份有限公司享有对上海佳寿房地产开发有限公司剩余51%股权的收购选择权。于2016年12月，上海人寿保险股份有限公司正式发出《关于提前收购上海陆家嘴开发大厦有限公司剩余股权的商请函》。

于2017年12月，本公司向上海人寿保险股份有限公司转让上海佳寿房地产开发有限公司剩余51%之股权。截止2017年12月22日，已收取全部股权转让交易款并完成工商变更、备案登记工作。故自处置完成日2017年12月22日起，上海佳寿房地产开发有限公司不再纳入本公司合并范围。

本公司分次出让上海佳寿房地产开发有限公司 100%之股权构成一揽子交易。第一次股权处置日，由于本公司尚未丧失对上海佳寿房地产开发有限公司的控制权，故将处置收益人民币 1,095,231,066.83 元确认为其他综合收益。第二次处置，本公司丧失对佳寿公司的控制权，在确认当期处置收益的同时将第一次处置收益结转入当期损益，两项合计共确认投资收益人民币 2,315,390,553.09 元。

其他说明：

适用 不适用

该一揽子交易相关财务信息列示如下：

	第二次处置时点 账面价值	第一次处置时点 账面价值
资产总计	328,307,212.43	375,478,825.35
负债总计	<u>(53,735,194.67)</u>	<u>(46,488,844.61)</u>
	274,572,017.77	328,989,980.74
处置比例	51%	49%
本公司享有净资产份额	<u>140,031,729.06</u>	<u>161,205,090.56</u>
处置收益	<u>1,220,159,486.26</u>	<u>1,095,231,066.83</u>
处置对价	<u>1,360,191,215.32</u>	<u>1,256,436,157.39</u>

非一揽子交易

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

本年新纳入合并范围的子公司如下：

	购买日至12月31日净亏损 (人民币元)	2017年末净资产 (人民币元)	
上海申万置业有限公司	671,939.79	8,884,053.04	注1
苏州绿岸房地产开发有限公司	14,939,648.66	28,497,424.17	注2

本公司之子公司上海纯景实业发展有限公司与绿地金融投资控股集团有限公司于2016年12月27日签订协议，以购买项目公司上海申万置业有限公司股权的形式购买其所持有的黄浦江沿岸E16-2地块商办新建项目项目。

本公司之子公司上海佳湾资产管理有限公司以及上海佳二实业投资有限公司作为劣后的华宝信托-安心投资20号集合资金信托计划在上海联合产权交易所联合竞得苏州绿岸房地产开发有限公司95%股权，以购买项目公司苏州绿岸房地产开发有限公司股权的形式购买其所持有的项目。

本年年新设子公司如下：

	设立日至12月31日净利润 (人民币元)	2017年末净资产 (人民币元)
上海陆投资产管理有限公司	17,020,096.56	77,020,096.82

本年不再纳入合并范围的子公司如下：

	至终止合并日净亏损 (人民币元)	2017年末净负债 (人民币元)	
上海东丹置业有限公司	99.97	464.96	注

本公司之子公司上海东丹置业有限公司于2017年11月20日完成清算，故自2017年11月20日起，本公司不再将上海东丹置业有限公司纳入合并范围。

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	上海	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	上海	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	上海	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	上海	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	上海	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	上海	商务咨询	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津物业服务有限责任公司	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
上海佳二实业投资有限公司	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	上海	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳裕资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳仁资产管理有限公司	上海	上海	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
上海联浦资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	55%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳三资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳卫资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海臻锦颐养院有限公司(原“上海佳章资产管理有限公司”)	上海	上海	养老服务	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳纪资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳项资产管理有限公司	上海	上海	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	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海智俩投资有限公司	上海	上海	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	上海	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	上海	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	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海商聘商业经营管理有限公司	上海	上海	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
天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	天津	酒店管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳精置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海智叁投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆家嘴置业有限公司	天津	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆川建设发展有限公司	上海	上海	建设工程施工	65%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆投资产管理有限公司	上海	上海	金融业	-	71.61%	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	上海	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	上海	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	上海	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	上海	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	上海	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	上海	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	上海	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	上海	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	上海	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	上海	投资管理及咨询	100%	-	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
LJFPAYMENTCOMPANYLIMITED	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
上海申万置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100%	除企业合并方式以外取得子公司
苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	-	95%	除企业合并方式以外取得子公司

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:

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:对于本集团作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划,本集团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:

其他说明:

(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%	300,362,660.76	81,000,000.00	2,014,016,332.89
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	-813,536.59	0	1,344,793,876.16
上海陆家嘴商务广场有限公司	22.50%	22,315,096.53	0	318,779,518.77
爱建证券有限责任公司	48.86%	15,160,312.41	0	674,360,204.72
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	182,777,227.68	326,623,848.60	1,103,397,135.79

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

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	580,519,581.64	6,381,287,439.43	6,961,807,021.07	1,621,894,617.07	63,722,818.03	1,685,617,435.10	313,805,783.43	7,045,238,984.07	7,359,044,767.50	1,860,885,518.82	817,315,820.91	2,678,201,339.73
上海陆家嘴商务广场有限公司	193,597,851.22	642,846,237.34	836,444,088.56	105,856,391.00	-	105,856,391.00	137,500,467.51	671,026,302.74	808,526,770.25	104,040,853.83	-	104,040,853.83
上海前滩实业发展有限公司	2,468,811.933.83	3,925,651,167.92	6,394,463,101.75	1,696,343,846.58	691,708,538.81	2,388,052,385.39	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
上海陆家嘴金融发展有限公司	0	0	0	0	0	0	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
爱建证券有限责任公司	8,210,826,216.23	458,049,610.91	8,668,875,827.14	6,404,333,187.63	852,104,317.14	7,256,437,504.77	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
陆家嘴国际信托有限公司	2,344,359,192.37	5,764,795,672.51	8,109,154,864.88	1,893,996,887.46	2,372,697,021.07	4,266,693,908.53	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
陆家嘴金融(香港)有限公司	0	0	0	0	0	0	0	281,766,694.95	281,766,694.95	0	0	0

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	营业收入	净利润	综合收益总额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	1,242,857,831.59	774,669,303.45	775,346,158.20	2,547,298,403.79	795,702,451.90	794,671,786.71
上海陆家嘴商务广场有限公司	241,140,099.21	116,101,781.14	116,101,781.14	232,552,315.22	106,864,888.15	106,864,888.15
上海前滩实业发展有限公司	0	-2,033,841.48	-2,033,841.48	0	3,562,306.39	3,562,306.39
上海陆家嘴金融发展有限公司	0	0	0	83,289,491.05	58,256,498.68	-15,122,317.19
爱建证券有限责任公司	398,174,380.14	27,615,394.29	26,923,651.46	424,179,836.59	41,828,166.77	43,636,822.13
陆家嘴国际信托有限公司	1,184,687,493.12	496,090,729.68	495,880,748.50	1,319,772,845.37	569,569,994.98	568,269,092.16
陆家嘴金融(香港)有限公司	0	0	0	-	-	16,677,452.35

其他说明:

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□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

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:万元币种: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	上海	上海	土地批租、房地产开发、房产租赁	50.00%	-	权益法
上海新国际博览中心有限公司	上海	上海	建设、经营上海新国际博览中心、展会广告设计、制作等	-	50.00%	权益法
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	上海	上海	物业管理	60.00%	-	权益法
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海	上海	人寿保险	-	50.00%	权益法
上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	20.00%	-	权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发	45.00%	-	权益法
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	50.00%	权益法
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	49.00%	权益法
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	30.00%	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	实业投资、市政建设	48.39%	-	权益法
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	上海	上海	实业投资、房地产开发、会展服务等	-	20.00%	权益法
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	30.00%	权益法
上海陆家嘴投资发展有限公司	上海	上海	股权投资	-	30.00%	权益法
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	30.00%	权益法
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	30.00%	权益法
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	上海	上海	基金管理	-	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	375,542,923.50	6,643,864,146.33	392,545,711.81	3,917,440,842.00
其中：现金和现金等价物	263,044,821.81	116,557,939.06	280,359,700.04	109,073,286.00
非流动资产	2,338,181,249.93	0	2,496,633,421.87	0
资产合计	2,713,724,173.43	6,643,864,146.33	2,889,179,133.68	3,917,440,842.00
流动负债	438,701,112.83	4,464,940,254.61	411,089,935.60	3,060,640,777.00
非流动负债	390,000,000.00	0	650,000,000.00	0
负债合计	828,701,112.83	4,464,940,254.61	1,061,089,935.60	3,060,640,777.00
少数股东权益	0	0	0	0
归属于母公司股东权益	1,885,023,060.60	2,178,923,891.72	1,828,089,198.08	856,800,065.00
按持股比例计算的净资产份额	942,511,530.30	1,089,461,945.86	914,044,599.04	428,400,032.50
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	942,511,530.30	1,748,407,428.11	914,044,599.04	1,087,345,514.75
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	955,531,435.63	1,849,653,973.94	940,566,444.93	1,125,046,218.00
财务费用	23,418,690.83		33,395,211.23	
所得税费用	104,859,577.31	17,919,551.00	94,465,054.64	11,560,083.00
净利润	310,933,862.52	-42,905,717.02	280,001,313.02	7,127,940.00
终止经营的				

净利润				
其他综合收益		-34,970,456.26		-31,851,006.00
综合收益总额	310,933,862.52	-77,876,173.28	280,001,313.02	-24,723,066.00
本年度收到的来自合营企业的股利	127,000,000.00		100,000,000.00	

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	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司
流动资产	5,073,397,253.21	236,716,610.14	934,709,659.71	123,210,544.99
非流动资产	11,433,279,150.50	2,734,419,503.84	15,472,851,047.32	2,821,781,552.53
资产合计	16,506,676,403.71	2,971,136,113.98	16,407,560,707.03	2,944,992,097.52
流动负债	1,581,260,477.38	494,718,760.68	1,359,473,381.86	360,187,050.44
非流动负债	6,879,444,141.86	730,000,000.00	6,741,229,673.79	730,000,000.00
负债合计	8,460,704,619.24	1,224,718,760.68	8,100,703,055.65	1,090,187,050.44
少数股东权益	5,856,653.08	0	5,122,403.07	0
归属于母公司股东权益	8,040,115,131.39	1,746,417,353.30	8,301,735,248.31	1,854,805,047.058
按持股比例计算的净资产份额	3,618,051,809.13	349,283,470.66	3,735,780,861.74	370,961,009.41
调整事项	-783,107,381.56		-791,017,557.13	
--商誉				
--内部交易未实现利润	-783,107,381.56		-791,017,557.13	
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	2,834,944,427.57	349,283,470.66	2,944,763,304.61	370,961,009.41

存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	996,859,084.60	1,016,831,129.12	391,284,251.04	970,220,959.14
净利润	-260,885,866.91	379,170,923.82	-459,135,990.65	315,538,381.42
终止经营的净利润				
其他综合收益	0		0	
综合收益总额	-260,885,866.91	379,170,923.82	-459,135,990.65	315,538,381.42
本年度收到的来自联营企业的股利		97,511,723.52		0

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	293,022,713.03	268,459,334.10
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	72,144,849.27	47,647,239.59
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	72,144,849.27	47,647,239.59
联营企业：		
投资账面价值合计	433,640,270.71	432,624,197.48
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	7,704,015.29	116,460,503.69
—其他综合收益	825,653.08	-1,583,298.27
—综合收益总额	8,529,668.37	114,877,205.42

其他说明

于2017年12月31日，本集团无本年及累计未确认的投资损失金额。

(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

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: 对于本集团作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划, 本集团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。

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(续):

2017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	-	3,525,192,231.31	-	3,525,192,231.31
结算备付金	-	569,112,137.93	-	569,112,137.93
融出资金	-	957,612,865.89	-	957,612,865.89
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	3,009,513,317.66	-	-	3,009,513,317.66
买入返售金融资产	-	4,963,919,913.94	-	4,963,919,913.94
应收利息	-	66,987,546.96	-	66,987,546.96
应收股利	-	23,652,980.61	-	23,652,980.61
存出保证金	-	22,458,859.85	-	22,458,859.85
可供出售金融资产	-	-	5,635,778,457.97	5,635,778,457.97
应收账款	-	285,478,687.45	-	285,478,687.45
其他应收款	-	605,830,431.46	-	605,830,431.46
其他非流动资产	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00

-委托贷款				
应收款项类投资	-	3,183,100,000.00	-	3,183,100,000.00
	<u>3,009,513,317.66</u>	<u>14,403,345,655.40</u>	<u>5,635,778,457.97</u>	<u>23,048,637,431.03</u>

金融负债

				其他金融负债
短期借款				11,275,600,000.00
拆入资金				200,000,000.00
卖出回购金融资产				3,833,065,077.50
代理买卖证券款				2,094,159,676.54
应付账款				2,921,260,191.78
应付利息				164,833,185.31
应付股利				35,499,469.38
其他应付款				2,027,610,511.78
一年内到期的非流动负债				647,000,000.00
长期借款				11,580,291,309.57
应付债券				5,100,000,000.00
其他流动负债				357,262,067.59
其他非流动负债				6,632,705,168.48
				<u>46,869,286,657.93</u>

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
买入返售金融资产	-	2,677,035,838.79	-	2,677,035,838.79
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	-	-	-	-
-委托贷款	-	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
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>

2. 金融工具风险

本集团的主要金融工具，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。

本集团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。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

本集团仅与经认可的、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，本集团对应收账款和其他应收款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

本集团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。本集团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。

本集团的信用风险主要来自四个方面：一是交易对手违约风险。由于本集团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，但本集团具有特定信用风险集中，于2017年12月31日，应收账款余额最大客户占应收账款比重的30%(2016年12月31日：66%)，应收账款余额前五大客户占应收账款比重的43%(2016年12月31日：89%)。本集团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，若本集团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，本集团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，本集团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。本集团通过全额保证金结算的方式在很大程度上控制了与本集团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。本集团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。信用和风险管理部门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，本集团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，本集团制定了产品准

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

下表列示了本集团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。

	2017年12月31日	2016年12月31日
货币资金	3,524,963,514.27	5,144,255,112.15
结算备付金	569,112,137.93	957,854,764.72
融出资金	957,612,865.89	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	1,326,508,283.24	159,170,785.54
买入返售金融资产	4,963,919,913.94	2,677,035,838.79
应收利息	66,987,546.96	64,486,328.25
应收股利	23,652,980.61	51,094,606.97
存出保证金	22,458,859.85	25,438,603.49
可供出售金融资产	97,750,000.00	499,691,670.00
应收款项类投资	3,183,100,000.00	1,870,978,395.07
应收账款	285,478,687.45	105,111,213.33
其他应收款	605,830,431.46	1,020,066,462.19
长期应收款	-	20,785,807.43
其他非流动资产-委托贷款	200,000,000.00	200,000,000.00
	<u>15,827,375,221.60</u>	<u>13,720,138,379.69</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，本集团无已逾期未减值的金融资产。

流动性风险

本集团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，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团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：

2017年

	即时偿还	3个月内	3个月至1年	1年至5年	5年以上	无固定期限	合计
金融负债:							
短期借款	-	318,154,517.08	11,302,324,362.08	-	-	-	11,620,478,879.16
拆入资金	-	153,867,500.00	51,289,166.67	-	-	-	205,156,666.67
卖出回购金融资产款	-	3,852,079,016.61	-	-	-	-	3,852,079,016.61
代理买卖证券款	2,094,159,676.54	-	-	-	-	-	2,094,159,676.54
应付账款	2,921,260,191.78	-	-	-	-	-	2,921,260,191.78
应付股利	35,499,469.37	-	-	-	-	-	35,499,469.37
其他应付款	2,018,776,176.28	2,727,296.04	6,107,039.46	-	-	-	2,027,610,511.78
一年内到期的非流动负债	-	26,657,329.35	637,726,001.03	-	-	-	664,383,330.38
长期借款	-	91,369,352.04	306,225,158.92	11,060,553,315.26	1,748,970,918.11	-	13,207,118,744.33
应付债券	-	-	307,460,000.00	2,154,072,000.00	4,486,768,000.00	-	6,948,300,000.00
其他流动负债	15,320,545.86	141,500,000.00	200,441,521.73	-	-	-	357,262,067.59
其他非流动负债	-	-	-	2,156,934,953.48	4,475,770,215.00	-	6,632,705,168.48
	<u>7,085,016,059.83</u>	<u>4,586,355,011.12</u>	<u>12,811,573,249.89</u>	<u>15,371,560,268.74</u>	<u>10,711,509,133.11</u>	-	<u>50,566,013,722.69</u>

2016年

	即时偿还	3个月内	3个月至1年	1年至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
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
	<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>45,900,878,523.18</u>

市场风险

利率风险

本集团利率风险的主要来源是本集团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。

本集团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 2017 年 12 月 31 日,本集团的借款均为人民币借款,无外币借款(2016 年 12 月 31 日:无外币借款),因此本集团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。

本集团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 2017 年 12 月 31 日及 2016 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	净损益	其他综合收益的 税后净额	股东权益合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
2017年12月31日				
人民币	30.00	(13,900,043.56)	(945,141.51)	(14,845,185.07)
人民币	(30.00)	13,987,608.20	938,309.53	14,925,917.73
2016年12月31日				
人民币	30.00	(3,298,058.83)	(1,364,588.68)	(4,662,647.51)
人民币	(30.00)	3,300,031.95	1,358,122.44	4,658,154.39

下表汇总了本集团的利率风险。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：

2017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	3,524,963,514.27	-	-	-	228,717.04	3,525,192,231.31
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	49,979,929.40	322,721,810.00	765,019,468.70	188,787,075.14	1,683,005,034.42	3,009,513,317.66
应收利息	-	-	-	-	66,987,546.96	66,987,546.96
应收股利	-	-	-	-	23,652,980.61	23,652,980.61
应收账款	-	-	-	-	285,478,687.45	285,478,687.45
其他应收款	-	-	-	-	605,830,431.46	605,830,431.46
买入返售金融资产	2,868,552,103.15	444,206,587.50	1,301,492,300.00	349,668,923.29	-	4,963,919,913.94
可供出售金融资产	-	-	97,750,000.00	-	5,538,028,457.97	5,635,778,457.97
应收款项类投资	-	-	3,183,100,000.00	-	-	3,183,100,000.00
结算备付金	569,112,137.93	-	-	-	-	569,112,137.93
融出资金	237,756,406.55	719,856,459.34	-	-	-	957,612,865.89
存出保证金	22,458,859.85	-	-	-	-	22,458,859.85
其他非流动资产-委托贷款	-	-	-	-	200,000,000.00	200,000,000.00
	<u>7,272,822,951.15</u>	<u>1,486,784,856.84</u>	<u>5,347,361,768.70</u>	<u>538,455,998.43</u>	<u>8,403,211,855.91</u>	<u>23,048,637,431.03</u>

金融负债项目:	3个月内	3个月至1年	1年至5年	5年以上	不计息	合计
短期借款	200,000,000.00	11,075,600,000.00	-	-	-	11,275,600,000.00
一年内到期的非流动负债	21,000,000.00	626,000,000.00	-	-	-	647,000,000.00
长期借款	-	-	9,837,291,309.57	1,743,000,000.00	-	11,580,291,309.57
应付利息	-	-	-	-	164,833,185.31	164,833,185.31
应付股利	-	-	-	-	35,499,469.38	35,499,469.38
应付账款	-	-	-	-	2,921,260,191.78	2,921,260,191.78
其他应付款	-	-	-	-	2,027,610,511.78	2,027,610,511.78
拆入资金	150,000,000.00	50,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00
卖出回购金融资产款	3,833,065,077.50	-	-	-	-	3,833,065,077.50
代理买卖证券款	2,094,159,676.54	-	-	-	-	2,094,159,676.54
应付债券	-	-	1,100,000,000.00	4,000,000,000.00	-	5,100,000,000.00
其他流动负债	141,500,000.00	-	-	-	215,762,067.59	357,262,067.59
其他非流动负债	-	-	-	-	6,632,705,168.48	6,632,705,168.48
	<u>6,439,724,754.04</u>	<u>11,751,600,000.00</u>	<u>10,937,291,309.57</u>	<u>5,743,000,000.00</u>	<u>11,997,670,594.32</u>	<u>46,869,286,657.93</u>
利率风险缺口	<u>833,098,197.11</u>	<u>(10,264,815,143.16)</u>	<u>(5,589,929,540.87)</u>	<u>(5,204,544,001.57)</u>	<u>(3,594,458,738.41)</u>	<u>(23,820,649,226.90)</u>

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
买入返售金融资产	837,555,038.79	210,044,500.00	1,629,436,300.00	-	-	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
应收款项类投资	178,395.07	774,382,200.00	1,096,317,800.00	-	-	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-委托贷款	-	-	-	-	200,000,000.00	200,000,000.00
	<u>7,252,768,472.94</u>	<u>1,815,419,608.58</u>	<u>3,190,305,880.00</u>	<u>20,613,040.00</u>	<u>19,743,744,088.17</u>	<u>32,022,851,089.69</u>

	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
	<u>5,169,010,000.76</u>	<u>11,408,000,000.00</u>	<u>6,825,018,681.20</u>	<u>10,208,955,150.38</u>	<u>9,467,296,758.09</u>	<u>43,078,280,590.43</u>
利率风险缺口	<u>2,083,758,472.18</u>	<u>(9,592,580,391.42)</u>	<u>(3,634,712,801.20)</u>	<u>(10,188,342,110.38)</u>	<u>10,276,447,330.08</u>	<u>(11,055,429,500.74)</u>

汇率风险

本集团在中国经营，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集团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。本集团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2017年12月31日，本集团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。本集团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：

	2017年末	2017年 最高/最低	2016年末	2016年 最高/最低
上海—A股指数	3,463	3,611/3,197	3,250	3,519/2,779
深圳—A股指数	1,986	2,141/1,855	2,060	2,237/1,703
香港—恒生指数	29,919	30,003/22,134	22,001	24,100/18,320

下表说明了，在所有其他变量保持不变的假设下，本集团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。

	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)
2017年12月31日			
权益投资公允价值上升10%	126,225,377.58	353,480,689.25	479,706,066.83
权益投资公允价值下降10%	(126,225,377.58)	(353,480,689.25)	(479,706,066.83)
2016年12月31日			
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)

3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，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。

本集团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，本集团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，本集团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标。

上海陆家嘴金融发展有限公司的合营企业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,本集团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,本集团于资产负债表日的杠杆比率如下:

	2017年	2016年
短期借款	11,275,600,000.00	9,675,000,000.00
拆入资金	200,000,000.00	-
一年内到期的非流动负债	647,000,000.00	2,134,000,000.00
长期借款	11,580,291,309.57	12,033,973,831.58
应付债券	5,100,000,000.00	5,000,000,000.00
减:货币资金	3,525,192,231.31	5,144,506,896.82
净负债	25,277,699,078.26	23,698,466,934.76
资本	20,204,298,506.47	20,286,607,043.35
资本和净负债	45,481,997,584.73	43,985,073,978.11
杠杆比率	55.58%	53.88%

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	
一、持续的公允价值计量				
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	413,106,623.14	2,596,406,694.52	0.00	3,009,513,317.66
1.交易性金融资产	413,106,623.14	1,274,817,244.60		1,687,923,867.74
(1)债务工具投资	237,587,039.54	1,088,921,243.70		1,326,508,283.24
(2)权益工具投资	175,519,583.60	185,896,000.90		361,415,584.50

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				0
(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	810,917,260.61	3,138,611,188.13	939,021,935.90	4,888,550,384.64
(1) 债务工具投资	97,750,000.00			97,750,000.00
(2) 权益工具投资	713,167,260.61	3,138,611,188.13	939,021,935.90	4,790,800,384.64
(3) 其他				
持续以公允价值计量的资产总额	1,224,023,883.75	5,735,017,882.65	939,021,935.90	7,898,063,702.30

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

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 2017 年 12 月 31 日，本集团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

无

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

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

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
上海阳熠投资管理有限公司	母公司的控股子公司
上海企耀投资有限公司	母公司的控股子公司
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	母公司的控股子公司
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	母公司的控股子公司
上海陆川房地产开发有限公司	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	16,096,402.94	12,995,226.11
上海新国际博览中心有限公司		11,120,258.08	-
上海陆家嘴东安实业有限公司		2,353,087.84	1,704,428.90
上海陆家嘴城建停车管理有限公司		1,306,208.44	67,200.00
上海前滩国际商务区园区管理有限公司		976,079.80	289,359.40
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司		183,766.97	22,968.08

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		138,004,560.51	25,279,985.84
上海新国际博览中心有限公司		88,034,120.55	82,841,585.81
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		14,722,472.65	254,716.98
上海阳熠投资管理有限公司		4,490,566.04	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司		3,241,823.57	492,240.56

上海陆家嘴乐园房产开发有限公司		1,181,249.97	-
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司		491,002.83	115,471.70
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司		443,871.70	1,945,037.59
上海前滩国际商务区园区管理有限公司		367,012.78	252,000.00
上海企耀投资有限公司		235,849.06	-
上海仁耀置业有限公司		212,774.76	-
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司		203,479.24	199,868.04
上海陆川房地产开发有限公司		90,670.63	-
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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

本集团提供以及接受关联公司服务的价格由交易双方参考市场价格协商决定。

(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	49,088,285.68	49,966,588.40
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	办公楼	137,500.00	146,428.57

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	9,960,291.84	19,438,042.96
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	房屋	1,381,368.56	1,451,295.80
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	房屋	662,299.80	646,983.87
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	房屋	-	115,714.29

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

本集团收取以及支付关联公司租金的价格由交易双方参考市场价格协商决定

(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 2017 年 12 月 31 日，本集团关联方上海陆家嘴（集团）有限公司为本集团的子公司的保证借款提供担保，担保金额为人民币 13.55 亿元（2016 年 12 月 31 日为人民币 14.65 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	1,118.03	1,179.60

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

8.1 支付关联方借款利息

	2017年	2016年
上海陆家嘴(集团)有限公司	144,202,147.87	33,523,274.22
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	7,397,571.44
上海富都世界发展有限公司	6,996,933.96	4,258,333.33
	<u>151,199,081.83</u>	<u>45,179,178.99</u>

8.2 向关联方收取借款利息

	2017年	2016年
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	5,483,172.68	5,653,573.95
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	4,797,798.75	4,940,790.68
	<u>10,280,971.43</u>	<u>10,594,364.63</u>

8.3 向关联方支付股利

	2017年	2016年
上海陆家嘴(集团)有限公司	747,288,525.69	534,229,584.32

8.4 向关联方借款

	2017年	2016年
上海陆家嘴(集团)有限公司	3,350,000,000.00	4,269,078,100.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	200,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	-
	<u>3,550,000,000.00</u>	<u>4,469,078,100.00</u>

8.5 向关联方偿还借款

	2017年	2016年
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,109,400,000.00	1,569,078,100.00
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	200,000,000.00	84,000,000.00
	<u>1,309,400,000.00</u>	<u>1,933,078,100.00</u>

8.6 向关联方转让金融资产

	2017年	2016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 2016 年向上海陆家嘴(集团)有限公司转让持有的有限合伙企业财产份额。

8.7 向关联方支付股权转让款

	2017年	2016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
	-	<u>9,488,754,951.28</u>

注：主要为本集团于 2016 年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：主要为本集团于 2016 年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。

8.8 其他

	2017年	2016年
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>1,883,237.50</u>	<u>1,662,770.02</u>

注：主要为本集团因其他事项自上海陆家嘴(集团)有限公司收取款项人民币 1,883,237.50 元(2016 年：人民币 1,662,770.02 元)。

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	230,228.10	-	169,329.74	-
预付款项	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	25,523.81	-	-	-
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)有限公司	93,743.61	-	269,329.20	-
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	-

其他应收款	上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46	-	-
应收股利	上海绿岛阳光置业有限公司	-	-	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	-	153,266.67	-
其他非流动资产-委托贷款	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-委托贷款	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	上海新国际博览中心有限公司	3,302,574.67	-
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	107,015.45	36,925.00
应付账款	上海前滩国际商务区管理有限公司	-	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	上海陆家嘴(集团)有限公司	4,940,600,000.00	2,700,000,000.00
应付利息	上海陆家嘴(集团)有限公司	5,852,755.84	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

1. 重要承诺事项

	2017年	2016年
已签约但未拨备		
资本承诺	2,198,861,199.47	2,515,814,712.01
投资承诺	-	11,546,063,892.15
	<u>2,198,861,199.47</u>	<u>14,061,878,604.16</u>

2. 租赁承诺

	2017年	2016年
1年以内(含1年)	33,082,169.82	33,583,920.28
1年至2年(含2年)	24,801,477.48	18,942,435.08
2年至3年(含3年)	18,790,407.59	11,317,411.04
3年以上	11,533,506.07	22,676,329.58
	<u>88,207,560.96</u>	<u>86,520,095.98</u>

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

上海陆家嘴投资发展有限公司是陆家嘴金融发展有限公司的重要联营企业，陆家嘴金融发展有限公司对其持股 30%，并采用权益法对其核算。截止 2017 年 12 月 31 日，陆家嘴金融发展有限公司按权益法核算的账面余额为人民币 48,016,591.66 元。由于管理层违规问题，上海陆家嘴投资发

展有限公司 2017 年 1 月至 6 月的财务资料被检察院查封，导致该公司基本停止经营生产活动。截止到本报告书签署日，上海陆家嘴投资发展有限公司仍然处于被查封阶段。

本公司认为，上海陆家嘴投资发展有限公司管理层的违规属于个人问题，不会对上海陆家嘴投资发展有限公司产生重大或有负债。

(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

无

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	1,566,613,339.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	1,566,613,339.20

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 2018 年 2 月 10 日，本公司召开第七届董事会 2018 年第一次临时会议，审议通过了《关于公司控股子公司上海前滩实业发展有限公司拟公开挂牌转让上海前绣实业有限公司 50% 股权的议案》，同意公司控股子公司上海前滩实业发展有限公司以经上海市浦东新区资产评估工作管理中心准予备案的上海前绣实业有限公司 50% 股权的评估价值人民币 1,348,652,962.36 元为挂牌底价，通过上海联合产权交易所公开挂牌转让上海前绣实业有限公司 50% 股权。经上海联合产权交易所确认，誉都发展有限公司为受让方，成交价格为人民币 134,865.296236 万元。

于 2018 年 2 月 26 日，本公司与誉都发展有限公司签订《产权交易合同》，本公司与受让方将按照产权交易程序及时办理交易标的相关支付及过户手续。本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

(2) 于 2018 年 3 月 15 日，本公司拟发行“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券”首期债券（“本期债券”），本期债券简称为 18 陆债 01，债券代码为 143538，发行规模不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元），每张面值人民币 100 元，发行数量不超过 500 万张，发行价格为 100 元/张，采取网下面向机构投资者簿记建档的方式发行。

截止 2018 年 3 月 27 日，本期债券已经发行完毕，最终发行规模为人民币 5 亿元，票面利率为 5.08%。

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，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下 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,本集团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	395,620,190.51	1,184,687,493.12	7,653,313,330.38	90,972,794.40	0	9,324,593,808.41
分部间交易收入	0	0	34,368,589.30	690,372,405.17	724,740,994.47	0
对合营企业和联营企业的投资收益	0	0	196,863,145.77	0	0	196,863,145.77
资产减值损失	-100,217.70	0	54,553,414.08	89,530,589.52	0	143,983,785.90
折旧费和摊销费	20,893,954.10	13,695,801.85	523,302,083.83	398,507.17	0	558,290,346.95
利润总额	38,852,162.62	664,460,168.49	4,576,267,367.14	629,278,851.11	987,599,142.97	4,921,259,406.39
所得税费用	11,236,768.33	168,369,438.79	1,066,193,275.54	0	0	1,245,799,482.66
资产总额	8,668,875,827.14	8,109,154,864.88	67,685,140,631.13	10,359,281,912.80	13,642,332,730.05	81,180,120,505.90
负债总额	7,256,437,504.77	4,266,693,908.53	49,236,232,536.55	1,509,825,274.55	1,293,367,224.97	60,975,821,999.43
其他披露						
对合营企业和联营企业的长期股权投资	0	0	4,682,877,391.68	1,918,932,448.70	0	6,601,809,840.38
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	24,915,981.11	15,368,571.23	1,531,248,807.05	54,246.10	0	1,571,587,605.49

(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

产品和劳务信息

本集团按照业务类别披露的营业收入请参见附注五、45。

地理信息

对外交易收入

	2017年	2016年
中国大陆	<u>9,324,593,808.41</u>	<u>12,807,148,075.97</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2017年	2016年
中国大陆	<u>33,397,517,088.39</u>	<u>32,089,382,929.22</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。

2、 比较数据

如附注三、38 所述，根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号)要求，本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报，以符合新的要求。相应地，若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已经过重分类并重述，以符合本年度的列报和会计处理要求。

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

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

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

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(2). 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

(3). 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

(4). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

适用 不适用

(5). 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	0.02	1,366,752.03	100.00	0	1,366,752.03	0.04	1,366,752.03	100.00	0
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,986,520,169.08	99.98	2,682,803.80	0.04	6,983,837,365.28	3,114,803,756.61	99.96	9,774,775.57	0.31	3,105,028,981.04
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0	0	0	0		0	0	0	0	
合计	6,987,886,921.11	/	4,049,555.83	/	6,983,837,365.28	3,116,170,508.64	/	11,141,527.60	/	3,105,028,981.04

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,983,837,365.28	0	0
其中：1 年以内分项			
1 年以内	6,983,837,365.28	0	0
1 年以内小计	6,983,837,365.28	0	0
1 至 2 年	1,106,834.00	1,106,834.00	100
2 至 3 年	670,065.00	670,065.00	100
3 年以上	905,904.80	905,904.80	100
合计	6,986,520,169.08	2,682,803.80	100.00

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 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 7,091,971.77 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

(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	5,873,839,043.55	1 年以内	84.06	0
上海佳项资产管理有限 公司	应收关联公 司款项	415,764,198.47	1 年以内	5.95	0
上海申万置 业有限公司	应收关联公 司款项	362,072,541.60	1 年以内	5.18	0
上海智依资 产管理有限 公司	应收关联公 司款项	239,020,787.28	1 年以内	3.42	0
苏州绿岸房 地产开发有 限公司	应收关联公 司款项	30,503,845.54	1 年以内	0.44	0
合计	/	6,921,200,416.44	/	99.05	0

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

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	16,868,976,091.76	0	16,868,976,091.76	15,684,988,864.95	0	15,684,988,864.95
对联营、合营企业投资	3,478,809,876.15	0	3,478,809,876.15	3,585,725,393.73	0	3,585,725,393.73
合计	20,347,785,967.91	0	20,347,785,967.91	19,270,714,258.68	0	19,270,714,258.68

(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	0	12,000,000.00	0	0
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	0	0	322,437,158.95	0	0
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00	0	0	7,000,000.00	0	0
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	0	0	10,059,397.23	0	0
上海佳寿房地产开发有限公司(原上海陆家嘴开发大厦有限公司)	136,284,197.99	0	136,284,197.99	0	0	0
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	0	0	2,400,000,000.00	0	0
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	0	0	2,000,000.00	0	0
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	0	0	1,000,000.00	0	0
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	0	0	690,000,000.00	0	0
上海陆家嘴物业管理有限公司	7,180,526.61	0	0	7,180,526.61	0	0
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	0	0	904,251,445.67	0	0

上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50	0	0	320,640,339.50	0	0
上海陆家嘴浦江置业有限公司	636,500,000.00	0	0	636,500,000.00	0	0
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	54,146,187.12	0	0	54,146,187.12	0	0
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	0	0	200,000,000.00	0	0
东顺(香港)投资有限公司	63,075,000.00	0	0	63,075,000.00	0	0
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	10,000,000.00	0	0	10,000,000.00	0	0
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	2,005,162.57	0	0	2,005,162.57	0	0
上海佳三资产管理公司	1,000,000.00	0	0	1,000,000.00	0	0
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66	0	0	2,016,370,694.66	0	0
上海陆家嘴金融发展有限公司	7,889,038,754.65	1,313,959,808.17	0	9,202,998,562.82	0	0
上海佳裕资产管理有限公司	0	947,542.39	0	947,542.39	0	0
上海佳纪资产管理有限公司	0	970,053.20	0	970,053.20	0	0
上海臻锦颐养院有限公司(原“上海佳章资产管理有限公司”)	0	4,394,021.04	0	4,394,021.04	0	0
合计	15,684,988,864.95	1,320,271,424.80	136,284,197.99	16,868,976,091.76	0	0

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海富都世界发展有限公司	265,674,628.40	0	0	71,170,473.52	0	0	46,741,470.34	0	0	290,103,631.58	0
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	2,784,705.70	0	0	974,375.75	0	0	840,000.00	0	0	2,919,081.45	0
小计	268,459,334.10	0	0	72,144,849.27	0	0	47,581,470.34	0	0	293,022,713.03	0
二、联营企业											
上海浦东嘉里城房地产有限公司	370,961,009.41	0	0	75,834,184.77	0	0	97,511,723.52	0	0	349,283,470.66	0
上海中心大厦建设发展有限公司	2,944,763,304.61	0	0	-109,818,877.04	0	0	0	0	0	2,834,944,427.57	0
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,541,745.61	0	0	17,519.28	0	0	0	0	0	1,559,264.89	0
小计	3,317,266,059.63	0	0	-33,967,172.99	0	0	97,511,723.52	0	0	3,185,787,163.12	0

合计	3,585,725,393.73	0	0	38,177,676.28	0	0	145,093,193.86	0	0	3,478,809,876.15	0
----	------------------	---	---	---------------	---	---	----------------	---	---	------------------	---

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	1,873,893,305.47	542,306,503.90	1,944,484,817.88	310,375,660.20
其他业务	308,989,071.71	65,056,126.27	170,269,999.08	1,137,500.81
合计	2,182,882,377.18	607,362,630.17	2,114,754,816.96	311,513,161.01

其他说明：

按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

	2017年		2016年	
	收入	成本	收入	成本
房地产租赁及管理	1,873,893,305.47	542,306,503.90	1,640,221,858.02	239,063,413.02
动迁房转让	-	-	1,992,652.00	73,898.58
房地产销售	-	-	302,270,307.86	71,238,348.60
	<u>1,873,893,305.47</u>	<u>542,306,503.90</u>	<u>1,944,484,817.88</u>	<u>310,375,660.20</u>

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	725,602,856.38	896,356,761.94
权益法核算的长期股权投资收益	38,177,676.28	-96,182,230.49
处置长期股权投资产生的投资收益	0	-1,936,463.68
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	8,210,826.95	9,142,967.75
处置可供出售金融资产取得的投资收益	0	4,257,624.48
处置子公司取得的投资收益	2,349,403,455.10	0
理财产品投资收益	84,037,408.09	189,838,576.09
委托贷款利息收入	49,991,980.26	115,146,604.46
处置交易性金融资产取得的投资收益	337,353.93	0
合计	3,255,761,556.99	1,116,623,840.55

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	157,045,995.23	该项目主要为公司处置天津泉春里、佳怡公寓自用房屋、哈尔滨市道里区

		爱建路房产等产生收益人民币 19,931,041.24 元, 处置陆家嘴花园二期商铺、锦绣华城等产生收益人民币 137,177,920.04 元, 非流动资产报废损失人民币 62,966.05 元。
计入当期损益的政府补助 (与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	80,984,478.60	该项目主要为公司收到的政府扶持基金人民币 41,454,536.42 元以及金融业扶持基金人民币 39,392,799.32 元。
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	4,236,126.77	该项目主要为公司处置可供出售金融资产等取得的投资收益人民币 3,867,430.77 元, 出售交易性金融资产收益人民币 337,353.93 元以及公允价值变动收益人民币 31,342.07 元
对外委托贷款取得的损益	10,268,972.75	该项目主要为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 10,268,972.75 元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	61,683,343.44	该项目主要为公司收到和记黄埔土地使用权转让赔偿金人民币 36,914,105.18 元, 收到罚款及违约金人民币 27,293,225.85 元以及支付赔偿金人民币 368,000.00 元。
所得税影响额	-78,278,913.30	
少数股东权益影响额	-48,608,785.72	
合计	187,331,217.77	

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	22.19	0.9310	0.9310
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.86	0.8753	0.8753

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

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制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 年 3 月 29 日

修订信息

适用 不适用