

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

经审阅备考财务报表

2015年12月31日及2016年6月30日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

目 录

	页 次
一、 审阅报告	1 - 2
二、 经审阅备考财务报表	
备考合并资产负债表	3 - 4
备考合并利润表	5 - 6
备考财务报表附注	7 -100
备考财务报表补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	2

审阅报告

安永华明(2016)专字第60842066_B12号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制的备考财务报表，包括2015年12月31日及2016年6月30日的备考合并资产负债表，2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间的备考合并利润表以及备考财务报表附注。按照后附备考财务报表附注二所述编制基础编制备考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，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考财务报表发表审阅结论。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第2101号——财务报表审阅》的规定执行了审阅工作。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的备考财务报表没有在所有重大方面按照后附备考财务报表附注二所述编制基础编制。



审阅报告(续)

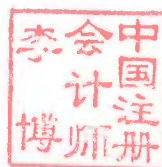
安永华明(2016)专字第60842066_B12号

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注二对编制基础的说明,编制备考财务报表是为了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司为备考财务报表附注一所述之交易目的拟向中国证券监督管理委员会申请重大资产重组之用。因此,备考财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司向中国证券监督管理委员会报送文件之用,而不应分发至其他机构或人员或为其使用,亦不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审阅结论。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京



中国注册会计师: 李 博



中国注册会计师: 郭天龙

2016年12月2日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并资产负债表

2015年12月31日及2016年6月30日

人民币元

资产	附注五	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
流动资产			
货币资金	1	5,298,891,787.19	1,942,603,601.58
应收账款	2	441,294,726.62	35,192,983.89
预付款项		2,394,992.75	1,886,563.32
应收利息		-	8,014,469.00
应收股利		26,909,675.46	26,909,675.46
其他应收款	3	321,840,239.64	157,072,996.52
存货	4	19,350,659,826.66	18,921,951,608.66
流动资产合计		25,441,991,248.32	21,093,631,898.43
非流动资产			
可供出售金融资产	5	5,392,958,687.94	8,284,187,642.60
长期应收款	6	20,785,807.43	20,785,807.43
长期股权投资	7	5,060,466,033.92	5,160,290,166.71
投资性房地产	8	24,804,283,949.83	24,250,982,043.19
固定资产	9	446,774,783.13	454,680,737.14
在建工程	10	475,323,191.49	-
无形资产	11	1,210,694.58	1,352,504.64
长期待摊费用	12	146,664,229.62	151,653,720.89
递延所得税资产	13	1,373,180,449.81	1,250,762,882.62
其他非流动资产	14	200,000,000.00	655,000,000.00
非流动资产合计		37,921,647,827.75	40,229,695,505.22
资产总计		63,363,639,076.07	61,323,327,403.65

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并资产负债表(续)

2015年12月31日及2016年6月30日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
流动负债			
短期借款	16	6,424,000,000.00	4,539,000,000.00
应付账款	17	2,248,189,902.47	1,954,621,336.68
预收款项	18	7,093,219,415.77	4,670,193,649.96
应付职工薪酬	19	36,012,900.08	53,239,054.20
应交税费	20	635,151,313.20	967,074,580.30
应付利息	21	205,832,345.11	144,965,784.70
应付股利	22	65,903,056.56	15,000,000.00
其他应付款	23	18,202,919,702.14	19,492,989,653.67
一年内到期的非流动负债	24	583,000,000.00	3,203,000,000.00
其他流动负债		504,585.20	514,485.20
流动负债合计		35,494,733,220.53	35,040,598,544.71
非流动负债			
长期应付职工薪酬	19	93,693,678.71	98,998,933.01
长期借款	24	6,044,141,438.46	4,449,290,548.50
应付债券	25	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款	26	120,473,425.20	137,361,514.20
专项应付款		6,400.00	6,400.00
非流动负债合计		11,258,314,942.37	9,685,657,395.71
负债合计		46,753,048,162.90	44,726,255,940.42
股东权益			
归属于母公司股东权益		12,786,109,349.69	12,994,644,368.21
少数股东权益		3,824,481,563.48	3,602,427,095.02
股东权益合计		16,610,590,913.17	16,597,071,463.23
负债及股东权益总计		63,363,639,076.07	61,323,327,403.65

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

备考合并利润表

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

	附注五	截至2016年6月 30日止六个月期间 (未经审计)	2015年 (未经审计)
营业收入	27	4,009,809,364.97	5,631,357,902.68
减：营业成本	27	1,780,077,730.93	2,558,324,187.25
营业税金及附加	28	465,748,975.34	531,602,650.88
销售费用		70,740,886.11	151,709,466.20
管理费用		98,232,837.93	219,143,460.39
财务费用	29	233,318,687.85	592,055,368.10
资产减值损失/(转回)	30	4,032,573.85	(1,684,840.06)
加：投资收益	31	140,867,468.89	1,098,115,305.72
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		33,191,114.05	164,323,788.58
营业利润		1,498,525,141.85	2,678,322,915.64
加：营业外收入	32	20,521,107.50	94,056,927.89
其中：非流动资产处置利得		1,000.00	41,908,104.40
减：营业外支出	33	349,395.71	104,188.56
其中：非流动资产处置损失		610.00	750.00
利润总额		1,518,696,853.64	2,772,275,654.97
减：所得税费用	35	370,700,973.99	653,126,549.52
净利润		1,147,995,879.65	2,119,149,105.45
归属于母公司股东的净利润		849,359,456.85	1,897,405,502.39
少数股东损益		298,636,422.80	221,743,603.06

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并利润表(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

	附注五	截至2016年6月 30日止六个月期间 (未经审计)	2015年 (未经审计)
其他综合收益的税后净额			
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		(109,111,003.37)	369,573,325.55
归属于少数股东的其他综合收益的 税后净额		(602,246.90)	(249,205.61)
综合收益总额		1,038,282,629.38	2,488,473,225.39
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		740,248,453.48	2,266,978,827.94
归属于少数股东的综合收益总额		298,034,175.90	221,494,397.45
每股收益			
(一) 基本每股收益	36	0.2526	0.5644
(二) 稀释每股收益	36	0.2526	0.5644

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

一、 基本情况

1. 本公司基本情况

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司,于1992年4月27日成立。本公司所发行人民币普通股A股2,444,551,200股,境内上市外资股B股917,280,000股,均已在上海证券交易所上市交易。本公司总部位于中国上海市浦东新区杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场1号楼。

本公司及子公司主要经营活动为:在浦东新区及天津红桥区等地从事以城市综合开发为主的房地产综合开发业务,包括土地批租、房产销售、房地产租赁、酒店、物业管理等。

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

本备考财务报表业经本公司董事会于2016年12月2日决议批准。

2. 拟通过现金支付方式进行的收购股权方案

于2016年10月17日,本公司下属全资子公司上海佳湾资产管理有限公司(以下简称“佳湾公司”)与华宝信托有限责任公司代表的华宝信托-安心投资20号集合资金信托计划(以下简称“安心信托”)于上海联合产权交易所通过持续竞价方式联合竞得苏州绿岸房地产开发有限公司(以下简称“苏州绿岸”,系江苏苏钢集团有限公司(以下简称“苏钢”)全资子公司)95%权益以及一项苏钢应收绿岸的债权(以下简称“苏钢债权”),对价分别为人民币6,840,276,600.00元及人民币1,685,000,000.00元,合计人民币8,525,276,600.00元。

根据安排,佳湾公司拟出资人民币2,024,753,192.50元,其中人民币1,624,565,692.50元用于取得苏州绿岸22.5625%权益,人民币400,187,500.00元用于取得23.7500%苏钢债权。

根据《华宝信托-安心投资20号集合资金信托计划信托合同》(以下简称“信托合同”),中国农业银行股份有限公司拟认购安心信托不超过4,475,770,215.00元优先级信托单位,本公司下属全资子公司上海佳二实业投资有限公司(以下简称“佳二公司”)拟认购安心信托不超过2,024,753,192.50元劣后级信托单位。因此,安心信托拟将信托总额计人民币6,500,523,407.50元全额用于上述交易,其中人民币5,215,710,907.50元用于取得苏州绿岸72.4375%权益,人民币1,284,812,500.00元用于取得76.2500%苏钢债权。与此同时,根据信托合同的安排,佳二公司拟将取得对安心信托的实际控制权。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

一、 基本情况(续)

2. 拟通过现金支付方式进行的收购股权方案(续)

综上所述,本公司拟在本次交易完成后,通过佳湾公司和佳二公司取得对苏州绿岸 95%权益的控制权,并相应成为苏州绿岸的母公司。

于 2016 年 12 月 2 日,本公司第七届董事会 2016 年第六次临时会议审议通过《关于公司本次重大资产重组方案的议案》等议案,批准上述方案以及批准佳湾公司与苏钢签订产权交易合同。

本次交易涉及本公司向苏钢支付现金购买标的资产,根据法律、法规和规范性文件及《上市规则》的规定,本次交易不构成关联交易。本公司以现金方式支付全部对价,不涉及发行股份。本次交易完成后,上海陆家嘴(集团)有限公司仍为本公司控股股东,上海市浦东新区国有资产监督管理委员会仍为本公司实际控制人,本次交易不会导致本公司控制权发生变化。因此,本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 109 号)第十三条规定的借壳上市。

如上所述,本公司及子公司拟用于本次交易的资金为自有资金和银行借款,其中自有资金主要为货币资金,银行借款则通过信托方式取得。

3. 拟收购目标企业目前概况

苏州绿岸是一家在中华人民共和国江苏省苏州市注册的有限公司,于 2014 年 11 月 11 日成立,位于苏州高新区浒墅关镇浒关北路 201 号,苏州绿岸主要从事房地产开发等业务。

苏州绿岸的母公司为苏钢。

二、 备考财务报表的编制基础

本备考财务报表为本公司向中国证券监督管理委员会申请重大资产重组而编制,不适用于其他目的。根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定,以本公司的合并财务报表为基础,依据本次重大资产购买完成后的架构编制了最近一年一期的备考财务报表。本备考财务报表系根据本公司与购买资产相关的协议之约定,并按照以下假设基础编制:

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

二、 备考财务报表的编制基础(续)

- 假设本次交易的交易方案已获本公司股东大会批准,并已获相关政府部门及监管机构批准且能顺利实施。
- 假定上述 95%权益收购于 2015 年 1 月 1 日前完成,且 95%权益的交易对价为人民币 6,840,276,600.00 元(若苏州绿岸实收资本已获实缴),即本备考财务报表附注一、2 所述之股权交易对价,以经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计的苏州绿岸 2014 年度、2015 年度及截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表(安永华明(2016)专字第 60842066_B13 号)为基础编制本备考财务报表。
- 假定于 95%股权收购交易时,本公司及子公司占有苏州绿岸 95%权益且获得对苏州绿岸的控制权。
- 假定于各资产负债表日,本公司及子公司收购苏州绿岸 95%权益的交易对价,以及代苏州绿岸向苏钢的还款均未支付,且已于各资产负债表日列报于本备考财务报表的其他应付款中;与此同时,本公司及子公司为满足交易对价支付需求所采用的融资方式暂不考虑。
- 以上述交易对价计算苏州绿岸的存货于各资产负债表日的金额,且假定无需考虑计提存货跌价准备与否。
- 以现金方式收购苏州绿岸 95%权益而尚未发生的费用及税务等影响不在本备考财务报表中反映。
- 本备考合并财务报表的合并范围,为本公司及其目前控制的子公司(附注七、1),以及拟购买的目标企业——苏州绿岸。

在上述假设的框架下,根据实际发生的交易和事项,本备考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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

二、 备考财务报表的编制基础(续)

本备考财务报表以持续经营为基础列报。

编制本备考财务报表时，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。

考虑到本备考财务报表之使用目的，本备考财务报表只列示备考合并资产负债表、备考合并利润报表及有关对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的附注项目，且部分附注项目已在本备考财务报表中简化披露。本公司编制备考财务报表是为了向中国证券监督管理委员会申请重大资产购买使用，不适用于其他目的。

由于本备考财务报表的编制基础具有某些能够影响信息可靠性的固有限制，未必真实反映收购苏州绿岸事宜完成的情况下本公司于2015年12月31日及2016年6月30日的合并财务状况以及2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间的合并经营成果。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司及其目前控制的子公司以及拟购买的苏州绿岸(以下统称“本集团”)根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提、存货计价方法、投资性房地产、固定资产及无形资产的折旧摊销方法以及收入确认等。

1. 遵循声明

本备考财务报表按照备考财务报表附注二所述编制基础进行编制。

2. 会计期间

本集团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。惟截至2016年6月30日止期间为1月1日至6月30日止。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

三、重要会计政策和会计估计(续)

3. 正常营业周期

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

递延所得税资产和负债被归类为非流动资产和负债。

本集团在备考财务报表中对于资产和负债按流动和非流动进行分类。符合下列条件之一的资产，应当归类为流动资产：

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

流动资产以外的资产，应当归类为非流动资产。

符合下列条件之一的负债，应当归类为流动负债：

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

流动负债以外的负债，应当归类为非流动负债。

4. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本备考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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

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。

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备考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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 企业合并(续)

非同一控制下的企业合并(续)

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

6. 备考合并财务报表

备考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及拟购买的苏州绿岸 2015 年度及截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间的 1 年 1 期财务报表。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)。

编制备考合并财务报表时,子公司及苏州绿岸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。

子公司及苏州绿岸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集团取得控制权之日起纳入合并财务报表,直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司,被合并方的经营成果和现金流量自合并当期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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

三、重要会计政策和会计估计(续)

6. 备考合并财务报表(续)

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

不丧失控制权情况下,少数股东权益发生变化作为权益性交易。

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。

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,是指本集团的库存现金及可随时用于支付的存款;现金等价物,是指本集团持有的期限短、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

本集团对于发生的外币交易,将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

金融资产的分类和计量

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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(续)

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，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

贷款和应收款项

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

可供出售金融资产

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类:

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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

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

以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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

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

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，确认相应的坏账准备。

单项金额重大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。

本集团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(%)
1年以内(含1年)	0-50%	0-50%
1至2年	100%	100%
2年以上	100%	100%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

11. 应收款项(续)

单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额不重大但存在客观证据表明该应收款项发生减值的，本集团根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备，计入当期损益。

坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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应收款项在转回日的摊余成本。

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

12. 存货(续)

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

土地开发业务的核算方法

开发用土地在取得时,按实际成本计入“无形资产”,土地投入开发建设时从“无形资产”转入“转让场地开发支出”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等,属于直接费用的直接计入开发成本;需在各地块间分摊的费用,按受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性支出于实际发生时直接计入当期损益。

在转让土地结转土地开发成本时,对于尚未支付的开发成本,按照对工程预算成本的最佳估计预提,待实际发生时相应调整该项预提费用。

房产开发业务的核算方法

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

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

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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。

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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。

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

14. 投资性房地产(续)

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

15. 固定资产

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

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

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%

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

16. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

17. 借款费用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

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集团,且其成本能够可靠地计量时才予以确认,并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产,其公允价值能够可靠地计量的,即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

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

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

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

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

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

20. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值,按以下方法确定:

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

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

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

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,是指本集团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。本集团提供给职工配偶、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
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
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)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险,相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

其他长期职工福利

其他长期职工福利主要为本集团按照相关规定提取的职工奖福基金,用于员工整体的福利方案。每一年度奖福基金计提及使用金额待董事会批准后实施。

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,本集团将其确认为预计负债:

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
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集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

销售商品收入

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

提供劳务收入

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

土地销售收入

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

房地产销售收入

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

23. 收入(续)

出租物业收入

对出租物业租金收入的确认方法, 详见附注三、25 租赁——作为经营租赁出租人。

酒店业收入

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

提供物业管理等劳务收入

在劳务已经提供, 收到价款或取得收取价款的凭证时确认为收入。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

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
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
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。

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债,除非:

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

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

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

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

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。

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

28. 公允价值计量

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

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

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

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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

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

经营租赁—作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

持有其他主体 20%或以上的表决权但对该主体不具有重大影响

本集团无权参与上海东城商都实业公司和上海陆家嘴商业建设有限公司财务和经营决策，因此，本集团对该些企业不具有重大影响。

业务构成

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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)

判断(续)

金融工具分类

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

估计的不确定性

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

可供出售金融资产减值

本集团将某些资产归类为可供出售金融资产,并将其公允价值的变动直接计入其他综合收益。当公允价值下降时,管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在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)

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

存货及预计负债

苏州绿岸于资产负债表日的若干土地因历史客观因素存在逾期开发问题。在测算该等风险对本备考财务报表的影响时,需要做出重大判断及估计,有很多因素及结果在房地产开发过程中是难以确定的。苏钢承诺,如因截止 2016 年 12 月 1 日前的任何因 17 块地块逾期开发而导致苏州绿岸遭受任何损失的,由苏钢赔偿苏州绿岸以使苏州绿岸免受相关损失。苏州绿岸以此为基础认为相应风险较低,无需确认预计负债。当最终结果与管理层初始判断不一致时,其差额将影响存货的价值。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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)

递延所得税资产

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

开发成本

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

土地增值税

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

固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

四、 税项

主要税种及税率

本集团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%, 5%, 11%

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。

本集团适用的费种与费率：

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

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
库存现金	236,414.97	187,867.81
银行存款	5,298,027,966.39	1,941,785,061.60
其他货币资金	627,405.83	630,672.17
	<u>5,298,891,787.19</u>	<u>1,942,603,601.58</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，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

于2016年6月30日，本集团所有货币资金都存放于境内，且无所有权受限货币资金(2015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：

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
1 年以内	444,140,391.65	36,641,958.70
1 年至 2 年	392,582.10	377,736.66
2 年至 3 年	152,596.93	224,475.00
3 年以上	484,126.57	454,750.00
	<u>445,169,697.25</u>	<u>37,698,920.36</u>
减：应收账款坏账准备	<u>3,874,970.63</u>	<u>2,505,936.47</u>
	<u>441,294,726.62</u>	<u>35,192,983.89</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释

2. 应收账款(续)

应收账款坏账准备的变动如下:

	期/年初余额 (未经审计)	本期/年计提 (未经审计)	本期/年转回 (未经审计)	本期/年核销 (未经审计)	期/年末余额 (未经审计)
截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间	2,505,936.47	1,673,706.20	304,672.04	-	3,874,970.63
2015 年	3,660,346.45	-	858,409.98	296,000.00	2,505,936.47

于截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间, 本集团无核销的应收账款。

于 2015 年度, 本集团应收象山华丰房产有限公司的物业管理费人民币 296,000.00 元, 由于该公司已破产, 且经法院判决已无可执行财产导致款项无法收回, 故予以核销。

应收账款按类别分析如下:

	2016 年 6 月 30 日(未经审计)			
	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	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备	444,769,697.25	99.91%	3,474,970.63	0.78%
单项金额不重大但单项计 提坏账准备	400,000.00	0.09%	400,000.00	100.00%
	<u>445,169,697.25</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,874,970.63</u>	
	2015 年 12 月 31 日(未经审计)			
	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	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备	37,298,920.36	98.94%	2,105,936.47	5.65%
单项金额不重大但单项计 提坏账准备	400,000.00	1.06%	400,000.00	100.00%
	<u>37,698,920.36</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,505,936.47</u>	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考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:

	2016年6月30日(未经审计)		
	账面余额		坏账准备金额
	金额	比例	
1年以内	444,140,391.65	99.86%	3,013,378.88
1年至2年	392,582.10	0.09%	358,898.10
2年至3年	152,596.93	0.03%	97,846.93
3年以上	84,126.57	0.02%	4,846.72
	<u>444,769,697.25</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,474,970.63</u>

	2015年12月31日(未经审计)		
	账面余额		坏账准备金额
	金额	比例	
1年以内	36,641,958.70	98.24%	1,448,974.81
1年至2年	377,736.66	1.01%	377,736.66
2年至3年	224,475.00	0.60%	224,475.00
3年以上	54,750.00	0.15%	54,750.00
	<u>37,298,920.36</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,105,936.47</u>

于2016年6月30日,应收账款主要系应收房产销售款项392,466,536.55元,应收租金人民币32,843,343.21元,应收物业管理费人民币12,234,197.19元,前五名的应收账款余额为人民币403,117,408.96元,约占应收账款期末余额的91%。

于2015年12月31日,应收账款主要系应收租金人民币19,765,982.29元,应收物业管理费人民币13,265,634.04元,前五名的应收账款余额为人民币19,046,799.18元,约占应收账款年末余额的51%。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
1 年以内	316,447,985.91	153,635,918.22
1 年至 2 年	4,601,024.20	273,509.45
2 年至 3 年	2,125,896.50	2,065,896.50
3 年以上	5,939,999.09	5,708,798.72
	329,114,905.70	161,684,122.89
减：坏账准备	7,274,666.06	4,611,126.37
	<u>321,840,239.64</u>	<u>157,072,996.52</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	期/年初余额 (未经审计)	本期/年计提 (未经审计)	本期/年转回 (未经审计)	本期/年转销 (未经审计)	期/年末余额 (未经审计)
截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间	<u>4,611,126.37</u>	<u>2,663,539.69</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,274,666.06</u>
2015 年	<u>5,437,556.45</u>	<u>2,894.90</u>	<u>829,324.98</u>	<u>-</u>	<u>4,611,126.37</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

其他应收款按类别分析如下：

2016年6月30日(未经审计)				
	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	2,374,672.86	0.72%	2,374,672.86	100.00%
按信用风险特征组合计提坏账准备	325,763,378.78	98.98%	3,923,139.14	1.20%
单项金额不重大但单项计提坏账准备	976,854.06	0.30%	976,854.06	100.00%
	<u>329,114,905.70</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,274,666.06</u>	

2015年12月31日(未经审计)				
	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	2,374,672.86	1.47%	2,374,672.86	100.00%
按信用风险特征组合计提坏账准备	158,332,595.97	97.93%	1,259,599.45	0.80%
单项金额不重大但单项计提坏账准备	976,854.06	0.60%	976,854.06	100.00%
	<u>161,684,122.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,611,126.37</u>	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

2016年6月30日(未经审计)			
账面余额			
	金额	比例	坏账准备金额
1年以内	316,447,985.91	97.15%	2,033,474.69
1年至2年	4,601,024.20	1.41%	697,874.65
2年至3年	2,125,896.50	0.65%	6,620.00
3年以上	2,588,472.17	0.79%	1,185,169.80
合计	325,763,378.78	100.00%	3,923,139.14

2015年12月31日(未经审计)			
账面余额			
	金额	比例	坏账准备金额
1年以内	153,635,918.22	97.04%	40,000.00
1年至2年	273,509.45	0.17%	27,809.65
2年至3年	2,065,896.50	1.30%	6,620.00
3年以上	2,357,271.80	1.49%	1,185,169.80
合计	158,332,595.97	100.00%	1,259,599.45

其他应收款按性质分类如下：

	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
往来款	133,714,561.93	126,928,238.97
押金及保证金	168,736,276.39	14,891,729.80
代收代付	3,455,557.20	5,272,859.58
其他	23,208,510.18	14,591,294.54
	329,114,905.70	161,684,122.89

于2016年6月30日，前五名的其他应收款余额为人民币278,071,552.52元，约占其他应收款期末余额的84%。其中，金额首位为应收上海市规划和国土资源管理局的押金及保证金计人民币145,410,000.00元。

于2015年12月31日，前五名的其他应收款余额为人民币129,449,344.39元，约占其他应收款年末余额的80.07%。其中，金额首位为应收上海纯一实业发展有限公司的往来款项计人民币123,601,099.65元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

4. 存货

	2016 年 6 月 30 日		
	账面余额 (未经审计)	跌价准备 (未经审计)	账面价值 (未经审计)
转让场地开发支出	2,199,783,197.59	3,770,000.00	2,196,013,197.59
公共建筑建设支出	12,300,208,165.77	-	12,300,208,165.77
商品房建设支出	2,814,521,003.97	-	2,814,521,003.97
动迁房	104,652,449.59	-	104,652,449.59
商品房	1,933,300,223.73	309,581.10	1,932,990,642.63
库存商品	<u>2,274,367.11</u>	<u>-</u>	<u>2,274,367.11</u>
	<u>19,354,739,407.76</u>	<u>4,079,581.10</u>	<u>19,350,659,826.66</u>

	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额 (未经审计)	跌价准备 (未经审计)	账面价值 (未经审计)
转让场地开发支出	2,198,496,882.61	3,770,000.00	2,194,726,882.61
公共建筑建设支出	12,305,903,038.97	-	12,305,903,038.97
商品房建设支出	2,271,098,595.14	-	2,271,098,595.14
动迁房	104,726,348.17	-	104,726,348.17
商品房	2,043,984,555.11	309,581.10	2,043,674,974.01
库存商品	<u>1,821,769.76</u>	<u>-</u>	<u>1,821,769.76</u>
	<u>18,926,031,189.76</u>	<u>4,079,581.10</u>	<u>18,921,951,608.66</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)	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
陆家嘴中心区	1990 年	视市场情况而定	580,000.00	1,029,648,742.97	1,029,248,742.97
世纪大道地块	2001 年	视市场情况而定	900,000.00	801,349,241.18	801,349,241.18
花木地块	待定	视市场情况而定	待定	336,853,722.90	335,967,408.00
竹园商贸区	1992 年	视市场情况而定	107,392.63	18,983,821.34	18,983,821.34
其他	1995 年	视市场情况而定	-	<u>12,947,669.20</u>	<u>12,947,669.12</u>
				<u>2,199,783,197.59</u>	<u>2,198,496,882.61</u>

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

4. 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)	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
苏地 2008-G-6 号地块(注 1)	待定	视市场情况 而定	待定	8,875,442,034.81	8,874,263,101.77
浦东金融广场 (原“SN1 地块项目”)	2013 年	2017 年	215,733.70	1,862,543,387.37	1,325,702,051.32
前滩中心 (注 2)	2014 年	2020 年	185,476.46	1,473,896,859.54	1,290,041,392.60
东方汇(原“世纪大都会”)	2006 年	2016 年	89,788.44	-	740,323,633.57
康杉路厂房改造	2007 年	待定	待定	50,628,832.64	50,628,832.64
其他				37,697,051.41	24,944,027.07
				<u>12,300,208,165.77</u>	<u>12,305,903,038.97</u>

注1：于资产负债表日，苏地2008-G-6号地块主要代表苏州绿岸所持有的17块地块(“17块地块”)的土地使用权，均位于苏州市高新区浒墅关镇苏通路北、苏钢路东，其中个别区域存在土壤污染及噪音污染等问题，将随开发进度予以相应治理。

注2：经本公司董事会授权，本集团将部分前滩中心公共建筑建设用于出租业务，故于2015年将该部分转入投资性房地产。

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)	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
天津红桥国际社区- 河庭花苑	2014 年	2018 年	355,890.59	2,080,923,390.58	1,979,339,846.41
天津红桥国际社区- 海上花苑东标段	2016 年	2019 年	100,788.13	733,597,613.39	291,758,748.73
				<u>2,814,521,003.97</u>	<u>2,271,098,595.14</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

4. 存货(续)

商品房

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	竣工时间	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)	本期增加 (未经审计)	本期减少 (未经审计)	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)
锦城大厦	1995 年	521,626.28	-	-	521,626.28
东园三村		7,766,273.00	-	-	7,766,273.00
金杨公寓	1997 年	485,257.76	-	-	485,257.76
荣城花园	1995 年	2,559,581.10	-	-	2,559,581.10
陆家嘴公馆(原“东银公寓”)	2012 年	94,267,214.11	-	37,190,493.91	57,076,720.20
天津红桥国际社区 -河滨花苑	2012 年	26,377,595.42	1,692,611.77	27,583,900.78	486,306.41
天津红桥国际社区 -海上花苑西标段	2013 年	29,401,898.04	2,569,423.09	30,783,836.51	1,187,484.62
红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)	2014 年	1,784,332,948.26	982,936.31	21,870,651.35	1,763,445,233.22
中央公寓车位		94,391,973.14	-	-	94,391,973.14
明城花苑		3,880,188.00	1,499,580.00	-	5,379,768.00
		<u>2,043,984,555.11</u>	<u>6,744,551.17</u>	<u>117,428,882.55</u>	<u>1,933,300,223.73</u>

2015 年

	竣工时间	2014 年 12 月 31 日 (未经审计)	本年增加 (未经审计)	本年减少 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
锦城大厦	1995 年	521,626.28	-	-	521,626.28
年平花苑	1996 年	1,184,263.31	-	1,184,263.31	-
东园三村		7,766,273.00	-	-	7,766,273.00
金杨公寓	1997 年	485,257.76	-	-	485,257.76
北艾路商铺	2011 年	12,453,107.66	-	12,453,107.66	-
涵合园	2004 年	887,775.00	-	887,775.00	-
荣城花园	1995 年	2,559,581.10	-	-	2,559,581.10
陆家嘴公馆(原“东银公寓”)	2012 年	167,925,107.41	283,934.49	73,941,827.79	94,267,214.11
天津红桥国际社区 -河滨花苑	2012 年	229,567,279.00	3,110,382.40	206,300,065.98	26,377,595.42
天津红桥国际社区 -海上花苑西标段	2013 年	94,992,918.58	3,817,961.71	69,408,982.25	29,401,898.04
红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)	2014 年	2,397,241,945.21	12,293,433.14	625,202,430.09	1,784,332,948.26
中央公寓车位		94,391,973.14	-	-	94,391,973.14
明城花苑		-	3,880,188.00	-	3,880,188.00
		<u>3,009,977,107.45</u>	<u>23,385,899.74</u>	<u>989,378,452.08</u>	<u>2,043,984,555.11</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

4. 存货(续)

于2016年6月30日,前滩中心部分地块在建工程及土地使用权为本集团的借款抵押,账面价值人民币396,286,918.30元。

于2015年12月31日,东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权为子公司的借款抵押,账面价值人民币33,770,452.08元。除此之外,于2015年7月,苏州绿岸与广东南粤银行股份有限公司签订《最高额抵押合同》,以17块地块中的苏新国用(2015)第1200166号无偿为北京方正信息技术有限公司、方正产业控股有限公司、上海京慧诚国际贸易有限公司、北大资源集团有限公司、北大方正物产集团有限公司和苏州苏信特钢有限公司(合称“接受担保方”)提供最高限额人民币313,930,000.00元的抵押担保。担保对象为在2015年5月18日至2016年5月11日期间发生的广东南粤银行股份有限公司对接受担保方的债权,该抵押担保于2016年6月8日终止。

存货跌价准备变动如下(如附注二所述,针对拟购入的苏州绿岸的17块地块,本备考财务报表假定无需考虑计提存货跌价准备):

	期/年初余额 (未经审计)	本期/年计提 (未经审计)	本期/年减少		期/年末余额 (未经审计)
			转回 (未经审计)	转销 (未经审计)	
截至2016年6月30日止六个月期间	4,079,581.10	-	-	-	4,079,581.10
2015年	4,079,581.10	-	-	-	4,079,581.10

于2016年6月30日,期末存货余额中含借款费用资本化金额人民币333,491,279.02元(2015年12月31日:人民币261,523,960.96元)。

5. 可供出售金融资产

	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
可供出售权益工具		
按公允价值计量	5,100,845,550.17	7,992,074,504.83
按成本计量	292,113,137.77	292,113,137.77
	5,392,958,687.94	8,284,187,642.60

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

5. 可供出售金融资产(续)

以公允价值计量的可供出售金融资产：

	2016年6月30日 (未经审计) 可供出售权益工具	2015年12月31日 (未经审计) 可供出售权益工具
权益工具成本		
上市公司股票	216,669,356.94	216,669,356.94
银行理财产品	4,560,000,000.00	7,305,000,000.00
	<u>4,776,669,356.94</u>	<u>7,521,669,356.94</u>
公允价值		
累计计入其他综合收益 的公允价值	<u>363,038,457.19</u>	<u>509,267,411.85</u>

以成本计量的可供出售金融资产：

	2016年6月30日 (未经审计) 可供出售权益工具	2015年12月31日 (未经审计) 可供出售权益工具
权益工具 净额	<u>292,113,137.77</u>	<u>292,113,137.77</u>
已计提减值	<u>1,961,047.38</u>	<u>1,961,047.38</u>

6. 长期应收款

长期应收款的账龄分析如下：

	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
1 年以内	-	20,785,807.43
1 年至 2 年	20,785,807.43	
合计	20,785,807.43	20,785,807.43
减：长期应收款坏账准备	-	-
	<u>20,785,807.43</u>	<u>20,785,807.43</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

7. 长期股权投资

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

被投资单位名称	期初余额 (未经审计)	本期变动					期末账面余额 (未经审计)	期末减值准备 (未经审计)
		追加投资或转入 (未经审计)	减少投资 (未经审计)	权益法下投资收益 (未经审计)	宣告现金红利 (未经审计)	计提减值准备 (未经审计)		
合营企业								
上海富都世界发展有限公司	244,077,871.59	-	-	11,963,833.77	25,147,561.16	-	230,894,144.20	-
上海新国际博览中心有限公司	874,033,942.73	-	-	79,281,991.83	100,000,000.00	-	853,315,934.56	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	2,781,784.08	-	-	782,968.13	-	-	3,564,752.21	-
联营企业								
上海浦东嘉里城房地产有限公司	307,853,333.13	-	-	26,875,399.24	-	-	334,728,732.37	-
上海中心大厦建设发展有限公司	3,151,700,458.76	-	-	(86,583,028.48)	-	-	3,065,117,430.28	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,867,685.68	-	(7,867,685.68)	-	-	-	-	-
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	303,309.86	-	-	-	-	-	303,309.86	-
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	563,218.59	-	-	209,593.69	-	-	772,812.28	-
上海绿岛阳光置业有限公司	15,755,577.67	-	-	-	-	-	15,755,577.67	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,541,737.82	-	-	(2.84)	-	-	1,541,734.98	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	240,000,000.00	-	-	-	-	-	240,000,000.00	-
上海纯一实业发展有限公司	311,733,119.81	-	-	1,632,437.01	-	-	313,365,556.82	-
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	2,078,126.99	-	-	(972,078.30)	-	-	1,106,048.69	-
合营及联营企业合计	5,160,290,166.71	-	(7,867,685.68)	33,191,114.05	125,147,561.16	-	5,060,466,033.92	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

7. 长期股权投资(续)

2015 年

被投资单位名称	年初余额 (未经审计)	本年变动					年末账面余额 (未经审计)	年末减值准备 (未经审计)
		追加投资或转入 (未经审计)	减少投资 (未经审计)	权益法下投资收益 (未经审计)	宣告现金红利 (未经审计)	计提减值准备 (未经审计)		
合营企业								
上海富都世界发展有限公司	243,085,361.79	-	-	25,147,561.16	24,155,051.36	-	244,077,871.59	-
上海新国际博览中心有限公司	918,229,460.79	-	-	100,804,481.94	145,000,000.00	-	874,033,942.73	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	2,658,763.05	-	-	1,023,021.03	900,000.00	-	2,781,784.08	-
联营企业								
上海浦东嘉里城房地产有限公司	260,455,695.09	-	-	47,397,638.04	-	-	307,853,333.13	-
上海中心大厦建设发展有限公司	3,162,330,156.07	-	-	(10,629,697.31)	-	-	3,151,700,458.76	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	7,427,135.03	-	-	440,550.65	-	-	7,867,685.68	-
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	303,279.87	-	-	29.99	-	-	303,309.86	-
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	498,611.03	-	-	64,607.56	-	-	563,218.59	-
上海绿岛阳光置业有限公司	15,722,345.49	-	-	33,232.18	-	-	15,755,577.67	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,533,613.61	-	-	8,124.21	-	-	1,541,737.82	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	240,000,000.00	-	-	-	-	-	240,000,000.00	-
上海纯一实业发展有限公司	-	312,277,007.67	-	(543,887.86)	-	-	311,733,119.81	-
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	-	1,500,000.00	-	578,126.99	-	-	2,078,126.99	-
合营及联营企业合计	4,852,244,421.82	313,777,007.67	-	164,323,788.58	170,055,051.36	-	5,160,290,166.71	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

8. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	房屋及建筑物 (未经审计)	土地使用权 (未经审计)	在建 (未经审计)	合计 (未经审计)
原价				
期初余额	12,535,629,012.98	97,205,888.57	13,420,772,637.14	26,053,607,538.69
购置	50,000.00	-	942,565,112.79	942,615,112.79
其他转入或转出	130,001,458.54	-	(130,001,458.54)	-
处置及报废	(231,224,928.27)	-	-	(231,224,928.27)
期末余额	<u>12,434,455,543.25</u>	<u>97,205,888.57</u>	<u>14,233,336,291.39</u>	<u>26,764,997,723.21</u>
累计折旧和摊销				
期初余额	1,754,828,892.13	47,796,603.37	-	1,802,625,495.50
计提	156,867,270.64	1,356,879.45	-	158,224,150.09
处置或报废	(135,872.21)	-	-	(135,872.21)
期末余额	<u>1,911,560,290.56</u>	<u>49,153,482.82</u>	<u>-</u>	<u>1,960,713,773.38</u>
账面价值				
期末	<u>10,522,895,252.69</u>	<u>48,052,405.75</u>	<u>14,233,336,291.39</u>	<u>24,804,283,949.83</u>
期初	<u>10,780,800,120.85</u>	<u>49,409,285.20</u>	<u>13,420,772,637.14</u>	<u>24,250,982,043.19</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

8. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

2015 年

	房屋及建筑物 (未经审计)	土地使用权 (未经审计)	在建 (未经审计)	合计 (未经审计)
原价				
年初余额	10,237,495,146.52	97,205,888.57	10,348,406,870.13	20,683,107,905.22
购置	85,729,824.58	-	2,980,934,017.43	3,066,663,842.01
存货转入	994,802,766.77	-	2,526,934,425.28	3,521,737,192.05
其他转入或转出	2,435,502,675.70	-	(2,435,502,675.70)	-
处置及报废	(1,217,901,400.59)	-	-	(1,217,901,400.59)
年末余额	<u>12,535,629,012.98</u>	<u>97,205,888.57</u>	<u>13,420,772,637.14</u>	<u>26,053,607,538.69</u>
累计折旧和摊销				
年初余额	1,514,557,140.23	45,082,844.49	-	1,559,639,984.72
计提	282,278,964.97	2,713,758.88	-	284,992,723.85
处置或报废	(42,007,213.07)	-	-	(42,007,213.07)
年末余额	<u>1,754,828,892.13</u>	<u>47,796,603.37</u>	<u>-</u>	<u>1,802,625,495.50</u>
账面价值				
年末	<u>10,780,800,120.85</u>	<u>49,409,285.20</u>	<u>13,420,772,637.14</u>	<u>24,250,982,043.19</u>
年初	<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>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

8. 投资性房地产(续)

采用成本模式进行后续计量(续):

于 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 12 月 31 日, 未办妥产权证书的投资性房地产如下:

	2016 年 6 月 30 日 账面价值 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 账面价值 (未经审计)	未办妥产权证书原因
陆家嘴金融服务广场(原“软件园 11 号楼”)	794,610,097.08	805,228,954.94	尚在办理中
天津惠灵顿国际学校	246,118,464.74	249,573,050.77	尚在办理中
上海纽约大学大厦	584,537,123.90	592,122,352.52	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 1 号楼	1,192,647,947.10	1,207,626,554.52	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 2 号楼	741,782,437.43	751,037,888.75	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 3 号楼	773,530,280.76	783,298,780.62	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	389,992,136.97	394,989,107.49	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 6 号楼	399,905,242.36	404,985,074.80	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	75,678,399.93	76,645,328.97	尚在办理中
东方汇(原“世纪大都会”)	1,999,205,131.13	2,035,940,477.32	尚在办理中
陆家嘴世纪金融广场地下车库	128,368,106.86	130,001,458.54	尚在办理中
浦东金融广场(原“SN1 地块项目”)	2,828,153,048.45	3,012,788,198.49	未完工
Z4-2 项目	1,467,097,203.32	1,388,361,649.66	未完工
金色阳光	188,237,548.61	171,342,733.70	未完工
陆家嘴证券大厦(原“2-16-2 地块办公楼”)	929,292,289.09	775,405,468.63	未完工
SB1-1 地块工程	254,319,740.82	210,852,074.67	未完工
前滩中心 25-1 地块项目	1,310,534,815.41	1,205,403,206.57	未完工
前滩中心 25-02 地块办公楼	1,360,280,388.48	1,321,531,218.71	未完工
软件园 13 号楼	303,466,106.95	263,519,892.73	未完工
天津陆家嘴金融广场	3,092,595,995.60	2,905,626,258.12	未完工

于 2016 年 6 月 30 日, 期末在建投资性房地产余额中含借款费用资本化金额人民币 598,939,390.95 元(2015 年 12 月 31 日: 人民币 498,518,308.14 元)。

于 2016 年 6 月 30 日, 账面价值为人民币 3,518,415,153.15 元的软件园 9 号楼、东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权和上海纽约大学大厦、星展银行大厦为本集团的借款抵押。

于 2015 年 12 月 31 日, 账面价值为人民币 3,813,551,852.30 元的软件园 9 号楼、东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权和陆家嘴世纪金融广场 1 号楼、2 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼、陆家嘴世纪金融广场地下车库以及上海纽约大学大厦为本集团的借款抵押。

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

9. 固定资产

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	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
	(未经审计)	(未经审计)	(未经审计)	(未经审计)	(未经审计)	(未经审计)
原值						
期初余额	762,950,209.52	2,262,195.00	9,324,868.62	13,174,851.62	4,779,742.47	792,491,867.23
购置	13,635.12	138,000.00	239,100.33	633,819.29	-	1,024,554.74
非同一控制下企业合并	30,400.00	1,204,671.70		306,614.25		1,541,685.95
处置及报废	-	-	-	(6,100.00)	(42,000.00)	(48,100.00)
期末余额	<u>762,994,244.64</u>	<u>3,604,866.70</u>	<u>9,563,968.95</u>	<u>14,109,185.16</u>	<u>4,737,742.47</u>	<u>795,010,007.92</u>
累计折旧						
期初余额	314,398,618.60	1,763,832.67	5,622,132.54	11,712,761.19	4,313,785.09	337,811,130.09
计提	8,105,608.51	158,418.82	734,671.31	226,256.16	54,648.24	9,279,603.04
非同一控制下企业合并	-	982,040.51		207,841.15	-	1,189,881.66
处置或报废	-	-	-	(5,490.00)	(39,900.00)	(45,390.00)
期末余额	<u>322,504,227.11</u>	<u>2,904,292.00</u>	<u>6,356,803.85</u>	<u>12,141,368.50</u>	<u>4,328,533.33</u>	<u>348,235,224.79</u>
账面价值						
期末	<u>440,490,017.53</u>	<u>700,574.70</u>	<u>3,207,165.10</u>	<u>1,967,816.66</u>	<u>409,209.14</u>	<u>446,774,783.13</u>
期初	<u>448,551,590.92</u>	<u>498,362.33</u>	<u>3,702,736.08</u>	<u>1,462,090.43</u>	<u>465,957.38</u>	<u>454,680,737.14</u>

于 2016 年 6 月 30 日，本集团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
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

9. 固定资产(续)

2015 年

	房屋及建筑物 (未经审计)	机器设备 (未经审计)	运输工具 (未经审计)	计算机及电子设备 (未经审计)	办公设备 (未经审计)	合计 (未经审计)
原值						
年初余额	762,950,209.52	2,262,195.00	8,799,135.30	12,710,999.62	4,624,942.47	791,347,481.91
购置	-	-	1,668,527.96	746,492.00	169,800.00	2,584,819.96
处置及报废	-	-	(1,142,794.64)	(282,640.00)	(15,000.00)	(1,440,434.64)
年末余额	<u>762,950,209.52</u>	<u>2,262,195.00</u>	<u>9,324,868.62</u>	<u>13,174,851.62</u>	<u>4,779,742.47</u>	<u>792,491,867.23</u>
累计折旧						
年初余额	298,187,528.10	1,463,893.73	5,322,743.35	11,490,728.10	4,066,190.77	320,531,084.05
计提	16,211,090.50	299,938.94	1,368,702.00	476,507.68	261,844.32	18,618,083.44
处置或报废	-	-	(1,069,312.81)	(254,474.59)	(14,250.00)	(1,338,037.40)
年末余额	<u>314,398,618.60</u>	<u>1,763,832.67</u>	<u>5,622,132.54</u>	<u>11,712,761.19</u>	<u>4,313,785.09</u>	<u>337,811,130.09</u>
账面价值						
年末	<u>448,551,590.92</u>	<u>498,362.33</u>	<u>3,702,736.08</u>	<u>1,462,090.43</u>	<u>465,957.38</u>	<u>454,680,737.14</u>
年初	<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>

于 2015 年 12 月 31 日，本集团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
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

10. 在建工程

	2016年6月30日			2015年12月31日		
	账面余额 (未经审计)	减值准备 (未经审计)	账面价值 (未经审计)	账面余额 (未经审计)	减值准备 (未经审计)	账面价值 (未经审计)
古北御庭酒店项目	<u>475,323,191.49</u>	<u>-</u>	<u>475,323,191.49</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间重要在建工程变动如下:

	预算	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	其他减少	期末余额	资金来源	工程投入 占预算比例(%)
古北御庭 酒店项目	650,692,191.49	-	475,323,191.49	-	-	475,323,191.49	自有资金	73%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

11. 无形资产

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	非专利技术费 (未经审计)	车位使用权 (未经审计)	软件使用权 (未经审计)	合计 (未经审计)
原值				
期初及期末余额	<u>1,000,000.00</u>	<u>150,000.00</u>	<u>2,071,100.00</u>	<u>3,221,100.00</u>
累计折旧				
期初余额	1,000,000.00	150,000.00	718,595.36	1,868,595.36
计提	-	-	141,810.06	141,810.06
期末余额	<u>1,000,000.00</u>	<u>150,000.00</u>	<u>860,405.42</u>	<u>2,010,405.42</u>
账面价值				
期末	-	-	1,210,694.58	1,210,694.58
期初	-	-	1,352,504.64	1,352,504.64

2015 年

	非专利技术费 (未经审计)	车位使用权 (未经审计)	软件使用权 (未经审计)	合计 (未经审计)
原值				
年初余额	1,000,000.00	150,000.00	1,943,800.00	3,093,800.00
购置	-	-	127,300.00	127,300.00
年末余额	<u>1,000,000.00</u>	<u>150,000.00</u>	<u>2,071,100.00</u>	<u>3,221,100.00</u>
累计折旧				
年初余额	1,000,000.00	150,000.00	453,866.96	1,603,866.96
计提	-	-	264,728.40	264,728.40
年末余额	<u>1,000,000.00</u>	<u>150,000.00</u>	<u>718,595.36</u>	<u>1,868,595.36</u>
账面价值				
年末	-	-	1,352,504.64	1,352,504.64
年初	-	-	1,489,933.04	1,489,933.04

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

12. 长期待摊费用

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	期初余额 (未经审计)	本期增加 (未经审计)	本期摊销 (未经审计)	本期减少 (未经审计)	期末余额 (未经审计)
竹园绿地配套用房	71,373,516.90	-	978,014.22	-	70,395,502.68
X0-1 地块配套项目	19,945,556.69	-	263,727.42	-	19,681,829.27
北滨江改造	15,509,264.39	-	596,510.15	-	14,912,754.24
成衣街	19,337,594.02	-	249,098.70	-	19,088,495.32
小陆家嘴 A 块	11,347,407.27	-	144,923.46	-	11,202,483.81
其他	14,140,381.62	-	2,757,217.32	-	11,383,164.30
	<u>151,653,720.89</u>	<u>-</u>	<u>4,989,491.27</u>	<u>-</u>	<u>146,664,229.62</u>

2015 年

	年初余额 (未经审计)	本年增加 (未经审计)	本年摊销 (未经审计)	本年减少 (未经审计)	年末余额 (未经审计)
竹园绿地配套用房	73,329,545.34	-	1,956,028.44	-	71,373,516.90
X0-1 地块配套项目	20,473,011.53	-	527,454.84	-	19,945,556.69
北滨江改造	16,702,284.71	-	1,193,020.32	-	15,509,264.39
成衣街	19,252,382.96	568,740.98	483,529.92	-	19,337,594.02
小陆家嘴 A 块	11,637,254.19	-	289,846.92	-	11,347,407.27
其他	5,663,671.90	14,818,580.52	6,176,357.32	165,513.48	14,140,381.62
	<u>147,058,150.63</u>	<u>15,387,321.50</u>	<u>10,626,237.76</u>	<u>165,513.48</u>	<u>151,653,720.89</u>

13. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 (未经审计)	递延所得税资产 (未经审计)	可抵扣暂时性差异 (未经审计)	递延所得税资产 (未经审计)
未实现利润影响数	3,897,759,772.36	974,439,943.09	3,818,246,864.96	954,561,716.24
土地增值税	1,902,492,180.20	475,623,045.05	1,711,118,950.44	427,779,737.61
预提费用	693,174,960.60	173,293,740.15	635,406,375.40	158,847,093.85
资产减值准备	20,901,133.73	5,225,283.43	12,531,314.00	3,132,828.50
预提职工薪酬	26,030,944.09	6,507,736.02	26,011,927.60	6,502,981.90
未来可弥补亏损	1,469,059.88	367,264.97	1,469,059.88	367,264.97
固定资产折旧	17,834,281.14	4,458,570.29	18,461,401.16	4,615,350.29
	<u>6,559,662,332.00</u>	<u>1,639,915,583.00</u>	<u>6,223,245,893.44</u>	<u>1,555,806,973.36</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

13. 递延所得税资产/负债(续)

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债(续):

	2016年6月30日		2015年12月31日	
	应纳税暂时性差异 (未经审计)	递延所得税负债 (未经审计)	应纳税暂时性差异 (未经审计)	递延所得税负债 (未经审计)
非同一控制企业合并公 允价值调整	(735,460,700.16)	(183,865,175.04)	(746,743,083.04)	(186,685,770.76)
计入其他综合收益的可 供出售金融资产公允 价值调整	(324,176,193.32)	(81,044,048.33)	(470,405,147.28)	(117,601,286.82)
其他	(7,303,639.29)	(1,825,909.82)	(3,028,132.64)	(757,033.16)
	<u>(1,066,940,532.77)</u>	<u>(266,735,133.19)</u>	<u>(1,220,176,362.96)</u>	<u>(305,044,090.74)</u>

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

	2016年6月30日		2015年12月31日	
	抵销金额 (未经审计)	抵销后余额 (未经审计)	抵销金额 (未经审计)	抵销后余额 (未经审计)
递延所得税资产	<u>266,735,133.19</u>	<u>1,373,180,449.81</u>	<u>305,044,090.74</u>	<u>1,250,762,882.62</u>
递延所得税负债	<u>266,735,133.19</u>	<u>-</u>	<u>305,044,090.74</u>	<u>-</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下:

	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
可抵扣暂时性差异	9,691,363.80	19,072,203.46
可抵扣亏损	<u>12,437,956.88</u>	<u>5,764,123.20</u>
	<u>22,129,320.68</u>	<u>24,836,326.66</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

13. 递延所得税资产/负债(续)

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度的12月31日到期：

	<u>2016年6月30日</u> (未经审计)	<u>2015年12月31日</u> (未经审计)
2016年	65,107.61	65,107.61
2017年	37,568.25	37,568.25
2018年	44,461.98	44,461.98
2019年	1,657,184.13	1,657,184.13
2020年	3,959,801.23	3,959,801.23
2021年	<u>6,673,833.68</u>	<u>-</u>
	<u><u>12,437,956.88</u></u>	<u><u>5,764,123.20</u></u>

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

14. 其他非流动资产

	<u>2016年6月30日</u> (未经审计)	<u>2015年12月31日</u> (未经审计)
委托贷款	200,000,000.00	200,000,000.00
非流动资产采购预付款	<u>-</u>	<u>455,000,000.00</u>
	<u><u>200,000,000.00</u></u>	<u><u>655,000,000.00</u></u>

于2016年6月30日及2015年12月31日，委托贷款均包括本公司向上海陆家嘴新辰投资股份有限公司发放的委托贷款计人民币96,000,000.00元，贷款期限为5年，贷款利率为5.2250%，以及向上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司发放的委托贷款计人民币104,000,000.00元，贷款期限为5年，贷款利率为5.5000%。

于2015年12月31日，非流动资产采购预付款系一项在建工程采购预付款，已于截至2016年6月30日止六个月期间转入在建工程。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

15. 资产减值准备

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	期初余额 (未经审计)	本期计提 (未经审计)	本期减少额		期末余额 (未经审计)
			转回 (未经审计)	转销/核销 (未经审计)	
坏账准备	7,117,062.84	4,337,245.89	304,672.04	-	11,149,636.69
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	1,961,047.38	-	-	-	1,961,047.38
	<u>13,157,691.32</u>	<u>4,337,245.89</u>	<u>304,672.04</u>	<u>-</u>	<u>17,190,265.17</u>

2015 年

	年初余额 (未经审计)	本年计提 (未经审计)	本年减少额		年末余额 (未经审计)
			转回 (未经审计)	转销/核销 (未经审计)	
坏账准备	9,097,902.90	2,894.90	1,687,734.96	296,000.00	7,117,062.84
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	40,823,311.34	-	-	38,862,263.96	1,961,047.38
	<u>54,000,795.34</u>	<u>2,894.90</u>	<u>1,687,734.96</u>	<u>39,158,263.96</u>	<u>13,157,691.32</u>

16. 短期借款

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
信用借款	6,260,000,000.00	4,375,000,000.00
关联方借款	164,000,000.00	164,000,000.00
	<u>6,424,000,000.00</u>	<u>4,539,000,000.00</u>

于2016年6月30日，银行短期信用借款的平均年利率为3.90%(2015年12月31日：4.74%)。

关联方借款为本集团向上海富都世界发展有限公司和上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司借入的一年内到期带息借款，于2016年6月30日的平均年利率为4.68%(2015年12月31日：4.84%)。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

17. 应付账款

	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
应付账款	2,248,189,902.47	1,954,621,336.68

应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于2016年6月30日，账龄超过1年的应付账款合计人民币525,002,911.43元(2015年12月31日：人民币374,728,978.23元)。

18. 预收款项

	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
预收款项	7,093,219,415.77	4,670,193,649.96

预收账款主要为预收客户的销售款项及土地使用权转让费。于2016年6月30日，账龄超过1年的预收账款为人民币970,806,933.78元(2015年12月31日：人民币285,932,400.16元)。

19. 应付职工薪酬

截至2016年6月30日止六个月期间

	期初余额 (未经审计)	本期增加 (未经审计)	本期减少 (未经审计)	期末余额 (未经审计)
短期薪酬	50,111,179.55	145,121,368.11	164,002,125.04	31,230,422.62
离职后福利(设定提存计划)	3,127,874.65	27,924,329.85	26,269,727.04	4,782,477.46
其他长期职工福利	98,998,933.01	-	5,305,254.30	93,693,678.71
	<u>152,237,987.21</u>	<u>173,045,697.96</u>	<u>195,577,106.38</u>	<u>129,706,578.79</u>

2015年

	年初余额 (未经审计)	本年增加 (未经审计)	本年减少 (未经审计)	年末余额 (未经审计)
短期薪酬	31,973,585.90	320,303,190.92	302,165,597.27	50,111,179.55
离职后福利(设定提存计划)	2,050,036.54	44,387,565.81	43,309,727.70	3,127,874.65
其他长期职工福利	114,865,419.96	-	15,866,486.95	98,998,933.01
	<u>148,889,042.40</u>	<u>364,690,756.73</u>	<u>361,341,811.92</u>	<u>152,237,987.21</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考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:

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	期初余额 (未经审计)	本期增加 (未经审计)	本期减少 (未经审计)	期末余额 (未经审计)
工资、奖金、津贴和补贴	44,157,277.06	112,526,110.61	132,533,784.42	24,149,603.25
职工福利费	364,747.00	2,303,206.60	2,301,027.60	366,926.00
社会保险费	1,022,476.31	12,320,028.91	11,720,688.19	1,621,817.03
住房公积金	2,606,967.19	9,133,016.76	9,606,433.58	2,133,550.37
工会经费和职工教育经费	1,959,711.99	983,040.73	-	2,942,752.72
个人所得税	-	7,855,964.50	7,840,191.25	15,773.25
	<u>50,111,179.55</u>	<u>145,121,368.11</u>	<u>164,002,125.04</u>	<u>31,230,422.62</u>

2015 年

	年初余额 (未经审计)	本年增加 (未经审计)	本年减少 (未经审计)	年末余额 (未经审计)
工资、奖金、津贴和补贴	27,618,101.46	257,453,034.00	240,913,858.40	44,157,277.06
职工福利费	9,000.00	4,138,420.20	3,782,673.20	364,747.00
社会保险费	849,740.19	23,493,997.80	23,321,261.68	1,022,476.31
住房公积金	1,416,759.10	14,877,728.17	13,687,520.08	2,606,967.19
工会经费和职工教育经费	2,079,985.15	3,038,496.30	3,158,769.46	1,959,711.99
个人所得税	-	17,301,514.45	17,301,514.45	-
	<u>31,973,585.90</u>	<u>320,303,190.92</u>	<u>302,165,597.27</u>	<u>50,111,179.55</u>

离职后福利(设定提存计划)如下:

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	期初余额 (未经审计)	本期增加 (未经审计)	本期减少 (未经审计)	期末余额 (未经审计)
基本养老保险费	3,059,246.48	26,663,201.88	25,055,891.28	4,666,557.08
失业保险费	68,628.17	1,261,127.97	1,213,835.76	115,920.38
	<u>3,127,874.65</u>	<u>27,924,329.85</u>	<u>26,269,727.04</u>	<u>4,782,477.46</u>

2015 年

	年初余额 (未经审计)	本年增加 (未经审计)	本年减少 (未经审计)	年末余额 (未经审计)
基本养老保险费	1,987,986.96	42,462,167.62	41,390,908.10	3,059,246.48
失业保险费	62,049.58	1,925,398.19	1,918,819.60	68,628.17
	<u>2,050,036.54</u>	<u>44,387,565.81</u>	<u>43,309,727.70</u>	<u>3,127,874.65</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考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

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	期初余额 (未经审计)	本期增加 (未经审计)	本期减少 (未经审计)	期末余额 (未经审计)
职工奖福基金	98,998,933.01	-	5,305,254.30	93,693,678.71

2015 年

	年初余额 (未经审计)	本年增加 (未经审计)	本年减少 (未经审计)	年末余额 (未经审计)
职工奖福基金	114,865,419.96	-	15,866,486.95	98,998,933.01

其他长期职工福利主要为本集团按照相关规定提取的职工奖福基金，用于员工整体的福利方案。每一年度奖福基金计提及使用金额待董事会批准后实施。

20. 应交税费

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
增值税	52,635,285.21	16,502,318.90
营业税	(530,441,103.00)	(358,765,041.83)
城建税	(32,431,786.97)	(22,098,675.34)
企业所得税	302,855,948.51	492,462,018.04
个人所得税	683,076.45	8,928,041.72
土地增值税	862,357,309.07	769,547,111.73
教育费附加	(24,537,578.10)	(15,977,126.51)
河道管理费	(4,983,764.93)	(3,273,025.14)
土地使用税	658,982.70	5,014,392.83
房产税	8,027,701.33	74,349,037.57
其他	327,242.93	385,528.33
	<u>635,151,313.20</u>	<u>967,074,580.30</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

21. 应付利息

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
借款利息	4,824,388.03	10,047,160.97
债券利息	201,007,957.08	134,918,623.73
	<u>205,832,345.11</u>	<u>144,965,784.70</u>

22. 应付股利

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
上实投资(上海)有限公司	16,500,000.00	15,000,000.00
本公司 B 股股东红利	24,653,056.56	-
香港泽鸿发展有限公司	24,750,000.00	-
	<u>65,903,056.56</u>	<u>15,000,000.00</u>

23. 其他应付款

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
模拟收购苏州绿岸对价		
-- 95%权益部分	6,840,276,600.00	6,840,276,600.00
-- 债务部分	1,678,634,667.63	1,676,168,748.43
其他	9,684,008,434.51	10,976,544,305.24
	<u>18,202,919,702.14</u>	<u>19,492,989,653.67</u>

除模拟收购苏州绿岸对价外，账龄超过 1 年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提支出及相关税费共计人民币 3,666,380,785.74 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 3,646,746,470.21 元)；暂收售房款共计人民币 4,367,141,222.01 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 5,582,767,870.18 元)，该等暂收款项系根据与客户签署的相关框架协议而收到的购房意向金，上述项目尚未完工交付。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

23. 其他应付款(续)

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

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

24. 长期借款及一年内到期的非流动负债

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
长期借款	6,044,141,438.46	4,449,290,548.50
一年内到期的非流动负债	583,000,000.00	3,203,000,000.00
	<u>6,627,141,438.46</u>	<u>7,652,290,548.50</u>

长期借款及一年内到期的非流动负债按性质分类如下:

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
信用借款	1,411,662,510.00	2,922,720,000.00
关联方借款	200,000,000.00	-
子公司权益质押借款	1,657,500,000.00	1,657,500,000.00
抵押借款	3,357,978,928.46	1,872,070,548.50
短期融资券	-	1,200,000,000.00
	<u>6,627,141,438.46</u>	<u>7,652,290,548.50</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考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非流动负债(续)

关联方借款

于 2016 年 6 月 30 日, 关联方借款为本集团向上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司借入的长期带息借款(2015 年 12 月 30 日: 无)。

子公司权益质押借款

于 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 12 月 31 日, 借款中人民币 1,657,500,000.00 元系以子公司上海前滩实业发展有限公司的 60%权益为质押。

抵押借款

于 2016 年 6 月 30 日, 借款中人民币 1,500,000,000.00 元以星展银行大厦作抵押, 人民币 170,000,000.00 元以软件园 9 号楼作抵押, 人民币 150,000,000.00 元以前滩 34#地块在建工程及土地使用权作抵押, 人民币 1,138,816,455.18 元以东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权作抵押, 人民币 399,162,473.28 元以上海纽约大学大厦作抵押。

于 2015 年 12 月 31 日, 借款中人民币 170,000,000.00 元以软件园 9 号楼作抵押, 人民币 1,328,166,925.22 元以东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权作抵押, 人民币 1,000,000.00 元以陆家嘴世纪金融广场 1 号楼、2 号楼、5 号楼、6 号楼、7 号楼以及陆家嘴世纪金融广场地下车库作抵押, 人民币 372,903,623.28 元以上海纽约大学大厦作抵押。

于 2016 年 6 月 30 日, 长期借款及一年内到期的非流动负债的平均年利率为 4.38% (2015 年 12 月 31 日: 5.12%)。

25. 应付债券

于 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 12 月 31 日, 应付债券余额包括本公司发行的 2014 年度第一期中期票据(简称: 14 陆金开 MTN001, 代码: 101451021, 期限 5 年, 每张面值为人民币 100 元, 票面利率为 5.90%)计人民币 10 亿元, 以及 2014 年度第二期中期票据(简称: 14 陆金开 MTN002, 代码: 101451039, 期限 10 年, 每张面值为人民币 100 元, 发行票面利率为 6%)计人民币 40 亿元。

上述中期票据按照实际利率法以摊余成本进行后续计量。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

26. 长期应付款

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
吸养老费	117,100,000.00	135,100,000.00
其他	<u>3,373,425.20</u>	<u>2,261,514.20</u>
	<u><u>120,473,425.20</u></u>	<u><u>137,361,514.20</u></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. 营业收入及成本

	截至2016年6月30日止六个月期间		2015年	
	收入 (未经审计)	成本 (未经审计)	收入 (未经审计)	成本 (未经审计)
主营业务	3,997,766,508.80	1,773,605,091.11	5,369,625,406.81	2,489,721,879.16
其他业务	<u>12,042,856.17</u>	<u>6,472,639.82</u>	<u>261,732,495.87</u>	<u>68,602,308.09</u>
	<u><u>4,009,809,364.97</u></u>	<u><u>1,780,077,730.93</u></u>	<u><u>5,631,357,902.68</u></u>	<u><u>2,558,324,187.25</u></u>

按产品或业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间		2015 年	
	收入 (未经审计)	成本 (未经审计)	收入 (未经审计)	成本 (未经审计)
房产销售	2,280,590,962.29	1,177,017,706.26	2,192,525,860.05	1,268,810,723.48
动迁房转让	1,992,652.00	73,898.58	88,186,337.00	16,083,667.15
房地产租赁	1,243,046,547.09	187,854,034.44	2,104,735,933.70	343,346,267.31
酒店业	60,497,980.97	28,477,031.22	120,893,559.38	52,265,312.52
物业管理	<u>411,638,366.45</u>	<u>380,182,420.61</u>	<u>863,283,716.68</u>	<u>809,215,908.70</u>
	<u><u>3,997,766,508.80</u></u>	<u><u>1,773,605,091.11</u></u>	<u><u>5,369,625,406.81</u></u>	<u><u>2,489,721,879.16</u></u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

28. 营业税金及附加

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
土地增值税	207,352,479.11	127,648,796.29
营业税	166,453,631.70	249,376,272.49
房产税	63,908,250.21	118,775,027.44
城建税	13,226,407.08	16,528,338.56
教育费附加	9,540,494.52	12,416,315.20
土地使用税	3,397,909.18	4,425,084.43
河道维护费	1,843,907.60	2,426,861.04
其他	25,895.94	5,955.43
	<u>465,748,975.34</u>	<u>531,602,650.88</u>

29. 财务费用

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
利息支出	348,828,282.85	940,505,086.46
减：利息收入	13,653,095.45	30,228,855.19
利息资本化金额	104,631,795.45	332,111,599.11
汇兑(收益)/损失	(130,373.65)	10,707,933.54
其他	2,905,669.55	3,182,802.40
	<u>233,318,687.85</u>	<u>592,055,368.10</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。

30. 资产减值损失/(转回)

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
坏账准备	<u>4,032,573.85</u>	<u>(1,684,840.06)</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

31. 投资收益

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
理财产品投资收益	104,587,377.83	247,366,826.06
权益法核算的长期股权投资收益	33,191,114.05	164,323,788.58
委托贷款利息收入	5,014,760.48	17,093,902.24
可供出售金融资产等在持有期间 取得的收益	-	17,392,972.75
持有至到期投资在持有期间取得 的收益	-	214,383.56
处置长期股权投资产生的投资收 益	-	651,723,432.53
分步取得控制权后原持有股权按 公允价值重新计量的损失	(1,925,783.47)	-
	<u>140,867,468.89</u>	<u>1,098,115,305.72</u>

于2016年6月30日，本集团的投资收益汇回无重大限制(2015年12月31日：无)。

32. 营业外收入

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月 期间 (未经审计)	计入 2016 年 6 月 30 日止六个月期 间非经常性损益 (未经审计)
非流动资产处置利得	1,000.00	1,000.00
其中：固定资产处置利得	1,000.00	1,000.00
罚款收入	19,407,794.94	19,407,794.94
政府补助	562,112.36	562,112.36
其他	550,200.20	550,200.20
	<u>20,521,107.50</u>	<u>20,521,107.50</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

32. 营业外收入(续)

	2015 年 (未经审计)	计入 2015 年度非经 常性损益 (未经审计)
非流动资产处置利得	41,908,104.40	41,908,104.40
其中: 固定资产处置利得	273,687.49	273,687.49
罚款收入	17,354,147.65	17,354,147.65
政府补助	10,290,897.20	10,290,897.20
搬迁补偿款	23,541,105.30	23,541,105.30
其他	962,673.34	962,673.34
	<u>94,056,927.89</u>	<u>94,056,927.89</u>

计入当期损益的政府补助如下:

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月 期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)	与资产/收益相关
软件园云服务	-	14,825.70	与收益相关
软件园外包人才实训基地	-	30,068.10	与收益相关
企业发展补贴	-	3,536,000.00	与收益相关
职工培训财政补贴	202,424.59	57,051.00	与收益相关
教育费附加返还	359,687.77	3,364,652.40	与收益相关
政府扶持基金	-	476,300.00	与收益相关
分布式供能与燃气空调专 项补助	-	2,812,000.00	与资产相关
	<u>562,112.36</u>	<u>10,290,897.20</u>	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

33. 营业外支出

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间 (未经审计)	计入截至 2016 年 6 月 30 日止六个月 期间非经常性损益 (未经审计)
非流动资产处置损失	610.00	610.00
其中：固定资产处置损失	610.00	610.00
其他	348,785.71	348,785.71
	<u>349,395.71</u>	<u>349,395.71</u>
	2015 年 (未经审计)	计入 2015 年度 非经常性损益 (未经审计)
非流动资产处置损失	750.00	750.00
其中：固定资产处置损失	750.00	750.00
其他	103,438.56	103,438.56
	<u>104,188.56</u>	<u>104,188.56</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

34. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
房产销售成本(不含折旧摊销等)	1,175,991,601.14	1,282,986,621.78
物业管理成本(不含折旧摊销等)	309,148,484.81	570,393,548.77
酒店管理成本(不含折旧摊销等)	17,947,666.57	28,318,843.47
投资性房地产折旧	158,224,150.09	284,992,723.85
固定资产折旧	9,279,603.04	18,618,083.44
长期待摊费用摊销	4,989,491.27	10,626,237.76
无形资产摊销	141,810.06	264,728.40
职工薪酬	173,045,697.96	364,690,756.73
中介代理费	21,978,716.80	77,051,331.86
媒介广告费	1,208,453.33	27,399,523.55
税费	12,551,055.18	9,215,091.82
其他	64,544,724.72	254,619,622.41
	<u>1,949,051,454.97</u>	<u>2,929,177,113.84</u>

35. 所得税费用

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
当期所得税费用	456,561,302.69	753,411,943.78
递延所得税费用	<u>(85,860,328.70)</u>	<u>(100,285,394.26)</u>
	<u>370,700,973.99</u>	<u>653,126,549.52</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

35. 所得税费用(续)

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
利润总额	1,518,696,853.64	2,772,275,654.97
按本公司适用的税率计算的所得税费用	379,674,213.41	693,068,913.74
某些子公司适用不同税率的影响	302,696.86	(431,398.37)
对以前期间当期所得税的调整	(1,168,801.27)	1,979,151.41
归属于合营、联营企业的损益	(8,297,778.51)	(41,080,947.14)
无须纳税的收入	-	(703,113.82)
不可抵扣的费用	867,395.00	2,424,746.22
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-	70,611.24
利用以前年度可抵扣亏损	-	(49,784.78)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵 扣亏损	(676,751.50)	2,196,614.20
股利及分红	-	(4,348,243.18)
按实际税率计算的税项费用	<u>370,700,973.99</u>	<u>653,126,549.52</u>

注：本集团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。

36. 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	
	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间 (未经审计)	2015 年度 (未经审计)
归属于本公司普通股股东的当期/年净利润	849,359,456.85	1,897,405,502.39
本公司发行在外普通股的加权平均数 ⁽²⁾	3,361,831,200.00	3,361,831,200.00
基本每股收益	0.2526	0.5644

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

五、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

36. 每股收益(续)

注：于2016年6月，本公司派发股票股利1,494,147,200股，派发后的发行在外普通股股数为3,361,831,200股。因此，以调整后的股数为基础计算各列报期间的每股收益。

本集团无稀释性潜在普通股。

37. 所有权或使用权受到限制的资产

	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)	
存货	396,286,918.30	33,770,452.08	注1
投资性房地产	<u>3,518,415,153.15</u>	<u>3,813,551,852.30</u>	注2
	<u><u>3,914,702,071.45</u></u>	<u><u>3,847,322,304.38</u></u>	

注1：于2016年6月30日，账面价值为人民币396,286,918.30元的前滩中心部分地块在建工程及土地使用权为本集团的借款抵押。于2015年12月31日，账面价值为人民币33,770,452.08元的东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权为子公司的借款抵押。

注2：于2016年6月30日，账面价值为人民币3,518,415,153.15元的软件园9号楼和东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权和上海纽约大学大厦以及星展银行大厦为本集团的借款抵押。于2015年12月31日，账面价值为人民币3,813,551,852.30元的软件园9号楼和东方汇(原“世纪大都会”)的土地使用权和陆家嘴世纪金融广场1号楼、2号楼、5号楼、6号楼、7号楼以及陆家嘴世纪金融为本集团的借款抵押。

除此之外，于2015年7月，苏州绿岸与广东南粤银行股份有限公司签订《最高额抵押合同》，以17块地块中的苏新国用(2015)第1200166号无偿为接受担保方提供最高限额人民币313,930,000.00元的抵押担保。担保对象为在2015年5月18日至2016年5月11日期间发生的广东南粤银行股份有限公司对接受担保方的债权，该抵押担保于2016年6月8日终止。

另外，于2016年6月30日及2015年12月31日，本公司以持有的子公司上海前滩实业发展有限公司60%的权益为本集团的借款质押。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

六、 模拟合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

截至2016年6月30日止六个月期间，根据与株式会社播磨贝斯特、森大厦株式会社和伊藤忠物业管理株式会社签订的《股权转让协议》，本公司之子公司上海陆家嘴物业管理有限公司以现金人民币12,042,197.88元取得上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司67%权益，购买日确定为4月1日。自购买日起，上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司成为本公司子公司。

上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2016年4月1日 公允价值 (未经审计)	2016年4月1日 账面价值 (未经审计)
货币资金	20,292,779.19	20,292,779.19
应收账款	2,237,100.07	2,237,100.07
预付账款	69,891.92	69,891.92
其他应收款	1,368,566.06	1,368,566.06
存货	223,441.11	319,841.11
固定资产	351,098.69	320,698.69
应付职工薪酬	(2,045,545.12)	(2,045,545.12)
应交税费	(303,361.03)	(303,361.03)
其他应付款	<u>(4,188,206.63)</u>	<u>(4,188,206.63)</u>
	<u>18,005,764.26</u>	<u>18,071,764.26</u>
银行存款	12,042,197.88	
长期股权投资	7,867,685.68	
取得控制权后原持有股权按公允价值重新计量的损失	(1,925,783.47)	
购买超出合并成本计入当期损益部分	<u>21,664.17</u>	
	<u>18,005,764.26</u>	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

六、 模拟合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下企业合并(续)

上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司自购买日起至2016年6月30日期间的经营成果列示如下:

	2016年4月1日 至2016年6月30日期间 (未经审计)
营业收入	9,142,952.44
净利润	97,307.38

2. 处置子公司

	注册地	业务性质	本备考 集团合计 原持股比例	本集团 合计享有的 原表决权比例	不再成为 子公司原因
上海纯一实业发展有限公司(注1)	上海浦东	房地产	100%	100%	股权转让后失去控制权
上海佳浦资产管理有限公司(注2)	上海浦东	资产管理	100%	100%	股权转让后失去控制权

注1: 子公司上海佳二实业投资有限公司与上海自贸区股权投资基金管理有限公司(作为实际受让方上海自贸区基金-地产1号基金的管理人)于2015年11月23日签订股权转让协议,以人民币663,113,484.20元出售其所持有上海纯一实业发展有限公司的60%股权及上海佳二实业投资有限公司对上海纯一实业发展有限公司的人民币185,401,649.40元债权,处置日为2015年11月30日。故自2015年12月1日起,本公司不再将上海纯一实业发展有限公司纳入合并范围。上海纯一实业发展有限公司的相关财务信息列示如下:

	2015年11月30日 账面价值 (未经审计)
流动资产	47,160,589.89
非流动资产	979,859,265.73
流动负债	382,776,641.22
非流动负债	<u>286,499,003.77</u>
	357,744,210.63
处置损益	<u>432,244,631.84</u>
	<u><u>789,988,842.47</u></u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

六、 模拟合并范围的变动(续)

2. 处置子公司(续)

注1: (续)

	2015年11月30日 (未经审计)
处置对价	663,113,484.20
减: 其他应收款	185,401,649.40
加: 剩余股权的公允价值	<u>312,277,007.67</u>
	<u>789,988,842.47</u>

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

	2015年4月30日 账面价值 (未经审计)
流动资产	35,903,268.39
非流动资产	167,633,481.74
流动负债	<u>292,811,462.64</u>
	(89,274,712.51)
处置损益	<u>219,478,800.69</u>
	<u>130,204,088.18</u>
处置对价	384,986,664.49
减: 其他应收款	<u>254,782,576.31</u>
	<u>130,204,088.18</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

六、 模拟合并范围的变动(续)

3. 其他原因的合并范围变动

2015 年度新纳入合并范围的子公司如下：

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

2015 年度不再纳入合并范围的子公司如下：

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

子公司上海浦杨置业有限公司于 2015 年 10 月 13 日完成清算，故自 2015 年 10 月 13 日起，本公司不再将上海浦杨置业有限公司纳入合并范围。本公司之子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司与上海浦东路桥建设股份有限公司于 2015 年 9 月 22 日签订协议，以转让项目公司上海德勤投资发展有限公司股权的形式转让其所持有的金桥德勤园区项目，故不再纳入 2015 年度合并范围。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本集团内子公司的情况如下

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (人民币万元)	持股比例 % 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%	-
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	200.00	-	77.5%
(原“上海陆家嘴商宇房地产管理有限公司”)						
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%	-
天津陆津物业服务有限公司	天津	天津	物业管理	120.00	-	100%
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	67,000.00	100%	-
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	1,000.00	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	500.00	-	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	500.00	-	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%
上海智俩投资有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	10,000.00	-	100%
上海前绣实业有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产	500.00	-	60%
上海纯景实业发展有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	10,000.00	-	100%
上海佳湾实业投资有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	10,000.00	-	100%
上海商聘商业经营管理有限公司	上海浦东	上海浦东	资产管理	200.00	-	100%
天津陆津商业经营管理有限公司	天津	天津	资产管理	200.00	-	100%
非同一控制下企业合并取得的子公司						
上海明城酒店管理有限公司	上海浦东	上海浦东	酒店管理	240.00	-	55%
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%	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	689.47	33%	67%
苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	5,000	-	95%
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	400,000.00	60%	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	少数股东持 股比例 (未经审计)	归属少数股东损益 (未经审计)	向少数股东支付股利 (未经审计)	期末累计少数股东权益 (未经审计)
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	287,091,169.79	74,250,000.00	1,739,586,920.22
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	483,449.91	-	1,344,665,940.10
上海陆家嘴商务广场有限公司	22.50%	9,288,422.13	-	285,516,048.76
苏州绿岸房地产开发有限公司	5.00%	(71,905.38)	-	359,804,862.59

2015 年

	少数股东持 股比例 (未经审计)	归属少数股东损益 (未经审计)	向少数股东支付股利 (未经审计)	年末累计少数股东权益 (未经审计)
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	216,805,873.22	49,500,000.00	1,527,306,463.06
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	1,510,713.54	-	1,344,182,490.19
上海陆家嘴商务广场有限公司	22.50%	14,653,335.88	18,000,000.00	276,227,626.63
苏州绿岸房地产开发有限公司	5.00%	(137,789.93)	-	359,876,767.97

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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)

下表列示了上述存在重要少数股东权益的子公司的主要财务信息，这些信息为合并范围内各企业之间相互抵消前的金额：

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	流动资产 (未经审计)	非流动资产 (未经审计)	资产合计 (未经审计)	流动负债 (未经审计)	非流动负债 (未经审计)	负债合计 (未经审计)	营业收入 (未经审计)	净利润/(亏损) (未经审计)	综合收益总额 (未经审计)
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	1,443,408,180.09	6,615,097,529.59	8,058,505,709.68	1,991,785,790.92	1,543,813,928.46	3,535,599,719.38	2,239,505,409.83	637,980,377.30	636,734,349.24
上海前滩实业发展有限公司	1,956,162,955.05	3,374,628,668.55	5,330,791,623.60	674,700,747.37	650,000,000.00	1,324,700,747.37	-	1,208,624.78	1,208,624.78
上海陆家嘴商务广场有限公司	46,898,208.49	1,434,425,783.22	1,481,323,991.71	84,395,621.35	127,968,153.64	212,363,774.99	111,808,909.84	41,281,876.14	41,281,876.14
苏州绿岸房地产开发有限公司	8,875,511,047.27	34,626.80	8,875,545,674.07	1,679,448,422.28	-	1,679,448,422.28	-	(1,438,107.53)	(1,438,107.53)

2015 年

	流动资产 (未经审计)	非流动资产 (未经审计)	资产合计 (未经审计)	流动负债 (未经审计)	非流动负债 (未经审计)	负债合计 (未经审计)	营业收入 (未经审计)	净利润/(亏损) (未经审计)	综合收益总额 (未经审计)
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	1,194,194,500.88	7,692,837,202.70	8,887,031,703.58	3,126,964,514.02	1,708,895,548.50	4,835,860,062.52	552,819,268.76	481,790,829.38	482,344,619.63
上海前滩实业发展有限公司	1,705,693,001.10	3,065,635,440.70	4,771,328,441.80	766,446,190.35	-	766,446,190.35	-	3,776,783.85	3,776,783.85
上海陆家嘴商务广场有限公司	66,390,929.21	1,446,147,088.58	1,512,538,017.79	98,173,906.46	186,685,770.76	284,859,677.22	224,833,506.39	65,125,937.25	65,125,937.25
苏州绿岸房地产开发有限公司	8,874,424,645.03	-	8,874,424,645.03	1,676,889,285.71	-	1,676,889,285.71	-	(2,755,798.58)	(2,755,798.58)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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

					持股比例			
	注	主要经 营地	注册地	注册资本	直接	间接	会计处理	
合营企业								
上海富都世界发展有限公司		上海	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		上海	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	1	上海	上海	250 万元	60.00%	-	权益法	
联营企业								
上海浦东嘉里城房地产有限公司		上海	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		上海	上海	860,000 万元	45.00%	-	权益法	
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司		上海	上海	60 万元	-	45.00%	权益法	
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司		上海	上海	100 万元	-	49.00%	权益法	
上海绿岛阳光置业有限公司		上海	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		上海	上海	310 万元	48.39%	-	权益法	
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司		上海	上海	120,000 万元	-	20.00%	权益法	
上海纯一实业发展有限公司		上海	上海	38,000 万元	-	40.00%	权益法	
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有 限公司		上海	上海	500 万元	-	30.00%	权益法	

注1：本公司持有陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司60%的表决权，根据陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司的章程，股东会表决事项须全体股东一致通过，因此本公司将陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司作为合营企业核算。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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备考财务报表账面金额：

	截至 2016 年 6 月 30 日止六月期间	2015 年
流动资产	136,474,565.11	151,979,791.32
其中：现金和现金等价物	127,933,141.39	144,322,354.69
非流动资产	563,991,047.35	554,825,453.75
资产合计	700,465,612.46	706,805,245.07
流动负债	326,657,835.16	318,747,813.07
非流动负债	28,590,122.16	16,472,322.07
负债合计	355,247,957.32	335,220,135.14
少数股东权益	2,345,920.84	2,345,920.85
归属于母公司的所有者权益	342,871,734.30	369,239,189.08
按持股比例享有的净资产份额	171,435,867.15	184,619,594.54
初始投资成本与投资时应享有 被投资单位可辨认净资产公 允价值的差额	59,458,277.05	59,458,277.05
投资的账面价值	230,894,144.20	244,077,871.59
营业收入	78,922,286.06	146,446,839.82
财务费用	(596,224.01)	(1,399,722.42)
所得税费用	8,422,782.56	18,216,854.78
净利润	25,940,678.28	51,531,320.86
归属于母公司所有者的净利润	23,927,667.54	50,295,122.32
少数股东损益	2,013,010.74	1,236,198.54
其他综合收益	-	-
综合收益总额	25,940,678.28	51,531,320.86
归属于母公司的综合收益总额	23,927,667.54	50,295,122.32
归属于少数股东的综合收 益综合	2,013,010.74	1,236,198.54
收到的股利	25,147,561.16	24,155,051.36

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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备考财务报表账面金额：

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间	2015 年
流动资产	249,648,100.77	328,889,978.78
其中：现金和现金等价物	140,525,893.92	171,919,367.32
非流动资产	2,573,333,196.68	2,650,373,784.77
资产合计	2,822,981,297.45	2,979,263,763.55
流动负债	336,349,428.33	451,195,878.08
非流动负债	780,000,000.00	780,000,000.00
负债合计	1,116,349,428.33	1,231,195,878.08
所有者权益	1,706,631,869.12	1,748,067,885.47
按持股比例享有的净资产份额	853,315,934.56	874,033,942.73
投资的账面价值	853,315,934.56	874,033,942.73
营业收入	459,648,933.57	820,292,915.13
财务费用	17,187,876.12	41,738,273.55
所得税费用	53,878,781.36	68,805,190.05
净利润	158,563,983.66	201,608,963.88
其他综合收益	-	-
综合收益总额	158,563,983.66	201,608,963.88
收到的股利	100,000,000.00	145,000,000.00

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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备考财务报表账面金额：

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间	2015 年
流动资产	863,936,198.65	981,990,788.55
其中：现金和现金等价物	599,155,983.71	660,483,314.67
非流动资产	15,197,872,012.84	14,902,177,531.45
资产合计	16,061,808,211.49	15,884,168,320.00
流动负债	1,397,208,098.15	1,292,819,202.79
非流动负债	6,090,053,974.17	5,824,761,686.54
负债合计	7,487,262,072.32	7,117,580,889.33
少数股东权益	5,357,278.27	4,991,839.81
归属于母公司的所有者权益	8,569,188,860.90	8,761,595,590.86
按持股比例享有的净资产份额	3,856,134,987.41	3,942,718,015.89
调整未实现内部交易	(791,017,557.13)	(791,017,557.13)
投资的账面价值	3,065,117,430.28	3,151,700,458.76
营业收入	115,340,692.76	130,832,964.28
财务费用	13,980,062.28	(7,725,327.14)
所得税费用	290,241.57	4,189,941.43
净亏损	(192,041,291.49)	(22,938,719.80)
归属于母公司所有者的净利润	(192,406,729.96)	(23,621,549.58)
少数股东损益	365,438.47	682,829.78
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	(192,041,291.49)	(22,938,719.80)
归属于母公司的综合收益总额	(192,406,729.96)	(23,621,549.58)
归属于少数所有者给的综合收益综合	365,438.47	682,829.78
收到的股利	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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备考财务报表账面金额：

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间	2015 年
流动资产	143,748,566.85	136,647,918.36
其中：现金和现金等价物	86,702,501.95	89,939,388.64
非流动资产	2,874,538,464.79	2,920,369,409.65
资产合计	3,018,287,031.64	3,057,017,328.01
流动负债	334,643,369.78	336,414,697.80
非流动负债	1,010,000,000.00	1,181,335,964.55
负债合计	1,344,643,369.78	1,517,750,662.35
所有者权益	1,673,643,661.86	1,539,266,665.66
按持股比例享有的净资产份额	334,728,732.37	307,853,333.13
投资的账面价值	334,728,732.37	307,853,333.13
营业收入	415,988,935.13	944,551,037.97
财务费用	24,031,929.32	91,308,650.50
所得税费用	44,792,332.07	57,340,078.72
净利润	134,376,996.20	236,988,190.21
其他综合收益	-	-
综合收益总额	134,376,996.20	236,988,190.21
收到的股利	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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陆家嘴新辰投资股份有限公司采用权益法核算。下表列示了上海陆家嘴新辰投资股份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备考财务报表账面金额：

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间	2015 年
流动资产	2,822,881,029.53	2,795,462,418.16
其中：现金和现金等价物	50,888,016.61	77,275,253.91
非流动资产	-	-
资产合计	2,822,881,029.53	2,795,462,418.16
流动负债	337,881,029.53	310,462,418.16
非流动负债	1,285,000,000.00	1,285,000,000.00
负债合计	1,622,881,029.53	1,595,462,418.16
所有者权益	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
按持股比例享有的净资产份额	240,000,000.00	240,000,000.00
投资的账面价值	240,000,000.00	240,000,000.00
净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-	-
收到的股利	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

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纯一实业发展有限公司原系子公司，2015年度因本集团对其失去控制权，从而成为联营企业，现采用权益法核算。下表列示了上海纯一实业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备考财务报表账面金额：

	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间	自 2015 年 12 月 1 日 至 12 月 31 日止期间
流动资产	51,941,214.70	46,063,809.72
其中：现金和现金等价物	49,657,969.17	46,063,809.72
非流动资产	1,396,150,969.47	1,406,997,606.50
资产合计	1,448,092,184.17	1,453,061,416.22
流动负债	378,179,288.65	387,229,613.22
非流动负债	286,499,003.47	286,499,003.47
负债合计	664,678,292.12	673,728,616.69
所有者权益	783,413,892.05	779,332,799.53
按持股比例享有的净资产份额	313,365,556.82	311,733,119.81
投资的账面价值	313,365,556.82	311,733,119.81
营业收入	25,981,252.08	1,789,841.81
财务费用	5,196,660.18	2,215,895.67
所得税费用	1,488,465.58	(1,628,821.23)
净利润/(亏损)	4,081,092.52	(1,359,719.65)
其他综合收益	-	-
综合收益总额	4,081,092.52	(1,359,719.65)
收到的股利	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
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	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间	2015 年
投资账面价值合计	3,564,752.21	2,781,784.08
下列各项按持股比例计算的合 计数		
净利润	782,968.13	1,023,021.03
其他综合收益	-	-
综合收益总额	782,968.13	1,023,021.03
联营企业	截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间	2015 年
投资账面价值合计	19,479,483.48	28,109,656.61
下列各项按持股比例计算的合 计数		
净(亏损)/利润	(762,487.45)	1,124,671.58
其他综合收益	-	-
综合(亏损)/收益总额	(762,487.45)	1,124,671.58

于2016年6月30日及2015年12月31日，本集团无本年/期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

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

八、 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	235,730.57万元	56.42%	56.42%

本公司的最终控股方为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
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
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	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
爱建证券有限责任公司	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

考虑到本备考财务报表的编制目的和用途，苏州绿岸与其原关联方之间的交易及应收应付款项余额均未作披露。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

八、 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	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海陆家嘴(集团)有限公司	1	6,304,183.75	10,876,240.53
爱建证券有限责任公司	2	1,382,782.71	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	3	903,201.29	1,071,000.00
陆家嘴国际信托有限公司		721,702.61	-
上海陆家嘴金融发展有限公司		218,461.78	-
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司		101,410.88	202,649.64
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司		79,094.34	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司		60,000.00	90,000.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	4	-	1,628,365.23
上海仁耀置业有限公司		-	247,303.25
上海仁陆置业有限公司		-	167,851.15
上海前滩国际商务区园区管理有限公司		-	97,989.93

注 1: 主要为本集团于报告期间向上海陆家嘴(集团)有限公司收取的管理费收入以及物业费收入。

注 2: 主要为本集团于报告期间向爱建证券有限责任公司收取的物业服务收入。

注 3: 主要为本集团于报告期间向上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司收取的保安服务费收入。

注 4: 主要为本集团于 2015 年向上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司收取的物业管理费收入等。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

5. 与关联方的主要交易(续)

5.2 自关联方接受劳务

	注	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	5	2,563,379.40	13,927,052.81
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		-	211,030.08
上海前滩国际商务区园区管理有限公司		160,722.60	1,472,192.06
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司		7,713.00	382,817.80
上海陆家嘴东安实业有限公司		17,280.00	1,172,692.40

注 5: 主要为本集团于报告期间向上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司支付绿化养护费、绿化工程费、连廊养护费及其他环境配套改造支出等。

5.3 向关联方收取租金

	注	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司		-	150,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	6	13,492,000.00	26,984,000.00
爱建证券有限责任公司		5,944,650.19	14,521,215.36
陆家嘴国际信托有限公司		3,359,736.15	8,695,257.70
上海陆家嘴金融发展有限公司		1,455,942.30	3,111,407.00

注 6: 主要为本集团于报告期间向上海陆家嘴(集团)有限公司收取的房屋租金。

5.4 支付关联方租金

	注	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海陆家嘴(集团)有限公司	7	150,000.00	17,263,812.99
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	8	656,616.76	1,299,786.14
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		278,130.00	479,610.00
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司		-	120,000.00

注 7: 主要为本集团于报告期间支付上海陆家嘴(集团)有限公司的临时设施租金。

注 8: 主要为本集团于报告期间支付上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司的房屋租金。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

5. 与关联方的主要交易(续)

5.5 支付关联方借款利息

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海陆家嘴(集团)有限公司	3,443,750.00	6,102,916.67
上海富都世界发展有限公司	2,135,000.00	8,746,111.11
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	3,476,944.44	679,708.30

5.6 向关联方收取借款利息

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	2,363,388.15	15,662,680.01
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	2,651,372.33	1,477,666.67

5.7 向关联方支付减资款

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	622,744,000.00

5.8 向关联方支付股利

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海陆家嘴(集团)有限公司	534,229,584.32	450,940,247.60

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

5. 与关联方的主要交易(续)

5.9 向关联方借款

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海陆家嘴(集团)有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	-	84,000,000.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	200,000,000.00	80,000,000.00

5.10 向关联方提供借款

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	-	104,000,000.00

5.11 向关联方收回借款

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	144,000,000.00

5.12 向关联方偿还借款

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间 (未经审计)	2015 年 (未经审计)
上海陆家嘴(集团)有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	-	200,000,000.00

5.13 其他

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间, 本集团因其他事项自上海陆家嘴(集团)有限公司收取款项人民币 50,000.00 元(2015 年: 人民币 3,836,885.85 元)。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

5. 与关联方的主要交易(续)

5.14 关键管理人员薪酬

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间, 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 19 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 13 人, 该等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 558.73 万元。

2015 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 20 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 14 人, 该等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 1,145.39 万元。

6. 关联方应收应付款项余额

	2016 年 6 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (未经审计)
预付款项:		
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	312,674.65	328,308.38
其他应收款		
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	302,244.80	302,244.80
上海陆家嘴(集团)有限公司	25,000.00	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
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	175,641.00	175,641.00
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	16,700.00	16,700.00
上海纯一实业发展有限公司	123,601,099.65	123,601,099.65
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	16,000.00	-
应收股利:		
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46
应收利息		
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	-	174,777.78
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	199,711.11
其他非流动资产:		
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	96,000,000.00	96,000,000.00
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	104,000,000.00	104,000,000.00

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

	2016年6月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (未经审计)
应付账款:		
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	3,921,769.01	234,621.50
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	137,479.00	36,925.00
预收账款:		
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	13,492,000.00
短期借款:		
上海富都世界发展有限公司	84,000,000.00	84,000,000.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
应付利息:		
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	29,000.00
其他应付款		
爱建证券有限责任公司	2,457,555.73	2,457,555.73
陆家嘴国际信托投资有限公司	1,768,506.03	1,768,506.03
上海陆家嘴金融发展有限公司	772,800.12	772,800.12
长期借款:		
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	200,000,000.00	-

九、 或有事项

于2015年7月,苏州绿岸与广东南粤银行股份有限公司分别签订《最高额抵押合同》及《最高额保证合同》,以17块地块中的苏新国用(2015)第1200166号无偿为接受担保方提供最高限额人民币313,930,000.00元的抵押担保。担保对象为在2015年5月18日至2016年5月11日期间发生的广东南粤银行股份有限公司对接受担保方的债权;同时苏州绿岸无偿为接受担保方在上述期间提供最高限额人民币1,400,000,000.00元的保证担保。

于2015年12月31日,基于苏州绿岸的担保,接受担保方接受担保的债务为人民币1,395,400,000.00元。该被担保债务已于2016年6月8日全部解除,担保亦于同日终止。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表附注(续)
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

十、 资产负债表日后事项

除本备考财务报表附注一、2所述之事项外，本集团尚有以下资产负债表日后事项：

于2016年10月25日，苏州市国土资源局向苏州绿岸出具《闲置土地调查通知书》(苏国土新闲调[2016]4号)，对苏州绿岸涉嫌土地闲置事宜进行调查。苏州绿岸管理层认为，涉嫌闲置的土地主要是由于规划调整等原因导致其尚不具备动工及竣工条件，故就此提交相关解释及说明材料。

于2016年12月1日，苏州市国土资源局发函确认，苏州绿岸目前尚未构成土地闲置。同日，苏州市国土资源局高新区(虎丘)分局书面同意苏州绿岸上报的延期至2017年12月30日前动工开发的申请，相关手续正在办理过程中。

与此同时，苏钢承诺，如因截止2016年12月1日前的任何因17块地块逾期开发而导致苏州绿岸遭受任何损失的，由苏钢赔偿苏州绿岸以使苏州绿岸免受相关损失。

十一、 其他重要事项

截至本备考财务报表批准日，苏州绿岸所取得的地块上仍存在若干未拆除完毕的建筑物、构筑物及树木等(归苏钢及其子公司所有)，七通一平尚未完成，且存在未动迁事项。苏钢已承诺自行拆除上述建筑物、构筑物及树木等，并承担相应开支。与此同时，根据苏钢与苏州国家高新技术产业开发区管理委员会签署的相关协议，该等地块拆迁和安置的主体为苏钢。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
备考财务报表补充资料
2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间
人民币元

1. 非经常性损益明细表

	注	截至 2016 年 6 月 30 日止 六个月期间	2015年
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	2,487,401.86	59,251,171.39
计入当期损益的政府补助	2	562,112.36	10,290,897.20
对外委托贷款取得的收益	3	5,014,760.48	17,093,902.24
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4	19,608,599.43	41,754,487.73
		<u>27,672,874.13</u>	<u>128,390,458.56</u>
所得税影响数		(6,916,838.90)	(32,082,614.64)
少数股东损益影响数(税后)		<u>(731,900.47)</u>	<u>(5,398,704.66)</u>
		<u>20,024,134.76</u>	<u>90,909,139.26</u>

本集团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) 该项目主要为处置河滨花苑、陆家嘴花园车位投资性房地产的收益。
- (2) 该项目主要为收到的培训补贴及职工教育费返还。
- (3) 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和上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司的委托贷款利息。
- (4) 主要为收到的违约金及罚款等。

于2015年，计入当期损益的处置长期股权投资产生的投资收益中，包括处置两家房地产项目公司的收益合计人民币651,723,432.53元。鉴于房地产的行业特点，以及本集团的当前及未来经营策略，本公司管理层认为该等处置与正常经营业务密切相关，且今后将持续发生，从而未作为非经常性损益项目。管理层表示，本集团预计未来通过转让房产项目公司的形式转让销售型房产或投资型物业将成为本集团的经常性、持续性常态业务。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表补充资料(续)

2015年度及截至2016年6月30日止六个月期间

人民币元

2. 净资产收益率和每股收益

截至 2016 年 6 月 30 日止六个月期间

	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	6.36%	0.2526	0.2526
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.21%	0.2467	0.2467

2015 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	15.64%	0.5644	0.5644
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.90%	0.5374	0.5374

于 2016 年 6 月，本公司派发股票股利 1,494,147,200 股，派发后的发行在外普通股股数为 3,361,831,200 股。因此，以调整后的股数为基础计算各期间的每股收益。

本公司无稀释性潜在普通股。