
上海陆家嘴（集团）有限公司

公司债券年度报告

（2022 年）

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”、“重大事项提示”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书中“风险因素”描述没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 发行人情况	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
五、 公司业务和经营情况	9
六、 公司治理情况	11
七、 环境信息披露义务情况	13
第二节 债券事项	13
一、 公司信用类债券情况	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	17
四、 公司债券募集资金使用情况	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	19
七、 中介机构情况	20
第三节 报告期内重要事项	23
一、 财务报告审计情况	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	23
三、 合并报表范围调整	24
四、 资产情况	24
五、 非经营性往来占款和资金拆借	26
六、 负债情况	26
七、 利润及其他损益来源情况	28
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	29
九、 对外担保情况	29
十、 重大诉讼情况	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	31
十二、 向普通投资者披露的信息	31
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项	31
一、 发行人为可交换债券发行人	31
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	31
三、 发行人为绿色债券发行人	31
四、 发行人为永续期公司债券发行人	31
五、 其他特定品种债券事项	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	31
第六节 备查文件目录	32
财务报表	34
附件一： 发行人财务报表	34

释义

陆家嘴集团/发行人/公司/本公司	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
本报告	指	上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券年度报告（2022 年）
20 陆嘴 01、20 陆嘴债 01	指	2020 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券
21 陆嘴 01、21 陆嘴债 01	指	2021 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券
21 陆嘴 02、21 陆嘴债 02	指	2021 年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券
21 陆集 01	指	上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
21 陆集 02	指	上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）
22 陆集 01	指	上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
23 陆集 01	指	上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01	指	2023 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本次债券的主体
中介机构	指	为债券的发行、承销、托管等提供中介服务的机构，包括债券受托管理人、会计师事务所、资信评级机构、募集资金监管银行等
受限资产	指	被设立了抵押/质押等限制物权，或被/查封/冻结，或被设立了可对抗第三人的优先受偿权的资产，其将无法变现，或必须满足一定条件才能够变现用于清偿债务
独立性	指	公司与其控股股东或实际控制人之间，在业务、资产、人员、财务、机构五大方面保持独立性，能够自主决定其经营方针和战略决策
非经营性往来占款	指	与主营业务和其他业务无关的大额长账龄往来款项，尤其是关联方之间的此类款项
资金拆借	指	银行或其他金融机构之前在经营过程中相互调剂头寸资金的信用活动
陆家嘴股份/股份公司	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
陆金发公司	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
前滩公司	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
报告期、报告期末	指	2022 年度、2022 年末
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
中文简称	陆家嘴集团
外文名称（如有）	SHANGHAILUJIAZUIDEVELOPMENT (GROUP) COMPANY LIMITED
外文缩写（如有）	SLDCORP.
法定代表人	徐而进
注册资本（万元）	345,730.57
实缴资本（万元）	345,730.57
注册地址	上海市中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号
办公地址	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心二期 D 栋 22 楼
办公地址的邮政编码	200126
公司网址（如有）	www.ljz.com.cn
电子信箱	jmhua@ljz.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	徐而进
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	党委书记、董事长、法定代表人
联系地址	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心（二期）D 栋 23 楼
电话	021-33848888
传真	021-33848898
电子信箱	-

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

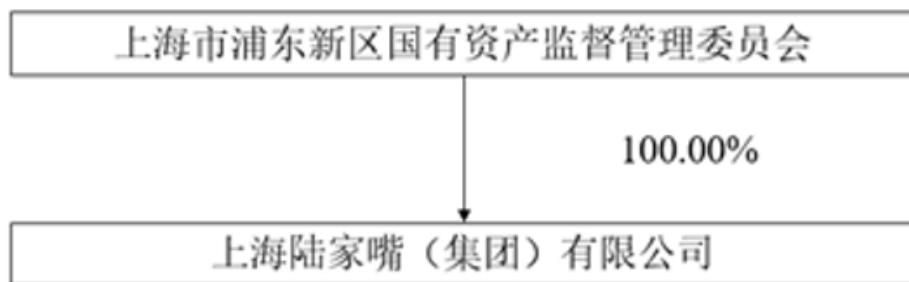
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	李晋昭	董事长	离任	2022-4-25	2022-8-1
高级管理人员	徐而进	总经理	离任	2022-7-29	不适用

¹均包含股份，下同。

董事	徐而进	董事长	聘任	2022-7-29	2022-8-1
高级管理人员	蔡嵘	总经理	聘任	2022-7-29	不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 14.29%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：徐而进

发行人的董事长或执行董事：徐而进

发行人的其他董事：蔡嵘、郭嵘、倪龙进、潘亦兵

发行人的监事：沈健、周红意、刘立、瞿洮、夏静

发行人的总经理：蔡嵘

发行人的财务负责人：李旻坤

发行人的其他非董事高级管理人员：卢梅艳、黎作强、鲍殊毅、蔡宏图

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司的经营业务主要为房地产板块与金融板块业务组成。公司房地产业务主要包括房产销售、房产租赁以及物业管理服务等。

公司金融业务主要包括证券经纪业务、投资银行业务、信托业务等，其主要由公司控股公司爱建证券与陆家嘴信托分别开展。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息。

本公司所处行业为房地产行业，房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善型需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。

房地产经济作为整个宏观经济的一部分，其走势虽与宏观经济不完全相同，但也像宏观经济一样，受到各种因素的影响，存在明显的周期波动现象。两会提出因城施策，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

发行人是上海市重点扶持的大型企业集团之一，主要负责全国唯一以“金融贸易”命名的国家级开发区——陆家嘴金融贸易区的城市开发。近年来，在“创新驱动、转型发展”的背景下，陆家嘴集团也在积极实施主营业务战略转型，创新企业经营模式，逐步成为涵盖

中心城区功能开发、商业地产、金融投资等产业方向的战略投资公司。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况正常，公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房产销售	99.39	60.20	39.43	55.73	157.60	54.95	65.13	65.70
房产租赁	44.40	14.26	67.88	24.89	46.76	16.14	65.48	19.49
物业管理	17.79	16.43	7.66	9.97	17.87	16.00	10.46	7.45
工程收入	9.02	8.32	7.78	5.06	7.56	7.17	5.16	3.15
酒店收入	3.88	5.97	-53.91	2.18	1.52	1.90	-25.00	0.63
服务收入	1.27	1.10	13.42	0.71	1.16	1.15	0.86	0.48
金融业务	0.86	5.93	-589.53	0.48	5.40	5.16	4.44	2.25
投资性房地产处置收入	0.78	0.33	57.88	0.44	0.81	0.27	66.67	0.34
美术馆运营	0.38	1.03	-173.97	0.21	0.85	1.20	-41.18	0.35
其他收入	0.55	0.13	76.45	0.31	0.34	0.03	91.18	0.14
文创收入	0.03	0.01	66.67	0.02	-	-	-	-
合计	178.35	113.71	36.24	100.00	239.87	103.98	56.65	100.00

（2）各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

不适用。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- 1、房产销售业务营业收入同比减少 36.94%，毛利率同比减少 39.46%，主要系报告期内结转的房产与上年同期房产项目成本不同，毛利率有差异；
- 2、工程业务毛利率同比增加 50.76%，主要系面向市场的市政绿化工程业务增长所致；
- 3、酒店业务营业收入同比增加 155.26%，营业成本同比增加 214.21%，毛利率同比减少 115.64%，主要系新开业酒店投入运营，受旅游业周期影响收入增长有限，而开业期成本较高所致；
- 4、服务业务毛利率同比增加 1,460.44%，主要系临时土地管理服务收入增加所致；
- 5、金融营业收入同比减少 84.07%，毛利率同比减少 13,294.05%，主要系报告期内证券市场波动、信托业转型等诸多因素影响；
- 6、美术馆运营业务营业收入同比减少 55.29%，毛利率同比减少 322.46%，主要系文旅业周期影响美术馆门票收入减少所致；
- 7、其他业务营业收入同比增加 61.76%，营业成本同比增加 333.33%，毛利率同比减少 16.15%，主要系土地转让及地块配套等收入增加所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

- 1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司已经确立了将集团打造成国内领先的综合型股权投资经营公司，将股份公司打造成中国高端商业地产领头羊和将陆金发公司打造成浦东新区重要的金融控股公司三个战略目标。

公司将紧紧抓住自贸区“扩区”、上海科创中心建设、新一轮国资国企改革、“一带一路”等重大机遇，积极应对经济增速放缓、房地产市场调整等各类挑战、审时度势、趋利避害、与时俱进，围绕“整合、协同、转型”三大关键词，推动公司各业务板块的整合、产业环节的协同和业务转型的全面深化，持续提升资产质量、投融资能力和开发运营能力。

未来五年，公司将进一步加强对各个业务板块的整合，促进公司各业务板块有机结合，优化内部管控能力和运营能力，形成独特的行业价值标准以及企业价值创造。同时，公司将按照产业链分工协作、垂直协同、价值延伸的发展规律，加强集团下属各企业在业务领域的协同和拓展。

公司将以“开放”为核心，坚持“股权开放、产业开放、区域开放和机制开放”的战略导向，积极推进“混合所有”、拓展产业领域、开拓地理空间、优化治理机制，全面深化公司转型。

- 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素、对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施与上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书中“风险因素”描述没有重大变化。

六、公司治理情况

- （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1、资产独立情况

发行人拥有完整的企业法人财产权，独立拥有与经营有关的主要设备、房产等资产，不存在实际控制人占用、支配公司资产的情况。发行人的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

2、业务独立情况

发行人在股东授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏。发行人拥有完整的经营决策权和实施权，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，能够独立自主地进行生产和经营活动，具有独立面对市场并经营的能力。

3、人员独立情况

发行人的董事长及其他高级管理人员均按照有关规定通过合法程序产生。发行人的董事长及其他高级管理人员均属专职，并不在政府部门或者在股东方担任重要职务。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。

4、机构独立情况

发行人设立了健全的组织机构体系，建立规范的现代企业制度。发行人组织机构健全，运作正常有序，能正常行使经营管理职权，与出资人不存在机构混同的情形。

5、财务独立情况

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了完善的会计核算体系和财务会计管理制度。发行人认真执行国家财经政策及相关法规制度，独立进行财务决策，严格按照《会计法》及《企业会计准则》的规定处理会计事项。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易参照市场价格以及协议相结合的方式定价，关联交易定价公允。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.72
出售商品/提供劳	1.08

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息收入	0.16
利息支出	0.22
提供借款	0.90
收回借款	1.90

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为13.04 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的百分之十以上的

☐适用 ☒不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	2020 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	20 陆嘴 01、20 陆嘴债 01
3、债券代码	152500.SH、2080158.IB
4、发行日	2020 年 6 月 15 日
5、起息日	2020 年 6 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 6 月 18 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.13
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券
--------	----------------------------

2、债券简称	21 陆嘴 01、21 陆嘴债 01
3、债券代码	152746.SH、2180039.IB
4、发行日	2021 年 1 月 29 日
5、起息日	2021 年 2 月 3 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 2 月 3 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.78
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021 年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	21 陆嘴 02、21 陆嘴债 02
3、债券代码	152802.SH、2180100.IB
4、发行日	2021 年 3 月 24 日
5、起息日	2021 年 3 月 29 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 3 月 29 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海陆家嘴(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 陆集 01
3、债券代码	188105.SH
4、发行日	2021 年 5 月 11 日

5、起息日	2021 年 5 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 5 月 13 日
7、到期日	2026 年 5 月 13 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海陆家嘴(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 陆集 02
3、债券代码	188288.SH
4、发行日	2021 年 6 月 17 日
5、起息日	2021 年 6 月 22 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 6 月 22 日
7、到期日	2026 年 6 月 22 日
8、债券余额	23.82
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 陆集 01
3、债券代码	137906.SH
4、发行日	2022 年 10 月 12 日
5、起息日	2022 年 10 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最	2025 年 10 月 13 日

近回售日	
7、到期日	2027 年 10 月 13 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	2.93
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 陆集 01
3、债券代码	138868.SH
4、发行日	2023 年 2 月 1 日
5、起息日	2023 年 2 月 3 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026 年 2 月 3 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2023 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01
3、债券代码	184716.SH、2380053.IB
4、发行日	2023 年 3 月 7 日
5、起息日	2023 年 3 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 9 日
7、到期日	2028 年 3 月 9 日
8、债券余额	15.50

9、截止报告期末的利率(%)	3.32
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：188105.SH、188288.SH、137906.SH、184716.SH、2380053.IB

债券简称：21 陆集 01、21 陆集 02、22 陆集 01、23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：137906.SH、138868.SH

债券简称：22 陆集 01、23 陆集 01

债券约定的投资者保护条款名称：

交叉保护承诺

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元币种：人民币

债券代码：137906.SH

债券简称	22 陆集 01
募集资金总额	20
使用金额	20
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	公司与交通银行股份有限公司上海浦东分行签署了《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金专户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募

	集资金专项账户运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金拟全部用于偿还银行贷款等一般性有息债务
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，本期债券募集资金全部用于偿还银行贷款等一般性有息债务
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138868.SH

债券简称	23 陆集 01
募集资金总额	15
使用金额	15
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	公司与交通银行股份有限公司上海浦东分行签署了《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金专户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金专项账户运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金拟全部用于偿还银行贷款等一般性有息债务
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，本期债券募集资金全部用于偿还银行贷款等一般有息债务
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184716.SH、2380053.IB

债券简称	23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01
募集资金总额	15.50
使用金额	6.00
批准报出日前余额	9.50
专项账户运作情况	公司与上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行签署了《2022 年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券账户及资金监管协议》，设立了募集资金专户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金专项账户运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金全部用于补充流动资金
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，本期债券募集资金全部用于补充流动资金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：152500.SH、2080158.IB

债券简称	20 陆嘴 01、20 陆嘴债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券债权代理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：152746.SH、2180039.IB

债券简称	21 陆嘴 01、21 陆嘴债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券债权代理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：152802.SH、2180100.IB

债券简称	21 陆嘴 02、21 陆嘴债 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券债权代理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：188105.SH

债券简称	21 陆集 01
增信机制、偿债计划及其他	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一

偿债保障措施内容	期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券债权人代理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：188288.SH

债券简称	21 陆集 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券债权人代理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：137906.SH

债券简称	22 陆集 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券债权人代理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：138868.SH

债券简称	23 陆集 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券受托管理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：184716.SH、2380053.IB

债券简称	23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券债权代理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 楼
签字会计师姓名	王兴华、李玮俊

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152500.SH、2080158.IB、152746.SH、2180039.IB、152802.SH、2180100.IB、184716.SH、2380053.IB
债券简称	20 陆嘴 01、20 陆嘴债 01、21 陆嘴 01、21 陆嘴债 01、21 陆嘴 02、21 陆嘴债 02、23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	上海市黄浦区中山南路 888 号海通外滩金融广场 B 栋 5 楼
联系人	罗丽娜、黄珊
联系电话	010-88027267

债券代码	188105.SH、188288.SH、137906.SH、138868.SH
债券简称	21 陆集 01、21 陆集 02、22 陆集 01、23 陆集 01
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人	胡玮琰、时光、刘泽真、周文宇
联系电话	021-38676666

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152500.SH、2080158.IB、152746.SH、 2180039.IB、152802.SH、2180100.IB、 188105.SH、188288.SH、184716.SH、 2380053.IB
债券简称	20 陆嘴 01、20 陆嘴债 01、21 陆嘴 01、21 陆嘴 债 01、21 陆嘴 02、21 陆嘴债 02、21 陆集 01、 21 陆集 02、23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦

（四） 报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一） 会计政策变更情况

1. 执行《企业会计准则解释第 15 号》

本公司自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

本公司自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

2. 执行《企业会计准则解释第 16 号》

本公司自 2022 年 11 月 30 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

本公司自 2022 年 11 月 30 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

（二）会计估计变更情况

无。

（三）前期重大会计差错更正情况

无。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	公司分项目核算开发成本，在成本核算前根据开发规模、开发周期和产品形态的不同确定成本核算对象。开发成本主要包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费和各项开发间接费等。房屋开发项目竣工验收后，开发成本将结转至开发产品科目，待销售后转入主营业务成本科目。
投资性房地产	已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	80.39	3.44	172.87	-53.50
交易性金融资产	93.41	4.00	48.15	94.00
应收账款	17.75	0.76	12.15	46.12
买入返售金融资产	0.67	0.03	1.14	-41.10
合同资产	1.23	0.05	0.79	56.44
持有待售资产	-	-	0.10	-100.00
其他流动资产	37.90	1.62	73.61	-48.51
发放贷款和垫款	27.79	1.19	17.70	57.04
债权投资	61.38	2.63	21.34	187.68

其他非流动金融资产	32.43	1.39	54.29	-40.26
长期待摊费用	1.84	0.08	3.38	-45.67

发生变动的的原因：

- 1、货币资金：主要为支付工程款及税费等经营性支出所致；
- 2、交易性金融资产：主要为购买理财产品及陆家嘴信托金融资产期限结构变化所致；
- 3、应收账款：主要为应收保障房房款增加所致；
- 4、买入返售金融资产：主要为子公司爱建证券持仓变化所致；
- 5、合同资产：主要为工程业务的未结算工程资产增加所致；
- 6、持有待售资产：主要为转让上海浦东国际展览公司股权所致；
- 7、其他流动资产：主要系陆家嘴信托纳入合并范围的信托计划期限结构发生变化所致；
- 8、发放贷款和垫款：主要为子公司陆家嘴信托纳入合并范围的信托计划规模增加所致；
- 9、债权投资：主要为子公司陆家嘴信托纳入合并范围的信托计划规模增加所致；
- 10、其他非流动金融资产：主要系陆家嘴信托交易性金融资产期限结构变化所致；
- 11、长期待摊费用：主要系装修费等正常摊销及香格里拉开办费调整至资产内摊销所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
投资性房地产	753.31	337.12	-	44.75
存货	775.74	195.41	-	25.19
子公司股权	86.43	86.43	-	-
货币资金	80.39	1.18	-	1.47
应收账款	17.75	0.04	-	0.24
合计	1,713.62	620.18	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
张江 57-01 地块项目	57.11	-	57.11	取得借款	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
上海陆家嘴金融发展有限公司	131.72	102.77	-0.69	56.78	42.80	质押
合计	131.72	102.77	-0.69	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

(三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

(一) 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 339.80 亿元和 401.05 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 18.03%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年	超过 1 年（不含）		

			(含)			比
公司信用类债券	-	20.00	-	123.82	143.82	35.86%
银行贷款	-	63.09	120.15	73.99	257.23	64.14%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 63.82 亿元，企业债券余额 60.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 20.00 亿元，且共有 20.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 966.28 亿元和 1,139.94 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 17.97%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	65.00	10.00	246.82	321.82	28.23
银行贷款	-	96.32	247.92	328.37	672.61	59.00
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	3.22	11.42	130.87	145.51	12.76

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 118.82 亿元，企业债券余额 60.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 143.00 亿元，且共有 30.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	112.74	6.39	47.13	139.24
其他流动负债	19.35	1.10	59.63	-67.54
应付债券	375.77	21.28	277.21	35.55
其他非流动负债	17.54	0.99	13.03	34.62

发生变动的原因：

- 1、应付账款：主要系计提的工程款从其他应付款重分类至应付账款所致；
- 2、其他流动负债：主要系归还超短期融资券所致；
- 3、应付债券：主要系发行公司债券及中期票据所致；
- 4、其他非流动负债：主要系应付信托受益人款项增加、合并外关联方借款增加所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：29.25 亿元

报告期非经常性损益总额：9.68 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	是	56.78%	房地产业	1,256.97	376.59	117.62	48.49
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	是	70.00%	房地产业	504.52	137.61	36.89	23.37
上海陆川房地	是	100.00%	房地产业	34.64	13.07	4.23	4.23

产开发 有限公 司							
-----------------	--	--	--	--	--	--	--

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒ 适用 ☐ 不适用

存在重大差异的原因

主要是由于房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间错配。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐ 是 ☒ 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：0.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐ 是 ☒ 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☒ 是 ☐ 否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额（如 有）	目前所处的 诉讼程序
上海合晟 资产管理 股份有限 公司	第一被申 请人：富 贵鸟 第二被申 请人：爱 建证券	诉请第一 被申请人 支付“16 富贵 01” 公司债券 本金、利 息违约 金、律师 费、仲裁 费。第二 被申请人 承担连带 责任并支	2018.6	上海国际 经济贸易 仲裁委员 会（上海 国际仲裁 中心）	本金 1,000 万 元、利息 130 万元及违约 金、律师费、 仲裁费	仲裁审理 中
金元顺安 基金管理 有限公司			2018.6		本金 9,100 万 元，利息 1,183 万元及 违约金、律师 费、仲裁费	仲裁审理 中
海富通基 金管理有 限公司			2018.7		本金 500 万 元、利息 65 万元及违约	仲裁审理 中

		付仲裁费。			金、律师费、仲裁费	
中信建投基金管理有限公司			2018.7		本金 4,000 万元、利息 520 万元及违约金、律师费、仲裁费	仲裁审理中
长安基金管理有限公司			2018.8		本金 10,400 万元、利息 1,350 万元及违约金、律师费、仲裁费	仲裁审理中
天弘基金管理有限公司			2018.10		本金 2,000 万元、利息 123.59 万元及违约金、律师费、仲裁费	仲裁审理中
东吴证券股份有限公司			2018.11		本金 12,000 万元，利息 741.53 万元及违约金、律师费、仲裁费	仲裁审理中
创金合信基金管理有限公司	爱建证券	诉请被申请人支付“16 富贵 01”公司债券本金、利息、逾期付款额外损失、律师费、仲裁费。	2019.10		本金 6,000 万元、利息 278.8767 万元及逾期付款额外损失、律师费 15 万元、仲裁费	仲裁审理中
华融证券股份有限公司			2020.10		本金、利息及违约金共计 104,769,939.56 元及诉讼费、保全费和保全担保费	仲裁审理中
创金合信基金管理有限公司	爱建证券	诉请被申请人无法根据《破产分配方案》获得偿付的债权本金、利息、违约金。	2020.10		本金、利息及违约金共计 157,154,909.34 元及诉讼费、保全费和保全担保费	仲裁审理中
嘉实资本管理有限公司			2020.10		本金、利息及违约金共计 31,430,981.96 元及诉讼费、保全费和保全担保费	仲裁审理中

华润深国 投信托有 限公司			2020.10		本金、利息及 违约金共计 20,953,987.91 元及诉讼费、 保全费和保全 担保费	仲裁审理 中
---------------------	--	--	---------	--	---	-----------

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，发行人信息披露文件还可在上海清算所（<https://www.shclearing.com.cn/>）和中国债券信息网（<https://www.chinabond.com.cn/>）上进行查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)



上海陆家嘴(集团)有限公司
审计报告
天职业字[2023]666号

目 录

审计报告	1
2022年度财务报表	4
2022年度财务报表附注	16



审计报告

天职业字[2023]666号

上海陆家嘴（集团）有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“陆家嘴集团”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了陆家嘴集团 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母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。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于陆家嘴集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

陆家嘴集团管理层（以下简称“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集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督陆家嘴集团的财务报告过程。

四、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



审计报告（续）

天职业字[2023]666 号

行的审计在某一重大错报存在时总能发现错报。可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对陆家嘴集团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集团不能持续经营。

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

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

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

[以下无正文]



审计报告（续）

天职业字[2023]666 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位: 上海陆丰(集团)有限公司

2022年12月31日

金额单位: 元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产:	1		
货币资金	2	8,039,191,685.02	17,287,272,350.98
△应收各付款	3	733,759,424.56	822,663,968.17
△非出资金	4	883,328,578.20	928,578,517.67
△其他金融资产	5	9,341,400,004.03	4,815,241,478.09
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8	1,591,500.00	
应收账款	9	1,774,938,797.01	1,214,724,458.61
应收款项融资	10		
预付款项	11	343,466,334.09	341,275,841.94
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
应收资金集中管理款	15		
其他应收款	16	1,844,523,259.83	1,952,712,353.03
其中: 应收股利	17		
△买入返售金融资产	18	67,349,066.09	114,351,021.70
存货	19	77,573,801,776.99	72,646,836,062.44
其中: 原材料	20	584,321.03	119,948.15
库存商品(产成品)	21	10,747,690,262.80	11,448,919,912.50
合同资产	22	122,811,022.32	78,503,314.31
持有待售资产	23		10,119,976.09
一年内到期的非流动资产	24	4,305,660,033.26	
其他流动资产	25	3,790,037,776.23	7,361,051,902.57
流动资产合计	26	108,821,859,257.66	107,373,329,245.60
非流动资产:	27		
△发放贷款和垫款	28	2,779,316,316.38	1,769,865,653.20
债权投资	29	6,137,887,785.67	2,133,603,180.53
△可供出售金融资产	30		
其他债权投资	31		
△持有至到期投资	32		
长期应收款	33		
长期股权投资	34	18,255,247,289.98	20,116,767,395.25
其他权益工具投资	35		
其他非流动金融资产	36	3,243,036,562.41	5,428,506,731.82
投资性房地产	37	75,330,534,434.61	61,055,591,739.14
固定资产	38	8,727,635,916.14	8,072,440,851.57
其中: 固定资产原价	39	12,875,130,449.09	11,975,652,199.48
累计折旧	40	1,060,071,590.39	815,771,347.91
固定资产减值准备	41	3,087,440,000.00	3,087,440,000.00
在建工程	42		
生产性生物资产	43		
油气资产	44		
使用权资产	45	33,907,220.44	44,659,439.33
无形资产	46	48,833,352.46	43,284,656.03
开发支出	47		3,375,990.55
商誉	48	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	49	183,688,878.34	338,089,909.31
递延所得税资产	50	9,096,594,968.41	8,866,657,074.49
其他非流动资产	51	5,367,529.81	4,683,496.49
其中: 特准储备物资	52		
非流动资产合计	53	124,712,972,259.69	108,748,448,122.75
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
资产总计	74	233,534,831,517.35	216,121,777,368.35

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



徐进



李坤

杜杰

杜杰



编制单位:上海陆家嘴(集团)有限公司

合并资产负债表(续)

2022年12月31日

金额单位:元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产:	75		
短期借款	76	30,326,719,221.56	27,130,823,836.79
向中央银行借款	77		
拆入资金	78		
交易性金融负债	79		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80		
衍生金融负债	81		
应付票据	82		
应付账款	83	11,274,435,362.49	4,712,517,341.78
预收款项	84	396,509,378.98	442,979,299.22
合同负债	85	13,346,676,360.90	17,161,974,759.33
卖出回购金融资产款	86		
吸收存款及同业存放	87		
代理买卖证券款	88	2,405,812,826.38	2,317,066,977.13
代理承销证券款	89		
应付职工薪酬	90	200,411,200.69	225,506,264.09
其中:应付工资	91	162,269,082.02	196,283,815.25
应付福利费	92	1,850,500.82	1,442,021.88
其中:职工奖励及福利基金	93		
应交税费	94	6,251,450,704.14	8,413,915,893.28
其中:应交税金	95	6,245,738,389.46	8,404,759,296.50
其他应付款	96	20,661,402,866.33	21,343,603,883.37
其中:应付股利	97	1,334,612.41	6,984,905.37
△应付手续费及佣金	98		
△应付分保账款	99		
持有待售负债	100		
一年内到期的非流动负债	101	16,639,977,833.70	15,891,745,591.23
其他流动负债	102	1,935,190,824.06	5,962,560,939.18
流动负债合计	103	103,438,586,579.14	103,512,724,785.49
非流动负债:	104		
△保险合同准备金	105		
长期借款	106	30,569,815,561.89	24,006,186,026.86
应付债券	107	37,577,155,000.00	27,721,000,000.00
其中:优先股	108		
永续债	109		
租赁负债	110	16,749,069.86	22,873,044.31
长期应付款	111	886,003,072.64	915,540,611.19
长期应付职工薪酬	112	54,481,848.73	58,399,743.60
预计负债	113	1,310,503,850.80	1,327,192,181.46
递延收益	114	35,158,750.55	27,057,064.51
递延所得税负债	115	926,838,848.46	934,573,741.97
其他非流动负债	116	1,754,431,275.67	1,303,216,157.34
其中:特准储备基金	117		
非流动负债合计	118	73,131,137,278.60	56,316,038,571.24
负债合计	119	176,569,723,857.74	159,828,763,356.64
所有者权益(或股东权益):	120		
实收资本(或股本)	121	3,457,305,704.00	2,457,305,704.00
国家资本	122	3,457,305,704.00	2,457,305,704.00
国有法人资本	123		
集体资本	124		
民营资本	125		
外商资本	126		
减:已归还投资	127		
实收资本(或股本)净额	128	3,457,305,704.00	2,457,305,704.00
其他权益工具	129		
其中:优先股	130		
永续债	131		
资本公积	132	10,636,806,312.28	10,938,781,225.56
减:库存股	133		
其他综合收益	134	24,717,403.17	-78,860,825.01
其中:外币报表折算差额	135		23,075.14
专项储备	136		
盈余公积	137	2,844,311,259.88	2,685,082,984.78
其中:法定公积金	138	1,279,212,085.02	1,199,597,947.47
任意公积金	139	1,565,099,174.86	1,485,485,037.31
储备基金	140		
企业发展基金	141		
利润归还投资	142		
△一般风险准备	143	273,312,714.39	233,965,954.14
未分配利润	144	15,956,315,392.88	16,748,275,338.90
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	145	33,192,768,786.60	32,984,550,382.37
*少数股东权益	146	23,772,338,873.01	23,308,463,629.34
所有者权益(或股东权益)合计	147	56,965,107,659.61	56,293,014,011.71
负债和所有者权益(或股东权益)合计	148	233,534,831,517.35	216,121,777,368.35

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



杜杰



合并利润表

编制单位:上海陆家嘴(集团)有限公司

2022年度

金额单位:元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	19,896,914,590.28	26,762,919,426.43
其中:营业收入	2	17,850,794,573.40	24,044,999,022.23
△利息收入	3	1,120,650,851.96	784,866,761.78
△已赚保费	4		
△手续费及佣金收入	5	925,469,164.92	1,933,053,642.42
二、营业总成本	6	17,105,075,085.68	16,887,986,971.19
其中:营业成本	7	11,419,613,853.79	10,462,347,846.27
△利息支出	8	371,626,055.60	259,089,454.22
△手续费及佣金支出	9	40,468,756.08	58,378,935.67
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险责任准备金净额	12		
△保单红利支出	13		
△分保费用	14		
税金及附加	15	1,831,155,983.95	3,074,705,824.98
销售费用	16	249,952,193.01	286,568,112.99
管理费用	17	576,787,247.10	590,231,050.41
研发费用	18		
财务费用	19	2,615,470,997.15	2,156,665,746.65
其中:利息费用	20	2,707,529,386.80	2,251,224,412.44
利息收入	21	101,626,644.37	103,052,147.52
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22	-10,392,632.50	-2,493,962.39
其他	23		
加:其他收益	24	137,455,164.42	179,793,053.79
投资收益(损失以“-”号填列)	25	171,627,120.15	193,626,227.21
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	26	-1,212,401,556.08	-25,751,874.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30	11,230,335.05	24,057,682.33
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31	-186,694,495.00	656,510.12
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32	-77,124,529.66	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	47,166.49	544,267.43
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	2,818,380,265.05	10,273,610,195.12
加:营业外收入	35	65,795,967.77	614,432,035.94
其中:政府补助	36	100,000.00	400,000.00
减:营业外支出	37	-10,957,393.60	12,713,009.61
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	2,925,133,626.42	10,875,329,222.45
减:所得税费用	39	1,130,277,169.39	2,785,995,010.05
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	1,794,856,457.03	8,089,334,212.40
(一)按所有权归属分类:	41		
归属于母公司所有者的净利润	42	597,415,089.33	4,410,386,274.80
*少数股东损益	43	1,197,441,367.70	3,678,947,937.60
(二)按经营持续性分类:	44		
持续经营净利润	45	1,794,856,457.03	8,089,334,212.40
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47	115,562,532.65	11,258,274.91
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	103,578,228.18	10,894,427.67
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	49	15,741,628.56	477,919.99
1.重新计量设定受益计划变动额	50		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51	15,741,628.56	477,919.99
3.其他权益工具投资公允价值变动	52		
4.企业自身信用风险公允价值变动	53		
5.其他	54		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	55	87,836,599.62	10,416,507.68
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56	14,535,275.21	10,785,454.79
2.其他债权投资公允价值变动	57		
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
6.其他债权投资信用减值准备	61		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62		
8.外币财务报表折算差额	63		
9.其他	64	73,301,321.41	-368,947.11
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	11,984,324.47	363,847.24
七、综合收益总额	66	1,910,419,009.68	8,100,592,487.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	700,993,317.51	4,421,280,702.47
*归属于少数股东的综合收益总额	68	1,209,425,692.17	3,679,311,784.84
八、每股收益:	69		
基本每股收益	70		
稀释每股收益	71		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



徐燕燕



李顺

杜杰

杜杰





合并现金流量表

编制单位:上海陆家嘴(集团)有限公司

2022年度

金额单位:元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	16,062,751,400.39	23,733,057,922.66
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同保费取得的现金	6		
△收到再保业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9	-3,261,142.30	39,476,497.51
△收取利息、手续费及佣金的现金	10	1,488,482,653.79	2,406,154,795.41
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12	18,937,587.61	363,885,617.18
△代理买卖证券收到的现金净额	13	88,745,849.25	-64,261,292.03
收到的税费返还	14	1,396,842,390.73	94,778,205.18
收到其他与经营活动有关的现金	15	4,098,252,998.24	6,230,789,880.51
经营活动现金流入小计	16	23,150,751,737.71	32,803,881,826.42
购买商品、接受劳务支付的现金	17	22,609,129,537.59	30,213,427,732.15
△客户贷款及垫款净增加额	18	2,014,000,000.00	1,556,200,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	19		
△支付原保险合同赔付款项的现金	20		
△拆出资金净增加额	21	-45,275,626.89	
△支付利息、手续费及佣金的现金	22	50,685,818.06	69,916,813.70
△支付保单红利的现金	23		
支付给职工及为职工支付的现金	24	1,497,906,164.54	1,620,221,622.39
支付的各项税费	25	6,820,583,167.07	8,253,783,114.59
支付其他与经营活动有关的现金	26	1,348,402,010.93	2,916,642,210.39
经营活动现金流出小计	27	34,295,431,071.30	44,630,191,493.22
经营活动产生的现金流量净额	28	-11,144,679,333.59	-11,826,309,666.80
二、投资活动产生的现金流量:	29		
收回投资收到的现金	30	24,413,031,494.24	32,795,097,955.59
取得投资收益收到的现金	31	1,085,718,381.20	1,488,410,796.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32	289,340.15	2,529,223.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33		
收到其他与投资活动有关的现金	34	398,909.67	71,987,935.60
投资活动现金流入小计	35	25,509,438,125.26	34,358,025,910.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	3,445,120,862.50	2,815,014,344.80
投资支付的现金	37	31,232,739,868.37	33,378,285,118.37
△质押贷款净增加额	38		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39	215,092,684.90	
支付其他与投资活动有关的现金	40		205,421,297.65
投资活动现金流出小计	41	34,892,953,615.77	36,398,720,760.82
投资活动产生的现金流量净额	42	-9,383,515,490.51	-2,040,694,849.86
三、筹资活动产生的现金流量:	43		
吸收投资收到的现金	44	680,000,000.00	1,937,002,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		937,002,000.00
取得借款收到的现金	46	70,300,022,228.23	73,735,067,977.14
收到其他与筹资活动有关的现金	47	239,276,768.24	
筹资活动现金流入小计	48	71,219,298,996.47	75,672,069,977.14
偿还债务支付的现金	49	53,144,341,852.24	45,975,123,549.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	6,579,519,898.09	4,852,225,840.32
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	51	1,069,308,629.70	1,592,636,716.12
支付其他与筹资活动有关的现金	52	180,100,377.23	72,641,480.08
筹资活动现金流出小计	53	59,903,962,127.56	50,899,990,869.56
筹资活动产生的现金流量净额	54	11,315,336,868.91	24,772,079,107.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	7,202,771.29	-1,672,673.19
五、现金及现金等价物净增加额	56	-9,205,655,183.90	10,903,401,917.73
加:期初现金及现金等价物余额	57	17,860,346,357.12	6,956,944,439.39
六、期末现金及现金等价物余额	58	8,654,691,173.22	17,860,346,357.12

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



徐进涛



李坤

杜杰

杜杰



合并所有者权益变动表

10/27/2005

本年金額
100

中國平野公司所賣番薯粉

[illegible]

... ..

主管会计工作负责人:

會計機構負責人²

5



合并所有者权益变动表（续）

金额单位：元

项 目	所有者权益				减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他权益工具	其他								
	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
一、上年年末余额	2,352,302,704.00	10,035,673,402.64					-85,735,252.08		2,420,474,342.20	138,425,618.89	20,287,985,875.86	48,630,467,799.46
二、本年增减变动金额	5,357,395,204.00	10,035,673,402.64					-85,735,252.08		2,420,474,342.20	138,425,618.89	20,287,985,875.86	48,630,467,799.46
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00											
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.发行权益工具取得的其他收入												
3.其他权益工具持有者投入的普通股												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.提取专项储备												
4.提取其他综合收益												
5.提取其他权益工具持有者投入的普通股												
6.其他												
四、本年年末余额	2,452,302,704.00	10,035,673,402.64					-85,735,252.08		2,420,474,342.20	138,425,618.89	20,287,985,875.86	48,630,467,799.46

会计机构负责人：杜杰

李坤

徐进





资产负债表

编制单位:上海盛荣(集团)有限公司

2022年12月31日

金额单位:元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产:	1		
货币资金	2	3,561,540,769.84	1,706,974,073.84
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5	1,200,000,000.00	1,416,649,808.23
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		
应收账款	9	7,070,960.69	12,332,349.89
应收款项融资	10		
预付款项	11	66,184,109.32	24,754,337.80
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
应收资金集中管理款	15		
其他应收款	16	14,510,002,498.22	20,103,327,165.85
其中:应收股利	17		
△买入返售金融资产	18		
存货	19	12,384,329,951.08	9,843,235,389.11
其中:原材料	20		
库存商品(产成品)	21	76,031,054.37	176,653,573.41
合同资产	22		
持有待售资产	23		10,119,976.09
一年内到期的非流动资产	24	104,112,176.31	192,000,000.00
其他流动资产	25	399,524,503.23	484,629,909.72
流动资产合计	26	32,232,764,968.69	33,794,023,010.53
非流动资产:	27		
△发放贷款和垫款	28		
债权投资	29	288,000,000.00	815,209,514.16
☆可供出售金融资产	30		
其他债权投资	31		
☆持有至到期投资	32		
长期应收款	33		
长期股权投资	34	37,438,818,597.11	34,945,532,963.80
其他权益工具投资	35		
其他非流动金融资产	36	1,190,975,481.26	2,146,346,601.52
投资性房地产	37	2,864,307,014.66	1,343,868,252.78
固定资产	38	1,345,232,628.48	1,408,729,897.53
其中:固定资产原价	39	4,648,179,830.62	4,648,152,843.01
累计折旧	40	225,507,202.14	151,982,945.48
固定资产减值准备	41	3,087,440,000.00	3,087,440,000.00
在建工程	42		
生产性生物资产	43		
油气资产	44		
使用权资产	45	81,029,802.65	16,672,881.93
无形资产	46		
开发支出	47		
商誉	48		
长期待摊费用	49		
递延所得税资产	50	2,787,564,374.88	2,943,198,980.94
其他非流动资产	51		
其中:特准储备物资	52		
非流动资产合计	53	45,985,927,899.04	43,619,559,092.66
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
资产总计	74	78,218,692,867.73	77,413,582,103.19

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



徐进涛



李景明

杜杰





资产负债表(续)

编制单位:上海陆丰(集团)有限公司

2022年12月31日

金额单位:元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产:	75		
短期借款	76	16,825,000,000.00	14,400,000,000.00
△向中央银行借款	77		
△拆入资金	78		
交易性金融负债	79		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80		
衍生金融负债	81		
应付票据	82		
应付账款	83	2,537,912,572.52	116,092,896.93
预收款项	84	44,343,235.51	16,192,087.83
合同负债	85	1,322,376,528.49	3,261,017,005.49
△卖出回购金融资产款	86		
△吸收存款及同业存放	87		
△代理买卖证券款	88		
△代理承销证券款	89		
应付职工薪酬	90	3,202,247.57	2,540,041.31
其中:应付工资	91	1,972,571.63	2,068,864.83
应付福利费	92		
其中:职工奖励及福利基金	93		
应交税费	94	174,061,078.01	257,088,138.75
其中:应交税金	95	174,061,078.01	257,088,138.75
其他应付款	96	16,469,763,483.51	22,652,062,154.38
其中:应付股利	97		
△应付手续费及佣金	98		
△应付分保账款	99		
持有待售负债	100		
一年内到期的非流动负债	101	3,499,969,836.70	2,500,000,000.00
其他流动负债	102		5,492,332.45
流动负债合计	103	40,876,628,982.31	43,210,484,657.14
非流动负债:	104		
△保险合同准备金	105		
长期借款	106	7,397,901,505.73	6,698,677,151.85
应付债券	107	12,382,000,000.00	10,382,000,000.00
其中:优先股	108		
永续债	109		
租赁负债	110	82,227,525.29	16,868,996.11
长期应付款	111	391,682,153.49	395,331,745.79
长期应付职工薪酬	112		
预计负债	113	336,527,181.44	336,527,181.44
递延收益	114		
递延所得税负债	115	1,509,037.21	14,709,912.95
其他非流动负债	116		
其中:特准储备基金	117		
非流动负债合计	118	20,591,847,403.16	17,844,114,988.14
负 债 合 计	119	61,468,476,385.47	61,054,599,645.28
所有者权益(或股东权益):	120		
实收资本(或股本)	121	3,457,305,704.00	2,457,305,704.00
国家资本	122	3,457,305,704.00	2,457,305,704.00
国有法人资本	123		
集体资本	124		
民营资本	125		
外商资本	126		
#减:已归还投资	127		
实收资本(或股本)净额	128	3,457,305,704.00	2,457,305,704.00
其他权益工具	129		
其中:优先股	130		
永续债	131		
资本公积	132	7,270,863,531.03	7,572,807,481.78
#减:库存股	133		
其他综合收益	134	16,194,569.27	-71,642,030.35
其中:外币报表折算差额	135		
专项储备	136		
盈余公积	137	2,844,311,259.88	2,685,082,984.78
其中:法定公积金	138	1,279,212,085.02	1,199,597,947.47
任意公积金	139	1,565,099,174.86	1,485,485,037.31
#储备基金	140		
#企业发展基金	141		
#利润归还投资	142		
△一般风险准备	143		
未分配利润	144	3,151,541,418.08	3,715,428,317.70
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	145		
*少数股东权益	146		
所有者权益(或股东权益)合计	147	16,750,216,482.26	16,358,982,457.91
负债和所有者权益(或股东权益)合计	148	78,218,692,867.73	77,413,582,103.19

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



徐进涛



梁守

杜杰





利润表

编制单位:上海链家(集团)有限公司

2022年度

金额单位:元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	731,210,192.75	241,092,543.83
其中:营业收入	2	731,210,192.75	241,092,543.83
△利息收入	3		
△已赚保费	4		
△手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	1,713,495,594.88	249,059,699.81
其中:营业成本	7	222,508,264.37	365,383,681.02
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险责任准备金净额	12		
△保单红利支出	13		
△分保费用	14		
税金及附加	15	266,238,959.23	-1,212,981,675.96
销售费用	16	18,024,954.04	15,821,955.57
管理费用	17	112,803,610.31	115,812,383.43
研发费用	18		
财务费用	19	1,093,919,806.93	965,023,355.75
其中:利息费用	20	1,138,329,417.16	1,036,108,809.27
利息收入	21	50,059,978.06	74,430,558.61
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22		
其他	23		
加:其他收益	24	18,514,885.54	37,116,473.61
投资收益(损失以“-”号填列)	25	1,834,558,671.07	1,384,221,935.14
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	26	-1,036,305,691.15	-294,304,268.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30		16,649,808.23
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31		-4,717,296.55
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	870,788,154.48	1,425,303,764.45
加:营业外收入	35	706,397.08	356,761.52
其中:政府补助	36		
减:营业外支出	37	-12,646,779.43	800,000.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	914,141,330.99	1,424,860,525.97
减:所得税费用	39	117,999,955.51	101,817,313.06
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	796,141,375.48	1,323,043,212.91
(一)按所有权归属分类:	41		
归属于母公司所有者的净利润	42		
*少数股东损益	43		
(二)按经营持续性分类:	44		
持续经营净利润	45	796,141,375.48	1,323,043,212.91
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47	87,836,599.62	10,785,454.79
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	49		
1.重新计量设定受益计划变动额	50		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
3.其他权益工具投资公允价值变动	52		
4.企业自身信用风险公允价值变动	53		
5.其他	54		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	55	87,836,599.62	10,785,454.79
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56	14,535,275.21	10,785,454.79
2.其他债权投资公允价值变动	57		
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
6.其他债权投资信用减值准备	61		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62		
8.外币财务报表折算差额	63		
9.其他	64	73,301,324.41	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65		
七、综合收益总额	66	883,977,975.10	1,333,828,667.70
归属于母公司所有者的综合收益总额	67		
*归属于少数股东的综合收益总额	68		
八、每股收益:	69		
基本每股收益	70		
稀释每股收益	71		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:


杜杰

现金流量表

编制单位:上海陆家嘴(集团)有限公司

2022年度

金额单位:元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	591,845,209.57	389,001,451.49
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同保费取得的现金	6		
△收到再保业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10		
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12		
△代理买卖证券收到的现金净额	13		
收到的税费返还	14	276,707,778.08	
收到其他与经营活动有关的现金	15	33,368,398,517.64	39,164,238,927.53
经营活动现金流入小计	16	34,236,951,505.29	39,553,240,379.02
购买商品、接受劳务支付的现金	17	4,723,586,052.00	3,759,810,823.28
△客户贷款及垫款净增加额	18		
△存放中央银行和同业款项净增加额	19		
△支付原保险合同赔付款项的现金	20		
△拆出资金净增加额	21		
△支付利息、手续费及佣金的现金	22		
△支付保单红利的现金	23		
支付给职工及为职工支付的现金	24	66,436,601.72	56,348,013.89
支付的各项税费	25	352,556,269.42	745,021,013.79
支付其他与经营活动有关的现金	26	30,949,840,087.55	39,754,045,162.69
经营活动现金流出小计	27	36,092,419,010.69	44,315,225,013.65
经营活动产生的现金流量净额	28	-1,855,467,505.40	-4,761,984,634.63
二、投资活动产生的现金流量:	29		
收回投资收到的现金	30	8,292,385,064.05	12,220,786,481.76
取得投资收益收到的现金	31	1,832,959,168.78	1,677,993,960.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33		
收到其他与投资活动有关的现金	34	20,000,000,000.00	14,650,000,000.00
投资活动现金流入小计	35	30,125,344,232.83	28,548,780,442.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	30,496.00	4,119,346.90
投资支付的现金	37	9,506,000,000.00	22,156,827,400.00
△质押贷款净增加额	38		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
支付其他与投资活动有关的现金	40	21,200,000,000.00	14,850,000,000.00
投资活动现金流出小计	41	30,706,030,496.00	37,010,946,746.90
投资活动产生的现金流量净额	42	-580,686,263.17	-8,462,166,304.44
三、筹资活动产生的现金流量:	43		
吸收投资收到的现金	44	680,000,000.00	1,000,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
取得借款收到的现金	46	26,749,149,833.67	30,123,879,151.85
收到其他与筹资活动有关的现金	47		
筹资活动现金流入小计	48	27,429,149,833.67	31,123,879,151.85
偿还债务支付的现金	49	20,624,955,643.09	16,285,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	2,480,176,657.95	1,802,883,430.36
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	51		
支付其他与筹资活动有关的现金	52	33,542,098.62	8,143,178.11
筹资活动现金流出小计	53	23,138,674,399.66	18,096,026,608.47
筹资活动产生的现金流量净额	54	4,290,475,434.01	13,027,852,543.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55		
五、现金及现金等价物净增加额	56	1,854,321,665.44	-196,298,395.69
加:期初现金及现金等价物余额	57	1,706,974,073.84	1,903,272,469.53
六、期末现金及现金等价物余额	58	3,561,295,739.28	1,706,974,073.84

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



徐向生

13



杜杰

杜杰





杜杰

杜杰

李坤印

李坤印

王强

徐进印

徐进

王强

金额单位：元

所有者权益变动表

2022年度

归属于母公司所有者权益															少数股东权益	所有者权益合计
所有者权益变动表	实收资本(或股本)				资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	合计	13	14		
	1	2	3	4											5	6
一、上年年末余额	2,477,305.70(1.00)				5,572,867.43(1.28)		-71,642,833.35			2,465,082.58(4.29)		3,773,438,317.70		16,338,962,457.81		
二、本年年初余额	2,477,305.70(1.00)				5,572,867.43(1.28)		-71,642,833.35			2,465,082.58(4.29)		3,773,438,317.70		16,338,962,457.81		
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,000,000,000.00				-101,943,970.25		87,436,576.62			179,238,275.10		-524,806,899.62		31,234,021.35		
(一)综合收益总额					698,000,000.00		87,436,576.62					786,436,576.62		881,977,273.10		
(二)所有者投入和减少资本														108,636,499.25		
1.所有者投入的普通股					698,000,000.00							698,000,000.00		698,000,000.00		
2.其他权益工具持有者投入资本																
3.股份支付计入所有者权益的金额																
4.其他																
(三)利润分配																
1.提取盈余公积																
2.提取专项储备																
3.提取一般风险准备																
4.对股东的分配																
5.其他																
(四)所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本(或股本)																
2.盈余公积转增资本(或股本)																
3.盈余公积弥补亏损																
4.设定受益计划变动额结转留存收益																
5.其他综合收益结转留存收益																
6.其他																
四、本年年末余额	3,477,305.70(1.00)				7,270,923.18(1.28)		16,436,576.62			2,644,320.68(4.58)		3,161,541,418.08		16,750,216,482.26		

王强

李坤印

李坤印

王强

徐进印

徐进

王强

所有者权益变动表(续)

金额单位:元

项目	所有者权益工具				资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他									
一、上年年末余额	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1. 上年年末余额	2,372,305,704.00				6,473,147,035.74		-42,427,485.14		2,420,474,342.29		3,408,701,239.21		14,777,290,822.01
二、本年年初余额	2,372,305,704.00				6,473,147,035.74		-42,427,485.14		2,420,474,342.29		3,408,701,239.21		14,777,290,822.01
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额													
1. 所有者在企业所有者权益中的权益													
2. 其他综合收益													
3. 其他综合收益													
4. 其他综合收益													
(二)所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入和减少资本													
2. 所有者投入和减少资本													
3. 所有者投入和减少资本													
4. 所有者投入和减少资本													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取盈余公积													
3. 提取盈余公积													
4. 提取盈余公积													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 资本公积转增资本(或股本)													
3. 资本公积转增资本(或股本)													
4. 资本公积转增资本(或股本)													
5. 资本公积转增资本(或股本)													
6. 其他													
四、本年年末余额	2,372,305,704.00				7,372,867,481.78		-71,642,033.37		2,492,082,584.28		3,715,028,817.70		16,739,082,427.91

会计负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李坤印

徐进

徐进

杜杰



上海陆家嘴（集团）有限公司

2022 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）为有限责任公司（国有独资），本公司的前身为上海陆家嘴金融贸易区开发公司，成立于 1990 年，根据沪体改委（97）23 号文改建为有限责任公司并组建本公司。本公司于 1990 年 8 月 29 日成立，2011 年度上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对本公司增资 614,110,000.00 元，2021 年度上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对本公司增资 100,000,000.00 元，2022 年度上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对本公司增资 1,000,000,000.00 元，本公司注册资本变更为人民币 345,730.5704 万元。本公司于 2022 年 10 月 21 日取得最新的由中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91310000132206713C 的《营业执照》。注册地址为中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号，法定代表人为徐而进。

本公司所属行业：房地产业。

公司经营范围许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；艺术品进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内贸易代理；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本公司的最终控制方为上海市浦东新区国有资产管理委员会。

本公司财务报告于 2023 年 4 月 5 日经本公司管理当局批准。

本公司的营业期限为：1990 年 8 月 29 日至无固定期限。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，本公司的财务报表系在持续经营为假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真

实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大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，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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量

的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公

司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1）各参与方均受到该安排的约束；2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

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。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1）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；2）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；3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5）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。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指公司库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。

（九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

1. 金融资产

（1）金融资产分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产；
- 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：以摊余成本计量；以公允价值计量且其变动计入当期损益。

以摊余成本计量：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、结算备付金、拆出资金、买入返售金融资产、应收账款、其他应收款、发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内（含一年）到

期的发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的发放贷款和垫款、债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

(2) 金融资产的减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款、债权投资和买入返售金融资产在本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他

综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（3）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，且本公司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
- 3) 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余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其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

2. 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、拆入资金、卖出回购金融资产款、代理买卖证券款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。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，本公司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。

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，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，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。

（十）应收款项

本公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整

个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试相结合的方法。单项测试包括：

1. 对个别情况采用个别认定法，在有确凿证据表明该应收款项不能收回或收回可能性很小，如：债务单位很有可能破产、资不抵债、现金流量严重不足、或技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化、长期逾期不能收回等情况下按账面净额全额计提坏账准备，或按可预计的损失金额计提坏账准备。

对于单项金额超过 100 万元的应收款项需单独进行减值测试，计提减值准备。

2. 有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

3. 除上述情况外，下列情况一般不能全额计提坏账准备，如：当年发生的应收款项；已有计划对应收款项进行债务重组。期末除已按个别认定法计提坏账准备、应收关联方款项、尚未完成合同约定的情况外，其他均按应收款项各级账龄的余额和下列比例计提坏账准备（除上海陆家嘴金融发展有限公司及下属公司）：

应收款项账龄

应收款项账龄	计提比例（%）
0-6 个月（含 6 个月）	0.00
6 个月-1 年（含 1 年）	50.00
1 年以上	100.00

（十一）存货

1. 存货的分类

存货分类为：原材料、自制半成品及在产品、在建房地产开发产品、库存商品（产成品）、艺术类资产和其他（尚未开发的土地储备）等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。采用永续盘存制。低值易耗品和包装物采用一次转销法。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计价。可变现净值指以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的价值确定。本公司年末按单个存货项目比较存货成本与可变现净值孰低，如果存货可变现净值低于存货成本，按其差额分项计提存货跌价准备，计入当期损益。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货可变现净值的确认方法

(1) 房地产开发业务的核算内容和方法

房地产开发业务指本公司发生的土地开发业务和房地产开发业务，相应成本在开发成本中进行归集和核算，开发成本各项内容如下：

1) 取得土地使用权支付金额。指为取得土地使用权所支付的金额，主要包括土地买价或出让金、契税等。

2) 土地征用及拆迁补偿费。指在土地开发过程中所发生的各项费用，主要包括耕地开垦费、耕地占用税、养老安置费、动拆迁补偿支出、动迁劳务费、过渡费、土地使用费、土地闲置费、土地变更用途和超面积补交的地价及相关税费、契税等。

3) 前期工程费。指项目开发前期发生的规划设计费、方案征集费、勘察测绘费、土地平整费、围墙费、可行性研究、筹建等。

4) 建筑安装工程费。指开发项目开发过程中发生的各项建筑安装费用。主要为开发项目建筑工程费和开发项目安装工程费，内容包括基础工程、主体结构工程、门窗工程、公共部位精装修、室内精装修、样板房、室内水暖气电管线设备、室内设备及安装、消防系统、智能化系统等。

5) 基础设施建设费。指开发项目在开发过程中所发生的各项基础设施支出，主要包括开发项目内道路、路桥、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明等社区管网工程费和环境卫生、园林绿化等园林环境工程费等。

6) 公共配套设施费。指开发项目内发生的、独立的、非营利性的，且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府或具有公益性质的用于政府公用事业单位的公共配套设施支出。按项目性质实际情况包括大市政配套、公建政配套、小区配套费、物业管理场所、电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、会所等配套设施等。

7) 资本化利息。指为房地产项目借入资金所发生的利息及有关费用，符合资本化条件的，予以资本化，计入资本化利息支出。

8) 开发间接费。指为直接组织和管理开发项目所发生的，且不能将其归属于特定成本对象的成本费用性支出。主要包括管理人员工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、工程管理费、维修基金、周转房摊销以及项目营销设施建造费等。

(2) 开发成本的成本归集及分摊的方法

1) 发生时归集：对当期实际发生的各项开发成本，按其性质、经济用途及发生的地点、时间区进行整理、归类，并将其区分计入不同的开发成本核算对象。

2) 成本分摊：当期发生的取得土地使用权费用、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、资本化利息、开发间接费等，属于能直接归集到开发成本发生对象的，按成本对象直接归集；无法按成本对象直接归集的，需要在各开发成本对象分摊的成本，按受益的原则和配比的原则分摊计入。

3) 土地成本预提：转让开发土地或开发产品，结转开发成本时，对于尚未支付的开发成本，

按照对工程预算成本的最佳估计预提，待实际发生时冲减该项预提费用。土地开发同时连结房地产开发的，属于一次性取得土地、分期开发房地产的情况，或成片土地开发情况的，其土地开发成本先按土地整体预估成本进行分配，待土地整体开发完毕再行调整。

4) 公共配套设施费的核算方法：不能够对外经营销售的公共配套设施按开发产品项目的项目可售建筑面积分摊计入成本；能够对外经营销售的公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时单独计入开发产品。公共配套设施费构成土地开发成本预算的一部份，土地销售成本的结转包括公共配套设施费预算在该开发区域的成本分摊。

5) 资本化利息的分摊：属于不同开发成品共同负担的，按直接成本法或按预算造价法进行分配。

6) 其他成本项目的分配方法按合理性原则确定。

(3) 开发成本的结转

1) 房地产开发项目竣工验收后，应按各种土地和房屋的用途，将不同成本对象的实际开发成本分别结转有关开发产品账户。

2) 投资性房地产如尚未办理竣工验收手续已投入使用，则按预计成本入账，按照各自摊销年限平均摊销，计入相应成本费用，待项目竣工决算后调整预计与实际数差异。

(4) 艺术类资产的成本归集

本公司将美术馆中用于日常经营售卖的艺术类资产作为存货核算，以下为取得相关商品的成本在该业务中归集：取得艺术类资产发生的购买价款、必要的保险费用、相关中介费用等。

(十二) 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，是指本公司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，是指本公司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。

(十三) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价(除应收款项)列示为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（十四）客户交易结算资金核算办法

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

本公司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。

（十五）融资融券会计核算

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

1. 融出资金

本公司将资金出借客户，确认应收债权，并确认相应利息收入。

2. 融出证券

本公司对融出的证券，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。

3. 融资融券

本公司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。

本公司对融资类业务形成的资产计提减值准备，详见预期信用损失的计量。

（十六）客户资产管理业务核算方法

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

本公司受托经营资产管理业务，比照证券投资基金核算，独立建账，独立核算。

本公司按合同规定比例计算的应由本公司享有的收益，确认收入。

（十七）信托业务核算方法

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

（十八）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对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。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外

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所有者权益。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；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的，认定为重大影响。

4. 长期股权投资的处置

（1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

（2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十九）投资性房地产

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，对所有投资性房地产，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。预计使用寿命及残值率的具体数值，通过经公司管理层同意的具体核算原则另行规定。每年年度终了对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧（摊销）方法进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。

公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（二十）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指使用期限超过一年的房屋及建筑物、通用及专用设备、运输设备、办公及其他设备、市政及公益性资产等；固定资产的确认标准为单位价值不低于 20,000.00 元。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为公司提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	预残率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物			
其中：土地使用权	剩余可使用年限		
建筑物	20-40	2-5	2.38-4.90
通用及专用设备	5	0-5	19.00-20.00
运输工具	4-5	0-5	19.00-25.00
办公设备	1-5	0-5	19.00-100.00
电子设备	1-5	0-5	19.00-100.00
其他	3-5	5	19.00-31.67
市政及公益性资产（注）	不计提折旧		

注 1：市政及公益性资产按上海市浦东新区财政局财务会计处的有关文件精神不计提折旧。

3. 固定资产后续支出的处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的主要包括更新改造支出、修理费用、装修支出等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（二十一）在建工程

1. 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

本公司的在建工程按工程项目单独核算，以实际发生的全部支出入账，并在工程达到预定可使用状态时按工程全部成本转入固定资产，或经管理层认定转为投资性房地产。与购建在建工程直接相关的借款利息支出和外币折算差额等借款费用，在工程项目达到预定可使用状态前予以资本化，计入工程成本；在工程项目达到预定可使用状态后，计入当期损益。

期末对在建工程按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产可收回金额低于账面价值的差额，提取在建工程减值准备，并计入当期损益。

2. 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十二）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可

销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（二十三）无形资产

1. 无形资产标准

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。本公司的无形资产是指土地使用权、车位使用权、非专利技术和软件等。其中：可辨认标准为符合条件之一：

（1）能够从公司中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换；

（2）源自合同性权利或者其他法定权利，无论这些权利是否可以从公司或其他权利和义务中转移或者分离。

2. 无形资产确认条件

当同时满足（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；（2）该无形资产的成本能够可靠地计量这二项条件时，确认为无形资产。

3. 无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。

在其预计使用期限内分期平均摊销，计入各期损益。无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

4. 无形资产的摊销

无形资产应在预计使用年限内平均摊销，计入当期损益。如预计使用年限超过了相关合同或法律规定使用年限的，按不超过最低规定使用年限的期限摊销；如无合同或法律规定使用年限的，按不超过 10 年的期限摊销。

土地使用权按土地有效使用期限平均摊销。

5. 土地使用权的核算方法

本公司取得的土地使用权通常应确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，应当将其转为投资性房地产。

自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物应分别进行处理。外购土地及建筑物支付的价款应当在建筑物与土地使用权之间进行分配，难以合理分配的，应全部作为固定资产。

房地产开发公司取得土地用于建造对外出售的房屋建筑物，相关的土地使用权账面价值应当计入所建造的房屋建筑物成本。

6. 无形资产减值

对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

7. 研究开发费用

研究阶段的有关支出在发生时应当费用化计入当期损益。

开发阶段的支出予以资本化，确定为无形资产成本。

内部开发无形资产的成本仅包括在满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总和，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

（二十四）长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出、但将于正常生产经营后摊销或摊销期超过 1 年的各项费用，主要包括开办费、使用期超过 1 年的工器具费、预付经营租入固定资产的租金、经营租赁方式租入的固定资产改良支出、融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用等。长期待摊费用除开办费在开始生产经营当月一次计入损益外，均在各项目的预计受益期间内平均摊销，计入各期的损益。受益期不明确的，按照如下原则摊销：

- 1) 300 万元及以下，分 12 个月摊销，无残值。
- 2) 300 万元~1,000 万元（含），分 2 年摊销，无残值。
- 3) 1,000 万元以上，分 3 年摊销，无残值。

（二十五）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。

（二十六）合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。说明合同负债的核算内容、确认方法。

（二十七）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、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。

1. 短期薪酬

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- （1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- （2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2. 离职后福利

（1）设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1) 服务成本, 包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- 2) 设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

- 3) 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本, 上述第 1) 项和第 2) 项计入当期损益; 第 3) 项计入其他综合收益。

3. 辞退福利

辞退福利主要包括:

(1) 在职工劳动合同尚未到期前, 不论职工本人是否愿意, 本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

(2) 在职工劳动合同尚未到期前, 为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿, 职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益:

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的, 适用短期薪酬的相关规定; 辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的, 适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理, 除此之外的其他长期职工福利, 按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十八) 应付债券

应付债券按其公允价值, 即以实际收到的款项(收到对价的公允价值)扣减交易费用的差额作为初始确认金额, 并以摊余成本进行后续计量。对实际收到的借入资金净额和到期应偿还金额之间的差额采用实际利率法在借款期间内摊销, 摊销金额计入当期损益。

(二十九) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时, 如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的, 确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2. 预计负债的计量方法

金额是清偿该预计负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定：
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

(三十) 收入

收入，是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

1. 收入的确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的资产
- (3) 本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- (1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务
- (2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权
- (3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品
- (4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬
- (5) 客户已接受该商品
- (6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象

2. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(1) 可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。公司在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

(3) 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

(4) 应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

公司应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。公司应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，公司应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（三十一）合同成本

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本公司将为获取合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本公司按照相关合同项下与确认劳务收入相同的基础摊销计入损益。

（三十二）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 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。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

1）以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（三十三）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（包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异）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，视同可抵扣暂时性差异。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本公司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。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制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的，不予确认。

（三十四）租赁

承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债。

对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益；

（三十五）持有待售

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小），预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类

别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（三十六）分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

（三十七）公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。

不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

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。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

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

本公司采用估值技术时考虑了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。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有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，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是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。

第二层次输入值是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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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。

（三十八）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。此前本公司下属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，本公司下属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。

（三十九）一般风险准备及信托赔偿准备金

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

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

根据中国银行业监督管理委员会颁布的《信托公司管理办法》有关规定，本公司下属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。

（四十）信托业保障基金

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

1. 信托公司按净资产余额的 1%认购，每年 4 月底前以上年度末的净资产余额为基数动态调整；

2. 资金信托按新发行金额的 1%认购，其中：属于购买标准化产品的投资性资金信托的，由信托公司认购；属于融资性资金信托的，由融资者认购。在每个资金信托产品发行结束时，缴入信托公司基金专户，由信托公司按季向保障基金公司集中划缴；

3. 新设立的财产信托按信托公司收取报酬的 5%计算，由信托公司认购。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

1. 执行《企业会计准则解释第 15 号》

本公司自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

本公司自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

2. 执行《企业会计准则解释第 16 号》

本公司自 2022 年 11 月 30 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

本公司自 2022 年 11 月 30 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

（二）会计估计变更情况

无。

（三）前期重大会计差错更正情况

无。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税（一般纳税人）	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3、6、9、13
增值税（小规模纳税人）	按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额	3、5
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增缴纳增值税）	3、5
企业所得税	应纳税所得额	16.5、20、25
城市维护建设税	应缴流转税税额	1、5、7
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
土地使用税	使用面积	3 元/m ² 、6 元/m ² 、10 元/m ²

注：东达（香港）投资有限公司注册地为中国香港，适用当地税率，为 16.5%。

（二）税收优惠及批文

1. 根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号）文件规定：“2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2022〕13 号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。”

故对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

小型微利企业无论按查账征收方式或核定征收方式缴纳企业所得税，均可享受上述优惠政策。

2. 根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的通知》（财税〔2018〕54 号）及《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财税〔2021〕6 号）等相关规定，本集团在 2018 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的期间内，新购买的低于 500 万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用，在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。

3. 根据 2019 年 4 月 15 日财政部、国家税务总局《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》财税〔2019〕61 号，上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司公共租赁住房按有关规定享受相关税收优惠政策。

（1）对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公共租赁住房，依据政府部门出具的相关材料，按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公共租赁住房涉及的城镇土地使用税。

（2）对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公共租赁住房，依据政府部门出具的相关材料，按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。

（3）对公共租赁住房免征房产税。对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征营业税。公共租赁住房经营管理单位应单独核算公共租赁住房租金收入，未单独核算的，不得享受免征营业税、房产税优惠政策。

（4）《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》原执行期限为 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，现延期至 2023 年 12 月 31 日。

根据《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见〉的通知》（沪府办规〔2021〕12 号）规定，自 2021 年 12 月 1 日起，经市房管部门认定的、确认的单位租赁房项目，统一按照《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定享受相关税收优惠政策。相关房产项目由可享受免征增值税政策变更为可选择简易征收减按 1.5% 计算缴纳增值税或选择一般计税；对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。

4. 根据国家税务总局公告 2019 年第 2 号关于《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得

税减免政策有关问题的公告》，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2021 年第 12 号）自 2021 年 1 月 1 日起施行，2022 年 12 月 31 日终止执行。子企业上海陆家嘴人才公寓资产管理有限公司、上海陆家嘴动拆迁有限责任公司、上海欣州六里劳动服务公司、上海浦东美术馆经营管理有限公司、上海前滩国际商务区园区管理有限公司、上海前滩国际商务区运营管理有限公司和上海佳纪资产管理有限公司等为小微企业，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

5. 根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号）及相关规定，自 2019 年 4 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 9%；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。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 13%。

6. 财政部、国家税务总局于 2016 年 1 月 29 日发布了《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税[2016]12 号），通知自 2016 年 2 月 1 日起执行。根据该规定，子企业上海陆家嘴临港城市投资有限公司、上海耀体实业发展有限公司、上海文腾投资有限公司、上海前安投资有限公司、上海前康投资有限公司、上海企荣投资有限公司、上海前耀投资有限公司等属于按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人，享受免征教育费附加、地方教育费附加的税收优惠。

七、企业合并及合并财务报表

（一）本公司重要二级子企业情况

子企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)	投资额 (万元)	取得方式
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（注 1）	2	1	上海	上海	房地产业	403,419.74	55.42	55.78	242,208.55	1
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司（注 2）	2	1	上海	上海	房地产业	12,000.00	90.00	100.00	12,000.00	1
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	15,280.00	100.00	100.00	15,280.00	1
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	5,168.00	100.00	100.00	5,168.00	1
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	2	1	上海	上海	建筑业	3,500.00	100.00	100.00	3,883.99	1
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	20,953.65	100.00	100.00	20,953.65	1
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	2	1	上海	上海	建筑业	16,360.00	100.00	100.00	16,360.00	1
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	44,716.38	70.00	70.00	31,301.45	1
上海陆家嘴东益实业有限公司	2	1	上海	上海	租赁和商务服务业	500.00	100.00	100.00	500.00	1
上海陆家嘴至茂投资有限公司	2	1	上海	上海	租赁和商务服务业	378,250.00	100.00	100.00	378,250.00	1
上海东荟实业有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	1
上海东馨实业有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	180,000.00	100.00	100.00	180,000.00	1
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	2	1	上海	上海	租赁和商务服务业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1

子企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)	投资额 (万元)	取得方式
上海陆川房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	100,000.00	100.00	100.00	100,000.00	1
上海浦东美术馆经营管理有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	60,900.00	100.00	100.00	60,900.00	1
东达(香港)投资有限公司	2	3	香港	香港	实业投资	6,450.00	100.00	100.00	6,450.00	1
上海东表置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	1,600,000.00	70.00	70.00	1,600,000.00	1
上海祝湛建设发展有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	240,000.00	100.00	100.00	240,000.00	1

注 1：本公司直接持有上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 56.42%股权，本公司全资子公司东达(香港)投资有限公司持有上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 0.36%股份，因此本公司对陆家嘴股份的表决权比例为 56.78%。

注 2：上海陆家嘴乐园房产开发有限公司持股 10%的股东为本公司全资子公司上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司，因此对其有 100%的表决权。

注 3：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位。

注 4：取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他。

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因
无。

(三) 母公司直接或通过其他子企业间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因
无。

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东 持股比例	当年归属于少 数股东的损益	当年向少数股 东支付的股利	年末累计少 数股东权益
1	上海陆家嘴金融贸易区 开发股份有限公司	43.22%	921,107,187.80	940,632,600.69	18,163,244,580.67
2	上海前滩国际商务区投 资(集团)有限公司	30.00%	415,505,593.02	56,325,000.00	4,964,736,329.75

2. 主要财务信息

项目	本年数		上年数	
	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司
流动资产	56,672,861,364.81	22,406,873,501.37	56,417,215,787.77	27,051,983,872.61
非流动资产	69,765,596,407.61	28,045,185,130.86	64,478,671,246.96	25,590,537,961.53
资产合计	<u>126,438,457,772.42</u>	<u>50,452,058,632.23</u>	<u>120,895,887,034.73</u>	<u>52,642,521,834.14</u>
流动负债	51,421,665,197.84	25,404,387,886.30	55,967,604,731.44	30,356,386,312.02
非流动负债	37,357,807,280.36	11,286,185,723.96	26,505,705,562.41	8,866,673,315.21
负债合计	<u>88,779,472,478.20</u>	<u>36,690,573,610.26</u>	<u>82,473,310,293.85</u>	<u>39,223,059,627.23</u>
营业收入	10,128,277,247.98	3,688,860,504.26	11,471,590,777.44	9,354,413,876.67
净利润	1,460,922,031.31	1,035,655,926.70	5,015,678,592.22	3,123,307,938.87
综合收益总额	1,488,647,984.33	1,035,655,926.70	5,016,520,359.45	3,123,307,938.87
经营活动现金流量	-539,026,302.25	-6,854,251,565.43	3,714,767,531.66	-120,013,665.61

(五) 子企业与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理方法

无。

(六) 本年不再纳入合并范围的原子企业

序号	企业名称	注册地	注册资本(元)	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	本期不再纳入合并范围的原因
1	上海陆家嘴城建开发有限责任公司	上海	10,000,000.00	房地产业	30.00	100.00	注销
2	上海陆家嘴临港城市投资有限公司	上海	200,000,000.00	商务服务业	100.00	100.00	注销

注 1：上海陆家嘴城建开发有限责任公司持股 70%的股东为本公司子企业上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司，因此对其有 100%的表决权。

注 2：上海陆家嘴城建开发有限责任公司、上海陆家嘴临港城市投资有限公司因于 2022 年已注销，故本公司不再将其纳入合并范围。

(七) 本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
1	上海塘赢置业有限公司	3	1	上海	上海	房地产业	245,000.00	100.00	100.00	245,000.00	1
2	上海新辰酒店管理有限公司	4	1	上海	上海	租赁和商务服务业		100.00	100.00		1
3	上海耀雪置业有限公司	3	1	上海	上海	租赁和商务服务业	100,000.00	57.14	57.14	62,276.12	3
4	上海东绣物业经营管理有限公司	3	1	上海	上海	房地产业	150.00	100.00	100.00	150.00	3

注 1：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位。

注 2：取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他。

(八) 本年发生的同一控制下企业合并情况

无。

(九) 本年发生的非同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	账面净资产	可辨认净资产公允价值 金额	确定方法	交易对价
上海耀雪置业有限公司	2022-11-30	941,818,066.45	985,304,992.82	资产基础法	235,154,904.11
上海东绣物业经营管理有限公司	2022-02-15	2,478,919.54	2,478,919.54	资产基础法	2,478,919.54

续上表：

公司名称	商誉 金额	确定方法	购买日至期末被购买方 的收入	购买日至期末被购买方 的净利润
上海耀雪置业有限公司	77,124,529.66	评估值	2,980,784.67	-5,184,375.96
上海东绣物业经营管理有限公司			11,874,840.59	2,858,523.10

(十) 本年发生的反向购买

无。

(十一) 本年发生的吸收合并

无。

(十二) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团的债务的重大限制

无。

(十三) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

无。

(十四) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

无。

(十五) 子企业向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

无。

八、合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	431,438.46	399,403.40
银行存款	7,863,039,122.89	17,220,870,542.46
其他货币资金	175,721,123.67	66,002,405.12
合 计	<u>8,039,191,685.02</u>	<u>17,287,272,350.98</u>

其中：存放在境外的款项总额：无。

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
工程项目专户	78,397,887.44	
农民工工资专户	26,420,677.98	13,085,435.93
保函保证金	13,177,637.26	14,133,900.88
债券募集资金监管户	245,030.56	
委贷专户	18,703.12	22,370,625.22
合 计	<u>118,259,936.36</u>	<u>49,589,962.03</u>

（二）结算备付金

1. 按类别列示

项 目	期末余额	期初余额
客户备付金	593,999,436.09	438,107,408.84
公司备付金	139,579,872.67	184,349,201.08
小 计	<u>733,579,308.76</u>	<u>622,456,609.92</u>
加：应收利息	180,115.80	207,358.25
合 计	<u>733,759,424.56</u>	<u>622,663,968.17</u>

2. 按币种列示

项 目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
客户普通备付金						
-人民币	465,797,966.61	1.0000	465,797,966.61	390,355,464.03	1.0000	390,355,464.03
-美元	8,179,820.58	6.9646	56,969,178.41	6,754,599.43	6.3757	43,065,299.59
-港币	5,700,280.40	0.8933	5,091,889.47	5,732,198.17	0.8176	4,686,645.22
小 计			<u>527,859,034.49</u>			<u>438,107,408.84</u>
客户信用备付金						
-人民币	66,140,401.60	1.0000	66,140,401.60		1.0000	
小 计			<u>66,140,401.60</u>			
客户备付金合计			<u>593,999,436.09</u>			<u>438,107,408.84</u>
公司自有备付金						
-人民币	139,579,872.67	1.0000	139,579,872.67	184,056,924.88	1.0000	184,056,924.88
-美元		6.9646		10,000.00	6.3757	63,757.00
-港币		0.8933		279,500.00	0.8176	228,519.20
小 计			<u>139,579,872.67</u>			<u>184,349,201.08</u>
公司备付金合计			<u>139,579,872.67</u>			<u>184,349,201.08</u>
加：应收利息			180,115.80			207,358.25
合 计			<u>733,759,424.56</u>			<u>622,663,968.17</u>

（三）拆出资金

项 目	期末余额	期初余额
融出资金	883,328,578.20	928,576,517.67
合 计	<u>883,328,578.20</u>	<u>928,576,517.67</u>

(四) 交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,341,400,004.03	4,815,241,478.09
其中：债务工具投资	2,037,905,644.05	2,442,364,994.72
权益工具投资	7,303,494,359.98	2,372,876,483.37
合 计	9,341,400,004.03	4,815,241,478.09

(五) 应收票据

1. 应收票据分类

种 类	期末数		期初数			
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	1,591,500.00		1,591,500.00			
合 计	1,591,500.00		1,591,500.00			

2. 应收票据坏账准备

类 别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,591,500.00	100.00			1,591,500.00
合 计	1,591,500.00	100.00			1,591,500.00

接上表：

类 别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
合 计					

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

名 称	期末数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率(%)
银行承兑汇票小计	<u>1,591,500.00</u>		
银行承兑汇票	1,591,500.00		
合 计	<u>1,591,500.00</u>		

接上表:

名 称	期初数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率(%)
银行承兑汇票小计			
银行承兑汇票			

合 计

3. 期末已质押的应收票据。

无。

4. 期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据。

无。

5. 期末因出票人未履约而转为应收账款的票据

无。

(六) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	<u>1,391,769,442.50</u>	<u>3,091,947.77</u>	<u>1,177,811,344.69</u>	<u>915,040.04</u>
0-6 个月 (含 6 个月)	1,378,294,787.39		981,832,557.00	
6 个月-1 年 (含 1 年)	13,474,655.11	3,091,947.77	195,978,787.59	915,040.04
1 年以上	491,615,102.89	105,353,800.58	123,182,620.44	85,354,466.38
合 计	<u>1,883,384,545.39</u>	<u>108,445,748.35</u>	<u>1,300,993,965.03</u>	<u>86,269,506.42</u>

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	账面余额		期末数		坏账准备	预期信用损 失率（%）	账面价值
	金额	比例（%）	金额				
按单项计提坏账准备的应 收账款	80,001,842.21	4.25	79,431,842.21		99.29		570,000.00
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	<u>1,803,382,703.18</u>	<u>95.75</u>	<u>29,013,906.14</u>				<u>1,774,368,797.04</u>
其中：账龄组合	1,800,752,668.28	95.61	29,013,906.14		1.61		1,771,738,762.14
其他组合	2,630,034.90	0.14					2,630,034.90
合 计	<u>1,883,384,545.39</u>	<u>100.00</u>	<u>108,445,748.35</u>				<u>1,774,938,797.04</u>

接上表:

类 别	账 面 余 额		期 初 数		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	坏 账 准 备	
				预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应 收账款	80,601,842.21	6.20	69,195,842.21	85.85	11,406,000.00
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	<u>1,220,392,122.82</u>	<u>93.80</u>	<u>17,073,664.21</u>		<u>1,203,318,458.61</u>
其中：账龄组合	1,217,917,889.08	93.61	17,073,664.21	1.40	1,200,844,224.87
其他组合	2,474,233.74	0.19			2,474,233.74
合 计	<u>1,300,993,965.03</u>	<u>100.00</u>	<u>86,269,506.42</u>		<u>1,214,724,458.61</u>

3. 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账 面 余 额	坏 账 准 备	期 初 数	计 提 理 由
			预期信用损失率 (%)	
爱迪新能源资管计划	37,420,000.00	36,850,000.00	98.48	无法预计收回时间
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
富贵鸟股份有限公司	9,771,037.98	9,771,037.98	100.00	无法预计收回时间
客户购房款	400,000.00	400,000.00	100.00	无法预计收回时间
合 计	<u>80,001,842.21</u>	<u>79,431,842.21</u>		

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账 龄	期末数		期初数			
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,389,139,469.60	77.14	3,091,947.77	1,175,352,272.93	96.51	915,040.04
0-6 个月 (含 6 个月)	1,375,664,814.49	76.39		985,519,666.55	80.92	
6 个月-1 年 (含 1 年)	13,474,655.11	0.75	3,091,947.77	189,832,606.38	15.59	915,040.04
1 年以上	411,613,198.68	22.86	25,921,958.37	42,565,616.15	3.49	16,158,624.17
合 计	1,800,752,668.28	100.00	29,013,906.14	1,217,917,889.08	100.00	17,073,664.21

(2) 其他组合

组合名称	期 末 数		期 初 数	
	账 面 余 额	计 提 比 例 (%)	账 面 余 额	计 提 比 例 (%)
关联方组合	2,630,034.90		2,474,233.74	
合 计	<u>2,630,034.90</u>		<u>2,474,233.74</u>	

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
上海市浦东新区祝桥镇人民政府	810,407,967.77	43.03	
爱迪新能源资管计划	37,420,000.00	1.99	36,850,000.00
东北特殊钢铁集团	32,410,804.23	1.72	32,410,804.23
上海建工七建集团有限公司	32,023,656.07	1.70	6,178,029.64
宝山钢铁股份有限公司	20,733,130.51	1.10	
合 计	<u>932,995,558.58</u>	<u>49.54</u>	<u>75,438,833.87</u>

(七) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额 金额	坏账准 比例(%) 备	账面余额 金额	坏账准 比例(%) 备
1年以内(含1年)	96,495,015.36	28.09	26,143,639.78	7.66
1至2年	32,102,332.34	9.35	2,909,617.54	0.85
2至3年	1,616,643.67	0.47	173,383,783.42	50.81
3年以上	213,252,342.72	62.09	138,838,801.20	40.68
合 计	<u>343,466,334.09</u>	<u>100.00</u>	<u>341,275,841.94</u>	<u>100.00</u>

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海市浦东新区航头镇人民政府	170,751,490.00	3年以上	尚未使用的动迁房源
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海浦惠投资有限公司	41,735,553.82	3年以上	尚未使用的动迁房源
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海市浦东新区新场镇人民政府	7,564,462.40	1-2年	动迁安置工作未完成
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	国网上海市电力公司	5,298,188.37	1-2年、2-3年、3年以上	尚未开票结转成本
合 计		<u>225,349,694.59</u>		

注：上海市浦东新区航头镇人民政府、上海浦惠投资有限公司预付账款为本公司为开发荣成地块土地预付的动迁安置房款及房屋征收补偿款，在相应动迁房或动迁补偿款实际交付予动迁户后进行结算，转入本公司土地开发成本。其中，上海市浦东新区航头镇人民政府、上海浦惠投资有限公司为合同约定收款方，房屋出售方为上海东升置业发展有限公司。

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
上海市浦东新区航头镇人民政府	170,751,490.00	49.71	
上海浦惠投资有限公司	58,166,027.69	16.94	
国网上海市电力公司	29,366,660.82	8.55	
上海东浩国际商务有限公司	11,605,118.49	3.38	
上海市浦东新区新场镇人民政府	7,564,462.40	2.20	
合 计	<u>277,453,759.40</u>	<u>80.78</u>	

(八) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		1,189,173.07
应收股利		
其他应收款项	1,844,523,259.83	1,951,523,179.96
合 计	<u>1,844,523,259.83</u>	<u>1,952,712,353.03</u>

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
委托贷款		1,189,173.07
合 计		<u>1,189,173.07</u>

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	<u>411,167,743.66</u>		<u>1,047,295,440.50</u>	
0-6个月(含6个月)	392,689,596.69		959,719,786.49	
6个月-1年(含1年)	18,478,146.97		87,575,654.01	
1年以上	1,469,517,755.07	36,162,238.90	947,741,082.64	43,513,343.18
合 计	<u>1,880,685,498.73</u>	<u>36,162,238.90</u>	<u>1,995,036,523.14</u>	<u>43,513,343.18</u>

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 预期信用损 失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应 收款项	27,833,869.20	1.48	26,909,675.46	96.68	924,193.74
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款项	<u>1,852,851,629.53</u>	<u>98.52</u>	<u>9,252,563.44</u>		<u>1,843,599,066.09</u>
其中：其他组合	1,851,522,208.47	98.45	8,922,573.33	0.48	1,842,599,635.14
账龄组合	1,329,421.06	0.07	329,990.11	24.82	999,430.95
合 计	<u>1,880,685,498.73</u>	<u>100.00</u>	<u>36,162,238.90</u>		<u>1,844,523,259.83</u>

接上表：

种 类	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 预期信用 损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应 收款项	292,817,529.93	14.68	26,909,675.46	9.19	265,907,854.47
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款项	<u>1,702,218,993.21</u>	<u>85.32</u>	<u>16,603,667.72</u>		<u>1,685,615,325.49</u>
其中：其他组合	1,699,086,920.36	85.16	16,270,677.61	0.96	1,682,816,242.75
账龄组合	3,132,072.85	0.16	332,990.11	10.63	2,799,082.74
合 计	<u>1,995,036,523.14</u>	<u>100.00</u>	<u>43,513,343.18</u>		<u>1,951,523,179.96</u>

单项计提坏账准备的其他应收款项情况

债务人名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46	100.00	预计无法收回
储正权	302,244.80			预期可全额收回
各小区业委会	257,397.79			预期可全额收回
陈晓葵	204,551.15			工伤垫付款,尚未满足结算条件
上海浦东威立雅自来水有限公司	160,000.00			项目保证金
合 计	27,833,869.20	26,909,675.46		

注：按单项计提坏账准备的其他应收账款的期初余额为 292,817,529.93 元，坏账准备金额为 26,909,675.46 元。

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	999,430.95	75.18		2,799,082.74	89.37	
0-6 个月 (含 6 个月)	999,430.95	75.18		650,718.27	20.78	
6 个月-1 年 (含 1 年)				2,148,364.47	68.59	
1 年以上	329,990.11	24.82	329,990.11	332,990.11	10.63	332,990.11
合 计	1,329,421.06	100.00	329,990.11	3,132,072.85	100.00	332,990.11

其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
		比例 (%)			(%)	
关联方往来款	1,310,479,447.13			1,181,616,399.52	0.03	295,766.60
垫付往来款	336,109,780.87	1.38	4,646,332.82	236,668,747.17	4.11	9,720,643.64
信托业保障基金	98,395,665.47			128,955,665.47		
华源公司担保款	65,978,217.55			109,896,096.98		
押金及保证金	38,710,004.11	11.05	4,276,240.51	39,582,733.60	15.80	6,254,267.37
三路两桥 (管廊)	1,849,093.34			2,367,277.62		
合 计	1,851,522,208.47		8,922,573.33	1,699,086,920.36		16,270,677.61

收回或转回的坏账准备情况: 本年共转回坏账准备 7,380,104.28 元。

本年其他应收款实际核销金额: 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
上海仁远投资合伙企业 (有限合伙)	关联方往来款	1,010,847,600.00	0-6 个月 (含 6 个月)、6 个月-1 年 (含 1 年)、1 年以上	53.75	
上海浦东土地控股 (集团) 有限公司	垫付款	237,207,922.07	1 年以上	12.61	
中国信托业保障基金有限责任公司	信托业保障基金	98,395,665.47	1 年以上	5.23	
中国华源集团有限公司	担保款	65,978,217.55	1 年以上	3.51	
上海港城开发 (集团) 有限公司	垫付款	62,423,925.06	0-6 个月 (含 6 个月)	3.32	
合 计		1,474,853,330.15		78.42	

(九) 买入返售金融资产

项 目	期末余额	期初余额
股票	76,330,053.89	102,212,500.00
债券	1,449,000.00	12,138,521.70
减：减值准备	10,429,987.80	
合 计	<u>67,349,066.09</u>	<u>114,351,021.70</u>

1. 按金融资产种类列示

项 目	期末余额	期初余额
股票	76,330,053.89	102,212,500.00
债券	<u>1,449,000.00</u>	<u>12,138,521.70</u>
其中：其他	1,449,000.00	12,138,521.70
小 计	<u>77,779,053.89</u>	<u>114,351,021.70</u>
加：应收利息		
减：减值准备	10,429,987.80	
合 计	<u>67,349,066.09</u>	<u>114,351,021.70</u>

(十) 存货

1. 存货分类

项 目	账面余额	期末数	账面价值
		存货跌价准备/合同履约成本减值准备	
原材料	584,321.03		584,321.03
自制半成品及在产品	<u>66,829,261,140.16</u>	<u>3,770,000.00</u>	<u>66,825,491,140.16</u>
其中：开发成本	66,829,261,140.16	3,770,000.00	66,825,491,140.16
库存商品（产成品）	<u>10,750,249,843.90</u>	<u>2,559,581.10</u>	<u>10,747,690,262.80</u>
其中：开发产品	10,706,340,924.03	2,559,581.10	10,703,781,342.93
周转材料（包装物、低值易耗品等）	36,053.00		36,053.00
合 计	<u>77,580,131,358.09</u>	<u>6,329,581.10</u>	<u>77,573,801,776.99</u>

接上表:

项 目	期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约	账面价值
		成本减值准备	
原材料	119,948.15		119,948.15
自制半成品及在产品	61,201,566,201.79	3,770,000.00	61,197,796,201.79
其中:开发成本	61,201,566,201.79	3,770,000.00	61,197,796,201.79
库存商品(产成品)	11,451,479,493.60	2,559,581.10	11,448,919,912.50
其中:开发产品	11,409,330,015.06	2,559,581.10	11,406,770,433.96
周转材料(包装物、低值易耗品等)			
合 计	72,653,165,643.54	6,329,581.10	72,646,836,062.44

2. 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 2,486,483,409.79 元。

(十一) 合同资产

1. 合同资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	111,780,215.28		111,780,215.28	74,869,613.03		74,869,613.03
质保金	11,030,807.04		11,030,807.04	3,633,701.28		3,633,701.28
合 计	122,811,022.32		122,811,022.32	78,503,314.31		78,503,314.31

(十二) 一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	2,272,808,636.59	
一年内到期的其他债权投资	2,032,851,396.67	
合 计	4,305,660,033.26	

(十三) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	1,222,602,995.83	932,128,533.89
预缴各项税费	1,359,592,148.37	2,044,989,961.77
债权投资	903,535,837.41	1,957,263,470.33
发放贷款及垫款	100,037,982.47	2,138,695,344.59
委托贷款	50,000,000.00	150,153,266.67
待认证进项税	6,364,552.19	205,214.21
其他	147,904,259.96	137,616,111.11
合 计	3,790,037,776.23	7,361,051,902.57

(十四) 发放贷款和垫款

1. 贷款和垫款按个人和企业分布情况

项 目	期末余额	期初余额
企业贷款和垫款	<u>2,782,214,486.02</u>	<u>1,777,915,345.20</u>
一贷款	2,782,214,486.02	1,777,915,345.20
贷款和垫款总额	<u>2,782,214,486.02</u>	<u>1,777,915,345.20</u>
减：贷款损失准备	<u>2,898,169.64</u>	<u>8,049,692.00</u>
其中：单项计提数		8,049,692.00
组合计提数	2,898,169.64	
贷款和垫款账面价值	<u>2,779,316,316.38</u>	<u>1,769,865,653.20</u>

(十五) 债权投资

1. 债权投资情况

项 目	期末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
委托贷款	159,900,000.00		159,900,000.00
信托计划	9,271,562,000.00	155,584,646.60	9,115,977,353.40
加：债权投资应收利息	38,354,906.27		38,354,906.27
减：列示于其他流动资产的债权投资	903,535,837.41		903,535,837.41
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	2,272,808,636.59		2,272,808,636.59
合 计	<u>6,293,472,432.27</u>	<u>155,584,646.60</u>	<u>6,137,887,785.67</u>

接上表：

项 目	期初余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
委托贷款	868,927,400.00		868,927,400.00
信托计划	3,224,044,502.94	2,105,252.08	3,221,939,250.86
加：债权投资应收利息			
减：列示于其他流动资产的债权投资	1,957,263,470.33		1,957,263,470.33
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资			
合 计	<u>2,135,708,432.61</u>	<u>2,105,252.08</u>	<u>2,133,603,180.53</u>

(十六) 长期应收款

项 目	期末余额			期初余额			期末折现 率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
世纪大道	132,689,461.10	132,689,461.10		132,689,461.10	132,689,461.10		
二层连廊							
合 计	<u>132,689,461.10</u>	<u>132,689,461.10</u>		<u>132,689,461.10</u>	<u>132,689,461.10</u>		

(十七) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	6,192,249,535.34	59,910,309.84	601,065,391.39	5,651,094,453.79
对联营企业投资	13,789,977,695.85	391,366,354.35	1,711,731,378.07	12,469,612,672.13
股权分置流通权	183,951,455.06			183,951,455.06
小 计	<u>20,166,178,686.25</u>	<u>451,276,664.19</u>	<u>2,312,796,769.46</u>	<u>18,304,658,580.98</u>
减：长期股权投资减值准备	49,411,291.00			49,411,291.00
合 计	<u>20,116,767,395.25</u>	<u>451,276,664.19</u>	<u>2,312,796,769.46</u>	<u>18,255,247,289.98</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润				
合 计	19,759,604,948.41	20,186,178,686.25		275,593,297.55	-1,108,344,129.75	42,261,228.23	18,033,389.04	158,547,780.91	-379,329,494.33		18,304,658,580.98	49,411,291.00
一、合营企业												
信德前滩（上海）文化置业有限公司	1,500,000,000.00	1,492,595,184.80			-26,089,915.94						1,466,595,268.86	
上海耀晋置业有限公司	400,000,000.00	394,753,370.32			-18,026,147.73				-376,727,222.59			
上海富都世界发展有限公司	170,689,304.20	143,987,860.60			32,114,597.21			35,129,246.10			140,973,211.71	
上海东绣物业经营管理有限公司	1,500,000.00	2,802,271.74							-2,602,271.74			
上海新国际博览中心有限公司	591,505,792.28	862,811,189.93			-51,064,614.10						811,716,575.83	
上海前绣实业有限公司	1,500,000.00	1,169,088,664.61			-91,385,973.19						1,077,702,691.42	
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	1,750,000,000.00	2,126,310,993.34			69,759.51	27,725,953.02					2,154,106,705.97	49,411,291.00
小计	4,415,195,096.48	6,192,249,535.34			-134,422,294.14	27,725,953.02		35,129,246.10	-379,329,494.33		5,851,094,453.79	49,411,291.00
二、联营企业												
上海申迪（集团）有	9,202,792,500.00	7,041,857,587.73			-1,123,506,954.25	14,535,275.21	18,056,049.24				5,950,641,957.93	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				计提减值准备	期末余额	减值准备期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
限公司											
上海钻石交易所有限公司	9,794,260.00	37,998,262.91			3,135,481.54					41,133,744.45	
上海地产三林滨江生态建设有限公司	800,000,000.00	1,053,296,658.30			196,532,226.97					1,249,828,885.27	
上海前滩新能源发展有限公司	42,000,000.00	43,971,740.10			3,693,692.98					47,665,433.08	
上海悦耀置业发展有限公司	930,921,772.88	1,257,714,733.86			7,281,397.23			37,000,000.00		1,227,996,131.09	
上海全华医院有限公司	80,100,000.00	77,975,838.46			-634,744.35					77,341,094.11	
上海浦东嘉里城房地产有限公司	273,446,771.08	456,662,586.68			43,038,210.19			78,155,253.39		421,535,545.48	
上海中心大厦建设发展有限公司	3,078,982,442.87	2,239,505,324.87			-178,236,306.14					2,061,269,018.73	
上海绿岛阳光置业有限公司	4,500,000.00	17,473,507.68								17,473,507.68	
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	490,000.00	6,341,936.79		6,341,972.00	35.21						
中银消费金融有限公司	645,304,900.00	1,163,121,343.71			89,324,803.96					1,252,446,147.67	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加 投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	本期增减变动			宣告发放现 金股利或利 润	计提 减值 准备	其他	期末余额	减值准备 期末余额
						其他综合收 益调整	其他权益 变动						
公司													
上海国和现代服 务业股权投资管理有 限公司	15,000,000.00	23,540,063.38			5,031,620.95		-22,680.20	1,200,000.00				27,349,004.13	
上海自贸区股权投 资基金管理有限公 司	2,000,000.00	24,707,952.97			9,801,952.83			6,403,075.08				28,106,830.82	
上海市黄浦江行人 隧道联合发展有限 公司	47,500,000.00	59,335,941.76			-7,082,275.80							52,253,665.96	
上海新高桥开发有 限公司	169,555,200.00	288,876,628.81		268,876,628.81									
上海联嵘投资发展 有限公司	30,000,000.00												
其他	12,012,005.10	17,807,585.84		374,686.74	-2,200,977.03			660,206.34				14,571,705.73	
小计	<u>15,344,409,851.93</u>	<u>13,789,977,895.85</u>		<u>275,593,297.55</u>	<u>-953,921,835.61</u>	<u>14,535,275.21</u>	<u>18,033,369.04</u>	<u>123,418,534.81</u>				<u>12,469,612,672.13</u>	
三、股权分置流通权		183,951,455.06										183,951,455.06	
小计		<u>183,951,455.06</u>										<u>183,951,455.06</u>	

3. 重要合营企业的主要财务信息

项 目	本期数		上期数	
	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
流动资产	305,405,396.96	20,011,983,453.00	288,488,443.28	16,363,789,327.83
非流动资产	1,583,693,216.97		1,713,334,416.24	
资产合计	<u>1,889,098,613.93</u>	<u>20,011,983,453.00</u>	<u>2,001,822,859.52</u>	<u>16,363,789,327.83</u>
流动负债	265,665,462.27	17,120,483,588.77	276,200,479.75	13,527,880,887.65
非流动负债				
负债合计	<u>265,665,462.27</u>	<u>17,120,483,588.77</u>	<u>276,200,479.75</u>	<u>13,527,880,887.65</u>
净资产	<u>1,623,433,151.66</u>	<u>2,891,499,864.23</u>	<u>1,725,622,379.77</u>	<u>2,835,908,440.18</u>
按持股比例计算的净资产份额	811,716,575.83	1,445,749,932.72	862,811,189.93	1,417,954,220.09
调整事项		658,945,482.25		658,945,482.25
对合营企业权益投资的账面价值	<u>811,716,575.83</u>	<u>2,104,695,414.97</u>	<u>862,811,189.93</u>	<u>2,076,899,702.34</u>
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	4,631,299.21	4,595,930,209.67	651,917,897.90	4,187,324,286.96
财务费用	-468,663.59		540,921.43	
所得税费用		507.00	51,529,768.88	1,838,471.42
净利润	-99,878,292.11	139,519.22	154,062,400.32	118,915,454.44
其他综合收益		55,451,906.03		1,683,534.46
综合收益总额	-99,878,292.11	55,591,425.25	154,062,400.32	120,598,988.90
企业本期收到的来自合营企业的股利			118,000,000.00	16,363,789,327.83

4. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	本期数			上期数		
	上海申迪（集团）有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海申迪（集团）有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司
流动资产	14,076,526,117.24	544,324,879.61	11,783,237,391.87	407,686,981.67		
非流动资产	42,921,108,476.36	15,008,849,248.39	46,704,998,040.95	15,426,375,269.22		
资产合计	56,997,634,593.60	15,553,174,128.00	58,488,235,432.82	15,834,062,250.89		
流动负债	13,041,995,094.72	724,680,260.85	5,919,908,082.37	1,169,547,073.95		
非流动负债	24,643,537,714.54	8,595,548,261.74	29,968,133,032.58	8,017,910,723.27		
负债合计	37,685,532,809.26	9,320,228,522.59	35,888,041,114.95	9,187,457,797.22		
净资产	19,312,101,784.34	6,232,945,605.41	22,600,194,317.87	6,646,604,453.67		
按持股比例计算的净资产份额	5,950,641,957.93	2,804,825,522.43	7,041,657,587.73	2,990,972,004.15		
调整事项		-743,556,503.70		-751,466,679.28		
对联营企业权益投资的账面价值	5,950,641,957.93	2,061,269,018.73	7,041,657,587.73	2,239,505,324.87		
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入	4,452,154,329.74	662,528,029.65	7,660,158,575.86	772,797,923.98		
净利润	-4,461,839,495.52	-415,055,275.58	-1,223,284,104.01	-399,497,653.55		
其他综合收益	36,499,118.49		24,427,628.92			
综合收益总额	-4,425,340,377.03	-415,055,275.58	-1,198,856,475.09	-399,497,653.55		
企业本年收到的来自联营企业的股利						

续上表:

项 目	本期数	上期数
	上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司
流动资产	203,481,387.54	319,223,666.16
非流动资产	2,320,787,894.36	2,403,952,693.52
资产合计	<u>2,524,269,281.90</u>	<u>2,723,176,359.68</u>
流动负债		439,913,416.36
非流动负债		
负债合计		<u>439,913,416.36</u>
净资产	<u>2,524,269,281.90</u>	<u>2,283,262,943.32</u>
按持股比例计算的净资产份额	421,535,545.46	456,652,588.68
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	<u>421,535,545.46</u>	<u>456,652,588.68</u>
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	672,478,448.87	807,052,445.30
净利润	215,191,050.95	288,273,373.29
其他综合收益		
综合收益总额	215,191,050.95	288,273,373.29
企业本年收到的来自联营企业的股利		

5. 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	本年数	上年数
合营企业:		
投资账面价值合计	2,685,271,171.99	3,203,127,352.07
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-82,337,285.81	-89,609,106.16
其他综合收益		
综合收益总额	-82,337,285.81	-89,609,106.16
联营企业:		
投资账面价值合计	4,036,166,149.99	4,052,162,194.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	249,472,485.12	406,906,941.42
其他综合收益	-22,680.20	
综合收益总额	249,449,804.92	406,906,941.42

(十八) 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
基金投资	1,884,071,624.69	2,790,915,910.34
权益工具投资	570,586,466.00	525,520,460.58
资管计划	382,418,908.32	420,858,135.13
债券投资	266,733,859.25	572,125,026.59
信托计划	113,265,408.45	1,091,641,320.54
存出保证金	25,960,295.70	27,446,878.64
合 计	<u>3,243,036,562.41</u>	<u>5,428,506,731.82</u>

(十九) 投资性房地产

1. 以成本计量

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>67,716,035,696.36</u>	<u>16,946,762,948.33</u>	<u>1,232,494,013.51</u>	<u>83,430,304,631.18</u>
其中：房屋、建筑物	44,969,553,921.74	14,330,550,071.92	198,302,672.26	59,101,801,321.40
土地使用权	97,205,888.57			97,205,888.57
在建	22,649,275,886.05	2,616,212,876.41	1,034,191,341.25	24,231,297,421.21
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>6,660,443,957.22</u>	<u>1,447,449,212.96</u>	<u>8,122,973.61</u>	<u>8,099,770,196.57</u>
其中：房屋、建筑物	6,589,870,618.64	1,445,609,759.48	8,122,973.61	8,027,357,404.51
土地使用权	70,573,338.58	1,839,453.48		72,412,792.06
在建				
三、投资性房地产账面净值合计	<u>61,055,591,739.14</u>			<u>75,330,534,434.61</u>
其中：房屋、建筑物	38,379,683,303.10			51,074,443,916.89
土地使用权	26,632,549.99			24,793,096.51
在建	22,649,275,886.05			24,231,297,421.21
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
在建				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>61,055,591,739.14</u>			<u>75,330,534,434.61</u>
其中：房屋、建筑物	38,379,683,303.10			51,074,443,916.89
土地使用权	26,632,549.99			24,793,096.51
在建	22,649,275,886.05			24,231,297,421.21

2. 披露未办妥产权证书的投资性房地产账面价值及原因

项 目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
16-02 项目	产权证在办理中	2,489,125,037.60
天津惠灵顿国际学校	尚在办理中	205,068,784.70
杨东 E5-5、5-6 地块办公项目（锦安东路 475 号）	注（1）	145,088,329.44
金台路 200 弄动迁房	军产房，无产证	143,349,603.09
周浦 06-01B 地块	产权证书尚在办理阶段	125,815,439.40
锦绣逸庭车位	正在办理中	19,104,356.13
软件园汽零厂	无产证	2,920,858.50
新国际博览中心临房	无产证	820,712.40
东方路 573 弄	使用权房，无产证	303,623.85
峨山路 180 弄	使用权房，无产证	190,820.38
张杨路 1050 弄	使用权房，无产证	77,137.40
浦东公园管理用房 A 幢	无产证	1.00
浦东公园管理用房 B 幢	无产证	1.00
浦东公园管理用房 C 幢	无产证	1.00
合 计		<u>3,131,864,705.89</u>

注（1）：杨东 E5-5、5-6 地块房产位于锦安东路 475 号，自 2016 年 12 月作为投资性房地产出租给上海市浦东新区人民政府作为办公室，该地建筑面积 20,696.59 平方米，账面价值 145,088,329.44 元。尚未办妥房地产权证，原因系自 2017 年上半年起，浦东新区建交委放缓了类住宅项目的认定工作，暂时无法办理该项目产证。

（二十）固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	8,727,618,858.70	8,072,440,851.57
固定资产清理	17,057.44	
合 计	<u>8,727,635,916.14</u>	<u>8,072,440,851.57</u>

1. 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	<u>11,975,652,199.48</u>	<u>903,844,040.96</u>	<u>4,365,791.35</u>	<u>12,875,130,449.09</u>
其中：房屋及建筑物	8,748,668,343.78	853,704,367.10		9,602,372,710.88
通用及专用设备	22,623,637.99	3,183,448.03	754,635.74	25,052,450.28
运输工具	27,475,123.44		1,320,113.57	26,155,009.87
电子设备	67,924,154.59	6,000,275.71	1,661,904.04	72,262,526.26
办公设备	20,982,575.14	40,955,950.12	292,997.44	61,645,527.82

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
市政及公益性资产	3,087,440,000.00			3,087,440,000.00
其他	538,364.54		336,140.56	202,223.98
二、累计折旧合计:	<u>815,771,347.91</u>	<u>248,318,035.98</u>	<u>4,017,793.50</u>	<u>1,060,071,590.39</u>
其中:房屋及建筑物	706,495,672.74	218,706,972.72		925,202,645.46
通用及专用设备	18,605,243.96	2,614,378.35	611,102.92	20,608,519.39
运输工具	20,264,545.07	2,425,767.80	1,267,697.54	21,422,615.33
电子设备	54,479,171.02	7,052,093.40	1,594,655.84	59,936,608.58
办公设备	15,440,144.91	17,508,769.39	221,642.26	32,727,272.04
市政及公益性资产				
其他	486,570.21	10,054.32	322,694.94	173,929.59
三、固定资产账面净值合计	<u>11,159,880,851.57</u>			<u>11,815,058,858.70</u>
其中:房屋及建筑物	8,042,172,671.04			8,677,170,065.42
通用及专用设备	4,018,394.03			4,443,930.89
运输工具	7,210,578.37			4,732,394.54
电子设备	13,444,983.57			12,325,917.68
办公设备	5,542,430.23			28,918,255.78
市政及公益性资产	3,087,440,000.00			3,087,440,000.00
其他	51,794.33			28,294.39
四、减值准备合计	<u>3,087,440,000.00</u>			<u>3,087,440,000.00</u>
其中:房屋及建筑物				
通用及专用设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
市政及公益性资产	3,087,440,000.00			3,087,440,000.00
其他				
五、固定资产账面价值合计	<u>8,072,440,851.57</u>			<u>8,727,618,858.70</u>
其中:房屋及建筑物	8,042,172,671.04			8,677,170,065.42
通用及专用设备	4,018,394.03			4,413,930.89
运输工具	7,210,578.37			4,732,394.54
电子设备	13,444,983.57			12,325,917.68
办公设备	5,542,430.23			28,918,255.78
市政及公益性资产				
其他	51,794.33			28,294.39

2. 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
市政及公益性资产	无产证	
合 计		

注：市政及公益性资产原值为 3,087,440,000.00 元，已计提减值准备 3,087,440,000.00 元，期末账面价值为 0.00 元。

3. 固定资产清理情况

项 目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
别克商务沪 J96778	17,057.44		报废
合 计	<u>17,057.44</u>		

(二十一) 使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	<u>65,140,860.73</u>	<u>62,144,655.17</u>	<u>13,843,645.46</u>	<u>113,441,870.44</u>
其中：房屋及建筑物	65,066,074.98	62,144,655.17	13,843,645.46	113,367,084.69
机器设备	74,785.75			74,785.75
二、累计折旧合计：	<u>20,481,421.40</u>	<u>74,851,582.32</u>	<u>15,798,353.72</u>	<u>79,534,650.00</u>
其中：房屋及建筑物	20,475,189.26	74,826,653.74	15,798,353.72	79,503,489.28
机器设备	6,232.14	24,928.58		31,160.72
三、使用权资产账面净值合计	<u>44,659,439.33</u>			<u>33,907,220.44</u>
其中：房屋及建筑物	44,590,885.72			33,863,595.41
机器设备	68,553.61			43,625.03
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
五、使用权资产账面价值合计	<u>44,659,439.33</u>			<u>33,907,220.44</u>
其中：房屋及建筑物	44,590,885.72			33,863,595.41
机器设备	68,553.61			43,625.03

(二十二) 无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	<u>156,498,168.86</u>	<u>25,996,576.80</u>	<u>311,147.01</u>	<u>182,183,598.65</u>
其中：软件	130,248,170.32	25,996,576.80	311,147.01	155,933,600.11
非专利技术	1,000,000.00			1,000,000.00
土地使用权	1,080,000.00			1,080,000.00
交易席位费	24,169,998.54			24,169,998.54
二、累计摊销合计	<u>113,213,512.83</u>	<u>20,447,880.37</u>	<u>311,147.01</u>	<u>133,350,246.19</u>
其中：软件	87,200,196.29	20,337,882.37	311,147.01	107,226,931.65
非专利技术	1,000,000.00			1,000,000.00
土地使用权	960,000.00	60,000.00		1,020,000.00
交易席位费	24,053,316.54	49,998.00		24,103,314.54
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
非专利技术				
土地使用权				
交易席位费				
四、账面价值合计	<u>43,284,656.03</u>			<u>48,833,352.46</u>
其中：软件	43,047,974.03			48,706,668.46
非专利技术				
土地使用权	120,000.00			60,000.00
交易席位费	116,682.00			66,684.00

(二十三) 开发支出

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他
软件研发费	3,375,990.55				3,375,990.55	
合 计	<u>3,375,990.55</u>				<u>3,375,990.55</u>	

(二十四) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
上海耀雪置业有限公司		77,124,529.66		77,124,529.66
合 计	<u>1,518,620,139.69</u>	<u>77,124,529.66</u>		<u>1,595,744,669.35</u>

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
爱建证券有限责任公司	647,698,134.65			647,698,134.65
陆家嘴国际信托有限公司				
上海耀雪置业有限公司		77,124,529.66		77,124,529.66
合 计	<u>647,698,134.65</u>	<u>77,124,529.66</u>		<u>724,822,664.31</u>

本公司的以下商誉于购买日分摊至相关的资产组，分摊情况如下：

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	期末余额
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
上海耀雪置业有限公司		77,124,529.66
合 计	<u>1,518,620,139.69</u>	<u>1,595,744,669.35</u>

爱建证券有限责任公司和陆家嘴国际信托有限公司在进行减值测试时，可回收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 2022 年 12 月 31 日，所使用的市净率如下：

被投资单位名称或形成商誉的事项	市净率
爱建证券有限责任公司	1.75
陆家嘴国际信托有限公司	1.06

上述市净率为本公司选取的可比公司案例加权平均市场净利率。管理层根据历史经验及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该法律等环境，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。

根据国际仲裁庭的裁决，本公司子企业上海陆家嘴至茂投资有限公司收购上海耀雪置业有限公司 17.14% 的股权，2022 年 12 月 31 日因实际账面价值低于评估的公允价值，因此本公司认为收购形成的商誉存在减值迹象并全额计提减值准备。

(二十五) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少 的原因
装修费	75,335,927.74	4,902,944.35	35,238,409.98		45,000,462.11	
竹园绿地配套用房	60,146,858.44	1,016,427.80	2,740,650.06		58,422,636.18	
成衣街	15,965,075.12		486,471.72		15,478,603.40	
小陆家嘴 A 块	9,606,826.24		292,520.04		9,314,306.20	
香格里拉酒店开办费	94,125,774.29			94,125,774.29		调整至资 产内摊销
前滩企业天地公共空间品质提升	22,846,800.41		11,423,400.24		11,423,400.17	
体育公园游客中心	2,801,327.05	6,574,549.01	9,375,876.06			
前滩 46-01 项目	35,690,244.11	2,260,584.79	13,342,601.94		24,608,226.96	
租赁佣金	20,324,038.82	2,614,030.01	5,967,902.45		16,970,166.38	
房屋使用权	163,955.11		81,977.52		81,977.59	
其他	1,083,081.98	2,823,365.05	1,517,347.68		2,389,099.35	
合 计	<u>338,089,909.31</u>	<u>20,191,901.01</u>	<u>80,467,157.69</u>	<u>94,125,774.29</u>	<u>183,688,878.34</u>	

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异
一、递延所得税资产	<u>9,096,594,968.41</u>	<u>36,386,379,873.64</u>	<u>8,866,657,074.49</u>	<u>35,471,196,059.91</u>
内部交易未实现利得	2,358,631,615.97	9,434,526,463.88	2,360,582,640.72	9,442,330,562.85
预提土地增值税	1,749,607,304.83	6,998,429,219.32	1,897,769,504.44	7,591,078,017.76
可抵扣亏损	1,485,154,134.38	5,940,616,537.52	981,304,778.97	3,928,957,694.51
资产减值准备	838,546,721.33	3,354,186,885.32	832,233,565.91	3,328,934,263.59
预提费用	806,407,297.53	3,225,629,190.12	879,251,428.36	3,517,199,067.10
公允价值变动	561,268,211.99	2,245,072,847.96	586,628,774.07	2,346,515,096.28
非货币性资产交换未实现利得	234,948,415.30	939,793,661.20	234,948,415.30	939,793,661.20
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	214,427,834.62	857,711,338.48	88,225,636.22	352,902,544.87
预计毛利	206,845,964.91	827,383,859.64	303,283,649.37	1,213,770,427.15
预计负债	172,881,098.21	691,524,392.84	172,881,098.21	691,524,392.82
收入确认时间性差异	157,679,216.29	630,716,865.16	160,397,509.82	641,590,039.29

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异
应付利息	77,433,936.99	309,735,747.96	75,290,054.13	301,160,216.51
征地人员吸养老费	67,517,851.65	270,071,406.60	70,895,351.65	283,581,406.60
税法上需摊销的费用	28,791,014.41	115,164,057.64	26,198,329.66	104,793,318.63
固定资产折旧	21,205,527.83	84,822,111.32	32,095,932.27	128,383,729.07
担保损失	16,494,554.39	65,978,217.56	27,474,024.25	109,896,097.00
合伙企业先分后税	12,665,142.94	50,660,571.76	17,277,576.70	69,110,306.81
预收款项	10,858,384.45	43,433,537.80	3,879,525.14	15,518,100.56
预提职工薪酬	8,962,315.57	35,849,262.28	7,813,580.59	31,254,322.38
信用减值准备	4,324,153.14	17,296,612.56		
无形资产摊销	3,888,489.39	15,553,957.56	3,293,043.92	13,172,175.66
投资性房地产折旧	2,459,781.77	9,839,127.08	73,913,855.70	295,655,422.79
开办费	407,763.65	1,631,054.60		
递延收益	3,471,694.38	13,886,777.52	149,779.41	599,117.64
使用权资产折旧	15,436.15	61,744.60		
其他	51,701,106.34	206,804,425.36	30,869,019.68	123,476,078.84
二、递延所得税负债	<u>926,838,848.46</u>	<u>3,707,355,393.84</u>	<u>934,573,741.97</u>	<u>3,738,294,967.80</u>
利息资本化	613,871,951.56	2,455,487,806.24	552,718,940.61	2,210,875,762.42
联营企业股权公允价值计价	161,697,899.16	646,791,596.64	161,697,899.16	646,791,596.61
非同一控制下企业合并公允价 值调整	147,197,430.64	588,789,722.56	152,838,622.09	611,354,488.35
固定资产折旧	2,497,883.01	9,991,532.04	2,709,197.26	10,836,789.03
计入其他综合收益的其他金融 资产公允价值变动			60,066,496.91	240,265,987.63
其他	1,573,684.09	6,294,736.36	4,542,585.94	18,170,343.76

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	77,124,529.66	88,285,738.61
可抵扣亏损	1,187,634,543.41	991,536,005.38
合 计	<u>1,264,759,073.07</u>	<u>1,079,823,743.99</u>

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	期初余额	备注
2022 年		120,380,951.91	
2023 年	18,927,032.11	154,905,054.18	
2024 年	94,795,187.57	356,499,049.25	
2025 年	68,159,107.17	157,507,389.48	
2026 年	274,051,032.39	202,245,560.56	
2027 年	731,702,184.17		
合 计	<u>1,187,634,543.41</u>	<u>991,538,005.38</u>	

(二十七) 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	转入	转回	其他	
商誉减值准备	647,698,134.65	77,124,529.66				<u>724,822,664.31</u>
发放贷款及垫款减值准备	10,932,550.14	11,462,192.28		5,098,129.67		<u>17,296,612.75</u>
坏账准备	<u>129,782,849.60</u>	<u>27,453,093.23</u>		<u>12,627,955.58</u>		<u>144,607,987.25</u>
其中：应收账款坏账准备	86,269,506.42	27,421,093.23		5,244,851.30		<u>108,445,748.35</u>
其他应收款坏账准备	43,513,343.18	32,000.00		7,383,104.28		<u>36,162,238.90</u>
长期应收款坏账准备	132,689,461.10					<u>132,689,461.10</u>
存货跌价准备	6,329,581.10					<u>6,329,581.10</u>
长期股权投资减值准备	49,411,291.00					<u>49,411,291.00</u>
固定资产减值准备	3,087,440,000.00					<u>3,087,440,000.00</u>
买入返售金融资产减值准备		10,429,987.80				<u>10,429,987.80</u>
融出资金减值准备	210,600.66	8,851.20				<u>219,451.86</u>
货币资金减值准备	280,770.57	5,845.72				<u>286,616.29</u>
结算备付金减值准备	84,070.99	14,999.90				<u>99,070.89</u>
存出保证金减值准备	3,705.69			200.57		<u>3,505.12</u>
债权投资减值准备	2,105,252.08	156,493,686.80		1,447,876.11	1,566,416.17	<u>155,584,646.60</u>
合计	<u>4,066,968,267.58</u>	<u>282,993,186.59</u>		<u>19,174,161.93</u>	<u>1,566,416.17</u>	<u>4,329,220,876.07</u>

(二十八) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
质保金	5,367,529.81	4,683,496.49
合 计	<u>5,367,529.81</u>	<u>4,683,496.49</u>

（二十九）短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	1,000,977,777.78	
抵押借款	20,006,666.66	
信用借款	29,048,584,426.44	26,498,849,011.17
同业借款	100,217,177.78	481,004,369.48
收益凭证	156,933,172.90	150,970,456.14
合 计	<u>30,326,719,221.56</u>	<u>27,130,823,836.79</u>

2. 质押借款明细

债务人	借款余额	抵押物
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	1,000,977,777.78	上海陆家嘴金融发展有限公司 31% 的股权出质
合 计	<u>1,000,977,777.78</u>	

3. 抵押借款明细

项 目	借款余额	抵押物
前滩中心办公楼房地产	20,006,666.66	前滩中心办公楼房地产（海阳西路 555 号、东育路 588 号 301 室、6-14、16-24、26-35、38-46、48-56 层）
合 计	<u>20,006,666.66</u>	

注 1：截止 2022 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 4.60%。

注 2：截止 2022 年 12 月 31 日，收益凭证为向兴业银行股份有限公司借入，票面利率为 3.10%-3.80%。

（三十）应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	10,430,964,818.43	3,517,149,528.68
1-2 年	682,694,313.56	902,687,023.09
2-3 年	1,512,793.43	154,884,067.59
3 年以上	159,263,436.98	137,826,722.42
合 计	<u>11,274,435,362.40</u>	<u>4,712,547,341.78</u>

注：截止 2022 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 843,470,543.97 元，主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。

(三十一) 预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	384,920,510.45	435,649,296.91
1 年以上	11,588,868.53	7,330,002.31
合 计	<u>396,509,378.98</u>	<u>442,979,299.22</u>

(三十二) 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收房地产销售款	11,354,900,799.67	13,215,737,568.08
预收基金报酬收入	1,683,589,264.77	3,524,137,676.91
预收信托报酬收入	131,089,143.99	204,456,029.45
其他	177,097,152.47	217,643,484.89
合 计	<u>13,346,676,360.90</u>	<u>17,161,974,759.33</u>

(三十三) 代理买卖证券款

项 目	期末余额	期初余额
普通经纪业务	<u>2,300,462,837.63</u>	<u>2,237,267,290.57</u>
个人	2,046,394,102.64	2,076,306,741.02
机构	254,068,734.99	160,960,549.55
信用业务	<u>105,349,988.75</u>	<u>79,799,686.56</u>
个人	101,792,028.29	78,653,249.92
机构	3,557,960.46	1,146,436.64
加：应付利息		
合 计	<u>2,405,812,826.38</u>	<u>2,317,066,977.13</u>

(三十四) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	216,184,513.32	1,294,432,191.05	1,321,983,170.64	188,633,533.73
二、离职后福利-设定提存计划	9,321,750.77	186,116,582.33	183,660,666.14	11,777,666.96
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	<u>225,506,264.09</u>	<u>1,480,548,773.38</u>	<u>1,505,643,836.78</u>	<u>200,411,200.69</u>

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	196,283,845.25	1,061,350,975.09	1,095,365,738.32	162,269,082.02
二、职工福利费	1,442,021.88	43,038,997.79	42,630,518.85	1,850,500.82
三、社会保险费	<u>4,311,939.38</u>	<u>88,600,701.48</u>	<u>82,848,421.61</u>	<u>10,064,219.25</u>
其中：医疗保险费	3,881,201.10	84,924,582.64	79,288,162.26	9,517,621.48
工伤保险费	392,909.05	2,272,246.06	2,249,264.94	415,890.17
生育保险费	37,829.23	1,223,939.38	1,131,061.01	130,707.60
其他		179,933.40	179,933.40	
四、住房公积金	10,710,627.35	84,169,679.90	84,246,541.69	10,633,765.56
五、工会经费和职工教育经费	3,626,935.53	16,997,959.87	16,763,885.96	3,861,009.44
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	-190,856.07	273,876.92	128,064.21	-45,043.36
合 计	<u>216,184,513.32</u>	<u>1,294,432,191.05</u>	<u>1,321,983,170.64</u>	<u>188,633,533.73</u>

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	8,794,897.17	176,334,705.13	173,999,246.43	11,130,355.87
二、失业保险费	526,853.60	4,700,963.09	4,580,505.60	647,311.09
三、企业年金缴费		5,080,914.11	5,080,914.11	
合 计	<u>9,321,750.77</u>	<u>186,116,582.33</u>	<u>183,660,666.14</u>	<u>11,777,666.96</u>

(三十五) 应交税费

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
土地增值税	6,243,216,642.91	1,116,378,386.58	1,833,380,856.86	5,526,214,172.63
企业所得税	1,739,094,862.44	1,663,671,884.66	2,961,132,316.45	441,634,430.65
房产税	100,810,460.98	475,208,198.42	440,592,758.14	135,425,901.26
增值税	269,945,392.19	1,053,156,061.17	1,220,322,495.03	102,778,958.33
个人所得税	30,591,691.27	65,110,102.11	75,950,343.34	19,751,450.04
印花税	5,895,734.30	42,853,304.90	37,795,163.24	10,953,875.96
城市维护建设税	12,541,464.27	66,464,032.64	73,188,591.66	5,816,905.25
教育费附加	6,582,555.78	56,128,053.64	58,532,899.15	4,177,710.27
土地使用税	2,663,048.14	12,922,444.07	12,522,022.65	3,063,469.56
消费税		1,583,040.54	1,483,814.76	99,225.78
地方教育费附加	656,728.63	1,139,516.27	1,756,387.19	39,857.71

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
河道工程维护管理费	3,641.73			3,641.73
契税		691,005,514.68	691,005,514.68	
车船使用税		13,260.00	13,260.00	
其他	1,913,670.64	17,941,694.25	18,364,259.92	1,491,104.97
合 计	<u>8,413,915,893.28</u>	<u>5,263,575,493.93</u>	<u>7,426,040,683.07</u>	<u>6,251,450,704.14</u>

(三十六) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	325,031,080.17	312,419,397.34
应付股利	1,334,612.41	6,984,905.37
其他应付款项	20,335,037,173.75	21,024,199,580.66
合 计	<u>20,661,402,866.33</u>	<u>21,343,603,883.37</u>

1. 应付利息情况

项 目	期末余额	期初余额
银行借款利息	44,660,844.51	40,195,463.07
企业债券利息	280,370,235.66	272,223,934.27
合 计	<u>325,031,080.17</u>	<u>312,419,397.34</u>

2. 应付股利情况

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,334,612.41	6,984,905.37
合 计	<u>1,334,612.41</u>	<u>6,984,905.37</u>

3. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
预提费用	6,978,825,823.20	9,331,202,938.99
往来款	4,552,966,120.01	1,967,285,696.09
非结算性款项	3,692,962,044.54	6,921,992,992.75
保证金及押金	1,876,357,058.78	1,284,813,863.51
财力代垫费用	1,848,110,841.41	450,402,634.12
疫情相关工程款	709,508,686.42	
华源公司担保款	65,978,217.55	109,896,096.98
合作诚意金	8,719,547.86	18,466,395.30
其他	601,608,833.98	940,138,962.92
合 计	<u>20,335,037,173.75</u>	<u>21,024,199,580.66</u>

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海浦东土地控股（集团）有限公司	889,163,935.14	尚未结算
补地价	133,847,938.36	未支付的补地价款
中国华源集团有限公司	65,978,217.55	担保款项
上海中通轨道交通研究咨询有限公司	50,000,000.00	地铁 7 号线往来款
上海张杨商业建设联合发展有限公司	26,192,722.88	尚未结算
六里地块征地税费	24,166,951.25	尚未结算
公寓租赁保证金	21,597,792.62	保证金及押金
上海隆宇企业发展有限公司	20,752,745.20	尚未结算
上海由由（集团）股份有限公司	17,682,139.59	尚未结算
上海金钢房地产开发有限公司	8,246,608.96	尚未结算
捷豹路虎汽车贸易（上海）有限公司	8,145,027.06	保证金及押金
上海建工集团股份有限公司	8,000,000.00	保证金及押金
美敦力（上海）管理有限公司	7,769,707.50	保证金及押金
上海陆洋经济联合发展有限公司	7,090,000.00	预提的土地使用款
金杨七街坊	7,054,575.66	代管维修费
上海楷登电子科技有限公司	6,789,955.86	保证金及押金
上海惠灵顿外籍人员子女学校	5,736,228.68	保证金及押金
东荷 1018 弄	4,867,631.64	代管维修费
金杨分公司--D 街坊	4,679,978.00	代管维修费
上海灿谷投资管理咨询服务股份有限公司	4,860,517.74	保证金及押金
三菱日联银行（中国）有限公司	4,741,875.78	保证金及押金
华塘大昌商业（上海）有限公司	4,216,586.53	保证金及押金
碧迪医疗器械（上海）有限公司	4,125,924.69	保证金及押金
长江三峡投资管理有限公司	4,096,254.11	保证金及押金
合 计	<u>1,339,803,344.80</u>	

(三十七) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,135,519,964.98	10,278,006,035.30
1 年内到期的应付债券	7,514,000,000.00	5,506,000,000.00
1 年内到期的应付结构化主体其他份额持有人份额	1,975,647,976.73	
1 年内到期的租赁负债	14,809,891.99	17,739,555.93
合 计	<u>16,639,977,833.70</u>	<u>15,801,745,591.23</u>

(三十八) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
预收房款销项税	1,032,337,355.74	1,136,896,241.40
应付信托受益人款项	902,853,468.32	2,267,256,072.22
应付资产管理计划优先级份额(b)		70,465,573.64
其他		2,487,943,051.92
合 计	<u>1,935,190,824.06</u>	<u>5,962,560,939.18</u>

(三十九) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
质押借款	776,375,884.90	778,375,884.90	3.66
抵押借款	27,432,459,676.99	15,285,829,417.22	3.00-4.41
保证借款		1,900,000,000.00	
信用借款	2,360,980,000.00	6,041,980,724.74	3.35-4.26
合 计	<u>30,569,815,561.89</u>	<u>24,006,186,026.86</u>	

1. 质押借款明细

债务人	借款余额	抵押物
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	776,375,884.90	上海陆家嘴金融发展有限公司 42.80%的股权
合 计	<u>776,375,884.90</u>	

2. 抵押借款明细

项 目	借款余额	抵押物
前滩九宫格项目	1,398,083,039.69	长租房(41#、42#、47#、53#地块)土地使用权及在建工程
御桥项目康德学校	383,068,712.55	御桥 03-01 地块土地使用权
御桥 04B-03 项目	889,842,418.22	御桥 04B-03 地块土地使用权
御桥 10B-04 项目	782,585,490.99	御桥 10B-04 地块土地使用权
御桥 11A-06 项目	985,893,953.49	御桥 11A-06 地块土地使用权
御桥 04A-01 项目	767,108,918.55	御桥 04A-01 地块土地使用权
御桥 10A-02 项目	646,422,977.63	御桥 10A-02 地块土地使用权
御桥 03B-03 项目	564,915,994.61	御桥 03B-03 地块土地使用权
前滩 25-02 地块	1,677,000,000.00	前滩 25-2 项目土地使用权
张江地块 75-02	660,395,897.42	张江镇 104 街坊 13/7 丘为抵押
张江 73-02、张江 74-01 地块	1,137,931,063.82	张江镇 104 街坊 13/5、13/6 丘土地抵押
张江 56-01 地块项目	1,253,585,690.68	张江镇 104 街坊 18/11 丘土地抵押
张江地块 57-01	1,701,062,934.91	张江镇 104 街坊 18/12 丘土地抵押

项 目	借款余额	抵押物
川沙新市镇城南社区 C04-13、C04-14 商办	586,258,089.93	川沙新镇 55 街坊 25/7 丘土地抵押
川沙 C06-01、C06-02 商办	306,163,212.95	川沙新镇 55 街坊 75/10、75/11 丘土地抵押
前滩 45-01 项目	974,989,823.63	前滩组大 45-01 地块土地使用权
前滩 15-01 项目	840,000,000.00	企业天地一期的国有土地使用权及投资性房地产
前滩 21-03 项目	861,872,647.93	前滩 21-03 地块土地使用权
前滩 21-02 项目	1,240,745,007.68	前滩 21-02 地块土地使用权
四方城 23-01 项目	940,562,497.18	前滩 23-01 地块土地使用权
四方城 27-01 项目	630,894,601.85	三林镇 107 街坊 1/27 丘土地使用权及地上建筑物
前滩 08-02 项目	287,924,101.15	前滩 08-02 地块土地使用权
前滩 13-01 项目	453,406,513.20	前滩 13-01 地块土地使用权
媒体城 07-02 项目	221,695,609.03	林镇 107 街坊 1/8 丘国有建设用地使用权
前滩 11-01 项目	249,782,886.13	前滩 11-01 地块土地使用权
前滩 16-02 项目	1,120,870,534.21	16-02 项目地块土地使用权及地上建筑物
四方城 19-01 项目	825,325,621.91	前滩 19-01 地块土地使用权
四方城 20-01 项目	814,171,210.04	前滩四方城 20-01 地块土地使用权、在建工程
1/22 丘地块项目	711,000,000.00	三林镇 107 街坊 1/22 丘地块 的国有土地使用权及地上建筑物
1/24 丘地块项目	259,400,000.00	三林镇 107 街坊 1/24 丘地块的国有土地使用权及投资性房地产
冰雪之星	3,259,510,227.61	冰雪世界土地使用权及在建工程
合 计	<u>27,432,459,676.99</u>	

(四十) 应付债券

1. 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
14 陆金开 MNT002	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
18 陆债 01	500,000,000.00	500,000,000.00
18 陆债 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 陆债 01	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
19 陆债 03	700,000,000.00	700,000,000.00
19 陆嘴 MTN001		1,000,000,000.00
19 陆嘴 MTN002		1,000,000,000.00
20 陆嘴 01	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
22 陆嘴 MTN001	1,000,000,000.00	

项 目	期末余额	期初余额
22 陆嘴 MTN002	1,000,000,000.00	
企业债 21 陆嘴债 01	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
企业债 21 陆嘴债 02	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
公司债 21 陆集 01	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
公司债 21 陆集 02	2,382,000,000.00	2,382,000,000.00
公司债 22 陆集 01	2,000,000,000.00	
21 陆金开 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 陆金开 MTN002	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
21LJZ 优	4,996,000,000.00	5,000,000,000.00
21LJZ2 优	1,843,155,000.00	1,845,000,000.00
22LJZ3 优	3,050,000,000.00	
22LJZ2 优	3,020,000,000.00	
22 陆金开 MTN001	1,000,000,000.00	
22 陆金开 MTN002	2,300,000,000.00	
22 陆债 01	500,000,000.00	
小计	<u>45,091,155,000.00</u>	<u>33,227,000,000.00</u>
减：一年内到期的应付债券		
18 陆债 01	500,000,000.00	
18 陆债 02	1,000,000,000.00	
19 陆债 01		2,800,000,000.00
19 陆债 03		700,000,000.00
19 陆嘴 MTN001		1,000,000,000.00
19 陆嘴 MTN002		1,000,000,000.00
20 陆嘴 01	2,000,000,000.00	
21 陆金开 MTN002	4,000,000,000.00	
21LJZ 优	7,000,000.00	4,000,000.00
21LJZ2 优	3,000,000.00	2,000,000.00
22LJZ3 优	2,000,000.00	
22LJZ2 优	2,000,000.00	
合计	<u>37,577,155,000.00</u>	<u>27,721,000,000.00</u>

2. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本年发行	按面值		溢折	本期偿还	转入一年内到期部分	期末余额
							计	息	价			
14 陆金开 MTN002 注 (1)	4,000,000,000.00	2014-9-4	10 年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00							4,000,000,000.00
18 陆债 01 (注 2)	500,000,000.00	2018-3-26	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00							500,000,000.00
18 陆债 02 注 (3)	1,000,000,000.00	2018-10-26	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00							1,000,000,000.00
19 陆债 01 (注 4)	2,800,000,000.00	2019-3-4	3 年	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00							2,800,000,000.00
19 陆债 03 (注 5)	700,000,000.00	2019-5-10	3 年	700,000,000.00	700,000,000.00							700,000,000.00
19 陆嘴 MTN001 (注 6)	1,000,000,000.00	2019-7-25	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00		
19 陆嘴 MTN002 (注 7)	1,000,000,000.00	2019-9-25	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00		
20 陆嘴 01 (注 8)	2,000,000,000.00	2020-6-18	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00							2,000,000,000.00
企业债 21 陆嘴债 01 (注 9)	2,000,000,000.00	2021-2-3	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00							2,000,000,000.00
企业债 21 陆嘴债 02 (注 10)	2,000,000,000.00	2021-3-29	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00							2,000,000,000.00
公司债 21 陆集 01 (注 11)	2,000,000,000.00	2021-5-13	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00							2,000,000,000.00
公司债 21 陆集 02 (注 12)	2,382,000,000.00	2021-6-22	5 年	2,382,000,000.00	2,382,000,000.00							2,382,000,000.00
公司债 22 陆集 01 (注 13)	2,000,000,000.00	2022-10-13	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00						2,000,000,000.00
21 陆金开 MTN001 (注 14)	1,000,000,000.00	2021-2-24	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00							1,000,000,000.00
21 陆金开 MTN002 (注 15)	4,000,000,000.00	2021-3-17	4 年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00							4,000,000,000.00
22 陆金开 MTN001 (注 16)	1,000,000,000.00	2022-02-25	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00						1,000,000,000.00
22 陆金开 MTN002 (注 17)	2,300,000,000.00	2022-04-01	5 年	2,300,000,000.00		2,300,000,000.00						2,300,000,000.00
22 陆嘴 MTN001 (注 18)	1,000,000,000.00	2022-07-20	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00						1,000,000,000.00
22 陆嘴 MTN002 (注 19)	1,000,000,000.00	2022-09-19	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00						1,000,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本年发行	按面值		本期偿还	转入一年内到期部分	期末余额
							计息	溢价			
21LJ72 优 (注 20)	5,000,000,000.00	2021-7-22	18 年	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00				4,000,000.00		4,996,000,000.00
21LJ72 优 (注 21)	1,845,000,000.00	2021-11-12	18 年	1,845,000,000.00	1,845,000,000.00				1,845,000.00		1,843,155,000.00
22LJ73 优 (注 22)	3,050,000,000.00	2022-01-18	18 年	3,050,000,000.00		3,050,000,000.00					3,050,000,000.00
22LJ72 优 (注 23)	3,020,000,000.00	2022-09-14	18 年	3,020,000,000.00		3,020,000,000.00					3,020,000,000.00
22 陆债 01 (注 24)	500,000,000.00	2022-09-15	7 年	500,000,000.00		500,000,000.00					500,000,000.00
小计	47,097,000,000.00			47,097,000,000.00	33,227,000,000.00	13,870,000,000.00			2,005,845,000.00		45,091,155,000.00
一年内到期部分期末余额											
额											
18 陆债 01										500,000,000.00	500,000,000.00
18 陆债 02										1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 陆债 01					2,800,000,000.00				2,800,000,000.00		
19 陆债 03					700,000,000.00				700,000,000.00		
19 陆耀 MTN001					1,000,000,000.00				1,000,000,000.00		
19 陆耀 MTN002					1,000,000,000.00				1,000,000,000.00		
20 陆耀 01										2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
21 陆金开 MTN002										4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
21LJ72 优					4,000,000.00				4,000,000.00		7,000,000.00
21LJ72 优					2,000,000.00				2,000,000.00		3,000,000.00
22LJ73 优										2,000,000.00	2,000,000.00
22LJ72 优										2,000,000.00	2,000,000.00
小计					5,506,000,000.00				5,506,000,000.00	7,514,000,000.00	7,514,000,000.00
合计	47,097,000,000.00			47,097,000,000.00	27,721,000,000.00	13,870,000,000.00			3,500,155,000.00	7,514,000,000.00	37,577,155,000.00

注 1 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%，共计人民币 40 亿元。

注 2：经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]743 号文核准，本公司于 2018 年 3 月 26 日发行公司债券，此债券采用单利按年计息，固定年利率为 5.08%，每年付息一次。

注 3：经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]743 号文核准，本公司于 2018 年 10 月 26 日发行公司债券，此债券采用单利按年计息，固定年利率为 4.15%，每年付息一次。

注 4：经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]743 号文核准，本公司于 2019 年 3 月 4 日发行公司债券，此债券采用单利按年计息，固定年利率为 3.95%，每年付息一次。

注 5：经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]743 号文核准，本公司于 2019 年 5 月 10 日发行公司债券，此债券采用单利按年计息，固定年利率为 3.88%，每年付息一次。

注 6：本公司 2019 年 7 月 25 日发行 2019 年度第一期中期票据 10 亿元，发行利率为 3.67%，发行期限 3 年，债券代码 101900987。主承销商、簿记管理人为中国银行，联席主承销商为中国工商银行，该债券按年单利计息，每年付息一次，到期一次还本，兑付日为 2022 年 7 月 25 日。

注 7：本公司 2019 年 9 月 25 日发行 2019 年度第二期中期票据 10 亿元，发行利率为 3.58%，发行期限 3 年，债券代码 101901301。主承销商、簿记管理人为中国银行，联席主承销商为中国工商银行，该债券按年单利计息，每年付息一次，到期一次还本，兑付日为 2022 年 9 月 25 日。

注 8：本公司 2020 年 6 月 18 日发行 2020 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 20 亿元，发行利率为 3.13%，期限 3 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，据上证公告（债券）[2020]1770 号文，此债券于 2020 年 6 月 30 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“152500”。

注 9：本公司 2021 年 2 月 3 日发行 2021 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 20 亿元，发行利率为 3.78%，期限 3 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。据上证公告（债券）[2021]4398 号文，此债券于 2021 年 2 月 9 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“152746”。

注 10: 本公司 2021 年 3 月 29 日发行 2021 年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 20 亿元，发行利率为 3.60%，期限 3 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。据上证公告（债券）[2021]4946 号文，此债券于 2021 年 4 月 2 日起在上海证券交易所以上市，证券代码为“152802”。

注 11: 本公司 2021 年 5 月 13 日发行上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）20 亿元，发行利率为 3.43%，期限 5 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。据上证公告（债券）[2021]5488 号文，此债券于 2021 年 5 月 19 日起在上海证券交易所以上市，证券代码为“188105”。

注 12: 本公司 2021 年 6 月 22 日发行上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）23.82 亿元，发行利率为 3.60%，期限 5 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。据上证公告（债券）[2021]5876 号文，此债券于 2021 年 6 月 29 日起在上海证券交易所以上市，证券代码为“188288”。

注 13: 本公司 2022 年 10 月 13 日发行 2022 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 20 亿元，发行利率为 2.93%，期限 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2022 年 10 月 13 日起在上海证券交易所以上市，证券代码为“137906”。

注 14: 本公司发行的 2021 年度第一期中期票据，（简称：21 陆金开 MTN001，代码：102100303），期限 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.8%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，共计人民币 10 亿元。

注 15: 本公司发行的 2021 年度第二期中期票据，（简称：21 陆金开 MTN002，代码：102100483），期限 4 年，附第 2 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.65%，在票据存续期内前 2 年固定不变，在票据存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，共计人民币 40 亿元。

注 16: 本公司发行的 2022 年度第一期中期票据，（简称：22 陆金开 MTN001，代码：102280374），期限 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利

率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.05%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 10 亿元；

注 17：本公司发行的 2022 年度第二期中期票据，(简称：22 陆金开 MTN002，代码：102280706)，期限 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.27%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 23 亿元。

注 18：本公司 2022 年 7 月 20 日发行 2022 年度第一期中期票据 10 亿元，发行利率为 2.90%，发行期限 3 年，债券代码 102281589。主承销商、簿记管理人为中国工商银行，该债券按年单利计息，每年付息一次，到期一次还本，兑付日为 2025 年 7 月 20 日。

注 19：本公司 2022 年 9 月 19 日发行 2022 年度第二期中期票据 10 亿元，发行利率为 2.77%，发行期限 3 年，债券代码 102282096。主承销商、簿记管理人为中国工商银行，该债券按年单利计息，每年付息一次，到期一次还本，兑付日为 2025 年 9 月 19 日。

注 20：本公司于 2021 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划，(简称：21LJZ 优，代码：189847)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.75%，共计发行票面价值人民币 50 亿元，于 2022 年，本公司偿付 0.04 亿元，截止 2022 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 49.96 亿元；

注 21：本公司于 2021 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划，(简称：21LJZ2 优，代码：193418)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.70%，共计发行票面价值人民币 18.45 亿元，于 2022 年，本公司偿付 0.02 亿元，截止 2022 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 18.43 亿元；

注 22：本公司于 2022 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划，(简称：22LJZ3 优，代码：183386)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.38%，共计发行票面价值人民币 30.50 亿元，截止 2022 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.50 亿元；

注 23：本公司于 2022 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划，(简称：22LJZ2 优，代码：180840)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 2.98%，共计发行票面价值人民币 30.20 亿元，截止

2022年12月31日，该资产支持计划的账面价值为人民币30.20亿元；

注24：本公司发行的2022年度第一期公司债券，（简称22陆债01，代码137840），期限7年，附第5年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币100元，发行票面利率为3.17%，在债券存续期内前5年固定不变，在债券存续期的5年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后2年固定不变，计人民币5亿元。

(四十一) 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	31,969,086.34	42,780,816.17
减：未确认的融资费用	410,124.49	2,168,215.93
重分类至一年内到期的非流动负债	14,809,891.99	17,739,555.93
租赁负债净额	<u>16,749,069.86</u>	<u>22,873,044.31</u>

(四十二) 长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	915,540,611.19	26,592,734.70	56,130,273.25	886,003,072.64
合 计	<u>915,540,611.19</u>	<u>26,592,734.70</u>	<u>56,130,273.25</u>	<u>886,003,072.64</u>

1. 长期应付款期末余额最大的前 5 项

项 目	期末余额	期初余额
征地吸劳基金	856,126,708.51	893,302,384.45
售后公房专款	5,041,658.91	4,699,484.21
物业维修基金	16,277,525.86	16,720,600.73
其他	8,557,179.36	818,141.80
合 计	<u>886,003,072.64</u>	<u>915,540,611.19</u>

(四十三) 长期应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债				
二、辞退福利				
三、其他长期福利				
四、职工奖福基金	58,399,743.60		3,917,894.87	54,481,848.73
合 计	<u>58,399,743.60</u>		<u>3,917,894.87</u>	<u>54,481,848.73</u>

(四十四) 预计负债

项 目	期末余额	期初余额
土地增值税拨备	1,286,213,858.08	1,327,192,181.46
资管业务预计赔偿款	23,920,000.00	
其他	369,992.72	
合 计	<u>1,310,503,850.80</u>	<u>1,327,192,181.46</u>

注：公司根据土地增值税暂行条例等相关法规规定，按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征土地增值税。但鉴于本公司土地批租项目开发周期较长，预计未来可能发生的收入和成本具有较大的不确定性，最终的税务结果可能与本公司计提的土地增值税清算准备金不一致。

(四十五) 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	27,057,064.51	9,000,000.00	898,313.96	35,158,750.55
合 计	<u>27,057,064.51</u>	<u>9,000,000.00</u>	<u>898,313.96</u>	<u>35,158,750.55</u>

与政府补助有关的其他信息:

补助项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	与资产相关/与收益相关
			计入损益	返还		
住保中心住房租赁市场发展项目补贴	13,330,454.00				13,330,454.00	与资产相关
重庆璧山财政局关于落实金融机构入驻金融街补助项目	8,727,492.99		455,519.76		8,271,973.23	与资产相关
西安市金融办关于西安市加快金融业发展扶持项目	2,399,999.88		400,000.08		1,999,999.80	与资产相关
2017 年临港地区服务业专项项目扶持资金	2,000,000.00				2,000,000.00	与收益相关
耀雪冰雪世界北区精品酒店专项资金		9,000,000.00			9,000,000.00	与资产相关
丹阳丘陵山区农业综合开发项目财政补贴款	599,117.64		42,794.12		556,323.52	与资产相关
合 计	<u>27,057,064.51</u>	<u>9,000,000.00</u>	<u>898,313.96</u>		<u>35,158,750.55</u>	

(四十六) 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
应付信托受益人款项	1,562,431,275.67	1,303,216,157.34
合并外关联方借款	192,000,000.00	
合 计	<u>1,754,431,275.67</u>	<u>1,303,216,157.34</u>

(四十七) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	2,457,305,704.00	100.00	1,000,000,000.00		3,457,305,704.00	100.00
合 计	<u>2,457,305,704.00</u>	<u>100.00</u>	<u>1,000,000,000.00</u>		<u>3,457,305,704.00</u>	<u>100.00</u>

注: 2022 年 3 月 29 日上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对上海陆家嘴(集团)有限公司追加投资由资本公积转增实收资本 1,000,000,000.00 元。

（四十八）资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(或股本)溢价	3,897,382,957.83	680,000,000.00	1,000,000,000.00	3,577,382,957.83
二、其他资本公积	7,041,398,267.73	18,056,049.25	30,962.53	7,059,423,354.45
合 计	<u>10,938,781,225.56</u>	<u>698,056,049.25</u>	<u>1,000,030,962.53</u>	<u>10,636,806,312.28</u>

其中：国有独享资本公积

注 1：本年上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对上海陆家嘴（集团）有限公司追加投资 680,000,000.00 元，由资本公积转增实收资本 1,000,000,000.00 元。

注 2：权益法下被投资单位其他所有者权益变动的增加资本公积 18,056,049.25 元，减少资本公积 30,962.53 元。

（四十九）盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	1,199,597,947.47	79,614,137.55		1,279,212,085.02
任意盈余公积金	1,485,485,037.31	79,614,137.55		1,565,099,174.86
合 计	<u>2,685,082,984.78</u>	<u>159,228,275.10</u>		<u>2,844,311,259.88</u>

注：根据《公司法》及公司章程的规定，本公司按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积和任意盈余公积金。

（五十）一般风险准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	233,965,954.14	39,346,760.25		273,312,714.39
合 计	<u>233,965,954.14</u>	<u>39,346,760.25</u>		<u>273,312,714.39</u>

注：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企业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企业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。

（五十一）未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上期期末余额	16,748,275,338.90	13,420,358,042.73
期初调整金额		
本期期初余额	<u>16,748,275,338.90</u>	<u>13,420,358,042.73</u>
本期增加额	<u>597,415,089.33</u>	<u>4,410,386,274.80</u>
其中：本期净利润转入	597,415,089.33	4,410,386,274.80

项 目	本期金额	上期金额
其他调整因素		
本期减少额	1,389,375,035.35	1,082,468,978.63
其中：本期提取盈余公积数	159,228,275.10	264,608,642.58
本期提取一般风险准备	39,346,760.25	35,540,336.05
本期分配现金股利数	1,190,800,000.00	782,320,000.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	15,956,315,392.88	16,748,275,338.90

(五十二) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	17,834,830,659.07	11,370,668,971.72	23,986,610,150.83	10,398,361,083.78
房产销售	9,939,075,460.97	6,020,101,986.14	15,759,935,686.93	5,494,570,964.05
房产租赁	4,440,117,862.12	1,426,004,522.50	4,676,225,373.64	1,614,404,845.42
物业管理	1,779,335,356.69	1,642,971,899.07	1,786,552,343.62	1,600,004,255.83
工程收入	901,675,145.71	831,534,015.54	755,514,999.76	717,216,458.97
酒店收入	387,636,886.72	596,612,176.24	151,596,058.97	190,249,851.32
服务收入	127,449,178.64	110,345,750.00	116,058,842.46	115,208,194.24
金融业务	86,447,763.77	592,872,455.17	539,939,450.52	516,065,903.91
投资性房地产处置收入	77,917,515.02	32,821,838.87	80,510,707.89	27,006,971.67
美术馆运营	37,604,224.19	103,023,230.01	85,304,871.04	119,922,522.98
其他收入	55,034,574.98	12,958,760.95	34,453,197.71	3,356,097.35
文创收入	2,536,690.26	1,422,337.23	518,618.30	355,018.04
2. 其他业务小计	15,963,914.33	48,944,882.07	58,388,871.40	63,986,762.49
其他收入	15,963,914.33	48,944,882.07	58,388,871.40	63,986,762.49
合 计	17,850,794,573.40	11,419,613,853.79	24,044,999,022.23	10,462,347,846.27

其中：金融业务收入

项目	本年发生额	上年发生额
金融业务投资收益	367,666,680.65	424,787,218.97
公允价值变动收益	-282,633,599.83	115,521,190.28
汇兑损益	1,414,682.95	-368,958.73
合 计	86,447,763.77	539,939,450.52

金融业务业务成本及管理费

项目	本年发生额	上年发生额
工资社保等	415,693,092.74	343,425,825.01
资产折旧/摊销	57,833,745.96	43,630,988.71
办公费	30,253,693.57	26,494,662.65
房屋费用	24,086,173.50	30,702,361.48
业务招待费	9,368,122.33	16,758,582.59
中介机构费用	9,332,090.52	16,261,004.14
投资者保护基金	9,047,645.23	2,701,315.18
广告宣传费	3,530,308.68	8,393,479.66
差旅费	2,363,187.05	5,708,893.51
车辆使用费	1,929,923.66	4,592,197.74
修理费	759,972.52	792,651.55
税费	2,792.71	23,537.11
其他	28,671,706.70	16,580,404.58
合计	<u>592,872,455.17</u>	<u>516,065,903.91</u>

(五十三) 利息净收入

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	<u>1,120,650,851.96</u>	<u>784,866,761.78</u>
存放金融同业利息收入	<u>69,344,824.74</u>	<u>81,767,132.71</u>
其中：自有资金存款利息收入	26,635,277.11	35,085,202.31
客户资金存款利息收入	42,709,547.63	46,681,930.40
买入返售金融资产利息收入	28,425,775.58	46,383,043.86
融资融券利息收入	63,860,619.82	<u>67,499,943.14</u>
应收款项类投资利息收入	412,622,325.37	157,826,761.81
债权投资利息收入	546,397,306.45	431,389,880.26
利息支出	<u>371,626,055.60</u>	<u>259,089,454.22</u>
客户资金存款利息支出	8,988,100.13	9,890,668.67
卖出回购金融资产利息支出		2,840.77
银行借款利息支出	2,322.16	55,017,266.75
信托计划利息支出	238,914,905.18	172,935,692.59
应付短期融资款利息支出	5,796,281.07	
资管计划利息支出		6,105,959.23
信保基金借款利息支出	117,924,447.06	15,137,026.21
利息净收入	<u>749,024,796.36</u>	<u>525,777,307.56</u>

(五十四) 手续费及佣金净收入

1. 按项目列示

项 目	本期发生额	上期发生额
证券经纪业务净收入	97,227,671.56	126,491,427.20
--证券经纪业务收入	137,696,427.64	183,664,211.92
--代理买卖证券业务	128,972,505.72	174,172,914.94
交易单元席位租赁	8,215,067.52	8,570,570.52
代销金融产品业务	508,854.40	920,726.46
--证券经纪业务支出	40,468,756.08	57,172,784.72
--代理买卖证券业务	40,468,756.08	57,172,784.72
交易单元席位租赁		
代销金融产品业务		
投资银行业务净收入	1,899,056.59	53,053,235.81
--投资银行业务收入	1,899,056.59	54,259,386.76
--证券承销业务		47,646,228.41
证券保荐业务		
财务顾问业务	1,899,056.59	6,613,160.35
--投资银行业务支出		1,206,150.95
--证券承销业务		1,206,150.95
证券保荐业务		
财务顾问业务		
资产管理业务净收入	1,394,320.54	30,327.76
--资产管理业务收入	1,394,320.54	30,327.76
--资产管理业务支出		
投资咨询业务	75,621.78	4,297,897.45
--投资咨询业务收入	75,621.78	4,297,897.45
--投资咨询业务支出		
其他手续费及佣金净收入	784,403,738.37	1,690,801,818.53
--其他手续费及佣金收入	784,403,738.37	1,690,801,818.53
--其他手续费及佣金支出		
合 计	885,000,408.84	1,874,674,706.75
其中：手续费及佣金收入合计	925,469,164.92	1,933,053,642.42
手续费及佣金支出合计	40,468,756.08	58,378,935.67

(五十五) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	144,568,050.76	122,568,156.53
广告费	31,039,214.07	49,211,277.43
物业管理费	25,454,007.21	19,810,239.24
管理酬金	12,141,069.22	47,232,191.61
职工薪酬	10,413,484.34	16,889,926.23
销售系统与长期待摊费用摊销	5,126,193.02	14,346,486.28
推广活动费	2,763,849.21	3,650,172.33
维修装修费	1,527,870.11	1,162,143.79
办公费	1,551,071.79	980,947.80
其他	15,367,383.28	10,716,571.75
合 计	<u>249,952,193.01</u>	<u>286,568,112.99</u>

(五十六) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	437,719,382.55	421,134,141.86
折旧摊销费	54,138,362.60	46,608,018.31
聘请中介机构费	45,183,572.71	56,119,994.49
办公费	13,401,163.63	16,866,836.43
租赁及办公楼使用费	5,909,296.30	5,861,139.31
诉讼费	5,285,566.60	21,645,114.91
防疫费用	3,565,274.08	
业务招待费	1,211,840.16	1,646,707.02
差旅费	345,279.77	872,803.33
其他	10,027,508.70	19,476,294.75
合 计	<u>576,787,247.10</u>	<u>590,231,050.41</u>

(五十七) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,707,529,386.80	2,251,224,412.44
减：利息收入	101,626,644.37	103,052,147.52
金融机构手续费	3,293,087.72	4,426,859.39
其他	16,667,799.50	6,560,584.73
汇兑损益	-10,392,632.50	-2,493,962.39
合 计	<u>2,615,470,997.15</u>	<u>2,156,665,746.65</u>

(五十八) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	115,987,962.08	161,814,189.32
进项税加计抵扣	14,524,574.46	13,472,062.38
增值税减免	4,597,600.64	60,119.75
个税手续费及三代手续费返还	1,918,320.29	3,193,607.79
残疾人超额奖励	426,706.92	432,285.40
其他	0.03	820,789.15
合 计	<u>137,455,164.42</u>	<u>179,793,053.79</u>

1. 政府补助

项 目	本期发生额	上期发生额
政府扶持基金	76,565,700.32	54,365,788.76
浦东美术馆运营补贴	17,100,640.00	4,930,880.00
金融业扶持基金等	10,470,955.70	63,272,911.62
老小区物业管理达标补助	7,244,935.00	5,849,152.22
防疫补贴	2,691,322.00	
稳岗补贴	984,909.07	171,624.07
临港专项补贴	295,400.00	91,300.00
吸纳就业补贴	282,857.00	10,300.00
培训及以工代训经费补贴	210,948.87	505,518.27
丹阳市劳动就业管理中心失业保险基金款	63,000.00	2,700.00
丹阳丘陵山区农业综合开发项目财政补贴款	42,794.12	42,794.12
扩岗补助	22,500.00	
国三柴油车提前报废补贴	12,000.00	23,000.00
保障性租赁住宅一次性补助		32,092,700.50
购置房产补贴		455,519.76
合 计	<u>115,987,962.08</u>	<u>161,814,189.32</u>

(五十九) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,212,401,556.08	-25,751,874.32
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	844,857,175.19	
处置长期股权投资产生的投资收益	384,107,783.24	1,103,215.40
理财产品投资收益	89,416,085.12	179,564,991.83
委托贷款利息收入	47,610,315.99	-133,578,220.21

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	17,226,222.34	150,466,224.90
交易性金融资产持有期间的投资收益	811,094.35	197,692.03
处置交易性金融资产取得的投资收益		19,194,988.17
处置债权投资取得的投资收益		2,429,209.41
合 计	<u>171,627,120.15</u>	<u>193,626,227.21</u>

(六十) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
金融资产公允价值变动	11,230,335.05	24,057,682.33
合 计	<u>11,230,335.05</u>	<u>24,057,682.33</u>

(六十一) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
债权投资信用减值损失	-155,045,810.69	1,063,019.34
应收账款坏账损失	-22,176,241.93	-5,910,437.86
金融资产减值损失	-10,429,987.80	14,436,052.66
其他应收款坏账损失	7,351,104.28	4,702,161.90
发放贷款及垫款减值损失	-6,364,062.61	-8,950,533.24
结算各付金减值损失	-14,999.90	
其他资产减值损失	-8,851.20	33,543.87
货币资金减值损失	-5,845.72	
存出保证金减值损失	200.57	
长期应收款坏账损失		-4,717,296.55
合 计	<u>-186,694,495.00</u>	<u>656,510.12</u>

(六十二) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
商誉减值损失	-77,124,529.66	
合 计	<u>-77,124,529.66</u>	

(六十三) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益 的金额
处置非流动资产的利得	47,166.49	544,267.43	47,166.49
合 计	<u>47,166.49</u>	<u>544,267.43</u>	<u>47,166.49</u>

(六十四) 营业外收入

营业外收入明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	51,948,149.45	42,840,557.40	51,948,149.45
违约赔偿收入	9,807,047.66	493,721,239.22	9,807,047.66
与企业日常活动无关的政府补助	100,000.00	400,000.00	100,000.00
非流动资产毁损报废利得	1,291.33	370,551.69	1,291.33
其他	3,939,479.33	77,099,687.63	3,939,479.33
合 计	<u>65,795,967.77</u>	<u>614,432,035.94</u>	<u>65,795,967.77</u>

1. 政府补助明细:

项 目	本期发生额	上期发生额
2021 年前滩咖啡生活节补助	100,000.00	
扶持基金		150,000.00
浦东新区社会领域信息化资助资金		150,000.00
政府税收贡献奖		100,000.00
合 计	<u>100,000.00</u>	<u>400,000.00</u>

(六十五) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
中国华源集团有限公司债权分配款	-43,917,879.43		-43,917,879.43
赔偿及罚款	30,414,413.05	10,914,349.23	30,414,413.05
对外捐赠支出	1,721,100.00	1,250,000.00	1,721,100.00
其他	737,420.86	443,614.67	737,420.86
非流动资产毁损报废损失	87,551.92	105,045.71	87,551.92
合 计	<u>-10,957,393.60</u>	<u>12,713,009.61</u>	<u>-10,957,393.60</u>

(六十六) 所得税费用

1. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	892,604,381.96	2,662,267,100.12
递延所得税调整	237,672,787.43	123,727,909.93
合 计	<u>1,130,277,169.39</u>	<u>2,785,995,010.05</u>

(六十七) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	15,741,628.56		15,741,628.56
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	15,741,628.56		15,741,628.56
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	112,270,374.43	24,433,774.81	87,836,599.62
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	14,535,275.21		14,535,275.21
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计	14,535,275.21		14,535,275.21
2. 其他债权投资公允价值变动			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计			
4. 其他债权投资信用减值准备			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
减：转为被套期项目初始确认金额的调整额			
前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计			
6. 外币财务报表折算差额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计			
7. 其他			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-97,735,099.22	-24,433,774.81	-73,301,324.41
小 计	97,735,099.22	24,433,774.81	73,301,324.41
三、其他综合收益合计	128,012,002.99	24,433,774.81	103,578,228.18

接上表:

项 目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	<u>477,919.99</u>		<u>477,919.99</u>
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	477,919.99		477,919.99
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	<u>10,416,507.68</u>		<u>10,416,507.68</u>
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	10,785,454.79		10,785,454.79
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计	<u>10,785,454.79</u>		<u>10,785,454.79</u>
2. 其他债权投资公允价值变动			
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计			
4. 其他债权投资信用减值准备			
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计			
5. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
减: 转为被套期项目初始确认金额的调整额			
小 计			
6. 外币财务报表折算差额			
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计			
7. 其他	-368,947.11		-368,947.11
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益			
小 计	<u>-368,947.11</u>		<u>-368,947.11</u>
三、其他综合收益合计	<u>10,894,427.67</u>		<u>10,894,427.67</u>

2. 其他综合收益各项目的调节情况

项目	权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	可供出售金融资产公允价值变动损益	外币财务报表折算差额	其他	小计
----	---------------------------------	----------------------------------	------------------	------------	----	----

一、上年期末余额	-11,640,159.87	-9,126,160.75	-69,012,007.20	23,075.14		-89,755,252.68
二、上年增减变动金额(减少以“-”号填列)	477,919.99	10,785,454.79			-368,947.11	10,894,427.67
三、会计政策变更影响						
四、本年期初余额	-11,162,239.88	1,659,294.04	-69,012,007.20	23,075.14	-368,947.11	-78,860,825.01
五、会计政策变更影响						
六、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	15,741,628.56	14,535,275.21			73,301,324.41	103,578,228.18
七、本期末余额	4,579,388.68	16,194,569.25	-69,012,007.20	23,075.14	72,932,377.30	24,717,403.17

(六十八) 借款费用

项目	本年资本化率	本年资本化的借款费用金额
开发成本及投资性房地产	3.35%-5.23%	1,324,239,601.65

(六十九) 外币折算

计入当期损益的汇兑差额为-10,392,632.50 元。

处置境外经营对外币财务报表折算差额的影响为 0.00 元。

(七十) 租赁

1. 经营租赁出租人各类租出资产的披露格式如下。

项 目	金 额
一、收入情况	4,440,170,691.21
租赁收入	4,440,170,691.21
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	15,505,091,171.89
第1年	4,861,994,135.38
第2年	3,732,142,521.61
第3年	2,437,567,773.60
第4年	1,726,916,023.85
第5年	1,322,123,117.36
5年以上	1,424,347,600.09

注：以上数据基于截止 2022 年 12 月 31 日，公司现有租赁合同情况统计。

(七十一) 分部信息

项目	本年证券	本年信托	本年房地产	本年其他	本年抵销	本年合计
一、营业收入	178,380,615.16	1,611,637,822.73	19,968,758,675.59	905,456,693.32	-2,767,319,216.52	19,896,914,590.28
其中：对外交易收入	178,380,615.16	1,611,637,822.73	17,262,583,652.42	860,717,428.24	-16,404,928.27	19,896,914,590.28
分部间交易收入			2,706,175,023.17	44,739,265.08	-2,750,914,288.25	
二、对联营和合营企业的投资收益			-1,224,732,587.37		12,331,031.29	-1,212,401,556.08
三、信用减值损失	-20,499,454.62	-161,409,873.30	2,502,331.59	-7,287,498.67		-186,694,495.00
四、折旧费和摊销费	33,228,916.51	59,713,349.29	1,869,870,670.29	5,023,638.82	-197,242,672.23	1,770,593,902.68
五、利润总额	-119,427,267.92	1,109,963,517.90	3,143,787,605.10	21,738,909.43	-1,230,929,138.09	2,925,133,625.42
六、所得税费用	-24,666,130.16	278,386,503.96	933,674,397.26	-61,978,376.39	4,860,774.72	1,130,277,169.39
七、净利润	-94,761,137.76	831,577,013.94	2,210,113,207.84	83,717,285.82	-1,235,789,912.81	1,794,856,457.03
八、资产总额	4,291,023,906.45	19,922,466,341.17	266,732,433,901.54	13,870,311,715.00	-71,281,404,346.81	233,534,831,517.35
九、负债总额	2,698,607,483.57	7,528,182,851.39	193,997,673,155.62	3,468,284,884.52	-31,123,024,517.36	176,569,723,857.74
十、对合营企业和联营企业的长期股权投资			54,247,475,455.30	3,415,913,240.64	-39,408,141,405.96	18,255,247,289.98

(七十二) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
银行存款	<u>13,761,760.80</u>		<u>63,561,640.77</u>
其中：美元	8,444,362.26	6.9646	58,811,605.40
港币	5,317,397.78	0.8933	4,750,031.44
新加坡元	0.76	5.1831	3.94
其他货币资金	<u>5,752,977.94</u>		<u>40,067,190.16</u>
其中：美元	5,752,977.94	6.9646	40,067,190.16
结算备付金	<u>13,880,100.98</u>		<u>62,061,238.89</u>
其中：美元	8,179,820.58	6.9646	56,969,178.41
港币	5,700,280.40	0.8933	5,092,060.48

(七十三) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
投资性房地产	33,711,972,524.63	用于银行委托借款抵押担保、尚未办妥权证
存货	19,541,035,789.20	用于银行委托借款抵押担保
子企业股权	8,642,884,184.31	质押
货币资金	118,259,936.36	农民工工资专户、保函保证金、债券资金监管户、工程项目专户
应收账款	4,307,095.08	质押
合计	<u>62,018,459,529.58</u>	

(七十四) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,794,856,457.03	8,089,334,212.40
加：资产减值损失	77,124,529.66	
信用减值损失	186,694,495.00	-656,510.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,695,767,248.94	1,505,758,709.30
使用权资产折旧	74,851,582.32	20,527,938.31
无形资产摊销	20,447,880.37	15,968,097.79
长期待摊费用摊销	80,467,157.69	104,754,933.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-47,166.49	740,093,115.59
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	86,260.59	-230,605.69

补充资料	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-11,230,335.05	-24,057,682.33
财务费用（收益以“-”号填列）	2,700,326,615.51	1,999,881,088.14
投资损失（收益以“-”号填列）	-171,627,120.15	-193,626,227.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-229,937,893.92	15,531,709.22
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-7,734,893.51	118,380,373.10
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,572,744,235.87	-23,164,138,262.98
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,138,531,122.50	35,532,379,123.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,877,089,310.09	-36,586,209,678.57
其他	-43,421,728.12	
经营活动产生的现金流量净额	<u>-11,144,679,333.59</u>	<u>-11,826,309,666.80</u>

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

3. 现金及现金等价物净变动情况:

现金的期末余额	8,654,691,173.22	17,860,346,357.12
减: 现金的期初余额	17,860,346,357.12	6,956,944,439.39
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-9,205,655,183.90</u>	<u>10,903,401,917.73</u>

2. 本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额。

项 目	金 额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	242,615,442.71
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	27,522,557.81
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	<u>215,092,884.90</u>
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	

3. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	8,654,691,173.22	17,860,346,357.12
其中：库存现金	431,438.46	399,403.40
可随时用于支付的银行存款	7,744,779,186.53	17,171,280,580.43
可随时用于支付的其他货币资金	175,721,123.67	66,002,405.12
结算备付金	733,759,424.56	622,663,968.17
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,654,691,173.22	17,860,346,357.12
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

九、或有事项

(一) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 1,749,580,250.56 元。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。

(二) 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。于 2019 年 8 月 23 日福建省泉州市中级人民法院裁定终止富贵鸟重整程序，宣告富贵鸟破产。截至 2022 年 11 月 30 日，共有“16 富贵 01”的 12 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 859,271,364.19 元承担连带赔偿责任。

截至本财务报表报出日，该案尚未有仲裁结果或判决结果。本集团在考虑了外部律师的专业意见后认为，该未决仲裁及未决诉讼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。

(三) 于 2022 年 4 月，本公司获悉本集团之子公司苏州绿岸房地产开发有限公司(“苏州绿岸”)的部分地块存在污染。苏州绿岸为本备考主体通过市场化竞买方式向江苏苏钢集团有限公司(“苏钢集团”)收购，名下共有 17 幅地块。根据土地污染状况初步调查报告，其中 7 幅地块存在不同程度污染，不符合该等地块原对应的规划用地标准，该等污染可能与相关地块原为钢铁、焦化生产区域有关。于 2022 年 12 月 31 日，该等 7 幅污染地块对应的存货账面价值为 44.9 亿元。

截至 2022 年 12 月 31 日及本财务报表报出日，苏州绿岸已暂停相关地块的开发、建设和销售工作，对相关地块的详细调查及风险评估工作仍在进展中。秉持“谁污染谁治理”的原则，本集团正积极与苏州当地政府及苏钢集团交涉，推动相关责任方承担后续处置责任。本集团在考虑了外部律师的专业意见后认为，应由土地污染责任人履行土地治理修复责任。根据截至本财务报表报出日的情况，本集团认为苏州绿岸的存货不符合计提存货跌价准备的条件，未计提存货跌价准备。

十、承诺事项

（一）资本性支出承诺事项

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

项目	期末余额	期初余额
资本承诺	1,831,604,932.20	2,594,026,043.03

十一、资产负债表日后事项

（一）于 2023 年 3 月 14 日，本公司发行“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年度第一期公司债券”。本期债券简称 23 陆债 01，债券代码为 115011。本期实际发行金额为人民币 15 亿元，债券期限 3+2 年，发行利率为 3.24%，发行价格为每张 100 元，无担保。

（二）于 2023 年 3 月 30 日，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司第九届董事会召开第九次会议，批准 2022 年度利润分配预案：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司以 2022 年末总股本 4,034,197,440 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利 1.35 元(含税)，共计分配现金红利 544,616,654.40 元。上述利润分配预案尚待股东大会批准。

十二、其他重要事项

为了更好贯彻市政府高品质开发黄浦江东岸战略决策，为“十三五”期间浦东黄浦江东岸的开发奠定基础，经公司总经理办公会决议，下属公司上海陆家嘴金融发展有限公司通过收购上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“财居基金”）认缴克虏伯专项信托计划。具体实施情况如下：

1. 2016 年 6 月 6 日，下属子企业上海陆家嘴金融发展有限公司作为有限合伙人入伙并认缴了财居基金 4,252,000,000 元有限合伙份额（以下简称“财居基金财产份额”）。

2016 年 7 月，上海陆家嘴金融发展有限公司与本公司签署《上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议》，上海陆家嘴金融发展有限公司将其持有的财居基金财产份额转让予本公司。于 2017 年 8 月 15 日办理了工商变更。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司实际缴纳的财居基金金额为 3,229,494,670.94 元。

本公司对上述克虏伯专项信托计划进行公允价值调整，金额为 2,121,523,782.16 元。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司账面净值为 1,107,970,888.78 元。

2. 本公司承诺:

(1) 本公司完成受让财居基金财产份额后, 将不会直接参与财居基金的经营管理, 且本公司持有的财居基金财产份额将不会使得本公司对财居基金构成实际控制地位。本公司承诺不会控制或促使财居基金从事与陆家嘴股份及其各下属全资或控股子公司存在任何直接或间接竞争的业务或活动。

(2) 本公司进一步承诺, 在陆家嘴股份提出书面要求时, 本公司承诺将受让的财居基金财产份额依据届时适用的法律法规全部转让给上海陆家嘴金融发展有限公司重新持有。

(3) 如因财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司不同意财居基金财产份额转让事宜而产生的任何争议对陆家嘴股份造成任何损失的, 本公司将及时赔偿陆家嘴股份由此所遭受的损失。

如上所述, 由于本公司对财居基金不具有控制、共同控制和重大影响的, 根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第三十二条的规定, 将按照成本法进行后续计量的可供出售金融资产调整至交易性金融资产, 由于近期不打算出售或转让, 根据报表列示的流动性, 将上海财居投资管理(克虏伯项目)调整至其他非流动金融资产。

十三、关联方关系及其交易

(一) 本公司的最终控制方

本公司的最终控制方为上海浦东新区国有资产管理委员会。

(二) 本公司的子企业

详见附注七、(一)。

(三) 本公司的合营企业、联营企业有关信息

详见附注八、(十七)

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
铁狮门投资咨询(上海)有限公司	受控股子公司 10%以上股份的法人控制
上海仁远投资合伙企业(有限合伙)	受持有子企业 10%以上股权的法人控制
上海臻锦颐养院有限公司	受持有子企业 10%以上股权的法人控制
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	联营企业
上海前滩新能源发展有限公司	联营企业
上海浦东土地控股(集团)有限公司	同一最终控制方
上海富都物业管理有限公司	合营企业的子企业
上海陆家嘴富都世界发展有限公司	合营企业的子企业
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	合营企业
信德前滩(上海)文化置业有限公司	合营企业

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
上海前绣实业有限公司	合营企业
上海新国际博览中心有限公司	合营企业
上海悦耀置业发展有限公司	联营企业
上海企华医院有限公司	联营企业
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	联营企业
上海港城开发（集团）有限公司	其他关联方
上海鸿淮置业有限公司	其他关联方

（五）关联方交易及往来情况

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同类 交易总额的比例 (%)	未结算 项目金额	未结算项目金额 坏账准备金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
接受劳务	铁狮门投资咨询（上海）有限公司	受控股子公司 10%以上股份的 法人控制	2,437,400.89	0.02			协议价
接受劳务	铁狮门投资咨询（上海）有限公司	受控股子公司 10%以上股份的 法人控制	5,468,235.02	0.05			协议价
接受劳务	铁狮门投资咨询（上海）有限公司	受控股子公司 10%以上股份的 法人控制	21,411,125.96	0.19			协议价
机电安装工程费	上海前滩新能源发展有限公司	联营企业	871,321.10	0.01			协议价
接受劳务	上海前滩新能源发展有限公司	联营企业	26,469,104.12	0.23			协议价
接受劳务	上海富都物业管理 有限公司	合营企业的子 企业	5,220,745.55	0.05	375,008.80		协议价
接受劳务	陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司	合营企业	4,716,284.10	0.04			协议价
接受劳务	上海前绣实业有 限公司	合营企业	1,840,659.84	0.02			协议价
接受劳务	上海富都世界发 展有限公司	合营企业的子 企业	1,781,388.00	0.02			协议价
接受劳务	上海新国际博览 中心有限公司	合营企业	1,289,875.96	0.01	1,285,893.60		协议价
接受劳务	上海悦耀置业发 展有限公司	联营企业	361,309.96	小于 0.01			协议价
二、销售商品、提供劳务的关联交易							

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同类 交易总额的比例 (%)	未结算 项目金额	未结算项目金额 坏账准备金额	定价政策
房产出租	铁狮门投资咨询(上海)有限公司	受控股子公司10%以上股份的法人控制	3,680,562.60	0.08			协议价
房产出租	上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	控股股东对其有重大影响	69,194.06	小于0.01			协议价
房产租金	信德前滩(上海)文化置业有限公司	合营企业	13,672,749.17	0.31	26,875.50		协议价
房产出租	上海臻锦颐养院有限公司	受持有子企业10%以上股权的法人控制	4,761,904.76	0.11			协议价
房产出租	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	合营企业	8,206,610.24	0.18			协议价
房产出租	上海前绣实业有限公司	合营企业	4,641,845.39	0.10			协议价
工程收入	上海富都物业管理有限公司	合营企业的子企业	24,666.00	小于0.01			协议价
工程收入	上海浦东土地控股(集团)有限公司	同一最终控制方	166,929.93	0.02	93,011.80		协议价
工程收入	上海前绣实业有限公司	合营企业	10,288,155.27	1.14			协议价
工程收入	上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	其他关联方	807,981.83	0.09			协议价
养护收入	上海富都物业管理有限公司	合营企业的子企业	1,730,866.30	1.36			协议价
提供劳务	上海新国际博览中心有限公司	合营企业	47,843,553.42	37.54			协议价
提供劳务	上海前绣实业有限公司	合营企业	8,827,566.97	6.93	2,508,799.35		协议价
提供劳务	上海富都世界发展有限公司	合营企业的子企业	1,886,792.45	1.48			协议价
提供劳务	上海鸿淮置业有限公司	其他关联方	1,298,366.98	1.02			协议价
提供劳务	上海富都物业管理有限公司	合营企业的子企业	5,112.91	小于0.01	1,348.25		协议价
提供劳务	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	合营企业	5,094.34	小于0.01			协议价
三、其他交易							
利息收入	上海企华医院有限公司	联营企业	7,045,907.79	14.80			协议价

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同类 交易总额的比例 (%)	未结算 项目金额	未结算项目金额 坏账准备金额	定价政策
利息收入	上海前绣实业有限公司	合营企业	9,421,704.70	19.79			协议价
利息支出	上海港城开发(集团)有限公司	其他关联方	10,171,333.33	0.38	306,533.23		协议价
利息支出	上海悦耀置业发展有限公司	联营企业	3,686,861.79	0.14			协议价
利息支出	上海富都世界发展有限公司	合营企业的子 企业	7,785,555.44	0.29			协议价
利息支出	上海富都物业管理有限公司	合营企业的子 企业	50,649.37	小于 0.01			协议价
提供借款	上海前绣实业有限公司	合营企业	90,000,000.00	36.00			协议价
收回借款	上海前绣实业有限公司	合营企业	190,000,000.00	17.94			协议价

2. 关联方担保

性质	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否逾期
对集团内	上海陆家嘴(集团)有限公司	上海耀雪置业有限公司	1,303,804,091.04	2022/8/31	2047/8/15	否

3. 应收、应付关联方款项情况

(1) 应收项目

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
信德前滩(上海)文化置业有限公司	应收账款	26,875.50	
上海前绣实业有限公司	应收账款	2,508,799.35	
上海浦东土地控股(集团)有限公司	应收账款	93,011.80	
上海富都物业管理有限公司	应收账款	1,348.25	
上海仁远投资合伙企业(有限合伙)	其他应收款	1,010,847,600.00	
上海港城开发(集团)有限公司	其他应收款	62,423,925.06	
上海浦东土地控股(集团)有限公司	其他应收款	237,207,922.07	
上海浦东土地控股(集团)有限公司	合同资产	451,746.68	
信德前滩(上海)文化置业有限公司	合同资产	3,418,083.44	
上海鸿淮置业有限公司	合同资产	239,949.17	
上海富都物业管理有限公司	合同资产	14,390.77	
上海前绣实业有限公司	合同资产	1,154,295.70	

(2) 应付项目

关联方名称	应付项目	期末余额
铁狮门投资咨询(上海)有限公司	应付账款	1,889,103.72
上海新国际博览中心有限公司	应付账款	1,285,893.60
上海富都物业管理有限公司	应付账款	375,008.80
上海臻锦颐养院有限公司	预收账款	4,761,904.76
信德前滩(上海)文化置业有限公司	预收账款	1,418,679.17
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	预收账款	754,164.77
上海前绣实业有限公司	预收账款	826,462.32
上海悦耀置业发展有限公司	其他应付款	995,104,952.05
上海浦东土地控股(集团)有限公司	其他应付款	889,163,935.14
铁狮门投资咨询(上海)有限公司	其他应付款	1,037,887.50
上海富都世界发展有限公司	其他应付款	200,235,277.70
上海富都物业管理有限公司	其他应付款	5,622,588.72
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	其他应付款	2,439,601.41
上海前绣实业有限公司	其他应付款	1,277,850.87
上海臻锦颐养院有限公司	其他应付款	5,000,000.00
上海港城开发(集团)有限公司	应付利息	306,533.33
上海浦东土地控股(集团)有限公司	合同负债	34,539.46
上海鸿淮置业有限公司	合同负债	163,511.95
上海前绣实业有限公司	合同负债	127,098.00
上海港城开发(集团)有限公司	其他非流动负债	192,000,000.00

十四、母公司会计报表的主要项目附注

(一) 母公司报表主要项目

1. 应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	6,912,159.10		12,332,349.89	
0-6 个月 (含 6 个月)	6,912,159.10		12,332,349.89	
6 个月-1 年 (含 1 年)				
1 年以上	158,801.59			
合 计	7,070,960.69		12,332,349.89	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备	
				预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的					
应收账款	7,070,960.69	100.00			7,070,960.69
账龄组合	4,952,380.17	70.04			4,952,380.17
其他组合	2,118,580.52	29.96			2,118,580.52
合 计	7,070,960.69	100.00			7,070,960.69

接上表:

类 别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备	
				预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,332,349.89	100.00			12,332,349.89
账龄组合	907,604.12	7.36			907,604.12
其他组合	11,424,745.77	92.64			11,424,745.77
合 计	12,332,349.89	100.00			12,332,349.89

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,952,380.17	100.00	907,604.12	100.00
0-6 个月 (含 6 个月)	4,952,380.17	100.00	907,604.12	100.00
6 个月-1 年 (含 1 年)				
1 年以上				
合 计	4,952,380.17	100.00	907,604.12	100.00

其他组合

组合名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提比例 (%)	账面余额	计提比例 (%)
关联方组合	2,118,580.52		11,424,745.77	
合 计	2,118,580.52		11,424,745.77	

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,607,437.00	22.73	
上海海逸餐饮有限公司	1,469,100.00	20.78	
中建三局集团有限公司	872,605.00	12.34	
上海浦东美术馆经营管理有限公司	511,143.52	7.23	
上海农工商浦东超市有限公司	449,771.25	6.36	
合 计	4,910,056.77	69.44	

2. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	6,398,317.81	1,540,279.67
其他应收款项	14,503,604,180.41	20,101,786,886.18
合 计	14,510,002,498.22	20,103,327,165.85

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
委托贷款	6,398,317.81	1,540,279.67
合 计	6,398,317.81	1,540,279.67

(2) 其他应收款项

1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	<u>11,874,372,269.41</u>		<u>16,991,907,223.53</u>	
0-6 个月 (含 6 个月)	11,194,188,143.67		16,991,907,223.53	
6 个月-1 年 (含 1 年)	680,184,125.74			
1 年以上	2,629,231,911.00		3,109,879,662.65	
合 计	<u>14,503,604,180.41</u>		<u>20,101,786,886.18</u>	

2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末余额		期初余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备 的其他应收款项	<u>14,503,604,180.41</u>	<u>100.00</u>			<u>14,503,604,180.41</u>
其他组合	14,503,604,180.41	100.00			14,503,604,180.41
合 计	<u>14,503,604,180.41</u>	<u>100.00</u>			<u>14,503,604,180.41</u>

接上表:

种 类	期末余额		期初余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备 的其他应收款项	<u>20,101,786,886.18</u>	<u>100.00</u>			<u>20,101,786,886.18</u>
其他组合	20,101,786,886.18	100.00			20,101,786,886.18
合 计	<u>20,101,786,886.18</u>	<u>100.00</u>			<u>20,101,786,886.18</u>

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方往来款	14,177,707,193.34			19,963,353,851.90		
押金保证金	2,168,686.80			3,351,120.48		

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
垫付往来款	8,515,145.19			6,418,165.19		
华源公司担保款	65,978,217.55			109,896,096.98		
动迁房款项	249,234,937.53			18,767,651.63		
合 计	<u>14,503,604,180.41</u>			<u>20,101,786,886.18</u>		

3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应 收款项合 计的比例 (%)	坏账 准备
上海陆家嘴昌邑房地产开发有 限公司	关联方往来款	5,009,983,964.02	0-6个月(含6个月)、6个月-1 年(含1年)、1年以上	34.54	
上海陆家嘴新辰投资股份有限 公司	关联方往来款	4,418,944,079.56	0-6个月(含6个月)、6个月-1 年(含1年)	30.47	
上海前滩国际商务区投资(集 团)有限公司	关联方往来款	1,533,447,433.68	0-6个月(含6个月)、1年以上	10.57	
上海祝满建设发展有限公司	关联方往来款	1,001,572,757.81	0-6个月(含6个月)	6.91	
上海阳耀投资管理有限公司	关联方往来款	678,943,665.64	0-6个月(含6个月)、6个月-1 年(含1年)、1年以上	4.68	
合 计		<u>12,642,891,900.71</u>		<u>87.17</u>	

3. 长期股权投资

(1) 投资类别

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	22,625,148,614.34	3,700,000,000.00	203,000,000.00	26,122,148,614.34
对合营企业投资				
对联营企业投资	12,320,384,349.46	15,958,247.52	1,019,672,614.21	11,316,669,982.77
小 计	<u>34,945,532,963.80</u>	<u>3,715,958,247.52</u>	<u>1,222,672,614.21</u>	<u>37,438,818,597.11</u>
减：长期投资减值准备				
合 计	<u>34,945,532,963.80</u>	<u>3,715,958,247.52</u>	<u>1,222,672,614.21</u>	<u>37,438,818,597.11</u>

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动				计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
合 计	40,678,570,418.50	34,945,532,963.80	3,700,000,000.00	203,000,000.00	-1,036,305,691.15	14,535,275.21	18,056,049.25		37,438,818,597.11	
子公司	26,141,197,159.28	22,625,148,614.34	3,700,000,000.00	203,000,000.00					26,122,148,614.34	
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	2,238,134,132.74	2,422,085,587.80							2,422,085,587.80	
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	108,000,000.00	108,000,000.00							108,000,000.00	
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	152,800,000.00	152,800,000.00							152,800,000.00	
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	51,680,000.00	51,680,000.00							51,680,000.00	
上海陆家嘴市政绿化管理服务股份有限公司	44,103,150.14	44,103,150.14							44,103,150.14	
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00						
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	170,871,838.53	170,871,838.53							170,871,838.53	
东达（香港）投资有限公司	64,500,000.00	64,500,000.00							64,500,000.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
			权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润					
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	166,928,087.43	166,928,087.43								166,928,087.43	
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	314,679,950.44	314,679,950.44								314,679,950.44	
上海陆家嘴东益实业有限公司	1,505,000,000.00	1,505,000,000.00								1,505,000,000.00	
上海陆家嘴临港城市投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00						
上海陆家嘴至茂投资有限公司	3,782,500,000.00	1,072,500,000.00	2,710,000,000.00							3,782,500,000.00	
上海东荟实业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00								300,000,000.00	
上海东暨实业有限公司	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00								1,800,000,000.00	
上海东菱置业有限公司	11,200,000,000.00	11,200,000,000.00								11,200,000,000.00	
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			

上海陆川房地产开发 有限公司	1,000,000,000.00	10,000,000.00	990,000,000.00							1,000,000,000.00	
上海浦东美术馆经营 管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
上海市浦东第八房屋 征收服务事务所有限 公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
上海秀锦浦至房地产 开发有限公司	609,000,000.00	609,000,000.00								609,000,000.00	
上海福湛建设发展有 限公司	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00								2,400,000,000.00	
联管企业	14,537,373,259.22	12,320,384,349.46			-1,036,305,691.15	14,535,275.21	18,055,049.25			11,316,669,982.77	
上海东方明珠游乐有 限公司	7,287,499.22	8,129,436.41			201,002.22					8,330,438.63	
上海中迪（集团）有 限公司	9,202,792,500.00	7,041,657,587.73			-1,123,606,954.26	14,535,275.21	18,055,049.25			5,950,641,957.93	
上海钻石交易所有限 公司	9,794,260.00	37,998,262.91			3,135,481.54					41,133,744.45	
上海东翌置业有限公	3,800,000,000.00	3,714,398,138.05			80,890,948.08					3,795,289,086.13	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				宣告发 放现金 股利或 利润	计提 减值 准备	其 他	期末余额	减值 准备 期末 余额
					权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益变 动						

司

上海佳章置业有限公司

1,517,499,000.00

1,518,200,924.36

3,073,831.27

1,521,274,755.63

司

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	本期数		上期数	
	上海东方明珠游乐有 限公司	上海申迪（集团）有 限公司	上海东方明珠游乐有 限公司	上海申迪（集团）有 限公司
流动资产	18,749,302.01	14,076,526,117.24	17,633,641.87	11,783,237,391.87
非流动资产	14,590,705.56	42,921,108,476.36	14,910,957.75	46,704,998,040.95
资产合计	<u>33,340,007.57</u>	<u>56,997,634,593.60</u>	<u>32,544,599.62</u>	<u>58,488,235,432.82</u>
流动负债	18,253.10	13,041,995,094.72	26,854.03	5,919,908,082.37
非流动负债		24,643,537,714.54		29,968,133,032.58
负债合计	<u>18,253.10</u>	<u>37,685,532,809.26</u>	<u>26,854.03</u>	<u>35,888,041,114.95</u>
净资产	<u>33,321,754.47</u>	<u>19,312,101,784.34</u>	<u>32,517,745.59</u>	<u>22,600,194,317.87</u>
按持股比例计算的净资产份额	8,330,438.63	5,950,641,957.93	8,129,436.40	7,041,657,587.72
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	<u>8,330,438.63</u>	<u>5,950,641,957.93</u>	<u>8,129,436.40</u>	<u>7,041,657,587.72</u>
存在公开报价的权益投资的公允 价值				
营业收入	1,376,146.80	4,452,154,329.74	1,376,146.80	7,660,158,575.86
净利润	804,008.88	-4,461,839,495.52	711,435.74	-1,223,284,104.01
其他综合收益		36,499,118.49		24,427,628.92
综合收益总额	804,008.88	-4,425,340,377.03	711,435.74	-1,198,856,475.09
企业本年收到的来自联营企业的 股利			355,508.20	

续上表:

项 目	本期数		上期数	
	上海钻石交易所有限公司	上海东翌置业有限公司	上海钻石交易所有限公司	上海东翌置业有限公司
流动资产	192,537,386.53	4,543,501,709.27	178,822,585.65	2,036,398,390.60
非流动资产	1,750,757.14	10,793,962,871.89	1,782,559.36	7,500,000,000.00
资产合计	<u>194,288,143.67</u>	<u>15,337,464,581.16</u>	<u>180,605,145.01</u>	<u>9,536,398,390.60</u>
流动负债	29,753,165.87	1,082,935,825.01	28,612,093.36	403,045.48
非流动负债		4,766,306,040.83		250,000,000.00
负债合计	<u>29,753,165.87</u>	<u>5,849,241,865.84</u>	<u>28,612,093.36</u>	<u>250,403,045.48</u>
净资产	<u>164,534,977.80</u>	<u>9,488,222,715.32</u>	<u>151,993,051.65</u>	<u>9,285,995,345.12</u>
按持股比例计算的 净资产份额	41,133,744.45	3,795,289,086.13	37,998,262.91	3,714,398,138.05
调整事项				

项 目	本期数		上期数	
	上海钻石交易所有限公司	上海东翌置业有限公司	上海钻石交易所有限公司	上海东翌置业有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	<u>41,133,744.45</u>	<u>3,795,289,086.13</u>	<u>37,998,262.91</u>	<u>3,714,398,138.05</u>
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	61,142,728.46	40,548.81	86,702,317.47	
净利润	12,666,926.15	41,980,556.87	22,799,504.97	-62,593,116.25
其他综合收益				
综合收益总额	12,666,926.15	41,980,556.87	22,799,504.97	-62,593,116.25
企业本年收到的来自联营企业的股利				

续上表:

项 目	本期数	上期数
	上海佳章置业有限公司	上海佳章置业有限公司
流动资产	9,285,448,588.91	3,601,720,553.13
非流动资产	2,032,052,042.99	1,797,150,960.68
资产合计	<u>11,317,498,631.90</u>	<u>5,398,871,513.81</u>
流动负债	6,246,582,779.83	80,943,661.12
非流动负债		257,258,104.84
负债合计	<u>6,246,582,779.83</u>	<u>338,201,765.96</u>
净资产	<u>5,070,915,852.07</u>	<u>5,060,669,747.85</u>
按持股比例计算的净资产份额	1,521,274,755.63	1,518,200,924.36
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	<u>1,521,274,755.63</u>	<u>1,518,200,924.36</u>
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	5,085.46	10,801.58
净利润	10,246,104.22	763,899.52
其他综合收益		
综合收益总额	10,246,104.22	763,899.52
企业本年收到的来自联营企业的股利		

4. 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>727,159,695.52</u>	<u>219,609,394.51</u>	<u>240,163,385.66</u>	<u>362,520,482.16</u>
房产销售	524,170,354.49	-149,681,929.33	42,627,085.25	11,682,138.55
房产租赁	151,495,274.32	232,598,093.62	100,329,506.10	166,242,924.71
美术馆运营	37,848,859.68	88,204,906.03	85,825,156.06	122,862,220.22
土地租赁	12,748,837.19		10,665,643.02	
管理收入	896,369.84	3,814,033.16	715,995.23	6,512,405.12
工程服务		44,674,291.03		55,220,793.56
2. 其他业务小计	<u>4,050,497.23</u>	<u>2,898,869.86</u>	<u>929,158.17</u>	<u>2,863,198.86</u>
水电费收入	557,287.75		14,128.25	
劳务收入	3,493,209.48	2,898,869.86	2,863,198.86	2,863,198.86
其他			-1,948,168.94	
合 计	<u>731,210,192.75</u>	<u>222,508,264.37</u>	<u>241,092,543.83</u>	<u>365,383,681.02</u>

5. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,036,305,691.15	-294,304,268.25
成本法核算的长期股权投资收益	1,486,500,447.81	1,188,702,546.33
处置长期股权投资产生的投资收益	62,975,354.66	
委托贷款取得的投资收益	1,001,866,872.17	150,466,224.90
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	63,078,809.89	18,752,672.17
银行理财产品收益	67,100,632.54	123,859,786.30
资金池利息收益	189,342,245.15	196,744,973.69
合 计	<u>1,834,558,671.07</u>	<u>1,384,221,935.14</u>

6. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	796,141,375.48	1,323,043,212.91
加: 资产减值损失		
信用减值损失		4,717,296.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	200,079,478.25	109,804,332.81
使用权资产折旧	14,967,003.48	4,763,680.55
无形资产摊销		

补充资料	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-16,649,808.23
财务费用（收益以“-”号填列）	1,140,788,952.27	1,039,165,764.56
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,834,558,671.07	-1,384,221,935.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	155,634,606.06	101,868,270.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-13,200,875.74	-50,957.77
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,027,710,433.53	-3,342,275,575.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,668,323,496.70	-7,203,944,354.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,955,932,437.30	4,540,193,531.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-1,855,467,505.40</u>	<u>-4,823,586,541.55</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,561,295,739.28	1,706,974,073.84
减：现金的期初余额	1,706,974,073.84	1,903,272,469.53
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>1,854,321,665.44</u>	<u>-196,298,395.69</u>

十五、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十六、财务报表的批准

上述二〇二二年度本公司财务报表和财务报表有关附注，系本公司按企业会计准则及补充规定编制，已经公司管理当局批准。

上海陆家嘴（集团）有限公司

二〇二三年四月五日



姓名 王兴华
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1976-01-30
 Date of birth
 工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
 Working unit
 身份证号码 320106760130321
 Identity card No.

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
 与原件核对一致

89

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



王兴华(310000422265)
 您已通过2020年年检
 上海市注册会计师协会
 2020年08月31日



王兴华(310000422265)
 您已通过2021年年检
 上海市注册会计师协会
 2021年10月30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



王兴华 2021.10.30

年 月 日
 /y /m /d



姓 名 李玮俊
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1987-02-17
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普
Working unit 通合伙)上海分所
身份证号码 310112198702175615
Identity card No.

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



李玮俊(110101505192)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日



李玮俊(110101505192)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

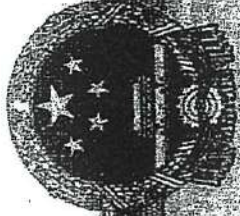
年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



李玮俊

年 月 日
/y /m /d



营业执照

统一社会信用代码

911101085923425568

扫描二维码，
即可了解详细登
记、备案、许可、
监管信息，便捷
办事应用服务。



(副本)(15-1)

名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务、应用软件开发；计算机系统服务；软件开发；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理(数据处理中心除外)；企业中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心(除企业主体管理外)；销售计算机、软件及辅助设备。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 15099万元

成立日期 2012年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区年公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域



登记机关

2023年01月17日

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致

国家企业信用信息公示系统网址: <https://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0000175

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年十一月二十六日

中华人民共和国财政部制

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期: