

公司代码：600663
900932

公司简称：陆家嘴
陆家 B 股

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年年度报告

董事长致辞

2021 年是中国共产党建党一百周年，也是“十四五”的开局之年。一年来，陆家嘴股份积极应对外部风险挑战，抢抓浦东建设“引领区”的机遇，牢牢把握“稳中求进”总基调，以高质量发展为第一要务，践行“一切为了客户”的价值观，做精区域开发，做强金融服务，圆满完成了年度工作目标，呈上了一份满意的答卷。

面对严峻的行业形势和复杂的宏观经济环境，公司坚定发展信心，一方面持续深耕区域开发，围绕浦东“战略招商、精准招商”目标，当好“东道主”、“店小二”，营造更为优越的招商营商安商环境，打造楼宇经济效益新高地；另一方面着力增强金融服务竞争力，通过战略资源倾斜，促进金融与区域开发业务的深度融合，同时，强化风险管控，实现金融服务有质量、有效益的发展与提升。2021 年，公司实现营业收入 138.72 亿元，实现归母净利润 43.11 亿元，较 2020 年度增长 7.45%。

2022 年，是浦东新区打造社会主义现代化建设引领区的第一个完整年。新的一年，公司将继续秉承“高水平规划、高品质建设、高质量运营”理念，继续深耕浦东，不断提升招商、运营及管理水平，持续发掘金融板块价值与盈利能力，在努力成为浦东打造“引领区”开路先锋的新征程上，为公司持续稳健发展开辟新天地。

办公物业

【办公物业是陆家嘴的核心资产，其优越的地理位置以及卓越的建筑品质是这部分资产稳定增值的关键】

办公物业主要包括甲级写字楼、高品质研发楼。

目前长期在营甲级写字楼共 23 幢，总建筑面积约 191 万平方米，主要位于上海陆家嘴核心地段、前滩国际商务区以及天津红桥区，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业服务。截至 2021 年末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 85%，平均租金 8.09 元/平方米/天。天津成熟甲级写字楼的平均出租率约为 81%，平均租金 3.45 元/平方米/天。

主要在营甲级写字楼	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代
星展银行大厦	46,942	68,139	100%	2009
钻石大厦	40,008	48,438	55%	2009
陆家嘴商务广场	67,495	98,532	77.50%	2000
陆家嘴金融信息楼	5,039	9,080	100%	2010
陆家嘴基金大厦	32,550	42,325	55%	2011
陆家嘴投资大厦	33,841	43,490	55%	2011
陆家嘴世纪金融广场	324,031	435,603	100%	2014
上海纽约大学大厦	48,736	57,663	55%	2014
世纪大都会	125,105	194,589	55%	2015
天津陆家嘴金融广场	189,471	268,553	100%	2017
陆家嘴金融广场	47,833	136,848	100%	2017
陆家嘴富汇大厦	43,085	62,779	100%	2017
陆家嘴金控广场	63,824	86,501	55%	2018
前滩东方广场 I 期	39,045	74,624	60%	2019
陆家嘴滨江中心	81,790	94,532	100%	2019
前滩中心 25-2 地块超高层办公楼	162,017	189,447	60%	2020
合计	1,350,812	1,911,143	-	-
权益总面积	-	1,570,492	-	-

主要在营高品质研发楼	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代
软件园 1 号楼	14,317	14,317	100%	1994
软件园 2 号楼	23,783	23,783	100%	1994
软件园 4 号楼	8,148	10,194	100%	1996
软件园 5 号楼	1,393	1,393	100%	1996
软件园 7 号楼	12,232	17,810	55%	2007
软件园 8 号楼	29,545	32,664	100%	2007
软件园 9 号楼	40,758	47,864	100%	2008
软件园 10 号楼	24,290	28,124	100%	2009
陆家嘴金融服务广场 (软件园 11 号楼)	70,620	89,325	100%	2012
软件园 12 号楼	10,905	11,595	100%	2012
陆家嘴金融服务广场二期 (软件园 13 号楼)	24,739	28,107	100%	2017
软件园 E 楼	3,210	9,810	55%	2010
陆家嘴 981 大楼	12,120	12,120	100%	2010
合计	276,060	327,106	-	-
权益总面积	-	314,677	-	-

主要在建项目	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	拟/竣工年代
张江中区 74-01 地块 (办公部分)	27,605	42,281	60%	2023
前滩 54-01 地块 (办公部分)	16,312	23,883	70%	2023
川沙 C04-13/14 地块 (办公部分)	30,132	52,302	100%	2023
川沙 C06-01/02 地块 (办公部分)	53,730	94,352	100%	2024
张江中区 57-01 地块超高层办公楼	174,578	240,488	60%	2024
张江中区 56-01 地块 (办公部分)	69,547	113,479	60%	2024
竹园 2-16-1 地块	43,113	59,538	55%	2023
潍坊社区 497-02 地块 (办公部分)	31,543	46,878	55%	2024
苏州 8 号地块 (办公部分)	33,194	53,366	95%	2022
合计	479,754	726,567	-	-
权益总面积		510,347	-	-

商业物业

陆家嘴的商业物业目前主要包括上海陆家嘴 L+MALL、天津陆家嘴 L+MALL、陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、陆家嘴金融城配套商业设施等，其定位和设计各有特色，均位于所属商圈的核心地段。

截至 2021 年末，商业物业总建筑面积约 46 万平方米，其中：上海陆家嘴 L+MALL 年末出租率 95%，平均租金 10.47 元/平方米/天；天津陆家嘴 L+MALL 年末出租率 89%，平均租金 2.80 元/平方米/天；陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、陆悦坊年末出租率分别为 93%、100%和 74%，平均租金分别为 9.98 元/平方米/天、9.11 元/平方米/天和 6.34 元/平方米/天。

主要在营商业物业	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	竣工年代
陆家嘴 96 广场	29,002	66,195	55%	2008
陆家嘴 1885	7,177	14,268	100%	2008
陆家嘴金融城配套商业设施	10,139	10,139	100%	2012
上海陆家嘴 L+MALL	120,249	187,526	100%	2017
天津陆家嘴 L+MALL	100,394	151,652	100%	2017
陆悦坊	10,335	14,996	100%	2019
合计	277,296	444,776	-	-
权益总面积	-	414,988	-	-

主要在建项目	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	拟/竣工年代
张江中区 73-02 地块	43,227	79,970	60%	2023
张江中区 74-01 地块 (商业部分)	39,725	60,843	60%	2023
张江中区 75-02 地块 (商业部分)	5,081	9,067	60%	2023
川沙 C04-13/14 地块 (商业部分)	30,255	52,515	100%	2023
川沙 C06-01/02 地块 (商业部分)	9,482	16,650	100%	2024
张江中区 57-01 地块 (商业部分)	19,630	27,041	60%	2024
张江中区 56-01 地块 (商业部分)	7,530	12,287	60%	2024
潍坊社区 497-02 地块 (商业部分)	6,234	9,265	55%	2024

苏州 9 号地块配套商业	22,866	34,534	95%	2021
苏州 8 号地块（商业部分）	21,184	34,057	95%	2022
合计	205,213	336,230	-	-
权益总面积		252,947	-	-

酒店物业

公司拥有四家酒店——上海前滩香格里拉酒店、东怡大酒店、陆家嘴明城酒店和天津陆家嘴万怡酒店。东怡大酒店配备 209 间房间，2021 年 GOP 率为 29.31%，平均出租率为 55.71%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2021 年 GOP 率为 31.23%，平均出租率 98.19%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2021 年 GOP 率为 16.48%，平均出租率为 65.29%。上海前滩香格里拉酒店于 2021 年 10 月实现开业，配备 585 间房间。

在营酒店	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	竣工年代
东怡大酒店	18,406	29,185	100%	2009
天津陆家嘴万怡酒店	46,462	71,524	100%	2017
陆家嘴明城酒店	17,884	19,635	100%	2018
前滩香格里拉酒店	60,450	74,578	60%	2021
合计	143,202	194,922	-	-
权益总面积		165,091	-	-

主要在建项目	地上建筑面 积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	拟/竣工年代
张江中区 56-01 地块	61,204	99,866	60%	2024
合计	61,204	99,866	-	-
权益总面积		59,920		

会展物业

公司通过全资子公司——上海陆家嘴展览发展有限公司与德国展览集团国际有限公司合资成立的上海新国际博览中心有限公司投资建设了上海新国际博览中心。上海新国际博览中心共拥有 17 个室内展厅，室内展览面积达 20 万平方米，室外展览面积达 10 万平方米。

2021 年，是上海新国际博览中心运营 20 周年，尽管市场竞争日趋激烈，全球经济动荡，上海新国际博览中心仍坚持引进品牌化、专业化、国际化展会资源的经营战略不动摇。展览业务行业分布主要包括食品饮料和酒店用品、电子信息、机械设备、家具家居、建材卫浴、农林化工等，以轻工行业为主。展馆销售面积、出租率、市场占有率、客户满意度、营业额和利润率等经营指标均处于行业领先地位。

2021 年，新冠疫情对展会正常举办的影响持续。全年，上海新国际博览中心共承接了 70 场不同规模的展览会，实现合同销售面积 393.87 万平方米，较 2020 年同比上升 1.59%；实现销售收入 6.52 亿元，场馆总利用率 37.15%，均与 2020 年基本持平。

在营项目	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益 比例	竣工年代
上海新国际博览中心	386,774	386,774	50%	2011
合计	386,774	386,774	-	-
权益总面积	-	193,387	-	-

住宅物业

2021 年度，公司各类出售型住宅物业实现销售收入 57.60 亿元，主要来自于东和公寓、锦绣观澜二期、天津海上花苑二期等。在售项目的整体去化率约为 65%。

主要销售项目	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	备案价格区间 (元 /M ²)	竣工年代
东和公寓	82,083	92,408	-	2009
锦绣观澜二期 (川沙 C04-12 地块)	17,198	24,717	58,880-68,800	2022
天津海上花苑二期	103,929	141,854	41,808-48,370	2020
苏州锦绣澜山锦园 (苏州 14 号地块)	101,571	140,389	23,041-26,457	2021
苏州峰誉庭二期 (苏州 15 号地块)	27,296	37,628	17,869-22,823	2019
合计	332,077	436,996	-	-

在建项目	地上建筑面积	总建筑面积	拟竣工年代
	(M ²)	(M ²)	
张江中区 75-02 地块租赁住宅项目	66,960	119,483	2023
前滩 54-01 地块 (住宅及租赁部分)	64,392	94,276	2023
锦绣观澜 (川沙 C04-12 地块住宅及租赁部分)	68,617	98,617	2022
潍坊社区 497-02 地块 (住宅部分)	4,337	6,446	2024
苏州锦绣澜山锦园 (苏州 14 号地块)	101,571	140,389	2021
苏州 12 号地块	226,736	312,948	2023
合计	532,613	772,159	-

土地储备

区域	土地面积 (M ²)
上海地区	226,298
小陆家嘴区域内	45,183
世纪大道两侧	175,815
竹园商贸区	5,300
苏州地区	362,167
合计	588,465

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人徐而进（代行董事长职责）、主管会计工作负责人周卉及会计机构负责人（会计主管人员）丁瑜声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司按 2021 年度净利润的 10% 分别提取法定盈余公积和任意盈余公积后，以 2021 年末总股本 4,034,197,440 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利人民币 5.35 元（含税），共计分配现金红利人民币 2,158,295,630.40 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告期内涉及对未来的计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质性承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告期内详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”下“公司关于公司未来发展的讨论与分析”中的相应内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	12
第二节	公司简介和主要财务指标.....	13
第三节	管理层讨论与分析.....	17
第四节	公司治理.....	47
第五节	环境与社会责任.....	63
第六节	重要事项.....	65
第七节	股份变动及股东情况.....	78
第八节	优先股相关情况.....	83
第九节	债券相关情况.....	83
第十节	财务报告.....	93

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本。
	报告期内在公司指定信息披露媒体上公开披露过的所有文件正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期、本年度	指	2021年1月1日至2021年12月31日
陆家嘴、陆家嘴股份、本公司、公司、上市公司	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
陆家嘴集团、控股股东	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
联合公司	指	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司
陆金发	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
陆家嘴国泰人寿	指	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
苏州绿岸	指	苏州绿岸房地产开发有限公司
前滩实业	指	上海前滩实业发展有限公司
前绣实业	指	上海前绣实业有限公司
佳二公司	指	上海佳二实业投资有限公司
华宝信托	指	华宝信托有限责任公司
东翌置业	指	上海东翌置业有限公司
东裘置业	指	上海东裘置业有限公司
新辰投资	指	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司
新辰临壹	指	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司
陆家嘴物业	指	上海陆家嘴物业管理有限公司
佳章置业	指	上海佳章置业有限公司
申万置业	指	上海申万置业有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
海通证券	指	海通证券股份有限公司
锦天城律师	指	上海市锦天城律师事务所
普华永道会计师	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
土地批租	指	土地使用权转让
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
公司的中文简称	陆家嘴
公司的外文名称	Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	LJZ
公司的法定代表人	徐而进（代行）

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王辉	闵诗沁
联系地址	中国上海浦东东育路227弄6号前滩世贸中心（二期）D栋21楼	中国上海浦东东育路227弄6号前滩世贸中心（二期）D栋21楼
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
传真	86-21-33848818	86-21-33848818
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	中国(上海)自由贸易试验区浦东大道981号
公司注册地址的历史变更情况	-
公司办公地址	中国上海浦东东育路227弄6号前滩世贸中心（二期）D栋18-21楼
公司办公地址的邮政编码	200126
公司网址	www.ljz.com.cn
电子信箱	invest@ljz.com.cn

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、香港文汇报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	中国上海浦东东育路227弄6号前滩世贸中心（二期）D栋21楼

五、 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	陆家嘴	600663
B股	上海证券交易所	陆家B股	900932

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼
	签字会计师姓名	陈玲、曹志斌

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年 同期增减 (%)	2019年
营业收入	13,872,042,791.75	14,474,727,209.98	-4.16	14,772,938,775.58
归属于上市公司股东的 净利润	4,310,873,801.84	4,011,930,172.77	7.45	3,677,355,264.27
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 的净利润	3,705,589,524.75	3,835,742,555.84	-3.39	3,439,188,741.63
经营活动产生的现金 流量净额	3,714,767,531.66	-702,444,458.31	-	517,368,526.94
	2021年末	2020年末	本期末比上 年同期末增 减 (%)	2019年末
归属于上市公司股东的 净资产	22,573,247,321.04	20,264,490,290.24	11.39	18,119,232,085.30
总资产	120,895,887,034.73	101,354,354,265.44	19.28	91,440,175,340.91

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减 (%)	2019年
基本每股收益 (元 / 股)	1.0686	0.9945	7.45	0.9115
稀释每股收益 (元 / 股)	1.0686	0.9945	7.45	0.9115
扣除非经常性损益后的基本每 股收益 (元 / 股)	0.9185	0.9508	-3.40	0.8525
加权平均净资产收益率 (%)	20.45	21.24	减少0.79个百分点	21.66
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率 (%)	17.58	20.31	减少2.73个百分点	20.26

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2021 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,948,380,656.47	2,828,298,700.66	2,136,283,096.08	5,959,080,338.54
归属于上市公司股东的净利润	884,479,580.50	1,172,090,132.76	534,164,177.28	1,720,139,911.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	868,860,064.36	795,561,819.52	523,461,779.31	1,517,705,861.56
经营活动产生的现金流量净额	1,384,909,324.00	539,423,525.04	45,918,546.14	1,744,516,136.48

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	附注（如适用）	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	45,480,343.03	该项目主要为公司本期处置投资性房地产产生收益 45,325,472.50 元以及处置其他非流动资产产生收益 154,870.53 元	35,540,258.50	13,692,217.32
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	125,166,434.85	该项目主要为公司收到的金融业扶持基金人民币 63,272,911.62 元、政府扶持基金 43,876,034.04 元、进项税加计抵扣减免税款 13,039,715.41 元及稳岗补贴等其他 4,977,773.78 元	137,979,354.43	85,611,458.58
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	55,310,046.73	该项目主要为公司持有交易性金融资产取得的投资收益 55,705,205.53 元以及交易性权益工具的公允价值变动损失 395,158.80 元。	16,165,364.86	228,794,535.74
对外委托贷款取得的损益	8,898,657.01	该项目主要为公司从新辰投资及前绣实业收到的股东贷款利息收入 8,898,657.01 元	7,817,783.05	16,605,314.11

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	600,028,496.62	该项目主要为公司计入营业外收入的赔偿金、和解金及违约金收入等共计611,669,874.00元,以及计入营业外支出的罚款及赔偿支出等共计11,641,377.38元	75,994,390.03	70,340,763.82
减: 所得税影响额	208,363,474.97		68,011,738.47	103,761,072.40
少数股东权益影响额(税后)	21,236,226.18		29,297,795.47	73,116,694.53
合计	605,284,277.09		176,187,616.93	238,166,522.64

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明
适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,851,674,770.51	3,384,276,681.77	532,601,911.26	332,939,842.27
其他非流动金融资产	2,062,072,471.52	3,003,462,068.72	941,389,597.20	60,645,872.18
合计	4,913,747,242.03	6,387,738,750.49	1,473,991,508.46	393,585,714.45

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2021年是“十四五”规划开局之年,是疫情之后经济复苏的关键之年,是变局中开新局的重要一年。一年来,在董事会领导下,公司坚持服务城市发展战略,按照“五大倍增行动”战略部署,把握“稳中求进”的工作基调,积极践行“一切为了客户”的价值观,聚焦核心主业,做精区域开发,做强金融服务,紧抓各项工作目标全面完成。

二、报告期内公司所处行业情况

区域开发板块方面,按照“十四五”规划纲领,2021年,上海继续深化“五个中心”建设,办公楼租赁活跃度渐渐复苏,租金止跌企稳。行业需求方面,人工智能、大数据及高精尖制造等科技企业的快速发展正逐渐改变传统办公楼的租户结构。同时,伴随浦东“引领区”政策的出台,基金、银行、保险等头部金融企业扩租明显,继续作为上海办公楼需求的基石力量。未来,上海

办公楼将有多个优质项目入市，集中分布于‘一江一河’沿岸滨水地区，新兴板块联动效应逐渐成型，促使在沪企业选址向进一步多元化发展。在“房住不炒、因城施策”的政策大环境下，上海发布若干土地、住房端收紧政策，持续强化房地产金融监管，深化房地价联动机制，加码商品住房限购政策；坚持租购并举，加快发展租赁住房，推进保障性住房建设，着力解决大城市住房难问题。

金融服务板块方面，随着国内国际双循环新发展格局有效形成，2021年，继续坚持稳中求进工作总基调，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，强调健全金融机构治理，促进资本市场健康发展，围绕服务实体经济的宗旨，进一步降低实体经济融资成本。同时，强调防范化解重大风险，抓好风险处置工作，强化金融领域反垄断工作，从严监管信托行业融资业务，助推证券行业纵深改革，促进寿险行业回归保障本源，不断推进金融市场高质量发展和风险防范并驾齐驱。

三、报告期内公司从事的业务情况

2021年，公司持续以商业地产为核心，以商业零售为延伸，以金融服务为纽带，构建起“商业地产+商业零售+金融服务”发展格局。公司聚焦浦东“五大倍增行动”，深度参与浦东各新兴区域的蓬勃发展，在深耕细作陆家嘴金融城的同时，围绕“金色中环”，推进前滩、张江科学城、川沙新市镇项目的开发建设。

公司坚持聚焦主业发展，整合优势资源，提升核心资产价值。同时，秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展理念，提高项目开发及运营水平，加强团队专业化管理能力，营造优越办公营商环境，全方位彰显“陆家嘴”品牌价值。

一方面，公司持续优化商业地产租赁业务，在做精做强长期持有的核心资产运营、不断打造楼宇经济新高地的同时，推进住宅产品的销售及部分办公楼宇的转让，实现资产的有序流动。

另一方面，公司紧紧把握金融行业发展机遇，持续加强对金融服务板块的管控，立足“一优一特一重整”，推进实施持牌机构差异化管理；将金融服务深度嵌入区域产业链，服务实体经济，推动地产与金融业务协同，促进金融板块稳定、健康发展。

综上，公司经营战略方针是长期持有核心区域的优质物业，短期出售或者转让住宅及零星物业，做优做强商业地产的同时，深化与金融板块的业务协同，积极落实“区域开发+金融服务”双轮驱动战略，实现公司股东利益最大化的目标。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司作为陆家嘴金融贸易区的城市开发商，不仅在陆家嘴金融贸易区核心区域内持有大量优质经营性物业，并已将发展地域延伸到了前滩国际商务区、张江科学城核心区、川沙新市镇城南社区，确立了公司在行业发展中的竞争优势。通过多年的区域开发和运维管理，公司积累了丰富的城市开发经验。

公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

（一）持续增长的经营性物业。公司持有的主要在营物业面积从 2005 年转型之初约 15 万平方米，到 2021 年增至 289 万平方米。现公司持有的运营物业大多位于上海陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区以及天津红桥区，区位极佳，交通便捷，为公司商业地产主业良性、稳健发展提供有力支撑。公司将继续积极参与浦东各新兴区域发展建设，向前滩、张江科学城、川沙新市镇核心区域纵深挺进，并构建以“专业化”为核心的城市中心、城市副中心运维平台，进一步提升在营商办经营性物业的优质性，增强品牌竞争力和影响力。

（二）稳定成熟的专业化运营团队。经过多年的市场磨练，公司已经形成了一支稳定成熟的专业化运营团队。公司按产品类型，即办公、商业、住宅和酒店，分别组建专业化营销管理团队。营销团队之间既有分工，又有合作，为公司产品经营提供有效保障。公司建立从“楼宇招租”到“战略招商”的新机制，利用自身积累的良好客户资源以及多元、梯度的产品优势，优化激励措施，提供注册、税收双落地企业扩租、续租优先权，进一步增强重点客户扎根浦东的信心和积极性，营造良好的招商政策环境。同时，拥有“上海品牌”认证的陆家嘴物业精心打造了一支专业化团队，不仅专注于为公司旗下商业、办公及会展项目提供优质的管理服务、持续提升公司项目服务能级，并聚焦服务城市发展战略，做好上海进博会服务保障工作，助力打响上海“四大品牌”，擦亮陆家嘴金字招牌，保持物业运营水平高质发展。

（三）持续发展的历史机遇。公司作为控股股东陆家嘴集团重要的区域开发平台，仍处在一个大有作为的发展时代。在控股股东的支持下，公司勇挑浦东开发重担，成功进军前滩国际商务区、张江科学城核心区，区域标志性建筑的开发建设全面推进并部分落成。随着前滩最高地标性建筑 280 米的前滩中心办公楼、前滩香格里拉酒店以及前滩太古里共同组成的前滩最大城市综合体——“前滩中心”于 2021 年 10 月迎来了全面开业，标志着公司在前滩国际商务区这一上海新兴“中央公共活动区”的开发运营进入了全新阶段。公司将持续推进前滩国际商务区品质功能提升、促进区域产融结合，通过引进主力客户引领产业集聚，使作为新兴商务区的前滩，在竞争激烈的上海办公楼市场中异军突起，成为各类企业和机构办公的最佳选址之一。

（四）统筹优势助力业务发展。一方面，公司于 2017 年完成了陆金发 100% 股权的收购，一举获得证券、信托和保险（寿险）三家持牌金融机构，构建起“商业地产+商业零售+金融服务”发展格局。另一方面，随着控股股东陆家嘴集团业务统筹的推进，公司正成为集团区域开

发、建设及运营的实施平台，有助于公司专业能力的持续提升。公司受托承接的集团在前滩、御桥等新兴区域的项目开发建设及招商运营正全力推进。

(五) 严谨规范的企业管理。公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会、上海证券交易所的其他相关要求，以建立现代企业制度为目标，不断完善公司治理结构，规范公司日常运作，防范公司经营风险，加强公司信息披露工作。目前，公司已经形成了权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作的法人治理结构。公司通过董事会决策、管理层执行和监事会监督三位一体的管理模式，确保公司运行的独立性、规范性和有效性，切实维护广大投资者和公司的利益。

五、报告期内主要经营情况

2021 年，公司董事会持续加强团队建设，提高风险意识，规范内部管理，坚持市场化运作，发挥专业能力、科学决策公司重大事项。各专业委员会分工明确，权责清晰，有效维护公司及股东利益。全年，公司共召开 9 次董事会（含临时董事会），召开 10 次专门委员会会议，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

(一) 2021 年度经营工作回顾

1、2021 年度营业收入 138.72 亿元，其中：房地产业务收入 109.32 亿元；金融业务收入 29.40 亿元。

2、2021 年度房地产业务成本 36.14 亿元；金融业务成本及管理费用 5.16 亿元。

3、2021 年度的项目开发投资支出 48.82 亿元。

4、2021 年度实现归属上市公司净利润 43.11 亿元，与 2020 年度相比增长了 7.45%。

(二) 2021 年经营工作分析。

1、经营收入分析。

(1) 物业租赁收入。

① 合并报表范围内长期在营物业租金现金流入，合计 38.63 亿元。

办公物业。主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2021 年度租赁收入 32.35 亿元，比 2020 年增加 1.8 亿元，同比增长 5.7%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 23 幢，总建筑面积 191 万平方米。截至 2021 年末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率 85%，平均租金 8.09 元/平方米/天。天津甲级写字楼的出租率 81%，平均租金 3.45 元/平方米/天。

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴金融航运大楼。截至 2021 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积已超过 32 万平方米，出租率达到 87%，平均租金 6.26 元/平方米/天。

商业物业。2021 年度租赁收入为 4.54 亿元，比 2020 年增加 1.44 亿元，同比增长 46.4%。

商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、陆悦坊、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个陆家嘴 L+MA11。截至 2021 年末，商业物业总建筑面积 46 万平方米，其中：在营的陆家嘴 96 广场出租率为 93%；陆家嘴 1885 出租率为 100%；上海陆家嘴 L+MA11 出租率为 95%；天津陆家嘴 L+MA11 出租率为 89%；陆悦坊出租率为 74%。

酒店物业。2021 年全年营业收入为 1.10 亿元，比 2020 年增加 0.34 亿元，同比增长 44.74%。

公司酒店物业包括：上海前滩香格里拉酒店、东怡大酒店、陆家嘴明城酒店、天津陆家嘴万怡酒店。其中，东怡大酒店配备 209 间房间，2021 年 GOP 率为 29.31%，平均出租率为 55.71%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2021 年 GOP 率为 31.23%，平均出租率 98.19%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2021 年 GOP 率为 16.48%，平均出租率为 65.29%。上海前滩香格里拉酒店于 2021 年 10 月实现开业，配备 585 间房间。

住宅物业。2021 年度租赁收入 0.55 亿元，比 2020 年减少 0.7 亿元，同比下降 56.8%。

公司原用于租赁的东和公寓项目基本完成销售，整体去化率达到 98%。

养老物业。公司长期 100% 持有的在营养老物业是金色阳光颐养院，共 120 个套间，2021 年度租赁收入 824 万元，该养老物业由上海瑜锦颐养院有限公司运营管理。

2021 年，公司引入泰康健康产业投资控股有限公司战略合作，其通过增资扩股方式成为上海瑜锦颐养院有限公司的控股股东，公司持股比例由 100% 稀释至 20%。

② 合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 4.86 亿元。

公司持股 50% 股权的上海新国际博览中心有限公司及上海富都世界发展有限公司以投资收益方式计入合并报表。

会展物业。2021 年度租赁收入 3.95 亿元，比 2020 年减少 1.5%。

富都世界。2021 年度租赁收入 0.91 亿元，比 2020 年增加 46.8%。

(2) 房产销售收入。

2021 年度，公司实现房产销售现金流入合计 57.60 亿元。

主要来自于东和公寓、锦绣观澜二期、天津海上花苑二期等。2021 年度累计住宅物业合同销售面积 7.86 万平方米，同比下降 24%；合同销售金额 49.23 亿元，同比下降 27%；在售项目的整体去化率为 65%。

(3) 物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2021 年度，公司实现 18.66 亿元物业管理收入，比 2020 年度增加 11.7%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2021 年度实现 2.71 亿元的服务性收入，比 2020 年度减少 3.6%。上海富都世界有限公司 2021 年度实现物业管理收入 0.43 亿元，比 2020 年度减少 0.14%。

(4) 金融服务收入。

2021 年度金融业务实现收入 29.40 亿元，占公司营业收入总额的 21.20%。

2、项目投资分析

续建项目 13 个，总建筑面积 179.76 万平方米，主要为张江中区 73-02 号地块、张江中区 74-01 号地块、张江中区 57-01 号地块超高层办公楼、前滩 54-01 地块、川沙新市镇 C04-12 号地块、竹园 2-16-1 号地块、潍坊社区 497-02 号地块等。

竣工项目 6 个，总建筑面积 33.43 万平方米，主要为前滩香格里拉酒店（前滩 25-02 地块）、苏州锦绣澜山锦园（苏州 14 号地块）、苏州锦绣和陆坊（苏州 9 号地块）、苏州雷丁学校（苏州 2 号地块）等。

3、有息负债现状。

公司合并报表范围内有息负债（陆金发仅包含其母公司有息负债）主要由五部分组成：短期贷款、超短期融资券、长期贷款、中期票据、应付债券及资产支持证券（CMBS）。2021 年末余额为 506.15 亿元，占 2021 年末公司总资产的 41.87%，较上年末 438.65 亿增加 15.39%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 202.7 亿元，超短期融资券 20 亿元，长期贷款为 75 亿元，中期票据为 90 亿元，应付债券（公司债） 50 亿元，资产支持证券（CMBS） 68.45 亿元。

4、经营业绩影响分析。

公司 2021 年度当年利润来源主要由房地产销售、租赁及金融业务组成。其中：长期持有物业出租毛利率为 75.77%；房地产销售毛利率为 81.53%；金融业务利润率为 82.45%。

除此以外，下述项目支出与公司年度利润及现金流有较大相关性：

(1) 税金支出：公司 2021 年度共缴纳 43.53 亿元税收（实际支付总额），较 2020 年度减少 3.80%，占营业收入 138.72 亿元的 31.38%。

(2) 投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2021 年度摊销投资性房地产 7.73 亿元。

(3) 现金分红支出：2021 年，公司向股东派发 2020 年度现金红利共计 20.09 亿元（含税），现金分红占 2020 年度归属于母公司净利润 50.08%。

(4) 员工薪酬支出：2021 年度合并报表范围员工总数 5689 人，人数同比增加 0.55%，薪酬支出总额为 10.63 亿元，人均 19 万元。

（三）2022 年度经营工作计划

2022 年是公司落实“十四五”规划的关键之年，也是浦东新区打造社会主义现代化建设引领区的第一个完整年。公司要助力浦东挑最重的担子、啃最硬的骨头，努力成为更高水平改革开放的开路先锋。

1、勇挑引领区开发重担，区域开发向纵深挺进。

公司将全力以赴打造“金色中环”产城融合示范区。要继续充分发挥区域开发专业团队优势，结合《上海市张江科学城发展“十四五”规划》，凝心聚力推进张江科学城五个项目的开发建设，助力张江科学城成为科技力量集聚高地。前滩国际商务区 54 号地块项目要继续加快推进，其中：住宅要完成结构封顶、幼儿园要确保顺利移交。集团委托的各项目须按计划保质保量推进，确保受托承接的前滩、御桥等新兴区域开发高质量实施，以全新的地标展现浦东新形象。

2022 年，公司竣工项目 2 个，总建筑面积 19 万平方米；续建项目 11 个，总建筑面积 161 万平方米。作为集团系统二级开发项目的建设和运营管理平台，要持续提升项目运营、管理能力。随着上海前滩香格里拉酒店投入运营以及集团委托建设管理的酒店项目增加，要不断提高星级酒店建设管理能力，完善区域开发全系列产品标准，努力成为具有卓越竞争力的大型现代服务业综合运营商。

同时，公司要继续聚焦业务统筹，夯实区域发展根基，持续推进经营管理与成本管控；要继续拓展融资渠道，提高中长期融资资金比例，持续优化公司融资结构；要积极推进 ERP 系统 II 期工程，从资产统筹运营管理的角度出发，做好资源数据分析，推进不同属性物业间的联动，提升租赁效率与客户满意度。

2、招商运营相辅相成，区域运营竞争力持续提升。

办公楼宇营销方面，围绕“一切为了客户”，通过外部环境的不断改善和服务软实力的不断进步，持续提升前滩中心、前滩东方广场一期的客户满意度，增强客户粘性；以进一步提高核心区在营物业出租率为目标，高效、有力推进陆家嘴区域项目运营，加速去化存量面积；积极推进张江城市副中心项目的前期战略招商，为科技创新标杆区交付后的运营夯实基础。

新的一年要启动关于提高资产流动性的研究，探索创新城市中心/副中心开发过程中各类资源集约化利用的举措与实现途径。通过股权转让等方式，合理配置和处置资产和资本，不断把资源向重要区域、重要行业、关键领域集中，租、转并重优化资金和资产配置，轻装上阵，为后续投资积蓄动能。

商业零售发展方面，要保持前瞻意识，紧跟市场变化，思量长远发展，紧抓张江科学城扩区契机，不断深化产品的定位研究和业态组合，探讨设计、优化方案，以“L+MALL 系列”、“九六广场系列”、“陆悦系列”三条品牌线为抓手，做好张江 L+MALL、川沙九六广场的主力品牌引入、金杨陆悦坊的全面招商。

住宅产品发展方面，全力推进天津海上花苑二期项目清盘，积极做好前滩 54 号住宅的入市准备。

物业管理服务方面，要将“一切为了客户”融入公司企业文化，切实增强为客户服务的理念，推广现场物业管理团队与运营指标挂钩的考核机制。要继续做好在营物业的安全管理，做好疫情常态化防控、强化服务保障能力、提升服务品质，提高客户体验；要继续彰显“上海品牌”软实力，积极沉淀连续保障四届进博会的成功经验，通过二次创业、二次转型，从提供传统服务转变为标准的建立和输出，努力成为“最可信赖和最受尊敬的商办及会展物业管理的引领者”。

3、严控风险稳健经营，提速增资跨越发展。

持续加强金融服务板块能力建设，提高经营效益，保持经营向好局面。

要持续做好风险防控。继续推进合规管理体系、风险管理体系建设，增强风险防控能力；加强风险排查，完善投资管理流程。

要加强持牌机构能力建设。维护股东权益，落实对持牌机构的战略指导、管控和服务，布局落实战略扶持措施，集中力量培育优质持牌机构；运用考核指挥棒，落实绩效考核调整方案，把握牌照优势，保持盈利稳中向好。要通过持续增资等举措助力陆家嘴信托关键指标继续向行业头部冲刺晋位；助力陆家嘴国泰人寿整合资源形成特色并加快发展；压实管理责任，不断优化爱建证券治理结构。

要探索推进持牌机构间的数字化转型和协同沟通机制。推动客户、产品、渠道和人才资源整合，高效连通资金端、资产端，实现持牌机构间的协同增效，推进一体化运作，共同增强服务大局、服务浦东引领区建设的新动能。

2022 年，公司要在新征程、新起点上奋力跑好第一棒，牢牢把握发展第一要务，勇创新、敢担当，凝心聚力完成投资、建设、运营等一系列任务，提升企业现金流与投资回报率，激活浦东新区高质量发展新动力。

2022 年公司经营工作收入计划如下：房地产业务总流入 131.61 亿元，总流出 138.93 亿元。金融业务总流入 35.96 亿元，总流出 93.63 亿元。利润坚持“终点即起点”目标，稳中有升，并按公司《2020-2022 年度股东回报规划》，积极回报股东。

(一) 主营业务分析**1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	13,872,042,791.75	14,474,727,209.98	-4.16
营业成本	4,130,404,343.84	4,248,494,451.40	-2.78
销售费用	173,402,325.10	136,656,568.46	26.89
管理费用	389,604,516.08	314,201,371.51	24.00
财务费用	1,093,453,723.50	1,029,936,324.68	6.17
经营活动产生的现金流量净额	3,714,767,531.66	-702,444,458.31	-
投资活动产生的现金流量净额	-5,578,295,442.81	-2,356,879,562.76	-
筹资活动产生的现金流量净额	11,138,626,490.49	3,344,061,004.68	233.09

本期公司筹资活动产生的现金流里增加是由于公司发行资产支持证券(CMBS) 68.45 亿元。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

收入和成本分析具体详见下表。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	4,969,821,051.74	918,098,628.88	81.53	-22.90	-30.70	增加 2.08 个百分点
房地产租赁	3,453,315,796.05	836,816,843.47	75.77	9.86	2.90	增加 1.64 个百分点
物业管理	1,865,598,439.57	1,645,467,648.83	11.80	11.68	24.53	减少 9.10 个百分点
酒店业	125,816,636.25	113,495,061.42	9.79	62.57	60.35	增加 1.25 个百分点
投资性房地产转让	80,510,707.89	27,006,971.67	66.46	-2.99	43.70	减少 10.90 个百分点
金融业收入	2,940,391,464.83	516,065,903.91	82.45	16.95	-17.36	增加 7.29 个百分点
其他	436,588,695.42	73,453,285.66	83.18	-19.24	-2.12	减少 2.94 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	12,155,850,035.44	3,350,939,084.58	72.43	-4.13	-3.77	减少 0.10 个百分点
天津	1,716,192,756.31	779,465,259.26	54.58	-4.43	1.74	减少 2.76 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	房地产销售	918,098,628.88	22.23	1,324,854,381.53	31.18	-30.70	随销售收入的波动发生变化
房地产租赁	房地产租赁	836,816,843.47	20.26	813,212,890.25	19.14	2.90	
物业管理	物业管理	1,645,467,648.83	39.84	1,321,333,148.16	31.10	24.53	
酒店业	酒店业	113,495,061.42	2.75	70,779,626.07	1.67	60.35	前滩香格里拉酒店开业，成本随收入的增加发生变化
投资性房地产转让	投资性房地产转让	27,006,971.67	0.65	18,793,552.08	0.44	43.70	随销售收入的波动发生变化
金融业收入	金融业收入	516,065,903.91	12.49	624,474,502.24	14.70	-17.36	
其他	其他	73,453,285.66	1.78	75,046,351.07	1.77	-2.12	

成本分析其他情况说明

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 60,524.85 万元，占年度销售总额 4.36%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 35,285.88 万元，占年度销售总额 2.54 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 345,941.35 万元，占年度采购总额 48.95%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明

3. 费用

适用 不适用

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	13,352,516,789.35	11.04	3,910,256,825.42	3.86	241.47%	报告期末货币资金增加所致。
应收账款	951,164,772.91	0.79	669,608,671.28	0.66	42.05%	主要是应收代建代销管理费和按合同收益期摊销增加。
买入返售金融资产	114,351,021.70	0.09	463,277,509.59	0.46	-75.32%	子公司爱建证券在本期末持仓的买入返售质押债券和国债逆回购较去年年底有所减少。
一年内到期的非流动资产	96,000,000.00	0.08	-	-	100.00%	原计入非流动资产的联营公司股东贷款重分类所致。
其他流动	5,387,063,591.22	4.46	3,268,604,750.97	3.22	64.81%	子公司陆家嘴信托合并

资产						的产品结构和流动性发生变化所致。
债权投资	1,264,675,780.53	1.05	3,708,491,431.97	3.66	-65.90%	子公司陆家嘴信托合并的产品结构和流动性发生变化所致。
长期股权投资	13,296,042,070.32	11.00	8,762,469,583.29	8.65	51.74%	主要系本期按比例投资东寰置业所致。
其他非流动金融资产	3,030,907,947.36	2.51	2,091,991,290.21	2.06	44.88%	子公司陆家嘴信托合并的产品结构和流动性发生变化所致。
固定资产	3,902,043,574.98	3.23	1,605,841,289.08	1.58	142.99%	主要系前滩香格里拉酒店投入运营所致。
使用权资产	90,816,522.76	0.08	-	-	100.00%	根据新租赁准则确认使用权资产
开发支出	3,375,990.55	0.00	-	-	100.00%	子公司陆家嘴信托软件开发支出。
长期待摊费用	231,778,223.71	0.19	143,422,285.82	0.14	61.61%	主要系新增前滩香格里拉酒店开办费所致。
应付账款	4,281,770,827.80	3.54	3,267,635,709.39	3.22	31.04%	主要是苏州部分项目和前滩香格里拉酒店竣工导致计提的应付账款增加。
应付职工薪酬	208,970,205.90	0.17	596,236,005.44	0.59	-64.95%	主要是去年计提的应付职工薪酬今年已发放。
其他应付款	11,714,507,981.94	9.69	5,409,565,790.78	5.34	116.55%	主要是公司往来款增加。
一年内到期的非流动负债	12,546,026,303.84	10.38	5,799,476,485.38	5.72	116.33%	主要是公司长期借款即将到期所致。
长期借款	7,500,607,069.64	6.20	14,410,072,370.28	14.22	-47.95%	主要是公司长期借款即将到期所致。
应付债券	17,339,000,000.00	14.34	7,500,000,000.00	7.40	131.19%	主要为公司新发行债券所致。
租赁负债	48,530,396.22	0.04	-	-	100.00%	根据新租赁准则确认租赁负债。

其他说明

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

于 2021 年 12 月 31 日，公司以所持子公司陆金发 100%之股权账面价值人民币 13,292,789,369.43 元质押取得借款；以本公司所持子公司申万置业 100%之股权账面价值 2,696,732,027.50 元质押取得借款。

于 2021 年 12 月 31 日，公司以账面价值合计为 5,744,589,908.40 元的前滩中心 25-02 地块项目抵押取得借款；以账面价值为 778,551,887.27 元的川沙新市镇 C06-01/02 项目抵押取得借款；以账面价值为 4,834,882,261.61 元的张江 57-01 地块项目抵押取得借款；以账面价值为 3,142,833,970.30 元的张江 73-02、74-01 地块项目抵押取得借款；以账面价值为

3,670,301,253.80 元的张江 56-01 地块项目抵押取得借款；以账面价值为 1,458,888,947.10 元的张江 75-02 地块项目抵押取得借款；以账面价值为 5,530,918,011.72 元的前滩 54-01 地块项目抵押取得借款；以账面价值为 2,027,703,818.44 元的川沙新市镇 C04-13/14 项目抵押取得借款。

于 2021 年 12 月 31 日，本公司以账面价值为 1,024,818,288.66 元的世纪金融广场 1 号楼作为抵押和账面价值为 14,017,283.07 的世纪金融广场 1 号楼应收租赁款作为质押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划；于 2021 年 12 月 31 日，本公司以账面价值为 516,576,756.02 元的陆家嘴世纪金融广场 6 号楼、7 号楼及地下空间作为抵押，以账面价值为 8,300,291.82 元的陆家嘴世纪金融广场 6 号楼、7 号楼及地下空间应收租赁款作为质押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

业务类别	营业收入	营业成本	营业利润	净利润
房地产业务	1,093,165.13	361,433.84	379,074.87	281,537.35
金融业务	294,039.15	51,606.59	238,884.91	220,030.51
合计	1,387,204.28	413,040.43	617,959.78	501,567.86

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海陆家嘴金融贸易区区域内	226,298	226,298	686,207	是	5,300	55%
2	苏州地区	362,167	-	550,696	是	362,167	95%

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	张江科学城	张江中区73-02号地块	商业	续建	12,312	43,092	79,970	79,970	-	103,935	12,642
2	张江科学城	张江中区74-01号地块	商业、办公	续建	13,245	66,225	103,124	103,124	-	114,829	21,619
3	张江科学城	张江中区75-02号地块	住宅(租赁)、配套、商业	续建	20,649	84,662	153,672	153,672	-	159,980	20,470

4	前滩国际商务区	前滩 54-01 号地块	住宅、办公、教育	续建	25,782	85,855	127,840	121,983	5,857	142,544	23,478
5	川沙新市镇	川沙新市镇 C04-12 号地块	住宅	续建	33,054	66,109	98,617	98,617	-	79,903	27,522
6	川沙新市镇	川沙新市镇 C04-13/14 号地块	商业、办公	续建	28,352	56,706	116,116	116,116	-	109,383	30,970
7	川沙新市镇	川沙新市镇 C06-01/02 号地块	商业、办公	续建	27,643	55,286	111,002	111,002	-	104,022	15,175
8	前滩国际商务区	前滩中心 25-02 号地块酒店	酒店	竣工	10,990	57,573	90,994	-	90,994	189,851	58,580
9	张江科学城	张江中区 57-01 号地块超高层办公楼	商业、办公	续建	17,252	189,772	267,530	267,530	-	388,497	55,869
10	张江科学城	张江中区 56-01 号地块	商业、办公	续建	26,541	127,397	213,345	213,345	-	312,160	32,575
11	陆家嘴金融贸易区	竹园 2-16-1 号地块	办公	续建	8,404	42,310	59,538	59,538	-	89,855	12,684
12	陆家嘴金融贸易区	潍坊社区 497-02 号地块	办公、住宅	续建	9,143	43,339	64,565	64,565	-	91,385	10,613
13	苏州	苏州 14 号地块	住宅	竣工	49,141	103,197	142,386	-	142,386	107,850	6,741
14	苏州	苏州 9 号地块	商业	竣工	16,142	24,213	36,407	-	36,407	31,358	4,569
15	苏州	苏州 8 号地块	商业、办公	续建	46,671	56,005	89,315	89,315	-	81,591	20,854
16	苏州	苏州 2 号地块	学校	竣工	35,095	52,643	54,287	-	54,287	38,064	10,881
17	苏州	苏州 12 号地块	住宅	续建	107,213	225,148	312,948	312,948	-	231,075	38,011
18	苏州	苏州 16 号地块	学校	竣工	6,018	3,611	5,302	-	5,302	4,662	2,038
19	苏州	苏州 13 号地块	学校	竣工	6,167	3,700	4,965	-	4,965	4,662	2,145

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预 售)面积 (平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	上海	东和公寓	住宅	71,409	70,270	40,081	340,922	3,603
2	上海	锦绣观澜一期	住宅	32,272	32,272	-	-	32,272
3	上海	锦绣观澜二期	住宅	17,198	17,067	-	-	17,067
4	天津	海上花苑二期	住宅	106,557	87,161	35,775	142,889	33,856
5	苏州	峰誉庭二期	住宅	25,631	21,057	2,008	3,740	279
6	苏州	锦绣澜山锦园	住宅	101,560	3,048	2,670	6,004	378

报告期内，公司共计实现销售金额 57.6 亿元，销售面积 7.86 万平方米，实现结转收入金额 49.7 亿元，结转面积 8.08 万平方米，报告期末待结转面积 8.75 万平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建 筑面积(平方米)	出租房地产的租 金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价 值计量模式	租金收入/房地 产公允价值(%)
1	上海	星展银行大厦	甲级写字楼	68,139	16,968	100	否	-
2	上海	钻石大厦	甲级写字楼	48,438	11,006	55	否	-
3	上海	陆家嘴商务广场	甲级写字楼	98,532	10,997	77.5	否	-
4	上海	陆家嘴金融信息楼	甲级写字楼	9,080	2,096	100	否	-
5	上海	陆家嘴基金大厦	甲级写字楼	42,325	7,833	55	否	-
6	上海	陆家嘴投资大厦	甲级写字楼	43,490	8,043	55	否	-
7	上海	陆家嘴世纪金融广场	甲级写字楼	435,603	71,473	100	否	-
8	上海	上海纽约大学大厦	甲级写字楼	57,663	10,407	55	否	-
9	上海	世纪大都会	甲级写字楼	194,589	41,546	55	否	-

10	天津	天津陆家嘴金融广场 办公楼部分	甲级写字楼	268,553	11,063	100	否	-
11	上海	陆家嘴金融广场	甲级写字楼	136,848	16,856	100	否	-
12	上海	陆家嘴富汇大厦	甲级写字楼	62,779	16,889	100	否	-
13	上海	陆家嘴金控广场	甲级写字楼	86,501	23,088	55	否	-
14	上海	前滩东方广场 I 期 (前滩 34 号地块办公 楼)	甲级写字楼	74,624	3,499	60	否	-
15	上海	陆家嘴滨江中心 (黄浦江 E16-2 地 块)	甲级写字楼	94,532	3,625	100	否	-
16	上海	前滩中心(前滩 25-02 地块超高层办公楼)	甲级写字楼	189,447	9,124	60	否	-
17	上海	软件园 1 号楼	高品质研发楼	14,317	1,825	100	否	-
18	上海	软件园 2 号楼	高品质研发楼	23,783	3,366	100	否	-
19	上海	软件园 4 号楼	高品质研发楼	10,194	807	100	否	-
20	上海	软件园 5 号楼	高品质研发楼	1,393	177	100	否	-
21	上海	软件园 7 号楼	高品质研发楼	17,810	3,289	55	否	-
22	上海	软件园 8 号楼	高品质研发楼	32,664	5,472	100	否	-
23	上海	软件园 9 号楼	高品质研发楼	47,864	6,488	100	否	-
24	上海	软件园 10 号楼	高品质研发楼	28,124	4,732	100	否	-
25	上海	陆家嘴金融服务广场 (软件园 11 号楼)	高品质研发楼	89,325	15,122	100	否	-
26	上海	软件园 12 号楼	高品质研发楼	11,595	2,241	100	否	-
27	上海	陆家嘴金融服务广场 二期(软件园 13 号 楼)	高品质研发楼	28,107	6,258	100	否	-
28	上海	软件园 E 楼	高品质研发楼	9,810	1,656	55	否	-

29	上海	陆家嘴金融航运大厦	高品质研发楼	12,120	1,098	100	否	-
30	上海	陆家嘴 96 广场	商业	66,195	11,350	55%	否	-
31	上海	陆家嘴 1885	商业	14,268	2,636	100	否	-
32	上海	陆家嘴金融城配套商业设施	商业	10,139	5,068	100	否	-
33	上海	陆家嘴公馆商铺	商业	3,434	729	100	否	-
34	上海	东和公寓商铺	商业	4,591	1,034	100	否	-
35	上海	陆悦坊（花木 04-15 配套商业）	商业	14,996	1,348	100	否	-
36	天津	虹桥新天地	商业	5,441	54	100	否	-
37	天津	惠灵顿小街	商业	4,145	248	100	否	-
38	上海	上海陆家嘴 L+MALL	商业	187,526	19,310	100	否	-
39	天津	天津陆家嘴 L+MALL	商业	151,652	5,435	100	否	-
40	上海	金色阳光	养老院	17,589	824	100	否	-

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
5,061,513.05	4.0375	84,960.70

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内投资额	900,809
投资额增减变动数	25,485
上年同期投资额	875,324
投资额增减幅度(%)	2.91%

主要被投资公司情况	主要经营活动	股份公司占被投资公司权益的比例(%)	备注
上海东翌置业有限公司	房地产开发、经营，从事货物与技术的进出口业务，物业管理，停车场（库）经营，机电安装建设工程施工，市政公用建设工程施工，市政专业建设工程设计，园林绿化工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	60%	注册资本由人民币 75 亿元增加至人民币 95 亿元，报告期内公司按持股比例出资 12 亿。
上海东裘置业有限公司	房地产开发经营；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）	30%	注册资本由人民币 100 亿增加至人民币 160 亿，报告期内公司按持股比例实际出资 48 亿。
陆家嘴国际信托有限公司	资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、并购及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务（银监会批复有效期限以许可证为准）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	71.61%	注册资本由人民币 48 亿元增加至人民币 90 亿元，其中 9 亿元以未分配利润转增实收资本，33 亿元为各股东方按持股比例同比例现金增资。报告期内，公司按持股比例共出资 30.07 亿，其中 23.63 亿元为按持股比例现金增资。
上海前悦酒店管理集团有限公司	一般项目：酒店管理；物业管理；餐饮管理；礼仪服务；日用百货销售；个人卫生用品销售；办公用品销售；	60%	注册资本金 100 万元，报告期内公司按持股比例出资 60 万元。

	工艺美术品及收藏品零售（制品除外）；停车场服务；汽车租赁；以下仅限分支机构经营：住宿服务，餐饮服务，美容服务，理发服务，洗浴服务，洗染服务，洗烫服务，健身服务，高危险性体育项目（游泳），食品经营（仅销售预包装食品），烟草制品零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）		
--	---	--	--

1. 重大的股权投资

适用 不适用

2021年7月，经公司第九届董事会第三次会议审议通过，同意公司全资子公司陆金发控股的陆家嘴信托各股东方按持股比例同比例进行现金增资，增资总金额为人民币330,000万元。其中，陆金发出资人民币236,299.80万元。本次增资完成后，陆家嘴信托的注册资本由人民币570,000万元增至人民币900,000万元，各股东方持股比例保持不变。（详见公告临2021-034）

报告期内，陆家嘴信托注册资本已完成工商变更登记，增资款已全部实缴到位。

2. 重大的非股权投资

适用 不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初	期末	变动	投资收益
债券	163,342,264.05	1,597,840,213.08	1,434,497,949.03	-1,877,818.93
基金	138,173,814.10	210,904,310.55	72,730,496.45	22,595,769.48
股票	74,789,006.33	199,936,103.85	125,147,097.52	34,286,190.95
信托计划	3,157,507,612.74	2,215,648,223.19	-941,859,389.55	359,395,557.50
股权投资	959,799,681.14	1,738,654,164.69	778,854,483.55	-21,696,075.22
其他	420,134,863.67	424,755,735.13	4,620,871.46	882,090.67
合计	4,913,747,242.03	6,387,738,750.49	1,473,991,508.46	393,585,714.45

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	52,732.82	成片土地开发房地产开发经营	985,250.42	845,372.12	113,560.17	82,056.46	62,275.82
上海陆家嘴展览有限公司	115,000.00	会展服务, 实业投资, 建筑工程	136,804.82	136,801.82	0.00	6,291.74	6,291.74
上海陆家嘴商务广场有限公司	51,806.10	房地产综合开发经营, 物业管理	73,275.48	70,074.88	10,777.68	7,387.37	5,651.93
天津陆津房地产开发有限公司	240,000.00	房地产开发经营	619,379.70	429,745.86	168,047.82	50,735.96	37,477.32
上海前滩实业发展有限公司	400,000.00	房地产开发、经营, 实业投资, 资产管理, 建材的销售, 园林绿化, 物业管理, 市政公用建筑工程设施, 商务咨询(除经纪)	905,926.87	572,236.46	23,404.29	-9,917.99	-10,281.61
上海陆家嘴金融发展有限公司	800,000.00	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。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	1,085,263.34	1,022,698.66	20,638.33	19,638.99	55,927.11
爱建证券有限责任公司	140,000.00	证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 证券资产管理; 证券投资基金代销; 融资融券; 代销金融产品业务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。	431,853.96	168,717.76	34,071.16	8,161.37	6,063.78
上海陆家嘴信托有限公司	900,000.00	资金信托; 动产信托; 不动产信托; 有价证券信托; 其他财产或财产权信托; 作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务; 受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务; 办理居间、咨询、资信调查等业务; 代保管及保管箱业务; 以存放同业、	1,652,667.63	1,156,270.65	237,012.83	211,802.93	158,781.14

		拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务（银监会批复，有效期以许可证为准）						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

（八）公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

对于公司下属子公司爱建证券和陆家嘴信托作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，公司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。

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、办公物业。

2021 年，疫情防控和国际经济摩擦进入常态化，办公楼市场需求端逐步复苏中。同时，上海办公楼在未来几年均有大量供给上市，市场将处于白热化竞争之中，办公楼运营能力将成为角逐市场的重要筹码。

（1）市场整体企稳，供需关系改善

2021 年，上海甲级办公楼的供应保持在高位，充沛供应为各类租户提供多重选择，带动市场愈发活跃，净吸纳量 130 万平方米，较去年增加 80 万平方米；市场供需关系改善，平均租金止跌微涨至 7.2 元/平方米/天。办公楼市场整体企稳，板块租赁需求分化加剧，南京西路、前滩等区域优质办公楼需求旺盛，空置率下行，板块热度预计将持续推高。

（2）“一江一河”沿岸供应巨大，搬迁扩租需求旺盛

2022-2025 年上海已知甲级办公楼市场年均新增供应量超过百万平方米，集中分布于“一江一河”沿岸滨水地区的徐汇滨江、前滩、北外滩及苏河湾等中央商务区和新兴商务区，预期空置率仍将维持高位。目前，核心商务区办公楼楼龄渐大，未来新增有限，超甲级稀缺，优质楼宇在合理租金引导下，预计将进一步刺激租户搬迁、扩租需求提速释放，本年度沿江一带成为需求外迁的主要承接区。

（3）超级租户和超级买家持续为办公楼市场提供强大助力

从 2020 年起，上海办公楼市场中的“超级租户”数量大幅攀升，头部金融、互联网+及高精尖属性制造等企业不断落户上海，未来头部企业战略布局将持续带来整层以上中大面积租赁需求，成为上海办公楼市场的定心丸。

此外，2021 年上海大宗交易市场重返千亿量级，其中办公、研发办公的物业类型交易占比约 46%，买方以信息科技、金融、生物医药等自用型超级买家为主，市场活跃的背后是投资者对于国内经济基本面长期向好态势的肯定。由于国际环境日趋复杂，且国内大循环主体作用持续增强，预计未来内资买家仍将主导市场。

（4）绿色楼宇租金溢价优势明显

后疫情时代，楼宇健康的关注度直线攀升，成为租户的长期诉求之一。目前，申请 LEED 认证和 WELL 认证的楼宇主要来自核心区域的超甲级办公楼。越来越多的头部企业将 ESG 纳入租赁策略的制定中。根据专业分析报告证明绿色楼宇录得优秀租赁表现，并可实现 20%的租金溢价。

(5) 对楼宇空间和租赁条款灵活性的重视度逐步提升

疫情爆发后，租户在对租赁条款和楼宇空间灵活性的需求不断攀升。根据第三方研究机构报告，超八成的受访企业希望获得更加灵活的租期，和未来业务发展的目标相契合；超六成的租户计划增加合作空间，更加聚焦办公场所使用的效率、价值和功能。预计未来能为企业提供多元化空间组合和菜单式服务、满足企业混合型工作模式需求的楼宇将更受市场关注和欢迎。

目前，公司主要在营办公物业总建筑面积达 224 万平方米，其中长期在营甲级办公楼总建筑面积 191 万平方米，大多位于上海陆家嘴区域世纪大道、花木及前滩区域。未来三年，公司将另有超 72 万平方米的办公楼宇新增入市，主要位于前滩、张江、川沙等地。面对日趋激烈的市场竞争以及办公楼的总量激增，公司将根据不同区域市场的竞争环境、项目特征，及时调整租赁策略。具体措施如下：

(1) 充分挖潜存量租户需求，与客户形成战略伙伴关系。经过十多年深耕商务楼宇运营，公司楼宇内不乏大型、超大型优质客户。我们将继续以精良的服务与其建立战略伙伴关系，为其提供全生命周期及全产业链伙伴企业所需办公空间。

(2) 聚焦总部经济，率先抓龙头，定锚碇，助力区域发展。对于新发展区域或项目，率先落定与其定位相符的超级主力客户，特别是跨国企业总部、央企总部和民企龙头，并加强与政府部门在招商领域的沟通与合作。

(3) 继续强调一切为了客户理念，以口碑促营销。吸引新客户靠品牌，留住客户靠服务。将管理的思维改变为服务的思维，以“一切为了客户”为出发点，精进服务流程，实现把复杂留给自己，把简单留给客户。

(4) 重视与推进办公楼更新。对于楼龄 10 年或以上的楼宇，定期进行楼宇更新，保证楼宇外观的崭新和使用的舒适度，契合客户的需求，保持楼宇的市场竞争力。

(5) 打造梯度化的产品，并以城市综合运营商的理念，实现区域的城市类及商务类配套，在满足客户各方面需求的同时，提升整个片区的市场认可度。

2、居住物业。

上海区域

从 2021 年上海商品住宅新增供应来看，供应量较去年更稳定，但供应节奏采取了按批次集中上市的方式。2021 年新增供应量 802.7 万平方米，同比上涨 6.5%；其中公寓市场供应量 762.2 万平方米，同比上涨 23.5%；别墅市场供应量 40.5 万平方米，同比下降 70.2%。

从推盘的区域来看，“五大新城”区域明显增加投放。以临港新城为典型例子，2021 全年供应 48.9 万平方米，同比去年增加 560.8%。其他“新城”区域，如青浦新城、松江新城等供应也有不同程度的增加。这些区域大量的供应分流了市场需求，减轻了中心城区的需求压力。

从上海商品住宅成交情况来看，2021 年新房市场整体呈现供需双高的态势，但成交均价获得了有效控制。2021 年商品住宅交易量与 2020 年相比涨幅明显，2021 全年商品住宅成交面积为

1063.76 万平方米，在供应量上涨的情况下，成交量同比上涨 19.7%；成交金额 5862.49 亿，同比上涨 15.4%，成交均价 5.51 万元/平方米，受政策调控影响，成交均价同比下降 3.7%。市场去化速度为月均去化 88.65 万平方米，相比 2020 年月均去化 74.1 万平方米，同比上涨 19.6%，整体市场呈上升态势。

从开盘情况来看，上海 2021 年共计开盘 259 次，73987 套房源入市，中高端项目放量明显且普遍去化优异。

从政策方面来看，2021 年上半年政策调控不断，新房购买出台了积分制度，但市场韧性较足，高端项目仍备受热捧。下半年市场开始转冷，传统旺季金九银十落空，年末在政策暖风的烘托下出现翘尾行情。新房市场政策相对稳定，量价都处于惯性上升的通道中。尤其是“房地联动价”的出现，未来上海的新房房价已被提前“锁定”。

就 2022 年而言，维持房地产市场的稳定发展，坚持“住房不炒”主基调，同时控制房企的债务危机，去杠杆节奏等措施，对稳定经济发展将起积极作用。

天津区域

2021 年，天津商品住宅供应面积 1137.85 万平方米，同比下降 12.9%，成交面积 1246.18 万平方米，同比上涨 2.4%，成交均价 17262 元/平方米，同比上涨 4.1%。2021 年，天津商品住宅主力成交总价段为 120-250 万，总占比达 44.6%；天津市内六区商品住宅主力成交总价段为 250-500 万，总占比 57.2%；600 万以上成交住宅仅占 11.3%，高总价房源去化难度较大。

截至 2021 年 12 月底，天津市商品住宅存量为 2108.25 万平方米，同比下降 1.1%，去化周期约为 20.3 个月；市内六区存量 266 万平方米，同比增长 3.5%，去化较慢，去化周期高达 31 个月。2021 年三、四季度部分高端项目相继开盘，主力总价在 600-1200 万的热点项目亮相开盘，户型功能升级、精装、全屋智能化成为各个高端项目的标配，预计 2022 年天津的高端市场将全面迭代。

苏州区域

2021 年全市商品房供应面积 976.9 万平方米，同比下降 17%；成交面积 1009.4 万平方米，同比上涨 11%；成交均价 25343 元/平方米，同比下降 2.1%；2021 年苏州市场整体供销平稳。从全市各区供销量表现来看，园区价格依旧为大市标杆，整体供不应求；姑苏区供销平稳，改善需求稳定；新区在狮山板块成交带动下，均价逼近 3 万元/平方米；吴中、吴江区依托供货量及价格优势成为主力成交片区。

2022 年，公司将继续贯彻各级政府管理要求，积极做好各项准备工作，重点措施如下：

（1）销售方面

稳步发展，保证产品质量，确保上海、天津等各区域项目建设及销售按计划推进，持续提升客户满意度及品牌口碑。积极应对市场变化，提升产品价值，保障项目交付质量，最大化创造客户效益。做好前滩 54 号住宅项目入市准备，提高项目整体关注度及客户认可度，进一步加强产品的标准化、精细化，不断提升产品品质。

（2）租赁方面

以已经完成的陆家嘴租赁住宅系列品牌化建设及专业的管理梯队搭建为根基，结合自身的优势，站在城市发展的高度，做好即将入市的张江、川沙等租赁住宅以及集团委托管理的前滩、御桥等租赁住宅项目入市前各项准备工作，确保后期项目的顺利入市及运营。

3、商业物业

2021 年，随着国内疫情防控工作成为常态化，整体经济正持续复苏，商业地产虽逐步从市场环境不佳的困境中走出，但社会生活与消费习惯的改变，使商业地产的转型压力不断加大，因此商业地产需主动迎合时代变革，寻求行业发展的突破与创新。

（1）社会消费回暖，商业地产市场稳步复苏，但发展仍充满挑战。

2021 年，虽然国内局部地区仍有疫情发生，但整体疫情防控工作已井然有序并愈加精准有效。在此情况下，我国经济持续稳定恢复，消费市场复苏态势明显，社会消费品零售总额稳步增长，消费升级态势持续，使得商业地产市场稳步复苏。与此同时，全球经济环境依然复杂，对国内经济全面恢复与稳定运行也带来了诸多影响，在疫情持续存在下，加速了商业环境的改变，这些都给商业地产的发展带来诸多挑战，如何在有限增长的消费市场环境之中抓住机遇并占据一席之地，是商业地产面临的重点课题。

（2）商业格局的改变对商业地产运营能力提出了更高的要求。

近年来，随着商业地产的不断开发、供应，行业内的同质化竞争日益激烈。在疫情的影响下，消费习惯加速变革，线上商业的冲击使线下商业持续面临低迷的市场环境，互联网时代下商业环境正悄然改变并逐步形成新的格局。从整个商业地产市场发展趋势看，实体商业的智慧运营与综合服务能力变得愈发重要，更多的商业转向为消费者提供优质服务作为出发点，从建筑设计、景观环境、业态组合、主题空间、营销活动、客户服务等多方面打造契合消费者生活情境的商业项目，在给顾客提供与时俱进的消费内容的同时，还要通过高品质的运营能力给顾客带来舒适的消费体验。新的商业格局下，商业地产想要引流并变现，在竞争中脱颖而出，要不断提升综合运营能力与服务质量，从而提高消费者的黏性和忠诚度。

（3）消费群体的变革正引领着商业地产的发展方向。

随着人口结构的改变、经济水平的发展，不同时代的人由于社会成长环境的差异会呈现出不同的价值观、消费观，从而产生不同的生活方式。如今以 95 后为代表的年轻消费者群体正在强势崛起，他们出生于网络信息时代，消费观念与生活理念更为个性，愿意追求尝试各种新鲜事物，着重与众不同的消费体验与消费品味，更容易受到朋友、名人和博主等的影响。这个群体正不断影响着消费市场的格局，一方面，越来越多的商业项目对 95 后的消费偏好投入关注，采用社交平台信息营销模式进行市场推广，例如：抖音、微博、小红书等直播带货，引发共鸣，最终引流线下促进消费行为；另一方面，抓住 95 后的消费特点，在招商中加快品牌更新的频次，布局各类新型体验式业态，与各大品牌合作以“潮玩”等概念开设线下体验馆、快闪店，通过实体店铺

的体验感直观的传递和展示品牌信息与形象，打造魅力多变的商业空间，为消费者带来潮流时尚的消费体验，以此迎合新生代消费者的需求。由此可见，消费群体的变革正影响着商业地产的发展方向。

(4) 后疫情时代，商业地产的业态组合变化显著。

近几年，互联网的高速发展本就促使线上商业快速发展，而在疫情影响之下，零售业态的线上消费占比进一步提升，线下实体商业被迫不断调整业态组合来适应市场变化。目前，线下实体商业中相对比较活跃的业态为餐饮、咖啡茶饮、娱乐体验、奢侈品、美妆护肤等。从 2021 年商业地产运营实际来看，出现一些值得关注的变化点，例如：近几年汽车展厅更多的入驻购物中心，尤其随着新能源汽车销量的增长，各大新能源汽车品牌都在加速城市展厅的开设；因疫情原因，国内奢侈品市场强势增长，奢侈品牌也在加持中国市场的布局；以往被线下商业青睐的儿童教育类业态因相关政策原因受到较严重影响；国民实力提升，国产品牌得到较快的发展，零售里的国潮品牌正不断崛起；游戏互动、文化艺术等新兴体验业态占比不断提高。由此可见，商业地产在业态组合及品牌优化上正随着时代变化不断调整创新。

(5) 数字化发展促使商业地产逐步向新赛道迈进。

数字时代，互联网环境和产业边界正发生巨大变化，科技的更新迭代，让新技术在商业地产的应用逐渐趋于成熟，为消费者体验的提升和业务运营效率的提高提供了技术基础，商业地产加快走上数字化转型的探索之路。一方面，商业地产朝着智慧商业方向发展，利用云计算与大数据等新一代信息技术，更高效地挖掘消费者偏好，从而实施精准营销及优化业态品类布局，并打造智能场景提供智慧服务，提升客户体验；另一方面，诸多实体商业在原有信息化基础上开始建设数字化平台，整合人、货、场，不再局限于线下单一渠道与服务形态，往线上与线下融合发展全渠道的运营方式，想方设法突破时间、空间的界限限制，为消费者带来更沉浸式的全天候购物体验。数字化时代的到来，让商业地产走向了新的赛道，如可结合数字化变革提升自身运营能力，或能在商业地产市场中抓住机遇，寻得新的增长点。

(6) 综合开发运营能力在商业地产的未来竞争中愈发重要。

2021 年，商业地产迎来一波集中开业潮，随着这个供应小高峰的过去，商业运营的开发整合之势或将开启。目前主要一二线城市的核心区已较为成熟，净地愈发稀缺，从目前各城市的总体规划来看，对于城市核心区的商业项目都被寄以极高期待，希望建设成为城市标志性项目。而城市外围全新区域的开发均呈现地块综合性的特点，这些地块在出让时有诸多都对拿地条件加以限制，例如在自持比例和持有年限上作了一定要求，且需在持有期间统一运营管理。这就要求开发商资质实力过硬，不仅要有综合性地块的开发能力，更要有各类地产产品的综合运营能力与长期经营理念，保持整体项目的价值，吸引优质客户。

面对上述市场发展趋势，公司将积极做好准备工作：

(1) 基于现有商业产品，打磨塑造品牌形象。近几年，公司商业板块发展较为迅速，在营商业项目初步形成三类主产品线后，将以此为基础在待开业项目中研究衍生新产品线，未来不断

丰富优化陆家嘴商业的产品体系。在后续商业产品的经营中，一方面确保在营项目经营质量稳中有升，另一方面要不断总结经验，充分做好在建项目的研策与开业准备工作，将自有商业产品做强做大，以形成规模效应，提升品牌知名度，为公司商业板块及整体未来的发展夯实基础。

(2) 强化商业运营能力，打造核心竞争力。随着市场竞争压力的加剧，运营管理能力的提升显得尤为重要，应充分利用本身可整合的各类资源，着力于形成贯穿项目建设至运营全过程可复制的标准化精细化管理体系，并密切关注商业发展趋势与前景，不断探索适合自身发展的商业模式和前进道路，适应市场环境变化，做好转型和突破的准备工作，打造商业板块经营的核心竞争力。

(3) 完善团队建设，提升管理能力。随着公司商业项目的持续开发建设，对商业管理团队的需求将不断扩大、要求将不断提升，能否打响商业板块品牌，管理团队的能力至关重要。因此，要持续加强团队建设，招募培养商业人才，锻炼团队专业能力，培育优良团队精神，形成学习与创新的氛围，提高团队的综合实力，打造更加高效、稳定、专业的商业管理团队，从而为商业项目提供更精细化、专业化的管理。

(4) 数字化转型之路，智慧商业稳步前行。互联网时代变化迅速，数字化已成为各行各业发展的关键，商业地产亦是如此。公司在数字化转型之路上，应充分结合自身的业务现状和实际情况，推动智慧商业建设稳步前行。在现有信息化基础上，利用已建成的商业系统，做好数字技术平台、系统化管理体系建设等方面的准备工作，并研究线上线下融合的全渠道商业运营模式，为商业地产数字化、智慧化转型工作打下基础。未来不断应用新科技来武装智慧商业，为消费者提供精准服务，带来良好消费互动体验。

(5) 持续扩展招商合作品牌库，构建多维度产品体系。目前，公司商业项目深度合作品牌较为有限，尤其在零售业态仍有较大的发展空间，需对商业业态的动态持续关注。例如，国内奢侈品市场逆势增长，部分奢侈品牌加持布局中国市场，给诸多商业项目带来难得市场机遇；国产品牌发展迅速强势崛起，国潮成为时代新风尚；剧本杀、密室、脱口秀等游戏互动、文化艺术类新兴体验业态不断涌现等等。因此，要继续加强招商运营能力，不断扩展储备合作品牌库，努力在未来各消费层次领域的商业市场中占据一席之地。

4、金融行业

2021 年，中国经济实现“十四五”良好开局。金融业加大服务实体经济力度，严控系统性风险，信托行业监管更趋严格和细化，证券行业改革向纵深推进，寿险行业在转型发展中加速回归保障本源。中央经济工作会议指出，经济发展面临“需求收缩、供给冲击、预期转弱”的三重压力，但我国经济长期向好基本面没有变，金融业将秉持“稳字当头、稳中求进”的工作基调，切实发挥作为现代经济核心和血液的作用，助力经济高质量发展。

(1) 金融严防系统性风险，坚持稳字当头

2021 年，围绕服务实体经济的宗旨，金融业稳健发展，牢牢守住不发生系统性金融风险底线：宏观审慎管理体系更趋健全，健全系统重要性金融机构监管框架，防范化解金融风险能力更加夯实；金融机构对实体经济信贷支持力度不减，为国民经济重点领域提供资金支持；北交所正式开市、新三板深化改革，促进多层次资本市场高质量发展。2022 年，金融供给侧结构性改革将进一步深化，金融业监管政策将继续发力，为资本设置“红绿灯”，防止资本在金融领域无序扩张，并有序引导金融业高水平对外开放。在稳中求进的总基调下，多措并举，分类施策，不断促进金融市场与金融机构稳健、合规发展。

（2）信托行业监管细化，谋求转型发展

信托行业 2021 年延续监管从严的基调，从过去主要针对业务监管，逐步扩展到对公司治理、公司管理及团队设置的监管，监管政策出现精细化的特征。在严监管的引导下，信托公司积极谋求转型发展，融资类与通道业务压降成效显著，标品信托业务加速增长，资产结构逐步优化，信托资产规模变化趋向平稳。2022 年是“资管新规”正式实施元年，信托行业业务转型压力犹存。信托机构将主动遵循监管导向，把握行业转型新机遇，围绕家族信托、慈善信托、服务信托、绿色信托等业务新赛道，加大力度开发标准化信托产品，服务经济高质量发展和人民美好生活。

（3）证券行业改革深入推进，政策持续发力

2021 年，证券行业进一步深化改革，以注册制改革为牵引，从科创板试点注册制，到创业板注册制改革，再到北交所设立并同步实施注册制，进一步提高了上市审核效率与上市公司融资效率，助力创新型中小企业发展，加快多层次资本市场建设，发挥资本市场促进国民经济健康发展的重要作用。2022 年，在全面注册制预期下，预计政策红利将持续释放并利好券商发展，在资本市场容量进一步扩大的同时，也对券商在风险管理能力、内控合规能力、合理估值定价能力、投研水平等方面提出了更高的要求。

（4）寿险行业承受转型压力，直面发展新机遇

新冠疫情反复，供需不匹配、代理人队伍规模锐减、普惠型医疗险冲击等因素，叠加导致寿险市场整体增长乏力、新单销售低迷，寿险企业在转型中面临行业粗放发展的拐点。随着疫情防控精细化水平提升，疫情影响将渐次淡化，保险需求将逐步回暖，同时人口老龄化趋势加剧，预计健康与养老将是保险发挥本源作用的重要方向。“建设第三支柱养老保险”已上升为国家战略，将为发展养老保险带来新机遇；居民健康保障意识不断提高、健康险业务监管不断细化，有利于健康险提速发展。行业将围绕客户服务与需求的发展理念，探索差异化发展，培育险企特色。

在此背景下，2022 年，公司金融板块将积极落实“区域开发+金融服务”双轮驱动战略，坚定“一优一特一重整”发展策略，发挥牌照优势、功能优势，“以点扩面”体现进步指数，在服务实体经济和谋求高质量发展中取得积极进展。

一是切实加强党建引领。把思想和行动统一到服务实体经济上来，坚持回归本源、优化结构、防控风险，发挥持牌机构协同优势，着力打造好陆家嘴品牌。

二是更加重视战略管控。不断加强持牌机构能力建设，落实对持牌机构的差异化战略指导，重点扶持信托公司冲刺行业头部，有序推进证券公司战略重整，持续引导人寿公司打造特色。

三是严格落实风险防控。在金融严监管环境下，不断加强风险防范意识，提升风险管理能力，织密金融风险防范“安全网”。

四是加速发展金融科技。探索金融数字化和信息化建设，加快推动金融机构数字化转型，建立健全持牌机构间沟通机制。以金融科技赋能企业发展，高效连通资金端和资产端，推动持牌机构协同增效。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

经过三十年的发展，公司完成了主营业务从单一土地开发向区域开发运营及金融服务的转型。区域开发板块已经发展到一个比较成熟的阶段。公司以商办物业的租赁与销售为主业，物业规模、租金收入在经历了快速增长期后，正逐步平缓。2017 年，公司响应国资国企改革的号召，完成了上海陆家嘴金融发展有限公司 100% 股权的收购，一举获得信托、证券、保险三家持牌金融机构，将业务领域从区域开发运营拓展至金融服务板块。作为国内知名的区域开发企业，公司不断寻求新发展途径，在优化公司产业布局的同时，持续拓展发展地域。2021 年，随着前滩最大城市综合体——“前滩中心”项目迎来全面开业，标志着公司在前滩国际商务区的开发运营进入全新阶段。与此同时，公司持续推进张江科学城核心承载区、川沙等新兴区域项目的开发、建设。另一方面，实施战略资源倾斜，以点带面提振金融板块价值与盈利。公司通过做精区域开发，做强金融服务，持续深化区域开发与金融服务两大主业的业务协同，实现“量”、“质”齐升的可持续发展局面。

(三) 经营计划

适用 不适用

详见管理层讨论与分析。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

详见行业格局与趋势。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

公司根据《公司法》、《证券法》和相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》等规范性文件的要求，以建立现代企业制度为目标，积极推动公司治理结构优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化。公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略决策委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会以及审计委员会四个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司已建立了一系列较完善的内部制度，包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《审计委员会实施细则》、《战略决策委员会实施细则》、《薪酬与考核委员会实施细则》、《提名委员会实施细则》、《总经理室工作细则》、《投资者关系工作管理制度》、《对外担保行为规定》、《独立董事工作制度》、《募集资金管理制度》、《董事会秘书工作制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《银行间债券市场信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》等。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

√适用 □不适用

公司控股股东严格规范自己的行为，依法行使股东权利，未发生利用其特殊地位超越股东大会、董事会干预公司决策和经营活动的情况。同时确保下列情况：一是不存在损害上市公司及其他股东利益的现象；二是不存在上市公司为控股股东提供担保的情形；三是不存在违规占用上市公司资金和资产；四是与上市公司关联交易公平合理、价格客观公允。公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上与控股股东完全分开，公司董事会、监事会和内部机构均独立运作。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

√适用 □不适用

公司控股股东将其与公司相同或相近的业务委托公司进行开发、销售及运营管理等。该类日常关联交易是控股股东对公司经营与发展的支持，在可能与公司存在竞争的业务领域给予公司优先发展权，有助于公司进一步提升区域专业开发管理、运营管理能力，不存在损害公司或中小股东利益的情形且符合公司及非关联股东的利益。

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2020 年年度股东大会	2021 年 4 月 21 日	上海证券交易所 www.sse.com.cn	2021 年 4 月 22 日	详见《2020 年年度股东大会决议公告》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李晋昭	董事长、代总经理	男	59	2021年4月21日	2022年3月10日	43,200	150,000	106,800	二级市场买卖	96.71	否
徐而进	副董事长	男	53	2021年4月21日	2024年4月20日	21,600	21,600	0	不适用	95.26	否
郭嵘	董事	男	52	2021年4月21日	2024年4月20日	0	0	0	不适用	0	是
黎作强	董事	男	55	2021年4月21日	2024年4月20日	0	0	0	不适用	0	是
邓伟利	董事 (已离任)	男	57	2021年4月21日	2021年12月16日	0	0	0	不适用	0	是
王忠	独立董事	男	52	2021年4月21日	2024年4月20日	0	0	0	不适用	8.36	否
乔文骏	独立董事	男	51	2021年4月21日	2024年4月20日	0	0	0	不适用	12	否
何万篷	独立董事	男	47	2021年4月21日	2024年4月20日	0	0	0	不适用	8.36	否
黄峰	独立董事	男	51	2021年4月21日	2024年4月20日	0	0	0	不适用	8.36	否
吕巍	独立董事 (已离任)	男	57	2015年4月22日	2021年4月21日	0	0	0	不适用	4	否
钱世政	独立董事 (已离任)	男	69	2014年4月22日	2021年4月21日	0	0	0	不适用	4	否
唐子来	独立董事 (已离任)	男	63	2014年4月22日	2021年4月21日	0	0	0	不适用	4	否
沈晓明	监事会主席	男	57	2021年4月21日	2024年4月20日	0	0	0	不适用	0	否
李旻坤	监事	女	49	2021年4月21日	2024年4月20日	21,900	48,600	26,700	二级市场买卖	0	是
徐海燕	监事 (已离任)	女	49	2021年4月21日	2021年10月18日	0	0	0	不适用	0	否
张亮	职工监事	男	45	2021年4月21日	2024年4月20日	13,900	23,900	10,000	2020年度超额奖	49.98	否

									励购买公司股票		
张征	职工监事	男	51	2021年4月21日	2024年4月20日	32,060	43,460	11,400	2020年度超额奖励购买公司股票	75.38	否
倪智勇	职工监事 (已离任)	男	52	2018年6月26日	2021年4月21日	45,060	56,260	11,200	2020年度超额奖励购买公司股票	16.92	否
丁晓奋	副总经理	男	57	2021年4月21日	2024年4月20日	95,000	119,000	24,000	2020年度超额奖励购买公司股票	180.91	否
周伟民	副总经理	男	58	2021年4月21日	2024年4月20日	123,056	147,556	24,500	2020年度超额奖励购买公司股票	153.27	否
周翔	副总经理	男	57	2021年4月21日	2024年4月20日	127,192	151,992	24,800	2020年度超额奖励购买公司股票	139.43	否
贾伟	副总经理	男	53	2021年4月21日	2024年4月20日	100,000	125,000	25,000	2020年度超额奖励购买公司股票	139.43	否
王辉	董事会秘书	女	50	2021年4月21日	2024年4月20日	98,360	122,360	24,000	2020年度超额奖励购买公司股票	139.43	否
姚佩玉	副总经理	女	53	2021年8月23日	2024年4月20日	60,100	80,100	20,000	2020年度超额奖励购买公司股票	33.69	否
邓佳悦	副总经理	男	41	2021年8月23日	2024年4月20日	45,620	59,120	13,500	2020年度超额奖励购买公司股票	33.69	否
周卉	财务总监	女	46	2021年12月30日	2024年4月20日	6,400	11,900	5,500	2020年度超额奖励购买公司股票	0	否
胡习	财务总监 (已离任)	男	54	2021年4月21日	2021年9月29日	35,700	59,000	23,300	2020年度超额奖励购买公司股票	115.47	否
合计	/	/	/	/	/	869,148	1,219,848	350,700	/	1,318.65	/

姓名	主要工作经历
李晋昭	历任上海外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海陆家嘴（集团）有限公司总经理，现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委书记、董事长，本公司董事长、代行总经理。

徐而进	历任上海陆家嘴（集团）有限公司总经理助理、副总经理，本公司总经理。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、总经理，本公司党委书记、副董事长。
郭嵘	历任浦东新区人才交流中心主任助理、副主任；浦东新区区委组织部（人事局）人事综合处副处长、处长；浦东新区社会事业工作党委委员、社会发展局局长助理；浦东新区教育局局长助理、党工委委员；陆家嘴金融贸易区管委会（筹）副主任、党组成员、纪检组组长；浦东新区航头镇党委副书记、镇长。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，本公司董事。
黎作强	历任国泰君安证券上海分公司总经理、党委书记，国泰君安证券总裁办公室主任。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理，本公司董事。
王忠	历任浙江移动通信有限责任公司人力资源部总经理、综合部总经理，中国新闻社浙江分社副社长，绿城房地产集团有限公司执行总裁，中国青年旅实业（集团）发展有限公司副董事长，青岛中资中程集团股份有限公司董事、副总裁。现任上海交通大学上海高级金融学院行政副院长，上海国鑫创业投资有限公司董事，青岛中资中程集团股份有限公司董事，本公司独立董事。
乔文骏	历任上海市轻工业局包装装潢公司法律顾问，上海市人民政府侨务办公室法律顾问，上海市对外经济律师事务所律师，上海市浦栋律师事务所合伙人，北京市中伦（上海）律师事务所执行主任。现任北京市中伦（上海）律师事务所合伙人，兼职上海市人民政府法律顾问，华东政法大学律师学院轮值院长，本公司独立董事。
何万篷	历任上海福卡经济预测研究所副所长、专业首席研究员，《经济展望》杂志副主编、党总支书记。现任上海前滩新兴产业研究院院长、首席研究员，上海前知数据技术有限公司董事长，本公司独立董事。
黄峰	历任上海市外经贸委外资综合处副处长，上海市外经贸委项目管理处副处长，上海市商务委员会外国投资管理处处长，上海市商务委员会副主任、国家商务部外国投资管理司副司长。现任上海市外商投资协会会长，兼任上海市人民对外友好协会理事，上海市国际股权投资基金协会副理事长，上海外商投资咨询有限公司董事长，本公司独立董事。
沈晓明	历任川沙县城厢镇小学少先队大队辅导员，川沙县少年宫川沙县少先队总辅导员；浦东新区青联副主任科员、主任科员，浦东新区青少署办公室主任、副署长；浦东新区团工委统战部副部长、办公室副主任；浦东新区区委宣传部办公室主任、文明创建处处长；浦东新区精神文明建设委员会办公室常务副主任；浦东新区区级机关党工委副书记；浦东新区区委办公室副主任。现任上海金桥出口加工区开发股份有限公司监事会主席，本公司监事会主席。
李旻坤	历任上海浦东商业建设联合发展公司财务；上海大隆会计师事务所职员；浦东新区审计事务中心审计主管；浦东新区审计局综合经济审计处副处长、经济责任审计处（内部审计工作指导处）副处长、综合经济审计处副处长（主持工作），上海陆家嘴金融发展有限公司党委副书记。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理，本公司监事。
张亮	历任上海兴利塑胶制品厂有限公司财务部会计，上海御桥发展有限公司财务部出纳，上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司计划部员工、财务部总经理助理、财务部副总经理、计划财务部副总经理（主持工作），上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司财务部总经理助理（主持工作）、财务部副总经理（主持工作）。现任本公司纪委委员、审计室副主任（主持工作）、职工监事。
张征	历任上海陆家嘴（集团）有限公司员工，市政分公司综合科副科长，本公司市政配套部业务主管、部门总助、项目部部门总助、造价管理中心副总经理。现任本公司造价管理中心总经理、职工监事。
丁晓奋	历任上海外高桥保税区开发股份有限公司副总经理。现任本公司党委委员、副总经理。

周伟民	历任本公司商业建筑事业部总经理、上海中心大厦建设发展有限公司副总经理。现任本公司党委委员、副总经理。
周翔	历任本公司商业建筑事业部总经理、本公司总经理助理。现任本公司党委委员、副总经理。
贾伟	历任本公司政策研究室主任助理，复旦科技园副总经理，陆家嘴软件产业公司总经理，陆家嘴商务广场公司总经理，富都世界公司常务副总经理，本公司商业产品发展中心总经理、本公司总经理助理。现任本公司副总经理。
王辉	历任本公司办公室副主任、主任、职工监事。现任本公司党委委员、纪委书记、董事会秘书，兼任办公室主任。
姚佩玉	历任武警上海指挥学校文化教研室教员，上海广洋企业发展总公司总经理办公室秘书、办公室副主任、外贸部副经理，上海陆家嘴软件产业发展有限公司招商部经理、公司副总经理、常务副总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司营销中心副总经理兼招商（客服）部副总经理、办公产品营销中心副总经理（主持工作）。现任本公司党委委员、副总经理，兼任办公产品营销中心总经理。
邓佳悦	历任上海金桥出口加工区开发股份有限公司工业建筑事业部招商员、招商助理，上海金桥（集团）有限公司招商部招商主管，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司租售中心业务主任、住宅部业务主任、营销中心业务主任、业务经理、业务主管、居住产品发展中心业务主管、总经理助理（主持工作）、副总经理（主持工作）、计划部副总经理（主持工作）兼人力资源部副总经理（主持工作）。现任本公司副总经理，兼任人力资源部总经理、计划部总经理。
周卉	历任上海陆家嘴（集团）有限公司财务部会计科科长，上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司财务总监，上海陆家嘴（集团）有限公司国有资产管理部高级经理（部门助理级）、财务部总经理助理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司商业产品发展中心副总经理，上海陆家嘴商业经营管理有限公司副总经理（部门正职级）。现任本公司财务总监。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、公司于2021年4月21日召开2020年年度股东大会，审议通过了选举公司第九届董事会董事和第九届监事会监事的相关议案。经选举，李晋昭、徐而进、郭嵘、黎作强、邓伟利担任公司第九届董事会董事，王忠、乔文骏、何万篷、黄峰担任公司第九届董事会独立董事，沈晓明、李旻坤、徐海燕担任公司第九届监事会监事。详见《2020年年度股东大会决议公告》（临2021-016）

2、公司于2021年4月21日召开第九届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举第九届董事会董事长、副董事长的议案》、《关于董事长代行公司总经理职权的议案》及《关于聘任公司高级管理人员的议案》。经选举，李晋昭担任董事长、徐而进担任副董事长。同时，鉴于公司总经理暂无合适人选，公司董事会同意在聘任适当人选任职公司总经理之前，由董事长李晋昭代行公司总经理职权。经董事会审议，决定聘任丁晓奋、周伟民、周翔、贾伟担任公司副总经理，聘任王辉担任公司董事会秘书（副总经理级），聘任胡习担任财务总监。详见《第九届董事会第一次会议决议公告》（临2021-017）

3、公司于2021年4月21日召开第九届监事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》及《关于聘任公司监事会秘书的议案》。经监事会审议，选举沈晓明担任公司第九届监事会主席。同时，监事会同意聘任张亮担任公司第九届监事会秘书。详见《第九届监事会第一次会议决议公告》（临2021-018）

4、经公司职工代表民主选举，张亮、张征当选公司第九届监事会职工监事。详见《关于职工监事换届选举的公告》（临2021-019）

5、公司 2020 年度超额奖励导致的公司高级管理人员持股变动情况详见《关于部分高级管理人员及其他核心团队成员增持公司股票的公告》（临 2021-030）

6、公司于 2021 年 8 月 24 日召开第九届董事会 2021 年第二次临时会议，审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》。经董事会审议，决定聘任姚佩玉、邓佳悦担任公司副总经理。详见《第九届董事会 2021 年第二次临时会议决议公告》（临 2021-037）

7、2021 年 9 月，公司财务总监胡习因工作原因辞去财务总监职务。详见《关于财务总监辞职的公告》（临 2021-039）

8、2021 年 10 月，公司监事徐海燕因工作调动原因辞去监事职务。详见《关于监事辞职的公告》（临 2021-040）

9、2021 年 12 月，公司董事邓伟利因个人原因辞去董事职务。详见《关于董事辞职的公告》（临 2021-048）

10、公司于 2021 年 12 月 30 日召开第九届董事会 2021 年第四次临时会议，审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》。经董事会审议，决定聘任周卉担任公司财务总监。详见《第九届董事会 2021 年第四次临时会议决议公告》（临 2021-049）

11、2022 年 3 月，公司董事长李晋昭因退休原因离任，经公司 2022 年 3 月 10 日召开的第九届董事会 2022 年第一次临时会议审议，由副董事长徐而进代为履行董事长职权，包括但不限于主持股东大会、召集并主持董事会会议及战略决策委员会会议。详见《关于董事长退休离任的公告》（临 2022-005）

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李晋昭	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委书记	2014年1月10日	2022年1月28日
李晋昭	上海陆家嘴（集团）有限公司	董事长	2016年6月7日	2022年3月18日
徐而进	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委副书记	2014年1月30日	
徐而进	上海陆家嘴（集团）有限公司	总经理	2017年9月29日	
郭嵘	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委副书记	2019年9月12日	
黎作强	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委委员、副总经理	2015年11月20日	
李旻坤	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委委员	2019年4月22日	
李旻坤	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2021年10月26日	
李旻坤	上海陆家嘴（集团）有限公司	财务副总监	2019年5月19日	
在股东单位任职情况的说明	无			

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王忠	青岛中资中程集团股份有限公司	董事	2019年6月	
王忠	上海国鑫创业投资有限公司	董事	2021年4月	
何万篷	上海前知数据技术有限公司	董事长	2014年12月	
何万篷	上海国际机场股份有限公司	独立董事	2016年6月	
何万篷	上海市北高新股份有限公司	独立董事	2019年2月	
黄峰	上海外商投资咨询有限公司	董事长	2020年8月	
黄峰	上海外高桥集团股份有限公司	独立董事	2021年5月	
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	按公司《管理层年度经营绩效责任制度》和《管理层薪酬总额控制制度》、《薪酬管理手册》等规章制度，由薪酬与考核委员会后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	2021年度本公司发放的董事、监事和高级管理人员的薪酬总额实际为人民币1,318.65万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	2021年度本公司发放的董事、监事和高级管理人员的薪酬总额实际为人民币1,318.65万元，其中本公司取薪的董监事（非独立董事、非职工监事）薪酬总额实际为人民币191.97万元，独立董事的薪酬总额为人民币49.08万元，职工监事的薪酬总额实际为人民币142.28万元，高级管理人员实际发放薪酬总额为人民币935.32万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王忠	独立董事	选举	经公司 2020 年年度股东大会选举当选公司第九届董事会独立董事
何万篷	独立董事	选举	经公司 2020 年年度股东大会选举当选公司第九届董事会独立董事
黄峰	独立董事	选举	经公司 2020 年年度股东大会选举当选公司第九届董事会独立董事
沈晓明	监事会主席	选举	经公司 2020 年年度股东大会、第九届监事会第一次会议选举当选公司第九届监事会主席
张亮	职工监事	选举	经公司职工代表民主选举，当选公司第九届监事会职工监事
姚佩玉	副总经理	聘任	经公司第九届董事会 2021 年第二次临时会议审议，担任公司副总经理
邓佳悦	副总经理	聘任	经公司第九届董事会 2021 年第二次临时会议审议，担任公司副总经理
周卉	财务总监	聘任	经公司第九届董事会 2021 年第四次临时会议审议，担任公司财务总监
邓伟利	原董事	离任	个人原因
徐海燕	原监事	离任	工作调动
胡习	原财务总监	离任	工作原因

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第十二次会议	2021 年 3 月 30 日	详见历次董事会决议公告
第九届董事会第一次会议	2021 年 4 月 21 日	
第九届董事会第二次会议	2021 年 4 月 29 日	
第九届董事会 2021 年第一次临时会议	2021 年 6 月 22 日	
第九届董事会第三次会议	2021 年 7 月 29 日	
第九届董事会 2021 年第二次临时会议	2021 年 8 月 23 日	
第九届董事会第四次会议	2021 年 10 月 28 日	
第九届董事会 2021 年第三次临时会议	2021 年 12 月 3 日	
第九届董事会 2021 年第四次临时会议	2021 年 12 月 30 日	

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李晋昭	否	9	9	4	0	0	否	1
徐而进	否	9	9	4	0	0	否	1
郭嵘	否	9	9	4	0	0	否	0
黎作强	否	9	9	4	0	0	否	1
邓伟利	否	8	8	3	0	0	否	0
王忠	是	8	8	4	0	0	否	1
乔文骏	是	9	9	4	0	0	否	0
何万篷	是	8	8	4	0	0	否	1
黄峰	是	8	8	4	0	0	否	1
吕巍	是	1	1	0	0	0	否	0
钱世政	是	1	1	0	0	0	否	0
唐子来	是	1	1	0	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	黄峰、徐而进、郭嵘、乔文骏、何万篷
提名委员会	王忠、李晋昭、徐而进、乔文骏、何万篷
薪酬与考核委员会	何万篷、李晋昭、王忠、黄峰
战略委员会	李晋昭、徐而进、郭嵘、黎作强、王忠、乔文骏、何万篷、黄峰

(2). 报告期内审计委员会召开四次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021年2月26日	1. 《2020年度财务报表审计及内部控制审计期中沟通》 2. 审议《2020年度内审工作报告》 3. 审议《审计委员会2020年度履职报告》 4. 审议《关于聘请2021年度财务报表审计及内部控制审计单位的议案》	1、会议听取了普华永道对公司2020年度财务报表审计及内部控制审计的审计期中情况。 2、会议审议通过了《2020年度内审工作报告》、《审计委员会2020年度履职报告》、《关于聘请2021年度财务报表审计及内部控制审计单位的议案》，并同意以上三项议案提交公司董事会审议。	审计委员会认为，普华永道具备证券、期货相关业务审计从业资格，具备为上市公司提供审计服务的经验和能力。近年来，在为公司提供财务报表审计及内部控制审计服务的过程中，普华永道勤勉尽责，坚持独立的审计原则，客观、公正、公允地反映了公司财务状况，认真履行了审计机构应尽的职责，从专业角度维护了公司及股东的合法权益，能够满足公司未来年度审计工作的要求，能够独立对公司财务状况及内部控制状况进行审计。
2021年3月30日	1. 《2020年度财务报表审计及内部控制审计期末沟通》 2. 审议《2020年度内部控制评价报告》 3. 审议《2021年度预计发生的关联交易议案》 4. 审议《关于关联方购买公司控股子公司陆家嘴国际信托有限公司信托产品的议案》	1、会议听取了普华永道对公司2020年度财务报表审计和内部控制审计的审计情况和相关总结。 2、会议审议通过了《2020年度内部控制评价报告》、《2021年度预计发生的关联交易议案》、《关于关联方购买公司控股子公司陆家嘴国际信托有限公司信托产品的议案》，并同意以上三项议案提交公司董事会审议。	1、审计委员会认为，公司2020年度财务报表能够按照相关会计准则的要求进行编制，符合财政部和中国证监会等相关部门的有关规定，普华永道在审计过程中，认真负责并保持了应有的关注和职业谨慎性。 2、审计委员会认为，本次提交审议的关联交易按照市场规则，交易价格遵循“公平、公正、公允”的原则，定价公允合理，不存在公司及股东尤其是中小股东利益的行为。

2021 年 10 月 28 日	《2021 年度财务报表审计及内部控制审计计划沟通》	会议听取了普华永道对公司 2021 年度财务报表审计和内部控制审计的审计计划。	-
2021 年 12 月 3 日	审议《关于公司与关联方共同对上海东袁置业有限公司增资的议案》	会议审议通过了《关于公司与关联方共同对上海东袁置业有限公司增益的议案》，并同意该议案提交公司董事会审议。	审计委员会认为，本次关联交易出资双方均按持股比例并以现金方式增资。本事项符合有关法律、法规和公司章程的规定，符合证监会的监管要求，符合公司及全体股东利益。本次公司与关联方共同增资旨在从资金层面为东袁置业提供支持，促进东袁置业经营业务的可持续发展，保证其正常推进项目开发。上述事宜不会对公司资产及损益情况构成重大影响，不会导致公司合并报表范围发生变化。

(3). 报告期内提名委员会召开三次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 3 月 30 日	1. 审议《关于公司董事会换届提名的议案》 2. 审议《关于公司高级管理人员提名的议案》 3. 审议《关于董事长代行公司总经理职权的议案》	会议审议通过了《关于公司董事会换届提名的议案》、《关于公司高级管理人员提名的议案》及《关于董事长代行公司总经理职权的议案》，并同意以上三项议案提交公司董事会审议。	经认真审阅被提名人的个人简历、工作经历等资料，提名委员会没有发现存在《中华人民共和国公司法》第 146 条规定的不得任职情形，也未发现被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情况，相应人员任职资格合法。同时，经审查，公司对于董事候选人提名的相关程序符合法律法规及公司章程的规定。
2021 年 8 月 23 日	审议《关于提名公司高级管理人员的议案》	会议审议通过了《关于提名公司高级管理人员的议案》，并同意该议案提交公司董事会审议。	经认真审阅拟聘任人选的个人履历、工作经历等资料，提名委员会没有发现存在《中华人民共和国公司法》第 146 条规定的不得任职情形；没有发现最近三年收到过中国证监会的行政处罚；没有发现最近三年收到过证券交易所公开谴责或者三次以上通报批评；上述人员目前非公司监事；也没有发现上海证券交易所认定不适合担任上市公司高级管理人员的其他情形。上述人员的任职资格合法。同时，经审查，上述公司高级管理人

			员的相关提名程序符合法律法规及公司章程的规定。
2021年12月30日	审议《关于提名公司高级管理人员的议案》	会议审议通过了《关于提名公司高级管理人员的议案》，并同意该议案提交公司董事会审议。	经认真审阅拟聘任人选的个人履历、工作经历等资料，提名委员会没有发现存在《中华人民共和国公司法》第146条规定的不得任职情形；没有发现最近三年收到过中国证监会的行政处罚；没有发现最近三年收到过证券交易所公开谴责或者三次以上通报批评；上述人员目前非公司监事；也没有发现上海证券交易所认定不适合担任上市公司高级管理人员的其他情形。上述人员的任职资格合法。同时，经审查，上述公司高级管理人员的相关提名程序符合法律法规及公司章程的规定。

(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021年3月30日	1. 审议《关于2020年度公司员工薪酬预算执行情况和2021年度薪酬预算的报告》 2. 审议《关于2020年度公司董监事及高级管理人员薪酬预算执行情况和2021年度薪酬预算的报告》	会议审议通过了《关于2020年度公司员工薪酬预算执行情况和2021年度薪酬预算的报告》和《关于2020年度公司董监事及高级管理人员薪酬预算执行情况和2021年度薪酬预算的报告》，并同意以上两项议案提交公司董事会审议。	薪酬与考核委员会认为： 1、公司2021年度高级管理人员薪酬预算总额由公司依据公司所处行业、参照同等规模企业的薪酬水平，结合公司的实际经营情况拟定，不存在损害公司及股东利益的情形，决策程序符合《公司法》、公司章程和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定，符合公司的实际情况，有利于公司的长远发展。 2、公司2021年度取薪非独立董事和取薪非职工监事薪酬预算总额由公司依据公司所处行业、参照同等规模企业的薪酬水平，结合公司的实际经营情况拟定，不存在损害公司及股东利益的情形，决策程序符合《公司法》、公司章程和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》

			的有关规定，符合公司的实际情况，有利于公司的长远发展。
2021 年 7 月 29 日	审议《关于 2021 年实行与公司业绩指标挂钩的超额奖励的议案》	会议审议通过了《关于 2021 年实行与公司业绩指标挂钩的超额奖励的议案》，并同意该议案提交公司董事会审议。	薪酬与考核委员会认为，公司 2021 年实行与业绩指标挂钩的超额奖励，由公司依据所处行业、参照同等规模企业的薪酬水平，结合公司的实际经营情况拟定，不存在损害公司及股东利益的情形，决策程序符合《公司法》、公司章程和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》等有关规定，符合公司的实际情况，有利于公司的长远发展。

(5). 报告期内战略决策委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 10 月 28 日	听取公司项目进展及后续推进事项的报告	-	-

(6). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	362
主要子公司在职员工的数量	5,327
在职员工的数量合计	5,689
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,978
销售人员	628
技术人员	1,410
财务人员	217
行政人员	1,456
合计	5,689
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	554
本科	2,181
大专及以下	2,954
合计	5,689

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司及各控股子公司根据行业和地区的实际情况，制定了薪酬政策。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司每年根据各部门的人员和业务需求，组织新员工培训活动、定期的专业人员培训活动以促进员工学习成长，健康发展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

适用 不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司董事会依据公司的整体战略目标以及长期财务规划，按照公司章程及《2020-2022 年度股东回报规划》的相关要求，制定了2021年度的利润分配预案，即拟以2021年末总股本4,034,197,440股为基数，每10股向全体股东分配现金红利人民币5.35元（含税），共计分配现金红利人民币2,158,295,630.40元，其中现金红利占2021年度归属于上市公司股东净利润的50.07%。公司自2002年以来，坚持每年现金分红，现金分红总金额超146亿元（含2021年度），约占总股本的362%。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司每年度结束后根据高级管理人员岗位职责、年度经营计划完成情况等对高级管理人员进行考评，并依据股东大会关于管理层薪酬的授权、按照公司人事薪酬制度、薪酬管理手册及公司年度业绩完成情况确定薪酬奖励情况，根据考评结果确定对高级管理人员的奖励。一年两次对符合任职年限的高管进行中高级管理人员胜任力测评。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，通过对公司的组织架构、财务报告流程、存货管理流程等多个评判维度进行测试，得出公司内控评价结论为内控运行良好。主要因为 2021 年度公司根据主营业务发展情况和经营状况，持续完善内控制度，规范内控制度执行、强化内控制度监督、提升内部控制管理水平。通过对风险的事前预防、事中控制、事后监督和反馈纠正，加强内部控制管理，使内部控制管理水平，与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等更相适应，从而达到了促进公司健康可持续发展的内控目标。

2022 年度，公司将重点跟进发现缺陷的整改情况，落实整改方案与措施，从内控管理领域扎实做好区域开发业务和金融业务风险防范。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，增强内控制度执行力和内控管理有效性。根据 2021 年内审工作计划，公司对上海陆家嘴物业管理有限公司、上海商聘商业经营管理有限公司（上海陆家嘴 L+MALL）、天津陆津商业经营管理有限公司（天津陆家嘴 L+MALL）及上海臻锦颐养院有限公司实施了经济责任审计。结合企业特点，客观评价并提出建议，持续推进被审计子公司不断提高与改进内控管理。对经济责任审计中提出的制度建设、财务管理、内控流程、销售管理、采购管理、资产管理等审计建议，被审计子公司均落实了相应的整改措施。

同时，公司由投资部牵头，对下属投资企业进行日常管理和年度考核工作。在日常管控工作中，根据公司章程，按照规范的法人治理结构的要求，通过派遣董事、监事、高级管理人员、财务总监等，掌握投资企业运营情况，参与投资企业经营管理。通过召开股东会、董事会、监事会等，对企业重大事项进行决策，并落实股东对于企业经营目标的考核。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）所对公司 2021 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。

公司已经披露了《2021 年度内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会 responsibility

一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、社会责任工作情况

适用 不适用

1、2021 年，公司及子公司陆家嘴信托积极承担社会责任，消费扶贫支出共计 91.10 万元；公司商业项目九六广场免租金引入上海市消费扶贫浦东新区直营店（面积 29 平方米）。

2、公司子公司爱建证券继续积极践行精准扶贫，开展与湖北省英山县帮困扶贫、乡村振兴工作。其中：（1）为支持当地特色茶产业发展，开展帮扶采购英山云雾茶相关工作，采购总额为 11.96 万元。（2）推进“英山云雾茶自助售茶机”项目网点增设布局，助力当地支柱产业发展。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

2021 年，根据新区国资委《浦东新区“十四五”携手兴乡村行动方案》，公司积极对接云南省怒江州蛮英村、赖茂村。报告期内，签订了《“携手兴乡村”企村结对协议》，认真开展 2021 年-2025 年“携手兴乡村”精准扶贫工作。年内，已出资企村结对帮扶资金共 30 万元。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	陆家嘴集团	一、本公司及本公司控制的企业目前未从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司的相关金融业务存在任何直接或间接竞争的业务或活动。二、本公司承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本公司将促使本公司控制的其他企业不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。三、如本公司或本公司控制的企业存在任何与上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给上市公司或其全资或控股子公司。四、本承诺函自出具之日起生效，本公司愿意承担因不能履行上述承诺所产生的全部法律责任。因本公司或本公司控制的企业违反本承诺，给上市公司及其全资及控股子公司造成损失的，本公司承诺赔偿上市公司及其全资及控股子公司所有损失、损害和支出。	2016年8月26日	否	是		
	解决关联交易	陆家嘴集团	一、本公司及本公司控制的企业将尽可能减少和避免与上市公司及其全资或控股子公司的关联交易，不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求上市公司及其全资或控股子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求与上市公司及其全资或控股子公司达成交易的优先权利。二、若发生必要且不可避免的关联交易，本公司及本公司控制的企业将与上市公司及其全资或控股子公司按照公平、公允、等价有偿	2016年8月26日	否	是		

		等原则依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律法规和上市公司《公司章程》的规定履行信息披露义务及相关内部决策、报批程序，关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及上市公司其他股东合法权益的行为。三、本公司将善意履行作为上市公司控股股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策，不利用控股股东地位谋取不正当利益，不利用关联交易非法转移上市公司及其全资或控股子公司的资金、利润，保证不损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。四、若违反上述承诺和保证，本公司将对前述行为给上市公司造成的损失向上市公司进行赔偿。五、本承诺为不可撤销的承诺，本公司完全清楚本承诺的法律后果，本承诺如有不实之处，本公司愿意承担相应的法律责任。				
其他	陆家嘴集团	一、保证上市公司的人员独立。1. 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司除上市公司外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。2. 保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本公司。3. 保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。二、保证上市公司的财务独立。1. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用。3. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司独立在银行开户，不与本公司及其关联企业共用一个银行账户。4. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法独立纳税。三、保证上市公司的机构独立。1. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本公司的机构完全分开；上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。2. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司独立自主地运作，本公司不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其下属全资及控股子公司的决策和经营。四、保证上市公司的资产独立、完整。1. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司具有完整的经营性资产。2. 保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。五、保证上市公司的业务独立。1. 保证上市公司在本次交易完成后拥有	2016年8月26日	否	是	

		<p>独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本公司。2. 保证本公司及本公司下属全资或控股子公司避免与上市公司重组的陆金发及其各下属全资或控股子公司的主营业务发生同业竞争。3. 保证严格控制关联交易事项，尽量减少上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司控制的企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照有关法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和上市公司的《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。4. 保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。</p>					
其他	陆家嘴集团	<p>鉴于：1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权（以下简称“本次交易”），本公司为陆金发的控股股东。2、2016年6月6日，陆金发作为有限合伙人入伙并认缴了上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“财居基金”）4,252,000,000元有限合伙份额（以下简称“财居基金财产份额”）。3、2016年7月，陆金发与本公司签署《上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议》，陆金发将其持有的财居基金财产份额转让予本公司。4、根据《财居基金合伙协议》的约定，财居基金的有限合伙人将其在财居基金中的财产份额转让，须经普通合伙人批准，就有限合伙人向其具有充足资信能力的关联方进行的转让，普通合伙人不得不合理拒绝，且其他合伙人不享有优先受让权。5、截至本承诺函出具之日，财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司尚未批准上述财居基金财产份额转让事宜。现本公司对财居基金财产份额转让事宜承诺如下：一、本公司完成受让财居基金财产份额后，将不会直接参与财居基金的经营管理，且本公司持有的财居基金财产份额将不会使得本公司对财居基金构成实际控制地位。本公司承诺不会控制或促使财居基金从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司存在任何直接或间接竞争的业务或活动。二、本公司进一步承诺，在上市公司提出书面要求时，本公司承诺将受让的财居基金财产份额依据届时适用的法律法规全部转让给陆金发重新持有。三、如因财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司不同意财居基金财产份额转让事宜而产生的任何</p>	2016年8月26日（上海陆家嘴投资发展有限公司于2017年批准上述财居基金财产份额转让事宜。现该事项已完成工商变更登记。）	否	是		

			争议对上市公司造成任何损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。					
	其他	陆家嘴集团	鉴于：1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权，本公司为陆金发的控股股东。2、截至本承诺函出具之日，陆金发及其重要子公司（陆家嘴国际信托有限公司、爱建证券有限责任公司、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司）向第三方承租的部分租赁房地产未取得房地产权证等物权凭证，存在权属瑕疵。现本公司对陆金发及其重要子公司的租赁房地产权属瑕疵事项做出如下承诺：若因陆金发及其重要子公司的租赁房地产权属瑕疵给上市公司造成损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。	2016年8月26日	否	是		
其他承诺	解决同业竞争	陆家嘴集团	对于公司收购上海陆家嘴（集团）有限公司持有的上海富都世界发展有限公司50%股权的事宜，《陆家嘴关于收购控股股东房地产股权资产的关联交易公告》中披露：富都世界公司在评估基准日账面中预提土地开发成本计400,546,451.63元。由于此开发成本系根据2007年初当时的动拆迁价格水平计算计提，现在无论从动拆迁补偿标准及社会物价水平来看，都较以前计算标准有较大变动。故上海陆家嘴（集团）有限公司承诺：“若今后该地块实际动迁成本大于原计提金额，陆家嘴集团将对股权受让方予以补偿；若小于原计提金额，则将收回差额，补偿或收回金额按经第三方审计的项目实际发生数计算确定。具体内容及方式将在本次股权转让的正式转让协议中明确。”（详见临时公告临2012-023以及临时公告临2014-002）	2010年6月	否	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

√适用 □不适用

2018年12月7日，财政部修订发布了《企业会计准则第21号—租赁》(财会[2018]35号)(以下简称“新租赁准则”)，并要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起执行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，根据相关规定，本公司对首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。对于该准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表相关项目金额，2020年度的比较财务报表未重列。

受影响的报表项目	2021年1月1日影响金额
使用权资产	100,439,481.06
其他流动资产	(3,157,945.21)
租赁负债	(67,239,420.51)
一年内到期的非流动负债	(29,866,813.37)
其他非流动负债	(175,301.97)

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	436
境内会计师事务所审计年限	4

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	182

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司第八届董事会第十二次会议、2020年年度股东大会审议通过，公司聘请普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度的财务报表审计单位及内部控制审计单位。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>经公司第八届董事会第十二次会议及2020年年度股东大会审议通过，同意陆家嘴集团向公司控股子公司陆家嘴信托购买陆家嘴信托樽赢财富系列单一资金信托产品，认购规模不超过人民币100亿元，存续期限不超过24个月。</p> <p>本报告期内，陆家嘴集团与陆家嘴信托签署了信托合同。截至2021年12月31日，</p>	公告临2021-012。

陆家嘴集团持有陆家嘴信托樽赢系列信托产品存续份额人民币 14 亿元。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>经公司第八届董事会第九次会议审议通过，公司与陆家嘴集团按持股比例共同对东翌置业以现金方式进行增资，其中公司持有东翌置业 60%股权，出资人民币 12 亿元；陆家嘴集团持有东翌置业 40%股权，出资人民币 8 亿元。本次增资完成后，东翌置业的注册资本金将由人民币 75 亿元 增加到人民币 95 亿元，股东双方持股比例不变。</p> <p>东翌置业注册资本已于上年末完成工商变更登记。</p> <p>本报告期内，增资部分已实缴。</p>	公告临 2020-019。
<p>经公司第九届董事会 2021 年第三次临时会议审议通过，公司与陆家嘴集团按持股比例共同对东裘置业以现金方式进行增资，其中公司持有东裘置业 30%股权，出资人民币 18 亿元；陆家嘴集团持有东裘置业 70%股权，出资人民币 42 亿元。本次增资完成后，东裘置业的注册资本金由人民币 100 亿元增加到人民币 160 亿元。</p> <p>本报告期内，公司按持股比例实际出资人民币 48 亿元。注册资本已完成工商变更登记。</p>	公司临 2021-047。

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
<p>经公司第八届董事会第十次会议审议通过，同意公司按持股比例直接向新辰投资提供股东贷款，贷款年利率为 5.225%，贷款期限至 2022 年 5 月 12 日止。公司提供的股东贷款金额为人民币 0.96 亿元。</p> <p>截至 2021 年 12 月 31 日，公司直接向新辰投资提供股东贷款余额为人民币 0.96 亿元，贷款利率为 5.225%。2021 年 1-12 月，上述交易收到利息总计人民币 479.78 万元。</p>	公告临 2020-029。
<p>经公司第八届董事会第八次会议以及 2019 年年度股东大会审议通过，公司及其全资和控股子公司计划 2019 年年度股东大会表决通过之日起至 2020 年年度股东大会召开前日，接受控股股东陆家嘴集团贷款余额不超过人民币 120 亿元，并在该额度内可以循环使用。</p> <p>经公司第八届董事会第十二次会议以及 2020 年年度股东大会审议通过，公司及其控股子公司计划 2020 年年度股东大会表决通过之日起至 2021 年年度股东大会召开前日，接受控股股东陆家嘴集团贷款余额不超过人民币 150 亿元，并在该额度内可以循环使用。</p> <p>截至 2021 年 12 月 31 日，公司及其全资和控股子公司接受控股股东贷款余额人民币 1.06 亿元，贷款利率 3.80%-3.85%。2021 年 1-12 月，发生利息总计人民币 13,089.09 万元。</p>	公告临 2020-006、临 2020-015、临 2021-008、临 2021-016。
<p>经公司第八届董事会 2019 年第二次临时会议决议审议通过，前滩实业按 50% 股东出资比例，向前绣实业提供不超过人民币 2.3 亿元的股东借款，借款利率为固定利率，按照同期中国人民银行一至五年期（含五年）贷款基准利率上浮 10% 执行。</p> <p>截至 2021 年 12 月 31 日，前滩实业对前绣实业股东借款余额为人民币 1.5 亿元，贷款利率 5.225%。2021 年 1-12 月，上述交易发生利息总计人民币 410.09 万元。</p>	公告临 2019-004。

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海富都世界发展有限公司	合营公司				20,000		20,000
合计					20,000		20,000
关联债权债务形成原因		关联方满足上市公司资金需求。					
关联债权债务对公司的影响		报告期内向上海富都世界发展有限公司支付借款利息人民币 777 万元。					

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
-														
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										0				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										0				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计										0				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										46,125,000				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										46,125,000				
担保总额占公司净资产的比例（%）										0.2%				
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										0				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）										0				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
信托理财	自有资金	7,000,000,000	0	0

2021 年度，公司信托理财产品单日最高余额为 66 亿元。截至 2021 年 12 月 31 日，无尚未到期的信托理财产品。全年累计实现收益 0.56 亿元。

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

□适用 √不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	123,111
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	118,045

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件 股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海陆家嘴（集团）有限公司	0	2,276,005,663	56.42	-	无		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	0	119,140,852	2.95	-	未知		国有法人
中国证券金融股份有限公司	-79,129,151	37,745,085	0.94	-	未知		国有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	1,602,878	20,052,975	0.50	-	未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	-425,700	19,734,444	0.49	-	未知		未知
LGT BANK AG	0	19,131,583	0.47	-	未知		未知
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	-9,928,069	18,543,161	0.46	-	未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-740,236	17,310,073	0.43	-	未知		未知
香港中央结算有限公司	7,691,633	15,430,255	0.38	-	未知		未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	-3,204,913	14,845,405	0.37	-	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海陆家嘴（集团）有限公司	2,276,005,663	人民币普通股	2,276,005,663				
上海国际集团资产管理有限公司	119,140,852	人民币普通股	119,140,852				
中国证券金融股份有限公司	37,745,085	人民币普通股	37,745,085				

GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	20,052,975	境内上市外资股	20,052,975
中央汇金资产管理有限责任公司	19,734,444	人民币普通股	19,734,444
LGTBANKAG	19,131,583	境内上市外资股	19,131,583
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	18,543,161	人民币普通股	18,543,161
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	17,310,073	境内上市外资股	17,310,073
香港中央结算有限公司	15,430,255	人民币普通股	15,430,255
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	14,845,405	境内上市外资股	14,845,405
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	公司未知上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权情况		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	李晋昭
成立日期	1990-08-29
主要经营业务	房地产开发经营，市政基础设施，建设投资，投资咨询，实体投资，国内贸易（除专项规定），资产管理经营、信息。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	直接持股：内蒙古西水创业股份有限公司（A 股 600291） 间接持股：上海外高桥集团股份有限公司（B 股 900912）
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

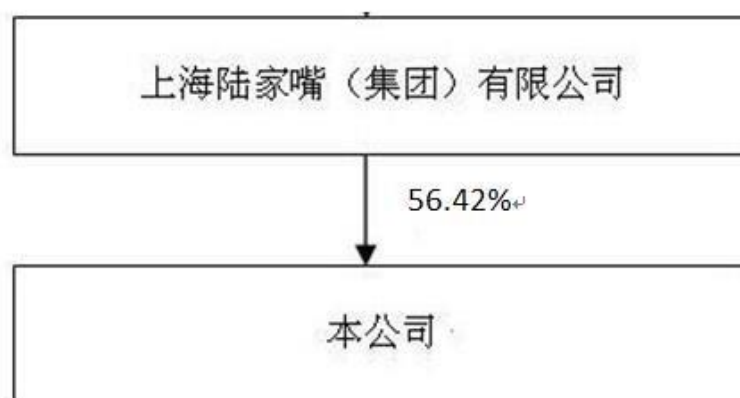
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	王勇
成立日期	1996-9-1
主要经营业务	不适用

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	为以下上市公司的实际控制人：上海浦东路桥建设股份有限公司（600284.SH）、上海金桥出口加工区开发股份有限公司（600639.SH；900911.SH）、上海外高桥集团股份有限公司（600648.SH；900912.SH）、上海张江高科技园区开发股份有限公司（600895.SH）
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

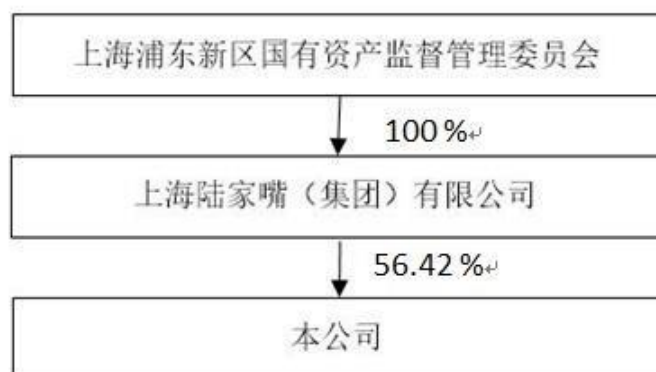
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第一期)	18 陆债 01	143538	2018 年 3 月 23 日	2018 年 3 月 26 日	2023 年 3 月 26 日	5	3.90	到期还本, 每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行, 公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第二期)	18 陆债 02	143890	2018 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 26 日	2023 年 10 月 26 日	10	3.15	到期还本, 每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行, 公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 陆债 01	155201	2019 年 3 月 1 日	2019 年 3 月 4 日	2024 年 3 月 4 日	28	3.95	到期还本, 每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行, 公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)	19 陆债 03	155395	2019 年 5 月 9 日	2019 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 13 日	7	3.88	到期还本, 每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行, 公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
18 陆债 01	于 2021 年 3 月 26 日完成 2,540 万元利息支付和回售部分 7,900 万元本金兑付工作
18 陆债 02	于 2021 年 10 月 26 日完成 4,150 万元利息支付和回售部分 23,693.60 万元本金兑付工作
19 陆债 01	于 2021 年 3 月 4 日完成 11,060 万元利息支付工作
19 陆债 03	于 2021 年 5 月 13 日完成 2,716 万元利息支付工作

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（债券简称“18 陆债 01”）于 2018 年 3 月 26 日起息，发行期限不超过 5 年，附第三年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，发行规模 5 亿元。

公司于 2021 年 2 月 5 日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）2021 年不行使发行人赎回选择权的公告》。根据公告，公司决定不行使“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）”存续期的第 3 个计息年度末的发行人赎回选择权。

公司于 2021 年 2 月 25 日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）票面利率调整公告》。根据公告，公司选择行使公司债券“18 陆债 01”在存续期的第三个计息年度末的调整票面利率权利，将本期债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前三年的 5.08% 下调为 3.90%，调整后的起息日为 2021 年 3 月 26 日。

公司于 2021 年 3 月 5 日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）回售实施结果公告》。根据公告，债券投资人在回售登记期 2021 年 2 月 26 日至 2021 年 3 月 4 日回售有效登记数量为 79,000 手，回售金额 79,000,000 元，公司拟转全部转售。

根据公司于 2021 年 4 月 26 日发布的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）2021 年债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售债券金额 79,000,000 元，其中通过非交易过户形式转售债券金额 0 元，注销未转售债券金额 0 元，截至本年报出具日，“18 陆债 01”存续规模 5 亿元。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（债券简称“18 陆债 02”）于 2018 年 10 月 26 日起息，发行期限不超过 5 年，附第三年末发行人赎回选择权、发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，发行规模 10 亿元。

公司于 2021 年 9 月 3 日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）2021 年不行使发行人赎回选择权的公告》。根据公告，公司决定不行使“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）”存续期的第 3 个计息年度末的发行人赎回选择权。

公司于 2021 年 9 月 16 日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）票面利率调整公告》。根据公告，公司选择行使公司债券“18 陆债 02”在存续期的第三个计息年度末的调整票面利率权利，将本期债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前三年的 4.15% 下调为 3.15%，调整后的起息日为 2021 年 10 月 26 日。

公司于 2021 年 9 月 28 日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）回售实施结果公告》。根据公告，债券投资人在回售登记期 2021 年 9 月 17 日至 2021 年 9 月 27 日回售有效登记数量为 236,936 手，回售金额 236,936,000 元，公司拟转全部转售。

根据公司于 2021 年 11 月 24 日发布的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）2021 年债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售债券金额 236,936,000 元，其中通过非交易过户形式转售债券金额 0 元，注销未转售债券金额 0 元，截至本年报出具日，“18 陆债 02”存续规模 10 亿元。

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼	-	崔雪晨	021-38032082
爱建证券股份有限公司	上海市浦东新区世纪大道 1600 号陆家嘴商务广场 28 楼	-	邢骞文	021-32229888
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F	-	姚莉莉	021-63501349
上海市锦天城律师事务所	上海中心大厦 9、11、12 层	-	胡晴	021-20511000
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼	陈玲、曹志斌	黄逸斐	021-23235241

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第一期)	5	5	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后,提出资金使用需求,经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第二期)	10	10	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后,提出资金使用需求,经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)	28	28	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后,提出资金使用需求,经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)	7	7	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后,提出资金使用需求,经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

其他说明

□适用 √不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2014 年度第二期中期票据	14 陆金开 MTN002	101451039	2014 年 9 月 2 日	2014 年 9 月 4 日	2024 年 9 月 4 日	40	6.00%	到期还本, 每年付息一次	银行间	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 陆金开 MTN001	102100303	2021 年 2 月 24 日	2021 年 2 月 26 日	2026 年 2 月 26 日	10	3.80%	到期还本, 每年付息一次	银行间	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 陆金开 MTN002	102100483	2021 年 3 月 17 日	2021 年 3 月 19 日	2025 年 3 月 19 日	40	3.65%	到期还本, 每年付息一次	银行间	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期超短期融资券	21 陆金开 SCP002	012101796	2021 年 4 月 29 日	2021 年 4 月 30 日	2022 年 1 月 25 日	20	2.98%	到期还本付息	银行间	不涉及	不涉及	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
14 陆金开 MTN002	于 2021 年 9 月 6 日完成 24,000 万元利息支付工作

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	-	季宇婷	021-58880000
中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	-	任东	010-81011843
交通银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 188 号	-	陈阳	021-38873263
东方证券股份有限公司	上海黄浦区中山南路 318 号 2 号楼东方证券 25 楼	-	王伟强	021-63325888-8533
上海市锦天城律师事务所	上海中心大厦 9、11、12 层	-	胡晴	021-20511000
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F	-	姚莉莉	021-63501349
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼	陈玲、曹志斌	黄逸斐	021-23235241

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
14 陆金开 MTN002	40	40	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
21 陆金开 MTN001	10	10	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
21 陆金开 MTN002	40	40	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
21 陆金开 SCP002	20	20	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	3,705,589,524.75	3,835,742,555.84	-3.39	
流动比率	1.01	1.01	0.00	
速动比率	0.45	0.30	50.00	系公司 2021 年末货币资金余额增加所致
资产负债率 (%)	68.22%	66.67%	1.54	
EBITDA 全部债务比	0.11	0.13	-15.38	
利息保障倍数	4.02	4.16	-3.37	
现金利息保障倍数	3.89	1.51	157.62	系公司 2021 年末货币资金余额增加所致
EBITDA 利息保障倍数	4.49	4.59	-2.18	
贷款偿还率 (%)	100%	100%	-	
利息偿付率 (%)	100%	100%	-	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“陆家嘴股份”)的财务报表,包括2021年12月31日的合并及公司资产负债表,2021年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

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

二、形成审计意见的基础

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

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

三、关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

- (一) 金融资产公允价值的估计
- (二) 土地开发业务相关的预提成本及相关税费
- (三) 未决仲裁及未决诉讼产生的或有事项
- (四) 商誉的减值风险

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 金融资产公允价值的估计</p> <p>参见财务报表附注二(38)(a)(ii)(重要会计估计和判断)与财务报表附注四(4),四(12)和十五。</p> <p>截至2021年12月31日,陆家嘴股份的金融资产包括公允价值层级中分类为第三层次的金融资产账面价值人民币39.75亿元,占总资产的比例为3.3%。</p> <p>在估计第三层次的金融资产的公允价值时,陆家嘴股份使用的估值方法包</p>	<p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与金融资产公允价值的估计相关的内部控制和评估流程,并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>评估并测试了关于金融资产公允价值的关键控制。</p> <p>基于对行业惯例以及对市场通用模型的了解,评估管理层选取第三层次金融投资估值模型的适当性。</p>

<p>括未来现金流折现法，市场乘数法等，该方法涉及的关键不可观察输入值包括折现率等。</p> <p>对于部分金融资产，陆家嘴股份聘请独立的外部评估师对公允价值出具评估报告。</p> <p>由于上述金融资产合计金额重大，且其公允价值的确定涉及会计估计的重大不确定性，确定公允价值时使用的模型的复杂性和参数的主观性导致公允价值的估计存在重大固有风险，因此我们将金融资产公允价值的估计确定为关键审计事项。</p>	<p>获取了管理层聘请的外部评估师出具的资产评估报告，并对外部评估师的胜任能力、专业素养和客观性进行了评估。</p> <p>选取第三层次金融投资样本，检查了管理层提供的不可观察输入值如折现率等的支持性材料，对比市场可供选择的其他输入值，评估不可观察输入值的合理性和适当性。同时，我们选取样本执行了独立估值程序，将结果与管理层的估值结果进行比较。</p> <p>检查并评估了财务报表披露中与公允价值计量且划分为第三层次的金融投资估值相关的披露。</p> <p>基于上述所实施的审计程序，管理层对金融资产公允价值的估计中涉及的重大判断和估计是可以被我们所获取的证据所支持。</p>
<p>(二) 土地开发业务相关的预提成本及相关税费</p> <p>参见财务报表附注二(38)(a)(viii)和二(38)(a)(ix)(重要会计估计和判断)与财务报表附注四(31)。</p> <p>截至 2021 年 12 月 31 日，陆家嘴股份其他应付款中包括土地开发业务相关的预提成本及土地增值税等相关税费共计人民币 36.47 亿元，占负债总额的比例为 4.4%。</p> <p>陆家嘴股份根据预算总成本分摊计算已实现土地开发业务收入所对应的成本，并以此为基础对已实现的土地开发业务收入计提土地增值税等相关税费。土地开发业务最终开发成本及最终税务结果可能与预估的金额存在差异。</p> <p>由于该事项对财务报表的重要性，且涉及管理层的重大估计和判断，因此，我们将土地开发业务相关的预提成本及相关税费确定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行了如下审计程序：</p> <p>了解管理层与土地开发业务相关的预提成本及相关税费相关的内部控制和评估流程，并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>评估并测试了关于土地开发业务相关的预提成本及相关税费的关键控制。</p> <p>评估预算总成本的合理性，包括对已发生的成本抽样检查相关合同及付款凭证；对预估成本核对至公司内部相关预算和其他支持性资料；对预算总成本进行合理性分析等。</p> <p>通过同行业比较的方法评估成本分摊方法的合理性。</p> <p>在内部税务专家的辅助下，评价管理层对土地增值税等相关税费的计算方法和采用的关键假设是否恰当。</p> <p>重新计算土地增值税的计提金额的准确性。</p> <p>复核有关土地增值税及相关税费不确定性和税务风险的财务报表披露。</p>

	<p>基于上述所实施的审计程序，管理层在确定土地开发业务相关的预提成本及相关税费中采用的重大估计和判断可以被我们所获取的证据所支持。</p>
<p>(三) 未决仲裁及未决诉讼产生的或有事项</p> <p>参见财务报表附注二(38)(a)(vii)(重要会计估计和判断)与财务报表附注十。</p> <p>陆家嘴股份之子公司爱建证券有限责任公司(“爱建证券”)于2016年度作为主承销商承销了富贵鸟股份有限公司(“富贵鸟”)非公开发行债券16富贵01共人民币13亿元。自2018年度富贵鸟发生实质性违约后，有部分机构投资者将爱建证券作为第二被申请人提起仲裁。截至本报告日，相关仲裁尚在受理过程中，累计仲裁请求金额为人民币8.59亿元。</p> <p>陆家嘴股份管理层在取得外部律师专业意见的基础上，认为该未决仲裁及未决诉讼存在重大经济利益流出的可能性较小，无需就此计提预计负债，并作为或有事项进行了披露。实际仲裁及诉讼结果可能与陆家嘴股份管理层的判断存在差异。</p> <p>由于该项未决仲裁及未决诉讼涉及金额重大，且管理层在估计该仲裁及诉讼事项的可能结果时需要作出重大判断，做出的会计估计具有重大不确定性，因此我们将该未决仲裁及未决诉讼产生的或有事项确定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行了如下审计程序：</p> <p>了解管理层与未决仲裁及未决诉讼相关的内部控制和评估流程，并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>查阅仲裁及诉讼相关法律文书，公司公告，年度报告中的其他信息及其他公开可查询的信息。</p> <p>与陆家嘴股份及爱建证券管理层进行访谈，询问该仲裁及诉讼事项的进展情况、监管机构相关检查情况等管理层判断的依据。</p> <p>查阅爱建证券关于债券16富贵01承销情况的自查报告和内部会议纪要中对该仲裁及诉讼事项的讨论情况。</p> <p>取得外部律师关于该仲裁及诉讼事项的律师意见。就公司聘请的外部律师的独立性和专业能力进行评估。与外部律师进行访谈，并理解律师就该仲裁及诉讼事项意见的判断依据。</p> <p>复核相关未决仲裁及未决诉讼或有事项的财务报表披露。</p> <p>基于所实施的审计程序，管理层对未决仲裁及未决诉讼结果所作出的重大判断可以被我们所获取的证据所支持。</p>
<p>(四) 商誉的减值风险</p> <p>参见财务报表附注二(38)(a)(v) (重要会计估计和判断)与财务报表附注四(19)。</p> <p>截至2021年12月31日，陆家嘴股份商誉的账面价值为人民币8.7亿元，包括</p>	<p>我们执行了如下审计程序：</p> <p>了解管理层与商誉减值相关的内部控制和评估流程，并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>评估并测试了关于商誉减值的关键控制。</p>

<p>收购爱建证券有限责任公司产生的商誉人民币12.44亿元及相关减值准备人民币6.48亿元，以及收购陆家嘴国际信托有限公司产生的商誉人民币2.74亿元。</p> <p>管理层对上述商誉按相关的资产组进行了减值测试，并聘请外部评估师出具了资产评估报告。</p> <p>管理层将相关业务单元作为一个资产组并以其公允价值减去处置费用后的净额确定包含商誉的业务的可收回金额。在确定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，其中涉及的关键假设主要为市净率。</p> <p>由于商誉金额重大，且确定其可收回金额的会计估计存在重大不确定性，确定可收回金额时使用的模型的复杂性和参数的主观性导致商誉减值准备的估计存在重大固有风险，因此我们将商誉的减值风险确定为关键审计事项。</p>	<p>评估管理层确定资产组方法的合理性。</p> <p>获取了管理层聘请的外部评估师出具的资产评估报告，并对外部评估师的胜任能力、专业素养和客观性进行了评估。</p> <p>在内部估值专家的协助下，我们通过实施下列程序对管理层采用的关键性假设进行了评估：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 通过上市公司公开渠道获取可比上市公司信息，评估所选可比公司市净率的合理性。 • 根据可比上市公司，考虑经营规模、盈利能力等修正因素，未来走势和发展，是否为控股权转让等信息，评估市净率修正系数的合理性。 <p>测试市场法模型下数据计算的准确性，并考虑市净率可能出现的合理波动对商誉减值准备的潜在影响。</p> <p>基于上述审计程序，管理层在评估商誉可回收金额时运用的关键估计和假设是可以被我们所获取的证据所支持。</p>
---	---

四、 其他信息

陆家嘴股份管理层对其他信息负责。其他信息包括陆家嘴股份 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督陆家嘴股份的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

陈玲(项目合伙人)

中国·上海市
2022年3月30日

注册会计师

曹志斌

二、 财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七（1）	13,352,516,789.35	3,910,256,825.42
结算备付金		622,663,968.17	790,275,795.65
融出资金		928,576,517.67	904,321,176.43
交易性金融资产	七（2）	3,384,276,681.77	2,851,674,770.51
应收账款	七（5）	951,164,772.91	669,608,671.28
其他应收款	七（8）	385,858,299.38	346,415,106.32
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	8,333,655.56
买入返售金融资产		114,351,021.70	463,277,509.59
存货	七（9）	31,194,744,145.60	30,578,127,188.77
一年内到期的非流动资产	七（12）	96,000,000.00	-
其他流动资产	七（13）	5,387,063,591.22	3,268,604,750.97
流动资产合计		56,417,215,787.77	43,782,561,794.94
非流动资产：			
发放贷款和垫款		1,769,865,653.20	1,798,729,359.58
债权投资	七（14）	1,264,675,780.53	3,708,491,431.97
长期股权投资	七（17）	13,296,042,070.32	8,762,469,583.29
其他非流动金融资产	七（19）	3,030,907,947.36	2,091,991,290.21
投资性房地产	七（20）	38,506,852,739.61	36,814,058,586.71
固定资产	七（21）	3,902,043,574.98	1,605,841,289.08
使用权资产	七（25）	90,816,522.76	-
无形资产	七（26）	41,807,773.33	36,153,873.88
开发支出		3,375,990.55	-
商誉	七（28）	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	七（29）	231,778,223.71	143,422,285.82
递延所得税资产	七（30）	1,469,582,965.57	1,614,552,764.92
其他非流动资产	七（31）	-	125,160,000.00
非流动资产合计		64,478,671,246.96	57,571,792,470.50
资产总计		120,895,887,034.73	101,354,354,265.44
流动负债：			
短期借款	七（32）	11,710,823,836.79	13,315,765,645.07
应付账款	七（36）	4,281,770,827.80	3,267,635,709.39
预收款项	七（37）	634,452,643.22	659,091,927.88
合同负债	七（38）	4,004,595,815.13	3,590,191,264.43
代理买卖证券款		2,317,066,977.13	2,381,328,269.16
应付职工薪酬	七（39）	208,970,205.90	596,236,005.44
应交税费	七（40）	3,434,824,533.63	3,648,927,632.52
其他应付款	七（41）	11,714,507,981.94	5,409,565,790.78
其中：应付利息		-	-
应付股利		6,984,905.37	4,487,350.49
一年内到期的非流动负债	七（43）	12,546,026,303.84	5,799,476,485.38

其他流动负债	七(44)	5,114,565,606.06	4,813,559,714.96
流动负债合计		55,967,604,731.44	43,481,778,445.01
非流动负债:			
长期借款	七(45)	7,500,607,069.64	14,410,072,370.28
应付债券	七(46)	17,339,000,000.00	7,500,000,000.00
租赁负债	七(47)	48,530,396.22	-
长期应付款	七(48)	231,494,248.74	243,047,401.74
长期应付职工薪酬	七(49)	58,399,743.60	59,942,530.26
递延收益	七(51)	24,457,946.87	24,986,060.58
其他非流动负债	七(52)	1,303,216,157.34	1,856,941,000.00
非流动负债合计		26,505,705,562.41	24,094,989,362.86
负债合计		82,473,310,293.85	67,576,767,807.87
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	七(53)	4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
资本公积	七(55)	45,565,830.80	39,494,043.95
其他综合收益	七(57)	-19,790,300.57	-20,632,067.80
盈余公积	七(59)	2,674,523,845.57	2,258,642,186.57
一般风险准备		414,702,330.94	351,707,438.14
未分配利润	七(60)	15,424,048,174.30	13,601,081,249.38
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		22,573,247,321.04	20,264,490,290.24
少数股东权益		15,849,329,419.84	13,513,096,167.33
所有者权益(或股东权益)合计		38,422,576,740.88	33,777,586,457.57
负债和所有者权益(或股东权益)总计		120,895,887,034.73	101,354,354,265.44

公司负责人：徐而进（代行董事长职责） 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产:			
货币资金	十七(1)	7,239,683,206.21	991,987,362.62
应收账款	十七(2)	428,437,564.14	437,578,343.59
其他应收款		16,301,536,177.41	18,346,329,873.76
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	8,333,655.56
存货		1,901,933,698.20	2,136,620,068.19
一年内到期的非流动资产		96,000,000.00	-
其他流动资产		16,301,997.54	1,197,741,455.43
流动资产合计		25,983,892,643.50	23,110,257,103.59
非流动资产:			
长期股权投资	十七(3)	35,008,165,230.32	29,106,142,554.50

其他非流动金融资产		277,588,628.20	187,907,355.05
投资性房地产		10,824,295,088.33	11,085,794,156.07
固定资产		138,549.54	195,880.52
使用权资产		23,201,407.53	-
无形资产		66,300.00	115,026.74
长期待摊费用		25,661,815.37	26,440,807.13
递延所得税资产		1,226,402,050.94	1,081,013,638.07
其他非流动资产		164,424,933.05	1,826,000,000.00
非流动资产合计		47,549,944,003.28	43,313,609,418.08
资产总计		73,533,836,646.78	66,423,866,521.67
流动负债：			
短期借款		11,279,084,288.99	11,938,905,543.14
应付账款		137,682,045.58	425,268,657.83
预收款项		119,613,366.54	98,286,634.78
合同负债		398,733,393.07	907,519,133.70
应付职工薪酬		13,958,655.32	14,670,578.84
应交税费		2,243,213,958.98	2,423,405,357.85
其他应付款		23,105,062,127.56	14,137,300,304.90
其中：应付利息		-	-
应付股利		6,650,292.96	4,152,738.08
一年内到期的非流动负债		9,088,485,350.17	4,615,626,485.38
其他流动负债		2,477,061,653.09	3,741,732,091.68
流动负债合计		48,862,894,839.30	38,302,714,788.10
非流动负债：			
长期借款		3,835,375,884.90	10,362,002,370.28
应付债券		10,500,000,000.00	7,500,000,000.00
租赁负债		12,896,973.00	-
长期应付款		199,481,911.98	209,695,064.98
长期应付职工薪酬		42,417,709.66	42,417,709.66
非流动负债合计		14,590,172,479.54	18,114,115,144.92
负债合计		63,453,067,318.84	56,416,829,933.02
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
资本公积		26,100,867.32	22,746,097.86
盈余公积		3,408,400,521.52	2,992,518,862.52
未分配利润		2,612,070,499.10	2,957,574,188.27
所有者权益（或股东权益）合计		10,080,769,327.94	10,007,036,588.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计		73,533,836,646.78	66,423,866,521.67

公司负责人：徐而进（代行董事长职责） 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

合并利润表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
----	----	--------	--------

一、营业总收入	七(61)	13,872,042,791.75	14,474,727,209.98
其中：营业收入		13,872,042,791.75	14,474,727,209.98
二、营业总成本	七(61)	7,755,697,066.31	7,989,919,863.27
其中：营业成本	七(62)	4,130,404,343.84	4,248,494,451.40
税金及附加		1,968,832,157.79	2,260,631,147.22
销售费用		173,402,325.10	136,656,568.46
管理费用	七(66)	389,604,516.08	314,201,371.51
财务费用	七(67)	1,093,453,723.50	1,029,936,324.68
加：其他收益	七(68)	125,166,434.85	137,979,354.43
投资收益（损失以“-”号填列）		-71,605,408.83	63,622,335.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七(70)	-137,754,802.77	-81,955,394.19
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七(71)	-395,158.80	-54,907,317.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七(72)	9,931,294.85	-24,289,057.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七(73)	-	-1,369,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		154,870.53	659,641.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	七(74)	6,179,597,758.04	6,606,503,304.39
加：营业外收入	七(75)	611,669,874.00	76,998,563.25
减：营业外支出		11,641,377.38	1,004,173.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	七(76)	6,779,626,254.66	6,682,497,694.42
减：所得税费用		1,763,947,662.44	1,669,071,616.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,015,678,592.22	5,013,426,078.36
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,015,678,592.22	5,013,426,078.36
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		4,310,873,801.84	4,011,930,172.77
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		704,804,790.38	1,001,495,905.59
六、其他综合收益的税后净额		841,767.23	-27,077,935.19
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		841,767.23	-27,077,935.19
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		841,767.23	-20,632,067.80
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		841,767.23	-20,632,067.80

(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-6,445,867.39
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		-	-6,445,867.39
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		5,016,520,359.45	4,986,348,143.17
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		4,311,715,569.07	3,984,852,237.58
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		704,804,790.38	1,001,495,905.59
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		1.0686	0.9945
(二) 稀释每股收益(元/股)		1.0686	0.9945

公司负责人：徐而进（代行董事长职责） 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七（4）	5,667,555,631.62	4,772,589,722.36
减：营业成本	十七（4）	746,827,518.20	690,578,048.84
税金及附加		1,531,899,199.31	1,051,836,583.55
销售费用		111,306,055.36	119,910,303.52
管理费用		66,290,891.33	56,803,818.78
财务费用		1,690,664,109.32	1,531,276,137.27
加：其他收益		5,637,570.21	33,120,436.40
投资收益（损失以“-”号填列）	十七（5）	926,732,970.62	359,712,286.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-81,605,154.85	-133,874,841.71
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		7,681,273.15	-71,666,029.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）		7,026,730.81	-7,547,080.01

资产处置收益（损失以“－”号填列）		108,831.34	123,119.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,467,755,234.23	1,635,927,562.33
加：营业外收入		36,099,271.57	58,818,353.67
减：营业外支出		150,000.00	624,862.48
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,503,704,505.80	1,694,121,053.52
减：所得税费用		424,296,210.85	410,770,567.15
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,079,408,294.95	1,283,350,486.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		2,079,408,294.95	1,283,350,486.37
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		2,079,408,294.95	1,283,350,486.37
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.5154	0.3181
（二）稀释每股收益(元/股)		0.5154	0.3181

公司负责人：徐而进（代行董事长职责） 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

合并现金流量表
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,310,668,747.01	12,051,543,475.32
收取利息、手续费及佣金的现金		2,406,154,795.41	2,021,120,354.09
回购业务资金净增加额		363,885,817.18	-
交易性金融资产净减少额		39,476,497.51	91,348,316.40
代理买卖证券款净增加额			99,453,753.85
收到的税费返还		89,568,251.02	247,036,070.69
收到其他与经营活动有关的现金	七(78)	1,052,089,032.81	571,331,958.08
经营活动现金流入小计		16,261,843,140.94	15,081,833,928.43
购买商品、接受劳务支付的现金		4,263,092,031.67	7,575,405,115.91
客户贷款及垫款净增加额		1,556,200,000.00	1,363,800,000.00
拆入资金净减少额			150,000,000.00
回购业务资金净减少额			86,523,968.53
融出资金净增加额		22,529,817.71	80,843,144.83
代理买卖证券收到的现金净减少额		64,261,292.03	
支付利息、手续费及佣金的现金		69,916,813.70	81,090,624.10
支付给职工及为职工支付的现金		1,434,843,379.07	1,250,870,448.05
支付的各项税费		4,352,854,969.17	4,524,977,522.64
支付其他与经营活动有关的现金	七(78)	783,377,305.93	670,767,562.68
经营活动现金流出小计		12,547,075,609.28	15,784,278,386.74
经营活动产生的现金流量净额	七(79)	3,714,767,531.66	-702,444,458.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		32,578,129,359.67	22,007,872,487.68
取得投资收益收到的现金		1,083,226,525.24	1,625,807,339.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,875,582.60	378,835.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		71,987,935.60	-
投资活动现金流入小计		33,735,219,403.11	23,634,058,663.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,803,835,829.90	4,043,494,066.27
投资支付的现金		36,504,257,718.37	21,947,444,159.84
支付其他与投资活动有关的现金	七(78)	5,421,297.65	-
投资活动现金流出小计		39,313,514,845.92	25,990,938,226.11
投资活动产生的现金流量净额		-5,578,295,442.81	-2,356,879,562.76
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,737,002,000.00	1,664,089,909.09
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,737,002,000.00	1,664,089,909.09
取得借款收到的现金		30,230,459,169.09	34,675,950,000.00
发行债券收到的现金		15,658,936,000.00	8,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七(78)	6,000,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		53,626,397,169.09	44,840,039,909.09
偿还债务支付的现金		38,518,941,435.00	37,451,820,484.09

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,926,701,566.85	4,044,158,420.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		99,749,741.04	90,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七（78）	42,127,676.75	-
筹资活动现金流出小计		42,487,770,678.60	41,495,978,904.41
筹资活动产生的现金流量净额		11,138,626,490.49	3,344,061,004.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-450,442.89	-2,010,261.55
五、现金及现金等价物净增加额		9,274,648,136.45	282,726,722.06
加：期初现金及现金等价物余额		4,700,532,621.07	4,417,805,899.01
六、期末现金及现金等价物余额		13,975,180,757.52	4,700,532,621.07

公司负责人：徐而进（代行董事长职责） 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,823,604,545.84	6,100,823,851.80
收到其他与经营活动有关的现金		163,755,652.71	97,289,346.97
经营活动现金流入小计		5,987,360,198.55	6,198,113,198.77
购买商品、接受劳务支付的现金		485,353,349.98	524,312,569.94
支付给职工及为职工支付的现金		66,951,288.06	72,725,608.23
支付的各项税费		2,501,303,801.10	766,811,265.03
支付其他与经营活动有关的现金		2,085,831,503.06	4,611,790,948.65
经营活动现金流出小计		5,139,439,942.20	5,975,640,391.85
经营活动产生的现金流量净额		847,920,256.35	222,472,806.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,520,575,066.95	5,652,464,072.57
取得投资收益收到的现金		1,046,627,866.17	537,118,365.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		112,930.00	125,557.00
投资活动现金流入小计		11,567,315,863.12	6,189,707,994.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		361,913,583.04	123,423,500.06
投资支付的现金		13,887,000,000.00	10,075,955,143.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		6,732,000.00	
投资活动现金流出小计		14,255,645,583.04	10,199,378,643.07
投资活动产生的现金流量净额		-2,688,329,719.92	-4,009,670,648.16
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		16,433,850,000.00	27,000,000,000.00
发行债券收到的现金		8,815,936,000.00	8,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		12,847,000,000.00	-

筹资活动现金流入小计		38,096,786,000.00	35,500,000,000.00
偿还债务支付的现金		26,471,562,485.38	27,679,000,360.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,525,924,666.85	3,396,718,321.54
支付其他与筹资活动有关的现金		11,152,226.64	-
筹资活动现金流出小计		30,008,639,378.87	31,075,718,681.54
筹资活动产生的现金流量净额		8,088,146,621.13	4,424,281,318.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-41,313.97	-725,207.67
五、现金及现金等价物净增加额		6,247,695,843.59	636,358,269.55
加：期初现金及现金等价物余额		991,987,362.62	355,629,093.07
六、期末现金及现金等价物余额		7,239,683,206.21	991,987,362.62

公司负责人：徐而进（代行董事长职责） 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

合并所有者权益变动表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	-20,632,067.80	2,258,642,186.57	351,707,438.14	13,601,081,249.38	20,264,490,290.24	13,513,096,167.33	33,777,586,457.57
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	-20,632,067.80	2,258,642,186.57	351,707,438.14	13,601,081,249.38	20,264,490,290.24	13,513,096,167.33	33,777,586,457.57
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		6,071,786.85	841,767.23	415,881,659.00	62,994,892.80	1,822,966,924.92	2,308,757,030.80	2,336,233,252.51	4,644,990,283.31

2021 年年度报告

(一) 综合收 益总额	-	-	841,767.23	-	-	4,310,873,801.8 4	4,311,715,569.0 7	704,804,790.38	5,016,520,359.4 5
(二) 所有者 投入和 减少资 本		6,071,786.8 5					6,071,786.85	1,731,178,203.1 7	1,737,249,990.0 2
1. 所 有者投 入的普 通股	-	-	-	-	-	-	-	1,737,002,000.0 0	1,737,002,000.0 0
2. 其 他权益 工具持 有者投 入资本	-	-	-	-	-	-	-		-
3. 股 份支付 计入所 有者权 益的金 额	-	-	-	-	-	-	-		-
4. 其 他	-	6,071,786.8 5	-	-	-	-	6,071,786.85	-5,823,796.83	247,990.02
(三) 利润分 配				415,881,659.00	62,994,892.8 0	2,487,906,876.9 2	2,009,030,325.1 2	-99,749,741.04	2,108,780,066.1 6
1. 提 取盈余 公积	-	-	-	415,881,659.00	-	-415,881,659.00	-		-
2. 提 取一般 风险准 备	-	-	-	-	62,994,892.8 0	-62,994,892.80	-		-

2021 年年度报告

3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	2,009,030,325.12	2,009,030,325.12	-99,749,741.04	2,108,780,066.16
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2021 年年度报告

6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备									
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	4,034,197,440.00	45,565,830.80	-19,790,300.57	2,674,523,845.57	414,702,330.94	15,424,048,174.30	22,573,247,321.04	15,849,329,419.84	38,422,576,740.88

项目	2020 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	6,445,867.39	2,001,972,089.29	309,863,139.11	11,727,259,505.56	18,119,232,085.30	10,937,510,352.65	29,056,742,437.95
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2021 年年度报告

二、本年期初余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	6,445,867.39	2,001,972,089.29	309,863,139.11	11,727,259,505.56	18,119,232,085.30	10,937,510,352.65	29,056,742,437.95
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)			-27,077,935.19	256,670,097.28	41,844,299.03	1,873,821,743.82	2,145,258,204.94	2,575,585,814.68	4,720,844,019.62
(一) 综合收益总额	-	-	27,077,935.19	-	-	4,011,930,172.77	3,984,852,237.58	1,001,495,905.59	4,986,348,143.17
(二) 所有者投入和减少资本						-	-	1,664,089,909.09	1,664,089,909.09
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	1,664,089,909.09	1,664,089,909.09
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-		-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-		-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-		-

2021 年年度报告

(三) 利润分配	-			256,670,097.28	41,844,299.03	-	-	-90,000,000.00	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	256,670,097.28	-	-256,670,097.28	-		-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	41,844,299.03	-41,844,299.03	-		-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-90,000,000.00	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-		-
(四) 所有者权益内部结转							-		-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-		-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-		-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-		-
4. 设定受益	-	-	-	-	-	-	-		-

2021 年年度报告

计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备									
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	20,632,067.80	2,258,642,186.57	351,707,438.14	13,601,081,249.38	20,264,490,290.24	13,513,096,167.33	33,777,586,457.57

公司负责人：徐而进（代行董事长职责） 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

母公司所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	4,034,197,440.00				22,746,097.86		-		2,992,518,862.52	2,957,574,188.27	10,007,036,588.65

2021 年年度报告

加：会计政策变更	-				-			-	-	-
前期差错更正	-				-			-	-	-
其他	-				-			-	-	-
二、本年期初余额	4,034,197,440.00				22,746,097.86			2,992,518,862.52	2,957,574,188.27	10,007,036,588.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					3,354,769.46			415,881,659.00	-345,503,689.17	73,732,739.29
（一）综合收益总额	-				-			-	2,079,408,294.95	2,079,408,294.95
（二）所有者投入和减少资本					3,354,769.46					3,354,769.46
1. 所有者投入的普通股	-				-			-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-				-			-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-				-			-	-	-
4. 其他	-				3,354,769.46			-	-	3,354,769.46
（三）利润分配								415,881,659.00	-2,424,911,984.12	2,009,030,325.12
1. 提取盈余公积	-				-			415,881,659.00	415,881,659.00	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-				-			-	2,009,030,325.12	2,009,030,325.12
3. 其他	-				-			-	-	-
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）	-				-			-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-				-			-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-				-			-	-	-

2021 年年度报告

4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-				-			-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-				-			-	-	-
6. 其他	-				-			-	-	-
(五) 专项储备										
1. 本期提取	-				-			-	-	-
2. 本期使用	-				-			-	-	-
(六) 其他	-				-			-	-	-
四、本期期末余额	4,034,197,440.00				26,100,867.32			3,408,400,521.52	2,612,070,499.10	10,080,769,327.94

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	4,034,197,440.00				22,746,097.86		-		2,735,848,765.24	3,770,487,831.82	10,563,280,134.92
加：会计政策变更	-				-		-		-	-	-
前期差错更正	-				-		-		-	-	-
其他	-				-		-		-	-	-
二、本年期初余额	4,034,197,440.00				22,746,097.86				2,735,848,765.24	3,770,487,831.82	10,563,280,134.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									256,670,097.28	-812,913,643.55	-556,243,546.27
(一) 综合收益总额	-				-		-		-	1,283,350,486.37	1,283,350,486.37
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股	-				-		-		-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-				-		-		-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-				-		-		-	-	-

2021 年年度报告

4. 其他	-				-			-		-	
(三) 利润分配									256,670,097.28	-	-
1. 提取盈余公积	-				-			-	256,670,097.28	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-				-			-		1,839,594,032.64	1,839,594,032.64
3. 其他	-				-			-		-	-
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)	-				-			-		-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-				-			-		-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-				-			-		-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-				-			-		-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-				-			-		-	-
6. 其他	-				-			-		-	-
(五) 专项储备											
1. 本期提取	-				-			-		-	-
2. 本期使用	-				-			-		-	-
(六) 其他	-				-			-		-	-
四、本期期末余额	4,034,197,440.00				22,746,097.86				2,992,518,862.52	2,957,574,188.27	10,007,036,588.65

公司负责人：徐而进（代行董事长职责） 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司,于1992年4月27日成立。本公司注册地为中国(上海)自由贸易试验区浦东大道981号,总部地址为中国上海市浦东新区东育路227弄6号前滩世贸中心2期D栋。本公司的母公司为上海陆家嘴(集团)有限公司,最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。本公司的人民币普通股A股和境内上市外资股B股,分别于1993年6月28日和1994年11月22日在上海证券交易所上市交易。于2021年12月31日,本公司的总股本为4,034,197,440.00元(2020年12月31日:4,034,197,440.00元),每股面值1元。

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

本财务报表由本公司董事会于2022年3月30日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注九。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项及合同资产的预期信用损失的计量、存货的计价方法、固定资产折旧和无形资产摊销、投资性房地产的计量模式等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

适用 不适用

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司(包括结构化主体)。

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

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易

(a) 外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

(b) 外币财务报表的折算

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到

期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

权益工具

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

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、应收租赁款、财务担保合同和贷款承诺等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

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

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合 1	应收账款
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	发放贷款和垫款
组合 7	融出资金

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

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

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

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

(d) 金融工具的公允价值确定

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

15. 存货

适用 不适用

(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。

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

16. 合同资产**(1). 合同资产的确认方法及标准**

适用 不适用

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资**(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

19. 其他债权投资**(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

20. 长期应收款**(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

21. 长期股权投资

适用 不适用

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；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。

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；

初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(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。

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

预计使用寿命	残值率	年折旧(摊销)率
--------	-----	----------

房屋及建筑物	对应土地使用权的 可使用年限	2%	视可使用年限而定
土地使用权	可使用年限	-	视可使用年限而定

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

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

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

(a) 固定资产确认及初始计量

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

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

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，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。

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35-40 年	2%至 3%	2.45%至 2.77%
机器设备	年限平均法	5-11 年	0%至 3%	8.82%至 20%
运输工具	年限平均法	5-7 年	0%至 3%	13.86%至 20%

计算机及电子设备	年限平均法	2-5 年	0%至 1%	19.80%至 50%
其他设备	年限平均法	2-5 年	0%至 3%	19.40%至 50%

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。

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。

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。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

适用 不适用

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。

25. 借款费用

适用 不适用

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

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

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产包括交易席位费、非专利技术费、车位使用权以及软件使用费等，以成本计量。

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

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

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

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

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。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。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。

31. 长期待摊费用

适用 不适用

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。

32. 合同负债**(1). 合同负债的确认方法**

适用 不适用

33. 职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法**

适用 不适用

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

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

基本养老保险

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 预计负债

适用 不适用

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：i) 该义务是本集团承担的现时义务；ii) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；iii) 该义务的金额能够可靠计量。

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 房地产销售收入

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

(b) 提供劳务

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

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注五(10))；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

(c) 证券业务手续费及佣金收入

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

代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；

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

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

(d) 信托业务手续费及佣金收入

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

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

本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

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

40. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

(i) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

(ii) 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

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

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

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

本集团作为出租人

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

(a) 经营租赁

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

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 预期信用损失的计量

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

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景及“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重。本集团定期监控并复核与预期信用损失相关的重要宏观经济假设和参数，包括国内生产总值、社会消费品零售总额与固定资产投资完成额等。2021 年度，本集团已考虑了新冠肺炎疫情引发的不确定性，并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，本集团使用估值技术包括折现现金流模型及市场乘数法等其他估值模型，确定其公允价值。估值技术的假设及输入变量包括折现率、市场乘数等。当使用折现现金流模型时，现金流量是基于管理层的最佳估计，而折现率是资产负债表日在市场上拥有相似条款及条件的金融工具的市场收益率。当使用市场乘数法时，市场乘数等参数在最大程度上基于资产负债表日的可观察市场数据，当可观察市场数据无法获得时，本集团将对估值方法中包括的重大市场数据做出最佳估计。这些相关参数的变化将影响金融工具的公允价值。

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

(iii) 在一段时间内确认收入的履约进度的确定

在提供劳务合同结果可以可靠估计时，本集团采用已完成劳务的进度在一段时间内确认合同收入。合同的履约情况是依照本附注五(28)收入确认方法所述方法进行确认的，在执行各该劳务合同的各会计年度内累积计算。

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

(iv) 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

(v) 商誉减值

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

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

如果修订后的市净率高于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

(vi) 递延所得税资产

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

(vii) 预计负债

因未决诉讼、仲裁或协议条款所形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。本集团按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。如果诉讼实际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

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

(ix) 土地增值税等相关税费

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

(x) 固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

固定资产及投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的固定资产及投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如

果该些固定资产及投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的该些固定资产及投资性房地产。为定出固定资产及投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期检讨市况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若固定资产及投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则会作出额外折旧。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出检讨。

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 金融资产的分类

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

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，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。

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

(ii) 信用风险显著增加的判断

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

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

(iii) 金融资产转移

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

(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

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

(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。本公司管理层认为部分子公司仅构成一项资产、负债组合，而未形成一项业务。

(vi) 合并范围 — 结构化主体的合并

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

本集团在评估控制时，需要考虑：

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

本集团在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

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

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

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

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

其他说明

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”), 于 2021 年颁布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021] 9 号)、《关于印发<企业会计准则解释第 14 号>的通知》(财会[2021] 1 号)及《企业会计准则实施问答》, 本集团已采用上述准则、通知和实施问答编制 2021 年度财务报表, 对本集团及本公司财务报表的影响列示如下:

(a) 租赁

本集团及本公司于 2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则, 根据相关规定, 本集团及本公司对首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。本集团及本公司对于该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表相关项目金额, 2020 年度的比较财务报表未重列。

(i) 会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额	
		2021 年 1 月 1 日 本集团	本公司
对于首次执行新租赁准则前已存在的经营租赁合同, 本集团及本公司按照剩余租赁期区分不同的衔接方法: 剩余租赁期超过 12 个月的, 本集团及本公司根据 2021 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债, 选择与租赁负债相等的金额计量使用权资产, 并根据预付租金进行必要调整。本集团及本公司采用简化方法评估首次执行日使用权资产是否存在减值, 由于在首次执行日不存在租赁亏损合同, 对财务报表无显著影响。 剩余租赁期不超过 12 个月的, 本集团及本公司采用简化方法, 不确认使用权资产和租赁负债, 对财务报表无显著影响。 对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同, 本集团及本公司采用简化方法, 不确认使用权资产和租赁负债, 对财务报表无显著影响。 因执行新租赁准则, 除与简化处理的短期租赁和低价值资产租赁相关的预付租金和租赁保证金支出仍计入经营活动现金流出外, 其他的预付租金和租赁保证金支出计入筹资活动现金流出。	使用权资产	100,439,481.06	33,144,867.88
	其他流动资产	-3,157,945.21	-900,548.59
	租赁负债	-67,239,420.51	-22,755,837.77
	一年内到期的非流动负债	-29,866,813.37	-9,488,481.52
	其他非流动负债	-175,301.97	-

于 2021 年 1 月 1 日, 本集团及本公司在计量租赁负债时, 对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率, 所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.05%。

- (ii) 于 2021 年 1 月 1 日，本集团及本公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

	本集团	本公司
于 2020 年 12 月 31 日披露的未来最低经营租赁付款额	56,712,590.57	2,672,595.80
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	49,872,785.33	2,654,664.78
加：其他(注 1)	58,851,204.81	29,592,680.58
减：不超过 12 个月的租赁合同付款额的现值	-11,617,756.26	-
于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债(含一年内到期的非流动负债)	97,106,233.88	32,247,345.36

注 1：本集团及本公司于 2020 年 12 月 31 日披露尚未支付最低经营租赁付款额的口径未包括续约选择权的因素。在首次执行日确定租赁负债时，对于合理确定将行使续约选择权的租赁，本集团及本公司将续约期的租赁付款额纳入租赁负债的计算。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

(4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期	3%-16%

	允许抵扣的进项税后的余额计算)	
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7%、5%及 1%
企业所得税	应纳税所得额	20%-25%
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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
天津陆津商业管理有限公司、上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司、上海九六广场商业经营管理有限公司、上海臻锦颐养院有限公司、上海宝山陆家嘴物业管理有限公司、上海商聘商业经营管理有限公司、上海陆家嘴房产开发有限公司、上海佳纪资产管理有限公司、上海佳三资产管理有限公司、上海佳精置业有限公司、上海智俩投资有限公司、上海陆家嘴资产管理有限公司、上海浦东陆家嘴置业有限公司、上海陆家嘴商业经营管理有限公司	5%
天津陆津物业服务有限公司、上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	5%&10%
其他公司	25%

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%。

2. 税收优惠

√适用 □不适用

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)以及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)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 2021 年 12 月 31 日,按照当期可抵扣进项税额加计 10%,抵减增值税应纳税额;本公司的若干子公司作为生活性服务企业,自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 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,自 2019

年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	399,020.40	75,730.88
银行存款	13,350,842,947.29	3,909,142,329.77
其他货币资金	1,274,821.66	1,038,764.77
合计	13,352,516,789.35	3,910,256,825.42
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于 2021 年 12 月 31 日，本集团所有货币资金都存放于境内，其中无使用权受限货币资金(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团货币资金中包括爱建证券有限责任公司客户存款 1,895,788,074.09 元(2020 年 12 月 31 日：1,891,887,876.12 元)

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,384,276,681.77	2,851,674,770.51
其中：		
交易性债务工具投资	1,025,715,186.49	163,342,264.04
交易性权益工具投资	2,358,561,495.28	2,688,332,506.47
合计	3,384,276,681.77	2,851,674,770.51

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	923,378,107.12
1 至 2 年	21,950,333.20
2 至 3 年	38,619,157.66
3 年以上	42,961,321.31
合计	1,026,908,919.29

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	80,601,842.21	7.85	69,195,842.21	85.85	11,406,000.00	80,601,842.21	10.82	61,971,842.21	76.89	18,630,000.00
按组合计提坏账准备	946,307,077.08	92.15	6,548,304.17	0.69	939,758,772.91	664,449,105.77	89.18	13,470,434.49	2.03	650,978,671.28
合计	1,026,908,919.29	/	75,744,146.38	/	951,164,772.91	745,050,947.98	/	75,442,276.70	/	669,608,671.28

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
爱迪新能源资管计划	38,020,000.00	26,614,000.00	70.00%	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	32,410,804.23	100.00%	债券到期尚未兑付
富贵鸟股份有限公司	9,771,037.98	9,771,037.98	100.00%	无法预计收回时间
客户购房款	400,000.00	400,000.00	100.00%	无法预计收回时间
合计	80,601,842.21	69,195,842.21	85.85%	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	746,042,846.90	422,021.75	0.06
逾期一年以内	195,402,093.81	1,264,146.05	0.65
逾期一年以上	4,862,136.37	4,862,136.37	100.00
合计	946,307,077.08	6,548,304.17	0.69

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	75,442,276.70	7,496,041.76	7,194,172.08			75,744,146.38
合计	75,442,276.70	7,496,041.76	7,194,172.08	-	-	75,744,146.38

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	226,660,048.02	22.07%	59,024,804.23

其他说明

无

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

8、 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收利息	-	-
应收股利	-	8,333,655.56
其他应收款	385,858,299.38	338,081,450.76
合计	385,858,299.38	346,415,106.32

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海浦东嘉里城房地产有限公司	-	8,333,655.56
合计	-	8,333,655.56

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内小计	197,208,294.05
1至2年	46,420,871.22
2至3年	11,640,214.13
3年以上	173,769,273.05
合计	429,038,652.45

(8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
信托业保障基金代垫款	128,955,665.47	185,737,789.47
往来款	33,639,433.55	72,190,110.92
代收代付	181,579,383.96	56,131,917.42
押金及保证金	34,184,450.94	26,878,779.89
其他	50,679,718.53	61,848,225.70
合计	429,038,652.45	402,786,823.40

(9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	20,136,759.51		44,568,613.13	64,705,372.64
2021年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	795,101.62			795,101.62
本期转回	4,446,183.52			4,446,183.52
本期转销				
本期核销			17,658,937.67	17,658,937.67
其他变动	-215,000.00			-215,000.00
2021年12月31日余额	16,270,677.61		26,909,675.46	43,180,353.07

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(10). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	64,705,372.64	795,101.62	4,661,183.52	17,658,937.67	-	43,180,353.07
合计	64,705,372.64	795,101.62	4,661,183.52	17,658,937.67	-	43,180,353.07

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	17,658,937.67

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	31,007,539.19	-	31,007,539.19	1,196,020.29	-	1,196,020.29
开发成本	21,344,466,392.51	3,770,000.00	21,340,696,392.51	24,016,281,651.83	3,770,000.00	24,012,511,651.83
开发产品	9,825,599,795.00	2,559,581.10	9,823,040,213.90	6,566,979,097.75	2,559,581.10	6,564,419,516.65
合计	31,201,073,726.70	6,329,581.10	31,194,744,145.60	30,584,456,769.87	6,329,581.10	30,578,127,188.77

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		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	2,559,581.10	-	-	-	-	2,559,581.10
合计	6,329,581.10	-	-	-	-	6,329,581.10

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

2021 年度，资本化计入存货的借款费用为 547,698,603.20 元(2020 年度：492,982,798.56 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.06%。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 8,271,029,033.08 元的开发成本用于本集团借款之抵押(2020 年 12 月 31 日：账面价值为 2,267,545,890.11 元的开发成本用于本集团借款之抵押)

10、 合同资产

(1). 合同资产情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用**11、持有待售资产**适用 不适用**12、一年内到期的非流动资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的关联方贷款	96,000,000.00	
合计	96,000,000.00	

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明

13、其他流动资产适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	42,678,068.07	29,412,441.79
发放贷款和垫款	2,138,695,344.59	875,430,744.82
债权投资	1,957,263,470.33	1,622,991,192.70
待抵扣进项税额	769,592,172.04	530,927,399.38
关联方贷款	150,153,266.67	60,153,266.67
预缴税金及附加税	109,208,084.91	60,948,317.35
预缴土地增值税	96,208,760.61	31,862,773.93
预缴企业所得税	28,326,380.96	-
其他	94,938,043.04	56,878,614.33
合计	5,387,063,591.22	3,268,604,750.97

其他说明

(a) 发放贷款及垫款分类如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日
贷款	2,141,578,202.73	876,142,121.30
减：减值准备	-2,882,858.14	-711,376.48
	<u>2,138,695,344.59</u>	<u>875,430,744.82</u>

14、债权投资**(1). 债权投资情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

信托计划	1,266,781,032.61	2,105,252.08	1,264,675,780.53	3,711,659,703.39	3,168,271.42	3,708,491,431.97
合计	1,266,781,032.61	2,105,252.08	1,264,675,780.53	3,711,659,703.39	3,168,271.42	3,708,491,431.97

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	3,168,271.42			3,168,271.42
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,722,900.68			1,722,900.68
本期转回	2,785,920.02			2,785,920.02
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	2,105,252.08			2,105,252.08

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15. 其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
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经营管理(上海)有限公司	3,517,374.76			390,534.25			1,305,637.27			2,602,271.74	
小计	4,428,690,671.10	-	-	51,429,327.27	841,767.23	-	144,943,721.96	-	-	4,336,018,043.64	49,411,291.00
二、联营企业											
上海东菱置业有限公司		4,800,000.00		-453,068.61						4,799,546,931.39	
上海中心大厦建设发展有限公司	2,412,292,289.57			172,786,964.70						2,239,505,324.87	
中银消费金融有限公司	1,102,815,553.45			112,077,398.22			51,771,607.96			1,163,121,343.71	
上海浦东嘉里城房地产有限公司	398,997,914.02			57,654,674.66						456,652,588.68	
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	231,543,559.48			13,648,508.06						217,895,051.42	
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	20,574,649.09			4,133,303.88						24,707,952.97	

2021 年年度报告

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	
小计	4,333,778,912.19	4,805,000,00 0.00	319,732.75	- 104,950,698.3 1	-	247,990.02	73,732,444.47	-	-	8,960,024,026.68	-
合计	8,762,469,583.29	4,805,000,00 0.00	319,732.75	- 53,521,371.04	841,767.23	247,990.02	218,676,166.4 3	-	-	13,296,042,070.32	49,411,291.00

其他说明

于 2021 年度，按权益法调整的净损益中 84,233,431.73 元(2020：234,975,501.91 元)计入金融业务收入，其他计入投资收益。

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托计划	1,091,641,320.54	790,064,237.11
股权投资	850,927,328.69	795,730,082.40
债券投资	572,125,026.59	-
资管计划	420,858,135.13	419,834,863.67
基金投资	67,910,257.77	56,443,288.34
存出保证金	27,445,878.64	29,918,818.69
合计	3,030,907,947.36	2,091,991,290.21

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	29,058,626,846.01	97,205,888.57	11,633,613,740.86	40,789,446,475.44
2. 本期增加金额	532,148,970.49		2,016,750,173.72	2,548,899,144.21
(1) 外购	263,278,434.00		2,016,750,173.72	2,280,028,607.72
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	268,870,536.49			268,870,536.49
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	29,047,965.62			29,047,965.62
(1) 处置	29,047,965.62			29,047,965.62
(2) 其他转出				
4. 期末余额	29,561,727,850.88	97,205,888.57	13,650,363,914.58	43,309,297,654.03
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	3,910,331,393.91	65,056,494.82		3,975,387,888.73
2. 本期增加金额	823,581,175.88	5,516,843.76		829,098,019.64
(1) 计提或摊销	767,175,932.32	5,516,843.76		772,692,776.08
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	56,405,243.56			56,405,243.56

3. 本期减少金额	2,040,993.95			2,040,993.95
(1) 处置	2,040,993.95			2,040,993.95
(2) 其他转出				
4. 期末余额	4,731,871,575.84	70,573,338.58		4,802,444,914.42
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	24,829,856,275.04	26,632,549.99	13,650,363,914.58	38,506,852,739.61
2. 期初账面价值	25,148,295,452.10	32,149,393.75	11,633,613,740.86	36,814,058,586.71

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天津惠灵顿国际学校	210,698,683.46	尚在办理中

其他说明

√适用 □不适用

2021 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 301,908,349.31 元(2020 年度：308,840,875.51 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.06%。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 17,889,248,228.97 元的投资性房地产项目用于本集团借款之抵押(2020 年 12 月 31 日：6,911,567,268.95 元)。

21、 固定资产**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,902,043,574.98	1,605,841,289.08
固定资产清理	-	-
合计	3,902,043,574.98	1,605,841,289.08

其他说明：

□适用 □不适用

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

2021 年年度报告

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	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
2. 本期增加金额	2,576,812,647.26	1,165,114.32	0.00	6,441,707.24	1,934,749.95	2,586,354,218.77
(1) 购置	-6,517,700.35	1,165,114.32		6,441,707.24	1,934,749.95	3,023,871.16
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	2,583,330,347.61					2,583,330,347.61
3. 本期减少金额	276,822,253.08	1,307,873.29	2,040,191.64	6,118,860.20	892,842.29	287,182,020.50
(1) 处置或报废		1,307,873.29	2,040,191.64	6,118,860.20	892,842.29	10,359,767.42
2) 转出至投资性房地产	268,870,536.49					268,870,536.49
3) 其他转出	7,951,716.59					7,951,716.59
4. 期末余额	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
二、累计折旧						
1. 期初余额	519,237,608.26	14,779,972.43	12,990,673.37	52,541,935.76	14,185,678.56	613,735,868.38
2. 本期增加金额	58,230,098.52	1,530,499.26	893,641.58	6,820,316.25	1,808,297.76	69,282,853.37
(1) 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
3. 本期减少金额	57,318,988.60	774,724.73	1,987,191.78	5,465,802.76	766,233.13	66,312,941.00
(1) 处置或报废		774,724.73	1,987,191.78	5,465,802.76	766,233.13	8,993,952.40
22) 转出至投资性房地产	56,405,243.56					56,405,243.56
33) 其他转出	913,745.04					913,745.04
4. 期末余额	520,148,718.18	15,535,746.96	11,897,123.17	53,896,449.25	15,227,743.19	616,705,780.75
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	3,879,817,722.59	2,152,721.76	1,661,452.33	13,197,661.86	5,214,016.44	3,902,043,574.98
2. 期初账面价值	1,580,738,438.33	3,051,255.26	2,608,093.77	14,229,328.31	5,214,173.41	1,605,841,289.08

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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(附注四(32))的抵押物(2020年12月31日：无)。

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程**项目列示**

适用 不适用

其他说明：

在建工程**(1). 在建工程情况**

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资**(4). 工程物资情况**

适用 不适用

23、 生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	100,439,481.06		100,439,481.06
会计政策变更	100,439,481.06		100,439,481.06
2. 本期增加金额	32,426,238.92	74,785.75	32,501,024.67
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
3. 本期减少金额	1,860,954.39		1,860,954.39
租赁变更	1,860,954.39		1,860,954.39
4. 期末余额	131,004,765.59	74,785.75	131,079,551.34
二、累计折旧			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额	40,303,313.35	6,232.14	40,309,545.49
(1) 计提	40,303,313.35	6,232.14	40,309,545.49
3. 本期减少金额	46,516.91		46,516.91
(1) 处置			
(2) 租赁变更	46,516.91		46,516.91
4. 期末余额	40,256,796.44	6,232.14	40,263,028.58
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	90,747,969.15	68,553.61	90,816,522.76
2. 期初账面价值			

其他说明：

无

26、无形资产**(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	交易席位费	非专利技术费	软件使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	24,169,998.54	1,000,000.00	108,112,390.82	133,282,389.36
2. 本期增加金额			21,657,313.31	21,657,313.31
(1) 购置			21,657,313.31	21,657,313.31
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额			1,270,433.81	1,270,433.81
(1) 处置			1,270,433.81	1,270,433.81
4. 期末余额	24,169,998.54	1,000,000.00	128,499,270.32	153,669,268.86
二、累计摊销				
1. 期初余额	24,003,318.54	1,000,000.00	72,125,196.94	97,128,515.48
2. 本期增加金额	49,998.00		15,651,108.12	15,701,106.12
(1) 计提	49,998.00		15,651,108.12	15,701,106.12
3. 本期减少金额			968,126.07	968,126.07
(1) 处置			968,126.07	968,126.07
4. 期末余额	24,053,316.54	1,000,000.00	86,808,178.99	111,861,495.53
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	116,682.00	-	41,691,091.33	41,807,773.33
2. 期初账面价值	166,680.00	-	35,987,193.88	36,153,873.88

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27、开发支出

□适用 √不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
--	------	------	------	------

被投资单位名称或形成商誉的事项		企业合并形成的	处置	
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97	-	-	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72	-	-	274,208,582.72
合计	1,518,620,139.69	-	-	1,518,620,139.69

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
爱建证券有限责任公司	647,698,134.65	-	-	647,698,134.65
合计	647,698,134.65	-	-	647,698,134.65

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

本集团的所有商誉已于购买日分摊至相关的资产组，分摊情况如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 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
合计	1,518,620,139.69	1,518,620,139.69

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

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

所使用的市净率如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
爱建证券有限责任公司	1.70	1.90
陆家嘴国际信托有限公司	1.06	1.18

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

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
香格里拉酒店装修费	-	99,662,584.54	5,536,810.25	-	94,125,774.29
竹园绿地配套用房	57,730,874.04	4,735,110.92	2,319,126.52	-	60,146,858.44
装修费	58,714,758.81	14,878,961.00	22,167,824.51	575,287.66	50,850,607.64
成衣街	16,451,546.84	-	486,471.72	-	15,965,075.12
小陆家嘴A块	9,899,346.28	-	292,520.04	-	9,606,826.24
其他	625,759.85	1,317,452.83	860,130.70	-	1,083,081.98
合计	143,422,285.82	120,594,109.29	31,662,883.74	575,287.66	231,778,223.71

其他说明：

无

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
土地增值税	3,234,599,059.49	808,649,764.87	2,156,721,160.03	539,180,290.01
预提费用	1,719,605,339.49	429,852,996.46	1,472,627,497.94	368,149,874.49
预计毛利	928,849,064.01	232,212,266.00	1,496,567,635.33	374,045,478.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	352,902,544.87	88,225,636.22	503,784,190.07	125,946,047.52
预收租金	284,921,363.14	71,071,383.37		
投资性房地产摊销	266,857,493.47	66,714,373.37	284,405,503.48	71,101,375.87
未来可弥补亏损	109,603,516.98	27,400,879.25	32,521,660.70	7,616,935.03
资产减值准备	97,946,452.32	24,486,613.08	565,149,535.36	141,287,383.85

合伙企业先分后税	69,110,306.81	17,277,576.70	65,536,798.20	16,384,199.55
固定资产折旧	57,595,167.07	14,398,791.77	33,024,732.04	8,256,183.01
预提职工薪酬	31,254,322.38	7,813,580.59	373,773,894.88	93,443,473.72
无形资产摊销	13,172,175.66	3,293,043.92	12,008,917.69	3,002,229.42
税法上需摊销的费用	11,670,652.80	2,917,663.20	6,760,900.08	1,690,225.02
未实现利润影响数	1,754,084,162.61	438,521,040.66	360,168,962.12	90,042,240.53
其他税费			284,164.64	71,041.16
其他	37,081,164.40	9,270,291.07	689,260.62	34,463.03
合计	8,969,252,785.50	2,242,105,900.53	7,364,024,813.18	1,840,251,440.41

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	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
非同一控制企业合并公允价值调整	611,354,488.35	152,838,622.09	633,919,254.14	158,479,813.53
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	256,323,199.52	64,080,799.88
利息资本化	2,210,875,762.42	552,718,940.61		
固定资产折旧	10,836,789.03	2,709,197.26	12,552,248.33	3,138,062.08
合计	3,090,091,739.80	772,522,934.96	902,794,701.99	225,698,675.49

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	772,522,934.96	1,469,582,965.57	225,698,675.49	1,614,552,764.92
递延所得税负债	772,522,934.96	-	225,698,675.49	-

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	89,246,680.41	78,940,966.46
可抵扣亏损	672,309,599.22	681,895,144.48
合计	761,556,279.63	760,836,110.94

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021	-	1,402,658.40	
2022	114,683,092.71	153,056,240.54	
2023	115,041,568.83	115,596,420.78	
2024	138,265,502.43	139,666,918.68	
2025	249,362,519.73	272,172,906.08	
2026	54,956,915.52	-	
合计	672,309,599.22	681,895,144.48	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
关联方贷款	-	-	-	96,000,000.00	-	96,000,000.00
抵债资产	-	-	-	29,160,000.00	-	29,160,000.00
合计	-	-	-	125,160,000.00	-	125,160,000.00

其他说明：

32、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	11,078,849,011.17	11,868,821,056.99
同业借款	280,769,091.66	510,990,244.44
关联方借款	200,235,277.82	814,184,694.45
收益凭证	150,970,456.14	121,769,649.19
合计	11,710,823,836.79	13,315,765,645.07

短期借款分类的说明：

- (a) 于 2021 年 12 月 31 日，银行短期信用借款的年利率为 3.700%-3.915%(2020 年 12 月 31 日：3.367%-3.915%)。

- (b) 于 2021 年 12 月 31 日，关联方借款为本公司向上海富都世界发展有限公司借入的 1 年期带息借款 200,235,277.82 元，年利率为 3.85%(2020 年 12 月 31 日：本公司向上海富都世界发展有限公司借入的 1 年期带息借款 200,239,250.00 元，年利率为 3.915%)，本公司之子公司上海东翌置业有限公司无向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的一年内到期带息借款(2020 年 12 月 31 日：关联方借款为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)有限公司借入的一年内到期带息借款 613,945,444.45 元，年利率为 3.850%-3.915%)。
- (c) 于 2021 年 12 月 31 日，收益凭证系向兴业银行股份有限公司借入，票面利率为 3.70%-4.30%(2020 年 12 月 31 日：3.50%-6.60%)。
- (d) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团同业借款系向中国信托保障基金有限责任公司借入，年利率 5.88%(2020 年 12 月 31 日：5.68%)。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	4,281,770,827.80	3,267,635,709.39

合计	4,281,770,827.80	3,267,635,709.39
----	------------------	------------------

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,093,358,596.59 元(2020 年 12 月 31 日：

453,826,754.21 元)，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收账款	634,452,643.22	659,091,927.88
合计	634,452,643.22	659,091,927.88

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

于 2021 年 12 月 31 日，预收款项主要为预收租赁款。

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房地产销售款	3,640,920,912.39	3,252,590,162.70
预收信托报酬收入	204,456,029.45	210,172,663.86
其他	159,218,873.29	127,428,437.87
合计	4,004,595,815.13	3,590,191,264.43

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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(2020 年度：1,832,153,721.83 元)。

39、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	590,448,536.05	928,591,675.90	1,319,314,827.72	199,725,384.23
二、离职后福利-设定提存计划	5,787,469.39	163,817,632.78	160,360,280.50	9,244,821.67
合计	596,236,005.44	1,092,409,308.68	1,479,675,108.22	208,970,205.90

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、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
二、职工福利费	777,024.00	39,609,382.75	38,941,142.87	1,445,263.88
三、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
四、住房公积金	9,927,754.25	84,993,857.67	84,548,508.57	10,373,103.35
五、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
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
六、其他短期薪酬	5,450.54	1,564,817.86	1,528,085.13	42,183.27
合计	590,448,536.05	928,591,675.90	1,319,314,827.72	199,725,384.23

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	5,402,300.65	140,441,777.11	137,126,109.69	8,717,968.07
2、失业保险费	385,168.74	22,262,226.33	22,192,918.14	454,476.93
3、企业年金缴费				
4、补充养老保险		1,113,629.34	1,041,252.67	72,376.67
合计	5,787,469.39	163,817,632.78	160,360,280.50	9,244,821.67

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税	105,954,272.82	169,805,096.64
应交土地增值税	2,506,701,838.38	2,220,775,706.55
应交企业所得税	674,468,920.04	981,678,140.22
应交房产税	98,563,337.58	94,890,324.35
个人所得税	29,059,533.47	10,924,263.60
城市维护建设税	8,836,305.88	9,659,166.00
应交教育费附加	5,466,722.96	6,121,258.48
应交印花税	2,032,617.30	291,332.54
应交土地使用税	1,827,012.43	1,659,836.03
应交河道管理费	302.13	164,947.67
应交契税	-	151,285,938.00
其他	1,913,670.64	1,671,622.44
合计	3,434,824,533.63	3,648,927,632.52

其他说明：

无

41、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	6,984,905.37	4,487,350.49
其他应付款	11,707,523,076.57	5,405,078,440.29
合计	11,714,507,981.94	5,409,565,790.78

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

应付股利

(2). 分类列示

适用 不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

√适用 □不适用

于 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 (2020 年 12 月 31 日：3,646,674,799.01 元)。

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

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

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	9,002,673,435.30	4,299,476,485.38
1 年内到期的应付债券	3,506,000,000.00	1,500,000,000.00
1 年内到期的租赁负债	37,352,868.54	-
合计	12,546,026,303.84	5,799,476,485.38

其他说明：

无

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付信托受益人款项	2,267,256,072.22	855,740,173.07
超短期融资债券	2,039,236,666.69	3,513,516,666.67
待转销项税额	306,104,379.69	144,936,622.42
应付资产管理计划优先级份额	70,465,573.64	64,359,614.41
其他	431,502,913.82	235,006,638.39
合计	5,114,565,606.06	4,813,559,714.96

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

于2021年12月31日, 超短期融资债券余额包括:

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。

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	778,375,884.90	5,342,002,370.28
抵押借款	3,559,049,070.58	1,523,070,000.00
信用借款	3,163,182,114.16	7,545,000,000.00
合计	7,500,607,069.64	14,410,072,370.28

长期借款分类的说明:

无

其他说明, 包括利率区间:

适用 不适用

于 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为 3.500%-4.410%(2020 年 12 月 31 日: 3.568%-4.750%)

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
14 陆金开 MNT002	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
18 陆债 01	500,000,000.00	500,000,000.00
18 陆债 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 陆债 01	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
19 陆债 03	700,000,000.00	700,000,000.00
21 陆金开 MTN001	1,000,000,000.00	-
21 陆金开 MTN002	4,000,000,000.00	-
21LJZ 优	5,000,000,000.00	-
21LJZ2 优	1,845,000,000.00	-
减：一年内到期的应付债券	-3,506,000,000.00	-1,500,000,000.00
合计	17,339,000,000.00	7,500,000,000.00

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 陆金开 MNT002	100	2014/9/4	10 年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	-	-	-	-	4,000,000,000.00
18 陆债 01	100	2018/3/26	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00	-	-	-	-	500,000,000.00
18 陆债 02	100	2018/10/26	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000,000.00
19 陆债 01	100	2019/3/4	5 年	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00	-	-	-	-	2,800,000,000.00
19 陆债 03	100	2019/5/10	5 年	700,000,000.00	700,000,000.00	-	-	-	-	700,000,000.00
21 陆金开 MTN001	100	2021/2/24	5 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	-	-	-	1,000,000,000.00

21 陆金开 MTN002	100	2021/3/17	4 年	4,000,000,000.00	-	4,000,000,000.00	-	-	-	4,000,000,000.00
21LJZ 优	100	2021/7/22	18 年	5,000,000,000.00	-	5,000,000,000.00	-	-	-	5,000,000,000.00
21LJZ2 优	100	2021/11/12	18 年	1,845,000,000.00	-	1,845,000,000.00	-	-	-	1,845,000,000.00
合计	/	/	/	20,845,000,000.00	9,000,000,000.00	11,845,000,000.00	-	-	-	20,845,000,000.00

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	48,530,396.22	-
合计	48,530,396.22	-

其他说明：

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

于 2021 年 12 月 31 日，本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同相关的租赁付款额为 660,000.00 元。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团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 370,807.14 元，均为一年内支付。

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	231,494,248.74	243,047,401.74
合计	231,494,248.74	243,047,401.74

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
吸养老费	235,996,367.54	223,826,367.54
其他	7,051,034.20	7,667,881.20

其他说明：

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。

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	58,399,743.60	59,942,530.26
合计	58,399,743.60	59,942,530.26

(2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	24,986,060.58	1,000,000.00	1,528,113.71	24,457,946.87	政府补助
合计	24,986,060.58	1,000,000.00	1,528,113.71	24,457,946.87	/

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付信托受益人款项	1,302,800,000.00	1,856,941,000.00
其他	416,157.34	-
合计	1,303,216,157.34	1,856,941,000.00

其他说明：

无

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	4,034,197,440.00	-	-	-	-	-	4,034,197,440.00

其他说明：

无

54、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	39,494,043.95	6,071,786.85	-	45,565,830.80
合计	39,494,043.95	6,071,786.85	-	45,565,830.80

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司向本公司持有 55% 股份的子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司购买其持有的明城酒店管理有限公司的 100% 股权，相应的本集团对上海明城酒店管理有限公司的持股比例自 55% 上升至 100%，因购买少数股权新增加的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额调整资本公积，计 5,823,796.83 元。

本公司之联营公司上海国和现代服务业股权投资管理有限公司除净损益以外所有者权益的其他变动，本公司按持股比例计算应享有的份额调整资本公积，计 247,990.02 元。

56、 库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	- 20,632,067.80					841,767.23		- 19,790,300.57
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								

其他债权投资信用 减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算 差额								
其他综合收益合计	20,632,067.80	-				841,767.23		- 19,790,300.57

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,248,685,158.87	207,940,829.50	-	2,456,625,988.37
任意盈余公积	2,239,791,102.28	207,940,829.50	-	2,447,731,931.78
储备基金				
其他	-	-	-	-
	2,229,834,074.58			2,229,834,074.58
合计	2,258,642,186.57	415,881,659.00	-	2,674,523,845.57

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据本公司章程，本公司应当按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2021 年按净利润的 10%提取法定盈余公积金 207,940,829.50 元(2020 年：按净利润的 10%提取，共 128,335,048.64 元)。

根据本公司章程，本公司在提取法定盈余公积金后，还可从净利润中提取 10%作为任意盈余公积金。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2021 年按净利润的 10%提取任意盈余公积金 207,940,829.50 元(2020 年：按净利润 10%提取，共 128,335,048.64 元)。

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	13,601,081,249.38	11,727,259,505.56
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	13,601,081,249.38	11,727,259,505.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,310,873,801.84	4,011,930,172.77
减：提取法定盈余公积	207,940,829.50	128,335,048.64
提取任意盈余公积	207,940,829.50	128,335,048.64
提取一般风险准备	62,994,892.80	41,844,299.03
应付普通股股利	2,009,030,325.12	1,839,594,032.64
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	15,424,048,174.30	13,601,081,249.38

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,484,009,862.94	4,063,228,873.16	13,890,217,953.58	4,168,755,570.58
其他业务	388,032,928.81	67,175,470.68	584,509,256.40	79,738,880.82
合计	13,872,042,791.75	4,130,404,343.84	14,474,727,209.98	4,248,494,451.40

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

非金融业务营业收入及成本列示如下：

	2021 年度	
	营业收入	营业成本
房地产销售	4,969,821,051.74	918,098,628.88
房地产租赁(i)	3,453,315,796.05	836,816,843.47
物业管理	1,865,598,439.57	1,645,467,648.83
投资性房地产处置	80,510,707.89	27,006,971.67
酒店业	125,816,636.25	113,495,061.42
其他	436,588,695.42	73,453,285.66
	<u>10,931,651,326.92</u>	<u>3,614,338,439.93</u>
	2020 年度	
	营业收入	营业成本
房地产销售	6,445,591,264.98	1,324,854,381.53
房地产租赁(i)	3,143,418,532.93	813,212,890.25
物业管理	1,670,476,481.98	1,321,333,148.16
投资性房地产处置	82,996,140.89	18,793,552.08
酒店业	77,391,590.63	70,779,626.07

其他	540,604,320.47	75,046,351.07
	<u>11,960,478,331.88</u>	<u>3,624,019,949.16</u>

(i) 2021 年度，本集团未免除承租人租金(2020 年度：220,064,176.87 元)。

金融业务营业收入列示如下：

	2021 年度	2020 年度
手续费及佣金净收入	1,874,674,706.75	1,500,866,248.20
金融业务投资收益	424,787,218.97	737,576,416.35
利息净收入	525,777,307.56	607,272,138.54
汇兑损益	(368,958.73)	(1,060,263.29)
金融业务公允价值变动收益	115,521,190.28	(330,405,661.70)
	<u>2,940,391,464.83</u>	<u>2,514,248,878.10</u>

金融业务业务及管理费列示如下：

	2021 年度	2020 年度
工资社保等	343,425,825.01	430,587,968.72
资产折旧/摊销	43,630,988.71	39,351,999.09
办公费用	30,702,361.48	29,707,770.29
房屋费用	26,494,662.65	39,037,443.32
中介机构费用	16,758,582.59	10,655,335.71
业务招待费	16,261,004.14	16,897,256.27
投资者保护基金	8,393,479.66	1,497,424.20
差旅费	5,708,893.51	6,141,057.17
广告宣传费	4,592,197.74	8,022,153.80
车辆使用费	2,701,315.18	3,044,763.19
修理费	792,651.55	728,310.65
税费	23,537.11	464,151.07
其他	16,580,404.58	38,338,868.76
	<u>516,065,903.91</u>	<u>624,474,502.24</u>

本集团 2021 年度营业收入分解如下：

	2021 年度		
	非金融业务收入	金融业务收入	合计
在某一时点确认	5,222,380,845.50	-	5,426,173,089.37
在某一时段内确认	2,255,954,685.37	1,874,674,706.75	3,926,837,148.25
房地产租金收入	3,453,315,796.05	-	3,453,315,796.05
金融业务利息净收入	-	525,777,307.56	525,777,307.56
金融业务投资收益	-	424,787,218.97	424,787,218.97

金融业务公允价值变动损益	-	115,521,190.28	115,521,190.28
金融业务汇兑损益	-	(368,958.73)	(368,958.73)
	10,931,651,326.92	2,940,391,464.83	13,872,042,791.75

本集团 2020 年度营业收入分解如下：

	2020 年度		
	非金融业务收入	金融业务收入	合计
在某一时点确认	6,642,220,301.77	261,539,408.65	6,903,759,710.42
在某一时段内确认	2,174,839,497.18	1,239,326,839.55	3,414,166,336.73
房地产租金收入	3,143,418,532.93	-	3,143,418,532.93
金融业务投资收益	-	737,576,416.35	737,576,416.35
金融业务利息净收入	-	607,272,138.54	607,272,138.54
金融业务公允价值变动损益	-	(330,405,661.70)	(330,405,661.70)
金融业务汇兑损益	-	(1,060,263.29)	(1,060,263.29)
	11,960,478,331.88	2,514,248,878.10	14,474,727,209.98

62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,633,014,414.75	1,941,798,753.36
房产税	236,574,918.03	206,614,493.79
城市维护建设税	42,362,230.60	45,140,166.80
教育费附加	30,302,466.01	32,307,682.12
印花税	13,007,251.42	23,387,165.17
土地使用税	9,203,073.64	8,554,664.31
其他	4,367,803.34	2,828,221.67
合计	1,968,832,157.79	2,260,631,147.22

其他说明：

无

63、销售费用

适用 不适用

64、管理费用

适用 不适用

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,118,024,893.42	1,057,910,342.15
减：利息收入	-23,946,779.38	-31,780,602.75
汇兑损益	-3,716,192.69	961,308.09
其他	3,091,802.15	2,845,277.19
合计	1,093,453,723.50	1,029,936,324.68

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
金融业扶持基金等	63,272,911.62	58,619,285.58
政府扶持资金	43,876,034.04	42,008,772.77
增值税进项加计抵减	13,039,715.41	20,852,828.46
个人所得税手续费返还	3,056,545.53	3,056,783.17
稳岗补贴	144,201.07	1,849,358.46
土地征收补偿	-	5,525,000.00
锅炉改造补贴	-	3,878,800.00
其他与收益相关的政府补助	248,913.47	1,102,800.15
其他与资产相关的政府补助	1,528,113.71	1,085,725.84
合计	125,166,434.85	137,979,354.43

其他说明：

无

68、投资收益

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-137,754,802.77	-81,955,394.19
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-392,713.82
关联方贷款利息收入	8,898,657.01	7,817,783.05
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	64,976,089.67
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	71,072,682.05
理财产品和结构性存款的收益	55,705,205.53	2,103,889.05
合计	-71,605,408.83	63,622,335.81

其他说明：

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-395,158.80	-54,907,317.19
合计	-395,158.80	-54,907,317.19

其他说明：

无

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	301,869.68	28,652,831.67
其他应收款坏账损失	-3,651,081.90	2,459,761.37
发放贷款和垫款减值损失	8,950,533.24	1,041,807.97
融出资金减值损失	3,274.92	18,635.58
债权投资减值转回	-1,063,019.34	-1,299,225.78
买入返售金融资产减值转回	-14,436,052.66	-6,586,713.32
其他	-36,818.79	1,959.86
合计	-9,931,294.85	24,289,057.35

其他说明：

72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		

七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他	-	-1,369,000.00
合计	-	-1,369,000.00

其他说明：

无

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	154,870.53	659,641.98
合计	154,870.53	659,641.98

其他说明：

无

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金收入	491,894,638.13	-	491,894,638.13
和解金	72,265,474.53	-	72,265,474.53
违约金收入	42,736,442.79	62,037,159.17	42,736,442.79
其他	4,773,318.55	14,961,404.08	4,773,318.55
合计	611,669,874.00	76,998,563.25	611,669,874.00

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

违约金收入主要系租户提前退租的违约金收入。

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿支出	10,625,970.00	475,039.25	10,625,970.00
扶贫支出	402,888.84	-	402,888.84
捐赠支出	-	392,000.00	-

罚款支出	238,371.68	42,997.64	238,371.68
非流动资产报废损失	35,750.20	44,999.58	35,750.20
其他	338,396.66	49,136.75	338,396.66
合计	11,641,377.38	1,004,173.22	11,641,377.38

其他说明：

无

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,618,977,863.09	1,647,432,821.69
递延所得税费用	144,969,799.35	21,638,794.37
合计	1,763,947,662.44	1,669,071,616.06

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	6,779,626,254.66
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,694,906,563.67
子公司适用不同税率的影响	-2,284,269.20
调整以前期间所得税的影响	10,405,484.18
非应税收入的影响	5,945,437.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,227,120.90
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,945,431.19
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	15,908,105.57
股利及分红	-2,737,925.83
归属于合营、联营企业的损益	13,380,124.96
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	40,142,451.48
所得税费用	1,763,947,662.44

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

78、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	-	18,450,089.48
赔偿金	490,801,692.28	-
押金、意向金等	135,291,196.83	12,770,592.75
补贴款	123,638,321.14	136,556,534.42
和解金	72,265,474.53	-
代垫款	69,293,599.52	196,747,755.76
银行存款利息	23,946,779.38	32,639,214.30
预收分配款	9,951,587.86	61,832,942.75
其他	126,900,381.27	112,334,828.62
合计	1,052,089,032.81	571,331,958.08

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用	513,049,621.73	469,514,100.86
往来款	196,052,240.85	149,927,201.57
其他	74,275,443.35	51,326,260.25
合计	783,377,305.93	670,767,562.68

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司	5,421,297.65	-
合计	5,421,297.65	-

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得往来款	6,000,000,000.00	
合计	6,000,000,000.00	

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债支付的金额	42,127,676.75	
合计	42,127,676.75	

79、现金流量表补充资料**(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	5,015,678,592.22	5,013,426,078.36
加：资产减值准备		1,369,000.00
信用减值损失	-9,931,294.85	24,289,057.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	69,282,853.37	72,342,481.96
使用权资产摊销	40,309,545.49	-
无形资产摊销	15,701,106.12	14,055,584.72
长期待摊费用摊销	31,662,883.74	26,201,816.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-154,870.53	-659,641.98
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	395,158.80	54,907,317.19
财务费用（收益以“-”号填列）	1,118,024,893.42	1,059,519,281.58
投资损失（收益以“-”号填列）	71,605,408.83	-63,622,335.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	144,969,799.35	21,638,794.37
存货的减少（增加以“-”号填列）	-616,616,956.83	-6,016,456,073.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-346,992,718.55	-1,393,723,913.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,335,848,197.55	99,051,635.14
其他	516,681,328.63	385,216,460.00
经营活动产生的现金流量净额	3,714,767,531.66	-702,444,458.31
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	13,352,516,789.35	3,910,256,825.42
减: 现金的期初余额	3,910,256,825.42	3,607,239,493.10
加: 现金等价物的期末余额	622,663,968.17	790,275,795.65
减: 现金等价物的期初余额	790,275,795.65	810,566,405.91
现金及现金等价物净增加额	9,274,648,136.45	282,726,722.06

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	13,352,516,789.35	3,910,256,825.42
其中: 库存现金	399,020.40	75,730.88
可随时用于支付的银行存款	13,350,842,947.29	3,909,142,329.77
可随时用于支付的其他货币资金	1,274,821.66	1,038,764.77
二、现金等价物	622,663,968.17	790,275,795.65
其中: 三个月内到期的债券投资		
结算备付金	622,663,968.17	790,275,795.65
三、期末现金及现金等价物余额	13,975,180,757.52	4,700,532,621.07

80. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

□适用 √不适用

81. 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	17,889,248,228.97	抵押
股权	15,989,521,396.93	质押
存货	8,271,029,033.08	抵押
固定资产	2,569,787,841.27	抵押
应收账款	22,317,574.89	质押
合计	44,741,904,075.14	/

其他说明:

- (i) 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(2020 年 12 月 31 日: 以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司 100%之股权质押取得借款 6,267,628,855.66 元); 本公司之子公司上海纯景实业发展有限公司以所持子公司上海申万置业有限公司 100%之股权质押取得借款 1,725,000,000.00 元(2020 年 12 月 31 日: 以所持子公司上海申万置业有限公司 100%之股权质押取得借款 1,735,000,000.00 元)。
- (ii) 于 2021 年 12 月 31 日, 本集团以账面价值合计为 5,744,589,908.40 元的前滩 25-02 地块(其中固定资产 2,569,787,841.27 元、投资性房地产 3,174,802,067.13 元)抵押取得借款 1,699,046,949.92 元; 以账面价值为 1,458,888,947.10 元的投资性房地产张江 75-02 地块抵押取得借款 494,721,594.65 元; 以账面价值合计为 3,142,833,970.30 元的张江 73-02、74-01 地块(其中开发成本 760,844,205.84 元、投资性房地产 2,381,989,764.46 元)抵押取得借款 625,277,695.29 元; 以账面价值合计为 3,670,301,253.80 元的张江 56-01 地块(其中开发成本 1,945,259,664.51 元、投资性房地产 1,725,041,589.29 元)抵押取得借款 661,051,132.18 元; 以账面价值合计为 4,834,882,261.61 元的张江 57-01 地块(其中开发成本 969,706,841.04 元、投资性房地产 3,865,175,420.57 元)抵押取得借款 940,286,264.13 元; 以账面价值合计为 2,027,703,818.44 元的川沙 C04-13、C04-14 地块(其中开发成本 508,049,468.81 元、投资性房地产 1,519,654,349.63 元)抵押取得借款 440,275,880.81 元; 以账面价值合计为 778,551,887.27 元的川沙 C06-01、C06-02 地块(其中开发成本 401,307,343.21 元、投资性房地产 377,244,544.06 元)抵押取得借款 160,785,445.89 元; 以账面价值合计为 5,530,918,011.72 元的前滩 54-01 地块(其中开发成本 3,685,861,509.67 元、投资性房地产 1,845,056,502.05 元)抵押取得借款 236,651,057.63 元(于 2020 年 12 月 31 日, 本集团以账面价值合计为 4,850,742,974.00 元的前滩 25-02 地块(其中开发成本 1,629,847,186.30 元、投资性房地产 3,220,895,787.70 元)抵押取得借款 2,288,720,000.00 元; 以账面价值为 562,617,962.51 元的投资性房地产星展银行大厦抵押取得借款 450,000,000.00 元; 以账面价值为 1,123,604,826.05 元的投资性房地产张江 75-02 地块抵押取得借款 158,200,000.00 元; 以账面价值合计为 2,642,147,396.50 元的张江 73-02、74-01 地块(其中开发成本 637,698,703.81 元、投资性房地产 2,004,448,692.69 元)用于银行贷款抵押, 取得信贷额度 23 亿元, 于 2020 年 12 月 31 日暂未放款)。
- (iii) 本公司采用“储架申报、分期发行”的模式向上海证券交易所申请发行商业地产抵押贷款资产支持证券产品, 申报储架总额不超过人民币 150 亿元, 各期资产支持专项计划的期限不超过 24 年。该资产支持专项计划系由本公司之子公司上海陆家嘴金融发展有限公司作为原始权益人, 以原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的、原始权益人依据合同享有的存量债权作为基础资产, 以公司所持有的陆家嘴世纪金融广场房屋所有权及其占用范围内的土地使用权作为底层物业资产, 以标的物业产生的现金流作为资产支持证

券产品主要还款来源，设立的资产支持专项计划。对于该资产支持计划本公司以标的物业提供抵押担保、以标的物业收入提供质押担保，并作为增信机构提供一定程度的信用增级，包括但不限于优先级份额本息的差额支付承诺、为专项计划优先级份额的开放退出承担流动性支持义务。

于 2021 年 7 月 22 日，本公司发行了海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划计人民币 50 亿元。于 2021 年 12 月 31 日，本公司以账面价值为 1,024,818,288.66 元的陆家嘴世纪金融广场 1 号楼为该资产支持专项计划提供抵押担保，以账面价值为 14,017,283.07 元的陆家嘴世纪金融广场 1 号楼应收租赁款提供质押担保。

于 2021 年 11 月 22 日，本公司发行了海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划计人民币 18.45 亿元。于 2021 年 12 月 31 日，本公司以账面价值为 516,576,756.02 元的陆家嘴世纪金融广场 6 号楼、7 号楼及地下空间为该资产支持专项计划提供抵押担保，以账面价值为 8,300,291.82 的陆家嘴世纪金融广场 6 号楼、7 号楼及地下空间应收租赁款提供质押担保。

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	4,369,769.60	6.3757	27,860,373.25
港币	5,709,303.73	0.8176	4,667,926.73
外币核算-结算备付金	-	-	
其中：美元	6,754,599.43	6.3757	43,065,299.59
港币	5,732,198.17	0.8176	4,686,645.22

其他说明：

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处 置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制 权的时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例 (%)	丧失控制权之 日剩余股权的 账面价值	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子 公司股 权投资 相关的 其他综 合收益 转入投 资损益 的金额
上海臻锦颐 养院有限公 司	-	80	被 动 稀 释、丧 失 控 制 权	2021/7/31	少 数 股 东 增 资 完 成 并 重 选 董 事 会	- 3,896,784.60	20	3,896,784.60	5,000,000.00	1,103,215.40	少 数 股 东 增 资 金 额	-

其他说明:

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

本公司之子公司上海陆投资产管理有限公司因于 2021 年已注销而不再纳入合并范围。本公司之子公司上海臻锦颐养院有限公司因少数股东增资导致本公司于 2021 年丧失控制权而不再纳入合并范围。

6、 其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	上海	房地产	55%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	上海	房地产	40%	33%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	上海	上海	房地产	70%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津物业服务集团有限公司	天津	天津	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳二实业投资有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	上海	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海佳仁资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海联浦资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	55%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳三资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳卫资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳纪资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳项资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海智依投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳章置业有限公司	上海	上海	房地产	70%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海前悦酒店管理 有限公司	上海	上海	酒店管理	-	60%	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%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海纯景实业发展 有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳湾资产管理 有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海商骋商业经营 管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津商业管理 有限公司	天津	天津	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆家嘴酒店管 理有限公司	天津	天津	酒店管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海陆家嘴职业技能培训有限公司	上海	上海	房地产	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海东翌置业有限公司	上海	上海	房地产	60%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌久置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌淼置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌廷置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌鑫置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳川置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海明城酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	100%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	上海	房地产	50%	27.50%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海	上海	房地产	51%	-	非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%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	上海	酒店	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	上海	会展	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海前滩实业发展有限公司	上海	上海	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得的子公司

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%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴金融发展有限公司	上海	上海	投资管理及咨询	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
爱建证券有限责任公司	上海	上海	证券投资咨询	-	51.14%	同一控制下企业合并取得的子公司
陆家嘴国际信托有限公司	青岛	青岛	信托发行及管理	-	71.61%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海申万置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100%	除企业合并方式以外取得子公司
苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	-	95%	除企业合并方式以外取得子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

结构化主体或通过受托经营等方式形成控制权的经营实体：对于本集团作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，本集团在综合考虑对其拥有的投资决策权及可变回报的敞口等因素后，认定对个别资产管理计划和信托计划拥有控制权，并将其纳入合并范围。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用**(3). 重要非全资子公司的主要财务信息**适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海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	3,382,373,183.61	5,975,436,892.30	9,357,810,075.91	1,276,703,973.84	50,143,185.10	1,326,847,158.94
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	4,366,813,361.60	5,039,439,446.51	9,406,252,808.11	2,210,798,051.03	1,370,274,041.57	3,581,072,092.60
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	4,713,024,147.19	150,540,193.27	4,863,564,340.46	2,543,098,634.28	693,925,960.45	3,237,024,594.73
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	2,943,819,113.97	8,304,885,039.23	11,248,704,153.20	1,861,127,902.64	2,712,681,173.07	4,573,809,075.71

2021 年年度报告

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	3,386,039,141.92	7,500,000,000.00	10,886,039,141.92	1,537,450,680.55	2,000,000,000.00	3,537,450,680.55
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	3,511,216,281.50	1,696,820,000.16	5,208,036,281.66	148,130,433.33	-	148,130,433.33

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海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	51,557,293.85	3,229,514,077.64	1,662,001,300.83	1,662,001,300.83	338,749,597.32
上海前滩实业发展有限公司	234,042,909.18	-102,816,143.21	-102,816,143.21	1,653,994,395.31	18,497,773.83	-67,892,531.77	-67,892,531.77	536,180,381.24
爱建证券有限责任公司	340,711,567.64	60,637,814.91	60,637,814.91	379,721,713.74	287,052,019.08	3,495,334.14	3,495,334.14	-28,253,402.56
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	-759,461,879.31	1,891,831,422.00	1,144,634,304.23	1,144,634,304.23	-455,631,438.14
上海东翌置业有限公司	-	-62,593,116.25	-62,593,116.25	1,349,957,649.38	-	-131,111,547.44	-131,111,547.44	-1,403,418,197.95
上海佳章置业有限公司	10,801.58	763,899.52	763,899.52	-125,594,362.27	-	1,575,848.33	1,575,848.33	-3,406,079,824.84

其他说明：
无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海富都世界发展有限公司	上海	上海	土地批租、房地产开发、房产租赁	50%	-	权益法
上海新国际博览中心有限公司	上海	上海	建设、经营上海新国际博览中心、展会广告设计、制作等	-	50%	权益法
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	上海	上海	物业管理	60%	-	权益法
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海	上海	人寿保险	-	50%	权益法
上海前绣实业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	50%	权益法
上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	20%	-	权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发	45%	-	权益法
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	49%	权益法

上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	30%	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	房地产开发	48.39%	-	权益法
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	上海	上海	房地产开发	-	20%	权益法
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	30%	权益法
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	股权投资	-	30%	权益法
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	30%	权益法
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	上海	上海	基金管理	-	14.29%	权益法
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	上海	上海	股权投资	-	12%	权益法
中银消费金融有限公司	上海	上海	消费金融	-	13.44%	权益法
上海东表置业有限公司	上海	上海	房地产	30%	-	权益法
上海臻锦颐养院有限公司	上海	上海	养老服务	20%	-	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司持有陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司 60%的表决权，根据陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司的章程，股东会表决事项须全体股东一致通过，因此本公司将陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司作为合营企业核算。

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	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	308,317,162.37	288,488,443.28	16,363,789,327.83	70,799,747.63	360,940,223.13	13,307,093,941.14
其中：现金和现金等价物	140,143,329.97	279,815,795.45	406,678,613.35	66,285,404.27	349,169,189.46	327,838,885.41
非流动资产	4,752,123,888.55	1,713,334,416.24	-	4,568,326,667.85	1,869,945,034.41	-
资产合计	5,060,441,050.92	2,001,822,859.52	16,363,789,327.83	4,639,126,415.48	2,230,885,257.54	13,307,093,941.14
流动负债	993,752,309.73	276,200,479.75	13,527,880,887.65	1,183,237,689.46	414,244,237.14	10,591,784,491.04
非流动负债	2,878,759,611.61	-	-	2,035,894,199.25	-	-
负债合计	3,872,511,921.34	276,200,479.75	13,527,880,887.65	3,219,131,888.71	414,244,237.14	10,591,784,491.04
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,187,929,129.58	1,725,622,379.77	2,835,908,440.18	1,419,994,526.77	1,816,641,020.40	2,715,309,450.10
按持股比例计算的净资产份额	593,964,564.78	862,811,189.89	1,417,954,220.09	709,997,263.38	908,320,510.20	1,357,654,725.64
调整事项	575,124,099.83	-	658,945,482.25	575,124,099.83	-	658,945,482.25
--商誉	-	-	658,945,482.25	-	-	658,945,482.25
--内部交易未实现利润	-	-	-	-	-	-
--其他	575,124,099.83	-	-	575,124,099.83	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	1,169,088,664.61	862,811,189.89	2,076,899,702.34	1,285,121,363.21	908,320,510.20	2,016,600,207.89

存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-	-	-
营业收入	169,393,882.19	651,917,897.90	4,187,324,286.96	-	-	651,045,648.26
财务费用	97,626,399.59	540,921.43	-	-425,333.48	1,776,709.02	-
所得税费用	-	51,529,768.88	1,838,471.42	-	51,277,719.77	72,906,447.78
净利润	-232,677,246.11	154,062,400.32	118,915,454.44	-60,975,174.07	153,386,063.28	351,645,072.91
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	1,683,534.46	-	-	-41,264,135.60
综合收益总额	-232,677,246.11	154,062,400.32	120,598,987.90	-60,975,174.07	153,386,063.28	310,380,937.31
本年度收到的来自合营企业的股利	-	118,000,000.00	-	-	146,000,000.00	-

其他说明

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

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额		
	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司	中银消费金融有限公司	上海东袤置业有限公司	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	407,686,981.67	319,223,666.16	52,559,523,317.49	16,001,606,509.71	277,717,680.42	356,843,587.13	36,784,565,534.79
非流动资产	15,426,375,269.22	2,403,952,693.52	1,766,957,798.50	-	15,643,682,040.94	2,495,713,671.89	1,194,727,400.07
资产合计	15,834,062,250.89	2,723,176,359.68	54,326,481,115.99	16,001,606,509.71	15,921,399,721.36	2,852,557,259.02	37,979,292,934.86
流动负债	1,169,547,073.95	439,913,416.36	46,464,572,084.13	3,116,738.40	812,538,512.33	472,567,688.99	29,598,157,202.23
非流动负债	8,017,910,723.27	-	-	-	8,060,707,554.77	385,000,000.00	-
负债合计	9,187,457,797.22	439,913,416.36	46,464,572,084.13	3,116,738.40	8,873,246,067.10	857,567,688.99	29,598,157,202.23

少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	6,646,604,453.67	2,283,262,943.32	7,861,909,031.86	15,998,489,771.31	7,048,153,654.26	1,994,989,570.03	8,381,135,732.63
按持股比例计算的净资产份额	2,990,972,004.15	456,652,588.66	1,056,640,573.88	4,799,546,931.39	3,171,669,144.41	398,997,914.02	1,126,424,642.47
调整事项	-751,466,679.27	-	106,480,769.83	-	-759,376,854.84	-	-23,609,089.02
--商誉	-	-	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-751,466,679.27	-	106,480,769.83	-	-759,376,854.84	-	-23,609,089.02
--其他	-	-	-	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	2,239,505,324.88	456,652,588.66	1,163,121,343.71	4,799,546,931.39	2,412,292,289.57	398,997,914.02	1,102,815,553.45
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-	-	-	-
营业收入	772,797,923.98	807,052,445.30	5,346,254,340.94	-	600,117,157.31	713,150,093.77	4,309,810,693.09
净利润	-399,497,653.55	288,273,373.29	844,385,240.89	-1,510,228.69	-487,702,690.56	236,966,873.58	454,759,530.89
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-399,497,653.55	288,273,373.29	844,385,240.89	-1,510,228.69	-487,702,690.56	236,966,873.58	454,759,530.89
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	51,771,607.96	-	-	-	-

其他说明

本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额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。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	227,218,486.76	218,648,589.79
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	35,513,618.92	27,078,317.19
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	35,513,618.92	27,078,317.19
联营企业：		
投资账面价值合计	301,197,838.02	419,673,155.15
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-128,004,382.39	40,792,157.38
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-128,004,382.39	40,792,157.38

其他说明

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。

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用 □不适用

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

(a) 本集团管理的上述未合并结构化主体的总规模为：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
信托计划	168,389,058,185.24	209,316,664,882.21
第三方管理信托计划	38,806,549.12	185,700,000.00
第三方管理资产管理计划	420,858,135.13	419,834,863.67
	<u>168,848,722,869.49</u>	<u>209,922,199,745.88</u>

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
交易性金融资产	<u>2,725,217,745.25</u>	<u>2,337,783,552.25</u>

6、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险**(a) 外汇风险**

本集团在中国经营，主要业务以人民币结算。除了在香港设立了子公司并持有以港币结算的资产以及本集团持有的部分以港币和美元结算的货币资金和

结算备付金外，均以人民币结算。本集团持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比重并不重大。

(b) 利率风险

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

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

下表列出了 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团金融业务按当日资产和负债进行利率敏感性分析结果，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益产生的影响：

2021 年

	基点	净损益	其他综合收 益 的税后净额	所有者权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	30	14,836,080.27	-	14,836,080.27
人民币	(30)	(14,836,080.27)	-	(14,836,080.27)

2020 年

	基点	净损益	其他综合收 益 的税后净额	所有者权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	30	6,723,605.17	-	6,723,605.17
人民币	(30)	(6,723,605.17)	-	(6,723,605.17)

本集团非金融业务持续监控相关利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2021 年度及 2020 年度本集团并无利率互换安排。

于 2021 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，其他因素保持不变，则本集团非金融业务的利息支出会增加或减少约 60,665,565.37 元 (2020 年 12 月 31 日：约 72,099,908.48 元)。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于交易性金融资产和其他非流动金融资产。于 2021 年 12 月 31 日，如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下跌 5%，其他因素不变，则本集团增加或减少净利润约为 179,621,195.15 元（2020 年 12 月 31 日：约 178,140,186.68 元）。

(2) 信用风险

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

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

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

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

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

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

信用类产品投资方面，对于私募类投资，集团制定了产品准入标准和投资限额，通过风险评估、风险提示和司法追索等方式对其信用风险进行管理；对

于公募类投资，集团通过交易对手授信制度针对信用评级制定相应的投资限制。

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

信用风险敞口

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
货币资金	13,352,516,789.35	3,910,256,825.42
结算备付金	622,663,968.17	790,275,795.65
融出资金	928,576,517.67	904,321,176.43
交易性金融资产	1,025,715,186.49	163,342,264.04
买入返售金融资产	114,351,021.70	463,277,509.59
应收账款	951,164,772.91	669,608,671.28
其他应收款	385,858,299.38	346,415,106.32
其他流动资产-关联方贷款	150,153,266.67	60,153,266.67
发放贷款及垫款	3,908,560,997.79	2,674,160,104.40
存出保证金	27,445,878.64	29,918,818.69
债权投资	3,221,939,250.86	5,331,482,624.67
其他非流动金融资产	572,125,026.59	-
其他非流动资产-关联方贷款	-	96,000,000.00
一年内到期的非流动资产-关联方贷	96,000,000.00	-
	<u>25,357,070,976.22</u>	<u>15,439,212,163.16</u>

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

(3) 流动性风险

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

本集团的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

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

	2020 年 12 月 31 日						合计
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	
短期借款	-	2,587,097,298.14	11,034,142,836.68	-	-	-	13,621,240,134.82
代理买卖证券款	2,381,328,269.16	-	-	-	-	-	2,381,328,269.16
应付账款	3,267,635,709.39	-	-	-	-	-	3,267,635,709.39
其他应付款	1,762,890,991.77	-	-	-	-	-	1,762,890,991.77
一年内到期的非流动负债	-	909,595,087.72	4,929,807,945.61	-	-	-	5,839,403,033.33
长期借款	-	-	-	14,578,563,391.73	546,336,505.68	-	15,124,899,897.41
应付债券	-	-	-	8,174,722,444.44	-	-	8,174,722,444.44

其他流动负债	335,907,493.53	1,846,175,495.39	3,698,418,853.90	-	-	-	5,880,501,842.82
其他非流动负债	-	-	-	1,856,941,000.00	-	-	1,856,941,000.00
	<u>7,747,762,463.85</u>	<u>5,342,867,881.25</u>	<u>19,662,369,636.19</u>	<u>24,610,226,836.17</u>	<u>546,336,505.68</u>	<u>-</u>	<u>57,909,563,323.14</u>

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

	2021 年 12 月 31 日						
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	合计
向小业主提供的担保	-	-	<u>855,105,939.32</u>	-	-	-	<u>- 855,105,939.32</u>
	2020 年 12 月 31 日						
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	合计
向小业主提供的担保	-	-	<u>345,043,411.25</u>	-	-	-	<u>- 345,043,411.25</u>

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

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	1,203,208,359.64	8,929,349.05	2,172,138,973.08	3,384,276,681.77
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	1,203,208,359.64	8,929,349.05	2,172,138,973.08	3,384,276,681.77
(1) 债务工具投资	879,751,535.06	-	145,963,651.43	1,025,715,186.49
(2) 权益工具投资	323,456,824.58	8,929,349.05	2,026,175,321.65	2,358,561,495.28
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	1,200,525,622.34	-	1,802,936,446.38	3,003,462,068.72
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				

2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	2,403,733,981.98	8,929,349.05	3,975,075,419.46	6,387,738,750.49
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

管理层已经评估了货币资金、结算备付金、融出资金、买入返售金融资产、应收账款、合同资产、其他应收款、其他流动资产-关联方贷款、一年内到期的非流动资产-关联方贷款、发放贷款和垫款、存出保证金、其他非流动资产-关联方贷款、短期借款、拆入资金、卖出回购金融资产款、代理买卖证券款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券及其他非流动负债等，其公允价值与账面价值差异很小。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。于2021年12月31日，本集团采用以下方法和假设用于估计公允价值。

上市的权益工具，以市场报价确定公允价值。对于非上市股权投资、基金投资、无公开市场报价的股票投资、信托产品等，本集团采用估值技术来确定其公允价值，估值技术包括现金流折现法和市场比较法等，估值需要管理层使用主要假设及参数作为模型中不可观察的输入值。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海	房地产	245,731.00	56.42%	56.42%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
上海陆川房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制
上海江高投资有限公司	受同一母公司控制
上海企荣投资有限公司	受同一母公司控制
上海前安投资有限公司	受同一母公司控制
上海前康投资有限公司	受同一母公司控制
上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海文腾投资有限公司	受同一母公司控制
上海耀龙投资有限公司	受同一母公司控制
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海浦东美术馆经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴临港实业有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	受同一母公司控制
上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴临港城市投资有限公司	受同一母公司控制
上海耀体实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海东荟实业有限公司	受同一母公司控制

上海东馨实业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴东安实业有限公司	受同一母公司控制
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	66,765,237.90	32,191,792.33
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	16,425,660.64	-
上海新国际博览中心有限公司	8,622,775.50	13,444,760.14
上海富都物业管理有限公司	4,529,930.60	6,537,062.42
上海富都世界发展有限公司	1,261,998.00	1,690,441.47
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	1,259,165.00	681,003.20
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,119,907.39	-
上海前绣实业有限公司	909,923.38	-
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	710,591.03	780,835.08
上海陆家嘴(集团)有限公司	272,293.77	97,193.44
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	119,749.23	-
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	100,860.88	23,116.97
上海浦东美术馆经营管理有限公司	83,716.81	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	73,459.88	399,787.97
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	1,000.00	-
上海陆家嘴东安实业有限公司	-	29,716.98

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	144,087,287.36	111,389,857.09
上海新国际博览中心有限公司	84,654,535.35	89,890,614.51
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	75,253,930.11	182,980,111.25
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	72,801,510.90	30,978,364.80
上海耀龙投资有限公司	20,793,783.03	21,839,132.08
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	17,996,943.90	14,803,477.36
上海江高投资有限公司	17,917,833.96	40,110,015.09
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	17,080,638.60	22,359,058.79
上海企荣投资有限公司	14,204,457.54	11,273,670.75
上海耀体实业发展有限公司	12,771,393.40	-
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	12,593,554.29	309,738.57
上海鸿霈置业有限公司	9,316,193.11	5,895,318.87

上海文腾投资有限公司	8,892,564.17	6,251,387.73
上海前康投资有限公司	8,421,790.58	9,318,802.83
上海前耀投资有限公司	7,509,793.41	10,812,469.81
上海前安投资有限公司	7,408,269.83	8,100,265.09
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	7,301,712.97	210,817.92
上海阳熠投资管理有限公司	6,843,509.65	1,915,094.34
上海前绣实业有限公司	5,429,290.07	1,296,972.13
上海阳锐投资有限公司	4,583,213.92	5,114,232.04
上海东馨实业有限公司	2,038,358.74	-
上海富都世界发展有限公司	1,886,792.45	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	428,506.00
上海企耀投资有限公司	1,172,026.22	60,363,046.60
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	522,859.46	566,685.59
上海瑜锦颐养院有限公司	374,618.80	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	347,121.00	752,547.96
上海东荟实业有限公司	337,180.90	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	271,698.10	271,698.10
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	14,747.48	-
上海市浦东第八房屋征收服务事务有限公司	1,800.88	-
上海陆川房地产开发有限公司	-	17,845,191.51
上海富都物业管理有限公司	-	580,271.02
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	-	429,283.02
上海陆家嘴临港实业有限公司	-	47,169.81
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	-	7,756.72

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋建筑物	48,863,036.75	48,757,424.24

上海臻锦颐养院有限公司	房屋建筑物	4,761,904.76	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	房屋建筑物	3,722,168.09	-
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	房屋建筑物	1,204,785.45	-
上海陆家嘴市政绿化管理服务 有限公司	房屋建筑物	989,215.28	-
上海前绣实业有限公司	房屋建筑物	407,707.86	-
上海富都物业管理有限公司	房屋建筑物	-	263,038.49

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

本集团作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2021 年度	2020 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	房屋建筑物	65,938,690.62	—

支付关联方租金

	2021 年度	2020 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	20,254,299.49	19,475,977.66
上海陆家嘴(集团)有限公司	11,198,925.18	10,149,392.33
上海陆家嘴城市建设开发投资 有限公司	840,021.42	-
上海陆家嘴人才公寓建设开 发有限公司	-	38,760.00
	32,293,246.09	29,664,129.99

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

于 2021 年 12 月 31 日，本集团控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司未向本集团提供担保(于 2020 年 12 月 31 日，本集团控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司为本集团之子公司的保证借款提供担保 2.5 亿元)。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,318.65	1,292.05

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2021 年度	2020 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	<u>2,253,376.93</u>	<u>—</u>

向关联方收取借款利息

	2021 年度	2020 年度
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	4,797,798.75	4,810,943.40
上海前绣实业有限公司	<u>4,100,858.26</u>	<u>3,006,839.65</u>
	<u>8,898,657.01</u>	<u>7,817,783.05</u>

支付关联方借款利息

	2021 年度	2020 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	130,890,855.34	210,908,787.58
上海富都世界发展有限公司	7,767,055.60	7,325,235.88
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	49,674.26	87,450.36
上海富都物业管理有限公司	4,246.15	
	<u>138,711,831.35</u>	<u>—</u>

自关联方取得借款

	2021 年度	2020 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	7,145,000,000.00	11,368,940,000.00
上海富都世界发展有限公司	<u>200,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>
	<u>7,345,000,000.00</u>	<u>11,568,940,000.00</u>

向关联方偿还借款

2021 年度	2020 年度
---------	---------

上海陆家嘴(集团)有限公司	12,038,817,885.84	10,118,940,000.00
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	-
	<u>12,238,817,885.84</u>	<u>10,118,940,000.00</u>

向关联方提供借款

	2021 年度	2020 年度
上海前绣实业有限公司	120,000,000.00	10,000,000.00
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	96,000,000.00
	<u>120,000,000.00</u>	<u>106,000,000.00</u>

收回关联方借款

	2021 年度	2020 年度
上海前绣实业有限公司	30,000,000.00	10,000,000.00
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	96,000,000.00
	<u>30,000,000.00</u>	<u>106,000,000.00</u>

向关联方取得往来款

	2021 年度	2020 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	<u>6,000,000,000.00</u>	<u>-</u>

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。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	62,979,429.65		35,204,823.00	
应收账款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	37,758,880.00		-	
应收账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	25,833,496.47		43,044,772.72	
应收账款	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	13,048,509.00		-	
应收账款	上海耀龙投资有限公司	11,162,830.00		11,167,665.00	

应收账款	上海前耀投资有限公司	8,197,751.00		4,064,902.00	
应收账款	上海江高投资有限公司	8,055,587.00		3,214,669.00	
应收账款	上海耀体实业发展有限公司	7,973,398.00		-	
应收账款	上海鸿霈置业有限公司	7,960,968.00		391,800.00	
应收账款	上海企荣投资有限公司	7,922,304.00		270,000.00	
应收账款	上海文腾投资有限公司	7,037,043.00		2,004,714.00	
应收账款	上海前康投资有限公司	6,507,208.00		2,838,959.00	
应收账款	上海前安投资有限公司	5,379,202.00		2,559,162.00	
应收账款	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	4,801,919.11		12,595,728.74	
应收账款	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	3,625,451.00		7,557,195.00	
应收账款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	2,868,514.04		-	
应收账款	上海前绣实业有限公司	2,382,066.00		-	
应收账款	上海陆家嘴临港城市投资有限公司	1,426,824.00		-	
应收账款	上海企耀投资有限公司	1,023,764.00		1,481,955.00	
应收账款	上海阳熠投资管理有限公司	97,819.44		-	
应收账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	9,574.37		-	
应收账款	上海阳锐投资有限公司	-		1,396,590.00	
其他应收款	上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46	26,909,675.46	26,909,675.46
其他应收款	上海陆家嘴(集团)有限公司	22,096,113.97		20,449,987.46	
其他应收款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	6,761,699.56		5,582,728.32	2,806,225.59
其他应收款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	6,655,885.24		-	
其他应收款	上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	302,244.80		302,244.80	

其他应收款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	156,923.37		89,835.63	
其他应收款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	7,605.60		-	
其他应收款	上海前滩国际商务区园区管理有限公司	1,402.85		1,402.85	
其他应收款	上海前绣实业有限公司	-		2,979,093.06	
其他应收款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	-		454,216.36	
其他应收款	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	-		6,460.00	
预付账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,776,093.34		1,791,558.78	
预付账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	22,747.97		-	
其他流动资产-关联方贷款	上海前绣实业有限公司	150,000,000.00		60,000,000.00	
其他流动资产-关联方贷款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	153,266.67		153,266.67	
一年内到期的其他非流动资产-关联方贷款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	96,000,000.00		-	
其他非流动资产-关联方贷款	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%(2020年12月31日：60,000,000.00元，贷款利率为5.2250%)，以及本公司对本集团之联营企业且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(2020年12月31日：153,266.67元)。

于2020年8月26日，本集团之联营企业且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偿还了委托贷款96,000,000.00元，并于当日与本公司签订了股东贷款协议，根据借款合同，本公司向上海陆家嘴新辰投资股份有限公司提供借款96,000,000.00元，年利率5.2250%，将于2022年5月12日到期，本年重分类至一年内到期的其他非流动资产。

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有 限公司	6,599,553.32	4,479,293.81
应付账款	上海浦东美术馆经 营管理有限公司	94,600.00	-
应付账款	上海陆家嘴东安实 业有限公司	-	2,237.00
合同负债	上海陆家嘴(集团) 有限公司	1,609,099.81	-
合同负债	上海阳熠投资管理 有限公司	341,736.60	-
合同负债	上海陆家嘴市政绿 化管理服务有限公 司	103,006.16	-
合同负债	上海陆家嘴城市建 设开发投资有限公 司	83,854.10	-
预收账款	上海陆家嘴(集团) 有限公司	12,743,911.29	13,491,999.98
预收账款	陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司	754,164.77	-
预收账款	上海前绣实业有限 公司	748,714.77	-
预收账款	上海陆家嘴市政绿 化管理服务有限公 司	200,429.24	-
预收账款	上海陆家嘴城建停 车管理有限公司	11,016.06	-
其他应付款	上海陆家嘴(集团) 有限公司	6,011,198,925.18	10,567,741.16
其他应付款	上海臻锦颐养院有 限公司	5,000,000.00	-
其他应付款	陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司	2,439,601.41	-
其他应付款	上海前绣实业有限 公司	2,209,415.70	-
其他应付款	上海前滩国际商务 区投资(集团)有限 公司	1,964,396.38	-
其他应付款	上海富都物业管理 有限公司	1,423,964.83	50,000.00
其他应付款	上海陆家嘴市政绿 化管理服务有限公 司	654,263.37	-
其他应付款	上海陆家嘴城建停 车管理有限公司	317,230.86	-

其他应付款	陆家嘴东急不动产 物业经营管理(上 海)有限公司	7,842,868.47	4,713,478.69
一年内到期的非流动 负债-租赁负债	上海前滩国际商务 区投资(集团)有限 公司	19,613,312.62	-
租赁负债	上海前滩国际商务 区投资(集团)有限 公司	25,657,351.91	-
短期借款	上海富都世界发展 有限公司	200,235,277.82	200,239,250.00
短期借款	上海陆家嘴(集团) 有限公司	-	613,945,444.45
其他流动负债	上海陆家嘴(集团) 有限公司	123,383.68	5,000,416.67
长期借款	上海陆家嘴(集团) 有限公司	106,182,114.16	4,400,000,000.00

于2021年12月31日，短期借款包括本公司向上海富都世界发展有限公司借入的委托借款200,000,000.00元，借款期限为1年，借款利率为3.8500%(2020年12月31日：200,000,000.00元，借款期限为1年，借款利率为4.3500%)，以及本公司之子公司上海前滩实业发展有限公司无向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的委托借款(2020年12月31日：613,945,444.45元，借款期限为1年，借款利率为3.8500%-3.9150%)。

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3.80%(2020年12月31日：800,000,000.00元，借款期限为5年，借款利率4.75%)，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3.85%(2020年12月31日：无)，以及本公司无向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的委托借款(2020年12月31日：3,600,000,000.00元，借款期限为2年，借款利率3.85%)。

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、其他

□适用 √不适用

十四、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资本承诺	2,594,026,043.03	6,447,176,993.59

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

- (i) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 855,105,939.32 元。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。
- (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 2021 年 12 月 31 日，共有“16 富贵 01”的 12 名机构投资人以富贵鸟为第一被申请人，爱建证券为第二被申请人，先后向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请，要求裁决爱建证券对其

未获兑付的本息、违约金及律师费等合计人民币 859,271,364.19 元承担连带赔偿责任。截至本财务报表报出日，该案尚未有仲裁结果或判决结果。本集团在考虑了外部律师的专业意见后认为，该未决仲裁及未决诉讼存在重大经济利益流出的可能性较小，无需就此计提预计负债。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	2,158,295,630.40
经审议批准宣告发放的利润或股利	2,158,295,630.40

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

- (i) 于 2022 年 1 月 18 日，本公司发行“海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划”。本期债券简称为 22LJZ 优，债券代码为 183386。本期实际发行金额为人民币 30.50 亿元，债券期限 18 年，本期优先级资产支持证券预期收益率为 3.38%，发行价格为 100 元/百元面值。
- (ii) 2022 年 1 月，本公司发行的信托计划发生逾期，相关信托计划共募集本金 21.91 亿，其中本公司自有资金认购该信托计划本金 0.37 亿，其他投资人认购该信托计划本金 21.54 亿。经综合评估，公司与信托业保障基金公司开展反委托收购业务合作，将上述信托计划持有的债权资产转让给信托业保障基金公司。
- (iii) 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。
- (iv) 于 2022 年 2 月 23 日及 24 日，本公司发行“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年度第一期中期票据”。本期债券简称 22 陆金开 MTN001，债券代码为 102280374。本期实际发行金额为人民币 10 亿元，债券期限 3+2 年，发行利率为 3.05%，发行价格为 100 元/百元面值，无担保。

- (v) 于 2022 年 3 月 30 日，本公司第九届董事会召开第五次会议，批准 2021 年度利润分配预案：本公司按 2021 年度净利润的 10% 分别提取法定盈余公积和任意盈余公积后，以 2021 年末总股本 4,034,197,440 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利 5.35 元（含税），共计分配现金红利 2,158,295,630.40 元。上述利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

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

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

信托业务指资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、并购及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托

经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务等；

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

“其他”分部包括除上述之外的服务业务。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

√适用 □不适用

地理信息

对外交易收入

	2021年	2020年
中国大陆	<u>13,872,042,791.75</u>	<u>14,474,727,209.98</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2021年	2020年
中国大陆	<u>56,072,716,895.26</u>	<u>47,361,945,618.78</u>

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释**1、 应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	429,940,960.98
1 至 2 年	2,911,926.65
2 至 3 年	-
3 年以上	-
合计	432,852,887.63

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	432,852,887.63	100.00	4,415,323.49	1.02	428,437,564.14	446,976,668.30	100.00	9,398,324.71	2.10	437,578,343.59
合计	432,852,887.63	/	4,415,323.49	/	428,437,564.14	446,976,668.30	/	9,398,324.71	/	437,578,343.59

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	249,996,509.14	673,234.97	0.27%
逾期一年以内	179,944,451.84	830,161.87	0.46%
逾期一年以上	2,911,926.65	2,911,926.65	100.00%
合计	432,852,887.63	4,415,323.49	1.02%

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	9,398,324.71		4,983,001.22			4,415,323.49
合计	9,398,324.71		4,983,001.22			4,415,323.49

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	150,617,803.10	34.80%	-

其他说明

无

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	8,333,655.56

其他应收款	16,301,536,177.41	18,337,996,218.20
合计	16,301,536,177.41	18,346,329,873.76

其他说明:

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海浦东嘉里城房地产有限公司	-	8,333,655.56
合计	-	8,333,655.56

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	16,299,492,447.83
1 至 2 年	-
2 至 3 年	-
3 年以上	6,632,327.42
合计	16,306,124,775.25

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款项	16,292,302,304.13	18,327,104,339.40
应收关联方款项	4,096,425.72	3,108,470.39
押金及保证金	2,414,463.00	3,997,941.39
代收代付	1,106,834.00	1,106,834.00
其他	6,204,748.40	9,310,960.45
合计	16,306,124,775.25	18,344,628,545.63

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	6,632,327.43			6,632,327.43
2021年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	2,043,729.59			2,043,729.59
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	4,588,597.84			4,588,597.84

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其他应收款坏账准备	6,632,327.43		2,043,729.59			4,588,597.84
合计	6,632,327.43		2,043,729.59			4,588,597.84

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	27,280,322,135.22	-	27,280,322,135.22	26,074,629,386.80	-	26,074,629,386.80
对联营、合营企业投资	7,727,843,095.10	-	7,727,843,095.10	3,031,513,167.70	-	3,031,513,167.70
合计	35,008,165,230.32	-	35,008,165,230.32	29,106,142,554.50	-	29,106,142,554.50

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海陆家嘴金融发展有限公司	9,202,998,562.82	-	-	9,202,998,562.82	-	-
上海东翌置业有限公司	4,500,000,000.00	1,200,000,000.00	-	5,700,000,000.00	-	-
上海佳章置业有限公司	3,540,831,000.00	-	-	3,540,831,000.00	-	-
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	-	-	2,400,000,000.00	-	-
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66	-	-	2,016,370,694.66	-	-
上海佳川置业有限公司	1,570,000,000.00	-	-	1,570,000,000.00	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	-	-	904,251,445.67	-	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	-	-	690,000,000.00	-	-
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	-	-	322,437,158.95	-	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50	-	-	320,640,339.50	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	286,500,000.00	-	-	286,500,000.00	-	-
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	52,180,526.61	-	-	52,180,526.61	-	-
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	20,996,187.12	-	-	20,996,187.12	-	-

上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	-	-
上海明城酒店管理有限公司	-	10,086,769.46	-	10,086,769.46	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	-	-	10,059,397.23	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	7,000,000.00	-	-	7,000,000.00	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
上海佳三资产管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海佳纪资产管理有限公司	970,053.20	-	-	970,053.20	-	-
上海臻锦颐养院有限公司	4,394,021.04	-	4,394,021.04	-	-	-
合计	26,074,629,386.80	1,210,086,769.46	4,394,021.04	27,280,322,135.22	-	-

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海富都世界发展有限公司	215,131,215.03	-	-	35,123,084.67	-	-	25,638,084.69	-	-	224,616,215.01	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	3,517,374.76	-	-	390,534.25	-	-	1,305,637.27	-	-	2,602,271.74	-
小计	218,648,589.79	-	-	35,513,618.92	-	-	26,943,721.96	-	-	227,218,486.75	-
二、联营企业											
上海东凌置业有限公司	-	4,800,000,000.00	-	-453,068.61	-	-	-	-	-	4,799,546,931.39	-
上海中心大厦建设发展有限公司	2,412,292,289.57	-	-	172,786,964.70	-	-	-	-	-	2,239,505,324.87	-
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	-
上海臻锦颐养院有限公司	-	-	-	-1,520,217.15	-	-	-	-	4,878,804.21	3,358,587.06	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,574,374.32	-	-	-13,197.97	-	-	-	-	-	1,561,176.35	-
小计	2,812,864,577.91	4,800,000,000.00	-	117,118,773.77	-	-	-	-	4,878,804.21	7,500,624,608.35	-

合计	3,031,513,167.7	4,800,000,000.00	-	-81,605,154.85	-	-	26,943,721.96	-	4,878,804.21	7,727,843,095.10	-
----	-----------------	------------------	---	----------------	---	---	---------------	---	--------------	------------------	---

其他说明：
无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,310,343,318.52	685,733,724.72	4,236,723,226.04	635,938,969.82
其他业务	357,212,313.10	61,093,793.48	535,866,496.32	54,639,079.02
合计	5,667,555,631.62	746,827,518.20	4,772,589,722.36	690,578,048.84

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

	2021 年度		2020 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	3,419,675,937.59	263,807,435.38	2,380,930,490.75	238,637,600.24
房地产租赁	1,849,438,961.63	421,933,303.54	1,825,930,550.73	397,301,369.58
项目管理费	347,479,158.97	56,308,702.52	525,110,373.55	53,302,798.88
联营销售	41,228,419.30	-	29,862,184.56	-
其他	9,733,154.13	4,778,076.76	10,756,122.77	1,336,280.14
	<u>5,667,555,631.62</u>	<u>746,827,518.20</u>	<u>4,772,589,722.36</u>	<u>690,578,048.84</u>

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	898,864,518.35	214,400,296.34
权益法核算的长期股权投资收益	(81,605,154.85)	(133,874,841.71)
处置长期股权投资产生的投资收益	484,783.17	(87,836.20)
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	71,072,682.05
理财产品和结构性存款的收益	55,705,205.53	2,055,454.56
关联方贷款利息收入	52,841,302.42	202,166,808.05
交易性金融资产的现金股利	442,316.00	3,979,723.00

合计	926,732,970.62	359,712,286.09

其他说明：

于 2021 年 12 月 31 日，本公司的投资收益汇回无重大限制(2020 年 12 月 31 日：无)。

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	45,480,343.03	该项目主要为公司本期处置投资性房地产产生收益 45,325,472.50 元以及处置其他非流动资产产生收益 154,870.53 元
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	125,166,434.85	该项目主要为公司收到的金融业扶持基金人民币 63,272,911.62 元、政府扶持基金 43,876,034.04 元、进项税加计抵扣减免税款 13,039,715.41 元及稳岗补贴等其他 4,977,773.78 元
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	55,310,046.73	该项目主要为公司持有交易性金融资产取得的投资收益 55,705,205.53 元以及交易性权益工具的公允价值变动损失 395,158.80 元。
对外委托贷款取得的损益	8,898,657.01	该项目主要为公司从新辰投资及前绣实业收到的股东贷款利息收入 8,898,657.01 元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	600,028,496.62	该项目主要为公司计入营业外收入的赔偿金、和解金及违约金收入等共计 611,669,874.00 元，以及计入营业外支出的罚款及赔偿支出等共计 11,641,377.38 元
减：所得税影响额	208,363,474.97	
少数股东权益影响额	21,236,226.18	
合计	605,284,277.09	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	20.45	1.0686	1.0686
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.58	0.9185	0.9185

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：徐而进（代行）

董事会批准报送日期：2022 年 3 月 30 日

修订信息

适用 不适用

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
执行商定程序的专项报告
天职业字[2022] 17527 号

目 录

执行商定程序的专项报告	1
已审执行商定程序的合并财务报表	3
已审执行商定程序的合并财务报表附注	8

执行商定程序的专项报告

天职业字[2022] 17527 号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

我们接受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”）委托，对陆家嘴股份按照附注二所述编制的合并财务报表相关信息的准确性执行了与陆家嘴股份商定的程序，包括 2021 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2021 年度的合并利润表、合并股东权益变动表以及合并合并财务报表附注，并出具专项报告。这些程序经陆家嘴股份管理层同意，其充分性和适当性由陆家嘴股份管理层负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的仅仅是为了帮助陆家嘴股份管理层在不改变采用成本模式对投资性房地产进行计量的会计政策下，为了向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息的需要。现将执行的程序及得出的结果报告如下：

一、执行的程序

复核陆家嘴股份编制执行商定程序的合并财务报表中涉及投资性房地产公允价值相关的科目列报是否准确。

二、其他事项

陆家嘴股份已经按照企业会计准则的规定编制了合并财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2021 年度的合并利润表、股东权益变动表和现金流量表以及合并财务报表附注。普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)已于 2022 年 3 月 30 日针对该合并财务报表向陆家嘴股份全体股东出具了编号为普华永道中天审字(2022)第 10088 号审计报告。上述执行商定程序的专项报告应与该已审合并财务报表一并阅读。

三、执行程序的结果

我们认为，后附的陆家嘴股份的执行商定程序的合并财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制。

上述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对上述合并财务报表发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他应报告的结果。

执行商定程序的专项报告（续）

天职业字[2022] 17527 号

本报告仅供陆家嘴股份用于第一段所述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

[以下无正文]

中国·北京

二〇二二年三月三十日

中国注册会计师： 王兴华

中国注册会计师： 李玮俊

执行商定程序的合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

金额单位：元

项 目	期末余额	期初余额
流动资产		
货币资金	13,352,516,789.35	3,910,256,825.42
△结算备付金	622,663,968.17	790,275,795.65
△融出资金	928,576,517.67	904,321,176.43
交易性金融资产	3,384,276,681.77	2,851,674,770.51
应收账款	951,164,772.91	669,608,671.28
其他应收款	385,858,299.38	346,415,106.32
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	8,333,655.56
△买入返售金融资产	114,351,021.70	463,277,509.59
存货	32,794,902,319.96	32,178,285,363.13
一年内到期的非流动资产	96,000,000.00	-
其他流动资产	5,387,063,591.22	3,268,604,750.97
流动资产合计	58,017,373,962.13	45,382,719,969.30
非流动资产		
△发放贷款和垫款	1,769,865,653.20	1,798,729,359.58
债权投资	1,264,675,780.53	3,708,491,431.97
长期股权投资	13,296,042,070.32	8,762,469,583.29
其他非流动金融资产	3,030,907,947.36	2,091,991,290.21
投资性房地产	100,641,272,791.24	91,827,542,617.31
固定资产	4,126,310,376.05	1,909,521,209.80
使用权资产	90,816,522.76	—
无形资产	41,807,773.33	36,153,873.88
开发支出	3,375,990.55	-
商誉	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	231,778,223.71	143,422,285.82
其他非流动资产	-	125,160,000.00
非流动资产合计	125,367,775,134.09	111,274,403,656.90
资 产 总 计	183,385,149,096.22	156,657,123,626.20

执行商定程序的合并资产负债表（续）

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

金额单位：元

项 目	期末余额	期初余额
流动负债		
短期借款	11,710,823,836.79	13,315,765,645.07
应付账款	4,281,770,827.80	3,267,635,709.39
预收款项	634,452,643.22	659,091,927.88
合同负债	4,004,595,815.13	3,590,191,264.43
△代理买卖证券款	2,317,066,977.13	2,381,328,269.16
应付职工薪酬	208,970,205.90	596,236,005.44
应交税费	3,434,824,533.63	3,648,927,632.52
其他应付款	31,452,996,968.77	21,565,385,460.92
其中：应付利息	-	-
应付股利	6,984,905.37	4,487,350.49
一年内到期的非流动负债	12,546,026,303.84	5,799,476,485.38
其他流动负债	5,114,565,606.06	4,813,559,714.96
流动负债合计	75,706,093,718.27	59,637,598,115.15
非流动负债		
长期借款	7,500,607,069.64	14,410,072,370.28
应付债券	17,339,000,000.00	7,500,000,000.00
租赁负债	48,530,396.22	—
长期应付款	231,494,248.74	243,047,401.74
长期应付职工薪酬	58,399,743.60	59,942,530.26
递延收益	24,457,946.87	24,986,060.58
递延所得税负债	9,694,727,545.23	8,228,643,247.64
其他非流动负债	1,303,216,157.34	1,856,941,000.00
非流动负债合计	36,200,433,107.64	32,323,632,610.50
负 债 合 计	111,906,526,825.91	91,961,230,725.65
股东权益		
股本	4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
资本公积	45,565,830.80	39,494,043.95
其他综合收益	11,779,097,365.02	11,752,110,874.57
盈余公积	2,674,523,845.57	2,258,642,186.57
△一般风险准备	414,702,330.94	351,707,438.14
未分配利润	31,291,491,971.83	27,371,185,821.47
归属于母公司股东权益合计	50,239,578,784.16	45,807,337,804.70
少数股东权益	21,239,043,486.15	18,888,555,095.85

股东权益合计	71,478,622,270.31	64,695,892,900.55
负债及股东权益合计	183,385,149,096.22	156,657,123,626.20

执行商定程序的合并利润表

2021 年度

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	13,872,042,791.75	14,474,727,209.98
其中：营业收入	13,872,042,791.75	14,474,727,209.98
二、营业总成本	10,540,867,303.03	8,388,529,871.84
其中：营业成本	3,324,656,669.99	4,771,753,496.74
税金及附加	5,551,501,474.49	2,128,206,060.33
销售费用	173,402,325.10	136,656,568.46
管理费用	397,853,109.95	321,977,421.63
财务费用	1,093,453,723.50	1,029,936,324.68
其中：利息费用	1,118,024,893.42	1,057,910,342.15
利息收入	23,946,779.38	31,780,602.75
加：其他收益	125,166,434.85	137,979,354.43
投资收益（损失以“-”号填列）	-71,605,408.83	63,622,335.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-137,754,802.77	-81,955,394.20
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6,207,981,814.52	1,826,592,247.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9,931,294.85	-24,289,057.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,369,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	154,870.53	659,641.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,602,804,494.64	8,089,392,860.86
加：营业外收入	611,669,874.00	76,998,563.25
减：营业外支出	11,641,377.38	1,004,173.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,202,832,991.26	8,165,387,250.89
减：所得税费用	3,075,560,035.82	1,781,837,165.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,127,272,955.44	6,383,550,085.47
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,127,272,955.44	6,383,550,085.47
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	6,408,213,027.28	4,967,310,564.90

2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	719,059,928.16	1,416,239,520.57
六、其他综合收益的税后净额	26,986,490.45	-391,650,360.86
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	26,986,490.45	-391,650,360.86
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	26,986,490.45	-391,650,360.86
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	841,767.23	-20,632,067.80
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		-6,445,867.39
7. 自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	26,144,723.22	-364,572,425.67
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	7,154,259,445.89	5,991,899,724.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,435,199,517.73	4,575,660,204.04
归属于少数股东的综合收益总额	719,059,928.16	1,416,239,520.57

执行商定程序的合并股东权益变动表

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

金额单位：元

项 目	本期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	11,752,110,874.57	2,258,642,186.57	351,707,438.14	27,371,185,821.47	45,807,337,804.70	18,888,555,095.85	64,695,892,900.55
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年初余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	11,752,110,874.57	2,258,642,186.57	351,707,438.14	27,371,185,821.47	45,807,337,804.70	18,888,555,095.85	64,695,892,900.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		6,071,786.85	26,986,490.45	415,881,659.00	62,994,892.80	3,920,306,150.36	4,432,240,979.46	2,350,488,390.30	6,782,729,369.76
（一）综合收益总额			26,986,490.45			6,408,213,027.28	6,435,199,517.73	719,059,928.16	7,154,259,445.89
（二）股东投入和减少资本		6,071,786.85					6,071,786.85	1,731,178,203.18	1,737,249,990.03
1. 股东投入的普通股								1,737,002,000.00	1,737,002,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他		6,071,786.85					6,071,786.85	-5,823,796.82	247,990.03

(三) 利润分配				415,881,659.00	62,994,892.80	-2,487,906,876.92	-2,009,030,325.12	-99,749,741.04	-2,108,780,066.16
1. 提取盈余公积				415,881,659.00		-415,881,659.00	-	-	-
2. 提取一般风险准备					62,994,892.80	-62,994,892.80	-	-	-
3. 对股东的分配						-2,009,030,325.12	-2,009,030,325.12	-99,749,741.04	-2,108,780,066.16
4. 其他									-
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
(六) 其他									-
四、本年年末余额	4,034,197,440.00	45,565,830.80	11,779,097,365.02	2,674,523,845.57	414,702,330.94	31,291,491,971.83	50,239,578,784.16	21,239,043,486.15	71,478,622,270.31

合并股东权益变动表(续)

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

金额单位：元

项 目	上期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	12,143,761,235.43	2,001,972,089.29	309,863,139.11	24,541,983,685.52	43,071,271,633.30	15,898,225,666.20	58,969,497,299.50
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年初余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	12,143,761,235.43	2,001,972,089.29	309,863,139.11	24,541,983,685.52	43,071,271,633.30	15,898,225,666.20	58,969,497,299.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-391,650,360.86	256,670,097.28	41,844,299.03	2,829,202,135.95	2,736,066,171.40	2,990,329,429.65	5,726,395,601.05
（一）综合收益总额			-391,650,360.86			4,967,310,564.90	4,575,660,204.04	1,416,239,520.57	5,991,899,724.61
（二）股东投入和减少资本								1,664,089,909.08	1,664,089,909.08
1. 股东投入的普通股								1,664,089,909.08	1,664,089,909.08
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									

(三) 利润分配				256,670,097.28	41,844,299.03	-2,138,108,428.95	-1,839,594,032.64	-90,000,000.00	-1,929,594,032.64
1. 提取盈余公积				256,670,097.28		-256,670,097.28	-	-	-
2. 提取一般风险准备					41,844,299.03	-41,844,299.03	-	-	-
3. 对或股东的分配						-1,839,594,032.64	-1,839,594,032.64	-90,000,000.00	-1,929,594,032.64
4. 其他									-
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备提取和使用									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
(六) 其他									-
四、本年年末余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	11,752,110,874.57	2,258,642,186.57	351,707,438.14	27,371,185,821.47	45,807,337,804.70	18,888,555,095.85	64,695,892,900.55

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2021 年度执行商定程序的 合并财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(“本公司”、“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(中外合资、上市), 于1994年12月31日成立。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, 本公司的总股本为4,034,197,440.00元(2020年12月31日: 4,034,197,440.00元), 每股面值1元。本公司于2020年5月21日取得由上海市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为91310000132214887Y的《营业执照》, 本公司注册资本为403,419.7440万元, 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, 营业期限为1994年12月31日至不约定期限。

本公司及其子公司(以下合称“本集团”)主要经营活动为: 房地产开发、经营、销售、出租和中介; 市政基础设施的开发建设; 纺织品、鞋帽服装、日用百货、日用化学产品, 机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具、体育器材、首饰、黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、钟表、箱包、眼镜(隐形眼镜除外)、汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机(除计算机信息系统安全专用产品)、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、食品(不含生猪产品)、酒类的批发佣金代理(拍卖除外)零售和进出口; 音响设备租赁。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

本公司的母公司为于中华人民共和国成立的上海陆家嘴(集团)有限公司, 最终控股方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

二、财务报表的编制基础

本公司已经按照企业会计准则的规定编制了财务报表, 包括2021年12月31日的合并及公司的资产负债表, 2021年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及合并财务报表附注(“财务报表”)。本执行商定程序的财务报表是本公司管理层在不改变采用成本模式对投资性房地产进行计量的会计政策的情况下, 为了向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息而编制的。

编制本执行商定程序的财务报表时, 除某些金融工具和投资性房地产外, 均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层除依据“三、重要会计政策和会计估计”中所述的会计政策对各会计要素进行确认和计量外，其他各项会计政策均与编制财务报表时所使用的一致。

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层运用了多项判断和估计，除“三、重要会计政策和会计估计”中所述的重大会计判断和估计外，其他各项重大会计判断和估计均与编制财务报表时所使用的一致。

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层还遵循了以下重要的计量和披露原则。

(一) 投资性房地产公允价值模式

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层认为投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；本公司管理层对 2012 年 1 月 1 日投资性房地产的公允价值进行估计，将 2012 年 1 月 1 日作为投资性房地产后续计量模式的变更日，并将投资性房地产公允价值与账面价值的差额调整期初未分配利润；自 2012 年 1 月 1 日起，本公司管理层于每年年末对投资性房地产的公允价值进行估计。

(二) 投资性房地产的公允价值的计量

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本公司 2021 年度纳入合并范围的投资性房地产的公允价值进行了评估，并于 2022 年 3 月 22 日出具了编号为 CW/SH/A/22/2029 的评估咨询报告。

(三) 当期及递延所得税的计量

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层考虑了投资性房地产公允价值变动对当期及递延所得税的影响。在确认当期所得税负债时，本公司管理层认为其承担的现时纳税义务尚未发生改变。因此，在编制本执行商定程序的财务报表时，本公司确认的应纳税所得额和当期所得税与编制财务报表时确认的金额一致。在确认递延所得税时，本公司管理层认为其计税基础与编制财务报表时使用的计税基础一致，并将投资性房地产公允价值与计税基础的差异确认为递延所得税负债。

(四) 土地增值税的计量

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层考虑了公允价值变动对土地增值税的影响，并计提了土地增值税清算准备金。在计算土地增值税清算准备金时，本公司管理层以资产负债表日投资性房地产的公允价值扣除投资性房地产账面原值后作为增值额的计算基础，在扣除相

关税金和其他扣除项目后，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定确定增值率，并按照适用的税率计算土地增值税清算准备金。

(五) 对联营、合营企业的核算

本公司及子公司的部分联营、合营企业也持有投资性房地产，并按照成本模式后续计量。在编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层仅将本公司以及纳入合并范围内子公司所持有的投资性房地产按照公允价值模式后续计量，未按照统一的会计政策重新计算并确认对联营、合营企业的投资。

(六) 执行商定程序的财务报表的列报和披露

本执行商定程序的财务报表包括执行商定程序的合并资产负债表，执行商定程序的合并利润表，执行商定程序的合并股东权益变动表以及执行商定程序的财务报表附注。出于本执行商定程序财务报表的目的，本执行商定程序的财务报表未包含执行商定程序的合并现金流量表，公司执行商定程序的财务报表以及与执行商定程序的无关的财务报表附注；也未根据本执行商定程序财务报表的税后净利润对法定财务报表中所确认的利润分配事项进行调整。

不同的会计政策、判断和估计、计量和披露原则会影响损益、资产和负债的报告金额及其披露。因此，本执行商定程序的财务报表仅供投资者了解本公司投资性房地产公允价值的相关信息，并不适合于任何其他用途。本执行商定程序的财务报表应与本公司的财务报表一并阅读。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。

本公司在编制本执行商定程序的财务报表时，对合并范围内投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

2. 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

如有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，则将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

1. 投资性房地产开始自用；
2. 作为存货的房地产，改为出租；
3. 经董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营租出且持有意图短期内不再发生变化的正在建造或开发过程中的建筑物；
4. 自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
5. 自用建筑物停止自用，改为出租。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入股东权益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，则终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，则将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(二) 重大会计判断和估计

编制本执行商定程序的财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。除了在编制财务报表时所使用的重大会计判断和估计外，在编制本执行商定程序财务报表时，管理层还做出了如下重大会计判断和估计。

1. 判断

在应用会计政策的过程中，管理层作出了以下对本执行商定程序财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

投资性房地产账面价值预期的收回方式

递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金的计量，应当反映管理层预期收回资产或清偿负债方式的税务影响。管理层在计量递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金时，需要对投资性房地产账面价值的预期收回方式进行判断。

本公司管理层认为其持有的投资性房地产最终都会通过出售的方式收回其账面价值，而非持续持有并不断消耗其全部的经济价值。因此，在编制本执行商定程序财务报表时，本公司管理层确认了因投资性房地产公允价值变动而引起的递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金。

2. 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

投资性房地产公允价值的确认

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司对估值技术所采用的假设和市场预期进行评估，包括检查模型的假设条件和定价因素，模型假设条件的变化，市场参数性质，市场是否活跃，未被模型涵盖的公允价值调整因素，以及各期间估值技术运用的一致性。

(三) 公允价值计量

编制本执行商定程序财务报表时，本公司于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资和投资性房地产。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在本执行商定程序的财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在执行商定程序财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

编制本执行商定程序财务报表时，本公司持续以公允价值计量的资产和负债：

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 第一层次	重要可观察输入值 第二层次	重要不可观察输入值 第三层次	
2021 年				
交易性金融资产	1,203,208,359.64	8,929,349.05	2,172,138,973.08	<u>3,384,276,681.77</u>
其他非流动金融资产	1,200,525,622.34		1,802,936,446.38	<u>3,003,462,068.72</u>
投资性房地产			100,641,272,791.24	<u>100,641,272,791.24</u>
2020 年				
交易性金融资产	333,774,036.42	11,953,594.63	2,505,947,139.46	<u>2,851,674,770.51</u>
其他非流动金融资产	548,795,754.55		1,513,276,716.97	<u>2,062,072,471.52</u>
投资性房地产			91,827,542,617.33	<u>91,827,542,617.33</u>

四、执行商定程序财务报表的批准

本执行商定程序财务报表业经本公司董事会于 2022 年 3 月 30 日批准。