

光大嘉宝股份有限公司

2022 年度财务报表及审计报告

# 目 录

内容	页码
审计报告	
2022 年 12 月 31 日合并资产负债表	1-2
2022 年 12 月 31 日公司资产负债表	3-4
2022 年度合并利润表	5
2022 年度公司利润表	6
2022 年度合并现金流量表	7
2022 年度公司现金流量表	8
2022 年度合并所有者权益变动表	9-10
2022 年度公司所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	13-111

# 审计报告

众会字(2023)第 00296 号

光大嘉宝股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了光大嘉宝股份有限公司（以下简称“光大嘉宝公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了光大嘉宝公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于光大嘉宝公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### （三）关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

#### （一）商誉减值

##### 1、关键审计事项

如合并财务报表附注五、16 所示，截至 2022 年 12 月 31 日，光大嘉宝公司合并财务报表中商誉的账面价值为 1,263,692,231.81 元，商誉减值准备金额为 0.00 元。

根据企业会计准则的规定，公司管理层至少应当在每年年度终了对商誉进行减值测试，以确定是否需计提商誉减值准备。当商誉所在资产组或资产组组合出现特定减值迹象时，公司应及时进行商誉减值测试，并恰当考虑该减值迹象的影响。公司管理层通过比较商誉所在资产组或资产组组合的可收回金额与该资产组或资产组组合及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要做出重大判断和假设，特别是对于未来期间的销

售增长率、毛利率、费用率、折现率等。由于商誉金额重大，减值测试过程较为复杂，同时涉及公司管理层的重大判断，因此，我们将商誉减值识别为关键审计事项。

## 2、审计中的应对

我们针对上述关键审计事项执行的主要审计程序包括：

- (1) 了解和评价管理层与商誉减值相关的关键内部控制的设计和运行；
- (2) 获取并复核管理层编制的商誉所在资产组或资产组组合可收回金额的计算表，比较商誉所在资产组或资产组组合的账面价值与其可收回金额的差异，复核未来现金流量净现值以及商誉减值金额的计算是否正确；
- (3) 复核公司管理层对商誉所在资产组或资产组组合的划分是否合理，是否将商誉账面价值在资产组或资产组组合之间恰当分摊；
- (4) 复核公司确定的商誉减值测试方法和模型是否恰当；
- (5) 复核公司进行商誉减值测试所依据的基础数据是否准确、所选取的关键参数（包括营业收入、毛利率、费用率、折现率等）是否恰当，评价所采取的关键假设、所作出的重大估计和判断、所选取的价值类型是否合理，分析减值测试方法与价值类型是否匹配；
- (6) 将相关资产组或资产组组合本年度实际数据与以前年度预测数据进行对比，以评价管理层对现金流量预测的可靠性及是否可能存在管理层偏向的迹象；
- (7) 利用管理层聘请专家的工作，评估公司管理层的减值测试方法和使用的折现率的合理性；
- (8) 复核公司对商誉减值损失的分摊是否合理，是否恰当考虑了归属于少数股东商誉的影响；
- (9) 关注期后事项对商誉减值测试结论的影响；
- (10) 根据商誉减值测试结果，复核和评价商誉的列报和披露是否准确和恰当。

## (二) 收入确认

### 1、关键审计事项

如财务报表附注五、39 所述，光大嘉宝公司合并财务报表营业收入为 5,569,843,147.62 元，主要为房地产业务收入（包括住宅房地产开发业务和商业房地产业务）、不动产资产管理业务收入。

对于住宅房地产开发业务收入，公司以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明，在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。商业房地产业务主要为商业房地产的销售和租赁业务。对于不动产资产管理业务收入，公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费，按权责发生制原则确认服务费收入。收费基数为实际存续的实缴规模或管理的不动产投资规模。

由于收入确认对财务报表整体的重要性，管理层在收入确认时运用了重大的会计判断，因此我们将收入确认作为关键审计事项。

## 2、审计中的应对

我们针对收入确认问题执行的审计程序包括但不限于：

- (1) 我们向管理层、治理层进行询问，评价管理层诚信及舞弊风险；
- (2) 我们通过审阅销售合同与管理层的访谈，了解和评估了光大嘉宝公司的收入确认政策；
- (3) 我们了解并测试了与房产销售收入、房产租赁收入、管理费收入相关的内部控制程序，评估并测试与收入确认相关的关键内部控制，复核相关会计政策是否正确且一贯运用，确定其可依赖；
- (4) 检查房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；针对本年结转的房产销售收入，选取样本，检查销售合同、收款记录、交房验收相关文件等证明交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；
- (5) 结合房地产类型对租赁收入、出租率及租金单价差异情况执行分析，判断本期各类房产的租赁收入金额是否存在异常，并从租赁收入的会计记录中选取样本，查看该笔租赁收入对应的合同，根据合同条款对租赁收入进行重新计算并与会计记录进行比较，评价相关房产租赁收入的确认是否符合企业会计准则的规定，并检查样本的租金收款凭证及发票等支持性文件；
- (6) 检查资产管理合同条款，复核服务协议约定的合同金额以及收取服务费的方法，复核资产管理费计算表，并与会计纪录进行比较，评价相关资产管理业务收入的确认是否符合企业会计准则的规定；
- (7) 结合应收账款函证程序，并抽查收入确认的相关单据，检查已确认的收入真实性；
- (8) 针对可能出现的完整性风险，我们实施了具有针对性的审计程序，包括但不限于：在增加收入完整性测试样本的基础上，针对资产负债表日前后确认的销售收入执行截止性测试，核对开发产品客户签收单或客户服务确认结算单等相关时间节点，以评估房产销售收入、不动产资产管理收入以及房产租赁收入是否在恰当的期间确认，是否存在截止问题。

## (三) 应收款项减值

### 1、关键审计事项

截止 2022 年 12 月 31 日，如财务报表附注五、3、附注五、5 所述，光大嘉宝公司合并财务报表中应收账款、其他应收款（以下合称为“应收款项”）的原值合计为 1,668,789,923.46 元，坏账准备合计为 196,234,990.35 元，账面价值为 1,472,554,933.11 元，应收款项原值占资产总额比例为 5.51%。

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用

减值，则公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于其他应收款，公司在每个资产负债表日评估相关应收款项的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照附注三、10.（7）2）分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动。

由于应收款项对财务报表整体的重要性，且管理层在确定应收款项减值时作出了重大的会计估计和判断，我们将应收款项的减值确定为关键审计事项。

## 2、审计中的应对

我们针对应收款项的减值执行的主要审计程序包括：

- （1）了解、评估并测试公司相关应收款项计提坏账准备的流程以及管理层关键内部控制；
- （2）通过查阅销售合同、相关房屋交接单、资产管理费计算表、回款情况及与管理层沟通等程序了解和评价管理层对应收款项坏账准备计提的会计估计是否合理；
- （3）获取管理层评估应收账款是否发生减值以及确认预期损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和合理性；通过比较前期坏账准备计提数与实际发生数，并结合对期后回款的检查，评价应收账款坏账准备计提的充分性；
- （4）获取管理层评估其他应收款信用风险自初始确认后是否已显著增加的数据及相关资料，评价其恰当性和合理性；通过比较前期损失准备计提数与实际发生数，并结合对期后回款的检查，评价其他应收款坏账准备计提的充分性；
- （5）抽样检查应收款项损失准备评估所依据资料的相关性和准确性，对重要应收款项与管理层讨论其可收回性，并执行独立函证程序；
- （6）检查与应收款项减值相关的信息是否已在财务报告中作出恰当列报和披露。

### （四）其他信息

光大嘉宝公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括光大嘉宝公司 2022 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

### （五）管理层和治理层对财务报表的责任

光大嘉宝公司管理层（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，管理层负责评估光大嘉宝公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算光大嘉宝公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督光大嘉宝公司的财务报告过程。

#### **（六）注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（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，就可能对光大嘉宝公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致光大嘉宝公司不能持续经营。

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

（6）就光大嘉宝公司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。

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

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

(此页无正文)



中国注册会计师  (项目合伙人)



中国注册会计师 



中国，上海

2023年4月27日



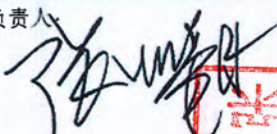
光大嘉宝股份有限公司  
2022年12月31日合并资产负债表  
(金额单位为人民币元)



项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	2,738,228,896.57	4,517,330,077.32
交易性金融资产	五、2	189,025,006.08	139,753,173.74
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	五、3	559,084,048.84	421,447,870.66
应收款项融资		-	-
预付款项	五、4	19,060,081.82	22,412,698.09
其他应收款	五、5	913,470,884.27	1,085,110,560.29
其中：应收利息		-	-
应收股利		1,453,744.81	-
存货	五、7	3,909,609,488.25	6,670,645,489.71
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	五、6	379,463,722.99	583,063,817.40
<b>流动资产合计</b>		<b>8,707,942,128.82</b>	<b>13,439,763,687.21</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
可供出售金融资产		-	-
其他债权投资		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	五、8	5,586,943,285.01	5,717,288,987.92
其他权益工具投资	五、9	169,607,233.14	181,319,795.68
其他非流动金融资产	五、10	77,830,550.84	68,279,248.10
投资性房地产	五、11	13,755,779,829.40	8,873,067,444.52
固定资产	五、12	99,238,964.86	106,011,065.08
在建工程	五、13	232,287,309.93	5,194,731,282.03
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	五、14	77,229,699.38	114,271,050.93
无形资产	五、15	7,519,818.49	7,140,584.48
开发支出		-	-
商誉	五、16	1,263,692,231.81	1,263,692,231.81
长期待摊费用	五、17	39,618,832.20	56,312,617.94
递延所得税资产	五、18	283,782,148.40	354,015,092.58
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>21,593,529,903.46</b>	<b>21,936,129,401.07</b>
<b>资产总计</b>		<b>30,301,472,032.28</b>	<b>35,375,893,088.28</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人


主管会计工作负责人


会计机构负责人：


# 光大嘉宝股份有限公司



2022年12月31日合并资产负债表(续)

(金额单位为人民币元)

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款		160,465,052.28	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	五、19	7,450,064.73	43,297,973.65
应付账款	五、20	1,049,573,182.09	1,045,970,316.23
预收款项	五、21	77,371,462.32	163,139,830.23
合同负债	五、22	2,396,850,088.84	5,812,566,361.00
应付职工薪酬	五、23	189,967,276.28	249,401,111.85
应交税费	五、24	571,242,358.70	465,269,065.43
其他应付款	五、25	2,495,799,150.70	2,091,505,490.43
其中: 应付利息		-	-
应付股利		15,909,121.13	15,131,113.11
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、26	502,291,081.20	469,438,580.39
其他流动负债	五、27	194,005,154.43	481,064,592.61
<b>流动负债合计</b>		<b>7,645,014,871.57</b>	<b>10,821,653,321.82</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	五、28	7,913,588,778.08	7,848,931,113.33
应付债券	五、29	3,644,200,000.00	5,136,853,437.00
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	五、30	59,732,894.06	84,189,655.62
长期应付款	五、31	-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债	五、32	20,196,886.00	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	五、18	1,259,648,743.36	1,363,171,813.49
其他非流动负债	五、33	651,129,701.36	611,145,701.36
<b>非流动负债合计</b>		<b>13,548,497,002.86</b>	<b>15,044,291,720.80</b>
<b>负债合计</b>		<b>21,193,511,874.43</b>	<b>25,865,945,042.62</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)	五、34	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
其他权益工具		-	-
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	五、35	1,414,184,882.24	1,414,184,882.24
减: 库存股		-	-
其他综合收益	五、36	37,534,821.07	43,290,291.83
专项储备		-	-
盈余公积	五、37	305,570,286.20	305,570,286.20
外币报表折算差额		-	-
未分配利润	五、38	3,787,637,569.78	3,840,611,393.77
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		7,044,612,961.29	7,103,342,256.04
少数股东权益		2,063,347,196.56	2,406,605,789.62
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>9,107,960,157.85</b>	<b>9,509,948,045.66</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>30,301,472,032.28</b>	<b>35,375,893,088.28</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人


会计机构负责人:


# 光大嘉宝股份有限公司

2022年12月31日公司资产负债表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		38,666,729.11	61,543,243.89
交易性金融资产		74,039,452.04	40,815,995.80
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十四、1	1,768,149.78	25,500.00
应收款项融资		-	-
预付款项		241,015.89	-
其他应收款	十四、2	3,664,043,123.68	3,097,051,155.77
其中：应收利息		-	-
应收股利		1,453,744.81	-
存货		160,639.51	159,489.07
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>3,778,919,110.01</b>	<b>3,199,595,384.53</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
可供出售金融资产		-	-
其他债权投资		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十四、3	5,055,638,650.32	5,047,624,355.94
其他权益工具投资		157,777,700.00	169,101,400.00
其他非流动金融资产		3,693,899,985.92	3,865,771,552.64
投资性房地产		105,395,573.76	112,675,258.53
固定资产		1,007,221.93	1,318,164.92
在建工程		1,922,906.42	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		52,912,013.81	66,132,208.43
无形资产		78,687.65	216,169.41
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	3,087,150.44
递延所得税资产		256,325,897.63	187,724,907.04
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>9,324,958,637.44</b>	<b>9,453,651,167.35</b>
<b>资产总计</b>		<b>13,103,877,747.45</b>	<b>12,653,246,551.88</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人：

  
张朝

主管会计工作负责人

  
金红

会计机构负责人：

  
程晨

# 光大嘉宝股份有限公司

2022年12月31日公司资产负债表(续)

(金额单位为人民币元)

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款		160,465,052.28	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项		6,473,539.83	10,149,526.47
合同负债		-	-
应付职工薪酬		29,031,568.51	46,665,276.75
应交税费		24,973,855.77	17,265,836.30
其他应付款		4,878,064,346.35	3,244,401,311.78
其中: 应付利息		-	-
应付股利		15,909,121.13	15,131,113.11
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		210,194,466.77	114,062,636.49
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>5,309,202,829.51</b>	<b>3,432,544,587.79</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		49,980,000.00	149,980,000.00
应付债券		4,125,200,000.00	5,136,853,437.00
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		50,383,704.50	56,828,465.84
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		22,433,786.59	25,786,217.66
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,247,997,491.09</b>	<b>5,369,448,120.50</b>
<b>负债合计</b>		<b>9,557,200,320.60</b>	<b>8,801,992,708.29</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
其他权益工具		-	-
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		1,459,919,296.64	1,459,919,296.64
减: 库存股		-	-
其他综合收益		39,479,602.76	47,972,377.76
专项储备		-	-
盈余公积		305,570,286.20	305,570,286.20
未分配利润		242,022,839.25	538,106,480.99
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>3,546,677,426.85</b>	<b>3,851,253,843.59</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>13,103,877,747.45</b>	<b>12,653,246,551.88</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人:

  
张 群

主管会计工作负责人

  
金 红

会计机构负责人:

  
程 成

# 光大嘉宝股份有限公司

2022 年度合并利润表  
(金额单位为人民币元)



项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		5,569,843,147.62	4,094,561,570.29
其中：营业收入	五、39	5,569,843,147.62	4,094,561,570.29
二、营业总成本		5,077,262,190.36	3,766,339,074.57
其中：营业成本	五、39	3,699,121,170.42	2,113,508,838.29
税金及附加	五、40	320,655,835.07	474,437,767.59
销售费用	五、41	93,886,767.72	195,561,075.85
管理费用	五、42	331,075,067.38	404,774,981.53
研发费用		-	-
财务费用	五、43	632,523,349.77	578,056,411.31
其中：利息费用		719,536,513.74	700,814,969.93
利息收入		99,278,279.78	124,087,370.75
加：其他收益	五、44	3,488,455.46	3,740,717.47
投资收益（损失以“-”号填列）	五、45	-131,587,069.01	171,952,251.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-142,331,774.47	152,773,729.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、46	-3,546,606.73	-29,606,689.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-49,184,238.15	-15,844,655.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、48	-	-5,280,864.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、49	2,134,272.18	1,763,140.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		313,885,771.01	454,946,396.37
加：营业外收入	五、50	16,102,100.64	12,479,027.74
减：营业外支出	五、51	20,426,877.30	1,924,439.15
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		309,560,994.35	465,500,984.96
减：所得税费用	五、52	239,254,781.04	242,048,761.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		70,306,213.31	223,452,223.74
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		70,306,213.31	223,452,223.74
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润		58,002,895.76	365,303,595.23
2.少数股东损益		12,303,317.55	-141,851,371.49
六、其他综合收益的税后净额		-3,107,381.37	55,950,122.40
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后		-5,755,470.76	56,143,421.98
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-8,641,514.92	57,001,085.55
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-8,641,514.92	57,001,085.55
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5.其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		2,886,044.16	-857,663.57
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-87,922.61	-104,950.78
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
6.其他债权投资信用减值准备		-	-
7.现金流量套期损益的有效部分		-	-
8.现金流量套期储备		-	-
9.外币财务报表折算差额		2,973,966.77	-752,712.79
10.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		2,648,089.39	-193,299.58
七、综合收益总额		67,198,831.94	279,402,346.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		52,247,425.00	421,447,017.21
归属于少数股东的综合收益总额		14,951,406.94	-142,044,671.07
八、每股收益			
（一）基本每股收益		0.04	0.24
（二）稀释每股收益		0.04	0.24

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人：


主管会计工作负责人：


会计机构负责人：

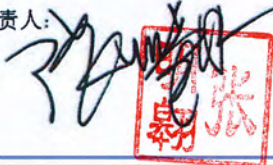

# 光大嘉宝股份有限公司

2022年度公司利润表  
(金额单位为人民币元)

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业总收入		48,212,929.50	50,420,337.97
其中：营业收入	十四、4	48,212,929.50	50,420,337.97
二、营业总成本		179,364,222.57	215,210,948.96
其中：营业成本	十四、4	16,660,749.98	17,525,885.35
税金及附加		3,744,662.13	4,514,285.14
销售费用		-	-
管理费用		51,091,437.51	77,441,629.44
研发费用		-	-
财务费用		107,867,372.95	115,729,149.03
其中：利息费用		258,721,180.44	270,471,055.82
利息收入		154,686,508.72	154,757,998.93
加：其他收益		414,411.32	349,738.15
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	18,377,283.64	11,712,217.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,468,039.19	6,298,492.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	十四、6	-141,823,658.77	35,987,972.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,549.24	-2,680.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		155,386.00	521,894.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-254,029,420.12	-116,221,468.81
加：营业外收入		1.47	22,845.84
减：营业外支出		200,000.00	200,000.00
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		-254,229,418.65	-116,398,622.97
减：所得税费用		-69,122,496.66	-28,247,939.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-185,106,921.99	-88,150,683.95
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-185,106,921.99	-88,150,683.95
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润		-185,106,921.99	-88,150,683.95
2.少数股东损益		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-8,492,775.00	56,732,400.00
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-8,492,775.00	56,732,400.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-8,492,775.00	56,732,400.00
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-8,492,775.00	56,732,400.00
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5.其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
6.其他债权投资信用减值准备		-	-
7.现金流量套期损益的有效部分		-	-
8.现金流量套期储备		-	-
9.外币财务报表折算差额		-	-
10.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-193,599,696.99	-31,418,283.95

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 光大嘉宝股份有限公司

2022 年度合并现金流量表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,177,866,153.68	6,909,331,635.90
收到的税费返还		-	13,942,675.04
收到其他与经营活动有关的现金	五、52(1)	457,917,750.40	382,912,713.06
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,635,783,904.08</b>	<b>7,306,187,024.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		765,315,110.05	1,207,407,339.07
支付给职工以及为职工支付的现金		373,209,196.30	403,879,137.56
支付的各项税费		892,714,274.59	1,124,492,314.44
支付其他与经营活动有关的现金	五、52(2)	546,768,957.32	668,481,456.83
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,578,007,538.26</b>	<b>3,404,260,247.90</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>57,776,365.82</b>	<b>3,901,926,776.10</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		823,192,208.30	697,136,756.10
取得投资收益收到的现金		18,778,199.28	53,930,380.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,289,187.82	2,416,254.74
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	五、52(3)	114,484,383.56	109,906,493.72
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>957,743,978.96</b>	<b>863,389,885.28</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		167,954,848.13	441,408,166.33
投资支付的现金		878,632,994.37	410,969,961.12
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	2,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	五、52(4)	139,827,348.48	43,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,186,415,190.98</b>	<b>897,378,127.45</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-228,671,212.02</b>	<b>-33,988,242.17</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		5,681,729,216.52	2,083,225,880.48
发行债券收到的现金		399,000,000.00	1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>6,080,729,216.52</b>	<b>3,083,225,880.48</b>
偿还债务支付的现金		6,755,842,334.19	3,979,996,411.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		909,242,777.75	755,585,344.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		128,290,000.00	23,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、52(5)	18,651,810.67	1,087,240,132.41
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>7,683,736,922.61</b>	<b>5,822,821,887.65</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,603,007,706.09</b>	<b>-2,739,596,007.17</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>704,931.33</b>	<b>-251,453.35</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,773,197,620.96</b>	<b>1,128,091,073.41</b>
加：期初现金及现金等价物余额		4,510,126,517.53	3,382,035,444.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,736,928,896.57</b>	<b>4,510,126,517.53</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 光大嘉宝股份有限公司

2022年度公司现金流量表

(金额单位为人民币元)

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		54,684,539.86	63,236,621.75
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,372,860,283.25	393,765,251.38
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,427,544,823.11</b>	<b>457,001,873.13</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,393,159.93	5,708,393.83
支付给职工以及为职工支付的现金		52,533,021.89	82,311,557.78
支付的各项税费		6,449,801.83	10,751,790.85
支付其他与经营活动有关的现金		665,856,128.80	214,281,633.45
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>727,232,112.45</b>	<b>313,053,375.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>700,312,710.66</b>	<b>143,948,497.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		536,337,959.26	361,302,792.75
取得投资收益收到的现金		14,623,176.69	10,873,923.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		155,386.00	563,730.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		114,484,383.56	33,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>665,600,905.51</b>	<b>405,740,446.28</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,165,795.13	789,955.00
投资支付的现金		545,227,439.79	258,690,071.37
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		110,000,000.00	128,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>657,393,234.92</b>	<b>387,480,026.37</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>8,207,670.59</b>	<b>18,260,419.91</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		1,084,980,000.00	220,000,000.00
发行债券收到的现金		880,000,000.00	1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,964,980,000.00</b>	<b>1,220,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		2,307,230,000.00	1,296,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		375,881,180.04	266,770,670.66
支付其他与筹资活动有关的现金		13,265,715.99	15,631,455.55
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>2,696,376,896.03</b>	<b>1,579,202,126.21</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-731,396,896.03</b>	<b>-359,202,126.21</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-22,876,514.78</b>	<b>-196,993,209.08</b>
加：期初现金及现金等价物余额		61,543,243.89	258,536,452.97
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>38,666,729.11</b>	<b>61,543,243.89</b>

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人：

  
张明

主管会计工作负责人：

  
金红

会计机构负责人：

  
程诚

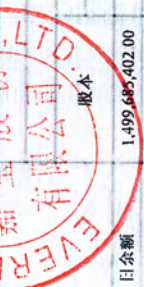




光大证券股份有限公司

2022年度合并股东权益变动表

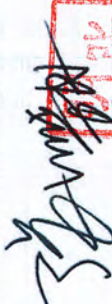
(金额单位为人民币万元)

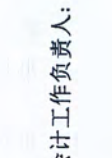





2022年度

项目	归属于公司所有者权益				专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他权益工具	资本公积							
一、2021年12月31日余额	1,499,685,402.00			1,414,184,882.24		305,570,286.20	3,840,611,393.77		7,103,342,256.04	2,406,605,789.62	9,509,948,045.66
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、2022年1月1日余额	1,499,685,402.00			1,414,184,882.24		305,570,286.20	3,840,611,393.77		7,103,342,256.04	2,406,605,789.62	9,509,948,045.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一)综合收益总额											
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者(或股东)的分配											
4.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.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											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、2022年12月31日余额	1,499,685,402.00			1,414,184,882.24		305,570,286.20	3,787,637,569.78		7,044,612,961.29	2,063,347,196.56	9,107,960,157.85

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人：  
  

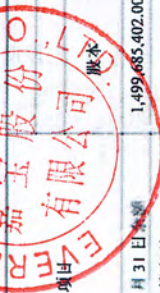

主管会计工作负责人：  
  


会计机构负责人：  
  


# 光大嘉宝股份有限公司

## 2021年度合并股东权益变动表

(金额单位为人民币元)



2021年度

项目	归属于公司所有者权益												
	优先股	永续债	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、2020年12月31日余额				1,415,435,458.00		-12,853,130.15		305,570,286.20	3,474,715,522.68		6,682,553,538.73	3,262,133,593.68	9,944,687,132.41
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、2021年1月1日余额				1,415,435,458.00		-12,853,130.15		305,570,286.20	3,474,715,522.68		6,682,553,538.73	3,262,133,593.68	9,944,687,132.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-1,250,575.76		56,143,421.98			365,895,871.09		420,788,717.31	-855,527,804.06	-434,739,086.75
(一) 综合收益总额						56,735,697.84			365,303,595.23		422,039,293.07	-142,044,671.07	279,994,622.00
(二) 所有者投入和减少资本				-1,250,575.76							-1,250,575.76	-571,952,182.34	-573,202,758.10
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他				-1,250,575.76									
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、2021年12月31日余额				1,414,184,882.24		43,290,291.83		305,570,286.20	3,840,611,393.77		7,103,342,256.04	2,406,605,789.62	9,509,948,045.66

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人：


主管会计工作负责人：


会计机构负责人：






光大嘉宝股份有限公司  
2022年度公司股东权益变动表  
(金额单位为人民币元)

项目	2022年度											
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、2021年12月31日余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		47,972,377.76		305,570,286.20	538,106,480.99		3,851,253,843.59
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、2022年1月1日余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		47,972,377.76		305,570,286.20	538,106,480.99		3,851,253,843.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-8,492,775.00			-296,083,641.74		-304,576,416.74
(一) 综合收益总额							-8,492,775.00			-185,106,921.99		-193,599,696.99
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 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												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、2022年12月31日余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		39,479,602.76		305,570,286.20	242,022,839.25		3,546,677,426.85

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人：  
  


主管会计工作负责人：  
  


会计机构负责人：  
  


# 光大嘉宝股份有限公司

2021年度公司股东权益变动表  
(金额单位为人民币元)

项目	2021 年度						所有者权益合计					
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他
一、2020年12月31日余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		-8,760,022.24		305,570,286.20	626,257,164.94		3,882,672,127.54
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、2021年1月1日余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		-8,760,022.24		305,570,286.20	626,257,164.94		3,882,672,127.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							56,732,400.00			-88,150,683.95		-31,418,283.95
（一）综合收益总额							56,732,400.00			-88,150,683.95		-31,418,283.95
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 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												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、2021年12月31日余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		47,972,377.76		305,570,286.20	538,106,480.99		3,851,253,843.59

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

公司负责人：


主管会计工作负责人：


会计机构负责人：


## 一、公司基本情况

### 1. 公司注册地址、组织形式、总部地址及注册资本

- (1) 注册地址: 上海市嘉定区清河路 55 号
- (2) 组织形式: 股份有限公司(上市)
- (3) 办公地址: 上海市嘉定区依玛路 333 弄 1-6 号嘉宝大厦 14-15F
- (4) 注册资本: 1,499,685,402.00 元

### 2. 公司设立情况

光大嘉宝股份有限公司(以下简称本公司)曾用名上海嘉宝实业股份有限公司、上海嘉宝实业(集团)股份有限公司。1992 年 4 月 28 日经上海市经济委员会以沪经企[1992]275 号文批准, 将原上海嘉宝照明电器公司改组为上海嘉宝实业股份有限公司。1992 年 5 月, 经中国人民银行上海市分行金融管理处[1992]沪人金股字第 14 号文批准, 在境内公开发行 A 股股票, 并于 1992 年 12 月 3 日在上海证券交易所上市, 股票代码: A 股 600622。本公司现企业法人营业执照注册号为 310000000031246, 统一社会信用代码为 913100001336360028;

2006 年 1 月 5 日, 本公司公布股权分置改革方案, 并于 2006 年 2 月 10 日经本公司相关股东会议审议通过了《上海嘉宝实业(集团)股份有限公司股权分置改革方案》, 股权分置改革方案的主要内容为: 本公司股权分置方案实施股权登记日在册的流通股股东每持有 10 股流通股获送 2.5 股股票。本公司于 2006 年 2 月 22 日公告了《股权分置改革方案实施公告》, 2006 年 2 月 27 公司股票复牌交易。

### 3. 公司经营范围

房地产开发经营, 自有房屋租赁, 投资管理, 资产管理, 投资咨询, 实业投资, 国内贸易(除专项规定), 从事货物及技术的进出口业务, 企业管理, 企业管理咨询, 照明设备的销售。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

### 4. 本公司的营业期限

1994 年 8 月 17 日至不约定期限

### 5. 本财务报告的批准报出日

2023 年 4 月 27 日

6. 本年度财务报表合并范围

序号	子公司	2022年度	2021年度
1	上海嘉宝神马房地产有限公司	合并	合并
2	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	合并	合并
3	上海宝菊房地产开发有限公司	合并	合并
4	上海嘉宏房地产有限责任公司	合并	合并
5	上海嘉宝物业服务有限公司	合并	合并
6	上海盛创科技园发展有限公司	合并	合并
7	上海嘉宝新菊房地产有限公司	合并	合并
8	上海嘉定颐和电机电脑有限公司	合并	合并
9	上海嘉定颐和苗木有限公司	合并	合并
10	上海嘉宝联友房地产有限公司	合并	合并
11	上海联鹏置业有限公司	合并	合并
12	上海联友置业有限公司	合并	合并
13	昆山嘉宝网尚置业有限公司	合并	合并
14	上海嘉宝锦熙置业有限公司	合并	合并
15	上海锦博置业有限公司	合并	合并
16	上海尧琛实业有限公司	合并	合并
17	上海嘉宝宜合置业有限公司	合并	合并
18	上海嘉宝劳动服务有限公司	合并	合并
19	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	合并	合并
20	上海奇伊投资管理咨询有限公司	合并	合并
21	欣荣1号债券投资单一资金信托计划	合并	不适用
22	CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED	合并	合并
23	光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	合并	合并
24	光控安石(北京)投资管理有限公司	合并	合并
25	上海安迎投资管理有限公司	合并	合并
26	EBA (Hong Kong) Asset Management Limited	合并	合并
27	EBA Investments Real Estate Partners	合并	合并
28	EBA Prosperous Investment Centre LLC	合并	合并
29	Everbright Capital Management Limited[注 2]	不合并	合并
30	珠海安石宜涵投资中心(有限合伙)	合并	合并
31	珠海安石宜茂投资中心(有限合伙)	合并	合并
32	光大安石(北京)资产管理有限公司	合并	合并
33	光控安石物业管理(上海)有限公司	合并	合并
34	光控安石(上海)商业管理有限公司	合并	合并
35	重庆市美家德实业发展有限公司	合并	合并
36	珠海光石安潮投资有限公司[注 3]	不合并	合并
37	光控安石(横琴)资产管理有限公司	合并	合并
38	上海光融贸易有限公司	合并	合并
39	上海安融贸易中心(有限合伙)	合并	合并
40	珠海安石宜奈投资中心(有限合伙)	合并	合并
41	光控安石-上海一号私募投资基金	合并	合并
42	上海安功投资有限公司	合并	合并
43	瑞诗房地产开发(上海)有限公司	合并	合并
44	上海光野投资中心(有限合伙)	合并	合并

45	上海安赞投资有限公司	合并	合并
46	上海泰琳实业有限公司	合并	合并
47	上海光翼商业管理有限公司	合并	合并
48	上海雷泰投资中心(有限合伙)	合并	合并
49	重庆光控新业实业发展有限公司	合并	合并
50	重庆光控兴渝置业有限公司	合并	合并
51	重庆朝天骏博商业管理有限公司	合并	合并
52	重庆大融汇酒店管理有限公司	合并	合并
53	上海嘉宝安石置业有限公司	合并	合并
54	EBA Holdings(Cayman) Limited[注 1]	合并	合并

注 1: EBA Investment Management 报告期内更名为 EBA Holdings(Cayman)Limited

注 2: Everbright Capital Management Limited 已于 2022 年注销完毕。

注 3: 珠海光石安潮投资有限公司已于 2021 年注销完毕。

## 二、财务报表编制基础

### 1. 编制基础

公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

### 2. 持续经营

经本公司评估, 自本报告期末起的 12 个月内, 本公司持续经营能力良好, 不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

## 三、重要会计政策及会计估计

### 1. 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期, 并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的, 认定为同一控制下的企业合并。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本, 长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。

合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并, 合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 于发生时计入当期损益; 购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉; 合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 计入当期损益。

#### (3) 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时, 按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和, 作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的, 原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 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等的, 与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。



## 6. 合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

### (2) 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额, 视为投资方控制被投资方。相关活动, 系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

### (3) 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权, 不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的, 将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时, 公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的, 该决策者为代理人。

2) 除1)以外的情况下, 综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

### (4) 投资性主体

当同时满足下列条件时, 视为投资性主体:

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的, 从一个或多个投资者处获取资金;
- 2) 该公司的唯一经营目的, 是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报;
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的, 通常情况下符合下列所有特征:

- 1) 拥有一个以上投资;
- 2) 拥有一个以上投资者;
- 3) 投资者不是该主体的关联方;
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体, 则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表; 其他子公司不予以合并, 母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体, 则将其控制的全部主体, 包括那些通过投资性主体所间接控制的主体, 纳入合并财务报表范围。

### (5) 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的, 按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整; 或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者(股东)权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者(股东)权益变动表为基础,在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者(股东)权益变动表的影响后,由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益,应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额,作为少数股东权益,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的,在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目,反映少数股东权益变动的情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,调整合并资产负债表的期初数;编制合并利润表时,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;编制现金流量表时,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表;同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数;编制合并利润表时,将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;编制合并现金流量表时,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数;编制合并利润表时,将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;编制合并现金流量表时,将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

## (6) 特殊交易会计处理

### 1) 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中,因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

### 2) 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

### 3) 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时,对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权

取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并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, 同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等, 在丧失控制权时转为当期投资收益。

4) 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权, 且该多次交易属于一揽子交易的处理

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。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下:

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, 通常表明多次交易事项属于一揽子交易:

- 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。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

### (1) 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

### (2) 共同经营参与方的会计处理

合营方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。

合营方向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外), 在该资产等由共同经营出售给第三方之前, 仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的, 合营方全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外), 在将该资产等出售给第三方之前, 仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的, 合营方按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方, 如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的,

按照上述方法进行会计处理; 否则, 按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款, 现金等价物是指持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日, 外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币, 所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外, 直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目, 于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

### (2) 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币, 所有者权益中除未分配利润项目外, 其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目, 采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额, 在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额, 在现金流量表中单独列示。

## 10. 金融工具

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时, 确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的, 本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债, 或者在交易日终止确认已出售的资产, 同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产满足下列条件之一的, 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, 且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬;
- 3) 该金融资产已转移, 且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, 本公司未保留对该金融资产的控制。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的, 本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

### (2) 金融资产的分类

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, 将金融资产划分为以下三类:

- 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。

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的, 本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产:

- ①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。
- ②该金融资产的合同条款规定, 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。

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(债务工具投资)

金融资产同时符合下列条件的, 本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:

- ①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。
- ②该金融资产的合同条款规定, 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。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第1)项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第2)项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具投资)之外的金融资产, 本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时, 本公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(非交易性权益工具投资), 并按照规定确认股利收入。该指定一经做出, 不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的, 该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(3) 金融负债的分类

除下列各项外, 本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条第1)项或第2)项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第1)项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在非同一控制下的企业合并中, 本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 本公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该指定满足下列条件之一:

1) 能够消除或显著减少会计错配;

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。

该指定一经做出, 不得撤销。

#### (4) 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具, 是指嵌入到非衍生工具(即主合同)中的衍生工具。

混合合同包含的主合同属于金融工具确认和计量准则规范的资产的, 本公司将该混合合同作为一个整体适用该准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具确认和计量准则规范的资产, 且同时符合下列条件的, 本公司从混合合同中分拆嵌入衍生工具, 将其作为单独存在的衍生工具处理:

- 1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。
- 2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- 3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

#### (5) 金融工具的重分类

本公司改变管理金融资产的业务模式时, 对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本公司对所有金融负债均不得进行重分类。

本公司对金融资产进行重分类, 自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理。重分类日, 是指导致本公司对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。

#### (6) 金融工具的计量

##### 1) 初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债, 按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债, 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或金融负债, 相关交易费用应当计入初始确认金额。

##### 2) 后续计量

初始确认后, 本公司对不同类别的金融资产, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后, 本公司对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- ①扣除已偿还的本金。
- ②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定, 但下列情况除外:

①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产, 本公司自初始确认起, 按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产, 本公司在后续期间, 按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的, 若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值, 并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系(如债务人的信用评级被上调), 本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

## (7) 金融工具的减值

### 1) 减值项目

本公司以预期信用损失为基础, 对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

①分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

②租赁应收款。

③贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型, 包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(非交易性权益工具投资), 以及衍生金融资产。

### 2) 减值准备的确认和计量

除了对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产以及始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备的金融资产之外, 本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加, 并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动:

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加, 处于第一阶段, 本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备, 无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合, 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。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加, 处于第二阶段, 本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合, 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。

对于已发生信用减值的金融资产, 处于第三阶段, 本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日, 本公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额, 本公司也将预期信用损失的可利得确认为减值利得。

对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具投资), 本公司在其他综合收益中确认其损失准备, 并将减值损失或利得计入当期损益, 且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备, 但在当期资产负债表日, 该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的, 本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备, 由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据时, 本公司在组合基础上评估信用风险是否显著增加。

对于适用本项政策有关金融工具减值规定的各类金融工具, 本公司按照下列方法确定其信用损失:

- ①对于金融资产, 信用损失为本公司收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- ②对于租赁应收款项, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- ③对于未提用的贷款承诺, 信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下, 本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- ④对于财务担保合同, 信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额, 减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- ⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产, 信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

### 3) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率, 来判定金融工具信用风险是否显著增加。除特殊情形外, 本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计, 以确定自初始确认后信用风险是否已显著增加。

本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的, 可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常逾期超过 30 日, 本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加, 除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

### 4) 应收票据及应收账款减值

对于应收票据及应收账款, 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。

当单项应收票据及应收账款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票据及应收账款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收票据及应收账款已经发生信用减值, 则本公司对该应收票据及应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据及应收账款, 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, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。



应收票据及应收账款组合:

组合名称	确定组合依据
应收票据组合 1	信用风险较小的银行承兑的银行承兑汇票
应收票据组合 2	其他银行承兑的银行承兑汇票和商业承兑汇票
应收账款组合 1	应收合并范围内关联方款项组合
应收账款组合 2	账龄组合
应收账款组合 3	其他应收款项组合

5) 其他应收款减值

按照三、10.(7)2) 中的描述确认和计量减值。

当单项其他应收款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其他应收款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合依据
其他应收款组合 1	应收代垫款, 如员工保险金等
其他应收款组合 2	应收押金和保证金
其他应收款组合 3	关联方往来款
其他应收款组合 4	其他非关联方往来款

经过测试, 上述其他应收款组合 1、组合 2 和组合 3 一般情况下不计提预期信用损失。

(8) 利得和损失

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益, 除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一:

- 1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。
- 2) 是一项对非交易性权益工具的投资, 且本公司将其指定为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) 是一项被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。
- 4) 是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具投资), 其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时, 才能确认股利收入并计入当期损益:

- 1) 本公司收取股利的权利已经确立;
- 2) 与股利相关的经济利益很可能流入本公司;
- 3) 股利的金额能够可靠计量。

以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失, 在终止确认、按照本项重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时, 计入当期损益。本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的, 按照该资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。将一项以摊余成本计量的金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的, 按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失, 在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

对于本公司将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该金融负债所产生

的利得或损失按照下列规定进行处理:

- 1) 由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额, 计入其他综合收益;
- 2) 该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

按照本条第1)规定对该金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的, 本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括本公司自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。该金融负债终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出, 计入留存收益。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的, 当该金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入留存收益。

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产所产生的所有利得或损失(债务工具投资), 除减值损失或利得和汇兑损益之外, 均计入其他综合收益, 直至该金融资产终止确认或被重分类。但是, 采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益。该金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出, 计入当期损益。本公司将该金融资产重分类为其他类别金融资产的, 对之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出, 调整该金融资产在重分类日的公允价值, 并以调整后的金额作为新的账面价值。

#### (9) 报表列示

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 在“交易性金融资产”科目中列示。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产, 在“其他非流动金融资产”科目列示。

本公司将分类为以摊余成本计量的长期债权投资, 在“债权投资”科目中列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资, 在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资, 在“其他流动资产”科目列示。

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资, 在“其他债权投资”科目列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值, 在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资, 在“其他流动资产”科目列示。

本公司将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资, 在“其他权益工具投资”科目列示。

本公司承担的交易性金融负债, 以及本公司持有的直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 在“交易性金融负债”科目列示。

#### (10) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理, 与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理, 发放的股票股利不影响所有者权益总额。

### 11. 应收票据

#### (1) 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

## 12. 应收账款

### (1) 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

## 13. 应收款项融资

当应收票据和应收账款同时满足以下条件时, 本公司将其划分为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 相关具体会计处理方式见三、10.金融工具, 在报表中列示为应收款项融资:

- (1) 合同现金流量为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付;
- (2) 本公司管理应收票据和应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。

## 14. 其他应收款

### (1) 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

## 15. 存货

### (1) 存货的类别

存货包括原材料、库存商品、开发产品、开发成本和周转材料等, 按成本与可变现净值孰低列示。

### (2) 发出存货的计价方法

存货发出时的成本按加权平均法核算, 产成品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。周转材料包括低值易耗品和包装物等。

### (3) 确定不同类别存货可变现净值的依据

存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值, 以取得的确凿证据为基础, 并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等, 用其生产的产成品的可变现净值高于成本的, 该材料仍然按照成本计量; 材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的, 该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算。持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

### (4) 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用五五摊销法核算成本。

包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

16. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

本公司及其子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。

本公司及其子公司将拥有的、无条件(即, 仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示, 将已向客户转让商品而有权收取对价的权利, 且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

17. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本, 在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产:

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关;
- (2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;
- (3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的, 作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销; 但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的, 本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产, 其账面价值高于下列两项的差额的, 本公司将对于超出部分计提减值准备, 并确认为资产减值损失:

- (1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的, 转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

18. 持有待售资产

(1) 划分为持有待售资产的条件

同时满足下列条件的非流动资产或处置组, 确认为持有待售资产:

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, 即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的, 已经获得批准。

确定的购买承诺, 是指公司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。

## (2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时, 其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组, 公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额, 以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外, 由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额, 计入当期损益。

公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时, 首先按照相关会计准则规定计量处置组中资产和负债的账面价值, 然后按照上款的规定进行会计处理。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额, 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, 以前减记的金额予以恢复, 并在划分为持有待售类别后适用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, 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。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销, 持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时, 按照以下两者孰低计量:

1) 划分为持有待售类别前的账面价值, 按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;

2) 可收回金额。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时, 将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## 19. 债权投资

### (1) 债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

## 20. 其他债权投资

### (1) 其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

## 21. 长期应收款

### (1) 长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见三、10.金融工具

## 22. 长期股权投资

### (1) 共同控制、重大影响的判断标准

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, 则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的, 不视为共同控制。

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, 则视为对被投资单位实施重大影响。

### (2) 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资, 按照本附注“三、5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本; 除企业合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下述方法确认其初始投资成本:

1) 以支付现金取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用, 按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

4) 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### (3) 后续计量及损益确认方法

#### 1) 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算, 长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为当期投资收益。

#### 2) 权益法后续计量

对联营企业和合营企业的长期股权投资, 采用权益法核算, 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, 不调整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。

采用权益法核算时, 投资方取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的, 按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整, 并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方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, 投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的, 投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时, 与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分, 予以抵销, 在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的, 全额确认。

投资方对联营企业的权益性投资, 其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的, 无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响, 投资方都按照金融工具政策的有关规定, 对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益, 并对其余部分采用权益法核算。

#### 3) 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和, 作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的, 其公允价值与账面价值之间的差额, 以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

#### 4) 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的, 处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算, 其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在终止采用权益法核算时采用与被投资

单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的, 在编制个别财务报表时, 处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整; 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时, 按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

#### 5) 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资, 以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示, 公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额, 确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资, 采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资, 不再符合持有待售资产分类条件的, 从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

#### 6) 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资, 其账面价值与实际取得价款之间的差额, 计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资, 在处置该项投资时, 采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础, 按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

### 23. 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物, 以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入投资性房地产成本; 否则, 在发生时计入当期损益。

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

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
建筑物	20-40年	4.00-10.00	2.25-4.80
土地使用权	按土地使用权剩余年限	-	-

### 24. 固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的, 才能予以确认:

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- 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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	20	4.00	4.80
通用设备	直线法	10	4.00	9.60
运输工具	直线法	5	4.00	19.20
房屋装修费	直线法	3	4.00	32.00
办公及其他设备	直线法	5	4.00	19.20

25. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时, 转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

26. 使用权资产

使用权资产, 是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 使用权资产的初始计量

在租赁期开始日, 本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项:

- 1) 租赁负债的初始计量金额;
- 2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额, 存在租赁激励的, 扣除已享受的租赁激励相关金额;
- 3) 承租人发生的初始直接费用;
- 4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本, 属于为生产存货而发生的除外。

(2) 使用权资产的后续计量

在租赁期开始日后, 本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量, 即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的, 相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起, 本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途, 计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时, 根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式做出决定, 以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时, 遵循以下原则: 能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 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, 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。

如果使用权资产发生减值, 本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值, 进行后续折旧。

## 27. 借款费用

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

在资本化期间内, 专门借款(指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额; 一般借款则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。

## 28. 无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命及减值测试

无形资产包括土地使用权、软件等。无形资产以实际成本计量。

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的, 全部作为固定资产。专利权按法律规定的有效年限平均摊销。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

### (2) 内部研究、开发支出会计政策

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性, 分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益; 开发阶段的支出, 同时满足下列条件的, 确认为无形资产:

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- 2) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益;
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持, 以完成该无形资产的开发, 并有能力使用或出售该无形资产;
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出, 于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出, 自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额。

## 29. 长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等, 于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试。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。前述资产减值损失一经确认, 如果在以后期间价值得以恢复, 也不予转回。

## 30. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 31. 合同负债

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。

本公司及其子公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示, 如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。

## 32. 职工薪酬

### (1) 短期薪酬

在职工为公司提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费, 在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的, 按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金, 以及按规定提取的工会经费和职工教育经费, 在职工为公司提供服务的会计期间, 根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额, 并确认相应负债, 计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时, 确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬, 并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时, 公司确认相关的应付职工薪酬:

- 1) 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。

### (2) 离职后福利

- 1) 设定提存计划

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。根据设定提存计划, 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, 公司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

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤:

①根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

②设定受益计划存在资产的, 公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

③确定应当计入当期损益的金额。

④确定应当计入其他综合收益的金额。

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, 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企业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。

报告期末, 公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为: 服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

在设定受益计划下, 公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

## (3) 辞退福利

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。

公司按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

## (4) 其他长期职工福利

公司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, 按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外, 公司按照关于设定受益计划的有关政策, 确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末, 将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- 1) 服务成本。
- 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。

3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理, 上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的, 公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务; 长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的, 公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

### 33. 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务, 其履行很可能导致经济利益的流出, 在该义务的金额能够可靠计量时, 确认为预计负债。对于未来经营亏损, 不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的, 通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数; 因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额, 确认为利息费用。

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

### 34. 租赁负债

#### (1) 租赁负债的初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

#### 1) 租赁付款额

租赁付款额, 是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项, 包括:

- ①固定付款额及实质固定付款额, 存在租赁激励的, 扣除租赁激励相关金额;
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额, 该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;
- ③本公司合理确定将行使购买选择权时, 购买选择权的行权价格;
- ④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时, 行使终止租赁选择权需支付的款项;
- ⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

#### 2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时, 本公司采用租赁内含利率作为折现率, 该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本公司因无法确定租赁内含利率的, 采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率, 是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产, 在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关:

- ①本公司自身情况, 即集团的偿债能力和信用状况;
- ②“借款”的期限, 即租赁期;
- ③“借入”资金的金额, 即租赁负债的金额;
- ④“抵押条件”, 即标的资产的性质和质量;
- ⑤经济环境, 包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。

本公司以银行贷款利率为基础, 考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

#### (2) 租赁负债的后续计量

在租赁期开始日后, 本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量:

- 1) 确认租赁负债的利息时, 增加租赁负债的账面金额;
- 2) 支付租赁付款额时, 减少租赁负债的账面金额;
- 3) 因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时, 重新计量租赁负债的账面价值。

按照固定的周期性利率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, 但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率, 或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时, 本公司所采用的修订后的折现率。

#### (3) 租赁负债的重新计量

在租赁期开始日后, 发生下列情形时, 本公司按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债, 并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零, 但租赁负债仍需进一步调减的, 本公司将剩余金额计入当期损益。

- 1) 实质固定付款额发生变动;
- 2) 担保余值预计的应付金额发生变动;
- 3) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动;
- 4) 购买选择权的评估结果发生变化;
- 5) 续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

### 35. 股份支付

#### (1) 股份支付的种类

根据结算方式分为以权益结算的涉及职工的股份支付、以现金结算的涉及职工的股份支付

#### (2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份, 其公允价值按公司股份的市场价格计量, 同时考虑授予股份所依据的条款和条件(不包括市场条件之外的可行权条件)进行调整。对于授予职工的股票期权, 通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

#### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日, 公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计, 修正预计可行权的权益工具数量。

#### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的涉及职工的股份支付, 授予后立即可行权的, 按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积; 授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的, 在等待期内的每个资产负债表日, 以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础, 按照权益工具授予日的公允价值, 将当期取得的

服务计入相关成本或费用和资本公积。

以现金结算的涉及职工的股份支付, 授予后立即可行权的, 按照授予日本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用和相应负债; 授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的, 在等待期内的每个资产负债表日, 以对可行权情况的最佳估计为基础, 按照本公司承担负债的公允价值金额, 将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应负债。

### 36. 优先股、永续债等其他金融工具

#### (1) 优先股

本公司按照金融工具准则的规定, 根据发行优先股的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式, 结合金融资产、金融负债和权益工具的定义, 在初始确认时将其分类为金融资产、金融负债或权益工具。同时满足下列条件的, 公司将发行的金融工具分类为权益工具: (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方, 或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务; (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的, 如该金融工具为非衍生工具, 不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务; 如为衍生工具, 只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

#### (2) 永续债

本公司根据所发行的永续债的合同条款及其所反映的经济实质, 结合金融资产、金融负债和权益工具的定义, 在初始确认时将这些金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司对于其发行的应归类为权益工具的永续债, 按照实际收到的金额, 计入权益。存续期间分派股利或利息的, 作为利润分配处理。按合同条款约定赎回永续债的, 按赎回价格冲减权益。

### 37. 收入

收入确认和计量所采用的会计政策

#### (1) 收入确认原则

合同开始日, 本公司对合同进行评估, 识别合同所包含的各单项履约义务, 并确定各单项履约义务是在某一时段内履行, 还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时, 属于在某一时段内履行履约义务, 否则, 属于在某一时点履行履约义务:

- 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商品或服务。
- 3、 本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途, 且本公司在整个合同期间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。履约进度不能合理确定时, 已经发生的成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的成本金额确认收入, 直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务, 在客户取得相关商品或服务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, 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) 收入计量原则

本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额, 不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

合同中存在可变对价的, 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, 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。

合同中存在重大融资成分的, 本公司按照假定客户在取得商品或服务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, 在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日, 本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的, 不考虑合同中存在的重大融资成分。

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, 参照本公司承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的, 作为可变对价处理。

本公司应付客户(或向客户购买本公司商品的第三方)对价的, 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。

合同中包含两项或多项履约义务的, 公司在合同开始日, 按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例, 将交易价格分摊至各单项履约义务。

对于附有销售退回条款的销售, 本公司在客户取得相关商品控制权时, 按照因向客户转让商品而预期有权取得的对价金额确认收入, 按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债; 同时, 按照预期将退回商品转让时的账面价值, 扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额, 确认为一项资产, 即应收退货成本, 按照所转让商品转让时的账面价值, 扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日, 本公司重新估计未来销售退回情况, 并对上述资产和负债进行重新计量。

根据合同约定、法律规定等, 本公司为所销售的商品或所建造的资产等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证, 本公司按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》准则进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证, 本公司将其作为一项单项履约义务, 按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例, 将部分交易价格分摊至服务类质量保证, 并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时, 本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保



证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

本公司有权自主决定所交易商品的价格, 即本公司在向客户转让商品及其他产品前能够控制该产品, 则本公司为主要责任人, 按照已收或应收对价总额确认收入。否则, 本公司为代理人, 按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入, 该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额, 或者按照既定的佣金金额或比例等确认。

### (3) 收入确认的具体方法

#### 按时点确认的收入

对于房地产开发产品的销售收入, 以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明, 在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。

#### 按履约进度确认的收入

资产管理及咨询服务收入, 公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费, 按权责发生制原则确认服务费收入。收费基数为实际存续的实缴规模或管理的不动产投资规模。

## 38. 政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的, 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。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 应当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判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益或冲减相关成本; 用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益或冲减相关成本。

### (3) 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

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, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。

### (4) 政府补助在利润表中的核算

与企业日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

### (5) 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的, 在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值;  
存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益;  
属于其他情况的, 直接计入当期损益。

#### (6) 政策性优惠贷款贴息的处理

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企业提供贷款的, 按以下方法进行会计处理:

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。  
财政将贴息资金直接拨付给企业, 企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

### 39. 递延所得税资产/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。

### 40. 租赁

#### (1) 租赁的识别

租赁, 是指在一定期间内, 出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日, 本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价, 则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的, 本公司将合同予以分拆, 并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的, 本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

#### (2) 本公司作为承租人

##### 1) 初始确认

在本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产、租赁负债的会计处理详见会计政策“使用权资产”“租赁负债”。

##### 2) 租赁变更

租赁变更, 是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更, 包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权, 延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日, 是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的, 本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的, 在租赁变更生效日, 本公司按照租赁准则有关租赁分拆的规定对变更后合同的对价进行分摊, 重新确定变更后的租赁期; 并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现, 以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时, 本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率; 无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的, 本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响, 本公司区分以下情形进行会计处理:

①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的, 承租人应当调减使用权资产的账面价值, 并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的, 承租人相应调整使用权资产的账面价值。

### 3) 其他和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁, 本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额, 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。

## (3) 本公司作为出租人

在租赁开始日, 本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬, 出租人将该项租赁分类为融资租赁, 除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

### 1) 经营租赁会计处理

在租赁期内各个期间, 本公司采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供免租期的, 本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内, 按直线法进行分配, 免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的, 将该费用自租金收入总额中扣除, 按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本, 在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产, 本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧; 对于其他经营租赁资产, 采用系统合理的方法进行摊销。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额, 在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的, 本公司自变更生效日开始, 将其作为一项新的租赁进行会计处理, 与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### 2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日, 本公司对融资租赁确认应收融资租赁款, 并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时, 将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## (4) 转租赁

本公司作为转租出租人, 将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产, 而不是租赁资产, 对转租赁进行分类。

#### (5) 售后租回

本公司按照会计政策“收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

##### 1) 本公司作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分, 计量售后租回所形成的使用权资产, 并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失; 售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司作为承租人继续确认被转让资产, 同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见“三、10 金融工具”。

##### 2) 本公司作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司作为出租人对资产购买进行会计处理, 并根据前述“本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理; 售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司作为出租人不确认被转让资产, 但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见“三、10 金融工具”。

#### 41. 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额, 或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额, 包含于长期股权投资。

#### 42. 重要会计政策和会计估计变更

##### (1) 重要会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
投资性房地产折旧年限及净残值率变更	董事会批准	2022/1/1	注 1

##### 注 1:

1、根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定, 本次会计估计变更采用未来适用法进行相应的会计处理, 无需对公司已披露的财务报表进行追溯调整, 不会对公司以往各年度财务状况、经营成果和现金流量产生影响。

2、公司自 2022 年 1 月 1 日起执行本次会计估计变更事项, 该会计估计变更增加公司 2022 年归属于母公司股东的净利润 5,323.28 万元。

(2) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》(财会(2021)35号),“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”“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。	已批准	企业会计准则解释第15号的施行对公司财务报表无重大影响。
财政部于2022年11月30日发布《企业会计准则解释第16号》(财会(2022)31号),“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”、“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”内容自公布之日起施行。	已批准	企业会计准则解释第16号的施行对公司财务报表无重大影响。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%、6%、9%、11%、13%
土地增值税(注1)	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注1:公司及子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税,并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算,对预缴的土地增值税款多退少补。

## 五、合并财务报表项目注释

### 1. 货币资金

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
库存现金	40,229.43	78,023.03
银行存款	2,383,697,909.13	4,478,643,635.55
其他货币资金	354,490,758.01	38,608,418.74
合计	2,738,228,896.57	4,517,330,077.32

### 2. 交易性金融资产

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	189,025,006.08	139,753,173.74
其中：权益工具投资	67,902,221.08	81,611,873.74
债务工具投资	121,122,785.00	58,141,300.00
其他	-	-
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
其中：权益工具投资	-	-
其他	-	-
合计	189,025,006.08	139,753,173.74

### 3. 应收账款

#### (1) 应收账款按账龄披露

账龄	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	268,646,419.81	268,331,700.60
1至2年	197,215,086.68	150,764,055.34
2至3年	142,261,130.00	29,300,935.23
3至4年	27,123,728.22	994,503.30
4至5年	989,176.48	-
5年以上	804,005.17	804,005.17
小计	637,039,546.36	450,195,199.64
减：坏账准备	77,955,497.52	28,747,328.98
合计	559,084,048.84	421,447,870.66

(2) 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	7,400,000.00	1.16	7,400,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	629,639,546.36	98.84	70,555,497.52	11.21	559,084,048.84
其中:	-	-	-	-	-
组合1 应收合并范围内关联方款项组合	-	-	-	-	-
组合2 账龄组合	588,362,993.64	92.36	70,555,497.52	11.99	517,807,496.12
组合3 其他应收账款组合	41,276,552.72	6.48	-	-	41,276,552.72
合计	637,039,546.36	100.00	77,955,497.52	12.24	559,084,048.84

类别	2021年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	6,900,000.00	1.53	6,900,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	443,295,199.64	98.47	21,847,328.98	4.93	421,447,870.66
其中:	-	-	-	-	-
组合1 应收合并范围内关联方款项组合	-	-	-	-	-
组合2 账龄组合	438,165,097.70	97.33	21,847,328.98	4.99	416,317,768.72
组合3 其他应收账款组合	5,130,101.94	1.14	-	-	5,130,101.94
合计	450,195,199.64	100.00	28,747,328.98	6.39	421,447,870.66

1) 按单项计提坏账准备的应收账款

应收账款(按单位)	2022年12月31日			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
重庆太平洋森活辉太置地有限公司	6,400,000.00	6,400,000.00	100.00	预计无法收回
武汉新正兴源置业有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
重庆悦湾商业管理有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
合计	7,400,000.00	7,400,000.00	100.00	

应收账款(按单位)	2021年12月31日			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
重庆太平洋森活辉太置地有限公司	6,400,000.00	6,400,000.00	100.00	预计无法收回
武汉新正兴源置业有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
合计	6,900,000.00	6,900,000.00	100.00	

2) 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2022年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1年以内	244,895,716.40	15,873,701.32	6.48
1至2年	179,349,237.37	23,993,094.33	13.38
2至3年	137,661,130.00	24,425,749.21	17.74
3至4年	25,323,728.22	5,295,609.16	20.91
4至5年	329,176.48	163,338.33	49.62
5年以上	804,005.17	804,005.17	100.00
合计	588,362,993.64	70,555,497.52	11.99

账龄	2021年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1年以内	263,361,598.66	11,666,039.24	4.43
1至2年	146,164,055.34	7,724,631.71	5.28
2至3年	27,500,935.23	1,649,108.61	6.00
3至4年	334,503.30	3,544.25	1.06
4至5年	-	-	-
5年以上	804,005.17	804,005.17	100.00
合计	438,165,097.70	21,847,328.98	4.99

3) 按其他应收款项组合计提坏账准备的应收账款

项目	2022年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)	37,650,849.31	-	-
重庆英利购物广场管理有限公司	956,359.32	-	-
重庆英利卓越购物广场有限公司	1,302,704.28	-	-
重庆英利房地产开发有限公司	1,366,639.81	-	-
合计	41,276,552.72	-	-

项目	2021年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
重庆大融城实业发展有限公司	5,130,101.94	-	-
合计	5,130,101.94	-	-



(3) 本期计提、收回或转回的应收账款坏账准备情况

类别	2021年12月31日	本期变动金额			2022年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提	6,900,000.00	500,000.00	-	-	7,400,000.00
账龄组合	21,847,328.98	48,708,168.54	-	-	70,555,497.52
合计	28,747,328.98	49,208,168.54	-	-	77,955,497.52

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2022年12月31日		
	期末余额	坏账准备	占应收账款总额的比例%
北京华恒业房地产开发有限公司	148,858,802.44	22,028,208.70	23.37
上海光魅投资中心(有限合伙)	106,330,623.00	16,647,794.60	16.69
北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67	12,881,554.28	12.61
上海晟科投资中心(有限合伙)	55,980,000.00	5,598,000.00	8.79
珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)	37,650,849.31	-	5.91
合计	429,152,341.42	57,155,557.58	67.37

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	8,394,252.67	44.03	19,645,218.53	87.65
1至2年	8,207,212.91	43.06	2,690,261.72	12.00
2至3年	2,419,867.29	12.70	25,824.34	0.12
3至4年	-	-	4,757.27	0.02
4至5年	1,213.22	0.01	43,804.73	0.20
5年以上	37,535.73	0.20	2,831.50	0.01
合计	19,060,081.82	100.00	22,412,698.09	100.00

(2) 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况:

单位名称	2022年12月31日	占预付款项总额的比例%
国网上海市电力公司	5,937,945.43	31.15
欧莱雅(中国)有限公司	4,383,518.89	23.00
深圳市明源云科技有限公司	2,827,383.19	14.83
上海城投水务(集团)有限公司	730,176.25	3.83
明基逐鹿软件(苏州)有限公司	573,621.82	3.01
合计	14,452,645.58	75.82

## 5. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
应收利息	-	-
应收股利	1,453,744.81	-
其他应收款	912,017,139.46	1,085,110,560.29
合计	913,470,884.27	1,085,110,560.29

(2) 应收股利

1) 应收股利情况

项目(或被投资单位)	2022年12月31日	2021年12月31日
上海嘉定老庙黄金有限公司	1,453,744.81	-
合计	1,453,744.81	-

(3) 其他应收款

1) 按账龄披露其他应收款

账龄	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	334,888,503.97	413,685,729.21
1至2年	88,569,770.12	629,250,168.46
2至3年	479,665,994.77	7,622,011.30
3年以上	127,172,363.43	152,854,425.71
小计	1,030,296,632.29	1,203,412,334.68
减: 坏账准备	118,279,492.83	118,301,774.39
合计	912,017,139.46	1,085,110,560.29

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2022年12月31日	2021年12月31日
员工保险金	760,919.05	1,130,385.06
保证金	16,246,417.92	11,182,548.62
关联方往来款	704,105,121.32	917,104,198.97
其他非关联方往来款	309,184,174.00	273,995,202.03
合计	1,030,296,632.29	1,203,412,334.68

3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	-	104,528,478.11	13,773,296.28	118,301,774.39
2022年1月1日余额在本期	-	104,528,478.11	13,773,296.28	118,301,774.39
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	22,281.56	-	22,281.56
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2022年12月31日余额	-	104,506,196.55	13,773,296.28	118,279,492.83

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2022年12月31日	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
上海安依投资有限公司	借款	532,271,198.96	1年以内、1-2年、2-3年	51.66	-
上海安洁投资有限公司	往来款	66,770,271.23	1年以内、1-2年、2-3年	6.48	-
上海西上海集团置业有限公司	往来款	60,000,000.00	1年以内	5.82	-
上海安曼投资有限公司	借款	56,508,904.17	1年以内、1-2年、2-3年	5.48	-
重庆维碚仓储服务有限公司	借款	35,113,972.56	1年以内、1-2年、2-3年	3.41	-
合计		750,664,346.92		72.85	-

**6. 其他流动资产**

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预缴税款	326,653,804.27	434,440,073.69
待抵扣进项税	52,809,918.72	148,623,743.71
合计	379,463,722.99	583,063,817.40

## 7. 存货

### (1) 存货分类

项目	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	15,245.98	-	15,245.98	20,585.75	-	20,585.75
库存商品	14,234,882.19	-	14,234,882.19	12,167,339.34	-	12,167,339.34
开发成本	1,897,416,246.04	-	1,897,416,246.04	4,064,270,133.59	-	4,064,270,133.59
开发产品	1,986,793,070.77	1,249,733.77	1,985,543,337.00	2,582,605,893.20	1,249,733.77	2,581,356,159.43
低值易耗品	2,508,329.53	-	2,508,329.53	2,665,078.60	-	2,665,078.60
消耗性生物资产	15,172,312.11	5,280,864.60	9,891,447.51	15,447,057.60	5,280,864.60	10,166,193.00
合计	3,916,140,086.62	6,530,598.37	3,909,609,488.25	6,677,176,088.08	6,530,598.37	6,670,645,489.71

### 1) “开发成本”主要项目情况:

项目名称	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
商品房	4,034,043,550.77	417,647,537.08	2,587,191,105.42	1,864,499,982.43
办公楼	30,226,582.82	2,689,680.79	-	32,916,263.61
综合体	-	-	-	-
合计	4,064,270,133.59	420,337,217.87	2,587,191,105.42	1,897,416,246.04

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

2) “开发产品”主要项目信息:

项目名称	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
商品房	1,036,376,977.23	2,590,926,809.79	2,832,726,850.06	794,576,936.96
动迁房	136,709,949.15	-	3,915,892.39	132,794,056.76
办公楼	15,170,598.14	-	657,037.04	14,513,561.10
综合体	1,394,348,368.68	7,649,257.23	357,089,109.96	1,044,908,515.95
合计	2,582,605,893.20	2,598,576,067.02	3,194,388,889.45	1,986,793,070.77

(2) 存货跌价准备

项目	2021年12月31日	本期增加金额		本期减少金额		2022年12月31日
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	-	-	-	-	-	-
库存商品	-	-	-	-	-	-
低值易耗品	-	-	-	-	-	-
开发产品	1,249,733.77	-	-	-	-	1,249,733.77
消耗性生物资产	5,280,864.60	-	-	-	-	5,280,864.60
合计	6,530,598.37	-	-	-	-	6,530,598.37

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

8. 长期股权投资

(1) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业											
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
上海光渝投资中心(有限合伙)	648,290,331.23	-	-	3,361,078.94	-	-	-	-	-	651,651,410.17	
珠海安石宜颖投资中心(有限合伙)	219,191,145.19	-	-	-184,125.51	-	-	-	-	-	219,007,019.68	
上海光翎投资中心(有限合伙)	639,595,411.20	-	-	3,969,070.72	-	-	-	-	31,442,491.44	675,006,973.36	
宜兴光迪投资中心(有限合伙)	167,561,939.83	-	-	6,060,260.48	-	-	-	-	-	173,622,200.31	
珠海安石宜昭投资中心(有限合伙)	233,899,675.23	-	-	9,752,644.14	-	-	-	-	-	243,652,319.37	
珠海安石宜竺投资中心(有限合伙)	45,613,128.08	-	-	2,796,338.54	-	-	-	-	-	48,409,466.62	
上海光魅投资中心(有限合伙)	7,757,534.25	-	-	-	-	-	-	-	-	7,757,534.25	
上海光稳投资中心(有限合伙)	236,776,692.65	11,255,775.00	-	-22,183,693.67	-	-	-	-	-	225,848,773.98	
珠海安岩投资管理有限公司	10,042,075.59	-	-	-353,907.44	-	-	-	-	-	9,688,168.15	
上海建工安皓股权投资基金管理有限公司	10,073,094.86	-	-	-49,643.97	-	-	-	-	-	10,023,450.89	
昆山安住此间商务信息咨询有限公司	8,405,263.60	-	-	54,847.26	-	-	-	-	-	8,460,110.86	
新光大中心项目(注1)	1,608,003,971.13	-	-	-91,722,419.75	-	-	-	-	-	1,516,281,551.38	
珠海砮然股权投资基金(有限合伙)	32,133,932.24	-	-26,420,000.00	-3,971,282.46	-	-	-1,742,649.78	-	-	-	
珠海安石宜灏投资中心(有限合伙)	53,182,592.59	-	-	-6,426,704.51	-	-	-	-	-	46,755,888.08	
中关村私募投资基金	90,233,162.46	-	-	-53,423,365.04	-	-	-	-	-	36,809,797.42	
徐州嘉旭房地产开发有限公司	29,778,754.32	-	-	1,009,313.48	-	-	-4,027,997.88	-	-	26,760,069.92	
珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)	1,508,522,601.69	-	-	-5,505,711.83	-	-	-	-	-	1,503,016,889.86	
小计	5,554,061,306.14	11,255,775.00	-26,420,000.00	-156,817,300.62	-	-	-5,770,647.66	-	31,442,491.44	5,407,751,624.30	5,000,000.00

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备	其他			
二、联营企业												
上海高泰精密管材股份有限公司	27,639,292.61	-	-	6,922,237.77	-	-	-	-	-	-	34,561,530.38	-
上海格林风范房地产发展有限公司	123,665,957.26	-	-	-811,142.22	-	-	-	-	-	-	122,854,815.04	-
上海嘉定老庙黄金有限公司	7,314,011.26	-	-	3,356,943.64	-	-	-1,453,744.81	-	-	-	9,217,210.09	-
光歆设施管理(上海)有限公司	1,203,092.45	-	-	1,546,609.65	-	-	-400,000.00	-	-	-	2,349,702.10	-
Azure Capital Partners Inc.	3,524,072.99	-	-	516,590.52	171,994.69	-	-	-	-	-	4,212,658.20	-
成都城投安石商业管理有限公司	2,142,591.77	3,315,000.00	-	1,043,296.66	-	-	-	-	-	-	6,500,888.43	-
上海集挚咨询管理有限公司	2,738,663.44	-	-	1,016,573.21	-	-	-664,797.10	-	-	-	3,090,439.55	-
青岛环海湾安石商业管理有限公司	-	510,000.00	-	894,416.92	-	-	-	-	-	-	1,404,416.92	-
小计	168,227,681.78	3,825,000.00	-	14,485,526.15	171,994.69	-	-2,518,541.91	-	-	-	184,191,660.71	-
合计	5,722,288,987.92	15,080,775.00	-26,420,000.00	-142,331,774.47	171,994.69	-	-8,289,189.57	-	31,442,491.44	-	5,591,943,285.01	5,000,000.00

注 1: 公司 2019 年度直接认缴上海晟科投资中心(有限合伙) 5.72%财产份额, 同时认缴上海钊励投资中心(有限合伙) 37.43%财产份额间接持有上海晟科投资中心(有限合伙) 财产份额, 上海晟科投资中心(有限合伙) 全部投资于新光大中心项目。



## 9. 其他权益工具投资

### (1) 其他权益工具投资情况

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
其他权益工具投资		
非上市权益投资	169,607,233.14	181,319,795.68
上市权益投资	-	-
合计	169,607,233.14	181,319,795.68

### (2) 分项披露本期非交易性权益工具投资

项目名称	2022年12月31日					
	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海嘉宝贸易发展有限公司	-	25,800.00	-	-	非交易性的	-
上海华燕房盟网络科技股份有限公司	-	-	9,064,000.00	-	非交易性的	-
上海太平国际货柜有限公司	7,570,000.00	61,677,670.35	-	-	非交易性的	-
艺格工装(北京)科技有限公司	-	-	8,209,262.54	-	非交易性的	-
上海斯考特空调有限公司	-	-	-	-	非交易性的	-
首誉光控-新北京中心次一级资产管理计划	-	-	-	-	非交易性的	-
航头股份	-	-	-	-	非交易性的	-
合计	7,570,000.00	61,703,470.35	17,273,262.54	-		-

## 10. 其他非流动金融资产

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产	-	-
——非上市权益投资	17,850,223.84	9,062,370.10
——上市权益投资	59,980,327.00	59,216,878.00
——债务工具投资	-	-
合计	77,830,550.84	68,279,248.10

## 11. 投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
<b>一、账面原值</b>			
1.2021年12月31日	8,045,599,634.20	1,601,445,224.68	9,647,044,858.88
2.本期增加金额	2,896,072,612.91	2,305,439,445.10	5,201,512,058.01
(1) 外购	7,292,575.55		7,292,575.55
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,888,206,715.11	2,305,439,445.10	5,193,646,160.21
(3) 其他转入	573,322.25		573,322.25
3.本期减少金额		500,786.08	500,786.08
(1) 处置			
(2) 其他转出		500,786.08	500,786.08
4.2022年12月31日	10,941,672,247.11	3,906,383,883.70	14,848,056,130.81
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>			
1.2021年12月31日	695,373,957.60	76,378,159.63	771,752,117.23
2.本期增加金额	251,027,414.60	67,271,472.45	318,298,887.05
(1) 计提或摊销	251,027,414.60	67,271,472.45	318,298,887.05
(2) 其他转入	-	-	-
3.本期减少金额			
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4.2022年12月31日	946,401,372.20	143,649,632.08	1,090,051,004.28
<b>三、减值准备</b>			
1.2021年12月31日	2,225,297.13	-	2,225,297.13
2.本期增加金额			
(1) 计提	-	-	-
3.本期减少金额			
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4.2022年12月31日	2,225,297.13	-	2,225,297.13
<b>四、账面价值</b>			
1.2022年12月31日	9,993,045,577.78	3,762,734,251.62	13,755,779,829.40
2.2021年12月31日	7,348,000,379.47	1,525,067,065.05	8,873,067,444.52

## 12. 固定资产

### (1) 固定资产汇总情况

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
固定资产	99,238,964.86	106,011,065.08
固定资产清理	-	-
合计	99,238,964.86	106,011,065.08

### (2) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	房屋装修改造	合计
一、账面原值:						
1.2021年12月31日	134,668,969.66	2,764,293.50	174,942.50	14,251,838.45	218,500.00	152,078,544.11
2.本期增加金额	-	-	1,323,408.06	2,580,005.66	-	3,903,413.72
(1) 购置	-	-	1,323,408.06	2,580,005.66	-	3,903,413.72
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	432,878.86	-	432,878.86
(1) 处置或报废	-	-	-	432,878.86	-	432,878.86
(2) 转入投资性房地产	-	-	-	-	-	-
(3) 合并范围减少	-	-	-	-	-	-
4.2022年12月31日	134,668,969.66	2,764,293.50	1,498,350.56	16,398,965.25	218,500.00	155,549,078.97
二、累计折旧						
1.2021年12月31日	33,443,563.60	2,678,095.10	70,784.92	9,596,003.96	209,760.00	45,998,207.58
2.本期增加金额	6,208,266.58	-	689,212.70	3,682,967.60	-	10,580,446.88
(1) 计提	6,208,266.58	-	689,212.70	3,682,967.60	-	10,580,446.88
3.本期减少金额	-	-	-	337,811.80	-	337,811.80
(1) 处置或报废	-	-	-	337,811.80	-	337,811.80
(2) 转入投资性房地产	-	-	-	-	-	-
(3) 合并范围减少	-	-	-	-	-	-
4.2022年12月31日	39,651,830.18	2,678,095.10	759,997.62	12,941,159.76	209,760.00	56,240,842.66
三、减值准备						
1.2021年12月31日	69,271.45	-	-	-	-	69,271.45
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4.2022年12月31日	69,271.45	-	-	-	-	69,271.45
四、账面价值						
1.2022年12月31日	94,947,868.03	86,198.40	738,352.94	3,457,805.49	8,740.00	99,238,964.86
2.2021年12月31日	101,156,134.61	86,198.40	104,157.58	4,655,834.49	8,740.00	106,011,065.08

### 13. 在建工程

#### (1) 在建工程汇总情况

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
在建工程	232,287,309.93	5,194,731,282.03
工程物资	-	-
合计	232,287,309.93	5,194,731,282.03

#### (2) 在建工程情况

项目	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
光大安石虹桥中心	224,336,461.22	-	224,336,461.22	5,193,646,160.22	-	5,193,646,160.22
大融汇出租装修款	6,027,942.29	-	6,027,942.29	1,085,121.81	-	1,085,121.81
淞虹路办公室装修费	1,922,906.42	-	1,922,906.42	-	-	-
合计	232,287,309.93	-	232,287,309.93	5,194,731,282.03	-	5,194,731,282.03

#### (3) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期转入 固定资产金额	本期转入 投资性房地产金额	期末余额
光大安石虹桥中心	5,193,646,160.22	224,336,461.21	-	5,193,646,160.21	224,336,461.22
大融汇出租装修款	1,085,121.81	4,942,820.48	-	-	6,027,942.29
淞虹路办公室装修费	-	1,922,906.42	-	-	1,922,906.42
合计	5,194,731,282.03	231,202,188.11	-	5,193,646,160.21	232,287,309.93

#### 14. 使用权资产

项目	房屋租赁	合计
一、账面原值		
1.2021年12月31日	151,744,609.17	151,744,609.17
2.本期增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
3.本期减少金额	9,940,751.42	9,940,751.42
(1) 处置	9,940,751.42	9,940,751.42
(2) 其他转出	-	-
4.2022年12月31日	141,803,857.75	141,803,857.75
二、累计折旧		
1.2021年12月31日	37,473,558.24	37,473,558.24
2.本期增加金额	37,041,351.55	37,041,351.55
(1) 计提	37,041,351.55	37,041,351.55
3.本期减少金额	9,940,751.42	9,940,751.42
(1) 处置	9,940,751.42	9,940,751.42
(2) 其他转出	-	-
4.2022年12月31日	64,574,158.37	64,574,158.37
三、减值准备		
1.2021年12月31日	-	-
2.本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	-	-
4.2022年12月31日	-	-
四、账面价值		
1.2022年12月31日	77,229,699.38	77,229,699.38
2.2021年12月31日	114,271,050.93	114,271,050.93

## 15. 无形资产

### (1) 无形资产情况

项目	软件	其他	合计
一、账面原值			
1.2021年12月31日	11,058,499.14	630,570.55	11,689,069.69
2.本期增加金额	2,600,747.50	-	2,600,747.50
(1) 购置	1,970,176.95	-	1,970,176.95
(2) 内部研发	-	-	-
(3) 其他转入	630,570.55	-	630,570.55
3.本期减少金额	-	630,570.55	630,570.55
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他减少	-	630,570.55	630,570.55
4.2022年12月31日	13,659,246.64	-	13,659,246.64
二、累计摊销			
1.2021年12月31日	4,355,856.51	192,628.70	4,548,485.21
2.本期增加金额	1,783,571.64	-	1,783,571.64
(1) 计提	1,590,942.94	-	1,590,942.94
(2) 其他转入	192,628.70	-	192,628.70
3.本期减少金额	-	192,628.70	192,628.70
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他减少	-	192,628.70	192,628.70
4.2022年12月31日	6,139,428.15	-	6,139,428.15
三、减值准备			
1.2021年12月31日	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-
4.2022年12月31日	-	-	-
四、账面价值			
1.2022年12月31日	7,519,818.49	-	7,519,818.49
2.2021年12月31日	6,702,642.63	437,941.85	7,140,584.48

## 16. 商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2021 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2022 年 12 月 31 日
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	1,263,692,231.81	-	-	-	-	1,263,692,231.81
合计	1,263,692,231.81	-	-	-	-	1,263,692,231.81

### (2) 商誉的形成

2016 年 12 月 31 日（以下简称购买日），本公司以 1,542,608,322.00 元的对价购买了光大安石公司之 51% 的股权，购买日本公司取得光大安石公司可辨认净资产的公允价值份额 278,916,090.19 元。

合并成本大于合并中取得的光大安石公司可辨认净资产公允价值份额的差额为 1,263,692,231.81 元，确认为合并资产负债表中的商誉。

### (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

收购日光大安石公司所拥有的与商誉相关的资产负债作为唯一资产组。本年末商誉所在资产组与购买日形成商誉时所确定的资产组一致，其构成未发生变化。

### (4) 说明商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

公司聘请联合中和土地房地产资产评估有限公司对光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司相关资产组在 2022 年 12 月 31 日的可回收价值进行评估。

联合中和土地房地产资产评估有限公司出具了联合中和评报字（2023）第 6115 号评估报告，资产组的可收回金额：按照资产组的预计未来现金流量的现值确定。根据本公司管理层批准的上述资产组五年期的财务预算为基础预计未来现金流量，未来五年营业收入的年均复合率均值约为 10%。五年后的永续现金流量按照详细预测期最后一年的水平，并结合行业发展趋势等因素后确定。计算现值的折现率为 14.29%，为反映相关资产组特定风险的税前折现率。以 2022 年 12 月 31 日为商誉减值测试基准日，在上述假设条件成立的前提下，本公司所持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与商誉相关的资产组可回收金额为 308,000.00 万元，本公司所持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与商誉相关的资产组账面价值为 56,021.60 万元，全部商誉（包含少数股东）的账面价值为 247,782.79 万元，含商誉资产组账面价值为 303,804.39 万元。

### (5) 商誉减值测试的影响

公司综合考虑光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司业务模式、所处行业地位和实际经营情况，结合联合中和土地房地产资产评估有限公司出具的评估报告，公司认为收购光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司形成的商誉无需计提减值准备。

## 17. 长期待摊费用

项目	2021年12月31日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2022年12月31日
房屋修缮费	9,345,007.31	35,053.96	5,356,120.77	-	4,023,940.50
外部服务费	46,967,610.63	3,821,991.65	15,194,710.58	-	35,594,891.70
合计	56,312,617.94	3,857,045.61	20,550,831.35	-	39,618,832.20

## 18. 递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	89,277,124.94	22,319,281.21	40,635,468.31	10,158,867.06
公允价值变动	-	-	15,794,944.33	3,948,736.08
预提费用	237,812,432.38	59,453,108.08	341,786,235.18	85,446,558.80
可抵扣亏损	778,975,322.91	194,743,871.88	752,423,251.60	188,106,481.79
股权投资损失	1,968,258.38	492,064.59	1,968,258.38	492,064.59
内部未实现利润	24,377,471.80	6,094,367.95	30,447,211.52	7,611,802.88
企业投资产生的暂时性差异	-	-	230,599,130.74	57,649,782.69
新租赁准则差额	2,717,818.75	679,454.69	2,403,194.76	600,798.69
合计	1,135,128,429.16	283,782,148.40	1,416,057,694.82	354,015,092.58

### (2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动产生的暂时性差异	280,421,438.90	70,105,359.72	260,239,383.98	65,059,846.00
超额收益产生的暂时性差异	467,888,432.25	116,972,108.07	436,445,940.81	109,111,485.20
企业投资产生的暂时性差异	228,064,795.59	57,016,198.89	567,170,674.00	141,792,668.50
股权投资贷方差额	1,619,504.47	404,876.12	64,167,446.64	16,041,861.66
非同一控制企业合并资产增值	4,060,600,802.24	1,015,150,200.56	4,124,663,808.47	1,031,165,952.13
合计	5,038,594,973.45	1,259,648,743.36	5,452,687,253.90	1,363,171,813.49

## 19. 短期借款

### (1) 短期借款分类

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
质押借款	160,465,052.28	-
合计	160,465,052.28	-



## 20. 应付票据

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
商业承兑汇票	7,450,064.73	37,394,413.86
银行承兑汇票	-	5,903,559.79
合计	7,450,064.73	43,297,973.65

## 21. 应付账款

### (2) 应付账款列示

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	465,766,674.82	721,754,373.08
1-2年	343,761,043.10	75,132,595.75
2-3年	34,708,557.41	46,689,911.45
3-4年	34,937,185.75	104,186,369.34
4-5年	75,702,648.34	57,216,143.85
5年以上	94,697,072.67	40,990,922.76
合计	1,049,573,182.09	1,045,970,316.23

### (3) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	2022年12月31日	未偿还或结转的原因
上海嘉定娄塘建筑安装有限公司	5,822,447.00	未结算工程款
中建三局集团有限公司	5,502,184.20	未结算工程款
上海市住宅发展局	5,415,313.00	未结算征地款
方远建设集团股份有限公司	5,255,239.40	未结算工程款
五洋建设集团股份有限公司	4,025,388.00	未结算工程款
合计	26,020,571.60	

## 22. 预收款项

### (1) 预收账款列示

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	75,250,818.67	155,787,045.61
1-2年	1,647,300.54	7,178,933.64
2-3年	380,653.38	173,850.98
3-4年	92,689.73	-
4-5年	-	-
5年以上	-	-
合计	77,371,462.32	163,139,830.23

### (2) 账龄超过1年的重要预收账款

项目	2022年12月31日	未偿还或结转的原因
预收租金	2,120,643.65	未达到结转收入条件
合计	2,120,643.65	

## 23. 合同负债

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	649,915,891.35	3,364,307,855.84
1-2年	1,724,218,611.95	2,413,322,278.10
2-3年	16,551,008.35	33,618,002.74
3-4年	4,846,352.87	749,336.19
4-5年	749,336.19	-
5年以上	568,888.13	568,888.13
合计	2,396,850,088.84	5,812,566,361.00

## 24. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
一、短期薪酬	248,632,495.31	286,868,989.60	346,544,884.86	188,956,600.05
二、离职后福利-设定提存计划	768,616.54	24,743,098.63	24,569,682.94	942,032.23
三、辞退福利	-	2,163,272.50	2,094,628.50	68,644.00
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	249,401,111.85	313,775,360.73	373,209,196.30	189,967,276.28

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 短期薪酬列示

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	247,183,142.17	252,692,944.93	312,288,224.17	187,587,862.93
2、职工福利费	69,064.01	1,655,793.69	1,682,293.69	42,564.01
3、社会保险费	482,393.64	14,225,708.52	14,043,555.81	664,546.35
其中: 医疗保险费	451,150.74	13,231,591.22	13,080,525.09	602,216.87
工伤保险费	18,202.14	685,848.83	684,160.00	19,890.97
生育保险费	13,040.76	308,268.47	278,870.72	42,438.51
其他	-	-	-	-
4、住房公积金	348,523.60	15,331,744.57	15,556,769.96	123,498.21
5、工会经费和职工教育经费	549,371.89	2,884,587.50	2,895,830.84	538,128.55
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他	-	78,210.39	78,210.39	-
合计	248,632,495.31	286,868,989.60	346,544,884.86	188,956,600.05

(3) 设定提存计划列示

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
1、基本养老保险	744,806.63	23,996,204.28	23,828,880.39	912,130.52
2、失业保险费	23,809.91	746,894.35	740,802.55	29,901.71
3、企业年金缴费	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-
合计	768,616.54	24,743,098.63	24,569,682.94	942,032.23

25. 应交税费

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
企业所得税	230,049,420.50	179,297,385.67
土地增值税	234,537,146.59	175,362,144.79
增值税	67,824,632.90	77,782,174.96
房产税	20,090,628.99	13,296,501.55
代扣代缴个人所得税	2,569,362.45	4,336,129.40
城市维护建设税	4,006,399.73	3,608,271.12
教育费附加	1,879,245.12	1,676,464.85
地方教育费附加	1,121,474.40	1,010,351.00
其他税费	9,164,048.02	8,899,642.09
合计	571,242,358.70	465,269,065.43

## 26. 其他应付款

### (1) 其他应付款分类

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
应付利息	-	-
应付股利	15,909,121.13	15,131,113.11
其他应付款	2,479,890,029.57	2,076,374,377.32
合计	2,495,799,150.70	2,091,505,490.43

### (2) 应付股利情况

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
普通股股利	15,909,121.13	15,131,113.11
合计	15,909,121.13	15,131,113.11

### (3) 其他应付款

#### 1) 按款项账龄列示其他应付款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	943,315,825.40	821,718,281.19
1-2年	582,179,478.89	262,105,566.29
2-3年	91,564,385.87	534,611,789.71
3-4年	424,255,443.18	211,354,078.15
4-5年	210,660,958.54	126,737,676.45
5年以上	227,913,937.69	119,846,985.53
合计	2,479,890,029.57	2,076,374,377.32

#### 2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2022年12月31日	未偿还或结转的原因
上海嘉翔城镇建设投资有限公司	301,242,708.00	未到结算期
新北份额转让款	244,096,612.34	应付未付基金份额转让款
宜兴光控投资有限公司	162,149,064.37	未到结算期
上海泛海房地产有限公司	153,170,820.00	未到结算期
上海格林风范房地产发展有限公司	104,147,000.00	未到结算期
合计	964,806,204.71	

## 27. 一年内到期的非流动负债

项目	2022年12月31日	2022年1月1日
一年内到期的长期借款	380,480,473.66	425,797,406.53
一年内到期的应付债券	96,302,949.29	-
一年内到期的长期应付款	-	10,679,297.50
一年内到期的租赁负债	25,507,658.25	32,961,876.36
合计	502,291,081.20	469,438,580.39

## 28. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类列示

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
待转销项税额	194,005,154.43	481,064,592.61
合计	194,005,154.43	481,064,592.61

## 29. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
抵押借款	1,068,980,000.00	23,840,000.00
抵押保证借款	2,052,937,778.08	3,144,575,502.07
质押保证借款	438,681,000.00	527,068,500.00
抵押质押借款	4,352,990,000.00	4,153,447,111.26
合计	7,913,588,778.08	7,848,931,113.33

## 30. 应付债券

(1) 应付债券

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
—债券面值	3,644,200,000.00	5,027,800,000.00
—应计利息	-	109,053,437.00
合计	3,644,200,000.00	5,136,853,437.00

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他转出	期末余额
资产支持票据	100.00	2018.10.30	18年	651,000,000.00	660,430,875.91	-	41,452,500.82	-	46,045,864.35	10,637,512.38	645,200,000.00
19 嘉宝 01 (155736)	100.00	2019.9.24	5年	880,000,000.00	890,645,347.92	-	28,602,652.08	-	919,248,000.00	-	-
20 光大嘉宝 MTN001	100.00	2020.6.10	5年	1,200,000,000.00	1,226,693,260.27	-	47,710,904.10	-	47,760,000.00	26,644,164.37	1,200,000,000.00
20 光大嘉宝 MTN002	100.00	2020.8.24	5年	400,000,000.00	405,612,383.56	-	15,880,000.00	-	15,880,000.00	5,612,383.56	400,000,000.00
20 光大嘉宝 MTN003	100.00	2020.11.27	3年	400,000,000.00	401,472,876.71	-	16,457,808.22	-	417,930,684.93	-	-
20 光大嘉宝 PPN001	100.00	2020.10.28	3年	500,000,000.00	503,666,281.63	-	18,333,718.37	-	522,000,000.00	-	-
21 光大嘉宝 PPN001	100.00	2021.1.22	3年	1,000,000,000.00	1,048,332,411.00	-	52,999,614.97	-	53,000,000.00	48,332,025.97	1,000,000,000.00
22 嘉宝 01 (137796)	100.00	2022.9.21	3年	880,000,000.00	-	399,000,000.00	5,076,863.01	-	-	5,076,863.01	399,000,000.00
合计				5,911,000,000.00	5,136,853,437.00	399,000,000.00	226,514,061.57	-	2,021,864,549.28	96,302,949.29	3,644,200,000.00

### 31. 租赁负债

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
租赁负债	59,732,894.06	84,189,655.62
合计	59,732,894.06	84,189,655.62

### 32. 预计负债

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	形成原因
未决诉讼	20,196,886.00	-	详见十一、2.(4)
合计	20,196,886.00	-	

### 33. 其他非流动负债

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
优先级有限合伙人投资	651,129,701.36	611,145,701.36
合计	651,129,701.36	611,145,701.36

### 34. 股本

项目	2021年 12月31日	本次变动增减(+、—)					2022年 12月31日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,499,685,402.00	-	-	-	-	-	1,499,685,402.00
合计	1,499,685,402.00	-	-	-	-	-	1,499,685,402.00

### 35. 资本公积

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
资本溢价(股本溢价)	1,355,737,189.35	-	-	1,355,737,189.35
其他资本公积	58,447,692.89	-	-	58,447,692.89
合计	1,414,184,882.24	-	-	1,414,184,882.24

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

36. 其他综合收益

项目	2021年 12月31日	本期发生额						2022年 12月31日
		本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减: 所得税费用	税后归属于公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	44,698,935.66	-11,712,562.53	-	-	-2,928,140.63	-8,641,514.92	-142,906.98	36,057,420.74
其中: 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	44,698,935.66	-11,712,562.53	-	-	-2,928,140.63	-8,641,514.92	-142,906.98	36,057,420.74
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,408,643.83	7,569,387.37	-	-	1,892,346.84	2,886,044.16	2,790,996.37	1,477,400.33
其中: 权益法下可转损益的其他综合收益	-104,950.78	-229,863.03	-	-	-57,465.76	-87,922.61	-84,474.66	-192,873.39
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-1,303,693.05	7,799,250.40	-	-	1,949,812.60	2,973,966.77	2,875,471.03	1,670,273.72
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
三、其他综合收益合计	43,290,291.83	-4,143,175.16	-	-	-1,035,793.79	-5,755,470.76	2,648,089.39	37,534,821.07



### 37. 盈余公积

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	305,570,286.20	-	-	305,570,286.20
合计	305,570,286.20	-	-	305,570,286.20

### 38. 未分配利润

项目	2022 年度	2021 年度
调整前上期末未分配利润	3,840,611,393.77	3,474,715,522.68
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	3,840,611,393.77	3,474,715,522.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	58,002,895.76	365,303,595.23
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	110,976,719.75	-
转作股本的普通股股利	-	-
加：其他综合收益结转留存收益	-	592,275.86
期末未分配利润	3,787,637,569.78	3,840,611,393.77

### 39. 营业收入和营业成本

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,511,683,229.07	3,686,647,255.06	4,042,556,078.35	2,101,509,503.97
其他业务	58,159,918.55	12,473,915.36	52,005,491.94	11,999,334.32
合计	5,569,843,147.62	3,699,121,170.42	4,094,561,570.29	2,113,508,838.29

#### 40. 税金及附加

项目	2022 年度	2021 年度
营业税	-	163,012.20
城建税	11,781,732.61	11,655,414.11
教育费附加	5,549,902.89	5,952,747.50
地方教育费附加	3,745,031.04	3,708,775.60
河道管理费	-	11,167.73
土地增值税	230,338,403.56	389,626,802.54
房产税	64,706,548.43	57,916,260.59
土地使用税	1,909,627.47	2,568,332.63
车船税	1,380.00	2,240.00
印花税	2,478,106.58	2,823,945.00
其他	145,102.49	9,069.69
合计	320,655,835.07	474,437,767.59

#### 41. 销售费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	27,084,251.04	31,523,041.32
销售佣金	19,052,192.16	68,843,959.23
广告费	26,161,784.47	31,683,249.00
咨询及中介服务费	8,959,502.80	52,774,280.56
物业服务费	384,156.13	2,985,565.02
其他	12,244,881.12	7,750,980.72
合计	93,886,767.72	195,561,075.85

#### 42. 管理费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	214,920,732.80	286,858,139.12
办公费	30,934,091.16	26,127,424.03
差旅费	2,436,228.50	4,753,241.31
业务招待费	889,988.20	1,052,210.38
中介服务费	10,331,695.23	22,260,080.66
折旧及摊销	12,035,303.87	12,739,180.61
咨询顾问费	23,014,076.91	23,237,804.16
其他	36,512,950.71	27,746,901.26
合计	331,075,067.38	404,774,981.53

#### 43. 财务费用

项目	2022 年度	2021 年度
利息费用	719,536,513.74	700,814,969.93
减: 利息收入	99,278,279.78	124,087,370.75
利息净支出	620,258,233.96	576,727,599.18
汇兑损失	9,390.01	44,018.77
减: 汇兑收益	173,958.20	-
汇兑净损失	-164,568.19	44,018.77
银行手续费	5,605,903.55	895,339.87
其他	6,823,780.45	389,453.49
合计	632,523,349.77	578,056,411.31

#### 44. 其他收益

产生其他收益的来源	2022 年度	2021 年度
稳岗补贴	225,936.91	152,337.19
其他	3,262,518.55	3,588,380.28
合计	3,488,455.46	3,740,717.47

#### 45. 投资收益

项目	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-142,331,774.47	152,773,729.12
处置长期股权投资产生的投资收益	-	5,540,000.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	4,083,344.71	5,372,558.78
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	7,570,000.00	-
债权投资在持有期间取得的利息收入	-	-
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-908,639.25	6,841,615.40
处置债权投资取得的投资收益	-	-
处置其他债权投资取得的投资收益	-	-
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
债务重组收益	-	-
其他	-	1,424,348.30
合计	-131,587,069.01	171,952,251.60

#### 46. 公允价值变动收益

项目	2022 年度	2021 年度
交易性金融资产	-3,546,606.73	-29,606,689.24
其中: 衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
其他	-	-
合计	-3,546,606.73	-29,606,689.24

#### 47. 信用减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
应收账款坏账损失	-49,208,168.54	-15,890,189.97
其他应收款坏账损失	23,930.39	45,534.54
合计	-49,184,238.15	-15,844,655.43

#### 48. 资产减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
存货跌价损失	-	-5,280,864.60
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
合计	-	-5,280,864.60

#### 49. 资产处置收益

资产处置收益的来源	2022 年度	2021 年度
固定资产处置收益	2,134,272.18	1,843,593.14
在建工程处置收益	-	-80,452.29
合计	2,134,272.18	1,763,140.85

#### 50. 营业外收入

项目	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,200.00	1,200.00
其他	16,100,900.64	16,100,900.64
合计	16,102,100.64	16,102,100.64

光大嘉宝股份有限公司  
2022 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	-	-
其他	12,479,027.74	12,479,027.74
合计	12,479,027.74	12,479,027.74

## 51. 营业外支出

项目	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	204,000.00	204,000.00
非流动资产毁损报废损失	8,081.02	8,081.02
其他	20,214,796.28	20,214,796.28
合计	20,426,877.30	20,426,877.30

项目	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	462,188.00	462,188.00
非流动资产毁损报废损失	77,625.07	77,625.07
其他	1,384,626.08	1,384,626.08
合计	1,924,439.15	1,924,439.15

## 52. 所得税费用

### (1) 所得税费用列示

项目	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	269,616,766.35	316,029,980.04
递延所得税费用	-30,361,985.31	-73,981,218.82
合计	239,254,781.04	242,048,761.22

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2022 年度	2021 年度
利润总额	309,560,994.35	465,500,984.96
按法定/适用税率计算的所得税费用	77,390,248.58	116,375,246.24
子公司适用不同税率的影响	30,505,742.87	47,161,776.93
调整以前期间所得税的影响	1,467,284.62	642,855.14
非应税收入的影响	-7,671,089.09	-7,049,182.06
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,180,946.89	2,639,971.39
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,481,860.08	-14,714,649.39
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	138,863,507.25	96,992,742.97
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-	-
所得税费用	239,254,781.04	242,048,761.22

53. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
利息收入	58,035,025.05	97,759,448.62
往来款	373,428,651.85	154,691,526.01
营业外收入及其他	26,454,073.50	130,461,738.43
合计	457,917,750.40	382,912,713.06

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
支付各项费用	224,285,571.81	358,364,657.93
支付往来款项	316,325,813.00	301,716,223.30
营业外支出及其他	6,157,572.51	8,400,575.60
合计	546,768,957.32	668,481,456.83

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
收回借款	114,484,383.56	109,906,493.72
合计	114,484,383.56	109,906,493.72

光大嘉宝股份有限公司  
 2022 年度财务报表附注  
 （除特别注明外，金额单位为人民币元）

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
关联公司借款支出	139,827,348.48	43,000,000.00
合计	139,827,348.48	43,000,000.00

（5）支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
归还非金融机构借款	-	459,084,000.00
子公司减资归还少数股东	-	568,800,000.00
融资服务费	1,000,000.00	16,575,000.00
租金支出	17,651,810.67	42,781,132.41
合计	18,651,810.67	1,087,240,132.41

#### 54. 现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2022 年度	2021 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	70,306,213.31	223,452,223.74
加: 资产减值准备	-	5,280,864.60
信用减值损失	49,184,238.15	15,844,655.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,580,004.40	8,921,618.23
使用权资产折旧	37,041,351.55	37,473,558.24
无形资产摊销	1,590,942.94	1,239,168.86
长期待摊费用摊销	20,550,831.35	15,172,840.49
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)	-2,134,272.18	-1,763,140.85
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-8,081.02	77,625.07
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	3,546,606.73	29,606,689.24
财务费用(收益以“-”号填列)	721,489,843.68	656,207,200.53
投资损失(收益以“-”号填列)	131,587,069.01	-171,952,251.62
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	70,232,944.18	-76,031,825.34
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-103,228,170.13	12,775,810.23
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,761,036,001.46	428,841,910.24
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-547,240,982.77	-616,895,544.39
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-3,485,057,061.89	2,975,465,967.13
其他	318,298,887.05	358,209,406.27
经营活动产生的现金流量净额	57,776,365.82	3,901,926,776.10
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	-	-
当期增加的使用权资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,736,928,896.57	4,510,126,517.53
减: 现金的期初余额	4,510,126,517.53	3,382,035,444.12
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,773,197,620.96	1,128,091,073.41



(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2022 年度	2021 年度
一、现金	2,736,928,896.57	4,510,126,517.53
其中: 库存现金	40,229.43	250,739.78
可随时用于支付的银行存款	2,383,697,909.13	4,478,470,918.80
可随时用于支付的其他货币资金	353,190,758.01	31,404,858.95
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
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	2,736,928,896.57	4,510,126,517.53
注: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,300,000.00	7,203,559.79

55. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,300,000.00	融资保证金
存货	1,074,336,189.82	抵押借款
长期股权投资	-	抵押质押借款、注 1
固定资产	2,949,679.67	抵押借款
投资性房地产	13,565,224,966.88	抵押借款、债券
在建工程	224,336,461.22	抵押借款
合计	14,868,147,297.59	

注 1: 1) 公司下属子公司上海安赞投资有限公司以所持有上海泰琳实业有限公司 100% 股权 (股权价值人民币 15,000.00 万元) 及相关权益进行质押, 为上海安赞投资有限公司向中国工商银行股份有限公司上海市黄浦区支行取得 6.465 亿元人民币的股权质押信托借款, 该股权投资在合并报表层面因合并抵消账面价值为 0 元。

2) 公司本期与上海杨树浦馨懿企业管理服务有限公司以及上海银行股份有限公司浦东分行签署委贷合同, 以子公司上海嘉宝实业集团投资管理有限公司持有的光控安石-上海一号基金 160,000,000 元基金份额 (占光控安石-上海一号私募投资基金总财产份额 16%) 提供质押担保, 借款 160,000,000.00 元, 该股权投资在合并报表层面因合并抵消账面价值为 0 元。

## 56. 外币货币性项目

### （1）外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	385,903.31	6.9646	2,687,662.19
其中：美元	385,903.31	6.9646	2,687,662.19
港币			
预付款项	43,735.00	6.9646	304,596.78
其中：美元	43,735.00	6.9646	304,596.78
港币			
应收账款			
其中：美元			
港币			
应付账款	4,599.05	6.9646	32,030.54
其中：美元	4,599.05	6.9646	32,030.54
港币			
其他应收款	4,142,928.75	6.9646	28,853,841.57
其中：美元	4,142,928.75	6.9646	28,853,841.57
港币			
其他应付款	2,557,393.20	6.9646	17,811,220.68
其中：美元	2,557,393.20	6.9646	17,811,220.68
港币			

## 六、合并范围的变更

报告期内, 公司子公司上海奇伊投资管理咨询有限公司与北方国际信托股份有限公司签订欣荣1号债券投资单一资金信托计划信托合同, 信托合同约定信托财产的管理、运用和处分方式等事项均由公司自主决定, 信托投资的风险和收益由公司自行承担, 欣荣1号债券投资单一资金信托计划纳入公司合并报表范围。

## 七、在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
上海嘉宝神马房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00	-	投资设立
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100.00	投资设立
上海宝菊房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100.00	投资设立
上海嘉宏房地产有限责任公司	上海	上海	房地产开发经营, 物业管理	-	90.00	非同一控制合并
上海嘉宝物业服务集团有限公司	上海	上海	物业管理、五金交电、建材等	-	94.00	投资设立
上海盛创科技园发展有限公司	上海	上海	科技园建设, 实业投资等	-	51.00	投资设立
上海嘉宝新菊房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100.00	投资设立
上海嘉定颐和电机电脑有限公司	上海	上海	电机电脑机电产品及物业租赁	-	100.00	投资设立
上海嘉定颐和苗木有限公司	上海	上海	苗木种植、培育	-	100.00	投资设立
上海嘉宝联友房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	65.00	投资设立
上海联鹏置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	39.00	投资设立
上海联友置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	33.15	投资设立
昆山嘉宝网尚置业有限公司	昆山	昆山	房地产开发经营	-	100.00	投资设立
上海嘉宝锦熙置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	60.00	投资设立

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
上海锦博置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	51.00	非同一控制合并
上海尧琛实业有限公司	上海	上海	企业管理	-	100.00	投资设立
上海嘉宝宜合置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	-	100.00	投资设立
上海嘉宝劳动服务有限公司	上海	上海	劳动服务、劳力输出	60.00	-	投资设立
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	100.00	-	投资设立
上海奇伊投资管理咨询有限公司	上海	上海	投资咨询	100.00	-	投资设立
欣荣1号债券投资单一资金信托计划	上海	上海	投资咨询	-	100.00	投资设立
CELJIABAO (HONGKONG) LIMITED	香港	香港	贸易	100.00	-	投资设立
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	北京	北京	投资咨询	51.00	-	非同一控制合并
光控安石(北京)投资管理有限公司	北京	北京	资产管理	-	51.00	非同一控制合并
上海安迎投资管理有限公司	上海	上海	股权投资管理	-	51.00	投资设立
EBA (HongKong) AssetManagementLimited	香港	香港	投资咨询	-	51.00	投资设立
EBAInvestmentsRealEstatePartners	开曼	开曼	投资管理	-	51.00	投资设立
EBAProsperousInvestmentCentreLLC	美国	美国	投资管理	-	51.00	投资设立
Everbright Capital Management Limited	香港	香港	投资管理		51.00	非同一控制合并
珠海安石宜涵投资中心(有限合伙)	珠海	珠海	股权投资		51.00	非同一控制合并
珠海安石宜茂投资中心(有限合伙)	珠海	珠海	股权投资		51.00	非同一控制合并
光大安石(北京)资产管理有限公司	北京	北京	投资咨询	51.00	-	非同一控制合并
光控安石物业管理(上海)有限公司	上海	上海	物业管理	-	51.00	非同一控制合并
光控安石(上海)商业管理有限公司	上海	上海	投资咨询, 商业管理	-	51.00	非同一控制合并
重庆市美家德实业发展有限公司	重庆	重庆	房屋租赁	-	30.60	非同一控制合并
珠海光石安潮投资有限公司	珠海	珠海	投资咨询	-	42.33	投资设立
光控安石(横琴)资产管理有限公司	横琴	横琴	资产管理	-	51.00	投资设立
上海光融贸易有限公司	上海	上海	百货零售, 贸易代理	-	51.00	投资设立
上海安融贸易中心(有限合伙)	上海	上海	化妆品销售, 商务咨询	-	25.50	投资设立

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
珠海安石宜奈投资中心(有限合伙)	珠海	珠海	股权投资,投资管理,资产管理	-	48.57	投资设立
光控安石-上海一号私募投资基金	上海	上海	投资咨询	-	42.00	非同一控制合并
上海安功投资有限公司	上海	上海	投资咨询	-	42.00	非同一控制合并
瑞诗房地产开发(上海)有限公司	上海	上海	房地产开发	-	42.00	非同一控制合并
上海光野投资中心(有限合伙)	上海	上海	租赁和商务服务业	60.45	-	非同一控制合并
上海安赉投资有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	-	60.45	非同一控制合并
上海泰琳实业有限公司	上海	上海	居民服务、修理和其他服务业	-	60.45	非同一控制合并
上海光翼商业管理有限公司	上海	上海	居民服务、修理和其他服务业	-	60.45	非同一控制合并
上海雷泰投资中心(有限合伙)	上海	上海	居民服务、修理和其他服务业	34.69	-	非同一控制合并
重庆光控新业实业发展有限公司	重庆	重庆	房地产信息咨询	-	34.69	非同一控制合并
重庆光控兴渝置业有限公司	重庆	重庆	企业管理咨询	-	34.69	非同一控制合并
重庆朝天骏博商业管理有限公司	重庆	重庆	租赁和商务服务业	-	34.69	非同一控制合并
重庆大融汇酒店管理有限公司	重庆	重庆	批发及零售业	-	34.69	非同一控制合并
上海嘉宝安石置业有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	4.00	47.00	非同一控制合并
EBA Holdings(Cayman)Limited	香港	香港	投资咨询	-	51.00	投资设立

注 1: 报告期按照公司已出资上海光野投资中心(有限合伙)权益级财产份额占总已出资权益级财产份额比例确认计算公司持股比例。

注 2: 报告期按照公司已出资上海雷泰投资中心(有限合伙)权益级财产份额占总已出资平层级财产份额比例确认计算公司持股比例。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

公司认缴上海雷泰投资中心(有限合伙)55,000万份平层级财产份额, 占其总财产份额30.55%, 实缴比例34.69%, 认缴光控安石-上海一号私募投资基金财产份额比例为42.00%, 实缴比例42.00%。由于公司下属子公司光控安石(北京)投资管理有限公司为普通合伙人及执行事务合伙人, 根据相关协议安排, 公司认为在相关企业中拥有权力, 并能通过参与相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用相关权力影响其回报金额, 能对相关公司达到控制。

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东 权益余额
上海嘉宝联友房地产有限公司	35.00%	270,419,627.77	348,600,000.00	449,602,072.92
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	49.00%	104,533,660.51	-	860,987,728.68
光控安石-上海一号私募投资基金	58.00%	-109,334,950.17	-	40,365,736.43
上海光野投资中心(有限合伙)	39.55%	-90,427,247.91	-	256,971,859.91
上海雷泰投资中心(有限合伙)	65.31%	-181,897,842.57	-	37,042,041.36
光大安石(北京)资产管理有限公司	49.00%	25,426,957.25	-	130,490,310.69
上海嘉宝安石置业有限公司	49.00%	-14,348,104.66	-	166,757,452.27

注: 光控安石-上海一号私募投资基金、上海光野投资中心(有限合伙)、上海雷泰投资中心(有限合伙)少数股东持股比例按照少数股东权益级已出资份额除以合伙企业总权益级已出资份额计算。

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 万元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海嘉宝联友房地产有限公司	392,362.97	2,004.32	394,367.29	287,830.32	-	287,830.32	714,273.66	3,633.93	717,907.59	566,686.36	2,384.00	569,070.36
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	157,124.04	58,440.18	215,564.22	26,762.66	13,089.78	39,852.44	138,055.82	53,746.55	191,802.36	25,549.43	12,444.15	37,993.57
光控安石-上海一号私募投资基金	75,074.14	335,670.15	410,744.29	50,321.76	353,462.93	403,784.69	81,265.40	343,786.35	425,051.75	44,730.17	354,511.12	399,241.29
上海光野投资中心(有限合伙)	18,815.13	537,465.72	556,280.85	65,402.06	425,903.84	491,305.90	13,949.52	523,085.37	537,034.90	48,405.66	400,792.49	449,198.15
上海雷泰投资中心(有限合伙)	65,612.23	373,685.17	439,297.40	196,682.90	236,943.74	433,626.64	112,981.51	383,869.57	496,851.08	226,105.26	237,224.04	463,329.30
光大安石(北京)资产管理有限公司	22,132.56	24,091.83	46,224.39	17,236.72	6,760.37	23,997.09	17,640.64	23,549.93	41,190.57	18,781.63	5,074.12	23,855.76
上海嘉宝安石置业有限公司	13,311.19	113,264.96	126,576.15	8,357.00	84,187.02	92,544.02	20,843.99	118,232.98	139,076.97	17,814.40	84,302.25	102,116.65

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海嘉宝联友房地产有限公司	312,836.15	44,559.74	44,559.74	-4,516.66	20,724.83	3,241.92	3,241.92	242,822.71
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	30,857.47	21,333.40	21,902.99	-4,808.12	36,127.45	20,694.01	20,525.66	-25,025.93
光控安石-上海一号私募投资基金	18,570.40	-18,850.85	-18,850.85	13,179.87	73,838.78	-20,131.20	-20,131.20	49,369.62
上海光野投资中心(有限合伙)	14,956.88	-22,861.80	-22,861.80	5,931.50	0.00	-18,090.17	-18,090.17	292.18
上海雷泰投资中心(有限合伙)	53,471.76	-27,851.02	-27,851.02	6,766.48	80,130.02	-14,494.00	-14,494.00	18,999.72
光大安石(北京)资产管理有限公司	28,769.46	4,921.66	4,892.49	3,353.64	31,807.50	7,743.14	7,833.17	-142.82
上海嘉宝安石置业有限公司	10,189.71	-2,928.18	-2,928.18	1,201.86	12,789.82	-3,039.68	-3,039.68	4,416.90

(4) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

报告期末,公司向光控安石-上海一号私募投资基金下属企业瑞诗房地产开发(上海)有限公司提供借款余额为90,860.00万元。报告期末,公司向上海雷泰投资中心(有限合伙)下属企业重庆光控新业实业发展有限公司提供借款余额为42,600.00万元。

光大嘉宝股份有限公司  
2022 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

2. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海光渝投资中心(有限合伙)	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	-	50.01	按权益法核算
上海光翎投资中心(有限合伙)	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	-	50.01	按权益法核算
上海光稳投资中心(有限合伙)	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	-	37.35	按权益法核算
上海晟科投资中心(有限合伙)	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	注 1	-	按权益法核算
珠海安石宜昭投资中心(有限合伙)	珠海市横琴新区	广东省	商务服务业	29.16	-	按权益法核算
珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)	珠海市横琴新区	广东省	资本市场服务	38.50	-	按权益法核算

注 1: 公司 2019 年度直接认缴上海晟科投资中心(有限合伙) 5.72%财产份额, 同时认缴上海钊励投资中心(有限合伙) 37.43%财产份额, 间接持有上海晟科投资中心(有限合伙) 财产份额, 上海晟科投资中心(有限合伙) 全部投资于新光大中心项目。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额					
	上海光渝投资中心 (有限合伙)	上海光翎投资中心 (有限合伙)	上海光稳投资中心 (有限合伙)	上海晟科投资中心 (有限合伙)	珠海安石宜昭投资中心 (有限合伙)	珠海安石宜达企业管理中心(有 限合伙)
流动资产	1,053,302,034.76	1,069,342,527.43	584,448,296.44	8,561,159,271.29	672,492,043.32	1,408,389,279.33
其中: 现金和现金等价物	56,763.55	10,688,184.23	282,588.97	1,556,396.36	35,475,709.79	6,865,721.59
非流动资产	-	-	-	-	-	2,675,807,195.26
资产合计	1,053,302,034.76	1,069,342,527.43	584,448,296.44	8,561,159,271.29	672,492,043.32	4,084,196,474.59
流动负债	3,627,771.86	129,623,393.30	2,099,272.12	79,999,922.33	96,223.12	184,479,669.38
非流动负债	-	-	-	-	-	-



光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	期末余额/本期发生额					
	上海光渝投资中心 (有限合伙)	上海光翎投资中心 (有限合伙)	上海光稳投资中心 (有限合伙)	上海晟科投资中心 (有限合伙)	珠海安石宜昭投资中心 (有限合伙)	珠海安石宜达企业管理中心(有 有限合伙)
负债合计	3,627,771.86	129,623,393.30	2,099,272.12	79,999,922.33	96,223.12	184,479,669.38
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,049,674,262.90	939,719,134.13	582,349,024.32	8,481,159,348.96	672,395,820.20	3,899,716,805.21
按持股比例计算的净资产份额	651,651,410.17	675,006,973.36	225,848,773.98	1,516,281,551.38	243,652,319.37	1,503,016,889.86
调整事项	-	-	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	651,651,410.17	675,006,973.36	225,848,773.98	1,516,281,551.38	243,652,319.37	1,503,016,889.86
营业收入	-	-	-	284,003,775.81	-	148,587,777.50
税金及附加	-	-	-	2,044,827.17	-	34,916.00
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	9,473,799.26	48,045.83	99,507.98	56,055,471.70	2,139,495.83	19,893,584.80
公允价值变动损益	-26,319,642.45	-104,851,818.45	-58,230,149.53	-736,082,806.29	42,575,834.58	-119,397,078.56
其他收益	-	-	-	1,500,000.00	-	-
投资收益	9,421,910.70	114,475,534.16	-	-	-	7,000,000.00
财务费用	-2,389.56	4,544,794.93	-5,532.63	-13,162.94	-51,892.18	4,074,561.12
所得税费用	-	-	-	-	-	-
净利润	-26,369,141.45	5,030,874.95	-58,324,124.88	-508,666,166.41	40,488,229.93	12,187,637.02
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-26,369,141.45	5,030,874.95	-58,324,124.88	-508,666,166.41	40,488,229.93	12,187,637.02
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	-

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	期初余额/上期发生额					
	上海光渝投资中心 (有限合伙)	上海光翎投资中心 (有限合伙)	上海光稳投资中心 (有限合伙)	上海晟科投资中心 (有限合伙)	珠海安石宜昭投资中心 (有限合伙)	珠海安石宜达企业管理中心(有 有限合伙)
流动资产	1,079,645,422.78	937,905,625.08	612,672,382.06	9,682,318,660.82	603,491,852.64	1,393,307,317.40
其中: 现金和现金等价物	80,509.12	175,353.84	2,376,968.06	21,215,038.73	9,177,277.12	46,307,440.24
非流动资产	-	-	-	234,312,868.71	-	2,528,860,043.57
资产合计	1,079,645,422.78	937,905,625.08	612,672,382.06	9,916,631,529.53	603,491,852.64	3,922,167,360.97
流动负债	3,602,018.43	48,050.83	2,099,675.86	35,307,137.45	84,262.37	34,638,192.78
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债合计	3,602,018.43	48,050.83	2,099,675.86	35,307,137.45	84,262.37	34,638,192.78
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,076,043,404.35	937,857,574.25	610,572,706.20	9,881,324,392.08	603,407,590.27	3,887,529,168.19
按持股比例计算的净资产份额	648,290,331.23	639,595,411.20	236,776,692.65	1,608,003,971.13	233,899,675.23	1,508,522,601.70
调整事项	-	-	-	-	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	648,290,331.23	639,595,411.20	236,776,692.65	1,608,003,971.13	233,899,675.23	1,508,522,601.70
营业收入	-	-	-	375,355,057.66	-	137,114,665.49
税金及附加	-	-	16,713.90	2,702,556.41	-	1,299,723.61
管理费用	9,448,045.16	48,045.83	1,099,675.86	80,000.00	4,000,880.66	28,339,486.17
公允价值变动损益	140,237,942.52	124,529,969.18	-37,142,578.40	-249,697,599.00	90,643,214.98	-258,669,830.60
其他收益	-	-	-	4,508,000.00	-	-
投资收益	9,426,446.20	36,742,014.28	-	163,494.75	31,418,621.85	-10,220,520.77
财务费用	194.32	1,773.50	-51,539.32	-37,176.90	-36,179.07	-8,368.82
所得税费用	-	-	-	-	-	-
净利润	140,216,149.24	161,222,164.13	-38,207,428.84	127,583,573.90	118,097,135.24	-161,406,526.84
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	140,216,149.24	161,222,164.13	-38,207,428.84	127,583,573.90	118,097,135.24	-161,406,526.84
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	-

光大嘉宝股份有限公司  
 2022年度财务报表附注  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	587,293,706.18	902,991,781.41
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-54,488,269.17	-5,116,225.47
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-54,488,269.17	-5,116,225.47
联营企业:		
投资账面价值合计	184,191,660.71	168,227,681.78
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	14,485,526.15	7,900,184.43
--其他综合收益	171,994.69	-274,381.12
--综合收益总额	14,657,520.84	7,625,803.31

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的金融资产包括交易性金融资产、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产, 本公司的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款, 各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险, 主要包括信用风险、流动性风险、市场风险, 董事会全权负责建立并监督本公司的风险管理架构, 以及制定和监察本公司的风险管理政策。

### 1. 信用风险

信用风险, 是指金融工具的一方不履行义务, 造成另一方发生财务损失的风险。如果金融工具涉及的顾客或对方无法履行合同项下的义务对本公司造成的财务损失, 即为信用风险。信用风险主要来自应收客户款项。应收账款和应收票据及其他应收款的账面值为本公司对于金融资产的最大信用风险。

### 2. 流动性风险

流动性风险为本公司在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本公司在资金正常和紧张的情况下, 确保有足够的流动性来履行到期债务, 且与金融机构进行融资磋商, 保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。

### 3. 市场风险

金融工具的市场风险, 是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险, 包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### (1) 汇率风险

汇率风险, 是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。本公司不存在重大汇率风险。

#### (2) 利率风险

利率风险, 是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

公司借款以人民币借款为主, 人民币借款主要为浮动利率借款, 借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。公司目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险。

利率变动		本期		上期	
		对利润影响	对股东权益影响	对利润影响	对股东权益影响
人民币借款	上升 0.5%	-37,606,643.29	-37,606,643.29	-36,920,785.31	-36,920,785.31
人民币借款	下降 0.5%	37,606,643.29	37,606,643.29	36,920,785.31	36,920,785.31

### (3) 其他价格风险

其他价格风险, 是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险, 无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的, 还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

## 九、公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	127,882,548.08	121,122,785.00	17,850,223.84	266,855,556.92
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	127,882,548.08	121,122,785.00	17,850,223.84	266,855,556.92
(1) 债务工具投资	-	121,122,785.00	-	121,122,785.00
(2) 权益工具投资	127,882,548.08	-	17,850,223.84	145,732,771.92
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
2.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	-	-	-	-
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	-	-	-	-
(二) 其他债权投资	-	-	-	-
(三) 其他权益工具投资	-	-	169,607,233.14	169,607,233.14
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>127,882,548.08</b>	<b>121,122,785.00</b>	<b>187,457,456.98</b>	<b>436,462,790.06</b>

### 2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持续第一层次公允价值计量项目的市价为交易所等活跃市场期末时点收盘价。

### 3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目, 采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	2022年12月31日公允价值	估值技术	重要参数
基金	36,122,785.00	投资标的市价组合法	相关资产报价及估值表
理财产品	85,000,000.00	投资标的市价组合法	相关资产报价及估值表

#### 4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目, 采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	2022年12月31日公允价值	估值技术	重要参数
债务工具投资	-	上市公司比较法	流动性折价/控制权溢价
权益工具投资	187,457,456.98	上市公司比较法/并购案例比较法	流动性折价/控制权溢价

#### 5. 持续的第三层次公允价值计量项目, 期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

项目	2021年 12月31日	会计政策变更	转入 第三层次	转出 第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				2022年 12月31日	对于在报告期末 持有的资产, 计 入损益的当期未 实现利得或变动
					计入损益	计入 其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
交易性金融资产	9,062,370.10	-	-	-	-	-	8,787,853.74	-	-	-	17,850,223.84	-
其他权益工具投资	181,319,795.68	-	-	-	-	-11,712,562.54	-	-	-	-	169,607,233.14	-
合计	190,382,165.78	-	-	-	-	-11,712,562.54	8,787,853.74	-	-	-	187,457,456.98	-

#### 6. 持续的公允价值计量项目, 本期内发生各层级之间转换的, 转换的原因及确定转换时点的政策

(1) 于2022年度, 本公司持有的交易性金融资产因被投资公司限售期结束, 其公允价值计量从第二层次转移到第一层次, 转移金额为人民币15,120,000.00元。

#### 7. 本期内发生的估值技术变更及变更原因

公司本期内没有发生估值技术变更。

## 十、关联方及关联交易

### 1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例%	母公司对本企业的表决权比例
宜兴光控投资有限公司	宜兴	对外投资、投资管理、资产管理	310,000 万元	29.17	29.17

本企业的母公司情况的说明:

宜兴光控投资有限公司控制公司联合持股主体上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心(有限合伙)和上海安霞投资中心(有限合伙), 为公司实际控制人中国光大集团股份公司控股子公司, 公司最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

### 2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、1。

### 3. 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、2。

### 4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
光大控股创业投资(深圳)有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
珠海安渊投资有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
重庆英利购物广场管理有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
重庆英利卓越购物广场有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
光控融金(北京)科技有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
光大控股(江苏)投资有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
China Everbright Finance Limited	公司实际控制人宜兴光控投资有限公司母公司 China Everbright Limited 的控股子公司
东莞市新沙实业投资有限公司	本公司关键管理人员施加重大影响的企业
上海高泰精密管材股份有限公司	联营企业
上海格林风范房地产发展有限公司	联营企业
上海嘉定老庙黄金有限公司	联营企业
光歆设施管理(上海)有限公司	联营企业
成都城投安石商业管理有限公司	联营企业
上海集挚咨询管理有限公司	联营企业
珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)	合营企业
珠海安岩投资管理有限公司	合营企业

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
徐州嘉旭房地产开发有限公司	合营企业
北京华信恒盛投资管理有限公司	合营企业子公司
上海安依投资有限公司	合营企业子公司
重庆维碚仓储服务有限公司	合营企业子公司
上海安曼投资有限公司	合营企业子公司
江门市国翔企业发展有限公司	合营企业子公司
上海徐行工业发展有限公司	下属控股子公司少数股东
上海绿洲投资控股集团有限公司	下属控股子公司少数股东
上海嘉定新城发展有限公司	下属控股子公司少数股东
苏州新力悦创房地产有限公司	下属控股子公司少数股东
上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司	下属控股子公司少数股东
上海西上海集团置业有限公司	下属控股子公司少数股东
有限合伙企业汇总	下属控股子公司担任普通合伙人的有限合伙企业
契约式基金汇总	下属控股子公司担任资产管理人的契约式基金
光大控股创业投资(深圳)有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业

## 5. 关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
光控融金(北京)科技有限公司	咨询服务费	245,283.02	-

#### 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海高泰精密管材股份有限公司	资金占用费	-	4,395,213.85
珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)	资金占用费	-	75,058.15
上海安依投资有限公司	资金占用费	37,958,071.27	33,660,377.31
重庆维碚仓储服务有限公司	资金占用费	2,405,660.37	2,405,660.37
上海安曼投资有限公司	资金占用费	3,066,037.76	3,066,037.77
上海中京电子标签集成技术有限公司	资产管理费	不适用	6,219,920.21
其他关联方汇总	咨询服务费/资产管理费	39,509,764.17	49,484,225.87
有限合伙企业汇总	咨询服务费/资产管理费	131,258,955.75	108,164,815.01
契约式基金汇总	咨询服务费/资产管理费	45,515,007.80	56,757,191.81



光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
光大控股(江苏)投资有限公司	539,000,000.00	2022年11月30日	2023年2月28日	
China Everbright Finance Limited	11,665,705.00	2018年1月19日	2022年1月18日	-
宜兴光控投资有限公司	150,000,000.00	2020年11月11日	-	注3
宜兴光控投资有限公司	9,763,314.73	2019年11月15日	-	注3
拆出:				
上海安依投资有限公司	550,000,000.00			注1
其中: 1、	140,000,000.00	2020年3月20日	2023年6月30日	注1
2、	50,000,000.00	2020年4月2日	2023年6月30日	注1
3、	100,000,000.00	2020年4月28日	2023年6月30日	注1
4、	60,000,000.00	2020年5月13日	2023年6月30日	注1
5、	90,000,000.00	2020年12月18日	2023年6月30日	注1
6、	110,000,000.00	2022年6月6日	2022年12月9日	注1
上海安曼投资有限公司	50,000,000.00	2020年12月31日	2023年6月30日	
重庆维碚仓储服务有限公司	30,000,000.00	2020年12月18日	2023年12月31日	注2

注1: 公司于2022年4月21日召开2022年第二次临时股东大会, 审议通过了《关于对公司向中关村项目提供的财务资助进行展期的议案》, 同意公司向上海安依投资有限公司提供的44,000万元借款进行展期, 展期后借款到期日统一调整为2023年6月30日, 展期后借款年利率为8.00%/年。(详见公司临2022-021号公告)。

注2: 公司于2022年11月16日召开2022年第四次临时股东大会, 审议通过了《关于对公司向参股公司重庆维碚提供的财务资助进行展期的议案》, 同意公司向重庆维碚仓储服务有限公司提供的3,000万元借款进行展期, 展期后借款到期日调整为2023年12月31日, 展期后借款年利率为8.50%/年。(详见公司临2022-065号公告)。

注3: 公司于2022年2月25日召开2022年第一次临时股东大会, 审议通过了《关于宜兴光控向公司控股子公司光控兴渝提供财务资助进行展期暨构成关联交易的议案》。公司控股子公司重庆光控兴渝置业有限公司(以下简称“光控兴渝”)与公司的母公司宜兴光控投资有限公司(以下简称“宜兴光控”)就光控兴渝未向宜兴光控偿还的借款本金15,976万元及部分利息签署了相关补充协议, 相关内容详见公司临2022-003号、2022-007号、2022-008号、2022-063号公告。2022年11月9日, 光控兴渝与宜兴光控就上述借款分笔签署了两份新的《借款合同之补充协议》(以下合称“新补充协议”)。原协议项下未偿还的借款本金合计为15,976万元, 到期日为2022年11月15日。新补充协议的主要内容为: 原协议项下借款到期后继续执行原利率(即8.5%/年); 关于原协议借款期限的展期事宜, 由双方另行协商确定。

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

(币种: 人民币)

被担保方	担保金额	借款起始日	借款期限	担保期	担保是否已经履行完毕
北京华信恒盛投资管理有限公司	136,200.00万元	2021-6-10	从首笔贷款资金提款日不超过15年	保证合同生效之日起至借款合同主合同中任何及/或全部债务履行期限届满之日起三年	否
光证资管-光控安石商业地产第4期资产支持专项计划	80,000.00万元	2022-7-19	2022年7月19日-2040年7月18日	2022年7月19日-2040年7月18日	否

## 6. 关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	有限合伙企业汇总	187,198,006.51	24,181,426.60	92,019,943.26	5,061,096.88
应收账款	契约式基金汇总	3,043,289.17	167,380.90	593,132.21	32,622.27
应收账款	东莞市新沙实业投资有限公司	481,487.56	-	469,583.62	-
应收账款	重庆英利购物广场管理有限公司	956,359.32	-	2,858,433.02	-
应收账款	重庆英利卓越购物广场有限公司	1,302,704.28	-	2,933,338.67	-
应收账款	北京汇众智达投资管理有限公司	78,912.82	1,040.21	-	-
应收账款	珠海砒然股权投资基金(有限合伙)	553,609.86	30,448.54	484,766.57	26,662.16
应收账款	重庆英利房地产开发有限公司	1,366,639.81	-	-	-
应收账款	北京华信恒盛投资管理有限公司	60,000.00	-	-	-
应收账款	北京天盛智达投资管理有限公司	30,000.00	-	-	-
应收账款	江门市国翔企业发展有限公司	3,418,376.80	-	1,593,500.33	-
应收账款	重庆维碚仓储服务有限公司	5,308,242.43	-	3,472,982.32	-
应收账款	珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)	37,650,849.31	-	21,650,849.31	-
其他应收款	上海建工安皓股权投资基金管理有限公司	20,000.00	-	20,000.00	-
其他应收款	有限合伙企业汇总	183,005.34	-	133,255.00	-
其他应收款	契约式基金汇总	2,000.00	-	2,000.00	-
其他应收款	上海徐行工业发展有限公司	-	-	10,000,000.00	-
其他应收款	上海绿洲投资控股集团有限公司	-	-	14,500,000.00	-
其他应收款	上海嘉定新城发展有限公司	-	-	157,500,000.00	-
其他应收款	苏州新力悦创房地产有限公司	-	-	68,600,000.00	-
其他应收款	上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
其他应收款	上海西上海集团置业有限公司	60,000,000.00	-	64,000,000.00	-
其他应收款	上海高泰精密管材股份有限公司	6,040.29	-	6,040.29	-
其他应收款	上海安依投资有限公司	532,271,198.96	-	496,520,026.96	-
其他应收款	重庆维碚仓储服务有限公司	35,113,972.56	-	32,563,972.58	-
其他应收款	上海安曼投资有限公司	56,508,904.17	-	53,258,904.14	-
其他应收款	香港嘉达利发展有限公司	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	光歆设施管理(上海)有限公司	1,069,222.15	1,264,298.29
合同负债	契约式基金汇总	6,042,551.04	25,984,492.09
其他流动负债	契约式基金汇总	362,553.06	1,559,069.53
其他应付款	上海建工安皓股权投资基金管理有限公司	19,324,041.71	11,936,613.97
其他应付款	上海格林风范房地产发展有限公司	104,147,000.00	104,147,000.00
其他应付款	上海嘉定老庙黄金有限公司	162,000.00	162,000.00
其他应付款	光大控股创业投资(深圳)有限公司	-	25,344.00
其他应付款	珠海安岩投资管理有限公司	16,442,504.65	16,442,504.65
其他应付款	光歆设施管理(上海)有限公司	216,202.74	1,620,000.00
其他应付款	徐州嘉旭房地产开发有限公司	32,556,344.06	36,584,341.94
其他应付款	北京汇众智达投资管理有限公司	268,957.87	33,500.00
其他应付款	光大控股(江苏)投资有限公司	540,724,800.00	-
一年内到期的非流动负债	China Everbright Finance Limited	-	10,679,297.50

## 十一、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

### 2. 或有事项

(1) 截至 2022 年 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债 (金额单位: 万元)

公司名称	担保金额	债务到期日	对本公司的财务影响
被担保单位:			
北京华信恒盛投资管理有限公司	136,200.00	从首笔贷款资金提款日 2021-6-10 起 不超过 15 年	存在反担保, 无影响
光证资管-光控安石商业地产第 4 期资产支持专项计划	80,000.00	2022 年 7 月 9 日-2040 年 7 月 18 日	无重大影响

(2) 2019 年 5 月 21 日, 公司召开 2018 年年度股东大会, 审议通过了《关于为光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持专项计划提供增信措施的议案》, 即公司通过担任光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持专项计划展期回购承诺人及优先收购权人的方式, 为该专项计划提供增信措施 (详见公司 2019-031 号公告)。根据该次股东大会决议精神, 公司于 2019 年 7 月 10 日与上海光大证券资产管理有限公司 (代表光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持专项计划) 签订了《专项计划展期回购协议》和《专项计划优先收购权协议》 (详见公司临 2019-044 号公告)。

(3) 2020 年 4 月 3 日, 公司召开 2020 年第二次临时股东大会, 审议通过了《关于为光证资管光控安石商业地产第 3 期西安大融城资产支持专项计划 (暂定名) 提供增信措施的议案》, 即公司通过担任光证资管-光控安石商业地产第 3 期西安大融城资产支持专项计划展期回购承诺人及优先收购权人的方式, 为该专项计划提供增信措施 (详见公司 2019-031 号公告)。根据 2020 年第二次临时股东大会决议精神, 公司于 2020 年 9 月 9 日与上海光大证券资产管理有限公司 (代表光证资管-光控安石商业地产第 3 期西安大融城资产支持专项计划) 签订了《专项计划展期回购协议》和《专项计划优先收购权协议》 (详见公司临 2020-055 号公告)。

(4) 2021 年, 公司控股公司光控安石 (上海) 商业管理有限公司 (简称“安石商管”) 与郑州中诚置业发展有限公司、河南爱购大乐城商业运营管理有限公司、河南爱购大乐城商业运营管理有限公司郑州分公司 (以上统称“业主方”) 签订了《关于郑州大乐城项目的委托管理合同》及《关于郑州大乐城开票事宜的补充协议》 (以上简称“委管协议”), 接受“业主方”委托为“郑州 CITY 大融城”提供运营管理服务。“委管协议”签订后, “业主方”在合作中存在如未在宽限期内使标的物业达到合同约定的改造标准、未取得标的物业的一消建审意见及验收意见书、未按合同约定按时足额支付运营储备金等多项违约行为, 导致合作无法继续。2022 年 8 月 2 日, “安石商管”向“业主方”送达《解除合同通知》, 通知解除委管协议。2022 年 10 月, “安石商管”向“业主方”互相以对方为被告向郑州市管城回族区人民法院提起诉

讼。“安石商管”的诉请为确认委托管理合同已于 2022 年 8 月 2 日解除, 并诉请“业主方”支付解约赔偿金 2,000 万元。“业主方”诉请为确认“安石商管”的解除合同通知书不发生解除效力, 并诉请法院判令解除委托管理合同, 要求安石商管承担保底 NOI 补足义务 1,300 万元、利息 6.2 万元及解约赔偿金 2,000 万元, 合计 3,306.2 万元。上述案件于 2023 年 2 月 21 日第一次开庭, 并于 2023 年 4 月 20 日由河南省郑州市管城回族区人民法院出具的(2022)豫 0104 民初 13173 号民事判决书判决, 安石商管应向业主方支付解约赔偿金 20,000,000.00 元, 同时支付安石商管诉业主方的案件受理费 142,000 元, 并支付业主方诉安石商管的案件受理费 125,786.00 元。安石商管将在法定期限内向郑州管城法院递交上诉状, 上诉于郑州市中级人民法院。除实际已支付案件受理费 70,900.00 元, 公司已于 2022 年财务报表中, 确认预计负债 20,196,886.00 元。

截至 2022 年 12 月 31 日, 除上述事项外本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

(1) 经 2023 年 4 月 27 日第十届董事会第二十次会议, 通过了公司 2022 年度利润分配预案: 不进行利润分配, 不进行资本公积金转增股本。

(2) 除上述事项外, 截至本财务报表签发日 2023 年 4 月 27 日, 本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的资产负债表日后事项。

### 十三、其他重要事项

#### 1. 分部信息

##### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指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) 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) 能够通过分析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。

本公司以行业分部/产品分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。公司目前主要分为四个分部，分部一为房地产业务，即房地产开发销售，物业租赁等；分部二不动产资产管理业务，即相关咨询管理业务及资产投资管理业务；分部三为不动产投资业务，即通过不动产基金管理的份额，投资或持有高品质的地产资产；分部四为并表地产基金投资业务，即纳入公司合并报表范围的不动产基金投资。

##### (2) 报告分部的财务信息

单位：万元

项目	分部一	分部二	分部三	分部四	分部间抵销	合计
营业收入	399,792.37	59,626.93	4,821.29	97,188.75	-4,445.03	556,984.31
营业成本	281,063.54	13,321.39	1,666.07	75,805.49	-1,944.37	369,912.12
资产总额	943,179.30	261,788.61	1,528,294.29	1,532,898.68	-1,236,013.68	3,030,147.20
负债总额	396,292.46	63,849.53	1,116,696.82	1,421,261.23	-878,748.85	2,119,351.19

#### 2. 租赁

公司作为承租人

项目	2022年度
租赁负债利息费用	4,634,511.80
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	-
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用(短期租赁除外)	-
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	-
转租使用权资产取得的收入	14,918,001.69
与租赁相关的总现金流出	37,139,180.04
售后租回交易产生的相关损益	-

#### 十四、公司财务报表主要项目注释

##### 1. 应收账款

###### (1) 应收账款按账龄披露

账龄	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	1,742,649.78	25,500.00
1-2年	25,500.00	-
合计	1,768,149.78	25,500.00

###### (2) 应收账款分类披露

类别	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,768,149.78	100.00	-	-	1,768,149.78
其中: 组合1 应收合并范围内关联方款项组合	-	-	-	-	-
组合2 账龄组合	1,768,149.78	100.00	-	-	1,768,149.78
组合3 其他应收款项组合	-	-	-	-	-
合计	1,768,149.78	100.00	-	-	1,768,149.78

类别	2021年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	25,500.00	100.00	-	-	25,500.00
其中: 组合1 应收合并范围内关联方款项组合	-	-	-	-	-
组合2 账龄组合	25,500.00	100.00	-	-	25,500.00
组合3 其他应收款项组合	-	-	-	-	-
合计	25,500.00	100.00	-	-	25,500.00

##### 2. 其他应收款

###### (1) 其他应收款分类

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
应收利息	-	-
应收股利	1,453,744.81	-
其他应收款	3,662,589,378.87	3,097,051,155.77
合计	3,664,043,123.68	3,097,051,155.77

(2) 应收股利

项目(或被投资单位)	2022年12月31日	2021年12月31日
上海嘉定老庙黄金有限公司	1,453,744.81	-
合计	1,453,744.81	-

(3) 其他应收款

1) 按账龄披露其他应收款

账龄	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	995,785,703.33	1,281,769,550.74
1至2年	968,022,421.38	1,405,160,912.81
2至3年	1,290,919,859.77	403,882,372.54
3年以上	519,431,107.39	117,806,483.44
小计	3,774,159,091.87	3,208,619,319.53
减: 坏账准备	111,569,713.00	111,568,163.76
合计	3,662,589,378.87	3,097,051,155.77

2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2022年12月31日	2021年12月31日
保证金	3,621,644.90	3,621,644.90
关联方往来(合并范围内)	3,030,619,469.24	2,506,530,868.91
关联方往来(合并范围外)	623,900,115.98	591,359,561.66
其他非关联方往来	116,017,861.75	107,107,244.06
合计	3,774,159,091.87	3,208,619,319.53



光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	-	97,952,670.58	13,615,493.18	111,568,163.76
2022年1月1日余额在本期	-	97,952,670.58	13,615,493.18	111,568,163.76
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	1,549.24	-	1,549.24
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2022年12月31日余额	-	97,954,219.82	13,615,493.18	111,569,713.00

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

3. 长期股权投资

项目	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,889,005,094.81	-	4,889,005,094.81	4,889,005,094.81	-	4,889,005,094.81
对联营、合营企业投资	171,633,555.51	5,000,000.00	166,633,555.51	163,619,261.13	5,000,000.00	158,619,261.13
合计	5,060,638,650.32	5,000,000.00	5,055,638,650.32	5,052,624,355.94	5,000,000.00	5,047,624,355.94

(1) 对子公司投资

被投资单位	2021年 12月31日	本期增加	本期减少	2022年 12月31日	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海嘉宝神马房地产有限公司	1,838,194,355.81	-	-	1,838,194,355.81	-	-
上海嘉宝劳动服务有限公司	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
上海奇伊投资管理咨询有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	1,542,608,322.00	-	-	1,542,608,322.00	-	-
光大安石(北京)资产管理有限公司	1,270,359.00	-	-	1,270,359.00	-	-
光控嘉宝(香港)有限公司	64,058.00	-	-	64,058.00	-	-
上海光野投资中心(有限合伙)	1,233,000,000.00	-	-	1,233,000,000.00	-	-
上海嘉宝安石置业有限公司	16,000,000.00	-	-	16,000,000.00	-	-
上海雷泰投资中心(有限合伙)	202,568,000.00	-	-	202,568,000.00	-	-
合计	4,889,005,094.81	-	-	4,889,005,094.81	-	-

光大嘉宝股份有限公司  
2022年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 对联营、合营企业投资

投资单位	2021年 12月31日	本期增减变动								2022年 12月31日	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
小计	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	5,000,000.00
二、联营企业											
上海高泰精密管材股份有限公司	27,639,292.61	-	-	6,922,237.77	-	-	-	-	-	34,561,530.38	-
上海格林风范房地产发展有限公司	123,665,957.26	-	-	-811,142.22	-	-	-	-	-	122,854,815.04	-
上海嘉定老庙黄金有限公司	7,314,011.26	-	-	3,356,943.64	-	-	-1,453,744.81	-	-	9,217,210.09	-
小计	158,619,261.13	-	-	9,468,039.19	-	-	-1,453,744.81	-	-	166,633,555.51	-
合计	163,619,261.13	-	-	9,468,039.19	-	-	-1,453,744.81	-	-	171,633,555.51	5,000,000.00

#### 4. 营业收入和营业成本

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	23,803,725.72	7,458,570.79	27,876,148.00	7,908,234.67
其他业务	24,409,203.78	9,202,179.19	22,544,189.97	9,617,650.68
合计	48,212,929.50	16,660,749.98	50,420,337.97	17,525,885.35

#### 5. 投资收益

项目	2022 年度	2021 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	9,468,039.19	6,298,492.72
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,208,252.90	1,169,574.84
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	7,570,000.00	-
债权投资在持有期间取得的利息收入	-	-
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-869,008.45	4,244,149.64
处置债权投资取得的投资收益	-	-
处置其他债权投资取得的投资收益	-	-
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
债务重组收益	-	-
合计	18,377,283.64	11,712,217.20

#### 6. 公允价值变动收益

项目	2022 年度	2021 年度
交易性金融资产	-141,823,658.77	35,987,972.82
其中: 衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融负债	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	-	-
其他	-	-
合计	-141,823,658.77	35,987,972.82

## 十五、补充资料

### 1. 非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,134,272.18	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	43,245,283.02	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	10,338,661.42	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-832,329.82	
小计	54,885,886.80	
减: 所得税影响额	13,711,721.76	
少数股东权益影响额	161,821.11	
合计	41,012,343.93	

### 2. 净资产收益率及每股收益

2022 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	0.82	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.24	0.01	0.01

### 3. 主要财务报表项目的异常情况及原因说明

单位: 万元


主要报表项目	增减额	增减率%	主要原因
货币资金	-177,910.12	-39.38%	货币资金期末数与上年期末数相比减少 177,910.12 万元, 减少比例为 39.38%, 主要原因是报告期支付借款利息及分配股利;
交易性金融资产 账面价值	4,927.18	35.26%	交易性金融资产期末数与上年期末数相比增加 4,927.18 万元, 增加比例为 35.26%, 主要原因是公司购买静安大融城 ABS 产品, 以及本期新增理财产品等;
应收账款净额	13,763.62	32.66%	应收账款期末数与上年期末数相比增加 13,763.62 万元, 增加比例为 32.66%, 主要原因是不动产资管业务根据服务协议约定按权责发生制确认的管理及咨询服务费;
存货净额	-276,103.60	-41.39%	存货期末数与上年期末数相比减少 276,103.60 万元, 减少比例为 41.39%, 主要原因是上海联友置业有限公司本期结转“嘉宝新力梦之晴”项目收入;
其他流动资产	-20,360.01	-34.92%	其他流动资产期末数与上年期末数相比减少 20,360.01 万元, 减少比例为 34.92%, 主要原因是子公司上海嘉宝神马房地产有限公司下属企业上海嘉宝联友房地产有限公司及其子公司上期预售所缴纳的土地增值税以及增值税等税款本期已扣除;
投资性房地产 账面价值	488,271.24	55.03%	投资性房地产期末数与上年期末数相比增加 488,271.24 万元, 增加比例为 55.03%, 主要原因是公司光大安石虹桥中心项目本期完工并转入投资性房地产;
在建工程 账面价值	-496,244.40	-95.53%	在建工程期末数与上年期末数相比减少 496,244.40 万元, 减少比例为 95.53% 万元, 主要原因是光大安石虹桥中心项目本期完工并转入投资性房地产;
使用权资产 账面价值	-3,704.14	-32.42%	使用权资产期末数与上年期末数相比减少 3,704.14 万元, 减少比例为 32.42%, 主要原因是上海嘉宝安石置业有限公司使用权资产本期累计折旧增加;
应付票据	-3,584.79	-82.79%	应付票据期末数与上年期末数相比减少 3,584.79 万元, 减少比例为 82.79%, 主要原因是上年上海雷泰投资中心(有限合伙)及其下属企业为支付供应商款项发行的应付票据到期所致;
预收款项	-8,576.84	-52.57%	预收款项期末数与上年期末数相比减少 8,576.84 万元, 减少比例为 52.57%, 主要原因是上海雷泰投资中心(有限合伙)下属企业重庆光控兴渝置业有限公司本期结转房产销售及租金收入增加;
合同负债	-341,571.63	-58.76%	合同负债期末数与上年期末数相比减少 341,571.63 万元, 减少比例为 58.76%, 主要原因是上海嘉宝联友房地产有限公司及其子公司本期结转房产销售收入;
其他流动负债	-28,705.94	-59.67%	其他流动负债期末数与上年期末数减少 28,705.94 万元, 减少比例 59.67%, 主要原因是上海联友置业有限公司本期结转“嘉宝新力梦之晴”项目收入待转销项税随之转入应交税费;
主营业务收入	146,912.72	36.34%	主营业务收入本期数与上年同期数相比增加 146,912.72 万元, 增加比例为 36.34%, 主要原因是上海联友置业有限公司本期结转“嘉宝新力梦之晴”项目收入;
主营业务成本	158,513.78	75.43%	主营业务成本本期数与上年同期数相比增加 158,513.78 万元, 增加比例为 75.43%, 主要原因是上海联友置业有限公司本期结转“嘉宝新力梦之晴”项目土地开发成本及房屋建设成本;
税金及附加	-15,378.19	-32.41%	税金及附加本期数与上年同期数相比减少 15,378.19 万元, 减少比例为 32.41%, 主要原因是上海嘉宏房地产有限责任公司、昆山嘉宝网尚置业有限公司、瑞诗房地产开发(上海)有限公司本期计提土地增值税减少;
销售费用	-10,167.43	-51.99%	销售费用本期数与上年同期数相比减少 10,167.43 万元, 减少比例为 51.99%, 主要原因是房地产开发业务嘉宝神马平台商品房销售面积减少, 对应佣金及销售渠道费减少;
投资收益	-30,353.93	-176.53%	投资收益本期数与上年同期数相比减少 30,353.93 万元, 减少比例为 176.53%, 主要原因是权益法投资项目的投资损失;
信用减值损失	-3,333.96	210.42%	信用减值损失本期数与上年同期数相比减少 3,333.96 万元, 减少比例为 210.42%, 主要原因是光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司及其子公司本期计提应收账款坏账准备;
营业外支出	1,850.24	961.45%	营业外支出本期数与上年同期数相比增加 1,850.24 万元, 增加比例为 961.45%, 主要原因是安石资管被诉讼判决支付其业主方解约赔偿金 2000 万所致。

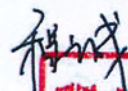
#### 十六、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。



法定代表人: 

主管会计工作的负责人: 

会计机构负责人: 

日期: 2023 年 4 月 27 日



姓名 李倩  
 Full name 李倩  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1981-12-07  
 Date of birth 众华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 工作单位 众华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 310106198112072846  
 Identity card No.



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.

李倩(31000034743) 您已通过2021年年检 上海市注册会计师协会 2021年10月30日	李倩(31000034743) 您已通过2020年年检 上海市注册会计师协会 2020年08月31日
---	---

李倩的年检二维码

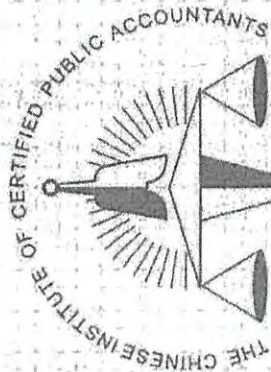


本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

年  
 /m  
 日





姓名 贾彬  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1991-07-25  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 众联会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 310107199107257214  
 Identity card No. \_\_\_\_\_

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.



贾彬的年检二  
 维护码

年  
 月  
 日

证书编号: 31000030152  
 No. of Certificate \_\_\_\_\_  
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs \_\_\_\_\_  
 发证日期: 2020年04月15日  
 Date of Issuance \_\_\_\_\_



证书序号: 0006271

# 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: 上海市财政局

二〇二〇年十一月五日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

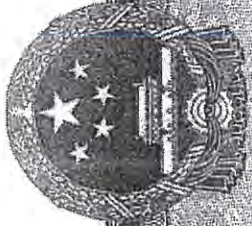
组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 31000003

批准执业文号: 沪财会[98]153号(转制批文 沪财会[2013]68号)

批准执业日期: 1998年12月23日(转制日期 2013年11月20日)





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 14000000202202080150

扫描二维码  
维护信用记录  
国家企业信用信息公示系统  
获取更多企业信息  
名称、许可、资质证书信息



成立日期 2013年12月02日

合伙期限 2013年12月02日至 2043年12月01日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室



名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

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,出具有关审计报告;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。  
【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】

登记机关

2022年02月08日

