

上海耀龙投资有限公司

审计报告

天职业字[2023]35191号

目 录

审计报告	1
2021年1月1日-2023年4月30日财务报表	4
2021年1月1日-2023年4月30日财务报表附注	11



上海耀龙投资有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海耀龙投资有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2021年12月31日、2022年12月31日、2023年4月30日的资产负债表，2021年度、2022年度、2023年1-4月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2021年12月31日、2022年12月31日、2023年4月30日的财务状况以及2021年度、2022年度、2023年1-4月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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



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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

[以下无正文]



审计报告（续）

天职业字[2023]35191号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



资产负债表

编制单位:上海耀龙投资有限公司

金额单位: 元

项 目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产:			
货币资金	1,783,571,177.88	359,088.33	101,944.06
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	3,360,743.70	1,820,924.79	1,540,720.72
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	100,000.00	100,000.00	297,481.23
其中: 应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	6,387,428,191.60	6,248,628,430.24	5,386,592,630.83
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	103,809,458.22	84,360,318.85	120,647,392.38
流动资产合计	8,278,269,571.40	6,335,268,762.21	5,509,180,169.22
非流动资产:			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资 产 总 计	8,278,269,571.40	6,335,268,762.21	5,509,180,169.22

法定代表人:



潘亦兵

主管会计工作负责人:



潘亦兵

会计机构负责人:

杜杰

杜杰



资产负债表（续）

编制单位：上海耀龙投资有限公司


金额单位：元

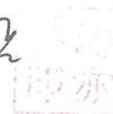
项 目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	372,434,698.50	476,047,990.80	235,097,015.66
预收款项			
合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬			
应交税费	15,951.08	47,853.23	47,853.23
其他应付款	3,007,044,479.91	1,563,670,836.66	1,581,922,140.08
其中：应付利息	15,014,479.91	3,114,205.10	2,019,787.97
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	3,379,495,129.49	2,039,766,680.69	1,817,067,008.97
非流动负债：			
△保险合同准备金			
长期借款	2,431,162,023.27	2,102,617,655.61	1,498,914,999.61
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	275,845,731.86		
非流动负债合计	2,707,007,755.13	2,102,617,655.61	1,498,914,999.61
负 债 合 计	6,086,502,884.62	4,142,384,336.30	3,315,982,008.58
所有者权益：			
实收资本	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
△一般风险准备			
未分配利润	-8,233,313.22	-7,115,574.09	-6,801,839.36
所有者权益合计	2,191,766,686.78	2,192,884,425.91	2,193,198,160.64
负债和所有者权益总计	8,278,269,571.40	6,335,268,762.21	5,509,180,169.22

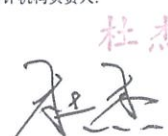
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

潘亦兵


潘亦兵


杜杰




利润表

编制单位:上海耀龙投资有限公司

金额单位:元

项 目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
一、营业总收入	16,637.25	121,573.84	184,502.27
其中: 营业收入	16,637.25	121,573.84	184,502.27
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	1,134,376.38	435,308.57	509,916.44
其中: 营业成本			
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	1,129,876.75	435,325.72	499,697.43
销售费用			
管理费用		9,483.96	9,563.96
研发费用			
财务费用	4,499.63	-9,501.11	655.05
其中: 利息费用			
利息收入	9,941.97	10,544.70	3,012.16
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,117,739.13	-313,734.73	-325,414.17
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-1,117,739.13	-313,734.73	-325,414.17
减: 所得税费用			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,117,739.13	-313,734.73	-325,414.17
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,117,739.13	-313,734.73	-325,414.17
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
七、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			
七、综合收益总额	-1,117,739.13	-313,734.73	-325,414.17
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人:



潘承志

主管会计工作负责人:



潘承志

会计机构负责人:

杜杰





现金流量表

编制单位:上海耀龙投资有限公司

金额单位:元

项 目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		81,309,630.19	
收到其他与经营活动有关的现金	1,782,019,941.97	10,544.70	3,012.16
经营活动现金流入小计	1,782,019,941.97	81,320,174.89	3,012.16
购买商品、接受劳务支付的现金	226,005,225.88	574,117,944.76	714,913,123.54
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金			
支付的各项税费	1,161,778.90	435,325.72	499,697.42
支付其他与经营活动有关的现金	905,231.50	9,823,983.08	9,539,391.04
经营活动现金流出小计	228,072,236.28	584,377,253.56	724,952,212.00
经营活动产生的现金流量净额	1,553,947,705.69	-503,057,078.67	-724,949,199.84
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金	328,544,367.66	603,702,656.00	1,498,914,999.61
收到其他与筹资活动有关的现金	20,276,526.68	428,221,004.04	507,592,298.82
筹资活动现金流入小计	348,820,894.34	1,031,923,660.04	2,006,507,298.43
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,284,580.08	90,988,300.76	62,208,911.67
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	95,271,930.40	437,621,136.34	1,219,247,242.86
筹资活动现金流出小计	119,556,510.48	528,609,437.10	1,281,456,154.53
筹资活动产生的现金流量净额	229,264,383.86	503,314,222.94	725,051,143.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,783,212,069.55	257,144.27	101,944.06
加:期初现金及现金等价物余额	359,088.33	101,944.06	
七、期末现金及现金等价物余额	1,783,571,177.88	359,088.33	101,944.06

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

傅征

潘亦

杜杰



所有者权益变动表

金额单位：元

项 目	2023年1-4月				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	股本	其他权益工具		其他								
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	2,200,000,000.00										-7,115,574.09	2,192,884,425.91
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	2,200,000,000.00										-7,115,574.09	2,192,884,425.91
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）											-1,117,739.13	-1,117,739.13
（一）综合收益总额											-1,117,739.13	-1,117,739.13
（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												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
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	2,200,000,000.00										-8,233,313.22	2,191,766,686.78

法定代表人：  王斌

主管会计工作负责人：  王斌

会计机构负责人：  杜杰



所有者权益变动表 (续)

金额单位: 元

项 目	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	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	一、上年年末余额	2,200,000,000.00		优先股	永续债								
二、本年年末余额	2,200,000,000.00											-6,801,839.36	2,193,198,160.64
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	2,200,000,000.00											-6,801,839.36	2,193,198,160.64
(一) 综合收益总额												-313,734.73	-313,734.73
(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													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者权益的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
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	2,200,000,000.00											-7,115,574.09	2,192,884,425.91

法定代表人:

潘亦兵

主管会计工作负责人:

潘亦兵

会计机构负责人:

杜杰



所有者权益变动表（续）

编制单位：上海耀龙投资有限公司
 金额单位：元
 2021年度

项目	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	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债										其他
			永续债	其他									
一、上年年末余额	2,200,000,000.00										-6,476,425.19	2,193,523,574.81	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	2,200,000,000.00										-6,476,425.19	2,193,523,574.81	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											-325,414.17	-325,414.17	
（一）综合收益总额											-325,414.17	-325,414.17	
（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													
4.其他													
（三）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者分配													
4.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
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	2,200,000,000.00										-6,801,839.36	2,193,198,160.64	

法定代表人：潘亦

潘亦

会计机构负责人：杜杰

杜杰



上海耀龙投资有限公司

2021年1月1日至2023年4月30日

财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

上海耀龙投资有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于2013年04月07日，是由上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩集团”）出资组建的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），法定代表人为潘亦兵，注册资本为220,000.00万元人民币，统一社会信用代码为9131011506597915X7。

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

公司注册地址：中国(上海)自由贸易试验区东育路227弄6号15层1504-A单元(实际楼层为第12层)。

法定代表人：潘亦兵。

公司所处行业：租赁和商务服务业。

公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；建筑材料销售；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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）

本公司的最终控制方为上海陆家嘴（集团）有限公司。

本公司财务报告于2023年5月25日经公司管理当局批准报出。

本公司的营业期限为：2013年4月7日至2033年4月6日。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

本公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，本公司的财务

报表系在持续经营为假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策及会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

本公司以12个月作为一个经营周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

本报告会计期间为2021年1月1日至2023年4月30日。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）现金及现金等价物的确定标准

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

（五）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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分类为：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金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

本公司的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与以公允价值计量且其变

动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，公司应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，公司应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，公司应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，公司应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，公司应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果公司确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

6. 金融资产转移

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求

偿还的最高金额。

（六）应收款项

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

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

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

对于单项金额超过 100 万元的应收款项需单独进行减值测试，计提减值准备。

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

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

应收款项账龄

应收款项账龄	计提比例 (%)
0-6 个月（含 6 个月）	0.00
6 个月-1 年（含 1 年）	50.00
1 年以上	100.00

（七）存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

4. 存货可变现净值的确认方法

(1) 房地产开发业务的核算内容和方法

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

1) 取得土地使用权支付金额。指为取得土地使用板所支付的金额，主要包括土地买价或出让金、契税等。

2) 土地征用及拆迁补偿费。指在土地开发过程中所发生的各项费用，主要包括耕地开垦费、耕地占用税、养老安置费、动拆迁补偿支出、动迁劳务费、过渡费、土地使用费、土地闲置费、土地变更用途和超面积补交的地价及相关税费、契税等。

3) 前期工程费。指项目开发前期发生的规划设计费、方案征集费、勘察测绘费、土地平整费、围墙费、可行性研究、筹建等前期费用等。

4) 建筑安装工程费。指开发项目开发过程中发生的各项建筑安装费用。主要为开发项目建筑工程费和开发项目安装工程费，内容包括基础工程、主体结构工程、门窗工程、公共部位精装修、室内精装修、样板房、室内水暖气电管线设备、室内设备及安装、消防系统、智能化系统等。

5) 基础设施建设费。指开发项目在开发过程中所发生的各项基础设施支出，主要包括开发项目内道路、路桥、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明等社区管网工程费和环境卫生、园林绿化等园林环境工程费等。

6) 公共配套设施费：指开发项目内发生的、独立的、非营利性的，且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府或具有公益性质的用于政府公用事业单位的公共配套设施支出。按项目性质实际情况包括大市政配套、公建政配套、小区配套费、物业管理场所、电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、会所等配套设施等。

7) 资本化利息。指为房地产项目借入资金所发生的利息及有关费用，符合资本化条件的，予以资本化，计入资本化利息支出。

8) 开发间接费。指为直接组织和管理开发项目所发生的，且不能将其归属于特定成本对象的

成本费用性支出。主要包括管理人员工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、工程管理费、维修基金、周转房摊销以及项目营销设施建造费等。

(2) 开发成本的成本归集及分摊的方法

1) 发生时归集：对当期实际发生的各项开发成本，按其性质、经济用途及发生的地点、时间区进行整理、归类，并将其区分计入不同的开发成本核算对象。

2) 成本分摊：当期发生的取得土地使用权费用、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、资本化利息、开发间接费等，属于能直接归集到开发成本发生对象的，按成本对象直接归集；无法按成本对象直接归集的，需要在各开发成本对象分摊的成本，按受益的原则和配比的原则分摊计入。

3) 土地成本预提：转让开发土地或开发产品，结转开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计预提，待实际发生时冲减该项预提费用。土地开发同时连结房地产开发的，属于一次性取得土地、分期开发房地产的情况，或成片土地开发情况的，其土地开发成本先按土地整体预估成本进行分配，待土地整体开发完毕再行调整。

4) 公共配套设施费的核算方法：不能够对外经营销售的公共配套设施按开发产品项目的项目可售建筑面积分摊计入成本；能够对外经营销售的公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时单独计入开发产品。公共配套设施费构成土地开发成本预算的一部份，土地销售成本的结转包括公共配套设施费预算在该开发区域的成本分摊。

5) 资本化利息的分摊：属于不同开发成品共同负担的，按直接成本法或按预算造价法进行分配。

6) 其他成本项目的分配方法按合理性原则确定。

(3) 开发成本的结转

1) 房地产开发项目竣工验收后，应按各种土地和房屋的用途，将不同成本对象的实际开发成本分别结转有关开发产品账户。

2) 投资性房地产如尚未办理竣工验收手续已投入使用，则按预计成本入账，按照各自摊销年限平均摊销，计入相应成本费用，待项目竣工决算后调整预计与实际数差异。

(4) 艺术类资产的成本归集

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

(八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

（九）收入

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

1. 收入的确认

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

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

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益

（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的资产

（3）本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

（1）本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务

（2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权

（3）本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品

（4）本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬

（5）客户已接受该商品

（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象

2. 收入的计量

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

（1）可变对价

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

（2）重大融资成分

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

（3）非现金对价

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

（4）应付客户对价

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

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

（十）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金

直接拨付给本公司两种情况处理：

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

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

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

(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更情况

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

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

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

4. 经批准，本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）

相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更无影响。

5. 经批准，本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更无影响。

6. 经批准，本公司自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

7. 经批准，本公司自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

8. 经批准，本公司自 2022 年 11 月 30 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

9. 经批准，本公司自 2022 年 11 月 30 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

10. 经批准，本公司自 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

（二）会计估计变更情况：无。

（三）前期重大会计差错更正情况：无。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	使用面积	3 元/m ²

七、财务报表主要项目注释

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
银行存款	1,783,571,177.88	359,088.33	101,944.06
合计	<u>1,783,571,177.88</u>	<u>359,088.33</u>	<u>101,944.06</u>

其中：存放在境外的款项总额

2. 货币资金受限

报告期各期末均不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项。

3. 期末不存在存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

(二) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2023年4月30日		2022年12月31日	
	余额	比例(%)	余额	比例(%)
1年以内(含1年)	3,360,743.70	100.00	1,820,924.79	100.00
合计	<u>3,360,743.70</u>	<u>100.00</u>	<u>1,820,924.79</u>	<u>100.00</u>

续上表：

账龄	2021年12月31日	
	余额	比例(%)
1年以内(含1年)	1,540,720.72	100.00
合计	<u>1,540,720.72</u>	<u>100.00</u>

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2023年4月30日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
国网上海市电力公司	2,165,305.03	64.43
上海寅虎广告有限公司	839,999.97	24.99
上海浦东威立雅自来水有限公司	355,438.70	10.58
合计	<u>3,360,743.70</u>	<u>100.00</u>

续上表：

单位名称	2022年12月31日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
国网上海市电力公司	1,535,972.09	84.35
上海浦东威立雅自来水有限公司	284,952.70	15.65
合计	<u>1,820,924.79</u>	<u>100.00</u>

续上表：

单位名称	2021年12月31日余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
国网上海市电力公司	1,161,745.72	75.40
上海浦东威立雅自来水有限公司	378,975.00	24.60
合计	<u>1,540,720.72</u>	<u>100.00</u>

(三) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应收款	100,000.00	100,000.00	297,481.23
合计	<u>100,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>297,481.23</u>

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
0-6个月(含6个月)			197,481.23
6个月-1年(含1年)			
1-2年(含2年)			100,000.00
2-3年(含3年)	100,000.00	100,000.00	
合计	<u>100,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>297,481.23</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
押金	100,000.00	100,000.00	100,000.00
垫付往来款			197,481.23
合计	<u>100,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>297,481.23</u>

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2023年4月30日	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
上海隧道地基基础工程有限公司	押金保证金	100,000.00	2-3年(含3年)	100.00	
合计		<u>100,000.00</u>		<u>100.00</u>	

续上表:

单位名称	款项性质	2022年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
------	------	-------------	----	----------------	----------

单位名称	款项性质	2022年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
上海隧道地基基础工程有限公司	押金保证金	100,000.00	2-3年(含3年)	100.00	
合计		<u>100,000.00</u>		<u>100.00</u>	

续上表:

单位名称	款项性质	2021年12月31日	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
上海建工一建集团有限公司	垫付往来款	197,481.23	0-6个月(含6个月)	66.38	
上海隧道地基基础工程有限公司	押金保证金	100,000.00	1-2年(含2年)	33.62	
合计		<u>297,481.23</u>		<u>100.00</u>	

(四) 存货

1. 分类列示

项目	2023年4月30日		2022年12月31日			
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	<u>6,387,428,191.60</u>		<u>6,387,428,191.60</u>	<u>6,248,628,430.24</u>		<u>6,248,628,430.24</u>
其中:						
开发成本	6,387,428,191.60		6,387,428,191.60	6,248,628,430.24		6,248,628,430.24
合计	<u>6,387,428,191.60</u>		<u>6,387,428,191.60</u>	<u>6,248,628,430.24</u>		<u>6,248,628,430.24</u>

续上表:

项目	2021年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
自制半成品及在产品	<u>5,386,592,630.83</u>		<u>5,386,592,630.83</u>
其中: 开发成本	5,386,592,630.83		5,386,592,630.83
合计	<u>5,386,592,630.83</u>		<u>5,386,592,630.83</u>

2. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日

项目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
借款费用资本化	214,745,879.43	178,134,238.58	84,031,732.72
合计	<u>214,745,879.43</u>	<u>178,134,238.58</u>	<u>84,031,732.72</u>

(五) 其他流动资产

项目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
待抵扣进项税	102,239,640.90	84,047,334.44	120,231,178.15
待认证进项税	1,569,817.32	312,984.41	416,214.23
合计	<u>103,809,458.22</u>	<u>84,360,318.85</u>	<u>120,647,392.38</u>

(六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未确认递延所得税资产明细

项目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
可抵扣亏损	3,332,201.42	4,318,693.95	5,698,412.02
合计	<u>3,332,201.42</u>	<u>4,318,693.95</u>	<u>5,698,412.02</u>

2. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	备注
2022年			1,693,452.80	
2023年		2,104,231.66	2,104,231.66	
2024年	1,149,844.45	1,149,844.45	1,149,844.45	
2025年	425,468.94	425,468.94	425,468.94	
2026年	325,414.17	325,414.17	325,414.17	
2027年	313,734.73	313,734.73		
2028年	1,117,739.13			
合计	<u>3,332,201.42</u>	<u>4,318,693.95</u>	<u>5,698,412.02</u>	

(七) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内(含1年)	371,954,698.50	475,747,990.80	234,797,015.66
1-2年(含2年)	180,000.00		300,000.00
2-3年(含2年)	300,000.00	300,000.00	
合计	<u>372,434,698.50</u>	<u>476,047,990.80</u>	<u>235,097,015.66</u>

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款：无。

(八) 应交税费

税费项目	2023 年 4 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
土地使用税	15,951.08	47,853.23	47,853.23
合计	<u>15,951.08</u>	<u>47,853.23</u>	<u>47,853.23</u>

(九) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	2023 年 4 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付利息	15,014,479.91	3,114,205.10	2,019,787.97
其他应付款	2,992,030,000.00	1,560,556,631.56	1,579,902,352.11
合计	<u>3,007,044,479.91</u>	<u>1,563,670,836.66</u>	<u>1,581,922,140.08</u>

2. 应付利息

(1) 分类列示

项目	2023 年 4 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	11,575,507.57	2,687,419.13	2,019,787.97
关联方借款利息	3,438,972.34		
资金池利息		426,785.97	
合计	<u>15,014,479.91</u>	<u>3,114,205.10</u>	<u>2,019,787.97</u>

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	2023 年 4 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
购房意向金	1,781,010,000.00		
关联方往来款	1,206,020,000.00	1,556,434,349.62	1,575,647,091.41
保证金及押金	5,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
水电费		122,281.94	
预提费用			255,260.70
合计	<u>2,992,030,000.00</u>	<u>1,560,556,631.56</u>	<u>1,579,902,352.11</u>

(2) 期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	2023 年 4 月 30 日	未偿还或结转的原因
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	1,206,020,000.00	尚未结算

项目	2023年4月30日	未偿还或结转的原因
合计	<u>1,206,020,000.00</u>	

续上表:

项目	2022年12月31日	未偿还或结转的原因
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,206,020,000.00	尚未结算
合计	<u>1,206,020,000.00</u>	

续上表:

项目	2021年12月31日	未偿还或结转的原因
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,206,020,000.00	尚未结算
合计	<u>1,206,020,000.00</u>	

(十) 长期借款

借款条件类别	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	利率区间
抵押借款	2,431,162,023.27	2,102,617,655.61	1,498,914,999.61	4.06%-4.41%
合计	<u>2,431,162,023.27</u>	<u>2,102,617,655.61</u>	<u>1,498,914,999.61</u>	

(十一) 其他非流动负债

项目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
关联方借款	275,845,731.86		
合计	<u>275,845,731.86</u>		

(十二) 实收资本

股东名称	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年4月30日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	2,200,000,000.00			2,200,000,000.00
股份合计	<u>2,200,000,000.00</u>			<u>2,200,000,000.00</u>

续上表:

股东名称	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	2,200,000,000.00			2,200,000,000.00
股份合计	<u>2,200,000,000.00</u>			<u>2,200,000,000.00</u>

续上表:

股东名称	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年12月31日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	2,200,000,000.00			2,200,000,000.00
股份合计	<u>2,200,000,000.00</u>			<u>2,200,000,000.00</u>

(十三) 未分配利润

项目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
调整前上期期末未分配利润	-7,115,574.09	-6,801,839.36	-6,476,425.19
调整期初未分配利润调整合计数(调增+,调减-)			
调整后期初未分配利润	<u>-7,115,574.09</u>	<u>-6,801,839.36</u>	<u>-6,476,425.19</u>
加:本期净利润	-1,117,739.13	-313,734.73	-325,414.17
减:提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	<u>-8,233,313.22</u>	<u>-7,115,574.09</u>	<u>-6,801,839.36</u>
调整期初未分配利润明细:			

(十四) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	2023年1-4月		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	16,637.25		121,573.84	
合计	<u>16,637.25</u>		<u>121,573.84</u>	

续上表:

项目	2021年度	
	收入	成本
其他业务	184,502.27	
合计	<u>184,502.27</u>	

(十五) 管理费用

费用性质	2023年1-4月	2022年度	2021年度
聘请中介机构费用		9,433.96	9,433.96
办公费		50.00	130.00
合计		<u>9,483.96</u>	<u>9,563.96</u>

(十六) 财务费用

项目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
利息支出			
减：利息收入	9,941.97	10,544.70	3,012.16
银行手续费	14,441.60	1,043.59	3,667.21
合计	<u>4,499.63</u>	<u>-9,501.11</u>	<u>655.05</u>

(十七) 所得税费用

1. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
利润总额	-1,117,739.13	-313,734.73	-325,414.17
按法定税率计算的所得税费用	-279,434.78	-78,433.68	-81,353.54
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	279,434.78	78,433.68	81,353.54

所得税费用合计

(十八) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
购房意向金	1,781,010,000.00		
销售代理保证金	1,000,000.00		
银行利息收入	9,941.97	10,544.70	3,012.16
合计	<u>1,782,019,941.97</u>	<u>10,544.70</u>	<u>3,012.16</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
费用性支出	890,789.90	10,330.00	14,357.21
手续费支出	14,441.60	1,043.59	
关联方代垫往来款		9,812,609.49	9,525,033.83
合计	<u>905,231.50</u>	<u>9,823,983.08</u>	<u>9,539,391.04</u>

3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
关联方借款收到的资金	20,276,526.68	428,221,004.04	507,592,298.82

项目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
合计	<u>20,276,526.68</u>	<u>428,221,004.04</u>	<u>507,592,298.82</u>

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
关联方借款归还的资金	95,271,930.40	437,621,136.34	1,219,247,242.86
合计	<u>95,271,930.40</u>	<u>437,621,136.34</u>	<u>1,219,247,242.86</u>

(十九) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2023年1-4月	2022年度	2021年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-1,117,739.13	-313,734.73	-325,414.17
加：资产减值准备			
信用减值损失			
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折			
旧			
使用权资产摊销			
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收			
益以“-”号填列)			
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)			
投资损失(收益以“-”号填列)			
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)			
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)			
存货的减少(增加以“-”号填列)	-102,188,120.51	-769,953,081.52	-386,568,339.16
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-20,988,958.28	45,729,384.52	-82,078,980.17
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,678,242,523.61	221,480,353.06	-255,976,466.34
其他			
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,553,947,705.69</u>	<u>-503,057,078.67</u>	<u>-724,949,199.84</u>

二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本

补充资料	2023年1-4月	2022年度	2021年度
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
三、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	1,783,571,177.88	359,088.33	101,944.06
减：现金的期初余额	359,088.33	101,944.06	
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	<u>1,783,212,089.55</u>	<u>257,144.27</u>	<u>101,944.06</u>

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
一、现金	<u>1,783,571,177.88</u>	<u>359,088.33</u>	<u>101,944.06</u>
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	1,783,571,177.88	359,088.33	101,944.06
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	<u>1,783,571,177.88</u>	<u>359,088.33</u>	<u>101,944.06</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

(二十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2023年4月30日账面价值	受限原因
土地使用权	3,559,730,000.00	抵押借款
合计	<u>3,559,730,000.00</u>	
续上表：		
项目	2022年12月31日账面价值	受限原因
土地使用权	3,559,730,000.00	抵押借款
合计	<u>3,559,730,000.00</u>	

八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司的有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	有限责任公司(国有控股)	上海市浦东新区灵岩南路728号6幢205室	蔡嵘	房地产开发经营	44,716.38

续上表:

母公司名称	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	100.00	100.00	上海陆家嘴(集团)有限公司	74926907-9

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海陆家嘴物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	受同一最终控制方控制
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	受同一最终控制方控制
上海陆家嘴(集团)有限公司	最终控制方

(三) 关联方交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2023年1-4月	2022年度	2021年度
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	代建费	4,084,439.39	29,270,190.67	20,394,276.25
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	综合养护费	337,319.83	574,005.37	1,587,387.52
上海陆家嘴物业管理有限公司	综合管理费	377,358.50	1,301,886.78	

(2) 其他交易

关联方	关联交易内容	2023年1-4月	2022年度	2021年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	利息支出	3,438,972.33	14,418,706.90	38,122,299.93

(四) 关联方应收、应付款项

(1) 应付项目

关联方名称	应付项目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	应付账款	25,117,100.58	19,828,828.57	10,862,830.00
上海陆家嘴物业管理有限公司	应付账款	2,080,000.00	1,680,000.00	300,000.00
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	应付账款	367,678.62		

关联方名称	应付项目	2023年4月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
上海陆家嘴（集团）有限公司	其他应付款		350,414,349.62	369,627,091.41
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	其他应付款	1,206,020,000.00	1,206,020,000.00	1,206,020,000.00
上海陆家嘴（集团）有限公司	其他非流动负债	275,845,731.86		

九、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

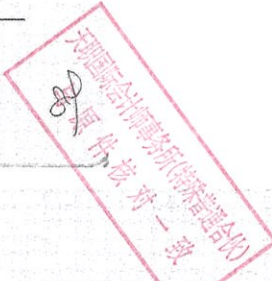
截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、财务报告的批准

上述二〇二一年一月一日至二〇二三年四月三十日的本公司财务报表和财务报表有关附注，系本公司按企业会计准则及补充规定编制，经公司管理当局批准报出。



姓名 王兴华
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1976-01-30
 Date of birth _____
 工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
 Working unit _____
 身份证号码 320106760130321
 Identity card No. _____



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



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



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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

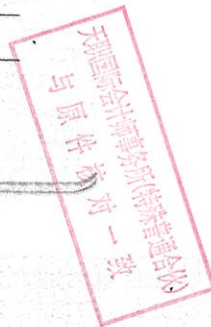


王兴华 2021.10.30

年 月 日
 /y /m /d



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



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



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



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

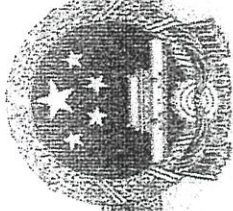
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



李玮俊 *Li Weijun*

年 /y 月 /m 日 /d



营业执照

(副本)(15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568

扫描市场主体身份
份码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。



名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围

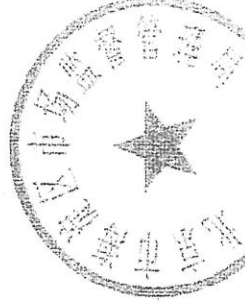
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务、软件开发；计算机软件开发、计算机系统服务、数据处理(数据中心除外)；企业产品管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 15099万元

成立日期 2012年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关



2023年01月17日

证书序号: 0000175

说明

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

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式：

11010150

执业证书编号：

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号：

2011年11月14日

批准执业日期：

北京市财政局

发证机关：

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

