

上海陆家嘴(集团)有限公司
审计报告
天职业字[2022]203号

目 录

审计报告	1
2021年度财务报表	4
2021年度财务报表附注	16

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101502022621006109
报告名称:	2021 年度财务报表审计报告
报告文号:	天职业字[2022]203 号
被审(验)单位名称:	上海陆家嘴(集团)有限公司
会计师事务所名称:	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022 年 04 月 05 日
报备日期:	2022 年 03 月 30 日
签字人员:	王兴华(310000422265), 李玮俊(110101505192)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

审计报告

天职业字[2022]203号

上海陆家嘴（集团）有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“陆家嘴集团”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了陆家嘴集团 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督陆家嘴集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，

审计报告（续）

天职业字[2022]203号

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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

[以下无正文]

审计报告（续）

天职业字[2022]203号

[此页无正文]



中国注册会计师:



中国注册会计师:





合并资产负债表

2021年12月31日

金额单位: 元

项目	行次	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	1	17,287,272,350.98	6,201,158,646.22
△结算备付金	2	622,663,968.17	790,275,795.65
△拆出资金	3	928,576,517.67	904,321,176.43
交易性金融资产	4	4,815,241,478.09	3,365,931,231.28
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5		
衍生金融资产	6		
应收票据	7		
应收账款	8		
应收款项融资	9	1,214,724,458.61	731,733,378.25
预付款项	10		
△应收保费	11	341,275,841.94	447,031,709.74
△应收分保账款	12		
△应收分保合同准备金	13		
其他应收款	14		
其中: 应收股利	15	1,952,712,353.03	2,479,124,906.45
△买入返售金融资产	16		8,333,655.56
存货	17	114,351,021.70	463,277,509.59
其中: 原材料	18	72,646,836,062.44	58,138,743,479.83
库存商品(产成品)	19	119,948.15	87,415.63
合同资产	20	11,448,919,912.50	10,063,240,131.21
持有待售资产	21	78,503,314.31	408,412.29
一年内到期的非流动资产	22	10,119,976.09	760,024,481.14
其他流动资产	23		
流动资产合计	24	7,361,051,902.57	5,346,636,713.54
非流动资产:	25	107,373,329,245.60	79,628,667,440.41
△发放贷款和垫款	26		
债权投资	27	1,769,865,653.20	1,798,729,359.58
△可供出售金融资产	28	2,133,603,180.53	3,930,391,431.97
其他债权投资	29		
△持有至到期投资	30		
长期应收款	31		
长期股权投资	32		
其他权益工具投资	33	20,116,767,395.25	20,581,881,927.99
其他非流动金融资产	34		
投资性房地产	35	5,428,506,731.82	4,489,590,074.67
固定资产	36	61,055,591,729.14	56,033,688,617.58
其中: 固定资产原价	37	8,072,440,851.57	1,880,291,340.38
累计折旧	38	11,975,652,199.48	5,682,269,247.02
固定资产减值准备	39	815,771,347.91	714,537,906.64
在建工程	40	3,087,440,000.00	3,087,440,000.00
生产性生物资产	41		
油气资产	42		
使用权资产	43		
无形资产	44	44,659,439.33	
开发支出	45	43,284,666.03	37,897,746.25
商誉	46	3,375,990.55	
长期待摊费用	47	870,922,005.04	870,922,005.04
递延所得税资产	48	338,089,909.31	222,770,432.36
其他非流动资产	49	8,866,657,074.49	8,443,667,743.05
其中: 特准储备物资	50	4,683,496.49	29,160,000.00
非流动资产合计	51		
	52	108,748,448,122.75	98,318,988,680.87
	53		
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
资产总计	74	216,121,777,368.35	177,947,656,121.28

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并资产负债表(续)

2021年12月31日

金额单位: 元

编制单位: 上海双汇(集团)有限公司

项目	行次	期末余额	期初余额
流动负债:	76		
短期借款	76	27,130,823,836.79	24,015,765,645.07
△向中央银行借款	77		
△拆入资金	78		
交易性金融负债	79		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80		
衍生金融负债	81		
应付票据	82		
应付账款	83	4,712,547,341.78	3,470,479,752.41
预收款项	84	442,979,299.22	858,771,939.32
合同负债	85	17,161,974,759.33	14,706,719,025.50
△卖出回购金融资产款	86		
△吸收存款及同业存放	87		
△代理买卖证券款	88	2,317,066,977.13	2,381,328,269.16
△代理承销证券款	89		
应付职工薪酬	90	225,506,264.09	617,204,337.48
其中: 应付工资	91	196,283,845.25	590,840,935.56
应付福利费	92	1,442,021.88	777,024.00
其中: 职工奖励及福利基金	93		
应交税费	94	8,413,915,893.28	8,730,080,028.31
其中: 应交税金	95	8,404,759,296.50	8,726,655,097.58
其他应付款	96	21,343,603,883.37	20,791,737,830.62
其中: 应付股利	97	6,884,905.37	4,487,350.49
△应付手续费及佣金	98		
△应付分保账款	99		
持有待售负债	100		
一年内到期的非流动负债	101	15,801,745,591.23	13,307,442,655.78
其他流动负债	102	5,962,560,939.18	5,792,413,111.97
流动负债合计	103	103,512,724,785.40	94,671,942,595.62
非流动负债:	104		
△保险合同准备金	105		
长期借款	106	24,006,186,026.86	17,398,493,233.61
应付债券	107	27,721,000,000.00	11,500,000,000.00
其中: 优先股	108		
永续债	109		
租赁负债	110	22,873,044.31	
长期应付款	111	915,540,611.19	944,163,991.34
长期应付职工薪酬	112	58,399,743.60	59,942,530.26
预计负债	113	1,327,192,181.46	2,467,220,498.05
递延收益	114	27,057,064.51	30,627,972.34
递延所得税负债	115	934,573,741.97	387,856,500.60
其他非流动负债	116	1,303,216,157.34	1,856,911,000.00
其中: 特准储备基金	117		
非流动负债合计	118	56,316,038,571.24	34,645,245,726.20
负债合计	119	189,828,763,356.64	129,317,188,321.82
所有者权益:	120		
实收资本	121	3,457,305,704.00	2,357,305,704.00
国家资本	122	3,457,305,704.00	2,357,305,704.00
国有法人资本	123		
集体资本	124		
民营资本	125		
外商资本	126		
△减: 已归还投资	127		
实收资本净额	128	2,457,305,704.00	2,357,305,704.00
其他权益工具	129		
其中: 优先股	130		
永续债	131		
资本公积	132	10,938,781,225.56	10,035,673,669.64
减: 库存股	133		
其他综合收益	134	-78,860,825.01	-89,755,752.68
其中: 外币报表折算差额	135	23,075.14	23,075.14
专项储备	136		
盈余公积	137	2,685,082,984.78	2,420,474,342.20
其中: 法定公积金	138	1,199,597,947.47	1,067,293,626.18
任意公积金	139	1,485,485,037.31	1,353,180,716.02
△储备基金	140		
△企业发展基金	141		
△利润归还投资	142		
△一般风险准备	143	233,965,954.14	198,425,618.09
未分配利润	144	16,748,275,338.90	13,420,358,042.73
归属于母公司所有者权益合计	145	32,984,550,382.37	28,342,481,923.98
*少数股东权益	146	23,308,463,629.34	20,287,985,875.48
所有者权益合计	147	56,293,014,011.71	48,630,467,799.46
负债和所有者权益总计	148	216,121,777,368.35	177,947,656,121.28

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





合并利润表

2021年度

编制单位：上海浦东国际机场有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	26,762,919,426.45	30,055,602,706.45
其中：营业收入	2	24,044,999,022.23	27,730,886,376.38
△利息收入	3	784,886,761.78	761,029,582.55
△已赚保费	4		
△手续费及佣金收入	5	1,903,053,642.43	1,563,686,747.52
二、营业总成本	6	16,887,986,971.19	19,369,920,700.00
其中：营业成本	7	10,462,347,846.27	10,590,430,417.93
△利息支出	8	259,089,454.22	178,963,418.60
△手续费及佣金支出	9	58,378,935.67	62,820,499.32
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险责任准备金净额	12		
△保单红利支出	13		
△分保费用	14		
税金及附加	15	3,074,705,824.98	3,865,694,702.82
销售费用	16	286,568,112.99	340,959,856.36
管理费用	17	590,231,050.41	490,575,570.12
研发费用	18		
财务费用	19	2,156,665,746.65	1,840,476,234.85
其中：利息费用	20	2,251,224,412.44	1,919,968,853.58
利息收入	21	103,052,147.52	97,618,500.11
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	-2,193,962.39	4,161,264.95
其他	23		
加：其他收益	24	179,793,083.79	180,386,319.69
投资收益（损失以“-”号填列）	25	193,626,227.21	-236,191,428.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	-25,741,243.10	-467,123,604.76
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	24,057,682.33	8,595,787.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	656,510.12	-24,288,057.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32		-956,774,808.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	544,267.43	659,641.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	10,273,610,196.12	9,637,068,461.27
加：营业外收入	35	614,432,035.94	83,517,300.81
其中：政府补助	36	100,000.00	1,100,718.00
减：营业外支出	37	12,713,009.61	2,030,129.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	10,875,329,222.45	9,718,565,332.11
减：所得税费用	39	2,785,995,010.05	2,539,765,947.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	8,089,334,212.40	7,128,799,383.17
(一) 按所有权归属分类：	41		
归属于母公司所有者的净利润	42	4,410,386,274.80	2,897,478,391.78
*少数股东损益	43	3,678,947,937.60	4,231,320,993.39
(二) 按经营持续性分类：	44		
持续经营净利润	45	8,089,334,212.40	7,128,799,383.17
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47	11,258,274.91	-39,297,805.90
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	10,894,427.67	-27,496,647.50
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49	477,919.99	-11,640,159.87
1. 重新计量设定受益计划变动额	50		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51	477,919.99	-11,640,159.87
3. 其他权益工具投资公允价值变动	52		
4. 企业自身信用风险公允价值变动	53		
5. 其他	54		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55	10,416,507.68	-13,856,487.63
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56	10,785,454.79	-9,910,139.42
2. 其他债权投资公允价值变动	57		
△3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58		-2,309,731.29
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
△5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
6. 其他债权投资信用减值准备	61		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62		-3,636,616.92
8. 外币财务报表折算差额	63		
9. 其他	64	-368,947.11	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	363,847.24	-11,801,158.40
七、综合收益总额	66	8,100,590,487.31	7,089,501,579.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	4,421,280,702.47	2,869,981,744.28
*归属于少数股东的综合收益总额	68	3,679,311,784.84	4,219,519,834.99
八、每股收益：	69		
基本每股收益	70		
稀释每股收益	71		

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2021年度

编制单位:上海陆家嘴(集团)有限公司

金额单位: 元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	23,733,057,922.66	26,903,328,625.47
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同保费取得的现金	6		
△收到再保业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9	39,476,497.51	91,348,316.40
△收取利息、手续费及佣金的现金	10	2,406,154,795.41	2,021,120,354.09
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12	363,885,817.18	
△代理买卖证券收到的现金净额	13	-64,261,292.03	99,453,753.85
收到的税费返还	14	94,778,205.18	555,640,327.47
收到其他与经营活动有关的现金	15	6,230,789,880.51	3,545,583,136.34
经营活动现金流入小计	16	32,803,881,826.42	33,216,474,512.62
购买商品、接受劳务支付的现金	17	30,213,427,732.15	17,139,936,308.02
△客户贷款及垫款净增加额	18	1,556,200,000.00	1,363,800,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	19		
△支付原保险合同赔付款项的现金	20		
△拆出资金净增加额	21		150,000,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	22	69,916,813.70	81,090,624.10
△支付保单红利的现金	23		
支付给职工及为职工支付的现金	24	1,620,221,622.39	1,419,348,469.76
支付的各项税费	25	8,253,783,114.59	11,204,344,142.32
支付其他与经营活动有关的现金	26	2,916,642,210.39	3,637,690,001.98
经营活动现金流出小计	27	44,630,191,493.22	34,996,209,546.18
经营活动产生的现金流量净额	28	-11,826,309,666.80	-1,779,735,033.56
二、投资活动产生的现金流量:	29		
收回投资收到的现金	30	32,795,097,955.59	22,149,971,057.24
取得投资收益收到的现金	31	1,488,410,796.29	2,151,172,842.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32	2,529,223.48	382,666.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33		
收到其他与投资活动有关的现金	34	71,987,935.60	200,000,000.00
投资活动现金流入小计	35	34,358,025,910.96	24,501,526,565.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	2,815,014,344.80	6,069,908,719.12
投资支付的现金	37	33,378,285,118.37	22,010,644,159.84
△质押贷款净增加额	38		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
支付其他与投资活动有关的现金	40	205,421,297.65	172,963,48
投资活动现金流出小计	41	36,398,720,760.82	28,080,725,842.44
投资活动产生的现金流量净额	42	-2,040,694,849.86	-3,579,199,276.69
三、筹资活动产生的现金流量:	43		
吸收投资收到的现金	44	1,937,002,000.00	10,746,590,909.09
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	937,002,000.00	
取得借款收到的现金	46	73,735,067,977.14	38,722,280,863.33
收到其他与筹资活动有关的现金	47		
筹资活动现金流入小计	48	75,672,069,977.14	49,468,871,772.42
偿还债务支付的现金	49	45,975,123,549.16	38,669,913,084.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	4,852,225,840.32	4,926,547,566.66
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	51	1,592,636,716.12	1,038,450,008.21
支付其他与筹资活动有关的现金	52	72,641,480.08	262,299,299.50
筹资活动现金流出小计	53	50,899,990,869.56	43,858,759,950.25
筹资活动产生的现金流量净额	54	24,772,079,107.58	5,610,111,822.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	-1,672,673.19	-5,510,218.41
五、现金及现金等价物净增加额	56	10,903,401,917.73	245,667,293.51
加: 期初现金及现金等价物余额	57	6,956,944,439.39	6,711,277,145.88
六、期末现金及现金等价物余额	58	17,860,346,357.12	6,956,944,439.39

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

进徐印而

坤李印晏

杜杰



合并所有者权益变动表

2021年度

编制单位:上海陆家嘴(集团)有限公司

金额单位:元

项 目	行 次	本年金额											少数股东权益	所有者权益合计					
		实收资本	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	△一般风险准备	未分配利润							
			优先股	永续债	其他														
一、上年年末余额	1	2,357,305,704.00				10,035,673,469.64		-89,755,252.68		2,420,474,342.20	198,425,618.09	13,420,358,942.73	28,342,481,923.98	20,297,983,875.48	48,630,467,799.46				
1. 会计政策变更	2																		
2. 前期差错更正	3																		
3. 其他	4																		
二、本年年初余额	5	2,357,305,704.00				10,035,673,469.64		-89,755,252.68		2,420,474,342.20	198,425,618.09	13,420,358,942.73	28,342,481,923.98	20,297,983,875.48	48,630,467,799.46				
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	100,000,000.00				903,107,755.92		10,994,427.67		264,608,642.58	35,540,336.05	3,327,947,296.17	4,642,068,458.39	3,020,477,753.96	7,662,546,212.25				
(一) 综合收益总额	7							10,994,427.67					4,410,386,271.80	4,424,280,702.47	3,679,311,784.84	8,100,592,487.31			
1. 所有者投入和减少资本	8					1,003,107,755.92							1,003,107,755.92	533,802,685.14	1,936,910,441.06				
2. 所有者投入的普通股	9					1,000,000,000.00							1,000,000,000.00	937,000,000.00	1,937,000,000.00				
3. 资本公积转增资本(或股本)	10																		
4. 资本公积转入所有者权益的金额	11																		
5. 其他	12					3,107,755.92							3,107,755.92	-3,199,314.86	-91,558.94				
(二) 专项储备提取和使用	13																		
1. 提取专项储备	14																		
2. 使用专项储备	15																		
(三) 利润分配	16												264,608,642.58	35,540,336.05	-1,082,468,978.63	-782,320,000.00	-1,592,636,716.12	-2,374,956,716.12	
1. 提取盈余公积	17												264,608,642.58		-264,608,642.58				
其中: 法定公积金	18												132,304,321.29		-132,304,321.29				
2. 任意公积金	19												132,304,321.29		-132,304,321.29				
3. 留存收益	20																		
4. 企业发展基金	21																		
5. 利润归还投资	22																		
△2. 提取一般风险准备	23												35,540,336.05	-35,540,336.05					
3. 对所有者的分配	24													-782,320,000.00	-782,320,000.00	-1,592,636,716.12	-2,374,956,716.12		
4. 其他	25																		
(五) 所有者权益内部结转	26	100,000,000.00				-100,000,000.00													
1. 资本公积转增资本	27	100,000,000.00				-100,000,000.00													
2. 盈余公积转增资本	28																		
3. 盈余公积弥补亏损	29																		
4. 直接在权益工具持有者之间分派现金股利或利润	30																		
5. 其他综合收益结转留存收益	31																		
6. 其他	32																		
四、本年末余额	33	2,457,305,704.00				10,938,781,225.56		-78,860,825.01		2,685,082,984.78	233,965,954.14	16,748,215,338.90	32,984,550,382.37	23,308,463,629.34	56,293,014,041.71				

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并所有者权益变动表（续）

2021年度

金额单位：元

栏 次	行 次	上年金额												少数股东权益	所有者权益合计		
		实收资本	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	△一般风险准备	未分配利润	小计				
			优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1	2,357,305,704.00				10,041,444,469.90		-62,258,605.18		2,420,474,342.20	174,817,982.89	11,432,587,286.15	26,364,371,179.96	16,918,946,389.35	43,283,317,569.31		
加：会计政策变更	2																
前期差错更正	3																
其他	4																
二、本年年初余额	5	2,357,305,704.00				10,041,444,469.90		-62,258,605.18		2,420,474,342.20	174,817,982.89	11,432,587,286.15	26,364,371,179.96	16,918,946,389.35	43,283,317,569.31		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					-5,771,900.26		-77,490,647.50			23,607,635.20	1,987,770,756.58	1,978,110,744.02	3,369,039,489.13	5,347,150,230.16		
（一）综合收益总额	7							-27,490,647.50				2,897,478,391.78	2,869,981,744.28	4,219,519,834.99	7,089,501,579.27		
（二）所有者投入和减少资本	8					-5,771,900.26							-5,771,900.26	146,590,989.01	146,819,908.83		
1. 所有者投入的普通股	9													146,590,989.01	146,590,909.09		
2. 其他权益工具持有者投入资本	10																
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11																
4. 其他	12					-5,771,900.26							-5,771,900.26		-5,771,900.26		
（三）专项储备提取和使用	13																
1. 提取专项储备	14																
2. 使用专项储备	15																
（四）利润分配	16										23,607,635.20	-986,797,635.20	-886,100,000.00	-997,971,257.95	-1,883,171,257.95		
1. 提取盈余公积	17																
其中：法定公积金	18																
任意公积金	19																
■储备基金	20																
■企业发展基金	21																
■利润归还投资	22																
△2. 提取一般风险准备	23										23,607,635.20	-23,607,635.20					
3. 对所有者的分配	24											-886,100,000.00	-1,038,450,000.21	-1,924,550,008.21			
4. 其他	25													41,378,750.26	41,378,750.26		
（五）所有者权益内部结转	26																
1. 盈余公积转增资本	27																
2. 盈余公积转增资本	28																
3. 盈余公积弥补亏损	29																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	30																
5. 其他综合收益结转留存收益	31																
6. 其他	32																
四、本年年末余额	33	2,357,305,704.00				10,035,673,469.64		-89,755,252.68		2,420,474,342.20	198,425,918,99	13,428,358,042.73	28,342,561,923.98	20,287,983,875.48	58,630,467,799.48		

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表

2021年12月31日

金额单位: 元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	2	1,706,974,073.84	1,903,272,469.53
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5	1,416,649,808.23	507,744,505.58
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		
应收账款	9	12,332,349.89	4,445,000.00
应收款项融资	10		
预付款项	11	24,754,337.80	12,849,523.81
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
其他应收款	15	20,103,327,165.85	13,185,944,867.82
其中: 应收股利	16		
△买入返售金融资产	17		
存货	18	9,843,235,389.11	7,649,895,635.70
其中: 原材料	19		
库存商品(产成品)	20	175,653,573.41	167,128,139.07
合同资产	21		
持有待售资产	22	10,119,976.09	165,471,418.17
一年内到期的非流动资产	23	192,000,000.00	
其他流动资产	24	184,629,909.72	1,540,142,235.07
流动资产合计	25	33,794,023,010.53	24,960,036,655.63
非流动资产:	26		
△发放贷款和垫款	27		
债权投资	28	815,209,514.16	4,689,200,000.00
△可供出售金融资产	29		
其他债权投资	30		
△持有至到期投资	31		
长期应收款	32		
长期股权投资	33	34,945,537,963.80	20,835,527,179.78
其他权益工具投资	34		
其他非流动金融资产	35	2,146,316,601.52	2,146,346,601.52
投资性房地产	36	1,343,869,282.78	1,388,369,613.78
固定资产	37	1,408,726,897.53	266,911,566.66
其中: 固定资产原价	38	4,648,152,843.01	3,437,575,092.38
累计折旧	39	151,982,945.48	83,223,525.72
固定资产减值准备	40	3,087,440,000.00	3,047,440,000.00
在建工程	41		
生产性生物资产	42		
油气资产	43		
使用权资产	44	16,672,881.93	
无形资产	45		
开发支出	46		
商誉	47		
长期待摊费用	48		
递延所得税资产	49	2,943,198,980.94	3,045,067,251.77
其他非流动资产	50		
其中: 特准储备物质	51		
非流动资产合计	52	13,619,559,092.66	32,968,422,213.51
	53		
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
资产总计	74	77,413,582,103.19	57,228,478,869.14

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位: 上海陆家嘴(集团)有限公司

金额单位: 元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	75		
△向中央银行借款	76	14,400,000,000.00	10,200,000,000.00
△融入资金	77		
交易性金融负债	78		
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	79		
衍生金融负债	80		
应付票据	81		
应付账款	82		
预收款项	83	116,092,896.93	60,693,995.98
合同负债	84	16,192,087.83	3,197,185.68
△卖出回购金融资产款	85	3,261,017,005.49	13,700,119.39
△吸收存款及同业存放	86		
△代理买卖证券款	87		
△代理承销证券款	88		
应付职工薪酬	89		
应付职工薪酬	90	2,540,041.31	2,789,588.34
其中: 应付工资	91	2,068,864.83	2,340,000.00
应付福利费	92		
#其中: 职工奖励及福利基金	93		
应交税费	94	257,088,138.75	1,055,648,976.74
其中: 应交税金	95	257,088,138.75	1,055,648,976.74
其他应付款	96	22,652,062,154.38	19,228,970,061.89
其中: 应付股利	97		
△应付手续费及佣金	98		
△应付分保账款	99		
持有待售负债	100		
一年内到期的非流动负债	101	2,500,000,000.00	4,962,683,151.54
其他流动负债	102	5,492,332.45	685,005.97
流动负债合计	103	43,210,484,657.14	35,629,338,085.73
非流动负债:	104		
△保险合同准备金	105		
长期借款	106	6,698,677,151.85	981,798,000.00
应付债券	107	10,382,000,000.00	4,000,000,000.00
其中: 优先股	108		
永续债	109		
租赁负债	110	16,868,996.11	
长期应付款	111	396,331,745.79	399,663,822.16
长期应付职工薪酬	112		
预计负债	113	336,527,181.44	1,496,104,751.36
递延收益	114		
递延所得税负债	115	14,709,912.95	11,760,870.72
其他非流动负债	116		
其中: 特准储备基金	117		
非流动负债合计	118	17,844,114,988.14	6,892,327,444.24
负债合计	119	61,054,599,645.28	42,520,665,529.97
所有者权益:	120		
实收资本	121	2,457,305,794.00	2,357,305,704.00
国家资本	122	2,457,305,794.00	2,357,305,704.00
国有法人资本	123		
集体资本	124		
民营资本	125		
外商资本	126		
#减: 已归还投资	127		
实收资本净额	128	2,457,305,704.00	2,357,305,704.00
其他权益工具	129		
其中: 优先股	130		
永续债	131		
资本公积	132	7,572,807,481.78	6,673,147,930.74
减: 库存股	133		
其他综合收益	134	-71,642,030.35	-82,427,485.14
其中: 外币报表折算差额	135		
专项储备	136		
盈余公积	137	2,685,082,984.78	2,420,471,342.20
其中: 法定公积金	138	1,199,597,947.47	1,067,293,626.18
任意公积金	139	1,485,485,037.31	1,353,180,716.02
#储备基金	140		
#企业发展基金	141		
#利润归还投资	142		
△一般风险准备	143		
未分配利润	144	3,715,428,317.70	3,439,313,747.37
归属于母公司所有者权益合计	145		
*少数股东权益	146		
所有者权益合计	147	16,358,982,457.91	14,807,813,339.17
负债和所有者权益总计	148	77,413,582,103.19	57,329,478,869.14

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

2021年度

金额单位: 元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	241,092,543.83	1,295,315,331.40
其中: 营业收入	2	241,092,543.83	1,295,315,331.40
△利息收入	3		
△已赚保费	4		
△手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	249,059,699.81	1,489,371,531.89
其中: 营业成本	7	365,383,681.02	478,131,378.03
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险责任准备金净额	12		
△保单红利支出	13		
△分保费用	14		
税金及附加	15	-1,212,981,675.96	464,086,060.56
销售费用	16	15,821,955.57	26,267,222.75
管理费用	17	115,812,383.43	105,309,684.02
研发费用	18		
财务费用	19	965,023,355.75	413,577,186.53
其中: 利息费用	20	1,036,108,809.27	868,442,029.16
利息收入	21	74,430,558.64	455,261,315.66
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22		
其他	23		
加: 其他收益	24	37,116,473.61	509,117.65
投资收益(损失以“-”号填列)	25	1,384,221,935.14	731,298,437.59
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	26	-294,304,268.25	-661,594,679.50
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30	16,649,808.23	80,261,817.44
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31	-4,717,296.55	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32		-952,599,701.68
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	1,425,303,764.45	-334,586,529.49
加: 营业外收入	35	356,761.52	109,591.83
其中: 政府补助	36		
减: 营业外支出	37	800,000.00	735,000.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	1,424,860,525.97	-335,211,937.66
减: 所得税费用	39	101,817,313.06	-196,011,900.22
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	1,323,043,212.91	-139,200,037.44
(一) 按所有权归属分类:	41		
归属于母公司所有者的净利润	42		
*少数股东损益	43		
(二) 按经营持续性分类:	44		
持续经营净利润	45	1,323,043,212.91	-139,200,037.44
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47	10,785,454.79	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49		
1. 重新计量设定受益计划变动额	50		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	52		
4. 企业自身信用风险公允价值变动	53		
5. 其他	54		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55	10,785,454.79	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56	10,785,454.79	
2. 其他债权投资公允价值变动	57		
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
6. 其他债权投资信用减值准备	61		
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62		
8. 外币财务报表折算差额	63		
9. 其他	64		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65		
七、综合收益总额	66	1,333,838,667.70	-139,200,037.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	67		
*归属于少数股东的综合收益总额	68		
八、每股收益:	69		
基本每股收益	70		
稀释每股收益	71		

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



现金流量表

2021年度

编制单位:上海陆家嘴(集团)有限公司

金额单位: 元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	389,001,451.49	1,230,793,077.88
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同保费取得的现金	6		
△收到再保业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10		
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12		
△代理买卖证券收到的现金净额	13		
收到的税费返还	14		271,383,458.20
收到其他与经营活动有关的现金	15	39,164,238,927.53	23,265,987,590.78
经营活动现金流入小计	16	39,553,240,379.02	24,768,164,126.86
购买商品、接受劳务支付的现金	17	3,759,810,823.28	3,298,608,133.03
△客户贷款及垫款净增加额	18		
△存放中央银行和同业款项净增加额	19		
△支付原保险合同赔付款项的现金	20		
△拆出资金净增加额	21		
△支付利息、手续费及佣金的现金	22		
△支付保单红利的现金	23		
支付给职工及为职工支付的现金	24	56,348,013.89	46,899,442.55
支付的各项税费	25	745,021,013.79	3,206,900,286.17
支付其他与经营活动有关的现金	26	39,754,045,162.69	19,697,490,137.22
经营活动现金流出小计	27	44,315,225,013.65	26,249,897,998.97
经营活动产生的现金流量净额	28	-4,761,984,634.63	-1,481,733,872.11
二、投资活动产生的现金流量:	29		
收回投资收到的现金	30	12,220,786,481.76	10,443,707,622.76
取得投资收益收到的现金	31	1,677,993,960.70	1,140,960,312.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33		
收到其他与投资活动有关的现金	34	14,650,000,000.00	14,850,000,000.00
投资活动现金流入小计	35	28,548,780,442.46	26,734,667,965.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	4,119,346.90	
投资支付的现金	37	22,156,827,400.00	15,270,639,000.00
△质押贷款净增加额	38		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
支付其他与投资活动有关的现金	40	14,850,000,000.00	14,650,172,963.48
投资活动现金流出小计	41	37,010,946,746.90	29,920,811,963.48
投资活动产生的现金流量净额	42	-8,462,166,304.44	-3,186,143,998.28
三、筹资活动产生的现金流量:	43		
吸收投资收到的现金	44	1,000,000,000.00	100,000,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
取得借款收到的现金	46	30,123,879,151.85	14,681,798,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	47		
筹资活动现金流入小计	48	31,123,879,151.85	14,781,798,000.00
偿还债务支付的现金	49	16,285,000,000.00	8,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	1,802,883,430.36	1,675,839,767.22
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	51		
支付其他与筹资活动有关的现金	52	8,143,178.11	2,299,299.50
筹资活动现金流出小计	53	18,096,026,608.47	10,078,139,066.72
筹资活动产生的现金流量净额	54	13,027,852,543.38	4,703,658,933.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55		17,281.58
五、现金及现金等价物净增加额	56	-196,298,395.69	35,798,344.47
加: 期初现金及现金等价物余额	57	1,903,272,469.53	1,867,474,125.06
六、期末现金及现金等价物余额	58	1,706,974,073.84	1,903,272,469.53

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

进徐印而

坤李印曼

杜杰



编制单位:上海尚家美(华佳)有限公司

所有者权益变动表

2021年度

金额单位:元

项 目	行 次	本年金额										少数股东权益	所有者权益合计	
		实收资本	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	△一般风险准备	未分配利润		
优先股	永续债	其他												
一、年初余额	1	2,357,305,704.00				6,673,147,030.74		-82,427,485.14		2,420,474,342.20		3,498,761,230.21		14,777,266,822.01
加:会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4											30,552,517.16		30,552,517.16
二、本年年初余额	5	2,357,305,704.00				6,673,147,030.74		-82,427,485.14		2,420,474,342.20		3,498,761,230.21		14,777,266,822.01
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	100,000,000.00				999,660,451.04		10,785,454.79		264,608,642.58		276,114,570.33		1,551,169,158.74
(一)综合收益总额	7							10,785,454.79				1,323,043,212.91		1,323,043,212.91
(二)所有者投入和减少资本	8					999,660,451.04								1,099,660,451.04
1.所有者投入的普通股	9					1,000,000,000.00								1,000,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12					-339,548.96								-339,548.96
(三)专项储备提取和使用	13													
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
(四)利润分配	16									264,608,642.58		-1,046,928,642.58		-782,320,000.00
1.提取盈余公积	17									264,608,642.58		-264,608,642.58		
其中:法定公积金	18									132,304,321.29		-132,304,321.29		
任意公积金	19									132,304,321.29		-132,304,321.29		
2.储备基金	20													
3.企业发展基金	21													
4.未利润归还投资	22													
(五)所有者权益内部结转	26	100,000,000.00				-100,000,000.00								-100,000,000.00
1.资本公积转增资本	27	100,000,000.00				-100,000,000.00								-100,000,000.00
2.盈余公积转增资本	28													
3.盈余公积弥补亏损	29													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30													
5.其他综合收益结转留存收益	31													
6.其他	32													
四、本年末余额	33	2,457,305,704.00				7,572,807,481.78		-71,642,030.35		2,685,082,984.78		3,715,429,317.70		16,358,982,457.91

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



编制单位:上海顺汇(集团)有限公司

所有者权益变动表(续)

2021年度

金额单位:元

项 目	行 次	实收资本	上年金额									少数股东权益	所有者权益合计	
			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	△一般风险准备	未分配利润		
优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1	2,367,305,704.00				6,574,497,772.59		-72,517,345.72		2,420,474,342.20		4,434,061,267.65		15,713,821,749.72
加: 会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年年初余额	5	2,367,305,704.00				6,574,497,772.59		-72,517,345.72		2,420,474,342.20		4,434,061,267.65		15,713,821,749.72
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6					98,649,258.15		-9,910,139.42				-1,025,306,037.44		-936,560,918.71
(一) 收益分配	7											-139,200,037.44		-139,200,037.44
1. 所有者投入和减少资本	8					98,649,258.15								98,649,258.15
1. 所有者投入的普通股	9					100,000,000.00								100,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	10													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11													
4. 其他	12					-1,350,741.85								-1,350,741.85
(二) 专项储备提取和使用	13													
1. 提取专项储备	14													
2. 使用专项储备	15													
(四) 利润分配	16											-886,100,000.00		-886,100,000.00
1. 提取盈余公积	17													
其中: 法定公积金	18													
任意公积金	19													
2#储备基金	20													
3#企业发展基金	21													
4#树归还投资	22													
△2. 提取一般风险准备	23													
3. 对所有者的分配	24											-886,100,000.00		-886,100,000.00
4. 其他	25													
(五) 所有者权益内部结转	26							-9,910,139.42						-9,910,139.42
1. 资本公积转增资本	27													
2. 盈余公积转增资本	28													
3. 盈余公积弥补亏损	29													
4. 股东受让计价变动额转增资本	30													
5. 其他综合收益结转留存收益	31													
6. 其他	32							-9,910,139.42						-9,910,139.42
四、本年年末余额	33	2,367,305,704.00				6,673,147,039.74		-82,427,485.14		2,420,474,342.20		3,408,761,230.21		14,777,360,822.01

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海陆家嘴（集团）有限公司

2021 年度合并财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

1 企业的基本情况

上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）为有限责任公司（国有独资），本公司的前身为上海陆家嘴金融贸易区开发公司，成立于 1990 年，根据沪体改委（97）23 号文改建为有限责任公司并组建本公司。本公司于 1990 年 8 月 29 日成立，2011 年度上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对本公司增资 614,110,000.00 元，于 2015 年 10 月 13 日取得最新的由上海市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91310000132206713C 的《营业执照》。本年资本公积转增资本 10,000.00 元本公司注册资本变为人民币 245,730.5704 万元,注册地址为浦东新区浦东大道 981 号, 法定代表人为李晋昭。

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

公司所处行业：商务服务业。公司经营范围：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；艺术品进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建设投资；投资咨询；实体投资；资产管理经营；国内贸易代理；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动。【除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动】。

本公司的最终控制方为上海市浦东新区国有资产管理委员会。

本公司的营业期限为：1990 年 8 月 29 日至不约定期限。

本公司财务报告于 2022 年 4 月 5 日经本公司管理当局批准。

2 财务报表的编制基础

2.1 编制基础

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

2.2 持续经营

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

3 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

4 重要会计政策和会计估计

4.1 会计期间

本公司会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

4.2 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

4.3 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

4.4 企业合并

4.4.1 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

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

4.4.2 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资

产),其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按公允价值计量;公允价值能够可靠计量的无形资产,单独确认为无形资产并按公允价值计量;取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债,履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按照公允价值计量;取得的被购买方或有负债,其公允价值能可靠计量的,单独确认为负债并按照公允价值计量。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并,应按以下顺序处理:

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

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

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

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

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

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

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

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

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

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

4.5 合并财务报表的编制方法

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

4.6 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

4.6.1 合营安排的认定和分类

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

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

4.6.2 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：(1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；(2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；(3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；(4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；(5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

4.7 现金及现金等价物的确定标准

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

4.8 外币业务和外币报表折算

4.8.1 外币业务折算

本公司对发生的外币业务，以业务发生当日的汇率（指由中国人民银行公布的外币市场汇价中间价，下同）将外币折算成人民币记账；期末对各种外币账户的外币余额按期末日汇率进行调整，调整后的人民币金额与账面金额之间的差额作为汇兑损益，除与购建固定资产有关的专用借款产生的汇兑损益，在该资产达到预定可使用状态前予以资本化、计入资产成本外，属于筹建期间发生的汇兑损益于发生时计入长期待摊费用，于开始生产经营的当月一次计入损益；属于正常生产经营期间发生的汇兑损益，则直接计入当期损益。

4.8.2 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

4.9 金融工具

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

4.9.1 金融资产

4.9.1.1 金融资产的分类和计量

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

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

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

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

以摊余成本计量：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、结算备付金、拆出资金、买入返售金融资产、应收账款、其他应收款、发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款等。本公司将资产负债表日起一年内（含一年）到期的发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年

内(含一年)的发放贷款和垫款、债权投资列示为其他流动资产。

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

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

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

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

4.8.1.2 金融资产的减值

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

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

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

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

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

值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

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

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

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

4.8.1.3 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止
- (2) 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方
- (3) 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

4.9.2 金融负债

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

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、拆入资金、卖出回购金融资产款、代理买卖证券款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

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

金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

4.10 存货

4.10.1 存货的分类

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

4.10.2 存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

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

4.10.3 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

4.10.4 存货可变现净值的确认方法

4.10.4.1 房地产开发业务的核算内容和方法

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

- 1) 取得土地使用权支付金额。指为取得土地使用权所支付的金额，主要包括土地买价或出让金、契税等。
- 2) 土地征用及拆迁补偿费。指在土地开发过程中所发生的各项费用，主要包括耕地开垦费、耕地占用税、养老安置费、动拆迁补偿支出、动迁劳务费、过渡费、土地使用费、土地闲置费、土地变更用途和超面积补交的地价及相关税费、契税等。
- 3) 前期工程费。指项目开发前期发生的规划设计费、方案征集费、勘察测绘费、土地平整费、围墙费、可行性研究、筹建等前期费用等。

- 4) 建筑安装工程费。指开发项目开发过程中发生的各项建筑安装费用。主要为开发项目建筑工程费和开发项目安装工程费, 内容包括基础工程、主体结构工程、门窗工程、公共部位精装修、室内精装修、样板房、室内水暖气电管线设备、室内设备及安装、消防系统、智能化系统等。
- 5) 基础设施建设费。指开发项目在开发过程中所发生的各项基础设施支出, 主要包括开发项目内道路、路桥、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明等社区管网工程费和环境卫生、园林绿化等园林环境工程费等。
- 6) 公共配套设施费: 指开发项目内发生的、独立的、非营利性的, 且产权属于全体业主的, 或无偿赠与地方政府或具有公益性质的用于政府公用事业单位的公共配套设施支出。按项目性质实际情况包括大市政配套、公建政配套、小区配套费、物业管理场所、电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、会所等配套设施等。
- 7) 资本化利息。指为房地产项目借入资金所发生的利息及有关费用, 符合资本化条件的, 予以资本化, 计入资本化利息支出。
- 8) 开发间接费。指为直接组织和管理开发项目所发生的, 且不能将其归属于特定成本对象的成本费用性支出。主要包括管理人员工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、工程管理费、维修基金、周转房摊销以及项目营销设施建造费等。

4. 10. 4. 2 开发成本的成本归集及分摊的方法

- 1) 发生时归集: 对当期实际发生的各项开发成本, 按其性质、经济用途及发生的地点、时间区进行整理、归类, 并将其区分计入不同的开发成本核算对象。
- 2) 成本分摊: 当期发生的取得土地使用权费用、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑工程费、基础设施费、公共配套设施费、资本化利息、开发间接费等, 属于能直接归集到开发成本发生对象的, 按成本对象直接归集; 无法按成本对象直接归集的, 需要在各开发成本对象分摊的成本, 按受益的原则和配比的原则分摊计入。
- 3) 土地成本预提: 转让开发土地或开发产品, 结转开发成本时, 对于尚未支付的开发成本, 按照对工程预算成本的最佳估计预提, 待实际发生时冲减该项预提费用。土地开发同时连结房地产开发的, 属于一次性取得土地、分期开发房地产的情况, 或成片土地开发情况的, 其土地开发成本先按土地整体预估成本进行分配, 待土地整体开发完毕再行调整。
- 4) 公共配套设施费的核算方法: 不能够对外经营销售的公共配套设施按开发产品项目的项目可售建筑面积分摊计入成本; 能够对外经营销售的公共配套设施按实际成本计入开发成本, 完工时单独计入开发产品。公共配套设施费构成土地开发成本预算的一部份, 土地销售成本的结转包括公共配套设施费预算在该开发区域的成本分摊。
- 5) 资本化利息的分摊: 属于不同开发成品共同负担的, 按直接成本法或按预算造价法进行分配。
- 6) 其他成本项目的分配方法按合理性原则确定。

4. 10. 4. 3 开发成本的结转

- 1) 房地产开发项目竣工验收后,应按各种土地和房屋的用途,将不同成本对象的实际开发成本分别结转有关开发产品账户。
- 2) 投资性房地产如尚未办理竣工验收手续已投入使用,则按预计成本入账,按照各自摊销年限平均摊销,计入相应成本费用,待项目竣工决算后调整预计与实际数差异。

4. 10. 4. 4 艺术类资产的成本归集

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

4. 11 买入返售金融资产及卖出回购金融资产款

买入返售金融资产,是指本公司按返售协议先买入再按固定价格返售金融资产所融出的资金。

卖出回购金融资产款,是指本公司按回购协议先卖出再按固定价格回购金融资产所融入的资金。

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

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

4. 12 应收款项

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

对于包含重大融资成分的应收款项,本公司选择采用预期信用损失的简化模型,即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试相结合的方法。单项测试包括:

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

对于单项金额超过 100 万元的应收款项需单独进行减值测试,计提减值准备。

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

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

展有限公司及下属公司):

应收账款账龄	计提比例 (%)
0-6 个月 (含 6 个月)	0.00
6 个月-1 年 (含 1 年)	50.00
1 年以上	100.00

4.13 合同资产

4.13.1 合同资产的确认方法及标准

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

4.13.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

4.14 客户交易结算资金核算办法

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

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

4.15 融资融券会计核算

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

1. 融出资金

本公司将资金出借客户，确认应收债权，并确认相应利息收入。

2. 融出证券

本公司对融出的证券，不终止确认该证券，仍按原金融资产类别进行会计处理，并确认相应利息收入。

3. 融资融券

本公司对客户融资融券并代客户买卖证券时，作为证券经纪业务进行会计处理。

本公司对融资类业务形成的资产计提减值准备，详见预期信用损失的计量。

4.16 客户资产管理业务核算方法

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

本公司受托经营资产管理业务，比照证券投资核算，独立建账，独立核算。

本公司按合同规定比例计算的应由本公司享有的收益，确认收入。

4.17 信托业务核算方法

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

4.18 长期股权投资

4.18.1 投资成本的确定

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

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的公允价值之和的差额，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

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

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

4.18.2 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；

对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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

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

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

4.18.3 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方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。

4.18.4 长期股权投资的处置

（1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

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

（2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

4.18.5 减值测试方法及减值准备计提方法

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

4.19 投资性房地产

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

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

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

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

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

4.20 固定资产

4.20.1 固定资产确认条件

固定资产是指使用期限超过一年的房屋及建筑物、通用及专用设备、运输设备、办公及其他设备、市政及公益性资产等；固定资产的确认标准为单位价值不低于 20,000 元。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

4.20.2 各类固定资产的折旧方法

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物			
其中：土地使用权	剩余可使用年限		

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
建筑物	20-40	2-5	2.375-4.9
通用及专用设备	5	0-5	19.00-20.00
运输工具	4-5	0-5	19.00-25.00
办公设备	1-5	0-5	19.00-100.00
电子设备	1-5	0-5	19.00-100.00
其他	3-5	5	19.00-31.67
市政及公益性资产(注)	不计提折旧		

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

注2：国有授权房产按上海市房屋土地管理局的有关文件精神不计提折旧。

4.20.3 固定资产后续支出的处理

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

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

4.20.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4.21 在建工程

4.21.1 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

本公司的在建工程按工程项目单独核算，以实际发生的全部支出入账，并在工程达到预定可使用状态时按工程全部成本转入固定资产，或经管理层认定转为投资性房地产。与购建在建工程直接

相关的借款利息支出和外币折算差额等借款费用，在工程项目达到预定可使用状态前予以资本化，计入工程成本；在工程项目达到预定可使用状态后，计入当期损益。

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

4.21.2 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

4.22 借款费用

4.22.1 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

4.22.2 借款费用资本化期间

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

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

化。

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

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

4.22.3 暂停资本化期间

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

4.22.4 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

4.23 无形资产

4.23.1 无形资产标准

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

- (1) 能够从公司中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换；
- (2) 源自合同性权利或者其他法定权利，无论这些权利是否可以从公司或其他权利和义务中转移或者分离。

4.23.2 无形资产确认条件

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

4.23.3 无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。

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

4.23.4 无形资产的摊销

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

土地使用权按土地有效使用期限平均摊销。

4.23.5 土地使用权的核算方法

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

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

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

4.23.6 无形资产减值

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

4.23.7 研究开发费用

研究阶段的有关支出在发生时应当费用化计入当期损益。

开发阶段的支出予以资本化，确定为无形资产成本。

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

4.24 长期待摊费用

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

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

3) 1,000 万元以上, 分 3 年摊销, 无残值。

4.25 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等, 于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试; 尚未达到可使用状态的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

4.26 合同负债

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

4.27 职工薪酬

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

4.27.1 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并计入当期损益, 其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的, 在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬:

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

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

4.27.2 离职后福利

(1) 设定提存计划

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

(2) 设定受益计划

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

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

4.27.3 辞退福利

辞退福利主要包括：

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

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

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

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4.27.4 其他长期职工福利

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

4.28 应付债券

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

4.29 预计负债

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

4.29.1 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

4.29.2 预计负债的计量方法

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

1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定：

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

4.30 收入

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

4.30.1 收入的确认

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

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

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

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

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

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

4.30.2 收入的计量

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

(1) 可变对价

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

(2) 重大融资成分

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

(3) 非现金对价

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

(4) 应付客户对价

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

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

4.31 合同成本

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

4.32 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司三种情况处理：

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

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

费用。

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

(3) 不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

4.33 递延所得税资产和递延所得税负债

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

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

4.34 租赁

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

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

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

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

4.35 持有待售

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：(1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期

损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

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

4.36 分部信息

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

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

4.37 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

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

不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或

者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

4.38 一般风险准备及交易风险准备

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

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

4.39 一般风险准备及信托赔偿准备金

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

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

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

4.40 信托业保障基金

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

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

5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

5.1 会计政策变更情况

(1) 经批准，本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会〔2017〕9 号) 以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会〔2017〕14 号) 相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

1. 合并资产负债表项目

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初变动金额
首次执行新金融工具准则，将原“可供出售金融资产”调整至“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”核算	合并资产负债表	可供出售金融资产	-2,772,743,644.73
		交易性金融资产	14,256,460.77
		其他非流动金融资产	2,758,487,183.96
首次执行新金融工具准则，将在“其他非流动资产”列示的以摊余成本计量的金融资产重分类调整至“债权投资”	合并资产负债表	其他非流动资产	-221,900,000.00
		债权投资	221,900,000.00
将在“其他流动资产”列示的以摊余成本计量的下列金融资产，分类为“交易性金融资产”科目中核算。	合并资产负债表	其他流动资产	-500,000,000.00
		交易性金融资产	500,000,000.00

2. 母公司资产负债表

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初变动金额
首次执行新金融工具准则，将原“可供出售金融资产”调整至“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”核算。同时调整递延所得税负债和留存收益	资产负债表	可供出售金融资产	-2,113,354,417.55
		交易性金融资产	7,744,505.58
		其他非流动金融资产	2,146,346,601.52
		递延所得税负债	-10,184,172.39
		未分配利润	-30,552,517.16

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初变动金额
首次执行新金融工具准则，将在“其他非流动资产”列示的以摊余成本计量的金融资产重分类调整至“债权投资”	资产负债表	其他非流动资产 债权投资	-4,689,200,000.00 4,689,200,000.00
将在“其他流动资产”列示的以摊余成本计量的下列金融资产，分类为“交易性金融资产”科目中核算。	资产负债表	其他流动资产 交易性金融资产	-500,000,000.00 500,000,000.00

(2) 经批准，本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》(财会〔2017〕22 号) 相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

1. 合并资产负债表项目

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初变动金额
将原“预收款项”科目中核算的经营相关预收款的不含税部分重分类至“合同负债”，将预收客户合同对价中包含的待转销项税重分类至“其他流动负债”；将客户实际支付合同对价或该对价到期前已向客户转让商品而有权收取对价的权利在“合同资产”科目核算	合并资产负债表	预收账款 合同负债 应收账款 其他流动负债 合同资产	-12,095,381,158.08 11,116,527,761.07 -408,412.29 978,853,397.01 408,412.29

2. 资产负债表项目

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初变动金额
将原“预收款项”科目中核算的经营相关预收款的不含税部分重分类至“合同负债”，将预收客户合同对价中包含的待转销项税重分类至“其他流动负债”	合并资产负债表	预收账款 合同负债 其他流动负债	-14,385,125.36 13,700,119.39 685,005.97

(3) 经批准，本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》(财会〔2018〕35 号) 相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更无影响。

(4) 经批准，本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》(财会〔2021〕1 号) 相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更无影响。

(5) 经批准，本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号) 中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报

的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更无影响。

5.2 会计估计变更情况

无。

5.3 前期重大会计差错更正情况

无。

5.4 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年期初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

金额单位：元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产			
货币资金	6,201,158,646.22	6,201,158,646.22	
△结算备付金	790,275,795.65	790,275,795.65	
△拆出资金		904,321,176.43	904,321,176.43
交易性金融资产	2,851,674,770.51	3,365,931,231.28	514,256,460.77
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金			
融资资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	732,141,790.54	731,733,378.25	-408,412.29
应收款项融资			
预付款项	447,031,709.74	447,031,709.74	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	2,479,124,906.45	2,479,124,906.45	
其中：应收股利	8,333,655.56	8,333,655.56	
△买入返售金融资产	463,277,509.59	463,277,509.59	
存货	58,138,743,479.83	58,138,743,479.83	
其中：原材料	87,415.63	87,415.63	
库存商品（产成品）	10,063,240,131.21	10,063,240,131.21	
合同资产		408,412.29	408,412.29
持有待售资产	760,024,481.14	760,024,481.14	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6,750,957,889.97	5,346,636,713.54	-1,404,321,176.43
流动资产合计	79,614,410,979.64	79,628,667,440.41	14,256,460.77
非流动资产			
△发放贷款和垫款	1,798,729,359.58	1,798,729,359.58	
债权投资	3,708,491,431.97	3,930,391,431.97	221,900,000.00
☆可供出售金融资产	2,772,743,644.73		-2,772,743,644.73
其他债权投资			
☆持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	20,581,881,927.99	20,581,881,927.99	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	1,731,102,890.71	4,489,590,074.67	2,758,487,183.96
投资性房地产	56,033,686,617.58	56,033,686,617.58	
固定资产	1,880,291,340.38	1,880,291,340.38	
其中：固定资产原价	5,682,269,247.02	5,682,269,247.02	
累计折旧	714,537,906.64	714,537,906.64	
固定资产减值准备	3,087,440,000.00	3,087,440,000.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	37,897,748.25	37,897,748.25	
开发支出			
商誉	870,922,005.04	870,922,005.04	
长期待摊费用	222,770,432.36	222,770,432.36	
递延所得税资产	8,443,667,743.05	8,443,667,743.05	-
其他非流动资产	251,060,000.00	29,160,000.00	-221,900,000.00
其中：特准储备物资			
非流动资产合计	98,333,245,141.64	98,318,988,680.87	-14,256,460.77
资产总计	177,947,656,121.28	177,947,656,121.28	
流动负债			
短期借款	24,015,765,645.07	24,015,765,645.07	
△向中央银行借款			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
△拆入资金			
交易性金融负债			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,470,479,752.41	3,470,479,752.41	
预收款项	12,954,153,097.40	858,771,939.32	-12,095,381,158.08
合同负债	3,590,191,264.43	14,706,719,025.50	11,116,527,761.07
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款	2,381,328,269.16	2,381,328,269.16	
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	617,204,337.48	617,204,337.48	
其中：应付工资	590,840,835.56	590,840,835.56	
应付福利费	777,024.00	777,024.00	
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	8,730,080,028.31	8,730,080,028.31	
其中：应交税金	8,726,655,097.58	8,726,655,097.58	
其他应付款	20,791,737,830.62	20,791,737,830.62	
其中：应付股利	4,487,350.49	4,487,350.49	
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	13,307,442,655.78	13,307,442,655.78	
其他流动负债	4,813,559,714.96	5,792,413,111.97	978,853,397.01
流动负债合计	94,671,942,595.62	94,671,942,595.62	-
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	17,398,493,233.61	17,398,493,233.61	
应付债券	11,500,000,000.00	11,500,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	944,163,991.34	944,163,991.34	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
长期应付职工薪酬	59,942,530.26	59,942,530.26	
预计负债	2,467,220,498.05	2,467,220,498.05	
递延收益	30,627,972.34	30,627,972.34	
递延所得税负债	387,856,500.60	387,856,500.60	
其他非流动负债	1,856,941,000.00	1,856,941,000.00	
其中：特准储备基金			
非流动负债合计	34,645,245,726.20	34,645,245,726.20	
负债合计	129,317,188,321.82	129,317,188,321.82	
所有者权益			
实收资本（或股本）	2,357,305,704.00	2,357,305,704.00	
国家资本	2,357,305,704.00	2,357,305,704.00	
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	2,357,305,704.00	2,357,305,704.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	10,035,673,469.64	10,035,673,469.64	
减：库存股			
其他综合收益	-89,755,252.68	-89,755,252.68	
其中：外币报表折算差额	-6,445,867.39	-6,445,867.39	
专项储备			
盈余公积	2,420,474,342.20	2,420,474,342.20	
其中：法定公积金	1,067,293,626.18	1,067,293,626.18	
任意公积金	1,353,180,716.02	1,353,180,716.02	
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备	198,425,618.09	198,425,618.09	
未分配利润	13,420,358,042.73	13,420,358,042.73	
归属于母公司所有者权益合计	28,342,481,923.98	28,342,481,923.98	

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
少数股东权益	20,287,985,875.48	20,287,985,875.48	
所有者权益合计	48,630,467,799.46	48,630,467,799.46	
负债及所有者权益合计	177,947,656,121.28	177,947,656,121.28	
		母公司资产负债表	

金额单位：元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产			
货币资金	1,903,272,469.53	1,903,272,469.53	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产		507,744,505.58	507,744,505.58
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	4,445,000.00	4,445,000.00	
应收款项融资			
预付款项	12,849,523.81	12,849,523.81	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	13,185,944,867.82	13,185,944,867.82	
其中：应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	7,649,886,635.70	7,649,886,635.70	
其中：原材料			
库存商品（产成品）	167,128,139.07	167,128,139.07	
合同资产			
持有待售资产	155,471,418.17	155,471,418.17	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,040,442,235.02	1,540,442,235.02	-500,000,000.00
流动资产合计	24,952,312,150.05	24,960,056,655.63	7,744,505.58
非流动资产			
△发放贷款和垫款			

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
债权投资		4,689,200,000.00	4,689,200,000.00
☆可供出售金融资产	2,113,354,417.55		-2,113,354,417.55
其他债权投资			
☆持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	20,835,527,179.78	20,835,527,179.78	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,146,346,601.52	2,146,346,601.52
投资性房地产	1,385,369,613.78	1,385,369,613.78	
固定资产	266,911,566.66	266,911,566.66	
其中：固定资产原价	3,437,575,092.38	3,437,575,092.38	
累计折旧	83,223,525.72	83,223,525.72	
固定资产减值准备	3,087,440,000.00	3,087,440,000.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	3,045,067,251.77	3,045,067,251.77	
其他非流动资产	4,689,200,000.00		-4,689,200,000.00
其中：特准储备物资			
非流动资产合计	32,335,430,029.54	32,368,422,213.51	32,992,183.97
资产总计	57,287,742,179.59	57,328,478,869.14	40,736,689.55
流动负债			
短期借款	10,200,000,000.00	10,200,000,000.00	
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
应付账款	60,693,995.98	60,693,995.98	
预收款项	17,582,311.24	3,197,185.88	-14,385,125.36
合同负债		13,700,119.39	13,700,119.39
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	2,759,588.34	2,759,588.34	
其中：应付工资	2,340,000.00	2,340,000.00	
应付福利费			
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	1,055,648,976.74	1,055,648,976.74	
其中：应交税金	1,055,648,976.74	1,055,648,976.74	
其他应付款	19,328,970,061.89	19,328,970,061.89	
其中：应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,962,683,151.54	4,962,683,151.54	
其他流动负债		685,005.97	685,005.97
流动负债合计	35,628,338,085.73	35,628,338,085.73	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	981,798,000.00	981,798,000.00	
应付债券	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	399,663,822.16	399,663,822.16	
长期应付职工薪酬			
预计负债	1,496,104,751.36	1,496,104,751.36	
递延收益			
递延所得税负债	4,576,698.33	14,760,870.72	10,184,172.39
其他非流动负债			

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其中：特准储备基金			
非流动负债合计	6,882,143,271.85	6,892,327,444.24	10,184,172.39
负债合计	42,510,481,357.58	42,520,665,529.97	10,184,172.39
所有者权益			
实收资本（或股本）	2,357,305,704.00	2,357,305,704.00	
国家资本	2,357,305,704.00	2,357,305,704.00	
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	2,357,305,704.00	2,357,305,704.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	6,673,147,030.74	6,673,147,030.74	
减：库存股			
其他综合收益	-82,427,485.14	-82,427,485.14	
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	2,420,474,342.20	2,420,474,342.20	
其中：法定公积金	1,067,293,626.18	1,067,293,626.18	
任意公积金	1,353,180,716.02	1,353,180,716.02	
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	3,408,761,230.21	3,439,313,747.37	30,552,517.16
所有者权益合计	14,777,260,822.01	14,807,813,339.17	30,552,517.16
负债及所有者权益合计	57,287,742,179.59	57,328,478,869.14	40,736,689.55

6 税项

6.1 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税(一般纳税人)	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3、6、9、13
增值税(小规模纳税人)	按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额	3、5
营业税	按应税营业收入计缴(自2016年5月1日起，营改增缴纳增值税)	3、5
企业所得税	应纳税所得额	16.5、20、25
城市维护建设税	应缴流转税税额	7、5、1
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定
土地使用税	使用面积	3元/㎡、6元/㎡、10元/㎡

注：东达（香港）投资有限公司注册地为中国香港，适用当地税率，为16.5%。

6.2 税收优惠及批文

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

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

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

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

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

2. 根据《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见〉的通知》(沪府办规(2021)12号)规定，自2021年12月1日起，经市房管部门认定的、确认的单位租赁房项目，统一按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号)规定享受相关税收优惠政策。相关房产项目由可享受免征增值税政策变更为可选择简易征收减按1.5%计算缴纳增值税或选择一般计税；对企事

业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。

3. 根据国家税务总局公告 2019 年第 2 号关于《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。子公司上海陆家嘴人才公寓资产管理有限公司、上海陆家嘴动拆迁有限责任公司、上海欣州六里劳动服务公司、上海浦东美术馆经营管理有限公司、上海前滩国际商务区园区管理有限公司、上海前滩国际商务区运营管理有限公司和上海佳纪资产管理有限公司等为小微企业，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

4. 根据财政部、国家税务总局财税[2017]23 号《关于证券行业准备金支出企业所得税税前扣除有关政策问题的通知》证券公司依据《证券投资者保护基金管理办法》的有关规定，按其营业收入 0.5%-5% 缴纳的证券投资者保护基金，准予在企业所得税税前扣除，本通知自 2016 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止执行。

证券公司自 2008 年 1 月 1 日起按照《中华人民共和国企业所得税法》计算和缴纳所得税。证券公司适用的企业所得税税率为 25%。根据国家税务总局公告 2012 年第 57 号《关于印发<跨地区经营汇总纳税企业所得税征收管理办法>的公告》规定，证券公司应纳所得税额的 50% 按照各分支机构应分摊的比例，在各分支机构之间进行分摊，按属地缴纳；50% 在证券公司总部所在地就地缴纳企业所得税。

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

7 企业合并及合并财务报表

（一）本公司重要二级子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）	取得方式
1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	2	1	上海	上海	房地产	403,419.74	56.78	56.78	242,208.55	1
2	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	2	1	上海	上海	房地产	44,716.38	70.00	70.00	31,301.46	4
3	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	2	1	上海	上海	房地产	120,000.00	51.36	60.00	72,000.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
4	上海陆家嘴临港城市投资有限公司	2	1	上海	上海	实业投资	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00	1
5	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	2	1	上海	上海	房地产	20,953.65	100.00	100.00	20,953.65	1
6	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	2	1	上海	上海	市政建设	3,500.00	100.00	100.00	3,883.99	1
7	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	2	1	上海	上海	市政建设	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
8	上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产	5,168.00	100.00	100.00	5,168.00	1
9	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产	15,280.00	100.00	100.00	15,280.00	1
10	上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产	12,000.00	100.00	100.00	12,000.00	1
11	上海东荟实业有限公司	2	1	上海	上海	实业投资	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	1
12	上海东磬实业有限公司	2	1	上海	上海	实业投资	180,000.00	100.00	100.00	180,000.00	1
13	上海陆家嘴东益实业有限公司	2	1	上海	上海	房地产	500.00	100.00	100.00	500.00	1
14	东达(香港)投资有限公司	2	1	香港	香港	投资	6,450.00	100.00	100.00	6,450.00	1
15	上海陆家嘴至茂投资有限公司	2	1	上海	上海	实业投资	107,250.00	100.00	100.00	107,250.00	1
16	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产	16,360.00	100.00	100.00	16,360.00	1
17	上海陆川房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
18	上海浦东美术馆经营管理有限公司	2	1	上海	上海	经营管理	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
19	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产	60,900.00	100.00	100.00	60,900.00	1
20	上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司	2	1	上海	上海	房地产	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
21	上海东袤置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产	1,600,000.00	87.03	87.03	1,600,000.00	1
22	上海祝湛建设发展有限公司	2	1	上海	上海	房地产	240,000.00	100.00	100.00	240,000.00	1

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

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

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

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

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

无。

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

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本(元)	投资额(元)	未纳入合并范围原因
1	陆家嘴东急不动产业经营管理(上海)有限公司	60.00%	60.00%	2,500,000.00	1,500,000.00	注

注: 本公司拥有陆家嘴东急不动产业经营管理(上海)有限公司 60% 的表决权, 根据陆家嘴东急不动产业经营管理(上海)有限公司的章程, 股东会表决事项须全体股东一致通过, 因此本公司将陆家嘴东急不动产业经营管理(上海)有限公司作为合营企业核算。陆家嘴东急不动产业经营管理(上海)有限公司于 2022 年 2 月 15 日更名为上海东绣物业经营管理有限公司, 集团外股东退出, 变为本公司全资控股子公司。

(四) 重要非全资子企业情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	43.22%	2,604,864,977.64	959,136,716.12	15,583,842,715.04
2	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	30.00%	1,133,502,634.47	633,500,000.00	4,238,626,355.86

2. 主要财务信息

项目	本年数		上年数	
	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司
流动资产	56,417,215,787.77	27,728,020,724.88	43,782,561,794.94	23,059,762,984.78
非流动资产	64,478,671,246.96	24,321,661,218.59	57,571,792,470.50	23,530,782,068.47
资产合计	<u>120,895,887,034.73</u>	<u>52,049,681,943.47</u>	<u>101,354,354,265.44</u>	<u>46,590,545,053.25</u>

项目	本年数		上年数	
	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司
	公司	公司	公司	司
流动负债	55,967,604,731.44	30,262,761,202.40	43,481,778,445.01	31,156,080,824.01
非流动负债	26,505,705,562.41	8,866,638,589.55	24,094,989,362.86	5,051,997,429.43
负债合计	<u>82,473,310,293.85</u>	<u>39,129,399,791.95</u>	<u>67,576,767,807.87</u>	<u>36,208,078,253.44</u>
营业收入	11,471,590,777.44	9,302,911,734.80	14,716,511,127.90	11,581,509,664.98
净利润	5,015,678,592.22	3,171,315,351.71	5,013,426,078.36	3,581,086,815.54
综合收益总额	5,016,520,359.45	3,171,315,351.71	4,986,348,143.17	3,581,086,815.54
经营活动现金流量	3,714,767,531.66	-79,151,543.11	-702,444,458.31	3,376,065,966.04

(五) 子公司与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理方法

无。

(六) 本年不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	注册地	注册资本(元)	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	本期不再纳入合并范围的原因
1	上海陆家嘴东安实业有限公司	上海	1,000,000.00	实业投资	100.00	100.00	注销
2	上海陆家嘴临港实业有限公司	上海	2,000,000.00	商务服务业	100.00	100.00	注销
3	上海臻锦颐养院有限公司	上海	5,000,000.00	商务服务业	11.36%	11.36%	股权稀释
4	上海陆投资产管理有限公司	上海	100,000,000.00	商务服务业	43.22	43.22	注销

注 1：上海陆家嘴东安实业有限公司、上海陆家嘴临港实业有限公司、上海陆投资产管理有限公司因于 2021 年已注销，以及上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司持有的上海臻锦颐养院有限公司股权被稀释至 20%，故本公司不再将其纳入合并范围。

(七) 本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	企业级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
1	上海前辰酒店管理有限公司	3	1	上海	上海	批发业		100.00	100.00		1

序号	企业名称	级别	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
2	上海祝湛建设发展有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	240,000.00	100.00	100.00	240,000.00	1

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

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

(八) 本年发生同一控制下企业合并情况

无。

(九) 本年发生非同一控制下企业合并情况

无。

(十) 本年发生的反向购买

无。

(十一) 本年发生的吸收合并

无。

(十二) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团的债务的重大限制

无。

(十三) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

无。

(十四) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

无。

(十五) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

无。

8 合并财务报表重要项目的说明

注释: 期末系 2021 年 12 月 31 日, 期初系 2021 年 1 月 1 日; 本期系 2021 年度, 上期系 2020 年度。(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)。

8.1 货币资金

8.1.1 货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
库存现金	399,403.40	79,221.27
银行存款	17,220,870,542.46	6,112,704,592.36
其他货币资金	66,002,405.12	88,374,832.59
合 计	<u>17,287,272,350.98</u>	<u>6,201,158,646.22</u>

其中：存放境外的款项总额：无。

8.1.2 受限制的货币资金明细如下

项目	期末余额	期初余额
委贷专户	22,370,625.22	
保函保证金	14,133,900.88	22,746,934.42
农民工工资专户	13,085,435.93	11,743,068.06
合 计	<u>49,589,962.03</u>	<u>34,490,002.48</u>

8.2 结算备付金

8.2.1 按类别列示

项目	期末余额	期初余额
客户备付金	438,107,408.84	488,816,534.99
公司备付金	184,349,201.08	301,209,299.49
小 计	<u>622,456,609.92</u>	<u>790,025,834.48</u>
加：应收利息	207,358.25	249,961.17
合 计	<u>622,663,968.17</u>	<u>790,275,795.65</u>

8.2.2 按币种列示

项目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
客户普通备付金						
-人民币	390,355,464.03	1.0000	390,355,464.03	446,247,192.97	1.0000	446,247,192.97
-美元	6,754,599.43	6.3757	43,065,299.59	5,877,906.94	6.5249	38,352,754.99
-港币	5,732,198.17	0.8176	4,686,645.22	5,007,823.08	0.8420	4,216,587.03
客户备付金合计			<u>438,107,408.84</u>			<u>488,816,534.99</u>
公司自有备付金						
-人民币	184,056,924.88	1.0000	184,056,924.88	301,209,299.49	1.0000	301,209,299.49
-美元	10,000.00	6.3757	63,757.00			

-港币	279, 500. 00	0. 8176	228, 519. 20	
公司备付金合计			<u>184, 349, 201. 08</u>	<u>301, 209, 299. 49</u>
加: 应收利息			207, 358. 25	249, 961. 17
合 计			<u>622, 663, 968. 17</u>	<u>790, 275, 795. 65</u>

8. 3 拆出资金

项 目	期末余额	期初余额
融出资金	928, 576, 517. 67	904, 321, 176. 43
合 计	<u>928, 576, 517. 67</u>	<u>904, 321, 176. 43</u>

8. 4 交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
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	4, 815, 241, 478. 09	3, 365, 931, 231. 28
其中: 债务工具投资	2, 442, 364, 994. 72	663, 342, 264. 04
权益工具投资	2, 372, 876, 483. 37	2, 702, 588, 967. 24
合 计	<u>4, 815, 241, 478. 09</u>	<u>3, 365, 931, 231. 28</u>

8. 5 应收账款

8. 5. 1 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>1, 300, 993, 965. 03</u>	<u>100. 00</u>	<u>86, 269, 506. 42</u>		<u>1, 214, 724, 458. 61</u>
账龄组合	1, 298, 519, 731. 29	99. 81	86, 269, 506. 42	6. 64	1, 212, 250, 224. 87
其他组合	2, 474, 233. 74	0. 19			2, 474, 233. 74
合 计	<u>1, 300, 993, 965. 03</u>	<u>100. 00</u>	<u>86, 269, 506. 42</u>		<u>1, 214, 724, 458. 61</u>
(续)					

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提					
80, 601, 842. 21	9. 93	61, 971, 842. 21	76. 89	18, 630, 000. 00	
<u>731, 490, 604. 60</u>	<u>90. 07</u>	<u>18, 387, 226. 35</u>		<u>713, 103, 378. 25</u>	

类 别	期初数					
	账面余额		坏账准备		预期信用损失率(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额			
坏账准备的应收账款						

账龄组合	730,571,295.11	89.96	18,387,226.35	2.52	712,184,068.76
其他组合	919,309.49	0.11			919,309.49
合 计	<u>812,092,446.81</u>	<u>100.00</u>	<u>80,359,068.56</u>		<u>731,733,378.25</u>

8.5.2 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数
	金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	<u>1,177,811,344.59</u>		<u>724,804,928.47</u>
0-6 个月 (含 6 个月)	981,832,557.00		717,021,760.03
6 个月-1 年 (含 1 年)	195,978,787.59		7,783,168.44
1 年以上	123,182,620.44		87,287,518.34
小 计	<u>1,300,993,965.03</u>		<u>812,092,446.81</u>
减: 坏账准备	86,269,506.42		80,359,068.56
合 计	<u>1,214,724,458.61</u>		<u>731,733,378.25</u>

8.5.3 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

8.5.3.1 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	<u>1,175,352,272.93</u>	<u>90.52</u>	<u>915,040.04</u>	<u>723,885,618.98</u>	<u>99.08</u>	<u>15,229,987.84</u>
0-6 个月 (含 6 个月)	985,519,666.55	75.90		209,491,128.14	28.67	2,017,553.04
6 个月-1 年 (含 1 年)	189,832,606.38	14.62	915,040.04	514,394,490.84	70.41	13,212,434.80
1 年以上	123,167,458.36	9.48	85,354,466.38	6,685,676.13	0.92	3,157,238.51
合 计	<u>1,298,519,731.29</u>	<u>100.00</u>	<u>86,269,506.42</u>	<u>730,571,295.11</u>	<u>100.00</u>	<u>18,387,226.35</u>

8.5.3.2 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	2,474,233.74			919,309.49		
合 计	<u>2,474,233.74</u>			<u>919,309.49</u>		

8.5.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
上海市浦东新区祝桥镇人民政府	350,500,121.77	26.94	
爱迪新能源资管计划	38,020,000.00	2.92	26,614,000.00
东北特殊钢集团股份有限公司	32,410,804.23	2.49	32,410,804.23
洋槐商务信息咨询(上海)有限公司	25,958,154.47	2.00	
北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司	22,770,235.00	1.75	
合 计	<u>469,659,315.47</u>	<u>36.10</u>	<u>59,024,804.23</u>

8.6 预付款项

8.6.1 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	26,143,639.78	7.66	13,680,625.82	3.06
1至2年	2,909,617.54	0.85	181,230,557.46	40.54
2至3年	173,383,783.42	50.81	524,272.46	0.12
3年以上	138,838,801.20	40.68	251,596,254.00	56.28
合 计	<u>341,275,841.94</u>	<u>100.00</u>	<u>447,031,709.74</u>	<u>100.00</u>

8.6.2 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海市浦东新区航头镇人民政府	150,442,734.00	2-3年；3年以上	尚未交付
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海浦惠投资有限公司	71,545,676.25	2-3年	尚未交付
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	上海浦惠投资有限公司	49,378,328.91	2至3年(含3年)	尚未交付
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	上海市浦东新区航头镇人民政府	20,308,756.00	2至3年(含3年)	尚未交付
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海地产中星曹路基地开发有限公司	14,230,982.20	3年以上	尚未交付
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	上海地产中星曹路基地开发有限公司	5,522,847.80	3年以上	尚未交付
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	国网上海市电力公司	1,843,415.62	1至2年(含2年)、2至3年(含3年)	尚未结算
合 计		<u>313,272,740.78</u>		

注：预付款项为本公司为开发荣成地块土地预付的动迁安置房款及房屋征收补偿款，在相应动

迁房或动迁补偿款实际交付予动迁户后进行结算，转入本公司土地开发成本。其中，浦东新区航头镇人民政府为合同约定收款方，房屋出售方为上海东升置业发展有限公司。

8.6.3 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
上海市浦东新区航头镇人民政府	170,751,490.00	50.03	
上海浦惠投资有限公司	120,924,005.16	35.43	
上海地产中星曹路基地开发有限公司	19,753,830.00	5.79	
国网上海市电力公司	18,408,074.96	5.39	
上海东浩国际商务有限公司	7,564,462.40	2.22	
合 计	<u>337,401,862.52</u>		<u>98.86</u>

8.7 其他应收款

8.7.1 其他应收款分类

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	1,189,173.07	325,878.06
应收股利		8,333,655.56
其他应收款	1,951,523,179.96	2,470,465,372.83
合 计	<u>1,952,712,353.03</u>	<u>2,479,124,906.45</u>

8.7.2 应收利息

8.7.2.1 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
委托贷款	1,189,173.07	325,878.06
合 计	<u>1,189,173.07</u>	<u>325,878.06</u>

8.7.3 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利		<u>8,333,655.56</u>		
上海浦东嘉里城房地产有限公司	8,333,655.56	尚未结算	尚未结算	未减值、被投资方正常经营
合 计		<u>8,333,655.56</u>		

8.7.4 其他应收款项

8.7.4.1 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	账面价值
单项计提坏账准备的其他应收款项	292,817,529.93	14.68	26,909,675.46	9.19	265,907,854.47
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,702,218,993.21	85.32	16,603,667.72	0.98	1,685,615,325.49
合 计	<u>1,995,036,523.14</u>	<u>100.00</u>	<u>43,513,343.18</u>		<u>1,951,523,179.96</u>

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	账面价值
单项计提坏账准备的其他应收款项	312,579,178.52	12.32	45,568,613.13	14.58	267,010,565.39
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,223,975,637.06	87.68	20,520,829.62	0.92	2,203,454,807.44
合 计	<u>2,536,554,815.58</u>	<u>100.00</u>	<u>66,089,442.75</u>		<u>2,470,465,372.83</u>

8.7.4.2 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额				
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由	
上海市浦东新区土地储备中心	237,207,922.07			预期可全部收回	
上海浦惠投资有限公司	26,964,696.83			房屋征收补偿协议款	
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46	100.00	预计无法收回	
中建三局集团有限公司	594,992.54			预期可全额收回	
储正枫	302,244.80			预期可全额收回	
陈晓藜	204,551.15			工伤垫付款, 尚未满足结算条件	
上海浦东威立雅自来水有限公司	160,000.00			项目保证金	
各小区业委会	415,094.19			预期可全额收回	
苏文娟	58,352.89			工伤垫付款, 尚未满足结算条件	
合 计	<u>292,817,529.93</u>	<u>26,909,675.46</u>			

8.7.4.3 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

8.7.4.3.1 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	2,799,082.74	89.37		13,095,076.49	97.51	50,000.00
0-6 个月 (含 6 个月)	650,718.27	20.78		4,468,159.41	33.27	
6 个月-1 年 (含 1 年)	2,148,364.47	68.59		8,626,917.08	64.24	50,000.00
1 年以上	332,990.11	10.63	332,990.11	334,070.11	2.49	334,070.11
合 计	3,132,072.85	100.00	332,990.11	13,429,146.60	100.00	384,070.11

8.7.4.3.2 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方往来款	1,181,616,399.52	0.03	295,766.60	1,763,161,045.80	0.02	295,766.60
垫付往来款	236,668,747.17	4.11	9,720,643.64	115,297,005.79	9.45	10,893,906.03
华源公司担保款	109,896,096.98			109,896,096.98		
信托业保障基金	128,955,665.47			185,737,789.47		
押金及保证金	39,582,733.60	15.80	6,254,267.37	31,898,062.44	28.05	8,947,086.88
三路两桥 (管廊)	2,367,277.62			4,556,489.98		
合 计	1,699,086,920.36		16,270,677.61	2,210,546,490.46		20,136,759.51

8.7.4.4 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额		转回或收回原因、方式
		坏账准备金额		
天津市施工队伍交流服务中心	1,000,000.00	1,000,000.00		本年已收回
上海市南汇液化气公司	480.00	480.00		本年已收回
上海新国际博览中心有限公司	600.00	600.00		本年已收回
上海世纪公园管理有限公司	50,000.00	50,000.00		本年已收回
合 计	1,051,080.00	1,051,080.00		

8.7.4.5 本年其他应收款实际核销金额: 17,658,937.67 元。

8.7.4.6 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
上海仁远投资合伙企业(有限合伙)	关联方往来款	1,128,474,368.24	0-6个月(含6个月)、6个月-1年(含1年)、1年以上	56.56	
土地储备中心	垫付款	237,207,922.07	1年以上	11.89	
中国华源集团有限公司	担保款	109,896,096.98	1年以上	5.51	
中国信托业保障基金有限责任公司	往来款	128,955,665.47	1年以上	6.46	
上海港城开发(集团)有限公司	关联方往来款	53,142,031.28	0-6个月(含6个月)、6个月-1年(含1年)、1年以上	2.66	
合 计		<u>1,657,676,084.04</u>		<u>83.08</u>	

8.8 买入返售金融资产

项目	期末余额	期初余额
股票	102,212,500.00	110,833,593.17
债券	12,138,521.70	364,325,170.75
其他		2,554,798.33
减: 减值准备		14,436,052.66
合 计	<u>114,351,021.70</u>	<u>463,277,509.59</u>

8.8.1 按金融资产种类列示

项目	期末余额	期初余额
股票	102,212,500.00	110,833,593.17
债券	12,138,521.70	364,325,170.75
其他		2,554,798.33
小 计	<u>114,351,021.70</u>	<u>477,713,562.25</u>
加: 应收利息		
减: 减值准备		14,436,052.66
合 计	<u>114,351,021.70</u>	<u>463,277,509.59</u>

8.9 存货

8.9.1 存货分类

项目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	119,948.15		119,948.15

项目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
自制半成品及在产品	<u>61,201,566,201.79</u>	<u>3,770,000.00</u>	<u>61,197,796,201.79</u>
其中：开发成本	61,201,566,201.79	3,770,000.00	61,197,796,201.79
库存商品（产成品）	<u>11,451,479,493.60</u>	<u>2,559,581.10</u>	<u>11,448,919,912.50</u>
其中：开发产品	11,409,330,015.06	2,559,581.10	11,406,770,433.96
合 计	<u>72,653,165,643.54</u>	<u>6,329,581.10</u>	<u>72,646,836,062.44</u>
(续)			

项目	期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	87,415.63		87,415.63
自制半成品及在产品	<u>47,643,367,959.67</u>	<u>3,770,000.00</u>	<u>47,639,597,959.67</u>
其中：开发成本	47,643,367,959.67	3,770,000.00	47,639,597,959.67
库存商品（产成品）	<u>10,065,799,712.31</u>	<u>2,559,581.10</u>	<u>10,063,240,131.21</u>
其中：开发产品	9,888,055,858.40	2,559,581.10	9,885,496,277.30
其他	<u>435,817,973.32</u>		<u>435,817,973.32</u>
其中：尚未开发的土地储备	435,817,973.32		435,817,973.32
合 计	<u>58,145,073,060.93</u>	<u>6,329,581.10</u>	<u>58,138,743,479.83</u>

8.9.2 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 1,162,243,808.14 元。

8.9.3 存货受限情况

所有权和使用权受到限制的资产明细见 8.73

8.10 合同资产

8.10.1 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	74,869,613.03		74,869,613.03			
质保金	3,633,701.28		3,633,701.28	408,412.29		408,412.29
合 计	<u>78,503,314.31</u>		<u>78,503,314.31</u>	<u>408,412.29</u>		<u>408,412.29</u>

8.11 持有待售资产

项目	期末账面价值	期末公允价值	预计处置费用	时间安排
花溪大厦	4,339,630.73	103,570,000.00		一年以内
上海浦东国际展览公司	5,780,345.36	5,780,345.36		一年以内

合 计	<u>10,119,976.09</u>	<u>109,350,345.36</u>
-----	----------------------	-----------------------

注 1:上海陆家嘴(集团)有限公司将花溪大楼原值 100,451,700.00 元(上海市黄浦区九江路 45 号 1 层中部、北部, 大厅插层, 4 层, 5 层房产) 转让给上海容大惠利实业发展有限公司, 经上海财瑞资产评估并出具资产评估报告【沪财瑞评报字(2020)第 1121 号】，该产权交易标的价值为人民币 103,570,000.00 元, 截至期末账面价值 4,339,630.73 元。由于产权证手续尚未办妥, 故将花溪大楼划分为持有待售资产。

注 2: 本年国资委将上海浦东国际展览公司股权无偿划入本公司, 计入长期股权投资 5,780,345.36 元。由于本公司无长期持有意图, 欲于 2022 年将股权转让, 故将上海浦东国际展览公司的股权划分为持有待售资产。

8.12 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
发放贷款及垫款	2,138,695,344.59	875,430,744.82
债权投资	1,957,263,470.33	1,622,991,192.70
待抵扣进项税	1,503,860,543.64	1,286,893,275.57
预缴各项税费	1,470,093,682.17	712,080,947.91
委托贷款	150,153,266.67	60,000,000.00
待认证进项税	3,368,944.06	2,949,496.42
银行理财产品		700,000,000.00
其他	137,616,651.11	86,291,056.12
合 计	<u>7,361,051,902.57</u>	<u>5,346,636,713.54</u>

8.13 放款和垫款

8.13.1 贷款和垫款按个人和企业分布情况

项 目	期末余额	期初余额
企业贷款和垫款	<u>1,777,915,345.20</u>	<u>2,099,130,000.00</u>
一贷款	1,777,915,345.20	2,099,130,000.00
贷款和垫款总额	<u>1,777,915,345.20</u>	<u>2,099,130,000.00</u>
减: 贷款损失准备	8,049,692.00	300,400,640.42
其中: 单项计提数	8,049,692.00	300,400,640.42
组合计提数		
贷款和垫款账面价值	<u>1,769,865,653.20</u>	<u>1,798,729,359.58</u>

8.14 债权投资

8.14.1 债权投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	868,927,400.00		868,927,400.00	221,900,000.00		221,900,000.00
信托计划	3,224,044,502.94	2,105,252.08	3,221,939,250.86	5,334,650,896.09	3,168,271.42	5,331,482,624.67
减：列示于其他流动资产的债权投资						
流动资产的债权投资	1,957,263,470.33		1,957,263,470.33	1,622,991,192.70		1,622,991,192.70
合计	<u>2,135,708,432.61</u>	<u>2,105,252.08</u>	<u>2,133,603,180.53</u>	<u>3,933,559,703.39</u>	<u>3,168,271.42</u>	<u>3,930,391,431.97</u>

8.15 长期应收款

项目	期末余额			期初余额		期末折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	
世纪大道二层连廊	132,689,461.10	132,689,461.10		127,972,164.55	127,972,164.55	
合计	<u>132,689,461.10</u>	<u>132,689,461.10</u>		<u>127,972,164.55</u>	<u>127,972,164.55</u>	

8.16 长期股权投资

8.16.1 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	6,294,012,189.28	43,181,068.02	144,943,721.96	6,192,249,535.34
对联营企业投资	14,153,329,574.65	25,818,295.04	389,170,173.84	13,789,977,695.85
股权分置流通权	183,951,455.06			183,951,455.06
小计	<u>20,631,293,218.99</u>	<u>68,999,363.06</u>	<u>534,113,895.80</u>	<u>20,166,178,686.25</u>
减：长期股权投资减值准备	49,411,291.00			49,411,291.00
合 计	<u>20,581,881,927.99</u>	<u>68,999,363.06</u>	<u>534,113,895.80</u>	<u>20,116,767,395.25</u>

8.16.2 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动									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			
合计	<u>19,102,103,748.41</u>	<u>20,631,293,218.99</u>	<u>319,732.75</u>		<u>58,740,025.38</u>	<u>11,627,222.02</u>	<u>-6,367,884.34</u>	<u>533,794,163.05</u>		<u>5,000,000.00</u>	<u>20,166,178,686.25</u>	<u>49,411,291.00</u>	
一、合营企业													
信德前滩（上海）													
文化置业有限公司	1,500,000,000.00	1,498,258,210.45				-5,563,025.65						1,492,695,184.80	
上海耀雪置业有限公司	400,000,000.00	398,280,371.14			-3,527,000.82							394,753,370.32	
上海富都世界发	170,689,304.20	134,502,860.63			35,123,084.66			25,638,084.69				143,987,860.60	

被投资单位	投资成本	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		
展有限公司											
上海东绣物业管理有限公司	1,500,000.00	3,517,374.76			390,534.25			1,305,637.27		2,602,271.74	
上海新国际博览中心有限公司	591,505,792.28	908,320,510.20			72,490,679.73			118,000,000.00		862,811,189.93	
上海前绣实业有限公司	1,500,000.00	1,285,121,363.21			-116,032,698.60					1,169,088,664.61	
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	1,750,000,000.00	2,066,011,498.89			59,457,727.22	841,767.23				2,126,310,993.34	49,411,291.00
<u>小计</u>	<u>4,415,195,096.48</u>	<u>6,294,012,189.28</u>			<u>42,339,300.79</u>	<u>841,767.23</u>		<u>144,943,721.96</u>		<u>6,192,249,535.34</u>	<u>49,411,291.00</u>
二、联营企业											
上海东方明珠游乐有限公司	7,500,000.00	8,307,085.67			177,858.94			355,508.20		8,129,436.41	
上海申迪（集团）有限公司	9,202,792,500.00	7,312,365,954.05			-275,373,926.79	10,785,454.79	-6,119,894.32			7,041,657,587.73	
上海钻石交易所有限公司	9,794,260.00	32,298,386.68			5,699,876.23					37,998,262.91	
上海地产三林滨江生态建设有限公司	800,000,000.00	790,049,696.28			263,246,962.02					1,053,296,658.30	

被投资单位	投资成本	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		
公司												
上海前滩新能源发展有限公司	42,000,000.00	43,101,918.84			869,821.26						43,971,740.10	
上海悦耀置业发展有限公司	930,921,772.88	1,525,237,451.78			47,477,282.08			315,000,000.00			1,257,714,733.86	
上海企华医院有限公司	80,100,000.00	77,692,264.93			283,573.53						77,975,838.46	
上海浦东嘉里城房地产有限公司	273,446,771.08	398,997,914.02			57,654,674.66						456,652,588.68	
上海中心大厦建设发展有限公司	3,078,982,442.87	2,412,292,289.57			-172,786,964.70						2,239,505,324.87	
上海绿岛阳光置业有限公司	4,500,000.00	17,473,507.68									17,473,507.68	
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	300,000.00	317,640.41		319,732.75	2,092.34							
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	490,000.00	6,829,781.21			-487,844.42						6,341,936.79	
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	1,500,000.00	2,575,229.47			733,562.41			678,410.31			2,630,381.57	

被投资单位	投资成本	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		
理有限公司												
上海臻锦颐养院 有限公司	1,000,000.00				-1,420,769.86					5,000,000.00	3,579,230.14	
中银消费金融有 限公司		1,102,815,553.45				112,077,398.22				51,771,607.96		1,163,121,343.71
上海联蚨投资发 展有限公司	32,503,700.00	98,075,361.59			-98,075,361.59							
上海国和现代服 务业股权投资管 理有限公司		35,601,959.10				9,231,008.92		-247,990.02	21,044,914.62			23,540,063.38
上海自贸区股权 投资基金管理有 限公司	2,000,000.00	20,574,649.09			4,133,303.88						24,707,952.97	
上海陆家嘴公宇 资产管理有限公 司	2,012,005.10	5,800,714.18			-2,332,176.46						3,468,537.72	
上海市黄浦江行 人隧道联合发展 有限公司	47,500,000.00	60,168,688.37			-832,746.61						59,335,941.76	
上海新高桥开发 有限公司	169,565,200.00	202,753,528.28			66,123,100.53						268,876,628.81	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动			其他	期末余额	减值准备期末余额
						其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
小计	14,686,908,651.93	14,153,329,574.65		319,732.75	16,400,724.59	10,785,454.79	-6,367,884.34	388,850,441.09	5,000,000.00	13,789,977,695.85	
三、股权分置流通权		183,951,455.06								183,951,455.06	
小计		183,951,455.06								183,951,455.06	

8.16.3 重要合营企业的主要财务信息

项目	本年数		上年数	
	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
流动资产	288,488,443.28	16,363,789,327.83	360,940,223.13	13,307,093,941.14
非流动资产	1,713,334,416.24		1,869,945,034.43	
资产合计	2,001,822,859.52	16,363,789,327.83	2,230,885,257.56	13,307,093,941.14
流动负债	276,200,479.75	13,527,880,887.65	414,244,237.14	10,591,784,491.04
非流动负债				
负债合计	276,200,479.75	13,527,880,887.65	414,244,237.14	10,591,784,491.04
净资产	1,725,622,379.77	2,835,908,440.18	1,816,641,020.42	2,715,309,450.10
其中：合营企业合并财务报表中归属于本合营企业的净资产	1,725,622,379.77	2,835,908,440.18	1,816,641,020.42	2,715,309,450.10
按持股比例计算的净资产份额	862,811,189.93	1,417,954,220.09	908,320,510.20	1,357,654,725.74
调整事项		658,945,482.25		658,945,482.15
对合营企业权益投资的账面价值	862,811,189.93	2,076,899,702.34	908,320,510.20	2,016,600,207.89
存在公开报价的权益投资的公允价值				

项目	本年数		上年数	
	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
营业收入	651,917,897.90	4,187,324,286.96	651,045,648.26	3,884,684,049.76
财务费用	540,921.43		1,776,709.02	
所得税费用	51,529,768.88	1,838,471.42	51,277,719.77	72,906,447.78
净利润	154,062,400.32	118,915,454.44	153,386,063.28	351,645,072.91
其中：合营企业合并财务报表中归属 于本合营企业的净利润	154,062,400.32	118,915,454.44	153,386,063.28	351,645,072.91
其他综合收益		1,683,534.46		-41,264,135.60
综合收益总额	<u>154,062,400.32</u>	<u>120,598,988.90</u>	<u>153,386,063.28</u>	<u>310,380,937.31</u>
其中：合营企业合并财务报表中归属 于本合营企业的综合收益总额	154,062,400.32	120,598,988.90	153,386,063.28	310,380,937.31
企业本年收到的来自联营企业的股利	118,000,000.00	16,363,789,327.83	146,000,000.00	

8.16.4 重要联营企业的主要财务信息

项目	本年数			上年数		
	上海申迪（集团）有 限公司	上海中心大厦建设 发展有限公司	上海浦东嘉里城房 地产有限公司	上海申迪（集团）有 限公司	上海中心大厦建设 发展有限公司	上海浦东嘉里城房 地产有限公司
流动资产	11,783,237,391.87	407,686,981.67	319,223,666.16	11,964,496,804.09	277,717,680.42	356,843,587.13
非流动资产	46,704,998,040.95	15,426,375,269.22	2,403,952,693.52	46,930,511,636.25	15,643,682,040.94	2,495,713,671.89
资产合计	<u>58,488,235,432.82</u>	<u>15,834,062,250.89</u>	<u>2,723,176,359.68</u>	<u>58,895,008,440.34</u>	<u>15,921,399,721.36</u>	<u>2,852,557,259.02</u>
流动负债	5,919,908,082.37	1,169,547,073.95	439,913,416.36	5,976,205,047.89	812,538,512.33	472,567,688.99
非流动负债	29,968,133,032.58	8,017,910,723.27		29,424,473,826.88	8,060,707,554.77	385,000,000.00
负债合计	<u>35,888,041,114.95</u>	<u>9,187,457,797.22</u>	<u>439,913,416.36</u>	<u>35,400,678,874.77</u>	<u>8,873,246,067.10</u>	<u>857,567,688.99</u>
净资产	<u>22,600,194,317.87</u>	<u>6,646,604,453.67</u>	<u>2,283,262,943.32</u>	<u>23,494,329,565.57</u>	<u>7,048,153,654.26</u>	<u>1,994,989,570.03</u>

项目	本年数			上年数		
	上海申迪（集团）有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产业有限公司	上海申迪（集团）有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产业有限公司
归属于母公司的净资产	15,648,127,972.72			16,249,702,120.10		
按持股比例计算的净资产份额	7,041,657,587.73	2,990,972,004.15	456,652,588.68	7,312,365,954.05	3,171,669,144.41	398,997,914.02
调整事项-内部交易未实现利润		-751,466,679.28			-759,376,854.84	
对联营企业权益投资的账面价值	7,041,657,587.73	2,239,505,324.87	456,652,588.68	7,312,365,954.05	2,412,292,289.57	398,997,914.02
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入	7,660,158,575.86	772,797,923.98	807,052,445.30	5,076,523,387.04	600,117,157.31	713,150,093.77
净利润	-1,223,284,104.01	-399,497,653.55	288,273,373.29	-2,398,829,442.48	-487,702,690.56	236,966,873.58
归属于母公司净利润	-611,942,059.53			-1,355,846,970.07		
其他综合收益税后净额	24,427,628.92			-24,828,046.40		
综合收益总额	<u>-1,198,856,475.09</u>	<u>-399,497,653.55</u>	<u>288,273,373.29</u>	<u>-2,423,657,488.88</u>	<u>-487,702,690.56</u>	<u>236,966,873.58</u>
归属于母公司的综合收益总额	-587,974,382.22			-1,377,869,502.11		
企业本年收到的来自联营企业的股利						82,333,655.55

8.16.5 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	本年数	上年数
合营企业:		
投资账面价值合计	3,203,127,352.07	3,319,680,180.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-89,609,106.16	65,649,852,41
其他综合收益		
综合收益总额	<u>-89,609,106.16</u>	<u>65,649,852,41</u>
联营企业:		
投资账面价值合计	4,052,162,194.57	4,110,700,487.83
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	406,906,941.42	520,692,320.88
其他综合收益		794,467.35
综合收益总额	<u>406,906,941.42</u>	<u>521,486,788.23</u>

8.17 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
权益工具投资	525,520,460.58	1,170,323,214.29
基金投资	2,790,915,910.34	2,079,448,940.91
信托计划	1,091,641,320.54	790,064,237.11
存出保证金	27,445,878.64	29,918,818.69
资管计划	420,858,135.13	419,834,863.67
债券投资	572,125,026.59	
合 计	<u>5,428,506,731.82</u>	<u>4,489,590,074.67</u>

8.18 投资性房地产

8.18.1 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>61,413,187,603.35</u>	<u>6,648,310,831.29</u>	<u>345,462,738.28</u>	<u>67,716,035,696.36</u>
其中：房屋、建筑物	43,816,841,603.25	3,269,719,440.28	345,462,738.28	46,741,098,305.25
土地使用权	5,730,308,489.06	1,361,841,217.29		7,092,149,706.35
在建	11,866,037,511.04	2,016,750,173.72		13,882,787,684.76
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>5,379,500,985.77</u>	<u>1,392,465,722.31</u>	<u>111,522,750.86</u>	<u>6,660,443,957.22</u>
其中：房屋、建筑物	4,938,146,915.20	1,236,275,822.56	111,522,750.86	6,062,899,986.90
土地使用权	441,354,070.57	156,189,899.75		597,543,970.32
在建				

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、投资性房地产账面净值合计	<u>56,033,686,617.58</u>			<u>61,055,591,739.14</u>
其中：房屋、建筑物	38,878,694,688.05			40,678,198,318.35
土地使用权	5,288,954,418.49			6,494,605,736.03
在建	11,866,037,511.04			13,882,787,684.76
四、投资性房地产减值准备累计				
金额合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
在建				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>56,033,686,617.58</u>			<u>61,055,591,739.14</u>
其中：房屋、建筑物	38,878,694,688.05			40,678,198,318.35
土地使用权	5,288,954,418.49			6,494,605,736.03
在建	11,866,037,511.04			13,882,787,684.76

8.18.2 披露未办妥产权证书的投资性房地产账面价值及原因

项 目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
前滩 50-01 项目	尚在办理中	849,086,593.85
杨东 E5-5、5-6 地块办公项目（锦安东路 475 号）	注（1）	154,727,064.60
公寓-金台路 200 弄动迁房	军产房，无产证	151,035,182.70
软件园汽零厂	无产证	3,874,963.97
新国际博览中心临房	无产证	820,712.40
东方路 573 弄	使用权房，无产证	402,766.29
峨山路 180 弄	使用权房，无产证	253,104.94
张杨路 1050 弄	使用权房，无产证	102,315.44
浦东公园管理用房 A 檐	无产证	1.00
浦东公园管理用房 B 檐	无产证	1.00
浦东公园管理用房 C 檐	无产证	1.00
天津惠灵顿国际学校	尚在办理中	210,698,683.48
合 计		<u>1,371,001,390.67</u>

注：（1）杨东 E5-5、5-6 地块房产位于锦安东路 475 号，自 2016 年 12 月作为投资性房地产出租给上海市浦东新区人民政府作为办公室，该地建筑面积 20,696.59 平方米，账面价值 154,727,064.6 元，尚未办妥房地产权证，原因系自 2017 年上半年起，浦东新区建交委放缓了类住宅项目的认定工作，暂时无法办理该项目产证。

8.19 固定资产分类

8.19.1 固定资产分类

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	8,072,440,851.57	1,880,291,340.38
固定资产清理		
合 计	<u>8,072,440,851.57</u>	<u>1,880,291,340.38</u>

8.19.2 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>5,682,269,247.02</u>	<u>6,583,680,315.85</u>	<u>290,297,363.39</u>	<u>11,975,652,199.48</u>
其中：房屋及建筑物	2,453,825,031.10	6,571,665,565.76	276,822,253.08	8,748,668,343.78
通用及专用设备	21,984,627.04	1,946,884.24	1,307,873.29	22,623,637.99
运输工具	31,210,970.79	1,403,877.18	5,139,724.53	27,475,123.44
电子设备	67,416,522.09	6,626,492.70	6,118,860.20	67,924,154.59
办公设备	19,877,750.04	2,013,477.39	908,652.29	20,982,575.14
市政及公益性资产	3,087,440,000.00			3,087,440,000.00
其他设备	514,345.96	24,018.58		538,364.54
二、累计折旧合计	<u>714,537,906.64</u>	<u>194,153,658.98</u>	<u>92,920,217.71</u>	<u>815,771,347.91</u>
其中：房屋及建筑物	606,057,633.35	180,771,458.36	80,333,418.97	706,495,672.74
通用及专用设备	17,403,949.36	2,264,564.36	1,063,269.76	18,605,243.96
运输工具	23,244,719.12	1,894,835.18	4,875,009.23	20,264,545.07
电子设备	53,038,731.98	7,277,049.47	5,836,610.43	54,479,171.02
办公设备	14,319,711.90	1,932,342.33	811,909.32	15,440,144.91
市政及公益性资产				
其他设备	473,160.93	13,409.28		486,570.21
三、固定资产账面净值合计	<u>4,967,731,340.38</u>			<u>11,159,880,851.57</u>
其中：房屋及建筑物	1,847,767,397.75			8,042,172,671.04
通用及专用设备	4,580,677.68			4,018,394.03
运输工具	7,966,251.67			7,210,578.37
电子设备	14,377,790.11			13,444,983.57
办公设备	5,558,038.14			5,542,430.23
市政及公益性资产	3,087,440,000.00			3,087,440,000.00
其他设备	41,185.03			51,794.33
四、减值准备合计	<u>3,087,440,000.00</u>			<u>3,087,440,000.00</u>
其中：市政及公益性资产	3,087,440,000.00			3,087,440,000.00

五、固定资产账面价值合计	<u>1,880,291,340.38</u>	<u>8,072,440,851.57</u>
其中：房屋及建筑物	1,847,767,397.75	8,042,172,671.04
通用及专用设备	4,580,677.68	4,018,394.03
运输工具	7,966,251.67	7,210,578.37
电子设备	14,377,790.11	13,444,983.57
办公设备	5,558,038.14	5,542,430.23
市政及公益性资产		
其他设备	41,185.03	51,794.33

8.19.3 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
市政及公益性资产	无产证	0.00
合计		<u>0.00</u>

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

8.20 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>67,001,815.12</u>	<u>1,860,954.39</u>		<u>65,140,860.73</u>
其中：房屋及建筑物	66,927,029.37	1,860,954.39		65,066,074.98
机器设备	74,785.75			74,785.75
二、累计折旧合计	<u>20,527,938.31</u>	<u>46,516.91</u>		<u>20,481,421.40</u>
其中：房屋及建筑物	20,521,706.17	46,516.91		20,475,189.26
机器设备	6,232.14			6,232.14
三、使用权资产账面净值合计				<u>44,659,439.33</u>
其中：房屋及建筑物				44,590,885.72
机器设备				68,553.61
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
五、使用权资产账面价值合计				<u>44,659,439.33</u>
其中：房屋及建筑物				44,590,885.72
机器设备				68,553.61

8.21 无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	<u>136,111,289.36</u>	<u>21,657,313.31</u>	<u>1,270,433.81</u>	<u>156,498,168.86</u>
其中：软件	109,861,290.82	21,657,313.31	1,270,433.81	130,248,170.32
土地使用权	1,080,000.00			1,080,000.00
非专利技术	1,000,000.00			1,000,000.00
交易席位费	24,169,998.54			24,169,998.54
二、累计摊销合计	<u>98,213,541.11</u>	<u>15,968,097.79</u>	<u>968,126.07</u>	<u>113,213,512.83</u>
其中：软件	72,310,222.57	15,858,099.79	968,126.07	87,200,196.29
土地使用权	900,000.00	60,000.00		960,000.00
非专利技术	1,000,000.00			1,000,000.00
交易席位费	24,003,318.54	49,998.00		24,053,316.54
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
非专利技术				
交易席位费				
四、账面价值合计	<u>37,897,748.25</u>			<u>43,284,656.03</u>
其中：软件	37,551,068.25			43,047,974.03
土地使用权	180,000.00			120,000.00
非专利技术				
交易席位费	166,680.00			116,682.00

8.22 开发支出

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

8.23 商誉

8.23.1 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97			1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72			274,208,582.72
合计	<u>1,518,620,139.69</u>			<u>1,518,620,139.69</u>

8.23.2 商誉减值准备

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

本公司的所有商誉已于购买日分摊至相关的资产组，分摊情况如下：

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	期末余额
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72	274,208,582.72
合 计	<u>1,518,620,139.69</u>	<u>1,518,620,139.69</u>

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

于 2021 年 12 月 31 日，所使用的市净率如下：

被投资单位名称或形成商誉的事项	市净率
爱建证券有限责任公司	1.90
陆家嘴国际信托有限公司	1.18

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

8.24 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期推销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
						本期结转销
装修费	124,721,405.12	25,723,464.37	54,179,461.36	20,929,480.39	75,335,927.74	售成本、合同结算
竹园绿地配套用房	57,730,874.04	4,735,110.92	2,319,126.52		60,146,858.44	
成衣街配套项目	16,451,546.84		486,471.72		15,965,075.12	
小陆家嘴 A 块项目	9,899,346.28		292,520.04		9,606,826.24	
香格里拉装修费		99,662,584.54	5,536,810.25		94,125,774.29	
前滩企业天地公共 空间品质提升		34,270,200.62	11,423,400.21		22,846,800.41	
体育公园游客中心	11,892,011.55	3,383,397.78	12,474,082.28		2,801,327.05	

项 目	期初余额	本期增加额	本期推销额	其他减少额	期末余额	其他减少的 原因
39-01 项目	1,203,556.05	533,337.03	1,736,893.08			
租赁佣金		22,918,819.04	2,594,780.22		20,324,038.82	
房屋使用权	245,932.63		81,977.52		163,955.11	
前滩 46-01 项目		47,055,872.23	11,365,628.12		35,690,244.11	
其他	625,759.85	1,317,452.83	860,130.70		1,083,081.98	
合 计	<u>222,770,432.36</u>	<u>239,600,239.36</u>	<u>103,351,282.02</u>	<u>20,929,480.39</u>	<u>338,089,909.31</u>	

8.25 递延所得税资产和递延所得税负债

8.25.1 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异	递延所得税资产/负 债	可抵扣/应纳税暂时 性差异
			负债	负债
一、递延所得税资产	<u>8,866,657,074.49</u>	<u>35,471,196,059.91</u>	<u>8,443,667,743.05</u>	<u>33,778,085,463.70</u>
资产减值准备	832,233,565.91	3,328,934,263.59	1,512,434,598.06	6,049,738,392.16
递延收益	149,779.41	599,117.64	160,477.94	641,911.76
投资性房地产折旧	91,610,996.20	366,443,984.79	99,654,427.78	398,617,711.10
应付利息	75,290,054.13	301,160,216.51	45,009,534.77	180,038,139.08
预收款项	3,879,525.14	15,518,100.56	761,234.73	3,044,938.93
预提土地增值税	1,897,769,504.44	7,591,078,017.76	1,958,095,694.57	7,832,382,778.27
预提费用	879,251,428.36	3,517,199,067.10	770,147,748.13	3,081,014,432.50
担保损失	27,474,024.25	109,896,097.00	27,474,024.25	109,896,096.98
可抵扣亏损	981,304,778.97	3,928,957,694.51	619,410,218.77	2,479,694,795.66
公允价值变动	586,628,774.07	2,346,515,096.28	24,433,774.81	97,735,099.22
内部交易未实现利得	2,360,582,640.72	9,442,330,562.85	1,910,177,165.88	7,640,708,663.52
预计毛利	303,283,649.37	1,213,770,427.15	374,045,478.20	1,496,567,635.33
预提职工薪酬	7,813,580.59	31,254,322.38	93,443,473.72	373,773,894.88
固定资产折旧	14,398,791.77	57,595,167.07	8,327,224.17	33,308,896.68
以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金融 资产的公允价值变动	88,225,636.22	352,902,544.87	107,742,784.17	430,971,136.67
无形资产摊销	3,293,043.92	13,172,175.66	3,002,229.42	12,008,917.69
税法上需摊销的费用	26,198,329.66	96,040,329.03	9,504,135.84	38,016,543.36
合伙企业先分后税	17,277,576.70	69,110,306.81	16,384,199.55	65,536,798.20
非货币性交换未实现利 得	234,948,415.30	939,793,661.20	234,948,415.30	939,793,661.20

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异	递延所得税资产/负 债	可抵扣/应纳税暂时 性差异
预计负债	172,881,098.21	691,524,392.82	172,382,625.78	689,530,503.12
收入确认时间性差异	160,397,509.82	641,590,039.29	360,409,733.93	1,441,638,935.72
征地人员吸养老费	70,895,351.65	283,581,406.60	74,085,351.65	296,341,406.60
其他	30,869,019.68	132,229,068.44	21,633,191.63	87,084,175.07
二、递延所得税负债	<u>934,573,741.97</u>	<u>3,738,294,967.80</u>	<u>387,856,500.60</u>	<u>1,551,576,232.38</u>
以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金融 资产的公允价值变动	60,066,496.91	240,265,987.63	59,964,027.50	240,006,339.98
利息资本化	552,718,940.61	2,210,875,762.42		
非同一控制下企业合并 公允价值调整	152,838,622.09	611,354,488.35	158,479,813.53	633,919,254.14
固定资产折旧	2,709,197.26	10,836,789.03	3,138,062.08	12,552,248.33
联营企业股权公允价值 计价	161,697,899.16	646,791,596.61	161,697,899.16	646,791,596.61
其他	4,542,585.94	18,170,343.76	4,576,698.33	18,306,793.32

8. 25. 2 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	88,285,738.61	79,420,966.46
可抵扣亏损	991,538,005.38	774,560,228.87
合 计	<u>1,079,823,743.99</u>	<u>853,981,195.33</u>

8. 25. 3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	期初余额	备注
2021		116,272,103.50	
2022	120,380,951.91	121,482,436.89	
2023	154,905,054.18	163,049,712.62	
2024	356,499,049.25	390,300,845.67	
2025	157,507,389.48	99,727,233.69	
2026	202,245,560.56		
合 计	<u>991,538,005.38</u>	<u>890,832,332.37</u>	

8.26 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加			本期减少		期末余额
		计提	转入	转回	其他		
商誉减值准备	647,698,134.65						<u>647,698,134.65</u>
发放贷款及垫款	301,112,016.90	9,893,911.81		943,378.57	299,130,000.00		<u>10,932,550.14</u>
资产减值准备							
坏账准备	<u>274,420,675.86</u>	<u>18,617,008.11</u>		<u>12,906,435.60</u>	<u>17,658,937.67</u>		<u>262,472,310.70</u>
其中：应收账款坏账准备	80,359,068.56	13,104,609.94		7,194,172.08			<u>86,269,506.42</u>
其他应收款坏账准备	66,089,442.75	795,101.62		5,712,263.52	17,658,937.67		<u>43,513,343.18</u>
长期应收款坏账准备	127,972,164.55	4717296.55					<u>132,689,461.1</u>
存货跌价准备	6,329,581.10						<u>6,329,581.1</u>
长期股权投资	49,411,291.00						<u>49,411,291.00</u>
资产减值准备							
固定资产减值准备	3,087,440,000.00						<u>3,087,440,000.00</u>
买入返售金融							
资产减值准备	14,436,052.66			14,436,052.66			
融出资金减值准备	207,325.74	3,274.92					<u>210,600.66</u>
货币资金减值准备	294,673.93			13,903.36			<u>280,770.57</u>
结算备付金减值准备	106,653.49			22,582.50			<u>84,070.99</u>
存出保证金减值准备	4,038.62			332.93			<u>3,705.69</u>
债权投资减值准备	3,168,271.42	1,722,900.68		2,785,920.02			<u>2,105,252.08</u>
抵债资产减值准备	55,700,000.00				55,700,000.00		
合计	<u>4,440,328,715.37</u>	<u>30,237,095.52</u>		<u>31,108,605.64</u>	<u>372,488,937.67</u>		<u>4,066,968,267.58</u>

8.27 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		29,160,000.00
质保金	4,683,496.49	
合计	<u>4,683,496.49</u>	<u>29,160,000.00</u>

8.28 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	26,498,849,011.17	23,383,005,751.44
同业借款	481,004,369.48	510,990,244.44
收益凭证	150,970,456.14	121,769,649.19
合计	<u>27,130,823,836.79</u>	<u>24,015,765,645.07</u>

注 1：截至 2021 年 12 月 31 日，收益凭证为向兴业银行股份有限公司借入，其票面利

率为 3.50%–6.60%。

8.29 应付账款

8.29.1 应付账款按账龄列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	3,517,149,528.68	2,831,532,270.32
1 至 2 年	902,687,023.09	338,446,964.32
2 至 3 年	154,884,067.59	230,462,885.30
3 年以上	137,826,722.42	70,037,632.47
合 计	<u>4,712,547,341.78</u>	<u>3,470,479,752.41</u>

注：于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,195,397,813.10 元，主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。

8.30 预收款项

8.30.1 预收款项明细

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	435,649,296.91	547,637,561.61
1 年以上	7,330,002.31	311,134,377.71
合 计	<u>442,979,299.22</u>	<u>858,771,939.32</u>

8.31 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收房地产销售款	13,215,737,568.08	14,180,631,086.07
预收基金报酬收入	3,524,137,676.91	
预收信托报酬收入	204,456,029.45	210,172,663.86
其他	217,643,484.89	315,915,275.57
合 计	<u>17,161,974,759.33</u>	<u>14,706,719,025.50</u>

8.32 代理买卖证券款

项 目	期末余额	期初余额
普通经纪业务	<u>2,237,267,290.57</u>	<u>2,303,398,184.23</u>
个人	2,076,306,741.02	2,015,102,126.70
机构	160,960,549.55	288,296,057.53
信用业务	<u>79,799,686.56</u>	<u>77,930,084.93</u>
个人	78,653,249.92	77,914,750.48
机构	1,146,436.64	15,334.45
加：应付利息		

合 计	<u>2,317,066,977.13</u>	<u>2,381,328,269.16</u>
-----	-------------------------	-------------------------

8.33 应付职工薪酬

8.33.1 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	611,399,950.43	1,094,164,199.63	1,489,379,636.74	216,184,513.32
二、离职后福利-设定提存计划	5,804,387.05	182,858,415.04	179,341,051.32	9,321,750.77
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	<u>617,204,337.48</u>	<u>1,277,022,614.67</u>	<u>1,668,720,688.06</u>	<u>225,506,264.09</u>

8.33.2 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	590,840,835.56	770,523,067.91	1,165,080,058.22	196,283,845.25
二、职工福利费	777,024.00	45,484,975.47	44,819,977.59	1,442,021.88
三、社会保险费	<u>3,874,597.31</u>	<u>86,083,422.86</u>	<u>85,646,080.79</u>	<u>4,311,939.38</u>
其中：医疗保险费	3,275,804.38	81,330,576.20	80,725,179.48	3,881,201.10
工伤保险费	381,117.72	2,956,820.19	2,945,028.86	392,909.05
生育保险费	217,675.21	1,728,993.77	1,908,839.75	37,829.23
其他		67,032.70	67,032.70	
四、住房公积金	10,271,656.25	92,292,819.87	91,853,848.77	10,710,627.35
五、工会经费和职工教育经费	5,630,386.77	14,903,401.32	16,906,852.56	3,626,935.53
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	5,450.54	84,876,512.20	85,072,818.81	-190,856.07
合 计	<u>611,399,950.43</u>	<u>1,094,164,199.63</u>	<u>1,489,379,636.74</u>	<u>216,184,513.32</u>

8.33.3 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费	5,419,218.31	152,876,450.19	149,500,771.33	8,794,897.17
二、失业保险费	385,168.74	5,444,025.14	5,302,340.28	526,853.60
三、企业年金缴费		6,253,951.86	6,253,951.86	
四、补充养老保险		18,283,987.85	18,283,987.85	
合 计	<u>5,804,387.05</u>	<u>182,858,415.04</u>	<u>179,341,051.32</u>	<u>9,321,750.77</u>

8.34 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税	2,015,997,103.39	2,709,046,924.78	2,985,949,165.73	1,739,094,862.44
个人所得税	11,438,535.79	131,311,500.69	112,158,345.21	30,591,691.27
增值税	206,844,884.96	1,021,731,811.46	958,631,304.23	269,945,392.19
房产税	95,818,121.62	256,899,697.81	251,907,358.45	100,810,460.98
土地增值税	6,166,469,020.82	3,799,207,604.04	3,722,459,981.95	6,243,216,642.91
土地使用税	2,434,405.97	14,363,305.81	14,134,663.64	2,663,048.14
印花税	1,650,483.77	32,375,041.09	28,129,790.56	5,895,734.30
车船使用税		16,913.80	16,913.80	
教育费附加	1,467,616.96	43,943,103.03	38,828,164.21	6,582,555.78
城市维护建设税	14,716,498.62	45,732,764.95	47,907,799.30	12,541,464.27
地方教育费附加	115,347.19	1,910,607.09	1,369,225.65	656,728.63
河道工程维护管理费	168,287.27	395,192.01	559,837.55	3,641.73
契税	211,286,042.64	-2,880,176.04	208,405,866.60	
其他	1,673,679.31	239,991.33		1,913,670.64
合计	<u>8,730,080,028.31</u>	<u>8,054,294,281.85</u>	<u>8,370,458,416.88</u>	<u>8,413,915,893.28</u>

8.35 其他应付款

8.35.1 其他应付款分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息	312,419,397.34	166,667,621.99
应付股利	6,984,905.37	4,487,350.49
其他应付款	21,024,199,580.66	20,620,582,858.14
合计	<u>21,343,603,883.37</u>	<u>20,791,737,830.62</u>

8.35.2 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
银行借款利息	40,195,463.07	5,692,887.97
企业债券利息	272,223,934.27	159,048,219.18
其他利息		1,926,514.84
合计	<u>312,419,397.34</u>	<u>166,667,621.99</u>

8.35.3 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	6,984,905.37	4,487,350.49
合计	<u>6,984,905.37</u>	<u>4,487,350.49</u>

8.35.4 其他应付款

8.35.4.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
公共及基础设施建设费	8,132,272,603.42	7,313,396,112.80
财政预付款	1,198,930,335.57	1,198,930,335.57
非结算性款项	6,921,992,992.75	6,866,857,911.33
往来款	1,967,285,696.09	2,475,372,129.60
保证金及押金	1,284,813,863.51	1,622,501,379.40
土地储备金	450,402,634.12	238,811,780.96
对外担保	109,896,096.98	109,896,096.98
合作诚意金	18,466,395.30	27,361,205.60
其他	940,138,962.92	767,455,905.90
合 计	<u>21,024,199,580.66</u>	<u>20,620,582,858.14</u>

8.35.4.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
前滩地块项目	1,198,930,335.57	尚未结算
上海浦东土地控股（集团）有限公司	889,163,935.14	尚未结算
补地价	133,847,938.36	未支付的补地价款
中国华源集团有限公司	109,896,096.98	担保款项
上海申通轨道交通研究咨询有限公司	50,000,000.00	地铁 7 号线往来款
上海张杨商业建设有限公司	26,192,722.88	尚未索要
六里地块征地税费	24,166,951.25	尚未索要
上海隆宇企业发展有限公司	20,752,745.20	尚未索要
上海由由（集团）股份有限公司	17,682,139.59	尚未索要
公寓租赁保证金	13,666,701.34	保证金及押金
科思创（上海）投资有限公司	8,622,351.90	租赁保证金
瑞庭网络技术（上海）有限公司	8,425,865.69	租赁保证金
上海金刚房地产开发公司	8,246,608.96	尚未索要
金杨七街坊	7,349,114.79	代管维修费
上海陆洋经济联合发展有限公司	7,090,000.00	预提的土地使用款
利乐包装（昆山）有限公司	6,182,865.60	租赁保证金
合 计	<u>2,530,216,373.25</u>	

8.36 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	10,278,006,035.30	6,844,476,485.38
1年内到期的应付债券	5,506,000,000.00	6,462,966,170.40
1年内到期的租赁负债	17,739,555.93	
合 计	<u>15,801,745,591.23</u>	<u>13,307,442,655.78</u>

8.37 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
应付信托受益人款项	2,267,256,072.22	855,740,173.07
预收房款销项税	1,136,896,241.40	450,544,567.34
应付资产管理计划优先级份额(b)	70,465,573.64	64,359,614.41
其他	2,487,943,051.92	4,421,768,757.15
合 计	<u>5,962,560,939.18</u>	<u>5,792,413,111.97</u>

8.38 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
质押借款	778,375,884.90	5,342,002,370.28	3.80%-5.225%
抵押借款	15,285,829,417.22	5,719,490,863.33	3.80%-4.41%
保证借款	1,900,000,000.00	2,000,000,000.00	3.80%-5.225%
信用借款	6,041,980,724.74	4,337,000,000.00	3.82%-4.26%
合 计	<u>24,006,186,026.86</u>	<u>17,398,493,233.61</u>	

8.38.1 抵押借款明细

项目	借款余额	抵押物
御桥项目康德学校	385,995,169.39	御桥 03-01 地块土地使用权
御桥 04B-03 项目	395,260,672.20	御桥 04B-03 地块土地使用权
御桥 10B-04 项目	419,762,901.22	御桥 10B-04 地块土地使用权
御桥 11A-06 项目	539,000,000.00	御桥 11A-06 地块土地使用权
御桥 04A-01 项目	268,101,204.16	御桥 04A-01 地块土地使用权
御桥 10A-02 项目	249,117,865.00	御桥 10A-02 地块土地使用权
御桥 03B-03 项目	210,000,000.00	御桥 03B-03 地块土地使用权
前滩九宫格 41#、42#、47#、53#地块住宅项目	1,246,458,615.14	长租房 (41#、42#、47#、53#地块) 土地使用权及在建工程
前滩 45-01 地块项目	681,669,889.63	前滩纽大 45-01 地块土地使用权
前滩企业天地一期	890,000,000.00	前滩企业天地一期现房抵押、应收租金质押
四方城 27-01 开发建设	551,126,853.21	三林镇 107 街坊 1/27 丘土地使用权
四方城 23-01 开发建设	674,589,811.76	前滩 23-01 地块土地使用权

项目	借款余额	抵押物
四方城 19-01 开发建设	579,188,652.60	前滩 19-01 地块土地使用权
四方城 20-01 开发建设	653,071,466.38	前滩四方城 20-01 地块土地使用权 (三林镇 107 街坊 1/19 丘)、(条件成熟后) 在建工程
前滩 08-02 地块项目	158,621,000.22	前滩 08-02 地块土地使用权
前滩 13-01 地块项目	181,016,964.04	前滩 13-01 地块土地使用权
前滩 21-03 项目	618,672,026.54	前滩 21-03 地块土地使用权
前滩 21-02 地块	880,242,973.07	前滩 21-02 地块土地使用权
前滩 16-01 项目	980,870,534.21	三林镇 107 街坊 1/17 丘土地使用权
媒体城 07-02	100,434,200.55	林镇 107 街坊 1/8 丘国有建设用地使用权
11-01 项目	80,729,547.32	前滩 11-01 地块土地使用权
1/24 丘地块项目	259,400,000.00	三林镇 107 街坊 1/24 丘地块的国有土地使用权及投资性房地产
1/22 丘地块项目	723,450,000.00	三林镇 107 街坊 1/22 丘地块的国有土地使用权及地上建筑物
张江 75-02 项目	494,721,594.65	张江 75-02 地块
张江 73-02、74-01 项目	625,277,695.29	张江 73-02、张江 74-01 地块
张江 56-01 项目	661,051,132.18	张江 56-01 地块
张江 57-01 项目	940,286,264.13	张江 57-01 地块
川沙 C04-13、C04-14 项目	440,275,880.81	川沙 C04-13、C04-14 地块
川沙 C06-01、C06-02 项目	160,785,445.89	川沙 C06-01、C06-02 地块
前滩 54-01 项目	236,651,057.63	前滩 54-01 地块
合计	<u>15,285,829,417.22</u>	

8.38.2 质押借款明细

债务人	借款余额	抵押物
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	778,375,884.90	子公司上海陆家嘴金融发展有限公司的 100% 股权
合计	<u>778,375,884.90</u>	

8.39 应付债券

项目	期末余额	期初余额
14 陆金开 MNT002	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
16 陆嘴 01		4,962,966,170.40
18 陆债 01	500,000,000.00	500,000,000.00
18 陆债 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 陆债 01	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
19 陆债 03	700,000,000.00	700,000,000.00
19 陆嘴 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 陆嘴 MTN002	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

20 陆嘴 01	2, 000, 000, 000. 00	2, 000, 000, 000. 00
企业债 21 陆嘴债 01	2, 000, 000, 000. 00	
企业债 21 陆嘴债 02	2, 000, 000, 000. 00	
公司债 21 陆集 01	2, 000, 000, 000. 00	
公司债 21 陆集 02	2, 382, 000, 000. 00	
21 陆金开 MTN001	1, 000, 000, 000. 00	
21 陆金开 MTN002	4, 000, 000, 000. 00	
21LJZ 优	5, 000, 000, 000. 00	
21LJZ2 优	1, 845, 000, 000. 00	
小计	<u>33, 227, 000, 000. 00</u>	<u>17, 962, 966, 170. 40</u>
减：一年内到期的应付债券		
18 陆债 01	500, 000, 000. 00	
18 陆债 02	1, 000, 000, 000. 00	
16 陆嘴 01	4, 962, 966, 170. 40	
19 陆债 01	2, 800, 000, 000. 00	
19 陆债 03	700, 000, 000. 00	
19 陆嘴 MTN001	1, 000, 000, 000. 00	
19 陆嘴 MTN002	1, 000, 000, 000. 00	
21LJZ 优	4, 000, 000. 00	
21LJZ2 优	2, 000, 000. 00	
合计	<u>27, 721, 000, 000. 00</u>	<u>11, 500, 000, 000. 00</u>

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本年发行	按面值计提 利息	溢折价 摊销	转入一年内到期 部分		期末余额
									本期偿还	部分	
14 陆金开 MNT002 注 (1)	4,000,000,000.00	2014-9-4	10 年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00						4,000,000,000.00
16 陆嘴 01 注 (2)	5,000,000,000.00	2016-7-5	5 年	5,000,000,000.00	4,962,966,170.40				4,962,966,170.40		
18 陆债 01 (注 3)	500,000,000.00	2018-3-26	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00						500,000,000.00
18 陆债 02 注 (4)	1,000,000,000.00	2018-10-26	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00
19 陆债 01 (注 5)	2,800,000,000.00	2019-3-4	3 年	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00						2,800,000,000.00
19 陆债 03 (注 6)	700,000,000.00	2019-5-10	3 年	700,000,000.00	700,000,000.00						700,000,000.00
19 陆嘴 MTN001 (注 7)	1,000,000,000.00	2019-7-25	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00
19 陆嘴 MTN002 (注 8)	1,000,000,000.00	2019-9-25	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00
20 陆嘴 01 (注 9)	2,000,000,000.00	2020-6-16	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00						2,000,000,000.00
企业债 21 陆嘴债 01 (注 10)	2,000,000,000.00	2021-2-3	3 年	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00				2,000,000,000.00
企业债 21 陆嘴债 02 (注 11)	2,000,000,000.00	2021-3-29	3 年	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00				2,000,000,000.00
公司债 21 陆集 01(注 12)	2,000,000,000.00	2021-5-31	5 年	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00				2,000,000,000.00
公司债 21 陆集 02(注 13)	2,382,000,000.00	2021-6-22	5 年	2,382,000,000.00			2,382,000,000.00				2,382,000,000.00
21 陆金开 MTN001(注 14)	1,000,000,000.00	2021-2-24	5 年	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
21 陆金开 MTN002(注 15)	4,000,000,000.00	2021-3-17	4 年	4,000,000,000.00			4,000,000,000.00				4,000,000,000.00
21LJZ 优 (注 16)	5,000,000,000.00	2021-7-22	18 年	5,000,000,000.00			5,000,000,000.00			4,000,000.00	4,996,000,000.00
21LJZ2 优 (注 17)	1,845,000,000.00	2021-11-12	18 年	1,845,000,000.00			1,845,000,000.00			2,000,000.00	1,843,000,000.00
小计	38,227,000,000.00			38,227,000,000.00	17,962,966,170.40		20,227,000,000.00		4,962,966,170.40	5,506,000,000.00	27,721,000,000.00
一年内到期部分期末余额											
18 陆债 01					500,000,000.00						
18 陆债 02					1,000,000,000.00						

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本年发行	按面值计提		本期偿还	转入一年内到期部分	期末余额
							利息	溢价 摊销			
16 陆嘴 01					4,962,966,170.40						
小计					<u>6,462,966,170.40</u>						
合计	<u>38,227,000,000.00</u>			<u>38,227,000,000.00</u>	<u>11,500,000,000.00</u>	<u>20,227,000,000.00</u>			<u>4,962,966,170.40</u>	<u>5,506,000,000.00</u>	<u>27,721,000,000.00</u>

注 1: 本公司发行的 2014 年度第一期中期票据(简称: 14 陆金开 MTN001, 代码: 101451021, 期限 5 年, 每张面值为人民币 100 元, 票面利率为 5.90%)计人民币 10 亿元。本公司发行的 2014 年度第二期中期票据, (简称: 14 陆金开 MTN002, 代码: 101451039), 期限 10 年, 每张面值为人民币 100 元, 发行票面利率为 6%, 计人民币 40 亿元。

注 2: 经上海证券交易所上证债(审) [2016]136 号文核准, 本公司于 2016 年 7 月 5 日发行票面金额为 100 元的公司债券共计 50,000,000 张。债券票面年利率为 3.01%, 每年付息一次, 无担保。债券期限为 5 年期, 附第 3 期末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权, 票面利率询价预设区间为 2.80%–3.30%。

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

注 4: 经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]743 号文核准, 本公司于 2018 年 10 月 26 日发行公司债券, 此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 4.15%, 每年付息一次。

注 5: 经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]743 号文核准, 本公司于 2019 年 3 月 4 日发行公司债券, 此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 3.95%, 每年付息一次。

注 6: 经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]743 号文核准, 本公司于 2019 年 5 月 10 日发行公司债券, 此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 3.88%, 每年付息一次。

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

注 8: 本公司 2019 年 9 月 25 日发行 2019 年度第二期中期票据 10 亿元, 发行利率为 3.58%, 发行期限 3 年, 债券代码 101901301。主承销商、簿记管理人为中国银行, 联席主承销商为中国工商银行, 该债券按年单利计息, 每年付息一次, 到期一次还本, 兑付日为 2022 年 9 月 25 日。

注 9: 本公司 2020 年 6 月 18 日发行 2020 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 20 亿元，发行利率为 3.13%，期限 3 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，据上证公告(债券)[2020]1770 号文，此债券于 2020 年 6 月 30 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“152500”。

注 10: 本公司 2021 年 2 月 3 日发行“2021 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 20 亿元”，发行利率为 3.78%，期限 3 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。据上证公告(债券)[2021]4398 号文，此债券于 2021 年 2 月 9 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“152746”。

注 11: 本公司 2021 年 3 月 29 日发行“2021 年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 20 亿元”，发行利率为 3.60%，期限 3 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。据上证公告(债券)[2021]4946 号文，此债券于 2021 年 4 月 2 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“152802”。

注 12: 本公司 2021 年 5 月 13 日发行“上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）20 亿元”，发行利率为 3.43%，期限 5 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。据上证公告(债券)[2021]5488 号文，此债券于 2021 年 5 月 19 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“188105”。

注 13: 本公司 2021 年 6 月 22 日发行“上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）23.82 亿元”，发行利率为 3.60%，期限 5 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。据上证公告(债券)[2021]5876 号文，此债券于 2021 年 6 月 29 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“188288”。

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

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

注 16：本公司发行的海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划，(简称：21LJZ 优，代码：189847)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，预期收益率为 3.75%，计人民币 50 亿元。

注 17：本公司发行的海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划，(简称：21LJZ2 优，代码：193418)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，预期收益率为 3.75%，计人民币 18.45 亿元。

8.40 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	62,394,128.78	
减：未确认的融资费用	2,168,215.93	
重分类至一年内到期的非流动负债	37,352,868.54	
租赁负债净额	22,873,044.31	

8.41 长期应付款

8.41.1 长期应付款分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	944,163,991.34	62,494,659.32	91,118,039.47	915,540,611.19
合计	<u>944,163,991.34</u>	<u>62,494,659.32</u>	<u>91,118,039.47</u>	<u>915,540,611.19</u>

8.41.2 长期应付款项期末余额最大的前5项

项目	期末余额	期初余额
征地吸劳基金	893,302,384.45	922,544,586.25
售后公房专款	4,699,484.21	4,095,380.78
物业维修基金	16,720,600.73	15,000,000.00
其他	818,141.80	803,423.58
合计	<u>915,540,611.19</u>	<u>942,443,390.61</u>

8.42 长期应付职工薪酬

8.42.1 长期应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债				
二、辞退福利				
三、其他长期福利				
四、职工奖福基金	59,942,530.26		1,542,786.66	58,399,743.60
合计	<u>59,942,530.26</u>		<u>1,542,786.66</u>	<u>58,399,743.60</u>

8.43 预计负债

项目	期末余额	期初余额
土地增值税拨备	1,327,192,181.46	2,467,220,498.05
合计	<u>1,327,192,181.46</u>	<u>2,467,220,498.05</u>

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

8.44 递延收益明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	30,627,972.34	1,000,000.00	4,570,907.83	27,057,064.51
合计	<u>30,627,972.34</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>4,570,907.83</u>	<u>27,057,064.51</u>

与政府补助有关的其他信息：

补助项目	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额	与资产/收益相关
			计入损益	返还		
2017 年临港地区服务业专项项目扶持资金	2,000,000.00				2,000,000.00	与收益相关
养老机构开办补贴	689,260.54			689,260.54		与资产相关
重庆璧山财政局关于落实金融机构入驻金融街补助项目	9,183,012.71		455,519.76		8,727,492.95	与资产相关
音皇音乐中心项目	3,000,000.00		3,000,000.00			与资产相关
丹阳丘陵山区农业综合开发项目财政补贴	641,911.76		42,794.12		599,117.64	与资产相关
西安市金融办关于西安市加快金融业发展扶持项目	1,783,333.33	1,000,000.00	383,333.41		2,399,999.92	与资产相关
住保中心住房租赁市场发展项目补贴	13,330,454.00				13,330,454.00	与资产相关
合计	<u>30,627,972.34</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>3,881,647.29</u>	<u>689,260.54</u>	<u>27,057,064.51</u>	

8.45 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
应付信托受益人款项	1,303,216,157.34	1,856,941,000.00
合计	<u>1,303,216,157.34</u>	<u>1,856,941,000.00</u>

8.46 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	2,357,305,704.00	100.00	100,000,000.00		2,457,305,704.00	100.00
合计	<u>2,357,305,704.00</u>	<u>100.00</u>	<u>100,000,000.00</u>		<u>2,457,305,704.00</u>	<u>100.00</u>

注：2021 年 4 月 27 日上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对上海陆家嘴（集团）有限公司追加投资由资本公积转增实收资本 100,000,000.00 元。

8.47 资本公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、资本溢价	3,897,382,957.83			3,897,382,957.83
二、其他资本公积	6,138,290,511.81	1,009,086,851.95	105,979,096.03	7,041,398,267.73
合计	<u>10,035,673,469.64</u>	<u>1,009,086,851.95</u>	<u>105,979,096.03</u>	<u>10,938,781,225.56</u>

注 1：2021 年 4 月 27 日上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对上海陆家嘴（集团）有限公司追加投资导致资本公积增加 1,000,000,000.00 元，由资本公积转增实收资本 100,000,000.00 元。

注 2：本年国资委将上海浦东国际展览公司股权无偿划入本公司，计入持有待售资产 5,780,345.36 元，同时计入资本公积（其他资本公积）5,780,345.36 元。

注 3：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司向其持有 55% 股份的子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司购买其持有的明城酒店管理有限公司的 100% 股权，相应的本集团对上海明城酒店管理有限公司的持股比例自 55% 上升至 100%，因购买少数股权新增加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，计 3,306,506.59 元。

注 4：权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响减少资本公积 5,979,096.03 元。

8.48 盈余公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积金	1,067,293,626.18	132,304,321.29		1,199,597,947.47
任意盈余公积金	1,353,180,716.02	132,304,321.29		1,485,485,037.31
合计	<u>2,420,474,342.20</u>	<u>264,608,642.58</u>		<u>2,685,082,984.78</u>

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按母公司净利润的 10% 提取法定盈余公积和任意盈余公积金，若母公司当期亏损，则当期不提取盈余公积。

8.49 一般风险准备明细情况

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一般风险准备	198,425,618.09	35,540,336.05		233,965,954.14
合计	198,425,618.09	35,540,336.05		233,965,954.14

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

8.50 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	13,420,358,042.73	11,432,587,286.15
加: 会计政策变更		
其他		
本年年初余额	<u>13,420,358,042.73</u>	<u>11,432,587,286.15</u>
本年增加额	<u>4,410,386,274.80</u>	<u>2,897,478,391.78</u>
其中: 本年归属于母公司所有者净利润转入	4,410,386,274.80	2,897,478,391.78
本年减少额	<u>1,082,468,978.63</u>	<u>909,707,635.2</u>
其中: 本年提取盈余公积数	264,608,642.58	
本年提取一般风险准备	35,540,336.05	23,607,635.20
本年分配现金股利数	782,320,000.00	886,100,000.00
其他减少		
本年期末余额	<u>16,748,275,338.90</u>	<u>13,420,358,042.73</u>

8.51 营业收入、营业成本

8.51.1 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>23,986,610,150.83</u>	<u>10,398,361,083.78</u>	<u>27,690,506,621.30</u>	<u>10,538,324,880.02</u>
房产销售	15,759,935,686.93	5,494,570,964.05	20,853,139,502.74	6,699,766,786.36
房产租赁	4,676,225,373.64	1,614,404,845.42	3,932,037,132.39	949,625,019.33
物业管理	1,786,552,343.62	1,600,004,255.83	1,648,676,441.16	1,349,852,746.35
工程收入	755,514,999.76	717,216,458.97	595,045,849.98	632,132,553.88
金融业务	539,939,450.52	516,065,903.91	406,110,491.34	624,474,502.24
酒店收入	151,596,058.97	190,249,851.32	83,175,641.19	75,098,392.19
服务收入	116,058,842.45	115,208,194.24	62,362,185.09	81,203,102.40
美术馆运营	85,304,871.04	119,922,522.98		
投资性房地产处置收入	80,510,707.89	27,006,971.67	82,996,140.89	18,793,552.08
其他收入	23,680,221.36	899,625.54	25,521,740.88	105,513,068.00
土地租赁	10,772,976.35		1,336,916.59	
文创收入	518,618.30	355,018.04		
土地转让及地块配套		2,456,471.81	104,579.05	1,865,157.19
2. 其他业务小计	<u>58,388,871.40</u>	<u>63,986,762.49</u>	<u>40,379,755.08</u>	<u>52,105,537.91</u>
其他收入	58,388,871.40	63,986,762.49	40,379,755.08	52,105,537.91
合计	<u>24,044,999,022.23</u>	<u>10,462,347,846.27</u>	<u>27,730,886,376.38</u>	<u>10,590,430,417.93</u>

其中金融业务收入

项目	本年发生额	上年发生额
金融业务投资收益	424,787,218.97	910,471,665.92
公允价值变动收益	115,521,190.28	-503,300,911.29
汇兑损益	-368,958.73	-1,060,263.29
合计	<u>539,939,450.52</u>	<u>406,110,491.34</u>

金融业务业务成本及管理费

项目	本年发生额	上年发生额
工资社保等	343,425,825.01	430,587,968.72
资产折旧/摊销	43,630,988.71	39,351,999.09
房屋费用	30,702,361.48	39,037,443.32
办公费用	26,494,662.65	29,707,770.29
业务招待费	16,758,582.59	16,897,256.27
中介机构费用	16,261,004.14	10,655,335.71
广告宣传费	8,393,479.66	8,022,153.80
差旅费	5,708,893.51	6,141,057.17
车辆使用费	4,592,197.74	3,044,763.19
投资者保护基金	2,701,315.18	1,497,424.20
修理费	792,651.55	728,310.65
税费	23,537.11	464,151.07
其他	16,580,404.58	38,338,868.76
合计	<u>516,065,903.91</u>	<u>624,474,502.24</u>

8.52 利息净收入

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入:		
存放金融同业利息收入	<u>81,767,132.71</u>	<u>64,452,761.91</u>
其中: 自有资金存款利息收入	35,085,202.31	14,773,600.34
客户资金存款利息收入	46,681,930.40	49,679,161.57
买入返售金融资产利息收入	46,383,043.86	9,136,322.00
融资融券利息收入	67,499,943.14	67,841,900.24
应收款项类投资利息收入	157,826,761.81	106,406,636.51
债权投资利息收入	431,389,880.26	513,191,961.89
小计	<u>784,866,761.78</u>	<u>761,029,582.55</u>

利息支出:

项目	本年发生额	上年发生额
客户资金存款利息支出	9,890,668.67	10,688,565.01
卖出回购金融资产利息支出	2,840.77	3,136,626.32
银行借款利息支出	55,017,266.75	58,452,382.21
信托计划利息支出	172,935,692.59	184,088,664.03
拆入资金利息支出		1,829,275.40
资管计划利息支出	6,105,959.23	-91,886,519.37
信保基金借款利息支出	15,137,026.21	12,654,425.00
小计	<u>259,089,454.22</u>	<u>178,963,418.60</u>
利息净收入	<u>525,777,307.56</u>	<u>582,066,163.95</u>

8.53 手续费及佣金净收入

8.53.1 按项目列示

项目	本期发生额	上期发生额
证券经纪业务净收入	<u>126,491,427.20</u>	<u>131,504,026.59</u>
——证券经纪业务收入	<u>183,664,211.92</u>	<u>194,152,450.44</u>
——代理买卖证券业务	174,172,914.94	181,590,273.46
交易单元席位租赁	8,570,570.52	10,532,823.22
代销金融产品业务	920,726.46	2,029,353.76
——证券经纪业务支出	<u>57,172,784.72</u>	<u>62,648,423.85</u>
——代理买卖证券业务	57,172,784.72	62,648,423.85
投资银行业务净收入	<u>53,053,235.81</u>	<u>79,777,059.72</u>
——投资银行业务收入	<u>54,259,386.76</u>	<u>79,949,135.19</u>
——证券承销业务	<u>47,646,226.41</u>	<u>58,273,584.90</u>
证券保荐业务		10,047,169.81
财务顾问业务	6,613,160.35	11,628,380.48
——投资银行业务支出	<u>1,206,150.95</u>	<u>172,075.47</u>
——证券承销业务	1,206,150.95	77,735.85
证券保荐业务		94,339.62
资产管理业务净收入	<u>30,327.76</u>	<u>7,303,892.22</u>
——资产管理业务收入	30,327.76	7,303,892.22
投资咨询业务净收入	<u>4,297,897.45</u>	<u>5,936,232.37</u>
——投资咨询业务收入	4,297,897.45	5,936,232.37
——投资咨询业务支出		
其他手续费及佣金净收入	<u>1,690,801,818.53</u>	<u>1,276,345,037.30</u>
——其他手续费及佣金收入	1,690,801,818.53	1,276,345,037.30

——其他手续费及佣金支出

合 计	<u>1,874,674,706.75</u>	<u>1,500,866,248.20</u>
其中：手续费及佣金收入合计	<u>1,933,053,642.42</u>	<u>1,563,686,747.52</u>
手续费及佣金支出合计	<u>58,378,935.67</u>	<u>62,820,499.32</u>

8.54 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	122,568,156.53	165,572,475.43
广告费	49,211,277.43	57,190,333.13
管理酬金	47,232,191.61	
物业管理费	15,020,999.33	54,911,441.66
销售系统摊销	8,809,676.03	7,268,439.91
长期待摊费用摊销	5,536,810.25	
推广活动费	2,199,125.29	14,306,145.10
维修装修费	1,162,143.79	7,054.88
其他	34,827,732.73	41,703,966.25
合 计	<u>286,568,112.99</u>	<u>340,959,856.36</u>

8.55 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	421,134,141.86	337,631,032.00
聘请中介机构费	54,382,581.15	41,624,499.16
折旧费	42,891,754.93	20,675,611.77
长期待摊费用摊销	2,440,458.20	3,168,534.62
低值易耗品摊销	1,204,903.16	545,873.00
差旅费	147,923.61	253,091.67
业务招待费	112,032.31	22,411.30
咨询费	94,489.62	15,582,556.75
党建工作经费		122,736.75
其他	67,822,765.57	70,949,223.10
合 计	<u>590,231,050.41</u>	<u>490,575,570.12</u>

8.56 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,251,224,412.44	1,919,908,853.58
减：利息收入	103,052,147.52	97,648,500.41
金融机构手续费	4,426,859.39	11,473,321.05
汇兑损益	-2,493,962.39	4,461,264.95

项目	本期发生额	上期发生额
其他	6,560,584.73	2,281,295.68
合计	<u>2,156,665,746.65</u>	<u>1,840,476,234.85</u>

8.57 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	161,814,189.32	128,710,414.47
增值税减免	60,119.75	20,947,654.76
进项税加计抵扣	13,472,062.38	4,012,174.06
个税手续费及三代手续费返还	3,193,607.79	3,340,896.45
残疾人超额奖励	363,828.40	1,332,630.30
浦东新区超比例残疾人就业单位奖励	41,448.80	37,973.60
上海市残疾人就业服务中心奖励款	27,008.20	12,975.60
《中国物业管理》稿费上交		1,000.00
其他	820,789.15	990,600.45
合计	<u>179,793,053.79</u>	<u>159,386,319.69</u>

8.57.1 政府补助

项目	本年发生额	上年发生额
金融业扶持基金等	63,272,911.62	58,619,285.58
政府扶持基金	54,365,788.76	55,152,572.77
保障性租赁住宅一次性补助	32,092,700.50	
老旧小区物业管理达标补助	5,849,152.22	5,818,732.94
浦东美术馆运营补贴	4,930,880.00	
培训及以工代训经费补贴	505,518.27	202,146.00
稳岗补贴	171,624.07	2,395,072.14
临港专项补贴	91,300.00	422,800.00
丹阳丘陵山区农业综合开发项目财政补贴款	42,794.12	42,794.12
国三柴油车提前报废补贴	23,000.00	
吸纳就业补贴	10,300.00	
丹阳市劳动就业管理中心失业保险基金款	2,700.00	571.20
锦延路新建工程土地征收补偿款		5,525,000.00
购置房产补贴	455,519.76	531,439.72
合计	<u>161,814,189.32</u>	<u>128,710,414.47</u>

8.58 投资收益

8.58.1 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-25,741,243.10	-467,123,604.76
处置长期股权投资产生的投资收益	1,103,215.40	120,581,340.82
交易性金融资产持有期间的投资收益	197,692.03	11,682,008.10
处置交易性金融资产取得的投资收益	19,194,988.17	56,612,093.06
处置其他债权投资取得的投资收益	2,429,209.41	
银行理财产品收益	179,564,991.83	31,571,989.39
委托贷款利息收入	16,888,004.69	10,484,744.87
合 计	193,626,227.21	-236,191,428.52

8.59 公允价值变动收益

8.59.1 公允价值变动收益明细情况

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
金融资产公允价值变动	24,057,682.33	8,595,787.89
合 计	<u>24,057,682.33</u>	<u>8,595,787.89</u>

8.60 信用减值损失

8.60.1 信用减值损失明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-5,910,437.86	-28,652,831.67
其他应收款坏账损失	4,702,161.90	-2,459,761.37
长期应收款坏账损失	-4,717,296.55	
债权投资信用减值损失	1,063,019.34	1,299,225.78
发放贷款及垫款减值损失	-8,950,533.24	-1,041,807.97
金融资产减值损失	14,436,052.66	6,586,713.32
其他资产减值损失	33,543.87	-20,595.44
合 计	<u>656,510.12</u>	<u>-24,289,057.35</u>

8.61 资产减值损失

8.61.1 资产减值损失明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		-2,806,107.19
可供出售金融资产减值损失		-4,534,701.68
固定资产减值损失		-948,065,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
其他减值损失		-1,369,000.00
合计		<u>-956,774,808.87</u>

8.62 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	544,267.43	659,641.98	544,267.43
合计	<u>544,267.43</u>	<u>659,641.98</u>	<u>544,267.43</u>

8.63 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	370,551.69	1,224.29	370,551.69
与企业日常活动无关的政府补助	400,000.00	1,100,748.00	400,000.00
罚款收入	42,840,557.40	62,037,159.17	42,840,557.40
违约赔偿收入	493,721,239.22	2,848,222.34	493,721,239.22
其他	77,099,687.63	17,529,947.01	77,099,687.63
合计	<u>614,432,035.94</u>	<u>83,517,300.81</u>	<u>614,432,035.94</u>

8.63.1 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额
扶持基金	150,000.00	748.00
浦东新区社会领域信息化资助资金	150,000.00	1,000,000.00
政府税收贡献奖	100,000.00	100,000.00
合计	<u>400,000.00</u>	<u>1,100,748.00</u>

8.64 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿及罚款	10,914,349.23	518,036.89	10,914,349.23
对外捐赠支出	1,250,000.00	1,231,000.00	1,352,888.84
非流动资产毁损报废损失	105,045.71	83,751.35	105,045.71
业主补偿款		127,641.40	
其他	443,614.67	60,000.00	340,725.83
合计	<u>12,713,009.61</u>	<u>2,020,429.64</u>	<u>12,713,009.61</u>

8.65 所得税费用

8.65.1 所得税费用明细表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,662,267,100.12	3,477,729,598.89
递延所得税费用	123,727,909.93	-887,963,651.62

合 计

2,785,995,010.05

2,589,765,947.27

8.66 归属于母公司所有者的其他综合收益

8.66.1 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得稅	税后净額	税前金额	所得稅	税后净額
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	477,919.99		477,919.99	-11,640,159.87		-11,640,159.87
1.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	477,919.99		477,919.99	-11,640,159.87		-11,640,159.87
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	10,416,507.68		10,416,507.68	-16,312,901.60	-456,413.97	-15,856,487.63
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	10,785,454.79		10,785,454.79	-9,910,139.42		-9,910,139.42
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	<u>10,785,454.79</u>		<u>10,785,454.79</u>	<u>-9,910,139.42</u>		<u>-9,910,139.42</u>
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				-2,766,145.26	-456,413.97	-2,309,731.29
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计				<u>-2,766,145.26</u>	<u>-456,413.97</u>	<u>-2,309,731.29</u>
3.外币财务报表折算差额				-3,636,616.92		-3,636,616.92
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计				<u>-3,636,616.92</u>		<u>-3,636,616.92</u>
4.其他	-368,947.11		-368,947.11			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	<u>-368,947.11</u>		<u>-368,947.11</u>			
三、其他综合收益合计	<u>10,894,427.67</u>		<u>10,894,427.67</u>	<u>-27,953,061.47</u>	<u>-456,413.97</u>	<u>-27,496,647.50</u>

8.66.2 其他综合收益各项目的调节情况

项目	权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	可供出售金融资产公允价值变动损益	外币财务报表折算差额	其他	小计
一、上年期初余额		783,978.67	-66,702,275.91	3,659,692.06		-62,258,605.18
二、上年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-11,640,159.87	-9,910,139.42	-2,309,731.29	-3,636,616.92		-27,496,647.50
三、会计政策变更影响						
四、本年期初余额	<u>-11,640,159.87</u>	<u>-9,126,160.75</u>	<u>-69,012,007.20</u>	<u>23,075.14</u>		<u>-89,755,252.68</u>
五、会计政策变更影响						
六、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	477,919.99	10,785,454.79		-368,947.11	<u>10,894,427.67</u>	
七、本年末余额	<u>-11,162,239.88</u>	<u>1,659,294.04</u>	<u>-69,012,007.20</u>	<u>23,075.14</u>	<u>-368,947.11</u>	<u>-78,860,825.01</u>

8.67 合并现金流量表

8.67.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	8,089,334,212.40	7,128,799,385.17
加: 资产减值损失		956,774,808.87
信用资产减值损失	-656,510.12	24,289,057.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,505,758,709.30	1,280,570,543.49
使用权资产折旧	20,527,938.31	14,241,527.86
无形资产摊销	15,968,097.79	81,066,291.05
长期待摊费用摊销	104,754,933.04	547,364,898.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	740,093,115.59	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-230,605.69	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-24,057,682.33	8,595,787.89
财务费用（收益以“-”号填列）	1,999,881,088.14	1,923,530,839.95
投资损失（收益以“-”号填列）	-193,626,227.21	-236,191,428.52
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	15,531,709.22	-844,416,131.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	118,380,373.10	-43,547,519.83
存货的减少（增加以“-”号填列）	-23,164,138,262.98	-9,885,148,909.94
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	35,532,379,123.21	136,133,498.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-36,586,209,678.57	-2,874,350,867.74
其他		2,553,186.02
经营活动产生的现金流量净额	<u>-11,826,309,666.80</u>	<u>-1,779,735,033.56</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	17,860,346,357.12	6,956,944,439.39
减: 现金的期初余额	6,956,944,439.39	6,711,277,145.88
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>10,903,401,917.73</u>	<u>245,667,293.51</u>

8.67.2 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>17,860,346,357.12</u>	<u>6,956,944,439.39</u>
其中：库存现金	399,403.40	79,221.27
可随时用于支付的银行存款	17,171,280,580.43	6,078,214,589.88
可随时用于支付的其他货币资金	66,002,405.12	88,374,832.59
结算备付金	622,663,968.17	790,275,795.65
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>17,860,346,357.12</u>	<u>6,956,944,439.39</u>

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物

8.68 借款费用

项目	本年资本化率	本年资本化的借款费用金额
开发成本及投资性房地产	3.8%-5.225%	998,884,891.43

8.69 外币折算

计入当期损益的汇兑差额为-2,493,962.39 元。

处置境外经营对外币财务报表折算差额的影响为 0.00 元。

8.70 租赁

8.70.1 经营租赁出租人各类租出资产的披露如下

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
投资性房地产	61,055,591,739.14	56,033,686,617.58
合计	<u>61,055,591,739.14</u>	<u>56,033,686,617.58</u>

8.71 分部信息

项目	本年证券	本年信托	本年房地产	本年其他	本年抵销	本年合计
一、营业收入	<u>340,711,567.64</u>	<u>2,370,128,251.18</u>	<u>23,724,386,048.09</u>	<u>1,059,556,303.32</u>	<u>-731,862,743.80</u>	<u>26,762,919,426.43</u>
其中：对外交易收入	358,111,567.64	2,370,128,251.18	23,039,798,723.66	994,880,883.95		<u>26,762,919,426.43</u>
分部间交易收入	-17,400,000.00		684,587,324.43	64,675,419.37	-731,862,743.80	
二、对联营和合营企业的投资收益			985,285,498.95		-1,011,026,742.05	<u>-25,741,243.10</u>
三、信用减值损失	7,274,531.68	-7,887,513.90	5,701,980.52	-4,432,488.18		<u>656,510.12</u>
四、折旧费和摊销费	18,899,767.88	20,782,654.05	1,616,664,512.01	1,972,180.47	-51,178,026.95	<u>1,607,141,087.46</u>
五、利润总额	81,458,521.35	2,118,029,317.99	9,300,743,138.33	824,583,172.94	-1,449,484,928.16	<u>10,875,329,222.45</u>
六、所得税费用	20,820,706.44	530,217,919.64	2,122,591,224.71	216,346,022.49	-103,980,863.23	<u>2,785,995,010.05</u>
七、净利润	60,637,814.91	1,587,811,398.35	7,178,151,913.62	608,237,150.45	-1,345,504,064.93	<u>8,089,334,212.40</u>
八、资产总额	4,318,539,570.71	16,526,676,272.14	253,476,223,294.07	21,705,266,878.70	-79,904,928,647.27	<u>216,121,777,368.35</u>
九、负债总额	2,631,362,010.07	4,963,969,796.30	109,587,683,194.33	1,251,293,753.92	41,394,454,602.02	<u>159,828,763,356.64</u>
十、对合营企业和联营企业的长期股权投资			<u>53,625,070,664.40</u>	<u>3,291,737,600.12</u>	<u>-36,800,040,869.27</u>	<u>20,116,767,395.25</u>

8.72 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			<u>87,499,245.24</u>
其中：美元	12,991,703.72	6.3757	<u>82,831,205.41</u>
港币	5,709,442.06	0.8176	<u>4,668,039.83</u>
结算备付金			<u>47,751,944.81</u>
其中：美元	6,754,599.43	6.3757	<u>43,065,299.59</u>
港币	5,732,198.17	0.8176	<u>4,686,645.22</u>

8.73 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
投资性房地产	22,688,814,032.03	用于银行委托借款抵押担保、尚未办妥权证、竣工决算尚未完成
货币资金	49,589,962.03	农民工工资专户、保函保证金
存货	20,525,858,166.10	用于银行委托借款抵押担保
子公司股权	15,989,521,396.90	质押
固定资产	2,569,787,841.30	抵押
应收账款	22,317,574.89	质押
合计	<u>61,845,888,973.25</u>	

9 或有事项

(一) 于 2021 年 12 月 31 日, 本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 855,105,939.32 元。在此期间内, 如果购房客户无法偿还抵押贷款, 将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下, 本集团可以根据相关购房合同的约定, 通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此, 本集团认为相关的信用风险很低。

(二) 富贵鸟股份有限公司(以下简称“富贵鸟”)于 2016 年 8 月发行 2016 年非公开发行公司债券(第一期)(债券简称: 16 富贵 01, 债券代码: 118797), 发行规模人民币 13 亿元, 票面利率 6.5%。本公司之子公司爱建证券有限责任公司(“爱建证券”)为该债券主承销商和受托管理人。2018 年 5 月 8 日, 因富贵鸟未能按期支付“14 富贵鸟”的到期本息, 导致“16 富贵 01”提前到期。于 2018 年 7 月 26 日福建省泉州市中级人民法院受理了富贵鸟的破产重整申请。于 2019 年 8 月 23 日福建省泉州市中级人民法院裁定终止富贵鸟重整程序, 宣告富贵鸟破产。截至 2021 年 12 月 31 日, 共有“16 富贵 01”的 12 名机构投资人以富贵鸟为第一被申请人, 爱建证券为第二被申请人, 先后向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请, 要求裁决爱建证券对其未获兑付的本息、违约金及律师费等合计人民币 859,271,364.19 元承担连带赔偿责任。

截至本财务报表报出日, 该案尚未有仲裁结果或判决结果。本集团在考虑了外部律师的专业意见后认为, 该未决仲裁及未决诉讼存在重大经济利益流出的可能性较小, 无需就此计提预计负债。

10 承诺事项

(一) 认缴上海中保浦东城市发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资额及承担远期份额差额补足义务

上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司与本公司、上海浦东发展（集团）有限公司和中国保险投资基金（有限合伙）于 2016 年签订《合伙协议》成立了上海中保浦东城市发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）。按合伙协议相关规定，合伙企业的认缴出资总额为人民币 390.8 亿元，其中上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人认缴 0.8 亿元、中国保险投资基金（有限合伙）作为优先级有限合伙人认缴出资额为 300 亿元、本公司、上海浦东发展（集团）有限公司作为劣后级有限合伙人各认缴 45 亿元。合伙协议规定，当中国保险投资基金（有限合伙）在该基金中实际获得的收益分配与约定的预期净收益率计算的收益存在差额时，上海浦东发展（集团）有限公司和本公司对收益缺口部分承担补足的义务。截至 2021 年 12 月 31 日本公司尚未实际出资。

(二) 资本性支出承诺事项

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

项目	期末余额	期初余额
资本承诺	2,594,026,043.03	6,447,176,993.59

(三) 业绩承诺事项

2016 年 8 月 26 日本公司和下属子公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称前滩集团）与下属公司上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称陆家嘴股份）签订了《经修订并重述的支付现金购买资产协议》，根据该协议陆家嘴股份以分期付款、支付现金方式购买本公司、前滩集团所持有的上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称陆金发）88.20% 股权。以上资产重组已于 2016 年 12 月完成。陆金发于重组基准日直接或间接持有中银消费金融有限公司 12.57% 股权、爱建证券有限责任公司 51.14% 股权、陆家嘴国际信托有限公司 71.61% 股权、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 50.00% 股权、上海人寿保险股份有限公司 2.00% 股权，资产重组评估机构上海财瑞资产评估有限公司出具的沪财瑞评报（2016）2035 号评估报告显示，上述五项资产评估值分别为 282,573,600 元、1,329,640,000 元、5,095,482,960 元、1,098,000,000 元、127,200,000 元。

根据上述三方同日签订的《经修订并重述的业绩补偿协议》，本公司、前滩集团就陆金发以上相关投资作出业绩承诺，具体如下：

1、本公司、前滩集团承诺中银消费金融有限公司 2016 年、2017 年、2018 年（以下简称业绩承诺期）实现的经审计的扣除非经常性损益前后归属于母公司所有者的净利润孰低值（以下简称扣非净利润）分别不低于 26,283.78 万元、31,528.27 万元和 38,474.51 万元。若业绩承诺期内中银消费金融有限公司实际扣非净利润数低于承诺数的，由本公司、前滩集团按承诺期内实际实现的扣非净利润数与承诺额之间的差额以现金方式向陆家嘴股份进行补偿；业绩承诺期届满时，若中银消费金融有限公司减值额大于本公司、前滩集团就该项承诺累计已支付的补偿金额，则陆家嘴股份、前滩集团应当就差额部分向陆家嘴股份另行补偿。

2、本公司、前滩集团承诺爱建证券有限责任公司 51.14% 股权、陆家嘴国际信托有限公司 71.61%

股权、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 50.00% 股权、上海人寿保险股份有限公司 2.00% 股权在 2016 年、2017 年、2018 年不发生减值，若发生减值，则由本公司、前滩集团向陆家嘴股份支付补偿。

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安永华明（2019）专字第 60842066_B01 号《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司收购资产业绩承诺实现情况说明的专项鉴证报告》，中银消费金融有限公司 2018 年实现的扣非净利润为 38,586.88 万元，高于承诺的扣非净利润，已完成承诺。

根据普华永道会计师事务所（特殊普通合伙）出具的普华永道天特审字（2019）专字第 1729 号《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2018 年 12 月 31 日上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20% 股权涉及的部分资产减值测试报告及专项审核报告》，爱建证券有限责任公司、陆家嘴国际信托有限公司、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司、上海人寿保险股份有限公司 2018 年末发生减值。

11 资产负债表日后事项

（一）于 2022 年 1 月 18 日，本公司发行“海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划”。本期债券简称为 22LJZ 优及 22LJZ 次，债券代码为 183386 及 183387。本期实际发行金额为人民币 35.01 亿元，债券期限 18 年，其中优先级资产支持证券预期收益率为 3.38%，发行价格为 100 元/百元面值。

（二）2022 年 1 月，本公司发行的信托计划发生逾期，相关信托计划共募集本金 21.91 亿，其中本公司固有资金认购该信托计划本金 0.37 亿，其他投资人认购该信托计划本金 21.54 亿。经综合评估，公司与信托业保障基金公司开展反委托收购业务合作，将上述信托计划持有的债权资产转让给信托业保障基金公司。

（三）于 2022 年 1 月 18 日，本公司发行“海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划”。本期债券简称为 22LJZ 优及 22LJZ 次，债券代码为 183386 及 183387。本期实际发行金额为人民币 35.01 亿元，债券期限 18 年，其中优先级资产支持证券预期收益率为 3.38%，发行价格为 100 元/百元面值。

12 其他重要事项

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

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

2016 年 7 月，上海陆家嘴金融发展有限公司与本公司签署《上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议》，上海陆家嘴金融发展有限公司将其持有的财居基金财产份额转让予本公司。于 2017 年 8 月 15 日办理了工商变更。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司实际缴纳的财居基金金额为 3,229,494,670.94 元。

本公司对上述克虏伯专项信托计划进行公允价值调整，金额为 2,121,523,782.16 元。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司账面净值为 1,107,970,888.78 元。

2、鉴于“10. 承诺事项（三）业绩承诺事项”涉及的资产重组事项，本公司承诺：

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

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

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

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

13 关联方关系及其交易

13.1 （一）本公司的最终控制方

本公司的最终控制方为上海浦东新区国有资产管理委员会。

13.2 （二）本公司的子公司

详见附注 7、（一）。

13.3 （三）本公司的合营企业、联营企业有关信息

详见附注 8.16。

13.4 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	受控股子公司 10%以上股份的法人控制
上海仁远投资合伙企业（有限合伙）	受持有子公司 10%以上股权的法人控制
上海臻颐养院有限公司	受持有子公司 10%以上股权的法人控制
上海浦东土地控股（集团）有限公司	同一最终控制方
上海富都物业管理有限公司	合营企业的子公司
上海陆家嘴富都世界发展有限公司	合营企业的子公司
上海港城开发（集团）有限公司	其他
上海鸿淮置业有限公司	其他

13.5 关联方交易及往来情况

13.5.1 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同类 交易总额的比例 (%)	未结算 项目金额	未结算项目金额 坏账准备金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
接受劳务	铁狮门投资 咨询(上海)有限公司	受控股子公司 法人控制	23,487,260.14	74.20	3,553,420.42		协议价
接受劳务	铁狮门投资 咨询(上海)有限公司	受控股子公司 法人控制	8,952,910.39	1.38			协议价
接受劳务	铁狮门投资 咨询(上海)有限公司	受控股子公司 法人控制	4,421,785.57	81.27			协议价
接受劳务	上海富都世 界发展有限 公司	合营企业	1,261,998.00	0.03			协议价
接受劳务	上海东绣物 业经营管理 有限公司	合营企业	14,184,265.91	0.31			协议价
接受劳务	上海东绣物 业经营管理 有限公司	合营企业	2,241,394.73	1.35			协议价
接受劳务	上海富都物 业管理有限 公司	合营企业的子 公司	498,182.27	0.01			协议价
接受劳务	上海富都物 业管理有限 公司	合营企业的子 公司	4,031,748.33	2.43			协议价
接受劳务	上海前绣实 业有限公司	合营企业	909,923.38	0.02			协议价
接受劳务	陆家嘴国泰 人寿保险有 限责任公司	合营企业	747,382.84	0.02			协议价
接受劳务	上海新国际 博览中心有 限公司	合营企业	8,622,775.50	0.19			协议价
建筑工程费	上海前滩新 能源发展有 限公司	联营企业	27,674,474.15	3.41			协议价
二、销售商品、提供劳务的关联交易							
房产出租	上海耀雪置 业有限公司	合营企业	1,518,188.29	4.95	166,874.19		协议价
房产出租	铁狮门投资 咨询(上海)有限公司	受控股子公司 法人控制	3,738,824.27	1.68			协议价
房产租金	上海前绣实 业有限公司	合营企业	811,793.68	1.27			协议价
车位租金	信德前滩(上 海)文化置业 有限公司	合营企业	4,871,500.65	65.81			协议价
工程收入	上海浦东土 地控股(集 团)有限公司	同一最终控制 方	3,877,877.76	0.50			协议价

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例(%)	未结算项目金额	未结算项目金额 坏账准备金额	定价政策
工程收入	上海前绣实业有限公司	合营企业	3,093,799.17	0.40			协议价
工程收入	上海富都物业管理有限公司	合营企业的子公司	2,400,045.36	0.31			协议价
工程收入	上海耀雪置业有限公司	合营企业	930,245.27	0.12			协议价
商品劳务	上海富都世界发展有限公司	合营企业	1,886,792.45	0.43			协议价
商品劳务	上海前绣实业有限公司	合营企业	5,237,819.56	1.20	2,382,066.00		协议价
商品劳务	上海前绣实业有限公司	合营企业	191,470.51	0.04			协议价
商品劳务	上海东绣物业管理有限公司	合营企业	45,283.02	0.01			协议价
商品劳务	上海新国际博览中心有限公司	合营企业	84,654,535.35	19.39			协议价
房产出租	上海臻锦颐养院有限公司	子公司	4,761,904.76	0.14			协议价
房产出租	上海前绣实业有限公司	合营企业	407,707.86	0.01			协议价
房产出租	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	合营企业	3,722,168.09	0.11			协议价
三、其他交易							
利息支出	上海港城开发(集团)有限公司	其他	2,870,266.66	1.85	306,533.33		协议价
利息支出	上海耀雪置业有限公司	合营企业	17,388,688.44	11.56	1,110,362.66		协议价
提供借款	上海耀雪置业有限公司	合营企业	611,827,400.00	7.89			协议价
提供借款	上海前绣实业有限公司	合营企业	120,000,000.00	9.49			协议价
收回借款	上海前绣实业有限公司	合营企业	30,000,000.00	0.89			协议价
利息支出	上海富都世界发展有限公司	合营企业	7,767,055.60	0.70			协议价
利息支出	上海东绣物业管理有限公司	合营企业	49,674.26	0.004			协议价
利息支出	上海富都物业管理有限公司	合营企业的子公司	4,246.15	0.0004			协议价
利息收入	上海企华医院有限公司	联营企业	6,745,696.58	100.00	232,077.08		协议价
利息支出	上海悦耀置业发展有限公司	联营企业	3,811,597.23	100.00			协议价

13.5.2 关联方担保

性质	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否逾期
对集团内	上海陆家嘴（集团）有限公司	上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	790,000,000.00	2016/6/21	2024/7/25	否
对集团内	上海陆家嘴（集团）有限公司	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	1,110,000,000.00	2016/8/22	2024/8/22	否

13.5.3 应收、应付关联方款项情况

(1) 应收项目

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
上海富都世界发展有限公司	应收账款	77,005.66	
上海悦耀置业发展有限公司	应收账款	15,162.08	
上海前绣实业有限公司	应收账款	2,382,066.00	
上海仁远投资合伙企业（有限合伙）	其他应收款	1,128,474,368.24	
上海港城开发（集团）有限公司	其他应收款	53,142,031.28	
上海企华医院有限公司	应收利息	232,077.08	
上海耀雪置业有限公司	应收利息	1,110,362.66	
上海前绣实业有限公司	其他流动资产	150,000,000.00	
上海企华医院有限公司	其他非流动资产	159,900,000.00	
上海耀雪置业有限公司	债权投资	709,027,400.00	
上海浦东土地控股（集团）有限公司	合同资产	456,859.68	
上海前绣实业有限公司	合同资产	369,144.02	
上海耀雪置业有限公司	合同资产	338,407.83	
上海鸿淮置业有限公司	合同资产	239,949.17	
上海地产三林滨江生态建设有限公司	合同资产	214,338.17	
上海富都世界发展有限公司	合同资产	4,425.59	

(2) 应付项目

关联方名称	应付项目	期末余额
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	应付账款	3,553,420.42
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	预收账款	349,631.72
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	预收账款	5,823.58
信德前滩（上海）文化置业有限公司	预收账款	2,023,022.94
上海前绣实业有限公司	预收账款	748,714.77
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	预收账款	754,164.77
上海浦东土地控股（集团）有限公司	其他应付款	889,163,935.14
上海悦耀置业发展有限公司	应付利息	109,083.33
上海悦耀置业发展有限公司	短期借款	1,020,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	短期借款	200,235,277.82

关联方名称	应付项目	期末余额
上海港城开发（集团）有限公司	应付利息	306,533.33
上海耀雪置业有限公司	其他应付款	488,031.81
上海港城开发（集团）有限公司	其他应付款	6,923,514.17
上海东绣物业经营管理有限公司	其他应付款	7,842,868.47
上海富都物业管理有限公司	其他应付款	1,423,964.83
上海臻锦颐养院有限公司（原佳章）	其他应付款	5,000,000.00
上海前绣实业有限公司	其他应付款	2,209,415.70
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	其他应付款	2,439,601.41
上海港城开发（集团）有限公司	一年内到期的非流动负债	192,000,000.00

14 母公司会计报表主要项目附注

14.1 应收账款

14.1.1 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>12,332,349.89</u>	<u>100.00</u>			<u>12,332,349.89</u>
账龄组合	907,604.12	7.36			907,604.12
其他组合	11,424,745.77	92.64			11,424,745.77
合 计	<u>12,332,349.89</u>	<u>100</u>			<u>12,332,349.89</u>

(续)

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>4,445,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>4,445,000.00</u>
账龄组合	3,970,000.00	89.31			3,970,000.00
其他组合	475,000.00	10.69			475,000.00
合 计	<u>4,445,000.00</u>	<u>100</u>			<u>4,445,000.00</u>

14.1.2 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数	期初数
0-6 个月 (含 6 个月)	12,332,349.89	4,445,000.00
小 计	<u>12,332,349.89</u>	<u>4,445,000.00</u>
减: 坏账准备		
合 计	<u>12,332,349.89</u>	<u>4,445,000.00</u>

14.1.3 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

14.1.3.1 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
0-6 个月 (含 6 个月)	907,604.12	100.00		3,970,000.00	100.00	
合 计	<u>907,604.12</u>	<u>100</u>		<u>3,970,000.00</u>	<u>100</u>	

14.1.3.2 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	11,424,745.77			475,000.00		
合 计	<u>11,424,745.77</u>			<u>475,000.00</u>		

14.1.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	11,198,925.18	90.81	
上海海逸海鲜酒家有限公司	462,000.00	3.75	
上海浦东美术馆经营管理有限公司	225,820.59	1.83	
上海麦晨文化传播有限公司	82,320.71	0.67	
中信银行股份有限公司上海分行	55,000.00	0.45	
合 计	<u>12,024,066.48</u>	<u>97.51</u>	

14.2 其他应收款

14.2.1 其他应收款分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,540,279.67	19,405,200.95
应收股利		
其他应收款	20,101,786,886.18	13,166,539,666.87
合 计	<u>20,103,327,165.85</u>	<u>13,185,944,867.82</u>

14.2.2 应收利息

14.2.2.1 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	1,540,279.67	19,405,200.95
合 计	<u>1,540,279.67</u>	<u>19,405,200.95</u>

14.2.3 其他应收款项

14.2.3.1 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)
单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	20,101,786,886.18	100.00		20,101,786,886.18
合 计	<u>20,101,786,886.18</u>	<u>100</u>		<u>20,101,786,886.18</u>

(续)

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)
单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	13,166,539,666.87	100.00		13,166,539,666.87
合 计	<u>13,166,539,666.87</u>	<u>100</u>		<u>13,166,539,666.87</u>

14.2.3.2 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数	期初数
0-6 个月 (含 6 个月)	16,991,907,223.53	11,635,114,666.87

账 龄	期末数	期初数
6 个月-1 年 (含 1 年)		
1 年以上	3,109,879,662.65	1,531,425,000.00
小 计	<u>20,101,786,886.18</u>	<u>13,166,539,666.87</u>
减: 坏账准备		
合 计	<u>20,101,786,886.18</u>	<u>13,166,539,666.87</u>

14.2.3.3 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

14.2.3.3.1 其他组合

组合名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额
关联方往来款	19,963,353,851.90			13,050,284,808.29
华源公司担保款	109,896,096.98			109,896,096.98
动迁房款项	18,767,651.63			
押金保证金	3,351,120.48			1,657,370.27
垫付往来款	6,418,165.19			4,701,391.33
合 计	<u>20,101,786,886.18</u>			<u>13,166,539,666.87</u>

14.2.4 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	关联方往来款	6,000,000,000.00	0-6 个月 (含 6 个月)	29.85	
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	关联方往来款	3,856,349,880.47	0-6 个月 (含 6 个月)、1 年以上	19.18	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	关联方往来款	3,520,046,433.68	0-6 个月 (含 6 个月)、1 年以上	17.51	
上海陆川房地产开发有限公司	关联方往来款	2,302,830,638.29	0-6 个月 (含 6 个月)、1 年以上	11.46	
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	关联方往来款	1,566,797,147.47	0-6 个月 (含 6 个月)、1 年以上	7.79	
合 计		<u>17,246,024,099.91</u>			<u>85.79</u>

14.3 长期股权投资

14.3.1 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	9,025,148,614.34	13,600,000,000.00		22,625,148,614.34
对联营企业投资	11,810,378,565.44	510,361,292.22	355,508.20	12,320,384,349.46

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
小 计	<u>20,835,527,179.78</u>	<u>14,110,361,292.22</u>	<u>355,508.20</u>	<u>34,945,532,963.80</u>
减：长期股权投资减值准备				
合 计	<u>20,835,527,179.78</u>	<u>14,110,361,292.22</u>	<u>355,508.20</u>	<u>34,945,532,963.80</u>

14.3.2 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	本期增减变动					减值准备	期末余额
				减少	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
合计	25,683,782,919.28	20,835,527,179.78	14,400,000,000.00	-294,304,268.25	10,785,454.79	-6,119,894.32	355,508.20		34,945,532,963.80	
一、子公司										
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	2,238,134,132.74	2,422,085,587.80							2,422,085,587.80	
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	108,000,000.00	108,000,000.00							108,000,000.00	
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	152,800,000.00	152,800,000.00							152,800,000.00	
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	51,680,000.00	51,680,000.00							51,680,000.00	
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	44,103,150.14	44,103,150.14							44,103,150.14	
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00							3,000,000.00	
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	170,871,838.53	170,871,838.53							170,871,838.53	
东达（香港）投资有限公司	64,500,000.00	64,500,000.00							64,500,000.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	本期增减变动					减值准备	期末余额
				减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	166,928,087.43	166,928,087.43								166,928,087.43
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	314,679,950.44	314,679,950.44								314,679,950.44
上海陆家嘴东益实业有限公司	1,505,000,000.00	1,505,000,000.00								1,505,000,000.00
上海陆家嘴临港城市投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00								200,000,000.00
上海陆家嘴至茂投资有限公司	1,072,500,000.00	1,072,500,000.00								1,072,500,000.00
上海东荟实业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00								300,000,000.00
上海东磬实业有限公司	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00								1,800,000,000.00
上海东袤置业有限公司	700,000,000.00		11,200,000,000.00							11,200,000,000.00
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00
上海东揽实业有限公司	5,000,000.00									

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	本期增减变动					其 他	期 末 余 额	减 值 准 备 期 末 余 额
				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			
司											
上海陆川房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
上海浦东美术馆经营管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	609,000,000.00	609,000,000.00								609,000,000.00	
上海祝湛建设发展有限公司	2,400,000,000.00		2,400,000,000.00							2,400,000,000.00	
小计	<u>11,946,197,159.28</u>	<u>9,025,148,614.34</u>	<u>13,600,000,000.00</u>							<u>22,625,148,614.34</u>	
二、联营企业											
上海东方明珠游乐有限公司	7,500,000.00	8,307,085.67			177,858.94			355,508.20		8,129,436.41	
上海申迪（集团）有限公司	9,202,792,500.00	7,312,365,954.05		-275,373,926.79	10,785,454.79	-6,119,894.32				7,041,657,587.73	
上海钻石交易所有限公司	9,794,260.00	32,298,386.67		5,699,876.24						37,998,262.91	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	本期增减变动					其 他	期末余额	减 值 准 备 期 末 余 额
				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			
公司											
上海东翌置业有限公司	3,000,000,000.00	2,939,435,384.55	800,000,000.00		-25,037,246.50					3,714,398,138.05	
上海佳章置业有限公司	1,517,499,000.00	1,517,971,754.50			229,169.86					1,518,200,924.36	
小计	13,737,585,760.00	11,810,378,565.44	800,000,000.00		-294,304,268.25	10,785,454.79	-6,119,894.32	355,508.20		12,320,384,349.46	

14.3.3 重要的合营企业的主要财务信息：无。

14.3.4 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数				
	上海东方明珠游乐有限公司	上海申迪（集团）有限公司	上海钻石交易所有限公司	上海东翌置业有限公司	上海佳章置业有限公司
流动资产	17,633,641.87	11,783,237,391.87	178,822,585.65	2,036,398,390.60	3,601,720,553.13
非流动资产	14,910,957.75	46,704,998,040.95	1,782,559.36	7,500,000,000.00	1,797,150,960.68
资产合计	32,544,599.62	58,488,235,432.82	180,605,145.01	9,536,398,390.60	5,398,871,513.81
流动负债	26,854.03	5,919,908,082.37	28,612,093.36	403,045.48	80,943,661.12
非流动负债		29,968,133,032.58		250,000,000.00	257,258,104.84
负债合计	26,854.03	35,888,041,114.95	28,612,093.36	250,403,045.48	338,201,765.96
净资产	32,517,745.59	22,600,194,317.87	151,993,051.65	9,285,995,345.12	5,060,669,747.85
按持股比例计算的净资产份额	8,129,436.40	7,041,657,587.72	37,998,262.91	3,714,398,138.05	1,518,200,924.36

项 目	本期数				
	上海东方明珠游乐有限公司	上海申迪（集团）有限公司	上海钻石交易所有限公司	上海东翌置业有限公司	上海佳章置业有限公司
调整事项					
对联营企业权益投资的账面价值	8,129,436.40	7,041,657,587.72	37,998,262.91	3,714,398,138.05	1,518,200,924.36
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	1,376,146.80	7,660,158,575.86	86,702,317.47		10,801.58
净利润	711,435.74	-1,223,284,104.01	22,799,504.97	-62,593,116.25	763,899.52
其他综合收益		24,427,628.92			
综合收益总额	<u>711,435.74</u>	<u>-1,198,856,475.09</u>	<u>22,799,504.97</u>	<u>-62,593,116.25</u>	<u>763,899.52</u>
企业本期收到的来自联营企业的股利					
	355,508.20				

续上表：

项 目	上期数				
	上海东方明珠游乐有限公司	上海申迪（集团）有限公司	上海钻石交易所有限公司	上海东翌置业有限公司	上海佳章置业有限公司
流动资产	20,590,714.70	11,964,496,804.09	148,374,781.84	3,386,039,141.92	3,511,216,281.50
非流动资产	12,691,772.54	46,930,511,636.25	1,197,239.32	7,500,000,000.00	1,696,820,000.16
资产合计	<u>33,282,487.24</u>	<u>58,895,008,440.34</u>	<u>149,572,021.16</u>	<u>10,886,039,141.92</u>	<u>5,208,036,281.66</u>
流动负债	54,144.58	5,976,205,047.89	20,378,474.48	1,537,450,680.55	148,130,433.33
非流动负债		29,424,473,826.88		2,000,000,000.00	
负债合计	<u>54,144.58</u>	<u>35,400,678,874.77</u>	<u>20,378,474.48</u>	<u>3,537,450,680.55</u>	<u>148,130,433.33</u>
净资产	33,228,342.66	23,494,329,565.57	129,193,546.68	7,348,588,461.37	5,059,905,848.33
按持股比例计算的净资产份额	8,307,085.67	7,312,365,954.05	32,298,386.68	2,939,435,384.54	1,517,971,754.50
调整事项					
对联营企业权益投资的账面价值	8,307,085.67	7,312,365,954.05	32,298,386.68	2,939,435,384.54	1,517,971,754.50
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	1,428,822.66	5,076,523,387.04	45,592,632.57		
净利润	1,580,036.46	-2,398,829,442.48	453,249.53	-131,111,547.44	1,575,848.33
其他综合收益		-24,828,046.40			
综合收益总额	<u>1,580,036.46</u>	<u>-2,423,657,488.88</u>	<u>453,249.53</u>	<u>-131,111,547.44</u>	<u>1,575,848.33</u>
企业本期收到的来自联营企业的股利	1,269,609.24				

14.3.5 不重要合营企业和联营企业的汇总信息：无。

14.4 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>240,163,385.66</u>	<u>362,520,482.16</u>	<u>1,293,736,033.10</u>	<u>476,565,495.85</u>
房产销售	42,627,085.25	11,682,138.55	1,161,419,501.10	189,817,538.61
房产租赁	100,329,506.10	166,242,924.71	110,168,849.44	110,176,448.27
管理服务	715,995.23	6,512,405.12	6,074,417.82	3,914,130.07
土地租赁	10,665,643.02		12,033,889.99	
其他			397,172.92	235,111.53
工程服务		55,220,793.56	3,642,201.83	140,922,875.44
美术馆运营	85,825,156.06	122,862,220.22		31,499,391.93
2. 其他业务小计	<u>929,158.17</u>	<u>2,863,198.86</u>	<u>1,579,298.30</u>	<u>1,565,882.18</u>
水电费收入	14,128.25		13,416.12	
劳务收入	2,863,198.86	2,863,198.86	1,565,882.18	1,565,882.18
其他	-1,948,168.94			
合 计	<u>241,092,543.83</u>	<u>365,383,681.02</u>	<u>1,295,315,331.40</u>	<u>478,131,378.03</u>

14.5 投资收益

14.5.1 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-294,304,268.25	-661,594,679.50
成本法核算的长期股权投资收益	1,188,702,546.33	1,147,207,777.30
处置长期股权投资产生的投资收益		39,433.89
处置交易性金融资产取得的投资收益	18,752,672.17	-14,460,588.99
处置可供出售金融资产取得的投资收益		5,477,779.14
委托贷款取得的投资收益	150,466,224.90	223,792,621.85
银行理财产品收益	123,859,786.30	30,836,093.90
资金池利息收益	196,744,973.69	
合 计	<u>1,384,221,935.14</u>	<u>731,298,437.59</u>

14.6 现金流量表

14.6.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,323,043,212.91	-139,200,037.44
加: 资产减值损失		952,599,701.68
信用资产减值损失	4,717,296.55	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	109,804,332.81	52,842,266.95
使用权资产折旧	4,763,680.55	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		2,026,462.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-16,649,808.23	-80,261,817.44
财务费用（收益以“-”号填列）	1,039,165,764.56	870,825,525.61
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,384,221,935.14	-731,298,437.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	101,868,270.83	-199,421,758.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-50,957.77	3,409,858.38
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,342,275,575.95	-3,240,322,515.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,203,944,354.44	-3,095,999,496.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,540,193,531.77	4,123,083,657.43
其他		-17,281.58
经营活动产生的现金流量净额	<u>-4,823,586,541.55</u>	<u>-1,481,733,872.11</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,706,974,073.84	1,903,272,469.53
减: 现金的期初余额	1,903,272,469.53	1,867,474,125.06
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-196,298,395.69</u>	<u>35,798,344.47</u>

14.6.2 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>1,706,974,073.84</u>	<u>1,903,272,469.53</u>
其中：库存现金		3,490.39
可随时用于支付的银行存款	1,704,440,887.11	1,873,720,804.75
可随时用于支付的其他货币资金	2,533,186.73	29,548,174.39
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>1,706,974,073.84</u>	<u>1,903,272,469.53</u>

15 有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

16 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

17 财务报表的批准

上述二〇二一年度本公司财务报表和财务报表有关附注，系本公司按企业会计准则及补充规定编制，已经公司管理当局批准。





姓 名 王兴华
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1976-01-30
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通
Working unit 合伙)上海分所
身份证号码 320106760130321
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.



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



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
Year Month Day



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

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.



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



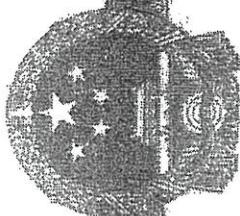
李伟俊(110101505192)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
Year Month Day



卷之三

第一社會信件代碼

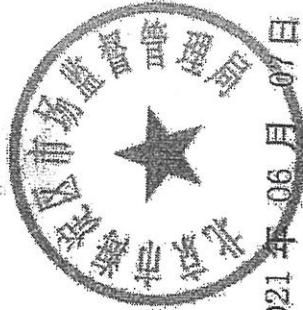
911101085923425568

(副) 本 (15-1)

名 称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
类 型	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	邱坤之

成立日期 2012年03月05日
经营期限 2012年03月05日至长期
主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号
A-5区

卷之三



2021年06月0日

關學外傳篇卷之三

通过推举产生。当年度公示期为6月1日至6月30日。

卷之三

证书序号: 0000175

说 明

会 计 师 事 务 所
执 业 证 书
天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名 称：

邱靖之

首 席 合 伙 人：

主 任 会 计 师：

经 营 场 所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和
A-5区域

特 殊 普 通 合 伙

11010150

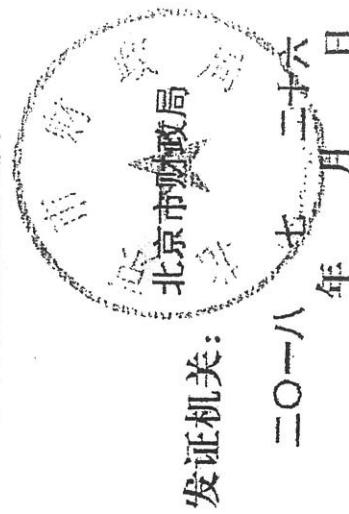
执 业 证 书 编 号：

京财会许可[2011]0105号

批 准 执 业 日期：

中华人共和国财政部制

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



发证机关：

二〇一八年十一月二十六日