

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度财务报表及审计报告

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 8
2018 年度财务报表	
合并资产负债表	1 - 2
公司资产负债表	3 - 4
合并利润表	5 - 6
公司利润表	7
合并现金流量表	8 - 9
公司现金流量表	10 - 11
合并股东权益变动表	12 - 13
公司股东权益变动表	14 - 15
财务报表附注	16 - 186
补充资料	1 - 2
非经常性损益明细表	
净资产收益率和每股收益	



审计报告

普华永道中天审字(2019)第 10088 号
(第一页, 共八页)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“陆家嘴股份”)的财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了陆家嘴股份 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于陆家嘴股份,并履行了职业道德方面的其他责任。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

- (一) 金融资产公允价值的估计
- (二) 土地开发业务相关的预提成本及相关税费

审计报告(续)

普华永道中天审字(2019)第 10088 号
(第二页, 共八页)

三、 关键审计事项 (续)

(三) 未决仲裁产生的或有事项

(四) 商誉的减值风险

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(一) 金融资产公允价值的估计 参见财务报表附注二(37)(a)(i)(重要会计估计和判断)与财务报表附注四(4), 四(11)和十四。 截至 2018 年 12 月 31 日, 陆家嘴股份的金融资产包括公允价值层级中分类为第三层次的金融资产账面价值人民币 62.26 亿元, 占总资产的比例为 8.0%。 在估计第三层次的金融资产的公允价值时, 陆家嘴股份使用的估值方法包括未来现金流折现法, 市场乘数法等。该等方法涉及的关键假设包括折现率和市场乘数等。 对于部分涉及复杂估值的金融资产, 陆家嘴股份聘请独立的外部评估师对公允价值出具评估报告。 由于上述金融资产合计金额重大, 且其公允价值涉及重大判断和估计, 因此我们将金融资产公允价值的估计确定为关键审计事项。	我们在审计中如何应对关键审计事项 我们执行了如下审计程序: 评估和测试陆家嘴股份金融资产公允价值相关的内部控制的设计和执行情况。 获取了管理层聘请的外部评估师出具的资产评估报告, 并对外部评估师的胜任能力、专业素养和客观性进行了评估。 在内部估值团队的协助下, 评估管理层采用的估值方法和关键假设的合理性。 通过比较类似金融资产的市场收益率评估管理层在估计公允价值时采用的折现率的合理性; 通过比较可比公司的市场信息评估管理层在估计公允价值中所使用的市场乘数的合理性。 测试未来现金流折现法及市场乘数法公允价值计算的准确性。 考虑折现率和市场乘数可能出现的合理波动对公允价值的潜在影响。 基于上述所实施的审计程序, 管理层对金融资产公允价值的估计中涉及的重大判断和估计是可以被我们所获取的证据所支持。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2019)第 10088 号
(第三页, 共八页)

三、 关键审计事项 (续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(二) 土地开发业务相关的预提成本及相关税费 参见财务报表附注二(37)(a)(vii)和二(37)(a)(viii)(重要会计估计和判断)与财务报表附注四(31)。 截至 2018 年 12 月 31 日, 陆家嘴股份其他应付款中包括土地开发业务相关的预提成本及土地增值税等相关税费共计人民币 36.47 亿元, 占负债总额的比例为 6.6%。 陆家嘴股份根据预算总成本分摊计算已实现土地开发业务收入所对应的成本, 并以此为基础对已实现的土地开发业务收入计提土地增值税等相关税费。土地开发业务最终开发成本及最终税务结果可能与预估的金额存在差异。 由于该事项对财务报表的重要性, 且涉及管理层的重大估计和判断, 因此, 我们将土地开发业务相关的预提成本及相关税费确定为关键审计事项。	我们在审计中如何应对关键审计事项 我们执行了如下审计程序: 评估陆家嘴股份成本预算, 成本分摊及计算土地增值税等相关税费相关的关键内部控制的设计和运行的有效性。 评估预算总成本的合理性, 包括对已发生的成本抽样检查相关合同及付款凭证; 对预估成本核对至公司内部相关预算和其他支持性资料; 对预算总成本进行合理性分析等。 通过同行业比较的方法评估成本分摊方法的合理性。 在内部税务专家的辅助下, 评价管理层对土地增值税等相关税费的计算方法和采用的关键假设是否恰当。 重新计算土地增值税的计提金额的准确性。 复核有关土地增值税及相关税费不确定性和税务风险的财务报表披露。 基于上述所实施的审计程序, 管理层在确定土地开发业务相关的预提成本及相关税费中采用的重大估计和判断可以被我们所获取的证据所支持。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2019)第 10088 号
(第四页, 共八页)

三、 关键审计事项 (续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(三) 未决仲裁产生的或有事项 参见财务报表附注二(37)(a)(vi)(重要会计估计和判断)与财务报表附注九。 陆家嘴股份之子公司爱建证券有限责任公司(“爱建证券”)于2016年度作为主承销商承销了富贵鸟股份有限公司非公开发行债券16富贵01共13亿元。富贵鸟股份有限公司于2018年度发生实质性违约, 16富贵01的部分机构投资者将爱建证券作为第二被申请人提起仲裁。截至2018年12月31日, 该仲裁尚在受理过程中, 累计仲裁请求(本金、利息、违约金、律师费及仲裁费合计)金额为人民币4.76亿元。 截至2018年12月31日, 陆家嘴股份管理层在取得外部律师专业意见的基础上, 认为该未决仲裁存在重大经济利益流出的可能性较小, 无需就此计提预计负债, 并作为或有事项进行了披露。实际仲裁结果可能与陆家嘴股份管理层的判断存在差异。 由于该项未决仲裁涉及金额重大, 且管理层在估计该仲裁事项的可能结果时需要作出重大判断, 我们将该未决仲裁产生的或有事项确定为关键审计事项。	我们执行了如下审计程序: 查阅仲裁相关法律文书, 公司公告, 年度报告中的其他信息及其他公开可查询的信息。 与陆家嘴股份及爱建证券管理层进行访谈, 询问该仲裁事项的进展情况、监管机构相关检查情况等管理层判断的依据。 查阅爱建证券关于债券16富贵01承销情况的自查报告和内部会议纪要中对该仲裁事项的讨论情况。 取得外部律师关于该仲裁事项的律师意见。就公司聘请的外部律师的独立性和专业能力进行评估。与外部律师进行访谈, 并理解律师就该仲裁事项意见的判断依据。 复核相关未决仲裁或有事项的财务报表披露。 基于所实施的审计程序, 管理层对未决仲裁结果所作出的重大判断可以被我们所获取的证据所支持。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2019)第 10088 号
(第五页, 共八页)

三、 关键审计事项 (续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(四) 商誉的减值风险 参见财务报表附注二(37)(a)(iv) (重要会计估计和判断)与财务报表附注四(18)。 截至2018年12月31日, 陆家嘴股份商誉的账面价值为人民币8.7亿元, 包括收购爱建证券有限责任公司产生的商誉人民币12.44亿元及相关减值准备人民币6.48亿元, 以及收购陆家嘴国际信托有限公司产生的商誉人民币2.74亿元。 管理层对上述商誉按相关的资产组进行了减值测试, 并聘请外部评估师出具了资产评估报告。 管理层将相关业务单元作为一个资产组并以其公允价值减去处置费用后的净额确定包含商誉的业务的可收回金额。在确定资产组的公允价值时, 管理层采用市场法, 以市净率经过必要的调整后估算资产组的公允价值, 其中涉及的关键假设主要为市净率。 由于商誉金额重大且管理层在确定其可收回金额时运用了关键估计和假设, 因此我们将商誉的减值风险确定为关键审计事项。	我们在审计中如何应对关键审计事项 我们执行了如下审计程序: 了解及评估陆家嘴股份对商誉减值测试相关内部控制的设计, 测试了关键控制执行的有效性。 评估管理层确定资产组方法的合理性。 获取了管理层聘请的外部评估师出具的资产评估报告, 并对外部评估师的胜任能力、专业素养和客观性进行了评估。 在内部估值专家的协助下, 我们通过实施下列程序对管理层采用的关键性假设进行了评估: - 通过联合产权交易平台及上市公司公告等渠道获取可比案例信息评估所选可比市净率的合理性。 - 根据以往历史成交案例, 考虑交易时点所处市场状况, 未来走势和发展, 是否为控股权转让等信息, 评估市净率修正系数的合理性。 测试市场法模型下数据计算的准确性, 并考虑市净率可能出现的合理波动对商誉减值准备的潜在影响。 基于上述审计程序, 管理层在评估商誉可回收金额时运用的关键估计和假设是可以被我们所获取的证据所支持。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2019)第 10088 号
(第六页, 共八页)

四、 其他信息

陆家嘴股份管理层对其他信息负责。其他信息包括陆家嘴股份公司 2018 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

陆家嘴股份管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估陆家嘴股份的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算陆家嘴股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督陆家嘴股份的财务报告过程。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2019)第 10088 号
(第七页, 共八页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对陆家嘴股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致陆家嘴股份不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就陆家嘴股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

审计报告(续)

普华永道中天审字(2019)第 10088 号
(第八页, 共八页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

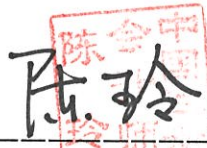
从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2019 年 3 月 29 日



注册会计师


陈 玲(项目合伙人)

注册会计师


荆 晨 昀

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	附注	2018年12月31日	2017年12月31日 (附注二(38))	2017年1月1日 (附注二(38))
流动资产				
货币资金	四(1)	3,674,832,346.78	3,525,192,231.31	5,144,506,896.82
其中：客户存款		1,139,191,615.59	1,710,188,846.47	2,069,934,438.77
结算备付金	四(2)	718,842,756.91	569,112,137.93	957,854,764.72
其中：客户备付金		639,744,691.27	464,271,200.25	923,496,874.73
融出资金	四(3)	656,791,868.65	957,612,865.89	924,168,791.76
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	四(4)	3,255,789,462.39	3,009,513,317.66	5,273,668,946.70
买入返售金融资产	四(5)	1,396,160,017.16	3,312,758,690.65	1,047,599,538.79
应收票据及应收账款	四(6)	537,808,941.89	285,478,687.45	105,111,213.33
其他应收款	四(7)	777,873,344.41	696,470,959.03	1,135,647,397.41
存货	四(8)	21,108,298,646.57	21,490,795,780.28	9,172,690,819.16
一年内到期的非流动资产	四(9)	200,000,000.00	-	-
其他流动资产	四(10)	3,535,643,352.43	2,585,072,007.15	8,703,981,010.78
流动资产合计		35,862,040,737.19	36,432,006,677.35	32,465,229,379.47
非流动资产				
可供出售金融资产	四(11)	4,809,648,101.30	3,807,152,445.99	9,622,378,099.88
长期应收款	四(12)	-	-	20,785,807.43
长期股权投资	四(13)	7,763,601,739.81	6,601,809,840.38	6,018,197,959.19
投资性房地产	四(14)	24,197,204,695.96	24,768,977,923.98	24,692,946,190.84
固定资产	四(15)	1,837,032,730.70	1,314,394,103.99	709,583,155.35
在建工程	四(16)	140,472.98	558,241,339.03	485,204,750.32
无形资产	四(17)	34,034,690.12	33,519,374.81	25,026,690.24
开发支出		1,124,469.84	-	-
商誉	四(18)	870,922,005.04	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	四(19)	160,075,332.34	120,574,506.20	158,424,183.28
递延所得税资产	四(20)	1,629,802,581.87	1,615,802,205.99	1,805,863,995.95
其他非流动资产	四(21)	947,019,615.93	5,056,720,083.14	2,951,192,703.49
非流动资产合计		42,250,606,435.89	44,748,113,828.55	47,360,525,541.01
资产总计		78,112,647,173.08	81,180,120,505.90	79,825,754,920.48

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债和股东权益	附注	2018年12月31日	2017年12月31日 (附注二(38))	2017年1月1日 (附注二(38))
流动负债				
短期借款	四(23)	9,314,630,000.00	11,275,600,000.00	9,675,000,000.00
拆入资金	四(24)	50,000,000.00	200,000,000.00	-
卖出回购金融资产	四(25)	272,700,000.00	3,833,065,077.50	1,826,904,899.50
代理买卖证券款	四(26)	1,704,955,517.40	2,094,159,676.54	2,941,105,101.26
应付票据及应付账款	四(27)	2,514,728,794.97	2,921,260,191.78	2,617,825,138.39
预收款项	四(28)	6,040,655,078.16	2,685,353,961.99	5,172,642,751.20
应付职工薪酬	四(29)	619,655,828.94	577,232,112.14	481,909,705.81
应交税费	四(30)	2,183,799,366.40	2,084,133,535.73	2,339,974,414.94
其他应付款	四(31)	7,845,440,787.10	10,481,679,146.32	11,346,443,767.86
一年内到期的非流动负债	四(32)	2,205,329,800.00	647,000,000.00	2,134,000,000.00
其他流动负债	四(38)	1,445,126,878.30	357,646,446.17	2,624,027,251.58
流动负债合计		34,197,022,051.27	37,157,130,148.17	41,159,833,030.54
非流动负债				
长期借款	四(33)	10,746,748,855.66	11,580,291,309.57	12,033,973,831.58
应付债券	四(34)	5,500,000,000.00	5,100,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款	四(35)	265,725,889.74	280,958,406.74	121,032,272.20
预计负债		1,382,377.25	-	-
递延收益	四(36)	11,619,559.96	11,844,317.14	-
长期应付职工薪酬	四(37)	69,216,628.35	69,102,163.19	87,530,647.61
递延所得税负债	四(20)	173,467,985.61	143,790,486.14	68,965,999.27
其他非流动负债	四(38)	4,357,170,215.00	6,632,705,168.48	1,067,812,095.93
非流动负债合计		21,125,331,511.57	23,818,691,851.26	18,379,314,846.59
负债总计		55,322,353,562.84	60,975,821,999.43	59,539,147,877.13
股东权益				
股本	四(39)	3,361,831,200.00	3,361,831,200.00	3,361,831,200.00
资本公积	四(40)	39,494,043.95	38,898,158.63	38,898,158.63
其他综合收益	四(41)	687,846,892.03	694,952,982.61	1,551,850,249.12
盈余公积	四(42)	1,753,941,186.75	1,409,377,148.13	1,145,158,613.56
一般风险准备	四(43)	285,003,048.13	181,058,717.38	141,184,462.11
未分配利润	四(44)	9,966,815,334.78	8,633,023,145.80	7,418,702,978.41
归属于母公司股东权益合计		16,094,931,705.64	14,319,141,352.55	13,657,625,661.83
少数股东权益		6,695,361,904.60	5,885,157,153.92	6,628,981,381.52
股东权益合计		22,790,293,610.24	20,204,298,506.47	20,286,607,043.35
负债和股东权益合计		78,112,647,173.08	81,180,120,505.90	79,825,754,920.48

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 李晋昭

主管会计工作的负责人: 胡习

会计机构负责人: 张亮

李晋昭

胡习

张亮

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018年12月31日公司资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资 产	附注	2018年12月31日	2017年12月31日 (附注二(38))	2017年1月1日 (附注二(38))
流动资产				
货币资金		936,330,920.47	632,740,169.35	1,265,464,685.68
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		-	58,162.76	-
应收票据及应收账款	十七(1)	204,860,647.08	123,321,543.78	7,450,359.73
其他应收款	十七(2)	8,787,343,469.84	7,011,099,522.63	3,118,322,078.00
存货		3,353,243,640.94	4,745,707,208.69	4,429,140,462.80
一年内到期的非流动资产		200,000,000.00	-	-
其他流动资产		116,469,337.58	268,063,990.24	261,835,154.33
流动资产合计		13,598,248,015.91	12,780,990,597.45	9,082,212,740.54
非流动资产				
可供出售金融资产		401,895,655.70	1,577,770,914.00	5,761,791,115.28
长期股权投资	十七(3)	19,790,738,323.41	20,347,785,967.91	19,270,714,258.68
投资性房地产		11,681,444,667.71	11,098,138,503.92	10,630,040,048.47
固定资产		858,591.82	888,094.84	1,883,309.25
无形资产		292,346.77	393,106.69	712,513.24
长期待摊费用		30,426,158.37	32,233,279.04	69,045,045.70
递延所得税资产		838,302,941.86	919,097,705.41	1,120,704,021.75
其他非流动资产		769,748,311.66	1,199,264,698.14	669,007,129.18
非流动资产合计		33,513,706,997.30	35,175,572,269.95	37,523,897,441.55
资产总计		47,111,955,013.21	47,956,562,867.40	46,606,110,182.09

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债和股东权益	附注	2018年12月31日	2017年12月31日 (附注二(38))	2017年1月1日 (附注二(38))
流动负债				
短期借款		7,004,418,716.22	8,739,982,925.44	7,779,726,993.97
应付票据及应付账款		784,440,262.94	946,280,717.91	822,529,609.53
预收款项		274,357,042.28	191,675,738.08	192,754,889.59
应付职工薪酬		26,052,363.07	20,996,804.17	15,951,115.72
应交税费		956,674,261.57	1,378,913,353.68	1,419,365,411.27
其他应付款		11,689,785,331.37	12,003,494,070.47	10,465,706,728.87
一年内到期的非流动负债		1,655,329,800.00	647,000,000.00	2,134,000,000.00
流动负债合计		22,391,057,777.45	23,928,343,609.75	22,830,034,748.95
非流动负债				
长期借款		7,921,628,855.66	7,790,582,770.76	8,031,376,180.76
应付债券		5,500,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款		229,713,552.98	243,132,069.98	104,409,299.94
长期应付职工薪酬		45,187,709.66	42,417,709.66	44,866,281.88
非流动负债合计		13,696,530,118.30	13,076,132,550.40	13,180,651,762.58
负债总计		36,087,587,895.75	37,004,476,160.15	36,010,686,511.53
股东权益				
股本		3,361,831,200.00	3,361,831,200.00	3,361,831,200.00
资本公积		22,746,097.86	22,746,097.86	20,143,777.00
其他综合收益		132,420,960.20	216,347,403.91	1,400,358,992.62
盈余公积		2,487,817,862.70	2,143,253,824.08	1,570,727,064.62
未分配利润		5,019,550,996.70	5,207,908,181.40	4,242,362,636.32
股东权益合计		11,024,367,117.46	10,952,086,707.25	10,595,423,670.56
负债和股东权益合计		47,111,955,013.21	47,956,562,867.40	46,606,110,182.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 李晋昭

主管会计工作的负责人: 胡习

会计机构负责人: 张亮

李晋昭

胡习

张亮

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	四(45)	12,638,769,561.52	9,324,593,808.41
其中：非金融业务收入		11,009,010,237.53	7,653,313,330.38
金融业务收入		1,629,759,323.99	1,671,280,478.03
其中：手续费及佣金净收入		1,018,951,071.29	1,115,905,814.51
利息净收入		104,371,723.81	67,450,019.03
投资收益		376,044,441.82	502,467,396.26
公允价值变动损益		129,631,369.92	(13,608,194.21)
汇兑损益		760,717.15	(934,557.56)
减：营业成本	四(45)	(5,817,038,683.34)	(4,680,617,358.61)
其中：非金融业务成本		(5,076,984,377.65)	(3,762,107,135.19)
金融业务及管理费		(740,054,305.69)	(918,510,223.42)
税金及附加	四(46)	(1,226,835,766.75)	(602,356,403.52)
销售费用	四(48)	(181,068,647.07)	(131,058,955.66)
管理费用	四(48)	(362,777,672.65)	(359,628,136.41)
财务费用	四(47)	(988,078,070.31)	(1,280,782,640.69)
其中：利息费用		(1,025,202,736.63)	(1,293,879,357.20)
利息收入		34,461,122.53	16,933,111.66
资产减值损失	四(49)	(215,066,707.90)	(143,983,785.90)
加：其他收益	四(50)	29,913,776.62	80,984,478.60
投资收益	四(51)	1,555,630,134.05	2,632,525,639.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		179,670,260.75	196,863,145.77
公允价值变动损益	四(52)	(31,342.07)	31,342.07
资产处置收益	四(53)	1,267,651.86	19,931,041.24
二、营业利润		5,434,684,233.96	4,859,639,029.00
加：营业外收入	四(54)	60,682,675.77	73,749,818.13
减：营业外支出	四(55)	(35,962,416.78)	(12,129,440.74)
三、利润总额		5,459,404,492.95	4,921,259,406.39
减：所得税费用	四(56)	(1,354,321,477.22)	(1,245,799,482.66)
四、净利润		4,105,083,015.73	3,675,459,923.73
按经营持续性分类			
持续经营净利润		4,105,083,015.73	3,675,459,923.73
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
少数股东损益		754,835,363.00	545,542,177.46
归属于母公司股东的净利润		3,350,247,652.73	3,129,917,746.27

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度合并利润表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2018 年度	2017 年度
五、其他综合收益的税后净额		(7,686,909.24)	(881,155,592.12)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(7,106,090.58)	(913,195,287.42)
将重分类进损益的其他综合收益		(7,106,090.58)	(913,195,287.42)
权益法下可转损益的其他综合收益		(1,836,492.42)	(14,693,745.19)
可供出售金融资产公允价值变动损益		(15,433,295.05)	198,054,685.97
外币财务报表折算差额		10,163,696.89	(1,325,161.37)
一揽子交易分步处置子公司		-	(1,095,231,066.83)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(580,818.66)	32,039,695.30
六、综合收益总额		4,097,396,106.49	2,794,304,331.61
归属于母公司股东的综合收益总额		3,343,141,562.15	2,216,722,458.85
归属于少数股东的综合收益总额		754,254,544.34	577,581,872.76
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(57)(a)	0.9966	0.9310
稀释每股收益(人民币元)	四(57)(b)	0.9966	0.9310

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 李晋昭

主管会计工作的负责人: 胡习

会计机构负责人: 张亮

李晋昭

胡习

张亮

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	十七(4)	5,962,695,211.64	2,182,882,377.18
减：营业成本	十七(4)	(2,522,998,549.67)	(607,362,630.17)
税金及附加		(564,960,796.82)	(149,614,441.18)
销售费用		(126,267,278.86)	(75,631,541.63)
管理费用		(93,128,604.44)	(87,674,450.69)
财务费用		(1,108,121,639.89)	(988,992,099.48)
其中：利息费用		(1,133,330,212.69)	(999,346,256.52)
利息收入		24,471,277.69	8,665,467.77
资产减值损失		(2,006,616.95)	7,333,685.40
加：其他收益		310,983.93	-
投资收益	十七(5)	550,976,053.05	3,255,761,556.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,453,997.70	38,177,676.28
公允价值变动损益		(31,342.07)	31,342.07
资产处置收益		332,079.68	5,114,210.90
二、营业利润		2,096,799,499.60	3,541,848,009.39
加：营业外收入		50,139,545.11	20,835,575.68
减：营业外支出		(382,306.92)	(382,733.14)
三、利润总额		2,146,556,737.79	3,562,300,851.93
减：所得税费用		(423,736,544.67)	(699,667,054.59)
四、净利润		1,722,820,193.12	2,862,633,797.34
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,722,820,193.12	2,862,633,797.34
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		(83,926,443.71)	(1,184,011,588.71)
将重分类进损益的其他综合收益		(83,926,443.71)	(1,184,011,588.71)
可供出售金融资产公允价值变动损益		(83,926,443.71)	(58,515,150.94)
一揽子交易分步处置子公司		-	(1,125,496,437.77)
六、综合收益总额		1,638,893,749.41	1,678,622,208.63

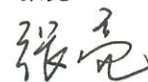
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：李晋昭

主管会计工作的负责人：胡习

会计机构负责人：张亮





上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度合并现金流量表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2018 年度	2017 年度
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		12,435,346,913.08	5,071,815,873.43
融出资金净减少额		301,122,119.36	-
衍生金融工具投资收益		2,632,597.14	2,679,951.56
以公允价值计量且其变动计入			
当期损益的金融资产净减少额		-	2,256,237,758.24
买入返售金融资产净减少额		2,505,529,283.29	-
收取利息、手续费及佣金的现金		1,451,725,519.46	1,702,554,438.22
拆入资金净增加额		-	200,000,000.00
回购业务资金净增加额		-	2,006,160,178.00
收到其他与经营活动有关的现金	四(59)(a)	307,745,091.92	694,003,689.73
经营活动现金流入小计		<u>17,004,101,524.25</u>	<u>11,933,451,889.18</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(3,354,397,545.23)	(10,242,166,203.39)
融出资金净增加额		-	(33,477,551.68)
以公允价值计量且其变动计入			
当期损益的金融资产净增加额		(443,355.84)	-
买入返售金融资产净增加额		-	(1,921,446,521.99)
支付利息、手续费及佣金的现金		(127,794,116.80)	(157,857,115.88)
拆入资金净减少额		(150,000,000.00)	-
回购业务资金净减少额		(3,560,365,077.50)	-
代理买卖证券款净减少额		(389,204,159.14)	(846,945,424.72)
支付给职工以及为职工支付的			
现金		(1,115,474,732.20)	(1,064,572,441.60)
支付的各项税费		(2,982,735,405.63)	(2,072,839,772.54)
支付其他与经营活动有关的现金	四(59)(b)	(1,006,307,986.48)	(952,311,255.72)
经营活动现金流出小计		<u>(12,686,722,378.82)</u>	<u>(17,291,616,287.52)</u>
经营活动产生/(使用)的现金流量			
净额	四(60)(a)	<u>4,317,379,145.43</u>	<u>(5,358,164,398.34)</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		8,432,140,915.43	18,580,195,343.67
取得投资收益所收到的现金		953,779,383.42	773,150,801.05
处置固定资产、无形资产和其他			
长期资产收回的现金净额		1,654,262.66	162,649,838.15
处置子公司及其他营业单位收到			
的现金净额	四(60)(b)	1,300,117,639.55	1,291,298,298.49
投资活动现金流入小计		<u>10,687,692,201.06</u>	<u>20,807,294,281.36</u>
购建固定资产、无形资产和其他			
长期资产支付的现金		(2,441,994,349.71)	(1,610,940,226.07)
投资支付的现金		(7,260,786,476.47)	(12,425,697,032.09)
支付其他与投资活动有关的现金	四(59)(c)	-	(1,345,599,349.46)
投资活动现金流出小计		<u>(9,702,780,826.18)</u>	<u>(15,382,236,607.62)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>984,911,374.88</u>	<u>5,425,057,673.74</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度合并现金流量表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2018 年度	2017 年度
三、筹资活动产生的现金流量			
子公司吸收投资收到的现金		283,940,000.00	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		283,940,000.00	-
取得借款收到的现金		14,349,284,905.17	17,727,253,497.71
发行债券收到的现金		1,500,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计		16,133,224,905.17	17,827,253,497.71
偿还债务支付的现金		(17,883,945,559.88)	(12,552,608,142.86)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(3,541,968,915.37)	(5,661,532,314.53)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(214,139,793.66)	(415,243,446.13)
子公司减资支付的现金		(31,850,000.00)	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(59)(d)	-	(1,313,959,808.17)
筹资活动现金流出小计		(21,457,764,475.25)	(19,528,100,265.56)
筹资活动使用的现金流量净额		(5,324,539,570.08)	(1,700,846,767.85)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,503,960.22	(7,930,975.84)
五、现金及现金等价物净减少额	四(60)(a)	(15,745,089.55)	(1,641,884,468.29)
加: 年初现金及现金等价物余额		4,459,422,193.25	6,101,306,661.54
六、年末现金及现金等价物余额	四(60)(c)	4,443,677,103.70	4,459,422,193.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 李晋昭

主管会计工作的负责人: 胡习

会计机构负责人: 张亮

李晋昭

胡习

张亮

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度公司现金流量表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2018 年度	2017 年度
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		3,573,670,122.94	2,055,188,916.26
收到其他与经营活动有关的现金		84,449,893.37	72,648,474.81
经营活动现金流入小计		<u>3,658,120,016.31</u>	<u>2,127,837,391.07</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(60,127,578.69)	(401,015,339.17)
支付给职工以及为职工支付的现金		(48,124,646.93)	(40,012,886.16)
支付的各项税费		(1,392,234,720.95)	(747,643,449.00)
支付其他与经营活动有关的现金		(154,424,142.84)	(2,458,008,276.31)
经营活动现金流出小计		<u>(1,654,911,089.41)</u>	<u>(3,646,679,950.64)</u>
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	十七(6)	<u>2,003,208,926.90</u>	<u>(1,518,842,559.57)</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		2,857,295,411.83	4,363,404,099.90
取得投资收益所收到的现金		749,081,643.70	1,002,324,365.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		344,578.00	107,934,599.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	1,360,191,215.32
投资活动现金流入小计		<u>3,606,721,633.53</u>	<u>6,833,854,280.85</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(1,802,837,699.62)	(708,407,550.63)
投资支付的现金		(710,860,773.70)	(2,101,656,453.64)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	(3,709,295.77)
投资活动现金流出小计		<u>(2,513,698,473.32)</u>	<u>(2,813,773,300.04)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>1,093,023,160.21</u>	<u>4,020,080,980.81</u>

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度公司现金流量表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2018 年度	2017 年度
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		9,788,509,675.68	8,631,463,241.47
发行债券收到的现金		1,500,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		11,288,509,675.68	8,631,463,241.47
偿还债务支付的现金		(11,384,698,000.00)	(9,399,000,720.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(2,696,504,654.08)	(2,366,315,924.34)
筹资活动现金流出小计		(14,081,202,654.08)	(11,765,316,644.34)
筹资活动使用的现金流量净额		(2,792,692,978.40)	(3,133,853,402.87)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		51,642.41	(109,534.70)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额		303,590,751.12	(632,724,516.33)
加: 年初现金及现金等价物余额		632,740,169.35	1,265,464,685.68
六、年末现金及现金等价物余额		936,330,920.47	632,740,169.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 李晋昭

主管会计工作的负责人: 胡习

会计机构负责人: 张亮





上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	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	一般风险准备	未分配利润
2018 年 1 月 1 日年初余额		3,361,831,200.00	38,898,158.63	694,952,982.61	1,409,377,148.13	181,058,717.38	8,633,023,145.80
2018 年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润	四(44)	-	-	-	-	-	3,350,247,652.73
其他综合收益	四(41)	-	-	(7,106,090.58)	-	-	(7,106,090.58)
综合收益总额合计		-	-	(7,106,090.58)	-	-	3,350,247,652.73
股东投入和减少资本							
股东投入资本		-	-	-	-	-	-
股东减少资本		-	-	-	-	-	-
其他	四(40)	-	595,885.32	-	-	-	595,885.32
利润分配							
提取盈余公积	四(44)	-	-	-	344,564,038.62	-	(344,564,038.62)
提取一般风险准备	四(44)	-	-	-	-	103,944,330.75	(103,944,330.75)
对股东的分配	四(44)	-	-	-	-	-	(1,566,613,339.20)
其他	四(44)	-	-	-	-	-	(1,333,755.18)
2018 年 12 月 31 日年末余额		3,361,831,200.00	39,494,043.95	687,846,892.03	1,753,941,186.75	285,003,048.13	9,966,815,334.78
							6,695,361,904.60
							22,790,293,610.24

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度合并股东权益变动表(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附 注	股本	资本公积	归属于母公司股东权益		一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
				其他综合收益	盈余公积				
2017 年 1 月 1 日年初余额		3,361,831,200.00	38,898,158.63	1,551,850,249.12	1,145,158,613.56	141,184,462.11	7,418,702,978.41	6,628,981,381.52	20,286,607,043.35
2017 年度增减变动额									
综合收益总额									
净利润	四(44)	-	-	-	-	-	3,129,917,746.27	545,542,177.46	3,675,459,923.73
其他综合收益	四(41)	-	-	(913,195,287.42)	-	-	-	32,039,695.30	(881,155,592.12)
综合收益总额合计		-	-	(913,195,287.42)	-	-	3,129,917,746.27	577,581,872.76	2,794,304,331.61
股东投入和减少资本									
其他		-	-	56,298,020.91	(308,308,224.89)	21,364,928.65	-	(720,419,858.48)	(951,065,133.81)
处置子公司		-	-	-	-	-	-	(184,242,795.75)	(184,242,795.75)
利润分配									
提取盈余公积	四(44)	-	-	-	572,526,759.46	-	(572,526,759.46)	-	-
提取一般风险准备	四(44)	-	-	-	-	18,509,326.62	(18,509,326.62)	-	-
对股东的分配	四(44)	-	-	-	-	-	(1,324,561,492.80)	(416,743,446.13)	(1,741,304,938.93)
2017 年 12 月 31 日年末余额		3,361,831,200.00	38,898,158.63	694,952,982.61	1,409,377,148.13	181,058,717.38	8,633,023,145.80	5,885,157,153.92	20,204,298,506.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 李晋昭

主管会计工作的负责人: 胡习

会计机构负责人: 张亮

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目 附 注	归属于母公司股东权益				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
2018 年 1 月 1 日年初余额	3,361,831,200.00	22,746,097.86	216,347,403.91	2,143,253,824.08	5,207,908,181.40
2018 年度增减变动额					10,952,086,707.25
综合收益总额					
净利润	-	-	-	-	1,722,820,193.12
其他综合收益	-	-	(83,926,443.71)	-	(83,926,443.71)
综合收益总额合计	-	-	(83,926,443.71)	-	1,638,893,749.41
利润分配					
提取盈余公积	-	-	-	344,564,038.62	(344,564,038.62)
对股东的分配	-	-	-	-	(1,566,613,339.20)
2018 年 12 月 31 日年末余额	3,361,831,200.00	22,746,097.86	132,420,960.20	2,487,817,862.70	11,024,367,117.46

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2018 年度公司股东权益变动表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附 注	归属于母公司股东权益				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
2017 年 1 月 1 日年初余额		3,361,831,200.00	20,143,777.00	1,400,358,992.62	1,570,727,064.62	4,242,362,636.32
2017 年度增减变动额						10,595,423,670.56
综合收益总额						
净利润		-	-	-	-	2,862,633,797.34
其他综合收益		-	-	(1,184,011,588.71)	-	(1,184,011,588.71)
综合收益总额合计		-	-	(1,184,011,588.71)	-	1,678,622,208.63
股东投入和减少资本						
其他		-	2,602,320.86	-	-	2,602,320.86
利润分配						
提取盈余公积	四(44)	-	-	-	572,526,759.46	(572,526,759.46)
对股东的分配	四(44)	-	-	-	-	(1,324,561,492.80)
2017 年 12 月 31 日年末余额		3,361,831,200.00	22,746,097.86	216,347,403.91	2,143,253,824.08	5,207,908,181.40
						10,952,086,707.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 李晋昭

主管会计工作的负责人: 胡习

会计机构负责人: 张亮

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 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。本公司注册地为中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 981 号, 总部地址为中国上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心 2 期 D 栋。本公司的母公司为上海陆家嘴(集团)有限公司, 最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。本公司发行人民币普通股 A 股 2,444,551,200 股, 境内上市外资股 B 股 917,280,000 股, 分别于 1993 年 6 月 28 日和 1994 年 11 月 22 日在上海证券交易所上市交易。于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日, 本公司的总股本为 3,361,831,200.00 元, 每股面值 1 元。

本公司及其子公司(以下合称“本集团”)主要经营活动为: 在浦东新区, 天津红桥区及苏州高新区等地从事以城市综合开发为主的房地产综合开发业务, 包括土地批租、房产销售、房地产租赁、酒店、物业管理; 金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理, 投资咨询, 企业收购、兼并等。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六, 本年度不再纳入合并范围的子公司主要有上海前绣实业有限公司, 详见附注五(1)。

本财务报表由本公司董事会于 2019 年 3 月 29 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定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方法(附注二(11))、存货的计价方法(附注二(17))、可供出售权益工具发生减值的判断标准(附注二(10))、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二(20)、(23))、投资性房地产的计量模式(附注二(19))、收入的确认时点(附注二(29))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(37)。

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2018 年度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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

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

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

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本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；合并成本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差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司(包括结构化主体)。

子公司是指被本集团控制的主体。控制，是指本集团拥有对被投资方的权利，通过参与被投资方的相关活动而享有的可变动报酬。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

结构化主体，是指在判断主体的控制方时，表决权或类似权利没有被作为设计主体架构时的决定性因素(例如表决权仅与行政事务相关)，而主导该主体相关活动的依据是合同或相应安排。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(b) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，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，在现金流量表中单独列示。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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、贷款和应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

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持有目的为短期内出售的金融资产和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。

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，包括应收款项、融出资金、应收款项类投资、结算备付金等。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起一年内(含一年)将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。取得时期限超过一年但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的持有至到期投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年之内(含一年)的持有至到期投资，列示为其他流动资产。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果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，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的，本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。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。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其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。已发生的减值损失以后期间不再转回。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团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；或者(3) 该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

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和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款、应付债券、拆入资金，卖出回购金融资产款、代理买卖证券款等。

应付款项包括应付账款、应付票据及其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(c) 衍生金融工具

本集团使用国债期货衍生金融工具进行投资获利。

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量，因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。但对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融工具，按成本计量。

(d) 金融工具抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利现在是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在财务状况表中列示。

(e) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款、应收票据等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。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款项时，计提坏账准备。

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

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

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：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内	0-50%	0-50%
一到二年	20-100%	20-100%
二年以上	100%	100%

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 应收款项(续)

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：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款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(d) 本集团向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(12) 买入返售金融资产及卖出回购金融资产款

买入返售金融资产，是指本集团按返售协议先买入再按固定价格返售金融资产所融出的资金。卖出回购金融资产款，是指本集团按回购协议先卖出再按固定价格回购金融资产所融入的资金。

买入返售金融资产和卖出回购金融资产款按照业务发生时实际支付或收到的款项入账并在资产负债表中反映。买入返售的已购入标的资产不予以确认，在表外记录；卖出回购的标的资产仍在资产负债表中反映。

买入返售和卖出回购业务的买卖价差在相关交易期间内以实际利率(当实际利率与合同利率差异较小时，也可以用合同利率)法摊销摊销，计入当期损益。

(13) 客户交易结算资金核算办法

本集团代理客户买卖证券收到的代理买卖证券款，全额存入本集团指定的银行账户；本集团在收到代理客户买卖证券款的同时确认为一项负债，与客户进行相关的结算。

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

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 融资融券会计核算

融资融券业务，是指本集团向客户出借资金供其买入证券或者出借证券供其卖出，并由客户交存相应担保物的经营活动。融资融券业务，分为融资业务和融券业务两类。

本集团对融出的资金，确认应收债权，并确认相应利息收入；对融出的证券，不终止确认该证券，仍按原金融资产类别进行会计处理，并确认相应利息收入。

对客户融资融券并代客户买卖证券时，作为证券经纪业务进行会计处理。

本集团根据客户信用状况、抵押证券、担保比例、偿付能力及意愿等因素判断相关融资类业务(包括融资融券业务、股票质押式回购交易业务、约定购回式交易业务)形成的资产是否有减值迹象，并计提坏账准备，包括专项坏账准备和一般坏账准备。已有减值迹象的融资类资产，逐笔进行专项测试，计提专项坏账准备，其余融资类业务资产按照一定的比例组合计提一般坏账准备。

(15) 客户资产管理业务核算方法

客户资产管理业务，指本集团接受委托负责经营管理客户资产的业务，包括定向资产管理业务、集合资产管理业务和专项资产管理业务。

本集团受托经营资产管理业务，比照证券投资基金核算，独立建账，独立核算。

本集团按合同规定比例计算的应由本集团享有的收益，确认收入。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 信托业务核算方法

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

(17) 存货

(a) 分类

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的或尚未明确最终用途之物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时，将“拟开发土地”全部转入“开发成本”。

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。对于尚未支付的成本，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。

若本集团明确了物业的最终用途为出租，则将“开发成本”转入“投资性房地产-在建”；若本集团明确了物业的最终用途为出售，则“开发成本”于办理竣工验收后，转入“开发产品”。开发成本和开发产品包括土地成本、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 存货(续)

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

(18) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

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。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。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且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

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本集团及分享控制权的其他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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(25))。

(19) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

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

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

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

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、计算机及电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，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计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	35-40 年	2%至 3%	2.45%至 2.77%
机器设备	5-11 年	0%至 3%	8.82%至 20%
运输工具	5-7 年	0%至 3%	13.86%至 20%
计算机及电子设备	2-5 年	0%至 1%	19.80%至 50%
其他设备	2-5 年	0%至 3%	19.40%至 50%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(25))。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 固定资产(续)

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(21) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(25))。

(22) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 无形资产

无形资产包括交易席位费、非专利技术费、车位使用权以及软件使用费等，以成本计量。

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

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

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

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

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 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，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(25) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(26) 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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团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。

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

(d) 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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(28) 预计负债

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：

i) 该义务是本集团承担的现时义务； ii) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团； iii) 该义务的金额能够可靠计量。

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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

(29) 收入确认

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。

(a) 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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 收入确认(续)

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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。

(e) 出租物业收入

对出租物业租金收入的确认方法，详见附注二(32)租赁—作为经营租赁出租人。

(f) 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。

(g) 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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 收入确认(续)

(h) 证券业务手续费及佣金收入

证券业务手续费及佣金收入包括代买卖证券手续费收入、证券承销收入和资产管理业务收入。

代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；

证券承销收入，以余额包销或代销方式进行承销业务的，于承销业务提供的相关服务完成后，与发行人结算发行价款时确认收入；

资产管理业务收入，根据服务的实际提供情况，依据相关合同条款规定的方法和比例计算应由公司享有的与已提供服务相对应的收益，确认为当期的收益。

(i) 信托业务手续费及佣金收入

信托业务手续费及佣金收入包括信托报酬收入和咨询服务费收入。

信托报酬收入于服务已经提供且收取的金额能够可靠地计量确认收入。其中，对于具有固定信托报酬条款的信托项目，在未来很有可能取得该固定信托报酬且能够可靠计量的情况下，本集团在期末根据信托合同约定的条款对固定信托报酬按权责发生制确认收入。对于需要依靠未来某些条件的发生或者不发生来确定的浮动收益，一般在信托计划实际分配即收到浮动收益时或在取得该收益的权利确定，且能够可靠计量时，本集团才予以确认。

咨询服务费收入于服务已经提供且收取的金额能够可靠地计量时，根据信托合同或协议约定的费率及期限按期确认为收入。

(j) 利息收入

利息收入是指本集团与银行及其他证券、金融机构之间资金往来(包括本集团进入银行间同业市场拆出资金、本集团资金存放在银行及登记结算公司)所取得的利息收入、融资融券业务融出资金利息收入及买入返售业务利息收入。利息收入按存出资金或让渡资金的使用权的期限及实际利率计算确定。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团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。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认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应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- (i) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- (ii) 本集团内该纳税主体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。

(32) 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。

(a) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(32) 租赁(续)

(b) 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。

(33) 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。

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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(34) 一般风险准备及交易风险准备

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

依据《证券法》的要求，本公司之子公司爱建证券有限责任公司从 2007 年度起按年度实现净利润弥补以前年度亏损后的 10%提取交易风险准备金，用于弥补证券交易的损失。

(35) 一般风险准备及信托赔偿准备金

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

根据中国银行业监督管理委员会颁布的《信托公司管理办法》有关规定，本公司之子公司陆家嘴国际信托有限公司按当年税后净利润的 5%计提信托赔偿准备金。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(36) 信托业保障基金

根据中国银行业监督管理委员会、财政部于 2014 年 12 月 10 月颁布的“银监发[2014]50 号”《信托业保障基金管理办法》的相关规定，信托业保障基金认购执行下列统一标准：

- (a) 信托公司按净资产余额的 1%认购，每年 4 月底前以上年度末的净资产余额为基数动态调整；
- (b) 资金信托按新发行金额的 1%认购，其中：属于购买标准化产品的投资性资金信托的，由信托公司认购；属于融资性资金信托的，由融资者认购。在每个资金信托产品发行结束时，缴入信托公司基金专户，由信托公司按季向保障基金公司集中划缴；
- (c) 新设立的财产信托按信托公司收取报酬的 5%计算，由信托公司认购。

(37) 重要会计估计和判断

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。

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(i) 金融工具公允价值的确定

对于缺乏活跃市场的金融工具，本集团使用估值技术包括折现现金流模型及市场乘数法等其他估值模型，确定其公允价值。估值技术的假设及输入变量包括折现率、市场乘数等。当使用折现现金流模型时，现金流量是基于管理层的最佳估计，而折现率是资产负债表日在市场上拥有相似条款及条件的金融工具的市场收益率。当使用市场乘数法时，市场乘数等参数在最大程度上基于资产负债表日的可观察市场数据，当可观察市场数据无法获得时，本集团将对估值方法中包括的重大市场数据做出最佳估计。这些相关参数的变化将影响金融工具的公允价值。

金融资产公允价值的确定需要运用判断和估计，如果重新估计结果与现有估计存在差异，该差异会影响估计改变期间的金融资产的账面价值。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(ii) 金融资产减值

本集团根据贷款和应收款项预计未来现金流量现值或以前年度具有类似信用风险特征的贷款和应收款项的实际损失率为判断基础确认坏账准备，当存在迹象表明贷款和应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额时需要确认坏账准备。

本集团于资产负债表日对各项可供出售债权工具投资单独进行检查，若该债权工具投资于资产负债表日的公允价值持续下降，或发生较大幅度下降，则表明其发生减值。

坏账准备和可供出售金融资产减值损失的确认需要运用判断和估计，如果重新估计结果与现有估计存在差异，该差异会影响估计改变期间的贷款和应收款项以及可供出售金融资产的账面价值。

(iii) 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。当资产或资产组组合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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iv) 商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。包含商誉的资产组的可回收金额为其预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。在确认资产组的公允价值时，管理层采用市场法，以市净率经过必要的调整后估算资产组的公允价值。

如果管理层对资产组公允价值计算中采用的市净率进行重新修订，修订后的市净率低于目前采用的市净率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果修订后的市净率高于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

(v) 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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(vi) 预计负债

因未决诉讼、仲裁或协议条款所形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。本集团按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。如果诉讼实际形成的经济利益流出与最佳估计数存在差异，该差异将对相关期间的营业外支出和预计负债的金额产生影响。

(vii) 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。

(viii) 土地增值税等相关税费

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费时，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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(ix) 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。

(b) 采用会计政策的关键判断

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：

(i) 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。

(ii) 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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断(续)

(iii) 金融资产的分类

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

(iv) 金融资产转移

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

(v) 合并范围 — 结构化主体的合并

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

本集团在评估控制时，需要考虑：

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

本集团在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

- (1) 在设立被投资方时的决策及本集团的参与度；
- (2) 相关合同安排；
- (3) 仅在特定情况或事项发生时开展的相关活动；
- (4) 本集团对被投资方做出的承诺。

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计

(38) 重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读，本集团已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整，对财务报表的影响列示如下：

(a) 对合并资产负债表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本集团将应收利息、应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目。	应收利息	(66,987,546.96)	(64,486,328.25)
	应收股利	(23,652,980.61)	(51,094,606.97)
	其他应收款	90,640,527.57	115,580,935.22
本集团将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目。	应付利息	(164,833,185.31)	(180,771,727.42)
	应付股利	(35,499,469.38)	(41,487,668.97)
	其他应付款	200,332,654.69	222,259,396.39
本集团将长期应付款和专项应付款合并计入长期应付款项目。	长期应付款	54,000.00	54,000.00
	专项应付款	(54,000.00)	(54,000.00)

(b) 对合并利润表及合并现金流量表无重大影响。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(38) 重要会计政策变更(续)

(c) 对公司资产负债表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本公司将应收利息、应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项。	应收利息	(4,154,481.06)	(13,293,096.96)
	应收股利	(23,107,676.29)	-
	其他应收款	27,262,157.35	13,293,096.96
本公司将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款目。	应付利息	(126,757,836.62)	(145,582,805.93)
	应付股利	(17,164,856.96)	(24,653,056.56)
	其他应付款	143,922,693.58	170,235,862.49

(d) 对公司利润表及公司现金流量表无重大影响。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	10%-25%
增值税(b)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%-17%
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
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7%、5%及 1%

(a) 注：本公司之子公司东顺(香港)投资有限公司、陆家嘴金融(香港)有限公司以及 LJF Payment Company Limited 的注册地为中国香港，适用当地税率，为 16.5%。本公司之子公司天津陆津商业管理有限公司、上海陆家嘴资产管理有限公司、上海佳精置业有限公司、上海佳纪资产管理有限公司为小微企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。其他公司适用税率为 25%。

(b) 根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)及相关规定，自 2018 年 5 月 1 日起，本集团部分不动产租赁业务收入适用的增值税税率为 10%，2018 年 5 月 1 日前该业务适用的增值税税率为 11%；本集团动产租赁业务及联营销售业务收入适用的增值税税率为 16%，2018 年 5 月 1 日前该业务适用的增值税税率为 17%；本集团对于符合条件的不动产租赁业务，适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	132,026.74	228,717.04
银行存款	3,671,781,290.44	3,507,635,160.24
其他货币资金	2,919,029.60	17,328,354.03
	<u>3,674,832,346.78</u>	<u>3,525,192,231.31</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本集团所有货币资金都存放于境内，其中无使用权受限货币资金(2017 年 12 月 31 日：无)。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团货币资金中包括爱建证券客户存款人民币 1,139,191,615.59 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 1,710,188,846.47 元)。

(2) 结算备付金

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
客户备付金	639,744,691.27	464,271,200.25
其中：信用备付金	<u>55,223,983.01</u>	<u>84,918,741.25</u>
自有备付金	<u>79,098,065.64</u>	<u>104,840,937.68</u>
	<u>718,842,756.91</u>	<u>569,112,137.93</u>

(3) 融出资金

融出资金按业务类别列示：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
融资融券业务融出资金	657,449,317.97	958,571,437.33
减：减值准备	<u>(657,449.32)</u>	<u>(958,571.44)</u>
	<u>656,791,868.65</u>	<u>957,612,865.89</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 融出资金(续)

融出资金按客户类型分析：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
个人	603,722,524.17	958,340,392.50
机构	53,726,793.80	231,044.83
	<u>657,449,317.97</u>	<u>958,571,437.33</u>
减：减值准备	(657,449.32)	(958,571.44)
	<u>656,791,868.65</u>	<u>957,612,865.89</u>

融出资金按账龄分析：

2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
一至三个月	217,347,448.18	33.06%	(217,347.45)	0.10%
三至六个月	72,014,588.81	10.95%	(72,014.59)	0.10%
六个月以上	368,087,280.98	55.99%	(368,087.28)	0.10%
	<u>657,449,317.97</u>	<u>100.00%</u>	<u>(657,449.32)</u>	<u>0.10%</u>

2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
一至三个月	437,353,041.36	45.63%	(437,353.04)	0.10%
三至六个月	135,680,074.48	14.15%	(135,680.08)	0.10%
六个月以上	385,538,321.49	40.22%	(385,538.32)	0.10%
	<u>958,571,437.33</u>	<u>100.00%</u>	<u>(958,571.44)</u>	<u>0.10%</u>

融出资金担保物公允价值：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
证券	1,989,061,412.66	3,110,183,558.33
资金	102,257,304.41	92,305,331.99
	<u>2,091,318,717.07</u>	<u>3,202,488,890.32</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
交易性金融资产		
债务工具投资	591,706,300.09	1,326,508,283.24
权益工具投资	1,136,937,581.04	361,415,584.50
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		
权益工具投资	1,527,145,581.26	1,321,589,449.92
	<u>3,255,789,462.39</u>	<u>3,009,513,317.66</u>

为交易目的而持有的金融资产：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
权益工具投资-股票	56,918,164.40	66,674,719.99
其中：成本	58,838,813.61	66,055,732.84
累计公允价值变动	(1,920,649.21)	618,987.15
权益工具投资-基金投资	444,142,328.96	195,512,045.85
其中：成本	444,235,944.06	195,515,301.38
累计公允价值变动	(93,615.10)	(3,255.53)
权益工具投资-资管计划	635,877,087.68	99,228,818.66
其中：成本	645,806,087.68	99,228,818.66
累计公允价值变动	(9,929,000.00)	-
权益工具投资-债券	591,706,300.09	1,326,508,283.24
其中：成本	668,626,711.78	1,340,255,322.59
累计公允价值变动	(76,920,411.69)	(13,747,039.35)
	<u>1,728,643,881.13</u>	<u>1,687,923,867.74</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(续)

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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
权益工具投资	1,527,145,581.26	1,321,589,449.92
其中：成本	1,321,589,449.92	1,321,589,449.92
公允价值变动	205,556,131.34	-
	<u>1,527,145,581.26</u>	<u>1,321,589,449.92</u>

(5) 买入返售金融资产

买入返售金融资产按担保物类别列示如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款债权	1,652,200,000.00	1,402,700,000.00
股票	269,505,544.88	443,344,168.15
债券	112,602,000.00	3,120,092,466.63
	<u>2,034,307,544.88</u>	<u>4,966,136,634.78</u>
减：减值准备	(1,347,527.72)	(2,216,720.84)
	<u>2,032,960,017.16</u>	<u>4,963,919,913.94</u>
其中：		
到期日在一年以内部分	1,396,160,017.16	3,312,758,690.65
到期日在一年以上部分		
(附注四(21))	<u>636,800,000.00</u>	<u>1,651,161,223.29</u>

(6) 应收票据及应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	679,188,016.87	389,038,333.69
减：坏账准备	(141,379,074.98)	(103,559,646.24)
	<u>537,808,941.89</u>	<u>285,478,687.45</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收票据及应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	543,655,218.50	225,350,089.44
一到二年	1,752,505.18	163,217,635.25
二到三年	133,319,684.19	10,000.00
三年以上	460,609.00	460,609.00
	<u>679,188,016.87</u>	<u>389,038,333.69</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	254,450,065.41	37.46%	(136,574,975.86)	53.67%
按组合计提坏账准备	424,337,951.46	62.48%	(4,404,099.12)	1.04%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	400,000.00	0.06%	(400,000.00)	100.00%
	<u>679,188,016.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>(141,379,074.98)</u>	<u>20.82%</u>

2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	159,147,624.07	40.91%	(98,016,635.74)	61.59%
按组合计提坏账准备	229,490,709.62	58.99%	(5,143,010.50)	2.24%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	400,000.00	0.10%	(400,000.00)	100.00%
	<u>389,038,333.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>(103,559,646.24)</u>	<u>26.62%</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收票据及应收账款(续)

(c) 于 2018 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
百联(集团)有限公司	100,855,278.57	(68,196,635.74)	67.62%	无法预计收回时间
北京北大未名生物工程集团 有限公司	60,901,349.80	(16,817,224.05)	27.61%	到期未偿还
东北特殊钢铁集团有限责任公司	32,410,804.23	(32,410,804.23)	100.00%	债券到期尚未兑付
林文智	27,913,967.81	(4,156,612.27)	14.89%	到期未偿还
林文洪	22,368,665.00	(4,993,699.57)	22.32%	到期未偿还
富贵鸟股份有限公司	10,000,000.00	(10,000,000.00)	100.00%	无法预计收回时间
	<u>254,450,065.41</u>	<u>(136,574,975.86)</u>		

于 2017 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
百联(集团)有限公司	116,547,624.07	(68,196,635.74)	58.51%	无法预计收回时间
东北特殊钢铁集团有限责任公司	42,600,000.00	(29,820,000.00)	70.00%	债券到期尚未兑付
	<u>159,147,624.07</u>	<u>(98,016,635.74)</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收票据及应收账款(续)

(d) 按组合计提坏账准备的应收账款中，采用账龄分析法的组合分析如下：

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例
一年以内	422,471,235.89	(3,084,817.15)	0.73%
一到二年	1,752,505.18	(1,205,071.58)	68.76%
二到三年	53,601.39	(53,601.39)	100.00%
三年以上	60,609.00	(60,609.00)	100.00%
	<u>424,337,951.46</u>	<u>(4,404,099.12)</u>	<u>1.04%</u>

	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例
一年以内	225,350,237.19	(1,002,538.07)	0.44%
一到二年	4,069,863.43	(4,069,863.43)	100.00%
二到三年	10,000.00	(10,000.00)	100.00%
三年以上	60,609.00	(60,609.00)	100.00%
	<u>229,490,709.62</u>	<u>(5,143,010.50)</u>	<u>2.24%</u>

(e) 于 2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，本集团无已逾期但未减值的应收账款。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收票据及应收账款(续)

(f) 于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款余 额总额比例
余额前五名的应收 账款总额	244,450,065.41	(126,574,975.86)	35.99%

(g) 应收账款坏账准备变动分析如下：

	应收账款坏账准备
2017 年 12 月 31 日	103,559,646.24
本年计提	41,284,413.32
本年转回	(2,359,792.64)
本年核销	(1,105,191.94)
2018 年 12 月 31 日	141,379,074.98
2016 年 12 月 31 日	100,122,147.89
本年计提	5,400,374.06
本年转回	(551,467.05)
处置子公司减少	(1,411,408.66)
2017 年 12 月 31 日	103,559,646.24

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
信托业保障基金	608,728,418.42	426,025,039.06
往来款	45,811,823.64	65,516,755.24
押金及保证金	20,228,734.46	26,080,510.47
代收代付	42,281,754.89	12,608,875.81
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产应 收利息	16,342,424.28	32,447,525.49
应收融资融券利息	10,952,557.01	12,846,636.02
可供出售金融资产应收利息	2,852,682.76	11,962,616.44
应收买入返售金融资产利息	70,422.69	6,442,603.11
应收银行理财产品利息	-	2,187,607.04
应收银行存款及备付金利息	1,100,202.28	772,514.41
应收委托贷款利息	328,044.45	328,044.45
应收股利	-	23,652,980.61
其他	86,446,882.10	118,209,297.85
	<u>835,143,946.98</u>	<u>739,081,006.00</u>
减：坏账准备	(57,270,602.57)	(42,610,046.97)
	<u>777,873,344.41</u>	<u>696,470,959.03</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	784,759,258.12	689,889,600.15
一到二年	10,248,563.83	13,601,076.92
二到三年	8,369,682.01	1,228,707.85
三年以上	31,766,443.02	34,361,621.08
	<u>835,143,946.98</u>	<u>739,081,006.00</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下:

2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独 计提坏账准备	40,886,413.13	4.90%	(40,886,413.13)	100.00%
按组合计提坏账准备	793,280,679.79	94.98%	(15,407,335.38)	1.94%
单项金额不重大但单独 计提坏账准备	976,854.06	0.12%	(976,854.06)	100.00%
	835,143,946.98	100.00%	(57,270,602.57)	6.86%

2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独 计提坏账准备	29,281,453.42	3.96%	(29,281,453.42)	100.00%
按组合计提坏账准备	708,822,698.52	95.91%	(12,351,739.49)	1.74%
单项金额不重大但单独 计提坏账准备	976,854.06	0.13%	(976,854.06)	100.00%
	739,081,006.00	100.00%	(42,610,046.97)	5.77%

(c) 于 2018 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下:

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
上海绿岛阳光置业 有限公司	26,909,675.46	(26,909,675.46)	100.00%	无法预计收回时间
檀源木业有限公司	13,976,737.67	(13,976,737.67)	100.00%	无法预计收回时间
	40,886,413.13	(40,886,413.13)		

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他应收款(续)

(d) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用账龄分析法的组合分析如下：

2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例
一年以内	770,782,520.45	(1,431,171.69)	0.19%
一到二年	10,248,563.83	(1,726,568.18)	16.85%
二到三年	8,369,682.01	(8,369,682.01)	100.00%
三年以上	3,879,913.50	(3,879,913.50)	100.00%
	<u>793,280,679.79</u>	<u>(15,407,335.38)</u>	<u>1.94%</u>

2017 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例
一年以内	689,889,600.15	(677,530.09)	0.10%
一到二年	13,601,076.92	(6,342,187.95)	46.63%
二到三年	1,228,707.85	(1,228,707.85)	100.00%
三年以上	4,103,313.60	(4,103,313.60)	100.00%
	<u>708,822,698.52</u>	<u>(12,351,739.49)</u>	<u>1.74%</u>

(e) 于 2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，本集团无已逾期但未减值的其他应收款。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他应收款(续)

(f) 于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
中国信托业保障基金有限责任 公司	信托业 保障基金	608,728,418.42	一年以内	72.89%	-
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	三年以上	3.22%	(26,909,675.46)
上海陆家嘴(集团)有限公司	往来款	21,505,631.92	一年以内	2.58%	-
檀源木业有限公司	代垫款	13,976,737.67	一年以内	1.67%	(13,976,737.67)
上海前滩国际商务区投资(集团) 有限公司	往来款	5,582,728.32	一年以内	0.67%	-
		<u>676,703,191.79</u>		<u>81.03%</u>	<u>(40,886,413.13)</u>

于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
中国信托业保障基金有限责任 公司	信托业 保障基金	426,025,039.06	一年以内	57.64%	-
应收传化大地集合资金信托 计划	其他	64,645,296.20	一年以内	8.75%	-
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	三年以上	3.64%	(26,909,675.46)
恒生电子股份有限公司	其他	1,589,957.27	一年以内	0.22%	-
天津电力公司	其他	1,460,000.00	一至两年	0.20%	(1,460,000.00)
		<u>520,629,967.99</u>		<u>70.45%</u>	<u>(28,369,675.46)</u>

(g) 其他应收款坏账准备变动分析如下：

	其他应收款坏账准备
2017 年 12 月 31 日	42,610,046.97
本年计提	19,003,742.85
本年转回	(4,338,877.60)
本年核销	(4,309.65)
2018 年 12 月 31 日	<u>57,270,602.57</u>
2016 年 12 月 31 日	15,755,313.42
本年计提	34,159,433.82
本年转回	(7,304,700.27)
2017 年 12 月 31 日	<u>42,610,046.97</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货

(a) 存货分类如下：

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(i)	19,416,581,660.52	(3,770,000.00)	19,412,811,660.52
开发产品(ii)	1,696,335,687.43	(2,559,581.10)	1,693,776,106.33
库存商品	1,710,879.72	-	1,710,879.72
	<u>21,114,628,227.67</u>	<u>(6,329,581.10)</u>	<u>21,108,298,646.57</u>

	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(i)	18,441,439,464.61	(3,770,000.00)	18,437,669,464.61
开发产品(ii)	3,053,979,037.95	(2,559,581.10)	3,051,419,456.85
库存商品	1,706,858.82	-	1,706,858.82
	<u>21,497,125,361.38</u>	<u>(6,329,581.10)</u>	<u>21,490,795,780.28</u>

(i) 开发成本

	开工时间	预计/实际 竣工时间	预计总投资 (人民币万元)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
苏地 2008-G-6 号地块	2017 年	2025 年	1,472,722.00	9,212,769,946.35	9,027,425,575.69
绿地滨江	2016 年	2019 年	444,370.01	4,545,880,498.19	3,892,297,399.74
前滩中心	2014 年	2020 年	265,994.18	2,627,674,146.16	2,038,597,743.58
陆家嘴中心区	1990 年	视市场情况而定	580,000.00	1,029,548,742.97	1,029,648,742.97
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
天津红桥国际社区- 海上花苑东标段	2015 年	2020 年	164,451.02	672,242,148.53	415,577,304.44
花木地块	2017 年	2019 年	48,062.34	482,942,368.58	387,179,656.49
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
天津红桥国际社区- 河庭花苑东标段	2014 年	2018 年	92,621.20	-	820,707,660.16
其他				<u>25,190,747.22</u>	<u>9,672,319.02</u>
				<u>19,416,581,660.52</u>	<u>18,441,439,464.61</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发产品

	竣工时间	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
陆家嘴金融广场	2017 年	2,774,380,531.42	721,413,166.95	(2,104,881,417.32)	1,390,912,281.05
中央公寓车位		94,391,973.14	-	-	94,391,973.14
红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)	2014 年	43,449,947.87	-	-	43,449,947.87
峰誉庭	2018 年	-	30,203,358.35	-	30,203,358.35
陆家嘴公馆(原“东银公寓”)车位	2012 年	23,028,868.39	-	(3,731,795.84)	19,297,072.55
东园三村		7,766,273.00	-	-	7,766,273.00
明城花苑		3,880,188.00	-	-	3,880,188.00
荣城花园车位	1995 年	2,559,581.10	-	-	2,559,581.10
锦城大厦	1995 年	521,626.28	-	-	521,626.28
金杨公寓	1997 年	485,257.76	-	-	485,257.76
天津红桥国际社区-河庭花苑东标段	2018 年	-	962,106,328.42	(962,106,328.42)	-
其他		103,514,790.99	-	(646,662.66)	102,868,128.33
		<u>3,053,979,037.95</u>	<u>1,713,722,853.72</u>	<u>(3,071,366,204.24)</u>	<u>1,696,335,687.43</u>

注 1：对于以前年度完工的开发产品，工程结算进度的变化导致的项目成本调整金额包括于“本年增加”栏。

注 2：本年补缴土地款分摊至陆家嘴金融广场拟销售部分的金额为人民币 592,640,411.65 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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2018 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	3,770,000.00	-	-	-	-	3,770,000.00
开发产品	2,559,581.10	-	-	-	-	2,559,581.10
	<u>6,329,581.10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,329,581.10</u>

	2016 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2017 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	3,770,000.00	-	-	-	-	3,770,000.00
开发产品	309,581.10	2,250,000.00	-	-	-	2,559,581.10
	<u>4,079,581.10</u>	<u>2,250,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,329,581.10</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无使用权受限的存货。(2017 年 12 月 31 日：前滩中心账面价值为人民币 2,038,597,743.58 元的土地使用权及在建工程用于本集团借款之抵押)。

于 2018 年 12 月 31 日，年末存货余额中含借款费用资本化金额人民币 659,483,214.02 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 168,842,685.34 元)。

(9) 一年内到期的非流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
委托贷款(附注九(6)(c))	<u>200,000,000.00</u>	<u>-</u>

于 2018 年 12 月 31 日，委托贷款包括本公司向本集团之联营企业且同受本公司之母公司控制的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%(2017 年 12 月 31 日：人民币 96,000,000.00 元，贷款利率为 5.2250%)，以及向上海陆家嘴新辰投资股份有限公司之子公司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%(2017 年 12 月 31 日：人民币 104,000,000.00 元，贷款利率为 5.5000%)，以上两笔委托贷款均将于 2019 年到期。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 其他流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可供出售金融资产(附注四(11))	648,150,000.00	1,828,626,011.98
预缴营业税及附加税	120,999,213.17	292,318,339.43
待抵扣进项税额	407,022,822.05	238,654,789.21
预缴土地增值税	196,142,674.17	110,434,547.44
预缴企业所得税	419,133.12	90,789,621.93
应收款项类投资(附注四(21))	1,849,000,000.00	-
委托贷款	287,873,583.14	-
其他	26,035,926.78	24,248,697.16
	<u>3,535,643,352.43</u>	<u>2,585,072,007.15</u>

于 2018 年 12 月 31 日，委托贷款包括本公司之子公司上海前滩实业发展有限公司向其合营企业上海前绣实业有限公司(附注五(1))发放的委托贷款计人民币 287,873,583.14 元，贷款期限为 1 年，贷款利率为 5.2250%。

(11) 可供出售金融资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
—可供出售债务工具	2,051,350,000.00	97,750,000.00
—可供出售权益工具	3,403,275,737.55	4,888,688,305.39
以成本计量		
—可供出售权益工具	414,527,461.17	791,432,405.05
	<u>5,869,153,198.72</u>	<u>5,777,870,710.44</u>
减：减值准备		
—以公允价值计量的可供出售权益工具	(406,013,029.66)	(136,750,184.71)
—以成本计量的可供出售权益工具	(5,342,067.76)	(5,342,067.76)
	<u>5,457,798,101.30</u>	<u>5,635,778,457.97</u>
减：列示于其他流动资产的可供出售金融资产(附注四(10))	(648,150,000.00)	(1,828,626,011.98)
	<u>4,809,648,101.30</u>	<u>3,807,152,445.99</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 可供出售金融资产(续)

(a) 可供出售金融资产相关信息分析如下：

以公允价值计量的可供出售金融资产：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可供出售债务工具		
—成本	2,050,529,100.67	98,629,100.67
—累计计入其他综合收益	820,899.33	(879,100.67)
—累计计提减值	-	-
	<u>2,051,350,000.00</u>	<u>97,750,000.00</u>
可供出售权益工具		
—成本	2,584,618,555.36	4,049,869,682.40
—累计计入其他综合收益	818,657,182.19	838,818,622.99
—累计计提减值	(406,013,029.66)	(136,750,184.71)
	<u>2,997,262,707.89</u>	<u>4,751,938,120.68</u>
合计		
—成本	4,635,147,656.03	4,148,498,783.07
—累计计入其他综合收益	819,478,081.52	837,939,522.32
—累计计提减值	(406,013,029.66)	(136,750,184.71)
	<u>5,048,612,707.89</u>	<u>4,849,688,120.68</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 可供出售金融资产(续)

(a) 可供出售金融资产相关信息分析如下(续):

以成本计量的可供出售金融资产:

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日	在被投资单位 持股比例	本年现金分红
可供出售权益工具—成本						
上海人寿保险股份有限公司	120,000,000.00	-	-	120,000,000.00	2.00%	-
上海新高桥发展有限公司	104,565,200.00	-	-	104,565,200.00	17.34%	-
中国信托登记有限公司	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	2.00%	-
通联支付网络服务股份有限公司	52,560,000.00	-	-	52,560,000.00	0.82%	-
上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	15.00%	-
证通股份有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00	0.99%	-
上海国和现代服务业股权投资管理有限 公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	12.00%	2,825,459.50
国泰君安投资管理公司	5,252,261.17	-	-	5,252,261.17	0.22%	-
上海陆家嘴商业建设有限公司	3,500,000.00	-	-	3,500,000.00	35.00%	-
上海东城商都实业公司	1,500,000.00	-	-	1,500,000.00	30.00%	-
亚联财信息咨询(上海)有限公司	150,000.00	-	-	150,000.00	15.00%	-
中银消费金融公司	131,573,000.00	-	(131,573,000.00)	-	/	-
陆家嘴国际信托计划-尊赢	200,000,000.00	-	(200,000,000.00)	-	/	-
信托业保障基金	44,131,943.88	-	(44,131,943.88)	-	/	-
同系集合资金信托计划	1,200,000.00	-	(1,200,000.00)	-	/	-
	791,432,405.05	-	(376,904,943.88)	414,527,461.17		2,825,459.50

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 可供出售金融资产(续)

(a) 可供出售金融资产相关信息分析如下(续):

以成本计量的可供出售金融资产(续):

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日	在被投资单位 持股比例	本年现金分红
可供出售权益工具—减值准备						
证通股份有限公司	(1,849,504.37)	-	-	(1,849,504.37)		
上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司	(1,531,516.01)	-	-	(1,531,516.01)		
上海东城商都实业公司	(1,500,000.00)	-	-	(1,500,000.00)		
国泰君安投资管理公司	(461,047.38)	-	-	(461,047.38)		
	<u>(5,342,067.76)</u>	-	-	<u>(5,342,067.76)</u>		
	<u>786,090,337.29</u>	-	<u>(376,904,943.88)</u>	<u>409,185,393.41</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 长期应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
长期应收款	20,785,807.43	20,785,807.43
减：坏账准备	(20,785,807.43)	(20,785,807.43)
	<u>-</u>	<u>-</u>

长期应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
二至三年	-	20,785,807.43
三年以上	20,785,807.43	-
	<u>20,785,807.43</u>	<u>20,785,807.43</u>

(13) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合营企业(a)	4,363,401,341.21	3,033,352,962.44
联营企业(b)	3,449,611,689.60	3,617,868,168.94
	<u>7,813,013,030.81</u>	<u>6,651,221,131.38</u>
减：长期股权投资减值准备	(49,411,291.00)	(49,411,291.00)
	<u>7,763,601,739.81</u>	<u>6,601,809,840.38</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动						2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	现金股利或利润	计提减值准备	其他	
陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司	1,748,407,428.11	-	-	2,158,716.60	1,125,120.69	-	-	-	1,751,691,265.40 (49,411,291.00)
上海新国际博览中 心有限公司	942,511,530.30	-	-	181,729,319.10	-	(152,400,000.00)	-	-	971,840,849.40 -
上海富都世界发展 有限公司	290,103,631.58	-	-	57,070,607.45	-	(100,617,457.42)	-	-	246,556,781.61 -
陆家嘴东急不动产 物业经营管理 (上海)有限公司	2,919,081.45	-	-	977,200.51	-	(900,000.00)	-	-	2,996,281.96 -
上海前绣实业有限 公司(附注五(1))	-	-	-	(7,748,090.52)	-	-	-	1,348,652,962.36	1,340,904,871.84 -
	2,983,941,671.44	-	-	234,187,753.14	1,125,120.69	(253,917,457.42)	-	1,348,652,962.36	4,313,990,050.21 (49,411,291.00)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动						2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他	
陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司	1,087,345,514.75	700,000,000.00	-	(21,452,858.51)	(17,485,228.13)	-	-	-	(49,411,291.00)
上海新国际博览中 心有限公司	914,044,599.04	-	-	155,466,931.26	-	(127,000,000.00)	-	-	-
上海富都世界发展 有限公司	265,674,628.40	-	-	71,170,473.52	-	(46,741,470.34)	-	-	-
陆家嘴东急不动产 物业管理 (上海)有限公司	2,784,705.70	-	-	974,375.75	-	(840,000.00)	-	-	-
	2,269,849,447.89	700,000,000.00	-	206,158,922.02	(17,485,228.13)	(174,581,470.34)	-	-	(49,411,291.00)

在合营企业中的权益相关信息见附注六(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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动					2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备
上海陆家嘴动拆迁 有限责任公司	1,559,264.89	-	-	17,439.42	-	-	-	1,576,704.31
上海普陀陆家嘴物业 管理有限公司	1,199,877.26	-	-	1,492,313.94	-	-	-	2,692,191.20
上海陆家嘴邵万生 资产管理有限公司	308,494.21	-	-	356.51	-	-	-	308,850.72
	3,617,868,168.94	-	-	(87,787,615.83)	(2,961,613.11)	595,885.32	(78,103,135.72)	3,449,611,689.60

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动						2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	现金发放 股利或利润		
上海中心大厦建设 发展有限公司	2,944,763,304.61	-	-	(109,818,877.04)	-	-	-	2,834,944,427.57	-
上海浦东嘉里城房 地产有限公司	370,961,009.41	-	-	75,834,184.77	-	-	(97,511,723.52)	349,283,470.66	-
上海陆家嘴新展投 资股份有限公司	240,000,000.00	-	-	-	-	-	-	240,000,000.00	-
上海陆家嘴投资发 展有限公司	140,204,588.52	-	-	6,986,350.06	825,653.08	-	-	148,016,591.66	-
上海绿岛阳光置业 有限公司	15,771,458.26	-	-	2,090,591.96	-	-	-	17,862,050.22	-
上海陆家嘴野村资 产管理有限公司	8,689,158.12	-	-	240,275.13	-	-	-	8,929,433.25	-
上海自贸区股权投资 基金管理有限公司	8,010,384.79	-	-	(88,336.74)	-	-	-	7,922,048.05	-
上海陆家嘴公字资 产管理有限公司	6,811,947.63	-	-	(1,155,000.00)	-	-	-	5,656,947.63	-
上海中心大厦世邦 魏理仕物业管理 有限公司	2,128,473.56	-	-	570,684.92	-	-	(513,594.94)	2,185,563.54	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动						2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	
上海陆家嘴动拆迁 有限责任公司	1,541,745.61	-	-	17,519.28	-	-	-	-	-
上海普陀陆家嘴物业 管理有限公司	646,607.95	-	-	553,269.31	-	-	-	-	-
上海陆家嘴邵万生 资产管理有限公司	304,502.17	-	-	3,992.04	-	-	-	-	-
陆家嘴财富管理(上 海)有限公司	8,515,330.67	-	(7,000,000.00)	(1,515,330.67)	-	-	-	-	-
	3,748,348,511.30	-	(7,000,000.00)	(26,280,676.98)	825,653.08	-	(98,025,318.46)	-	-

在联营企业中的权益相关信息见附注六(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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 投资性房地产

	房屋及建筑物	土地使用权	在建投资性房地产	合计
原价				
2017 年 12 月 31 日	22,505,348,424.13	97,205,888.57	4,512,611,482.10	27,115,165,794.80
本年增加				
购置	1,106,910,283.90	-	529,046,249.38	1,635,956,533.28
在建转入	1,275,097,265.53		(1,275,097,265.53)	-
其他转入	21,733,731.41	-	-	21,733,731.41
本年减少				
处置及报废	(12,845,634.11)	-	-	(12,845,634.11)
处置子公司转出 (附注五(1))	-	-	(1,609,135,843.53)	(1,609,135,843.53)
其他转出	(14,328,116.24)	-	-	(14,328,116.24)
2018 年 12 月 31 日	<u>24,881,915,954.62</u>	<u>97,205,888.57</u>	<u>2,157,424,622.42</u>	<u>27,136,546,465.61</u>
累计折旧和摊销				
2017 年 12 月 31 日	(2,292,963,749.66)	(53,224,121.16)	-	(2,346,187,870.82)
本年增加				
计提	(593,673,066.27)	(6,404,855.88)	-	(600,077,922.15)
本年减少				
处置及报废	2,103,862.83	-	-	2,103,862.83
其他转出	4,820,160.49	-	-	4,820,160.49
2018 年 12 月 31 日	<u>(2,879,712,792.61)</u>	<u>(59,628,977.04)</u>	<u>-</u>	<u>(2,939,341,769.65)</u>
账面价值				
2018 年 12 月 31 日	22,002,203,162.01	37,576,911.53	2,157,424,622.42	24,197,204,695.96
2017 年 12 月 31 日	<u>20,212,384,674.47</u>	<u>43,981,767.41</u>	<u>4,512,611,482.10</u>	<u>24,768,977,923.98</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 投资性房地产(续)

	房屋及建筑物	土地使用权	在建投资性房地产	合计
原价				
2016 年 12 月 31 日	14,952,521,499.61	97,205,888.57	11,700,637,458.08	26,750,364,846.26
本年增加				
购置	23,148,679.49	-	1,410,641,379.86	1,433,790,059.35
在建转入	8,598,667,355.84		(8,598,667,355.84)	-
本年减少				
处置及报废	(40,088,395.72)	-	-	(40,088,395.72)
处置子公司转出	(382,683,582.54)	-	-	(382,683,582.54)
其他转出	(646,217,132.55)	-	-	(646,217,132.55)
2017 年 12 月 31 日	<u>22,505,348,424.13</u>	<u>97,205,888.57</u>	<u>4,512,611,482.10</u>	<u>27,115,165,794.80</u>
累计折旧和摊销				
2016 年 12 月 31 日	(2,006,908,293.15)	(50,510,362.27)	-	(2,057,418,655.42)
本年增加				
计提	(439,218,727.56)	(2,713,758.89)	-	(441,932,486.45)
本年减少				
处置及报废	12,074,084.27	-	-	12,074,084.27
处置子公司转出	133,816,934.64	-	-	133,816,934.64
其他转出	7,272,252.14	-	-	7,272,252.14
2017 年 12 月 31 日	<u>(2,292,963,749.66)</u>	<u>(53,224,121.16)</u>	<u>-</u>	<u>(2,346,187,870.82)</u>
账面价值				
2017 年 12 月 31 日	<u>20,212,384,674.47</u>	<u>43,981,767.41</u>	<u>4,512,611,482.10</u>	<u>24,768,977,923.98</u>
2016 年 12 月 31 日	<u>12,945,613,206.46</u>	<u>46,695,526.30</u>	<u>11,700,637,458.08</u>	<u>24,692,946,190.84</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 投资性房地产(续)

于 2018 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	2018 年 12 月 31 日 账面价值	2017 年 12 月 31 日 账面价值	未办妥产权 证书原因
陆家嘴金融广场(原“SN1 地块 项目”)(除拟销售部分)	4,144,224,393.84	3,370,359,410.20	尚在办理中
东方汇(原“世纪大都会”)	2,142,120,666.04	2,121,778,400.22	尚在办理中
前滩中心 25-02 地块办公楼	2,157,424,622.42	1,705,550,118.64	未完工
金控大厦(原“2-16-2 地块 办公楼”)	1,256,850,633.83	1,197,925,519.93	尚在办理中
富汇广场(原“SB1-1 地块工程”)	541,244,344.41	536,306,460.68	尚在办理中
软件园 13 号楼	357,973,105.61	352,828,646.75	尚在办理中
天津惠灵顿国际学校	228,912,208.74	235,889,647.03	尚在办理中
合计	<u>10,828,749,974.89</u>	<u>9,520,638,203.45</u>	

于 2018 年 12 月 31 日，在建投资性房地产余额中含借款费用资本化金额人民币 62,486,250.08 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 88,957,208.15 元)。

于 2018 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 2,758,020,958.69 元的投资性房地产项目用于本集团借款之抵押(2017 年 12 月 31 日：人民币 2,321,241,273.63 元)。

2018 年度，无因改变用途而从存货转入投资性房地产核算的项目(2017 年度：无)。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 固定资产

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
原价						
2017 年 12 月 31 日	1,781,844,992.37	21,489,254.37	17,580,341.17	61,093,053.55	16,296,211.40	1,898,303,852.86
本年增加						
购置	862,572.58	1,489,226.81	235,829.25	5,510,313.58	1,013,620.02	9,111,562.24
在建工程转入	599,538,551.46	-	-	-	-	599,538,551.46
其他转入	1,727,880.11	-	-	-	-	1,727,880.11
本年减少						
处置及报废	-	(1,819,620.46)	(3,155,979.43)	(5,143,400.58)	(663,840.68)	(10,782,841.15)
2018 年 12 月 31 日	<u>2,383,973,996.52</u>	<u>21,158,860.72</u>	<u>14,660,190.99</u>	<u>61,459,966.55</u>	<u>16,645,990.74</u>	<u>2,497,899,005.52</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

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 固定资产(续)

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
累计折旧						
2017 年 12 月 31 日	(505,044,783.84)	(14,853,358.71)	(13,142,950.30)	(40,836,163.44)	(10,032,492.58)	(583,909,748.87)
本年增加						
计提	(76,790,182.72)	(1,891,801.42)	(1,202,652.90)	(7,476,130.54)	(1,808,327.80)	(89,169,095.38)
本年减少						
处置及报废	-	1,723,775.70	3,068,801.25	4,969,162.75	210,623.70	9,972,363.40
其他转出	2,240,206.03	-	-	-	-	2,240,206.03
2018 年 12 月 31 日	(579,594,760.53)	(15,021,384.43)	(11,276,801.95)	(43,343,131.23)	(11,630,196.68)	(660,866,274.82)
账面价值						
2018 年 12 月 31 日	1,804,379,235.99	6,137,476.29	3,383,389.04	18,116,835.32	5,015,794.06	1,837,032,730.70
2017 年 12 月 31 日	1,276,800,208.53	6,635,895.66	4,437,390.87	20,256,890.11	6,263,718.82	1,314,394,103.99

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 固定资产(续)

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
原价						
2016 年 12 月 31 日	1,144,018,002.66	19,538,131.05	17,142,778.39	54,393,993.16	13,662,360.26	1,248,755,265.52
本年增加						
购置	6,857,142.88	3,399,760.66	1,434,674.30	10,300,670.99	3,319,980.06	25,312,228.89
其他转入	660,072,154.97	55,128.20	-	238,498.65	479,282.93	660,845,064.75
本年减少						
处置及报废	(13,084,834.11)	(1,503,765.54)	(997,111.52)	(3,840,109.25)	(1,020,468.79)	(20,446,289.21)
处置子公司转出	-	-	-	-	(144,943.06)	(144,943.06)
其他转出	(16,017,474.03)	-	-	-	-	(16,017,474.03)
2017 年 12 月 31 日	1,781,844,992.37	21,489,254.37	17,580,341.17	61,093,053.55	16,296,211.40	1,898,303,852.86

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 固定资产(续)

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
累计折旧						
2016 年 12 月 31 日	(464,145,043.72)	(14,476,501.51)	(12,860,160.84)	(38,091,988.82)	(9,598,415.28)	(539,172,110.17)
本年增加						
计提	(40,029,964.45)	(1,726,626.51)	(1,246,602.51)	(6,499,179.34)	(1,509,702.75)	(51,012,075.56)
其他转入	(7,272,252.14)	-	-	(5,759.62)	-	(7,278,011.76)
本年减少						
处置及报废	4,240,024.86	1,349,769.31	963,813.05	3,760,764.34	930,682.39	11,245,053.95
处置子公司转出	-	-	-	-	144,943.06	144,943.06
其他转出	2,162,451.61	-	-	-	-	2,162,451.61
2017 年 12 月 31 日	(505,044,783.84)	(14,853,358.71)	(13,142,950.30)	(40,836,163.44)	(10,032,492.58)	(583,909,748.87)
账面价值						
2017 年 12 月 31 日	1,276,800,208.53	6,635,895.66	4,437,390.87	20,256,890.11	6,263,718.82	1,314,394,103.99
2016 年 12 月 31 日	679,872,958.94	5,061,629.54	4,282,617.55	16,302,004.34	4,063,944.98	709,583,155.35

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无所有权受到限制的固定资产(2017 年 12 月 31 日：无)。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 在建工程

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
古北御庭酒店项目	-	-	-	558,219,096.40	-	558,219,096.40
其他	140,472.98	-	140,472.98	22,242.63	-	22,242.63
	<u>140,472.98</u>	<u>-</u>	<u>140,472.98</u>	<u>558,241,339.03</u>	<u>-</u>	<u>558,241,339.03</u>

(i) 在建工程项目变动

工程名称	预算数	2017 年 12 月 31 日	本年 增加	本年转入 固定资产	2018 年 12 月 31 日	工程投入 占预算比例	资金来源
古北御庭酒店项目	649,353,550.00	558,219,096.40	41,240,017.85	(599,459,114.25)	-	92%	自有资金
其他		22,242.63	197,667.56	(79,437.21)	140,472.98		
		<u>558,241,339.03</u>	<u>41,437,685.41</u>	<u>(599,538,551.46)</u>	<u>140,472.98</u>		
工程名称	预算数	2016 年 12 月 31 日	本年 增加	本年转入 固定资产	2017 年 12 月 31 日	工程投入 占预算比例	资金来源
古北御庭酒店项目	649,353,550.00	485,204,750.32	73,014,346.08	-	558,219,096.40	86%	自有资金
其他		22,242.63	-	-	22,242.63		
		<u>485,226,992.95</u>	<u>73,014,346.08</u>	<u>-</u>	<u>558,241,339.03</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

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 无形资产

	交易席位费	非专利技术费	车位使用权	软件使用权	合计
原价					
2017 年 12 月 31 日	24,169,998.54	1,000,000.00	150,000.00	68,970,506.96	94,290,505.50
本年增加					
购置	-	-	-	11,879,837.87	11,879,837.87
本年减少					
处置	-	-	-	(268,746.15)	(268,746.15)
2018 年 12 月 31 日	<u>24,169,998.54</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>150,000.00</u>	<u>80,581,598.68</u>	<u>105,901,597.22</u>
累计摊销					
2017 年 12 月 31 日	(23,853,324.54)	(1,000,000.00)	(150,000.00)	(35,767,806.15)	(60,771,130.69)
本年增加					
计提	(49,998.00)	-	-	(11,314,524.56)	(11,364,522.56)
本年减少					
处置	-	-	-	268,746.15	268,746.15
2018 年 12 月 31 日	<u>(23,903,322.54)</u>	<u>(1,000,000.00)</u>	<u>(150,000.00)</u>	<u>(46,813,584.56)</u>	<u>(71,866,907.10)</u>
账面价值					
2018 年 12 月 31 日	<u>266,676.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,768,014.12</u>	<u>34,034,690.12</u>
2017 年 12 月 31 日	<u>316,674.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,202,700.81</u>	<u>33,519,374.81</u>
	交易席位费	非专利技术费	车位使用权	软件使用权	合计
原价					
2016 年 12 月 31 日	24,169,998.54	1,000,000.00	150,000.00	47,110,721.90	72,430,720.44
本年增加					
购置	-	-	-	21,859,785.06	21,859,785.06
2017 年 12 月 31 日	<u>24,169,998.54</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>150,000.00</u>	<u>68,970,506.96</u>	<u>94,290,505.50</u>
累计摊销					
2016 年 12 月 31 日	(23,803,326.54)	(1,000,000.00)	(150,000.00)	(22,450,703.66)	(47,404,030.20)
本年增加					
计提	(49,998.000)	-	-	(13,317,102.49)	(13,367,100.49)
2017 年 12 月 31 日	<u>(23,853,324.54)</u>	<u>(1,000,000.00)</u>	<u>(150,000.00)</u>	<u>(35,767,806.15)</u>	<u>(60,771,130.69)</u>
账面价值					
2017 年 12 月 31 日	<u>316,674.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,202,700.81</u>	<u>33,519,374.81</u>
2016 年 12 月 31 日	<u>366,672.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,660,018.24</u>	<u>25,026,690.24</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 商誉

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
商誉 —				
爱建证券有限责任				
公司	1,244,411,556.97	-	-	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限				
公司	274,208,582.72	-	-	274,208,582.72
	<u>1,518,620,139.69</u>			<u>1,518,620,139.69</u>
减：减值准备 —				
爱建证券有限责任				
公司	(647,698,134.65)	-	-	(647,698,134.65)
	<u>870,922,005.04</u>			<u>870,922,005.04</u>

本集团的所有商誉已于购买日分摊至相关的资产组，分摊情况如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72	274,208,582.72
	<u>1,518,620,139.69</u>	<u>1,518,620,139.69</u>

在进行减值测试时，资产组的可收回金额是基于公允价值减去处置费用后的净值估计的。对于资产组的公允价值，管理层采用市净率的评估方法。

于2018年12月31日，所使用的市净率如下：

	市净率
爱建证券有限责任公司	2.05
陆家嘴国际信托有限公司	<u>1.50</u>

上述市净率为本集团选取的可比公司案例的加权平均市净率。管理层根据历史经验及对市场发展的预测选取可比公司，并综合考虑企业经营所处的经济或法律等环境，采用能够反映相关资产组的特定风险因素对市净率进行修正。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 长期待摊费用

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2018 年 12 月 31 日
装修费	23,050,218.50	57,944,219.98	(13,579,354.44)	-	67,415,084.04
竹园绿地配套用房	63,456,858.04	-	(1,836,299.16)	-	61,620,558.88
成衣街	18,363,549.16	-	(498,805.80)	-	17,864,743.36
小陆家嘴 A 块	10,776,906.41	-	(292,520.05)	-	10,484,386.36
其他	4,926,974.09	5,398,176.15	(7,634,590.54)	-	2,690,559.70
	<u>120,574,506.20</u>	<u>63,342,396.13</u>	<u>(23,841,569.99)</u>	<u>-</u>	<u>160,075,332.34</u>
	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2017 年 12 月 31 日
竹园绿地配套用房	68,577,488.46	116,820.52	(1,940,070.36)	(3,297,380.58)	63,456,858.04
装修费	16,916,476.79	15,536,276.02	(9,402,534.31)	-	23,050,218.50
成衣街	18,839,396.62	22,350.00	(498,197.46)	-	18,363,549.16
小陆家嘴 A 块	11,057,560.35	9,193.00	(289,846.94)	-	10,776,906.41
XO-1 地块配套项目	19,418,101.86	213,653.00	(19,631,754.86)	-	-
北滨江改造	14,316,244.07	-	(14,316,244.07)	-	-
其他	9,298,915.13	1,690,650.94	(5,900,036.45)	(162,555.53)	4,926,974.09
	<u>158,424,183.28</u>	<u>17,588,943.48</u>	<u>(51,978,684.45)</u>	<u>(3,459,936.11)</u>	<u>120,574,506.20</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
土地增值税	1,820,336,134.97	455,084,033.74	2,128,110,945.85	532,027,736.46
预计毛利	1,561,408,111.99	390,352,028.00	2,153,543,318.13	538,385,829.53
未实现利润影响数	1,539,386,555.14	384,846,638.79	1,522,144,263.37	380,536,065.85
计提费用	1,134,536,852.06	283,632,713.02	899,056,929.64	224,761,232.41
资产减值准备	632,360,117.72	158,090,029.43	461,878,318.36	115,469,579.59
计提职工薪酬	352,455,969.40	88,113,992.35	209,143,738.17	52,285,934.55
合伙企业先分后税	175,887,206.25	43,971,801.56	-	-
投资性房地产摊销	113,449,789.33	28,362,447.33	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
变动	60,507,584.45	15,126,896.11	8,296,522.99	2,074,130.75
未来可弥补亏损	37,885,894.48	9,471,473.62	12,804,313.54	3,201,078.38
其他税费	30,118,890.88	7,529,722.72	-	-
固定资产折旧	27,793,801.12	6,948,450.28	25,395,020.36	6,348,755.09
税法上需摊销的费用	21,430,035.13	5,357,508.78	-	-
广告费	8,558,743.76	2,139,685.94	-	-
无形资产摊销	8,394,211.30	2,098,552.83	6,497,883.67	1,624,470.92
其他	2,654,377.30	663,594.34	-	-
	7,527,164,275.28	1,881,789,568.84	7,426,871,254.08	1,856,714,813.53

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(a) 未经抵销的递延所得税资产(续)

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回

的金额

预计于 1 年后转回的金额

320,453,807.90

1,561,335,760.94

1,881,789,568.84

224,761,232.41

1,631,953,581.12

1,856,714,813.53

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值调整	811,280,490.37	202,820,122.59	829,347,389.33	207,336,847.33
非同一控制企业合并公允价值调整	679,048,785.71	169,762,196.43	701,613,551.49	175,403,387.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	209,676,131.34	52,419,032.84	-	-
固定资产折旧	1,814,482.88	453,620.72	-	-
其他	-	-	7,851,433.96	1,962,858.48
	<u>1,701,819,890.30</u>	<u>425,454,972.58</u>	<u>1,538,812,374.78</u>	<u>384,703,093.68</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		210,421,465.45		209,299,705.81
预计于 1 年后转回的金额		215,033,507.13		175,403,387.87
		<u>425,454,972.58</u>		<u>384,703,093.68</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本集团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分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	267,119,141.49	281,535,012.30
可抵扣亏损	298,580,226.51	160,679,839.97
	<u>565,699,368.00</u>	<u>442,214,852.27</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
2018	-	30,864.01
2019	658,511.94	666,895.09
2020	3,949,386.51	3,949,800.23
2021	4,095,886.35	16,709,187.57
2022	137,515,899.71	139,323,093.07
2023	152,360,542.00	-
	<u>298,580,226.51</u>	<u>160,679,839.97</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	251,986,986.97	1,629,802,581.87	240,912,607.54	1,615,802,205.99
递延所得税负债	251,986,986.97	173,467,985.61	240,912,607.54	143,790,486.14

(21) 其他非流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
买入返售金融资产(附注四(5))	636,800,000.00	1,651,161,223.29
应收款项类投资	199,000,000.00	3,183,100,000.00
抵债资产	84,860,000.00	-
存出保证金	26,359,615.93	22,458,859.85
委托贷款(附注四(9))	-	200,000,000.00
	<u>947,019,615.93</u>	<u>5,056,720,083.14</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 其他非流动资产(续)

应收款项类投资分类如下

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
贷款	2,347,130,000.00	3,499,888,937.67
减：减值准备	<u>(299,130,000.00)</u>	<u>(316,788,937.67)</u>
	<u>2,048,000,000.00</u>	<u>3,183,100,000.00</u>
其中：		
持有到期日在一年以内部分 (附注四(10))	1,849,000,000.00	-
持有到期日在一年以上部分	<u>199,000,000.00</u>	<u>3,183,100,000.00</u>

该等信托计划为有固定或可确定支付金额且不存在活跃市场的信托计划。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 资产减值准备

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少			汇率折算	2018 年 12 月 31 日
			转回	转销	处置子公司转出		
商誉减值准备	647,698,134.65	-	-	-	-	-	647,698,134.65
可供出售金融资产减值准备	142,092,252.47	265,166,474.88	-	-	-	4,096,370.07	411,355,097.42
应收款项类投资减值准备	316,788,937.67	-	(17,658,937.67)	-	-	-	299,130,000.00
坏账准备	166,955,500.64	60,288,156.17	(6,698,670.24)	(1,109,501.59)	-	-	219,435,484.98
其中：应收账款坏账准备	103,559,646.24	41,284,413.32	(2,359,792.64)	(1,105,191.94)	-	-	141,379,074.98
其他应收款坏账准备	42,610,046.97	19,003,742.85	(4,338,877.60)	(4,309.65)	-	-	57,270,602.57
长期应收款坏账准备	20,785,807.43	-	-	-	-	-	20,785,807.43
长期股权投资减值准备	49,411,291.00	-	-	-	-	-	49,411,291.00
存货跌价准备	6,329,581.10	-	-	-	-	-	6,329,581.10
买入返售金融资产减值准备	2,216,720.84	-	(869,193.12)	-	-	-	1,347,527.72
融出资金减值准备	958,571.44	-	(301,122.12)	-	-	-	657,449.32
	1,332,450,989.81	325,454,631.05	(25,527,923.15)	(1,109,501.59)	-	4,096,370.07	1,635,364,566.19

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少			汇率折算	2017 年 12 月 31 日
			转回	转销	处置子公司转出		
商誉减值准备	647,698,134.65	-	-	-	-	-	647,698,134.65
应收款项类投资减值准备	316,788,937.67	-	-	-	-	-	316,788,937.67
坏账准备	115,877,461.31	60,345,615.31	(7,856,167.32)	-	(1,411,408.66)	-	166,955,500.64
其中：应收账款坏账准备	100,122,147.89	5,400,374.06	(551,467.05)	-	(1,411,408.66)	-	103,559,646.24
其他应收款坏账准备	15,755,313.42	34,159,433.82	(7,304,700.27)	-	-	-	42,610,046.97
长期应收款坏账准备	-	20,785,807.43	-	-	-	-	20,785,807.43
可供出售金融资产减值准备	98,360,083.76	89,530,589.52	(41,234,475.00)	-	(4,563,945.81)	-	142,092,252.47
长期股权投资减值准备	49,411,291.00	-	-	-	-	-	49,411,291.00
存货跌价准备	4,079,581.10	2,250,000.00	-	-	-	-	6,329,581.10
买入返售金融资产减值准备	2,536,450.00	-	(319,729.16)	-	-	-	2,216,720.84
融出资金减值准备	925,093.89	33,477.55	-	-	-	-	958,571.44
	1,235,677,033.38	152,159,682.38	(49,410,371.48)	-	(1,411,408.66)	(4,563,945.81)	1,332,450,989.81

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 短期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
信用借款	4,800,000,000.00	5,035,000,000.00
关联方借款	2,950,000,000.00	4,940,600,000.00
同业借款	1,400,000,000.00	1,100,000,000.00
收益凭证	164,630,000.00	200,000,000.00
	<u>9,314,630,000.00</u>	<u>11,275,600,000.00</u>

- (a) 于 2018 年 12 月 31 日，银行短期信用借款的年利率为 4.35%-4.57%(2017 年 12 月 31 日：3.92%-4.35%)。
- (b) 于 2018 年 12 月 31 日，关联方借款为本公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的一年内到期带息借款，年利率为 4.35%-4.57%(2017 年 12 月 31 日：3.92%-4.35%)。
- (c) 于 2018 年 12 月 31 日，同业借款为向中国信托保障基金有限责任公司的借款，年利率为 6.80%-7.50%(2017 年 12 月 31 日：5.70%-6.90%)。
- (d) 于 2018 年 12 月 31 日，收益凭证系向兴业银行股份有限公司借入，票面利率为 3.80%-6.60%(2017 年 12 月 31 日：5.30%)。

(24) 拆入资金

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
拆入资金	<u>50,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>

剩余期限如下表所示：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
三个月内	50,000,000.00	150,000,000.00
三个月至一年	-	50,000,000.00
	<u>50,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 卖出回购金融资产

按标的物类别列示：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
债券	272,700,000.00	3,558,800,077.50
信用资产收益权	-	274,265,000.00
	<u>272,700,000.00</u>	<u>3,833,065,077.50</u>

按业务类别列示：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
债券质押式报价回购	272,700,000.00	596,075,000.00
债权买断式回购	-	2,962,725,077.50
信用资产收益权转让	-	274,265,000.00
	<u>272,700,000.00</u>	<u>3,833,065,077.50</u>

卖出回购金融资产中包含的质押式报价回购融入资金剩余期限及余额分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一个月内	<u>272,700,000.00</u>	<u>596,075,000.00</u>

于 2018 年 12 月 31 日，卖出回购融入资金利率区间为 6.00%-8.00%(2017 年 12 月 31 日：2.00%-11.00%)。

(26) 代理买卖证券款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
普通经纪业务		
个人	1,424,615,751.81	1,660,157,456.40
机构	178,082,461.18	341,696,888.15
信用业务		
个人	101,968,507.98	91,458,365.19
机构	288,796.43	846,966.80
	<u>1,704,955,517.40</u>	<u>2,094,159,676.54</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 应付票据及应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付账款	<u>2,514,728,794.97</u>	<u>2,921,260,191.78</u>

应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 545,742,995.77 元(2017 年 12 月 31 日：673,203,516.39 元)。

(28) 预收款项

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收款项	<u>6,040,655,078.16</u>	<u>2,685,353,961.99</u>

预收款项主要为预收客户的销售款项。于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 70,771,846.17 元(2017 年 12 月 31 日：2,100,376,461.82 元)。

(29) 应付职工薪酬

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	610,955,285.28	571,922,473.07
应付设定提存计划(b)	8,700,543.66	5,309,639.07
应付辞退福利(c)	-	-
	<u>619,655,828.94</u>	<u>577,232,112.14</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	559,201,002.75	855,547,152.65	(823,605,680.82)	591,142,474.58
职工福利费	512,655.71	41,381,908.21	(37,864,937.50)	4,029,626.42
社会保险费	3,065,040.29	54,844,550.92	(54,389,678.82)	3,519,912.39
其中：医疗保险费	2,677,028.52	48,988,188.35	(48,808,192.68)	2,857,024.19
工伤保险费	116,972.41	1,419,403.98	(1,192,417.87)	343,958.52
生育保险费	271,039.36	4,436,958.59	(4,389,068.27)	318,929.68
住房公积金	2,741,652.80	46,423,227.79	(42,235,087.40)	6,929,793.19
工会经费和职工教育经费	6,402,121.52	16,607,600.81	(17,676,243.63)	5,333,478.70
	<u>571,922,473.07</u>	<u>1,014,804,440.38</u>	<u>(975,771,628.17)</u>	<u>610,955,285.28</u>

(b) 设定提存计划

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
基本养老保险费	5,041,321.12	97,991,129.00	(94,767,067.39)	8,265,382.73
失业保险费	268,317.95	2,987,814.44	(2,820,971.46)	435,160.93
	<u>5,309,639.07</u>	<u>100,978,943.44</u>	<u>(97,588,038.85)</u>	<u>8,700,543.66</u>

(c) 应付辞退福利

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
其他辞退福利	-	217,863.15	(217,863.15)	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 应交税费

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交土地增值税	1,281,048,968.42	1,206,934,767.60
应交企业所得税	715,576,209.88	731,396,488.70
应交房产税	89,890,346.42	80,445,625.16
应交增值税	62,095,322.67	25,458,085.49
应交个人所得税	8,415,713.06	13,728,614.55
应交印花税	6,239,860.37	8,381,639.71
应交土地使用税	4,378,169.83	4,733,945.84
应交城市维护建设税	3,178,471.51	2,943,845.13
应交教育费附加	2,068,863.59	2,143,574.23
应交河道管理费	93,513.08	103,307.54
其他	10,813,927.57	7,863,641.78
	<u>2,183,799,366.40</u>	<u>2,084,133,535.73</u>

(31) 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他应付款	7,663,997,529.21	10,281,346,491.63
应付利息	180,123,472.03	164,833,185.31
应付股利	1,319,785.86	35,499,469.38
	<u>7,845,440,787.10</u>	<u>10,481,679,146.32</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 其他应付款(续)

- (a) 于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提支出及相关税费共计人民币 3,646,674,799.01 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 3,646,674,799.01 元)；暂收陆家嘴金融广场(原“SN1 地块项目”)的款项共计人民币 2,016,056,367.97 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 4,579,806,367.97 元)，该暂收款项系根据与客户签署的相关框架协议而收到的购房意向金，上述项目尚未达交付条件。

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

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

(32) 一年内到期的非流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四(33))	1,105,329,800.00	647,000,000.00
一年内到期的应付债券 (附注四(34))	1,100,000,000.00	-
	<u>2,205,329,800.00</u>	<u>647,000,000.00</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 长期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
质押借款	7,392,252,970.76	7,434,252,970.76
抵押借款	2,132,120,000.00	2,591,708,538.81
保证借款	1,100,000,000.00	1,355,000,000.00
信用借款	1,227,705,684.90	846,329,800.00
	<u>11,852,078,655.66</u>	<u>12,227,291,309.57</u>
减：一年内到期的长期借款 (附注四(32))		
质押借款	(62,000,000.00)	(42,000,000.00)
抵押借款	(450,000,000.00)	(200,000,000.00)
保证借款	(450,000,000.00)	-
信用借款	(143,329,800.00)	(405,000,000.00)
	<u>(1,105,329,800.00)</u>	<u>(647,000,000.00)</u>
	<u>10,746,748,855.66</u>	<u>11,580,291,309.57</u>

于 2018 年 12 月 31 日，长期借款及一年内到期的长期借款的年利率为 3.80%-4.41%(2017 年 12 月 31 日：3.80%-4.41%)。

(34) 应付债券

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
中期票据	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
公司债券	1,500,000,000.00	-
收益凭证	100,000,000.00	100,000,000.00
	<u>6,600,000,000.00</u>	<u>5,100,000,000.00</u>
减：一年内到期的应付债券 (附注四(32))		
中期票据	(1,000,000,000.00)	-
收益凭证	(100,000,000.00)	-
	<u>(1,100,000,000.00)</u>	<u>-</u>
	<u>5,500,000,000.00</u>	<u>5,100,000,000.00</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 应付债券(续)

于 2018 年 12 月 31 日，应付债券余额包括：i) 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；ii) 本公司发行的 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；iii) 本公司发行的 2018 年度第一期公司债券(简称：18 陆债 01，代码：143538，期限 5 年，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 5.08%)计人民币 5 亿元；iv) 本公司发行的 2018 年度第二期公司债券(简称：18 陆债 02，代码：143890，期限 5 年，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 4.15%)计人民币 10 亿元；v) 本公司下属子公司爱建证券有限责任公司发行的“陆家嘴金融城 2 号”收益凭证(票面年利率 5.3%，为固定利率付息债券，按单利计息，期限 2 年，到期一次还本付息)计人民币 1 亿元。

(35) 长期应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
吸养老费	260,176,367.54	276,026,367.54
专项应付款	-	54,000.00
其他	5,549,522.20	4,878,039.20
	<u>265,725,889.74</u>	<u>280,958,406.74</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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 递延收益

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
与资产相关的 政府补助	11,844,317.14	-	(224,757.18)	11,619,559.96

(37) 长期应付职工薪酬

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
职工奖福基金	69,102,163.19	2,770,000.00	(2,655,534.84)	69,216,628.35

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。

(38) 其他流动/非流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付资产管理计划优先级份额	3,627,693,694.45	4,617,270,215.00
应付信托受益人款项	2,174,219,020.27	2,372,697,021.07
其他	384,378.58	384,378.58
	<u>5,802,297,093.30</u>	<u>6,990,351,614.65</u>
其中：		
一年以内支付部分	1,445,126,878.30	357,646,446.17
一年以上支付部分	<u>4,357,170,215.00</u>	<u>6,632,705,168.48</u>

于 2018 年 12 月 31 日，应付资产管理计划优先级份额中人民币 3,475,770,215.00 元为本集团为收购苏州绿岸房地产开发有限公司所负担之负债(2017 年 12 月 31 日：4,475,770,215.00 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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 股本

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动				小计	2018 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他		
人民币普通股	2,444,551,200.00	-	-	-	-	-	2,444,551,200.00
境内上市的外资股	917,280,000.00	-	-	-	-	-	917,280,000.00
	<u>3,361,831,200.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,361,831,200.00</u>

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动				小计	2017 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他		
人民币普通股	2,444,551,200.00	-	-	-	-	-	2,444,551,200.00
境内上市的外资股	917,280,000.00	-	-	-	-	-	917,280,000.00
	<u>3,361,831,200.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,361,831,200.00</u>

(40) 资本公积

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
其他	<u>38,898,158.63</u>	<u>595,885.32</u>	<u>-</u>	<u>39,494,043.95</u>

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
其他	<u>38,898,158.63</u>	<u>-</u>	<u>-</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

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益		2018年度利润表中其他综合收益			
	2017年 12月31日	2018年 12月31日	所得税前发生额	减: 其他综合收益本年转出	减: 所得税费用	税后归属于少数股东
权益法下可转损益的其他综合收益						
可供出售金融资产公允价值变动损益	(3,244,931.97)	(1,836,492.42)	(1,836,492.42)	-	-	-
外币财务报表折算差额	699,700,365.10	684,267,070.05	(16,853,745.54)	(2,577,026.90)	3,416,658.73	(580,818.66)
	(1,502,450.52)	10,163,696.89	10,163,696.89	-	-	-
	694,952,982.61	687,846,892.03	(8,526,541.07)	(2,577,026.90)	3,416,658.73	(580,818.66)
	资产负债表其他综合收益		2017年度利润表中其他综合收益			
	2016年 12月31日	2017年 12月31日	所得税前发生额	减: 其他综合收益本年转出	减: 所得税费用	税后归属于少数股东
权益法下可转损益的其他综合收益						
可供出售金融资产公允价值变动损益	11,831,715.20	(15,076,647.17)	(16,659,575.05)	-	-	(1,965,829.86)
外币财务报表折算差额	1,095,231,066.83	(1,095,231,066.83)	(1,095,231,066.83)	-	-	-
	444,787,467.09	254,912,898.01	288,582,690.38	(1,100,710.00)	(55,244,480.10)	34,182,814.31
	-	(1,502,450.52)	(1,502,450.52)	-	-	(177,289.15)
	1,551,850,249.12	694,952,982.61	(824,810,402.02)	(1,100,710.00)	(55,244,480.10)	32,039,695.30

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 盈余公积

	2017 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	1,824,052,639.65	172,282,019.31	-	1,996,334,658.96
任意盈余公积金	1,815,158,583.06	172,282,019.31	-	1,987,440,602.37
同一控制下企业合并	(1,921,525,849.69)	-	-	(1,921,525,849.69)
其他	(308,308,224.89)	-	-	(308,308,224.89)
	<u>1,409,377,148.13</u>	<u>344,564,038.62</u>	<u>-</u>	<u>1,753,941,186.75</u>

	2016 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	1,537,789,259.92	286,263,379.73	-	1,824,052,639.65
任意盈余公积金	1,528,895,203.33	286,263,379.73	-	1,815,158,583.06
同一控制下企业合并	(1,921,525,849.69)	-	-	(1,921,525,849.69)
其他	-	-	(308,308,224.89)	(308,308,224.89)
	<u>1,145,158,613.56</u>	<u>572,526,759.46</u>	<u>(308,308,224.89)</u>	<u>1,409,377,148.13</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2018 年按净利润的 10% 提取法定盈余公积金 172,282,019.31 元 (2017 年：按净利润的 10% 提取，共 286,263,379.73 元)。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2018 年按净利润的 10% 提取任意盈余公积金 172,282,019.31 元 (2017 年：按净利润的 10% 提取，共 286,263,379.73 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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(43) 一般风险准备

根据《金融企业财务规则》和《信托公司管理办法》等有关规定，从事证券、信托等行业的公司需要提取一般风险准备，用于补偿巨灾风险或弥补亏损。其中，从事证券业务的公司按净利润的 10%提取一般风险准备，从事信托业务的公司按风险资产期末余额的 1.5%提取一般风险准备、按净利润的 5%提取信托赔偿准备。本集团从事上述行业的子公司在其各自年度财务报表中，根据中国有关财务规定以其各自年度净利润为基础提取一般风险准备。本公司在编制合并报表时，按照本公司所持有的对上述子公司的权益份额恢复一般风险准备。上述一般风险准备不得用于分红或转增资本。

(44) 未分配利润

	2018 年度	2017 年度
年初未分配利润	8,633,023,145.80	7,418,702,978.41
加：本年归属于母公司股东的净利润	3,350,247,652.73	3,129,917,746.27
减：提取法定盈余公积	(172,282,019.31)	(286,263,379.73)
提取任意盈余公积	(172,282,019.31)	(286,263,379.73)
提取一般风险准备	(103,944,330.75)	(18,509,326.62)
应付普通股股利	(1,566,613,339.20)	(1,324,561,492.80)
其他	(1,333,755.18)	-
年末未分配利润	<u>9,966,815,334.78</u>	<u>8,633,023,145.80</u>

根据 2018 年 6 月 26 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.4660 元，按照已发行股份 3,361,831,200.00 计算，共计 1,566,613,339.20 元(2017 年：1,324,561,492.80 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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 营业收入和营业成本

	2018 年度	2017 年度
非金融业务收入	11,009,010,237.53	7,653,313,330.38
金融业务收入	1,629,759,323.99	1,671,280,478.03
	<u>12,638,769,561.52</u>	<u>9,324,593,808.41</u>
	2018 年度	2017 年度
非金融业务成本	5,076,984,377.65	3,762,107,135.19
金融业务及管理费	740,054,305.69	918,510,223.42
	<u>5,817,038,683.34</u>	<u>4,680,617,358.61</u>

非金融业务营业收入及成本列示如下：

	2018 年度	
	营业收入	营业成本
房地产销售	6,106,549,685.84	3,080,094,191.66
房地产租赁	3,221,947,790.01	689,110,635.35
物业管理	1,329,865,933.71	1,163,464,476.84
酒店业	158,325,564.32	93,000,274.11
投资性房地产处置	6,110,592.38	1,597,395.51
其他	186,210,671.27	49,717,404.18
	<u>11,009,010,237.53</u>	<u>5,076,984,377.65</u>
	2017 年度	
	营业收入	营业成本
房地产销售	2,992,550,466.37	2,041,364,900.95
房地产租赁	3,075,739,033.63	618,197,924.45
物业管理	1,064,059,314.43	927,530,521.18
酒店业	126,987,088.95	56,814,624.42
投资性房地产处置	165,192,231.49	28,014,311.45
其他	228,785,195.51	90,184,852.74
	<u>7,653,313,330.38</u>	<u>3,762,107,135.19</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 营业收入和营业成本(续)

金融业务营业收入列示如下：

	2018 年度	2017 年度
手续费及佣金净收入	1,018,951,071.29	1,115,905,814.51
金融业务投资收益	376,044,441.82	502,467,396.26
金融业务公允价值变动收益	129,631,369.92	(13,608,194.21)
利息净收入	104,371,723.81	67,450,019.03
汇兑损益	760,717.15	(934,557.56)
	<u>1,629,759,323.99</u>	<u>1,671,280,478.03</u>

金融业务业务及管理费列示如下：

	2018 年度	2017 年度
工资社保等	547,386,807.57	683,400,629.38
房屋费用	36,964,429.67	44,441,387.16
资产折旧/摊销	33,473,821.80	34,988,263.12
办公费用	24,257,316.67	22,204,688.13
中介机构费用	20,100,263.74	22,483,612.71
业务招待费	17,850,109.37	20,944,997.83
差旅费	11,845,266.50	18,486,670.73
投资者保护基金	6,696,678.88	10,905,431.14
修理费	4,079,471.31	847,579.02
广告宣传费	2,985,994.67	4,321,318.58
车辆使用费	2,848,965.33	5,201,848.25
税费	326,605.21	1,839,594.70
其他	31,238,574.97	48,444,202.67
	<u>740,054,305.69</u>	<u>918,510,223.42</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 税金及附加

	2018 年度	2017 年度
土地增值税	786,290,637.72	255,054,583.29
房产税	196,671,888.96	175,377,487.07
营业税	148,888,416.15	98,610,777.18
城市维护建设税	39,298,970.58	27,314,087.90
教育费附加	27,175,033.59	20,372,992.15
土地使用税	13,789,111.67	13,544,821.71
印花税	12,116,024.46	9,958,085.85
河道维护费	1,159,923.45	1,964,305.97
其他	1,445,760.17	159,262.40
	<u>1,226,835,766.75</u>	<u>602,356,403.52</u>

(47) 财务费用

	2018 年度	2017 年度
利息支出	1,519,441,505.04	1,399,791,005.02
减：资本化利息	<u>(494,238,768.41)</u>	<u>(105,911,647.82)</u>
利息费用	1,025,202,736.63	1,293,879,357.20
减：利息收入	<u>(34,461,122.53)</u>	<u>(16,933,111.66)</u>
汇兑损益	(4,924,523.60)	903,608.01
其他	2,260,979.81	2,932,787.14
	<u>988,078,070.31</u>	<u>1,280,782,640.69</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 费用按性质分类

本集团非金融业务成本、金融业务业务及管理费、非金融业务销售费用、非金融业务管理费用按照性质分类，列示如下：

	2018 年度	2017 年度
房产销售成本	3,080,094,191.66	2,069,379,212.40
职工薪酬	1,118,771,246.97	1,137,009,801.51
物业管理成本(不含折旧摊销等)	838,687,932.11	692,325,679.21
折旧费和摊销费用	724,453,110.08	558,290,346.95
中介代理费	75,615,553.72	118,644,358.42
酒店管理成本(不含折旧摊销等)	32,790,879.86	20,208,095.77
媒介广告费	65,638,991.48	11,304,220.38
其他	424,833,097.18	564,142,736.04
	<u>6,360,885,003.06</u>	<u>5,171,304,450.68</u>

(49) 资产减值损失

	2018 年度	2017 年度
可供出售金融资产减值损失	265,166,474.88	89,530,589.52
坏账损失	53,589,485.93	52,489,447.99
存货跌价损失	-	2,250,000.00
融出资金减值损失	(301,122.12)	33,477.55
买入返售金融资产减值损失	(869,193.12)	(319,729.16)
应收款项类投资减值损失	(102,518,937.67)	-
	<u>215,066,707.90</u>	<u>143,983,785.90</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 其他收益

	2018 年度	2017 年度	与资产相关/ 与收益相关
金融业扶持基金等	15,192,189.75	39,392,799.32	与收益相关
政府扶持资金	14,496,829.69	41,574,536.42	与收益相关
其他	224,757.18	17,142.86	与资产相关
	<u>29,913,776.62</u>	<u>80,984,478.60</u>	

(51) 投资收益

	2018 年度	2017 年度
处置长期股权投资产生的投资收益 (附注五(1)(b))	1,311,283,433.71	2,315,390,553.09
权益法核算的长期股权投资收益	179,670,260.75	196,863,145.77
理财产品投资收益	38,459,524.63	97,030,489.35
委托贷款利息收入	20,994,804.00	10,268,972.75
可供出售金融资产等在持有期间取得 的投资收益	4,796,197.32	8,767,693.81
处置可供出售金融资产等取得的投资 收益	-	3,867,430.77
处置以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融资产取得的投资收益	425,913.64	337,353.93
	<u>1,555,630,134.05</u>	<u>2,632,525,639.47</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本集团的投资收益汇回无重大限制(2017 年 12 月 31 日：无)。

(52) 公允价值变动收益

	2018 年度	2017 年度
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产 — 交易性权益工具投资	<u>(31,342.07)</u>	<u>31,342.07</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 资产处置收益

	2018 年度	2017 年度	计入 2018 年度非 经常性损益的金 额
固定资产处置利得	1,267,651.86	19,831,848.82	1,267,651.86
其他	-	99,192.42	-
	<u>1,267,651.86</u>	<u>19,931,041.24</u>	<u>1,267,651.86</u>

(54) 营业外收入

	2018 年度	2017 年度	计入 2018 年度非 经常性损益的金 额
赔偿金收入	49,100,332.27	36,914,105.18	49,100,332.27
罚款收入	8,931,860.29	28,813,118.48	8,931,860.29
其他	2,650,483.21	8,022,594.47	2,650,483.21
	<u>60,682,675.77</u>	<u>73,749,818.13</u>	<u>60,682,675.77</u>

(55) 营业外支出

	2018 年度	2017 年度	计入 2018 年度非 经常性损益的金 额
延期交付违约金	14,829,812.10	-	14,829,812.10
罚款支出	726,750.60	1,519,892.63	726,750.60
赔偿支出	371,090.97	368,000.00	371,090.97
非流动资产报废损失	25,189.93	62,966.05	25,189.93
其他	20,009,573.18	10,178,582.06	20,009,573.18
	<u>35,962,416.78</u>	<u>12,129,440.74</u>	<u>35,962,416.78</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(56) 所得税费用

	2018 年度	2017 年度
按税法及相关规定计算的当期		
所得税	1,328,486,437.45	1,036,437,877.72
递延所得税	25,835,039.77	209,361,604.94
	<u>1,354,321,477.22</u>	<u>1,245,799,482.66</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2018 年度	2017 年度
利润总额	5,459,404,492.95	4,921,259,406.39
按适用税率计算的所得税	1,364,851,123.24	1,230,314,851.60
子公司适用不同税率的影响	4,910,327.85	(92,957.53)
对以前期间当期所得税的调整	12,030,145.54	(1,442,821.01)
归属于合营、联营企业的损益	(36,600,034.33)	(44,969,561.26)
非应纳税收入	(5,464,096.72)	-
不得扣除的成本、费用和损失	11,361,882.59	13,793,298.89
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	45,516,854.07	68,062,527.17
股利及分红	(1,052,602.58)	(4,683,269.62)
其他	(41,232,122.44)	(15,182,585.58)
所得税费用	<u>1,354,321,477.22</u>	<u>1,245,799,482.66</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(57) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2018 年度	2017 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	3,350,247,652.73	3,129,917,746.27
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>3,361,831,200.00</u>	<u>3,361,831,200.00</u>
基本每股收益	<u>0.9966</u>	<u>0.9310</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.9966	0.9310
— 终止经营基本每股收益：	不适用	不适用

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2018 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2017 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(58) 所有权或使用权受到限制的资产

	2018 年度	2017 年度
子公司股权	10,777,565,202.82	11,063,321,591.28
投资性房地产	2,758,020,958.69	2,321,241,273.63
存货	-	2,038,597,743.58
	<u>13,535,586,161.51</u>	<u>15,423,160,608.49</u>

- (i) 于 2018 年 12 月 31 日，本公司以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司 100%之股权(2018 年 12 月 31 日账面价值：人民币 9,202,998,562.82 元)质押取得借款人民币 5,649,252,970.76 元(2017 年 12 月 31 日：以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司 88.2%之股权质押取得借款人民币 5,691,252,970.76 元)；本公司之子公司上海纯景实业发展有限公司以所持子公司上海申万置业有限公司 100%之股权(2018 年 12 月 31 日账面价值：人民币 1,574,566,640.00 元)质押取得借款人民币 1,743,000,000.00 元(2017 年 12 月 31 日：以所持子公司上海申万置业有限公司 100%之股权质押取得借款人民币 1,743,000,000.00 元)。
- (ii) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为人民币 2,157,424,622.42 元前滩 25-2 项目抵押取得借款人民币 432,120,000.00 元，以账面价值为人民币 600,596,336.27 元的星展银行大厦抵押取得借款人民币 1,700,000,000.00 元。(于 2017 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为人民币 1,701,655,750.48 元的前滩 25-2 项目抵押取得借款人民币 360,360,796.41 元，以账面价值为人民币 619,585,523.15 元的星展银行大厦抵押取得借款人民币 1,900,000,000.00 元。)
- (iii) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无使用权受限的存货。(于 2017 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为 2,038,597,743.58 元的前滩中心部分地块在建工程及土地使用权抵押取得借款人民币 331,347,742.40 元。)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(59) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
往来款	113,945,607.57	251,558,205.25
押金、意向金等	84,890,785.72	88,204,738.34
银行存款利息	42,700,775.97	16,831,759.98
补贴款	24,213,868.65	93,057,140.54
投标保证金	-	180,080,000.00
存出保证金	-	2,979,743.64
其他	41,994,054.01	61,292,101.98
	<u>307,745,091.92</u>	<u>694,003,689.73</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
往来款	554,139,348.56	378,538,314.19
费用	404,756,444.78	547,283,310.04
其他	47,412,193.14	26,489,631.49
	<u>1,006,307,986.48</u>	<u>952,311,255.72</u>

(c) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
金融产品赎回款	-	<u>1,345,599,349.46</u>

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
收购陆金发少数股权	-	<u>1,313,959,808.17</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(60) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2018 年度	2017 年度
净利润	4,105,083,015.73	3,675,459,923.73
加：资产减值准备	215,066,707.90	143,983,785.90
固定资产折旧	89,169,095.38	51,012,075.56
无形资产摊销	11,364,522.56	13,367,100.49
投资性房地产折旧	600,077,922.15	441,932,486.45
长期待摊费用摊销	23,841,569.99	51,978,684.45
公允价值变动损失/(收益)	(205,524,789.27)	13,576,852.14
处置固定资产、投资性房地产和 其他长期资产的收益	(5,780,848.73)	(158,555,429.19)
非金融业务财务费用	1,020,278,213.03	1,294,476,660.06
金融业务利息支出	253,615,999.12	287,427,513.56
投资收益	(1,814,520,620.27)	(2,950,438,769.03)
应收款项类投资利息收入	(172,304,749.29)	(165,484,315.61)
递延所得税资产减少	25,835,039.77	209,361,604.94
存货的增加	(1,253,459,399.57)	(13,270,756,764.53)
经营性应收项目的减少	3,190,026,742.00	2,380,096,968.11
经营性应付项目的增加/(减少)	(1,764,400,322.11)	2,623,156,361.88
汇率变动对现金及现金等价物的 影响	(988,952.96)	1,240,862.75
经营活动产生的现金流量净额	<u>4,317,379,145.43</u>	<u>(5,358,164,398.34)</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(60) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物净变动情况

	2018 年度	2017 年度
现金的年末余额	3,674,832,346.78	3,525,192,231.31
减：现金的年初余额	(3,525,192,231.31)	(5,144,506,896.82)
加：现金等价物的年末余额	768,844,756.92	934,229,961.94
减：现金等价物的年初余额	(934,229,961.94)	(956,799,764.72)
现金及现金等价物净减少额	<u>(15,745,089.55)</u>	<u>(1,641,884,468.29)</u>

(b) 取得或处置子公司

(i) 处置子公司

	2018 年度	2017 年度
本年处置子公司于本年收到的 现金和现金等价物	1,348,652,962.36	1,360,191,215.32
减：丧失控制权日子公司持有 的现金和现金等价物	<u>(48,535,322.81)</u>	<u>(68,892,916.83)</u>
处置子公司收到的现金净额	<u>1,300,117,639.55</u>	<u>1,291,298,298.49</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(60) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(i) 处置子公司(续)

2018 年度处置股权的价格

上海前绣实业有限公司(附注五(1)(a))	1,348,652,962.36
-----------------------	------------------

2018 年度处置子公司于处置日的净资产

流动资产	75,115,840.65
非流动资产	2,028,112,010.57
流动负债	(556,170,126.17)
非流动负债	-
	<u>1,547,057,725.05</u>

(c) 现金及现金等价物

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
现金	4,443,677,103.70	4,459,422,193.25
其中：库存现金	132,026.74	228,717.04
可随时用于支付的银行存款	3,671,781,290.44	3,507,635,160.24
可随时用于支付的其他货币资金	2,919,029.60	17,328,354.03
结算备付金	718,842,756.91	569,112,137.93
买入返售金融资产	50,002,000.01	365,117,824.01
年末现金及现金等价物余额	<u>4,443,677,103.70</u>	<u>4,459,422,193.25</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(61) 外币货币性项目

2018年12月31日			
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	3,971,205.86	6.8630	27,254,385.82
港币	142,940,470.78	0.8760	125,215,852.40
			<u>152,470,238.22</u>
结算备付金—			
美元	4,671,373.65	6.8630	32,059,637.36
港币	3,066,858.77	0.8760	2,686,568.28
			<u>34,746,205.64</u>
2017年12月31日			
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	4,484,325.48	6.5342	29,301,479.55
港币	140,976,117.44	0.8359	117,841,936.57
			<u>147,143,416.12</u>
结算备付金—			
美元	4,467,902.42	6.5342	29,194,167.99
港币	5,285,313.28	0.8359	4,417,993.37
			<u>33,612,161.36</u>

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置股权价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置股权价款与剩余股权公允价值之和减去按原持股比例计算应享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海前绣实业有限公司	1,348,652,962.36	50%	转让	2018 年 4 月 3 日	收取全部股权转让款并完成工商变更、备案登记	1,150,248,199.67	-

本公司下属子公司上海前滩实业发展有限公司原持有上海前绣实业有限公司 100% 股权。于 2018 年 3 月，上海前滩实业发展有限公司向誉都发展有限公司(CITI-FAME DEVELOPMENT LIMITED)转让其所持上海前绣实业有限公司 50% 之股权。截止 2018 年 4 月 3 日，已收取全部股权转让交易款并完成工商变更、备案登记工作，自此本集团对上海前绣实业有限公司的间接持股比例由 100% 下降至 50%，故自处置完成日 2018 年 4 月 3 日起，上海前绣实业有限公司不再纳入本集团合并范围。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 处置子公司(续)

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

(i) 上海前绣实业有限公司

处置损益计算如下：

	金额
处置股权价格	1,348,652,962.36
剩余股权公允价值(附注四(13)(a))	1,348,652,962.36
	<u>2,697,305,924.72</u>
减：合并财务报表层面享有的上海前绣实业有限公司净资产份额	<u>(1,386,022,491.01)</u>
	1,311,283,433.71
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	<u>1,311,283,433.71</u>

(2) 其他原因的合并范围变动

本公司之子公司上海智叁投资有限公司于 2018 年 3 月 23 日完成清算，故自 2018 年 3 月 23 日起，本公司不再将上海智叁投资有限公司纳入合并范围。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	
				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	上海	房地产	55%	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	上海	房地产	40%	33%
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	上海	上海	房地产	70%	-
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产	-	77.50%
天津陆津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100%	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-
上海东恒商务咨询有限公司	上海	上海	商务咨询	100%	-
天津陆津物业服务有限公司	天津	天津	物业管理	-	100%
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-
上海佳二实业投资有限公司	上海	上海	房地产	100%	-
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	上海	投资管理	100%	-
上海佳掣实业发展有限公司(原“上					
海佳裕资产管理有限公司”)	上海	上海	资产管理	100%	-
上海佳仁资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
东顺(香港)投资有限公司	中国香港	中国香港	投资管理	100%	-
上海联浦资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	55%
上海佳三资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-
上海佳卫资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海臻锦颐养院有限公司	上海	上海	养老服务	100%	-
上海佳纪资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-
上海佳项资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海智依投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海智俩投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海纯景实业发展有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海佳湾资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海商骋商业经营管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
天津陆津商业经营管理有限公司	天津	天津	资产管理	-	100%
天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	天津	酒店管理	-	100%
上海佳精置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100%
天津陆家嘴置业有限公司	天津	天津	房地产	100%	-
			建设工程		
上海陆川建设发展有限公司	上海	上海	施工	65%	-
上海陆投资产管理有限公司	上海	上海	金融业	-	71.61%

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	
				直接	间接
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	上海	酒店管理	-	55%
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	上海	房地产	50%	27.50%
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海	上海	房地产	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	55%	-
同一控制下企业合并取得的子公司					
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	上海	上海	房地产	90%	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	上海	酒店	100%	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	上海	会展	100%	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100%	-
上海前滩实业发展有限公司	上海	上海	房地产	60%	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%
上海陆家嘴金融发展有限公司	上海	上海	投资管理及 咨询	100%	-
爱建证券有限责任公司	上海	上海	证券投资咨 询	-	51.14%
陆家嘴国际信托有限公司	青岛	青岛	信托发行及 管理	-	71.61%
LJF PAYMENT COMPANY LIMITED	中国香港	中国香港	CORP	-	100%
陆家嘴金融(香港)有限公司	中国香港	中国香港	综合投资类	-	100%
除企业合并方式以外取得子公司					
上海申万置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100%
苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	-	95%

(i) 本公司通过非全资子公司间接持有的子公司持股比例，已按照本公司在相关公司内实际所享有的权益比例进行折算。

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持 股比例	2018 年度归属于 少数股东的损益	2018 年度向少数 股东分派股利	2018 年 12 月 31 日 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%	291,345,327.50	81,000,000.00	2,595,004,428.51
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	416,612,683.67	-	1,761,902,102.41
爱建证券有限责任公司	48.86%	(48,802,247.45)	-	625,267,878.49
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	125,209,365.74	115,139,793.66	1,397,406,707.86

子公司名称	少数股东的持 股比例	2017 年度归属于 少数股东的损益	2017 年度向少数 股东分派股利	2017 年 12 月 31 日 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%	320,279,552.55	81,000,000.00	2,384,949,840.89
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	(1,468,922.48)	-	1,345,289,418.74
爱建证券有限责任公司	48.86%	13,493,986.27	-	674,360,204.72
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	140,860,001.78	251,717,549.74	1,103,397,135.78

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (1) 在子公司中的权益(续)
- (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2018 年 12 月 31 日				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	979,120,447.74	6,422,497,185.77	7,401,617,633.51	1,575,633,842.53	59,307,283.19
上海前滩实业发展有限公司	6,512,896,481.33	3,717,705,276.49	10,230,601,757.82	5,385,947,987.79	439,898,514.01
爱建证券有限责任公司	4,211,238,688.62	220,328,225.62	4,431,566,914.24	2,407,814,880.60	711,780,980.07
陆家嘴国际信托有限公司	5,093,013,179.42	3,968,840,016.11	9,061,853,195.53	3,302,528,507.13	881,400,000.00
					4,183,928,507.13
					1,634,941,125.72
					5,825,846,501.80
					3,119,595,860.67
					4,183,928,507.13
	2017 年 12 月 31 日				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	619,155,336.20	6,369,179,489.63	6,988,334,825.83	1,624,723,472.49	63,722,818.03
上海前滩实业发展有限公司	2,309,383,580.54	3,563,324,087.05	5,872,707,667.59	1,817,775,581.93	691,708,538.81
爱建证券有限责任公司	8,210,826,216.23	458,049,610.91	8,668,875,827.14	6,404,333,187.63	852,104,317.14
陆家嘴国际信托有限公司	2,344,359,192.37	5,764,795,672.51	8,109,154,864.88	1,893,996,887.46	2,372,697,021.07
					4,266,693,908.53
					1,688,446,290.52
					2,509,484,120.74
					7,256,437,504.77
					4,266,693,908.53

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

	2018 年度				2017 年度			
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额	经营活动现金流量
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	1,213,228,308.04	647,434,061.12	646,787,972.49	679,181,725.65	1,281,253,663.87	711,732,339.01	712,409,193.76	447,338,819.94
上海前滩实业发展有限公司	-	1,041,531,709.17	1,041,531,709.17	2,614,857,557.20	-	(3,672,306.21)	(3,672,306.21)	(483,725,898.99)
爱建证券有限责任公司	250,278,316.25	(99,873,623.63)	(100,467,268.80)	(617,771,252.73)	398,174,380.14	27,615,394.29	26,923,651.46	1,134,779,766.38
陆家嘴国际信托有限公司	1,134,882,733.62	440,971,211.30	440,971,211.30	(754,247,381.28)	1,184,687,493.12	496,090,729.68	495,880,748.50	751,849,330.83

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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

(a) 合营企业和联营企业的基础信息

	主要 经营地	注册地	注册资本	持股比例	
				直接	间接
合营企业一					
上海富都世界发展有限公司	上海	上海	3,000 万美元	50%	-
上海新国际博览中心有限公司	上海	上海	12,150 万美元	-	50%
陆家嘴东急不动产物业经营管理 (上海)有限公司(i)	上海	上海	250 万元	60%	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海	上海	300,000 万元	-	50%
上海前绣实业有限公司	上海	上海	154,977.7 万元	-	50%
联营企业一					
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%	-
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	860,000 万元	45%	-
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	上海	上海	60 万元	-	50%
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	100 万元	-	49%
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	1,500 万元	-	30%
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	310 万元	48.39%	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	上海	上海	120,000 万元	-	20%
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%
上海陆家嘴投资发展有限公司	上海	上海	10,000 万元	-	30%
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	1,000 万元	-	30%
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	上海	上海	3,000 万元	-	30%
上海自贸区股权投资基金管理有限 公司(ii)	上海	上海	3,360 万元	-	14.29%

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

- (i) 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。
- (ii) 本集团持有上海自贸区股权投资基金管理有限公司 14.29%的表决权，根据上海自贸区股权投资基金管理有限公司的章程，董事会成员共七席，本公司之子公司上海陆家嘴金融发展有限公司占一席，能够对其财务及经营决策产生重大影响，因此本集团将上海自贸区股权投资基金管理有限公司作为联营企业核算。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	上海前绣实业有限 公司	上海新国际博览中心 有限公司	上海新国际博览中心 有限公司	陆家嘴国泰人寿保险 有限责任公司
六 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)				
(b) 重要合营企业的主要财务信息				
流动资产	107,688,889.12	478,142,334.92	375,542,923.50	6,643,864,146.33
其中：现金和现金等价物	69,049,626.35	469,752,828.37	263,044,821.81	116,557,939.06
非流动资产	2,339,595,328.69	2,180,691,564.68	2,338,181,249.93	-
资产合计	2,447,284,217.81	2,658,833,899.60	2,713,724,173.43	6,643,864,146.33
流动负债	915,722,673.79	455,152,200.80	438,701,112.83	4,464,940,254.61
非流动负债	-	260,000,000.00	390,000,000.00	-
负债合计	915,722,673.79	715,152,200.80	828,701,112.83	4,464,940,254.61
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,531,561,544.02	1,943,681,698.80	1,885,023,060.60	2,178,923,891.72
按持股比例计算的净资产份额(i)	765,780,772.01	971,840,849.40	942,511,530.30	1,089,461,945.86
调整事项				
— 处置子公司剩余股权公允价值调整	575,124,099.83	-	-	-
— 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	-	-	-	658,945,482.25
对合营企业投资的账面价值	1,340,904,871.84	971,840,849.40	942,511,530.30	1,748,407,428.11

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	2018 年度		2017 年度	
	上海前绣实业有限 公司	上海新国际博览中心 有限公司	上海新国际博览中心 有限公司	陆家嘴国泰人寿保险 有限责任公司
营业收入	-	1,041,083,969.43	2,677,885,912.52	955,531,435.63
财务费用	(214,021.97)	14,100,687.31	-	23,418,690.83
所得税费用	-	122,898,435.62	105,530,258.10	104,859,577.31
净利润/(亏损)	(15,496,181.03)	368,138,953.57	9,923,140.57	310,933,862.52
其他综合收益	-	-	4,958,404.81	-
综合收益/(亏损)总额	(15,496,181.03)	368,138,953.57	14,881,545.38	310,933,862.52
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	152,400,000.00	-	127,000,000.00

(i) 本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(ii) 如附注五(1)(a)所述，上海前绣实业有限公司(“前绣实业”)原为本集团合并范围内子公司，本年度本集团出售前绣实业 50%股权并于 2018 年 4 月 3 日丧失控制权，前绣实业成为本集团合营企业。上述前绣实业利润表财务数据系 2018 年 4 月 3 日至 2018 年 12 月 31 日的累计发生额。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	上海中心大厦建设发 展有限公司	上海浦东嘉里城房地 产有限公司	上海中心大厦建设发 展有限公司	上海浦东嘉里城房地 产有限公司
六 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)				
(c) 重要联营企业的主要财务信息				
流动资产	3,910,783,386.28	176,758,869.77	5,073,397,253.21	236,716,610.14
其中：现金和现金等价物	388,500,728.09	131,772,123.31	581,214,810.14	193,970,514.16
非流动资产	12,129,616,700.61	2,661,934,494.93	11,433,279,150.50	2,734,419,503.84
资产合计	16,040,400,086.89	2,838,693,364.70	16,506,676,403.71	2,971,136,113.98
流动负债	782,864,054.19	409,778,657.44	1,581,260,477.38	494,718,760.68
非流动负债	7,539,321,080.91	650,000,000.00	6,879,444,141.86	730,000,000.00
负债合计	8,322,185,135.10	1,059,778,657.44	8,460,704,619.24	1,224,718,760.68
少数股东权益	-	-	5,856,653.08	-
归属于母公司股东权益	7,718,214,951.79	1,778,914,707.26	8,040,115,131.39	1,746,417,353.30
按持股比例计算的净资产份额(i)	3,473,196,728.31	355,782,941.45	3,618,051,809.13	349,283,470.66
调整事项				
—内部交易未实现利润	(775,197,205.99)	-	(783,107,381.56)	-
对联营企业投资的账面价值	2,697,999,522.32	355,782,941.45	2,834,944,427.57	349,283,470.66

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2018 年度		2017 年度	
	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司
六 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)				
(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)				
营业收入	863,942,240.74	1,054,344,755.81	996,859,084.60	1,016,831,129.12
财务费用	319,305,061.34	28,085,048.57	270,483,182.75	28,672,097.43
所得税费用	1,892,185.66	134,875,393.62	3,041,710.28	130,061,956.26
净利润/(亏损)	(230,721,863.36)	411,668,277.78	(260,885,866.91)	379,170,923.82
少数股东损益	-	-	734,250.01	-
归属于母公司所有者的净利润/(亏损)	(230,721,863.36)	411,668,277.78	(261,620,116.92)	379,170,923.82
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	(230,721,863.36)	411,668,277.78	(260,885,866.91)	379,170,923.82
归属于少数所有者的综合收益总额	-	-	734,250.01	-
归属于母公司的综合收益/(亏损)总额	(230,721,863.36)	411,668,277.78	(261,620,116.92)	379,170,923.82
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	75,834,184.77	-	97,511,723.52

(i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价以及统一会计政策的影响。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2018 年度	2017 年度
合营企业:		
投资账面价值合计	249,553,063.57	293,022,713.03
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	58,047,807.96	72,144,849.27
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	58,047,807.96	72,144,849.27
联营企业:		
投资账面价值合计	395,829,225.83	433,640,270.71
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)(i)	(33,176,366.14)	7,704,015.29
其他综合收益(i)	(2,961,613.11)	825,653.08
综合收益/(亏损)总额	(36,137,979.25)	8,529,668.37

(i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入本集团合并范围的相关结构化主体包括投资的信托计划和资管计划，以及旨在向客户提供各类财务顾问服务并收取管理费而设立的信托计划、资管计划和基金等。本集团在本集团管理的未合并结构化主体中享有的主要收益类型为手续费及佣金收入和投资收益，在第三方管理的未合并结构化主体中享有的主要收益类型为投资收益。

(a) 本集团管理的上述未合并结构化主体的总规模为：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
信托计划	222,619,176,073.84	279,460,588,098.27
第三方管理信托计划	186,700,000.00	196,700,000.00
资产管理计划	614,872,478.85	686,700,000.00
第三方管理资产管理计划	679,737,540.28	775,901,152.71
	<u>224,100,486,092.97</u>	<u>281,119,889,250.98</u>

(b) 本集团为上述未合并结构化主体的利益确认的资产包括相关的投资，相关的账面余额及最大风险敞口为：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入		
当期损益的金融资产	2,163,022,668.94	1,420,818,268.58
可供出售金融资产	1,432,062,819.60	1,899,811,256.21
	<u>3,595,085,488.54</u>	<u>3,320,629,524.79</u>

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 分部信息

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下 4 个报告分部：

房地产业务指从事房地产及相关行业的综合开发，包括土地批租、房产销售、房地产租赁、酒店、物业管理等；

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

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

“其他”分部包括除上述之外的服务业务。

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(a) 2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	证券	信托	房地产	其他	调整和抵销	合并
对外交易收入	286,278,316.25	1,134,882,733.62	10,991,851,387.21	225,757,124.44	-	12,638,769,561.52
分部间交易收入	(36,000,000.00)	-	45,516,286.33	326,367,685.59	(335,883,971.92)	-
营业成本	351,575,666.14	405,626,535.49	5,075,995,742.83	29,452,907.52	(45,612,168.64)	5,817,038,683.34
利息收入	-	-	34,461,122.53	-	-	34,461,122.53
利息费用	-	-	1,030,602,226.38	-	(5,399,489.75)	1,025,202,736.63
对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	179,670,260.76	-	-	179,670,260.76
资产减值损失	35,514,378.59	130,271,073.88	(754,145.57)	177,574,904.72	(127,539,503.72)	215,066,707.90
折旧费和摊销费	20,747,148.80	12,958,403.84	690,282,316.62	340,094.60	-	724,327,963.86
利润/(亏损)总额	(126,019,499.39)	592,731,858.52	4,804,254,208.63	349,980,514.24	(161,542,589.05)	5,459,404,492.95
所得税费用	(26,145,875.76)	151,760,647.22	1,189,297,259.07	39,409,446.69	-	1,354,321,477.22
净利润/(亏损)	(99,873,623.63)	440,971,211.30	3,614,956,949.56	310,571,067.55	(161,542,589.05)	4,105,083,015.73
资产总额	4,431,566,914.24	9,061,853,195.53	67,910,924,539.03	10,555,623,217.58	(13,847,320,693.30)	78,112,647,173.08
负债总额	3,119,595,860.67	4,183,928,507.13	47,612,429,121.61	1,317,520,358.20	(911,120,284.77)	55,322,353,562.84
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	5,881,448,972.60	1,882,152,767.21	-	7,763,601,739.81
非流动资产增加额(i)	17,033,356.60	12,032,656.10	96,075,610.32	629,858.63	-	125,771,481.65

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(b) 2017 年度及 2017 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	证券	信托	房地产	其他	调整和抵销	合并
对外交易收入	395,620,190.51	1,184,687,493.12	7,653,313,330.38	90,972,794.40	-	9,324,593,808.41
分部间交易收入	-	-	34,368,589.30	690,372,405.17	(724,740,994.47)	-
营业成本	376,868,153.29	549,666,933.67	3,761,574,009.01	26,876,851.94	(34,368,589.30)	4,680,617,358.61
利息收入	-	-	16,933,111.66	-	-	16,933,111.66
利息费用	-	-	1,313,452,619.40	-	(19,573,262.20)	1,293,879,357.20
对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	196,863,145.77	-	-	196,863,145.77
资产减值损失	(100,217.70)	-	54,553,414.08	89,530,589.52	-	143,983,785.90
折旧费和摊销费	20,893,954.10	13,695,801.85	523,302,083.83	398,507.17	-	558,290,346.95
利润总额	38,852,162.62	664,460,168.49	4,576,267,367.14	629,278,851.11	(987,599,142.97)	4,921,259,406.39
所得税费用	11,236,768.33	168,369,438.79	1,066,193,275.54	-	-	1,245,799,482.66
净利润	27,615,394.29	496,090,729.70	3,510,074,091.60	629,278,851.11	(987,599,142.97)	3,675,459,923.73
资产总额	8,668,875,827.14	8,109,154,864.88	67,685,140,631.13	10,359,281,912.80	(13,642,332,730.05)	81,180,120,505.90
负债总额	7,256,437,504.77	4,266,693,908.53	49,236,232,536.55	1,509,825,274.55	(1,293,367,224.97)	60,975,821,999.43
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	4,682,877,391.68	1,918,932,448.70	-	6,601,809,840.38
非流动资产增加额(i)	24,915,981.11	15,368,571.23	1,531,248,807.05	54,246.10	-	1,571,587,605.49

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(c) 其他信息

产品和劳务信息

本集团按照业务类别披露的营业收入请参见附注四(45)。

地理信息

对外交易收入

	2018年	2017年
中国大陆	<u>12,638,769,561.52</u>	<u>9,324,593,808.41</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2018年	2017年
中国大陆	<u>33,993,214,131.75</u>	<u>33,397,517,088.39</u>

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海	房地产

本公司的最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	235,731.00 万元	-	-	235,731.00 万元

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
上海陆家嘴(集团)有限公司	56.42%	56.42%	56.42%	56.42%

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 合营企业和联营企业情况

合营和联营企业的基本情况及相关信息见附注六。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

与本集团的关系

上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	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
上海阳熠投资管理有限公司	受同一母公司控制
上海企耀投资有限公司	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
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆川房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 向关联方提供劳务

	2018 年度	2017 年度
上海新国际博览中心有限公司	91,755,253.91	88,034,120.55
上海陆家嘴(集团)有限公司	32,379,970.13	138,004,560.51
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	25,347,228.21	14,722,472.65
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	2,484,837.23	3,241,823.57
上海企耀投资有限公司	2,406,032.00	235,849.06
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	1,023,498.63	491,002.83
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	676,674.34	443,871.70
上海阳熠投资管理有限公司	424,528.29	4,490,566.04
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	397,329.54	1,181,249.97
上海仁耀置业有限公司	187,444.63	212,774.76
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	104,791.70	203,479.24
上海仁陆置业有限公司	65,897.23	-
上海前绣实业有限公司	11,516.44	-
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	-	367,012.78
上海陆川房地产开发有限公司	-	90,670.63
	<u>157,265,002.28</u>	<u>251,719,454.29</u>

(b) 自关联方接受劳务

	2018 年度	2017 年度
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	60,668,555.53	16,096,402.94
上海新国际博览中心有限公司	10,181,540.22	11,120,258.08
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	1,764,986.49	1,306,208.44
上海陆家嘴东安实业有限公司	1,719,272.44	2,353,087.84
上海富都世界发展有限公司	1,599,351.88	-
上海富都物业管理有限公司	1,552,412.82	-
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	186,899.29	183,766.97
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	54,271.21	-
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	-	976,079.80
	<u>77,727,289.88</u>	<u>32,035,804.07</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 向关联方收取租金

	2018 年度	2017 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	48,866,045.52	49,088,285.68
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	731,428.57	-
上海富都物业管理有限公司	73,716.19	-
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	-	137,500.00
	<u>49,671,190.28</u>	<u>49,225,785.68</u>

(d) 支付关联方租金

	2018 年度	2017 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	18,095,029.73	662,299.80
上海陆家嘴(集团)有限公司	14,334,735.82	9,960,291.84
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	1,449,814.76	1,381,368.56
	<u>33,879,580.31</u>	<u>12,003,960.20</u>

(e) 向关联方收取借款利息

	2018 年度	2017 年度
上海前绣实业有限公司	10,725,831.24	-
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	5,471,174.01	5,483,172.68
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	4,797,798.75	4,797,798.75
	<u>20,994,804.00</u>	<u>10,280,971.43</u>

(f) 支付关联方借款利息

	2018 年度	2017 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	158,850,304.32	144,202,147.87
上海富都世界发展有限公司	6,935,377.38	6,996,933.96
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	90,156.26	-
	<u>165,875,837.96</u>	<u>151,199,081.83</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 自关联方取得借款

	2018 年度	2017 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,450,000,000.00	3,350,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
	<u>2,650,000,000.00</u>	<u>3,550,000,000.00</u>

(h) 向关联方偿还借款

	2018 年度	2017 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	4,440,600,000.00	1,109,400,000.00
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
	<u>4,640,600,000.00</u>	<u>1,309,400,000.00</u>

(i) 向关联方提供借款

	2018 年度	2017 年度
上海前绣实业有限公司	<u>287,873,583.14</u>	-

(j) 收回关联方借款

	2018 年度	2017 年度
上海前绣实业有限公司	<u>429,747,166.28</u>	-

如附注五(1)(a)所述，上海前绣实业有限公司(“前绣实业”)原为本集团合并范围内子公司，本年度本集团出售前绣实业 50%股权并于 2018 年 4 月 3 日丧失控制权，前绣实业成为本集团合营企业。上述向前绣实业提供借款及收回借款金额系 2018 年 4 月 3 日至 2018 年 12 月 31 日的累计发生额。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 向关联方支付股利

	2018 年度	2017 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>883,848,865.41</u>	<u>747,288,525.69</u>

(l) 其他

	2018 年度	2017 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>-</u>	<u>1,883,237.50</u>

2018 年本集团无因其他事项自上海陆家嘴(集团)有限公司收取款项人民币 (2017 年: 人民币 1,883,237.50 元)。

(m) 关联方担保

于 2018 年 12 月 31 日, 本集团控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司为本集团之子公司的保证借款提供担保, 担保金额为人民币 11 亿元 (2017 年 12 月 31 日为人民币 13.55 亿元)。

(n) 关键管理人员薪酬

2018 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 24 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 1,114.11 万元 (2017 年: 人民币 1,118.03 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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

(a) 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46
上海陆家嘴(集团)有限公司	21,505,631.92	50,000.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	5,582,728.32	93,743.61
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	302,244.80	302,244.80
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	174,777.78	174,777.78
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	153,266.67	153,266.67
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	89,835.63	89,835.63
	<u>54,718,160.58</u>	<u>27,773,543.95</u>

(b) 预付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	881,429.48	25,523.81
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	230,228.10	230,228.10
	<u>1,111,657.58</u>	<u>255,751.91</u>

(c) 一年内到期的非流动资产-委托贷款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	104,000,000.00	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	96,000,000.00	-
	<u>200,000,000.00</u>	<u>-</u>

(d) 其他流动资产-委托贷款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海前绣实业有限公司	<u>287,873,583.14</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(e) 其他非流动资产-委托贷款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	-	104,000,000.00
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	96,000,000.00
	-	<u>200,000,000.00</u>

(f) 应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海新国际博览中心有限公司	2,800,000.00	3,302,574.67
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	234,621.50	234,621.50
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	115,554.00	107,015.45
	<u>3,150,175.50</u>	<u>3,644,211.62</u>

(g) 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>3,789,333.31</u>	<u>5,852,755.84</u>

(h) 预收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>13,491,999.98</u>	<u>13,492,000.00</u>

(i) 短期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>2,950,000,000.00</u>	<u>4,940,600,000.00</u>

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 或有事项

富贵鸟股份有限公司(以下简称“富贵鸟”)于2016年8月发行2016年非公开发行公司债券(第一期)(债券简称:16富贵01,债券代码:118797),发行规模人民币13亿元,票面利率6.5%。本公司之子公司爱建证券有限责任公司(“爱建证券”)为该债券主承销商和受托管理人。2018年5月8日,因富贵鸟未能按期支付“14富贵鸟”的到期本息,导致“16富贵01”提前到期。于2018年7月26日福建省泉州市中级人民法院受理了富贵鸟的破产重整申请。

截至2018年12月31日,“16富贵01”的7名机构投资人以富贵鸟为第一被申请人,爱建证券为第二被申请人,先后向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请,要求裁决爱建证券对其未获兑付的本息、违约金及律师费等合计人民币47,676万元承担连带赔偿责任。

本集团在考虑了外部律师的专业意见后认为,该未决仲裁存在重大经济利益流出的可能性较小,无需就此计提预计负债。

十一 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日,已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺:

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资本承诺	<u>2,004,554,032.96</u>	<u>2,198,861,199.47</u>

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 承诺事项(续)

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	68,826,262.85	33,082,169.82
一到二年	62,998,890.68	24,801,477.48
二到三年	25,307,259.66	18,790,407.59
三年以上	2,250,259.43	11,533,506.07
	<u>159,382,672.62</u>	<u>88,207,560.96</u>

十二 资产负债表日后事项

- (i) 于 2019 年 2 月 25 日，本公司以人民币 294,524 万元竞得上海市浦东新区川沙新市镇城南社区 C04-12、C04-13、C04-14 地块国有建设用地使用权。本事项已经本公司第八届董事会 2019 年第一次临时会议审议通过。
- (ii) 于 2019 年 3 月 4 日，本公司发行“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)”。本期债券简称为 19 陆债 01，债券代码为 155201。本期债券发行规模为 28 亿元，债券期限 5 年，票面年利率为 3.95%，固定利息，每年付息一次，发行价格为 100 元/张，面向合格投资者发行。
- (iii) 于 2019 年 3 月 29 日，本公司第八届董事会召开第四次会议，批准 2018 年度利润分配预案：同意本公司按 2018 年度净利润的 10% 分别提取法定盈余公积和任意盈余公积后，以 2018 年年末总股本 3,361,831,200 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利人民币 4.99 元(含税)并送红股 2 股，共计分配现金红利人民币 1,677,553,768.80 元，送红股 672,366,240 股。上述利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

十三 企业合并

见附注五(1)。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险、利率风险和价格风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 金融工具分类

(a) 2018 年 12 月 31 日各类金融工具账面价值列示如下：

金融资产

	以公允价值计量且 变动计入当期损益 的金融资产	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	-	3,674,832,346.78	-	3,674,832,346.78
结算备付金	-	718,842,756.91	-	718,842,756.91
融出资金	-	656,791,868.65	-	656,791,868.65
以公允价值计量且变动计入 当期损益的金融资产	3,255,789,462.39	-	-	3,255,789,462.39
买入返售金融资产	-	2,032,960,017.16	-	2,032,960,017.16
应收票据及应收账款	-	537,808,941.89	-	537,808,941.89
其他应收款	-	777,873,344.41	-	777,873,344.41
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
-委托贷款	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
其他流动资产-委托贷款	-	287,873,583.14	-	287,873,583.14
应收款项类投资	-	2,048,000,000.00	-	2,048,000,000.00
存出保证金	-	26,359,615.93	-	26,359,615.93
可供出售金融资产	-	-	5,457,798,101.30	5,457,798,101.30
	<u>3,255,789,462.39</u>	<u>10,961,342,474.87</u>	<u>5,457,798,101.30</u>	<u>19,674,930,038.56</u>

金融负债

	其他金融负债
短期借款	9,314,630,000.00
拆入资金	50,000,000.00
卖出回购金融资产	272,700,000.00
代理买卖证券款	1,704,955,517.40
应付票据及应付账款	2,514,728,794.97
其他应付款	2,138,824,953.45
一年内到期的非流动负债	2,205,329,800.00
其他流动负债	1,444,742,499.72
长期借款	10,746,748,855.66
应付债券	5,500,000,000.00
其他非流动负债	4,357,170,215.00
	<u>40,249,830,636.20</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(1) 金融工具分类(续)

(b) 2017 年 12 月 31 日各类金融工具账面价值列示如下：

金融资产

	以公允价值计量且 变动计入当期损益 的金融资产	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	-	3,525,192,231.31	-	3,525,192,231.31
结算备付金	-	569,112,137.93	-	569,112,137.93
融出资金	-	957,612,865.89	-	957,612,865.89
以公允价值计量且变动计入 当期损益的金融资产	3,009,513,317.66	-	-	3,009,513,317.66
买入返售金融资产	-	4,963,919,913.94	-	4,963,919,913.94
应收票据及应收账款	-	285,478,687.45	-	285,478,687.45
其他应收款	-	696,470,959.03	-	696,470,959.03
应收款项类投资	-	3,183,100,000.00	-	3,183,100,000.00
存出保证金	-	22,458,859.85	-	22,458,859.85
可供出售金融资产	-	-	5,635,778,457.97	5,635,778,457.97
其他非流动资产-委托贷款	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
	<u>3,009,513,317.66</u>	<u>14,403,345,655.40</u>	<u>5,635,778,457.97</u>	<u>23,048,637,431.03</u>

金融负债

	其他金融负债
短期借款	11,275,600,000.00
拆入资金	200,000,000.00
卖出回购金融资产	3,833,065,077.50
代理买卖证券款	2,094,159,676.54
应付票据及应付账款	2,921,260,191.78
其他应付款	2,227,943,166.47
一年内到期的非流动负债	647,000,000.00
其他流动负债	357,262,067.59
长期借款	11,580,291,309.57
应付债券	5,100,000,000.00
其他非流动负债	6,632,705,168.48
	<u>46,869,286,657.93</u>

(2) 市场风险

(a) 外汇风险

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

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(2) 市场风险(续)

(b) 利率风险

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

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

于 2018 年 12 月 31 日, 本集团的借款均为人民币借款, 无外币借款(2017 年 12 月 31 日: 无外币借款), 因此本集团与借款相关的利率风险主要受人民银行调整贷款基准利率的影响。

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

下表列出了 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日按当日资产和负债进行利率敏感性分析结果, 反映了在其他变量不变的假设下, 利率发生合理、可能的变动时, 将对净损益产生的影响。

	基点	净损益	其他综合收益的 税后净额	股东权益合计
2018 年 12 月 31 日				
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	30.00	(3,829,513.72)	263,677.25	(3,565,836.47)
人民币	(30.00)	3,841,840.40	(263,484.66)	3,578,355.74
2017 年 12 月 31 日				
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	30.00	(13,900,043.56)	(945,141.51)	(14,845,185.07)
人民币	(30.00)	13,987,608.20	938,309.53	14,925,917.73

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(2) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

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

	2018 年 12 月 31 日					合计
	三个月内	三个月到一年	一到五年	五年以上	不计息	
金融资产项目：						
货币资金	3,674,700,320.04	-	-	-	132,026.74	3,674,832,346.78
结算备付金	718,842,756.91	-	-	-	-	718,842,756.91
融出资金	217,130,100.73	439,661,767.92	-	-	-	656,791,868.65
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	142,864,005.91	401,304,325.06	9,413,501.11	2,702,207,630.31	3,255,789,462.39
买入返售金融资产	186,232,000.00	1,209,928,017.16	636,800,000.00	-	-	2,032,960,017.16
应收票据及应收账款	-	-	-	-	537,808,941.89	537,808,941.89
其他应收款	-	-	-	-	777,873,344.41	777,873,344.41
一年内到期的非流动资产-委托贷款	-	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00
其他流动资产-委托贷款	-	287,873,583.14	-	-	-	287,873,583.14
应收款项类投资	-	1,849,000,000.00	199,000,000.00	-	-	2,048,000,000.00
存出保证金	26,359,615.93	-	-	-	-	26,359,615.93
可供出售金融资产	-	412,850,000.00	1,638,500,000.00	-	3,406,448,101.30	5,457,798,101.30
	4,823,264,793.61	4,542,177,374.13	2,875,604,325.06	9,413,501.11	7,424,470,044.65	19,674,930,038.56

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(2) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

	2018 年 12 月 31 日					合计
	三个月内	三个月到一年	一到五年	五年以上	不计息	
金融负债项目:						
短期借款	1,136,610,000.00	8,178,020,000.00	-	-	-	9,314,630,000.00
拆入资金	50,000,000.00	-	-	-	-	50,000,000.00
卖出回购金融资产款	272,700,000.00	-	-	-	-	272,700,000.00
代理买卖证券款	1,704,955,517.40	-	-	-	-	1,704,955,517.40
应付票据及应付账款	-	-	-	-	2,514,728,794.97	2,514,728,794.97
其他应付款	-	-	-	-	2,138,824,953.45	2,138,824,953.45
一年内到期的非流动负债	32,000,000.00	2,173,329,800.00	-	-	-	2,205,329,800.00
其他流动负债	151,923,479.45	-	-	-	1,292,819,020.27	1,444,742,499.72
长期借款	-	-	9,970,372,970.76	776,375,884.90	-	10,746,748,855.66
应付债券	-	-	1,500,000,000.00	4,000,000,000.00	-	5,500,000,000.00
其他非流动负债	-	-	3,475,770,215.00	-	881,400,000.00	4,357,170,215.00
	<u>3,348,188,996.85</u>	<u>10,351,349,800.00</u>	<u>14,946,143,185.76</u>	<u>4,776,375,884.90</u>	<u>6,827,772,768.69</u>	<u>40,249,830,836.20</u>
利率风险缺口	<u>1,475,075,796.76</u>	<u>(5,809,172,425.87)</u>	<u>(12,070,538,860.70)</u>	<u>(4,766,962,383.79)</u>	<u>596,697,275.96</u>	<u>(20,574,900,597.64)</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

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(2) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

	2017 年 12 月 31 日					合计
	三个月内	三个月到一年	一到五年	五年以上	不计息	
金融资产项目:						
货币资金	3,524,963,514.27	-	-	-	228,717.04	3,525,192,231.31
结算备付金	569,112,137.93	-	-	-	-	569,112,137.93
融出资金	237,756,406.55	719,856,459.34	-	-	-	957,612,865.89
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	49,979,929.40	322,721,810.00	765,019,468.70	188,787,075.14	1,683,005,034.42	3,009,513,317.66
买入返售金融资产	2,868,552,103.15	444,206,587.50	1,301,492,300.00	349,668,923.29	-	4,963,919,913.94
应收票据及应收账款	-	-	-	-	285,478,687.45	285,478,687.45
其他应收款	-	-	-	-	696,470,959.03	696,470,959.03
应收款项类投资	-	-	3,183,100,000.00	-	-	3,183,100,000.00
存出保证金	22,458,859.85	-	-	-	-	22,458,859.85
可供出售金融资产	-	-	97,750,000.00	-	5,538,028,457.97	5,635,778,457.97
其他非流动资产-委托贷款	-	-	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00
	7,272,822,951.15	1,486,784,856.84	5,547,361,768.70	538,455,998.43	8,203,211,855.91	23,048,637,431.03

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(2) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

	2017 年 12 月 31 日					合计
	三个月内	三个月到一年	一到五年	五年以上	不计息	
金融负债项目:						
短期借款	200,000,000.00	11,075,600,000.00	-	-	-	11,275,600,000.00
拆入资金	150,000,000.00	50,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00
卖出回购金融资产款	3,833,065,077.50	-	-	-	-	3,833,065,077.50
代理买卖证券款	2,094,159,676.54	-	-	-	-	2,094,159,676.54
应付票据及应付账款	-	-	-	-	2,921,260,191.78	2,921,260,191.78
其他应付款	-	-	-	-	2,227,943,166.47	2,227,943,166.47
一年内到期的非流动负债	21,000,000.00	626,000,000.00	-	-	-	647,000,000.00
其他流动负债	141,500,000.00	-	-	-	215,762,067.59	357,262,067.59
长期借款	-	-	9,837,291,309.57	1,743,000,000.00	-	11,580,291,309.57
应付债券	-	-	1,100,000,000.00	4,000,000,000.00	-	5,100,000,000.00
其他非流动负债	-	-	-	-	6,632,705,168.48	6,632,705,168.48
	<u>6,439,724,754.04</u>	<u>11,751,600,000.00</u>	<u>10,937,291,309.57</u>	<u>5,743,000,000.00</u>	<u>11,997,670,594.32</u>	<u>46,869,286,657.93</u>
利率风险缺口	<u>833,098,197.11</u>	<u>(10,264,815,143.16)</u>	<u>(5,589,929,540.87)</u>	<u>(5,204,544,001.57)</u>	<u>(3,594,458,738.41)</u>	<u>(23,820,649,226.90)</u>

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(2) 市场风险(续)

(c) 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 2018 年 12 月 31 日, 本集团暴露于因归类为可供出售权益工具投资(附注四(11))和归类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(附注四(4))的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在香港、上海和深圳的证券交易所上市, 并在资产负债表日以市场报价计量。

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

	2018 年末	2018 年 最高/最低	2017 年末	2017 年 最高/最低
上海—A 股指数	2,494	3,728 / 2,580	3,463	3,611 / 3,197
深圳—A 股指数	1,268	2,051 / 1,288	1,986	2,141 / 1,855
香港—恒生指数	25,846	33,154 / 24,586	29,919	30,003 / 22,134

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

	净损益	其他综合收益的	所有者权益合计
	增加/(减少)	税后净额增加/(减少)	增加/(减少)
2018 年 12 月 31 日			
权益投资公允价值上升 10%	199,806,237.17	255,245,680.32	455,051,917.49
权益投资公允价值下降 10%	(199,806,237.17)	(255,245,680.32)	(455,051,917.49)
	净损益	其他综合收益的	所有者权益合计
	增加/(减少)	税后净额增加/(减少)	增加/(减少)
2017 年 12 月 31 日			
权益投资公允价值上升 10%	126,225,377.58	353,480,689.25	479,706,066.83
权益投资公允价值下降 10%	(126,225,377.58)	(353,480,689.25)	(479,706,066.83)

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 信用风险

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

本集团其他金融资产包括货币资金、结算备付金、融出资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、买入返售金融资产、一年内到期的非流动资产-委托贷款、其他流动资产-委托贷款、应收款项类投资、存出保证金和可供出售的金融资产等。本集团的货币资金主要存放在国有商业银行或资本充足的股份制商业银行，结算备付金主要存放在中国证券登记结算有限责任公司，现金及现金等价物面临的信用风险相对较低。

本集团的信用风险主要来自四个方面：一是交易对手违约风险。由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此该信用风险较小。虽然信用风险较小，但本集团具有特定信用风险集中，于 2018 年 12 月 31 日，应收账款余额最大客户占应收账款比重的 15%(2017 年 12 月 31 日：30%)，应收账款余额前五大客户占应收账款比重的 36%(2017 年 12 月 31 日：43%)。本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注四(6)和附注四(7)。二是经纪业务代理客户买卖证券及期货交易，若本集团没有提前要求客户依法缴足交易保证金，在结算当日客户的资金不足以支付交易所需的情况下，或客户资金由于其他原因出现缺口，本集团有责任代客户进行结算而造成信用损失；三是融资融券、约定购回式证券交易及股票质押式回购交易等担保品交易业务的信用风险，指由于客户未能履行合同约定而带来损失的风险；四是信用类产品投资的违约风险，即所投资信用类产品之融资人或发行人出现违约、拒绝支付到期本息、导致资产损失和收益变化的风险。

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

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 信用风险(续)

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

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

信用风险敞口

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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	3,674,700,320.04	3,524,963,514.27
结算备付金	718,842,756.91	569,112,137.93
融出资金	656,791,868.65	957,612,865.89
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	591,706,300.09	1,326,508,283.24
买入返售金融资产	2,032,960,017.16	4,963,919,913.94
应收票据及应收账款	537,808,941.89	285,478,687.45
其他应收款	777,873,344.41	696,470,959.03
一年内到期的非流动资产-委托贷款	200,000,000.00	-
其他流动资产-委托贷款	287,873,583.14	-
应收款项类投资	2,048,000,000.00	3,183,100,000.00
存出保证金	26,359,615.93	22,458,859.85
可供出售金融资产	2,051,350,000.00	97,750,000.00
其他非流动资产-委托贷款	-	200,000,000.00
	<u>13,604,266,748.22</u>	<u>15,827,375,221.60</u>

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 信用风险(续)

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

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未减值的金融资产。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(4) 流动性风险

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

本集团的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

于资产负债表日, 本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

	2018 年 12 月 31 日					
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限
合计						
短期借款	-	1,452,945,868.51	8,139,147,033.65	-	-	-
拆入资金	-	51,289,166.67	-	-	-	-
卖出回购金融资产款	-	273,208,270.29	-	-	-	-
代理买卖证券款	1,704,955,517.40	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	2,514,728,794.97	-	-	-	-	-
其他应付款	1,956,355,300.75	340,614.54	2,005,566.13	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	53,122,882.77	2,203,859,655.40	-	-	-
其他流动负债	26,619,020.27	151,923,479.45	1,266,200,000.00	-	-	-
长期借款	-	106,717,713.55	315,932,932.32	10,975,911,683.62	782,351,714.78	-
应付债券	-	76,725,000.00	230,175,000.00	2,700,979,444.44	4,164,666,666.67	-
其他非流动负债	-	-	-	4,357,170,215.00	-	-
	6,202,658,633.39	2,166,272,995.78	12,157,320,187.50	18,034,061,343.06	4,947,018,381.45	-
						43,507,331,541.18

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(4) 流动性风险(续)

	2017 年 12 月 31 日					
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限
合计						
短期借款	-	318,154,517.08	11,302,324,362.08	-	-	-
拆入资金	-	153,867,500.00	51,289,166.67	-	-	-
卖出回购金融资产款	-	3,852,079,016.61	-	-	-	-
代理买卖证券款	2,094,159,676.54	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	2,921,260,191.78	-	-	-	-	-
其他应付款	2,054,275,645.65	2,727,296.04	6,107,039.46	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	26,657,329.35	637,726,001.03	-	-	-
其他流动负债	15,320,545.86	141,500,000.00	200,441,521.73	-	-	-
长期借款	-	91,369,352.04	306,225,158.92	11,060,553,315.26	1,748,970,918.11	-
应付债券	-	-	307,460,000.00	2,154,072,000.00	4,486,768,000.00	-
其他非流动负债	-	-	-	2,156,934,953.48	4,475,770,215.00	-
	7,085,016,059.83	4,586,355,011.12	12,811,573,249.89	15,371,560,268.74	10,711,509,133.11	-
						50,566,013,722.69

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2018 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
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—				
交易性金融资产				
债务工具投资	114,813,429.93	334,028,864.25	142,864,005.91	591,706,300.09
权益工具投资	1,057,883,795.08	18,093,585.56	60,960,200.40	1,136,937,581.04
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				
权益工具投资	-	-	1,527,145,581.26	1,527,145,581.26
可供出售金融资产—				
债务工具投资	99,450,000.00	-	1,951,900,000.00	2,051,350,000.00
权益工具投资	409,260,204.98	45,085,500.00	2,542,917,002.91	2,997,262,707.89
金融资产合计	1,681,407,429.99	397,207,949.81	6,225,786,790.48	8,304,402,170.28

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

于 2017 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
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—				
交易性金融资产				
债务工具投资	237,587,039.54	1,088,921,243.70	-	1,326,508,283.24
权益工具投资	175,519,583.60	185,896,000.90	-	361,415,584.50
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				
权益工具投资	-	1,321,589,449.92	-	1,321,589,449.92
可供出售金融资产—				
债务工具投资	97,750,000.00	-	-	97,750,000.00
权益工具投资	713,167,260.61	3,138,611,188.13	939,021,935.90	4,790,800,384.64
金融资产合计	1,224,023,883.75	5,735,017,882.65	939,021,935.90	7,898,063,702.30

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第二层次资产变动如下：

	交易性金融资产		指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		可供出售金融资产		合计
	债务工具	权益工具	债务工具	权益工具	债务工具	权益工具	
2018 年 1 月 1 日	1,088,921,243.70	185,896,000.90	-	1,321,589,449.92	-	3,138,611,188.13	5,735,017,882.65
购买	1,043,094,623.59	18,453,044.00	-	-	-	-	1,061,547,667.59
出售	(1,520,372,990.26)	(124,059,486.37)	-	-	-	(1,965,096,372.36)	(3,609,528,848.99)
转入第二层次	5,117,454.14	10,126,284.56	-	-	-	-	15,243,738.70
转出第二层次	(248,340,863.70)	(100,528,296.65)	-	(1,321,589,449.92)	-	(1,129,384,437.06)	(2,799,843,047.33)
当期利得或损失总额							
计入损益的利得或损失	(34,390,603.22)	28,206,039.12	-	-	-	869,621.29	(5,314,942.81)
计入其他综合收益的利得或损失	-	-	-	-	-	85,500.00	85,500.00
2018 年 12 月 31 日	334,028,864.25	18,093,585.56	-	-	-	45,085,500.00	397,207,949.81

计入损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益、资产减值损失等项目。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下:

	交易性金融资产		指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		可供出售金融资产		合计
	债务工具	权益工具	债务工具	权益工具	债务工具	权益工具	
2018 年 1 月 1 日	-	-	-	-	-	939,021,935.90	939,021,935.90
购买	-	16,754,075.00	-	-	1,951,900,000.00	2,012,097,835.26	3,980,751,910.26
出售	-	(274,880.00)	-	-	-	(1,472,300,106.94)	(1,472,574,986.94)
转入第三层次	148,986,750.00	55,238,477.99	-	1,321,589,449.92	-	1,175,569,484.16	2,701,384,162.07
转出第三层次	-	-	-	-	-	-	-
当期利得或损失总额							
计入损益的利得或损失	(6,122,744.09)	(10,757,472.59)	-	205,556,131.34	-	(215,131,073.88)	(26,455,159.22)
计入其他综合收益的利得或损失	-	-	-	-	-	103,658,928.41	103,658,928.41
2018 年 12 月 31 日	142,864,005.91	60,960,200.40	-	1,527,145,581.26	1,951,900,000.00	2,542,917,002.91	6,225,786,790.48

计入损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益、资产减值损失等项目。

对于持续的以公允价值计量的资产和负债, 本集团在每个报告年末通过重新评估分类(基于对整体公允价值计量有重大影响的最低层级输入值), 判断各层级之间是否存在转换。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下:

	2018 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	名称	范围	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察	输入值上升 5% 对综合收益的影响	输入值下降 5% 对综合收益的影响
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产—								
债券投资	142,864,005.91	现金流折现法	折现率	13.08%	负相关	不可观察	(5,357,400.22)	5,357,400.22
权益工具投资	1,581,043,181.26	现金流折现法	折现率	7.76%-8.54%	负相关	不可观察	(59,289,119.30)	59,289,119.30
权益工具投资	58,580.00	净资产法	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
权益工具投资	7,004,020.40	市场法	市盈率	18.5-35.6	正相关	不可观察	262,650.77	(262,650.77)
	<u>1,730,969,787.57</u>							
可供出售金融资产—								
可供出售债务工具	1,951,900,000.00	现金流折现法	折现率	7.98%-10%	负相关	不可观察	(73,196,250.00)	73,196,250.00
可供出售权益工具	1,929,756,228.71	现金流折现法	折现率	5.6%-16.11%	负相关	不可观察	(72,365,858.58)	72,365,858.58
可供出售权益工具	613,160,774.20	净资产法	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
	<u>4,494,817,002.91</u>							
	<u>6,225,786,790.48</u>							

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(2) 公允价值估值

管理层已经评估了货币资金、结算备付金、融出资金、买入返售金融资产、应收票据及应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产-委托贷款、其他流动资产-委托贷款、应收款项类投资、存出保证金、短期借款、拆入资金、卖出回购金融资产、代理买卖证券款、应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券及其他非流动负债等，其公允价值与账面价值差异很小。

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 2018 年 12 月 31 日，本集团采用以下方法和假设用于估计公允价值。

上市的权益工具，以市场报价确定公允价值。对于非上市股权投资、基金投资、无公开市场报价的股票投资、信托产品等，本集团采用估值技术来确定其公允价值，估值技术包括现金流折现法和市场比较法等，估值需要管理层使用主要假设及参数作为模型中不可观察的输入值。

十六 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。除本公司之子公司陆家嘴国际信托有限公司、爱建证券有限责任公司及本集团之合营企业陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司外，本集团不受外部强制性资本要求约束。

本公司之子公司陆家嘴国际信托有限公司采用净资本来管理资本，净资本是根据信托公司的业务范围和公司资产结构的特点，在净资产的基础上对各固有资产项目、表外项目和其他有关业务进行风险调整后得出的综合性风险控制指标。根据原中国银监会颁布的《信托公司净资本管理办法》(银监会令[2010]第5号)的规定，陆家嘴国际信托有限公司须就风险控制指标达标。

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

本集团之合营企业陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司主要通过监控偿付能力额度来管理资本需求。偿付能力额度是按照中国保监会颁布的有关法规计算；实际偿付能力额度为认可资产超出按法规厘定的认可负债的数额。

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

除上述三家公司之外，本集团采用杠杆比率来管理资本。杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。净负债包括有息负债并扣除货币资金，资本即股东权益。本集团于资产负债表日的杠杆比率如下：

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 资本管理(续)

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
短期借款	9,314,630,000.00	11,275,600,000.00
拆入资金	50,000,000.00	200,000,000.00
一年内到期的非流动负债	1,755,329,800.00	647,000,000.00
长期借款	11,196,748,855.66	11,580,291,309.57
应付债券	5,500,000,000.00	5,100,000,000.00
减：货币资金	(3,674,832,346.78)	(3,525,192,231.31)
净负债	<u>24,141,876,308.88</u>	<u>25,277,699,078.26</u>
资本	<u>22,790,293,610.24</u>	<u>20,204,298,506.47</u>
资本和净负债	<u>46,932,169,919.12</u>	<u>45,481,997,584.73</u>
杠杆比率	<u>51.44%</u>	<u>55.58%</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注

(1) 应收票据及应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	207,635,021.19	124,115,103.94
减：坏账准备	(2,774,374.11)	(793,560.16)
	<u>204,860,647.08</u>	<u>123,321,543.78</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	206,621,487.84	123,495,769.82
一到二年	944,601.96	604,004.12
二到三年	53,601.39	-
三年以上	15,330.00	15,330.00
	<u>207,635,021.19</u>	<u>124,115,103.94</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	207,635,021.19	100.00%	(2,774,374.11)	1.34%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-
	<u>207,635,021.19</u>	<u>100.00%</u>	<u>(2,774,374.11)</u>	<u>1.34%</u>
2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	124,115,103.94	100.00%	(793,560.16)	0.64%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-
	<u>124,115,103.94</u>	<u>100.00%</u>	<u>(793,560.16)</u>	<u>0.64%</u>

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(1) 应收票据及应收账款(续)

(c) 按组合计提坏账准备的应收账款中，采用账龄分析法的组合分析如下：

2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例
一年以内	206,621,487.84	(1,760,840.76)	0.85%
一到二年	944,601.96	(944,601.96)	100.00%
二到三年	53,601.39	(53,601.39)	100.00%
三年以上	15,330.00	(15,330.00)	100.00%
	<u>207,635,021.19</u>	<u>(2,774,374.11)</u>	<u>1.34%</u>

2017 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例
一年以内	123,495,769.82	(174,226.04)	0.14%
一到二年	604,004.12	(604,004.12)	100.00%
二到三年	-	-	-
三年以上	15,330.00	(15,330.00)	100.00%
	<u>124,115,103.94</u>	<u>(793,560.16)</u>	<u>0.64%</u>

(d) 于 2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，本集团无已逾期但未减值的应收账款。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(1) 应收票据及应收账款(续)

(e) 于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收 账款总额	10,269,793.55	-	4.95%

于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收 账款总额	5,275,607.68	-	4.25%

(f) 应收账款坏账准备变动分析如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2018 年	793,560.16	1,980,813.95	-	2,774,374.11
2017 年	1,035,273.79	-	(241,713.63)	793,560.16

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收子公司款项	8,782,826,847.98	6,983,829,209.36
代收代付	1,106,834.00	1,106,834.00
押金及保证金	4,273,001.39	1,415,169.80
应收银行理财产品利息	-	1,948,805.47
应收银行存款利息	301,277.77	-
应收委托贷款利息	1,383,315.50	2,205,675.59
应收上海浦东嘉里城房地产 有限公司公司股利	-	23,107,676.29
其他	1,527,552.03	1,535,707.95
	<u>8,791,418,828.67</u>	<u>7,015,149,078.46</u>
减：坏账准备	(4,075,358.83)	(4,049,555.83)
	<u>8,787,343,469.84</u>	<u>7,011,099,522.63</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	8,787,369,272.84	7,011,099,522.63
一到二年	-	1,106,834.00
二到三年	1,106,834.00	670,065.00
三年以上	2,942,721.83	2,272,656.83
	<u>8,791,418,828.67</u>	<u>7,015,149,078.46</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提				
坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	8,791,418,828.67	100.00%	(4,075,358.83)	0.05%
单项金额不重大但单独计提				
坏账准备	-	-	-	-
	<u>8,791,418,828.67</u>	<u>100.00%</u>	<u>(4,075,358.83)</u>	<u>0.05%</u>

2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提				
坏账准备	1,366,752.03	0.02%	(1,366,752.03)	100.00%
按组合计提坏账准备	7,013,782,326.43	99.98%	(2,682,803.80)	0.04%
单项金额不重大但单独计提				
坏账准备	-	-	-	-
	<u>7,015,149,078.46</u>	<u>100.00%</u>	<u>(4,049,555.83)</u>	<u>0.06%</u>

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用账龄分析法的组合分析如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
	金额	金额		金额	金额	
一年以内	8,787,369,272.84	(25,803.00)	0.00%	7,011,099,522.63	-	0.00%
一到二年	-	-	-	1,106,834.00	(1,106,834.00)	100.00%
二到三年	1,106,834.00	(1,106,834.00)	100.00%	670,065.00	(670,065.00)	100.00%
三年以上	2,942,721.83	(2,942,721.83)	100.00%	905,904.80	(905,904.80)	100.00%
	<u>8,791,418,828.67</u>	<u>(4,075,358.83)</u>	<u>0.05%</u>	<u>7,013,782,326.43</u>	<u>(2,682,803.80)</u>	<u>0.04%</u>

(d) 于 2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，本集团无已逾期但未减值的其他应收款。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(e) 于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
上海佳二实业投资有限公司	应收关联公司款项	7,546,523,438.79	一年以内	85.84%	-
上海申万置业有限公司	应收关联公司款项	488,172,541.60	一年以内	5.55%	-
上海佳项资产管理有限公司	应收关联公司款项	428,320,909.48	一年以内	4.87%	-
上海智依投资有限公司	应收关联公司款项	239,020,891.28	一年以内	2.72%	-
天津陆津房地产开发有限公司	应收关联公司款项	35,572,411.42	一年以内	0.40%	-
		<u>8,737,610,192.57</u>		<u>99.38%</u>	<u>-</u>

于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
上海佳二实业投资有限公司	应收关联公司款项	5,873,839,043.55	一年以内	83.73%	-
上海佳项资产管理有限公司	应收关联公司款项	415,764,198.47	一年以内	5.93%	-
上海申万置业有限公司	应收关联公司款项	362,072,541.60	一年以内	5.16%	-
上海智依投资有限公司	应收关联公司款项	239,020,787.28	一年以内	3.41%	-
苏州绿岸房地产开发有限公司	应收关联公司款项	30,503,845.54	一年以内	0.43%	-
		<u>6,921,200,416.44</u>		<u>98.66%</u>	<u>-</u>

(f) 其他应收款坏账准备变动分析如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2018 年	<u>4,049,555.83</u>	<u>25,803.00</u>	<u>-</u>	<u>4,075,358.83</u>
2017 年	<u>11,141,527.60</u>	<u>-</u>	<u>(7,091,971.77)</u>	<u>4,049,555.83</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
子公司(a)	16,485,826,091.76	16,868,976,091.76
合营企业(b)	249,553,063.57	293,022,713.03
联营企业(c)	3,055,359,168.08	3,185,787,163.12
	<u>19,790,738,323.41</u>	<u>20,347,785,967.91</u>
长期股权投资减值准备	-	-
	<u>19,790,738,323.41</u>	<u>20,347,785,967.91</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	本年增减变动				2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	减值准备年末余额	本年宣告分派的现金股利
	追加投资	减少投资	计提减值准备					
上海陆家嘴金融发展有限公司	-	-	-	-	9,202,998,562.82	-	-	-
天津陆津房地产开发有限公司	-	-	-	-	2,400,000,000.00	-	-	-
上海前滩实业发展有限公司	-	-	-	-	2,016,370,694.66	-	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	-	-	-	-	904,251,445.67	-	-	131,606,261.70
上海陆家嘴商务广场有限公司	-	-	-	-	690,000,000.00	-	-	45,000,000.00
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	-	-	-	-	322,437,158.95	-	-	99,000,000.00
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	-	-	-	-	320,640,339.50	-	-	7,229,514.06
上海陆家嘴浦江置业有限公司	-	(350,000,000.00)	-	-	636,500,000.00	-	-	100,000,000.00
上海佳二实业投资有限公司	-	-	-	-	200,000,000.00	-	-	-
东顺(香港)投资有限公司	-	-	-	-	63,075,000.00	-	-	-
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	-	(33,150,000.00)	-	-	54,146,187.12	-	-	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	-	-	-	-	12,000,000.00	-	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	-	-	-	-	10,059,397.23	-	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	-	-	-	-	10,000,000.00	-	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	-	-	-	-	7,180,526.61	-	-	61,540,893.32
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	-	-	-	-	7,000,000.00	-	-	-
上海臻锦颐养院有限公司	-	-	-	-	4,394,021.04	-	-	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	本年增减变动			2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	减值准备年末余额	本年宣告分派的现金股利
	追加投资	减少投资	计提减值准备				
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	-	-	-	2,005,162.57	2,005,162.57	-	-
上海陆家嘴资产管理产有限公司	-	-	-	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	-	-
上海佳三资产管理公司	-	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-
上海佳纪资产管理产有限公司	-	-	-	970,053.20	970,053.20	-	-
上海佳掣实业发展有限公司(原“上海佳裕资产管理产有限公司”)	-	-	-	947,542.39	947,542.39	-	-
	-	(383,150,000.00)	-	16,868,976,091.76	16,485,826,091.76	-	444,376,669.08

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	本年增减变动				2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	减值准备年末余额	本年宣告分派的现金股利
	追加投资	减少投资	计提减值准备					
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	-	-	-	2,005,162.57	2,005,162.57	-	-	-
上海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	-	-	-
上海佳三资产管理公司	-	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-	-
上海佳纪资产管理有限公司	970,053.20	-	-	-	970,053.20	-	-	-
上海佳骅实业发展有限公司(原“上海佳裕资产管理公司”)	947,542.39	-	-	-	947,542.39	-	-	-
上海佳寿房地产开发有限公司(原“上海陆家嘴开发大厦有限公司”)	-	(136,284,197.99)	-	136,284,197.99	-	-	23,239,635.15	-
	1,320,271,424.80	(136,284,197.99)	-	15,684,988,864.95	16,868,976,091.76	-	725,602,856.38	-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(c) 联营企业

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动					2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备		
联营企业								
上海中心大厦建设发展有限公司	2,834,944,427.57	-	-	(136,944,905.25)	-	-	2,697,999,522.32	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	349,283,470.66	-	-	82,333,655.56	(75,834,184.77)	-	355,782,941.45	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,559,264.89	-	-	17,439.42	-	-	1,576,704.31	-
	3,185,787,163.12	-	-	(54,593,810.27)	(75,834,184.77)	-	3,055,359,168.08	-

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动					2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备		
联营企业								
上海中心大厦建设发展有限公司	2,944,763,304.61	-	-	(109,818,877.04)	-	-	2,834,944,427.57	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	370,961,009.41	-	-	75,834,184.77	(97,511,723.52)	-	349,283,470.66	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,541,745.61	-	-	17,519.28	-	-	1,559,264.89	-
	3,317,266,059.63	-	-	(33,967,172.99)	(97,511,723.52)	-	3,185,787,163.12	-

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入(a)	5,803,789,132.31	1,873,893,305.47
其他业务收入	158,906,079.33	308,989,071.71
	<u>5,962,695,211.64</u>	<u>2,182,882,377.18</u>
	2018 年度	2017 年度
主营业务成本(a)	2,515,852,617.28	542,306,503.90
其他业务成本	7,145,932.39	65,056,126.27
	<u>2,522,998,549.67</u>	<u>607,362,630.17</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	3,835,740,170.45	2,108,230,596.56	-	-
房地产租赁				
及管理	1,889,585,143.51	396,517,021.62	1,873,893,305.47	542,306,503.90
其他	<u>78,463,818.35</u>	<u>11,104,999.10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>5,803,789,132.31</u>	<u>2,515,852,617.28</u>	<u>1,873,893,305.47</u>	<u>542,306,503.90</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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(5) 投资收益

	2018 年度	2017 年度
成本法核算的长期股权投资收益	444,376,669.08	725,602,856.38
委托贷款利息收入	68,667,105.87	49,991,980.26
理财产品投资收益	29,841,956.46	84,037,408.09
可供出售金融资产等在持有期间取得的收益	4,210,410.30	8,210,826.95
权益法核算的长期股权投资收益	3,453,997.70	38,177,676.28
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	425,913.64	337,353.93
处置长期股权投资产生的投资收益	-	2,349,403,455.10
	<u>550,976,053.05</u>	<u>3,255,761,556.99</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本公司的投资收益汇回无重大限制(2017 年 12 月 31 日：无)。

(6) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2018 年度	2017 年度
净利润	1,722,820,193.12	2,862,633,797.34
加：资产减值损失(转回)/计提	2,006,616.95	(7,333,685.40)
固定资产折旧	29,503.02	53,065.16
无形资产摊销	100,759.92	319,406.55
投资性房地产折旧及摊销	342,027,530.51	245,668,666.30
长期待摊费用摊销	7,162,504.55	33,947,998.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(332,079.68)	(69,398,652.89)
公允价值变动损失/(收益)	31,342.07	(31,342.07)
财务费用	1,123,124,076.00	996,028,881.08
投资收益	(550,976,053.05)	(3,255,761,556.99)
递延所得税资产的减少	108,743,578.14	221,111,366.66
存货的(增加)/减少	2,104,881,417.32	(308,810,063.28)
经营性应收项目的增加	(2,187,903,036.12)	(3,993,566,562.88)
经营性应付项目的增加/(减少)	(668,507,425.85)	1,756,296,121.92
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,003,208,926.90</u>	<u>(1,518,842,559.57)</u>

财务报表补充资料

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2018 年度	2017 年度
非流动资产处置损益(a)	5,755,658.80	157,045,995.23
计入当期损益的政府补助(b)	29,913,776.62	80,984,478.60
对外委托贷款取得的收益(c)	20,994,804.00	10,268,972.75
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益(d)	394,571.57	4,236,126.77
除上述各项之外的其他营业外收入和支出(e)	24,745,448.92	61,683,343.44
	<u>81,804,259.91</u>	<u>314,218,916.79</u>
所得税影响额	(20,441,106.36)	(78,278,913.30)
少数股东权益影响额(税后)	(14,308,750.68)	(48,608,785.72)
	<u>47,054,402.87</u>	<u>187,331,217.77</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《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[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

重大非经常性损益项目注释：

- (a) 该项目主要为本集团处置锦绣华城商铺收益人民币 4,513,196.87 元，处置固定资产等取得的收益 1,267,651.86 元，非流动资产报废损失人民币 25,189.93 元。
- (b) 该项目主要为本集团收到的政府扶持基金人民币 14,496,829.69 元以及金融业扶持基金人民币 15,192,189.75 元。
- (c) 该项目主要为本公司收到的对上海陆家嘴新辰投资股份有限公司、上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司以及上海前绣实业有限公司的委托贷款利息收入人民币 20,994,804.00 元。
- (d) 该项目主要为本集团处置交易性金融资产取得的投资收益 425,913.64 元以及交易性权益工具的公允价值变动损失人民币 31,342.07 元。

财务报表补充资料

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表(续)

重大非经常性损益项目注释(续):

(e) 该项目主要为本集团计入营业外收入的赔偿金及罚款收入等共计人民币 60,682,675.77 元，以及计入营业外支出的延期交付违约金、罚款及赔偿支出等共计人民币 35,937,226.85 元。

注：计入当期损益的处置长期股权投资产生的投资收益中，包括处置一家房地产项目公司的收益合计人民币 1,311,283,433.71 元。鉴于房地产的行业特点，以及本集团一贯的经营策略，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系本集团的经常性、持续性常态业务。

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的 净利润	22.03	22.19	0.9966	0.9310	0.9966	0.9310
扣除非经常性损益后归属 于公司普通股股东的净 利润	21.72	20.86	0.9826	0.8753	0.9826	0.8753