

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度财务报表及审计报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：沪23R6KHPPHX



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 – 8
2022 年度财务报表	
合并资产负债表	1 – 2
公司资产负债表	3 – 4
合并利润表	5 – 6
公司利润表	7
合并现金流量表	8 – 9
公司现金流量表	10 – 11
合并股东权益变动表	12 – 13
公司股东权益变动表	14 – 15
财务报表附注	16 – 184
财务报表补充资料	1 – 2
非经常性损益明细表	
净资产收益率和每股收益	





审计报告

普华永道中天审字(2023)第 10088 号
(第一页, 共八页)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东:

一、审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“陆家嘴股份”)的财务报表, 包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了陆家嘴股份 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

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

三、关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

- (一) 金融资产公允价值的估计
- (二) 土地开发业务相关的预提成本及相关税费
- (三) 苏州绿岸房地产开发有限公司地块污染事项
- (四) 未决仲裁及未决诉讼产生的或有事项



审计报告(续)

普华永道中天审字(2023)第 10088 号
(第二页, 共八页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 金融资产公允价值的估计</p> <p>参见财务报表附注二(37)(a)(ii)(重要会计估计和判断)与财务报表附注四(4), 四(13)和十五。</p> <p>截至 2022 年 12 月 31 日, 陆家嘴股份的金融资产包括公允价值层级中分类为第三层次的金融资产账面价值人民币 46.41 亿元, 占总资产的比例为 3.69%。</p> <p>在估计第三层次的金融资产的公允价值时, 陆家嘴股份使用的估值方法包括未来现金流折现法, 市场乘数法等, 该等方法涉及的关键不可观察输入值包括折现率等。</p> <p>对于部分金融资产, 陆家嘴股份聘请独立的外部评估师对公允价值出具评估报告。</p> <p>由于上述金融资产合计金额重大, 且其公允价值的确定涉及会计估计的重大不确定性, 确定公允价值时使用的模型的复杂性和参数的主观性导致公允价值的估计存在重大固有风险, 因此我们将金融资产公允价值的估计确定为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与金融资产公允价值的估计相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>评估并测试了关于金融资产公允价值的内部控制。</p> <p>基于对行业惯例以及对市场通用模型的了解, 评估管理层选取第三层次金融投资估值模型的适当性。</p> <p>获取了管理层聘请的外部评估师出具的资产评估报告, 并对外部评估师的胜任能力、专业素质和客观性进行了评估。</p> <p>选取第三层次金融投资样本, 检查了管理层提供的不可观察输入值如折现率等的支持性材料, 对比市场可供选择的其他输入值, 评估不可观察输入值的合理性和适当性。同时, 我们选取样本执行了独立估值程序, 将结果与管理层的估值结果进行比较。</p> <p>检查并评估了财务报表披露中与公允价值计量且划分为第三层次的金融投资估值相关的披露。</p> <p>基于上述所实施的审计程序, 管理层对金融资产公允价值的估计中涉及的重大判断和估计是可以被我们所获取的证据所支持。</p>



审计报告(续)

普华永道中天审字(2023)第 10088 号
(第三页, 共八页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二) 土地开发业务相关的预提成本及相关税费</p> <p>参见财务报表附注二(37)(a)(viii)和二(37)(a)(ix)(重要会计估计和判断)与财务报表附注四(31)。</p> <p>截至 2022 年 12 月 31 日, 陆家嘴股份其他应付款中包括土地开发业务相关的预提成本及土地增值税等相关税费共计人民币 36.47 亿元, 占负债总额的比例为 4.1%。</p> <p>陆家嘴股份根据预算总成本分摊计算已实现土地开发业务收入所对应的成本, 并以此为基础对已实现的土地开发业务收入计提土地增值税等相关税费。土地开发业务最终决算成本及最终税务结果可能与预估的金额存在差异。</p> <p>由于该事项对财务报表的重要性, 且涉及管理层的重大估计和判断, 因此, 我们将土地开发业务相关的预提成本及相关税费确定为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与土地开发业务相关的预提成本及相关税费相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>评估并测试了关于土地开发业务相关的预提成本及相关税费的内部控制。</p> <p>评估预算总成本的合理性, 包括对已发生的成本抽样检查相关合同及付款凭证; 对预估成本核对至公司内部相关预算和其他支持性资料; 对预算总成本进行合理性分析等。</p> <p>通过同行业比较的方法评估成本分摊方法的合理性。</p> <p>在内部税务专家的辅助下, 评价管理层对土地增值税等相关税费的计算方法和采用的关键假设是否恰当。</p> <p>重新计算土地增值税的计提金额的准确性。</p> <p>复核有关土地增值税及相关税费不确定性和税务风险的财务报表披露。</p> <p>基于上述所实施的审计程序, 管理层在确定土地开发业务相关的预提成本及相关税费中采用的重大估计和判断可以被我们所获取的证据所支持。</p>



审计报告(续)

普华永道中天审字(2023)第 10088 号
(第四页, 共八页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三) 苏州绿岸房地产开发有限公司(“苏州绿岸”)地块污染事项</p> <p>参见财务报表附注二(37)(a)(vii)和二(37)(a)(xi)(重要会计估计和判断)与财务报表附注十(iii)。</p> <p>于 2022 年 4 月, 陆家嘴股份获悉其子公司苏州绿岸的部分地块存在污染。于 2022 年 12 月 31 日, 该等污染地块对应的存货账面价值为人民币 44.9 亿元。</p> <p>陆家嘴股份已暂停相关地块的开发、建设和销售工作, 对相关地块的详细调查及风险评估工作仍在进展中。陆家嘴股份正积极与相关方交涉, 推动相关责任方承担后续处置责任。陆家嘴股份管理层在取得外部律师专业意见的基础上, 认为应由土地污染责任人履行土地治理修复责任。根据截至本报告日的情况, 陆家嘴股份管理层认为苏州绿岸的存货不符合计提存货跌价准备的条件, 未计提存货跌价准备。实际结果可能与陆家嘴股份管理层的判断存在差异。</p> <p>由于该事项对财务报表的重要性, 且管理层在估计该事项的可能结果时需要作出重大判断, 做出的会计估计具有重大不确定性, 因此我们将苏州绿岸地块污染事项确定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与苏州绿岸地块污染事项相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>检查相关政府公告, 陆家嘴股份公告、年度报告中的其他信息及其他公开可查询的信息。</p> <p>与陆家嘴股份及苏州绿岸管理层进行访谈, 询问该等事项的进展情况、管理层的解决措施等管理层判断的依据。</p> <p>检查与该事项相关的各项合同、土地污染状况调查报告及与各相关方的书面沟通函件等文件。</p> <p>取得外部律师关于土壤污染治理与修复责任的律师意见。就公司聘请的外部律师的胜任能力、专业素质和客观性进行评估。与外部律师进行访谈, 并理解律师就该事项的判断依据。</p> <p>复核相关苏州绿岸地块污染事项的财务报表披露。</p> <p>基于所实施的审计程序, 管理层对苏州绿岸地块污染事项所涉及的重大判断和估计可以被我们所获取的证据所支持。</p>



审计报告(续)

普华永道中天审字(2023)第 10088 号
(第五页, 共八页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(四) 未决仲裁及未决诉讼产生的或有事项</p> <p>参见财务报表附注二(37)(a)(vii)(重要会计估计和判断)与财务报表附注十(ii)。</p> <p>陆家嘴股份之子公司爱建证券有限责任公司(“爱建证券”)于2016年度作为主承销商承销了富贵鸟股份有限公司(“富贵鸟”)非公开发行债券16富贵01共人民币13亿元。自2018年度富贵鸟发生实质性违约后,有部分机构投资者将爱建证券作为第二被申请人提起仲裁。截至本报告日,相关仲裁尚在受理过程中,累计仲裁请求金额为人民币8.59亿元。</p> <p>陆家嘴股份管理层在取得外部律师专业意见的基础上,认为该未决仲裁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,并作为或有事项进行了披露。实际仲裁及诉讼结果可能与陆家嘴股份管理层的判断存在差异。</p> <p>由于该项未决仲裁及未决诉讼涉及金额重大,且管理层在估计该仲裁及诉讼事项的可能结果时需要作出重大判断,做出的会计估计具有重大不确定性,因此我们将该未决仲裁及未决诉讼产生的或有事项确定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与未决仲裁及未决诉讼相关的内部控制和评估流程,并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>检查仲裁及诉讼相关法律文书,公司公告,年度报告中的其他信息及其他公开可查询的信息。</p> <p>与陆家嘴股份及爱建证券管理层进行访谈,询问该仲裁及诉讼事项的进展情况、监管机构相关检查情况等管理层判断的依据。</p> <p>检查爱建证券关于债券16富贵01承销情况的自查报告和内部会议纪要中对该仲裁及诉讼事项的讨论情况。</p> <p>取得外部律师关于该仲裁及诉讼事项的律师意见。就公司聘请的外部律师的胜任能力、专业素质和客观性进行评估。与外部律师进行访谈,并理解律师就该仲裁及诉讼事项意见的判断依据。</p> <p>复核相关未决仲裁及未决诉讼或有事项的财务报表披露。</p> <p>基于所实施的审计程序,管理层对未决仲裁及未决诉讼结果所作出的重大判断可以被我们所获取的证据所支持。</p>





审计报告(续)

普华永道中天审字(2023)第 10088 号
(第六页, 共八页)

四、其他信息

陆家嘴股份管理层对其他信息负责。其他信息包括陆家嘴股份 2022 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督陆家嘴股份的财务报告过程。



审计报告(续)

普华永道中天审字(2023)第 10088 号
(第七页, 共八页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二)了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(五)评价财务报表的总体列报(包括披露)、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。

(六)就陆家嘴股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对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。



审计报告(续)

普华永道中天审字(2023)第 10088 号
(第八页, 共八页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)中国·上海市
2023 年 3 月 30 日

注册会计师


陈 玲(项目合伙人)

注册会计师


曹 志 斌

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年 12 月 31 日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	四(1)	3,725,092,681.01	13,352,516,789.35
其中：客户存款		1,918,169,880.13	1,895,788,074.09
结算备付金	四(2)	733,759,424.56	622,663,968.17
其中：客户备付金		593,999,436.09	438,107,408.84
融出资金	四(3)	883,328,578.20	928,576,517.67
交易性金融资产	四(4)	8,134,683,432.94	3,384,276,681.77
买入返售金融资产	四(5)	67,349,066.09	114,351,021.70
应收账款	四(6)	890,470,614.97	951,164,772.91
其他应收款	四(7)	215,180,615.46	385,858,299.38
存货	四(8)	35,728,053,206.41	31,194,744,145.60
一年内到期的其他非流动资产	四(10)	4,305,660,033.26	96,000,000.00
其他流动资产	四(9)	1,989,283,711.91	5,387,063,591.22
流动资产合计		56,672,861,364.81	56,417,215,787.77
非流动资产			
发放贷款及垫款	四(11)	2,779,316,316.38	1,769,865,653.20
债权投资	四(12)	5,977,987,785.67	1,264,675,780.53
其他非流动金融资产	四(13)	1,443,677,140.31	3,030,907,947.36
长期股权投资	四(14)	12,834,373,778.37	13,296,042,070.32
投资性房地产	四(15)	39,288,568,168.12	38,506,852,739.61
固定资产	四(16)	3,780,819,934.23	3,902,043,574.98
使用权资产	四(17)	77,078,748.52	90,816,522.76
无形资产	四(18)	47,589,106.63	41,807,773.33
开发支出		-	3,375,990.55
商誉	四(19)	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	四(20)	119,134,791.36	231,778,223.71
递延所得税资产	四(21)	1,804,378,279.43	1,469,582,965.57
非流动资产合计		69,023,846,054.06	64,478,671,246.96
资产总计		125,696,707,418.87	120,895,887,034.73



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年 12 月 31 日合并资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债和股东权益	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动负债			
短期借款	四(24)	13,501,719,221.56	11,710,823,836.79
代理买卖证券款	四(25)	2,405,812,826.38	2,317,066,977.13
应付账款	四(26)	3,995,507,596.11	4,281,770,827.80
预收款项	四(27)	586,968,663.08	634,452,643.22
合同负债	四(28)	5,904,777,815.19	4,004,595,815.13
应付职工薪酬	四(29)	176,676,705.36	208,970,205.90
应交税费	四(30)	2,278,304,296.31	3,434,824,533.63
其他应付款	四(31)	7,921,860,205.32	11,714,507,981.94
一年内到期的非流动负债	四(32)	13,205,570,257.27	12,546,026,303.84
其他流动负债	四(33)	1,444,467,611.26	5,114,565,606.06
流动负债合计		51,421,665,197.84	55,967,604,731.44
非流动负债			
长期借款	四(34)	9,479,772,774.61	7,500,607,069.64
应付债券	四(35)	25,195,155,000.00	17,339,000,000.00
租赁负债	四(36)	35,337,126.65	48,530,396.22
长期应付款	四(37)	219,169,569.74	231,494,248.74
预计负债	四(38)	24,289,992.72	-
递延收益	四(39)	23,602,427.03	24,457,946.87
长期应付职工薪酬	四(40)	54,481,848.73	58,399,743.60
递延所得税负债	四(41)	21,816,911.66	-
其他非流动负债	四(41)	1,562,431,275.67	1,303,216,157.34
非流动负债合计		36,616,056,926.81	26,505,705,562.41
负债总计		88,037,722,124.65	82,473,310,293.85
股东权益			
股本	四(42)	4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
资本公积	四(43)	45,543,150.60	45,565,830.80
其他综合收益	四(44)	7,935,652.45	(19,790,300.57)
盈余公积	四(45)	2,674,523,845.57	2,674,523,845.57
一般风险准备	四(46)	484,444,072.86	414,702,330.94
未分配利润	四(47)	14,280,750,538.74	15,424,048,174.30
归属于母公司股东权益合计		21,527,394,700.22	22,573,247,321.04
少数股东权益		16,131,590,594.00	15,849,329,419.84
股东权益合计		37,658,985,294.22	38,422,576,740.88
负债和股东权益合计		125,696,707,418.87	120,895,887,034.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

2022 年度财务报表及补充资料由以下人士签署。

企业负责人：徐而进

主管会计工作的负责人：周卉

会计机构负责人：丁瑜

徐而进



周卉



丁瑜



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年 12 月 31 日公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金		974,159,290.75	7,239,683,206.21
交易性金融资产		3,350,000,000.00	-
应收账款	十七(1)	344,368,109.35	428,437,564.14
其他应收款	十七(2)	22,893,052,015.71	16,301,536,177.41
存货		1,876,608,121.59	1,901,933,698.20
一年内到期的其他非流动资产		159,780,092.46	96,000,000.00
其他流动资产		16,071,089.63	16,301,997.54
流动资产合计		29,614,038,719.49	25,983,892,643.50
非流动资产			
其他非流动金融资产		370,340,948.30	277,588,628.20
长期股权投资	十七(3)	36,484,566,745.95	35,008,165,230.32
投资性房地产		10,603,031,204.40	10,824,295,088.33
固定资产		81,218.60	138,549.54
使用权资产		13,257,947.16	23,201,407.53
无形资产		13,500.00	66,300.00
长期待摊费用		24,882,823.61	25,661,815.37
递延所得税资产		1,365,209,927.10	1,226,402,050.94
其他非流动资产		-	164,424,933.05
非流动资产合计		48,861,384,315.12	47,549,944,003.28
资产总计		78,475,423,034.61	73,533,836,646.78



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债和股东权益	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款		13,224,562,204.22	11,279,084,288.99
应付账款		241,724,259.63	137,682,045.58
预收款项		130,044,415.74	119,613,366.54
合同负债		91,840,918.69	398,733,393.07
应付职工薪酬		4,879,957.73	13,958,655.32
应交税费		1,008,899,237.79	2,243,213,958.98
其他应付款		31,975,220,291.37	23,105,062,127.56
一年内到期的非流动负债		9,302,866,275.03	9,088,485,350.17
其他流动负债		15,617,476.94	2,477,061,653.09
流动负债合计		55,995,655,037.14	48,862,894,839.30
非流动负债			
长期借款		2,157,375,884.90	3,835,375,884.90
应付债券		12,300,000,000.00	10,500,000,000.00
租赁负债		2,743,290.31	12,896,973.00
长期应付款		188,537,232.98	199,481,911.98
长期应付职工薪酬		42,417,709.66	42,417,709.66
非流动负债合计		14,691,074,117.85	14,590,172,479.54
负债总计		70,686,729,154.99	63,453,067,318.84
股东权益			
股本		4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
资本公积		26,100,867.32	26,100,867.32
盈余公积		3,408,400,521.52	3,408,400,521.52
未分配利润		319,995,050.78	2,612,070,499.10
股东权益合计		7,788,693,879.62	10,080,769,327.94
负债和股东权益合计		78,475,423,034.61	73,533,836,646.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 徐而进

主管会计工作的负责人: 周卉

会计机构负责人: 丁瑜

徐而进



周卉



丁瑜



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入		11,762,302,453.18	13,872,042,791.75
其中：非金融业务收入		10,041,829,484.21	10,931,651,326.92
金融业务收入		1,720,472,968.97	2,940,391,464.83
其中：手续费及佣金净收入		885,000,408.84	1,874,674,706.75
利息净收入		749,024,796.36	525,777,307.56
投资收益		367,666,680.65	424,787,218.97
汇兑损益		1,414,682.95	(368,958.73)
公允价值变动损益		(282,633,599.83)	115,521,190.28
减：营业成本	四(48)、四(51)	(6,913,379,941.01)	(4,130,404,343.84)
其中：非金融业务成本		(6,320,507,485.84)	(3,614,338,439.93)
金融业务及管理费		(592,872,455.17)	(516,065,903.91)
税金及附加	四(49)	(660,525,459.95)	(1,968,832,157.79)
销售费用	四(51)	(171,078,240.03)	(173,402,325.10)
管理费用	四(51)	(415,924,653.42)	(389,604,516.08)
财务费用	四(50)	(1,411,900,839.63)	(1,093,453,723.50)
其中：利息费用		(1,459,179,575.17)	(1,118,024,893.42)
利息收入		44,317,406.03	23,946,779.38
信用减值(损失)/转回	四(52)	(179,534,996.33)	9,931,294.85
加：其他收益	四(53)	103,188,241.37	125,166,434.85
投资收益/(损失)	四(54)	111,675,676.87	(71,605,408.83)
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(286,176,117.27)	(137,754,802.77)
公允价值变动损失	四(55)	(237,494,447.45)	(395,158.80)
资产处置收益	四(56)	47,166.49	154,870.53
二、营业利润		1,987,374,960.09	6,179,597,758.04
加：营业外收入	四(57)	55,297,614.44	611,669,874.00
减：营业外支出	四(58)	(31,425,833.90)	(11,641,377.38)
三、利润总额		2,011,246,740.63	6,779,626,254.66
减：所得税费用	四(59)	(550,324,709.32)	(1,763,947,662.44)
四、净利润		1,460,922,031.31	5,015,678,592.22
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,460,922,031.31	5,015,678,592.22
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
少数股东损益		376,182,294.55	704,804,790.38
归属于母公司股东的净利润		1,084,739,736.76	4,310,873,801.84



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度合并利润表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
五、其他综合收益的税后净额		27,725,953.02	841,767.23
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
不能重分类进损益的其他综合收益			
收益			
权益法下不能转损益的其他综合收益			
综合收益		27,725,953.02	841,767.23
将重分类进损益的其他综合收益			
外币财务报表折算差额		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		1,488,647,984.33	5,016,520,359.45
归属于母公司股东的综合收益总额		1,112,465,689.78	4,311,715,569.07
归属于少数股东的综合收益总额		376,182,294.55	704,804,790.38
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(60)(a)	0.2689	1.0686
稀释每股收益(人民币元)	四(60)(b)	0.2689	1.0686

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：徐而进

主管会计工作的负责人：周卉

会计机构负责人：丁瑜

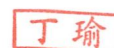
徐而进



周卉



丁瑜



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度公司利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七(4)	2,201,161,282.57	5,667,555,631.62
减: 营业成本	十七(4)	(585,686,929.88)	(746,827,518.20)
税金及附加		(258,224,603.51)	(1,531,899,199.31)
销售费用		(32,886,134.63)	(111,306,055.36)
管理费用		(69,197,611.37)	(66,290,891.33)
财务费用		(1,874,846,479.50)	(1,690,664,109.32)
其中: 利息费用		(1,911,372,342.99)	(1,737,498,915.72)
利息收入		32,920,066.77	46,405,671.16
信用减值(损失)/转回		(256,588.23)	7,026,730.81
加: 其他收益		255,414.58	5,637,570.21
投资收益	十七(5)	320,771,541.94	926,732,970.62
其中: 对联营企业和合营企业的投资损失		(102,939,288.14)	(81,605,154.85)
公允价值变动收益		10,752,320.10	7,681,273.15
资产处置收益		-	108,831.34
二、营业(亏损)/利润		(288,157,787.93)	2,467,755,234.23
加: 营业外收入		16,824,326.47	36,099,271.57
减: 营业外支出		(155,860.00)	(150,000.00)
三、(亏损)/利润总额		(271,489,321.46)	2,503,704,505.80
减: 所得税费用		137,709,503.54	(424,296,210.85)
四、净(亏损)/利润		(133,779,817.92)	2,079,408,294.95
按经营持续性分类			
持续经营净(亏损)/利润		(133,779,817.92)	2,079,408,294.95
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合(亏损)/收益总额		(133,779,817.92)	2,079,408,294.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 徐而进

主管会计工作的负责人: 周卉

会计机构负责人: 丁瑜

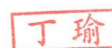
徐而进



周卉



丁瑜



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度合并现金流量表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
一、经营活动(使用)/产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,124,306,188.51	12,310,668,747.01
收到的税费返还		572,563,358.51	89,568,251.02
代理买卖证券款净增加额		88,745,849.25	-
交易性金融资产净减少额		-	39,476,497.51
融出资金净减少额		45,275,626.89	-
收取利息、手续费及佣金的现金		1,488,482,653.79	2,406,154,795.41
回购业务资金净增加额		18,937,587.61	363,885,817.18
收到其他与经营活动有关的现金	四(62)(a)	478,733,390.19	1,052,089,032.81
经营活动现金流入小计		15,817,044,654.75	16,261,843,140.94
购买商品、接受劳务支付的现金		(9,048,973,868.24)	(4,263,092,031.67)
融出资金净增加额		-	(22,529,817.71)
代理买卖证券款净减少额		-	(64,261,292.03)
交易性金融资产净增加额		(3,261,142.30)	-
支付利息、手续费及佣金的现金		(50,685,818.06)	(69,916,813.70)
发放客户贷款和垫款净增加额		(2,014,000,000.00)	(1,556,200,000.00)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,313,184,799.68)	(1,434,843,379.07)
支付的各项税费		(3,288,210,735.97)	(4,352,854,969.17)
支付其他与经营活动有关的现金	四(62)(b)	(637,754,592.75)	(783,377,305.93)
经营活动现金流出小计		(16,356,070,957.00)	(12,547,075,609.28)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	四(63)(a)	(539,026,302.25)	3,714,767,531.66
二、投资活动使用的现金流量			
收回投资收到的现金		19,373,386,079.40	32,578,129,359.67
取得投资收益所收到的现金		953,442,784.01	1,083,226,525.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		216,774.42	1,875,582.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	71,987,935.60
收到其他与投资活动有关的现金	四(62)(c)	398,909.67	-
投资活动现金流入小计		20,327,444,547.50	33,735,219,403.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(2,191,579,855.22)	(2,803,835,829.90)
投资支付的现金		(26,982,923,394.06)	(36,504,257,718.37)
支付其他与投资活动有关的现金	四(62)(d)	-	(5,421,297.65)
投资活动现金流出小计		(29,174,503,249.28)	(39,313,514,845.92)
投资活动使用的现金流量净额		(8,847,058,701.78)	(5,578,295,442.81)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度合并现金流量表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
三、筹资活动(使用)/产生的现金流量			
子公司吸收投资收到的现金		-	1,737,002,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资			
收到的现金		-	1,737,002,000.00
取得借款收到的现金		30,154,933,627.99	26,311,036,020.50
发行债券收到的现金		10,342,000,000.00	15,658,936,000.00
收到结构化主体其他份额持有人的			
现金		3,149,473,922.27	3,919,423,148.59
收到其他与筹资活动有关的现金	四(62)(e)	108,000,000.00	6,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计		43,754,407,550.26	53,626,397,169.09
偿还债务支付的现金		(30,330,580,031.17)	(35,437,010,371.22)
支付结构化主体其他份额持有人的			
现金		(2,680,473,577.98)	(3,081,931,063.78)
分配股利、利润或偿付利息支付			
的现金		(4,784,688,499.07)	(3,926,701,566.85)
其中: 子公司支付给少数股东的			
股利、利润		(93,921,120.39)	(99,749,741.04)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(62)(f)	(6,169,180,662.59)	(42,127,676.75)
筹资活动现金流出小计		(43,964,922,770.81)	(42,487,770,678.60)
筹资活动(使用)/产生的现金流量			
净额		(210,515,220.55)	11,138,626,490.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的			
影响		1,873,685.19	(450,442.89)
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额	四(63)(a)	(9,594,726,539.39)	9,274,648,136.45
加: 年初现金及现金等价物余额		13,975,180,757.52	4,700,532,621.07
六、年末现金及现金等价物余额	四(63)(c)	4,380,454,218.13	13,975,180,757.52

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 徐而进

主管会计工作的负责人: 周卉

会计机构负责人: 丁瑜

徐而进



周卉



丁瑜



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,315,803,522.45	5,823,604,545.84
收到其他与经营活动有关的现金		2,070,272,359.00	163,755,652.71
经营活动现金流入小计		4,386,075,881.45	5,987,360,198.55
购买商品、接受劳务支付的现金		(391,044,808.53)	(485,353,349.98)
支付给职工以及为职工支付的现金		(92,128,222.55)	(66,951,288.06)
支付的各项税费		(1,598,974,231.97)	(2,501,303,801.10)
支付其他与经营活动有关的现金		(127,833,373.72)	(2,085,831,503.06)
经营活动现金流出小计		(2,209,980,636.77)	(5,139,439,942.20)
经营活动产生的现金流量净额	十七(6)	2,176,095,244.68	847,920,256.35
二、投资活动使用的现金流量			
收回投资收到的现金		6,062,829,854.99	10,520,575,066.95
取得投资收益所收到的现金		532,298,729.01	1,046,627,866.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	112,930.00
投资活动现金流入小计		6,595,128,584.00	11,567,315,863.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(34,374,367.46)	(361,913,583.04)
投资支付的现金		(11,082,000,000.00)	(13,887,000,000.00)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	(6,732,000.00)
投资活动现金流出小计		(11,116,374,367.46)	(14,255,645,583.04)
投资活动使用的现金流量净额		(4,521,245,783.46)	(2,688,329,719.92)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度公司现金流量表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
三、筹资活动(使用)/产生的现金流量			
取得借款收到的现金		21,689,000,000.00	16,433,850,000.00
发行债券收到的现金		4,272,000,000.00	8,815,936,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		6,072,000,000.00	12,847,000,000.00
筹资活动现金流入小计		32,033,000,000.00	38,096,786,000.00
偿还债务支付的现金		(25,899,586,485.38)	(26,471,562,485.38)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(4,036,959,665.83)	(3,525,924,666.85)
支付其他与筹资活动有关的现金		(6,016,973,001.40)	(11,152,226.64)
筹资活动现金流出小计		(35,953,519,152.61)	(30,008,639,378.87)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(3,920,519,152.61)	8,088,146,621.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		145,775.93	(41,313.97)
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额		(6,265,523,915.46)	6,247,695,843.59
加: 年初现金及现金等价物余额		7,239,683,206.21	991,987,362.62
六、年末现金及现金等价物余额		974,159,290.75	7,239,683,206.21

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 徐而进

主管会计工作的负责人: 周卉

会计机构负责人: 丁瑜

徐而进



周卉



丁瑜



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附 注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
2022 年 1 月 1 日年初余额		4,034,197,440.00	45,565,830.80	(19,790,300.57)	2,674,523,845.57	414,702,330.94	15,424,048,174.30	15,849,329,419.84	38,422,576,740.88
2022 年度增减变动额									
综合收益总额									
净利润	四(47)	-	-	-	-	-	1,084,739,736.76	376,182,294.55	1,460,922,031.31
其他综合收益	四(44)	-	-	27,725,953.02	-	-	-	-	27,725,953.02
综合收益总额合计		-	-	27,725,953.02	-	-	1,084,739,736.76	376,182,294.55	1,488,647,984.33
股东投入和减少资本									
权益法下被投资单位其他									
所有者权益变动的影响	四(43)	-	(22,680.20)	-	-	-	-	-	(22,680.20)
利润分配									
提取一般风险准备	四(46)	-	-	-	-	69,741,741.92	(69,741,741.92)	-	-
对股东的分配	四(47)	-	-	-	-	-	(2,158,295,630.40)	(93,921,120.39)	(2,252,216,750.79)
2022 年 12 月 31 日年末余额		4,034,197,440.00	45,543,150.60	7,935,652.45	2,674,523,845.57	484,444,072.86	14,280,750,538.74	16,131,590,594.00	37,658,985,294.22



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度合并股东权益变动表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
2021 年 1 月 1 日年初余额		4,034,197,440.00	39,494,043.95	(20,632,067.80)	2,258,642,186.57	351,707,438.14	13,601,081,249.38	13,513,096,167.33
2021 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润	四(47)	-	-	-	-	-	4,310,873,801.84	704,804,790.38
其他综合收益	四(44)	-	-	841,767.23	-	-	-	841,767.23
综合收益总额合计		-	-	841,767.23	-	-	4,310,873,801.84	704,804,790.38
股东投入和减少资本								
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	1,737,002,000.00
与少数股东交易	四(43)	-	5,823,796.83	-	-	-	-	(5,823,796.83)
权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	四(43)	-	247,990.02	-	-	-	-	-
利润分配								
提取盈余公积	四(45)	-	-	-	415,881,659.00	-	(415,881,659.00)	-
提取一般风险准备	四(46)	-	-	-	-	62,994,892.80	(62,994,892.80)	-
对股东的分配	四(47)	-	-	-	-	-	(2,009,030,325.12)	(99,749,741.04)
2021 年 12 月 31 日年末余额		4,034,197,440.00	45,565,830.80	(19,790,300.57)	2,674,523,845.57	414,702,330.94	15,424,048,174.30	15,849,329,419.84
								38,422,576,740.88

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：徐而进

徐而进

徐而进印

主管会计工作的负责人：周卉

周卉

周卉

会计机构负责人：丁瑜

丁瑜

丁瑜



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附 注	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2022 年 1 月 1 日年初余额		4,034,197,440.00	26,100,867.32	-	3,408,400,521.52	2,612,070,499.10	10,080,769,327.94
2022 年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	(133,779,817.92)	(133,779,817.92)
综合收益总额合计		-	-	-	-	(133,779,817.92)	(133,779,817.92)
利润分配							
对股东的分配	四(47)	-	-	-	-	(2,158,295,630.40)	(2,158,295,630.40)
2022 年 12 月 31 日年末余额		<u>4,034,197,440.00</u>	<u>26,100,867.32</u>	<u>-</u>	<u>3,408,400,521.52</u>	<u>319,995,050.78</u>	<u>7,788,693,879.62</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年度公司股东权益变动表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项 目	附 注	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2021 年 1 月 1 日年初余额		4,034,197,440.00	22,746,097.86	-	2,992,518,862.52	2,957,574,188.27	10,007,036,588.65
2021 年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	2,079,408,294.95	2,079,408,294.95
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	2,079,408,294.95	2,079,408,294.95
股东投入和减少资本							
其他		-	3,354,769.46	-	-	-	3,354,769.46
利润分配							
提取盈余公积	四(45)	-	-	-	415,881,659.00	(415,881,659.00)	-
对股东的分配	四(47)	-	-	-	-	(2,009,030,325.12)	(2,009,030,325.12)
2021 年 12 月 31 日年末余额		4,034,197,440.00	26,100,867.32	-	3,408,400,521.52	2,612,070,499.10	10,080,769,327.94

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：徐而进

徐而进



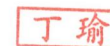
主管会计工作的负责人：周卉

周卉



会计机构负责人：丁瑜

丁瑜



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司，于 1992 年 4 月 27 日成立。本公司注册地为中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 981 号，总部地址为中国上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心 2 期 D 栋。本公司的母公司为上海陆家嘴(集团)有限公司，最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。本公司的人民币普通股 A 股和境内上市外资股 B 股，分别于 1993 年 6 月 28 日和 1994 年 11 月 22 日在上海证券交易所上市交易。于 2022 年 12 月 31 日，本公司的总股本为 4,034,197,440.00 元(2021 年 12 月 31 日：4,034,197,440.00 元)，每股面值 1 元。

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六，本年度新纳入合并范围的子公司主要有上海东绣物业经营管理有限公司，详见附注五 (2)，本年度不再纳入合并范围的子公司主要有上海陆家嘴城建开发有限责任公司，详见附注五(1)。

本财务报表由本公司董事会于 2023 年 3 月 30 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项及合同资产的预期信用损失的计量(附注二(10))、存货的计价方法(附注二(16))、投资性房地产的计量模式(附注二(18))、固定资产折旧、无形资产和使用权资产摊销(附注二(19)、(22)、(32))、收入的确认和计量(附注二(28))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(37)。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2022 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司(包括结构化主体)。

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

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

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

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法(续)

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

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

(7) 合营安排分类

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。

(8) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

(b) 外币财务报表的折算

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

(10) 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。当本集团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。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团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。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

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，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团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：

本集团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。本集团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、融出资金、买入返售金融资产、应收账款、其他应收款、发放贷款及垫款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的发放贷款及垫款、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)的发放贷款及垫款、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：

本集团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。在初始确认时，本集团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，其余列示为交易性金融资产。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

权益工具

本集团将对其没有控制、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。

(ii) 减值

本集团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、财务担保合同和贷款承诺等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本 and 努力即可获得的有关过去事项、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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团对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，本集团按照未来 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，本集团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，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，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。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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，本集团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，确定组合的依据如下：

组合 1	应收账款－非金融业务
组合 2	应收账款－金融业务
组合 3	其他应收款－信托业保障基金
组合 4	其他应收款－其他
组合 5	债权投资
组合 6	买入返售金融资产
组合 7	发放贷款及垫款
组合 8	融出资金

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款、债权投资和买入返售金融资产、发放贷款及垫款和融出资金本集团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。

本集团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，本集团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。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 终止确认(续)

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。

(b) 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。

本集团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，本集团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。

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

(d) 金融工具的公允价值确定

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 买入返售金融资产及卖出回购金融资产款

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

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

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

(12) 客户交易结算资金核算办法

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

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

(13) 融资会计核算

融资业务，是指本集团向客户出借资金供其买入证券，并由客户交存相应担保物的经营活动。

本集团对融出的资金，确认应收债权，并确认相应利息收入。

对客户融资并代客户买卖证券时，作为证券经纪业务进行会计处理。

本集团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。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 客户资产管理业务核算方法

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

本集团受托经营资产管理业务，比照证券投资基金核算，独立建账，独立核算。

本集团按合同规定比例计算的应由本集团享有的收益，确认收入。

(15) 信托业务核算方法

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

(16) 存货

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入“开发成本”；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性支出于实际发生时直接计入当期损益。对于尚未支付的成本，按照对工程预算成本的最佳估计预提，待实际发生时相应调整该项预提费用。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 存货(续)

(b) 存货的计价方法(续)

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额确定。

(17) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(24))。

(18) 投资性房地产

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

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

	预计使用寿命	残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	对应土地使用权的可使用年限	2%	视可使用年限而定
土地使用权	可使用年限	-	视可使用年限而定

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

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

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

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

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(24))。

(d) 固定资产的处置

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(24))。

(21) 借款费用

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

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

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

(22) 无形资产

无形资产包括交易席位费、非专利技术费以及软件使用权等，以成本计量。

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 无形资产(续)

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

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

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(24))。

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

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

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

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(24) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、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资产减值损失。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商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(25) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(b) 离职后福利

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

基本养老保险

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

(c) 辞退福利

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

(d) 其他长期职工福利

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(27) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

(28) 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

满足下列条件之一时，属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(28) 收入(续)

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

向客户销售商品涉及其他方参与其中时，本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权来判断从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，应为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 房地产销售收入

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

(b) 提供劳务

本集团对外提供物业管理、酒店客房服务、项目管理服务等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行估计，并根据履约情况确认收入。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注二(10))；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。



二 主要会计政策和会计估计(续)

(28) 收入(续)

(c) 证券业务手续费及佣金收入

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

代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；

证券承销收入在提供劳务交易的结果能够可靠估计、合理确认时，通常于发行项目完成后确认结转收入；

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

(d) 信托业务手续费及佣金收入

管理费收入包括本集团管理旗下各信托计划而取得的固定费率管理费收入和浮动报酬。在满足收入确认条件的前提下，固定费率管理费收入根据合同约定的基数和固定费率累计计算并确认当期收入，浮动报酬按照合同约定的方法按照最可能发生的金额计算并确认当期收入。

本集团提供财务顾问服务取得的财务顾问费收入，根据财务顾问合同或协议约定的收费标准，在履约义务得以满足的时点(或期间)确认收入。

本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。

(29) 合同成本

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团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。本集团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，本集团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。

(30) 政府补助

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 政府补助(续)

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

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

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

(31) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- (i) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- (ii) 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(32) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(32) 租赁(续)

本集团作为承租人(续)

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(a) 经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物及机器设备时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述采用简化方法的合同变更外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一) 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；(二) 本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(34) 分部信息

本集团以内部组织结构、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。

经营分部是指本集团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) 本集团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) 本集团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。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(35) 一般风险准备

(a) 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。针对资产管理业务，自 2019 年 1 月 1 日起，本公司之子公司爱建证券有限责任公司每月从资产管理业务收入中计提一般风险准备金，计提比例为管理费收入的 10%。

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

(b) 一般风险准备及信托赔偿准备金

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

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(36) 信托业保障基金

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

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

(37) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景及“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重。本集团定期监控并复核与预期信用损失相关的重要宏观经济假设和参数，包括国内生产总值、社会消费品零售总额与固定资产投资完成额等。2022 年度，本集团已考虑了不同宏观经济情景下的不确定性，相应更新了相关假设和参数。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(ii) 金融工具公允价值的确定

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

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

(iii) 在一段时间内确认收入的履约进度的确定

在提供劳务合同结果可以可靠估计时，本集团采用已完成劳务的进度在一段时间内确认合同收入。合同的履约情况是依照本附注二(28)收入确认方法所述方法进行确认的，在执行各该劳务合同的各会计年度内累积计算。

在确定履约进度时，对已发生的履约成本、已完成劳务产值、预计合同总收入、总成本以及合同可回收性需要作出重大估计及判断。管理层主要依靠过去的经验作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本以及期间损益产生重大影响。

(iv) 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(v) 商誉减值

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

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

如果修订后的市净率高于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

(vi) 递延所得税资产

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

(vii) 或有事项

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(viii) 开发成本

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

(ix) 土地增值税等相关税费

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

(x) 固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

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

(xi) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。



二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

(ii) 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

本集团在区分金融工具所处的不同阶段时，对信用风险显著增加和已发生信用减值的判断如下：

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日(即，已发生违约)，或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断(续)

(iii) 金融资产转移

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

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

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。管理层对金融资产转移与否进行判断时，考虑金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否转移，遵循企业会计准则的要求以及其对财务报表列报的影响。

(iv) 持有其他主体 20%或以上的表决权但对该主体不具有重大影响

在评估本集团作为投资方是否对被投资方有重大影响时，本集团综合考虑以下各种事实和情况：(1)在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；(2)参与被投资单位财务和经营政策制定过程；(3)向被投资单位派出管理人员。

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

如果有迹象表明上述重大影响的事实和情况发生了变化，则本集团会重新评估其是否对被投资方存在重大影响。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断(续)

(v) 业务构成

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

(vi) 合并范围 — 结构化主体的合并

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

本集团在评估控制时，需要考虑：

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

本集团在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

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

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



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(38) 重要会计政策变更

财政部于 2021 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 15 号>的通知》(以下简称“解释 15 号”),并于 2022 年及 2023 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 16 号>的通知》(以下简称“解释 16 号”)及《企业会计准则实施问答》等文件,本集团及本公司已采用上述通知和实施问答编制 2022 年度财务报表,上述修订对本集团及本公司财务报表无重大影响。

三 税项

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	20%-25%
增值税(b)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%-16%
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7%、5%及 1%

- (a) 注:本公司之若干子公司为小微企业,其所得不超过 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,其所得超过 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。且 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,在上述优惠政策基础上,再减半征收企业所得税。其他公司适用税率为 25%。

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

- (b) 根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)及相关规定,自 2019 年 4 月 1 日起,本集团部分不动产租赁业务收入适用的增值税税率为 9%;对于符合条件的不动产租赁业务,适用简易计税方法,按照 5%的征收率计算应纳税额。本集团动产租赁业务及联营销售业务收入适用的增值税税率为 13%。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项(续)

(2) 税收优惠

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)、财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告[2019] 87 号) 以及财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告[2022]11 号)的相关规定，本公司的若干子公司作为现代服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额；本公司的若干子公司作为生活性服务企业，自 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额。

根据《上海市人民政府关于印发《上海市加快经济恢复和重振行动方案》的通知》(沪府办规〔2022〕5 号)，本集团及本公司减免 2022 年第二、三季度部分房产税及城镇土地使用税。

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	255,323.46	399,020.40
银行存款	3,645,602,760.66	13,350,842,947.29
其他货币资金	79,234,596.89	1,274,821.66
	<u>3,725,092,681.01</u>	<u>13,352,516,789.35</u>

于 2022 年 12 月 31 日，本集团所有货币资金都存放于境内，其中使用权受限货币资金为 78,397,887.44 元(2021 年 12 月 31 日：无)。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团货币资金中包括爱建证券有限责任公司客户存款 1,918,169,880.13 元(2021 年 12 月 31 日：1,895,788,074.09 元)。

(2) 结算备付金

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
客户备付金	593,999,436.09	438,107,408.84
其中：信用备付金	<u>66,140,401.60</u>	-
自有备付金	<u>139,759,988.47</u>	<u>184,556,559.33</u>
	<u>733,759,424.56</u>	<u>622,663,968.17</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 融出资金

融出资金按业务类别列示：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
融资业务融出资金	883,548,030.06	928,787,118.33
减：减值准备	(219,451.86)	(210,600.66)
	<u>883,328,578.20</u>	<u>928,576,517.67</u>

融出资金按客户类型分析：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
个人	871,176,313.09	925,122,947.89
机构	12,371,716.97	3,664,170.44
	<u>883,548,030.06</u>	<u>928,787,118.33</u>
减：减值准备	(219,451.86)	(210,600.66)
	<u>883,328,578.20</u>	<u>928,576,517.67</u>

融出资金按账龄分析：

2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
一至三个月	394,884,880.18	44.70%	(46,004.15)	0.01%
三至六个月	128,846,755.70	14.58%	(15,461.61)	0.01%
六个月以上	359,816,394.18	40.72%	(157,986.10)	0.04%
	<u>883,548,030.06</u>	<u>100.00%</u>	<u>(219,451.86)</u>	<u>0.02%</u>

2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
一至三个月	435,169,107.86	46.85%	(51,570.71)	0.01%
三至六个月	177,491,884.75	19.11%	(21,034.08)	0.01%
六个月以上	316,126,125.72	34.04%	(137,995.87)	0.04%
	<u>928,787,118.33</u>	<u>100.00%</u>	<u>(210,600.66)</u>	<u>0.02%</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 融出资金(续)

融出资金担保物公允价值：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
证券	2,685,434,801.29	3,170,090,547.73
资金	105,379,692.85	79,953,369.16
	<u>2,790,814,494.14</u>	<u>3,250,043,916.89</u>

(4) 交易性金融资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
信托计划	3,285,431,486.70	1,124,006,902.65
理财产品	2,950,178,589.14	-
债券投资	837,905,644.05	1,025,715,186.49
股权投资	598,128,812.60	1,087,662,939.85
基金投资	346,040,243.20	142,994,052.78
资管计划	116,998,657.25	3,897,600.00
	<u>8,134,683,432.94</u>	<u>3,384,276,681.77</u>

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
信托计划	3,285,431,486.70	1,124,006,902.65
其中：成本	3,270,251,111.10	1,118,998,451.58
累计公允价值变动	15,180,375.60	5,008,451.07
理财产品	2,950,178,589.14	-
其中：成本	2,950,000,000.00	-
累计公允价值变动	178,589.14	-
债券投资	837,905,644.05	1,025,715,186.49
其中：成本	1,066,763,225.01	1,207,211,437.68
累计公允价值变动	(228,857,580.96)	(181,496,251.19)
股权投资	598,128,812.60	142,994,052.78
其中：成本	666,167,035.23	142,918,623.72
累计公允价值变动	(68,038,222.63)	75,429.06



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 交易性金融资产(续)

基金投资	346,040,243.20	1,087,662,939.85
其中：成本	343,959,975.60	1,091,863,760.93
累计公允价值变动	2,080,267.60	(4,200,821.08)
资管计划	116,998,657.25	3,897,600.00
其中：成本	155,468,388.00	23,750,000.00
累计公允价值变动	(38,469,730.75)	(19,852,400.00)
	<u>8,134,683,432.94</u>	<u>3,384,276,681.77</u>

(5) 买入返售金融资产

买入返售金融资产按担保物类别列示如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
股票	76,330,053.89	102,212,500.00
债券	<u>1,449,000.00</u>	<u>12,138,521.70</u>
	77,779,053.89	114,351,021.70
减：减值准备	<u>(10,429,987.80)</u>	<u>-</u>
	67,349,066.09	114,351,021.70
其中：		
到期日在一年以内部分	<u>67,349,066.09</u>	<u>114,351,021.70</u>

(6) 应收账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	981,228,504.61	1,026,908,919.29
减：坏账准备	<u>(90,757,889.64)</u>	<u>(75,744,146.38)</u>
	<u>890,470,614.97</u>	<u>951,164,772.91</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	879,900,583.25	923,378,107.12
一到二年	15,124,479.72	21,950,333.20
二到三年	5,475,541.79	38,619,157.66
三年以上	80,727,899.85	42,961,321.31
	<u>981,228,504.61</u>	<u>1,026,908,919.29</u>

(b) 于 2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收 账款总额	<u>175,831,667.71</u>	<u>69,260,804.23</u>	<u>17.92%</u>

(c) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款(2021 年 12 月 31 日：无)。

(d) 坏账准备

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

(i) 应收账款坏账准备变动分析如下：

	应收账款坏账准备
2021 年 12 月 31 日	75,744,146.38
本年计提	20,133,594.56
本年转回/收回	<u>(5,119,851.30)</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>90,757,889.64</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 于 2022 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续 期预期信 用损失率	坏账准备	理由
爱迪新能源资管计划	37,420,000.00	98.48%	(36,850,000.00)	无法预计 收回时间
东北特殊钢铁集团有限责 任公司	32,410,804.23	100.00%	(32,410,804.23)	债券到期 尚未兑付 无法预计 收回时间
富贵鸟股份有限公司	9,771,037.98	100.00%	(9,771,037.98)	无法预计 收回时间
客户购房款	400,000.00	100.00%	(400,000.00)	无法预计 收回时间
	<u>80,001,842.21</u>		<u>(79,431,842.21)</u>	

于 2021 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续 期预期信 用损失率	坏账准备	理由
爱迪新能源资管计划	38,020,000.00	70.00%	(26,614,000.00)	无法预计 收回时间
东北特殊钢铁集团有限责 任公司	32,410,804.23	100.00%	(32,410,804.23)	债券到期 尚未兑付 无法预计 收回时间
富贵鸟股份有限公司	9,771,037.98	100.00%	(9,771,037.98)	无法预计 收回时间
客户购房款	400,000.00	100.00%	(400,000.00)	无法预计 收回时间
	<u>80,601,842.21</u>		<u>(69,195,842.21)</u>	



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(iii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一应收账款—非金融业务：

2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	756,275,910.20	0.07%	(494,827.31)
逾期一年以内	22,658,813.15	18.36%	(4,159,053.04)
逾期一年以上	6,672,167.08	100.00%	(6,672,167.08)
	<u>785,606,890.43</u>		<u>(11,326,047.43)</u>

2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	813,014,545.21	0.05%	(408,287.26)
逾期一年以内	9,947,839.42	13.85%	(1,377,946.86)
逾期一年以上	4,762,070.05	100.00%	(4,762,070.05)
	<u>827,724,454.68</u>		<u>(6,548,304.17)</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(iii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一应收账款—金融业务:

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	115,619,771.97	-	-

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	118,582,622.40	-	-

- (e) 于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 4,307,095.08 元的应收账款用于本集团之资产专项计划质押(2021 年 12 月 31 日：账面价值为 22,317,574.89 元的应收账款用于本集团之资产专项计划质押)(附注四(61))。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他应收款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
信托业保障基金代垫款	98,395,665.47	128,955,665.47
代收代付	65,414,899.14	181,579,383.96
押金及保证金	33,325,668.10	34,184,450.94
往来款	6,274,644.75	33,639,433.55
其他	47,601,986.79	50,679,718.53
	<u>251,012,864.25</u>	<u>429,038,652.45</u>
减：坏账准备	(35,832,248.79)	(43,180,353.07)
	<u>215,180,615.46</u>	<u>385,858,299.38</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	102,009,422.90	197,208,294.05
一到二年	4,425,075.15	46,420,871.22
二到三年	4,824,776.53	11,640,214.13
三年以上	139,753,589.67	173,769,273.05
	<u>251,012,864.25</u>	<u>429,038,652.45</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段			第三阶段		
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		合计
	账面余额	坏账准备	账面余额 坏账准备	坏账准备	账面余额 坏账准备	坏账准备
2021 年 12 月 31 日	402,128,976.99	(16,270,677.61)	- -	(16,270,677.61)	26,909,675.46 (26,909,675.46)	(43,180,353.07)
本年增加的款项	-	(32,000.00)	- -	(32,000.00)	- -	(32,000.00)
本年减少的款项	(178,025,788.20)	7,380,104.28	- -	7,380,104.28	- -	7,380,104.28
2022 年 12 月 31 日	224,103,188.79	(8,922,573.33)	- -	(8,922,573.33)	26,909,675.46 (26,909,675.46)	(35,832,248.79)

	第一阶段			第三阶段		
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		合计
	账面余额	坏账准备	账面余额 坏账准备	坏账准备	账面余额 坏账准备	坏账准备
2020 年 12 月 31 日	366,551,865.83	(20,136,759.51)	- -	(20,136,759.51)	44,568,613.13 (44,568,613.13)	(64,705,372.64)
本年减少的款项	-	-	- -	-	(17,658,937.67) 17,658,937.67	17,658,937.67
本年新增的款项	35,577,111.16	3,866,081.90	- -	3,866,081.90	- -	3,866,081.90
2021 年 12 月 31 日	402,128,976.99	(16,270,677.61)	- -	(16,270,677.61)	26,909,675.46 (26,909,675.46)	(43,180,353.07)

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其
他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2022 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率	坏账准备	理由
第三阶段				
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	100%	(26,909,675.46)	预计无法收回

于 2021 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率	坏账准备	理由
第三阶段				
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	100%	(26,909,675.46)	预计无法收回

(ii) 于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款
均处于第一阶段，分析如下：

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	计提比例
	金额	金额	
押金和保证金组合：	33,540,668.10	(4,276,240.51)	13%
信托业保障基金组合：	98,395,665.47	-	0%
往来款组合：	6,274,644.75	-	0%
代收代付组合：	65,414,899.14	(77,023.78)	0%
其他组合：	20,477,311.33	(4,569,309.04)	22%
	224,103,188.79	(8,922,573.33)	



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
押金和保证金组合：	34,184,360.95	(6,254,267.37)	18%
信托业保障基金组合：	128,955,665.47	-	0%
往来款组合：	33,639,433.54	(295,766.60)	1%
代收代付组合：	181,579,383.96	(74,984.59)	0%
其他组合：	23,770,133.07	(9,645,659.05)	41%
	<u>402,128,976.99</u>	<u>(16,270,677.61)</u>	

(c) 2022 年度，本集团无实际核销的其他应收款 (2021 年度：本集团实际核销的其他应收款账面余额为 17,658,937.67 元，坏账准备为 17,658,937.67 元)。

(d) 于 2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款	坏账准备
				余额总额比例	
中国信托业保障基金有限责 任公司	信托业 保障基金	98,395,665.47	三年以上	39.20%	-
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	三年以上	10.72%	(26,909,675.46)
上海陆家嘴(集团)有限公司	代收代付	24,014,680.49	一年以内	9.57%	-
华鼎 18 号集合资金信托计 划	代收代付	10,167,513.28	一年以内	4.05%	-
上海前滩国际商务区运营管 理有限公司	代收代付	5,722,488.74	一年以内	2.28%	-
		<u>165,210,023.44</u>		<u>65.82%</u>	<u>(26,909,675.46)</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他应收款(续)

(d) 于 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
天城 2 号单一资金信托	代收代付	133,307,063.65	一年以内	31.07%	-
中国信托业保障基金有限责 任公司	信托业 保障基金	128,955,665.47	三年以上	30.06%	-
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	三年以上	6.27%	(26,909,675.46)
上海陆家嘴(集团)有限公司	代收代付	22,096,113.97	一年以内	5.15%	-
上海前滩国际商务区投资(集 团)有限公司	押金及保证金	6,761,699.56	一年以内	1.58%	-
		<u>318,030,218.11</u>		<u>74.13%</u>	<u>(26,909,675.46)</u>

(e) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项(2021 年 12 月 31 日：无)。

(8) 存货

(a) 存货分类如下：

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(i)	25,755,589,818.47	(3,770,000.00)	25,751,819,818.47
开发产品(ii)	9,947,474,611.72	(2,559,581.10)	9,944,915,030.62
库存商品	31,318,357.32	-	31,318,357.32
	<u>35,734,382,787.51</u>	<u>(6,329,581.10)</u>	<u>35,728,053,206.41</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(i)	21,344,466,392.51	(3,770,000.00)	21,340,696,392.51
开发产品(ii)	9,825,599,795.00	(2,559,581.10)	9,823,040,213.90
库存商品	31,007,539.19	-	31,007,539.19
	<u>31,201,073,726.70</u>	<u>(6,329,581.10)</u>	<u>31,194,744,145.60</u>

(i) 开发成本

	开工时间	预计最近一期 竣工时间	预计总投资 (人民币万元)	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
苏州绿岸苏地 2008-G-6 号地块(在建部分)	2017 年	2023 年	1,472,722.00	8,597,172,777.25	8,660,531,047.55
川沙 C06-03 地块项目	2022 年	2026 年	655,415.00	5,126,173,845.26	-
前滩 54-01 地块	2020 年	2024 年	618,373.37	3,901,780,711.67	3,685,861,509.67
张江中区 56-01 地块	2019 年	2024 年	593,368.00	2,326,614,059.73	1,945,259,664.51
张江中区 57-01 地块超高层办公楼	2019 年	2024 年	744,109.00	1,145,367,858.84	969,706,841.05
陆家嘴中心区	1990 年	视市场情况而定	580,000.00	1,029,898,742.97	1,029,548,742.97
张江中区 73-02、张江中区 74-01 地块	2019 年	2024 年	443,055.00	855,320,791.63	760,844,205.84
竹园 2-16-1 项目	2018 年	2023 年	102,257.00	725,601,740.94	527,346,293.76
世纪大道地块	2001 年	视市场情况而定	900,000.00	701,550,059.28	701,650,059.28
川沙 C06-01、C06-02 地块	2020 年	2024 年	160,557.30	555,165,647.92	401,307,343.21
川沙 C04-13、04-14 地块	2019 年	2023 年	177,703.00	385,665,111.34	508,049,468.81
潍坊社区 497-02 项目	2020 年	2024 年	91,385.00	274,398,312.08	160,640,132.62
竹园商贸区	1992 年	视市场情况而定	107,392.63	18,983,821.34	18,983,821.34
川沙 C04-12 地块	2019 年	2022 年	315,401.00	-	1,909,251,206.56
其他				111,896,338.22	65,486,055.34
				<u>25,755,589,818.47</u>	<u>21,344,466,392.51</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发产品

	竣工时间	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
苏州绿岸苏地 2008-G-6 号地块(完工部分)	2022 年	4,294,890,352.29	640,257,950.33	(7,520,975.13)	4,927,627,327.49
陆家嘴滨江中心(黄浦江 E16-2)	2019 年	4,671,911,691.66	(1,259,259.49)	-	4,670,652,432.17
中央公寓车位		80,397,813.40	-	(137,197.64)	80,260,615.76
川沙 C04-12 地块	2022 年	-	2,810,548,668.64	(2,738,724,032.81)	71,824,635.83
天津海上花苑二期(东标段)	2020 年	577,758,270.10	(25,729,541.21)	(502,091,942.52)	49,936,786.37
红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)	2014 年	42,465,639.76	-	(9,135,029.88)	33,330,609.88
陆家嘴公馆(原“东银公寓”)车位	2012 年	13,524,444.05	-	-	13,524,444.05
东园三村		7,766,273.00	-	-	7,766,273.00
东和公寓	2020 年	32,736,200.38	-	(26,258,428.61)	6,477,771.77
荣城花园车位	1995 年	2,559,581.10	-	-	2,559,581.10
锦城大厦	1995 年	521,626.28	-	-	521,626.28
金杨公寓	1997 年	485,257.76	-	-	485,257.76
天津红桥国际社区-河庭花苑西标段	2018 年	13,963,830.55	(6,489,710.01)	(7,474,120.54)	-
明城花苑(原明城酒店)		3,880,188.00	-	(3,880,188.00)	-
其他		82,738,626.67	(231,376.41)	-	82,507,250.26
		<u>9,825,599,795.00</u>	<u>3,417,096,731.85</u>	<u>(3,295,221,915.13)</u>	<u>9,947,474,611.72</u>

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	本年增加 计提	其他	本年减少 转回或转销	其他	2022 年 12 月 31 日
开发成本	3,770,000.00	-	-	-	-	3,770,000.00
开发产品	2,559,581.10	-	-	-	-	2,559,581.10
	<u>6,329,581.10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,329,581.10</u>

	2020 年 12 月 31 日	本年增加 计提	其他	本年减少 转回或转销	其他	2021 年 12 月 31 日
开发成本	3,770,000.00	-	-	-	-	3,770,000.00
开发产品	2,559,581.10	-	-	-	-	2,559,581.10
	<u>6,329,581.10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,329,581.10</u>

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 5,268,133,469.46 元的开发成本用于本集团借款之抵押 (2021 年 12 月 31 日：账面价值为 8,271,029,033.08 元的开发成本用于本集团借款之抵押) (附注四(61))。

2022 年度，资本化计入存货的借款费用为 400,286,144.80 元(2021 年度：547,698,603.20 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 3.73%。

(9) 其他流动资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
债权投资(附注四(12))	903,535,837.41	1,957,263,470.33
待抵扣进项税额	492,838,533.41	769,592,172.04
预缴税金及附加税	192,305,765.69	109,208,084.91
预缴土地增值税	102,417,904.28	96,208,760.61
发放贷款及垫款(a)	100,037,982.47	2,138,695,344.59
关联方贷款(附注九(6)(d))	50,000,000.00	150,153,266.67
预缴企业所得税	35,783,009.85	28,326,380.96
合同取得成本(b)	19,998,740.26	42,678,068.07
其他	92,365,938.54	94,938,043.04
	<u>1,989,283,711.91</u>	<u>5,387,063,591.22</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 其他流动资产(续)

(a) 发放贷款及垫款分类如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
贷款	100,060,952.56	2,141,578,202.73
减：减值准备	(22,970.09)	(2,882,858.14)
	<u>100,037,982.47</u>	<u>2,138,695,344.59</u>

- (b) 2022 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 78,179,916.70 元(2021 年度：47,600,627.17 元)，其中计入销售费用的金额为 78,179,916.70 元(2021 年度：47,600,627.17 元)。

(10) 一年内到期的非流动资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的债权投资 (附注四(12))	2,272,808,636.59	-
一年内到期的发放贷款及垫款 (附注四(11))	2,032,851,396.67	-
一年内到期的关联方贷款 (附注九(6)(e))	-	96,000,000.00
	<u>4,305,660,033.26</u>	<u>96,000,000.00</u>

(11) 发放贷款及垫款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
贷款	4,929,502,308.27	3,919,493,547.93
减：减值准备	(17,296,612.75)	(10,932,550.14)
	<u>4,912,205,695.52</u>	<u>3,908,560,997.79</u>
减：列示于其他流动资产的发放贷款及垫款	(100,037,982.47)	(2,138,695,344.59)
列示于一年内到期的非流动资产的发放贷款及垫款	(2,032,851,396.67)	-
	<u>2,779,316,316.38</u>	<u>1,769,865,653.20</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 债权投资

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
债权投资	9,309,916,906.27	3,224,044,502.94
减：债权投资减值准备	<u>(155,584,646.60)</u>	<u>(2,105,252.08)</u>
	9,154,332,259.67	3,221,939,250.86
减：列示于其他流动资产的债权投资(附注四(9))	(903,535,837.41)	(1,957,263,470.33)
列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	<u>(2,272,808,636.59)</u>	<u>-</u>
	<u>5,977,987,785.67</u>	<u>1,264,675,780.53</u>

(13) 其他非流动金融资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
股权投资	537,581,873.52	850,927,328.69
资管计划	382,418,908.30	420,858,135.13
债券投资	266,733,859.25	572,125,026.59
基金投资	117,716,795.09	67,910,257.77
信托计划	113,265,408.45	1,091,641,320.54
存出保证金	<u>25,960,295.70</u>	<u>27,445,878.64</u>
	<u>1,443,677,140.31</u>	<u>3,030,907,947.36</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 其他非流动金融资产(续)

(a) 以公允价值计量的其他非流动金融资产相关信息分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
股权投资	537,581,873.52	850,927,328.69
其中：成本	668,312,261.17	612,377,461.17
累计公允价值变动	(130,730,387.65)	238,549,867.52
资管计划	382,418,908.30	420,858,135.13
其中：成本	560,972,033.19	585,135,575.73
累计公允价值变动	(178,553,124.89)	(164,277,440.60)
债券投资	266,733,859.25	572,125,026.59
其中：成本	267,500,000.00	560,000,000.00
累计公允价值变动	(766,140.75)	12,125,026.59
基金投资	117,716,795.09	67,910,257.77
其中：成本	116,661,294.55	67,298,958.87
累计公允价值变动	1,055,500.54	611,298.90
信托计划	113,265,408.45	1,091,641,320.54
其中：成本	114,058,620.69	1,083,806,549.12
累计公允价值变动	(793,212.24)	7,834,771.42
	<u>1,417,716,844.61</u>	<u>3,003,462,068.72</u>

(14) 长期股权投资

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合营企业(a)	4,265,127,538.74	4,385,429,334.64
联营企业(b)	<u>8,618,657,530.63</u>	<u>8,960,024,026.68</u>
	12,883,785,069.37	13,345,453,361.32
减：长期股权投资减值准备	<u>(49,411,291.00)</u>	<u>(49,411,291.00)</u>
	<u>12,834,373,778.37</u>	<u>13,296,042,070.32</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动							2022 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司	2,076,899,702.34	-	-	69,759.00	27,725,953.02	-	-	-	2,104,695,414.36	(49,411,291.00)
上海前绣实业有限 公司	1,169,088,664.61	-	-	(91,385,973.19)	-	-	-	-	1,077,702,691.42	-
上海新国际博览中 心有限公司	862,811,189.93	-	-	(51,094,614.10)	-	-	-	-	811,716,575.83	-
上海富都世界发展 有限公司	224,616,215.02	-	-	32,114,597.21	-	(35,129,246.10)	-	-	221,601,566.13	-
陆家嘴东急不动产 物业管理 (上海)有限公司	2,602,271.74	-	-	-	-	-	-	(2,602,271.74)	-	-
	<u>4,336,018,043.64</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(110,296,231.08)</u>	<u>27,725,953.02</u>	<u>(35,129,246.10)</u>	<u>-</u>	<u>(2,602,271.74)</u>	<u>4,215,716,247.74</u>	<u>(49,411,291.00)</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动							2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司	2,016,600,207.89	-	-	59,457,727.22	841,767.23	-	-	-	2,076,899,702.34	(49,411,291.00)
上海前绣实业有限 公司	1,285,121,363.21	-	-	(116,032,698.60)	-	-	-	-	1,169,088,664.61	-
上海新国际博览中 心有限公司	908,320,510.20	-	-	72,490,679.73	-	(118,000,000.00)	-	-	862,811,189.93	-
上海富都世界发展 有限公司	215,131,215.04	-	-	35,123,084.67	-	(25,638,084.69)	-	-	224,616,215.02	-
陆家嘴东急不动产 物业管理 (上海)有限公司	3,517,374.76	-	-	390,534.25	-	(1,305,637.27)	-	-	2,602,271.74	-
	<u>4,428,690,671.10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,429,327.27</u>	<u>841,767.23</u>	<u>(144,943,721.96)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,336,018,043.64</u>	<u>(49,411,291.00)</u>

本集团在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动								2022 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资及转入	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海东泰置业有限公司	4,799,546,931.39	-	-	2,517,405.65	-	-	-	-	-	4,802,064,337.04	-
上海中心大厦建设发展有限公司	2,239,505,324.87	-	-	(178,236,306.14)	-	-	-	-	-	2,061,269,018.73	-
中银消费金融有限公司	1,163,121,343.71	-	-	89,324,803.96	-	-	-	-	-	1,252,446,147.67	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	456,652,588.68	-	-	43,038,210.19	-	-	(78,155,253.39)	-	-	421,535,545.48	-
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	24,707,952.97	-	-	9,801,952.93	-	-	(6,403,075.08)	-	-	28,106,830.82	-
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	23,540,063.38	-	-	5,031,621.56	-	(22,680.20)	(1,200,000.00)	-	-	27,349,004.74	-
上海绿岛阳光置业有限公司	17,473,507.68	-	-	-	-	-	-	-	-	17,473,507.68	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	217,895,051.42	-	(176,404,203.87)	(41,490,847.55)	-	-	-	-	-	-	-
其他	17,581,262.58	-	(6,716,633.77)	(1,791,284.00)	-	-	(660,206.34)	-	-	8,413,138.47	-
	<u>8,960,024,026.68</u>	<u>-</u>	<u>(183,120,837.64)</u>	<u>(71,804,443.40)</u>	<u>-</u>	<u>(22,680.20)</u>	<u>(86,418,534.81)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,618,657,530.63</u>	<u>-</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动								2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资及转入	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海东袤置业有限公司	-	4,800,000,000.00	-	(453,068.61)	-	-	-	-	-	4,799,546,931.39	-
上海中心大厦建设发展有限公司	2,412,292,289.57	-	-	(172,786,964.70)	-	-	-	-	-	2,239,505,324.87	-
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	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	398,997,914.02	-	-	57,654,674.66	-	-	-	-	-	456,652,588.68	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	231,543,559.48	-	-	(13,648,508.06)	-	-	-	-	-	217,895,051.42	-
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	20,574,649.09	-	-	4,133,303.88	-	-	-	-	-	24,707,952.97	-
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	35,601,959.10	-	-	8,972,540.46	-	247,990.02	(21,282,426.20)	-	-	23,540,063.38	-
上海绿岛阳光置业有限公司	17,473,507.68	-	-	-	-	-	-	-	-	17,473,507.68	-
上海联嵘投资发展有限公司(原名“上海陆家嘴投资发展有限公司”)	98,075,361.59	-	-	(98,075,361.59)	-	-	-	-	-	-	-
其他	16,404,118.21	5,000,000.00	(319,732.75)	(2,824,712.57)	-	-	(678,410.31)	-	-	17,581,262.58	-
	<u>4,333,778,912.19</u>	<u>4,805,000,000.00</u>	<u>(319,732.75)</u>	<u>(104,950,698.31)</u>	<u>-</u>	<u>247,990.02</u>	<u>(73,732,444.47)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,960,024,026.68</u>	<u>-</u>

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

于 2022 年度，按权益法调整的净收益中 104,075,442.79 元(2021：84,233,431.73 元)计入金融业务收入，其他计入投资收益。

(15) 投资性房地产

	房屋及建筑物	土地使用权	在建投资性房地产	合计
原价				
2021 年 12 月 31 日	29,561,727,850.88	97,205,888.57	13,650,363,914.58	43,309,297,654.03
本年增加				
购置	69,056,277.80	-	1,518,423,779.63	1,587,480,057.43
在建投资性房地产转入	347,782,551.25	-	-	347,782,551.25
本年减少				
处置及报废	(37,919,812.59)	-	-	(37,919,812.59)
转出至房屋及建筑物	-	-	(347,782,551.25)	(347,782,551.25)
2022 年 12 月 31 日	<u>29,940,646,867.34</u>	<u>97,205,888.57</u>	<u>14,821,005,142.96</u>	<u>44,858,857,898.87</u>
累计折旧和摊销				
2021 年 12 月 31 日	(4,731,871,575.84)	(70,573,338.58)	-	(4,802,444,914.42)
本年增加				
计提	(771,103,336.57)	(1,839,453.48)	-	(772,942,790.05)
本年减少				
处置及报废	5,097,973.72	-	-	5,097,973.72
2022 年 12 月 31 日	<u>(5,497,876,938.69)</u>	<u>(72,412,792.06)</u>	<u>-</u>	<u>(5,570,289,730.75)</u>
账面价值				
2022 年 12 月 31 日	<u>24,442,769,928.65</u>	<u>24,793,096.51</u>	<u>14,821,005,142.96</u>	<u>39,288,568,168.12</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>24,829,856,275.04</u>	<u>26,632,549.99</u>	<u>13,650,363,914.58</u>	<u>38,506,852,739.61</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 投资性房地产(续)

	房屋及建筑物	土地使用权	在建投资性房地产	合计
原价				
2020 年 12 月 31 日	29,058,626,846.01	97,205,888.57	11,633,613,740.86	40,789,446,475.44
本年增加				
购置	263,278,434.00	-	2,016,750,173.72	2,280,028,607.72
固定资产转入(a)	268,870,536.49	-	-	268,870,536.49
本年减少				
处置及报废	(29,047,965.62)	-	-	(29,047,965.62)
2021 年 12 月 31 日	<u>29,561,727,850.88</u>	<u>97,205,888.57</u>	<u>13,650,363,914.58</u>	<u>43,309,297,654.03</u>
累计折旧和摊销				
2020 年 12 月 31 日	(3,910,331,393.91)	(65,056,494.82)	-	(3,975,387,888.73)
本年增加				
计提	(767,175,932.32)	(5,516,843.76)	-	(772,692,776.08)
固定资产转入(a)	(56,405,243.56)	-	-	(56,405,243.56)
本年减少				
处置及报废	2,040,993.95	-	-	2,040,993.95
2021 年 12 月 31 日	<u>(4,731,871,575.84)</u>	<u>(70,573,338.58)</u>	<u>-</u>	<u>(4,802,444,914.42)</u>
账面价值				
2021 年 12 月 31 日	<u>24,829,856,275.04</u>	<u>26,632,549.99</u>	<u>13,650,363,914.58</u>	<u>38,506,852,739.61</u>
2020 年 12 月 31 日	<u>25,148,295,452.10</u>	<u>32,149,393.75</u>	<u>11,633,613,740.86</u>	<u>36,814,058,586.71</u>

- (a) 2021 年固定资产转入的金额系原自用的商务广场办公楼部分区域及金色阳光颐养院变更为出租，因此从固定资产转入投资性房地产(附注四(16))。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 投资性房地产(续)

于 2022 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的已完工投资性房地产如下：

	2022 年 12 月 31 日 账面价值	2021 年 12 月 31 日 账面价值	未办妥产权 证书原因
天津惠灵顿国际学校	<u>205,068,784.65</u>	<u>210,698,683.46</u>	尚在办理中

2022 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 355,744,960.01 元(2021 年度：301,908,349.31 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 3.73%。

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 18,764,094,739.62 元的投资性房地产项目用于本集团借款之抵押(2021 年 12 月 31 日：17,889,248,228.97 元)(附注四(61))。

(16) 固定资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
固定资产	<u>3,780,819,934.23</u>	<u>3,902,043,574.98</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 固定资产(续)

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
原价						
2021 年 12 月 31 日	4,399,966,440.77	17,688,468.72	13,558,575.50	67,094,111.11	20,441,759.63	4,518,749,355.73
本年增加						
购置	(6,504,352.37)	217,061.26	-	5,399,491.96	40,830,678.78	39,942,879.63
非同一控制下企业合并						
(附注五(2))	-	265,413.31	-	578,019.38	33,250.00	876,682.69
本年减少						
处置及报废	-	(615,871.65)	(271,793.00)	(1,444,904.04)	(89,127.44)	(2,421,696.13)
2022 年 12 月 31 日	<u>4,393,462,088.40</u>	<u>17,555,071.64</u>	<u>13,286,782.50</u>	<u>71,626,718.41</u>	<u>61,216,560.97</u>	<u>4,557,147,221.92</u>

注 1：对于以前年度完工的自用房屋、建筑物，工程结算进度的变化导致的项目成本调整金额包括于“本年增加-购置”栏。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 固定资产(续)

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
累计折旧						
2021 年 12 月 31 日	(520,148,718.18)	(15,535,746.96)	(11,897,123.17)	(53,896,449.25)	(15,227,743.19)	(616,705,780.75)
本年增加						
计提	(135,111,964.02)	(1,407,493.34)	(763,913.74)	(6,460,230.30)	(17,384,307.20)	(161,127,908.60)
非同一控制下企业合并						
(附注五(2))	-	(218,187.61)	-	(508,058.81)	(29,925.00)	(756,171.42)
本年减少						
处置及报废	-	517,193.02	271,793.00	1,388,505.84	85,081.22	2,262,573.08
2022 年 12 月 31 日	<u>(655,260,682.20)</u>	<u>(16,644,234.89)</u>	<u>(12,389,243.91)</u>	<u>(59,476,232.52)</u>	<u>(32,556,894.17)</u>	<u>(776,327,287.69)</u>
账面价值						
2022 年 12 月 31 日	<u>3,738,201,406.20</u>	<u>910,836.75</u>	<u>897,538.59</u>	<u>12,150,485.89</u>	<u>28,659,666.80</u>	<u>3,780,819,934.23</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>3,879,817,722.59</u>	<u>2,152,721.76</u>	<u>1,661,452.33</u>	<u>13,197,661.86</u>	<u>5,214,016.44</u>	<u>3,902,043,574.98</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 固定资产(续)

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
原价						
2020 年 12 月 31 日	2,099,976,046.59	17,831,227.69	15,598,767.14	66,771,264.07	19,399,851.97	2,219,577,157.46
本年增加						
购置	(6,517,700.35)	1,165,114.32	-	6,441,707.24	1,934,749.95	3,023,871.16
存货转入						
(附注四(8))	2,583,330,347.61	-	-	-	-	2,583,330,347.61
本年减少						
处置及报废	-	(1,273,053.29)	(2,040,191.64)	(5,892,460.20)	(892,842.29)	(10,098,547.42)
处置子公司转出	-	(34,820.00)	-	(226,400.00)	-	(261,220.00)
转出至投资性房地产						
(附注四(15))	(268,870,536.49)	-	-	-	-	(268,870,536.49)
其他转出(附注四(8))	(7,951,716.59)	-	-	-	-	(7,951,716.59)
2021 年 12 月 31 日	<u>4,399,966,440.77</u>	<u>17,688,468.72</u>	<u>13,558,575.50</u>	<u>67,094,111.11</u>	<u>20,441,759.63</u>	<u>4,518,749,355.73</u>

注 1：对于以前年度完工的自用房屋、建筑物，工程结算进度的变化导致的项目成本调整金额包括于“本年增加-购置”栏。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 固定资产(续)

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
累计折旧						
2020 年 12 月 31 日	(519,237,608.26)	(14,779,972.43)	(12,990,673.37)	(52,541,935.76)	(14,185,678.56)	(613,735,868.38)
本年增加						
计提	(58,230,098.52)	(1,530,499.26)	(893,641.58)	(6,820,316.25)	(1,808,297.76)	(69,282,853.37)
本年减少						
处置及报废	-	745,708.11	1,987,191.78	5,350,336.12	766,233.13	8,849,469.14
处置子公司转出	-	29,016.62	-	115,466.64	-	144,483.26
转出至投资性房地产						
(附注四(15))	56,405,243.56	-	-	-	-	56,405,243.56
其他转出	913,745.04	-	-	-	-	913,745.04
2021 年 12 月 31 日	<u>(520,148,718.18)</u>	<u>(15,535,746.96)</u>	<u>(11,897,123.17)</u>	<u>(53,896,449.25)</u>	<u>(15,227,743.19)</u>	<u>(616,705,780.75)</u>
账面价值						
2021 年 12 月 31 日	<u>3,879,817,722.59</u>	<u>2,152,721.76</u>	<u>1,661,452.33</u>	<u>13,197,661.86</u>	<u>5,214,016.44</u>	<u>3,902,043,574.98</u>
2020 年 12 月 31 日	<u>1,580,738,438.33</u>	<u>3,051,255.26</u>	<u>2,608,093.77</u>	<u>14,229,328.31</u>	<u>5,214,173.41</u>	<u>1,605,841,289.08</u>

- (a) 于 2022 年 12 月 31 日，无作为借款抵押物的房屋及建筑物 (2021 年 12 月 31 日：账面价值约为 2,569,787,841.27 元(原价 2,583,330,347.61 元)的房屋及建筑物作为 1,699,046,949.92 元的一年内到期的长期借款(附注四(32))的抵押物)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 使用权资产

	房屋及建筑物	机器设备	合计
原价			
2021 年 12 月 31 日	131,004,765.59	74,785.75	131,079,551.34
本年增加			
新增租赁合同	33,648,372.76	-	33,648,372.76
本年减少			
租赁合同结束	(15,943,371.11)	-	(15,943,371.11)
2022 年 12 月 31 日	<u>148,709,767.24</u>	<u>74,785.75</u>	<u>148,784,552.99</u>
累计折旧			
2021 年 12 月 31 日	(40,256,796.44)	(6,232.14)	(40,263,028.58)
本年增加			
计提	(47,216,201.03)	(24,928.58)	(47,241,129.61)
本年减少			
租赁合同结束	15,798,353.72	-	15,798,353.72
2022 年 12 月 31 日	<u>(71,674,643.75)</u>	<u>(31,160.72)</u>	<u>(71,705,804.47)</u>
账面价值			
2022 年 12 月 31 日	<u>77,035,123.49</u>	<u>43,625.03</u>	<u>77,078,748.52</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>90,747,969.15</u>	<u>68,553.61</u>	<u>90,816,522.76</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 使用权资产(续)

	房屋及建筑物	机器设备	合计
原价			
2020 年 12 月 31 日	—	—	—
会计政策变更	100,439,481.06	-	100,439,481.06
2021 年 1 月 1 日	100,439,481.06	-	100,439,481.06
本年增加			
新增租赁合同	32,337,432.45	74,785.75	32,412,218.20
租赁变更	88,806.47	-	88,806.47
本年减少			
租赁合同结束	(1,860,954.39)	-	(1,860,954.39)
2021 年 12 月 31 日	131,004,765.59	74,785.75	131,079,551.34
累计折旧			
2020 年 12 月 31 日	—	—	—
会计政策变更	-	-	-
2021 年 1 月 1 日	-	-	-
本年增加			
计提	(40,303,313.35)	(6,232.14)	(40,309,545.49)
本年减少			
租赁合同结束	46,516.91	-	46,516.91
2021 年 12 月 31 日	(40,256,796.44)	(6,232.14)	(40,263,028.58)
账面价值			
2021 年 12 月 31 日	90,747,969.15	68,553.61	90,816,522.76
2020 年 12 月 31 日	—	—	—



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 无形资产

	交易席位费	非专利技术费	软件使用权	合计
原价				
2021 年 12 月 31 日	24,169,998.54	1,000,000.00	128,499,270.32	153,669,268.86
本年增加				
新增	-	-	25,718,746.61	25,718,746.61
非同一控制下企业合并	-	-	277,830.19	277,830.19
本年减少				
处置	-	-	(311,147.01)	(311,147.01)
2022 年 12 月 31 日	<u>24,169,998.54</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>154,184,700.11</u>	<u>179,354,698.65</u>
累计摊销				
2021 年 12 月 31 日	(24,053,316.54)	(1,000,000.00)	(86,808,178.99)	(111,861,495.53)
本年增加				
计提	(49,998.00)	-	(20,116,625.25)	(20,166,623.25)
非同一控制下企业合并	-	-	(48,620.25)	(48,620.25)
本年减少				
处置	-	-	311,147.01	311,147.01
2022 年 12 月 31 日	<u>(24,103,314.54)</u>	<u>(1,000,000.00)</u>	<u>(106,662,277.48)</u>	<u>(131,765,592.02)</u>
账面价值				
2022 年 12 月 31 日	<u>66,684.00</u>	<u>-</u>	<u>47,522,422.63</u>	<u>47,589,106.63</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>116,682.00</u>	<u>-</u>	<u>41,691,091.33</u>	<u>41,807,773.33</u>
	交易席位费	非专利技术费	软件使用权	合计
原价				
2020 年 12 月 31 日	24,169,998.54	1,000,000.00	108,112,390.82	133,282,389.36
本年增加				
新增	-	-	21,657,313.31	21,657,313.31
本年减少				
处置	-	-	(1,270,433.81)	(1,270,433.81)
2021 年 12 月 31 日	<u>24,169,998.54</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>128,499,270.32</u>	<u>153,669,268.86</u>
累计摊销				
2020 年 12 月 31 日	(24,003,318.54)	(1,000,000.00)	(72,125,196.94)	(97,128,515.48)
本年增加				
计提	(49,998.00)	-	(15,651,108.12)	(15,701,106.12)
本年减少				
处置	-	-	968,126.07	968,126.07
2021 年 12 月 31 日	<u>(24,053,316.54)</u>	<u>(1,000,000.00)</u>	<u>(86,808,178.99)</u>	<u>(111,861,495.53)</u>
账面价值				
2021 年 12 月 31 日	<u>116,682.00</u>	<u>-</u>	<u>41,691,091.33</u>	<u>41,807,773.33</u>
2020 年 12 月 31 日	<u>166,680.00</u>	<u>-</u>	<u>35,987,193.88</u>	<u>36,153,873.88</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 商誉

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
商誉 —				
爱建证券有限责任				
公司	1,244,411,556.97	-	-	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限				
公司	274,208,582.72	-	-	274,208,582.72
	<u>1,518,620,139.69</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,518,620,139.69</u>
减：减值准备 —				
爱建证券有限责任				
公司	(647,698,134.65)	-	-	(647,698,134.65)
	<u>870,922,005.04</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>870,922,005.04</u>

本集团的所有商誉已于购买日分摊至相关的资产组，分摊情况如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72	274,208,582.72
	<u>1,518,620,139.69</u>	<u>1,518,620,139.69</u>

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 商誉(续)

所使用的市净率如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
爱建证券有限责任公司	1.76	1.70
陆家嘴国际信托有限公司	1.06	1.06

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

(20) 长期待摊费用

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2022 年 12 月 31 日
竹园绿地配套用房	60,146,858.44	1,016,427.80	(2,740,650.06)	-	58,422,636.18
装修费	50,850,607.64	3,808,458.39	(21,128,919.80)	-	33,530,146.23
成衣街	15,965,075.12	-	(486,471.72)	-	15,478,603.40
小陆家嘴 A 块	9,606,826.24	-	(292,520.04)	-	9,314,306.20
香格里拉酒店装修费	94,125,774.29	-	-	(94,125,774.29)	-
其他	1,083,081.98	2,823,365.05	(1,517,347.68)	-	2,389,099.35
	<u>231,778,223.71</u>	<u>7,648,251.24</u>	<u>(26,165,909.30)</u>	<u>(94,125,774.29)</u>	<u>119,134,791.36</u>

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2021 年 12 月 31 日
香格里拉酒店装修费	-	99,662,584.54	(5,536,810.25)	-	94,125,774.29
竹园绿地配套用房	57,730,874.04	4,735,110.92	(2,319,126.52)	-	60,146,858.44
装修费	58,714,758.81	14,878,961.00	(22,167,824.51)	(575,287.66)	50,850,607.64
成衣街	16,451,546.84	-	(486,471.72)	-	15,965,075.12
小陆家嘴 A 块	9,899,346.28	-	(292,520.04)	-	9,606,826.24
其他	625,759.85	1,317,452.83	(860,130.70)	-	1,083,081.98
	<u>143,422,285.82</u>	<u>120,594,109.29</u>	<u>(31,662,883.74)</u>	<u>(575,287.66)</u>	<u>231,778,223.71</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
土地增值税	2,449,129,669.05	612,282,417.27	3,234,599,059.49	808,649,764.87
未来可弥补亏损	2,194,001,170.06	548,500,292.52	109,603,516.98	27,400,879.25
预提费用	1,829,093,456.27	457,222,144.81	1,719,605,339.49	429,852,996.46
未实现利润影响数	1,714,691,513.24	428,672,878.31	1,754,084,162.61	438,521,040.66
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	857,711,338.48	214,427,834.62	352,902,544.87	88,225,636.22
预计毛利	757,408,638.72	189,352,159.67	928,849,064.01	232,212,266.00
资产减值准备	133,336,186.08	33,334,046.98	97,946,452.32	24,486,613.08
租金收入税会差异	70,642,390.25	17,414,344.82	284,921,363.14	71,071,383.37
合伙企业先分后税	50,660,571.72	12,665,142.93	69,110,306.81	17,277,576.70
预提职工薪酬	35,849,262.28	8,962,315.57	31,254,322.38	7,813,580.59
固定资产折旧	19,059,956.07	4,764,989.02	57,595,167.07	14,398,791.77
无形资产摊销	15,553,957.56	3,888,489.39	13,172,175.66	3,293,043.92
税法上需摊销的费用	4,826,343.34	1,206,585.84	11,670,652.80	2,917,663.20
投资性房地产摊销	-	-	266,857,493.47	66,714,373.37
其他	53,739,964.90	13,434,991.23	37,081,164.40	9,270,291.07
	<u>10,185,704,418.02</u>	<u>2,546,128,632.98</u>	<u>8,969,252,785.50</u>	<u>2,242,105,900.53</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回 的金额		1,034,458,968.82		129,270,043.06
预计于 1 年后转回的金额		<u>1,511,669,664.16</u>		<u>2,112,835,857.47</u>
		<u>2,546,128,632.98</u>		<u>2,242,105,900.53</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
利息资本化	2,455,487,806.24	613,871,951.56	2,210,875,762.42	552,718,940.61
非同一控制企业合并公允价值调整	588,789,722.57	147,197,430.64	611,354,488.35	152,838,622.09
固定资产折旧	9,991,532.03	2,497,883.01	10,836,789.03	2,709,197.26
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	-	-	257,024,700.00	64,256,175.00
	<u>3,054,269,060.84</u>	<u>763,567,265.21</u>	<u>3,090,091,739.80</u>	<u>772,522,934.96</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回 的金额		5,852,505.70		152,838,622.09
预计于 1 年后转回的金额		<u>757,714,759.51</u>		<u>619,684,312.87</u>
		<u>763,567,265.21</u>		<u>772,522,934.96</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	500,323,408.45	672,309,599.22
可抵扣暂时性差异	388,547,342.72	89,246,680.41
	<u>888,870,751.17</u>	<u>761,556,279.63</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
2022	—	114,683,092.71
2023	115,041,568.83	115,041,568.83
2024	117,293,900.25	138,265,502.43
2025	119,149,332.57	249,362,519.73
2026	27,718,049.84	54,956,915.52
2027	121,120,556.96	—
	<u>500,323,408.45</u>	<u>672,309,599.22</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	741,750,353.55	1,804,378,279.43	772,522,934.96	1,469,582,965.57
递延所得税负债	<u>741,750,353.55</u>	<u>21,816,911.66</u>	<u>772,522,934.96</u>	<u>-</u>

(22) 其他非流动资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
关联方贷款	-	96,000,000.00
	-	96,000,000.00
减：列示于一年内到期的非流动资产的其他非流动资产(附注四(10))	-	(96,000,000.00)
	<u>-</u>	<u>-</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 资产减值准备

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少			2022 年 12 月 31 日
			转回	转出	核销	
坏账准备	118,924,499.45	20,165,594.56	(12,499,955.58)	-	-	126,590,138.43
其中：应收账款坏账准备(附注四(6))	75,744,146.38	20,133,594.56	(5,119,851.30)	-	-	90,757,889.64
其他应收款坏账准备(附注四(7))	43,180,353.07	32,000.00	(7,380,104.28)	-	-	35,832,248.79
发放贷款及垫款减值准备(附注四(11))	10,932,550.14	11,462,192.28	(5,098,129.67)	-	-	17,296,612.75
债权投资减值准备(附注四(12))	2,105,252.08	156,493,686.80	(1,447,876.11)	(1,566,416.17)	-	155,584,646.60
融出资金减值准备及其他	1,713,333.86	29,696.82	(200.57)	-	-	1,742,830.11
买入返售金融资产减值准备(附注四(5))	-	10,429,987.80	-	-	-	10,429,987.80
小计	133,675,635.53	198,581,158.26	(19,046,161.93)	(1,566,416.17)	-	311,644,215.69
商誉减值准备(附注四(19))	647,698,134.65	-	-	-	-	647,698,134.65
长期股权投资减值准备(附注四(14))	49,411,291.00	-	-	-	-	49,411,291.00
存货跌价准备(附注四(8))	6,329,581.10	-	-	-	-	6,329,581.10
小计	703,439,006.75	-	-	-	-	703,439,006.75
	837,114,642.28	198,581,158.26	(19,046,161.93)	(1,566,416.17)	-	1,015,083,222.44



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 资产减值准备(续)

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少			2021 年 12 月 31 日
			转回	转出	核销	
坏账准备	140,147,649.34	8,291,143.38	(11,640,355.60)	(215,000.00)	(17,658,937.67)	118,924,499.45
其中：应收账款坏账准备(附注四(6))	75,442,276.70	7,496,041.76	(7,194,172.08)	-	-	75,744,146.38
其他应收款坏账准备(附注四(7))	64,705,372.64	795,101.62	(4,446,183.52)	(215,000.00)	(17,658,937.67)	43,180,353.07
发放贷款及垫款减值准备(附注四(11))	301,112,016.90	9,408,652.60	(458,119.36)	-	(299,130,000.00)	10,932,550.14
债权投资减值准备(附注四(12))	3,168,271.42	1,722,900.68	(2,785,920.02)	-	-	2,105,252.08
融出资金减值准备及其他	1,746,877.73	3,274.92	(36,818.79)	-	-	1,713,333.86
买入返售金融资产减值准备(附注四(5))	14,436,052.66	-	(14,436,052.66)	-	-	-
小计	460,610,868.05	19,425,971.58	(29,357,266.43)	(215,000.00)	(316,788,937.67)	133,675,635.53
商誉减值准备(附注四(19))	647,698,134.65	-	-	-	-	647,698,134.65
长期股权投资减值准备(附注四(14))	49,411,291.00	-	-	-	-	49,411,291.00
存货跌价准备(附注四(8))	6,329,581.10	-	-	-	-	6,329,581.10
抵债资产减值准备	55,700,000.00	-	-	-	(55,700,000.00)	-
小计	759,139,006.75	-	-	-	(55,700,000.00)	703,439,006.75
	1,219,749,874.80	19,425,971.58	(29,357,266.43)	(215,000.00)	(372,488,937.67)	837,114,642.28



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 短期借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
信用借款	12,223,584,426.44	11,078,849,011.17
质押借款	1,000,977,777.78	-
收益凭证	156,933,172.90	150,970,456.14
同业借款	100,217,177.78	280,769,091.66
抵押借款	20,006,666.66	-
关联方借款	-	200,235,277.82
	<u>13,501,719,221.56</u>	<u>11,710,823,836.79</u>

- (a) 于 2022 年 12 月 31 日，银行短期信用借款的年利率为 2.750%-3.700% (2021 年 12 月 31 日：3.700%-3.915%)。
- (b) 于 2022 年 12 月 31 日，银行质押借款的年利率为 3.20%(附注四(61))。
- (c) 于 2022 年 12 月 31 日，收益凭证系向兴业银行股份有限公司借入，票面利率为 3.10%-3.80%(2021 年 12 月 31 日：3.70%-4.30%)。
- (d) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团同业借款系向中国信托保障基金有限责任公司借入，年利率 4.60%(2021 年 12 月 31 日：5.88%)。
- (e) 于 2022 年 12 月 31 日，银行抵押借款的年利率为 3.00%(附注四(61))。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 代理买卖证券款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
普通经纪业务		
个人	2,046,394,102.64	2,076,306,741.02
机构	254,068,734.99	160,960,549.55
信用业务		
个人	101,792,028.29	78,653,249.92
机构	3,557,960.46	1,146,436.64
	<u>2,405,812,826.38</u>	<u>2,317,066,977.13</u>

(26) 应付账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付账款	<u>3,995,507,596.11</u>	<u>4,281,770,827.80</u>

应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于 2022 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 666,329,329.32 元(2021 年 12 月 31 日：1,093,358,596.59 元)，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

(27) 预收款项

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收款项	<u>586,968,663.08</u>	<u>634,452,643.22</u>

于 2022 年 12 月 31 日，预收款项主要为预收投资性房地产租赁款。

(28) 合同负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收房地产销售款	5,628,261,658.12	3,640,920,912.39
预收信托报酬收入	131,089,143.99	204,456,029.45
其他	145,427,013.08	159,218,873.29
	<u>5,904,777,815.19</u>	<u>4,004,595,815.13</u>

包括在 2021 年 12 月 31 日账面价值中的 3,937,875,872.79 元合同负债已于 2022 年度转入营业收入(2021 年度：2,020,209,684.61 元)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付职工薪酬

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	165,229,458.30	199,725,384.23
应付设定提存计划(b)	11,447,247.06	9,244,821.67
	<u>176,676,705.36</u>	<u>208,970,205.90</u>

(a) 短期薪酬

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	180,080,190.41	910,003,785.91	(949,034,191.51)	141,049,784.81
职工福利费	1,445,263.88	35,820,815.67	(35,822,689.95)	1,443,389.60
社会保险费	4,388,868.49	77,541,924.26	(72,841,150.90)	9,089,641.85
其中：医疗保险费	3,958,130.20	75,210,485.28	(70,533,503.11)	8,635,112.37
工伤保险费	392,909.05	1,818,266.30	(1,797,935.88)	413,239.47
生育保险费	37,829.24	513,172.68	(509,711.91)	41,290.01
住房公积金	10,373,103.35	74,208,198.90	(74,494,909.69)	10,086,392.56
工会经费和职工教育经费	3,395,774.83	15,202,965.79	(15,038,491.14)	3,560,249.48
其他短期薪酬	42,183.27	85,880.94	(128,064.21)	-
	<u>199,725,384.23</u>	<u>1,112,863,571.47</u>	<u>(1,147,359,497.40)</u>	<u>165,229,458.30</u>

(b) 设定提存计划

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
基本养老保险费	8,790,344.74	157,703,554.67	(155,611,545.37)	10,882,354.04
失业保险费	454,476.93	4,179,797.55	(4,069,381.46)	564,893.02
	<u>9,244,821.67</u>	<u>161,883,352.22</u>	<u>(159,680,926.83)</u>	<u>11,447,247.06</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 应交税费

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应交土地增值税	1,724,446,585.96	2,506,701,838.38
应交企业所得税	382,789,839.57	674,468,920.04
应交增值税	74,170,888.48	105,954,272.82
应交房产税	60,011,758.23	98,563,337.58
应交个人所得税	18,543,908.57	29,059,533.47
应交印花税	7,939,774.52	2,032,617.30
应交城市维护建设税	4,454,125.87	8,836,305.88
应交教育费附加	2,822,186.65	5,466,722.96
应交土地使用税	1,534,595.58	1,827,012.43
应交河道管理费	302.13	302.13
其他	1,590,330.75	1,913,670.64
	<u>2,278,304,296.31</u>	<u>3,434,824,533.63</u>

(31) 其他应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预提土地开发支出及税金	3,646,674,799.01	3,646,674,799.01
信托业保障基金往来款	2,196,573,541.67	-
押金及保证金	1,357,919,997.26	1,516,493,026.78
应付关联方款项(附注九(6)(i))	238,179,091.42	6,033,050,666.20
租购房意向金	4,885,880.86	11,529,645.15
应付股利	334,612.41	6,984,905.37
其他	477,292,282.69	499,774,939.43
	<u>7,921,860,205.32</u>	<u>11,714,507,981.94</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 其他应付款(续)

- (a) 于 2022 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提支出及相关税费共计 3,646,674,799.01 元(2021 年 12 月 31 日：3,646,674,799.01 元)。

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

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

(32) 一年内到期的非流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券 (附注四(35))	5,514,000,000.00	3,506,000,000.00
一年内到期的长期借款 (附注四(34))	5,072,654,150.84	9,002,673,435.30
一年内到期的应付结构化主体 其他份额持有人份额	1,975,647,976.73	-
一年内到期的应付利息	500,338,223.95	-
一年内到期的关联方借款 (附注九(6)(n))	104,219,929.80	-
一年内到期的租赁负债 (附注四(36))	38,709,975.95	37,352,868.54
	<u>13,205,570,257.27</u>	<u>12,546,026,303.84</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 其他流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付结构化主体其他份额持有人 份额	902,853,468.32	2,267,256,072.22
待转销项税额	541,614,142.94	306,104,379.69
超短期融资债券	-	2,039,236,666.69
应付资产管理计划优先级份额	-	70,465,573.64
其他	-	431,502,913.82
	<u>1,444,467,611.26</u>	<u>5,114,565,606.06</u>

(34) 长期借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	2,475,089,234.90	5,342,002,370.28
抵押借款	7,324,557,690.55	5,258,096,020.50
信用借款	4,752,780,000.00	5,903,182,114.16
	<u>14,552,426,925.45</u>	<u>16,503,280,504.94</u>
减：一年内到期的长期借款 (附注四(32))		
质押借款	(1,698,713,350.00)	(4,563,626,485.38)
抵押借款	(2,160,800.84)	(1,699,046,949.92)
信用借款	(3,371,780,000.00)	(2,740,000,000.00)
	<u>(5,072,654,150.84)</u>	<u>(9,002,673,435.30)</u>
	<u>9,479,772,774.61</u>	<u>7,500,607,069.64</u>

于 2022 年 12 月 31 日，长期借款及一年内到期的长期借款的年利率为 3.000%-4.210%(2021 年 12 月 31 日：3.500%-4.410%)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 应付债券

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产支持专项计划(a)	12,909,155,000.00	6,845,000,000.00
中期票据(b)	12,300,000,000.00	9,000,000,000.00
公司债券(c)	5,500,000,000.00	5,000,000,000.00
	<u>30,709,155,000.00</u>	<u>20,845,000,000.00</u>
减：一年内到期的资产专项计划(附注四(32))	(14,000,000.00)	(3,506,000,000.00)
一年内到期的中期票据(附注四(32))	(4,000,000,000.00)	-
一年内到期的公司债券(附注四(32))	(1,500,000,000.00)	-
	<u>(5,514,000,000.00)</u>	<u>(3,506,000,000.00)</u>
	<u>25,195,155,000.00</u>	<u>17,339,000,000.00</u>

(a) 于 2022 年 12 月 31 日，资产支持专项计划余额包括：

- i) 本公司于 2021 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划，(简称：21LJZ 优，代码：189847)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.75%，共计发行票面价值人民币 50 亿元，于 2022 年，本公司偿付 0.04 亿元，截止 2022 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 49.96 亿元；
- ii) 本公司于 2021 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划，(简称：21LJZ2 优，代码：193418)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.70%，共计发行票面价值人民币 18.45 亿元，于 2022 年，本公司偿付 0.02 亿元，截止 2022 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 18.43 亿元；
- iii) 本公司于 2022 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划，(简称：22LJZ3 优，代码：183386)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.38%，共计发行票面价值人民币 30.50 亿元，截止 2022 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.50 亿元；



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 应付债券(续)

(a) 于 2022 年 12 月 31 日，资产支持专项计划余额包括(续):

- iv) 本公司于 2022 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划，(简称：22LJZ2 优，代码：180840)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 2.98%，共计发行票面价值人民币 30.20 亿元，截止 2022 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.20 亿元；

(b) 于 2022 年 12 月 31 日，中期票据余额包括:

- i) 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；
- ii) 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；
- iii) 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；
- iv) 本公司发行的 2022 年度第一期中期票据，(简称：22 陆金开 MTN001，代码：102280374)，期限 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.05%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率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；



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 应付债券(续)

(b) 于 2022 年 12 月 31 日，中期票据余额包括(续):

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

(c) 于 2022 年 12 月 31 日，公司债券余额包括：

- i) 本公司发行的 2018 年度第一期公司债券，(简称 18 陆债 01，代码 143538)，期限 5 年，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 5.08%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的第 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 5 亿元，于 2021 年，本公司回购并转售该债券 79,000,000.00 元，并将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 3 年的 5.08%下调为 3.90%；
- ii) 本公司发行的 2018 年度第二期公司债券，(简称 18 陆债 02，代码 143890)，期限 5 年，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 4.15%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的第 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，于 2021 年，本公司回购并转售本债券 236,936,000.00 元，并将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 3 年的 4.15%下调为 3.15%；



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 应付债券(续)

(c) 于 2022 年 12 月 31 日，公司债券余额包括(续)：

- iii) 本公司发行的 2019 年度第一期公司债券，(简称 19 陆债 01，代码 155201)，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 3.95%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的第 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 28 亿元，于 2022 年，本公司回购并转售本债券 299,000,000.00 元，并将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 3 年的 3.95%下调为 2.80%；
- iv) 本公司发行的 2019 年度第二期公司债券，(简称 19 陆债 03，代码 155395)，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 3.88%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的第 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 7 亿元，于 2022 年，本公司回购并转售本债券 173,000,000.00 元，并将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 3 年的 3.88%下调为 3.05%；
- v) 本公司发行的 2022 年度第一期公司债券，(简称 22 陆债 01，代码 137840)，期限 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.17%，在债券存续期内前 5 年固定不变，在债券存续期的 5 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 5 亿元。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 租赁负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
租赁负债	74,047,102.60	85,883,264.76
减：一年内到期的非流动负债 (附注四(32))	<u>(38,709,975.95)</u>	<u>(37,352,868.54)</u>
	<u>35,337,126.65</u>	<u>48,530,396.22</u>

(a) 于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括：

(i) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团无已签订但尚未开始执行的租赁合同相关的租赁付款额 (2021 年 12 月 31 日：660,000.00 元) (附注十四(3))。

(ii) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团无按新租赁准则进行简化处理的短期租赁的未来最低应支付租金(2021 年 12 月 31 日：370,807.14 元，均为一年内支付)。

(37) 长期应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
吸养老费	211,086,367.54	223,826,367.54
其他	<u>8,083,202.20</u>	<u>7,667,881.20</u>
	<u>219,169,569.74</u>	<u>231,494,248.74</u>

吸养老费为征地人员补偿款，用于支付安置被征用土地的人员的生活保障费用。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 预计负债

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
资管业务预计赔偿款	-	24,920,000.00	(1,000,000.00)	23,920,000.00
其他	-	369,992.72	-	369,992.72
	-	<u>25,289,992.72</u>	<u>(1,000,000.00)</u>	<u>24,289,992.72</u>

(39) 递延收益

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
与资产相关的 政府补助	<u>24,457,946.87</u>	-	<u>(855,519.84)</u>	<u>23,602,427.03</u>

(40) 长期应付职工薪酬

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
职工奖福基金	<u>58,399,743.60</u>	-	<u>(3,917,894.87)</u>	<u>54,481,848.73</u>

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 其他非流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付结构化主体其他份额持有人份		
额	1,562,431,275.67	1,302,800,000.00
其他	-	416,157.34
	<u>1,562,431,275.67</u>	<u>1,303,216,157.34</u>

(42) 股本

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动					2022 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	2,933,461,440.00	-	-	-	-	-	2,933,461,440.00
境内上市的外资股	<u>1,100,736,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,100,736,000.00</u>
	<u>4,034,197,440.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,034,197,440.00</u>

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动					2021 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	2,933,461,440.00	-	-	-	-	-	2,933,461,440.00
境内上市的外资股	<u>1,100,736,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,100,736,000.00</u>
	<u>4,034,197,440.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,034,197,440.00</u>

(43) 资本公积

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少(a)	2022 年 12 月 31 日
其他	<u>45,565,830.80</u>	<u>-</u>	<u>(22,680.20)</u>	<u>45,543,150.60</u>

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
其他	<u>39,494,043.95</u>	<u>6,071,786.85</u>	<u>-</u>	<u>45,565,830.80</u>

- (a) 本公司之联营公司上海国和现代服务业股权投资管理有限公司除净损益以外所有者权益的其他变动，本公司按持股比例计算应享有的份额调整资本公积，计 22,680.20 元。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			2022年度利润表中其他综合收益				
	2021年12月31日	税后归属于母公司	2022年12月31日	所得税前发生额	减：其他综合收益本年转出	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
权益法下不能转损益的其他综合收益	(19,790,300.57)	27,725,953.02	7,935,652.45	27,725,953.02	-	-	27,725,953.02	-
	资产负债表中其他综合收益			2021年度利润表中其他综合收益				
	2020年12月31日	税后归属于母公司	2021年12月31日	所得税前发生额	减：其他综合收益本年转出	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
权益法下不能转损益的其他综合收益	(20,632,067.80)	841,767.23	(19,790,300.57)	841,767.23	-	-	841,767.23	-



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 盈余公积

	2021 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	2,456,625,988.37	-	-	2,456,625,988.37
任意盈余公积金	2,447,731,931.78	-	-	2,447,731,931.78
同一控制下企业合并	(1,921,525,849.69)	-	-	(1,921,525,849.69)
其他	(308,308,224.89)	-	-	(308,308,224.89)
	<u>2,674,523,845.57</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,674,523,845.57</u>

	2020 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2021 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	2,248,685,158.87	207,940,829.50	-	2,456,625,988.37
任意盈余公积金	2,239,791,102.28	207,940,829.50	-	2,447,731,931.78
同一控制下企业合并	(1,921,525,849.69)	-	-	(1,921,525,849.69)
其他	(308,308,224.89)	-	-	(308,308,224.89)
	<u>2,258,642,186.57</u>	<u>415,881,659.00</u>	<u>-</u>	<u>2,674,523,845.57</u>

根据本公司章程，本公司应当按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2022 年末提取法定盈余公积金 (2021 年：按净利润的 10%提取，共 207,940,829.50 元)。

根据本公司章程，本公司在提取法定盈余公积金后，还可从净利润中提取 10%作为任意盈余公积金。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2022 年末提取任意盈余公积金 (2021 年：按净利润 10%提取，共 207,940,829.50 元)。

(46) 一般风险准备

	2021 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2022 年 12 月 31 日
一般风险准备	170,521,732.71	40,021,914.46	-	210,543,647.17
信托赔偿准备	219,208,100.40	29,719,827.46	-	248,927,927.86
交易风险准备	24,972,497.83	-	-	24,972,497.83
	<u>414,702,330.94</u>	<u>69,741,741.92</u>	<u>-</u>	<u>484,444,072.86</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 一般风险准备(续)

	2020 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2021 年 12 月 31 日
一般风险准备	167,419,429.77	3,102,302.94	-	170,521,732.71
信托赔偿准备	162,416,285.84	56,791,814.56	-	219,208,100.40
交易风险准备	21,871,722.53	3,100,775.30	-	24,972,497.83
	<u>351,707,438.14</u>	<u>62,994,892.80</u>	<u>-</u>	<u>414,702,330.94</u>

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。

(47) 未分配利润

	2022 年度	2021 年度
年初未分配利润	15,424,048,174.30	13,601,081,249.38
加：本年归属于母公司股东的 净利润	1,084,739,736.76	4,310,873,801.84
减：提取法定盈余公积	-	(207,940,829.50)
提取任意盈余公积	-	(207,940,829.50)
提取一般风险准备	(69,741,741.92)	(62,994,892.80)
普通股股利分配(a)	<u>(2,158,295,630.40)</u>	<u>(2,009,030,325.12)</u>
年末未分配利润	<u>14,280,750,538.74</u>	<u>15,424,048,174.30</u>

- (a) 根据 2022 年 5 月 19 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.535 元，按照已发行股份 4,034,197,440 股计算，共计派发现金股利 2,158,295,630.40 元(2021 年：2,009,030,325.12 元)，未派送红股(2021 年：未派送红股)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 营业收入和营业成本

	2022 年度	2021 年度
非金融业务收入	10,041,829,484.21	10,931,651,326.92
金融业务收入	<u>1,720,472,968.97</u>	<u>2,940,391,464.83</u>
	<u>11,762,302,453.18</u>	<u>13,872,042,791.75</u>

	2022 年度	2021 年度
非金融业务成本	6,320,507,485.84	3,614,338,439.93
金融业务及管理费	<u>592,872,455.17</u>	<u>516,065,903.91</u>
	<u>6,913,379,941.01</u>	<u>4,130,404,343.84</u>

非金融业务营业收入及成本列示如下：

	2022 年度	
	营业收入	营业成本
房地产销售	4,343,799,217.49	3,255,996,137.68
房地产租赁(i)	3,062,939,607.95	896,754,213.25
物业管理	1,908,944,151.56	1,696,365,865.94
酒店业	286,465,020.18	371,144,889.22
投资性房地产处置	77,917,515.02	32,821,838.87
其他	<u>361,763,972.01</u>	<u>67,424,540.88</u>
	<u>10,041,829,484.21</u>	<u>6,320,507,485.84</u>

	2021 年度	
	营业收入	营业成本
房地产销售	4,969,821,051.74	918,098,628.88
房地产租赁(i)	3,453,315,796.05	836,816,843.47
物业管理	1,865,598,439.57	1,645,467,648.83
酒店业	125,816,636.25	113,495,061.42
投资性房地产处置	80,510,707.89	27,006,971.67
其他	<u>436,588,695.42</u>	<u>73,453,285.66</u>
	<u>10,931,651,326.92</u>	<u>3,614,338,439.93</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 营业收入和营业成本(续)

- (i) 由于现有租金达成符合条件的租金减免，本集团免除承租人 2022 年度租金 460,720,115.02 元，本集团已将上述租金减免额冲减当期租金收入(2021 年度：无)。

金融业务营业收入列示如下：

	2022 年度	2021 年度
手续费及佣金净收入	885,000,408.84	1,874,674,706.75
利息净收入	749,024,796.36	525,777,307.56
金融业务投资收益	367,666,680.65	424,787,218.97
汇兑损益	1,414,682.95	(368,958.73)
金融业务公允价值变动收益	(282,633,599.83)	115,521,190.28
	<u>1,720,472,968.97</u>	<u>2,940,391,464.83</u>

金融业务业务及管理费列示如下：

	2022 年度	2021 年度
工资社保等	415,693,092.74	343,425,825.01
资产折旧/摊销	57,833,745.96	43,630,988.71
办公费用	30,253,693.57	30,702,361.48
房屋费用	24,086,173.50	26,494,662.65
业务招待费	9,368,122.33	16,261,004.14
中介机构费用	9,332,090.52	16,758,582.59
投资者保护基金	9,047,645.23	8,393,479.66
差旅费	2,363,187.05	5,708,893.51
广告宣传费	3,530,308.68	4,592,197.74
车辆使用费	1,929,923.66	2,701,315.18
修理费	759,972.52	792,651.55
税费	2,792.71	23,537.11
其他	28,671,706.70	16,580,404.58
	<u>592,872,455.17</u>	<u>516,065,903.91</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 营业收入和营业成本(续)

(a) 本集团 2022 年度营业收入分解如下：

	2022 年度		
	非金融业务收入	金融业务收入	合计
在某一时点确认	4,731,100,359.63	97,227,671.56	4,828,328,031.19
在某一时段内确认	2,247,789,516.63	787,772,737.28	3,035,562,253.91
房地产租金收入	3,062,939,607.95	-	3,062,939,607.95
金融业务利息净收入	-	749,024,796.36	749,024,796.36
金融业务投资收益	-	367,666,680.65	367,666,680.65
金融业务汇兑损益	-	1,414,682.95	1,414,682.95
金融业务公允价值变动损益	-	(282,633,599.83)	(282,633,599.83)
	<u>10,041,829,484.21</u>	<u>1,720,472,968.97</u>	<u>11,762,302,453.18</u>

本集团 2021 年度营业收入分解如下：

	2021 年度		
	非金融业务收入	金融业务收入	合计
在某一时点确认	5,222,380,845.50	-	5,222,380,845.50
在某一时段内确认	2,255,954,685.37	1,874,674,706.75	4,130,629,392.12
房地产租金收入	3,453,315,796.05	-	3,453,315,796.05
金融业务投资收益	-	525,777,307.56	525,777,307.56
金融业务利息净收入	-	424,787,218.97	424,787,218.97
金融业务公允价值变动损益	-	115,521,190.28	115,521,190.28
金融业务汇兑损益	-	(368,958.73)	(368,958.73)
	<u>10,931,651,326.92</u>	<u>2,940,391,464.83</u>	<u>13,872,042,791.75</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 税金及附加

	2022 年度	2021 年度
土地增值税	329,691,255.94	1,633,014,414.75
房产税	249,199,103.69	236,574,918.03
城市维护建设税	30,250,681.70	42,362,230.60
教育费附加	23,174,668.98	30,302,466.01
印花税	15,774,923.54	13,007,251.42
土地使用税	7,558,957.16	9,203,073.64
其他	4,875,868.94	4,367,803.34
	<u>660,525,459.95</u>	<u>1,968,832,157.79</u>

(50) 财务费用

	2022 年度	2021 年度
借款利息支出	2,210,256,087.29	1,964,304,663.67
加：租赁负债利息支出	4,954,592.69	3,327,182.27
减：资本化利息	<u>(756,031,104.81)</u>	<u>(849,606,952.52)</u>
利息费用	1,459,179,575.17	1,118,024,893.42
减：利息收入	<u>(44,317,406.03)</u>	<u>(23,946,779.38)</u>
汇兑收益	(5,021,659.47)	(3,716,192.69)
其他	2,060,329.96	3,091,802.15
	<u>1,411,900,839.63</u>	<u>1,093,453,723.50</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 费用按性质分类

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

	2022 年度	2021 年度
房产销售成本	3,255,996,137.68	918,098,628.88
物业管理成本(不含折旧摊销等)	1,297,299,622.00	1,272,846,173.69
职工薪酬	1,266,300,660.13	1,081,672,105.27
折旧费和摊销费用	1,026,340,354.07	890,559,599.74
中介代理费	147,512,112.95	135,032,802.42
酒店管理成本(不含折旧摊销等)	119,314,257.89	35,876,067.21
媒介广告费	29,256,744.51	40,330,277.81
其他	358,362,945.23	318,995,530.00
	<u>7,500,382,834.46</u>	<u>4,693,411,185.02</u>

(52) 信用减值损失/(转回)

	2022 年度	2021 年度
债权投资减值损失/(转回)	155,045,810.69	(1,063,019.34)
应收账款坏账损失	15,013,743.26	301,869.68
买入返售金融资产减值损失/(转回)	10,429,987.80	(14,436,052.66)
发放贷款及垫款减值损失	6,364,062.61	8,950,533.24
融出资金减值损失	8,851.20	3,274.92
其他应收款坏账转回	(7,348,104.28)	(3,651,081.90)
其他	20,645.05	(36,818.79)
	<u>179,534,996.33</u>	<u>(9,931,294.85)</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 其他收益

	2022 年度	2021 年度	与资产相关/ 与收益相关
金融业扶持基金等	75,171,451.00	63,272,911.62	与收益相关
政府扶持资金	14,030,612.93	43,876,034.04	与收益相关
增值税进项加计抵减	9,975,037.55	13,039,715.41	与收益相关
个人所得税手续费返还	1,798,513.32	3,056,545.53	与收益相关
稳岗补贴	629,744.07	144,201.07	与收益相关
其他与资产相关的政府 补助	877,336.54	1,528,113.71	与资产相关
其他与收益相关的政府 补助	705,545.96	248,913.47	与收益相关
	<u>103,188,241.37</u>	<u>125,166,434.85</u>	

(54) 投资收益/(损失)

	2022 年度	2021 年度
处置交易性金融资产取得的投资收 益	289,354,614.39	-
处置长期股权投资产生的投资收益	75,206,624.98	-
理财产品和结构性存款的收益	22,315,452.58	55,705,205.53
关联方贷款利息收入	11,143,654.39	8,898,657.01
处置子公司产生的投资收益	-	1,103,215.40
其他非流动金融资产持有期间取得 的股利收入	-	442,316.00
取得控制权后原持有股权按公允价 值重新计量的损失	(168,552.20)	-
权益法核算的长期股权投资收益	<u>(286,176,117.27)</u>	<u>(137,754,802.77)</u>
	<u>111,675,676.87</u>	<u>(71,605,408.83)</u>

于 2022 年 12 月 31 日，本集团的投资收益汇回无重大限制(2021 年 12 月 31 日：无)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(55) 公允价值变动损失

	2022 年度	2021 年度
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产 — 交易性权益工具投资	<u>(237,494,447.45)</u>	<u>(395,158.80)</u>

(56) 资产处置收益

	2022 年度	2021 年度	计入 2022 年度非 经常性损益的金额
固定资产处置利得	<u>47,166.49</u>	<u>154,870.53</u>	<u>47,166.49</u>

(57) 营业外收入

	2022 年度	2021 年度	计入 2022 年度非 经常性损益的金额
违约金收入	51,388,763.51	42,736,442.79	51,388,763.51
赔偿金收入	-	491,894,638.13	-
和解金收入	-	72,265,474.53	-
其他	<u>3,908,850.93</u>	<u>4,773,318.55</u>	<u>3,908,850.93</u>
	<u>55,297,614.44</u>	<u>611,669,874.00</u>	<u>55,297,614.44</u>

(58) 营业外支出

	2022 年度	2021 年度	计入 2022 年度非 经常性损益的金额
赔偿支出	24,925,860.00	10,625,970.00	24,925,860.00
罚款支出	5,462,553.05	238,371.68	5,462,553.05
扶贫支出	300,000.00	402,888.84	300,000.00
非流动资产报废损失	-	35,750.20	-
其他	<u>737,420.85</u>	<u>338,396.66</u>	<u>737,420.85</u>
	<u>31,425,833.90</u>	<u>11,641,377.38</u>	<u>31,425,833.90</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(59) 所得税费用

	2022 年度	2021 年度
按税法及相关规定计算的当期		
所得税	863,303,111.52	1,618,977,863.09
递延所得税	(312,978,402.20)	144,969,799.35
	<u>550,324,709.32</u>	<u>1,763,947,662.44</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2022 年度	2021 年度
利润总额	<u>2,011,246,740.63</u>	<u>6,779,626,254.66</u>
按适用税率计算的所得税	502,811,685.16	1,694,906,563.67
子公司适用不同税率的影响	(2,705,206.73)	(2,284,269.20)
对以前期间当期所得税的调整	(45,992,307.41)	10,405,484.18
归属于合营、联营企业的损益	47,502,703.71	13,380,124.96
不得扣除的成本、费用和损失	5,224,161.22	5,227,120.90
当期未确认递延所得税资产的可		
抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	54,078,726.88	15,908,105.57
股利及分红	-	(2,737,925.83)
转回前期已确认递延所得税资		
产、负债的应纳税暂时性差异	52,057,644.76	40,142,451.48
使用前期未确认递延所得税资产		
的可抵扣暂时性差异和可抵扣		
亏损	(44,795,844.37)	(16,945,431.19)
其他	(17,856,853.90)	5,945,437.90
所得税费用	<u>550,324,709.32</u>	<u>1,763,947,662.44</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(60) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

	2022 年度	2021 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,084,739,736.76	4,310,873,801.84
本公司发行在外普通股的加权平均数	4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
基本每股收益	0.2689	1.0686
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.2689	1.0686
— 终止经营基本每股收益：	-	-

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2022 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2021 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

(61) 所有权或使用权受到限制的资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
投资性房地产	18,764,094,739.62	17,889,248,228.97
子公司股权	8,642,884,184.31	15,989,521,396.93
存货	5,268,133,469.46	8,271,029,033.08
货币资金(附注四(1))	78,397,887.44	-
应收账款(附注四(6))	4,307,095.08	22,317,574.89
固定资产	-	2,569,787,841.27
	32,757,817,375.91	44,741,904,075.14



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(61) 所有权或使用权受到限制的资产(续)

- (i) 于 2022 年 12 月 31 日，本公司以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司 42.8%之股权质押取得借款 1,778,375,884.90 元(2021 年 12 月 31 日：以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司 100%之股权质押取得借款 3,617,002,370.28 元)；本公司之子公司上海纯景实业发展有限公司以所持子公司上海申万置业有限公司 100%之股权质押取得借款 1,696,713,350.00 元(2021 年 12 月 31 日：以所持子公司上海申万置业有限公司 100%之股权质押取得借款 1,725,000,000.00 元)。
- (ii) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团以账面价值合计为 21,262,916,808.68 的开发成本及投资性房地产抵押，合计取得借款 7,344,557,690.55 元(2021 年 12 月 31 日：以账面价值合计为 27,188,670,058.64 的开发成本、投资性房地产及固定资产抵押，合计取得借款 5,258,096,020.50 元)。。
- (iii) 于 2022 年 12 月 31 日，本公司以账面价值合计为 2,769,311,400.40 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 4,307,095.08 的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 129.1 亿元(2021 年 12 月 31 日：以账面价值合计为 1,541,395,044.68 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 22,317,574.89 的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 68.5 亿元)。

(62) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
代垫款	134,564,979.85	69,293,599.52
押金、意向金等	92,882,979.15	135,291,196.83
补贴款	91,657,203.31	123,638,321.14
银行存款利息	45,990,321.04	23,946,779.38
赔偿金	-	490,801,692.28
和解金	-	72,265,474.53
预收分配款	-	9,951,587.86
其他	113,637,906.84	126,900,381.27
	<u>478,733,390.19</u>	<u>1,052,089,032.81</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(62) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
费用	341,013,162.75	513,049,621.73
往来款	129,745,033.89	196,052,240.85
其他	166,851,229.60	74,275,443.35
	<u>637,754,592.75</u>	<u>783,377,305.93</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
购买日子公司持有的现金和现金等价物	<u>398,909.67</u>	<u>-</u>

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
处置子公司	<u>-</u>	<u>5,421,297.65</u>

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
收到的押金退回	108,000,000.00	-
取得往来款	-	6,000,000,000.00
	<u>108,000,000.00</u>	<u>6,000,000,000.00</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(62) 现金流量表项目注释(续)

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
偿还往来款	6,000,000,000.00	-
支付的购买股权押金	108,000,000.00	-
偿还租赁负债支付的金额	61,180,662.59	42,127,676.75
	<u>6,169,180,662.59</u>	<u>42,127,676.75</u>

(63) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2022 年度	2021 年度
净利润	1,460,922,031.31	5,015,678,592.22
加：资产减值损失计提/(转回)	179,534,996.33	(9,931,294.85)
固定资产折旧	160,036,478.08	69,282,853.37
无形资产摊销	19,954,047.03	15,701,106.12
投资性房地产折旧	772,942,790.05	772,692,776.08
使用权资产折旧	47,241,129.61	40,309,545.49
长期待摊费用摊销	26,165,909.30	31,662,883.74
公允价值变动损失	237,494,447.45	395,158.80
处置固定资产、投资性房地产和 其他长期资产的收益	(47,166.49)	(154,870.53)
非金融业务财务费用	1,459,179,575.17	1,118,024,893.42
金融业务利息支出	398,524,092.22	181,312,638.46
投资(收益)/损失	(111,675,676.87)	71,605,408.83
金融业务利息收入	(608,699,925.25)	(437,324,085.91)
递延所得税(增加)/减少	(312,978,402.20)	144,969,799.35
存货的增加	(4,533,309,060.81)	(616,616,956.83)
经营性应收项目的减少/(增加)	97,941,391.69	(346,992,718.55)
经营性应付项目的增加/(减少)	167,747,041.13	(2,335,848,197.55)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	<u>(539,026,302.25)</u>	<u>3,714,767,531.66</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(63) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物净变动情况

	2022 年度	2021 年度
现金的年末余额	3,646,694,793.57	13,352,516,789.35
减：现金的年初余额	(13,352,516,789.35)	(3,910,256,825.42)
加：现金等价物的年末余额	733,759,424.56	622,663,968.17
减：现金等价物的年初余额	(622,663,968.17)	(790,275,795.65)
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(9,594,726,539.39)</u>	<u>9,274,648,136.45</u>

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2022 年度	2021 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和 现金等价物	-	-
其中：上海东绣物业经营管理有限公司	-	-
减：购买日子公司持有的现金和现金等价 物	(398,909.67)	-
其中：上海东绣物业经营管理有限公司	(398,909.67)	-
加：前期发生的企业合并于本年支付的现 金和现金等价物	-	-
其中：上海东绣物业经营管理有限公司	-	-
取得子公司支付的现金净额	<u>(398,909.67)</u>	<u>-</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(63) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(i) 取得子公司(续)

2022 年度取得子公司的价格

上海东绣物业经营管理有限公司

-

2022 年度取得子公司于购买日的净资产

流动资产	9,574,628.13
非流动资产	349,721.21
流动负债	(7,490,629.80)
	<u>2,433,719.54</u>

(ii) 处置子公司

2022 年度

2021 年度

本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物

其中：上海瑤锦颐养院有限公司

-

-

减：丧失控制日子公司持有的现金和现金等价物

其中：上海瑤锦颐养院有限公司

-

(5,421,297.65)

处置子公司收到的现金净额

-

(5,421,297.65)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(63) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金及现金等价物

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
现金	3,646,694,793.57	13,352,516,789.35
其中：库存现金	255,323.46	399,020.40
可随时用于支付的银行存款	3,645,602,760.66	13,350,842,947.29
可随时用于支付的其他货币资金	836,709.45	1,274,821.66
结算备付金	733,759,424.56	622,663,968.17
年末现金及现金等价物余额	4,380,454,218.13	13,975,180,757.52

(64) 外币货币性项目

	2022年12月31日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	4,399,909.84	6.9646	30,640,966.64
港币	5,317,259.45	0.8933	4,749,748.35
			35,390,714.99
结算备付金—			
美元	8,179,820.58	6.9646	56,969,178.41
港币	5,700,280.40	0.8933	5,091,889.47
			62,061,067.88
	2021年12月31日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	4,369,769.60	6.3757	27,860,373.25
港币	5,709,303.73	0.8176	4,667,926.73
			32,528,299.98
结算备付金—			
美元	6,754,599.43	6.3757	43,065,299.59
港币	5,732,198.17	0.8176	4,686,645.22
			47,751,944.81

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 本公司之子公司上海陆家嘴城建开发有限责任公司因于 2022 年已注销而不再纳入合并范围。本公司之合营公司上海东绣物业经营管理有限公司(原“陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司”)因合作对方减资导致本公司于 2022 年取得控制权而纳入合并范围。

(2) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的 权益比例	取得方式	购买日	购买日 确定依据	购买日至期末 被购买方的 收入	购买日至期末 被购买方的 净利润	购买日至期末被 购买方的经营 活动现金流量	购买日至期末 被购买方的 现金流量净额
上海东绣物业经营管 理有限公司	2022 年 2 月 15 日	2,478,919.54	40%	对方减资	2022 年 2 月 15 日	实际取得被购 买方控制权	11,874,840.59	2,858,523.10	2,680,331.92	776,931.92

(b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

上海东绣物业经营管理有限公司

合并成本—

现金

购买日之前持有的股权于购买日的公允价值

合并成本合计

减：取得的可辨认净资产公允价值份额

商誉

-
2,478,919.54
2,478,919.54
(2,478,919.54)
-



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日及 2021 年 12 月 31 日的资产和负债情况列示如下：

(i) 上海东绣物业经营管理有限公司

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2021 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	398,909.67	398,909.67	398,909.67
应收款项	1,221,630.49	1,221,630.49	1,221,630.49
预付款项	90,000.00	90,000.00	90,000.00
其他应收款	7,864,087.97	7,864,087.97	7,864,087.97
固定资产	137,911.27	120,511.27	120,511.27
无形资产	257,009.94	229,209.94	229,209.94
减：合同负债	(3,253,877.70)	(3,253,877.70)	(3,253,877.70)
应付职工薪酬	(575,647.80)	(575,647.80)	(575,647.80)
应交税费	(95,154.66)	(95,154.66)	(95,154.66)
其他负债	(3,565,949.64)	(3,565,949.64)	(3,565,949.64)
净资产	<u>2,478,919.54</u>	<u>2,433,719.54</u>	<u>2,433,719.54</u>
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	<u>2,478,919.54</u>	<u>2,433,719.54</u>	

本集团采用估值技术来确定上海东绣物业经营管理有限公司的资产负债于购买日的公允价值。主要资产的评估方法为资产基础法。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	
				直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司					
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	上海	房地产	55%	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	上海	房地产	40%	33%
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产	-	77.50%
天津陆津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100%	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-
天津陆津物业服务有限公司	天津	天津	物业管理	-	100%
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-
上海佳二实业投资有限公司	上海	上海	房地产	100%	-
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	上海	投资管理	100%	-
上海佳仁资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海联浦资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	55%
上海佳三资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-
上海佳卫资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海佳纪资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-
上海佳项资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海智依投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海佳章置业有限公司	上海	上海	房地产	70%	-
上海前悦酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	-	60%
上海智俩投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海纯景实业发展有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海佳湾资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海商骋商业经营管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
天津陆津商业管理有限公司	天津	天津	资产管理	-	100%
天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	天津	酒店管理	-	100%
上海陆家嘴职业技能培训有限公司	上海	上海	房地产	-	100%
上海东翌置业有限公司	上海	上海	房地产	60%	-
上海翌久置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%
上海翌淼置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%
上海翌廷置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%
上海翌鑫置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%
上海佳川置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	
				直接	间接
非同一控制下企业合并取得的子公司					
上海明城酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	100%	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	上海	房地产	50%	27.50%
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海	上海	房地产	51%	-
上海东绣物业经营管理有限公司	上海	上海	物业管理	100%	-
同一控制下企业合并取得的子公司					
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	上海	上海	房地产	90%	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	上海	酒店	100%	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	上海	会展	100%	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100%	-
上海前滩实业发展有限公司	上海	上海	房地产	60%	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%
上海陆家嘴金融发展有限公司(i)	上海	上海	投资管理及咨询	100%	-
爱建证券有限责任公司	上海	上海	证券投资咨询	-	51.14%
陆家嘴国际信托有限公司	青岛	青岛	信托发行及管理	-	71.61%
除企业合并方式以外取得子公司					
上海申万置业有限公司(i)	上海	上海	房地产	-	100%
苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	-	95%



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

- (i) 本集团已将上海陆家嘴金融发展有限公司之 42.8%股权以及上海申万置业有限公司之 100%股权质押，用于取得借款，详见附注四(61)。
- (ii) 本公司通过非全资子公司间接持有的子公司持股比例，已按照本公司在相关公司内实际所享有的权益比例进行折算。
- (iii) 结构化主体或通过受托经营等方式形成控制权的经营实体：对于本集团作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，本集团在综合考虑对其拥有的投资决策权及可变回报的敞口等因素后，认定对个别资产管理计划和信托计划拥有控制权，并将其纳入合并范围。

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	2022 年度归属于少数股东的损益	2022 年度向少数股东分派的股利	2022 年 12 月 31 日 少数股东权益
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	240,789,636.77	81,000,000.00	3,963,964,161.84
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	(22,145,567.32)	-	2,266,800,261.60
爱建证券有限责任公司	48.86%	(46,304,082.36)	-	774,672,384.68
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	236,117,977.34	-	3,519,232,854.09
上海东翌置业有限公司	40.00%	83,157,488.82	-	3,797,555,626.86
上海佳章置业有限公司	30.00%	3,710,949.64	-	1,521,911,874.00

(i) 2022 年度向少数股东宣告分派的股利，均已于当年支付。

子公司名称	少数股东的持股比例	2021 年度归属于少数股东的损益	2021 年度向少数股东分派的股利	2021 年 12 月 31 日 少数股东权益
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	280,241,212.43	90,000,000.00	3,804,174,525.06
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	(41,126,457.28)	-	2,288,945,828.92
爱建证券有限责任公司	48.86%	29,630,061.88	-	820,976,467.04
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	450,843,168.45	-	3,283,114,876.75
上海东翌置业有限公司	40.00%	(25,037,246.50)	-	3,714,398,138.04
上海佳章置业有限公司	30.00%	229,169.86	-	1,518,200,924.36



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2022 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	4,809,426,199.64	5,222,711,951.52	10,032,138,151.16	1,178,762,524.44	44,566,378.19	1,223,328,902.63
上海前滩实业发展有限公司	1,599,266,102.65	7,232,952,413.46	8,832,218,516.11	1,466,400,950.45	1,698,816,911.66	3,165,217,862.11
爱建证券有限责任公司	4,122,483,067.13	168,540,839.32	4,291,023,906.45	2,609,812,128.85	88,795,354.72	2,698,607,483.57
陆家嘴国际信托有限公司	5,610,405,455.00	14,312,060,886.17	19,922,466,341.17	3,064,553,039.70	4,463,629,811.69	7,528,182,851.39
上海东昱置业有限公司	2,244,187,647.73	7,500,000,000.00	9,744,187,647.73	250,298,580.57	-	250,298,580.57
上海佳章置业有限公司	9,288,278,226.31	2,032,052,042.99	11,320,330,269.30	6,247,290,689.33	-	6,247,290,689.33
	2021 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	4,137,629,319.74	5,714,874,832.92	9,852,504,152.66	1,338,762,208.50	60,020,777.35	1,398,782,985.85
上海前滩实业发展有限公司	1,519,609,162.80	7,539,659,543.89	9,059,268,706.69	3,327,094,574.37	9,809,560.02	3,336,904,134.39
爱建证券有限责任公司	4,150,433,087.75	168,106,482.96	4,318,539,570.71	2,524,660,262.02	106,701,748.05	2,631,362,010.07
陆家嘴国际信托有限公司	9,188,287,313.05	7,338,388,959.09	16,526,676,272.14	1,307,312,486.64	3,656,657,309.66	4,963,969,796.30
上海东昱置业有限公司	2,036,398,390.60	7,500,000,000.00	9,536,398,390.60	403,045.48	250,000,000.00	250,403,045.48
上海佳章置业有限公司	3,601,720,553.13	1,797,150,960.68	5,398,871,513.81	80,943,661.12	257,258,104.84	338,201,765.96



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

	2022 年度				2021 年度			
	营业收入	净(亏损)/利润	综合收益总额	经营活动 现金流量	营业收入	净(亏损)/利润	综合收益总额	经营活动 现金流量
上海陆家嘴金融贸易区联合 发展有限公司	957,456,641.07	535,088,081.72	535,088,081.72	(226,496,165.22)	1,135,601,661.10	622,758,249.84	622,758,249.84	51,557,293.85
上海前滩实业发展有限公司	433,519,221.23	(55,363,918.30)	(55,363,918.30)	240,050,465.95	234,042,909.18	(102,816,143.21)	(102,816,143.21)	1,653,994,395.31
爱建证券有限责任公司	178,380,615.16	(94,761,137.76)	(94,761,137.76)	175,160,389.73	340,711,567.64	60,637,814.91	60,637,814.91	379,721,713.74
陆家嘴国际信托有限公司	1,611,637,822.73	831,577,013.94	831,577,013.94	(1,514,502,307.99)	2,370,128,251.18	1,587,811,398.35	1,587,811,398.35	(759,461,879.31)
上海东翌置业有限公司	-	207,893,722.04	207,893,722.04	10,828,888.99	-	(62,593,116.25)	(62,593,116.25)	1,349,957,649.38
上海佳章置业有限公司	5,085.46	12,369,832.12	12,369,832.12	649,270,236.08	10,801.58	763,899.52	763,899.52	(125,594,362.27)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 合营企业和联营企业的基础信息

	主要 经营地	注册地	注册资本	持股比例	
				直接	间接
合营企业一					
上海富都世界发展有限公司	上海	上海	3,000 万美元	50%	-
上海新国际博览中心有限公司	上海	上海	12,150 万美元	-	50%
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海	上海	300,000 万元	-	50%
上海前绣实业有限公司	上海	上海	154,977.7 万元	-	50%
联营企业一					
上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	上海	17,136.14 万美元	20%	-
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	860,000 万元	45%	-
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	1,500 万元	-	30%
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	310 万元	48.39%	-
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理 有限公司	上海	上海	500 万元	-	30%
上海联嵘投资发展有限公司(原名“上 海陆家嘴投资发展有限公司”)	上海	上海	10,000 万元	-	30%
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	1,000 万元	-	30%
上海自贸区股权投资基金管理有限 公司(i)	上海	上海	3,360 万元	-	14.29%
上海国和现代服务业股权投资管理有限 公司(i)	上海	上海	12,500 万元	-	12%
中银消费金融有限公司(i)	上海	上海	151,400 万元	-	13.44%
上海东泰置业有限公司	上海	上海	1,600,000 万元	30%	-

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

- (i) 本集团持有上海自贸区股权投资基金管理有限公司 14.29%的表决权，上海国和现代服务业股权投资管理有限公司 12%的表决权，以及中银消费金融有限公司 13.44%的表决权，根据上述公司的章程，董事会成员若干席，本公司之子公司上海陆家嘴金融发展有限公司占一席，能够对其财务及经营决策产生重大影响，因此本集团将上述公司作为联营企业核算。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	上海前绣实业有限公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海前绣实业有限公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
流动资产	363,416,671.41	305,405,396.96	20,011,983,453.00	308,317,162.37	288,488,443.28	16,363,789,327.83
其中：现金和现金等价物	139,174,043.58	297,233,148.98	385,513,247.08	140,143,329.97	279,815,795.45	406,678,613.35
非流动资产	4,665,312,844.89	1,583,693,216.97	-	4,752,123,888.55	1,713,334,416.24	-
资产合计	5,028,729,516.30	1,889,098,613.93	20,011,983,453.00	5,060,441,050.92	2,001,822,859.52	16,363,789,327.83
流动负债	535,836,094.78	265,665,462.27	17,120,483,588.77	993,752,309.73	276,200,479.75	13,527,880,887.65
非流动负债	3,487,586,750.67	-	-	2,878,759,611.61	-	-
负债合计	4,023,572,333.12	265,665,462.27	17,120,483,588.77	3,872,511,921.34	276,200,479.75	13,527,880,887.65
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,005,157,183.18	1,623,433,151.66	2,891,499,864.23	1,187,929,129.58	1,725,622,379.77	2,835,908,440.18
按持股比例计算的净资产份额(i)	502,578,591.59	811,716,575.83	1,445,749,932.72	593,964,564.78	862,811,189.89	1,417,954,220.09
调整事项						
—可辨认净资产公允价值与账面价值之间的差异	575,124,099.83	-	-	575,124,099.83	-	-
—初始投资成本与投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的差额	-	-	658,945,482.25	-	-	658,945,482.25
对合营企业投资的账面价值	1,077,702,691.42	811,716,575.83	2,104,695,414.97	1,169,088,664.61	862,811,189.89	2,076,899,702.34



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	2022 年度			2021 年度		
	上海前绣实业有限公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海前绣实业有限公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
营业收入	467,243,322.02	4,631,299.21	4,595,930,209.67	169,393,882.19	651,917,897.90	4,187,324,286.96
财务费用	168,761,295.89	(468,663.59)	-	97,626,399.59	540,921.43	-
所得税费用	-	-	507.00	-	51,529,768.88	1,838,471.42
净利润/(亏损)	(182,771,946.38)	(99,878,292.11)	139,519.22	(232,677,246.11)	154,062,400.32	118,915,454.44
其他综合收益	-	-	55,451,906.03	-	-	1,683,534.46
提取奖福基金	-	-	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	(182,771,946.38)	(99,878,292.11)	55,591,425.25	(232,677,246.11)	154,062,400.32	120,598,987.90
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	118,000,000.00	-

(i) 本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算相应的净资产份额。对合营企业投资的账面价值考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。本集团与合营企业之间交易所涉及的资产均不构成业务。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

2022 年 12 月 31 日				
	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司	中银消费金融有限公司	上海东袁置业有限公司
流动资产	544,324,879.61	203,481,387.54	62,014,381,888.49	10,241,296,656.57
其中：现金和现金等价物	354,336,716.95	158,384,945.74	656,151,370.15	386,197,296.45
非流动资产	15,008,849,248.39	2,320,787,894.36	2,087,527,199.47	5,790,988,023.47
资产合计	15,553,174,128.00	2,524,269,281.90	64,101,909,087.96	16,032,284,680.04
流动负债	724,680,260.85	416,591,554.60	55,575,380,979.00	25,403,555.87
非流动负债	8,595,548,261.74	-	-	-
负债合计	9,320,228,522.59	416,591,554.60	55,575,380,979.00	25,403,555.87
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	6,232,945,605.41	2,107,677,727.30	8,526,528,108.96	16,006,881,124.17
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,804,825,522.43	421,535,545.48	1,145,965,377.84	4,802,064,337.04
一调整事项	(743,556,503.70)	-	106,480,769.83	-
对联营企业投资的账面价值	2,061,269,018.73	421,535,545.48	1,252,446,147.67	4,802,064,337.04



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	2021 年 12 月 31 日			
	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司	中银消费金融有限公司	上海东袁置业有限公司
流动资产	407,686,981.67	319,223,666.16	52,559,523,317.49	16,001,606,509.71
其中：现金和现金等价物	210,367,482.48	269,703,380.47	509,911,174.66	-
非流动资产	15,426,375,269.22	2,403,952,693.52	1,766,957,798.50	-
资产合计	15,834,062,250.89	2,723,176,359.68	54,326,481,115.99	16,001,606,509.71
流动负债	1,169,547,073.95	439,913,416.36	46,464,572,084.13	3,116,738.40
非流动负债	8,017,910,723.27	-	-	-
负债合计	9,187,457,797.22	439,913,416.36	46,464,572,084.13	3,116,738.40
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	6,646,604,453.67	2,283,262,943.32	7,861,909,031.86	15,998,489,771.31
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,990,972,004.15	456,652,588.66	1,056,640,573.88	4,799,546,931.39
—调整事项	(751,466,679.27)	-	106,480,769.83	-
对联营企业投资的账面价值	2,239,505,324.88	456,652,588.66	1,163,121,343.71	4,799,546,931.39



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	2022 年度			
	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司	中银消费金融有限公司	上海东泰置业有限公司
营业收入	662,528,029.65	672,478,448.87	6,757,702,094.66	-
财务费用	314,405,474.26	(5,073,666.72)	33,290.01	560.79
所得税费用	197.03	71,594,919.89	222,839,812.09	2,293,708.06
净利润/(亏损)	(415,055,275.58)	215,191,050.95	655,556,668.54	8,391,352.86
少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润/ (亏损)	(415,055,275.58)	215,191,050.95	655,556,668.54	8,391,352.86
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	(415,055,275.58)	215,191,050.95	655,556,668.54	8,391,352.86
归属于少数所有者的综合收益总	-	-	-	-
归属于母公司的综合收益/(亏损)				
总额	(415,055,275.58)	215,191,050.95	655,556,668.54	8,391,352.86
本集团本年度收到的来自联营企 业的股利	-	78,155,253.39	-	-

(i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算相应的净资产份额。对联营企业投资的账面价值考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。本集团与联营企业之间交易所涉及的资产均不构成业务。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	2021 年度			
	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司	中银消费金融有限公司	上海东泰置业有限公司
营业收入	772,797,923.98	807,052,445.30	5,346,254,340.94	-
财务费用	333,805,232.21	3,512,857.54	25,567.58	(60,842.90)
所得税费用	11,720.54	92,813,028.60	297,620,154.34	-
净利润/(亏损)	(399,497,653.55)	288,273,373.29	844,385,240.89	(1,510,228.69)
少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润/ (亏损)	(399,497,653.55)	288,273,373.29	844,385,240.89	(1,510,228.69)
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	(399,497,653.55)	288,273,373.29	844,385,240.89	(1,510,228.69)
归属于少数所有者的综合收益总	-	-	-	-
归属于母公司的综合收益/(亏损)				
总额	(399,497,653.55)	288,273,373.29	844,385,240.89	(1,510,228.69)
本集团本年度收到的来自联营企 业的股利	-	-	(51,771,607.96)	-

(i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算相应的净资产份额。对联营企业投资的账面价值考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。本集团与联营企业之间交易所涉及的资产均不构成业务。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2022 年度	2021 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	221,601,566.13	227,218,486.76
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	32,114,597.21	35,513,618.92
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	32,114,597.21	35,513,618.92
联营企业：		
投资账面价值合计	81,342,481.71	301,197,838.02
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(28,448,557.06)	(128,004,382.39)
其他综合收益(i)	(22,680.20)	-
综合亏损总额	(28,471,237.26)	(128,004,382.39)

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

七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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

(a) 本集团管理的上述未合并结构化主体的总规模为：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
信托计划	<u>118,597,294,793.33</u>	<u>168,389,058,185.24</u>



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益(续)

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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
交易性金融资产	4,645,226,157.46	2,725,217,745.25
其他非流动金融资产	922,731,566.77	-
	<u>5,567,957,724.23</u>	<u>2,725,217,745.25</u>

八 分部信息

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

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

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

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

“其他”分部包括除上述之外的服务业务。

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(a) 2022 年度及 2022 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	证券	信托	房地产	其他	调整和抵销	合并
对外交易收入	178,380,615.16	1,611,637,822.73	10,041,776,655.12	(69,492,639.83)	-	11,762,302,453.18
分部间交易收入	-	-	53,027,531.12	-	(53,027,531.12)	-
营业成本	(252,915,933.71)	(392,254,866.09)	(6,320,497,824.70)	(1,216,079.61)	53,504,763.10	(6,913,379,941.01)
利息收入	-	-	44,317,406.03	-	-	44,317,406.03
利息费用	-	-	(1,459,179,575.17)	-	-	(1,459,179,575.17)
对联营企业和合营企业						
的投资收益	-	-	(286,176,117.27)	-	-	(286,176,117.27)
资产减值损失	-	-	-	-	-	-
信用减值损失	20,499,454.62	161,409,873.30	(2,374,331.59)	-	-	179,534,996.33
折旧费和摊销费	(33,228,916.51)	(59,713,349.29)	(968,506,608.11)	(7,398.12)	35,115,917.96	(1,026,340,354.07)
利润总额	(119,427,267.92)	1,109,963,517.90	1,080,093,818.74	(59,860,560.11)	477,232.02	2,011,246,740.63
所得税费用	24,666,130.16	(278,386,503.96)	(378,841,345.41)	82,237,009.89	-	(550,324,709.32)
净利润	(94,761,137.76)	831,577,013.94	701,252,473.33	22,376,449.78	477,232.02	1,460,922,031.31
资产总额	4,291,023,906.45	19,922,466,341.17	109,101,769,630.86	13,171,790,599.68	(20,790,343,059.29)	125,696,707,418.87
负债总额	(2,698,607,483.57)	(7,528,182,851.39)	(80,426,657,151.32)	(2,894,724,314.45)	5,510,449,676.08	(88,037,722,124.65)
对联营企业和合营企业						
的长期股权投资	-	-	9,418,460,537.73	3,415,913,240.64	-	12,834,373,778.37
非流动资产增加额(i)	(22,466,423.93)	(27,169,503.88)	560,685,221.28	461,751.68	25,474,028.64	536,985,073.79

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(b) 2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	证券	信托	房地产	其他	调整和抵销	合并
对外交易收入	358,111,567.64	2,370,128,251.18	10,930,540,954.25	213,262,018.68	-	13,872,042,791.75
分部间交易收入	(17,400,000.00)	-	53,799,558.24	55,254,264.92	(91,653,823.16)	-
营业成本	(268,839,524.57)	(292,031,136.42)	(3,613,938,725.03)	(12,012,349.93)	56,417,392.11	(4,130,404,343.84)
利息收入	-	-	44,022,943.56	-	(20,076,164.18)	23,946,779.38
利息费用	-	-	(1,118,024,893.42)	-	-	(1,118,024,893.42)
对联营企业和合营企业 的投资收益	-	-	(137,754,802.77)	-	-	(137,754,802.77)
资产减值损失	-	-	-	-	-	-
信用减值损失	7,274,531.68	(7,887,513.90)	10,544,277.07	-	-	9,931,294.85
折旧费和摊销费	(18,899,767.88)	(20,782,654.05)	(850,664,029.61)	(213,148.20)	-	(890,559,599.74)
利润总额	81,458,521.35	2,118,029,317.99	3,825,584,492.83	758,731,465.30	(4,177,542.81)	6,779,626,254.66
所得税费用	(20,820,706.44)	(530,217,919.64)	(1,012,828,832.38)	(200,080,203.98)	-	(1,763,947,662.44)
净利润	60,637,814.91	1,587,811,398.35	2,812,755,660.45	558,651,261.32	(4,177,542.81)	5,015,678,592.22
资产总额	4,318,539,570.71	16,526,676,272.14	105,255,897,729.08	10,852,633,439.35	(16,057,859,976.55)	120,895,887,034.73
负债总额	(2,631,362,010.07)	(4,963,969,796.30)	(75,029,820,972.07)	(625,646,876.96)	777,489,361.55	(82,473,310,293.85)
对联营企业和合营企业 的长期股权投资	-	-	10,004,304,470.20	3,291,737,600.12	-	13,296,042,070.32
非流动资产增加额(i)	22,293,017.60	90,416,794.13	4,140,743,248.10	(600,847.43)	(75,653,422.95)	4,177,198,789.45

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(c) 其他信息

产品和劳务信息

本集团按照业务类别披露的营业收入请参见附注四(48)。

地理信息

对外交易收入

	2022年	2021年
中国大陆	<u>11,762,302,453.18</u>	<u>13,872,042,791.75</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2022年	2021年
中国大陆	<u>56,147,564,527.23</u>	<u>56,072,716,895.26</u>

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产、商誉和递延所得税资产。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海	房地产

本公司的最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	245,731.00 万元	100,000.00 万元	-	345,731.00 万元

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
上海陆家嘴(集团)有限公司	56.42%	56.42%	56.42%	56.42%

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 合营企业和联营企业情况

合营和联营企业的基本情况及相关信息见附注六。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

与本集团的关系

上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	受同一母公司控制
上海阳熠投资管理有限公司	受同一母公司控制
上海企耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿霈置业有限公司	受同一母公司控制
上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制
上海江高投资有限公司	受同一母公司控制
上海企荣投资有限公司	受同一母公司控制
上海前安投资有限公司	受同一母公司控制
上海前康投资有限公司	受同一母公司控制
上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海文腾投资有限公司	受同一母公司控制
上海耀龙投资有限公司	受同一母公司控制
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海浦东美术馆经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴临港实业有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	受同一母公司控制
上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴临港城市投资有限公司	受同一母公司控制
上海耀体实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海东荟实业有限公司	受同一母公司控制
上海东磐实业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪置业有限公司	受同一母公司控制
上海前辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴至茂投资有限公司	受同一母公司控制
上海鸿淮置业有限公司	受同一母公司控制
上海悦耀置业发展有限公司	母公司之合营企业
上海前滩新能源发展有限公司	母公司之联营企业
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 向关联方提供劳务

	2022 年度	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	167,170,516.24	144,087,287.36
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	139,081,266.59	75,253,930.11
上海新国际博览中心有限公司	47,843,553.42	84,654,535.35
上海耀龙投资有限公司	29,883,225.08	20,793,783.03
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	21,532,894.69	72,801,510.90
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	11,984,261.45	12,593,554.29
上海江高投资有限公司	11,978,500.32	17,917,833.96
上海耀体实业发展有限公司	10,007,893.41	12,771,393.40
上海企荣投资有限公司	10,000,198.89	14,204,457.54
上海前耀投资有限公司	9,711,781.15	7,509,793.41
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	9,424,482.21	7,301,712.97
上海前绣实业有限公司	8,827,566.97	5,429,290.07
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	8,317,635.42	17,080,638.60
上海阳熠投资管理有限公司	7,418,074.46	6,843,509.65
上海东磐实业有限公司	7,199,796.85	2,038,358.74
上海文腾投资有限公司	6,821,156.62	8,892,564.17
上海前安投资有限公司	6,292,537.75	7,408,269.83
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	5,920,218.75	17,996,943.90
上海鸿霈置业有限公司	5,439,526.41	9,316,193.11
上海前康投资有限公司	5,135,375.49	8,421,790.58
上海阳锐投资有限公司	4,758,231.26	4,583,213.92
上海东袁置业有限公司	4,192,139.04	-
上海企耀投资有限公司	2,407,513.67	1,172,026.22
上海耀雪置业有限公司	2,351,229.55	-
上海富都世界发展有限公司	1,886,792.45	1,886,792.45
上海浦东美术馆经营管理有限公司	1,552,677.00	1,260,186.83
上海鸿淮置业有限公司	1,298,366.98	-
上海东荟实业有限公司	1,217,246.92	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	1,006,249.24	347,121.00
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	620,074.30	522,859.46
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	148,677.61	14,747.48
上海富都物业管理有限公司	5,112.91	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	5,094.34	-
上海陆家嘴临港城市投资有限公司	-	1,346,060.38
上海臻锦颐养院有限公司	-	374,618.80
上海东荟实业有限公司	-	337,180.90
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	-	271,698.10
上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司	-	1,800.88
	551,439,867.44	565,435,657.39



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 自关联方接受劳务

	2022 年度	2021 年度
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	61,004,534.33	66,765,237.90
上海前滩新能源发展有限公司	26,469,104.12	-
上海富都物业管理有限公司	5,220,745.55	4,529,930.60
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	4,351,492.26	1,259,165.00
上海前绣实业有限公司	1,840,659.84	909,923.38
上海富都世界发展有限公司	1,781,388.00	1,261,998.00
上海新国际博览中心有限公司	1,289,875.96	8,622,775.50
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	1,243,097.79	710,591.03
上海悦耀置业发展有限公司	361,309.96	-
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	334,171.64	1,000.00
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	285,754.71	119,749.23
上海陆家嘴(集团)有限公司	211,188.55	272,293.77
上海前辰酒店管理有限公司	209,648.53	-
上海浦东美术馆经营管理有限公司	180,184.07	83,716.81
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	115,006.53	100,860.88
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	-	16,425,660.64
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	1,119,907.39
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	-	73,459.88
	<u>104,898,161.84</u>	<u>102,256,270.01</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 租赁

本集团作为出租方当年确认的租赁收入：

承租方名称	租赁资产种类	2022 年度	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋建筑物	40,676,031.65	48,863,036.75
陆家嘴国泰人寿保险有限责 任公司	房屋建筑物	8,206,610.24	3,722,168.09
上海臻锦颐养院有限公司	房屋建筑物	4,761,904.76	4,761,904.76
上海前绣实业有限公司	房屋建筑物	4,641,846.39	407,707.86
上海陆家嘴市政绿化管理服 务有限公司	房屋建筑物	2,379,289.04	989,215.28
上海陆家嘴城建停车管理有 限公司	房屋建筑物	2,025,800.32	1,204,785.45
上海东袁置业有限公司	房屋建筑物	2,004,966.31	-
		<u>64,696,448.71</u>	<u>59,948,818.19</u>

本集团作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2022 年度	2021 年度
上海耀雪置业有限公司	房屋建筑物	13,259,540.54	-
上海前滩国际商务区投资 (集团)有限公司	房屋建筑物	4,139,387.32	-
上海陆家嘴城市建设开发投 资有限公司	房屋建筑物	4,578,609.20	65,938,690.62
		<u>21,977,537.06</u>	<u>65,938,690.62</u>

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2022 年度	2021 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,634,088.29	2,253,376.93
上海耀雪置业有限公司	590,815.11	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	131,939.29	-
	<u>2,356,842.69</u>	<u>2,253,376.93</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 支付关联方租金

	2022 年度	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	10,338,563.15	11,198,925.18
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	-	840,021.42
	<u>10,338,563.15</u>	<u>12,038,946.60</u>

(e) 向关联方收取借款利息

	2022 年度	2021 年度
上海前绣实业有限公司	9,421,704.70	4,100,858.26
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	1,721,949.68	4,797,798.75
	<u>11,143,654.38</u>	<u>8,898,657.01</u>

(f) 支付关联方借款利息

	2022 年度	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	22,213,956.11	130,890,855.34
上海富都世界发展有限公司	7,785,555.44	7,767,055.60
上海富都物业管理有限公司	50,649.37	4,246.15
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	-	49,674.26
	<u>30,050,160.92</u>	<u>138,711,831.35</u>

(g) 自关联方取得借款

	2022 年度	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	3,000,000,000.00	7,145,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
	<u>3,200,000,000.00</u>	<u>7,345,000,000.00</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 向关联方偿还借款

	2022 年度	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	3,002,069,937.85	12,038,817,885.84
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
	<u>3,202,069,937.85</u>	<u>12,238,817,885.84</u>

(i) 向关联方提供借款

	2022 年度	2021 年度
上海前绣实业有限公司	<u>90,000,000.00</u>	<u>120,000,000.00</u>

(j) 收回关联方借款

	2022 年度	2021 年度
上海前绣实业有限公司	190,000,000.00	30,000,000.00
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	96,000,000.00	-
	<u>286,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>

(k) 向关联方取得往来款

	2022 年度	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>-</u>	<u>6,000,000,000.00</u>

(l) 向关联方归还往来款

	2022 年度	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>6,000,000,000.00</u>	<u>-</u>

(m) 资产转让

	2022 年度	2021 年度
上海陆家嘴至茂投资有限公司	<u>246,975,000.41</u>	<u>-</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(n) 关联方担保

于 2022 年 12 月 31 日，本集团控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司无向本集团提供之担保(于 2021 年 12 月 31 日，本集团控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司无向本集团提供之担保)。

(o) 关键管理人员薪酬

2022 年度本公司关键管理人员包括董事、监事(不包括职工监事)、总经理、副总经理、董事会秘书和财务总监等共 27 人(包括报告期内已离任的关键管理人员)，其中在本公司领取报酬的为 16 人。本年度本公司关键管理人员的薪酬(包括采用货币、实物形式和其他形式)总额为 1,099.24 万元(2021 年：1,318.65 万元)。

(6) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	49,752,872.71	62,979,429.65
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	34,739,162.20	25,833,496.47
上海耀龙投资有限公司	21,508,828.57	11,162,830.00
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	10,450,595.00	13,048,509.00
上海新国际博览中心有限公司	8,820,299.69	-
上海鸿需置业有限公司	7,832,317.00	7,960,968.00
上海江高投资有限公司	4,639,679.22	8,055,587.00
上海前耀投资有限公司	4,383,605.00	8,197,751.00
上海企荣投资有限公司	3,585,517.70	7,922,304.00
上海耀体实业发展有限公司	3,333,682.00	7,973,398.00
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	2,674,452.00	2,868,514.04
上海前康投资有限公司	2,661,625.00	6,507,208.00
上海阳熠投资管理有限公司	2,526,314.00	97,819.44
上海前安投资有限公司	2,457,784.00	5,379,202.00
上海文腾投资有限公司	2,320,717.00	7,037,043.00
上海东袁置业有限公司	2,198,508.22	-
上海企耀投资有限公司	1,693,221.00	1,023,764.00
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	1,557,402.22	3,625,451.00
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	620,380.07	37,758,880.00
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	459,090.31	4,801,919.11
上海阳锐投资有限公司	235,976.00	-



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(a) 应收账款(续)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	73,334.25	-
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	14,278.16	-
上海富都物业管理有限公司	1,460.00	-
上海前绣实业有限公司	-	2,382,066.00
上海陆家嘴临港城市投资有限公司	-	1,426,824.00
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	-	9,574.37
	<u>168,541,101.32</u>	<u>226,052,538.08</u>

(b) 其他应收款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46
上海陆家嘴(集团)有限公司	24,014,680.49	22,096,113.97
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	5,722,488.74	6,655,885.24
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	5,582,728.32	6,761,699.56
上海浦东美术馆经营管理有限公司	1,645,837.62	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	491,765.25	156,923.37
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	364,607.46	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	302,244.80	302,244.80
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	7,605.60	7,605.60
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	1,402.85	1,402.85
	<u>65,043,036.59</u>	<u>62,891,550.85</u>

(c) 预付账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,776,093.33	1,776,093.34
上海陆家嘴(集团)有限公司	24,826.67	22,747.97
	<u>1,800,920.00</u>	<u>1,798,841.31</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(d) 其他流动资产-关联方贷款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海前绣实业有限公司	50,000,000.00	150,000,000.00
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	153,266.67
	<u>50,000,000.00</u>	<u>150,153,266.67</u>

于 2022 年 12 月 31 日，本公司之子公司上海前滩实业发展有限公司向其合营企业上海前绣实业有限公司发放关联方贷款 50,000,000.00 元，贷款期限为 1 年，贷款利率为 5.2250%(2021 年 12 月 31 日：150,000,000.00 元，贷款利率为 5.2250%)。

(e) 一年内到期的其他非流动资产-关联方贷款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	96,000,000.00

于 2021 年 12 月 31 日，关联方贷款包括本公司向同受本公司之母公司控制的上海陆家嘴新辰投资股份有限公司提供借款 96,000,000.00 元，年利率 5.2250%，已于 2022 年 5 月 12 日到期归还。

(f) 应付账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	14,542,383.11	6,599,553.32
上海耀雪置业有限公司	3,839,854.66	-
上海新国际博览中心有限公司	1,285,893.60	-
上海富都物业管理有限公司	375,008.80	-
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	22,579.40	-
上海浦东美术馆经营管理有限公司	-	94,600.00
	<u>20,065,719.57</u>	<u>6,694,153.32</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(g) 合同负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	3,825,517.06	1,609,099.81
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	444,362.26	-
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	195,250.49	103,006.16
上海耀雪置业有限公司	146,695.71	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	83,854.10	83,854.10
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	65,207.53	-
上海阳熠投资管理有限公司	-	341,736.60
	<u>4,760,887.15</u>	<u>2,137,696.67</u>

(h) 预收账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	11,896,199.25	12,743,911.29
上海臻锦颐养院有限公司	4,761,904.76	-
上海前绣实业有限公司	826,462.32	748,714.77
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	754,164.77	754,164.77
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	230,170.35	200,429.24
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	-	11,016.06
	<u>18,468,901.45</u>	<u>14,458,236.13</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(i) 其他应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海富都世界发展有限公司	200,235,277.70	-
上海陆家嘴(集团)有限公司	17,543,629.47	6,011,198,925.18
上海富都物业管理有限公司	5,622,588.72	1,423,964.83
上海臻锦颐养院有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	3,617,993.72	654,263.37
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	2,439,601.41	2,439,601.41
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,724,727.04	1,964,396.38
上海前绣实业有限公司	1,277,850.87	2,209,415.70
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	689,183.96	317,230.86
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	28,238.53	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	-	7,842,868.47
	<u>238,179,091.42</u>	<u>6,033,050,666.20</u>

(j) 一年内到期的非流动负债-租赁负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	21,112,404.79	19,613,312.62
上海耀雪置业有限公司	2,098,623.85	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	1,515,139.38	-
	<u>24,726,168.02</u>	<u>19,613,312.62</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(k) 租赁负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	7,930,357.32	25,657,351.91
上海耀雪置业有限公司	7,919,120.73	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	1,577,590.03	-
	<u>17,427,068.08</u>	<u>25,657,351.91</u>

(l) 短期借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海富都世界发展有限公司	<u>-</u>	<u>200,235,277.82</u>

(m) 其他流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>-</u>	<u>123,383.68</u>

(n) 一年内到期的非流动负债-关联方借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>104,219,929.80</u>	<u>-</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(o) 长期借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	106,182,114.16

十 或有事项

- (i) 于2022年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为1,749,580,250.56元。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。
- (ii) 富贵鸟股份有限公司(以下简称“富贵鸟”)于2016年8月发行2016年非公开发行公司债券(第一期)(债券简称：16富贵01，债券代码：118797)，发行规模人民币13亿元，票面利率6.5%。本公司之子公司爱建证券有限责任公司(“爱建证券”)为该债券主承销商和受托管理人。2018年5月8日，因富贵鸟未能按期支付“14富贵鸟”的到期本息，导致“16富贵01”提前到期。于2018年7月26日福建省泉州市中级人民法院受理了富贵鸟的破产重整申请。于2019年8月23日福建省泉州市中级人民法院裁定终止富贵鸟重整程序，宣告富贵鸟破产。截至2022年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。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 或有事项(续)

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

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

十一 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资本承诺	<u>1,831,604,932.20</u>	<u>2,594,026,043.03</u>

十二 资产负债表日后事项

- (i) 于 2023 年 3 月 14 日，本公司发行“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年度第一期公司债券”。本期债券简称 23 陆债 01，债券代码为 115011。本期实际发行金额为人民币 15 亿元，债券期限 3+2 年，发行利率为 3.24%，发行价格为每张 100 元，无担保。
- (ii) 于 2023 年 3 月 30 日，本公司第九届董事会召开第九次会议，批准 2022 年度利润分配预案：本公司以 2022 年末总股本 4,034,197,440 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利 1.35 元(含税)，共计分配现金红利 544,616,654.40 元。上述利润分配预案尚待本公司股东大会批准。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	3,405,876,194.43	3,375,192,618.75
一到二年	2,546,937,789.61	2,569,120,961.17
二到三年	1,557,554,123.74	1,726,095,817.99
三到四年	1,019,815,061.78	943,730,156.82
四到五年	712,008,248.48	612,812,315.68
五年以上	764,159,309.97	1,017,055,390.36
	<u>10,006,350,728.01</u>	<u>10,244,007,260.77</u>

十四 金融风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

(b) 利率风险

本集团金融业务的利率风险来源于对利率敏感的资产负债组合期限或重新定价期限的错配，从而可能使利息净收入以及资产的市场价值受到利率水平变动的影响。本集团的非金融业务的利率风险主要产生于长期借款。

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

下表列出了 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团金融业务按当日资产和负债进行利率敏感性分析结果，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益产生的影响：

2022 年				
	基点	净损益	其他综合收益 的税后净额	所有者权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	30	9,845,931.95	-	9,845,931.95
人民币	(30)	(9,845,931.95)	-	(9,845,931.95)
2021 年				
	基点	净损益	其他综合收益 的税后净额	所有者权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	30	14,836,080.27	-	14,836,080.27
人民币	(30)	(14,836,080.27)	-	(14,836,080.27)

本集团非金融业务持续监控相关利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2022 年度及 2021 年度本集团并无利率互换安排。

于 2022 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，其他因素保持不变，则本集团非金融业务的利息支出会增加或减少约 64,970,533.18 元(2021 年 12 月 31 日：约 60,665,565.37 元)。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于交易性金融资产和其他非流动金融资产。于 2022 年 12 月 31 日，如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下跌 5%，其他因素不变，则本集团增加或减少净利润约为 316,791,029.03 元(2021 年 12 月 31 日：约 179,621,195.15 元)。



财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(2) 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对存在信用风险的资产进行持续监控，以确保本集团不致面临重大信用风险。

本集团存在信用风险的金融资产包括货币资金、结算备付金、融出资金、买入返售金融资产、一年内到期的其他非流动资产-关联方贷款、其他流动资产-关联方贷款、发放贷款及贷款、存出保证金、其他非流动资产-关联方贷款等。本集团的货币资金主要存放在国有商业银行或资本充足的股份制商业银行，结算备付金主要存放在中国证券登记结算有限责任公司，现金及现金等价物面临的信用风险相对较低。

本集团的非金融业务的信用风险主要来自交易对手违约风险。由于本集团的房地产销售业务通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，房地产租赁业务通常向租户收取押金和保证金，因此该信用风险较小。

本集团的金融业务的信用风险主要来自三个方面，一是经纪业务代理客户买卖证券及期货交易，若本集团没有提前要求客户依法缴足交易保证金，在结算当日客户的资金不足以支付交易所需的情况下，或客户资金由于其他原因出现缺口，本集团有责任代客户进行结算而造成信用损失；二是融资融券、约定购回式证券交易及股票质押式回购交易等担保品交易业务的信用风险，指由于客户未能履行合同约定而带来损失的风险；三是信用类产品投资的违约风险，即所投资信用类产品之融资人或发行人出现违约、拒绝支付到期本息、导致资产损失和收益变化的风险。

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

证券融资类业务的信用风险主要涉及客户提供虚假资料、未及时足额偿还负债、持仓规模及结构违反合同约定、交易行为违反监管规定、提供的担保物资产涉及法律纠纷等。集团主要通过对客户风险教育、征信、授信、逐日盯市、客户风险提示、强制平仓、司法追索等方式，控制此类业务的信用风险。

信用类产品投资方面，对于私募类投资，集团制定了产品准入标准和投资限额，通过风险评估、风险提示和司法追索等方式对其信用风险进行管理；对于公募类投资，集团通过交易对手授信制度针对信用评级制定相应的投资限制。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(2) 信用风险(续)

为管理、防范信用风险，本集团注重全方位、全过程地考察和跟踪交易对手的情况，通过制定和实施信托业务规章制度，严密监控交易对手的履约能力；认真落实贷款及债权投资的担保措施，选择信誉卓著的大企业作保证；客观、公正评估担保物，严格控制贷款本金、债权投资与不同担保物价值之比，注重采用多种有效担保提高信用风险保障系数；在业务进行过程中，本集团对资金使用情况持续跟踪管理。于资产负债表日，本集团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。

信用风险敞口

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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
货币资金	3,725,092,681.01	13,352,516,789.35
结算备付金	733,759,424.56	622,663,968.17
融出资金	883,328,578.20	928,576,517.67
交易性金融资产	837,905,644.05	1,025,715,186.49
买入返售金融资产	67,349,066.09	114,351,021.70
应收账款	890,470,614.97	951,164,772.91
其他应收款	215,180,615.46	385,858,299.38
一年内到期的非流动资产 - 关联方贷款	-	96,000,000.00
其他流动资产 - 关联方贷款	50,000,000.00	150,153,266.67
发放贷款及垫款	4,912,205,695.52	3,908,560,997.79
存出保证金	25,960,295.70	27,445,878.64
债权投资	9,154,332,259.67	3,221,939,250.86
其他非流动金融资产	266,733,859.25	572,125,026.59
	<u>21,762,318,734.48</u>	<u>25,357,070,976.22</u>

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 流动性风险

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

本集团的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2022 年 12 月 31 日						合计
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	
短期借款	-	2,197,538,365.15	11,547,961,263.28	-	-	-	13,745,499,628.43
代理买卖证券款	2,405,812,826.38	-	-	-	-	-	2,405,812,826.38
应付账款	3,995,507,596.11	-	-	-	-	-	3,995,507,596.11
其他应付款	1,878,271,384.77	268,960,152.71	108,509,593.75	2,189,339,568.75	-	-	4,445,080,699.98
一年内到期的非流动负债	676,565,154.51	6,328,684,715.28	7,702,254,391.15	-	-	-	14,707,504,260.94
长期借款	-	-	-	3,671,934,889.69	8,516,448,204.72	-	12,188,383,094.41
应付债券	-	-	-	26,010,502,951.65	-	-	26,010,502,951.65
租赁负债	-	-	-	36,677,598.23	-	-	36,677,598.23
其他流动负债	54,136,290.54	382,000,000.00	466,717,177.78	-	-	-	902,853,468.32
其他非流动负债	-	-	-	1,562,431,275.67	-	-	1,562,431,275.67
	<u>9,010,293,252.31</u>	<u>9,177,183,233.14</u>	<u>19,825,442,425.96</u>	<u>33,470,886,283.99</u>	<u>8,516,448,204.72</u>	<u>-</u>	<u>80,000,253,400.12</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2021 年 12 月 31 日						合计
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	
短期借款	-	3,373,122,824.55	8,694,685,283.96	-	-	-	12,067,808,108.51
代理买卖证券款	2,317,066,977.13	-	-	-	-	-	2,317,066,977.13
应付账款	4,281,770,827.80	-	-	-	-	-	4,281,770,827.80
其他应付款	8,750,598,450.41	-	5,844,544.52	-	-	-	8,756,442,994.93
一年内到期的非流动负债	-	3,588,036,438.55	8,962,523,179.75	-	-	-	12,550,559,618.30
长期借款	-	-	-	4,923,427,828.54	4,144,258,114.41	-	9,067,685,942.95
应付债券	-	-	-	18,279,532,530.56	-	-	18,279,532,530.56
租赁负债	-	-	-	50,324,418.93	255,386.24	-	50,579,805.17
其他流动负债	70,465,573.64	2,966,341,287.19	2,932,138,607.47	-	-	-	5,968,945,468.30
其他非流动负债	-	-	-	1,303,216,157.34	-	-	1,303,216,157.34
	15,419,901,828.98	9,927,500,550.29	20,595,191,615.70	24,556,500,935.37	4,144,513,500.65	-	74,643,608,430.99



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

	2022 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
小业主担保	<u>1,749,580,250.56</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,749,580,250.56</u>
	2021 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
小业主担保	<u>855,105,939.32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>855,105,939.32</u>

于资产负债表日，本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同现金流量按到期日列示如下(附注四(36)(a)(i))：

	2022 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
未纳入租赁负债的未来合同现金流	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	2021 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
未纳入租赁负债的未来合同现金流	<u>220,000.00</u>	<u>220,000.00</u>	<u>220,000.00</u>	<u>-</u>	<u>660,000.00</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2022 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产—				
交易性金融资产				
信托计划	-	633,657,519.66	2,651,773,967.04	3,285,431,486.70
理财产品	-	2,950,178,589.14	-	2,950,178,589.14
债券投资	747,241,077.36	-	90,664,566.69	837,905,644.05
股权投资	99,347,441.40	11,679,488.20	487,101,883.00	598,128,812.60
基金投资	141,820,268.26	200,780,487.10	3,439,487.84	346,040,243.20
资管计划	-	116,998,657.25	-	116,998,657.25
其他非流动金融资产				
股权投资	-	-	537,581,873.52	537,581,873.52
资管计划	-	-	382,418,908.30	382,418,908.30
债券投资	10,047,630.00	-	256,686,229.25	266,733,859.25
基金投资	-	-	117,716,795.09	117,716,795.09
信托计划	-	-	113,265,408.45	113,265,408.45
金融资产合计	998,456,417.02	3,913,294,741.35	4,640,649,119.18	9,552,400,277.55



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

于 2021 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产—				
交易性金融资产				
信托计划	-	-	1,124,306,902.65	1,124,306,902.65
股权投资	180,675,771.80	8,929,349.05	898,057,819.00	1,087,662,939.85
债券投资	879,751,535.06	-	145,963,651.43	1,025,715,186.49
基金投资	142,781,052.78	-	213,000.00	142,994,052.78
资管计划	-	-	3,597,600.00	3,597,600.00
其他非流动金融资产				
信托计划	-	-	1,091,641,320.54	1,091,641,320.54
股权投资	628,400,595.75	-	222,526,732.94	850,927,328.69
债券投资	572,125,026.59	-	-	572,125,026.59
资管计划	-	-	420,858,135.13	420,858,135.13
基金投资	-	-	67,910,257.77	67,910,257.77
金融资产合计	2,403,733,981.98	8,929,349.05	3,975,075,419.46	6,387,738,750.49

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下：

	2021 年 12 月 31 日	购买	终止确认	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总 额 计入当期损益的利 得或损失	2022 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 仍持有的资产计 入当期损益的未 实现利得或损失 的变动—公允价 值变动损益
金融资产								
信托计划	2,215,648,223.19	2,448,100,000.00	(1,862,094,760.97)	-	(38,806,549.12)	2,192,462.39	2,765,039,375.49	12,641,084.87
股权投资	1,120,584,551.94	759,696,557.90	(724,656,715.70)	-	(10,407,150.00)	(120,533,487.62)	1,024,683,756.52	(24,066,704.96)
资管计划	424,755,735.13	836,457.46	-	-	-	(43,173,284.29)	382,418,908.30	(191,092,664.41)
债券投资	145,963,651.43	257,500,000.00	-	-	-	(56,112,855.49)	347,350,795.94	(89,012,996.25)
基金投资	68,123,257.77	70,601,690.42	(18,892,866.92)	-	-	1,324,201.66	121,156,282.93	87,057.83
金融资产合计	<u>3,975,075,419.46</u>	<u>3,536,734,705.78</u>	<u>(2,605,644,343.59)</u>	<u>-</u>	<u>(49,213,699.12)</u>	<u>(216,302,963.35)</u>	<u>4,640,649,119.18</u>	<u>(291,444,222.92)</u>
资产合计	<u>3,975,075,419.46</u>	<u>3,536,734,705.78</u>	<u>(2,605,644,343.59)</u>	<u>-</u>	<u>(49,213,699.12)</u>	<u>(216,302,963.35)</u>	<u>4,640,649,119.18</u>	<u>(291,444,222.92)</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下：

	2020 年 12 月 31 日	购买	终止确认	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失 总额 计入当期损益的 利得或损失	2021 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 仍持有的资产计入当 期损益的未实现利得 或损失的变动—公允 价值变动损益
金融资产								
信托计划	2,993,910,012.74	2,178,797,157.56	(2,964,081,606.78)	-	-	7,322,659.67	2,215,948,223.19	10,879,163.35
股权投资	420,944,212.60	887,634,000.00	(250,016,181.40)	-	-	62,022,520.74	1,120,584,551.94	(131,361,975.72)
资管计划	423,732,463.67	574,135,575.73	(579,435,575.73)	-	-	6,023,271.46	424,455,735.13	(43,173,284.27)
债券投资	124,193,879.08	179,865,520.84	(179,865,520.84)	-	-	21,769,772.35	145,963,651.43	(56,112,855.48)
基金投资	56,443,288.34	11,592,911.60	-	-	-	87,057.83	68,123,257.77	492,915.52
金融资产合计	<u>4,019,223,856.43</u>	<u>3,832,025,165.73</u>	<u>(3,973,398,884.75)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>97,225,282.05</u>	<u>3,975,075,419.46</u>	<u>(219,276,036.61)</u>
资产合计	<u>4,019,223,856.43</u>	<u>3,832,025,165.73</u>	<u>(3,973,398,884.75)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>97,225,282.05</u>	<u>3,975,075,419.46</u>	<u>(219,276,036.61)</u>

计入损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益、等项目。

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2022 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
交易性金融资产—						
信托计划	2,651,773,967.04	现金流折现法	折现率	5.88%-7.56%	负相关	不可观察
股权投资	487,101,883.00	现金流折现法	外部评估师	不适用	不适用	不适用
债券投资	90,664,566.69	现金流折现法	评估	不适用	不适用	可观察
基金投资	3,439,487.84	现金流折现法	中债估值	19.49-19.78	不适用	不适用
			不适用	1.5%	不适用	不适用
其他非流动金融资产—						
股权投资	537,581,873.52	净资产法	不适用	不适用	不适用	不适用
资管计划	382,418,908.30	现金流折现法	不适用	不适用	不适用	不可观察
债券投资	256,686,229.25	现金流折现法	折现率	5.88%-7.56%	负相关	不可观察
基金投资	117,716,795.09	现金流折现法	不适用	1.5%	不适用关	不适用
信托计划	113,265,408.45	现金流折现法	折现率	5.88%-7.56%	负相关	不可观察
	<u>4,640,649,119.18</u>					



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2021 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
交易性金融资产—						
交易性债券投资	85,873,034.99	现金流折现法	中债估值	22.37-22.71	不适用	可观察
交易性债券投资	60,090,616.44	现金流折现法	中债估值	27.73	不适用	可观察
交易性权益工具投资	3,990,436.00	净资产法	不适用	不适用	不适用	不适用
			收盘价及流			
交易性权益工具投资	10,330,983.00	市场法	动性折扣	27.44-30	不适用	可观察
交易性权益工具投资	2,011,853,902.65	现金流折现法	折现率	6.26%-9.17%	负相关	不可观察
其他非流动金融资产—						
信托计划	1,091,641,320.54	现金流折现法	折现率	6.26%-9.17%	负相关	不可观察
股权投资	222,526,732.94	净资产法	不适用	不适用	不适用	不适用
资管计划	38,439,226.81	净资产法	不适用	不适用	不适用	不可观察
资管计划	382,418,908.32	资产基础法	不适用	不适用	不适用	不可观察
基金投资	67,910,257.77	摊余成本法	利率	1.50%	正相关	不可观察
	<u>3,975,075,419.46</u>					



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第二层次公允价值计量的相关信息如下：

	2022 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	可观察输入值	
			名称	范围/加权 平均值
交易性金融资产—				
信托计划	633,657,519.66	不适用	净值公告/估值表	不适用
基金投资	200,780,487.10	不适用	净值公告/估值表	不适用
股权投资	11,679,488.20	市场法	收盘价	0.22-17.35
资管计划	116,998,657.25	不适用	净值公告/估值表	不适用
理财产品	2,950,178,589.14	不适用	净值公告/估值表/汇率	不适用
	<u>3,913,294,741.35</u>			
	2021 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	可观察输入值	
			名称	范围/加权 平均值
交易性金融资产—				
交易性权益工具 投资	<u>8,929,349.05</u>	市场法	收盘价	0.55-32.90



十六 资本管理

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

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

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

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

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

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

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 资本管理(续)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
杠杆比率	<u>60.68%</u>	<u>49.58%</u>

十七 公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	350,832,425.05	432,852,887.63
减：坏账准备	<u>(6,464,315.70)</u>	<u>(4,415,323.49)</u>
	<u>344,368,109.35</u>	<u>428,437,564.14</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	347,188,693.61	429,940,960.98
一到二年	<u>3,643,731.44</u>	<u>2,911,926.65</u>
	<u>350,832,425.05</u>	<u>432,852,887.63</u>

(b) 于 2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款余 额总额比例
余额前五名的应收 账款总额	<u>115,422,575.27</u>	<u>-</u>	<u>32.90%</u>

(c) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款(2021 年 12 月 31 日：无)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备

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

(i) 应收账款坏账准备变动分析如下：

应收账款坏账准备

2021 年 12 月 31 日	4,415,323.49
本年计提	2,048,992.21
2022 年 12 月 31 日	6,464,315.70

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 应收账款：

2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	339,281,429.27	0.18%	(610,706.57)
逾期一年以内	7,907,264.34	27.95%	(2,209,877.69)
逾期一年以上	3,643,731.44	100.00%	(3,643,731.44)
	350,832,425.05		(6,464,315.70)
2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	249,996,509.14	0.27%	(673,234.97)
逾期一年以内	179,944,451.84	0.46%	(830,161.87)
逾期一年以上	2,911,926.65	100.00%	(2,911,926.65)
	432,852,887.63		(4,415,323.49)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收子公司款项	22,887,160,474.64	16,292,302,304.13
应收关联方款项	4,079,746.58	4,096,425.72
押金及保证金	889,471.00	2,414,463.00
代收代付	76,926.03	1,106,834.00
其他	3,641,591.32	6,204,748.40
	<u>22,895,848,209.57</u>	<u>16,306,124,775.25</u>
减：坏账准备	(2,796,193.86)	(4,588,597.84)
	<u>22,893,052,015.71</u>	<u>16,301,536,177.41</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	22,890,245,790.12	16,299,492,447.83
三年以上	5,602,419.45	6,632,327.42
	<u>22,895,848,209.57</u>	<u>16,306,124,775.25</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段					第三阶段		
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		小计	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		合计
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2021 年 12 月 31 日	16,306,124,775.25	(4,588,597.84)	-	-	(4,588,597.84)	-	-	(4,588,597.84)
本年新增的款项	6,589,723,434.32	1,792,403.98	-	-	1,792,403.98	-	-	1,792,403.98
2022 年 12 月 31 日	22,895,848,209.57	(2,796,193.86)	-	-	(2,796,193.86)	-	-	(2,796,193.86)

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(c) 于 2022 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

(i) 于 2022 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	损失准备	计提比例
	金额	金额	
押金和保证金组合：	3,997,941.39	(1,191,715.80)	30%
往来款组合：	22,888,131,750.83	-	0%
代收代付组合：	76,926.03	(76,926.03)	100%
其他组合：	3,641,591.32	(1,527,522.03)	42%
	<u>22,895,848,209.57</u>	<u>(2,796,193.86)</u>	

2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	损失准备	计提比例
	金额	金额	
押金和保证金组合：	5,522,933.39	(1,954,211.80)	35%
往来款组合：	16,293,290,259.46	-	0%
代收代付组合：	1,106,834.00	(1,106,834.00)	100%
其他组合：	6,204,748.40	(1,527,552.04)	25%
	<u>16,306,124,775.25</u>	<u>(4,588,597.84)</u>	



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(d) 2022 年度，本公司未核销其他应收款(2021 年度：无)。

(e) 于 2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
上海佳二实业投资有限公司	应收子公司款项	12,347,995,812.01	一年以内	53.93%	-
上海佳川置业有限公司	应收子公司款项	3,317,445,575.19	一年以内	14.49%	-
苏州绿岸房地产开发有限公司	应收子公司款项	3,247,378,035.35	一年以内	14.18%	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	应收子公司款项	2,796,615,684.78	一年以内	12.21%	-
上海申万置业有限公司	应收子公司款项	601,172,541.60	一年以内	2.63%	-
		<u>22,310,607,648.93</u>		<u>97.44%</u>	<u>-</u>

于 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
上海佳二实业投资有限公司	应收子公司款项	11,965,149,981.18	一年以内	73.38%	-
苏州绿岸房地产开发有限公司	应收子公司款项	2,698,805,483.68	一年以内	16.55%	-
上海申万置业有限公司	应收子公司款项	488,172,541.60	一年以内	2.99%	-
上海佳项资产管理有限公司	应收子公司款项	423,502,465.92	一年以内	2.60%	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	应收子公司款项	349,945,191.22	一年以内	2.15%	-
		<u>15,925,575,663.60</u>		<u>97.67%</u>	<u>-</u>

(f) 于 2022 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无政府补助应收款项(2021 年 12 月 31 日：无)。

(3) 长期股权投资

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
子公司(a)	28,975,924,406.96	27,280,322,135.22
合营企业(b)	221,601,566.12	227,218,486.75
联营企业(c)	7,287,040,772.87	7,500,624,608.35
	<u>36,484,566,745.95</u>	<u>35,008,165,230.32</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>36,484,566,745.95</u>	<u>35,008,165,230.32</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动				其他	2022 年 12 月 31 日	减值准备年末余额	本年宣告分派的 现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备					
上海陆家嘴金融发展有限公司	9,202,998,562.82	-	-	-	-	-	9,202,998,562.82	-	-
上海东翌置业有限公司	5,700,000,000.00	-	-	-	-	-	5,700,000,000.00	-	-
上海佳章置业有限公司	3,540,831,000.00	-	-	-	-	-	3,540,831,000.00	-	-
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	-	-	-	-	-	2,400,000,000.00	-	-
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66	-	-	-	-	-	2,016,370,694.66	-	-
上海佳川置业有限公司	1,570,000,000.00	1,700,000,000.00	-	-	-	-	3,270,000,000.00	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	-	-	-	-	-	904,251,445.67	-	56,625,681.52
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	-	-	-	-	-	690,000,000.00	-	25,436,289.19
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	-	-	-	-	-	322,437,158.95	-	99,000,000.00
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50	-	-	-	-	-	320,640,339.50	-	257,273.18
上海陆家嘴浦江置业有限公司	286,500,000.00	-	-	-	-	-	286,500,000.00	-	11,431,865.34
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	52,180,526.61	-	-	-	-	-	52,180,526.61	-	174,160,355.83
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	20,996,187.12	-	-	-	-	-	20,996,187.12	-	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	-	-	-	-	-	12,000,000.00	-	-
上海明城酒店管理有限公司	10,086,769.46	-	-	-	-	-	10,086,769.46	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	-	-	-	-	-	10,059,397.23	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-	-



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动				2022 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的 现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他			
上海东绣物业管理有限公司	-	-	-	-	2,602,271.74	2,602,271.74	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	2,000,000.00	-	-
上海佳三资产管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00	-	-
上海佳纪资产管理有限公司	970,053.20	-	-	-	-	970,053.20	-	-
上海陆家嘴城建开发有限责任 公司	7,000,000.00	-	(7,000,000.00)	-	-	-	-	23,629,550.92
	<u>27,280,322,135.22</u>	<u>1,700,000,000.00</u>	<u>(7,000,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>2,602,271.74</u>	<u>28,975,924,406.96</u>	<u>-</u>	<u>390,541,015.98</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动				其他	2021 年 12 月 31 日	减值准备年末余额	本年宣告分派的 现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备					
上海陆家嘴金融发展有限公司	9,202,998,562.82	-	-	-	-	-	9,202,998,562.82	-	-
上海东翌置业有限公司	4,500,000,000.00	1,200,000,000.00	-	-	-	-	5,700,000,000.00	-	-
上海佳章置业有限公司	3,540,831,000.00	-	-	-	-	-	3,540,831,000.00	-	-
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	-	-	-	-	-	2,400,000,000.00	-	-
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66	-	-	-	-	-	2,016,370,694.66	-	-
上海佳川置业有限公司	1,570,000,000.00	-	-	-	-	-	1,570,000,000.00	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	-	-	-	-	-	904,251,445.67	-	410,510,441.85
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	-	-	-	-	-	690,000,000.00	-	113,570,000.00
上海陆家嘴金融贸易区联合发展 有限公司	322,437,158.95	-	-	-	-	-	322,437,158.95	-	110,000,000.00
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50	-	-	-	-	-	320,640,339.50	-	393,426.37
上海陆家嘴浦江置业有限公司	286,500,000.00	-	-	-	-	-	286,500,000.00	-	-
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	52,180,526.61	-	-	-	-	-	52,180,526.61	-	241,641,254.36
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	20,996,187.12	-	-	-	-	-	20,996,187.12	-	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	-	-	-	-	-	12,000,000.00	-	-
上海明城酒店管理有限公司	-	6,732,000.00	-	-	3,354,769.46	-	10,086,769.46	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限 公司	10,059,397.23	-	-	-	-	-	10,059,397.23	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-	-
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00	-	-	-	-	-	7,000,000.00	-	22,749,395.77



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动				2021 年 12 月 31 日	减值准备年末余额	本年宣告分派的 现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他			
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-	2,000,000.00	-	-
上海佳三资产管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00	-	-
上海佳纪资产管理有限公司	970,053.20	-	-	-	-	970,053.20	-	-
上海臻锦颐养院有限公司	4,394,021.04	-	-	-	(4,394,021.04)	-	-	-
	<u>26,074,629,386.80</u>	<u>1,206,732,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,039,251.58)</u>	<u>27,280,322,135.22</u>	<u>-</u>	<u>898,864,518.35</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动						2022 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他		
合营企业									
上海富都世界发展有限公司	224,616,215.01	-	-	32,114,597.21	(35,129,246.10)	-	-	221,601,566.12	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理 (上海)有限公司	2,602,271.74	-	-	-	-	-	(2,602,271.74)	-	-
	<u>227,218,486.75</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,114,597.21</u>	<u>(35,129,246.10)</u>	<u>-</u>	<u>(2,602,271.74)</u>	<u>221,601,566.12</u>	<u>-</u>
	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动						2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他		
合营企业									
上海富都世界发展有限公司	215,131,215.03	-	-	35,123,084.67	(25,638,084.69)	-	-	224,616,215.01	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理 (上海)有限公司	3,517,374.76	-	-	390,534.25	(1,305,637.27)	-	-	2,602,271.74	-
	<u>218,648,589.79</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,513,618.92</u>	<u>(26,943,721.96)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>227,218,486.75</u>	<u>-</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(c) 联营企业

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动					2022 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他	
联营企业								
上海东袁置业有限公司	4,799,546,931.39	-	-	2,517,405.86	-	-	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	2,239,505,324.87	-	-	(178,236,306.14)	-	-	-	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	456,652,588.68	-	-	43,038,210.19	(78,155,253.39)	-	-	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,561,176.35	-	-	610,695.06	-	-	-	-
上海臻锦颐养院有限公司	3,358,587.06	-	(374,696.74)	(2,983,890.32)	-	-	-	-
	<u>7,500,624,608.35</u>	<u>-</u>	<u>(374,696.74)</u>	<u>(135,053,885.35)</u>	<u>(78,155,253.39)</u>	<u>-</u>	<u>7,287,040,772.87</u>	<u>-</u>

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动					2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他	
联营企业								
上海东袁置业有限公司	-	4,800,000,000.00	-	(453,068.61)	-	-	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	2,412,292,289.57	-	-	(172,786,964.70)	-	-	-	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	398,997,914.02	-	-	57,654,674.66	-	-	-	-
上海臻锦颐养院有限公司	-	-	-	(1,520,217.15)	-	-	4,878,804.21	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,574,374.32	-	-	(13,197.97)	-	-	-	-
	<u>2,812,864,577.91</u>	<u>4,800,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>(117,118,773.77)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,878,804.21</u>	<u>7,500,624,608.35</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本

	2022 年度	2021 年度
主营业务收入	1,894,768,918.53	5,310,343,318.52
其他业务收入	306,392,364.04	357,212,313.10
	<u>2,201,161,282.57</u>	<u>5,667,555,631.62</u>
	2022 年度	2021 年度
主营业务成本	525,749,516.42	685,733,724.72
其他业务成本	59,937,413.46	61,093,793.48
	<u>585,686,929.88</u>	<u>746,827,518.20</u>

(a) 业务收入和业务成本列示如下：

	2022 年度		2021 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产租赁	1,568,619,370.13	499,308,140.09	1,849,438,961.63	421,933,303.54
房地产销售	305,102,819.21	26,297,363.22	3,419,675,937.59	263,807,435.38
项目管理费	294,137,058.67	58,431,208.46	347,479,158.97	56,308,702.52
联营销售	20,376,453.12	-	41,228,419.30	-
其他	12,925,581.44	1,650,218.11	9,733,154.13	4,778,076.76
	<u>2,201,161,282.57</u>	<u>585,686,929.88</u>	<u>5,667,555,631.62</u>	<u>746,827,518.20</u>

(b) 本公司营业收入分解如下：

	2022 年度
主营业务收入	
其中：在某一时刻确认	326,149,548.40
房地产租赁	1,568,619,370.13
其他业务收入	
其中：在某一时段内确认	245,680,978.80
在某一时刻确认	60,711,385.24
	<u>2,201,161,282.57</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(5) 投资收益

	2022 年度	2021 年度
成本法核算的长期股权股利收入	390,541,015.98	898,864,518.35
理财产品和结构性存款的收益	20,943,780.32	55,705,205.53
关联方贷款利息收入	7,590,240.52	52,841,302.42
处置长期股权投资产生的投资收益	4,635,793.26	484,783.17
交易性金融资产的现金股利	-	442,316.00
权益法核算的长期股权投资损失	(102,939,288.14)	(81,605,154.85)
	<u>320,771,541.94</u>	<u>926,732,970.62</u>

于 2022 年 12 月 31 日，本公司的投资收益汇回无重大限制(2021 年 12 月 31 日：无)。

(6) 现金流量表补充资料

将净(亏损)/利润调节为经营活动现金流量

	2022 年度	2021 年度
净(亏损)/利润	(133,779,817.92)	2,079,408,294.95
加：资产减值损失计提/(转回)	256,588.23	(7,026,730.81)
固定资产折旧	57,330.94	57,330.98
使用权资产折旧	9,943,460.37	9,943,460.36
无形资产摊销	52,800.00	48,726.74
投资性房地产折旧及摊销	352,450,694.31	347,335,985.88
长期待摊费用摊销	778,991.76	778,991.76
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的收益	-	(108,831.34)
公允价值变动收益	(10,752,320.10)	(7,681,273.15)
财务费用	1,906,778,546.66	1,735,583,635.77
投资收益	(320,771,541.94)	(926,732,970.62)
递延所得税资产的增加	(138,807,876.16)	(145,388,412.87)
存货的减少	25,325,576.61	234,686,369.99
经营性应收项目的(增加)/减少	(6,482,234,301.66)	2,076,012,921.44
经营性应付项目的增加/(减少)	6,966,942,889.51	(4,549,038,556.70)
汇率变动对现金及现金等价物的 影响	(145,775.93)	41,313.97
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,176,095,244.68</u>	<u>847,920,256.35</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表补充资料

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2022 年度	2021 年度
非流动资产处置损益(a)	36,834,742.10	45,480,343.03
计入当期损益的政府补助(附注四(53))	103,188,241.37	125,166,434.85
关联方资金占用利息收入(附注四(54))	11,143,654.38	8,898,657.01
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、债权投资、其他债券投资和其他非流动金融资产取得的投资收益(b)	74,175,619.52	55,310,046.73
处置长期股权投资及合转子后原持有股权按公允价值重新计量的投资收益(c)	75,038,037.56	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出(d)	23,871,780.54	600,028,496.62
	<u>324,252,075.47</u>	<u>834,883,978.24</u>
所得税影响额	(86,811,143.23)	(208,363,474.97)
少数股东权益影响额(税后)	(27,789,082.75)	(21,236,226.18)
	<u>209,651,849.49</u>	<u>605,284,277.09</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

重大非经常性损益项目注释：

- (a) 该项目主要为本集团本期处置投资性房地产扣除相关主营业务税金及附加后产生收益 36,787,575.61 元以及处置其他非流动资产产生收益 47,166.49 元。
- (b) 该项目主要为本集团非金融业务其他非流动金融资产处置收益 41,107,846.84 元、公允价值变动收益 10,752,320.10 及持有理财产品的投资收益 22,315,452.58 元。
- (c) 该项目主要为本集团长期股权投资收益处置收益 75,206,589.76 元及合营企业本期取得控制权后原持有股权按公允价值重新计量的损失 168,552.20 元。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表补充资料

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表(续)

重大非经常性损益项目注释(续):

(d) 该项目主要为本集团计入营业外收入的赔偿金、和解金收入等共计 55,297,614.44 元，以及计入营业外支出的罚款及赔偿支出、捐赠支出等共计 31,425,833.90 元。

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2022 年度	2021 年度	2022 年度	2021 年度	2022 年度	2021 年度
归属于公司普通股股东的净利润	4.92	20.45	0.2689	1.0686	0.2689	1.0686
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.97	17.58	0.2169	0.9185	0.2169	0.9185

