

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表及审阅报告

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表及审阅报告

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

	页码
审阅报告	1
备考合并资产负债表	1 – 2
备考合并利润表	3 – 4
备考合并财务报表附注	5 – 143
备考财务报表补充资料	1 – 2
非经常性损益明细表	
净资产收益率和每股收益	



审阅报告

普华永道中天阅字(2023)第 0003 号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的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”)按照备考合并财务报表附注二所述的编制基础编制的备考合并财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 11 月 30 日的备考合并资产负债表,2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间的备考合并利润表及相关备考合并财务报表附注。按照备考合并报表附注二所述的编制基础编制备考合并财务报表是陆家嘴股份管理层的责任,我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考合并财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对备考合并财务报表是否存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序,提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信上述备考合并财务报表没有在所有重大方面按照备考合并财务报表附注二所述的编制基础编制。

我们提醒备考合并财务报表的使用者关注备考合并财务报表附注二对编制基础的说明。本报告仅供上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司为后附备考合并财务报表附注一所述重组交易之目的向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所报送文件时使用,不适用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审阅结论。

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23日

注册会计师

注册会计师



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2021年12月31日及2022年11月30日备考合并资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资 产	附注	2022年11月30日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	五(1)	4,928,219,630.34	13,359,364,533.79
其中: 客户存款		1,957,617,137.80	1,895,788,074.09
结算备付金	五(2)	791,034,726.55	622,663,968.17
其中: 客户备付金		658,915,985.67	438,107,408.84
融出资金	五(3)	856,919,466.74	928,576,517.67
交易性金融资产	五(4)	8,959,204,074.92	3,384,276,681.77
买入返售金融资产	五(5)	114,980,704.25	114,351,021.70
应收账款	五(6)	952,187,276.95	932,079,638.91
预付款项	五(7)	585,644,848.93	683,321,261.87
其他应收款	五(8)	747,454,553.54	1,338,772,290.32
存货	五(9)	55,670,133,352.37	52,185,086,498.76
一年内到期的其他非流动资产	五(11)	3,412,950,794.24	96,000,000.00
其他流动资产	五(10)	1,693,819,065.11	5,571,802,774.88
流动资产合计		78,712,548,493.94	79,216,295,187.84
非流动资产			
发放贷款及垫款	五(12)	3,528,167,489.99	1,769,865,653.20
债权投资	五(13)	7,765,347,475.15	1,264,675,780.53
其他非流动金融资产	五(14)	1,094,784,660.72	3,030,907,947.36
长期股权投资	五(15)	8,001,388,456.28	8,496,495,138.93
投资性房地产	五(16)	47,365,245,595.79	44,059,824,709.69
固定资产	五(17)	3,793,266,325.59	3,902,043,574.98
使用权资产	五(18)	81,099,545.13	90,816,522.76
无形资产	五(19)	36,936,335.66	41,807,773.33
开发支出		3,375,990.55	3,375,990.55
商誉	五(20)	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	五(21)	118,144,508.69	231,778,223.71
递延所得税资产	五(22)	1,796,323,344.57	1,486,695,632.09
非流动资产合计		74,455,001,733.16	65,249,208,952.17
资产总计		153,167,550,227.10	144,465,504,140.01



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2021年12月31日及2022年11月30日备考合并资产负债表(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11月30日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款	五(25)	14,792,728,782.75	11,710,823,836.79
代理买卖证券款	五(26)	2,487,306,755.54	2,317,066,977.13
应付账款	五(27)	5,804,725,269.53	4,636,445,899.57
预收款项	五(28)	673,137,445.61	634,452,643.22
合同负债	五(29)	5,823,671,387.90	4,004,595,815.13
应付职工薪酬	五(30)	183,959,904.24	208,970,205.90
应交税费	五(31)	2,184,577,621.87	3,438,003,025.09
其他应付款	五(32)	21,244,431,994.38	23,332,634,923.28
一年内到期的非流动负债	五(33)	10,665,057,875.04	12,846,026,303.84
其他流动负债	五(34)	3,107,544,779.60	5,114,565,606.06
流动负债合计		66,967,141,816.46	68,243,585,236.01
非流动负债			
长期借款	五(35)	11,992,236,508.50	10,790,392,603.46
应付债券	五(36)	25,195,155,000.00	17,339,000,000.00
租赁负债	五(37)	33,713,943.16	48,530,396.22
长期应付款	五(38)	219,126,701.74	231,494,248.74
预计负债	五(39)	29,780,000.00	-
递延收益	五(40)	23,673,720.35	24,457,946.87
长期应付职工薪酬	五(41)	57,991,877.77	58,399,743.60
递延所得税负债	五(22)	45,878,307.63	35,904,304.58
其他非流动负债	五(42)	3,122,200,648.67	1,303,216,157.34
非流动负债合计		40,719,756,707.82	29,831,395,400.81
负债总计		107,686,898,524.28	98,074,980,636.82
股东权益			
归属于母公司股东权益		22,073,531,765.65	23,244,731,072.50
少数股东权益		23,407,119,937.17	23,145,792,430.69
股东权益合计		45,480,651,702.82	46,390,523,503.19
负债和股东权益合计		153,167,550,227.10	144,465,504,140.01

后附备考财务报表附注为备考财务报表的组成部分。

本备考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
进徐
印而

周卉
周卉

丁瑜
丁瑜



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间备考合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
一、营业收入	五(43)	10,956,265,503.09	13,837,234,540.26
其中：非金融业务收入		9,463,085,008.95	10,896,843,075.43
金融业务收入		1,493,180,494.14	2,940,391,464.83
其中：手续费及佣金净收入		794,235,299.48	1,874,674,706.75
利息净收入		610,243,943.49	525,777,307.56
投资收益		281,629,571.03	424,787,218.97
汇兑损益		1,922,885.48	(368,958.73)
公允价值变动损益		(194,851,205.34)	115,521,190.28
减：营业成本	五(43)、五(46)	(6,364,428,280.60)	(4,130,404,343.84)
其中：非金融业务成本		(5,890,797,007.72)	(3,614,338,439.93)
金融业务及管理费		(473,631,272.88)	(516,065,903.91)
税金及附加	五(44)	(616,344,184.84)	(1,973,469,218.65)
销售费用	五(46)	(162,045,093.66)	(173,402,325.10)
管理费用	五(46)	(371,500,138.42)	(389,623,514.00)
财务费用	五(45)	(1,312,621,442.73)	(1,093,380,009.43)
其中：利息费用		(1,334,235,737.20)	(1,118,029,615.35)
利息收入		31,890,589.97	24,023,748.72
信用减值(损失)/转回	五(47)	(169,286,019.94)	9,931,294.85
加：其他收益	五(48)	91,607,451.77	125,166,434.85
投资收益/损失	五(49)	74,301,988.68	(68,723,130.81)
其中：对联营企业和合营企业 的投资损失		(315,412,750.53)	(137,301,734.16)
公允价值变动损失	五(50)	(246,426,515.73)	(395,158.80)
资产处置收益	五(51)	41,944.24	154,870.53
二、营业利润		1,879,565,211.86	6,143,089,439.86
加：营业外收入	五(52)	51,273,384.05	611,669,874.00
减：营业外支出	五(53)	(36,285,608.41)	(11,641,377.38)
三、利润总额		1,894,552,987.50	6,743,117,936.48
减：所得税费用	五(54)	(542,389,062.56)	(1,755,198,102.29)
四、净利润		1,352,163,924.94	4,987,919,834.19
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,352,163,924.94	4,987,919,834.19
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
少数股东损益		355,248,626.87	699,305,184.47
归属于母公司股东的净利润		996,915,298.07	4,288,614,649.72



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间备考合并利润表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
五、其他综合收益的税后净额		41,367,685.41	841,767.23
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		41,367,685.41	841,767.23
不能重分类进损益的其他综合收益		41,367,685.41	841,767.23
权益法下不能转损益的其他综合收益		41,367,685.41	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		1,393,531,610.35	4,988,761,601.42
归属于母公司股东的综合收益总额		1,038,282,983.48	4,289,456,416.95
归属于少数股东的综合收益总额		355,248,626.87	699,305,184.47
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	五(55)(a)	0.2076	0.8932
稀释每股收益(人民币元)	五(55)(b)	0.2076	0.8932

后附备考财务报表附注为备考财务报表的组成部分。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 基本情况及重组交易方案

1 本公司基本情况

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(以下简称“陆家嘴集团”)，最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会(以下简称“浦东新区国资委”)。

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 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 11 月 30 日，本公司的总股本为人民币 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。

2 重组交易方案

2022 年 12 月 15 日，本公司召开第九届董事会 2022 年第四次临时会议，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》。

根据该议案，本公司拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司(以下简称“昌邑公司”) 100%股权、上海东袁置业有限公司(以下简称“东袁公司”) 30%股权，拟以支付现金方式购买陆家嘴集团之子公司上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司(以下简称“前滩投资”)持有的上海耀龙投资有限公司(以下简称“耀龙公司”) 60%股权、上海企荣投资有限公司(以下简称“企荣公司”) 100%股权。本次交易前，本公司已持有东袁公司 30%股权，本次交易完成后，本公司将持有昌邑公司 100%股权、东袁公司 60%股权、耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权，昌邑公司、企荣公司将成为本公司的全资子公司，东袁公司、耀龙公司将成为本公司的控股子公司。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 基本情况及重组交易方案(续)

2 重组交易方案(续)

经具有证券业务资格的评估机构评估，于 2022 年 11 月 30 日，昌邑公司 100%股权的评估价值为 1,868,005,500.00 元，东袁公司 30%股权的评估价值为 4,875,831,090.00 元，耀龙公司 60%股权的评估价值为 4,589,947,260.00 元，企荣公司 100%股权的评估价值为 1,985,181,100.00 元。

本公司于 2023 年 3 月 23 日与陆家嘴集团签署了《发行股份购买资产协议》，与前滩投资签订了《支付现金购买资产协议》约定按如下价格收购上述标的资产。

标的资产	收购对价(人民币元)	支付方式
昌邑公司 100%股权	1,868,005,500.00	发行股份
东袁公司 30%股权	4,875,831,090.00	发行股份
耀龙公司 60%股权	4,589,947,260.00	现金
企荣公司 100%股权	1,985,181,100.00	现金

本公司拟以每股 8.79 元的价格共发行 767,216,904 股普通股向陆家嘴集团购买昌邑公司 100%股权及东袁公司 30%股权。该价格由本公司与陆家嘴集团参考本公司第九届董事会 2022 年第四次临时会议决议公告日前 60 个交易日公司股票交易均价协商确定，且不低于九届董事会 2022 年第四次临时会议决议公告日前 60 个交易日上市公司股票交易均价的 90%。

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于各交易对方内部决策机构的批准，本公司股东大会的批准，中国证券监督管理委员会(“证监会”)和其他相关监管部门的核准通过。

3 拟收购目标企业基本情况

(1) 昌邑公司

昌邑公司是一家由陆家嘴集团及上海浦东土地发展(控股)有限公司于 2004 年 8 月 13 日出资设立的有限责任公司，注册地为中华人民共和国上海市，注册资本为人民币 152,800,000.00 元。陆家嘴集团及上海浦东土地发展(控股)有限公司的持股比例分别为 90%及 10%。于 2005 年，上海浦东土地发展(控股)有限公司向陆家嘴集团转让其持有的昌邑公司 10%的股权，交易完成后陆家嘴集团持股比例为 100%。昌邑公司的最终控制方为浦东新区国资委。于 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 11 月 30 日，昌邑公司的注册资本为人民币 152,800,000.00 元。报告期内，昌邑公司的主要经营活动为对梅园社区 C000101 单元 2E8-19 地块进行房地产开发经营活动。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 基本情况及重组交易方案(续)

3 拟收购目标企业基本情况(续)

(2) 东袤公司

东袤公司是一家由陆家嘴集团及本公司于 2020 年 9 月 21 日出资设立的有限责任公司，注册地为中华人民共和国上海市，注册资本为人民币 10,000,000,000.00 元，后增资至人民币 16,000,000,000.00 元，陆家嘴集团及本公司的持股比例分别为 70%及 30%。东袤公司的最终控制方为浦东新区国资委。于 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 11 月 30 日，东袤公司的注册资本及实收资本为人民币 16,000,000,000.00 元。报告期内，东袤公司的主要经营活动为对洋泾西区 E08-4 项目、E10-02 项目、E12-1 项目及洋泾东区 E13-1 项目、E13-3 项目进行房地产开发经营活动。

(3) 耀龙公司

耀龙公司是一家前滩投资于 2013 年 4 月 7 日出资设立的有限责任公司，注册地为中华人民共和国上海市，注册资本为人民币 1,000,000.00 元。于 2014 年 1 月，前滩投资以现金人民币 1,457,310,000.00 元及评估作价人民币 3,402,710,000.00 元的土地使用权对耀龙公司增资。于 2014 年 7 月及 2015 年 8 月，前滩投资对耀龙公司分别减资人民币 1,455,000,000.00 元及人民币 1,206,020,000.00 元。耀龙公司的最终控制方为浦东新区国资委。于 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 11 月 30 日，耀龙公司的注册资本及实收资本为人民币 2,200,000,000.00 元。报告期内，耀龙公司的主要经营活动为对前滩 21-02 和 21-03 地块进行房地产开发经营活动。

(4) 企荣公司

企荣公司是一家由前滩投资于 2014 年 2 月 17 日出资设立的有限责任公司，注册地为中华人民共和国上海市，注册资本为人民币 1,000,000.00 元。于 2014 年，前滩投资以评估做价人民币 889,900,000.00 元的土地使用权对企荣公司增资。企荣公司的最终控制方为浦东新区国资委。于 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 11 月 30 日，企荣公司的注册资本及实收资本为人民币 890,900,000.00 元。报告期内，企荣公司的主要经营活动为对前滩 16-02 地块进行房地产开发经营活动。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 备考合并财务报表的编制基础

- (1) 按照证监会颁布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》(以下简称“格式准则第 26 号”)的要求，本公司为如附注一中所述的交易(以下简称“本次交易”)向证监会进行申报之特殊目的编制本备考合并财务报表。本次交易完成后的经扩大集团(即本集团、昌邑公司、东袁公司、耀龙公司及企荣公司)在本备考财务报表中合称“本备考主体”，即本备考合并财务报表主体。
- (2) 本公司 2021 年度的财务报表经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了普华永道中天审字(2022)第 10088 号的标准无保留审计意见。本公司截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间的财务报表未经审计或审阅。

昌邑公司 2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间的财务报表经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天职业字[2022]47313 号无保留意见。

东袁公司 2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间的财务报表经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天职业字[2022]47315 号无保留意见。

耀龙公司 2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间的财务报表经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天职业字[2022]47317 号无保留意见。

企荣公司 2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间的财务报表经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天职业字[2022]47318 号无保留意见。

本备考合并财务报表系假设附注一中所述的本次交易已经于 2021 年 1 月 1 日完成，并依据本次交易完成后的股权架构，以本公司财务报表和上述财务报表为基础，按照下述主要假设和附注三所述的主要会计政策和会计估计编制。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 备考合并财务报表的编制基础(续)

备考合并财务报表中采用的主要假设

- (i) 假设附注一中所述本次交易于 2021 年 1 月 1 日已经完成，本次交易完成后所形成的组织架构于 2021 年 1 月 1 日起已经存在，即自该日起本公司已经拥有附注一所述的昌邑公司 100%股权、东袁公司 60%股权、耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权。假设收购昌邑公司 100%股权和收购东袁公司 30%股权的对价，本公司已通过向陆家嘴集团按每股 8.79 元的价格发行股份 767,216,904 股普通股(每股面值为人民币 1 元)支付；假设收购耀龙公司 60%股权和企荣公司 100%股权对应的现金支付对价计人民币 6,575,128,360.00 元尚未支付，且已于 2021 年 1 月 1 日报于本备考财务报表的其他应付款中。

由于本公司、昌邑公司、东袁公司、耀龙公司和企荣公司在本次交易完成前后均受陆家嘴集团控制，因此对于昌邑公司、东袁公司、耀龙公司和企荣公司的购买按照同一控制下企业合并处理，即将昌邑公司、东袁公司、耀龙公司和企荣公司的资产、负债按照其原账面价值并入备考合并资产负债表，昌邑公司、东袁公司、耀龙公司和企荣公司的收入、成本和费用按原账面金额并入备考合并损益表。昌邑公司账面净资产和东袁公司账面净资产的 30%和按每股 8.79 元的价格发行的股份价值(即人民币 6,743,836,590.00 元)的差额，及耀龙公司账面净资产的 60%和企荣公司账面净资产和应支付的现金对价(即人民币 6,575,128,360.00 元)的差额调整资本公积。

- (ii) 本备考合并财务报表未考虑上述发行股份购买资产中可能产生的交易费用、流转税及其他税项的影响。
- (iii) 本备考合并财务报表已按上述假定交易完成后的架构，将本集团、昌邑公司、东袁公司、耀龙公司及企荣公司之间的关联交易及往来余额均予以抵销。
- (3) 基于编制本备考合并财务报表的特定目的，本备考合并财务报表仅列示本备考合并财务报表期间本备考主体的合并财务状况和合并经营成果，未列示备考公司财务报表及其相关附注。本公司管理层认为，相关期间的备考合并现金流量表、备考合并股东权益变动表对作为特定用途的本备考合并财务报表的使用者无重大实质意义，因此，本备考合并财务报表并未编制备考合并现金流量表和备考合并股东权益变动表，同时本备考合并财务报表仅列示与上述备考合并财务报表编制基础相关的有限备考合并附注，未具体披露与本次重组交易无直接关系的金融工具及风险管理、公允价值以及资本管理等信息。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 备考合并财务报表的编制基础(续)

- (4) 由于本次交易尚待国有资产监督管理部门、本公司股东大会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等相关监管部门的核准，如最终经批准的方案，包括本公司实际发行的股份及其作价，拟置入资产的评估值及其计税基础，以及发行费用等都可能与本备考合并财务报表中所采用的假设存在差异，相关资产、负债及所有者权益都将在发行股份购买资产完成后实际入账时作出相应调整。

固有限制

除上述所述的假设外，本备考合并财务报表未考虑其他与本次交易可能相关的事项的影响。本备考合并财务报表系根据假设附注一所述的本次交易已于 2021 年 1 月 1 日完成而形成的架构编制，其编制具有某些能够影响信息可靠性的固有限制，未必真实反映如果本次交易已于 2021 年 1 月 1 日完成的情况下本备考主体于 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 11 月 30 日的合并财务状况、2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间(“本报告期间”)的合并经营成果。

三 主要会计政策和会计估计

本备考主体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的预期信用损失的计量(附注三(8))、存货的计价方法(附注三(14))、投资性房地产的计量模式(附注三(16))、固定资产折旧、无形资产和使用权资产摊销(附注三(17)、(20)、(30))、收入的确认和计量(附注三(26))等。

本备考主体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三(36)。

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

本公司记账本位币和编制本备考合并财务报表所采用的货币均为人民币。本备考主体下属子公司、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。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计政策和会计估计(续)

(3) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

本备考主体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。本备考主体取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

本备考主体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。

(4) 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)。

子公司是指被本备考主体控制的主体。控制，是指本备考主体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，本备考主体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。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计政策和会计估计(续)

(4) 合并财务报表的编制方法(续)

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不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。

如果以本备考主体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，从本备考主体的角度对该交易予以调整。

(5) 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。

(6) 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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 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。

(8) 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。当本备考主体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

本备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 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，本备考主体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

本备考主体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：

本备考主体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。本备考主体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。本备考主体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：

本备考主体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，本备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

权益工具

本备考主体将对其没有控制、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

本备考主体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。

本备考主体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，本备考主体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，本备考主体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，本备考主体按照未来 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，本备考主体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，本备考主体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，本备考主体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。

本备考主体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。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 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，本备考主体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
组合 2	其他应收款 - 信托业保障基金
组合 3	其他应收款 - 其他
组合 4	债权投资
组合 5	买入返售金融资产
组合 6	发放贷款及垫款
组合 7	融出资金

对于划分为组合的应收账款，本备考主体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备考主体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。

本备考主体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，本备考主体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，且本备考主体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，虽然本备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 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。

本备考主体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，本备考主体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，本备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 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，是指本备考主体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，是指本备考主体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。

(10) 客户交易结算资金核算办法

本备考主体代理客户买卖证券收到的代理买卖证券款，全额存入本备考主体指定的银行账户；本备考主体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。

本备考主体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。

(11) 融资会计核算

融资业务，是指本备考主体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。

本备考主体对融出的资金，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。

本备考主体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。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 客户资产管理业务核算方法

客户资产管理业务，指本备考主体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。

本备考主体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。

本备考主体按合同规定比例计算的应由本备考主体享有的收益，确认收入。

(13) 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，本备考主体将固有财产与信托财产分开管理、分别核算。本备考主体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备考合并财务报表。

(14) 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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 存货(续)

(b) 存货的计价方法(续)

若本备考主体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”；若本备考主体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。

(15) 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；本备考主体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。合营企业为本备考主体通过单独主体达成，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。联营企业为本备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 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。

本备考主体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，本备考主体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，但本备考主体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备考主体应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本备考主体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备考主体的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本备考主体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备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 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(附注三(22))。

(16) 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备考主体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。

本备考主体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，应分别确认其他业务收入和成本。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 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备考主体、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备考主体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	32-40 年	2%至 3%	2.45%至 3.06%
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(附注三(22))。

(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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 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(附注三(22))。

(19) 借款费用

本备考主体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。

(20) 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。

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本备考主体，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。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 无形资产(续)

无形资产按照其能为本备考主体带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本备考主体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。本备考主体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(附注三(22))。

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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 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。

(22) 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。

(23) 职工薪酬

职工薪酬是本备考主体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。本备考主体提供给职工配偶、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。

(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。本备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利

本备考主体将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本备考主体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，本备考主体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

本备考主体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。本备考主体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。本备考主体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

本备考主体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，在本备考主体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备考主体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。

(24) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本备考主体将其确认为预计负债：i) 该义务是本备考主体承担的现时义务；ii) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本备考主体；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。

本备考主体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。

(26) 收入

本备考主体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：

- 客户在本备考主体履约的同时即取得并消耗本备考主体履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本备考主体履约过程中在建的商品；
- 本备考主体履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本备考主体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，本备考主体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，本备考主体已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本备考主体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，本备考主体会考虑下列迹象：



三 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 收入(续)

- 本备考主体就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本备考主体已将该商品的实物转移给客户；
- 本备考主体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，本备考主体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。

与本备考主体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

本备考主体对外提供物业管理、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，本备考主体对已完成劳务的进度进行估计，并根据履约情况确认收入。

本备考主体按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本备考主体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(附注三(8))；如果本备考主体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。本备考主体对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

(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；



三 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 收入(续)

(c) 证券业务手续费及佣金收入(续)

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；

委托资产管理业务按合同约定方式确认当期收入。

(d) 信托业务手续费及佣金收入

管理费收入包括本备考主体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。

本备考主体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。

本备考主体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。

(27) 合同成本

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本备考主体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。本备考主体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，本备考主体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。

(28) 政府补助

政府补助为本备考主体从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(28) 政府补助(续)

与资产相关的政府补助，是指本备考主体取得的、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。

本备考主体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。

(29) 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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 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，除非本备考主体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备考主体内同一纳税主体征收的所得税相关；
- (ii) 本备考主体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。

(30) 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。

本备考主体作为承租人

本备考主体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。本备考主体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。

本备考主体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。本备考主体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，本备考主体将其账面价值减记至可收回金额。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 租赁(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，本备考主体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，本备考主体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，本备考主体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，本备考主体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，本备考主体相应调整使用权资产的账面价值。

本备考主体作为出租人

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

本备考主体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。本备考主体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租金减免，本备考主体选择采用简化方法，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，本备考主体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。



备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 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) 本备考主体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。

(32) 分部信息

本备考主体以内部组织结构、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。

经营分部是指本备考主体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) 本备考主体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) 本备考主体能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 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。

(34) 一般风险准备及信托赔偿准备金

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

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



三 主要会计政策和会计估计(续)

(35) 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。

(36) 重要会计估计和判断

本备考主体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

本备考主体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，本备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(36) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(i) 预期信用损失的计量(续)

在考虑前瞻性信息时，本备考主体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。本备考主体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。截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间，本备考主体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。

(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，本备考主体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，本备考主体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，本备考主体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三(26)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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(36) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iv) 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本备考主体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。

(v) 商誉减值

本备考主体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，本备考主体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，本备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(36) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(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。本备考主体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。

(viii) 开发成本

本备考主体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。本备考主体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

本备考主体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。本备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(36) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(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，本备考主体将提高折旧率、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，本备考主体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备考主体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。本备考主体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

本备考主体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。

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 金融资产的分类

本备考主体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。

本备考主体在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，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。

本备考主体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。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(36) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断(续)

(ii) 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

本备考主体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：

本备考主体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。

本备考主体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。

(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备考主体的财务状况和经营成果。

(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

在评估本备考主体作为投资方是否对被投资方有重大影响时，本备考主体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。

本备考主体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，本备考主体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，则本备考主体会重新评估其是否对被投资方存在重大影响。



三 主要会计政策和会计估计(续)

(36) 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备考主体的财务状况和经营成果。

本备考主体在评估控制时，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。

本备考主体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备考主体的参与度；
- (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) 本备考主体对被投资方做出的承诺。

本备考主体在判断是否控制结构化主体时，还需考虑本备考主体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备考主体对结构化主体的决策权范围、其他方享有的实质性权利、本备考主体的薪酬水平、以及本备考主体因持有结构化主体的其他利益而承担可变回报的风险等。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 税项

(1) 本备考主体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，本备考主体在 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，本备考主体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。本备考主体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%。

(2) 税收优惠

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)，本备考主体减免 2022 年第二、三季度部分房产税及城镇土地使用税。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 税项(续)

(2) 税收优惠(续)

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 11 月 30 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 11 月 30 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额。

五 备考合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	338,124.69	399,020.40
银行存款	4,848,599,114.72	13,357,690,691.73
其他货币资金	79,282,390.93	1,274,821.66
	<u>4,928,219,630.34</u>	<u>13,359,364,533.79</u>

于 2022 年 11 月 30 日，本备考主体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。

于 2021 年 12 月 31 日，本备考主体所有货币资金都存放于境内，其中无使用权受限货币资金。

于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本备考主体货币资金中包括爱建证券有限责任公司客户存款，余额分别为 1,957,617,137.80 元及 1,895,788,074.09 元。

(2) 结算备付金

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
客户备付金	658,915,985.67	438,107,408.84
其中：信用备付金	<u>104,803,068.38</u>	-
自有备付金	<u>132,118,740.88</u>	<u>184,556,559.33</u>
	<u>791,034,726.55</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

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
融资融券业务融出资金	857,134,788.74	928,787,118.33
减：减值准备	(215,322.00)	(210,600.66)
	<u>856,919,466.74</u>	<u>928,576,517.67</u>

融出资金按客户类型分析：

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
个人	855,283,334.46	925,122,947.89
机构	<u>1,851,454.28</u>	<u>3,664,170.44</u>
	857,134,788.74	928,787,118.33
减：减值准备	(215,322.00)	(210,600.66)
	<u>856,919,466.74</u>	<u>928,576,517.67</u>

融出资金按账龄分析：

2022 年 11 月 30 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	329,434,301.26	38.43%	(37,920.81)	0.01%
三至六个月	173,304,906.55	20.22%	(20,796.59)	0.01%
六个月以上	354,395,580.93	41.35%	(156,604.60)	0.04%
	<u>857,134,788.74</u>	<u>100.00%</u>	<u>(215,322.00)</u>	<u>0.03%</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

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
证券	2,776,191,534.27	3,170,090,547.73
资金	95,779,641.48	79,953,369.16
	<u>2,871,971,175.75</u>	<u>3,250,043,916.89</u>

(4) 交易性金融资产

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
信托计划	3,503,436,153.88	1,124,006,902.65
理财产品	3,050,000,000.00	-
债券投资	1,252,026,003.57	1,025,715,186.49
股权投资	709,025,449.45	1,087,662,939.85
基金投资	328,468,197.81	142,994,052.78
资管计划	116,248,270.21	3,897,600.00
	<u>8,959,204,074.92</u>	<u>3,384,276,681.77</u>

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
信托计划	3,503,436,153.88	1,124,006,902.65
其中：成本	3,481,181,347.54	1,118,998,451.58
累计公允价值变动	22,254,806.34	5,008,451.07
理财产品	3,050,000,000.00	-
其中：成本	3,050,000,000.00	-
累计公允价值变动	-	-
债券投资	1,252,026,003.57	1,025,715,186.49
其中：成本	1,466,003,437.68	1,207,211,437.68
累计公允价值变动	(213,977,434.11)	(181,496,251.19)
股权投资	709,025,449.45	1,087,662,939.85
其中：成本	770,601,330.02	1,091,863,760.93
累计公允价值变动	(61,575,880.57)	(4,200,821.08)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(4) 交易性金融资产(续)

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
基金投资	328,468,197.81	142,994,052.78
其中：成本	321,435,158.21	142,918,623.72
累计公允价值变动	7,033,039.60	75,429.06
资管计划	116,248,270.21	3,897,600.00
其中：成本	131,578,388.00	23,750,000.00
累计公允价值变动	(15,330,117.79)	(19,852,400.00)
	<u>8,959,204,074.92</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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
股票	102,212,500.00	102,212,500.00
债券	<u>19,468,521.70</u>	<u>12,138,521.70</u>
	121,681,021.70	114,351,021.70
减：减值准备	<u>(6,700,317.45)</u>	-
	114,980,704.25	114,351,021.70
其中：		
到期日在一年以内部分	<u>114,980,704.25</u>	<u>114,351,021.70</u>

(6) 应收账款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	1,029,064,338.35	1,007,823,785.29
减：坏账准备	<u>(76,877,061.40)</u>	<u>(75,744,146.38)</u>
	<u>952,187,276.95</u>	<u>932,079,638.91</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	918,092,583.82	904,292,973.12
一到二年	22,037,152.12	21,950,333.20
二到三年	7,354,123.44	38,619,157.66
三年以上	81,580,478.97	42,961,321.31
	<u>1,029,064,338.35</u>	<u>1,007,823,785.29</u>

(b) 于 2022 年 11 月 30 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>241,560,846.29</u>	<u>(55,202,804.23)</u>	<u>23.47%</u>

于 2021 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>226,660,048.02</u>	<u>(59,024,804.23)</u>	<u>22.49%</u>

(c) 于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本备考主体无因应收账款的转移而终止确认的应收账款。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

本备考主体对于应收账款，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
本期计提	5,006,081.92
本期转回/收回	(3,873,166.90)
2022 年 11 月 30 日	76,877,061.40
2020 年 12 月 31 日	75,442,276.70
本年计提	7,496,041.76
本年转回/收回	(7,194,172.08)
2021 年 12 月 31 日	75,744,146.38

(ii) 于 2022 年 11 月 30 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	59.95%	(22,792,000.00)	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
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>(65,373,842.21)</u>	



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

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
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>	

(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：

2022 年 11 月 30 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	734,042,951.23	0.05%	(357,822.61)
逾期一年以内	204,381,433.77	0.54%	(1,107,285.43)
逾期一年以上	10,038,111.14	100.00%	(10,038,111.14)
	<u>948,462,496.14</u>		<u>(11,503,219.18)</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	726,957,712.90	0.06%	(422,021.75)
逾期一年以内	195,402,093.81	0.65%	(1,264,146.05)
逾期一年以上	4,862,136.37	100.00%	(4,862,136.37)
	<u>927,221,943.08</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

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款(续)

- (e) 于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 39,143,231.47 元的应收账款用于本备考主体之资产专项计划质押(附注五(56))。

于 2021 年 12 月 31 日：账面价值为 22,317,574.89 元的应收账款用于本备考主体之资产专项计划质押(附注五(56))。

(7) 预付款项

- (a) 预付款项账龄分析如下：

	2022 年 11 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	13,510,171.24	2.31%	1,710,079.88	0.25%
二到三年	-	-	199,555,220.79	29.20%
三年以上	572,134,677.69	97.69%	482,055,961.20	70.55%
	<u>585,644,848.93</u>	<u>100.00%</u>	<u>683,321,261.87</u>	<u>100.00%</u>

于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项分别为 572,134,677.69 元及 681,611,181.99 元，主要为预付动迁安置房款。

- (b) 于 2022 年 11 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>585,644,848.93</u>	<u>100.00%</u>

于 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>683,321,261.87</u>	<u>100.00%</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(8) 其他应收款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
往来款	506,948,621.49	986,175,943.25
信托业保障基金代垫款	98,395,665.47	128,955,665.47
代收代付	90,490,422.12	181,579,383.96
押金及保证金	30,432,172.96	34,364,450.95
其他	61,292,219.53	50,877,199.76
	<u>787,559,101.57</u>	<u>1,381,952,643.39</u>
减：坏账准备	(40,104,548.03)	(43,180,353.07)
	<u>747,454,553.54</u>	<u>1,338,772,290.32</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	586,622,949.19	1,149,744,803.76
一到二年	42,885,018.54	46,718,352.45
二到三年	18,917,575.64	11,640,214.13
三年以上	139,133,558.20	173,849,273.05
	<u>787,559,101.57</u>	<u>1,381,952,643.39</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(8) 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	1,355,042,967.93	(16,270,677.61)	-	-	(16,270,677.61)	26,909,675.46	(26,909,675.46)	(43,180,353.07)
本期减少的款项	(594,393,541.82)	3,075,805.04	-	-	3,075,805.04	-	-	3,075,805.04
2022 年 11 月 30 日	760,649,426.11	(13,194,872.57)	-	-	(13,194,872.57)	26,909,675.46	(26,909,675.46)	(40,104,548.03)

	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
2020 年 12 月 31 日	366,848,846.97	(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	988,194,120.96	3,866,081.90	-	-	3,866,081.90	-	-	3,866,081.90
2021 年 12 月 31 日	1,355,042,967.93	(16,270,677.61)	-	-	(16,270,677.61)	26,909,675.46	(26,909,675.46)	(43,180,353.07)

于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本备考主体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

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(8) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本备考主体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 11 月 30 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 11 月 30 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 11 月 30 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：	30,432,172.96	(4,441,434.38)	15%
信托业保障基金组合：	98,395,665.47	-	0%
往来款组合：	506,948,621.49	(836,276.00)	0%
代收代付组合：	90,490,422.12	(2,097.75)	0%
其他组合：	34,382,544.07	(7,915,064.44)	23%
	760,649,426.11	(13,194,872.57)	



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(8) 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：	34,364,450.95	(6,254,267.37)	18%
信托业保障基金组合：	128,955,665.47	-	0%
往来款组合：	986,175,943.25	(295,766.60)	0%
代收代付组合：	181,579,383.96	(74,984.59)	0%
其他组合：	23,967,524.30	(9,645,659.05)	40%
	<u>1,355,042,967.93</u>	<u>(16,270,677.61)</u>	

- (c) 截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间，本备考主体无实际核销的其他应收款。

2021 年度，本备考主体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 11 月 30 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
上海陆家嘴(集团)有限公司	往来款	506,442,415.29	一年以内	64.31%	-
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	12.49%	-
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	三年以上	3.42%	(26,909,675.46)
天城 2 号单一资金信托	代收代付	16,971,851.47	一到两年	2.15%	-
上海前滩国际商务区投资 (集团)有限公司	押金及保证金	7,924,660.31	一年以内	1.01%	-
		<u>656,644,268.00</u>		<u>83.38%</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

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(8) 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(续)：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
上海陆家嘴(集团)有限公司	往来款	974,632,623.68	一年以内	70.53%	-
天城 2 号单一资金信托	代收代付	133,307,063.65	一年以内	9.65%	-
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	9.33%	-
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	三年以上	1.95%	(26,909,675.46)
上海外滩国际商务区投资(集 团)有限公司	押金及保证金	6,761,699.56	一年以内	0.49%	-
		<u>1,270,566,727.82</u>		<u>91.95%</u>	<u>(26,909,675.46)</u>

(e) 于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本备考主体其他应收款中无政府补助应收款项。

(9) 存货

(a) 存货分类如下：

	2022 年 11 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(i)	46,337,586,253.19	(3,770,000.00)	46,333,816,253.19
开发产品(ii)	9,307,427,514.10	(2,559,581.10)	9,304,867,933.00
库存商品	31,449,166.18	-	31,449,166.18
	<u>55,676,462,933.47</u>	<u>(6,329,581.10)</u>	<u>55,670,133,352.37</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(9) 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)	42,334,808,745.67	(3,770,000.00)	42,331,038,745.67
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>52,191,416,079.86</u>	<u>(6,329,581.10)</u>	<u>52,185,086,498.76</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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
洋泾西区 E08-4 项目					
E10-02 项目 E12-1 项目	2022 年	2028 年	2,000,000.00	9,809,925,335.88	9,496,098,029.92
苏州绿岸苏地 2008-G-6 号地块(在建部分)	2017 年	2023 年	1,472,722.00	9,074,576,226.99	8,660,531,047.55
川沙 C06-03 地块	2022 年	2026 年	655,415.00	4,946,858,618.54	-
梅园社区 C000101 单元 2E8-19 地块(注 1)	尚未开工		993,852.00	4,343,908,459.59	4,048,317,447.01
前滩 54-01 地块	2020 年	2023 年	618,373.37	3,872,426,928.12	3,685,861,509.67
前滩 21-02 地块	2019 年	2024 年	539,460.44	3,701,758,282.99	3,253,334,557.84
前滩 21-03 地块	2019 年	2024 年	354,053.41	2,523,240,391.57	2,185,151,993.60
张江中区 56-01 地块	2019 年	2024 年	593,368.00	2,304,053,168.62	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	1,134,325,536.99	969,706,841.05
陆家嘴中心区	1990 年	视市场情况而定	580,000.00	1,029,548,742.97	1,029,548,742.97
张江中区 73-02、张江中区 74-01 地块	2019 年	2024 年	443,055.00	844,343,442.06	760,844,205.84
竹园 2-16-1 项目	2018 年	2023 年	102,257.00	708,879,628.76	527,346,293.76
世纪大道地块	2001 年	视市场情况而定	900,000.00	701,883,829.21	701,650,059.28
川沙 C06-01、C06-02 地块	2020 年	2024 年	160,557.30	546,787,947.66	401,307,343.21
川沙 C04-13、04-14 地块	2019 年	2023 年	177,703.00	390,629,711.55	508,049,468.81
潍坊社区 497-02 项目	2020 年	2023 年	91,385.00	274,808,341.25	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
前滩 16-02 地块(注 2)	2018 年	2022 年	252,481.82	-	2,007,440,324.80
川沙 C04-12 地块	2019 年	2022 年	315,401.00	-	1,909,251,206.56
其他				110,647,839.10	65,486,055.33
				<u>46,337,586,253.19</u>	<u>42,334,808,745.67</u>

注 1: 截至 2022 年 11 月 30 日，该地块土地产权证书相关事宜尚在办理中。

注 2: 前滩 16-02 地块本期完工，由于持有意图变更为出租且已开始租赁，转入投资性房地产，转出金额为 2,524,818,237.36 元。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(9) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发产品

	最近一期 竣工时间	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 11 月 30 日
陆家嘴滨江中心(黄浦江 E16-2)	2019 年	4,671,911,691.66	(159,229.72)	-	4,671,752,461.94
苏州绿岸苏地 2008-G-6 号地块(完工部分)	2022 年	4,294,890,352.29	-	(7,835,075.82)	4,287,055,276.47
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	-	2,811,737,250.46	(2,739,912,614.63)	71,824,635.83
天津海上花苑二期(东标段)	2020 年	577,758,270.10	(26,746,449.81)	(502,002,584.72)	49,009,235.57
红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)	2014 年	42,465,639.76	-	(9,061,843.68)	33,403,796.08
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	-	(26,297,363.22)	6,438,837.16
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	-	(13,963,830.55)	-
明城花苑(原明城酒店)		3,880,188.00	-	(3,880,188.00)	-
其他		82,738,626.67	86,846.43	-	82,825,473.10
		<u>9,825,599,795.00</u>	<u>2,784,918,417.36</u>	<u>(3,303,090,698.26)</u>	<u>9,307,427,514.10</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“本期增加”栏。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(9) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发产品(续)

	最近一期 竣工时间	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
陆家嘴滨江中心(黄浦江 E16-2)	2019 年	4,682,903,391.56	(10,991,699.90)	-	4,671,911,691.66
苏州绿岸苏地 2008-G-6 号地块(完工部分)	2021 年	176,911,326.19	4,186,039,864.91	(68,060,838.81)	4,294,890,352.29
天津海上花苑二期(东标段)	2020 年	1,156,152,365.47	3,905,937.32	(582,300,032.69)	577,758,270.10
中央公寓车位		85,611,323.72	-	(5,213,510.32)	80,397,813.40
红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)	2014 年	43,159,594.47	-	(693,954.71)	42,465,639.76
东和公寓	2020 年	293,418,208.13	-	(260,682,007.75)	32,736,200.38
天津红桥国际社区-河庭花苑西标段	2018 年	3,704,529.11	13,942,445.05	(3,683,143.61)	13,963,830.55
陆家嘴公馆(原“东银公寓”)车位	2012 年	15,008,834.21	-	(1,484,390.16)	13,524,444.05
东园三村		7,766,273.00	-	-	7,766,273.00
明城花苑(原明城酒店)		3,880,188.00	-	-	3,880,188.00
荣城花园车位	1995 年	2,559,581.10	-	-	2,559,581.10
锦城大厦	1995 年	521,626.28	-	-	521,626.28
金杨公寓	1997 年	485,257.76	-	-	485,257.76
其他		94,896,598.75	-	(12,157,972.08)	82,738,626.67
		<u>6,566,979,097.75</u>	<u>4,192,896,547.38</u>	<u>(934,275,850.13)</u>	<u>9,825,599,795.00</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

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(9) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2022 年 11 月 30 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	3,770,000.00	-	-	-	-	3,770,000.00
开发产品	<u>2,559,581.10</u>	-	-	-	-	<u>2,559,581.10</u>
	<u>6,329,581.10</u>	-	-	-	-	<u>6,329,581.10</u>

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

于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，用于本备考主体借款之抵押的开发成本的账面价值分别为 11,445,138,481.44 元及 15,716,955,909.31 元(附注五(56))。

截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间及 2021 年度，资本化计入存货的借款费用分别为 610,822,230.01 元及 826,820,427.96 元。用于确定资本化金额的资本化率分别为年利率 3.90%及 4.07%。

(10) 其他流动资产

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	659,150,993.33	954,331,355.70
债权投资(附注五(13))	450,303,700.03	1,957,263,470.33
预缴税金及附加税	159,690,688.16	109,208,084.91
发放贷款及垫款(a)	156,407,316.72	2,138,695,344.59
预缴土地增值税	102,417,904.28	96,208,760.61
关联方贷款(附注八(6)(d))	50,000,000.00	150,153,266.67
合同取得成本(b)	16,600,025.94	42,678,068.07
预缴企业所得税	7,526,962.01	28,326,380.96
其他	<u>91,721,474.64</u>	<u>94,938,043.04</u>
	<u>1,693,819,065.11</u>	<u>5,571,802,774.88</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(10) 其他流动资产(续)

(a) 发放贷款及垫款分类如下：

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
贷款	156,436,758.81	2,141,578,202.73
减：减值准备	(29,442.09)	(2,882,858.14)
	<u>156,407,316.72</u>	<u>2,138,695,344.59</u>

- (b) 截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间，合同取得成本摊销计入损益的金额为 78,179,916.70 元，其中计入销售费用的金额为 78,179,916.70。

2021 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 47,600,627.17 元，其中计入销售费用的金额为 47,600,627.17。

(11) 一年内到期的非流动资产

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的债权投资	2,113,169,597.07	-
一年内到期的发放贷款及垫款	1,299,781,197.17	-
一年内到期的关联方贷款		
(附注八(6)(e))	-	96,000,000.00
	<u>3,412,950,794.24</u>	<u>96,000,000.00</u>

(12) 发放贷款及垫款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
贷款	4,988,530,319.45	3,919,493,547.93
减：减值准备	(4,174,315.57)	(10,932,550.14)
	<u>4,984,356,003.88</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	(156,407,316.72)	(2,138,695,344.59)
列示于一年内到期的非流动		
资产的债权投资	(1,299,781,197.17)	-
	<u>3,528,167,489.99</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

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(13) 债权投资

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
信托计划	10,501,025,452.74	3,224,044,502.94
减：债权投资减值准备	(172,204,680.49)	(2,105,252.08)
	<u>10,328,820,772.25</u>	<u>3,221,939,250.86</u>
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	(2,113,169,597.07)	-
列示于其他流动资产的债权投资(附注五(10))	(450,303,700.03)	(1,957,263,470.33)
	<u>7,765,347,475.15</u>	<u>1,264,675,780.53</u>

(14) 其他非流动金融资产

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
资管计划	413,424,719.42	420,858,135.13
股权投资	388,240,297.56	850,927,328.69
信托计划	139,982,095.24	1,091,641,320.54
基金投资	116,553,720.17	67,910,257.77
存出保证金	25,144,162.44	27,445,878.64
债券投资	11,439,665.89	572,125,026.59
	<u>1,094,784,660.72</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

备考合并财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(14) 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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
信托计划	139,982,095.24	1,091,641,320.54
其中：成本	137,800,000.00	1,083,806,549.12
累计公允价值变动	2,182,095.24	7,834,771.42
股权投资	388,240,297.56	850,927,328.69
其中：成本	507,812,261.17	612,377,461.17
累计公允价值变动	(119,571,963.61)	238,549,867.52
债券投资	11,439,665.89	572,125,026.59
其中：成本	11,000,000.00	560,000,000.00
累计公允价值变动	439,665.89	12,125,026.59
资管计划	413,424,719.42	420,858,135.13
其中：成本	585,135,575.73	585,135,575.73
累计公允价值变动	(171,710,856.31)	(164,277,440.60)
基金投资	116,553,720.17	67,910,257.77
其中：成本	115,671,726.55	67,298,958.87
累计公允价值变动	881,993.62	611,298.90
	<u>1,069,640,498.28</u>	<u>3,003,462,068.72</u>

(15) 长期股权投资

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
合营企业(a)	4,180,800,202.27	4,385,429,334.64
联营企业(b)	<u>3,869,999,545.01</u>	<u>4,160,477,095.29</u>
	8,050,799,747.28	8,545,906,429.93
减：长期股权投资减值准备	<u>(49,411,291.00)</u>	<u>(49,411,291.00)</u>
	<u>8,001,388,456.28</u>	<u>8,496,495,138.93</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

2021 年 12 月 31 日	本期增减变动							2022 年 11 月 30 日	减值准备 期末余额	
	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	-	-	(64,453,375.01)	41,367,685.41	-	-	-	2,053,814,012.74	(49,411,291.00)
上海前绣实业有限 公司	1,169,088,664.61	-	-	(76,834,938.07)	-	-	-	-	1,092,253,726.54	-
上海新国际博览中 心有限公司	862,811,189.93	-	-	(99,091,584.07)	-	-	-	-	763,719,605.86	-
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 经 营 管 理 (上海)有限公司	2,602,271.74	-	-	-	-	-	-	(2,602,271.74)	-	-
	4,336,018,043.64	-	-	(208,265,299.94)	41,367,685.41	(35,129,246.10)	-	(2,602,271.74)	4,131,388,911.27	(49,411,291.00)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(15) 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>

本备考主体在合营企业中的权益相关信息见附注七(2)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2021 年 12 月 31 日	本期增减变动								2022 年 11 月 30 日	减值准备 期末余额
		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		
上海中心大厦建设 发展有限公司	2,239,505,324.87	-	-	(166,781,243.87)	-	-	-	-	-	2,072,724,081.00	-
中银消费金融有限公 司	1,163,121,343.71	-	-	65,953,687.84	-	-	-	-	-	1,229,075,031.55	-
上海浦东嘉里城房 地产有限公司	456,652,588.68	-	-	38,831,462.35	-	-	-	-	-	495,484,051.03	-
上海自贸区股权投资 基金管理有限公司	24,707,952.97	-	-	8,828,565.27	-	-	(6,403,075.08)	-	-	27,133,443.16	-
上海国和现代服务业 股权投资管理有限 公司	23,540,063.38	-	-	(3,162,309.24)	-	(20,112.30)	(1,200,000.00)	-	-	19,157,641.84	-
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	-	(6,341,972.00)	(2,287,501.83)	-	-	-	-	-	8,951,788.75	-
	<u>4,160,477,095.29</u>	<u>-</u>	<u>(182,746,175.87)</u>	<u>(100,108,187.03)</u>	<u>-</u>	<u>(20,112.30)</u>	<u>(7,603,075.08)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,869,999,545.01</u>	<u>-</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(15) 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>5,000,000.00</u>	<u>(319,732.75)</u>	<u>(104,497,629.70)</u>	<u>-</u>	<u>247,990.02</u>	<u>(73,732,444.47)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,160,477,095.29</u>	<u>-</u>

本备考主体在联营企业中的权益相关信息见附注七(2)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

于截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间，按权益法调整的净损益中 7,039,263.56 元计入金融业务收入，其他计入投资收益。

于 2021 年度，按权益法调整的净损益中 84,233,431.73 元计入金融业务收入，其他计入投资收益。

(16) 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	19,203,335,884.66	48,862,269,624.11
本期增加				
购置	53,778,860.43	-	1,484,164,091.81	1,537,942,952.24
存货转入(附注五(9))	2,524,818,237.36	-	-	2,524,818,237.36
在建投资性房地产转入	340,771,341.25	-	-	340,771,341.25
本期减少				
处置及报废	(37,919,812.59)	-	-	(37,919,812.59)
转出至房屋及建筑物	-	-	(340,771,341.25)	(340,771,341.25)
2022 年 11 月 30 日	<u>32,443,176,477.33</u>	<u>97,205,888.57</u>	<u>20,346,728,635.22</u>	<u>52,887,111,001.12</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)
本期增加				
计提	(722,832,298.94)	(1,686,165.69)	-	(724,518,464.63)
本期减少				
处置及报废	5,097,973.72	-	-	5,097,973.72
2022 年 11 月 30 日	<u>(5,449,605,901.06)</u>	<u>(72,259,504.27)</u>	<u>-</u>	<u>(5,521,865,405.33)</u>
账面价值				
2022 年 11 月 30 日	<u>26,993,570,576.27</u>	<u>24,946,384.30</u>	<u>20,346,728,635.22</u>	<u>47,365,245,595.79</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>24,829,856,275.04</u>	<u>26,632,549.99</u>	<u>19,203,335,884.66</u>	<u>44,059,824,709.69</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(16) 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	-	7,569,722,143.80	7,833,000,577.80
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>19,203,335,884.66</u>	<u>48,862,269,624.11</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>19,203,335,884.66</u>	<u>44,059,824,709.69</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(附注五(17))。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(16) 投资性房地产(续)

于 2022 年 11 月 30 日，未办妥产权证书的已完工投资性房地产如下：

	2022 年 11 月 30 日 账面价值	2021 年 12 月 31 日 账面价值	未办妥产权 证书原因
前滩国际广场	2,508,505,609.39	-	尚在办理中
天津惠灵顿国际学校	<u>205,537,942.88</u>	<u>210,698,683.46</u>	尚在办理中
	<u>2,714,043,552.27</u>	<u>210,698,683.46</u>	

截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间及 2021 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用分别为 365,744,438.23 元及 301,908,349.31 元。用于确定资本化金额的资本化率分别为为年利率 3.90%及 4.70%。

于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，账面价值分别为 21,107,796,969.33 元及 17,889,248,228.97 元的投资性房地产项目用于本备考主体借款之抵押(附注五(56))。

(17) 固定资产

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
固定资产	<u>3,793,266,325.59</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

备考财务报表附注

2021 年度截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(17) 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
本期增加						
购置	(5,923,642.18)	333,013.57	-	4,289,127.32	40,740,917.72	39,439,416.43
非同一控制下企业合并	-	265,413.31	-	578,019.38	33,250.00	876,682.69
本期减少						
处置及报废	-	(504,034.19)	-	(1,093,245.77)	(78,857.44)	(1,676,137.40)
2022 年 11 月 30 日	<u>4,394,042,798.59</u>	<u>17,782,861.41</u>	<u>13,558,575.50</u>	<u>70,868,012.04</u>	<u>61,137,069.91</u>	<u>4,557,389,317.45</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“本期增加-购置”栏。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(17) 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)
本期增加						
计提	(123,854,918.83)	(1,411,794.74)	(614,433.20)	(5,990,881.22)	(16,164,824.20)	(148,036,852.19)
非同一控制下企业合并	-	(218,187.61)	-	(508,058.81)	(29,925.00)	(756,171.42)
本期减少						
处置及报废	-	491,883.03	-	808,810.15	75,119.32	1,375,812.50
2022 年 11 月 30 日	<u>(644,003,637.01)</u>	<u>(16,673,846.28)</u>	<u>(12,511,556.37)</u>	<u>(59,586,579.13)</u>	<u>(31,347,373.07)</u>	<u>(764,122,991.86)</u>
账面价值						
2022 年 11 月 30 日	<u>3,750,039,161.58</u>	<u>1,109,015.13</u>	<u>1,047,019.13</u>	<u>11,281,432.91</u>	<u>29,789,696.84</u>	<u>3,793,266,325.59</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

备考财务报表附注

2021 年度截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(17) 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						
(附注五(9))	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						
(附注五(16))	(268,870,536.49)	-	-	-	-	(268,870,536.49)
其他转出(附注五(9))	(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

备考财务报表附注

2021 年度截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(17) 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						
(附注五(16))	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 11 月 30 日，账面价值约为 2,489,157,849.44 元(原价 2,581,207,196.61 元)的房屋及建筑物作为 1,697,046,949.92 元的一年内到期的长期借款的抵押物。

于 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的抵押物。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(18) 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
本期增加			
新增租赁合同	33,282,406.23	-	33,282,406.23
本期减少			
租赁合同结束	(2,318,971.56)	-	(2,318,971.56)
2022 年 11 月 30 日	<u>161,968,200.26</u>	<u>74,785.75</u>	<u>162,042,986.01</u>
累计折旧			
2021 年 12 月 31 日	(40,256,796.44)	(6,232.14)	(40,263,028.58)
本期增加			
计提	(42,831,515.25)	(22,851.22)	(42,854,366.47)
本期减少			
租赁合同结束	2,173,954.17	-	2,173,954.17
2022 年 11 月 30 日	<u>(80,914,357.52)</u>	<u>(29,083.36)</u>	<u>(80,943,440.88)</u>
账面价值			
2022 年 11 月 30 日	<u>81,053,842.74</u>	<u>45,702.39</u>	<u>81,099,545.13</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

备考财务报表附注

2021 年度截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(18) 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	—	—	—
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

备考财务报表附注

2021 年度截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(19) 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
本期增加				
新增	-	-	12,457,373.64	12,457,373.64
非同一控制下企业合并	-	-	277,830.19	277,830.19
本期减少				
处置	-	-	(311,147.01)	(311,147.01)
2022 年 11 月 30 日	<u>24,169,998.54</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>140,923,327.14</u>	<u>166,093,325.68</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)
本期增加				
计提	(45,831.50)	-	(17,512,189.75)	(17,558,021.25)
非同一控制下企业合并	-	-	(48,620.25)	(48,620.25)
本期减少				
处置	-	-	311,147.01	311,147.01
2022 年 11 月 30 日	<u>(24,099,148.04)</u>	<u>(1,000,000.00)</u>	<u>(104,057,841.98)</u>	<u>(129,156,990.02)</u>
账面价值				
2022 年 11 月 30 日	<u>70,850.50</u>	<u>-</u>	<u>36,865,485.16</u>	<u>36,936,335.66</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

备考财务报表附注

2021 年度截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(20) 商誉

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 11 月 30 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>
	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 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>

本备考主体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 11 月 30 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，管理层采用市净率进行评估。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(20) 商誉(续)

所使用的市净率如下：

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
爱建证券有限责任公司	1.73	1.70
陆家嘴国际信托有限公司	1.03	1.06

上述市净率为本备考主体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。

(21) 长期待摊费用

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	其他减少	2022 年 11 月 30 日
装修费	60,146,858.44	-	(1,797,325.86)	-	58,349,532.58
竹园绿地配套用房	50,850,607.64	2,421,856.04	(19,275,830.93)	-	33,996,632.75
成衣街	15,965,075.12	-	(445,932.41)	-	15,519,142.71
小陆家嘴 A 块	9,606,826.24	-	(268,143.37)	-	9,338,682.87
香格里拉酒店装修费	94,125,774.29	-	(30,452,456.43)	(63,673,317.86)	-
其他	1,083,081.98	1,336,112.37	(1,478,676.57)	-	940,517.78
	<u>231,778,223.71</u>	<u>3,757,968.41</u>	<u>(53,718,365.57)</u>	<u>(63,673,317.86)</u>	<u>118,144,508.69</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
装修费	57,730,874.04	4,735,110.92	(2,319,126.52)	-	60,146,858.44
竹园绿地配套用房	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

备考财务报表附注

2021 年度截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(22) 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 11 月 30 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	2,432,759,822.30	608,189,955.59	3,234,599,059.49	808,649,764.87
预提费用	2,010,183,619.14	502,452,117.73	1,719,605,339.49	429,852,996.46
未来可弥补亏损	1,991,828,953.99	497,957,238.50	109,603,516.98	27,400,879.25
未实现利润影响数	1,840,428,681.67	460,107,170.42	1,822,534,828.69	455,633,707.17
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	731,222,551.07	182,805,637.77	352,902,544.87	88,225,636.22
预计毛利	711,724,827.30	177,931,206.83	928,849,064.01	232,212,266.00
租金收入税会差异	147,565,262.23	36,732,358.14	284,921,363.14	71,071,383.37
资产减值准备	139,490,448.86	34,872,612.21	97,946,452.32	24,486,613.08
预提职工薪酬	64,463,460.54	16,115,865.13	31,254,322.38	7,813,580.60
合伙企业先分后税	50,660,571.72	12,665,142.93	69,110,306.81	17,277,576.70
固定资产折旧	24,736,324.72	6,184,081.18	57,595,167.07	14,398,791.77
无形资产摊销	14,894,838.91	3,723,709.73	13,172,175.66	3,293,043.92
税法上需摊销的费用	3,836,701.72	959,175.43	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	14,470,781.06	3,588,555.21	37,081,164.40	9,270,291.07
	<u>10,178,266,845.23</u>	<u>2,544,284,826.80</u>	<u>9,037,703,451.58</u>	<u>2,259,218,567.05</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回 的金额		371,450,492.77		129,270,043.06
预计于 1 年后转回的金额		<u>2,172,834,334.03</u>		<u>2,129,948,523.99</u>
		<u>2,544,284,826.80</u>		<u>2,259,218,567.05</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(22) 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 11 月 30 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	2,430,677,816.10	607,669,454.02	2,210,875,762.42	552,718,940.61
非同一控制企业合并公允价值调整	590,670,119.72	147,667,529.93	611,354,488.35	152,838,622.09
同一控制企业合并公允价值调整	143,174,434.61	35,793,608.65	143,617,218.33	35,904,304.58
固定资产折旧	10,836,789.03	2,709,197.26	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>3,175,359,159.46</u>	<u>793,839,789.86</u>	<u>3,233,708,958.13</u>	<u>808,427,239.54</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回 的金额		147,667,529.93		152,838,622.09
预计于 1 年后转回的金额		<u>646,172,259.93</u>		<u>655,588,617.45</u>
		<u>793,839,789.86</u>		<u>808,427,239.54</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(22) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本备考主体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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	611,872,594.16	672,309,599.22
可抵扣暂时性差异	87,778,689.49	89,246,680.41
	<u>699,651,283.65</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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
2022	-	114,683,092.71
2023	115,041,568.83	115,041,568.83
2024	117,232,681.31	138,265,502.43
2025	119,226,991.12	249,362,519.73
2026	64,060,674.60	54,956,915.52
2027	196,310,678.30	-
	<u>611,872,594.16</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 11 月 30 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	747,961,482.23	1,796,323,344.57	772,522,934.96	1,486,695,632.09
递延所得税负债	<u>747,961,482.23</u>	<u>45,878,307.63</u>	<u>772,522,934.96</u>	<u>35,904,304.58</u>

(23) 其他非流动资产

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
关联方贷款(附注八(6)(e))	-	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(附注五(11))	-	(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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(24) 资产减值准备

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少			2022 年 11 月 30 日
			转回	转出	核销	
坏账准备	118,924,499.45	5,027,301.42	(6,970,191.44)	-	-	116,981,609.43
其中：应收账款坏账准备(附注五(6))	75,744,146.38	5,006,081.92	(3,873,166.90)	-	-	76,877,061.40
其他应收款坏账准备(附注五(8))	43,180,353.07	21,219.50	(3,097,024.54)	-	-	40,104,548.03
发放贷款及垫款减值准备(附注五(12))	10,932,550.14	-	(6,758,234.57)	-	-	4,174,315.57
债权投资减值准备(附注五(13))	2,105,252.08	178,545,609.84	(8,446,181.43)	-	-	172,204,680.49
融出资金减值准备及其他	1,713,333.86	1,187,709.44	(310.77)	(1,147,362.97)	-	1,753,369.56
买入返售金融资产减值准备(附注五(5))	-	6,700,317.45	-	-	-	6,700,317.45
小计	133,675,635.53	191,460,938.15	(22,174,918.21)	(1,147,362.97)	-	301,814,292.50
商誉减值准备(附注五(20))	647,698,134.65	-	-	-	-	647,698,134.65
长期股权投资减值准备(附注五(15))	49,411,291.00	-	-	-	-	49,411,291.00
存货跌价准备(附注五(9))	6,329,581.10	-	-	-	-	6,329,581.10
小计	703,439,006.75	-	-	-	-	703,439,006.75
	837,114,642.28	191,460,938.15	(22,174,918.21)	(1,147,362.97)	-	1,005,253,299.25



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(24) 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(附注五(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(附注五(8))	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(附注五(12))	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(附注五(13))	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(附注五(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(附注五(20))	647,698,134.65	-	-	-	-	647,698,134.65
长期股权投资减值准备(附注五(15))	49,411,291.00	-	-	-	-	49,411,291.00
存货跌价准备(附注五(9))	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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(25) 短期借款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
信用借款(a)	12,528,198,356.43	11,078,849,011.17
质押借款(b)	2,022,622,222.22	-
收益凭证(c)	141,294,904.10	150,970,456.14
同业借款(d)	100,613,300.00	280,769,091.66
关联方借款	-	200,235,277.82
	<u>14,792,728,782.75</u>	<u>11,710,823,836.79</u>

- (a) 于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，银行短期信用借款的年利率分别为 2.750%-3.700%及 3.700%-3.915%。
- (b) 于 2022 年 11 月 30 日，银行质押借款的年利率为 3.15%-3.20%(附注五(56))。
- (c) 于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，收益凭证系向兴业银行股份有限公司借入，票面利率分别为 3.20%-3.80%及 3.70%-4.30%。
- (d) 于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本备考主体同业借款系向中国信托保障基金有限责任公司借入，年利率分别为 4.60%及 5.88%。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(26) 代理买卖证券款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
普通经纪业务		
个人	2,164,126,571.26	2,076,306,741.02
机构	227,495,471.00	160,960,549.55
信用业务		
个人	95,412,830.05	78,653,249.92
机构	271,883.23	1,146,436.64
	<u>2,487,306,755.54</u>	<u>2,317,066,977.13</u>

(27) 应付账款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付账款	<u>5,804,725,269.53</u>	<u>4,636,445,899.57</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 11 月 30 日自及 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款分别为 1,621,650,110.56 元及 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备考主体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。

(28) 预收款项

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
预收款项	<u>673,137,445.61</u>	<u>634,452,643.22</u>

于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，预收款项主要为预收租赁款。

(29) 合同负债

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
预收房地产销售款	5,527,625,708.26	3,640,920,912.39
预收信托报酬收入	131,576,783.13	204,456,029.45
其他	164,468,896.51	159,218,873.29
	<u>5,823,671,387.90</u>	<u>4,004,595,815.13</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(29) 合同负债(续)

包括在 2021 年 12 月 31 日账面价值中的 3,937,875,872.79 元合同负债已于截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间转入营业收入。

包括在 2020 年 12 月 31 日账面价值中的 2,020,209,684.61 元合同负债已于 2021 年度转入营业收入。

(30) 应付职工薪酬

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	163,850,297.20	199,725,384.23
应付设定提存计划(b)	20,109,607.04	9,244,821.67
	<u>183,959,904.24</u>	<u>208,970,205.90</u>

(a) 短期薪酬

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 11 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	180,080,190.41	693,652,209.42	(732,852,627.07)	140,879,772.76
职工福利费	1,445,263.88	28,165,519.85	(28,187,734.13)	1,423,049.60
社会保险费	4,388,868.49	70,803,820.91	(69,049,819.78)	6,142,869.62
其中：医疗保险费	3,958,130.20	68,740,987.75	(67,006,159.29)	5,692,958.66
工伤保险费	392,909.05	1,622,316.93	(1,609,237.11)	405,988.87
生育保险费	37,829.24	440,516.23	(434,423.38)	43,922.09
住房公积金	10,373,103.35	76,876,969.98	(77,889,281.06)	9,360,792.27
工会经费和职工教育经费	3,395,774.83	11,872,549.83	(9,452,817.11)	5,815,507.55
其他短期薪酬	42,183.27	186,122.13	-	228,305.40
	<u>199,725,384.23</u>	<u>881,557,192.12</u>	<u>(917,432,279.15)</u>	<u>163,850,297.20</u>

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	570,809,368.90	712,684,505.87	(1,103,413,684.36)	180,080,190.41
职工福利费	777,024.00	39,609,382.75	(38,941,142.87)	1,445,263.88
社会保险费	3,838,109.01	76,908,244.98	(76,357,485.50)	4,388,868.49
其中：医疗保险费	3,239,316.07	73,185,340.98	(72,466,526.85)	3,958,130.20
工伤保险费	381,117.72	2,582,813.12	(2,571,021.79)	392,909.05
生育保险费	217,675.22	1,140,090.88	(1,319,936.86)	37,829.24
住房公积金	9,927,754.25	84,993,857.67	(84,548,508.57)	10,373,103.35
工会经费和职工教育经费	5,090,829.35	12,830,866.77	(14,525,921.29)	3,395,774.83
其他短期薪酬	5,450.54	1,564,817.86	(1,528,085.13)	42,183.27
	<u>590,448,536.05</u>	<u>928,591,675.90</u>	<u>(1,319,314,827.72)</u>	<u>199,725,384.23</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(30) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 11 月 30 日
基本养老保险费	8,790,344.74	142,030,021.30	(131,210,457.08)	19,609,908.96
失业保险费	454,476.93	3,350,630.10	(3,305,408.95)	499,698.08
	<u>9,244,821.67</u>	<u>145,380,651.40</u>	<u>(134,515,866.03)</u>	<u>20,109,607.04</u>
	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
基本养老保险费	5,402,300.64	141,555,406.46	(138,167,362.36)	8,790,344.74
失业保险费	385,168.74	22,262,226.33	(22,192,918.14)	454,476.93
	<u>5,787,469.38</u>	<u>163,817,632.79</u>	<u>(160,360,280.50)</u>	<u>9,244,821.67</u>

(31) 应交税费

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应交土地增值税	1,715,293,504.46	2,506,701,838.38
应交企业所得税	327,372,178.44	674,468,920.04
应交增值税	86,097,398.08	106,096,011.22
应交房产税	44,640,334.08	98,563,337.58
应交城市维护建设税	3,282,168.16	8,836,305.88
应交教育费附加	2,032,418.21	5,466,722.96
应交印花税	1,940,861.75	5,007,617.30
应交个人所得税	1,653,276.67	29,059,533.47
应交土地使用税	1,025,796.43	1,888,765.49
应交河道管理费	302.13	302.13
其他	1,239,383.46	1,913,670.64
	<u>2,184,577,621.87</u>	<u>3,438,003,025.09</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(32) 其他应付款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付关联方款项(a)(附注八		
(6)(i))	13,493,017,439.36	16,842,927,775.68
预提土地开发支出及税金(b)	3,646,674,799.01	3,646,674,799.01
信托业保障基金往来款	2,184,770,743.76	-
押金及保证金	1,426,046,779.97	1,522,493,026.78
租购房意向金	4,410,271.85	17,622,455.30
应付股利	334,612.41	6,984,905.37
其他	489,177,348.02	1,295,931,961.14
	<u>21,244,431,994.38</u>	<u>23,332,634,923.28</u>

- (a) 于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，应付关联方款项含附注二所述尚未支付的本次交易对价人民币 6,575,128,360.00 元。

于 2022 年 11 月 30 日，应付关联方款项包括昌邑公司应付上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司(以下简称“荣成公司”)人民币 2,111,014,569.74 元。荣成公司为陆家嘴集团的全资子公司。昌邑公司和荣成公司分别开发宗地号为梅园街道 258 街坊 8/1 丘和 8/2 丘的地块。于 2022 年 10 月 28 日，荣成公司与昌邑公司签署《资产转让合同》，昌邑公司购买荣成公司的资产和负债，并形成应付款项。鉴于该收购构成同一控制下的业务合并，在编制本备考财务报表时，该交易视同已于 2021 年 1 月 1 日完成，并体现在本备考财务报表中。该购买款已于 2022 年 12 月支付。

- (b) 于 2022 年 11 月 30 日及 2021 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。

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，本备考主体土地批租项目自 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。本备考主体已经按照《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。

但鉴于本备考主体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备考主体计提的土地增值税清算准备金不一致。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(33) 一年内到期的非流动负债

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券 (附注五(36))	5,514,000,000.00	3,506,000,000.00
一年内到期的长期借款 (附注五(35))	5,106,099,927.07	9,302,673,435.30
一年内到期的租赁负债 (附注五(37))	44,957,947.97	37,352,868.54
	<u>10,665,057,875.04</u>	<u>12,846,026,303.84</u>

(34) 其他流动负债

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付结构化主体其他份额持有人 份额	2,094,076,544.03	2,337,721,645.86
待转销项税额	523,133,320.70	306,104,379.69
超短期融资债券(a)	-	2,039,236,666.69
其他	490,334,914.87	431,502,913.82
	<u>3,107,544,779.60</u>	<u>5,114,565,606.06</u>

(a) 于2021年12月31日，超短期融资债券余额包括：

- i) 本公司发行的 2021 年度超短期融资券第二期，(简称：21 陆金开 SCP002，代码：012101796)，期限 270 日，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 2.98%，计人民币 20 亿元。

于 2022 年 11 月 30 日，超短期融资债券已全部偿付。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(35) 长期借款

	2022 年 11 月 30 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	9,766,355,024.36	7,737,881,554.32
保证借款	-	1,110,000,000.00
信用借款	4,856,892,176.31	5,903,182,114.16
	<u>17,098,336,435.57</u>	<u>20,093,066,038.76</u>
减：一年内到期的长期借款 (附注五(33))		
质押借款	(32,000,000.00)	(4,563,626,485.38)
抵押借款	(1,699,207,750.76)	(1,699,046,949.92)
保证借款	-	(300,000,000.00)
信用借款	(3,374,892,176.31)	(2,740,000,000.00)
	<u>(5,106,099,927.07)</u>	<u>(9,302,673,435.30)</u>
	<u>11,992,236,508.50</u>	<u>10,790,392,603.46</u>

于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，长期借款及一年内到期的长期借款的年利率分别为 3.15%-4.21%及 3.50%-4.41%。

(36) 应付债券

	2022 年 11 月 30 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：一年内到期的应付债券 (附注五(33))	<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>



备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(36) 应付债券(续)

(a) 于 2022 年 11 月 30 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 11 月 30 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 11 月 30 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 11 月 30 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.50 亿元；
- 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 11 月 30 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.20 亿元；



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(36) 应付债券(续)

于 2021 年 12 月 31 日，资产支持专项计划余额包括：

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

(b) 于 2022 年 11 月 30 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；



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(36) 应付债券(续)

(b) 于 2022 年 11 月 30 日，中期票据余额包括(续)：

- 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；
- 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。

于 2021 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；



备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(36) 应付债券(续)

(b) 于 2021 年 12 月 31 日，中期票据余额包括(续)：

- 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。

(c) 于 2022 年 11 月 30 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%；



备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(36) 应付债券(续)

(c) 于 2022 年 11 月 30 日，公司债券余额包括(续):

- 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%；
- 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。



备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(36) 应付债券(续)

(c) 于 2021 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，本公司回购并转售本债券 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%；
- 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；
- 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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(37) 租赁负债

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
租赁负债	78,671,891.13	85,883,264.76
减：一年内到期的非流动负债		
(附注五(33))	(44,957,947.97)	(37,352,868.54)
	<u>33,713,943.16</u>	<u>48,530,396.22</u>

(a) 于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本备考主体未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括：

(i) 于 2022 年 11 月 30 日，本备考主体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)。

(ii) 于 2022 年 11 月 30 日，本备考主体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为 8,962,374.65 元(2021 年 12 月 31 日：370,807.14 元)，均为一年内支付。

(38) 长期应付款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
吸养老费	211,086,367.54	223,826,367.54
其他	8,040,334.20	7,667,881.20
	<u>219,126,701.74</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。

(39) 预计负债

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 11 月 30 日
资管业务预计赔偿款	-	29,780,000.00	-	29,780,000.00



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(40) 递延收益

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 11 月 30 日
与资产相关的 政府补助	<u>24,457,946.87</u>	<u>-</u>	<u>(784,226.52)</u>	<u>23,673,720.35</u>
	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
与资产相关的 政府补助	<u>24,986,060.58</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>(1,528,113.71)</u>	<u>24,457,946.87</u>

(41) 长期应付职工薪酬

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 11 月 30 日
职工奖福基金	<u>58,399,743.60</u>	<u>-</u>	<u>(407,865.83)</u>	<u>57,991,877.77</u>
	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
职工奖福基金	<u>59,942,530.26</u>	<u>-</u>	<u>(1,542,786.66)</u>	<u>58,399,743.60</u>

长期职工福利主要为本备考主体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。

(42) 其他非流动负债

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付信托受益人款项	3,121,831,275.67	1,302,800,000.00
其他	<u>369,373.00</u>	<u>416,157.34</u>
	<u>3,122,200,648.67</u>	<u>1,303,216,157.34</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(43) 营业收入和营业成本

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
非金融业务收入	9,463,085,008.95	10,896,843,075.43
金融业务收入	<u>1,493,180,494.14</u>	<u>2,940,391,464.83</u>
	<u>10,956,265,503.09</u>	<u>13,837,234,540.26</u>

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
非金融业务成本	5,890,797,007.72	3,614,338,439.93
金融业务业务及管理费	<u>473,631,272.88</u>	<u>516,065,903.91</u>
	<u>6,364,428,280.60</u>	<u>4,130,404,343.84</u>

非金融业务营业收入及成本列示如下：

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	
	营业收入	营业成本
房地产销售	4,344,952,870.70	3,257,116,450.98
房地产租赁(i)	2,807,926,402.30	855,786,965.83
物业管理	1,661,571,312.34	1,402,227,148.87
酒店业	255,021,598.07	301,098,593.83
投资性房地产处置	77,917,515.02	32,821,838.87
其他	<u>315,695,310.52</u>	<u>41,746,009.34</u>
	<u>9,463,085,008.95</u>	<u>5,890,797,007.72</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(43) 营业收入和营业成本(续)

非金融业务营业收入及成本列示如下(续):

	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	1,865,513,533.91	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	401,865,349.59	73,453,285.66
	<u>10,896,843,075.43</u>	<u>3,614,338,439.93</u>

- (i) 于 2022 年度，本备考主体免除承租人当年度租金 460,720,115.02 元，本备考主体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：

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
手续费及佣金净收入	794,235,299.48	1,874,674,706.75
利息净收入	610,243,943.49	525,777,307.56
金融业务投资收益	281,629,571.03	424,787,218.97
汇兑损益	1,922,885.48	(368,958.73)
金融业务公允价值变动收益	(194,851,205.34)	115,521,190.28
	<u>1,493,180,494.14</u>	<u>2,940,391,464.83</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(43) 营业收入和营业成本(续)

金融业务及管理费列示如下：

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
工资社保等	320,149,149.66	343,425,825.01
资产折旧/摊销	40,321,649.21	43,630,988.71
办公费用	27,606,751.63	30,702,361.48
房屋费用	20,555,006.61	26,494,662.65
业务招待费	7,520,687.54	16,261,004.14
中介机构费用	4,203,178.89	16,758,582.59
差旅费	1,915,905.16	5,708,893.51
广告宣传费	1,624,417.36	4,592,197.74
车辆使用费	1,462,203.08	2,701,315.18
投资者保护基金	674,767.66	8,393,479.66
修理费	610,443.23	792,651.55
税费	-	23,537.11
其他	46,987,112.85	16,580,404.58
	<u>473,631,272.88</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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(43) 营业收入和营业成本(续)

(a) 本备考主体截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间营业收入分解如下：

	截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间		
	非金融业务收入	金融业务收入	合计
在某一时点确认	4,632,335,940.38	2,748,774.79	4,635,084,715.17
在某一时段内确认	2,022,822,666.27	791,486,524.69	2,814,309,190.96
房地产租金收入	2,807,926,402.30	-	2,807,926,402.30
金融业务利息净收入	-	610,243,943.49	610,243,943.49
金融业务投资收益	-	281,629,571.03	281,629,571.03
金融业务公允价值变动损益	-	(194,851,205.34)	(194,851,205.34)
金融业务汇兑损益	-	1,922,885.48	1,922,885.48
	<u>9,463,085,008.95</u>	<u>1,493,180,494.14</u>	<u>10,956,265,503.09</u>

本备考主体 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	2,221,146,433.88	1,874,674,706.75	4,095,821,140.63
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	-	424,787,218.97	424,787,218.97
金融业务利息净收入	-	525,777,307.56	525,777,307.56
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>10,896,843,075.43</u>	<u>2,940,391,464.83</u>	<u>13,837,234,540.26</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(44) 税金及附加

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
土地增值税	315,127,981.82	1,633,014,414.75
房产税	230,984,826.44	236,574,918.03
城市维护建设税	27,663,965.23	42,362,511.60
教育费附加	20,772,996.61	30,302,466.01
印花税	11,274,990.31	17,397,019.02
土地使用税	7,193,649.19	9,450,085.90
河道维护费	-	395,192.01
其他	3,325,775.24	3,972,611.33
	<u>616,344,184.84</u>	<u>1,973,469,218.65</u>

(45) 财务费用

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
借款利息支出	2,309,038,291.27	2,147,668,367.45
加：租赁负债利息支出	1,764,114.17	3,327,182.27
减：资本化利息	<u>(976,566,668.24)</u>	<u>(1,032,965,934.37)</u>
利息费用	1,334,235,737.20	1,118,029,615.35
减：利息收入	<u>(31,890,589.97)</u>	<u>(24,023,748.72)</u>
汇兑损益	(5,046,369.60)	(3,719,204.85)
其他	15,322,665.10	3,093,347.65
	<u>1,312,621,442.73</u>	<u>1,093,380,009.43</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(46) 费用按性质分类

本备考主体非金融业务成本、金融业务成本及管理费、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：

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
房产销售成本	3,257,116,450.98	918,098,628.88
物业管理成本(不含折旧摊销等)	1,040,766,698.66	1,272,846,173.69
职工薪酬	1,019,389,777.22	1,081,672,105.27
折旧费和摊销费用	932,750,136.95	890,559,599.74
酒店管理成本(不含折旧摊销等)	160,663,677.78	35,876,067.21
中介代理费	132,459,959.25	135,032,802.42
媒介广告费	16,811,766.46	40,330,277.81
其他	338,015,045.38	319,014,527.92
	<u>6,897,973,512.68</u>	<u>4,693,430,182.94</u>

(47) 信用减值损失/(转回)

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
债权投资减值损失/(转回)	170,099,428.41	(1,063,019.34)
买入返售金融资产减值损失/(转回)	6,700,317.45	(14,436,052.66)
应收账款坏账损失	1,132,915.02	301,869.68
融出资金减值损失	4,721.34	3,274.92
其他应收款坏账损失转回	(3,075,805.04)	(3,651,081.90)
发放贷款及垫款减值(转回)/损失	(6,758,234.57)	8,950,533.24
其他	1,182,677.33	(36,818.79)
	<u>169,286,019.94</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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(48) 其他收益

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度	与资产相关/ 与收益相关
金融业扶持基金等	66,251,451.00	63,272,911.62	与收益相关
政府扶持资金	13,190,293.91	43,876,034.04	与收益相关
增值税进项加计抵减	8,625,531.56	13,039,715.41	与收益相关
个人所得税手续费返还	1,782,113.32	3,056,545.53	与收益相关
稳岗补贴	613,444.07	144,201.07	与收益相关
其他与资产相关的政府 补助	-	1,528,113.71	与资产相关
其他与收益相关的政府 补助	1,144,617.91	248,913.47	与收益相关
	<u>91,607,451.77</u>	<u>125,166,434.85</u>	

(49) 投资收益

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	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	70,570,796.50	-
关联方贷款利息收入	21,683,760.07	11,327,866.42
理财产品和结构性存款的收益	8,274,120.44	55,705,205.53
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	(168,552.19)	-
权益法核算的长期股权投资收益	<u>(315,412,750.53)</u>	<u>(137,301,734.16)</u>
	<u>74,301,988.68</u>	<u>(68,723,130.81)</u>

于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本备考主体的投资收益汇回无重大限制。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(50) 公允价值变动损益

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	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>(246,426,515.73)</u>	<u>(395,158.80)</u>

(51) 资产处置收益

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
固定资产处置利得	<u>41,944.24</u>	<u>154,870.53</u>

截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间及 2021 年度，资产处置收益均计入非经常性损益。

(52) 营业外收入

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
违约金收入	47,362,013.75	42,736,442.79
赔偿金收入	-	491,894,638.13
和解金收入	-	72,265,474.53
其他	<u>3,911,370.30</u>	<u>4,773,318.55</u>
	<u>51,273,384.05</u>	<u>611,669,874.00</u>

截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间及 2021 年度，营业外收入均计入非经常性损益。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(53) 营业外支出

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
赔偿支出	29,785,860.00	10,625,970.00
罚款支出	5,462,553.05	238,371.68
扶贫支出	300,000.00	402,888.84
非流动资产报废损失	-	35,750.20
其他	737,195.36	338,396.66
	<u>36,285,608.41</u>	<u>11,641,377.38</u>

截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间及 2021 年度，营业外支出均计入非经常性损益。

(54) 所得税费用

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
按税法及相关规定计算的当期		
所得税	842,042,771.99	1,618,977,863.09
递延所得税	(299,653,709.43)	136,220,239.20
	<u>542,389,062.56</u>	<u>1,755,198,102.29</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(54) 所得税费用(续)

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：

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
利润总额	1,894,552,987.50	6,743,117,936.48
按适用税率计算的所得税	473,638,246.88	1,685,779,484.12
子公司适用不同税率的影响	(5,796,414.16)	(2,284,269.20)
对以前期间当期所得税的调整	(46,826,629.36)	10,405,484.18
归属于合营、联营企业的损益	75,115,827.85	13,266,857.80
非应纳税收入	(16,935,514.44)	5,945,437.90
不得扣除的成本、费用和损失	1,982,985.57	5,227,120.91
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	55,177,424.37	16,398,892.12
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	52,178,279.19	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	(46,145,143.34)	(16,945,431.19)
所得税费用	542,389,062.56	1,755,198,102.29



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(55) 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本备考主体发行在外普通股的加权平均数计算：

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	996,915,298.07	4,288,614,649.72
本公司发行在外普通股的加权平均数		
(注)	4,801,414,344.00	4,801,414,344.00
基本每股收益	0.2076	0.8932
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.2076	0.8932
— 终止经营基本每股收益：	-	-

注：于 2021 年 1 月 1 日，本公司股本数为 4,034,197,440 股。如附注二所述，本备考财务报表假设于 2021 年 1 月 1 日本公司已通过向陆家嘴集团按每股 8.79 元的价格发行股份 767,216,904 股普通股作为收购昌邑公司 100% 的股权和收购东袁公司 30% 的股权的对价，在完成上述股票发行后，于 2021 年 1 月 1 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 11 月 30 日，本备考主体的股本数为 4,801,414,344 股。本公司发行在外普通股的加权平均数按照上述备考主体的股本数计算。

(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备考主体发行在外普通股的加权平均数计算。于截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间及 2021 年度，本备考主体不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考合并财务报表项目附注(续)

(56) 所有权或使用权受到限制的资产

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
货币资金(附注五(1))	78,397,887.44	-
投资性房地产(附注五(16))	21,107,796,969.33	17,889,248,228.97
存货(附注五(9))	11,445,138,481.44	15,716,955,909.31
子公司股权	8,651,461,148.82	15,989,521,396.93
固定资产(附注五(17))	2,489,157,849.44	2,569,787,841.27
应收账款(附注五(6))	39,143,231.47	22,317,574.89
	<u>43,811,095,567.94</u>	<u>52,187,830,951.37</u>

- (i) 于 2022 年 11 月 30 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 2,778,375,884.90 元及；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 1,706,713,350.00 元。

于 2021 年 12 月 31 日，本公司以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司 100%之股权质押取得借款 3,617,002,370.28 元及；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 1,725,000,000.00 元。

- (ii) 于 2022 年 11 月 30 日，本备考主体以账面价值合计为 32,265,899,878.01 的开发成本、固定资产及投资性房地产抵押，合计取得借款 9,766,355,024.36 元。

于 2021 年 12 月 31 日，本备考主体以账面价值合计为 34,634,596,934.87 的开发成本、固定资产及投资性房地产抵押，合计取得借款 7,737,881,554.32 元。

- (iii) 于 2022 年 11 月 30 日，本公司以账面价值合计为 2,776,193,422.20 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 39,143,231.47 的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 129.1 亿元。

于 2021 年 12 月 31 日，本公司以账面价值合计为 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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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	2,478,919.54
合并成本合计	2,478,919.54
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	(2,478,919.54)
商誉	-



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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>	

本备考主体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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并范围的变更(续)

(3) 同一控制下的企业合并

- (a) 如附注二的编制基础所述编制本备考合并财务报表时，假设本次交易已经于 2021 年 1 月 1 日完成，昌邑公司、东袤公司、耀龙公司和企荣公司纳入本备考合并财务报表合并范围，相关资产及负债以其在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

被合并方	持有比例	合并成本- 支付的现金	合并成本- 拟发行的股本	2021 年 1 月 1 日 的流动资产	2021 年 1 月 1 日 的流动负债	2021 年 1 月 1 日 的非流动负债	2021 年 1 月 1 日 的归属于母公司 股东权益	2021 年 1 月 1 日 的少数股东权益
上海陆家嘴昌邑房地产开 发有限公司	100%	-	212,514,846.00	4,588,276,918.56	3,282,504,837.67	1,110,000,000.00	195,772,080.89	-
上海东袤置业有限公司(注)	60%	-	554,702,058.00	-	-	-	-	-
上海耀龙投资有限公司	60%	4,589,947,260.00	-	5,080,254,075.73	2,792,203,665.21	23,631,708.93	1,358,651,220.95	905,767,480.64
上海企荣投资有限公司	100%	1,985,181,100.00	-	1,702,601,634.57	333,512,496.39	442,272,595.66	926,816,542.52	-

注：东袤公司于 2021 年度收到股东实缴资本并开始运营，于 2021 年 1 月 1 日，账面无资产、负债或所有者权益



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	
				直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司					
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	上海	房地产	55%	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	上海	房地产	40%	33%
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	上海	上海	房地产	70%	-
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产	-	77.50%
天津陆津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100%	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-
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%



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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
通过设立或投资等方式取得的子公司					
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%
上海商聘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%	-
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%
上海东泰置业有限公司(附注二)	上海	上海	房地产	60%	-
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司 (附注二)	上海	上海	房地产	100%	-
上海企荣投资有限公司(附注二)	上海	上海	房地产	100%	-
上海耀龙投资有限公司(附注二)	上海	上海	房地产	60%	-



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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
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%

- (i) 于 2022 年 11 月 30 日，本备考主体已将上海陆家嘴金融发展有限公司之 42.8%以及上海申万置业有限公司之 100%股权质押，用于取得借款，详见附注五(56)；

于 2021 年 12 月 31 日，本备考主体已将上海陆家嘴金融发展有限公司以及上海申万置业有限公司之 100%股权质押，用于取得借款。

- (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：对于本备考主体作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，本备考主体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	截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间归属于少数股东的损益	截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间向少数股东分派的股利	2022 年 11 月 30 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%	213,286,912.43	81,000,000.00	3,936,461,437.49
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	(15,595,749.31)	-	2,273,350,079.61
爱建证券有限责任公司	48.86%	(41,810,002.20)	-	779,166,464.84
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	229,924,831.94	-	3,513,039,708.69
上海东翌置业有限公司	40.00%	83,574,111.66	-	3,797,972,249.70
上海佳章置业有限公司	30.00%	(64,500.29)	-	1,518,136,424.07
上海东袁置业有限公司	40.00%	3,262,887.76	-	6,402,658,796.28
上海耀龙投资有限公司	40.00%	(119,220.15)	-	914,970,778.39

- (i) 截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间向少数股东宣告分派的股利，均已于当期支付。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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)

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
上海东裘置业有限公司	40.00%	(604,091.48)	-	6,399,395,908.52
上海耀龙投资有限公司	40.00%	(130,165.67)	-	915,089,998.54

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间		
	营业收入	净利润	综合收益总额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	851,330,535.19	473,970,916.50	473,970,916.50
上海前滩实业发展有限公司	387,330,800.17	(38,989,373.28)	(38,989,373.28)
爱建证券有限责任公司	138,116,565.01	(85,564,018.91)	(85,564,018.91)
陆家嘴国际信托有限公司	1,556,886,928.55	809,765,555.89	809,765,555.89
上海东翌置业有限公司	-	208,935,279.16	208,935,279.16
上海佳章置业有限公司	5,085.46	(215,000.98)	(215,000.98)
上海东裘置业有限公司	-	8,157,219.41	8,157,219.41
上海耀龙投资有限公司	121,573.84	(298,050.37)	(298,050.37)
	2021 年度		
	营业收入	净利润	综合收益总额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	1,135,601,661.10	622,758,249.84	622,758,249.84
上海前滩实业发展有限公司	234,042,909.18	(102,816,143.21)	(102,816,143.21)
爱建证券有限责任公司	340,711,567.64	60,637,814.91	60,637,814.91
陆家嘴国际信托有限公司	2,370,128,251.18	1,587,811,398.35	1,587,811,398.35
上海东翌置业有限公司	-	(62,593,116.25)	(62,593,116.25)
上海佳章置业有限公司	10,801.58	763,899.52	763,899.52
上海东裘置业有限公司	-	(1,510,228.69)	(1,510,228.69)
上海耀龙投资有限公司	184,502.27	(325,414.17)	(325,414.17)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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 11 月 30 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	4,810,452,423.15	5,264,241,256.43	10,074,693,679.58	1,278,933,938.71	48,067,657.56	1,327,001,596.27
上海前滩实业发展有限公司	1,569,983,005.33	7,247,306,746.79	8,817,289,752.12	3,103,614,104.25	30,300,448.86	3,133,914,553.11
爱建证券有限责任公司	4,193,189,444.72	172,557,976.77	4,365,747,421.49	2,667,766,947.52	96,366,932.24	2,764,133,879.76
陆家嘴国际信托有限公司	5,057,217,208.32	15,518,330,889.41	20,575,548,097.73	2,963,665,875.98	5,239,410,190.02	8,203,076,066.00
上海东翌置业有限公司	2,250,473,530.02	7,500,000,000.00	9,750,473,530.02	5,542,905.74	250,000,000.00	255,542,905.74
上海佳章置业有限公司	9,221,268,726.16	2,013,185,409.33	11,234,454,135.49	6,173,999,388.62	-	6,173,999,388.62
上海东袤置业有限公司	10,316,828,412.89	5,698,343,917.53	16,015,172,330.42	8,525,339.70	-	8,525,339.70
上海耀龙投资有限公司	6,279,638,428.28	-	6,279,638,428.28	2,091,076,307.11	1,995,662,010.90	4,086,738,318.01



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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):

	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
上海东翌置业有限公司	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
上海东袤置业有限公司	10,448,634,539.63	5,552,971,970.08	16,001,606,509.71	3,116,738.40	-	3,116,738.40
上海耀龙投资有限公司	5,509,180,169.22	-	5,509,180,169.22	1,817,067,008.97	1,498,914,999.61	3,315,982,008.58



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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%
上海臻锦颐养院有限公司	上海	上海	500 万元	20%	-

本备考主体对上述股权投资均采用权益法核算。

- (i) 本备考主体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，因此本备考主体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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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 11 月 30 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	378,930,511.81	202,248,718.39	19,625,013,618.96	308,317,162.37	288,488,443.28	16,363,789,327.83
其中：现金和现金等价物	124,181,915.07	194,058,968.34	578,165,144.96	140,143,329.97	279,815,795.45	406,678,613.35
非流动资产	4,563,087,639.90	1,605,298,343.67	-	4,752,123,888.55	1,713,334,416.24	-
资产合计	4,942,018,151.71	1,807,547,062.06	19,625,013,618.96	5,060,441,050.92	2,001,822,859.52	16,363,789,327.83
流动负债	621,991,467.73	280,107,850.34	16,835,276,559.20	993,752,309.73	276,200,479.75	13,527,880,887.65
非流动负债	3,285,267,430.53	-	-	2,878,759,611.61	-	-
负债合计	3,907,258,898.26	280,107,850.34	16,835,276,559.20	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	1,034,759,253.45	1,527,439,211.72	2,789,737,059.76	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)	517,129,626.73	763,719,605.86	1,394,868,530.49	593,964,564.78	862,811,189.89	1,417,954,220.09
调整事项						
—可辨认净资产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	1,092,253,726.56	763,719,605.86	2,053,814,012.74	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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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)

	截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间			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	423,638,468.30	4,247,165.53	4,112,362,148.77	169,393,882.19	651,917,897.90	4,187,324,286.96
财务费用	156,823,361.48	(334,541.25)	-	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)	(153,669,876.13)	(198,183,168.14)	(128,906,750.02)	(232,677,246.11)	154,062,400.32	118,915,454.44
其他综合收益	-	-	82,735,370.81	-	-	1,683,534.46
综合收益/(亏损)总额	(153,669,876.13)	(198,183,168.14)	(46,171,379.21)	(232,677,246.11)	154,062,400.32	120,598,987.90
本备考主体本期间/年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	118,000,000.00	-

(i) 本备考主体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。本备考主体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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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 11 月 30 日			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
流动资产	596,445,045.92	484,171,070.71	62,244,538,847.61	407,686,981.67	319,223,666.16	52,559,523,317.49
其中：现金和现金等价物	389,847,785.03	437,649,438.84	632,189,269.29	210,367,482.48	269,703,380.47	509,911,174.66
非流动资产	15,042,013,510.83	2,320,844,574.18	1,689,254,651.18	15,426,375,269.22	2,403,952,693.52	1,766,957,798.50
资产合计	15,638,458,556.75	2,805,015,644.89	63,933,793,498.79	15,834,062,250.89	2,723,176,359.68	54,326,481,115.99
流动负债	1,174,930,827.73	327,595,389.81	55,581,157,622.90	1,169,547,073.95	439,913,416.36	46,464,572,084.13
非流动负债	8,187,548,261.74	-	-	8,017,910,723.27	-	-
负债合计	9,362,479,089.47	327,595,389.81	55,581,157,622.90	9,187,457,797.22	439,913,416.36	46,464,572,084.13
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	6,275,979,467.28	2,477,420,255.08	8,352,635,875.89	6,646,604,453.67	2,283,262,943.32	7,861,909,031.86
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,824,190,760.27	495,484,051.03	1,122,594,261.72	2,990,972,004.15	456,652,588.66	1,056,640,573.88
一调整事项	(751,466,679.27)	-	106,480,769.83	(751,466,679.27)	-	106,480,769.83
对联营企业投资的账面价值	2,072,724,081.00	495,484,051.03	1,229,075,031.55	2,239,505,324.88	456,652,588.66	1,163,121,343.71



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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)

	截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间			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
营业收入	594,159,628.69	607,111,936.69	6,073,192,471.72	772,797,923.98	807,052,445.30	5,346,254,340.94
财务费用/(收入)	288,307,462.73	(3,657,748.93)	24,631.01	333,805,232.21	3,512,857.54	25,567.58
所得税费用	197.03	64,583,673.49	160,555,171.43	11,720.54	92,813,028.60	297,620,154.34
净利润/(亏损)	(372,021,413.71)	194,157,311.76	481,664,435.47	(399,497,653.55)	288,273,373.29	844,385,240.89
少数股东损益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润/(亏损)	(372,021,413.71)	194,157,311.76	481,664,435.47	(399,497,653.55)	288,273,373.29	844,385,240.89
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	(372,021,413.71)	194,157,311.76	481,664,435.47	(399,497,653.55)	288,273,373.29	844,385,240.89
归属于少数所有者的综合收益总额	-	-	-	-	-	-
归属于母公司的综合收益/(亏损)总额	(372,021,413.71)	194,157,311.76	481,664,435.47	(399,497,653.55)	288,273,373.29	844,385,240.89
本备考主体本期间收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-	-	(51,771,607.96)

(i) 本备考主体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。本备考主体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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 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

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	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	72,716,381.43	301,197,838.02
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)(i)	(38,112,093.35)	(128,004,382.39)
其他综合收益(i)	-	-
综合(亏损)总额	(38,112,093.35)	(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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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浦东新区国资委。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 11 月 30 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

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	235,731.00 万元	10,000.00 万元	-	245,731.00 万元

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2022 年 11 月 30 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	63.38%	63.38%	63.38%	63.38%

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注七。

(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七。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

与本备考主体的关系

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
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	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
上海鸿准置业有限公司	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
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

除附注一所述之重组交易相关的关联交易外，其他关联交易如下：

(a) 向关联方提供劳务

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	150,156,513.98	144,087,287.36
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	132,576,296.59	75,253,930.11
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	21,519,808.77	72,801,510.90
上海新国际博览中心有限公司	17,308,508.02	84,654,535.35
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	11,374,674.08	12,593,554.29
上海江高投资有限公司	11,112,101.06	17,917,833.96
上海耀体实业发展有限公司	10,007,893.41	12,771,393.40
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	9,256,808.74	7,301,712.97
上海前绣实业有限公司	8,827,566.97	5,429,290.07
上海前耀投资有限公司	8,516,776.43	7,509,793.41
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	8,003,833.65	17,080,638.60
上海阳熠投资管理有限公司	7,071,804.18	6,843,509.65
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
上海东馨实业有限公司	5,551,544.66	2,038,358.74
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
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	4,751,715.34	17,996,943.90
上海阳锐投资有限公司	4,446,200.35	4,583,213.92
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	2,124,440.57	-
上海鸿淮置业有限公司	1,298,366.98	-
上海东荟实业有限公司	926,378.88	337,180.90
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	922,395.14	347,121.00
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	247,265.56	522,859.46
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	143,729.49	14,747.48
上海富都物业管理有限公司	5,112.91	-
上海富都世界发展有限公司	-	1,886,792.45
上海陆家嘴临港城市投资有限公司	-	1,346,060.38
上海浦东美术馆经营管理有限公司	-	1,260,186.83
上海臻锦颐养院有限公司	-	374,618.80
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
	<u>442,245,845.70</u>	<u>530,437,416.82</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	50,817,369.94	68,534,442.88
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	10,882,803.79	1,742,579.43
上海富都物业管理有限公司	3,432,935.19	4,529,930.60
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	3,256,249.10	1,259,165.00
上海前绣实业有限公司	1,490,138.36	909,923.38
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	1,243,097.79	710,591.03
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	689,875.16	409,142.95
上海陆家嘴(集团)有限公司	195,113.95	272,293.77
上海前辰酒店管理有限公司	184,554.10	-
上海浦东美术馆经营管理有限公司	180,184.07	83,716.81
上海新国际博览中心有限公司	3,982.36	8,622,775.50
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	2,500.00	1,000.00
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	-	28,201,299.88
上海前滩新能源发展有限公司	-	23,283,624.15
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	-	16,425,660.64
上海富都世界发展有限公司	-	1,261,998.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	1,119,907.39
	<u>72,378,803.81</u>	<u>157,368,051.41</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 租赁

本备考主体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	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋建筑物	39,196,746.24	48,863,036.75
上海臻锦颐养院有限公司	房屋建筑物	9,523,809.52	4,761,904.76
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	房屋建筑物	7,454,992.63	3,722,168.09
上海前绣实业有限公司	房屋建筑物	4,235,474.92	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	2,178,859.80	989,215.28
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	房屋建筑物	1,018,280.24	1,204,785.45
		<u>63,608,163.35</u>	<u>59,948,818.19</u>

本备考主体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	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海耀雪置业有限公司	房屋建筑物	13,259,540.54	-
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	-
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	65,938,690.62
		<u>21,977,537.06</u>	<u>65,938,690.62</u>

本备考主体作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,527,768.04	2,253,376.93
上海耀雪置业有限公司	556,027.58	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	120,187.86	-
	<u>2,203,983.48</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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 支付关联方租金

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	13,386,279.05	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>13,386,279.05</u>	<u>12,038,946.60</u>

(e) 向关联方收取借款利息

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	10,830,383.47	2,429,209.41
上海前绣实业有限公司	9,131,426.92	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>21,683,760.07</u>	<u>11,327,866.42</u>

(f) 支付关联方借款利息

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	131,546,900.03	267,785,067.10
上海富都世界发展有限公司	7,122,499.88	7,767,055.60
上海富都物业管理有限公司	29,548.04	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>138,698,947.95</u>	<u>275,606,043.11</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 自关联方取得借款

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	4,774,171,355.13	9,201,726,594.49
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
	<u>4,974,171,355.13</u>	<u>9,401,726,594.49</u>

(h) 向关联方偿还借款

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	4,465,852,548.88	14,625,033,845.50
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
	<u>4,665,852,548.88</u>	<u>14,825,033,845.50</u>

(i) 向关联方提供借款

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海前绣实业有限公司	90,000,000.00	120,000,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	10,123,271.27	12,992,561,509.71
	<u>100,123,271.27</u>	<u>13,112,561,509.71</u>

(j) 收回关联方借款

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	471,375,481.80	12,040,025,000.00
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>757,375,481.80</u>	<u>12,070,025,000.00</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 向关联方取得往来款

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	6,000,000,000.00

于 2022 年 1 月，本公司已归还控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司的无息往来款 60 亿元。

(l) 资产转让

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
上海陆家嘴至茂投资有限公司	246,975,000.41	-

(m) 关联方担保

于 2022 年 11 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，本备考主体控股股东陆家嘴集团无向本备考主体提供之担保。

(n) 关键管理人员薪酬

截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间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 20 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 14 人。本期间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 887.47 万元。

于 2021 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 20 人。本期间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 1,318.65 万元。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收账款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团) 有限公司	89,851,830.67	62,979,429.65
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	38,439,162.82	25,833,496.47
上海江高投资有限公司	15,218,719.88	8,055,587.00
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
上海鸿需置业有限公司	9,810,552.16	7,960,968.00
上海阳熠投资管理有限公司	5,369,834.94	97,819.44
上海前耀投资有限公司	3,154,400.00	8,197,751.00
上海耀体实业发展有限公司	2,733,682.00	7,973,398.00
上海前康投资有限公司	2,699,125.00	6,507,208.00
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
上海前安投资有限公司	2,495,284.00	5,379,202.00
上海文腾投资有限公司	2,358,217.00	7,037,043.00
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	1,082,016.00	3,625,451.00
上海阳锐投资有限公司	1,074,692.00	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	606,509.00	37,758,880.00
上海东馨实业有限公司	463,488.98	-
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	136,838.23	4,801,919.11
上海东荟实业有限公司	81,792.17	-
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	17,067.13	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	9,574.37	9,574.37
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
	<u>190,422,514.35</u>	<u>206,967,404.08</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(b) 其他应收款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	506,442,415.29	974,632,623.68
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	7,924,660.31	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>547,662,497.88</u>	<u>1,015,428,060.56</u>

(c) 预付账款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	343,217,160.00	343,217,160.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	4,052,186.68	1,776,093.34
上海陆家嘴(集团)有限公司	56,331.01	22,747.97
	<u>347,325,677.69</u>	<u>345,016,001.31</u>

(d) 其他流动资产-关联方贷款

	2022 年 11 月 30 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 11 月 30 日，关联方贷款包括本公司之子公司上海前滩实业发展有限公司向其合营企业上海前绣实业有限公司发放的关联方贷款计 50,000,000.00 元，贷款期限为 1 年，贷款利率为 5.2250%。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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(续)

于 2021 年 12 月 31 日，关联方贷款包括本公司之子公司上海前滩实业发展有限公司向其合营企业上海前绣实业有限公司发放的关联方贷款计 150,000,000.00 元，贷款期限为 1 年，贷款利率为 5.2250%，本公司对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的应收关联方贷款利息 153,266.67 元

(e) 一年内到期的其他非流动资产-关联方贷款

	2022 年 11 月 30 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本备考主体 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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	6,547,500.00	-
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	5,139,547.87	6,599,553.32
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	26,493.80	-
上海浦东美术馆经营管理有限公司	-	94,600.00
	<u>11,713,541.67</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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	4,960,890.27	1,609,099.81
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	666,543.38	-
上海新国际博览中心有限公司	406,860.00	-
上海阳熠投资管理有限公司	341,736.60	341,736.60
上海阳锐投资有限公司	312,030.91	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	167,708.20	83,854.10
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	149,128.33	103,006.16
上海耀雪置业有限公司	146,695.71	-
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	65,207.53	-
	<u>7,216,800.93</u>	<u>2,137,696.67</u>

(h) 预收账款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	11,600,352.74	12,743,911.29
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	1,508,329.55	754,164.77
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	430,599.59	200,429.24
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	93,669.70	11,016.06
上海前绣实业有限公司	60,493.55	748,714.77
	<u>13,693,445.13</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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	9,955,064,988.04	15,615,056,034.66
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	2,111,014,569.74	-
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,207,708,977.98	1,207,984,396.38
上海富都世界发展有限公司	201,623,813.17	-
上海富都物业管理有限公司	6,106,356.47	1,423,964.83
上海臻锦颐养院有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	2,439,601.41	2,439,601.41
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	1,955,582.47	654,263.37
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	712,317.68	317,230.86
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	82,583.00	-
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	28,238.53	-
上海浦东美术馆经营管理有限公司	2,560.00	-
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>13,493,017,439.36</u>	<u>16,842,927,775.68</u>

(j) 一年内到期的非流动负债-租赁负债

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	30,205,989.06	19,613,312.62
上海耀雪置业有限公司	4,523,975.06	-
	<u>34,729,964.12</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

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	8,651,974.89	25,657,351.91
上海耀雪置业有限公司	7,892,510.50	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	3,080,977.98	-
	<u>19,625,463.37</u>	<u>25,657,351.91</u>

(l) 短期借款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海富都世界发展有限公司	-	200,235,277.82
	<u>-</u>	<u>200,235,277.82</u>

(m) 其他流动负债

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>777,045.15</u>	<u>123,383.68</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(n) 长期借款

	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>104,112,176.31</u>	<u>106,182,114.16</u>

于 2022 年 11 月 30 日，长期借款包括本公司之子公司上海东翌置业有限公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的委托借款计 100,000,000.00 元，借款期限为 2 年，借款利率 3.8000%，本公司之子公司上海佳章置业有限公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的委托借款计 4,112,176.31 元，借款期限为 2 年，借款利率 3.7000%。

于 2021 年 12 月 31 日，长期借款包括本公司之子公司上海东翌置业有限公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的委托借款计 100,000,000.00 元，借款期限为 2 年，借款利率 3.8000%，本公司之子公司上海佳章置业有限公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的委托借款计 6,182,114.16 元，借款期限为 2 年，借款利率 3.8500%。

九 或有事项

- (i) 于2022年11月30日及2021年12月31日，本备考主体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分别为1,718,576,442.56元及855,105,939.32元。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本备考主体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，本备考主体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，本备考主体认为相关的信用风险很低。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 或有事项(续)

- (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11月30日,共有“16富贵01”的12名机构投资人以富贵鸟为第一被申请人,爱建证券为第二被申请人,先后向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请,要求裁决爱建证券对其未获兑付的本息、违约金及律师费等合计人民币859,271,364.19元承担连带赔偿责任。

截至本备考合并财务报表报出日,该案尚未有仲裁结果或判决结果。本备考主体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。

- (iii) 于2022年4月,本公司获悉本备考主体之子公司苏州绿岸房地产开发有限公司(“苏州绿岸”)的部分地块存在污染。苏州绿岸为本备考主体通过市场化竞买方式向江苏苏钢集团有限公司(“苏钢集团”)收购,名下共有17幅地块。根据土地污染状况初步调查报告,其中7幅地块存在不同程度污染,不符合该等地块原对应的规划用地标准,该等污染可能与相关地块原为钢铁、焦化生产区域有关。于2022年11月30日,该等7幅污染地块对应的存货账面价值为人民币44.9亿元。

截至2022年11月30日及本备考合并财务报表报出日,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,本备考主体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。本备考主体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。根据截至本备考合并财务报表报出日的情况,本备考主体认为苏州绿岸的存货不符合计提存货跌价准备的条件,未计提存货跌价准备。

十 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为本备考主体于资产负债表日,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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
资本承诺	6,148,754,455.62	6,240,249,417.77



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表附注

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 资产负债表日后事项

- (i) 于 2023 年 3 月 15 日及 16 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。

十二 资产负债表日后经营租赁收款额

本备考主体作为出租人，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 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	3,465,444,188.25	3,375,192,618.75
一到二年	2,710,996,849.30	2,569,120,961.17
二到三年	1,866,617,749.39	1,726,095,817.99
三到四年	1,061,349,057.78	943,730,156.82
四到五年	728,656,797.65	612,812,315.68
五年以上	1,112,762,793.60	1,017,055,390.36
	<u>10,945,827,435.97</u>	<u>10,244,007,260.77</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表补充资料

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(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

	截至 2022 年 11 月 30 日止 十一个月期间	2021 年度
非流动资产处置损益(a)	36,829,519.85	45,480,343.03
计入当期损益的政府补助(附注五(48))	91,607,451.77	125,166,434.85
关联方资金占用利息收入(附注五(49))	21,683,760.07	11,780,935.03
除同本备考主体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)	51,191,729.10	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)	70,402,244.31	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出(d)	14,987,775.64	600,028,496.62
	<u>286,702,480.74</u>	<u>837,766,256.26</u>
所得税影响额	(80,000,319.91)	(209,084,044.48)
少数股东权益影响额(税后)	(25,472,550.19)	(21,964,989.00)
	<u>181,229,610.64</u>	<u>606,717,222.78</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) 该项目主要为本备考主体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 41,944.24 元。
- (b) 该项目主要为本备考主体其他非流动金融资产处置收益 42,928,098.66 元及持有结构性存款的投资收益 8,274,120.44 元。
- (c) 该项目主要为本备考主体长期股权投资收益处置收益 70,570,796.50 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 168,552.19 元。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

备考财务报表补充资料

2021 年度及截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月期间

(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) 该项目主要为本备考主体计入营业外收入的赔偿金、和解金及违约金收入等共计 51,273,384.05 元，以及计入营业外支出的罚款及赔偿支出等共计 36,285,608.41 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	
	截至 2022 年 11 月 30 日 止十一个月 期间	2021 年度	截至 2022 年 11 月 30 日 止十一个月 期间	2021 年度	截至 2022 年 11 月 30 日 止十一个月 期间	2021 年度
归属于公司普通股股东的净利润	4.29%	24.22%	0.2076	0.8932	0.2076	0.8932
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	3.51%	20.79%	0.1699	0.7668	0.1699	0.7668

