

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

已审财务报表

2014年12月31日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	3 - 4
合并利润表	5 - 6
合并股东权益变动表	7 - 8
合并现金流量表	9 - 10
公司资产负债表	11 - 12
公司利润表	13
公司股东权益变动表	14 - 15
公司现金流量表	16 - 17
财务报表附注	18 - 133
财务报表补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	2



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明(2015)审字第60842066_B01号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的财务报表，包括2014年12月31日的合并及公司的资产负债表，2014年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

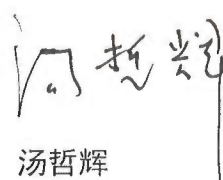
安永华明(2015)审字第60842066_B01号

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2014年12月31日的合并及公司财务状况以及2014年度的合并及公司的经营成果和现金流量。



汤哲辉



中国注册会计师 汤哲辉



赵英



中国注册会计师 赵英

中国 北京

2015年3月25日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并资产负债表

2014年12月31日

人民币元

资产	附注五	2014年12月31日	2013年12月31日 (已重述)	2013年1月1日 (已重述)
流动资产				
货币资金	1	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61	1,330,669,863.63
应收账款	2	35,734,491.48	34,634,425.76	77,556,336.49
预付款项	3	1,667,757.11	2,744,094.22	54,876,158.43
应收利息		4,698,589.11	435,616.44	435,616.44
应收股利		26,909,675.46	26,909,675.46	-
其他应收款	4	21,214,828.70	37,966,686.83	132,125,744.60
存货	5	11,958,762,905.11	19,919,024,029.14	15,268,304,421.67
流动资产合计		14,831,443,558.36	23,162,864,295.46	16,863,968,141.26
非流动资产				
可供出售金融资产	6	4,681,755,482.63	746,410,854.20	1,041,885,682.50
持有至到期投资	7	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	8	4,852,244,421.82	4,532,989,383.33	4,467,150,145.36
投资性房地产	9	19,123,467,920.50	7,333,469,181.09	7,039,616,467.50
固定资产	10	470,816,397.86	485,848,959.93	503,297,291.04
无形资产	11	1,489,933.04	1,227,236.50	1,213,616.62
长期待摊费用	12	147,058,150.63	120,399,910.02	27,271,153.79
递延所得税资产	13	1,262,470,758.09	1,043,560,790.16	356,053,291.23
其他非流动资产	14	240,000,000.00	-	-
非流动资产合计		30,789,303,064.57	14,273,906,315.23	13,446,487,648.04
资产总计		45,620,746,622.93	37,436,770,610.69	30,310,455,789.30

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并资产负债表(续)

2014年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2014年12月31日	2013年12月31日 (已重述)	2013年1月1日 (已重述)
流动负债				
短期借款	16	3,299,000,000.00	2,634,000,000.00	2,798,000,000.00
应付账款	17	1,391,168,626.57	1,223,306,955.44	990,855,209.31
预收款项	18	1,156,598,953.60	1,266,391,730.27	450,859,918.62
应付职工薪酬	19	34,023,622.44	36,117,120.28	26,539,807.80
应交税费	20	1,023,007,486.00	861,682,653.01	628,810,061.56
应付利息	21	137,054,345.81	38,866,295.58	14,700,344.51
应付股利	22	15,021,344.99	15,139,281.90	77,542,632.69
其他应付款	23	9,997,058,674.44	11,511,445,731.17	9,008,134,505.03
一年内到期的长期借款	24	591,581,753.83	1,850,000,000.00	766,000,000.00
其他流动负债		269,379.00	299,873.86	1,293,168.00
流动负债合计		17,644,784,186.68	19,437,249,641.51	14,762,735,647.52
非流动负债				
长期应付职工薪酬	19	114,865,419.96	127,184,080.39	117,345,989.41
长期借款	24	7,465,218,910.22	3,613,559,479.48	2,510,722,977.86
应付债券	25	5,000,000,000.00	-	-
长期应付款	26	152,219,935.20	174,075,242.20	191,987,320.69
专项应付款		6,400.00	6,400.00	142,301.00
递延所得税负债	13	-	-	6,790,933.08
非流动负债合计		12,732,310,665.38	3,914,825,202.07	2,826,989,522.04
负债合计		30,377,094,852.06	23,352,074,843.58	17,589,725,169.56
股东权益				
股本	27	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	28	38,898,158.63	38,898,158.63	622,485,205.49
其他综合收益	29	11,556,791.91	88,166,982.63	301,267,436.49
盈余公积	30	2,526,796,613.27	2,275,034,727.91	2,793,485,535.45
未分配利润	31	7,083,592,875.66	6,155,950,969.80	5,527,367,519.98
归属于母公司股东权益		11,528,528,439.47	10,425,734,838.97	11,112,289,697.41
少数股东权益		3,715,123,331.40	3,658,960,928.14	1,608,440,922.33
股东权益合计		15,243,651,770.87	14,084,695,767.11	12,720,730,619.74
负债及股东权益总计		45,620,746,622.93	37,436,770,610.69	30,310,455,789.30

财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并利润表

2014年度

人民币元

	附注五	2014年	2013年 (已重述)
营业收入	32	5,116,898,755.21	4,509,699,163.30
减：营业成本	32	2,007,919,484.33	1,856,636,645.85
营业税金及附加	33	724,762,083.60	646,908,716.34
销售费用		141,243,653.77	115,137,399.35
管理费用		175,584,978.38	177,600,002.78
财务费用	34	330,969,719.09	240,574,758.04
资产减值损失/(转回)	35	(277,139.24)	2,164,921.80
加：投资收益	36	479,657,247.97	525,466,512.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		225,240,755.06	216,357,355.76
营业利润		2,216,353,223.25	1,996,143,231.34
加：营业外收入	37	28,326,877.30	19,207,980.50
减：营业外支出	38	1,054,080.88	621,509.55
其中：非流动资产处置损失		516.53	198,280.98
利润总额	39	2,243,626,019.67	2,014,729,702.29
减：所得税费用	40	496,002,659.43	440,299,462.33
净利润		1,747,623,360.24	1,574,430,239.96
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		-	43,105.64
归属于母公司股东的净利润		1,601,500,375.22	1,416,337,411.62
少数股东损益		146,122,985.02	158,092,828.34

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并利润表(续)

2014年度

人民币元

	附注五	2014年	2013年 (已重述)
其他综合收益的税后净额		(80,944,647.87)	(213,396,198.69)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
以后将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动	29	(76,610,190.72)	(213,100,453.86)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(4,334,457.15)	(295,744.83)
综合收益总额		<u>1,666,678,712.37</u>	<u>1,361,034,041.27</u>
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		<u>1,524,890,184.50</u>	<u>1,203,236,957.76</u>
归属于少数股东的综合收益总额		<u>141,788,527.87</u>	<u>157,797,083.51</u>
每股收益			
(一) 基本每股收益	41	<u>0.8575</u>	<u>0.7583</u>
(二) 稀释每股收益	41	<u>0.8575</u>	<u>0.7583</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并股东权益变动表

2014年度

人民币元

附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	(49,290,167.35)	88,166,982.63	3,069,523,440.77	6,295,549,698.17	11,271,633,954.22	3,914,731,338.53	15,186,365,292.75
加：会计政策变更	二、2	-	88,188,325.98	-	(794,488,712.86)	(139,598,728.37)	(845,899,115.25)	(255,770,410.39)
二、本年初余额	1,867,684,000.00	38,898,158.63	88,166,982.63	2,275,034,727.91	6,155,950,969.80	10,425,734,838.97	3,658,960,928.14	14,084,695,767.11
三、本年增减变动额								
(一) 净利润	-	-	-	-	1,601,500,375.22	1,601,500,375.22	146,122,985.02	1,747,623,360.24
(二) 其他综合收益	五、29	-	-	(76,610,190.72)	-	(76,610,190.72)	(4,334,457.15)	(80,944,647.87)
综合收益总额	-	-	(76,610,190.72)	-	1,601,500,375.22	1,524,890,184.50	141,788,527.87	1,666,678,712.37
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配								
1. 提取法定盈余公积	五、31	-	-	125,880,942.68	(125,880,942.68)	-	-	-
2. 提取任意盈余公积	五、31	-	-	125,880,942.68	(125,880,942.68)	-	-	-
3. 对股东的分配	五、31	-	-	-	(422,096,584.00)	(422,096,584.00)	(85,626,124.61)	(507,722,708.61)
4. 提取职工奖励及福利基金	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,867,684,000.00	38,898,158.63	11,556,791.91	2,526,796,613.27	7,083,592,875.66	11,528,528,439.47	3,715,123,331.40	15,243,651,770.87

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并股东权益变动表(续)

2013年度(已重述)

人民币元

附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,867,684,000.00	1,112,731,912.28	301,267,436.49	2,793,485,535.45	5,509,742,370.41	11,584,911,254.63	1,608,440,922.33	13,193,352,176.96
加：会计政策变更	-	(490,246,706.79)	-	-	17,625,149.57	(472,621,557.22)	-	(472,621,557.22)
二、本年年初余额	1,867,684,000.00	622,485,205.49	301,267,436.49	2,793,485,535.45	5,527,367,519.98	11,112,289,697.41	1,608,440,922.33	12,720,730,619.74
三、本年增减变动额								
(一) 净利润	-	-	-	-	1,416,337,411.62	1,416,337,411.62	158,092,828.34	1,574,430,239.96
(二) 其他综合收益	-	-	(213,100,453.86)	-	-	(213,100,453.86)	(295,744.83)	(213,396,198.69)
综合收益总额	-	-	(213,100,453.86)	-	1,416,337,411.62	1,203,236,957.76	157,797,083.51	1,361,034,041.27
(三) 股东投入和减少资本								
1. 同一控制下企业合并	-	(583,587,046.86)	-	(794,488,712.86)	(187,063,855.86)	(1,565,139,615.58)	1,966,573,589.61	401,433,974.03
2. 子公司减资的影响	-	-	-	-	-	-	(450,000.00)	(450,000.00)
(四) 利润分配								
1. 提取法定盈余公积	-	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-	-	-
2. 提取任意盈余公积	-	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	(304,432,492.00)	(304,432,492.00)	(73,400,667.31)	(377,833,159.31)
4. 提取职工奖励及福利基金	-	-	-	-	(20,219,708.62)	(20,219,708.62)	-	(20,219,708.62)
四、本年年末余额	1,867,684,000.00	38,898,158.63	88,166,982.63	2,275,034,727.91	6,155,950,969.80	10,425,734,838.97	3,658,960,928.14	14,084,695,767.11

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并现金流量表

2014年度

人民币元

	附注五	2014年	2013年
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		5,498,916,127.56	5,411,713,526.59
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	42	461,604,486.35	304,939,078.41
经营活动现金流入小计		5,960,520,613.91	5,716,652,605.00
购买商品、接受劳务支付的现金		5,026,362,858.41	3,235,362,862.71
支付给职工以及为职工支付的现金		268,174,542.91	264,042,453.30
支付的各项税费		1,319,054,946.16	1,288,773,275.59
支付其他与经营活动有关的现金	42	342,360,334.96	354,775,065.21
经营活动现金流出小计		6,955,952,682.44	5,142,953,656.81
经营活动产生的现金流量净额	43	(995,432,068.53)	573,698,948.19
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		389,690,440.78	1,438,733,476.39
取得投资收益所收到的现金		224,853,964.18	164,085,683.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		34,236,334.32	174,173,059.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
投资活动现金流入小计		648,780,739.28	1,776,992,219.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		200,803,908.90	104,049,503.32
投资支付的现金		4,675,000,000.00	1,095,256,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	43	2,257,500,000.00	2,157,500,000.00
投资活动现金流出小计		7,133,303,908.90	3,356,805,503.32
投资活动产生的现金流量净额		(6,484,523,169.62)	(1,579,813,283.47)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

合并现金流量表(续)

2014年度

人民币元

	附注五	2014年	2013年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	1,666,060,000.00
取得借款收到的现金		15,912,423,484.57	7,639,814,701.62
筹资活动现金流入小计		15,912,423,484.57	9,305,874,701.62
偿还债务支付的现金		7,655,000,000.00	5,610,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,136,223,675.81	878,753,445.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		85,626,124.61	132,544,746.68
减资支付的现金		-	450,000.00
筹资活动现金流出小计		8,791,223,675.81	6,489,203,445.31
筹资活动产生的现金流量净额		7,121,199,808.76	2,816,671,256.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		60,973.17	(77,017.05)
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额		(358,694,456.22)	1,810,479,903.98
加：年初现金及现金等价物余额		3,141,149,767.61	1,330,669,863.63
六、年末现金及现金等价物余额	43	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

资产负债表

2014年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2014年12月31日	2013年12月31日 (已重述)	2013年1月1日 (已重述)
流动资产				
货币资金		994,385,203.88	1,372,933,201.73	967,541,147.05
应收账款		7,282,108.02	18,454,936.94	8,759,880.91
预付款项		-	-	52,655,000.00
应收利息		6,020,999.39	4,752,885.74	3,789,111.22
应收股利		-	-	4,255,441.36
其他应收款	1	2,376,845,475.93	604,865,542.31	1,239,913,824.51
存货		3,164,703,982.42	8,289,835,577.91	7,352,728,762.64
流动资产合计		6,549,237,769.64	10,290,842,144.63	9,629,643,167.69
非流动资产				
可供出售金融资产		3,058,546,248.65	492,700,002.23	784,034,048.20
长期股权投资	2	12,531,496,554.55	12,486,281,741.56	9,486,370,045.67
投资性房地产		9,626,952,458.27	3,566,048,661.37	3,110,766,635.79
固定资产		2,628,370.10	3,217,500.56	3,806,630.84
无形资产		846,273.16	913,153.24	786,533.32
长期待摊费用		70,113,839.39	38,119,975.44	19,087,719.43
递延所得税资产		888,703,842.37	743,150,438.53	393,702,484.74
其他非流动资产		3,556,245,559.66	2,516,764,351.51	1,849,722,742.60
非流动资产合计		29,735,533,146.15	19,847,195,824.44	15,648,276,840.59
资产总计		36,284,770,915.79	30,138,037,969.07	25,277,920,008.28

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

资产负债表(续)

2014年12月31日

人民币元

负债和股东权益	2014年12月31日	2013年12月31日 (已重述)	2013年1月1日 (已重述)
流动负债			
短期借款	3,217,442,536.84	2,622,077,556.09	2,848,962,971.38
应付账款	673,581,559.73	558,960,846.81	323,931,159.55
预收款项	504,500,494.24	740,007,394.89	334,277,628.49
应付职工薪酬	1,626,174.19	7,142,295.29	5,707,643.62
应付股利	21,344.99	139,281.90	3,837,191.31
应交税费	781,176,969.22	689,103,318.89	598,339,597.63
应付利息	134,451,721.49	37,607,334.74	12,687,847.22
其他应付款	9,555,004,907.22	11,517,978,092.63	9,091,364,867.47
一年内到期的长期借款	422,000,000.00	1,810,000,000.00	626,000,000.00
流动负债合计	15,289,805,707.92	17,983,016,121.24	13,845,108,906.67
非流动负债			
长期应付职工薪酬	52,012,854.91	52,012,854.91	34,619,307.53
长期借款	5,956,539,489.23	2,862,071,144.08	1,420,000,000.00
应付债券	5,000,000,000.00	-	-
长期应付款	131,870,962.94	151,796,269.94	167,335,247.94
非流动负债合计	11,140,423,307.08	3,065,880,268.93	1,621,954,555.47
负债合计	26,430,229,015.00	21,048,896,390.17	15,467,063,462.14
股东权益			
股本	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
资本公积	123,902,575.00	123,902,575.00	912,071,712.82
其他综合收益	9,553,904.94	80,866,425.89	293,605,413.80
盈余公积	2,526,796,613.27	2,275,034,727.91	2,775,340,990.09
未分配利润	5,326,604,807.58	4,741,653,850.10	3,962,154,429.43
股东权益合计	9,854,541,900.79	9,089,141,578.90	9,810,856,546.14
负债及股东权益总计	36,284,770,915.79	30,138,037,969.07	25,277,920,008.28

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

利润表

2014年度

人民币元

	附注十四	2014年	2013年
营业收入	3	2,432,156,093.00	1,603,991,086.64
减：营业成本	3	558,304,964.65	270,011,584.67
营业税金及附加		442,990,984.82	401,575,695.70
销售费用		85,744,985.36	74,955,962.10
管理费用		55,707,481.29	54,797,314.82
财务费用		478,138,179.44	235,340,755.73
资产减值损失/(转回)		(363,878.66)	1,112,764.54
加：投资收益	4	729,337,138.21	1,095,234,697.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		71,200,529.57	81,176,998.67
营业利润		1,540,970,514.31	1,661,431,706.95
加：营业外收入		9,595,539.01	5,145,683.51
减：营业外支出		50,000.00	387,064.00
其中：非流动资产处置损失		-	-
利润总额		1,550,516,053.32	1,666,190,326.46
减：所得税费用		291,706,626.48	286,000,799.85
净利润		1,258,809,426.84	1,380,189,526.61
其他综合收益的税后净额		(71,312,520.95)	(212,738,987.91)
以后将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动		(71,312,520.95)	(212,738,987.91)
综合收益总额		1,187,496,905.89	1,167,450,538.70

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

股东权益变动表

2014年度

人民币元

	附注	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		1,867,684,000.00	221,460,729.86	80,866,425.89	3,051,378,895.41	4,741,653,850.10	9,963,043,901.26
加：会计政策变更	二、2	-	(97,558,154.86)	-	(776,344,167.50)	-	(873,902,322.36)
二、本年年年初余额		1,867,684,000.00	123,902,575.00	80,866,425.89	2,275,034,727.91	4,741,653,850.10	9,089,141,578.90
三、本年增减变动额							
(一)净利润		-	-	-	-	1,258,809,426.84	1,258,809,426.84
(二)其他综合收益		-	-	(71,312,520.95)	-	-	(71,312,520.95)
综合收益总额		-	-	(71,312,520.95)	-	1,258,809,426.84	1,187,496,905.89
(三) 股东投入和减少资本							
1. 同一控制下企业合并价格调整		-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配							
1. 提取法定盈余公积		-	-	-	125,880,942.68	(125,880,942.68)	-
2. 提取任意盈余公积		-	-	-	125,880,942.68	(125,880,942.68)	-
3. 对股东的分配		-	-	-	-	(422,096,584.00)	(422,096,584.00)
4. 提取职工奖励及福利基金		-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		1,867,684,000.00	123,902,575.00	9,553,904.94	2,526,796,613.27	5,326,604,807.58	9,854,541,900.79

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

股东权益变动表(续)

2013年度(已重述)

人民币元

	附注	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		1,867,684,000.00	1,402,318,419.61	293,605,413.80	2,775,340,990.09	3,962,154,429.43	10,301,103,252.93
加：会计政策变更	二、2	-	(490,246,706.79)	-	-	-	(490,246,706.79)
二、本年初余额		<u>1,867,684,000.00</u>	<u>912,071,712.82</u>	<u>293,605,413.80</u>	<u>2,775,340,990.09</u>	<u>3,962,154,429.43</u>	<u>9,810,856,546.14</u>
三、本年增减变动额							
(一)净利润		-	-	-	-	1,380,189,526.61	1,380,189,526.61
(二)其他综合收益		-	-	(212,738,987.91)	-	-	(212,738,987.91)
综合收益总额		-	-	(212,738,987.91)	-	1,380,189,526.61	1,167,450,538.70
(三)所有者投入和减少资本							
1. 同一控制下企业合并		-	(788,169,137.82)	-	(776,344,167.50)	-	(1,564,513,305.32)
(四)利润分配							
1. 提取法定盈余公积		-	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-
2. 提取任意盈余公积		-	-	-	138,018,952.66	(138,018,952.66)	-
3. 对股东的分配		-	-	-	-	(304,432,492.00)	(304,432,492.00)
4. 提取职工奖励及福利基金		-	-	-	-	(20,219,708.62)	(20,219,708.62)
四、本年年末余额		<u>1,867,684,000.00</u>	<u>123,902,575.00</u>	<u>80,866,425.89</u>	<u>2,275,034,727.91</u>	<u>4,741,653,850.10</u>	<u>9,089,141,578.90</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

现金流量表

2014年度

人民币元

	附注十四	2014年	2013年
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		2,203,956,097.91	2,058,140,048.45
收到其他与经营活动有关的现金		268,567,307.53	517,771,492.19
经营活动现金流入小计		2,472,523,405.44	2,575,911,540.64
购买商品、接受劳务支付的现金		1,160,637,404.33	1,325,740,053.21
支付给职工以及为职工支付的现金		35,317,205.69	29,366,514.72
支付的各项税费		790,131,141.37	877,505,583.38
支付其他与经营活动有关的现金		1,721,786,388.99	100,234,777.75
经营活动现金流出小计		3,707,872,140.38	2,332,846,929.06
经营活动产生的现金流量净额	5	(1,235,348,734.94)	243,064,611.58
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		336,859,398.87	2,888,265,357.53
取得投资收益所收到的现金		534,591,745.42	617,926,834.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,100,000.00	110,215,382.60
投资活动现金流入小计		872,551,144.29	3,616,407,574.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		176,484,799.82	55,644,046.62
投资支付的现金		3,893,857,606.45	2,987,699,235.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,257,500,000.00	2,157,500,000.00
投资活动现金流出小计		6,327,842,406.27	5,200,843,282.04
投资活动产生的现金流量净额		(5,455,291,261.98)	(1,584,435,707.35)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

现金流量表(续)

2014年度

人民币元

	2014年	2013年
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	14,729,833,325.90	7,219,149,450.17
筹资活动现金流入小计	14,729,833,325.90	7,219,149,450.17
偿还债务支付的现金	7,428,000,000.00	4,769,000,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	989,793,548.22	703,384,330.02
筹资活动现金流出小计	8,417,793,548.22	5,472,385,080.02
筹资活动产生的现金流量净额	6,312,039,777.68	1,746,764,370.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	52,221.39	(1,219.70)
五、现金及现金等价物净增加额/(减少)	(378,547,997.85)	405,392,054.68
加：年初现金及现金等价物余额	1,372,933,201.73	967,541,147.05
六、年末现金及现金等价物余额	994,385,203.88	1,372,933,201.73

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2014年12月31日

人民币元

一、 本公司基本情况

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

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

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

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

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

2. 采用若干修订后/新会计准则

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

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

《企业会计准则第2号—长期股权投资》(2014年修订)的应用影响了本公司及子公司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和通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资的会计处理。

《企业会计准则解释第6号》的应用影响了本公司合并财务报表中对于同一控制下企业合并中取得的资产和负债的会计处理。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

二、 财务报表的编制基础(续)

2. 采用若干修订后/新会计准则(续)

根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》(2014 年修订)和《企业会计准则解释第 6 号》，本公司及子公司对之前的会计处理作出追溯调整，2013 年 1 月 1 日的期初余额和 2013 年 12 月 31 日的年度比较信息在财务报表中已重述。

上述引起的追溯调整对 2014 年度和 2013 年度财务报表的主要影响如下：

合并财务报表

2014年

	采用前年初余额 /本年发生额	采用会计准则		采用后年初余额 /本年发生额
		企业会计准则 第2号	企业会计准则 解释第6号	
存货	20,771,592,063.76	-	(852,568,034.62)	19,919,024,029.14
长期股权投资	5,442,405,957.11	(477,893,294.25)	(431,523,279.53)	4,532,989,383.33
可供出售金融资产	268,517,559.95	477,893,294.25	-	746,410,854.20
固定资产	516,569,180.07	-	(30,720,220.14)	485,848,959.93
递延所得税资产	830,418,781.51	-	213,142,008.65	1,043,560,790.16
资本公积	(49,290,167.35)	776,344,167.50	(688,155,841.52)	38,898,158.63
盈余公积	3,069,523,440.77	(776,344,167.50)	(18,144,545.36)	2,275,034,727.91
未分配利润	6,295,549,698.17	-	(139,598,728.37)	6,155,950,969.80
少数股东权益	3,914,731,338.53	-	(255,770,410.39)	3,658,960,928.14
营业成本	2,008,753,902.73	-	(834,418.40)	2,007,919,484.33
投资收益	470,113,608.82	-	9,543,639.15	479,657,247.97

2013年

	采用前年初余额 /本年发生额	采用会计准则		采用后年初余额 /本年发生额
		企业会计准则 第2号	企业会计准则 解释第6号	
长期股权投资	5,335,955,358.29	(427,738,294.25)	(441,066,918.68)	4,467,150,145.36
可供出售金融资产	614,147,388.25	427,738,294.25	-	1,041,885,682.50
固定资产	534,851,929.58	-	(31,554,638.54)	503,297,291.04
资本公积	1,112,731,912.28	-	(490,246,706.79)	622,485,205.49
未分配利润	5,509,742,370.41	-	17,625,149.57	5,527,367,519.98
少数股东权益	1,608,440,922.33	-	-	1,608,440,922.33
营业成本	1,857,471,064.25	-	(834,418.40)	1,856,636,645.85
投资收益	515,922,873.05	-	9,543,639.15	525,466,512.20

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

二、 财务报表的编制基础(续)

2. 采用若干修订后/新会计准则(续)

公司财务报表

2014年

	采用前年初余额 /本年发生额	采用会计准则 企业会计准则第2号	采用后年初余额 /本年发生额
长期股权投资	13,613,815,434.20	(1,127,533,692.64)	12,486,281,741.56
可供出售金融资产	239,068,631.95	253,631,370.28	492,700,002.23
资本公积	221,460,729.86	(97,558,154.86)	123,902,575.00
盈余公积	3,051,378,895.41	(776,344,167.50)	2,275,034,727.91

2013年

	采用前年初余额 /本年发生额	采用会计准则 企业会计准则第2号	采用后年初余额 /本年发生额
长期股权投资	10,179,093,122.91	(692,723,077.24)	9,486,370,045.67
可供出售金融资产	581,557,677.75	202,476,370.45	784,034,048.20
资本公积	1,402,318,419.61	(490,246,706.79)	912,071,712.82

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及子公司于 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司及子公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 流动和非流动的分类

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

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

流动资产以外的资产，应当归类为非流动资产。

符合下列条件之一的负债，应当归类为流动负债：

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

流动负债以外的负债，应当归类为非流动负债。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

3. 流动和非流动的分类(续)

在判断流动资产、流动负债时所指的正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。正常营业周期通常短于一年，在一年内有几个营业周期。但是，因生产周期较长等导致正常营业周期长于一年的，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍应当划分为流动资产。本公司及子公司记入存货的已完工或者开发中用于出售的房地产项目，从购入土地进行开发，到建设完工、出售并收回现金或现金等价物的过程，往往超过一年，在这种情况下，与生产循环相关的已完工项目、应收账款、开发中物业、土地、原材料等尽管超过一年才变现、出售或耗用，仍应作为流动资产列示。

递延所得税资产和负债被归类为非流动资产和负债。

4. 记账本位币

本公司及子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。

5. 企业合并

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 企业合并(续)

同一控制下的企业合并(续)

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

非同一控制下的企业合并

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

6. 合并财务报表

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

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

7. 合营安排分类及共同经营(续)

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

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

9. 外币业务

本公司及子公司对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本公司及子公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 金融工具(续)

金融资产的分类和计量

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

持有至到期投资

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产

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

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

金融负债分类和计量

本公司及子公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 金融工具(续)

金融负债分类和计量(续)

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 金融工具(续)

金融资产减值

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

以摊余成本计量的金融资产

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

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

本公司及子公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

可供出售金融资产

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

对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在随后的会计期间公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产

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

金融资产转移

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

11. 应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准

对于单项金额重大的应收款项(一般指单项金额大于人民币 100 万元)，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，确认相应的坏账准备。

单项金额重大的应收款项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。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

信用风险特征组合的确定依据

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

本公司及子公司以账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备比例如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
6 个月以内(含 6 个月)	不计提	不计提
6 个月至 1 年	50%	50%
1 至 2 年	100%	100%
2 至 3 年	100%	100%
3 年以上	100%	100%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

12. 存货

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，按单个存货项目计提。

土地开发业务的核算方法

开发用土地在取得时，按实际成本计入“无形资产”，土地投入开发建设时从“无形资产”转入“转让场地开发支出”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入开发成本；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性支出于实际发生时直接计入当期损益。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计预提，待实际发生时冲减该项预提费用。

房产开发业务的核算方法

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

12. 存货(续)

维修基金的核算方法：按照国家有关规定提取维修基金，计入相关的房产项目成本。

为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法，详见附注三、17。

13. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

13. 长期股权投资(续)

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

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的,调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益。

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

采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,归入长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司及子公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认,但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司及子公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,但本公司及子公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

13. 长期股权投资(续)

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

14. 投资性房地产

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

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

本公司及子公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，投资性房地产的折旧采用年限平均法计提。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计使用寿命	残值率	年折旧(摊销)率
土地使用权	可使用年限	-	视残值率和可使用年限而定
建筑物	40 年	2%	2.45%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

15. 固定资产

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

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

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

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

16. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产。

17. 借款费用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

17. 借款费用(续)

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

18. 无形资产

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

无形资产按照其能为本公司及子公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司及子公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。各项无形资产的摊销年限如下表所示：

无形资产类别	摊销年限
非专利技术	10年
车位使用权	10年
软件使用权	5-10年

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

19. 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间采用直线法摊销。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

20. 资产减值

本公司及子公司对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司及子公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不再转回。

21. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司及子公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司及子公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

21. 职工薪酬(续)

离职后福利(设定提存计划)

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

其他长期职工福利

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

22. 预计负债

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

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

23. 收入

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

销售商品收入

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

提供劳务收入

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

土地销售收入

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

房地产销售收入

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

出租物业收入

对出租物业租金收入的确认方法，详见附注三、25 租赁—作为经营租赁出租人。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

23. 收入(续)

酒店业收入

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

提供物业管理等劳务

在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的凭证时确认为收入。

24. 政府补助

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

25. 租赁

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。

26. 所得税

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

26. 所得税(续)

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

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

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

27. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

28. 公允价值计量

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

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

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计

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

判断

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

经营租赁—作为出租人

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

持有其他主体 20%或以上的表决权但对该主体不具有重大影响

本公司及子公司不参与上海东城商都实业公司和上海陆家嘴商业建设有限公司财务和经营决策，因此，本公司及子公司对该些企业不具有重大影响。

金融工具分类

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性

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

可供出售金融资产减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

递延所得税资产

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

开发成本

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

土地增值税

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

30. 会计政策和会计估计变更

本公司及子公司本年度除采用若干修订后/新会计准则外,未发生其他会计政策和会计估计变更事项。本公司及子公司采用若干修订后/新会计准则引起的追溯调整对2014年度和2013年度财务报表的主要影响请参见附注二、2。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

四、 税项

主要税种及税率

本公司及子公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税基数	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	应纳税营业额	3%, 5%
城建税	应纳流转税额	7%, 5%, 1%
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
增值税	应纳税销售额	3%

注 1：子公司上海明城酒店管理有限公司注册在上海市崇明县，适用城建税税率为 5%。

注 2：子公司上海陆家嘴物业管理有限公司获得增值电信业务经营许可证，增值电信业务收入按 3%缴纳营业税。

注 3：子公司东顺(香港)投资有限公司注册地为中国香港，适用当地税率。

本公司及子公司适用的费种与费率：

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金	193,389.34	264,418.01
银行存款	2,782,238,346.14	3,140,881,503.05
其他货币资金	23,575.91	3,846.55
	<u>2,782,455,311.39</u>	<u>3,141,149,767.61</u>

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

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

2. 应收账款

应收账款并不计息。应收账款的账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
0-6 个月(含 6 个月)	33,036,595.04	32,157,163.42
6-12 个月	5,395,792.89	4,954,524.68
1-2 年	507,700.00	196,092.98
2-3 年	27,375.00	317,928.63
3 年以上	427,375.00	461,169.14
	<u>39,394,837.93</u>	<u>38,086,878.85</u>
减：坏账准备	<u>3,660,346.45</u>	<u>3,452,453.09</u>
	<u>35,734,491.48</u>	<u>34,634,425.76</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
2014 年	<u>3,452,453.09</u>	<u>207,893.36</u>	-	-	<u>3,660,346.45</u>
2013 年	<u>1,677,478.32</u>	<u>1,774,974.77</u>	-	-	<u>3,452,453.09</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

应收账款按类别分析如下:

	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项计提 坏帐准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备	38,994,837.93	98.98%	3,260,346.45	8.36%
单项金额不重大但单项计 提坏账准备	400,000.00	1.02%	400,000.00	100.00%
	<u>39,394,837.93</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,660,346.45</u>	<u>9.29%</u>
	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项计提 坏帐准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备	37,686,878.85	98.95%	3,052,453.09	8.10%
单项金额不重大但单项计 提坏账准备	400,000.00	1.05%	400,000.00	100.00%
	<u>38,086,878.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,452,453.09</u>	<u>9.06%</u>

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下

	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备金额
	金额	比例	
0-6 个月(含 6 个月)	33,036,595.04	84.72%	-
6-12 个月	5,395,792.89	13.84%	2,697,896.45
1-2 年	507,700.00	1.30%	507,700.00
2-3 年	27,375.00	0.07%	27,375.00
3 年以上	27,375.00	0.07%	27,375.00
	<u>38,994,837.93</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,260,346.45</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下(续)

	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备金额
	金额	比例	
0-6 个月(含 6 个月)	32,157,163.42	85.33%	-
6-12 个月	4,954,524.68	13.15%	2,477,262.34
1-2 年	196,092.98	0.52%	196,092.98
2-3 年	317,928.63	0.84%	317,928.63
3 年以上	61,169.14	0.16%	61,169.14
	37,686,878.85	100.00%	3,052,453.09

于 2014 年 12 月 31 日, 应收账款主要系应收租金人民币 19,237,039.25 元, 应收物业管理费人民币 11,000,613.55 元, 应收房产销售款项人民币 6,550,000.00 元等, 前五名的应收账款合计数约占应收账款期末余额的 43%。于 2013 年 12 月 31 日, 应收账款主要系应收租金人民币 29,594,259.03 元, 应收物业管理费人民币 5,628,791.60 元, 应收房产销售款项人民币 2,352,477.09 元, 前五名的应收账款合计数约占应收账款期末余额的 30%。

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下:

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
0-6 个月(含 6 个月)	1,667,757.11	100.00%	2,740,344.22	99.86%
6-12 个月	-	-	3,750.00	0.14%
	<u>1,667,757.11</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,744,094.22</u>	<u>100.00%</u>

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
0-6 个月(含 6 个月)	17,816,250.20	33,849,076.51
6-12 个月	173,700.00	2,543,207.50
1-2 年	2,119,355.23	1,266,988.52
2-3 年	841,747.70	238,671.30
3 年以上	5,701,332.02	5,991,332.05
	26,652,385.15	43,889,275.88
减：坏账准备	5,437,556.45	5,922,589.05
	21,214,828.70	37,966,686.83

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
2014 年	5,922,589.05	-	485,032.60	-	5,437,556.45
2013 年	5,532,642.02	389,947.03	-	-	5,922,589.05

其他应收款按类别分析如下：

	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项 计提坏账准备	2,371,777.96	8.90%	2,371,777.96	100.00%
按信用风险特征组合 计提坏账准备	23,084,278.20	86.61%	1,869,449.50	8.10%
单项金额不重大但单 项计提坏账准备	1,196,328.99	4.49%	1,196,328.99	100.00%
	26,652,385.15	100.00%	5,437,556.45	20.40%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项 计提坏账准备	2,371,777.96	5.40%	2,371,777.96	100.00%
按信用风险特征组合 计提坏账准备	40,322,748.96	91.87%	2,356,062.13	5.84%
单项金额不重大但单 项计提坏账准备	1,194,748.96	2.73%	1,194,748.96	100.00%
	<u>43,889,275.88</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,922,589.05</u>	<u>13.49%</u>

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备金额
	金额	比例	
0-6 个月(含 6 个月)	17,816,250.20	77.18%	-
6-12 个月	173,700.00	0.75%	2,400.00
1-2 年	2,119,355.23	9.18%	42,578.73
2-3 年	838,852.80	3.63%	61,640.80
3 年以上	2,136,119.97	9.26%	1,762,829.97
合计	<u>23,084,278.20</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,869,449.50</u>

	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备金额
	金额	比例	
0-6 个月(含 6 个月)	33,849,076.51	83.95%	-
6-12 个月	2,543,207.50	6.31%	-
1-2 年	1,264,093.62	3.13%	63,640.80
2-3 年	238,671.30	0.59%	26,671.30
3 年以上	2,427,700.03	6.02%	2,265,750.03
合计	<u>40,322,748.96</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,356,062.13</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款按性质分类如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
往来款	-	24,791,463.10
押金及保证金	16,580,234.14	6,296,041.73
代收代付	4,481,208.93	2,500,069.30
其他	5,590,942.08	10,301,701.75
	<u>26,652,385.15</u>	<u>43,889,275.88</u>

于 2014 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

	期末余额	占其他应 收款总额 的比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	2,146,431.67	8.05%	其他	6 个月以内	-
天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心	1,766,290.25	6.63%	押金及保证金	1 至 2 年	-
上海纽约大学	1,489,822.95	5.59%	代收代付	6 个月以内	-
上海陆家嘴动拆迁有限公司	1,150,000.00	4.31%	押金及保证金	3 年以上	1,150,000.00
天津市建设工程质量安全监督管理总队	931,636.82	3.50%	押金及保证金	6 个月至 1 年	-
	<u>7,484,181.69</u>	<u>28.08%</u>			<u>1,150,000.00</u>

于 2013 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

	金额	占其他应 收款总额 的比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
上海陆景置业有限公司	24,791,463.10	56.49%	往来款	6 个月以内	-
香港泽鸿发展有限公司	2,250,000.00	5.13%	代收代付	6 个月以内	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	1,383,306.51	3.15%	其他	6 个月以内	-
天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心	1,179,252.00	2.69%	押金及保证金	6 个月以内	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,150,000.00	2.62%	押金及保证金	3 年以上	1,150,000.00
	<u>30,754,021.61</u>	<u>70.08%</u>			<u>1,150,000.00</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货

	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
转让场地开发支出	1,810,537,527.36	3,770,000.00	1,806,767,527.36
公共建筑建设支出	5,678,026,128.80	-	5,678,026,128.80
商品房建设支出	1,338,099,321.95	-	1,338,099,321.95
动迁房	124,157,586.33	-	124,157,586.33
商品房	3,009,977,107.45	309,581.10	3,009,667,526.35
库存商品	2,044,814.32	-	2,044,814.32
	<u>11,962,842,486.21</u>	<u>4,079,581.10</u>	<u>11,958,762,905.11</u>

	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
转让场地开发支出	1,903,351,636.90	3,770,000.00	1,899,581,636.90
公共建筑建设支出	13,407,935,839.21	-	13,407,935,839.21
商品房建设支出	3,166,987,152.96	-	3,166,987,152.96
动迁房	129,826,318.44	-	129,826,318.44
商品房	1,312,717,765.24	309,581.10	1,312,408,184.14
库存商品	2,284,897.49	-	2,284,897.49
	<u>19,923,103,610.24</u>	<u>4,079,581.10</u>	<u>19,919,024,029.14</u>

转让场地开发支出

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

公共建筑建设支出

	开工时间	预计/实际 竣工时间	预计总投资 (人民币万元)	2014年12月31日	2013年12月31日
天津陆家嘴金融广场	2013年	2017年	508,000.00	-	1,527,339,931.85
世纪大都会	2006年	2015年	315,457.98	361,527,047.96	1,299,604,103.69
康杉路厂房改造	2007年	待定	待定	50,628,832.64	50,430,206.64
金桥德勤园区	2014年	2015年	36,301.00	242,726,353.35	142,285,342.76
陆家嘴世纪金融广场	2006年	2015年	390,537.21	-	2,536,821,612.65
上海纽约大学大厦	2011年	2014年	63,995.00	-	446,512,256.80
浦东金融广场					
(原“SN1地块项目”)	2013年	2017年	706,165.96	1,017,064,271.66	2,978,882,003.68
软件园13号楼	2014年	2017年	待定	-	81,755,573.92
Z4-2项目(原“Z4”)	2010年	2015年	55,066.27	-	140,742,965.09
东方纯一大厦	2013年	2015年	98,274.44	865,192,689.32	649,994,533.46
前滩中心	2014年	2020年	957,561.00	3,133,704,081.64	3,074,900,048.45
陆家嘴证券大厦(原					
“2-16-2地块办公楼”)	2014年	2017年	130,969.00	-	377,558,192.17
其他				7,182,852.23	101,109,068.05
				<u>5,678,026,128.80</u>	<u>13,407,935,839.21</u>

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

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

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

商品房建设支出

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

商品房

	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
锦城大厦	1995 年	1,318,306.95	-	796,680.67	521,626.28
年平花苑	1996 年	1,184,263.31	-	-	1,184,263.31
东园三村		7,766,273.00	-	-	7,766,273.00
金杨公寓	1997 年	485,257.76	-	-	485,257.76
北艾路商铺	2011 年	12,453,107.66	-	-	12,453,107.66
涵合园	2004 年	7,102,200.00	-	6,214,425.00	887,775.00
荣城花园	1995 年	3,706,539.50	-	1,146,958.40	2,559,581.10
陆家嘴公馆(原"东银 公寓")		385,933,532.88	-	218,008,425.47	167,925,107.41
天津红桥国际社区 -河滨花苑	2012 年	449,618,160.61	-	220,050,881.61	229,567,279.00
天津红桥国际社区 -海上花苑西标段	2013 年	443,150,123.57	-	348,157,204.99	94,992,918.58
红醍半岛(原"浦江涵云 雅庭")	2014 年	-	2,502,497,413.00	105,255,467.79	2,397,241,945.21
中央公寓车位		-	94,391,973.14	-	94,391,973.14
		<u>1,312,717,765.24</u>	<u>2,596,889,386.14</u>	<u>899,630,043.93</u>	<u>3,009,977,107.45</u>

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

存货跌价准备变动如下:

	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
2014	4,079,581.10	-	-	-	4,079,581.10
2013	4,079,581.10	-	-	-	4,079,581.10

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

6. 可供出售金融资产

	2014年12月31日	2013年12月31日
可供出售权益工具		
按公允价值计量	4,225,746,802.00	268,517,559.95
按成本计量	456,008,680.63	477,893,294.25
	<u>4,681,755,482.63</u>	<u>746,410,854.20</u>

以公允价值计量的可供出售金融资产:

	2014年12月31日	2013年12月31日
可供出售权益工具		
权益工具成本	4,208,911,550.12	143,756,109.69
上市公司股票	13,911,550.12	143,756,109.69
银行理财产品	4,195,000,000.00	-
公允价值	16,835,251.88	124,761,450.26
累计计入其他综合收益		
的公允价值	16,835,251.88	124,761,450.26
已计提减值	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 可供出售金融资产(续)

于 2014 年 12 月 31 日按公允价值计量的上市公司股票明细如下：

股票名称	年末持股数	年末公允价值
号百控股	1,088,050	16,799,492.00
交通银行	2,051,075	13,947,310.00
		<u>30,746,802.00</u>

于 2013 年 12 月 31 日按公允价值计量的上市公司股票明细如下：

股票名称	年末持股数	年末公允价值
申能股份	4,396,303	20,003,178.65
号百控股	5,786,670	103,292,059.50
交通银行	22,994,811	88,300,074.24
光大银行	13,289,266	35,349,447.56
豫园商城	2,780,000	21,572,800.00
		<u>268,517,559.95</u>

于 2014 年 12 月 31 日，银行理财产品包括浦发银行七天周期保本收益型利多多人民币 2,490,000,000.00 元，预期收益率为 4.70%；浦发银行 30 天非保本浮动收益型月添利 1,405,000,000.00 元，预期收益率为 5.45%；农业银行 40-48 天保本收益型汇利丰人民币 150,000,000 元，预期收益率为 4.65%；建设银行 33 天保本浮动收益型利得盈人民币 150,000,000.00 元，预期收益率为 4.80%。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 可供出售金融资产(续)

于 2014 年 12 月 31 日以成本计量的可供出售金融资产：

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 可供出售金融资产(续)

于 2013 年 12 月 31 日以成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位名称	账面余额				减值准备				持股比例	本年现金红利
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	%	
大众保险股份有限公司	35,112,000.00	-	-	35,112,000.00	22,331,119.31	-	-	22,331,119.31	2.11%	-
申银万国证券股份有限公司	150,102,806.82	52,655,000.00	-	202,757,806.82	38,862,263.96	-	-	38,862,263.96	0.90%	5,076,452.30
通联支付网络服务股份有限公司	52,560,000.00	-	-	52,560,000.00	-	-	-	-	0.82%	-
国泰君安投资管理股份有限公司	5,252,261.17	-	-	5,252,261.17	461,047.38	-	-	461,047.38	0.22%	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	2,500,000.00	-	2,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-
上海通信技术中心	5,588,407.50	-	-	5,588,407.50	2,484,674.57	-	-	2,484,674.57	7.50%	-
上海张江创业投资有限公司	16,500,000.00	-	-	16,500,000.00	-	-	-	-	10.00%	-
上海东城商都实业公司	1,500,000.00	-	-	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-	1,500,000.00	16.50%	-
上海新高桥开发有限公司	104,565,200.00	-	-	104,565,200.00	-	-	-	-	9.59%	7,145,288.67
上海陆家嘴联合房地产有限公司	116,196,723.98	-	-	116,196,723.98	-	-	-	-	33.00%	-
上海陆家嘴商业建设有限公司	3,500,000.00	-	-	3,500,000.00	-	-	-	-	25.55%	-
合计	493,377,399.47	52,655,000.00	2,500,000.00	543,532,399.47	65,639,105.22	-	-	65,639,105.22		12,221,740.97

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 持有至到期投资

	2014年12月31日	2013年12月31日
债券投资	10,000,000.00	10,000,000.00
减：持有至到期投资减值准备	-	-
	<u>10,000,000.00</u>	<u>10,000,000.00</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资

2014 年

被投资单位名称	年初余额	本年变动					年末帐面余额	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下投资收益	宣告现金红利	计提减值准备		
合营企业								
上海富都世界发展有限公司	241,945,477.01	-	-	24,155,051.36	23,015,166.58	-	243,085,361.79	-
上海新国际博览中心有限公司	884,029,550.78	-	-	154,199,910.01	120,000,000.00	-	918,229,460.79	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	1,683,836.56	-	-	974,926.49	-	-	2,658,763.05	-
上海易兑外币兑换有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
联营企业								
上海浦东嘉里城房地产有限公司	217,698,610.48	-	-	42,757,084.61	-	-	260,455,695.09	-
上海中心大厦建设发展有限公司	3,162,144,207.15	-	-	185,948.92	-	-	3,162,330,156.07	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,303,780.45	-	-	893,904.58	770,550.00	-	7,427,135.03	-
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	303,015.00	-	-	264.87	-	-	303,279.87	-
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	494,161.63	-	-	4,449.40	-	-	498,611.03	-
上海绿岛阳光置业有限公司	15,886,744.27	-	-	(164,398.78)	-	-	15,722,345.49	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,500,000.00	-	-	33,613.61	-	-	1,533,613.61	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	240,000,000.00	-	-	-	-	240,000,000.00	-
合营及联营企业小计	4,532,989,383.33	240,000,000.00	-	223,040,755.07	143,785,716.58	-	4,852,244,421.82	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2013 年

被投资单位名称	年初余额	本年变动					年末帐面余额	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下投资收益	宣告现金红利	计提减值准备		
合营企业								
上海富都世界发展有限公司	239,077,952.12	-	-	23,003,522.51	20,135,997.62	-	241,945,477.01	-
上海新国际博览中心有限公司	848,680,877.86	-	-	135,348,672.92	100,000,000.00	-	884,029,550.78	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	543,508.49	500,000.00	-	640,328.07	-	-	1,683,836.56	-
上海易兑外币兑换有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
联营企业								
上海浦东嘉里城房地产有限公司	189,534,801.66	-	-	28,163,808.82	-	-	217,698,610.48	-
上海中心大厦建设发展有限公司	3,136,125,118.32	-	-	26,019,088.83	-	-	3,162,144,207.15	-
上海中环陆家嘴物业管理有限公司	2,786,296.00	-	2,781,444.71	(4,851.29)	-	-	-	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	6,644,530.01	-	-	1,550,250.44	891,000.00	-	7,303,780.45	-
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	302,233.78	-	-	781.22	-	-	303,015.00	-
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	492,502.00	-	-	1,659.63	-	-	494,161.63	-
上海绿岛阳光置业有限公司	42,962,325.12	-	-	(165,905.39)	26,909,675.46	-	15,886,744.27	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	-	1,500,000.00	-	-	-	-	1,500,000.00	-
合营及联营企业小计	4,467,150,145.36	2,000,000.00	2,781,444.71	214,557,355.76	147,936,673.08	-	4,532,989,383.33	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2014 年

	房屋及建筑物	土地使用权	在建	合计
原价				
年初余额	8,582,270,658.70	97,205,888.57	-	8,679,476,547.27
购置	11,752,482.33	-	-	11,752,482.33
存货转入	1,678,846,995.69	-	10,348,406,870.13	12,027,253,865.82
处置及报废	(35,374,990.20)	-	-	(35,374,990.20)
年末余额	<u>10,237,495,146.52</u>	<u>97,205,888.57</u>	<u>10,348,406,870.13</u>	<u>20,683,107,905.22</u>
累计折旧和摊销				
年初余额	1,303,638,280.57	42,369,085.61	-	1,346,007,366.18
计提	215,059,840.63	2,713,758.88	-	217,773,599.51
处置或报废	(4,140,980.97)	-	-	(4,140,980.97)
年末余额	<u>1,514,557,140.23</u>	<u>45,082,844.49</u>	<u>-</u>	<u>1,559,639,984.72</u>
减值准备				
年初余额	-	-	-	-
计提	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
年末余额	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
账面价值				
年末	<u>8,722,938,006.29</u>	<u>52,123,044.08</u>	<u>10,348,406,870.13</u>	<u>19,123,467,920.50</u>
年初	<u>7,278,632,378.13</u>	<u>54,836,802.96</u>	<u>-</u>	<u>7,333,469,181.09</u>

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

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

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

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

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

2013 年

	房屋及建筑物	土地使用权	在建	合计
原价				
年初余额	8,127,049,378.10	97,205,888.57	-	8,224,255,266.67
购置	-	-	-	-
存货转入	671,432,417.00	-	-	671,432,417.00
其他转出	(103,477,996.55)	-	-	(103,477,996.55)
处置或报废	(112,733,139.85)	-	-	(112,733,139.85)
年末余额	8,582,270,658.70	97,205,888.57	-	8,679,476,547.27
累计折旧和摊销				
年初余额	1,141,547,491.19	39,655,326.72	-	1,181,202,817.91
计提	194,486,231.96	2,713,758.89	-	197,199,990.85
其他转出	(8,192,275.37)	-	-	(8,192,275.37)
处置或报废	(24,203,167.21)	-	-	(24,203,167.21)
年末余额	1,303,638,280.57	42,369,085.61	-	1,346,007,366.18
减值准备				
年初余额	3,435,981.26	-	-	3,435,981.26
计提	-	-	-	-
其他转出	-	-	-	-
处置或报废	(3,435,981.26)	-	-	(3,435,981.26)
年末余额	-	-	-	-
账面价值				
年末	7,278,632,378.13	54,836,802.96	-	7,333,469,181.09
年初	6,982,065,905.65	57,550,561.85	-	7,039,616,467.50

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2014 年投资性房地产变动表:

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
渣打银行大厦	382,633,582.54	286,151,347.44	-	8,289,999.28	109,348,933.94	4,576,699.56	273,284,648.60
陆家嘴 96 广场	345,681,808.60	271,346,764.24	31,687.97	10,407,015.77	84,710,372.16	-	260,971,436.44
锦城大厦	69,871,328.52	27,066,001.46	-	1,021,871.44	43,827,198.50	-	26,044,130.02
长鑫大厦	-	4,705,850.04	-	30,453.67	-	4,675,396.37	-
燕乔大厦	15,088,548.00	10,338,065.08	-	318,612.60	5,069,095.52	-	10,019,452.48
软件园 1 号楼	86,062,313.66	49,057,947.90	-	1,490,603.64	38,494,969.40	-	47,567,344.26
软件园 2 号楼	199,017,249.56	132,564,691.64	4,167,642.70	3,748,148.11	66,033,063.33	-	132,984,186.23
软件园 4 号楼	35,138,630.75	21,654,032.69	-	678,398.64	14,162,996.70	-	20,975,634.05
软件园 5 号楼	8,179,362.15	5,440,681.95	-	164,909.16	2,903,589.36	-	5,275,772.79
软件园 6 号楼	1,535,620.84	1,021,451.79	-	30,960.60	545,129.65	-	990,491.19
软件园 8 号楼	143,559,442.01	105,511,946.45	-	2,870,158.24	40,917,653.80	-	102,641,788.21
软件园 9 号楼	219,941,638.00	166,718,325.18	1,270,915.78	4,532,589.87	56,484,986.91	-	163,456,651.09
软件园 10 号楼	157,690,373.91	138,987,348.15	767,727.56	3,652,858.67	21,588,156.87	-	136,102,217.04
陆家嘴金融服务广场(原 “软件园 11 号楼”)	851,606,734.98	549,102,682.65	282,714,538.57	13,908,358.69	33,697,872.45	-	817,908,862.53
新景园一期(商铺)	494,880.72	325,042.21	-	9,978.24	179,816.75	-	315,063.97
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.57	64,904,143.93	-	2,713,758.88	35,015,503.52	-	62,190,385.05
新景园二期(商铺)	855,157.17	561,675.07	-	17,242.44	310,724.54	-	544,432.63
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	15,654,673.15	-	477,846.04	8,201,482.04	-	15,176,827.11
众城大厦	-	974,653.26	-	2,504.59	-	972,148.67	-
老房子	-	-	-	-	-	-	-
锦绣华城商铺	42,332,999.65	33,935,644.58	-	947,655.84	9,345,010.91	-	32,987,988.74

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2014 年投资性房地产变动表(续):

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
陆家嘴商务广场	1,862,074,871.04	1,539,410,022.95	-	49,588,539.34	372,253,387.43	-	1,489,821,483.61
海富花园	1,623,697.04	1,252,829.81	-	35,544.36	406,411.59	-	1,217,285.45
东和公寓(原“东和花苑”)	762,419,454.02	682,838,436.91	1,130,181.60	16,960,110.40	95,410,945.92	-	667,008,508.11
金桥创科技园	208,606,727.22	173,848,286.22	-	4,796,489.88	39,554,930.88	-	169,051,796.34
陆家嘴 1885	206,203,572.87	179,813,714.10	160,716.15	5,380,982.42	31,610,125.04	-	174,593,447.83
钻石大厦	425,785,618.60	354,312,380.93	1,430,673.69	9,725,229.05	79,767,793.03	-	346,017,825.57
金杨云台	31,690,084.70	17,739,022.04	-	589,835.16	14,540,897.82	-	17,149,186.88
星展银行大厦(原“金融大厦”)	785,074,120.92	665,974,931.84	26,496,805.17	18,189,373.08	110,791,756.99	-	674,282,363.93
陆家嘴金融信息楼(原“陆家嘴信息中心”)	60,623,568.45	53,942,129.37	603,570.56	1,431,902.16	7,509,770.67	-	53,113,797.77
陆家嘴金融航运大楼(原“浦东大道 981 号大楼”)	129,772,185.92	36,696,862.58	-	930,038.64	94,005,361.98	-	35,766,823.94
软件园 7 号楼	65,925,028.48	45,323,152.33	-	1,267,818.59	21,869,694.74	-	44,055,333.74
陆家嘴基金大厦	359,195,546.28	332,670,018.79	5,304,393.47	9,170,623.43	30,391,757.45	-	328,803,788.83
陆家嘴投资大厦	306,807,100.90	288,551,707.09	89,500.00	7,975,577.83	26,141,471.64	-	280,665,629.26
天津河滨花苑教师公寓	32,313,630.61	44,805,492.24	-	859,444.27	1,466,958.05	13,099,375.41	30,846,672.56
天津惠灵顿国际学校	284,027,764.64	266,422,520.40	-	6,758,408.66	27,613,807.56	3,250,154.66	256,413,957.08
软件园 12 号楼	171,551,818.71	167,247,706.23	202,058.16	4,244,863.32	8,346,917.64	-	163,204,901.07
天津虹桥新天地	52,870,344.96	54,054,475.28	50,695.24	1,182,465.57	3,332,234.45	3,384,594.44	49,538,110.51
天津海上花苑西标段	44,078,056.38	36,891,818.02	7,484,047.22	997,081.44	1,229,699.71	530,427.13	42,848,356.67
陆家嘴公馆商铺(原“东银公寓商铺”)	41,627,224.13	42,372,437.12	-	1,053,929.93	1,053,929.93	745,212.99	40,573,294.20

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2014 年投资性房地产变动表(续):

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	395,415,650.39	386,534,484.69	8,881,165.70	9,237,455.56	9,237,455.56	-	386,178,194.83
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	77,766,977.25	76,091,843.36	1,675,133.89	1,825,451.21	1,825,451.21	-	75,941,526.04
上海纽约大学大厦	573,503,099.38	-	573,503,099.38	7,066,454.44	7,066,454.44	-	566,436,644.94
陆家嘴世纪金融广场 2 号楼	762,882,442.88	-	762,882,442.88	2,981,642.44	2,981,642.44	-	759,900,800.44
中央公寓会所	11,752,482.33	-	11,752,482.33	191,957.21	191,957.21	-	11,560,525.12
世纪大都会	1,547,079,070.26	-	1,547,079,070.26	-	-	-	1,547,079,070.26
陆家嘴证券大厦(原 " 2-16-2 地块办公楼 ")	494,755,366.87	-	494,755,366.87	-	-	-	494,755,366.87
金色阳光	133,207,794.50	-	133,207,794.50	-	-	-	133,207,794.50
SB1-1 地块工程	140,290,791.77	-	140,290,791.77	-	-	-	140,290,791.77
软件园 13 号楼	203,828,588.89	-	203,828,588.89	-	-	-	203,828,588.89
浦东金融广场(原 " SN1 地块项目 ")	2,311,755,013.62	-	2,311,755,013.62	-	-	-	2,311,755,013.62
陆家嘴世纪金融广场 1 号楼	1,065,655,611.22	-	1,065,655,611.22	-	-	-	1,065,655,611.22
陆家嘴世纪金融广场 3 号楼	712,800,337.92	-	712,800,337.92	-	-	-	712,800,337.92
陆家嘴世纪金融广场 6 号楼	368,810,472.90	-	368,810,472.90	-	-	-	368,810,472.90
陆家嘴世纪金融广场地下车库	129,457,684.60	-	129,457,684.60	-	-	-	129,457,684.60
天津陆家嘴金融广场	1,990,008,446.91	-	1,990,008,446.91	-	-	-	1,990,008,446.91
Z4-2 项目	1,250,757,690.67	-	1,250,757,690.67	-	-	-	1,250,757,690.67
其他	836,098.21	651,939.93	-	18,456.71	202,614.99	-	633,483.22
合计	20,683,107,905.22	7,333,469,181.09	12,039,006,348.15	217,773,599.51	1,559,639,984.72	31,234,009.23	19,123,467,920.50

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2014 年投资性房地产跌价准备:

	年初数	本年增减	年末数
跌价准备	-	-	-

2014 年投资性房地产净值:

	年末数	年初数
渣打银行大厦	273,284,648.60	286,151,347.44
陆家嘴 96 广场	260,971,436.44	271,346,764.24
锦城大厦	26,044,130.02	27,066,001.46
长鑫大厦	-	4,705,850.04
燕乔大厦	10,019,452.48	10,338,065.08
软件园 1 号楼	47,567,344.26	49,057,947.90
软件园 2 号楼	132,984,186.23	132,564,691.64
软件园 4 号楼	20,975,634.05	21,654,032.69
软件园 5 号楼	5,275,772.79	5,440,681.95
软件园 6 号楼	990,491.19	1,021,451.79
软件园 8 号楼	102,641,788.21	105,511,946.45
软件园 9 号楼	163,456,651.09	166,718,325.18
软件园 10 号楼	136,102,217.04	138,987,348.15
陆家嘴金融服务广场(原“软件园 11 号楼”)	817,908,862.53	549,102,682.65
新景园一期(商铺)	315,063.97	325,042.21
B5-4 地块(水族馆用地)	62,190,385.05	64,904,143.93
新景园二期(商铺)	544,432.63	561,675.07
陆家嘴花园二期(商铺)	15,176,827.11	15,654,673.15
众城大厦	-	974,653.26
锦绣华城商铺	32,987,988.74	33,935,644.58
陆家嘴商务广场	1,489,821,483.61	1,539,410,022.95
海富花园	1,217,285.45	1,252,829.81
东和公寓(原“东和花苑”)	667,008,508.11	682,838,436.90
金桥创科技园	169,051,796.34	173,848,286.22
陆家嘴 1885	174,593,447.83	179,813,714.10
钻石大厦	346,017,825.57	354,312,380.93
金杨云台	17,149,186.88	17,739,022.04
星展银行大厦(原“金融大厦”)	674,282,363.93	665,974,931.84
陆家嘴金融信息楼(原“陆家嘴信息中心”)	53,113,797.77	53,942,129.38
陆家嘴金融航运大楼(原“浦东大道 981 号大楼”)	35,766,823.94	36,696,862.58
软件园 7 号楼	44,055,333.74	45,323,152.33
陆家嘴基金大厦	328,803,788.83	332,670,018.79
陆家嘴投资大厦	280,665,629.26	288,551,707.09
天津河滨花苑教师公寓	30,846,672.56	44,805,492.24
天津惠灵顿国际学校	256,413,957.08	266,422,520.40
软件园 12 号楼	163,204,901.07	167,247,706.23
天津虹桥新天地	49,538,110.51	54,054,475.28
天津海上花苑西标段	42,848,356.67	36,891,818.02
陆家嘴公馆商铺(原“东银公寓商铺”)	40,573,294.20	42,372,437.12
其他	633,483.22	651,939.93
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	386,178,194.83	386,534,484.69
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	75,941,526.04	76,091,843.36
上海纽约大学大厦	566,436,644.94	-
世纪大都会	1,547,079,070.26	-
陆家嘴证券大厦(原“2-16-2 地块办公楼”)	494,755,366.87	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

2014 年投资性房地产净值(续):

	年末数	年初数
浦东金融广场(原“SN1 地块项目”)	140,290,791.77	-
软件园 13 号楼	203,828,588.89	-
金色阳光	133,207,794.50	-
SN1 地块项目工程	2,311,755,013.62	-
陆家嘴世纪金融广场 1 号楼	1,065,655,611.22	-
陆家嘴世纪金融广场 2 号楼	759,900,800.44	-
陆家嘴世纪金融广场 3 号楼	712,800,337.92	-
陆家嘴世纪金融广场 6 号楼	368,810,472.90	-
陆家嘴世纪金融广场地下车库	129,457,684.60	-
天津陆家嘴金融广场	1,990,008,446.91	-
中央公寓会所	11,560,525.12	-
Z4-2 项目	1,250,757,690.67	-
合计	19,123,467,920.50	7,333,469,181.09

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2013 年投资性房地产变动表:

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
渣打银行大厦	387,210,282.10	294,441,346.71	-	8,289,999.27	101,058,934.66	-	286,151,347.44
陆家嘴 96 广场	345,650,120.63	281,753,779.96	-	10,407,015.72	74,303,356.39	-	271,346,764.24
锦城大厦	69,871,328.52	34,497,610.89	-	1,154,679.17	42,805,327.06	6,276,930.26	27,066,001.46
一百杉杉	-	8,866,950.09	-	179,087.36	-	8,687,862.73	-
长鑫大厦	7,396,172.92	4,852,879.92	-	147,029.88	2,690,322.88	-	4,705,850.04
燕乔大厦	15,088,548.00	10,656,677.68	-	318,612.60	4,750,482.92	-	10,338,065.08
软件园 1 号楼	86,062,313.66	50,548,551.54	-	1,490,603.64	37,004,365.76	-	49,057,947.90
软件园 2 号楼	194,849,606.86	83,966,754.39	51,922,455.08	3,324,517.83	62,284,915.22	-	132,564,691.64
软件园 4 号楼	35,138,630.75	22,332,431.33	-	678,398.64	13,484,598.06	-	21,654,032.69
软件园 5 号楼	8,179,362.15	5,605,591.11	-	164,909.16	2,738,680.20	-	5,440,681.95
软件园 6 号楼	1,535,620.84	1,052,412.39	-	30,960.60	514,169.05	-	1,021,451.79
软件园 7 号楼	65,925,028.48	46,590,970.93	-	1,267,818.60	20,601,876.15	-	45,323,152.33
软件园 8 号楼	143,559,442.01	108,382,104.69	-	2,870,158.24	38,047,495.56	-	105,511,946.45
软件园 9 号楼	218,670,722.22	171,250,915.02	-	4,532,589.84	51,952,397.04	-	166,718,325.18
软件园 10 号楼	156,922,646.35	142,640,206.81	-	3,652,858.66	17,935,298.20	-	138,987,348.15
陆家嘴金融服务广场 (原“软件园 11 号楼”)	568,892,196.41	538,719,603.81	23,687,380.44	13,304,301.60	19,789,513.76	-	549,102,682.65
软件园 12 号楼	171,349,760.55	165,666,546.00	5,683,214.55	4,102,054.32	4,102,054.32	-	167,247,706.23
新景园一期(商铺)	494,880.72	335,020.45	-	9,978.24	169,838.51	-	325,042.21
B5-4 地块(水族馆用地)	97,205,888.57	67,617,902.81	-	2,713,758.88	32,301,744.64	-	64,904,143.93
新景园二期(商铺)	855,157.17	578,917.51	-	17,242.44	293,482.10	-	561,675.07
陆家嘴花园二期(商铺)	23,378,309.15	16,132,519.26	-	477,846.11	7,723,636.00	-	15,654,673.15
众城大厦	1,520,240.90	11,831,937.36	-	81,841.85	545,587.64	10,775,442.25	974,653.26
向城路东方国科大厦	-	13,763,436.46	-	210,847.16	-	13,552,589.30	-
锦绣华城商铺	42,332,999.65	34,883,300.42	-	947,655.84	8,397,355.07	-	33,935,644.58
老房子	-	-	-	-	-	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2013 年投资性房地产变动表(续):

	原始成本	年初余额	本年原值增加	本年转入及摊销	累计摊销	本年净值减少	年末余额
陆家嘴商务广场	1,862,074,871.04	1,588,998,562.28	-	49,588,539.33	322,664,848.09	-	1,539,410,022.95
海富花园大厦	1,623,697.04	11,312,917.91	-	121,796.13	370,867.23	9,938,291.97	1,252,829.81
东和公寓(原“东和花苑”)	761,289,272.43	698,090,414.30	1,665,361.36	16,917,338.75	78,450,835.52	-	682,838,436.91
金桥科技园	208,606,727.22	178,644,776.10	-	4,796,489.88	34,758,441.00	-	173,848,286.22
陆家嘴 1885	206,042,856.72	185,194,696.50	-	5,380,982.40	26,229,142.62	-	179,813,714.10
钻石大厦	424,354,944.91	370,431,429.53	-	9,753,778.04	70,042,563.98	6,365,270.56	354,312,380.93
金杨云台	31,690,084.70	18,328,857.20	-	589,835.16	13,951,062.66	-	17,739,022.04
星展银行大厦(原“金融大厦”)	758,577,315.75	684,292,684.24	-	18,192,752.40	92,602,383.91	125,000.00	665,974,931.84
陆家嘴金融信息楼(原“陆家嘴信息中心”)	60,019,997.88	55,374,031.54	-	1,431,902.17	6,077,868.51	-	53,942,129.37
陆家嘴金融航运大楼(原“浦东大道 981 号大楼”)	129,772,185.92	37,605,617.18	20,730.00	929,484.60	93,075,323.34	-	36,696,862.58
陆家嘴基金大厦	353,891,152.81	334,320,928.14	7,302,846.85	8,953,756.20	21,221,134.02	-	332,670,018.79
陆家嘴投资大厦	306,717,600.90	282,416,730.80	13,702,775.81	7,567,799.52	18,165,893.81	-	288,551,707.09
竹园绿地配套用房	-	76,721,959.73	117,258.73	1,942,846.32	-	74,896,372.14	-
天津河滨花苑公寓	46,133,910.08	31,238,489.87	24,682,332.00	1,085,782.36	1,328,417.84	10,029,547.27	44,805,492.24
天津惠灵顿国际学校	287,277,919.36	296,764,607.73	-	7,563,049.03	20,855,398.96	22,779,038.30	266,422,520.40
XO-1 项目配套地块	-	20,424,161.72	466,596.52	501,409.20	-	20,389,349.04	-
天津虹桥新天地	56,355,452.23	55,252,819.87	58,264.20	1,256,608.79	2,300,976.95	-	54,054,475.28
天津海上花苑西标段	37,124,436.29	-	37,124,436.29	232,618.27	232,618.27	-	36,891,818.02
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	386,534,484.69	-	386,534,484.69	-	-	-	386,534,484.69
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	76,091,843.36	-	76,091,843.36	-	-	-	76,091,843.36
陆家嘴公馆商铺(原“东银公寓商铺”)	42,372,437.12	-	42,372,437.12	-	-	-	42,372,437.12
其他	836,098.21	670,396.58	-	18,456.65	184,158.28	-	651,939.93
合计	8,679,476,547.27	7,043,052,448.76	671,432,417.00	197,199,990.85	1,346,007,366.18	183,815,693.82	7,333,469,181.09

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2013 年投资性房地产跌价准备:

	年初数	本年增减	年末数
众城大厦	3,435,981.26	(3,435,981.26)	-

2013 年投资性房地产净值:

	年末数	年初数
渣打银行大厦	286,151,347.44	294,441,346.71
陆家嘴 96 广场	271,346,764.24	281,753,779.96
锦城大厦	27,066,001.46	34,497,610.89
一百杉杉	-	8,866,950.09
长鑫大厦	4,705,850.04	4,852,879.92
燕乔大厦	10,338,065.08	10,656,677.68
软件园 1 号楼	49,057,947.90	50,548,551.54
软件园 2 号楼	132,564,691.64	83,966,754.39
软件园 4 号楼	21,654,032.69	22,332,431.33
软件园 5 号楼	5,440,681.95	5,605,591.11
软件园 6 号楼	1,021,451.79	1,052,412.39
软件园 7 号楼	45,323,152.33	46,590,970.93
软件园 8 号楼	105,511,946.45	108,382,104.69
软件园 9 号楼	166,718,325.18	171,250,915.02
软件园 10 号楼	138,987,348.15	142,640,206.81
陆家嘴金融服务广场(原“软件园 11 号楼”)	549,102,682.65	538,719,603.81
软件园 12 号楼	167,247,706.23	165,666,546.00
新景园一期(商铺)	325,042.21	335,020.45
B5-4 地块(水族馆用地)	64,904,143.93	67,617,902.81
新景园二期(商铺)	561,675.07	578,917.51
陆家嘴花园二期(商铺)	15,654,673.15	16,132,519.26
众城大厦	974,653.26	8,395,956.10
向城路东方国科大厦	-	13,763,436.46
锦绣华城商铺	33,935,644.58	34,883,300.42
陆家嘴商务广场	1,539,410,022.95	1,588,998,562.28
海富花园大厦	1,252,829.81	11,312,917.91
东和公寓(原“东和花苑”)	682,838,436.91	698,090,414.30
金桥创科园	173,848,286.22	178,644,776.10
陆家嘴 1885	179,813,714.10	185,194,696.50
钻石大厦	354,312,380.93	370,431,429.53
金杨云台	17,739,022.04	18,328,857.20
星展银行大厦(原“金融大厦”)	665,974,931.84	684,292,684.24
陆家嘴金融信息楼(原“陆家嘴信息中心”)	53,942,129.37	55,374,031.54
浦东陆家嘴金融航运大楼(原“浦东大道 981 号大楼”)	36,696,862.58	37,605,617.18
陆家嘴基金大厦	332,670,018.79	334,320,928.14
陆家嘴投资大厦	288,551,707.09	282,416,730.80
竹园绿地配套用房	-	76,721,959.73
天津河滨花苑公寓	44,805,492.24	31,238,489.87
天津惠灵顿国际学校	266,422,520.40	296,764,607.73
XO-1 项目配套地块	-	20,424,161.72
天津虹桥新天地	54,054,475.28	55,252,819.87
天津海上花苑西标段	36,891,818.02	-
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	386,534,484.69	-
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	76,091,843.36	-
陆家嘴公馆商铺(原“东银公寓商铺”)	42,372,437.12	-
老房子	-	-
其他	651,939.93	670,396.58
合计	7,333,469,181.09	7,039,616,467.50

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产

2014 年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	办公设备	合计
原值						
年初余额	762,121,482.24	2,281,300.99	10,084,271.79	12,243,961.22	4,557,736.47	791,288,752.71
购置	-	-	1,002,652.00	492,769.00	137,506.00	1,632,927.00
存货转入	-	-	-	-	-	-
其他转入	3,545,107.28	-	-	-	-	3,545,107.28
处置及报废	(2,716,380.00)	(19,105.99)	(2,287,788.49)	(25,730.60)	(70,300.00)	(5,119,305.08)
年末余额	<u>762,950,209.52</u>	<u>2,262,195.00</u>	<u>8,799,135.30</u>	<u>12,710,999.62</u>	<u>4,624,942.47</u>	<u>791,347,481.91</u>
累计折旧						
年初余额	283,266,120.46	1,166,800.08	5,961,384.28	11,246,307.25	3,799,180.71	305,439,792.78
计提	16,372,677.48	316,199.64	1,351,350.30	269,634.92	337,310.06	18,647,172.40
其他转入	151,208.07	-	-	-	-	151,208.07
处置或报废	(1,602,477.91)	(19,105.99)	(1,989,991.23)	(25,214.07)	(70,300.00)	(3,707,089.20)
年末余额	<u>298,187,528.10</u>	<u>1,463,893.73</u>	<u>5,322,743.35</u>	<u>11,490,728.10</u>	<u>4,066,190.77</u>	<u>320,531,084.05</u>
账面价值						
年末	<u>464,762,681.42</u>	<u>798,301.27</u>	<u>3,476,391.95</u>	<u>1,220,271.52</u>	<u>558,751.70</u>	<u>470,816,397.86</u>
年初	<u>478,855,361.78</u>	<u>1,114,500.91</u>	<u>4,122,887.51</u>	<u>997,653.97</u>	<u>758,555.76</u>	<u>485,848,959.93</u>

2014 年 12 月 31 日，本公司及子公司无所有权受到限制的固定资产。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产(续)

2013 年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	办公设备	合计
原值						
年初余额	759,102,307.96	9,481,994.04	10,276,371.79	9,676,413.81	3,167,493.06	791,704,580.66
购置	3,872,799.00	74,000.00	100,000.00	5,194,733.66	1,498,623.41	10,740,156.07
存货转入	23,263.71	-	-	-	-	23,263.71
其他转出	-	-	-	(941,600.00)	-	(941,600.00)
处置及报废	(876,888.43)	(7,274,693.05)	(292,100.00)	(1,685,586.25)	(108,380.00)	(10,237,647.73)
年末余额	762,121,482.24	2,281,300.99	10,084,271.79	12,243,961.22	4,557,736.47	791,288,752.71
累计折旧						
年初余额	267,364,749.28	5,405,837.26	4,791,619.42	8,413,337.70	2,431,745.96	288,407,289.62
计提	16,222,855.98	308,593.81	1,461,864.86	4,886,667.14	1,433,314.68	24,313,296.47
其他转出	-	-	-	(368,111.34)	-	(368,111.34)
处置或报废	(321,484.80)	(4,547,630.99)	(292,100.00)	(1,685,586.25)	(65,879.93)	(6,912,681.97)
年末余额	283,266,120.46	1,166,800.08	5,961,384.28	11,246,307.25	3,799,180.71	305,439,792.78
账面价值						
年末	478,855,361.78	1,114,500.91	4,122,887.51	997,653.97	758,555.76	485,848,959.93
年初	491,737,558.68	4,076,156.78	5,484,752.37	1,263,076.11	735,747.10	503,297,291.04

2013年12月31日，本公司及子公司无所有权受到限制的固定资产。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 无形资产

2014 年

	非专利技术费	车位专用权	软件使用权	合计
原值				
年初余额	1,000,000.00	150,000.00	1,497,600.00	2,647,600.00
购置	-	-	446,200.00	446,200.00
年末余额	<u>1,000,000.00</u>	<u>150,000.00</u>	<u>1,943,800.00</u>	<u>3,093,800.00</u>
累计折旧				
年初余额	1,000,000.00	146,250.00	274,113.50	1,420,363.50
计提	-	3,750.00	179,753.46	183,503.46
年末余额	<u>1,000,000.00</u>	<u>150,000.00</u>	<u>453,866.96</u>	<u>1,603,866.96</u>
账面价值				
年末	-	-	1,489,933.04	1,489,933.04
年初	-	3,750.00	1,223,486.50	1,227,236.50

2013 年

	非专利技术费	车位专用权	软件使用权	合计
原值				
年初余额	1,000,000.00	150,000.00	1,317,600.00	2,467,600.00
购置	-	-	180,000.00	180,000.00
年末余额	<u>1,000,000.00</u>	<u>150,000.00</u>	<u>1,497,600.00</u>	<u>2,647,600.00</u>
累计折旧				
年初余额	1,000,000.00	131,250.00	122,733.38	1,253,983.38
计提	-	15,000.00	151,380.12	166,380.12
年末余额	<u>1,000,000.00</u>	<u>146,250.00</u>	<u>274,113.50</u>	<u>1,420,363.50</u>
账面价值				
年末	-	3,750.00	1,223,486.50	1,227,236.50
年初	-	18,750.00	1,194,866.62	1,213,616.62

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

12. 长期待摊费用

2014年

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

2013年

	年初余额	本年增加	本年摊销	本年转出	年末余额
竹园绿地配套用房	-	74,896,372.14	-	-	74,896,372.14
X0-1 地块配套项目	-	20,389,349.04	-	-	20,389,349.04
北滨江改造	19,087,719.43	-	1,357,093.03	-	17,730,626.40
其他	8,183,434.36	3,814,953.84	4,277,087.53	337,738.23	7,383,562.44
	<u>27,271,153.79</u>	<u>99,100,675.02</u>	<u>5,634,180.56</u>	<u>337,738.23</u>	<u>120,399,910.02</u>

13. 递延所得税资产/负债

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	可抵扣/(应纳税) 暂时性差异	递延所得税资产 /(负债)	可抵扣/(应纳税) 暂时性差异	递延所得税资产 /(负债)
未实现利润影响数	3,667,984,750.94	916,996,187.73	3,486,534,584.24	871,633,646.06
土地增值税	1,608,315,335.67	402,078,833.92	1,313,825,931.36	328,456,482.84
预提费用	523,202,969.95	130,797,742.47	232,034,134.73	58,005,533.68
资产减值准备	53,611,639.89	13,402,909.99	78,862,137.16	19,715,534.31
预提职工薪酬	16,667,499.67	4,159,250.56	19,498,603.12	4,837,759.31
固定资产折旧	19,152,761.36	4,788,190.34	17,447,553.74	4,361,693.85
未来可弥补亏损	6,028,643.12	1,479,479.53	8,058,475.91	2,014,618.98
其他	605,441.24	151,360.32	637,785.65	157,829.19
计入其他综合收益的				
可供出售金融资产				
公允价值调整	(16,835,251.28)	(4,208,812.82)	(124,761,450.26)	(31,190,362.49)
非同一控制企业合并公允				
价值调整	<u>(828,697,535.79)</u>	<u>(207,174,383.95)</u>	<u>(857,727,782.29)</u>	<u>(214,431,945.57)</u>
递延所得税资产净额	<u>5,050,036,254.77</u>	<u>1,262,470,758.09</u>	<u>4,174,409,973.36</u>	<u>1,043,560,790.16</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 其他非流动资产

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

15. 资产减值准备

2014 年

	年初余额	本年计提	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	9,375,042.14	-	277,139.24	-	9,097,902.90
存货跌价准备	4,079,581.10	-	-	-	4,079,581.10
可供出售金融资产减值准备	65,639,105.22	-	-	24,815,793.88	40,823,311.34
投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
合计	79,093,728.46	-	277,139.24	24,815,793.88	54,000,795.34

2013 年

	年初余额	本年计提	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	7,210,120.34	2,164,921.80	-	-	9,375,042.14
存货跌价准备	4,079,581.10	-	-	-	4,079,581.10
可供出售金融资产减值准备	65,639,105.22	-	-	-	65,639,105.22
投资性房地产减值准备	3,435,981.26	-	-	3,435,981.26	-
合计	80,364,787.92	2,164,921.80	-	3,435,981.26	79,093,728.46

16. 短期借款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
信用借款	3,299,000,000.00	2,634,000,000.00

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 应付账款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付账款	<u>1,391,168,626.57</u>	<u>1,223,306,955.44</u>

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

18. 预收款项

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预收款项	<u>1,156,598,953.60</u>	<u>1,266,391,730.27</u>

预收账款主要为预收客户的销售款项，于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的预收账款约人民币 2,143.51 万元(2013 年 12 月 31 日：人民币 150.00 万元)。

19. 应付职工薪酬

2014 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	34,647,260.24	214,861,031.46	217,534,705.80	31,973,585.90
离职后福利(设定提存计划)	1,469,860.04	34,238,889.47	33,658,712.97	2,050,036.54
其他长期职工福利	127,184,080.39	-	12,318,660.43	114,865,419.96
	<u>163,301,200.67</u>	<u>249,099,920.93</u>	<u>263,512,079.20</u>	<u>148,889,042.40</u>

2013 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	25,326,907.15	232,267,304.85	222,946,951.76	34,647,260.24
离职后福利(设定提存计划)	1,212,900.65	31,082,577.77	30,825,618.38	1,469,860.04
其他长期职工福利	117,345,989.41	20,219,708.62	10,381,617.64	127,184,080.39
	<u>143,885,797.21</u>	<u>283,569,591.24</u>	<u>264,154,187.78</u>	<u>163,301,200.67</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

19. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下:

2014 年

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

2013 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	22,423,776.16	189,046,796.20	180,316,581.64	31,153,990.72
职工福利费	1,150.00	1,568,587.39	1,569,737.39	-
社会保险费	335,632.53	16,653,520.12	16,655,132.11	334,020.54
住房公积金	713,033.15	11,727,622.60	11,425,196.96	1,015,458.79
工会经费和职工教育经费	1,853,315.31	2,376,678.84	2,086,203.96	2,143,790.19
个人所得税	-	10,894,099.70	10,894,099.70	-
	<u>25,326,907.15</u>	<u>232,267,304.85</u>	<u>222,946,951.76</u>	<u>34,647,260.24</u>

离职后福利(设定提存计划)如下:

2014 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,425,078.56	32,464,256.67	31,901,348.27	1,987,986.96
失业保险费	44,781.48	1,774,632.80	1,757,364.70	62,049.58
	<u>1,469,860.04</u>	<u>34,238,889.47</u>	<u>33,658,712.97</u>	<u>2,050,036.54</u>

2013 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,175,723.89	29,250,297.95	29,000,943.28	1,425,078.56
失业保险费	37,176.76	1,832,279.82	1,824,675.10	44,781.48
	<u>1,212,900.65</u>	<u>31,082,577.77</u>	<u>30,825,618.38</u>	<u>1,469,860.04</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

19. 应付职工薪酬(续)

其他长期职工福利

2014 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
职工奖福基金	127,184,080.39	-	12,318,660.43	114,865,419.96

2013 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
职工奖福基金	117,345,989.41	20,219,708.62	10,381,617.64	127,184,080.39

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

20. 应交税费

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
增值税	15,472,216.58	882.59
营业税	(217,314,296.91)	(172,960,982.25)
城建税	(12,132,813.93)	(9,054,930.00)
企业所得税	422,914,055.68	548,073,496.67
个人所得税	6,509,345.49	5,536,454.36
土地增值税	766,858,714.57	492,304,579.19
教育费附加	(8,878,165.78)	(6,651,050.29)
河道管理费	(1,853,385.75)	(1,408,843.26)
土地使用税	-	1,267,597.95
房产税	51,228,424.14	4,382,533.70
其他	203,391.91	192,914.35
	1,023,007,486.00	861,682,653.01

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

21. 应付利息

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
借款利息	26,546,388.79	38,866,295.58
债券利息	110,507,957.02	-
	<u>137,054,345.81</u>	<u>38,866,295.58</u>

22. 应付股利

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
上实投资(上海)有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
其他	21,344.99	139,281.90
	<u>15,021,344.99</u>	<u>15,139,281.90</u>

23. 其他应付款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应付款	<u>9,997,058,674.44</u>	<u>11,511,445,731.17</u>

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 长期借款及一年内到期的长期借款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
长期借款	7,465,218,910.22	3,613,559,479.48
一年内到期的长期借款	591,581,753.83	1,850,000,000.00
	<u>8,056,800,664.05</u>	<u>5,463,559,479.48</u>

长期借款及一年内到期的长期借款按性质分类如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
信用借款	5,019,301,085.89	3,275,000,000.00
抵押借款	<u>3,037,499,578.16</u>	<u>2,188,559,479.48</u>
	<u>8,056,800,664.05</u>	<u>5,463,559,479.48</u>

于2014年12月31日，抵押借款中人民币149,581,753.83元同时由本公司提供担保(2013年12月31日：人民币339,581,753.83元)，人民币226,403,000.00元同时以上海陆家嘴商务广场有限公司应收租金款作为质押(2013年12月31日：人民币225,585,300.00元)。抵、质押物信息请参见附注五、44。

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

25. 应付债券

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

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

上述中期票据按照实际利率法以摊余成本进行后续计量。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 长期应付款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
吸养老费	151,410,000.00	169,020,000.00
其他	809,935.20	5,055,242.20
	<u>152,219,935.20</u>	<u>174,075,242.20</u>

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。

27. 股本

2014 年

	年初余额	比例	本年变动	年末余额	比例
无限售条件股份					
(1)人民币普通股	1,358,084,000.00	72.71%	-	1,358,084,000.00	72.71%
(2)境内上市的外资股	509,600,000.00	27.29%	-	509,600,000.00	27.29%
	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>

2013 年

	年初余额	比例	本年变动	年末余额	比例
无限售条件股份					
(1)人民币普通股	1,358,084,000.00	72.71%	-	1,358,084,000.00	72.71%
(2)境内上市的外资股	509,600,000.00	27.29%	-	509,600,000.00	27.29%
	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>1,867,684,000.00</u>	<u>100.00%</u>

28. 资本公积

2014 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	38,898,158.63	-	-	38,898,158.63
	<u>38,898,158.63</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,898,158.63</u>

2013 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	583,587,046.86	-	583,587,046.86	-
其他资本公积	38,898,158.63	-	-	38,898,158.63
	<u>622,485,205.49</u>	<u>-</u>	<u>583,587,046.86</u>	<u>38,898,158.63</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

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

利润表中归属于母公司的其他综合收益当期发生额：

2014年

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

2013年

	税前金额	所得税	税后金额
可供出售金融资产公允价值变动	(16,298,274.61)	(4,074,568.66)	(12,223,705.95)
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	267,835,663.87	66,958,915.96	200,876,747.91
	(284,133,938.48)	(71,033,484.62)	(213,100,453.86)

30. 盈余公积

2014年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,141,964,392.25	125,880,942.68	-	1,267,845,334.93
任意盈余公积	1,133,070,335.66	125,880,942.68	-	1,258,951,278.34
	2,275,034,727.91	251,761,885.36	-	2,526,796,613.27

2013年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,410,262,068.70	138,018,952.66	406,316,629.11	1,141,964,392.25
任意盈余公积	1,383,223,466.75	138,018,952.66	388,172,083.75	1,133,070,335.66
	2,793,485,535.45	276,037,905.32	794,488,712.86	2,275,034,727.91

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 未分配利润

	2014 年	2013 年
调整前上年年末未分配利润	6,295,549,698.17	5,509,742,370.41
会计政策变更	(139,598,728.37)	17,625,149.57
调整后年初未分配利润	6,155,950,969.80	5,527,367,519.98
加：归属于母公司股东的净利润	1,601,500,375.22	1,416,337,411.62
减：同一控制下企业合并	-	187,063,855.86
提取法定盈余公积	125,880,942.68	138,018,952.66
提取任意盈余公积	125,880,942.68	138,018,952.66
应付普通股股利	422,096,584.00	304,432,492.00
提取职工奖励及福利基金	-	20,219,708.62
年末未分配利润	7,083,592,875.66	6,155,950,969.80

会计政策变更：2014年，由于企业会计准则及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润人民币-139,598,728.37元(2013年：人民币17,625,149.57元)。

根据本公司2013年度股东大会决议，公司以2013年末股本1,867,684,000股为基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币2.26元(含税)共计人民币422,096,584.00元，并于2014年度实施。

根据本公司第七届董事会第五次会议决议，决定 2014 年度预分配方案如下：分别按本公司 2014 年度归属于上市公司股东的净利润 10%提取法定盈余公积和任意盈余公积后，拟以 2014 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，按每 10 股派现金人民币 4.288 元（含税）向全体股东分配利润。上述预分配方案尚待股东大会批准，因此待分配 2014 年股利尚包括在 2014 年末的未分配利润中。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

32. 营业收入及成本

	2014年		2013年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,638,758,325.21	1,749,162,651.89	3,780,924,983.60	1,602,603,916.18
其他业务	478,140,430.00	258,756,832.44	728,774,179.70	254,032,729.67
	<u>5,116,898,755.21</u>	<u>2,007,919,484.33</u>	<u>4,509,699,163.30</u>	<u>1,856,636,645.85</u>

按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

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

33. 营业税金及附加

	2014 年	2013 年
土地增值税	350,513,917.27	309,642,971.84
营业税	245,026,445.79	221,450,012.70
房产税	93,426,871.91	83,111,414.22
城建税	16,790,998.87	15,318,930.36
教育费附加	12,249,354.39	11,072,851.63
土地使用税	4,366,884.23	4,157,613.35
河道维护费	2,370,643.41	1,589,072.56
其他	16,967.73	565,849.68
	<u>724,762,083.60</u>	<u>646,908,716.34</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

34. 财务费用

	2014 年	2013 年
利息支出	727,089,362.41	457,812,187.46
减：利息收入	23,419,193.23	32,913,569.42
利息资本化金额	377,489,158.82	180,185,086.56
汇兑损失/(收益)	2,004,650.42	(8,607,421.21)
其他	2,784,058.31	4,468,647.77
	<u>330,969,719.09</u>	<u>240,574,758.04</u>

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。

35. 资产减值损失/(转回)

	2014 年	2013 年
坏账准备	<u>(277,139.24)</u>	<u>2,164,921.80</u>

36. 投资收益

	2014 年	2013 年
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	167,786,034.39	267,153,703.40
权益法核算的长期股权投资收益	225,240,755.06	216,357,355.76
可供出售金融资产等在持有期间取得的收益	23,811,723.94	36,270,377.48
理财产品投资收益	57,861,952.04	3,971,503.30
持有至到期投资在持有期间取得的收益	600,000.00	600,000.00
委贷利息收入	1,736,533.33	543,382.93
处置长期股权投资产生的投资收益	2,499,857.51	570,189.33
其他	120,391.70	-
	<u>479,657,247.97</u>	<u>525,466,512.20</u>

于 2014 年 12 月 31 日，本公司及子公司的投资收益汇回无重大限制。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 营业外收入

	2014 年	2013 年	计入 2014 年度 非经常性损益
非流动资产处置利得	742,605.89	1,635,834.29	742,605.89
其中：固定资产处理 利得	345,304.25	1,598,834.29	345,304.25
罚款收入	6,842,631.57	5,990,894.40	6,842,631.57
政府补助	13,625,880.26	6,835,010.29	13,625,880.26
扶持基金	-	-	-
其他	7,115,759.58	4,746,241.52	7,115,759.58
	<u>28,326,877.30</u>	<u>19,207,980.50</u>	<u>28,326,877.30</u>

计入当期损益的政府补助如下：

	2014 年	2013 年	与资产/收益相关
软件园云服务	193,414.80	510,079.20	与收益相关
软件园外包人才实训基地	37,080.00	246,000.00	与收益相关
企业发展补贴	3,585,042.00	2,358,000.00	与收益相关
职工培训财政补贴	5,039,322.00	238,454.00	与收益相关
教育费附加返还	4,508,871.46	2,948,777.09	与收益相关
政府扶持基金	262,150.00	533,700.00	与收益相关
	<u>13,625,880.26</u>	<u>6,835,010.29</u>	

38. 营业外支出

	2014 年	2013 年	计入 2014 年度 非经常性损益
非流动资产处置损失	516.53	198,280.98	516.53
其中：固定资产处置 损失	516.53	198,280.98	516.53
其他	1,053,564.35	423,228.57	1,053,564.35
	<u>1,054,080.88</u>	<u>621,509.55</u>	<u>1,054,080.88</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

39. 利润总额

费用按照性质分类的补充资料如下：

	2014 年	2013 年
土地开发成本	8,674,875.21	-
房产销售成本	880,542,754.40	861,075,959.25
物业管理成本	367,160,978.10	285,419,060.38
酒店管理成本	32,657,429.87	37,166,040.16
投资性房地产折旧	217,773,599.51	197,199,990.85
固定资产折旧	18,647,172.40	24,313,296.47
长期待摊费用摊销	8,939,820.04	5,634,180.56
无形资产摊销	183,503.46	166,380.12
职工薪酬	249,099,920.93	283,569,591.24
中介代理费	43,396,149.83	33,284,302.69
媒介广告费	26,538,833.55	17,554,449.98
资产减值损失/(转回)	(277,139.24)	2,164,921.80
净利息支出	326,181,010.36	244,713,531.48
汇兑损失（收益）	2,004,650.42	(8,607,421.21)
土地增值税	350,513,917.27	309,642,971.84
房产税	93,426,871.91	83,111,414.22
营业税及其附加	280,821,294.42	254,154,330.28
印花税	7,495,594.96	10,082,661.92
土地使用税	7,008,066.83	7,282,653.78
其他	460,467,556.58	391,715,637.90
	<u>3,381,256,860.81</u>	<u>3,039,643,953.71</u>

40. 所得税费用

	2014 年	2013 年
本期所得税费用	687,931,077.69	850,323,819.45
递延所得税费用	(191,928,418.26)	(410,024,357.12)
	<u>496,002,659.43</u>	<u>440,299,462.33</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 所得税费用(续)

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2014 年	2013 年
利润总额	2,243,626,019.67	2,014,729,702.29
按本公司适用的税率计算的所得税费用	560,906,504.92	503,682,425.57
某些子公司适用不同税率的影响	(23,098.42)	(26,753.87)
对以前期间当期所得税的调整	916,621.38	738,352.59
归属于联营企业的损益	(56,310,188.76)	(54,089,338.95)
无须纳税的收入	(1,746,465.00)	(3,172,749.13)
不可抵扣的费用	514,525.19	277,151.69
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-	59,429.82
利用以前年度可抵扣亏损	(2,978,855.58)	-
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	676,546.69	1,898,538.98
股利及分红	(5,952,930.99)	(9,067,594.37)
按实际税率计算的税项费用	496,002,659.43	440,299,462.33

注：本公司及子公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

41. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

基本每股收益的具体计算如下：

	每股收益	
	2014 年	2013 年
归属于本公司普通股股东的当年净利润	1,601,500,375.22	1,416,337,411.62
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00
基本每股收益	0.8575	0.7583

本公司不存在稀释性潜在普通股，因此未计算稀释每股收益。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

42. 现金流量表项目注释

收到的其他与经营活动有关的现金

	2014 年	2013 年
银行存款利息	23,419,193.23	32,913,569.42
投标保证金	3,616,529.53	71,768.12
押金、意向金等	92,935,310.08	83,690,926.94
补贴款	11,126,419.32	5,992,715.00
往来款	287,355,171.46	142,412,811.25
其他	43,151,862.73	39,857,287.68
	<u>461,604,486.35</u>	<u>304,939,078.41</u>

支付的其他与经营活动有关的现金

	2014 年	2013 年
费用	191,389,870.82	149,520,322.48
投标保证金	5,666,187.79	10,060,369.71
往来款	51,505,438.15	169,562,807.72
其他	93,798,838.20	25,631,565.30
	<u>342,360,334.96</u>	<u>354,775,065.21</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

43. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2014 年	2013 年
净利润	1,747,623,360.24	1,574,430,239.96
加：资产减值损失/(转回)	(277,139.24)	2,164,921.80
固定资产折旧	18,647,172.40	20,127,169.82
无形资产摊销	183,503.46	166,380.12
投资性房地产折旧	217,773,599.51	197,199,990.85
长期待摊费用摊销	8,939,820.04	5,634,180.56
处置固定资产、投资性房地产和其他长期资产的收益	(27,081,687.78)	(143,327,054.07)
财务费用	351,604,854.01	269,019,679.69
投资收益	(479,657,247.97)	(525,466,512.20)
递延所得税资产的增加	(191,928,418.26)	(410,024,357.12)
存货的增加	(3,727,347,101.36)	(2,147,597,755.63)
经营性应收项目的减少	8,648,096.43	268,876,036.24
经营性应付项目的增加	1,077,439,119.99	1,462,496,028.17
经营活动产生的现金流量净额	<u>(995,432,068.53)</u>	<u>573,698,948.19</u>
现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61
减：现金的年初余额	<u>3,141,149,767.61</u>	<u>1,330,669,863.63</u>
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(358,694,456.22)</u>	<u>1,810,479,903.98</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

43. 现金流量表补充资料(续)

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位的信息

	2014 年	2013 年
取得子公司及其他营业单位的价格	-	4,515,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	2,257,500,000.00	2,157,500,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,257,500,000.00	2,157,500,000.00

(3) 现金及现金等价物

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
现金		
库存现金	193,389.34	264,418.01
可随时用于支付的银行存款	2,782,238,346.14	3,140,881,503.05
其他货币资金	23,575.91	3,846.55
现金及现金等价物年末余额	2,782,455,311.39	3,141,149,767.61

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

44. 所有权或使用权受到限制的资产

	2014年	2013年	
应收账款	257,161.57	133,193.66	[注1]
存货	2,096,020,030.00	2,227,025,082.38	[注2]
投资性房地产	<u>1,136,558,391.48</u>	<u>1,004,810,512.49</u>	[注3]
	<u>3,232,835,583.05</u>	<u>3,231,968,788.53</u>	

注1：于2014年12月31日，账面价值为人民币257,161.57元的应收租赁款为银行借款质押(2013年12月31日：人民币133,193.66元)。

注2：于2014年12月31日，东方纯一大厦和红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)的土地使用权为子公司的借款抵押，账面价值为人民币2,096,020,030.00元。

于2013年12月31日，东方纯一大厦、红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)以及世纪大都会的土地使用权为子公司的借款抵押，账面价值为人民币2,227,025,082.38元。

注3：于2014年12月31日，账面价值为人民币1,136,558,391.48元的软件园9号楼、星展银行大厦(原“金融大厦”)、陆家嘴商务广场10F-17F和世纪大都会的土地使用权为本公司及子公司的借款抵押。2013年12月31日，账面价值为人民币1,004,810,512.49元的软件园9号楼、星展银行大厦(原“金融大厦”)，以及陆家嘴商务广场10F-17F为本公司及子公司的借款抵押。

六、 合并范围的变动

1. 其他原因的合并范围变动

本年新纳入合并范围的子公司如下：

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下

				注册资本 (人民币万元)	持股比例%	
	主要经营地	注册地	业务性质		直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司						
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	9,800.00 万美元	55%	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	3,000.00	40%	33%
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	上海浦东	上海浦东	房地产	1,000.00	70%	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	200.00	50%	27.5%
天津陆津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	240,000.00	100%	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	200.00	100%	-
上海东恒商务咨询有限公司	上海浦东	上海浦东	商务咨询	100.00	100%	-
上海陆家嘴开发大厦有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	25,946.54	100%	-
天津陆津物业服务服务有限公司	天津	天津	物业管理	300.00	-	100%
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	67,000.00	95%	2.55%
上海佳二实业投资有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	20,000.00	100%	-
上海纯一实业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	38,000.00	-	100%
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	50.00	-	100%
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海浦东	上海浦东	投资管理	200.00	100%	-
上海佳裕资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100.00	-	100%
上海佳仁资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100.00	-	100%
上海佳质资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100.00	-	100%
上海佳浦资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100.00	-	100%
东顺(香港)投资有限公司	中国香港	中国香港	投资管理	1,000.00 万美元	100%	-
上海联浦资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100.00	-	55%
上海佳三资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100.00	100%	-
上海佳卫资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100.00	-	100%
上海佳章资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100.00	-	100%
上海佳纪资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100.00	-	100%
上海佳项资产管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100.00	-	100%
上海智依投资有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	100.00	-	100%
非同一控制下企业合并取得的子公司						
上海德勤投资发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	4,200.00	-	55%
上海明城酒店管理有限公司	上海浦东	上海浦东	酒店管理	300.00	-	44%
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	51,806.10	50%	27.5%
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	8,000.00	51%	-
上海浦杨置业有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	100.00	-	48.45%
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	181.82	55%	-
同一控制下企业合并取得的子公司						
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	1,000.00	90%	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海浦东	上海浦东	酒店	35,000.00	100%	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海浦东	上海浦东	会展	115,000.00	100%	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海浦东	上海浦东	物业管理	500.00	100%	-
上海前滩实业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	555,686.00	60%	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2014 年

	少数股东持 股比例	归属少数股东损益	向少数股东支付股利	年末累计少数股东权益
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	117,234,746.16	53,307,422.80	1,324,236,025.45
上海陆家嘴房产开发有限公司	27.00%	550,921.35	-	13,411,280.96
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	30.00%	887,004.72	-	19,153,358.17
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	22.50%	2,762.58	-	353,412.46
上海陆家嘴浦江置业有限公司	2.45%	10,796.29	-	16,370,949.38
上海联浦资产管理有限公司	45.00%	(144,874.72)	-	300,172.19
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	10.00%	8,934.90	-	1,092,961.30
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	424,665.18	-	1,967,415,776.65
上海德勤投资发展有限公司	45.00%	(66,045.27)	-	35,647,417.19
上海明城酒店管理有限公司	56.00%	757,437.10	1,077,342.31	3,068,425.37
上海陆家嘴商务广场有限公司	22.50%	14,210,396.01	13,500,000.00	279,574,290.75
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	49.00%	10,492,157.74	16,151,275.96	49,720,036.62
上海浦杨置业有限公司	51.55%	13,341.26	386,590.89	1,918,632.93
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	45.00%	1,740,741.72	1,203,492.65	2,860,591.98
		<u>146,122,985.02</u>	<u>85,626,124.61</u>	<u>3,715,123,331.40</u>

2013 年

	少数股东持 股比例	归属少数股东损益	向少数股东支付股利	年末累计少数股东权益
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	138,813,379.92	46,509,933.41	1,264,643,159.22
上海陆家嘴房产开发有限公司	27.00%	(1,152,281.66)	-	12,860,359.60
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	30.00%	581,413.82	-	18,266,353.44
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	22.50%	79,308.88	-	350,649.88
上海陆家嘴浦江置业有限公司	2.45%	(21,406.78)	-	16,360,153.09
上海联浦资产管理有限公司	45.00%	(4,953.09)	-	445,046.91
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	10.00%	6,888.00	-	1,084,026.40
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	17,242.26	-	1,966,991,111.47
上海德勤投资发展有限公司	45.00%	(90,293.31)	-	35,713,462.46
上海明城酒店管理有限公司	56.00%	1,197,047.01	1,151,214.69	3,388,330.57
上海陆家嘴商务广场有限公司	22.50%	13,011,329.39	20,250,000.00	278,863,894.74
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	49.00%	3,645,609.01	(2,338,136.15)	55,379,154.88
上海浦杨置业有限公司	51.55%	429,545.45	6,913,703.02	2,291,882.58
上海陆景置业有限公司	23.00%	242,785.39	-	-
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	45.00%	1,337,214.05	913,952.34	2,323,342.90
		<u>158,092,828.34</u>	<u>73,400,667.31</u>	<u>3,658,960,928.14</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

2014 年

下表列示了上述子公司主要财务信息，这些信息为合并范围内个企业之间相互抵消前的金额：

	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	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动产生的现金流量净额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	675,442,152.56	6,610,643,142.70	7,286,085,295.26	2,488,133,118.25	1,118,017,575.08	3,606,150,693.33	482,524,955.69	292,060,718.57	292,060,718.57	(40,498,106.81)
上海陆家嘴房产开发有限公司	48,770,903.96	4,172,865.28	52,943,769.24	3,272,358.29	-	3,272,358.29	4,900,000.00	2,040,449.46	2,040,449.46	1,251,574.89
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	76,704,144.35	4,307,549.63	81,011,693.98	17,167,166.76	-	17,167,166.76	7,460,080.00	2,956,682.41	2,956,682.41	495,380.04
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	3,336,337.31	17,930.00	3,354,267.31	1,783,545.28	-	1,783,545.28	4,600,000.00	12,278.13	12,278.13	17.64
上海陆家嘴浦江置业有限公司	2,665,696,428.47	6,763,004.52	2,672,459,432.99	1,960,357,417.50	43,900,000.00	2,004,257,417.50	142,321,734.00	440,664.72	440,664.72	263,642,038.33
上海联浦资产管理有限公司	94,841,339.83	11,560,525.12	106,401,864.95	105,734,815.64	-	105,734,815.64	734,613.36	(321,943.83)	(321,943.83)	-
上海德勤投资发展有限公司	192,772,138.50	-	192,772,138.50	151,547,971.38	-	151,547,971.38	-	(146,767.27)	(146,767.27)	1,252.76
上海明城酒店管理有限公司	15,462,083.23	1,167,204.14	16,629,287.37	11,149,956.36	-	11,149,956.36	63,594,115.77	1,352,566.25	1,352,566.25	1,493,347.11
上海陆家嘴商务广场有限公司	249,856,785.21	721,667,910.93	971,524,696.14	79,550,179.46	226,403,000.00	305,953,179.46	214,270,426.01	80,080,889.92	80,080,889.92	688,808.34
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	47,937,565.49	86,070,479.24	134,008,044.73	6,800,223.81	-	6,800,223.81	43,948,352.22	26,785,822.75	26,785,822.75	20,944,375.62
上海浦杨置业有限公司	4,534,883.47	-	4,534,883.47	812,996.14	-	812,996.14	-	25,880.26	25,880.26	355,413.56
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	13,061,797.94	103,855.21	13,165,653.15	6,717,159.75	-	6,717,159.75	28,944,093.00	3,868,314.93	3,868,314.93	342,779.06
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	20,022,593.47	630,036.55	20,652,630.02	9,723,016.99	-	9,723,016.99	11,844,975.94	89,349.01	89,349.01	98,933.93
上海前滩实业发展有限公司	5,373,419,416.92	185,025,000.00	5,558,444,416.92	478,949.32	-	478,949.32	-	1,061,662.95	1,061,662.95	375,363,032.73

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

2013 年

	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	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动产生的现金流量净额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	2,664,471,108.94	2,821,842,735.32	5,486,313,844.26	1,714,944,172.97	223,863,660.98	1,938,807,833.95	419,993,994.60	355,285,528.51	-	(98,317,132.52)
上海陆家嘴房产开发有限公司	45,146,287.47	4,172,865.28	49,319,152.75	1,688,191.26	-	1,688,191.26	-	4,267,709.85	4,267,709.85	(67,516.85)
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	75,443,276.17	4,174,467.42	79,617,743.59	18,729,898.78	-	18,729,898.78	2,800,560.00	1,938,046.07	1,938,046.07	173,333.03
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	3,190,009.72	26,626.90	3,216,636.62	1,658,192.72	-	1,658,192.72	4,461,921.50	352,483.91	352,483.91	(1,416.39)
上海陆家嘴浦江置业有限公司	2,238,972,479.77	746,216.43	2,239,718,696.20	70,540,445.30	1,501,416,900.13	1,571,957,345.43	-	(873,745.99)	(873,745.99)	(342,244,630.47)
上海联浦资产管理有限公司	999,993.14	-	999,993.14	11,000.00	-	11,000.00	-	(11,006.86)	(11,006.86)	(1,000,000.00)
上海陆景置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	(70,799.33)	(70,799.33)	(2,883,133.53)
上海德勤投资发展有限公司	92,380,927.75	-	92,380,927.75	51,009,993.36	-	51,009,993.36	-	(200,651.80)	(200,651.80)	700,953.08
上海明城酒店管理有限公司	17,651,966.57	2,618,000.06	20,269,966.63	14,219,376.32	-	14,219,376.32	60,000,673.24	2,137,583.94	2,137,583.94	2,673,326.14
上海陆家嘴商务广场有限公司	196,528,717.05	748,827,532.27	945,356,249.32	74,280,322.56	225,585,300.00	299,865,622.56	203,899,029.44	74,751,704.93	74,751,704.93	857,400,656.99
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	94,526,777.96	43,689,912.71	138,216,690.67	4,120,467.65	-	4,120,467.65	21,458,016.61	26,522,992.95	26,522,992.95	75,091,187.92
上海浦杨置业有限公司	6,164,403.79	-	6,164,403.79	1,718,462.84	-	1,718,462.84	1,130,000.00	833,259.87	833,259.87	23,348,741.64
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	10,077,321.24	91,064.92	10,168,386.16	4,913,779.58	-	4,913,779.58	26,171,390.00	2,971,586.78	2,971,586.78	4,026,625.24
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	19,173,463.49	375,688.71	19,549,152.20	8,708,888.17	-	8,708,888.17	16,337,860.07	68,879.98	68,879.98	(56,439.89)
上海前滩实业发展有限公司	5,557,049,248.20	25,000.00	5,557,074,248.20	170,443.55	-	170,443.55	-	43,105.64	43,105.64	(472,496,882.24)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益

	主要经营地	注册地	注册资本	持股比例		会计处理
				直接	间接	
合营企业						
上海富都世界发展有限公司	中国上海	中国上海	3,000 万美元	50.00%	-	权益法
上海新国际博览中心有限公司	中国上海	中国上海	12,150 万美元	-	50.00%	权益法
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	中国上海	中国上海	250 万元	60.00%	-	权益法
上海易兑外币兑换有限公司	中国上海	中国上海	500 万元	50.00%	-	权益法
联营企业						
上海浦东嘉里城房地产有限公司	中国上海	中国上海	17,136.14 万美元	20.00%	-	权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	中国上海	中国上海	860,000 万元	45.00%	-	权益法
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	中国上海	中国上海	124 万美元	33.00%	-	权益法
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	中国上海	中国上海	60 万元	-	45.00%	权益法
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	中国上海	中国上海	100 万元	-	49.00%	权益法
上海绿岛阳光置业有限公司	中国上海	中国上海	1,500 万元	-	15.30%	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	中国上海	中国上海	310 万元	48.39%	-	权益法
上海新辰投资有限公司	中国上海	中国上海	120,000 万元	20.00%	-	权益法

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

本公司的重要合营企业上海富都世界发展有限公司采用权益法核算。下表列示了上海富都世界发展有限公司的财务信息, 这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额:

	2014 年	2013 年
流动资产	157,532,450.45	152,522,142.06
其中: 现金和现金等价物	87,730,823.84	145,131,493.83
非流动资产	530,743,657.61	538,638,447.32
资产合计	688,276,108.06	691,160,589.38
流动负债	305,529,287.27	315,122,315.27
非流动负债	13,142,815.39	9,101,562.10
负债合计	318,672,102.66	324,223,877.37
少数股东权益	2,349,835.92	1,962,312.09
归属于母公司的股东权益	367,254,169.48	364,974,399.92
按持股比例享有的净资产份额	183,627,084.74	182,487,199.96
商誉	59,458,277.05	59,458,277.05
投资的账面价值	243,085,361.79	241,945,477.01
营业收入	142,890,195.80	135,368,879.18
财务费用	(3,032,808.59)	(11,874,646.29)
所得税费用	17,462,217.62	16,653,640.05
净利润	49,550,216.34	46,882,922.96
其他综合收益	-	-
综合收益总额	49,550,216.34	46,882,922.96
收到的股利	23,015,166.58	20,135,997.62

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

本公司通过子公司上海陆家嘴展览发展有限公司持有的重要合营企业上海新国际博览中心有限公司采用权益法核算。下表列示了上海新国际博览中心有限公司的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2014 年	2013 年
流动资产	387,173,505.72	314,364,310.14
其中：现金和现金等价物	130,433,139.87	301,284,701.07
非流动资产	2,808,224,936.97	2,943,457,384.50
资产合计	3,195,398,442.69	3,257,821,694.64
流动负债	448,939,521.10	449,762,593.10
非流动负债	910,000,000.00	1,040,000,000.00
负债合计	1,358,939,521.10	1,489,762,593.10
少数股东权益	-	-
归属于母公司的股东权益	1,836,458,921.59	1,768,059,101.54
按持股比例享有的净资产份额	918,229,460.79	884,029,550.78
调整事项	-	-
投资的账面价值	918,229,460.79	884,029,550.78
营业收入	1,039,954,444.46	981,848,875.09
财务费用	60,791,148.39	68,423,628.53
所得税费用	100,743,435.43	94,622,946.46
净利润	301,893,299.84	283,479,920.98
其他综合收益	-	-
综合收益总额	301,893,299.84	283,479,920.98
收到的股利	120,000,000.00	100,000,000.00

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

本公司的重要联营企业上海中心大厦建设发展有限公司采用权益法核算。下表列示了上海中心大厦建设发展有限公司的财务信息, 这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额:

	2014 年	2013 年
流动资产	807,815,402.88	747,257,323.83
其中: 现金和现金等价物	513,279,402.48	479,553,388.62
非流动资产	13,794,644,881.51	12,116,006,721.53
资产合计	14,602,460,284.39	12,863,264,045.36
流动负债	1,197,877,581.22	1,150,334,591.99
非流动负债	4,614,535,488.08	2,924,049,541.56
负债合计	5,812,413,069.30	4,074,384,133.55
少数股东权益	4,830,074.65	4,075,991.19
归属于母公司的股东权益	8,785,217,140.44	8,784,803,920.62
按持股比例享有的净资产份额	3,953,347,713.20	3,953,161,764.28
调整未实现内部交易	(791,017,557.13)	(791,017,557.13)
投资的账面价值	3,162,330,156.07	3,162,144,207.15
营业收入	89,822,864.92	79,711,194.01
财务费用	(6,811,470.70)	(25,038,498.84)
所得税费用	4,764,139.39	23,967,935.11
净利润	1,758,750.74	59,177,963.59
其他综合收益	-	-
综合收益总额	1,758,750.74	59,177,963.59
收到的股利	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

本公司的重要联营企业上海浦东嘉里城房地产有限公司采用权益法核算。下表列示了上海浦东嘉里城房地产有限公司的财务信息, 这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额:

	2014 年	2013 年
流动资产	126,406,420.85	143,763,667.32
其中: 现金和现金等价物	65,628,134.84	79,653,523.20
非流动资产	3,069,974,374.96	3,214,312,760.30
资产合计	3,196,380,795.81	3,358,076,427.62
流动负债	325,766,355.82	307,931,162.99
非流动负债	1,568,335,964.55	1,961,652,212.24
负债合计	1,894,102,320.37	2,269,583,375.23
少数股东权益	-	-
归属于母公司的股东权益	1,302,278,475.44	1,088,493,052.39
按持股比例享有的净资产份额	260,455,695.09	217,698,610.48
调整事项	-	-
投资的账面价值	260,455,695.09	217,698,610.48
营业收入	888,449,311.30	816,253,619.86
财务费用	123,663,228.70	145,414,508.85
所得税费用	-	-
净利润	207,298,300.46	140,819,044.11
其他综合收益	-	-
综合收益总额	207,298,300.46	140,819,044.11
收到的股利	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

本公司通过子公司上海智依投资有限公司持有的重要联营企业上海新辰投资股份有限公司采用权益法核算。下表列示了上海新辰股份投资有限公司的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2014 年
流动资产	2,524,020,722.97
其中：现金和现金等价物	95,900,269.45
非流动资产	-
资产合计	<u>2,524,020,722.97</u>
流动负债	124,020,722.97
非流动负债	1,200,000,000.00
负债合计	<u>1,324,020,722.97</u>
少数股东权益	-
归属于母公司的股东权益	<u>1,200,000,000.00</u>
按持股比例享有的净资产份额	240,000,000.00
调整事项	-
投资的账面价值	<u>240,000,000.00</u>
营业收入	-
财务费用	-
所得税费用	-
净利润	-
其他综合收益	-
综合收益总额	-
收到的股利	<u>-</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

合营企业	2014 年	2013 年
投资账面价值合计	<u>2,658,763.05</u>	<u>1,683,836.56</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	974,926.49	640,328.07
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>974,926.49</u>	<u>640,328.07</u>
联营企业	2014 年	2013 年
投资账面价值合计	<u>25,484,985.03</u>	<u>25,487,701.35</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	767,833.68	1,381,934.61
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>767,833.68</u>	<u>1,381,934.61</u>

于 2014 年 12 月 31 日，本公司及子公司无本年及累计未确认的投资损失金额。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

八、与金融工具相关的风险

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：

2014年

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

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

2013年

	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	-	3,141,149,767.61	-	3,141,149,767.61
应收账款	-	34,634,425.76	-	34,634,425.76
应收利息	-	435,616.44	-	435,616.44
应收股利	-	26,909,675.46	-	26,909,675.46
其他应收款	-	37,966,686.83	-	37,966,686.83
持有至到期投资	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
可供出售金融资产	-	-	746,410,854.20	746,410,854.20
	<u>10,000,000.00</u>	<u>3,241,096,172.10</u>	<u>746,410,854.20</u>	<u>3,997,507,026.30</u>

	其他金融负债
短期借款	2,634,000,000.00
应付账款	1,223,306,955.44
应付利息	38,866,295.58
应付股利	15,139,281.90
其他应付款	2,826,061,697.07
一年内到期的长期借款	1,850,000,000.00
长期借款	3,613,559,479.48
	<u>12,200,933,709.47</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

八、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险

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

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

信用风险

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险

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

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2014年

	即时偿还	3 个月以内	3 个月至 1 年	1 年以上至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	-	573,041,247.63	2,834,805,261.31	-	-	3,407,846,508.94
应付账款	1,391,168,626.57	-	-	-	-	1,391,168,626.57
应付股利	15,021,344.99	-	-	-	-	15,021,344.99
其他应付款	2,049,834,078.17	-	-	-	-	2,049,834,078.17
一年内到期的长期借款	-	22,699,222.27	595,140,029.90	-	-	617,839,252.17
长期借款	-	105,295,122.24	303,181,403.70	7,956,907,109.81	-	8,365,383,635.75
应付债券	-	-	308,000,000.00	2,230,200,000.00	5,224,480,000.00	7,762,680,000.00
	<u>3,456,024,049.73</u>	<u>701,035,592.14</u>	<u>4,041,126,694.91</u>	<u>10,187,107,109.81</u>	<u>5,224,480,000.00</u>	<u>23,609,773,446.59</u>

2013年

	即时偿还	3 个月以内	3 个月至 1 年	1 年以上至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	-	883,231,664.37	1,809,848,500.00	-	-	2,693,080,164.37
应付账款	1,223,306,955.44	-	-	-	-	1,223,306,955.44
应付股利	15,139,281.90	-	-	-	-	15,139,281.90
其他应付款	2,826,061,697.07	-	-	-	-	2,826,061,697.07
一年内到期的长期借款	-	536,514,267.34	1,388,079,215.97	-	-	1,924,593,483.31
长期借款	-	68,519,827.64	149,362,031.68	3,875,601,156.46	-	4,093,483,015.78
	<u>4,064,507,934.41</u>	<u>1,488,265,759.35</u>	<u>3,347,289,747.65</u>	<u>3,875,601,156.46</u>	<u>-</u>	<u>12,775,664,597.87</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险

利率风险

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

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

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

汇率风险

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

权益工具投资价格风险

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

八、 与金融工具相关的风险(续)

3. 资本管理

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

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

九、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 第一层次	重要可观察输入值 第二层次	重要不可观察输入值 第三层次	
2014年				
持续的公允价值计量				
可供出售金融资产	<u>30,746,802.00</u>	<u>4,195,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>4,225,746,802.00</u>
2013年				
持续的公允价值计量				
可供出售金融资产	<u>268,517,559.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268,517,559.95</u>

2. 公允价值估值

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

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2014年12月31日，本公司及子公司采用以下方法和假设用于估计公允价值。

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

上市的金融工具，以市场报价确定公允价值。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	注册资本	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比例
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海	房地产	235,730.00万元	56.69%	56.69%

本公司的最终控股方为上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

2. 子公司

子公司详见附注七、1 在子公司中的权益。

3. 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注七、2 在合营企业和联营企业中的权益。

4. 其他关联方

	关联方关系
上海陆家嘴城建停车管理有限公司 (原“上海陆家嘴城建配套管理服务有限公司”)	受同一母公司控制
上海陆家嘴市政绿化管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	受同一母公司控制
爱建证券有限责任公司	受同一母公司控制
陆家嘴国际信托有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴金融发展有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴东安实业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	受同一母公司控制
上海仁耀置业有限公司	受同一母公司控制
上海仁陆置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	受同一母公司控制

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 与关联方的主要交易

5.1 向关联方提供劳务

	注	2014 年	2013 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	1	22,865,976.42	13,702,459.65
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	2	4,270,102.65	2,501,495.37
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司		1,818,092.40	421,959.08
陆家嘴国际信托有限公司		-	64,656.50
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司		190,649.64	-
上海仁耀置业有限公司		89,774.00	-
上海仁陆置业有限公司		55,022.00	-

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

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

5.2 自关联方接受劳务

	注	2014 年	2013 年
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	3	8,912,180.80	13,650,712.79
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	4	3,680,503.85	988,441.00
上海陆家嘴东安实业有限公司		1,712,966.83	699,529.08
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司		524,036.70	399,492.10

注 3：主要为上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司为本公司提供二层连廊养护费、锦康支路道路工程费以及软件园路面修复工程以及绿化改造、雨污水管道工程等共计人民币 5,903,609.92 元(2013 年：人民币 8,069,467.41 元)以及为天津陆津房地产开发有限公司提供的 B 地块海上花苑西标景观绿化改造工程费人民币 1,064,758.00 元(2013 年：人民币 2,381,452.70 元)。

注 4：主要为上海陆家嘴城建停车管理服务有限公司为天津陆津房地产开发有限公司提供的陆家嘴河滨花苑项目室外总体围墙及车行道工程款以及天津虹桥新天地景观工程款共计人民币 3,646,903.85 元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 与关联方的主要交易(续)

5.3 向关联方收取租金

	注	2014 年	2013 年
爱建证券有限责任公司	5	13,507,456.90	13,459,050.90
陆家嘴国际信托有限公司	5	7,736,510.36	6,495,371.25
上海陆家嘴金融发展有限公司	5	2,716,651.07	3,049,817.72
上海陆家嘴城建停车管理有限公司		543,541.11	511,327.00
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司		75,000.00	150,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	6	13,492,000.00	-

注 5：主要为上海陆家嘴商务广场有限公司收取的办公楼租金。

注 6：主要为上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司收取的租金。

5.4 支付关联方租金

	注	2014 年	2013 年
上海陆家嘴(集团)有限公司	7	15,403,015.50	11,614,437.83
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	8	1,247,898.52	1,235,569.89
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		249,660.00	187,245.00

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

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

5.5 支付关联方借款利息

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

5.6 向关联方收取借款利息

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

5.7 向关联方收购股权

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 与关联方的主要交易(续)

5.8 向关联方收回投资款

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

5.9 向关联方支付股利

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

5.10 向关联方借款

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

5.11 向关联方提供借款

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

5.12 向关联方偿还借款

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

5.13 其他

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

5.14 关键管理人员薪酬

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预付账款:		
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	314,861.00	311,974.63
应收账款:		
上海陆家嘴(集团)有限公司	548,921.70	-
其他应收款		
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,150,000.00	1,150,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	50,000.00	50,000.00
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	89,835.63	89,835.63
上海易兑外币兑换有限公司	-	2,200,000.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	77,805.00	77,805.00
应收股利:		
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46
其他非流动资产:		
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	240,000,000.00	-
其他应付款:		
爱建证券有限责任公司	2,183,050.00	2,183,050.00
陆家嘴国际信托投资有限公司	1,768,506.03	1,652,719.98
上海陆家嘴金融发展有限公司	651,826.92	748,747.32
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	2,257,500,000.00
应付账款:		
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	234,621.50	1,386,845.35
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	36,925.00	1,542,774.00
预收账款:		
上海陆家嘴(集团)有限公司	13,492,000.00	-
一年内到期的长期借款:		
上海富都世界发展有限公司	-	200,000,000.00
短期借款:		
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	-
应付利息:		
上海富都世界发展有限公司	-	244,444.45

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十一、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

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

2. 或有事项

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

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

十二、 资产负债表日后事项

根据本公司第七届董事会第五次会议决议,决定 2014 年度预分配方案如下:分别按本公司 2014 年度归属于上市公司股东的净利润 10%提取法定盈余公积和任意盈余公积后,拟以 2014 年末总股本 1,867,684,000 股为基数,按每 10 股派现金人民币 4.288 元(含税)向全体股东分配利润。上述预分配方案尚待股东大会批准,因此待分配 2014 年股利尚包括在 2014 年末的未分配利润中。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十三、 其他重要事项

1. 分部报告

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

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

本公司及子公司按照业务类别披露的主营业务收入及主营业务成本请参见附注五、32。

2. 比较数据

如附注二所述，由于本年度采用了若干企业会计准则，财务报表中若干项目的会计处理和列报以及财务报表中的金额已经过修改，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，以符合本年度之的列报和会计处理要求。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

其他应收账款的账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
0-6 个月(含 6 个月)	2,376,845,475.93	604,865,542.31
6-12 个月	-	-
1-2 年	-	-
2-3 年	-	6,721.30
3 年以上	3,120,412.03	3,630,192.06
	2,379,965,887.96	608,502,455.67
减：坏账准备	3,120,412.03	3,636,913.36
	2,376,845,475.93	604,865,542.31

其他应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少 转回	转销	年末余额
2014 年	3,636,913.36	-	516,501.33	-	3,120,412.03
2013 年	3,439,812.03	197,101.33	-	-	3,636,913.36

其他应收款按类别分析如下：

	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	1,366,752.03	0.06%	1,366,752.03	100.00%
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,378,599,135.93	99.94%	1,753,660.00	0.07%
单项金额不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
	2,379,965,887.96	100.00%	3,120,412.03	0.13%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款(续)

	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项计 提坏账准备	1,366,752.03	0.22%	1,366,752.03	100.00%
按信用风险特征组合计 提坏账准备	607,135,703.64	99.78%	2,270,161.33	0.37%
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备	-	-	-	-
	<u>608,502,455.67</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,636,913.36</u>	<u>0.60%</u>

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下

	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备金额	
	金额	比例	金额	
0-6 个月(含 6 个月)	2,376,843,895.90	99.93%	-	
6-12 个月	-	-	-	
1-2 年	-	-	-	
2-3 年	-	-	-	
3 年以上	<u>1,753,660.00</u>	<u>0.07%</u>	<u>1,753,660.00</u>	
	<u>2,378,597,555.90</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,753,660.00</u>	

	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	
0-6 个月(含 6 个月)	604,865,542.31	99.63%	-	
6-12 个月	-	-	-	
1-2 年	-	-	-	
2-3 年	6,721.30	0.00%	6,721.30	
3 年以上	<u>2,263,440.03</u>	<u>0.37%</u>	<u>2,263,440.03</u>	
	<u>607,135,703.64</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,270,161.33</u>	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

其他应收款按性质分类如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收关联公司款项	2,367,275,193.90	603,068,276.26
代收代付	9,526,752.03	1,366,752.03
押金及保证金	1,592,860.00	2,073,060.00
其他	1,571,082.03	1,994,367.38
	<u>2,379,965,887.96</u>	<u>608,502,455.67</u>

于 2014 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

	期末余额	占其他应 收款总额 的比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
上海佳质资产管理有限公司	1,195,847,518.45	50.25%	应收关联公司款项	6 个月以内	-
上海佳二实业投资有限公司	558,535,099.76	23.47%	应收关联公司款项	6 个月以内	-
上海智依投资有限公司	240,000,000.00	10.08%	应收关联公司款项	6 个月以内	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	199,874,883.89	8.40%	应收关联公司款项	6 个月以内	-
上海德勤投资发展有限公司	94,013,197.79	3.95%	应收关联公司款项	6 个月以内	-
	<u>2,288,270,699.89</u>	<u>96.15%</u>			<u>-</u>

于 2013 年 12 月 31 日，其他应收款中欠款金额前五名：

	期末余额	占其他应 收款总额 的比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
上海佳二实业投资有限公司	554,515,120.76	91.13%	应收关联公司款项	6 个月以内	-
上海陆景置业有限公司	24,791,463.10	4.07%	应收关联公司款项	6 个月以内	-
上海德勤投资发展有限公司	22,637,323.10	3.72%	应收关联公司款项	6 个月以内	-
上海佳仁资产管理公司	2,013,726.62	0.33%	应收关联公司款项	6 个月以内	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,150,000.00	0.19%	押金及保证金	3 年以上	1,150,000.00
	<u>605,107,633.58</u>	<u>99.44%</u>			<u>1,150,000.00</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资

长期股权投资分类

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
子公司	8,854,005,829.91	-	8,854,005,829.91	-
合营企业	245,744,124.84	-	243,629,313.57	-
联营企业	3,431,746,599.80	-	3,388,646,598.08	-
	<u>12,531,496,554.55</u>	<u>-</u>	<u>12,486,281,741.56</u>	<u>-</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2014 年

子公司

	年初余额	增减变动	年末余额	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	-	12,000,000.00	-	-	-
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	-	322,437,158.95	-	-	82,500,000.00
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00	-	7,000,000.00	-	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	-	10,059,397.23	-	-	-
上海陆家嘴开发大厦有限公司	267,223,917.60	-	267,223,917.60	-	-	47,000,000.00
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	-	2,400,000,000.00	-	-	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	-	690,000,000.00	-	-	30,000,000.00
上海陆家嘴物业管理有限公司	7,180,526.61	-	7,180,526.61	-	-	7,936,782.28
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	-	904,251,445.67	-	-	100,000,000.00
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50	-	320,640,339.50	-	-	5,500,000.00
上海陆家嘴浦江置业有限公司	636,500,000.00	-	636,500,000.00	-	-	-
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	54,146,187.12	-	54,146,187.12	-	-	17,173,854.67
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-	-	-
东顺(香港)投资有限公司	63,075,000.00	-	63,075,000.00	-	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-	-
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	2,005,162.57	-	2,005,162.57	-	-	1,470,935.46
上海佳三资产管理公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-
上海前滩实业发展有限公司	2,950,486,694.66	-	2,950,486,694.66	-	-	-
	<u>8,854,005,829.91</u>	<u>-</u>	<u>8,854,005,829.91</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>291,581,572.41</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2014 年

合营及联营企业

	年初余额	本年变动					年末余额	年末 减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下投资收益	宣告现金红利	计提 减值准备		
合营企业								
上海富都世界发展有限公司	241,945,477.01	-	-	24,155,051.36	23,015,166.58	-	243,085,361.79	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	1,683,836.56	-	-	974,926.49	-	-	2,658,763.05	-
								-
联营企业								
上海浦东嘉里城房地产有限公司	217,698,610.48	-	-	42,757,084.61	-	-	260,455,695.09	-
上海中心大厦建设发展有限公司	3,162,144,207.15	-	-	185,948.92	-	-	3,162,330,156.07	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,303,780.45	-	-	893,904.58	770,550.00	-	7,427,135.03	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,500,000.00	-	-	33,613.61	-	-	1,533,613.61	-
	<u>3,632,275,911.65</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,000,529.57</u>	<u>23,785,716.58</u>	<u>-</u>	<u>3,677,490,724.64</u>	<u>-</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2013 年

子公司

	年初余额	增减变动	年末余额	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	-	12,000,000.00	-	-	-
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	-	322,437,158.95	-	-	82,500,000.00
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00	-	7,000,000.00	-	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	-	10,059,397.23	-	-	-
上海陆家嘴开发大厦有限公司	267,223,917.60	-	267,223,917.60	-	-	80,000,000.00
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	-	2,400,000,000.00	-	-	-
上海陆景置业有限公司	75,000,000.00	(75,000,000.00)	-	-	-	-
上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	-	690,000,000.00	-	-	45,000,000.00
上海陆家嘴物业管理有限公司	7,180,526.61	-	7,180,526.61	-	-	5,740,281.05
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	-	904,251,445.67	-	-	190,000,000.00
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50	-	320,640,339.50	-	-	7,830,024.17
上海陆家嘴浦江置业有限公司	636,500,000.00	-	636,500,000.00	-	-	-
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	54,146,187.12	-	54,146,187.12	-	-	4,064,371.76
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-	-	-
东顺(香港)投资有限公司	-	63,075,000.00	63,075,000.00	-	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-	-
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	2,005,162.57	-	2,005,162.57	-	-	1,025,430.52
上海佳三资产管理公司	-	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-	-
上海前滩实业发展有限公司	-	2,950,486,694.66	2,950,486,694.66	-	-	-
	<u>5,914,444,135.25</u>	<u>2,939,561,694.66</u>	<u>8,854,005,829.91</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>416,160,107.50</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

2013 年

合营及联营企业

	年初余额	本年变动					年末余额	年末 减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下投资收益	宣告现金红利	计提 减值准备		
合营企业								
上海富都世界发展有限公司	239,077,952.12	-	-	23,003,522.51	20,135,997.62	-	241,945,477.01	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	543,508.49	500,000.00	-	640,328.07	-	-	1,683,836.56	-
联营企业								
上海浦东嘉里城房地产有限公司	189,534,801.66	-	-	28,163,808.82	-	-	217,698,610.48	-
上海中心大厦建设发展有限公司	3,136,125,118.32	-	-	26,019,088.83	-	-	3,162,144,207.15	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	6,644,530.01	-	-	1,550,250.44	891,000.00	-	7,303,780.45	-
上海易兑外币兑换有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	-	1,500,000.00	-	-	-	-	1,500,000.00	-
	<u>3,571,925,910.60</u>	<u>2,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>79,376,998.67</u>	<u>21,026,997.62</u>	<u>-</u>	<u>3,632,275,911.65</u>	<u>-</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

3. 营业收入及营业成本

	2014年		2013年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,011,380,988.65	329,174,677.39	1,395,651,139.99	235,246,538.52
其他业务	420,775,104.35	229,130,287.26	208,339,946.65	34,765,046.15
	<u>2,432,156,093.00</u>	<u>558,304,964.65</u>	<u>1,603,991,086.64</u>	<u>270,011,584.67</u>

按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

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

4. 投资收益

	2014 年	2013 年
成本法核算的长期股权投资收益	291,581,572.41	416,160,107.50
权益法核算的长期股权投资收益	71,200,529.57	81,176,998.67
处置长期股权投资产生的投资收益	2,499,857.51	154,730,095.46
委托贷款利息收入	159,620,964.19	143,849,051.83
可供出售金融资产等在持有期间取得的收益	14,852,254.44	27,954,082.81
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	145,237,376.26	267,519,433.64
理财产品投资收益	44,224,192.13	3,844,927.96
其他	<u>120,391.70</u>	-
	<u>729,337,138.21</u>	<u>1,095,234,697.87</u>

于2014年12月31日，本公司投资收益汇回无重大限制。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注(续)

2014年12月31日

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

5. 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2014 年	2013 年
净利润	1,258,809,426.84	1,380,189,526.61
加：资产减值损失/(转回)	(363,878.66)	1,112,764.54
固定资产折旧	589,130.46	589,130.28
无形资产摊销	66,880.08	53,380.08
投资性房地产折旧	97,248,863.16	81,817,786.24
长期待摊费用摊销	2,175,475.57	1,357,093.03
处置固定资产、投资性房地产和 其他长期资产的收益	(5,988,651.33)	(107,749,722.46)
财务费用	495,062,276.33	257,898,949.16
投资损失	(729,337,138.21)	(1,095,234,697.87)
递延所得税资产增加	(121,782,563.14)	(278,534,957.79)
存货的增加	(891,600,588.27)	(1,335,929,306.81)
经营性应收项目的(增加)/减少	(1,763,362,875.88)	515,219,321.79
经营性应付项目的增加	423,134,908.11	822,275,344.78
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,235,348,734.94)</u>	<u>243,064,611.58</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表补充资料

2014年12月31日

人民币元

1. 非经常性损益明细表

	注	2014年金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1	30,690,633.50
计入当期损益的政府补助	2	13,625,880.26
处置可供出售金融资产取得的投资收益	3	167,786,034.39
对外委托贷款取得的收益	4	1,736,533.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5	12,904,826.80
		<u>226,743,908.28</u>
所得税影响数		(56,685,701.50)
少数股东损益影响数(税后)		<u>(13,839,165.39)</u>
		<u>156,219,041.39</u>

本公司及子公司对非经常性损益项目的确认依照《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》(证监会公告[2008]43号)的规定执行。

重大非经常性损益项目注释：

- (1) 该项目主要为处置众城大厦、新景园车位、陆家嘴花园车位、长鑫大厦、河滨花苑等投资性房地产的收益人民币27,448,686.63元，以及处置上海易兑外币兑换有限公司的收益人民币2,499,857.51元。
- (2) 该项目主要为本公司及子公司收到职工培训及教育费返还人民币9,548,193.46元，收到陆家嘴金融贸易区管理委员会补贴款人民币3,229,600.00元，收到财政扶持基金人民币262,150.00元，收到产业信息智能化展示、云计算服务示范推广平台补贴款人民币230,494.80元等。
- (3) 该项目主要为本期处置可供出售金融资产豫园商城、号百控股、申能股份、交通银行、光大银行、大众保险和上海通信技术中心的股权取得的投资收益人民币167,786,034.39元。
- (4) 该项目主要为本公司收到的对上海陆家嘴新辰投资股份有限公司的委托贷款利息收入人民币1,736,533.33元。
- (5) 该项目主要为本公司及子公司收到违约金罚款人民币6,842,631.57元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表补充资料(续)

2014年12月31日

人民币元

2. 净资产收益率和每股收益

2014 年

	加权平均 净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	14.68%	0.8575	0.8575
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	13.25%	0.7738	0.7738

2013 年

	加权平均 净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.49%	0.7583	0.7583
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	10.10%	0.6128	0.6128

本公司无稀释性潜在普通股。