

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 2025 年半年度报告

董事长致辞

2025年，是上海国资国企发展“十四五”规划和国企改革深化提升行动“双收官”之年。上半年，公司坚持“稳中求进”的工作总基调，以服务浦东产业资源配置与能级提升为重心，以“高水平规划、高品质建设、高效率运营”为发展核心，主动驾驭复杂形势、把握转型契机，加速业务布局优化，锚定全年既定目标，推动企业核心竞争力和经营效益稳步提升。

在产业格局重塑的市场格局下，公司坚持服务浦东开发建设战略主基调，把握市场新趋势，找寻转型新方向，全方位提高区域的开发、招商、运营与金融服务能级。

区域开发运营领域，继续秉持“安商、稳商、悦商”理念，携手客户构建深度融合、互利共赢的合作生态圈，持续打造“陆家嘴大朋友圈”生态共同体。推动科技创新与产业创新深度融合，构建全链条招商、升级品质楼宇载体，赋能客户全周期发展。

金融服务板块继续落实“稳经营、促转型、控风险”的战略部署，锚定转型目标，优化金融持牌机构发展格局，破局行业转型攻坚期，持续推进招投联动，努力构建新的业务模式与盈利增长点，助推公司高质量发展稳步前行。

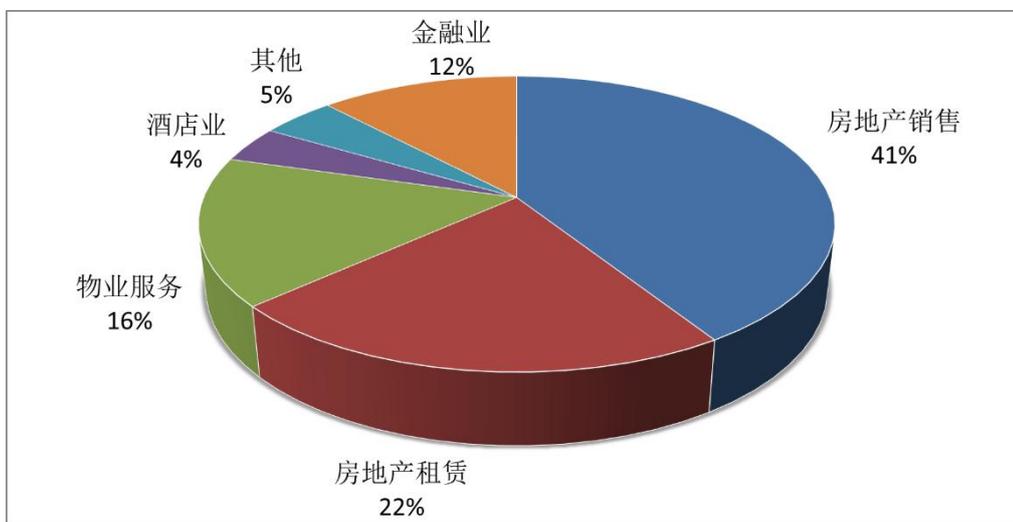
商旅板块立足打造陆家嘴特色商旅生态，依托“陆家嘴大朋友圈”资源扩大用户规模与消费转化，全面推进业态升级与品牌建设。通过优化商业业态组合、深化文化IP与空间融合、实施精细化运营，不断创造新的消费场景，推动经营业绩与市场影响力双提升。

站在“十四五”规划收官与“十五五”谋篇布局的交汇点，公司将紧紧围绕从“高速度开发建设”向“高质量运营服务”转型的发展要务，深耕主责主业，强化创新驱动，推进改革落地，履行国有企业责任与担当，持续为浦东新区打造社会主义现代化建设引领区、国际化一流营商环境助力，努力为股东创造长期、稳定、可持续的价值回报。

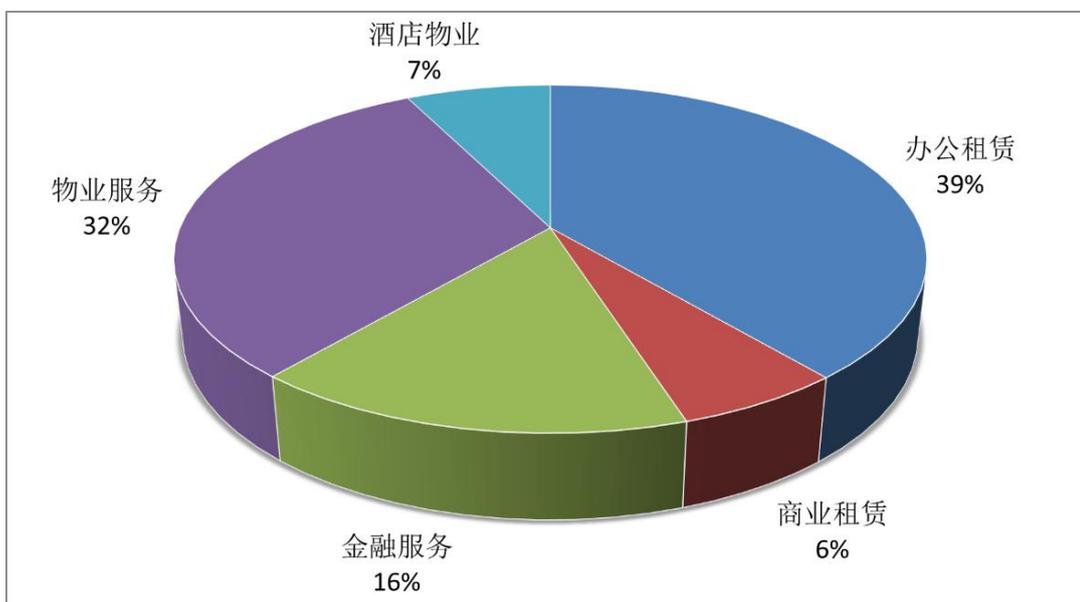
董事长：徐而进

二〇二五年七月

2025年上半年公司主营业务收入构成一览图



2025年上半年公司物业租赁及服务性现金流入构成一览图



2025年上半年度公司业务情况

2025年上半年持有主要物业经营情况表

长期持有物业类型		总建筑面积 (平方米)	成熟物业 总建筑面积 (平方米)	期末出租率 (截至6月30 日)	平均租金 (二季度)
主要 办公 物业	甲级 写字楼	2,445,002	2,002,865	77% (上海)	7.39 元/平方米/天
				64% (天津)	2.8 元/平方米/天
	高品质 研发楼	327,106	327,106	84% (上海)	5.58 元/平方米/天
主要商业物业		776,287	499,802	92% (上海)	7.88 元/平方米/天
				88% (天津)	2.24 元/平方米/天
租赁住宅物业		134,479	17,996	97%	2.44 元/平方米/天
酒店物业		273,876	194,922	69%	866元/间/夜
合计		3,956,750	3,042,691	-	-

*上表期末出租率、平均租金均根据公司持有的成熟物业统计，成熟物业指运营一年以上的物业。

2025年上半年主要住宅销售情况

主要住宅销售	1-6月可售 面积 (平方米)	1-6月签约 面积 (平方米)	项目总可销 面积 (平方米)	项目累计 签约面积 (平方米)	项目整体 去化率
川沙锦绣云澜	44,199	19,289	121,210	96,300	79%
世纪前滩·天御	1,330	749	68,564	67,983	99%
世纪前滩·天汇	5,021	1,819	39,404	36,202	92%
世纪臻邸	2,597	581	4,341	2,322	53%
陆家嘴太古源源邸 (第一批)	1,302	557	17,088	16,342	96%
陆家嘴太古源源邸 (第二批)	19,020	17,907	19,020	17,907	94%
合计	73,469	40,902	269,627	237,056	-

注：陆家嘴太古源源邸（第二批）于2025年5月入市。

2025年上半年度日常关联交易情况

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	关联人	关联交易主要内容	2025年度预计金额	2025年上半年金额
接受关联人提供的劳务	上海陆家嘴建设发展有限公司（原“上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司”）	绿化养护零星工程	12,000	5,571
	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	经营管理物业服务	3,000	375
	小计		15,000	5,946
接受关联人提供的租赁	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	支付租金	10,000	1,817
	上海前耀投资有限公司	支付租金	14,100	-
	上海新国际博览中心有限公司	支付租金	20	13
	小计		24,120	1,830
向关联人购买商品	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	购买保险产品	21,000	202
	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	购买商品	200	566
	上海前滩新能源发展有限公司	购买商品	220	-
	小计		21,420	768
向关联人提供劳务	上海陆家嘴（集团）有限公司	物业服务 装修工程 受托开发管理 受托销售管理 受托租赁管理	37,000	19,170
	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	物业服务 装修工程 受托开发管理 受托销售管理 受托租赁管理	20,000	14,432
	上海筠铭置业有限公司	物业服务	500	-

关联交易类别	关联人	关联交易主要内容	2025年度预计金额	2025年上半年金额
向关联人提供劳务		受托开发管理 受托销售管理		
	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	物业服务	21,000	16,123
	上海陆家嘴(集团)有限公司的其他下属子公司	物业服务 装修工程 受托开发管理 受托销售管理 受托租赁管理	58,000	30,145
	上海新国际博览中心有限公司	物业服务	16,000	13,555
	上海前绣实业有限公司	物业服务 人员派遣	800	-
	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	物业服务 证券交易	500	63
	上海前滩新兴产业研究院	物业服务	-	108
	上海中心大厦建设发展有限公司	人员派遣	200	-
	小计		154,000	93,596
向关联人提供租赁	上海陆家嘴(集团)有限公司及其下属子公司	收取租金	5,000	3,286
	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	收取租金	-	241
	小计		5,000	3,527
向关联人销售商品	上海陆家嘴(集团)有限公司及其下属子公司	销售商品	6,000	255
	小计		6,000	255
向关联人支付委托贷款利息	上海富都世界发展有限公司	支付利息	460	64
	小计		460	64
	合计		226,000	105,986

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人徐而进、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）杨永德声明：保证半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

不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告内所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他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半年度报告内容的真实性、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”中“五、其他披露事项”。

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	9
第二节	公司简介和主要财务指标	10
第三节	管理层讨论与分析	13
第四节	公司治理、环境和社会	28
第五节	重要事项	30
第六节	股份变动及股东情况	48
第七节	债券相关情况	52
第八节	财务报告	60

备查文件目录	经公司法定代表人签名和公司盖章的半年度报告文本
	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财务报表
	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

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	指	2025年1月1日至2025年6月30日
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
绿岸公司	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
东翌置业	指	上海东翌置业有限公司
前滩投资	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
昌邑公司	指	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
东袤公司	指	上海东袤置业有限公司
耀龙公司	指	上海耀龙投资有限公司
企荣公司	指	上海企荣投资有限公司
佳纪公司	指	上海佳纪资产管理有限公司
翌鑫置业	指	上海翌鑫置业有限公司
翌淼置业	指	上海翌淼置业有限公司
翌久置业	指	上海翌久置业有限公司
翌廷置业	指	上海翌廷置业有限公司
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
佳川置业	指	上海佳川置业有限公司
新国博	指	上海新国际博览中心有限公司
富都世界	指	上海富都世界发展有限公司
耀筠置业	指	上海耀筠置业有限公司
商务广场公司	指	上海陆家嘴商务广场有限公司
陆家嘴展览公司	指	上海陆家嘴展览发展有限公司
天津陆津公司	指	天津陆津房地产开发有限公司
翌江酒店	指	上海翌江酒店管理有限公司
陆家嘴公宇	指	上海陆家嘴公宇资产管理有限公司
戎邑置业	指	上海戎邑置业有限公司
耀能公司	指	上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司
陆耀公司	指	上海陆家嘴陆耀资产经营有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
东达香港	指	东达（香港）投资有限公司
普华永道	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》
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

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、吴敏
联系地址	中国上海市浦东新区东育路227弄6号前滩世贸中心（二期）D栋21楼	中国上海市浦东新区东育路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、基本情况变更简介

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	未发生变更
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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	陆家嘴	600663	不适用
B股	上海证券交易所	陆家B股	900932	不适用

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期 增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	6,597,644,522.17	4,927,029,780.38	4,597,779,360.10	33.91
利润总额	1,607,021,649.13	1,314,910,498.42	985,660,078.14	22.22
归属于上市公司股东的净利润	815,355,326.80	884,975,453.94	555,725,033.66	-7.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	828,045,109.67	887,231,158.46	557,980,738.18	-6.67
经营活动产生的现金流量净额	4,734,939,611.84	2,403,816,787.18	2,403,816,787.18	96.98
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末 增减(%)
		调整后	调整前	
归属于上市公司股东的净资产	24,914,822,849.11	24,619,601,435.36	24,619,601,435.36	1.20
总资产	167,667,228,386.60	160,674,361,929.42	160,674,361,929.42	4.35

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期 增减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	0.1619	0.1839	0.1155	-11.96
稀释每股收益(元/股)	0.1619	0.1839	0.1155	-11.96
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1645	0.1843	0.1159	-10.74
加权平均净资产收益率(%)	3.27	3.88	2.41	减少0.61个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.32	3.89	2.42	减少0.57个百分点

说明：2020年12月，中国财政部修订印发了《企业会计准则第25号——保险合同》（以下简称“新保险合同准则”）。根据该修订印发的通知（财会〔2020〕20号），非境外上市的企业自2026年1月1日起执行，同时允许企业提前执行。公司于2024年1月1日开始执行新保险合同准则，并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间数据。实施新保险合同准则导致公司采用权益法核算的被投资企业陆家嘴国泰人寿的保险服务收入与保险服务费用的确认、保险合同负债的计量方法、财务报表的列报等均发生了重大变化，从而公司权益法核算的结果（金融业务收入-投资收益）也相应地发生了变化。根据新保险合同准则的衔接规定，公司对财务报表进行了追溯调整。

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

营业收入：本报告期公司房地产（含投资性房地产，下同）销售、物业服务、酒店服务、其他服务收入及金融业务收入较上年同期均有所上升。

经营活动产生的现金流量净额：本报告期住宅销售回款较上年同期增加。

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、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	金额	附注（如适用）
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-5,026.53	该项目主要为子公司处置非流动资产损失
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	5,946,914.09	该项目为公司及子公司收到的政府扶持资金、金融业扶持基金等316.80万元、个税手续费返还112.93万元、稳岗补贴等164.96万元
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-19,130,707.07	该项目为公司非金融业务持有的其他非流动金融资产公允价值变动损失1,913.07万元
对外委托贷款取得的损益	3,154,219.10	该项目为子公司对外提供财务资助产生的利息收入315.42万元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,695,361.85	该项目为计入营业外支出的赔偿及罚款支出、公益性捐赠等共计2,360.49万元以及营业外收入1,390.95万元
减：所得税影响额	-4,619,011.42	
少数股东权益影响额（税后）	-2,421,167.97	
合计	-12,689,782.87	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十一、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

(一) 公司所从事的主要业务和经营模式

公司立足浦东打造社会主义现代化引领区建设，聚焦现代化城区建设目标任务，在深耕细作陆家嘴金融城的同时，持续推进前滩国际商务区、张江科学城、川沙新市镇项目的开发建设与运营服务。

公司坚持聚焦主业发展，通过注入优质资产，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，专注国际化一流营商环境的打造，全方位彰显“陆家嘴”品牌价值。

公司持续优化商业地产租售业务，做精做强核心资产运营，不断打造楼宇经济新高地，在推动住宅产品及部分办公楼宇销售的同时，打造产业聚集平台，整合优势资源，注重产业链上下游转型升级，聚焦城市楼宇更新改造和高能级专业化租赁运营队伍打造，依托全方位商业配套等综合优势，不断提升资产管理能级和效率，为公司经营业绩和可持续发展带来新动能。

聚焦转型发展和提质增效，公司旗下各持牌金融机构以稳经营、促转型、控风险为目标，积极融入国家发展战略和浦东综改试点，优化金融投资布局，努力服务实体经济，推动自身业务与城市综合开发协同发展。

公司立足服务浦东国际消费中心建设的重要定位，不断打造多元融合的商业、酒店场景，提供购物、餐饮、休闲娱乐、住宿等差异化服务和体验，助力区域营商环境与消费环境双提升。

综上，公司经营战略方针是以“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业为立足点，打造三元驱动协同发展态势，持续优化商业地产租赁业务，发挥产业聚集效应，提升资源配置和管理服务，在做精做强长期持有的核心资产运营的同时，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，实现公司股东利益最大化的目标。

(二) 行业情况

城市综合开发与服务方面，2025年上半年，上海房地产市场在政策持续深化与需求释放的作用下呈现逐步复苏态势。政策层面，上海重点加强维护楼市稳定，探索城市更新可持续模式，全面贯彻落实“好房子”体系建设，首次将房地产发展新模式纳入消费提振体系，叠加国家层面的降低公积金贷款利率、下调商业贷款LPR等金融支持，降低了购房成本，激发刚需及改善型需求。上半年，上海土地市场活跃，核心区及次核心区优质地块高溢价常态化，新房市场成交延续分化状态，中心城区外环内项目认购活跃，远郊区域库存压力仍然较大；价格端在多个中心城区高价项目拉动下，同步企稳回升。租赁方面，上海办公楼及产业园需求端以金融、消费品制造业及高端制造业、TMT、专业服务四大行业居前。整体市场竞争加剧，以价换量和保出租率成为供给端的普遍共识，需求端则在供给充沛、价格谈判优势的环境下，以质价比为首要考量搬迁选址，实现企业总部整合与升级。随着新增供给持续入市，更多业主除了在租金优惠政策之外，同时发力楼宇服务与运营，以个性化的增值服务提升自身在市场上的竞争力。与此同时，投资市场呈现量价调整、结构分化的特点，长租公寓成为市场新的增长点，核心区域办公楼仍受投资者关注。

特色金融服务方面，2025年上半年，中国金融行业在复杂多变的宏观经济形势下，保持稳健运行态势，于挑战中主动求变革新，坚定服务实体经济与高质量发展。信托行业在“三分类”新规下，信托公司加速回归本源，主营业务持续向更加多元化和专业化的资产服务信托、资产管理信托和公益慈善信托转型发展，规模增长与业务结构优化效果显著。证券行业受益于市场回暖与政策支持，监管政策推动资源向重大战略领域集聚，资本市场改革持续深化，头部券商加速并购整合，行业集中化趋势加快。保险行业在政策引导下加大对实体经济和资本市场的支持，长周期考核推动保险资金加大权益投资，同时行业加速推动数字化应用，优化运营效率，实现稳步发展。

商旅服务方面，2025年上半年，上海商业地产行业在促消费政策红利释放，以及首发经济、银发经济、夜间经济等多元需求动能的协同作用下，结构性焕新进程显著加速。需求端通过政策引导与细分客群的消费潜力深度激活，不仅在传统消费需求方面提质扩容，更催生了情绪价值主导的新型消费趋势；供给端以场景创新与消费侧激励为双轮驱动，商业项目正突破传统购物空间边界，整体市场从“量”的扩张向“质”的升级跃迁。酒店行业受企业差旅和会议需求萎缩、高端旅客群消费降级、高端宴请需求减少等市场经济影响，高端酒店市场经营挑战持续加剧。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、经营情况的讨论与分析

2025年，是“十四五”规划和国企改革深化提升行动“双收官”之年。上半年，公司在董事会的领导下，坚持稳中求进工作总基调，聚焦主责主业，以服务浦东产业资源配置与能级提升为重心，从“高速度开发建设”向“高质量运营服务”转型发展，通过优化战略布局、提升产品品质、创新服务模式，持续增强企业核心竞争力，持续提高公司价值创造能力。

（一）2025年上半年经营工作回顾

1、2025年上半年营业收入65.98亿元，其中：房地产业务收入58.07亿元，金融业务收入7.91亿元。

2、2025年上半年房地产业务成本30.17亿元，金融业务成本及管理费用2.29亿元。

3、2025年上半年项目开发投资支出14.81亿元。

4、2025年上半年实现归属于上市公司股东的净利润8.15亿元。

（二）2025年上半年经营工作分析

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18.54亿元，主要包括：

办公物业。主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2025年上半年租赁现金流入13.35亿元，比2024年上半年减少3.41亿元，同比下降20%。

目前公司持有在营甲级写字楼共36幢，总建筑面积245万平方米。截至2025年6月末，公司上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率为77%，平均租金7.39元/平方米/天；公司天津成熟甲级写字楼的平均出租率为64%，平均租金2.8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981大楼。截至2025年6月末，长期在营高品质研发楼总建筑面积33万平方米，出租率84%，平均租金5.58元/平方米/天。

商业物业。2025年上半年租赁现金流入2.11亿元，比2024年上半年减少0.09亿元，同比下降4%。

商业物业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、前滩陆悦广场、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、川沙九六广场、陆家嘴金融城配套商业设施、张江陆悦天地（部分开业）。截至2025年6月末，主要商业物业总建筑面积78万平方米，其中成熟商业物业（运营一年及以上）出租率情况为：上海陆家嘴L+MALL出租率为94%；天津陆家嘴L+MALL出租率为88%；陆家嘴96广场出租率为88%；陆家嘴1885出租率为100%；花木陆悦坊出租率为100%；金杨陆悦坊出租率为88%；前滩陆悦广场出租率为90%。

酒店物业。2025年上半年现金流入2.53亿元，与2024年上半年基本持平。

公司酒店物业包括：东怡大酒店、陆家嘴明城酒店、天津陆家嘴万怡酒店、上海前滩香格里拉酒店、张江希尔顿酒店。其中成熟酒店物业（运营一年及以上）：东怡大酒店配备209间房间，2025年上半年GOP率（营业毛利率）为34.52%，平均出租率为63.56%；陆家嘴明城酒店配备221间房间，2025年上半年GOP率为35.15%，平均出租率为52.89%；天津陆家嘴万怡酒店配备258间房间，2025年上半年GOP率为20.69%，平均出租率为74.77%；上海前滩香格里拉酒店配备585间房间，2025年上半年GOP率为42.24%，平均出租率为71.4%。张江希尔顿酒店配备475间房间，于2025年3月实现开业。

住宅物业。2025年上半年租赁现金流入0.5亿元，比2024年上半年增加0.29亿元，同比增长138%。

公司租赁住宅物业包括川沙悦庭、张江雍萃75、前滩悦庭54。截至2025年6月末，租赁住宅总建筑面积13万平方米，其中成熟租赁住宅物业（运营一年及以上）为川沙悦庭，出租率97%，平均租金2.44元/平方米/天。前滩悦庭54项目于2025年2月开业。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计5.49亿元。

公司持股50%的前绣实业、新国博、富都世界以投资收益方式计入合并报表。

前绣实业。前绣实业为前滩太古里的运营主体，2025年上半年租赁收入2.29亿元，与2024年上半年基本持平。

新国博。新国博为上海新国际博览中心的运营主体，2025年上半年租赁收入2.69亿元，较2024年上半年减少0.95亿元，同比下降26.10%。

富都世界。2025年上半年租赁收入0.51亿元，与2024年上半年基本持平。

(2) 房产销售收入

2025年上半年，公司实现房产销售现金流入合计61.87亿元。收入主要来自于：

住宅物业（含车位）销售现金流入55.48亿元，主要为：世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、陆家嘴太古源源邸第一批及第二批。2025年上半年累计住宅物业合同销售面积4.10万平方米，同比增加96%；合同销售金额47.69亿元，同比增加111%；在售项目的整体去化率为91%。

商办物业销售现金流入6.39亿元，为陆家嘴投资大厦销售尾款。

(3) 物业服务收入

合并报表范围内，2025年上半年，公司实现物业服务收入10.70亿元，较2024年上半年增加0.30亿元，同比增长2.88%。

合并报表范围外，物业服务收入主要来源于前绣实业和新国博。其中：前绣实业物业服务收入0.66亿元，同比增长3.13%；新国博服务性收入1.02亿元，同比下降40.35%。

(4) 其他运营服务收入

2025年上半年，公司实现其他运营服务收入2.97亿元，较2024年上半年增加1.56亿元，同比增加110.64%。主要为公司代建、代销、代运营等的管理服务费和建设工程服务收入。

(5) 金融服务收入

2025年上半年，金融业务实现收入7.91亿元，占公司营业收入总额的11.99%。

2、项目投资分析

2025年上半年，公司无新开工项目。

竣工项目3个，总建筑面积41.02万平方米，为川沙C06-01/02地块、川沙C06-03地块、张江中区74-01地块。续建项目4个，总建筑面积122.21万平方米，为梅园社区2E8-19地块、前滩21-02地块、前滩21-03地块及洋泾西区E08-4/E10-2/E12-1地块。

3、有息负债现状

截至2025年6月末，公司有息负债余额707.41亿元，占2025年6月末公司总资产的42%，较2024年末有息负债余额增加0.95亿元。2025年6月末余额按贷款品种分为：银行贷款419.56亿元、债券（含资产证券化）273.41亿元、接受控股股东及其控股子公司贷款7.37亿元、其他关联方借款1.70亿元、金融持牌机构拆入资金和收益凭证5.37亿元。

4、经营业绩影响分析

公司2025年上半年利润来源主要由租赁、房地产销售、金融业务、物业服务、酒店及投资收益组成。其中：长期持有物业出租毛利率为65%；房地产销售毛利率为57%；金融业务利润率71%；物业服务毛利率9%；酒店业毛利率15%；其他业务毛利率52%。

(三) 2025年度“提质增效重回报”行动方案半年度评估情况

公司于2025年4月22日召开第十届董事会第四次会议，审议通过《2024年度“提质增效重回报”行动方案的评估报告暨2025年度“提质增效重回报”行动方案》。上半年，公司以行动方案为指引，从聚焦主责主业、持续现金分红、加强投资者沟通交流、强化公司治理等方面，积极推动并落实各项举措，切实履行上市公司的责任和义务。

1、聚焦主责主业，优化战略布局

公司坚持稳中求进工作总基调，立足三大核心主业，持续优化战略布局，发挥产业聚集效应，提升资源配置和管理服务，推动城市综合开发与服务板块进一步做优、做精商业地产主业，多方位夯实招商稳商工作，搭建产业链招商平台，升级品质楼宇载体与服务，不断增强公司竞争力和影响力；推动特色金融服务板块进一步提升服务能效，深化转型改革，增强与城市综合开发业务协同效应，为公司的整体发展提供更有有力支撑；推动商旅服务进一步整合优质服务，推进在营项目的数字化多维建设，不断扩大陆家嘴商业品牌影响力，为后续各项目的推广运营打下基础。

2、持续现金分红，重视投资者回报

公司始终坚持将股东利益放在重要位置，实施科学、持续、稳健的分红政策，严格按照《公司章程》及股东回报规划，积极采取以现金为主的利润分配方式，持续回报股东。公司于2025年5月20日召开2024年年度股东大会，审议通过了《2024年度利润分配方案》，并于2025年6月30日实施完毕，共计派发现金红利4.38亿元（含税）。

公司于2024年10月30日发布了2024年度中期利润分配方案，共计派发现金红利3.16亿元（含税），并于2024年12月24日实施完毕。综上，公司2024年度现金分红总额为7.54亿元（含中期分配现金红利），占2024年度归属于上市公司股东的净利润的50.02%。自2002年来，公司坚持每年现金分红，且自2016年起，连续九年每年现金分红占当期归属于上市公司股东净利润的比例达到50%。

同时，公司继续响应“一年多次分红”政策号召，2024年年度股东大会审议通过了《2025年度中期分红安排的方案》，公司将根据实际情况在2025年半年度报告或第三季度报告披露后适当增加一次中期分红，2025年度中期现金分红金额不低于相应期间归属于上市公司股东净利润的30%，且不超过相应期间归属于上市公司股东净利润。

3、加强投资者沟通交流，有效传递企业价值

公司严格按照《公司法》《证券法》等相关法律法规的要求，认真贯彻落实“真实、完整、准确、及时、公平”的信息披露原则，尊重中小投资者，平等对待所有股东，不断增强公司信息透明度与沟通坦诚度。

上半年，公司披露定期报告2份，临时公告25份，充分披露公司2024年年度与2025年第一季度主营业务及经营数据情况、2024年年度权益分派实施，以及《2024年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》，回应包括投资者在内的利益相关方对于公司经营模式、财务数据、公司治理、分红及可持续发展等方面的关切问题。

公司通过多种渠道，积极与投资者交流互动，展现公司形象，回复投资者问题。通过投资者热线、投资者邮箱、上证e互动平台、现场投资者调研接待等形式，加强与投资者的双向沟通。公司于2025年5月15日参加2025年上海辖区上市公司年报集体业绩说明会暨举行2025年第一季度报告业绩说明会，就投资者关注的问题进行沟通交流，让投资者充分了解公司所处行业、战略规划、业务发展等信息，促进公司与投资者之间建立起长期、稳定、信赖的关系。

4、坚持规范治理，筑实高质量发展根基

公司持续提升公司治理水平，不断完善内控体系建设，促进公司持续、健康、稳定发展。公司重视董事、监事、高级管理人员等“关键少数”人员的履职规范。上半年，组织董监高人员积极参加监管机构和上市公司协会等组织的各类专项培训，包括《2025年上市公司董事、监事和高管合规履职培训》《2025年上市公司独立董事后续培训》《上市公司高质量发展系列培训—可持续发展报告（ESG）专题》等，持续跟进资本市场最新政策、监管规则等，通过合规高效履职助力公司高质量发展。

上半年，根据新的监管要求，结合实际情况，公司制定了《舆情管理制度》和《董事、监事和高级管理人员持有公司股份及其变动管理制度》，进一步优化公司治理能力建设，切实维护公司和全体股东权益。

综上，公司2025年度“提质增效重回报”行动方案的各项内容均在按计划实施中。公司将持续履行上市公司责任和义务，积极传递公司价值，维护公司良好市场形象。

（四）2025年下半年经营工作计划

下半年，公司将继续立足“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业，努力从“高速度开发建设”向“高质量运营服务”转型，构建“楼宇即平台、产业即生态、服务即价值”新范式。促招商引资，紧扣产业生态与数字经济赛道，布局未来产业结构演进路径；抓项目建设，精筑智慧低碳楼宇载体，打造产城融合新标杆；强服务赋能，搭建全周期客户服务体系，锻造营商环境硬实力。

1、聚焦“品质建设、优质运营”核心能力，打造城市综合开发服务区域样板

（1）构筑营商环境强磁场，激活区域发展“新势能”

要以载体提效、平台赋能、服务升级为抓手，构建全链条招商攻坚体系，持续融入“陆家嘴大朋友圈”并深度串联资源，推进客户专属服务落地，打造集个性化服务、资源互通、圈层社交于一体的服务体系；增强陆家嘴办公物业品牌附加价值，利用公众号、视频号、短视频流量渠道

等社交媒体资源平台，创新推动科创办公与数字传播的跨界融合；传递“L FOR MORE”主张，以全维度的细致服务，建立起办公、生活、企业、产业与人的深度链接，赋能客户全周期发展。

在办公及产业园楼宇营销方面，一是稳定核心区成熟办公楼宇出租率基本盘，加速爬坡期楼宇租售去化。积极推进世纪财富广场、前滩中环广场以及陆家嘴集团委托新入市项目的租赁工作、存量项目营销去化。契合市场需求，推进小面积、定制装修、拎包入住项目保质保量高效落地。二是巩固大宗交易的良好势头，以大体量项目去化为着力点，持续发力，充分发挥核心区优势，拓展渠道方资源。三是持续探索产业园招商模式，构建科创生态圈。构建“以链聚群、以数赋能、以场景引项目”的新型招商范式。打造高承载力的产业集聚平台，与产业链深度融合，依托高品质科研楼宇、优质人才公寓、全面商业配套等综合优势，优化产业服务体系，全力构建数字经济创新孵化生态体系。

在住宅产品租售方面，抢抓房地产利好政策，系统剖析项目禀赋，一项目一特色，通过搭建售前精准营销、售中高效服务、售后品质保障的全链条服务体系，强化客户需求响应能力，全面提升市场竞争优势。持续推进陆家嘴太古源源邸、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、世纪前滩·天汇项目以及陆家嘴集团委托项目的销售；推进参股的前滩公馆项目六批次洋房推盘工作，做好蓄客保温。租赁住宅稳定出租率，推进金融城、前滩、张江、川沙四个片区统筹管理，构建“统筹管理一品牌深耕一标杆塑造”发展体系。明确物业服务模式，实现服务效率与服务品质的双向优化；对标市场一流企业，建立专业服务机制和标准化运营管理体系，努力打造上海租赁住宅领域的行业标杆品牌。

（2）锚定靶向攻坚关键点，跑出开发建设“加速度”

要持续以项目关键节点为锚点，实施全周期动态管控，确保项目进度严格对标，计划节点高效推进。陆家嘴区域，梅园社区 2E8-19 地块商办和住宅项目推进地下结构施工，梅园社区 2E8-17 地块商办项目推进项目前期工作并开工；新民洋区域的洋泾西区 E08-4 地块住宅项目推进外墙及内部装修工程，E10-2 地块完成结构封顶，E12-1 地块项目推进主体结构施工。前滩区域，前滩 21-02 地块项目推进外立面装饰施工及精装修；前滩 21-03 地块项目外立面装饰施工全部完成。

（3）赋能全链管理颗粒度，构建服务矩阵“新生态”

要构建营销团队与物业团队全周期协同机制，通过跨部门组织联动、周期性巡查检查及分级响应体系，实现对客户需求全方位捕捉和敏捷反馈。总结以商业楼宇租赁运营为主营业务的陆耀公司和以城市更新、定制装修为主营业务的耀能公司实体化运作经验的基础上，推进以运营租赁住宅为主营业务的佳纪公司实体化运营转型。以服务升级激活客户价值为核心理念，加速打造体系化运营主体矩阵，构建专业化轻资产服务体系。

陆家嘴物业要持续提升服务标准、优化管理成本、强化保障能力，聚焦物业节能管理，实施全场景能耗精细化管控，协同开展空调系统智慧控制试点工作。构建具有“上海品牌”标识度的现代服务体系，积极总结连续七届进博会服务保障工作的成功经验，持续强化现场保障能力与服务水平，全力以赴做好第八届进博会的服务保障各项工作。

2、聚焦“金融板块专业能级和服务深度”重点指标，助力特色金融稳健发展

下半年，公司要坚持内生式高质量发展为主线，进一步完善特色金融服务体系，努力以专业化金融服务为公司整体战略发展注入新动能，实现更具韧性的价值增长。

聚力实体经济提质，金融产业携手共进。要突出整体战略部署及打造金融板块特色化服务，实时追踪政策导向与监管动态，持续对标同业发展战略与经营指标，把握资产价值变动趋势，深度挖掘潜在价值增长点，为公司金融业务发展识别潜在机遇。深化金融板块内部及跨板块协同发展，持续优化持牌金融机构与参股企业间的资源整合机制，培育“金融+产业”的创新业务模式。

纵深推进转型改革，锻造金融质效升级新势能。陆家嘴信托要结合业务三分类转型方向，持续关注战略规划的科学性、可行性，聚焦培育标品主动投资能力、大类资产配置能力、非标资产定制能力。爱建证券要进一步规范公司治理架构，确保前、中、后台职责清晰、风险隔离，结合市场化综合改革方案，持续优化绩效考核激励机制。陆家嘴国泰人寿要坚守价值型规模发展路径，提升投资管理能力、调整人才结构、加强专业队伍建设。

3、聚焦“多途径提质增效稳增长”关键抓手，坚持商旅服务量质并进

在商业活力焕发方面，下半年要持续优化商业业态组合、深化文化 IP 与商业空间的创新融合，以及实施精细化运营管理策略，在提升经营业绩的同时，持续提高商业项目的市场影响力和品牌美誉度。筹开项目要顺势而为、求变创新，实现创新突破。张江陆悦天地以及陆家嘴集团委托的

项目按开业计划有序推进。深化会员运营，依托“陆家嘴大朋友圈”资源优势，落实商业会员深化运营，持续扩大会员规模、提升会员销售贡献的基础上，着力构建会员全生命周期管理体系，重点推进会员运营从量变到质变的转型升级。

在商旅服务提升方面，要深度服务区域办公楼宇企业客群，精准锚定市场定位，通过专业化客户服务体系搭建，实现目标客群的深度挖掘与价值激活，形成从资源整合到客群触达的全链条营销闭环。持续稳固前滩香格里拉等成熟期酒店的出租率水平，同步高效推进张江希尔顿酒店开业的品牌宣推，并有效联动新国博会展资源。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

三、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综合开发商，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。通过多年深耕，公司积累了丰富的城市开发与服务经验。

公司的核心竞争力主要体现在以下六个方面：

（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15万平方米增长至396万平方米，主要位于上海陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区、张江科学城、川沙新市镇核心区域以及天津红桥区，物业所处区位优势，交通便捷。同时，公司正积极参与浦东各区域的纵深发展，构建以“专业化”为核心的城市中心、城市副中心运营平台，不断提升在营商办经营性物业的质量与服务，助力浦东打造国际化一流营商环境，进一步增强品牌竞争力和影响力。

（二）稳定成熟的专业化运营团队。经过多年的市场磨炼，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、住宅和文体旅，分别组建专业化营销管理团队。各营销团队有针对性地制定运营策略，专业化程度不断提升，确保在营项目服务浦东产业资源配置与能级提升的功能得到充分发挥，积极服务总部经济。公司建立了从“楼宇招租”到“战略招商”的机制，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，为注册、税收双落地企业提供扩租、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。为不断提升开发项目品质，公司成立了项目品质管控中心，加强对在建、在营项目的品质管控，提升公司产品竞争力。

（三）营销与服务协同。公司精心打造了一支拥有“上海品牌”认证的专业化陆家嘴物业团队，形成营销团队和物业服务团队的协同机制，不仅专注于为公司旗下商办及会展项目提供全方位、多层次的管理服务，更聚焦于服务城市发展战略，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量发展。同时，正加快推进以住宅租赁运营为主营业务的住宅租赁公司、以商业楼宇租赁运营为主营业务的资产管理公司、以城市更新和定制装修为主营业务的建筑科技公司等轻资产服务平台及运用服务公司的实体化运作。优化产业服务体系，探索产业园招商模式，构建“以链聚群、以数赋能、以场景引项目”的新型招商范式，打造高承载力的产业集聚平台，持续提升项目招商、运营与服务能级。

（四）持续发展的历史机遇。为进一步做强主业、获取战略资源，在控股股东陆家嘴集团的支持下，2023-2024年，公司完成了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金，四个位于陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的优质股权资产注入公司，为做强做大主业、提升资产质量、优化股权结构、充实资金储备、优化财务结构，实现可持续发展奠定基础。充分利用陆家嘴集团的资源优势，持续拓展“陆家嘴大朋友圈”，围绕运营端聚劲发力，努力形成以陆家嘴产品为纽带的社会生态、生活生态、商务生态。随着前滩国际商务区“十年基本建成”目标的实现，前滩的开发运营已进入了全新阶段。公司将继续着力促进区域产融结合，通过引进主力客户和带动产业集聚，使前滩国际商务区继续成为上海办公楼市场中备受关注的区域，成为各类企业和机构办

公的最佳选址之一。同时，作为陆家嘴集团的重要区域开发平台，通过与陆家嘴集团、前滩投资共同设立项目公司，正推进三林滨江南项目的开发、建设及销售。

（五）统筹优势助力业务发展。公司旗下持有证券、信托和保险（寿险）三家持牌金融机构，构建起“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业的发展格局，推动金融服务与实体经济协同发展。随着控股股东陆家嘴集团业务统筹的推进，公司已成为陆家嘴集团区域开发、建设及运营的实施平台，有助于公司专业能力的持续提升。公司受托承接的陆家嘴集团在前滩、三林滨江南、御桥等新兴区域的项目开发建设及招商运营正全力推进。

（六）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》等法律法规要求，以建立现代企业制度为目标，不断优化公司治理结构，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，持续完善公司治理相关制度。由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制，为公司高效、稳健经营提供了组织保证。

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1、财务报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	6,597,644,522.17	4,927,029,780.38	33.91
营业成本	3,246,011,499.17	1,949,394,744.94	66.51
销售费用	104,502,667.35	72,542,282.84	44.06
管理费用	246,608,853.57	256,382,720.24	-3.81
财务费用	718,814,130.89	670,744,650.59	7.17
经营活动产生的现金流量净额	4,734,939,611.84	2,403,816,787.18	96.98
投资活动产生的现金流量净额	-588,964,933.26	536,238,307.19	-209.83
筹资活动产生的现金流量净额	-2,051,470,358.83	-5,740,345,707.87	-

营业收入变动原因说明：本报告期公司房地产销售、物业服务、酒店服务、其他服务收入及金融业务收入较上年同期均有所上升。

营业成本变动原因说明：营业成本随着营业收入增加，主要是房地产结转项目不同导致的成本差异较大。

销售费用变动原因说明：房产销售佣金伴随着收入结转增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本报告期住宅销售回款较上年同期增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本报告期金融板块业务扩张，投资额增加。

2、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

（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 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	9,904,850,508.38	5.91	7,547,914,149.70	4.70	31.23	公司经营活动现金流入增加
交易性金融资产	4,680,770,179.51	2.79	3,383,615,930.81	2.11	38.34	子公司爱建证券增加债券投资
预付款项	283,684,908.00	0.17	2,569,647,942.01	1.60	-88.96	子公司戎邑置业2024年底竞得土地，已完成相关手续办理，计入存货核算
买入返售金融资产	83,673,237.11	0.05	270,326,225.36	0.17	-69.05	子公司陆家嘴信托减少买入返售金融资产相关业务的投资
一年内到期的非流动资产	3,469,591,358.45	2.07	2,146,547,112.30	1.34	61.64	子公司陆家嘴信托金融资产流动性变动
发放贷款和垫款	1,058,526,605.28	0.63	1,810,628,356.00	1.13	-41.54	子公司陆家嘴信托增加发放贷款和垫款相关业务的投资
债权投资	3,213,403,643.04	1.92	2,434,113,126.15	1.51	32.02	子公司爱建证券开展固收业务
其他权益工具投资	1,413,283,788.17	0.84	804,655,122.29	0.50	75.64	子公司陆家嘴信托增加以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产
固定资产	6,290,134,779.37	3.75	3,470,464,396.25	2.16	81.25	张江希尔顿酒店于

						2025年3月投入运营，转入固定资产
拆入资金	471,581,763.90	0.28	-	-	-	子公司爱建证券为扩大两融业务开展并补充营运资金
衍生金融负债	-	-	4,149,870.29	-	-	子公司陆家嘴信托合并产品到期
卖出回购金融资产款	1,560,403,846.60	0.93	-	-	-	子公司爱建证券开展相关的回购业务
应付职工薪酬	95,916,476.28	0.06	237,971,758.91	0.15	-59.69	2024年末公司及子公司计提的年终奖已支付
其他非流动负债	491,726,932.79	0.29	703,913.67	-	69,756.14	子公司陆家嘴信托债权投资类负债流动性变动

其他说明

无

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

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,193,289,619.67	(1) 预售监管资金 1,177,830,273.99 元 (2) 工程货币资本金专户 11,323,754.84 元 (3) 司法冻结款项 1,438,574.74 元 (4) 诉讼保全 2,697,016.10 元

投资性房地产	27,554,574,031.22	抵押取得借款
子公司股权	928,601,688.56	质押取得借款
存货	23,417,880,285.46	抵押取得借款
固定资产	2,882,970,374.25	抵押取得借款
应收账款	33,007,564.50	质押取得借款
合计	56,010,323,563.66	/

4、其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1、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		95,980	
投资额增减变动数		-154,398.42	
上年同期投资额		250,378.42	
投资额增减幅度(%)		-62	
主要被投资公司	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
东翌置业	许可项目：建设工程施工；建设工程设计；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）一般项目：货物进出口；技术进出口；物业管理；住房租赁；新能源汽车整车销售；汽车销售。（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）	60	2023年11月，东翌置业注册资本金由950,000万元增加至1,150,000万元，方式为现金增资，其中公司按持股比例增资120,000万元。本事项于2023年完成工商登记。报告期内，公司实缴剩余出资款84,750万元。
翌江酒店	一般项目：酒店管理；物业管理；小微型客车租赁经营服务。（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：住宿服务；餐饮服务；食品销售；生活美容服务；理发服务；洗浴服务；高危险性体育运动（游泳）；烟草制品零售。（依法须经批准的项目，	100	2024年8月，翌江酒店注册成立，注册资本100万元。本事项于2024年完成工商登记。报告期内，公司实缴出资款100万元。

	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)		
戎邑置业	许可项目:房地产开发经营;建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设);建设工程设计。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:住房租赁;物业管理。(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)	100	2024年11月,戎邑置业注册成立,注册资本380,000万元。报告期内,公司实缴部分出资款10,500万元。
陆家嘴公宇	资产管理,股权投资管理,投资管理。【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】	100	陆金发以支付现金的方式收购陆家嘴公宇70%股权,对价为630万元。报告期内,公司已支付全部对价,本事项已完成工商登记。

(1). 重大的股权投资

适用 不适用

(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

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
债券	33,570,376.31	2,122,478.84	-	-	172,034,015,365.12	-170,255,463,170.81	11,028,790.00	1,825,273,839.46
基金	2,362,482,538.44	7,018,994.10	-	-	831,768,361.80	-661,370,069.69	-	2,539,899,824.65
股票	300,121,621.65	22,119,134.57	-	-	793,819,976.03	-940,301,635.76	-	175,759,096.49
理财产品	371,537,022.76	4,695,956.66	-	-	130,125,354.22	-415,534,875.47	-	90,823,458.17
信托计划	207,821,331.09	20,605,060.68	-	-	399,807,891.95	-485,534,433.98	-	142,699,849.74
股权投资	956,688,501.85	-12,479,715.33	-	-	-	-3,310,587.08	-	940,898,199.44
资产管理计划	712,512,888.08	21,280,729.00	-	-	1,029,897,461.53	-1,145,603,981.23	-	618,087,097.38
收益凭证	101,787,026.63	-2,802,026.63	-	-	-	-50,000,000.00	-	48,985,000.00
其他权益工具	804,655,122.29	-	221,572,041.28	-	378,014,038.26	-	9,042,586.34	1,413,283,788.17
合计	5,851,176,429.10	62,560,611.89	221,572,041.28	-	175,597,448,448.91	-173,957,118,754.02	20,071,376.34	7,795,710,153.50

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

√适用 □不适用

报告期内，除子公司陆金发、爱建证券、陆家嘴信托从事日常经营活动涉及股票等证券投资外，公司及其他子公司不存在证券投资情况。

私募基金投资情况

□适用 √不适用

报告期内，除子公司陆金发、爱建证券、陆家嘴信托从事日常经营活动涉及私募基金投资外，公司及其他子公司不存在私募基金投资情况。

证券投资、私募基金投资等资产投资情况请参见本报告第八节财务报告之七“合并财务报表项目注释”之“2、交易性金融资产”、“12、一年内到期的非流动资产”、“14、债权投资”、“18、其他权益工具投资”、“19、其他非流动金融资产”相关内容。

衍生品投资情况

□适用 √不适用

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
联合公司	子公司	房地产	9800万美元	1,174,580	1,008,086	181,057	105,138	79,183
陆家嘴展览公司	子公司	会展	115,000	163,648	142,755	-	7,389	7,389
陆家嘴物业	子公司	物业管理	5,000	155,441	41,116	106,873	11,922	8,941
前滩实业	子公司	房地产	400,000	689,295	439,631	18,474	7,510	6,450
天津陆津公司	子公司	房地产	240,000	430,376	405,879	7,489	-2,790	-2,490
商务广场	子公司	房地产	51,806	68,751	65,582	1,740	-87	-153
陆金发	子公司	投资管理及咨询	849,927	1,087,555	1,048,632	21,601	21,555	21,130
陆家嘴信托	子公司	信托发行及管理	1,040,000	1,478,288	1,325,345	41,247	25,897	19,225
爱建证券	子公司	证券投资咨询	220,000	824,405	220,789	16,255	649	770
东翌置业	子公司	房地产	1,150,000	1,170,597	1,143,013	349	-4,226	-4,183
翌久置业	子公司	房地产	359,800	791,407	351,876	2,194	-7,470	-7,470
翌鑫置业	子公司	房地产	284,940	637,351	274,400	3,675	-6,447	-6,447
翌廷置业	子公司	房地产	226,820	469,224	226,384	-	-228	-228
翌淼置业	子公司	房地产	78,440	258,322	72,376	2,048	-3,011	-3,009
佳章置业	子公司	房地产	505,833	665,290	525,810	91,779	6,683	4,061
东袤公司	子公司	房地产	1,600,000	2,135,310	1,596,940	5	-1,656	-2,766
耀龙公司	子公司	房地产	220,000	1,644,522	225,075	-	1,268	1,047

昌邑公司	子公司	房地产	265,280	543,971	110,211	-	-151	-151
企荣公司	子公司	房地产	89,090	245,231	89,393	6,801	1,351	1,351
戎邑置业	子公司	房地产	380,000	354,666	354,660	-	-7	-7
佳川置业	子公司	房地产	327,000	1,611,266	321,312	1,701	-3,765	-3,674
陆家嘴国泰人寿	参股公司	保险服务	263,000	3,659,661	239,281	109,442	42,071	34,876

说明：

对公司本报告期归母净利润影响超过 10%的子公司有联合公司、陆金发、陆家嘴信托、陆家嘴物业；参股公司有陆家嘴国泰人寿。上述公司营业收入和净利润情况见上表。

上述对公司归母净利润影响超过 10%的公司中，波动较大的公司如下：

- (1) 联合公司，主要原因是其本报告期结转了陆家嘴投资大厦和世纪臻邸项目，净利润同比增加 251%。
- (2) 陆家嘴信托，因权益市场向好，投资收益和公允价值变动同比增加，净利润同比增加 248%。

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	非同一控制下企业合并取得的子公司	无重大影响
上海陆一富发投资合伙企业（有限合伙）	非同一控制下企业合并取得的子公司	无重大影响
上海富圣投资管理有限公司	非同一控制下企业合并取得的子公司	无重大影响
上海陆鸿投资管理有限公司	非同一控制下企业合并取得的子公司	无重大影响

其他说明

适用 不适用

(七) 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。

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

适用 不适用

上半年，中共中央政治局会议明确指出，要持续防范化解重点领域风险，继续坚持因城施策，切实做好保交房工作，结合房地产市场供求关系的新变化，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展，持续推动中小金融机构改革化险，多措并举促进资本市场健康发展。房地产市场在经历了一轮深度调整、多维度支持性政策积极发力下，上海住宅市场逐步呈现复苏态势，内环优质板块项目认购活跃，但外环外住宅产品续销及去化周期延长情况仍在持续。办公租赁市场竞争日趋白热化，以价换量和保出租率为先成为供给方的普遍共识。资本市场改革持续深化，牢牢守住不发生系统性金融风险底线，扎实推进金融高质量发展仍是金融行业主基调。

公司不断寻求新的发展途径，公司正积极参与浦东各区域的纵深发展，持有的物业主要位于上海陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区、张江科学城、川沙新市镇核心区域以及天津红桥区，所处区位优势，交通便捷。公司通过做精区域开发、做优金融服务、做强商旅服务，加速业务布局优化，全力推动从“高速度开发建设”向“高质量运营服务”的转型升级，时刻为迎接房地产行业的新挑战做好准备。

另一方面，上半年金融监管总局工作会议要求，坚定不移走中国特色金融发展之路，牢牢守住不发生系统性金融风险底线，有效防范化解重点领域金融风险，做好金融机构不良资产处置工作。各金融机构仍处于行业转型破局攻坚期，持续提升多元化业务服务能力与控风险能力，尤其是信托行业在“三分类”新规实施已满两年背景下，正加速回归本源，优化内部管理机制，加快推动存量业务整改，推动创新业务落地，落实风险项目处置。公司正不断优化三个持牌金融机构的风险管理体系和预防机制，聚焦转型发展和提质增效，通过资源整合和优势培育，根据市场需求调整金融产品结构、营销模式和客户服务，促进金融板块服务浦东开发和区域发展，推动实现自身业务与公司城市综合开发业务协同发展。

未来，公司将持续以“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业为立足点，以“做优产品力、做强团队力、做深约束力”三力建设为支撑点，积极探索多元化和精准化可持续发展路径，不断增强公司竞争力和影响力，持续提高公司市值和价值创造能力。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

就公司合并报表范围内的控股子公司绿岸公司名下部分土地存在污染及其相关事宜，公司自2022年4月起，依据上市公司信息披露规则已累计发布了10次专项公告。具体情况详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和公司指定信息披露媒体发布的公告。绿岸公司已暂停相关开发、建设、销售工作。截至本报告披露日，相关进展如下：

在各方积极推动下，绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成，相关后续工作正在有序推进中。

公司将持续关注本次风险事项后续进展，审慎分析评估其对公司的影响，认真落实各项应对措施予以妥善处理，并根据事项进展情况及时履行信息披露义务，全力维护公司及全体股东的利益。敬请广大投资者注意投资风险。

第四节 公司治理、环境和社会

一、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
王岗	副总经理	聘任
蔡嵘	副董事长	离任
黎作强	董事	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

1、公司于2025年3月6日召开第十届董事会2025年第二次临时会议，经董事会审议，聘任王岗先生担任公司副总经理，任期与第十届董事会任期一致。（公告临2025-005）

2、公司于2025年5月27日披露了《关于副董事长离任的公告》，公司副董事长蔡嵘先生因工作调动原因辞去公司副董事长职务，同时辞去董事会审计委员会委员、提名委员会委员、战略决策委员会委员职务。（公告临2025-021）

3、公司于2025年5月31日披露了《关于董事离任的公告》，公司董事黎作强先生因退休原因不再担任公司董事及董事会战略决策委员会委员职务。（公告临2025-022）

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每10股送红股数（股）	不适用
每10股派息数（元）（含税）	不适用
每10股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

三、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）相关股权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

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

五、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

1、2025 年上半年，公司及子公司各工会，采购乡村振兴及帮扶地区特产共 58.47 万元。

2、公司子公司陆家嘴信托与爱建证券积极承担社会责任，报告期内，结对帮困及消费扶贫支出共计 6.61 万元。

第五节 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	是否有履行期限	承诺期限	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2016年重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	陆家嘴集团	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	2016年8月26日	否	长期	是		

解决关联交易	陆家嘴集团	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	2016年8月26日	否	长期	是		
其他	陆家嘴集团	<p>一、保证上市公司的人员独立。</p> <p>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。</p> <p>2. 保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本公司。</p> <p>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</p>	2016年8月26日	否	长期	是		

		<p>大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>二、保证上市公司的财务独立。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>三、保证上市公司的机构独立。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>四、保证上市公司的资产独立、完整。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>五、保证上市公司的业务独立。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 保证上市公司在本次交易完成后拥有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 						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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。</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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</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	长期	是		

			<p>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。</p> <p>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。</p>						
	其他	陆家嘴集团	<p>鉴于：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>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。</p>	2016年8月26日	否	长期	是		
与2022年重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	陆家嘴集团	<p>一、本单位及本单位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。</p> <p>二、若发生必要且不可避免的关联交易，本单位及本单位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</p>	2023年3月23日	否	长期	是		

		<p>东合法权益的行为。</p> <p>三、本单位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。</p> <p>四、若违反上述承诺和保证，本单位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。</p> <p>五、本承诺为不可撤销的承诺，本单位完全清楚本承诺的法律后果，本承诺如有不实之处，本单位愿意承担相应的法律责任。</p>						
其他	陆家嘴集团	<p>一、保证上市公司的人员独立。</p> <p>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，不在本单位及本单位控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务；</p> <p>2、保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本单位及本单位控制的其他企业；</p> <p>3、保证本单位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，本单位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。</p> <p>二、保证上市公司的财务独立。</p> <p>1、保证上市公司及其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；</p> <p>2、保证上市公司及其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；</p> <p>3、保证上市公司及其全资及控股子公司独立在银行开户，不与本单位及关联企业共用一个银行账户；</p> <p>4、保证上市公司及其全资及控股子公司依法独立纳税。</p> <p>三、保证上市公司的机构独立。</p> <p>1、保证上市公司及其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，并与本单位的机构完全分</p>	2023年3月23日	否	长期	是		

		<p>开，不存在机构混同情形；</p> <p>2、保证上市公司及其全资及控股子公司独立自主地运作，本单位不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其全资及控股子公司的决策和经营。</p> <p>四、保证上市公司的资产独立、完整。</p> <p>1、保证上市公司及其全资及控股子公司具有完整的经营性资产；</p> <p>2、严格遵守法律、法规和规范性文件及上市公司章程中关于上市公司与关联方资金往来及对外担保等内容的规定，保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。</p> <p>五、保证上市公司的业务独立。</p> <p>1、保证上市公司在本次交易完成后拥有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、销等环节不依赖本单位；</p> <p>2、保证履行本单位作出的同业竞争承诺；</p> <p>3、保证严格控制关联交易事项，尽可能减少上市公司及其全资及控股子公司与本单位及本单位控制的其他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；</p> <p>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>本次交易完成后，本单位承诺遵守并促使本单位控制的其他企业遵守《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》（中国证券监督管理委员会公告〔2022〕26号）的规定，规范本单位及控制的其他企业与上市公司之间的对外担保行为，不违规占用上市公司的资金。</p>	2023年3月23日	否	长期	是		
股份限售	陆家嘴集团	<p>一、本公司在本次交易中以上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司、上海东寰置业有限公司股权而认购取得的上市公司股份，自</p>	2023年3月23日	是	2026年8	是		

		<p>股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；在股份发行完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次交易中发行股份购买资产的股票发行价格（在此期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，须按照中国证监会、上海证券交易所的有关规定作相应调整，下同），或者股份发行完成后 6 个月期末收盘价低于本次交易中发行股份购买资产的股票发行价格的，则本公司在本次交易中取得的上市公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。</p> <p>二、本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易中发行股份购买资产所涉股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。</p> <p>三、本承诺函履行期间，本公司因本次交易取得的股份若由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述锁定期的约定。锁定期届满后，本公司转让和交易上市公司股份将依据届时有效的法律法规和上海证券交易所的规则办理。</p> <p>四、若本公司所认购股份的锁定期与届时有效的法律法规及证券监管机构的最新监管政策不相符，本公司将根据届时有效的法律法规及证券监管机构的监管政策进行相应调整。</p>			月 8 日			
股份限售	东达香港	<p>一、本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易中发行股份购买资产所涉股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。</p> <p>二、锁定期届满后，本公司转让和交易上市公司股份将依据届时有效的法律法规和上海证券交易所的规则办理。</p> <p>三、若本公司上述股份锁定期与届时有效的法律法规及证券监管机构的最新监管政策不相符，本公司将根据届时有效的法律法规及证券监管机构的监管政策进行相应调整。</p>	2023 年 3 月 23 日	是	2025 年 2 月 8 日	是		
其他	陆家嘴股份董事、高级管理人员	<p>1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。</p> <p>2、承诺对本人的职务消费行为进行约束。</p> <p>3、承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。</p> <p>4、承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填</p>	2023 年 3 月 23 日	否	长期	是		

		<p>补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>5、若公司未来拟公布股权激励措施，承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>6、承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。</p> <p>7、自本承诺函出具日至上市公司本次交易完成前，若中国证监会或证券交易所作出关于填补回报措施及其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会或证券交易所规定时，本人届时将按照中国证监会或证券交易所的最新规定出具补充承诺。</p>						
其他	陆家嘴集团	<p>1、承诺继续保持上市公司的独立性。</p> <p>2、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不得侵占上市公司利益。</p> <p>3、自本承诺函出具日至上市公司本次交易完成前，若中国证监会或证券交易所作出关于填补回报措施及其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会或证券交易所规定时，本单位届时将按照中国证监会或证券交易所的最新规定出具补充承诺。</p>	2023年3月23日	否	长期	是		
置入资产价值保证及补偿	前滩投资	<p>一、2013年耀龙公司土地使用权增资及2014年企荣公司土地使用权增资中涉及的土地增值税纳税主体为前滩投资，前滩投资拟待前滩地块整体开发完毕后根据届时的成本核算等情况申报缴纳土地增值税（含前滩投资对耀龙公司和企荣公司增资事项涉及的土地增值税），前滩投资将根据法律法规及税收规范性文件的规定以及税务部门的要求独立缴纳土地增值税，确保不会因该等增资事项使得耀龙公司、企荣公司或本次重组完成后的上市公司承担土地增值税的缴纳义务或其他费用的缴纳义务。</p> <p>二、如本公司违反上述承诺，导致耀龙公司、企荣公司或者上市公司遭致损失的，本公司将对耀龙公司、企荣公司或者上市公司进行及时、足额的赔偿。</p>	2023年5月19日	否	长期	是		
其他	陆家嘴股份、	<p>本公司现在没有，将来亦不从事幼儿园、义务教育阶段学校及面向学前教育、义务教育阶段学生的学科类校外培训业务；现在没</p>	2023年5月30日	否	长期	是		

		昌邑公司、东袁公司、耀龙公司、企荣公司	有，将来亦不从事其他违反《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》要求的经营行为。						
解决同业竞争	陆家嘴集团	<p>一、本单位及本单位控制的企业，将继续严格履行已作出的关于避免同业竞争的承诺。</p> <p>二、截至本承诺函出具日，本单位及本单位下属企业涉及的与上市公司及其全资及控股子公司相同或相近的业务，在不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，有助于上市公司进一步提升区域专业开发管理、运营管理能力，有利于上市公司资产质量和盈利能力的前提下，本单位已将该等业务委托上市公司进行开发、销售及运营管理。</p> <p>三、本次交易完成后，不会因本次交易导致本单位及本单位下属企业与上市公司及其全资及控股子公司之间新增同业竞争。</p> <p>四、本次交易完成后，在不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务的前提下，本单位将避免直接或间接地从事与上市公司及其全资及控股子公司从事的业务构成或可能构成重大不利影响的同业竞争的业务活动。</p> <p>为免疑义，本次交易完成后，若本单位及本单位下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及房地产二级开发的商业机会，进而与上市公司及其全资及控股子公司从事的业务存在竞争或潜在竞争的，则本单位及本单位下属企业将立即通知上市公司，如届时该等商业机会：</p> <p>（1）不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，且不涉及政府主管部门书面通知本单位参与的，则依法将该商业机会的选择权让予上市公司和/或其全资及控股子公司。如上市公司履行相关决策程序，放弃该等商业机会的，则本单位亦放弃该等商业机会；</p>	2023年6月7日	否	长期	是			

		<p>(2) 虽不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，但政府主管部门书面通知本单位参与的，则依法将该商业机会的选择权让予上市公司和/或其全资及控股子公司。如上市公司履行相关决策程序，放弃该等商业机会的，则本单位将按照政府主管部门书面通知参与该等商业机会，并在取得该等商业机会后，委托上市公司和/或其全资及控股子公司进行开发、销售及运营管理。就本单位参与前述商业机会所形成的项目，本单位承诺于该等项目竣工验收/备案完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，并经上市公司履行有效决策程序后，将相应项目按照经国有资产监督管理部门备案后的评估价值转让予上市公司和/或其全资及控股子公司；或由本单位于该等项目竣工验收/备案完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，将项目转让予其他无关联的第三方。</p> <p>本单位将采取如下措施确保上市公司独立作出相应决策：</p> <p>1、在上市公司投资部等部门对相关项目进行分析及测算过程中，本单位不干预上市公司投资部等部门的讨论，不参与上市公司投资部等部门投资建议的形成，确保上市公司投资部等部门独立作出投资建议。</p> <p>2、在上市公司投资部等部门向上市公司经营管理层提出投资建议并由上市公司经营管理层召开投资专题会作出投资决策过程中，本单位不干预上市公司经营管理层的决策，并将予以尊重。在上市公司经营管理层作出放弃参与相关项目的决策时，本单位提名的董事如兼任经营管理层成员的，将不参与上述决策。对于上市公司经营管理层作出的与本单位联合投资的决策，本单位将在遵守关联交易必要性、公允性的前提下，与上市公司协商确定联合投资的具体方案。</p> <p>3、为确保上市公司经营管理层作出投资决策的独立性，本单位支持上市公司协调其监事对上市公司经营管理层的决策过程进行监督，确保本单位不干预上市公司经营管理层的独立决策。</p> <p>五、就上海耀体实业发展有限公司、上海前安投资有限公司、上海前康投资有限公司、上海前耀投资有限公司、上海文腾投资有</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>限公司、上海东荟实业有限公司、上海东馨实业有限公司、上海仁耀置业有限公司、上海仁陆置业有限公司、上海塘赢置业有限公司、上海祝湛建设发展有限公司、上海耀筠置业有限公司（以下简称“该等公司”），本单位承诺于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，并经上市公司履行有效决策程序后，将相应公司股权按照经国有资产监督管理部门备案后的评估价值转让予上市公司和/或其全资及控股子公司；或由本单位于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，将该等公司转让予其他无关联的第三方。在上市公司受让上海前耀投资有限公司股权的同时，上市公司有权要求受让上海前鑫酒店管理有限公司股权。</p> <p>六、就前滩投资持有的前滩12-01地块企业天地三期（含陆悦汇）、前滩14-1地块企业天地二期、前滩15-01地块企业天地一期、前滩29-03地块前滩时代广场、东美国际公寓、前滩50-01地块雅辰酒店（以下简称“该等资产”），本单位承诺于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，并经上市公司履行有效决策程序后，将相应资产按照经国有资产监督管理部门备案后的评估价值转让予上市公司和/或其全资及控股子公司；或由本单位于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，将该等资产转让予其他无关联的第三方。在上市公司受让前滩50-01地块雅辰酒店的同时，上市公司有权要求受让上海前辰酒店管理有限公司股权。</p> <p>七、本单位将严格履行已作出的《关于保持上市公司独立性的承诺函》，上市公司履行本承诺涉及的相关决策程序时，本单位不会干预上市公司的相关决策程序。</p> <p>八、若因本单位或本单位下属企业违反上述承诺，而导致上市公司权益受到损害的，本单位将依法承担相应的赔偿责任。</p>							
其他	前滩投资	就本公司获得的本次交易中的配套募集资金，本公司将用于归还	2023年6月7日	否	长期	是			

			东分红等，本公司不会将该等资金用于拿地拍地、开发新楼盘。						
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	长期	是		

说明：报告期内，未收到陆家嘴集团通知的房地产二级开发商业机会，未发生放弃、独立参与或联合参与决策的情形。

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、半年报审计情况

□适用 √不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

□适用 √不适用

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
2022年12月13日，公司于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《关于公司及控股子公司累计涉及诉讼、仲裁事项的公告》。 2023年2月7日、2023年4月21日、2023年5月17日、2023年6月10日、2023年7月1日、2023年7月20日、2023年7月28日，公司于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《关于控股子公司涉及诉讼的进展公告》。	公告临 2022-050、公告临 2023-007、公告临 2023-039、公告临 2023-045、公告临 2023-060、公告临 2023-064、公告临 2023-067、公告临 2023-068
2023年10月10日，公司于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《关于公司及控股子公司累计涉及诉讼、仲裁事项的公告》。 2025年4月19日，公司于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《关于公司及控股子公司涉及诉讼的进展公告》。	公告临 2023-085、公告临 2025-007
2023年11月4日，公司于上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露了《关于公司及控股子公司涉及重大诉讼的公告》。	公告临 2023-093

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

□适用 √不适用

八、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

九、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

十、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
经公司独立董事专门会议 2025 年第一次会议、第十届董事会 2025 年第一次临时会议、2024 年年度股东大会审议通过，同意公司 2025 年度日常关联交易事项。2025 年度日常关联交易预计数为 22.60 亿元，2025 年上半年日常关联交易实际数为 10.60 亿元。	公告临 2025-001、公告临 2025-002、公告临 2025-020

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二) 资产收购或股权收购、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

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

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
富都世界	合营公司	-	-	-	10,000	7,000	17,000
陆家嘴集团	母公司	-	-	-	46,533	-20,000	26,533
耀筠置业	受同一母公司控制	-	-	-	47,200	-	47,200
合计		-	-	-	103,733	-13,000	90,733
关联债权债务形成原因		关联方满足公司资金需求					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		报告期内，公司向富都世界支付借款利息 132.36 万元，向陆家嘴集团支付借款利息 570.05 万元，向耀筠置业支付借款利息 355.97 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) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	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（%）											0.19				
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) 其他重大合同

适用 不适用

十二、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

第六节 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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海浦东土地控股（集团）有限公司	122,222,222	122,222,222	-	-	认购向特定对象发行股票	2025年1月6日
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	30,864,197	30,864,197	-	-	认购向特定对象发行股票	2025年1月6日
诺德基金管理有限公司	24,264,197	24,264,197	-	-	认购向特定对象发行股票	2025年1月6日
上海基础设施建设发展（集团）有限公司	19,876,543	19,876,543	-	-	认购向特定对象发行股票	2025年1月6日
财通基金管理有限公司	11,851,851	11,851,851	-	-	认购向特定对象发行股票	2025年1月6日
UBS AG	6,913,580	6,913,580	-	-	认购向特定对象发行股票	2025年1月6日
王俊	6,229,632	6,229,632	-	-	认购向特定对	2025年1月6日

					象发行股票	
合计	222,222,222	222,222,222	-	-	/	/

二、股东情况

(一) 股东总数:

截至报告期末普通股股东总数(户)	94,510
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

(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(不含通过转融通出借股份)							
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	-	3,131,636,695	62.20	778,734,017	无	-	国有法人
上海浦东土地控股(集团)有限公司	-	122,222,222	2.43	-	未知	-	国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	-	119,140,852	2.37	-	未知	-	国有法人
东达(香港)投资有限公司	-	109,081,583	2.17	-	无	-	国有法人
上海浦东创新投资发展(集团)有限公司	-	30,864,197	0.61	-	未知	-	国有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	-227,471	26,783,816	0.53	-	未知	-	未知
上海基础设施建设发展(集团)有限公司	-	19,876,543	0.39	-	未知	-	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	-	19,734,444	0.39	-	未知	-	未知
徐秀芳	-	19,363,572	0.38	-	未知	-	未知
中国农业银行股份有限公司一中证500交易型开放式指数证券投资基金	6,235,456	17,491,723	0.35	-	未知	-	未知
前十名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称		持有无限售条		股份种类及数量			

	件流通股的数量	种类	数量
上海陆家嘴（集团）有限公司	2,352,902,678	人民币普通股	2,352,902,678
上海浦东土地控股（集团）有限公司	122,222,222	人民币普通股	122,222,222
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
东达（香港）投资有限公司	109,081,583	境内上市外资股	109,081,583
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	30,864,197	人民币普通股	30,864,197
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	26,783,816	境内上市外资股	26,783,816
上海基础设施建设发展（集团）有限公司	19,876,543	人民币普通股	19,876,543
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
徐秀芳	19,363,572	境内上市外资股	19,363,572
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	17,491,723	人民币普通股	17,491,723
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	上述股东中，控股股东陆家嘴集团及其一致行动人东达香港无委托表决权、受托表决权、放弃表决权的情况。公司未知上述其他股东委托表决权、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	上述股东中，控股股东陆家嘴集团与东达香港为一致行动人，与其他股东之间无关联关系，也不属于一致行动人。公司未知上述其他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		

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 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

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	

1	陆家嘴集团	778,734,017	2026年8月9日	778,734,017	因向公司出售昌邑公司100%股权、东袁公司30%股权而取得的股份自发行结束之日起36个月内不得转让；在股份发行完成后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行股份购买资产的股票发行价格，或者股份发行完成后6个月期末收盘价低于发行股份购买资产的股票发行价格，则取得的公司股份将在上述锁定期基础上自动延长6个月。
上述股东关联关系或一致行动的说明		不适用			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(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情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√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	2025年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22陆债01	137840	2022年9月13日	2022年9月15日	2027年9月15日	2029年9月15日	5	3.17	到期还本, 每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	仅面向专业投资者发行, 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2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23陆债01	115011	2023年3月14日	2023年3月16日	2026年3月16日	2028年3月16日	15	3.24	到期还本, 每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	仅面向专业投资者发行, 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	23陆债02	115392	2023年6月2日	2023年6月6日	2026年6月6日	2028年6月6日	25	3.10	到期还本, 每	上海证券交易所	国泰海通证券	国泰海通证券	仅面向专业投资者发行,	固收平台	否

股份有限公司 2023年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)									年付息一次	所	股份有 限公司	股份有 限公司	公众投资者 不得参与发 行认购	和竞 价系 统	
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期)	23 陆 债 03	115945	2023年 10月10 日	2023年10 月12日	2026年10 月12日	2028年 10月12 日	20	3.08	到期还 本,每 年付息 一次	上海证 券交易 所	国泰海 通证券 股份有 限公司	国泰海 通证券 股份有 限公司	仅面向专业 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 2024年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	24 陆 债 01	240578	2024年2 月26日	2024年2 月28日	2027年2 月28日	2029年 2月28 日	25	2.80	到期还 本,每 年付息 一次	上海证 券交易 所	国泰海 通证券 股份有 限公司	国泰海 通证券 股份有 限公司	仅面向专业 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 2024年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)	24 陆 债 02	241024	2024年6 月4日	2024年6 月6日		2029年 6月6日	10	2.55	到期还 本,每 年付息 一次	上海证 券交易 所	国泰海 通证券 股份有 限公司	国泰海 通证券 股份有 限公司	仅面向专业 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

2、 公司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、 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

无

4、 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

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%是否超过合并口径净资产的10%：是 否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为547.58亿元和578.42亿元，报告期内有息债务余额同比变动5.63%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	-	45.50	101.80	147.30	25.47
银行贷款	-	230.32	32.57	262.89	45.45
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	47.77	120.46	168.23	29.08
合计	-	323.59	254.83	578.42	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额100亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额47.3亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为706.46亿元和707.41亿元，报告期内有息债务余额同比变动0.13%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	-	45.50	101.80	147.30	20.82
银行贷款	-	233.60	185.96	419.56	59.31
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	53.14	87.41	140.55	19.87
合计	-	332.24	375.17	707.41	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额100亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额47.3亿元。

1.3 境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币，其中1年以内(含)到期本金规模为0亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

(4). 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(五) 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	5.5	2.90	年度付息, 到期还本	银行间债券市场	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2022年度第一期中期票据	22 陆金开MTN001	102280374	2022年02月23日	2022年02月25日	2027年02月25日	2.40	1.95	年度付息, 到期还本	银行间债券市场	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2022	22 陆金开MTN002	102280706	2022年3月30日	2022年4月1日	2027年4月1日	1.50	2.20	年度付息, 到期还本	银行间债券市场	不涉及	不涉及	否

年度第二期中期票据												
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2024年度第一期中期票据	24 陆金开 MTN001	102483903	2024年08月29日	2024年08月30日	2029年8月30日	20	2.52	年度付息，到期还本	银行间债券市场	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2025年度第一期中期票据	25 陆金开 MTN001	102581075	2025年3月12日	2025年3月14日	2027年3月14日	11.9	2.19	年度付息，到期还本	银行间债券市场	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2025年度第二期中期票据	25 陆金开 MTN002	102582422	2025年06月12日	2025年06月13日	2028年06月13日	6	1.87	年度付息，到期还本	银行间债券市场	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

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2、 公司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

(1) 公司于2025年2月6日发布了《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投资人回售选择权及发行人利率调整选择权行权公告》。根据公告，公司选择行使中期票据“22陆金开MTN001”在存续期的第三个计息年度末的利率调整权利，将本期债务融资工具存续期后2个计息年度的票面利率由存续期内前三年的3.05%下调为1.95%，调整后的起息日为2025年2月25日。公司于2025年2月12日发布了《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投资人回售选择权行权结果公告》。根据公告，债券投资人在回售登记期2025年2月6日至2025年2月11日期间回售金额7.6亿元。

(2) 公司于2025年3月11日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2022年度第二期中期票据投资人回售选择权及发行人利率调整选择权行权公告》。根据公告，公司选择行使中期票据“22陆金开MTN002”在存续期的第三个计息年度末的利率调整权利，将本期债务融资工具存续期后2个计息年度的票面利率由存续期内前三年的3.27%下调为2.2%，调整后的起息日为2025年4月1日。公司于2025年3月18日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2022年度第二期中期票据投资人回售选择权行权结果公告》。根据公告，债券投资人在回售登记期2025年3月11日至2025年3月17日期间回售金额21.5亿元。

3、 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

无

4、 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

其他说明

无

5、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 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

(七) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	变动原因

流动比率	1.10	1.14	-3.51	
速动比率	0.32	0.29	10.34	
资产负债率(%)	70.33	69.78	0.54	
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	828,045,109.67	887,231,158.46	-6.67	
EBITDA 全部债务比	0.03	0.02	50.00	本期利润总额较上年同期增加
利息保障倍数	2.48	1.68	47.62	本期息税前利润较上年同期增加,同时本期利息支出较上年同期下降
现金利息保障倍数	6.59	3.46	90.46	本期经营活动现金流较上年同期增加
EBITDA 利息保障倍数	3.15	2.14	47.20	本期利润总额较上年同期增加
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

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025年6月30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	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七（1）	9,904,850,508.38	7,547,914,149.70
结算备付金		1,125,859,264.19	1,047,323,979.11
融出资金		1,077,773,115.86	1,047,602,313.35
交易性金融资产	七（2）	4,680,770,179.51	3,383,615,930.81
应收账款	七（5）	585,007,874.90	639,242,825.40
预付款项	七（8）	283,684,908.00	2,569,647,942.01
其他应收款	七（9）	253,916,871.41	235,538,841.61
买入返售金融资产		83,673,237.11	270,326,225.36
存货	七（10）	61,081,819,777.06	59,702,549,643.60
一年内到期的非流动资产	七（12）	3,469,591,358.45	2,146,547,112.30
其他流动资产	七（13）	4,619,471,243.63	4,476,451,569.19
流动资产合计		87,166,418,338.50	83,066,760,532.44
非流动资产：			
发放贷款和垫款		1,058,526,605.28	1,810,628,356.00
债权投资	七（14）	3,213,403,643.04	2,434,113,126.15
长期股权投资	七（17）	10,862,482,608.91	11,011,978,080.05
其他权益工具投资	七（18）	1,413,283,788.17	804,655,122.29
其他非流动金融资产	七（19）	1,757,764,041.30	1,718,570,110.11
投资性房地产	七（20）	50,813,467,740.11	50,196,485,021.44
固定资产	七（21）	6,290,134,779.37	3,470,464,396.25
使用权资产	七（25）	139,710,124.87	156,126,427.70
无形资产	七（26）	38,666,974.47	44,503,914.34
商誉	七（27）	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	七（28）	100,949,604.57	97,798,847.81
递延所得税资产	七（29）	1,553,932,551.88	1,665,741,579.29
其他非流动资产	七（30）	2,387,565,581.09	3,325,614,410.51
非流动资产合计		80,500,810,048.10	77,607,601,396.98
资产总计		167,667,228,386.60	160,674,361,929.42
流动负债：			
短期借款	七（32）	21,387,763,781.15	19,814,389,141.86
拆入资金		471,581,763.90	-
衍生金融负债		-	4,149,870.29
应付账款	七（36）	7,284,846,841.78	6,067,551,851.98
预收款项	七（37）	605,069,420.44	648,711,336.86
合同负债	七（38）	23,541,421,818.17	20,429,925,053.06

卖出回购金融资产款		1,560,403,846.60	-
代理买卖证券款		3,749,172,884.40	3,358,281,413.54
应付职工薪酬	七(39)	95,916,476.28	237,971,758.91
应交税费	七(40)	1,087,977,043.71	1,177,666,995.70
其他应付款	七(41)	5,867,070,820.24	6,402,304,986.33
一年内到期的非流动负债	七(43)	11,539,137,381.86	13,023,207,155.29
其他流动负债	七(44)	2,235,592,134.21	1,797,759,659.35
流动负债合计		79,425,954,212.74	72,961,919,223.17
非流动负债:			
长期借款	七(45)	18,596,285,976.36	18,644,497,624.32
应付债券	七(46)	18,184,325,000.00	19,092,630,000.00
租赁负债	七(47)	96,388,119.07	96,902,570.89
长期应付款	七(48)	929,908,296.59	1,129,729,516.14
长期应付职工薪酬	七(49)	43,516,171.69	43,547,131.69
预计负债	七(50)	57,494,636.90	47,782,474.64
递延收益	七(51)	25,350,740.63	25,653,597.83
递延所得税负债	七(29)	65,807,951.91	81,095,250.64
其他非流动负债	七(52)	491,726,932.79	703,913.67
非流动负债合计		38,490,803,825.94	39,162,542,079.82
负债合计		117,916,758,038.68	112,124,461,302.99
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	七(53)	5,035,153,679.00	5,035,153,679.00
资本公积	七(55)	1,623,417,813.07	1,623,417,813.07
其他综合收益	七(57)	-951,857,213.05	-869,580,263.93
盈余公积	七(59)	2,562,271,705.31	2,562,271,705.31
一般风险准备		644,557,591.23	644,557,591.23
未分配利润	七(60)	16,001,279,273.55	15,623,780,910.68
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		24,914,822,849.11	24,619,601,435.36
少数股东权益		24,835,647,498.81	23,930,299,191.07
所有者权益(或股东权益)合计		49,750,470,347.92	48,549,900,626.43
负债和所有者权益(或股东权益)总计		167,667,228,386.60	160,674,361,929.42

公司负责人: 徐而进

主管会计工作负责人: 周卉

会计机构负责人: 杨永德

母公司资产负债表

2025年6月30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	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,304,388,768.61	614,386,754.76
应收账款	十九（1）	148,507,570.24	253,510,442.13
预付款项		26,351,601.66	26,254,784.31
其他应收款	十九（2）	21,210,552,970.46	22,076,732,429.87
存货		1,860,754,996.10	1,894,974,824.03
一年内到期的非流动资产		1,550,531.89	1,550,531.89
其他流动资产		18,501,498.46	23,307,022.47
流动资产合计		24,570,607,937.42	24,890,716,789.46
非流动资产：			
长期股权投资	十九（3）	52,985,366,084.47	52,048,243,564.21
其他非流动金融资产		456,404,137.17	475,534,844.24
投资性房地产		9,229,063,049.00	9,425,866,918.96
使用权资产		18,420,111.60	23,443,778.40
长期待摊费用		22,898,608.74	23,301,070.08
递延所得税资产		1,262,921,335.46	1,264,936,897.28
其他非流动资产		397,997,490.46	397,997,490.46
非流动资产合计		64,373,070,816.90	63,659,324,563.63
资产总计		88,943,678,754.32	88,550,041,353.09
流动负债：			
短期借款		21,317,510,155.99	19,662,756,821.41
应付账款		263,520,590.77	264,343,287.61
预收款项		73,700,970.04	150,779,213.27
合同负债		43,588,677.51	207,271,709.02
应付职工薪酬		13,689,762.73	14,909,871.40
应交税费		573,329,416.21	546,496,023.08
其他应付款		31,181,945,350.19	30,763,591,448.90
一年内到期的非流动负债		6,442,127,217.90	6,039,369,039.69
其他流动负债		7,841,213.96	9,210,434.43
流动负债合计		59,917,253,355.30	57,658,727,848.81
非流动负债：			
长期借款		3,257,500,000.00	3,463,500,000.00
应付债券		10,180,000,000.00	12,550,000,000.00
租赁负债		12,926,436.43	12,926,436.43
长期应付款		4,206,904,299.52	3,686,725,519.07
长期应付职工薪酬		42,417,709.66	42,417,709.66
非流动负债合计		17,699,748,445.61	19,755,569,665.16
负债合计		77,617,001,800.91	77,414,297,513.97
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		5,035,153,679.00	5,035,153,679.00
资本公积		1,575,111,969.67	1,575,111,969.67
盈余公积		3,295,651,275.87	3,295,651,275.87
未分配利润		1,420,760,028.87	1,229,826,914.58

所有者权益（或股东权益）合计		11,326,676,953.41	11,135,743,839.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		88,943,678,754.32	88,550,041,353.09

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

合并利润表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业总收入		6,597,644,522.17	4,927,029,780.38
其中：营业收入	七(61)	6,597,644,522.17	4,927,029,780.38
二、营业总成本		5,008,088,105.09	3,590,785,370.26
其中：营业成本	七(61)	3,246,011,499.17	1,949,394,744.94
税金及附加	七(62)	692,150,954.11	641,720,971.65
销售费用	七(63)	104,502,667.35	72,542,282.84
管理费用	七(64)	246,608,853.57	256,382,720.24
财务费用	七(66)	718,814,130.89	670,744,650.59
加：其他收益	七(67)	5,946,914.09	1,562,385.60
投资收益（损失以“-”号填列）	七(68)	98,772,124.05	61,733,286.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		76,487,197.88	59,655,026.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七(70)	-19,130,707.07	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七(71)	-58,422,710.64	-78,065,268.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七(73)	-5,026.53	113,844.66
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,616,717,010.98	1,321,588,658.41
加：营业外收入	七(74)	13,909,520.61	3,174,929.51
减：营业外支出	七(75)	23,604,882.46	9,853,089.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,607,021,649.13	1,314,910,498.42
减：所得税费用	七(76)	435,528,922.92	275,716,151.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,171,492,726.21	1,039,194,346.66
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,171,492,726.21	1,039,194,346.66
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）		815,355,326.80	884,975,453.94
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		356,137,399.41	154,218,892.72
六、其他综合收益的税后净额		-35,092,075.07	-279,684,882.11
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		214,148,280.43	48,933,455.51
（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		95,154,123.51	48,907,385.51
（3）其他权益工具投资公允价值变		118,994,156.92	26,070.00

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		-296,425,229.55	-328,618,337.62
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-296,425,229.55	-328,618,337.62
(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			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		47,184,874.05	0.00
七、综合收益总额		1,136,400,651.14	759,509,464.55
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		733,078,377.68	605,290,571.83
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		403,322,273.46	154,218,892.72
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.1619	0.1839
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.1619	0.1839

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

母公司利润表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业收入	十九（4）	1,257,843,311.44	2,186,400,474.69
减：营业成本	十九（4）	293,911,460.66	424,021,992.16
税金及附加		176,846,933.52	550,318,277.99
销售费用		18,173,509.18	28,177,953.48
管理费用		38,152,359.82	48,981,510.49
财务费用		766,426,916.88	1,006,832,588.23
加：其他收益		2,604,117.65	215,802.43
投资收益（损失以“-”号填列）	十九（5）	689,920,444.17	1,547,327,077.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-15,377,479.74	-82,157,792.16
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-19,130,707.07	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,328,834.18	2,734,587.12
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	88.50
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		636,397,151.95	1,678,345,707.71
加：营业外收入		121,206.40	518.87
减：营业外支出		150,000.00	150,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		636,368,358.35	1,678,196,226.58
减：所得税费用		7,578,280.13	32,846,220.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		628,790,078.22	1,645,350,006.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		628,790,078.22	1,645,350,006.43
（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		628,790,078.22	1,645,350,006.43
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.1249	0.1495
(二)稀释每股收益(元/股)		0.1249	0.1495

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

合并现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		8,079,132,330.51	7,846,609,147.24
客户贷款及垫款净减少额		-	90,000,000.00
融出资金净减少额		-	146,564,031.23
买入返售金融资产净减少额		201,499,163.10	-
收取利息、手续费及佣金的现金		384,626,445.56	398,899,628.78
拆入资金净增加额		470,000,000.00	-
回购业务资金净增加额		1,550,000,000.00	16,959,000.00
代理买卖证券收到的现金净额		391,087,730.85	192,497,120.66
收到的税费返还		113,035,926.76	192,233.80
收到其他与经营活动有关的现金	七（78）	671,489,032.61	612,712,443.28
经营活动现金流入小计		11,860,870,629.39	9,304,433,604.99
购买商品、接受劳务支付的现金		2,209,055,417.67	3,057,666,870.50
客户贷款及垫款净增加额		494,618,211.24	-
买入返售金融资产净增加额		-	50,900,166.74
融出资金净增加额		28,497,799.63	-
交易性金融资产净增加额		1,394,276,736.11	59,207,401.22
拆入资金净减少额		-	10,141,555.56
支付利息、手续费及佣金的现金		33,928,946.16	20,111,740.72
支付给职工及为职工支付的现金		747,036,425.71	708,504,156.63
支付的各项税费		1,785,963,330.62	2,574,530,073.49
支付其他与经营活动有关的现金	七（78）	432,554,150.41	419,554,852.95
经营活动现金流出小计		7,125,931,017.55	6,900,616,817.81
经营活动产生的现金流量净额		4,734,939,611.84	2,403,816,787.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,343,098,356.64	13,357,280,503.63
取得投资收益收到的现金		411,948,119.58	396,961,847.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		639,062,100.00	291,993.55
收到其他与投资活动有关的现金		-	15,896,980.11
投资活动现金流入小计		4,394,108,576.22	13,770,431,324.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		406,077,355.93	561,482,229.99
投资支付的现金		4,576,996,153.55	12,672,710,787.44
投资活动现金流出小计		4,983,073,509.48	13,234,193,017.43
投资活动产生的现金流量净额		-588,964,933.26	536,238,307.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		565,000,000.00	1,797,130,737.18
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		565,000,000.00	1,797,130,737.18
取得借款收到的现金		16,723,098,450.96	18,206,379,615.07
发行债券收到的现金		1,790,000,000.00	3,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		19,078,098,450.96	23,503,510,352.25
偿还债务支付的现金		18,677,165,799.30	24,606,196,591.79
分配股利、利润或偿付利息支付的		2,445,566,104.38	2,022,821,939.86

现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		872,583,447.32	47,250,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七（78）	6,836,906.11	2,614,837,528.47
筹资活动现金流出小计		21,129,568,809.79	29,243,856,060.12
筹资活动产生的现金流量净额		-2,051,470,358.83	-5,740,345,707.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-332,786.16	-2,360,432.67
五、现金及现金等价物净增加额		2,094,171,533.59	-2,802,651,046.17
加：期初现金及现金等价物余额		7,743,248,619.31	11,018,042,223.28
六、期末现金及现金等价物余额		9,837,420,152.90	8,215,391,177.11

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

母公司现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		1,105,542,319.22	2,937,399,991.03
收到其他与经营活动有关的现金		2,385,577,610.90	996,899,336.04
经营活动现金流入小计		3,491,119,930.12	3,934,299,327.07
购买商品、接受劳务支付的现金		112,438,761.52	173,242,627.05
支付给职工及为职工支付的现金		34,294,155.40	55,549,483.99
支付的各项税费		209,126,716.51	1,227,628,868.03
支付其他与经营活动有关的现金		1,702,407,443.73	3,855,879,773.55
经营活动现金流出小计		2,058,267,077.16	5,312,300,752.62
经营活动产生的现金流量净额		1,432,852,852.96	-1,378,001,425.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	1,140,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,348,950,590.78	287,786,334.00
投资活动现金流入小计		1,348,950,590.78	1,427,786,334.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		423,999.68	1,504,735.61
投资支付的现金		847,500,000.00	3,561,154,180.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		105,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		952,923,999.68	3,562,658,915.61
投资活动产生的现金流量净额		396,026,591.10	-2,134,872,581.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	1,797,130,737.18
取得借款收到的现金		16,360,000,000.00	17,599,000,000.00
发行债券收到的现金		1,790,000,000.00	3,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		18,150,000,000.00	22,896,130,737.18
偿还债务支付的现金		17,915,970,000.00	15,765,823,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,369,878,515.79	1,629,796,910.82
支付其他与筹资活动有关的现金		2,782,000.35	5,564,000.70
筹资活动现金流出小计		19,288,630,516.14	17,401,183,911.52
筹资活动产生的现金流量净额		-1,138,630,516.14	5,494,946,825.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-246,914.07	-2,456,917.40
五、现金及现金等价物净增加额		690,002,013.85	1,979,615,901.10
加：期初现金及现金等价物余额		614,386,754.76	616,081,895.20
六、期末现金及现金等价物余额		1,304,388,768.61	2,595,697,796.30

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

合并所有者权益变动表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度								
	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、上年期末余额	5,035,153,679.00	1,623,417,813.07	-869,580,263.93	2,562,271,705.31	644,557,591.23	15,623,780,910.68	24,619,601,435.36	23,930,299,191.07	48,549,900,626.43
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	5,035,153,679.00	1,623,417,813.07	-869,580,263.93	2,562,271,705.31	644,557,591.23	15,623,780,910.68	24,619,601,435.36	23,930,299,191.07	48,549,900,626.43
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-	-	-82,276,949.12	-	-	377,498,362.87	295,221,413.75	905,348,307.74	1,200,569,721.49
（一）综合收			-82,276,949.12			815,355,326.80	733,078,377.68	403,322,273.46	1,136,400,651.14

益总额									
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	565,000,000.00	565,000,000.00
1.所有者投入的普通股							-	565,000,000.00	565,000,000.00
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	-			-	-	-437,856,963.93	-437,856,963.93	-67,500,000.00	-505,356,963.93
1.提取盈余公积				-		-	-		-
2.提取一般风险准备					-	-	-		-
3.对所有者(或股						-437,856,963.93	-437,856,963.93	-67,500,000.00	-505,356,963.93

东)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(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		-				-	-	4,526,034.28	4,526,034.28
四、本期期末余额	5,035,153,679.00	1,623,417,813.07	-951,857,213.05	2,562,271,705.31	644,557,591.23	16,001,279,273.55	24,914,822,849.11	24,835,647,498.81	49,750,470,347.92

项目	2024年半年度								
	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、上年期末余额	4,812,931,457.00	49,071,822.60	-422,471,458.66	2,562,271,705.31	637,204,252.51	14,969,120,353.87	22,608,128,132.63	24,112,577,130.65	46,720,705,263.28
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	4,812,931,457.00	49,071,822.60	-422,471,458.66	2,562,271,705.31	637,204,252.51	14,969,120,353.87	22,608,128,132.63	24,112,577,130.65	46,720,705,263.28
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	222,222,222.00	1,574,345,990.47	-279,684,882.11	-	0.44	336,301,267.40	1,853,184,598.20	-756,825,349.59	1,096,359,248.61
(一) 综合			-279,684,882.11			884,975,453.94	605,290,571.83	154,218,892.72	759,509,464.55

收益总额									
(二)所有者投入和减少资本	222,222,222.00	1,574,345,990.47	-	-	-	-	1,796,568,212.47	-	1,796,568,212.47
1.所有者投入的普通股	222,222,222.00	1,574,345,990.47					1,796,568,212.47		1,796,568,212.47
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	-			-	0.44	-548,674,186.54	-548,674,186.10	-911,044,242.31	-1,459,718,428.41
1.提取盈余公积			-			-	-		-
2.提取一般风险准备					0.44	-0.44	-		-
3.对所有者(或股东)的分配						-548,674,186.10	-548,674,186.10	-911,044,242.31	-1,459,718,428.41
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									
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	5,035,153,679.00	1,623,417,813.07	-702,156,340.77	2,562,271,705.31	637,204,252.95	15,305,421,621.27	24,461,312,730.83	23,355,751,781.06	47,817,064,511.89

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

母公司所有者权益变动表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度				
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	5,035,153,679.00	1,575,111,969.67	3,295,651,275.87	1,229,826,914.58	11,135,743,839.12
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	5,035,153,679.00	1,575,111,969.67	3,295,651,275.87	1,229,826,914.58	11,135,743,839.12
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	190,933,114.29	190,933,114.29
（一）综合收益总额				628,790,078.22	628,790,078.22
（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			-	-437,856,963.93	-437,856,963.93
1. 提取盈余公积					-
2. 对所有者（或股东）的分配				-437,856,963.93	-437,856,963.93
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	5,035,153,679.00	1,575,111,969.67	3,295,651,275.87	1,420,760,028.87	11,326,676,953.41
项目	2024年半年度				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	4,812,931,457.00	765,979.20	3,295,651,275.87	1,755,207.84	8,111,103,919.91
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	4,812,931,457.00	765,979.20	3,295,651,275.87	1,755,207.84	8,111,103,919.91
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	222,222,222.00	1,574,345,990.47	-	1,096,675,820.33	2,893,244,032.80
(一) 综合收益总额				1,645,350,006.43	1,645,350,006.43
(二) 所有者投入和减少资本	222,222,222.00	1,574,345,990.47			1,796,568,212.47
1. 所有者投入的普通股	222,222,222.00	1,574,345,990.47			1,796,568,212.47
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			-	-548,674,186.10	-548,674,186.10
1. 提取盈余公积					-
2. 对所有者(或股东)的分配				-548,674,186.10	-548,674,186.10
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	5,035,153,679.00	1,575,111,969.67	3,295,651,275.87	1,098,431,028.17	11,004,347,952.71

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

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。

截至2025年6月30日,本公司的总股本为5,035,153,679.00元(2024年12月31日:5,035,153,679.00元),每股面值1元。

本公司及其子公司(以下合称“本集团”)主要开展的经营业务为: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2025年7月29日批准报出。

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。

2、持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

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,主要体现在金融资产的计量及预期信用损失、存货的计价方法、投资性房地产的计量模式及折旧、固定资产折旧、无形资产和使用权资产摊销、收入的确认和计量等。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司2025年半年度财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2025年6月30日的合并及公司财务状况以及2025年半年度的合并及公司经营成果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

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

本集团结合自身所处的行业情况和生产经营特点，基于事项的性质和金额两方面综合判断相关财务信息的重要性。其中，根据该事项是否属于日常活动、是否显著影响财务状况、经营成果和现金流量等因素判断性质的重要性；根据该事项相关的金额占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入总额和净利润等关键财务指标的比重判断金额的重要性。

6、 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，依次冲减盈余公积和未分配利润。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。

7、 控制的判断标准和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。

8、 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。

9、 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。

10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

a 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

b 外币财务报表的折算

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

11、 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、金融负债或权益工具。

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、财务担保合同和贷款承诺等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

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

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

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

按照单项计算预期信用损失的各项金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

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

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

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

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

(iii) 终止确认

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

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。

12、 应收票据

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

14、 应收款项融资

适用 不适用

15、其他应收款

适用 不适用

16、存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

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分期，将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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、 合同资产

适用 不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(二)本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

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

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

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

19、 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，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。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。

20、 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，应分别确认营业收入和成本。

21、 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

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

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

(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%

22、 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。

23、 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。

24、 生物资产

适用 不适用

25、 油气资产

适用 不适用

26、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

无形资产包括交易席位费、非专利技术费以及软件使用权等，以成本计量。

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

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

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

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

根据本集团的研究开发支出主要包括本集团实施研究开发活动而耗用的材料、研发部门职工薪酬、研发使用的设备及软件等资产的折旧摊销、研发测试、研发技术服务费及授权许可费等支出。

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。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

28、 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。

29、 合同负债

适用 不适用

30、 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。

31、 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。

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露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；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涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、 合同成本

适用 不适用

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

36、 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。

37、 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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并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。

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

(a) 经营租赁

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

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

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

39、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。2025年度，本集团已考虑了不同宏观经济情景下的不确定性，相应更新了相关假设和参数。

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修订，修订后的市净率低于目前采用的市净率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果修订后的市净率高于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

vi 递延所得税资产

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

vii 或有事项

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

viii 开发成本

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

ix 土地增值税等相关税费

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

x 固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

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

xi 存货跌价准备

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

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 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

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

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为账龄及逾期天数，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账龄超过 6 个月(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。

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

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

iv 持有其他主体 20%或以上的表决权但对该主体不具有重大影响

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

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

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

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，如生产产成品，或是通过为其他部门提供服务来降低企业整体的运行成本等其他带来经济利益的方式，该组合能够独立计算其成本费用或所产生的收入，直接为投资者等提供股利、更低的成本或其他经济利益等形式的回报。有关资产或资产、负债的组合要构成一项业务，不一定要同时具备上述三个要素，具备投入和加工处理过程两个要素即可认为构成一项业务。有关资产或资产、负债的组合是否构成一项业务，应结合所取得资产、负债的内在联系及加工处理过程等进行综合判断。

vi 合并范围—结构化主体的合并

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

本集团在评估控制时，需要考虑：

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

本集团在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

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

本集团在判断是否控制结构化主体时，还需考虑本集团之决策行为是以主要负责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。

40、 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

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

41、 其他

适用 不适用

分部信息

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

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。
一般风险准备

一般风险准备及交易风险准备

根据2007年12月18日发布的《关于证券公司2007年年度报告工作的通知》（证监机构字[2007]320号）的规定，证券公司应依据《金融企业财务规则》的要求，按税后利润弥补以前年度亏损后的10%提取一般风险准备金。针对资产管理业务，自2019年1月1日起，本公司之子公司爱建证券有限责任公司每月从资产管理业务收入中计提一般风险准备金，计提比例为管理费收入的10%。

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

一般风险准备及信托赔偿准备金

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

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

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

信托公司按净资产余额的1%认购，每年4月底前以上年度末的净资产余额为基数动态调整；

资金信托按新发行金额的1%认购，其中：属于购买标准化产品的投资性资金信托的，由信托公司认购；属于融资性资金信托的，由融资者认购。在每个资金信托产品发行结束时，缴入信托公司基金专户，由信托公司按季向保障基金公司集中划缴；

新设立的财产信托按信托公司收取报酬的5%计算，由信托公司认购。

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	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%-13%
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
房产税	从价计征，房屋原值的70%	1.2%
房产税	从租计征，租金收入	12%

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(%)
上海陆家嘴房产开发有限公司、上海陆家嘴陆耀资产经营有限公司(原名:上海佳三资产管理有限公司)、上海浦东陆家嘴置业发展有限公司、上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司、上海陆家嘴资产管理有限公司、上海九六广场商业经营管理有限公司、上海商聘商业经营管理有限公司、上海陆家嘴商业经营管理有限公司、上海佳纪资产管理有限公司、上海宝山陆家嘴物业管理有限公司、上海陆家嘴职业技能培训有限公司、上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司、天津陆津物业服务有限公司、天津陆津商业管理有限公司	5
其他公司	25

2、 税收优惠

适用 不适用

- a 本公司之若干子公司为小微企业,根据财政部及税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》财政部税务总局公告[2023]12号的相关规定,对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。本公司及本公司其他子公司的适用税率为25%。
- b 根据财政部及税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》财政部税务总局公告[2023]12号的相关规定,本公司的若干子公司作为增值税小规模纳税人或小型微利企业,自2023年1月1日至2027年12月31日,减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

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	238,699.44	414,977.30
银行存款	8,687,583,358.56	6,691,482,366.56
其他货币资金	1,217,028,450.38	856,016,805.84
合计	9,904,850,508.38	7,547,914,149.70

其他说明

于2025年6月30日,本集团所有货币资金都存放于境内,其中使用权受限货币资金为1,193,289,619.67元(2024年12月31日:851,989,509.50)

于2025年6月30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2,792,832,922.01元（2024年12月31日：2,571,667,212.42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	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,680,770,179.51	3,383,615,930.81	/
其中：			
基金投资	2,215,053,402.00	2,103,577,168.02	/
债券投资	1,825,273,839.46	22,860,436.31	/
资管计划	231,160,533.65	325,586,324.35	/
股权投资	175,759,096.49	300,121,621.65	/
信托计划	142,699,849.74	207,821,331.09	/
理财产品	90,823,458.17	371,537,022.76	/
收益凭证	-	52,112,026.63	/
合计	4,680,770,179.51	3,383,615,930.81	/

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). 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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

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	期初账面余额
1年以内（含1年）	582,379,529.38	638,060,111.63
其中：1年以内（含1年）	582,379,529.38	638,060,111.63
1至2年	15,713,148.87	11,985,914.43
2至3年	5,461,025.41	2,852,644.76
3年以上	26,602,177.39	24,853,618.18
合计	630,155,881.05	677,752,289.00

(1). 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	23,694,887.12	3.76	23,124,887.12	97.59	570,000.00	23,694,887.12	3.50	23,124,887.12	97.59	570,000.00
其中：										
按单项计提坏账准备	23,694,887.12	3.76	23,124,887.12	97.59	570,000.00	23,694,887.12	3.50	23,124,887.12	97.59	570,000.00
按组合计提坏账准备	606,460,993.93	96.24	22,023,119.03	3.63	584,437,874.90	654,057,401.88	96.50	15,384,576.48	2.35	638,672,825.40
其中：										
按组合计提坏账准备	606,460,993.93	96.24	22,023,119.03	3.63	584,437,874.90	654,057,401.88	96.50	15,384,576.48	2.35	638,672,825.40
合计	630,155,881.05	/	45,148,006.15	/	585,007,874.90	677,752,289.00	/	38,509,463.60	/	639,242,825.40

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	13,570,000.00	13,000,000.00	95.80	无法预计收回时间
厦门帝一贸易有限公司(原“富贵鸟股份有限公司”)	9,724,887.12	9,724,887.12	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	23,694,887.12	23,124,887.12	97.59	/

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	576,440,581.54	-	-
逾期一年以内	10,962,301.23	4,095,285.77	37.36
逾期一年以上	19,058,111.17	17,927,833.26	94.07
合计	606,460,993.93	22,023,119.03	3.63

按组合计提坏账准备的说明：

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。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(2). 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	38,509,463.60	6,687,952.59	49,410.04			45,148,006.15
坏账准备						
合计	38,509,463.60	6,687,952.59	49,410.04			45,148,006.15

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

于2025年6月30日，账面价值为33,007,564.50元的应收账款用于本集团之资产专项计划质押（2024年12月31日：账面价值为1,536,412.91元的应收账款用于本集团之资产专项计划质押）。

(3). 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

应收账款核销说明：

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产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	126,143,485.52	-	126,143,485.52	20.02	13,000,000.00
合计	126,143,485.52	-	126,143,485.52	20.02	13,000,000.00

其他说明

无

其他说明：

适用 不适用

6、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). 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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
适用 不适用

其他说明：
无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况
适用 不适用

合同资产核销说明：
适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

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款项融资

适用 不适用

(4). 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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明：

适用 不适用

8、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	78,059,018.21	27.52	2,057,353,393.12	80.07
1 至 2 年	30,790,486.28	10.85	36,342,088.37	1.41
2 至 3 年	1,636,789.89	0.58	-	-
3 年以上	173,198,613.62	61.05	475,952,460.52	18.52
合计	283,684,908.00	100.00	2,569,647,942.01	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于2025年6月30日，账龄超过一年的预付款项为205,625,889.79元（2024年12月31日：512,294,548.89元），主要为预付动迁安置房款项。

(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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
余额前五名的预付款项总额	201,689,320.90	71.10
合计	201,689,320.90	71.10

其他说明：

无

其他说明

适用 不适用

9、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
其他应收款	253,916,871.41	235,538,841.61
合计	253,916,871.41	235,538,841.61

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). 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

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 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

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

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	期初账面余额
1年以内（含1年）	220,410,195.61	193,778,081.64
其中：1年以内（含1年）	220,410,195.61	193,778,081.64
1至2年	20,917,098.64	20,282,975.21
2至3年	5,281,701.83	4,739,591.24
3年以上	41,687,188.71	51,353,237.03
合计	288,296,184.79	270,153,885.12

(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
信托业保障基金代垫款	8,200,000.00	10,450,000.00
代收代付	108,925,605.52	77,613,961.05
往来款	16,387,338.04	16,000.00
押金及保证金	36,171,778.91	46,922,343.42
其他	118,611,462.32	135,151,580.65
合计	288,296,184.79	270,153,885.12

(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)	
2025年1月1日余额	7,705,368.05		26,909,675.46	34,615,043.51
2025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	235,730.13			235,730.13
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	7,469,637.92		26,909,675.46	34,379,313.38

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

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	34,615,043.51		235,730.13			34,379,313.38
坏账准备						
合计	34,615,043.51		235,730.13			34,379,313.38

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
适用 不适用

其他说明
无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

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

(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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	9.33	其他	3年以上	26,909,675.46
上海市建筑装饰工程集团有限公司	25,615,147.86	8.89	其他	1年以内	-
上海建工集团股份有限公司	24,154,705.17	8.38	代收代付	1年以内	-
上海建工五建集团有限公司	11,009,067.76	3.82	代收代付	1年以内	-
中国信托业保障基金有限责任公司	8,200,000.00	2.84	信托业保障基金	3年以上	-
合计	95,888,596.25	33.26	/	/	26,909,675.46

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、 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	15,628,147.38	-	15,628,147.38	22,472,728.64	-	22,472,728.64
开发成本	38,708,634,072.19	137,431,383.85	38,571,202,688.34	45,553,587,828.19	137,431,383.85	45,416,156,444.34
开发产品	22,543,264,185.28	48,275,243.94	22,494,988,941.34	14,312,195,714.56	48,275,243.94	14,263,920,470.62
合计	61,267,526,404.85	185,706,627.79	61,081,819,777.06	59,888,256,271.39	185,706,627.79	59,702,549,643.60

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 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	137,431,383.85	-	-	-	-	137,431,383.85
开发产品	48,275,243.94	-	-	-	-	48,275,243.94
合计	185,706,627.79	-	-	-	-	185,706,627.79

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用**(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据**适用 不适用

于2025年6月30日，账面价值为23,417,880,285.46元的存货用于本集团借款之抵押（2024年12月31日：账面价值为24,778,014,119.16元的存货用于本集团借款之抵押）。

(5). 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

2025年上半年，资本化计入存货的借款费用为94,153,580.95元（2024年度：353,288,101.24元）。用于确定资本化金额的资本化率为年利率2.64%。

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
一年内到期的发放贷款及垫款	3,469,591,358.45	1,796,504,930.55
一年内到期的债权投资	-	349,838,987.32
长期借款应收利息	-	203,194.43
合计	3,469,591,358.45	2,146,547,112.30

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明
无

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	116,495,370.62	75,168,867.03
待抵扣进项税额	1,040,231,247.02	1,060,883,832.60
预缴税金及附加税	731,966,475.96	568,786,411.72
预缴土地增值税	836,976,731.76	721,767,338.85
预缴企业所得税	17,766,419.05	16,515,128.69
债权投资	40,041,532.35	57,991,996.32
发放贷款及垫款	1,779,980,078.05	1,922,509,213.62
结算备付金	8,293,230.04	40,551,115.66
其他	47,720,158.78	12,277,664.70
合计	4,619,471,243.63	4,476,451,569.19

其他说明：

(a) 发放贷款及垫款分类如下：

	2025年6月30日	2024年12月31日
贷款	1,781,007,212.02	1,923,991,556.79
减：减值准备	1,027,133.97	1,482,343.17
	1,779,980,078.05	1,922,509,213.62

(b) 2025年6月30日，合同取得成本摊销计入损益的金额为7,044,264.60元(2024年06月30日:0元)，其中计入销售费用的金额为7,044,264.60元(2024年06月30日:0元)。

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	3,677,803,587.54	464,399,944.50	3,213,403,643.04	2,847,825,236.27	413,712,110.12	2,434,113,126.15
合计	3,677,803,587.54	464,399,944.50	3,213,403,643.04	2,847,825,236.27	413,712,110.12	2,434,113,126.15

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(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)	
2025年1月1日余额	235,154.35		413,476,955.77	413,712,110.12
2025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			50,922,988.73	50,922,988.73
本期转回	235,154.35			235,154.35
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额			464,399,944.50	464,399,944.50

各阶段划分依据和减值准备计提比例：
无

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

(4). 本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况
□适用 √不适用

债权投资的核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
无

15. 其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况
□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

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

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). 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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价值）	本期增减变动				期末 余额（账面价值）	减值准备期末余额
		减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	宣告发放现金股利或利 润		
一、合营企业							
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	1,882,242,644.83		174,379,114.97	-201,271,106.04		1,855,350,653.76	49,411,291.00
上海前绣实业有限公司	1,043,203,585.94		13,202,016.72			1,056,405,602.66	
上海新国际博览中心有限公司	918,459,645.20		78,662,660.90		218,527,265.00	778,595,041.10	
上海富都世界发展有限公司	158,733,707.14		12,763,674.40			171,497,381.54	
小计	4,002,639,583.11		279,007,466.99	-201,271,106.04	218,527,265.00	3,861,848,679.06	49,411,291.00
二、联营企业							
上海耀筠置业有限公司	3,331,895,572.66		-2,741,010.00			3,329,154,562.66	
上海中心大厦建设发展有限公司	1,901,468,035.97		-48,379,058.78			1,853,088,977.19	
中银消费金融有限公司	1,327,589,744.68		22,046,340.19			1,349,636,084.87	
上海浦东嘉里城房地产有限公司	395,833,328.03		22,978,914.64			418,812,242.67	
上海国和现代服务业股权投资管理 有限公司	24,004,472.42		997,633.18			25,002,105.60	
上海绿岛阳光置业有限公司	17,473,507.68					17,473,507.68	
其他	11,073,835.50	-3,607,386.32				7,466,449.18	
小计	7,009,338,496.94	-3,607,386.32	-5,097,180.77			7,000,633,929.85	
合计	11,011,978,080.05	-3,607,386.32	273,910,286.22	-201,271,106.04	218,527,265.00	10,862,482,608.91	49,411,291.00

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

于2025年6月30日，按权益法调整的净收益中197,423,088.34元（2024年6月30日：-102,929,327.94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

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
股票	445,360,059.56	343,554,838.26	-	129,225,124.17	-	-	918,140,021.99		152,239,412.60		
基金	359,295,062.73	34,459,200.00	-	92,346,917.11	-	-	486,101,179.84		112,028,926.42		
其他						9,042,586.34	9,042,586.34				
合计	804,655,122.29	378,014,038.26	-	221,572,041.28	-	9,042,586.34	1,413,283,788.17	-	264,268,339.02	-	/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

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
股权投资	940,898,199.44	956,688,501.85
资管计划	386,926,563.73	386,926,563.73
基金投资	324,846,422.65	258,905,370.42
存出保证金	56,107,855.48	55,664,734.11
收益凭证	48,985,000.00	49,675,000.00
债券投资	-	10,709,940.00
合计	1,757,764,041.30	1,718,570,110.11

其他说明：

无

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	35,111,971,823.63	97,205,888.57	22,097,956,246.17	57,307,133,958.37
2. 本期增加金额	9,681,154,618.66	-	1,336,172,743.40	11,017,327,362.06
(1) 外购		-	1,336,172,743.40	1,336,172,743.40
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	9,681,154,618.66			9,681,154,618.66
(3) 企业合并增加				-
3. 本期减少金额	349,731,052.85	-	9,681,154,618.66	10,030,885,671.51
(1) 处置	349,731,052.85			349,731,052.85
(2) 其他转出			9,681,154,618.66	9,681,154,618.66
4. 期末余额	44,443,395,389.44	97,205,888.57	13,752,974,370.91	58,293,575,648.92
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	7,034,557,237.91	76,091,699.02	-	7,110,648,936.93
2. 本期增加金额	493,624,889.04	912,873.39	-	494,537,762.43
(1) 计提或摊销	493,624,889.04	912,873.39		494,537,762.43
3. 本期减少金额	125,078,790.55	-	-	125,078,790.55
(1) 处置	125,078,790.55			125,078,790.55
(2) 其他转出				
4. 期末余额	7,403,103,336.40	77,004,572.41	-	7,480,107,908.81
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				

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	37,040,292,053.16	20,201,316.16	13,752,974,370.79	50,813,467,740.11
2. 期初账面价值	28,077,414,585.72	21,114,189.55	22,097,956,246.17	50,196,485,021.44

(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	190,994,037.62	尚在办理中
张江地块 56-01	524,311,348.21	尚在办理中
张江地块 57-01	8,064,323,158.06	尚在办理中

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

于 2025 年 6 月 30 日, 账面价值为 27,554,574,031.22 元投资性房地产项目用于本集团借款之抵押(2024 年 12 月 31 日: 28,108,055,322.54 元)。

2025 年上半年, 计入投资性房地产的借款费用资本化金额为 117,567,135.86 元(2024 年度: 531,048,932.93 元), 用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 2.64%。

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	6,290,134,779.37	3,470,444,515.53
固定资产清理	-	19,880.72
合计	6,290,134,779.37	3,470,464,396.25

其他说明:

无

固定资产

(1). 固定资产情况

√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	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	4,342,546,093.08	20,734,427.96	13,229,282.50	72,751,018.41	58,862,969.51	4,508,123,791.46
2. 本期增加金额	2,909,643,926.73	3,255.76	-	7,698,800.99	183,800.03	2,917,529,783.51
(1) 购置	-	3,255.76	-	7,684,940.99	183,800.03	7,871,996.78
(2) 在建工程转入	2,909,643,926.73	-	-	-	-	2,909,643,926.73
(3) 其他转入	-	-	-	13,860.00	-	13,860.00
3. 本期减少金额	-	377,168.14	-	1,532,929.99	869,563.17	2,779,661.30
(1) 处置或报废	-	377,168.14	-	1,532,929.99	869,563.17	2,779,661.30
(2) 其他	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	7,252,190,019.81	20,360,515.58	13,229,282.50	78,916,889.41	58,177,206.37	7,422,873,913.67
二、累计折旧						
1. 期初余额	892,959,933.51	15,189,041.68	12,627,378.97	60,278,299.90	56,624,621.87	1,037,679,275.93
2. 本期增加金额	93,484,070.14	136,810.90	30,176.78	3,590,199.72	432,462.42	97,673,719.96
(1) 计提	93,484,070.14	136,810.90	30,176.78	3,576,834.72	432,462.42	97,660,354.96
(2) 其他	-	-	-	13,365.00	-	13,365.00
3. 本期减少金额	-	285,862.41	-	1,482,452.13	845,547.05	2,613,861.59
(1) 处置或报废	-	285,862.41	-	1,482,452.13	845,547.05	2,613,861.59
4. 期末余额	986,444,003.65	15,039,990.17	12,657,555.75	62,386,047.49	56,211,537.24	1,132,739,134.30
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	6,265,746,016.16	5,320,525.41	571,726.75	16,530,841.92	1,965,669.13	6,290,134,779.37
2. 期初账面价值	3,449,586,159.57	5,545,386.28	601,903.53	12,472,718.51	2,238,347.64	3,470,444,515.53

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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：

无

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

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

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). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3). 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**(1). 油气资产情况**

□适用 √不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

25、 使用权资产**(1). 使用权资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	211,033,517.90	211,033,517.90
2. 本期增加金额	15,529,147.18	15,529,147.18
新增租赁合同	15,176,641.50	15,176,641.50
租赁变更	352,505.68	352,505.68
3. 本期减少金额	25,798,295.01	25,798,295.01
租赁合同结束	25,798,295.01	25,798,295.01
4. 期末余额	200,764,370.07	200,764,370.07
二、累计折旧		
1. 期初余额	54,907,090.20	54,907,090.20
2. 本期增加金额	31,639,197.03	31,639,197.03
(1) 计提	31,639,197.03	31,639,197.03
3. 本期减少金额	25,492,042.03	25,492,042.03
(1) 处置	22,297,102.37	22,297,102.37
(2) 租赁变更	3,194,939.66	3,194,939.66
4. 期末余额	61,054,245.20	61,054,245.20
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	139,710,124.87	139,710,124.87
2. 期初账面价值	156,126,427.70	156,126,427.70

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

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	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	182,205,629.76	207,375,628.30
2. 本期增加金额	-	-	2,840,841.50	2,840,841.50
(1) 购置			2,840,841.50	2,840,841.50
(2) 内部研发				-
(3) 企业合并增加				-
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	24,169,998.54	1,000,000.00	185,046,471.26	210,216,469.80
二、累计摊销				
1. 期初余额	24,169,998.54	1,000,000.00	137,701,715.42	162,871,713.96
2. 本期增加金额	-	-	8,677,781.37	8,677,781.37
(1) 计提	-	-	8,677,781.37	8,677,781.37
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	24,169,998.54	1,000,000.00	146,379,496.79	171,549,495.33
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			38,666,974.47	38,666,974.47
2. 期初账面价值			44,503,914.34	44,503,914.34

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

27、 商誉

(1). 商誉账面原值

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
		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

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

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：

	2025年6月30日	2024年12月31日
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72	274,208,582.72
	<u>1,518,620,139.69</u>	<u>1,518,620,139.69</u>

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、 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
竹园绿地配套用房	54,501,197.89	-	1,638,123.76	-	52,863,074.13
装修费	9,608,003.09	1,457,821.64	3,057,975.17	-	8,007,849.56
成衣街	14,490,754.19	-	251,366.28	-	14,239,387.91
小陆家嘴A块	8,720,401.88	-	151,095.06	-	8,569,306.82
其他	10,478,490.76	8,238,186.05	1,092,452.44	354,238.22	17,269,986.15
合计	97,798,847.81	9,696,007.69	6,191,012.71	354,238.22	100,949,604.57

其他说明：

无

29、 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	1,227,245,411.28	306,811,352.82	1,450,349,918.05	362,587,479.52
未来可弥补亏损	2,187,437,664.84	546,859,416.21	2,159,663,347.85	539,825,869.09
预提费用	1,011,994,604.84	252,998,651.21	1,109,091,566.21	277,161,448.03
未实现利润影响数	2,382,966,305.74	595,741,576.44	2,025,959,555.79	506,489,888.95
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	306,660,276.28	76,665,069.07	401,296,351.19	100,324,087.80
预计毛利	2,642,897,687.52	660,724,421.88	2,703,020,545.36	675,755,136.34
资产减值准备	517,083,349.60	129,270,837.40	486,476,768.70	121,619,192.18
租金收入税会差异	183,549,385.28	45,887,346.32	174,896,091.73	43,293,543.82
预提职工薪酬	6,921,677.24	1,730,419.31	6,243,849.54	1,560,962.39
固定资产折旧	7,020,273.12	1,755,068.28	8,671,186.40	2,167,796.60
无形资产摊销	22,159,005.32	5,539,751.33	20,914,494.84	5,228,623.71
租赁负债	100,831,196.04	25,207,799.01	153,632,193.51	38,408,048.38
其他	66,840,440.37	16,710,110.09	61,112,928.64	15,278,232.16
合计	10,663,607,277.47	2,665,901,819.37	10,761,328,797.81	2,689,700,308.97

(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
利息资本化	3,629,425,204.67	907,356,301.17	3,497,355,433.06	874,338,858.27
非同一控制企业合并资产评估增值	673,165,186.71	168,291,296.68	684,447,569.60	171,111,892.40
固定资产折旧	4,540,022.31	1,135,005.58	4,540,022.31	1,135,005.58
使用权资产	139,710,124.88	34,927,531.22	156,126,427.70	39,031,606.93
其他权益工具公允价值变动	264,268,339.02	66,067,084.76	42,696,297.74	10,674,074.44
其他	0.00	0.00	35,050,170.86	8,762,542.70
合计	4,711,108,877.59	1,177,777,219.40	4,420,215,921.27	1,105,053,980.32

(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	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	1,111,969,267.49	1,553,932,551.88	1,023,958,729.68	1,665,741,579.29
递延所得税负债	1,111,969,267.49	65,807,951.91	1,023,958,729.68	81,095,250.64

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(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

其他说明：

□适用 √不适用

30、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
财务资助	2,380,000,000.00		2,380,000,000.00	1,900,000,000.00		1,900,000,000.00
其他	7,565,581.09		7,565,581.09	1,114,684.32		1,114,684.32
预付土地出让金	-		-	1,424,499,726.19		1,424,499,726.19
合计	2,387,565,581.09	-	2,387,565,581.09	3,325,614,410.51	-	3,325,614,410.51

其他说明：

(a) 于 2025 年 6 月 30 日，本公司之子公司上海耀龙投资有限公司向北京三里屯南区物业管理有限公司提供财务资助 1,900,000,000.00 元，贷款期限为 3 年，贷款年利率为 0.35%（2024 年 12 月 31 日：本公司之子公司上海耀龙投资有限公司向北京三里屯南区物业管理有限公司提供财务资助 1,900,000,000.00 元，贷款期限为 3 年，贷款年利率为 0.35%）。

(b) 于 2025 年 6 月 30 日，本公司之子公司上海东凌置业有限公司向北京三里屯南区物业管理有限公司提供财务资助 480,000,000.00 元，贷款期限为 3 年，贷款年利率为 0.35%（2024 年 12 月 31 日：无）。

31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,193,289,619.67	1,193,289,619.67	其他		851,989,509.50	851,989,509.50	其他	
投资性房地产	27,554,574,031.22	27,554,574,031.22	抵押	详见其他说明	28,108,055,322.54	28,108,055,322.54	抵押	详见其他说明
子公司股权	928,601,688.56	928,601,688.56	质押	详见其他说明	915,525,993.51	915,525,993.51	质押	详见其他说明
存货	23,417,880,285.46	23,417,880,285.46	抵押	详见其他说明	24,778,014,119.16	24,778,014,119.16	抵押	详见其他说明
固定资产	2,882,970,374.25	2,882,970,374.25	抵押	详见其他说明	-	-		
应收账款	33,007,564.50	33,007,564.50	质押	详见其他说明	1,536,412.91	1,536,412.91	质押	详见其他说明
合计	56,010,323,563.66	56,010,323,563.66	/	/	54,655,121,357.62	54,655,121,357.62	/	/

其他说明：

- (a) 于2025年6月30日，本公司以所持子公司上海企荣投资有限公司100%之股权质押取得借款736,500,000.00元(于2024年12月31日，本公司以所持子公司上海企荣投资有限公司100%之股权质押取得借款982,000,000.00元)。
- (b) 于2025年6月30日，本集团以账面价值合计为51,450,826,791.37元的存货投资性房地产及固定资产抵押，以账面价值合计为22,616,751.41元的应收账款质押，合计取得借款16,366,116,057.89元(于2024年12月31日，本集团以账面价值合计为50,443,135,970.38元的存货及投资性房地产抵押，合计取得借款16,181,627,705.85元)。
- (c) 于2025年6月30日，本公司以账面价值合计为2,404,597,899.56元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为10,390,813.09元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划126.1亿元(于2024年12月31日，本公司以账面价值合计为2,442,933,471.32元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为1,536,412.91元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划126.2亿元)。

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	21,320,212,203.49	19,662,756,821.41
收益凭证	67,551,577.66	151,632,320.45
合计	21,387,763,781.15	19,814,389,141.86

短期借款分类的说明：

- (a) 于2025年6月30日，银行短期信用借款的年利率为2.10%-2.50%（2024年12月31日：2.25%-2.90%）
- (b) 于2025年6月30日，本集团尚未到期的收益凭证票面利率为2.30%-2.90%（2024年12月31日：2.30%-2.90%）

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□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

其他说明：

□适用 √不适用

34、 衍生金融负债

□适用 √不适用

35、 应付票据

□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	7,284,846,841.78	6,067,551,851.98
合计	7,284,846,841.78	6,067,551,851.98

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付建筑商及设备采购	1,192,488,414.58	未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本

商的工程款		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。
合计	1,192,488,414.58	/

其他说明：

适用 不适用

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	605,069,420.44	648,711,336.86
合计	605,069,420.44	648,711,336.86

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 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

于2025年6月30日，预收款项主要为预收投资性房地产租赁款及预收信托分配款。

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	23,319,849,259.77	20,268,848,672.24
预收信托报酬收入	2,149,581.42	2,981,406.18
其他	219,422,976.98	158,094,974.64
合计	23,541,421,818.17	20,429,925,053.06

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 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2024年12月31日账面价值中的1,979,909,625.84元合同负债已于2025年上半年转入营业收入(2024年度：4,237,525,675.15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	218,944,443.64	445,552,442.16	581,131,693.36	83,365,192.44
二、离职后福利-设定提存计划	18,742,883.27	75,121,705.84	81,512,240.27	12,352,348.84
三、辞退福利	284,432.00	1,446,193.55	1,531,690.55	198,935.00
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	237,971,758.91	522,120,341.55	664,175,624.18	95,916,476.28

(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	203,040,241.93	343,114,755.39	483,192,462.39	62,962,534.93
二、职工福利费	1,236,122.71	17,883,178.84	16,851,917.11	2,267,384.44
三、社会保险费	4,093,101.16	40,540,205.58	40,081,535.51	4,551,771.23
其中：医疗保险费	3,647,622.31	38,697,803.02	38,325,814.01	4,019,611.32
工伤保险费	420,978.21	1,731,475.57	1,644,679.64	507,774.14
生育保险费	24,500.64	110,926.99	111,041.86	24,385.77
四、住房公积金	7,892,793.26	38,160,444.06	39,026,254.88	7,026,982.44
五、工会经费和职工教育经费	2,682,184.58	5,853,858.29	1,979,523.47	6,556,519.40
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	218,944,443.64	445,552,442.16	581,131,693.36	83,365,192.44

(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	18,272,713.14	72,725,548.97	79,127,382.70	11,870,879.41
2、失业保险费	470,170.13	2,396,156.87	2,384,857.57	481,469.43
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	18,742,883.27	75,121,705.84	81,512,240.27	12,352,348.84

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
土地增值税	827,155,623.38	752,988,762.21
企业所得税	125,574,868.64	287,509,264.30
增值税	31,480,309.80	33,360,178.64
房产税	86,785,225.48	86,962,986.67
个人所得税	5,243,115.06	3,382,145.53

印花税	5,044,223.09	5,365,597.27
城市维护建设税	2,524,717.71	2,610,215.50
教育费附加	1,651,080.80	1,893,792.69
土地使用税	2,217,566.53	2,242,931.06
其他	300,313.22	1,351,121.83
合计	1,087,977,043.71	1,177,666,995.70

其他说明：

无

41、其他应付款

(1). 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
应付股利	23,439,607.67	826,099,126.60
其他应付款	5,843,631,212.57	5,576,205,859.73
合计	5,867,070,820.24	6,402,304,986.33

(2). 应付利息

适用 不适用

(3). 应付股利

适用 不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地开发支出及税金	3,609,671,339.25	3,610,277,382.68
应付关联方款项	204,308,819.33	186,349,869.53
押金及保证金	1,247,834,875.11	1,281,141,346.83
租购房意向金	45,929,347.16	73,450,025.38
其他	735,886,831.72	424,987,235.31
合计	5,843,631,212.57	5,576,205,859.73

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于2025年6月30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3,609,671,339.25元(2024年12月31日：3,610,277,382.68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	2,045,830,000.00	1,509,340,000.00
1年内到期的应付债券	9,156,640,000.00	10,564,795,000.00
1年内到期的应付结构化主体其他份额持有人份额	799,999.99	476,646,501.82
1年内到期的租赁负债	81,792,526.04	82,087,328.86
1年内到期的应付利息	254,074,855.83	390,338,324.61
合计	11,539,137,381.86	13,023,207,155.29

其他说明：

无

44、 其他流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	2,047,055,065.05	1,646,176,664.94
应付结构化主体其他份额持有人份额	188,537,069.16	151,582,994.41
合计	2,235,592,134.21	1,797,759,659.35

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

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	245,500,000.00	491,000,000.00
抵押借款	16,132,053,190.27	15,880,767,705.85
信用借款	2,218,732,786.09	2,272,729,918.47
合计	18,596,285,976.36	18,644,497,624.32

长期借款分类的说明：

无

其他说明

√适用 □不适用

于2025年6月30日，长期借款及一年内到期的长期借款的年利率为2.20%-3.15%（2024年12月31日：2.25%-3.40%）。

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
21 陆金开 MTN001	550,000,000.00	550,000,000.00
21 陆金开 MTN002	-	1,190,000,000.00
22 陆金开 MTN001	240,000,000.00	1,000,000,000.00
22 陆金开 MTN002	150,000,000.00	2,300,000,000.00
24 陆金开 MTN001	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
25 陆金开 MTN001	1,190,000,000.00	-
25 陆金开 MTN002	600,000,000.00	-
22 陆债 01	500,000,000.00	500,000,000.00
23 陆债 01	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
23 陆债 02	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
23 陆债 03	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
24 陆债 01	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
24 陆债 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
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	4,979,000,000.00	4,979,000,000.00
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	3,039,325,000.00	3,044,205,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场4期资产支持专项计划	3,015,168,000.00	3,015,168,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场5期资产支持专项计划	1,577,472,000.00	1,579,052,000.00
减：一年内到期的应付债券	9,156,640,000.00	10,564,795,000.00
合计	18,184,325,000.00	19,092,630,000.00

(2). 应付债券的具体情况：（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(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额	是否违约
21 陆金开 MTN001	100.00	2.90	2021/2/24	3+2 年	1,000,000,000.00	550,000,000.00		-	550,000,000.00	否
21 陆金开 MTN002	100.00	3.25	2021/3/17	2+2 年	4,000,000,000.00	1,190,000,000.00		1,190,000,000.00	-	否
22 陆金开 MTN001	100.00	1.95	2022/2/23	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		760,000,000.00	240,000,000.00	否
22 陆金开 MTN002	100.00	2.20	2022/3/30	3+2 年	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00		2,150,000,000.00	150,000,000.00	否
24 陆金开 MTN001	100.00	2.52	2024/8/29	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	否
25 陆金开 MTN001	100.00	2.19	2025/3/12	2 年	1,190,000,000.00	-	1,190,000,000.00		1,190,000,000.00	否
25 陆金开 MTN002	100.00	1.87	2025/6/12	3 年	600,000,000.00	-	600,000,000.00		600,000,000.00	否
22 陆债 01	100.00	3.17	2022/9/13	5+2 年	500,000,000.00	500,000,000.00			500,000,000.00	否
23 陆债 01	100.00	3.24	2023/3/14	3+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	否
23 陆债 02	100.00	3.10	2023/6/2	3+2 年	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00			2,500,000,000.00	否
23 陆债 03	100.00	3.08	2023/10/10	3+2 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	否
24 陆债 01	100.00	2.80	2024/2/26	3+2 年	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	-	-	2,500,000,000.00	否
24 陆债 02	100.00	2.55	2024/6/4	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	否
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	100.00	2.66	2021/7/16	18 年	5,000,000,000.00	4,979,000,000.00		-	4,979,000,000.00	否
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	100.00	2.65	2022/1/13	18 年	3,050,000,000.00	3,044,205,000.00		4,880,000.00	3,039,325,000.00	否
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划	100.00	2.98	2022/9/8	18 年	3,020,000,000.00	3,015,168,000.00		-	3,015,168,000.00	否
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划	100.00	3.00	2023/6/1	18 年	1,580,000,000.00	1,579,052,000.00		1,580,000.00	1,577,472,000.00	否
合计	/		/	/	34,740,000,000.00	29,657,425,000.00	1,790,000,000.00	4,106,460,000.00	27,340,965,000.00	否

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□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	96,388,119.07	96,902,570.89
合计	96,388,119.07	96,902,570.89

其他说明：

于2025年6月30日，本集团简化处理的短期租赁和低价值资产租赁合同的未来最低应支付租金为247,619.05元(2024年12月31日：109,000.00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	929,908,296.59	1,129,729,516.14
专项应付款		
合计	929,908,296.59	1,129,729,516.14

其他说明：

无

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	737,331,660.31	937,331,660.31
吸养老费	183,626,367.54	183,626,367.54
其他	8,950,268.74	8,771,488.29
合计	929,908,296.59	1,129,729,516.14

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	43,516,171.69	43,547,131.69
合计	43,516,171.69	43,547,131.69

(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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
资管业务预计赔偿款	37,141,410.94	45,440,255.61	
其他	20,353,225.96	2,342,219.03	
合计	57,494,636.90	47,782,474.64	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

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	25,653,597.83		302,857.20	25,350,740.63	政府补助
合计	25,653,597.83		302,857.20	25,350,740.63	/

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
应付结构化主体其他份额持有人份额	491,726,932.79	703,913.67
合计	491,726,932.79	703,913.67

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	5,035,153,679.00	-				-	5,035,153,679.00

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：

适用 不适用

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	1,623,417,813.07	-	-	1,623,417,813.07
合计	1,623,417,813.07	-	-	1,623,417,813.07

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

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：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	141,065,521.32	316,726,164.80	55,393,010.32	214,148,280.43	47,184,874.05	355,213,801.75
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	118,135,688.12	95,154,123.51		95,154,123.51		213,289,811.63
其他权益工具投资公允价值变动	22,929,833.20	221,572,041.29	55,393,010.32	118,994,156.92	47,184,874.05	141,923,990.12
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	-1,010,645,785.25	-296,425,229.55		-296,425,229.55		-1,307,071,014.80
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-1,010,645,785.25	-296,425,229.55		-296,425,229.55		-1,307,071,014.80
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	-869,580,263.93	20,300,935.25	55,393,010.32	-82,276,949.12	47,184,874.05	-951,857,213.05

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	2,456,625,988.37			2,456,625,988.37
任意盈余公积	2,448,144,799.23			2,448,144,799.23
其他	-2,342,499,082.29			-2,342,499,082.29
合计	2,562,271,705.31	-	-	2,562,271,705.31

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	15,623,780,910.68	14,969,120,353.87
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	15,623,780,910.68	14,969,120,353.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	815,355,326.80	1,508,475,025.93
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		7,353,338.72
应付普通股股利	437,856,963.93	865,284,649.44
转作股本的普通股股利		0
其他		18,823,519.04
期末未分配利润	16,001,279,273.55	15,623,780,910.68

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	6,372,664,895.27	3,213,515,088.28	4,804,604,924.57	1,949,392,008.91
其他业务	224,979,626.90	32,496,410.89	122,424,855.81	2,736.03
合计	6,597,644,522.17	3,246,011,499.17	4,927,029,780.38	1,949,394,744.94

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□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

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□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：

	本期发生额	
	营业收入	营业成本
房地产（含投资性房地产）销售	2,704,945,548.66	1,166,160,587.41
房地产租赁	1,470,671,766.20	510,085,816.77
物业服务	1,069,920,321.81	974,661,443.51
酒店业	264,123,288.11	223,690,984.27
其他	296,948,747.86	142,732,195.70
合计	5,806,609,672.64	3,017,331,027.66

	上期发生额	
	营业收入	营业成本
房地产（含投资性房地产）销售	1,235,161,011.49	179,120,226.10
房地产租赁	1,653,571,525.26	463,973,954.85
物业服务	1,040,217,474.36	885,884,152.66
酒店业	253,444,079.69	181,083,438.67
其他	140,632,858.26	6,892,396.70
合计	4,323,026,949.06	1,716,954,168.98

金融业务营业收入列示如下：

	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金净收入	160,833,190.17	195,153,875.54
金融业务投资收益	313,088,737.63	38,849,347.47
利息净收入	235,524,727.54	217,957,560.56
金融业务公允价值变动收益	81,691,318.96	151,931,479.01
汇兑损益	-103,124.77	110,568.74
合计	791,034,849.53	604,002,831.32

金融业务业务及管理费列示如下：

	本期发生额	上期发生额
工资社保等	134,410,547.36	166,565,758.77
房屋费用	9,829,146.34	10,105,668.85
资产折旧/摊销	23,450,561.35	22,851,885.39

中介机构费用	3,209,226.81	4,905,387.85
办公费用	36,661,310.55	15,271,502.37
业务招待费	3,069,014.03	2,468,122.63
差旅费	1,382,546.67	1,339,969.80
投资者保护基金	1,166,815.13	673,370.73
修理费	426,225.31	1,886,742.23
车辆使用费	591,139.69	601,187.07
广告宣传费	1,130,520.99	615,881.83
税费	-	2,192.17
其他	13,353,417.28	5,152,906.27
合计	228,680,471.51	232,440,575.96

营业收入分解如下：

	非金融业务收入	金融业务收入	合计
在某一时刻确认	2,977,904,314.71		2,977,904,314.71
在某一时段内确认	1,358,033,591.73	160,833,190.17	1,518,866,781.90
房地产租赁收入	1,470,671,766.20		1,470,671,766.20
金融业务投资收益		313,088,737.63	313,088,737.63
金融业务利息净收入		235,524,727.54	235,524,727.54
金融业务公允价值变动收益		81,691,318.96	81,691,318.96
金融业务汇兑损益		-103,124.77	-103,124.77
合计	5,806,609,672.64	791,034,849.53	6,597,644,522.17

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	476,829,980.14	442,071,526.04
房产税	168,611,937.38	160,410,512.66
城市维护建设税	20,121,285.12	16,524,534.03
教育费附加	14,629,820.01	12,000,987.28
印花税	6,387,148.80	5,040,332.16
土地使用税	5,209,236.21	5,241,828.53
其他	361,546.45	431,250.95
合计	692,150,954.11	641,720,971.65

其他说明：

无

63、 销售费用

√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
中介代理费	27,977,907.06	18,292,800.56
媒介广告费	30,607,565.81	16,613,863.98

酒店销售费用	16,688,337.49	14,635,808.69
职工薪酬	7,512,486.15	7,010,419.90
其他	21,716,370.84	15,989,389.71
合计	104,502,667.35	72,542,282.84

其他说明：

无

64、 管理费用

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
职工薪酬	167,916,714.54	173,462,499.47
中介机构费用	9,513,832.62	12,802,939.63
折旧费和摊销费用	11,278,996.22	11,222,340.45
其他	57,899,310.19	58,894,940.69
合计	246,608,853.57	256,382,720.24

其他说明：

无

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
借款利息支出	944,874,325.18	1,194,142,007.58
加：租赁负债利息支出	1,343,624.23	1,099,314.53
减：资本化利息	211,720,716.81	504,297,590.31
利息支出	734,497,232.60	690,943,731.80
减：利息收入	21,035,277.65	26,090,591.27
汇兑损失/(收益)	1,700,381.13	2,545,622.44
其他	3,651,794.81	3,345,887.62
合计	718,814,130.89	670,744,650.59

其他说明：

无

67、 其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府扶持资金	3,103,746.20	112,905.70
金融业扶持基金等	64,303.77	302,857.20
增值税进项加计抵减	-	-178,321.32

个人所得税手续费返还	1,129,345.65	1,003,839.61
稳岗补贴	1,140,633.62	305,735.18
其他	508,884.85	15,369.23
合计	5,946,914.09	1,562,385.60

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	76,487,197.88	59,655,026.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	19,130,707.07	-
财务资助利息收入	3,154,219.10	1,334,512.58
理财产品和结构性存款的收益	-	743,747.75
合计	98,772,124.05	61,733,286.88

其他说明：

无

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	-19,130,707.07	-
合计	-19,130,707.07	-

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	6,638,542.55	-6,015,357.37
其他应收款坏账损失	-235,730.13	-189,200.00
债权投资减值损失	51,055,962.76	109,658,459.30
发放贷款及垫款减值损失	955,353.16	-5,124,943.54
融出资金减值损失	4,073.61	-48,682.49
其他	4,508.69	-20,215,007.05
合计	58,422,710.64	78,065,268.85

其他说明：

无

72、 资产减值损失

□适用 √不适用

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	-5,026.53	113,844.66
合计	-5,026.53	113,844.66

其他说明：

√适用 □不适用

无

74、 营业外收入

√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
违约金收入	12,585,141.22	1,685,361.32	12,585,141.22
其他	1,324,379.39	1,489,568.19	1,324,379.39
合计	13,909,520.61	3,174,929.51	13,909,520.61

其他说明：

□适用 √不适用

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
扶贫支出	300,000.00	300,000.00	300,000.00
非流动资产报废损失	303.04	-	303.04
赔偿支出	19,101,079.18	8,607,359.91	19,101,079.18
其他	4,203,500.24	945,729.59	4,203,500.24
合计	23,604,882.46	9,853,089.50	23,604,882.46

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	394,400,204.55	294,419,804.46
递延所得税费用	41,128,718.37	-18,703,652.70
合计	435,528,922.92	275,716,151.76

(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	1,607,021,649.13
按法定/适用税率计算的所得税费用	401,755,412.28
子公司适用不同税率的影响	1,553,317.18
调整以前期间所得税的影响	16,781,432.38
归属于合营、联营企业的损益	-68,452,366.44
非应税收入的影响	-2,367,613.49
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,273,891.82
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	87,838,299.57
股利及分红	-22,945,105.42
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	-
其他	20,091,655.04
所得税费用	435,528,922.92

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

78、 现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

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
代垫款	38,773,041.22	12,172,064.25
往来款	454,853,400.23	458,770,178.69
补贴款	4,533,372.74	623,641.78
银行存款利息	25,117,054.04	29,209,383.84
押金、意向金等	112,838,554.55	104,002,496.91
其他	35,373,609.83	7,934,677.81
合计	671,489,032.61	612,712,443.28

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

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	270,669,433.63	215,463,092.34
往来款	103,213,558.06	166,122,597.19
其他	58,671,158.72	37,969,163.42
合计	432,554,150.41	419,554,852.95

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

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
同一控制下企业合并支付的现金	-	2,604,934,180.00
偿还租赁负债支付的金额	6,836,906.11	9,903,348.47
合计	6,836,906.11	2,614,837,528.47

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	

银行借款(含一年内到期)	40,039,087,873.31	15,872,738,362.69	545,180,368.47	14,352,423,511.37		42,104,583,093.10
应付债券(含一年内到期)	29,976,902,217.48	1,790,000,000.00	429,172,054.82	4,675,737,752.06		27,520,336,520.24
租赁负债(含一年内到期)	178,989,899.75	-	6,027,651.47	6,836,906.11		178,180,645.11
其他(含一年内到期)	1,668,613,542.40	850,360,088.27	18,947,972.19	785,106,246.46		1,752,815,356.40
合计	71,863,593,532.94	18,513,098,450.96	999,328,046.95	19,820,104,416.00	-	71,555,915,614.85

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

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	1,171,492,726.21	1,039,194,346.66
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	58,422,710.64	78,065,268.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	97,660,354.96	77,084,387.07
使用权资产摊销	31,639,197.03	33,653,610.74
无形资产摊销	8,677,781.37	10,745,181.39
长期待摊费用摊销	6,191,012.71	14,377,916.03
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)	5,026.53	-113,844.66
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-19,130,707.07	-
财务费用(收益以“-”号填列)	734,497,232.60	690,943,731.80
投资损失(收益以“-”号填列)	-296,094,391.92	-61,733,286.88
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	111,809,027.41	-23,484,264.76
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-15,287,298.73	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,590,990,850.27	-1,275,122,587.76
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	116,182,108.85	538,213,272.98
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,211,007,811.80	1,039,172,303.38
其他	108,857,869.72	242,820,752.34
经营活动产生的现金流量净额	4,734,939,611.84	2,403,816,787.18
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	8,711,560,888.71	7,505,003,003.59
减：现金的期初余额	6,695,924,640.20	10,318,245,641.60
加：现金等价物的期末余额	1,125,859,264.19	710,388,173.52
减：现金等价物的期初余额	1,047,323,979.11	699,796,581.68
现金及现金等价物净增加额	2,094,171,533.59	-2,802,651,046.17

(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	8,711,560,888.71	6,695,924,640.20
其中：库存现金	238,699.44	414,977.30
可随时用于支付的银行存款	8,687,583,358.56	6,691,482,366.56
可随时用于支付的其他货币资金	23,738,830.71	4,027,296.34
二、现金等价物	1,125,859,264.19	1,047,323,979.11
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	9,837,420,152.90	7,743,248,619.31
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		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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、 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	4,261,928.04	7.16	30,509,438.06
港币	4,491,959.57	0.91	4,096,442.53
外币核算-结算备付金	-	-	
其中：美元	4,096,545.33	7.16	29,325,529.40
港币	6,891,640.07	0.91	6,284,831.16

其他说明：

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。

(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

82、 租赁**(1). 作为承租人**

□适用 √不适用

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

□适用 √不适用

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

□适用 √不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

其他说明

无

83、 数据资源

□适用 √不适用

84、 其他

适用 不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

适用 不适用

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明

无

3、 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

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

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	非同一控制下企业合并取得的子公司	无重大影响
上海陆一富发投资合伙企业（有限合伙）	非同一控制下企业合并取得的子公司	无重大影响
上海富圣投资管理有限公司	非同一控制下企业合并取得的子公司	无重大影响
上海陆鸿投资管理有限公司	非同一控制下企业合并取得的子公司	无重大影响

6、其他

适用 不适用

十、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

单位：元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	9,800 万美元	上海	房地产	55%	-	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	3,000 万元	上海	房地产	40%	33%	通过设立或投资等方式取得
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	200 万元	上海	房地产	-	77.50%	通过设立或投资等方式取得
天津陆津房地产开发有限公司	天津	240,000 万元	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	200 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
天津陆津物业服务服务有限公司	天津	120 万元	天津	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	28,650 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳二实业投资有限公司	上海	20,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	50 万元	上海	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	1,000 万元	上海	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳仁资产管	上海	100 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投

理有限公司							资等方式取得
上海联浦资产管理 有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	55%	通过设立或投 资等方式取得
上海陆家嘴陆耀 资产经营有限公 司(原名: 上海佳 三资产管理有限 公司)	上海	500 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投 资等方式取得
上海佳卫资产管 理有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投 资等方式取得
上海佳纪资产管 理有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投 资等方式取得
上海佳项资产管 理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投 资等方式取得
上海佳章置业有 限公司	上海	505,833 万元	上海	房地产	70%	-	通过设立或投 资等方式取得
上海前悦酒店管 理有限公司	上海	100 万元	上海	酒店管理	-	60%	通过设立或投 资等方式取得
上海陆家嘴耀能 建筑科技发展有 限公司(原名: 上 海智俩投资有限 公司)	上海	10,000 万元	上海	建筑业	100%	-	通过设立或投 资等方式取得
上海纯景实业发 展有限公司	上海	10,000 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投 资等方式取得
上海佳湾资产管 理有限公司	上海	10,000 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投 资等方式取得
上海商聘商业经 营管理有限公司	上海	200 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投 资等方式取得
天津陆津商业管 理有限公司	天津	200 万元	天津	资产管理	-	100%	通过设立或投 资等方式取得
天津陆家嘴酒店 管理有限公司	天津	100 万元	天津	酒店管理	-	100%	通过设立或投 资等方式取得
上海陆家嘴职业 技能培训有限公 司	上海	500 万元	上海	房地产	-	100%	通过设立或投 资等方式取得
上海东翌置业有 限公司	上海	1,150,000 万 元	上海	房地产	60%	-	通过设立或投 资等方式取得
上海翌久置业有 限公司	上海	359,800 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投 资等方式取得
上海翌淼置业有 限公司	上海	78,440 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投 资等方式取得
上海翌廷置业有 限公司	上海	226,820 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投 资等方式取得
上海翌鑫置业有 限公司	上海	284,940 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投 资等方式取得
上海佳川置业有 限公司	上海	327,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投 资等方式取得
上海戎邑置业有 限公司	上海	380,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投 资等方式取得
上海邑江物业管 理有限公司	上海	50 万元	上海	物业管理	-	60%	通过设立或投 资等方式取得

上海明城酒店管理 有限公司	上海	240 万元	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	51,806.1048 万元	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	1500 万元	上海	房地产	51%	-	非同一控制下 企业合并取得 的子公司
上海东绣物业经 营管理有限公司	上海	150 万元	上海	物业管理	100%	-	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	1000 万元	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	35,000 万元	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	115,000 万元	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	5,000 万元	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	400,000 万元	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	689.4651 万 元	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	849,927.2829 万元	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	220,000 万元	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	1,040,000 万 元	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
上海陆家嘴昌邑 房地产开发有限 公司	上海	265,280 万元	上海	房地产	100%	-	同一控制下企 业合并取得的 子公司
上海东凌置业有 限公司	上海	1,600,000 万 元	上海	房地产	60%	-	同一控制下企 业合并取得的 子公司
上海耀龙投资有 限公司	上海	220,000 万元	上海	房地产	60%	-	同一控制下企 业合并取得的 子公司
上海企荣投资有 限公司 i	上海	89,090 万元	上海	房地产	100%	-	同一控制下企 业合并取得的 子公司
上海申万置业有	上海	120,000 万元	上海	房地产	-	100%	除企业合并方

限公司							式以外取得子公司
苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	182,368.43万元	苏州	房地产	-	95%	除企业合并方式以外取得子公司
上海翌江酒店管理有限公司	上海	100万元	上海	酒店管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	1000万元	上海	投资管理、资产管理		100%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆一富发投资合伙企业(有限合伙)	上海	10万元	上海	投资管理、咨询		99.99%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海富圣投资管理有限公司	上海	77.75万元	上海	投资管理、咨询		100%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆鸿投资管理有限公司	上海	1500万元	上海	投资管理、咨询		69.99%	非同一控制下企业合并取得的子公司

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：

i 本集团已将上海企荣投资有限公司之 100%股权质押，用于取得借款，详见附注七、31。

ii 本公司通过非全资子公司间接持有的子公司持股比例，已按照本公司在相关公司内实际所享有的权益比例进行折算。

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

(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	45.00%	356,323,708.79	67,500,000.00	4,536,384,815.19

合发展有限公司				
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	25,798,915.72	-	1,782,780,963.95
爱建证券有限责任公司	48.86%	3,762,954.67	-	1,075,415,680.05
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	54,580,198.24	-	3,715,990,696.01
上海东翌置业有限公司	40.00%	-16,733,898.35	-	4,007,052,777.88
上海佳章置业有限公司	30.00%	12,181,881.23	-	1,577,430,740.24
上海东袞置业有限公司	40.00%	-11,065,378.19	-	6,386,537,523.20
上海耀龙投资有限公司	40.00%	4,186,747.32	-	922,145,203.51

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	7,135,493,493.79	4,610,311,278.38	11,745,804,772.17	1,629,168,642.21	35,780,985.10	1,664,949,627.31	6,857,096,987.90	5,016,502,929.64	11,873,599,917.54	2,393,717,919.85	40,857,316.80	2,434,575,236.65
上海前滩实业发展有限公司	848,550,053.76	6,044,398,520.78	6,892,948,574.54	626,104,833.56	1,870,538,580.74	2,496,643,414.30	2,870,032,999.07	6,186,677,911.71	9,056,710,910.78	2,718,357,384.21	1,945,898,405.99	4,664,255,790.20
爱建证券有限责任公司	7,104,016,119.86	1,140,030,129.47	8,244,046,249.33	5,914,755,092.97	121,398,078.86	6,036,153,171.83	5,617,114,458.98	291,360,744.33	5,908,475,203.31	3,570,037,758.39	138,245,871.04	3,708,283,629.43
陆家嘴国际信托有限公司	4,455,659,217.90	10,327,225,050.46	14,782,884,268.36	740,854,882.25	788,584,080.32	1,529,438,962.57	4,679,919,157.87	9,460,246,821.78	14,140,165,979.65	507,741,557.69	737,409,637.96	1,245,151,195.65
上海东翌置业有限公司	1,966,299,949.41	9,739,675,043.07	11,705,974,992.48	90,684,088.23	185,158,959.55	275,843,047.78	563,970,878.27	9,530,285,901.12	10,094,256,779.39	10,842,665.58	23,947,423.24	34,790,088.82
上海佳章置业有限公司	5,624,561,844.29	1,028,337,384.59	6,652,899,228.88	1,019,627,165.83	375,169,595.59	1,394,796,761.42	6,420,595,659.53	1,041,669,369.81	7,462,265,029.34	1,941,769,196.62	302,999,636.02	2,244,768,832.64
上海东表置业有限公司	12,999,279,918.03	8,353,821,503.25	21,353,101,421.28	5,362,276,246.21	21,430,096.34	5,383,706,342.55	11,790,279,160.47	6,903,244,260.44	18,693,523,420.91	1,544,650,231.80	1,151,814,664.90	2,696,464,896.70
上海耀龙投资有限公司	11,349,927,667.29	5,095,292,737.16	16,445,220,404.45	14,194,473,993.26	-	14,194,473,993.26	10,172,157,931.85	6,239,012,792.62	16,411,170,724.47	14,169,689,657.71	1,201,523.87	14,170,891,181.58

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年半年度报告

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	1,810,570,709.59	791,830,463.97	791,830,463.97	-578,670,349.81	462,943,739.10	225,808,116.68	225,808,116.68	128,360,115.83
上海前滩实业发展有限公司	184,743,109.78	64,497,289.29	64,497,289.29	2,154,363,617.60	197,758,951.77	80,194,720.23	80,194,720.23	94,870,245.87
爱建证券有限责任公司	162,552,955.96	7,701,503.62	7,701,503.62	136,370,575.48	91,485,085.63	-21,119,835.55	-21,119,835.55	272,772,024.59
陆家嘴国际信托有限公司	412,472,831.63	192,251,490.82	358,430,521.79	-326,017,786.70	301,608,046.50	55,278,576.43	55,314,983.90	169,162,776.05
上海东翌置业有限公司	3,489,153.70	-41,834,745.87	-41,834,745.87	-1,402,886,807.79	-	39,254.24	39,254.24	-12,633,561.73
上海佳章置业有限公司	917,792,857.74	40,606,270.76	40,606,270.76	-52,893,405.89	-	24,278,818.64	24,278,818.64	-88,569,729.02
上海东裘置业有限公司	46,569.42	-27,663,445.48	-27,663,445.48	3,293,470,430.77	-	-1,455,089.35	-1,455,089.35	-135,279,770.54
上海耀龙投资有限公司	-	10,466,868.30	10,466,868.30	-232,554,491.20	-	15,558,550.92	15,558,550.92	1,495,345,825.67

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	-	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	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	45%	-	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	房地产	48.39%	-	权益法
上海耀筠置业有限公司	上海	上海	房地产	40%	-	权益法
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	物业管理	-	30%	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	投资管理	-	30%	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	投资管理	-	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

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：

无

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	405,044,021.47	923,951,524.28	36,596,606,854.44	402,484,919.63	703,431,548.52	33,958,630,447.35
其中：现金和现金等 价物	174,902,632.42	416,304,740.24	1,133,939,115.54	151,505,309.86	686,784,669.68	874,314,657.33
非流动资产	4,083,653,255.62	1,305,588,676.90	-	4,171,293,668.86	1,350,256,041.18	-
资产合计	4,488,697,277.09	2,229,540,201.18	36,596,606,854.44	4,573,778,588.49	2,053,687,589.70	33,958,630,447.35
流动负债	373,477,234.26	671,113,646.10	34,203,796,511.39	398,955,618.11	215,531,826.42	31,512,036,122.19
非流动负债	3,013,418,636.34	1,236,472.88	-	3,116,136,225.32	1,236,472.88	0.00
负债合计	3,386,895,870.60	672,350,118.98	34,203,796,511.39	3,515,091,843.43	216,768,299.30	31,512,036,122.19
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	1,101,801,406.49	1,557,190,082.20	2,392,810,343.05	1,058,686,745.06	1,836,919,290.40	2,446,594,325.16
按持股比例计算的净资 产份额	550,900,703.25	778,595,041.10	1,196,405,171.49	529,343,372.53	918,459,645.20	1,223,297,162.58
调整事项	505,504,899.41	-	658,945,482.25	513,860,213.41	-	658,945,482.25
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						
--可辨认净资产公允价 值与账面价值之间的差 异	505,504,899.41			513,860,213.41		
--初始投资成本与投资 时应享有被投资单位可			658,945,482.25			658,945,482.25

辨认净资产公允价值的差额						
对合营企业权益投资的账面价值	1,056,405,602.66	778,595,041.10	1,855,350,653.76	1,043,203,585.94	918,459,645.20	1,882,242,644.83
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入	304,019,292.58	370,405,219.00	1,094,416,627.31	303,190,853.17	539,305,929.89	1,472,479,790.23
财务费用	40,652,332.33	-1,965,209.89		57,109,772.31	-5,147,953.27	
所得税费用	-17,737.87	51,911,571.75	70,261,951.94	16,696.51	84,173,210.18	147,707,480.13
净利润	42,992,498.97	155,734,715.27	348,758,229.94	31,106,006.90	252,519,630.56	534,511,993.30
终止经营的净利润						
其他综合收益			-402,542,212.08	-	-	-559,421,904.21
综合收益总额	42,992,498.97	155,734,715.27	-53,783,982.14	31,106,006.90	252,519,630.56	-24,909,910.91
本年度收到的来自合营企业的股利		218,527,265.00			185,000,000.00	

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	上海耀筠置业有限公司	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	上海耀筠置业有限公司
流动资产	924,541,630.76	428,430,077.57	79,226,745,527.70	24,793,973,762.65	660,727,252.93	169,708,351.30	76,667,278,748.85	22,214,934,776.22
非流动资产	15,280,153,970.25	2,134,285,539.50	2,476,192,410.11	1,257,797,741.15	15,540,623,278.43	2,167,223,282.44	2,483,546,244.92	1,256,712,453.43
资产合计	16,204,695,601.01	2,562,715,617.07	81,702,937,937.81	26,051,771,503.80	16,201,350,531.36	2,336,931,633.74	79,150,824,993.77	23,471,647,229.65

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年半年度报告

流动负债	699,737,561.81	468,654,403.72	72,453,270,415.15	11,478,796,905.33	538,094,781.87	357,764,993.59	70,065,192,740.40	4,878,045,468.52
非流动负债	9,745,861,285.32	0.00		4,577,750,424.07	9,797,790,958.14			8,588,844,730.58
负债合计	10,445,598,847.13	468,654,403.72	72,453,270,415.15	16,056,547,329.40	10,335,885,740.01	357,764,993.59	70,065,192,740.40	13,466,890,199.10
少数股东权益	7,265,130.52	-		1,672,337,767.78	6,124,148.49			1,675,018,098.91
归属于母公司股东权益	5,751,831,623.36	2,094,061,213.35	9,249,667,522.66	8,322,886,406.62	5,859,340,642.86	1,979,166,640.15	9,085,632,253.37	8,329,738,931.64
按持股比例计算的净资产份额	2,588,324,230.51	418,812,242.67	1,243,155,315.04	3,329,154,562.66	2,636,703,289.29	395,833,328.03	1,221,108,974.85	3,331,895,572.66
调整事项	-735,235,253.32		106,480,769.83		-735,235,253.32		106,480,769.83	
--商誉								
--内部交易未实现利润	-735,235,253.32		106,480,769.83		-735,235,253.32		106,480,769.83	
--其他								
对联营企业权益投资的账面价值	1,853,088,977.19	418,812,242.67	1,349,636,084.87	3,329,154,562.66	1,901,468,035.97	395,833,328.03	1,327,589,744.68	3,331,895,572.66
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	658,401,195.19	290,953,901.13	3,680,629,566.02	1,637,669.39	555,207,447.48	380,201,695.23	3,581,044,654.99	1,165,805.60
净利润	-107,509,019.51	114,894,573.21	149,921,056.53	-6,852,525.01	-117,072,754.17	141,689,591.08	-305,699,760.96	-2,022,614.74
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	-107,509,019.51	114,894,573.21	149,921,056.53	-6,852,525.01	-117,072,754.17	141,689,591.08	-305,699,760.96	-2,022,614.74
本年度收到的来自联营企业的股利	-			-	-	51,889,207.19	-	-

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	171,497,381.54	158,733,707.14
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	12,763,674.40	-57,597,897.69
--其他综合收益		
--综合收益总额	12,763,674.40	-57,597,897.69
联营企业：		
投资账面价值合计	49,942,062.46	52,551,815.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	997,633.18	659,245.90
--其他综合收益		
--综合收益总额	997,633.18	659,245.90

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：

	2025年6月30日	2024年12月31日
信托计划	247,736,343,863.95	131,751,741,464.26
资产管理计划	-	340,206,901.42
	<u>247,736,343,863.95</u>	<u>132,091,948,375.68</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：

	2025年6月30日	2024年12月31日
交易性金融资产	3,757,636,355.29	3,010,808,776.69
债权投资	454,850,458.46	643,545,003.62
	<u>4,212,486,813.75</u>	<u>3,654,353,780.31</u>

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助**1、报告期末按应收金额确认的政府补助**

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√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。

本集团金融业务的利率风险管理主要集中于现金流量利率风险管理。

于2025年6月30日，本集团金融业务持有的主要收息资产包括货币资金、结算备付金、融出资金、买入返售金融资产、发放贷款及垫款以及债权投资等。多数货币资金、融出资金、买入返售金融资产、发放贷款及垫款以及债权投资都将于一年内到期，且多数资产为固定利率，所以本集团金融业务持有该等资产的现金流量利率风险不重大。

于2025年6月30日，本集团金融业务的主要付息负债包括短期借款、拆入资金、代理买卖证券款以及与中国信托业保障基金有限责任公司开展各项业务产生的负债。多数负债为固定利率，本集团金融业务持有该等负债的现金流量利率风险不重大。

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2025年1-6月本集团并无利率互换安排。

(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。

(2) 信用风险

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

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

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

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

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

证券融资类业务的信用风险主要涉及客户提供虚假资料、未及时足额偿还负债、持仓规模及结构违反合同约定、交易行为违反监管规定、提供的担保物资产涉及法律纠纷等。集团主要通过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。

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。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

无

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

无

3、金融资产转移**(1). 转移方式分类**适用 不适用**(2). 因转移而终止确认的金融资产**适用 不适用**(3). 继续涉入的转移金融资产**适用 不适用

其他说明

适用 不适用

无

十三、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			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	4,442,932,461.42	237,837,718.09	1,701,656,185.82	6,382,426,365.33
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	4,442,932,461.42	237,837,718.09	1,701,656,185.82	6,382,426,365.33
信托计划	-	142,699,849.74	-	142,699,849.74
理财产品	-	90,823,458.17	-	90,823,458.17
债券投资	1,825,273,839.46	-	-	1,825,273,839.46
股权投资	171,444,686.31	4,314,410.18	940,898,199.44	1,116,657,295.93
基金投资	2,215,053,402.00	-	324,846,422.65	2,539,899,824.65
资管计划	231,160,533.65	-	386,926,563.73	618,087,097.38
收益凭证	-	-	48,985,000.00	48,985,000.00
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			1,413,283,788.17	1,413,283,788.17
(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	4,442,932,461.42	237,837,718.09	3,114,939,973.99	7,795,710,153.50
(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

十四、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	470,331	64.37	64.37

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

子公司的基本情况及相关信息见附注十。

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

本企业重要的合营或联营企业详见附注十

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

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
上海陆家嘴建设发展有限公司(原“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
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	受同一母公司控制
上海阳熠投资管理有限公司	受同一母公司控制
上海企耀投资有限公司	受同一母公司控制

上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿霈置业有限公司	受同一母公司控制
上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制
上海江高投资有限公司	受同一母公司控制
上海前安投资有限公司	受同一母公司控制
上海前康投资有限公司	受同一母公司控制
上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海文腾投资有限公司	受同一母公司控制
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海浦东美术馆经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	受同一母公司控制
上海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
上海耀雪置业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	受同一母公司控制
上海前辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿淮置业有限公司	受同一母公司控制
上海祝湛建设发展有限公司	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
上海塘赢置业有限公司	受同一母公司控制
上海仁陆置业有限公司	受同一母公司控制
上海晶前置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海前鑫酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海筠铭置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	受同一母公司控制
上海新辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海悦耀置业发展有限公司	母公司之合营企业
上海前滩新能源发展有限公司	母公司之联营企业
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司

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	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	接受劳务、采购商品	346,999,322.45	20,361.53
上海陆家嘴建设发展有限公司（原“上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司”）	绿化养护服务	40,962,621.48	28,242,845.36
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	接受劳务	1,821,429.85	32,934.59

上海前绣实业有限公司	接受劳务	1,273,770.45	1,198,867.92
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	接受劳务	694,182.47	-
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	接受劳务	291,078.78	-
上海新国际博览中心有限公司	管理费	478,752.45	2,365,821.68
上海富都物业管理有限公司	物业服务	458,801.65	1,044,737.48
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	接受劳务	367,526.25	373,663.56
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	物业服务	283,826.11	250,068.38
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	物业服务	185,372.51	23,838.78
上海陆家嘴(集团)有限公司	接受劳务	166,941.47	4,691,411.34
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	保险费	85,640.23	-
上海前辰酒店管理有限公司	接受劳务	9,775.88	-
上海前鑫酒店管理有限公司	接受劳务	5,221.97	-
上海新辰酒店管理有限公司	接受劳务	4,325.85	-
上海企耀投资有限公司	物业服务	-	352,728.24
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	物业服务	-	71,199.10
上海浦东美术馆经营管理有限公司	购买商品	-	27,701.11
合计		394,088,589.85	38,696,179.07

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	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海筠铭置业有限公司	项目管理	117,601,163.09	873,190.18
上海陆家嘴(集团)有限公司	项目管理、物业服务	41,206,665.72	64,099,047.41
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	项目管理、物业服务	20,620,481.80	23,944,791.28
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	物业服务	12,587,977.31	3,779,509.72
上海晶前置业有限公司	项目管理	12,149,119.82	7,209,271.70
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	项目管理、物业服务	17,532,189.79	11,383,899.06
上海陆川房地产开发有限公司	项目管理	13,696,631.14	20,744,345.29
上海仁陆置业有限公司	项目管理	11,160,919.81	9,426,787.74
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	提供劳务	10,524,373.19	2,193,732.74
上海前康投资有限公司	项目管理、物业服务	7,502,588.79	597,817.55
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	物业服务	6,715,295.41	503,124.62
上海前安投资有限公司	项目管理、物业服务	6,587,239.68	597,817.55
上海耀体实业发展有限公司	项目管理	5,060,343.29	12,412,460.37
上海塘赢置业有限公司	项目管理	4,642,533.96	9,535,425.47
上海祝湛建设发展有限公司	项目管理	4,106,894.62	12,778,469.13
上海前耀投资有限公司	项目管理、物业服务	4,003,050.93	597,817.55
上海江高投资有限公司	项目管理	2,932,565.62	4,673,346.22
上海鸿霈置业有限公司	项目管理、物业服务	2,834,939.99	2,507,660.57
上海阳锐投资有限公司	项目管理、物业服务	2,379,115.62	2,379,115.62
上海文腾投资有限公司	项目管理、物业服务	3,877,137.74	597,817.54

上海阳熠投资管理有限公司	物业服务	1,915,850.40	2,754,722.96
上海前鑫酒店管理有限公司	物业服务	1,142,324.90	-
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	物业服务	1,186,158.53	-
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	提供劳务	2,663,641.00	-
上海东馨实业有限公司	物业服务	839,084.88	406,782.06
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	项目管理	347,455.43	354,224.83
上海陆家嘴建设发展有限公司（原“上海陆家嘴市政绿化管理服务有限责任公司”）	物业服务	332,191.46	305,484.96
上海前辰酒店管理有限公司	物业服务	281,419.83	727,560.11
上海新辰酒店管理有限公司	物业服务	263,113.19	-
上海企耀投资有限公司	项目管理、物业服务	216,640.57	1,851,833.02
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	项目管理	213,340.11	4,111,812.02
上海新国际博览中心有限公司	管理	208,075.47	53,884,920.09
上海耀雪置业有限公司	人员派遣	168,807.34	457,858.18
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	物业服务	153,091.66	103,261.53
上海前绣实业有限公司	咨询服务	67,395.51	627,673.51
上海浦东美术馆经营管理有限公司	物业服务	8,490.57	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	提供劳务	7,641.51	-
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	物业服务	276.96	-
上海东荟实业有限公司	物业服务	-	71,785.06
合计		317,736,226.64	256,493,365.64

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

(1). 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	7,685,371.86	8,643,486.53
陆家嘴国泰人寿保	房屋建筑物	4,462,969.47	3,981,665.63

险有限责任公司			
上海前绣实业有限公司	房屋建筑物	2,323,159.29	2,342,658.04
上海陆家嘴建设发展有限公司（原“上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司”）	房屋建筑物	127,190.02	1,944,578.86
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	房屋建筑物		555,974.95
合计		19,598,690.64	17,468,364.01

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额			上期发生额		
		支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	房屋建筑物	15,160,068.51	875,711.81	4,809,132.97	9,925,244.77	442,163.91	
上海前耀投资有限公司	房屋建筑物	-	856,909.28		-		
上海耀雪置业有限公司	房屋建筑物	5,928,085.44	429,499.71		15,258,629.49	667,546.54	
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋建筑物	475,163.35	38,412.71		107,207.34	42,303.23	
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	房屋建筑物				1,270,461.93	28,079.30	
合计		21,563,317.30	2,200,533.51	4,809,132.97	26,561,543.53	1,180,092.98	

关联租赁情况说明

适用 不适用

(3). 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 2025 年 6 月 30 日，本集团控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司无向本集团提供之担保(于 2024 年 12 月 31 日，本集团控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司无向本集团提供之担保)。

(4). 关联方资金拆借

□适用 √不适用

(5). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(6). 关键管理人员报酬

□适用 √不适用

(7). 其他关联交易

√适用 □不适用

支付关联方借款利息

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	5,700,523.16	70,770,704.52
上海耀筠置业有限公司	3,559,666.68	-
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	3,179,283.14
上海富都世界发展有限公司	1,323,611.14	895,555.54
上海富都物业管理有限公司	8,668.11	52,833.87
合计	10,592,469.09	74,898,377.07

向关联方支付股利

	本期发生额	上期发生额
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	825,333,447.32	
上海陆家嘴(集团)有限公司	272,327,127.00	354,568,955.89

自关联方取得借款

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	500,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	170,000,000.00	100,000,000.00

向关联方偿还借款

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	200,000,000.00	5,062,471,855.66
上海富都世界发展有限公司	100,000,000.00	-

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(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	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	17,197,478.18		1,082,891.00	
应收账款	上海前滩国际商务	10,310,049.27		10,779,153.88	

	区投资集团有限公司				
应收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	8,752,926.32		36,510,069.72	
应收账款	上海筠铭置业有限公司	7,077,947.46		462,790.80	
应收账款	上海陆川房地产开发有限公司	3,307,486.00		11,045,603.00	
应收账款	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	8,521,940.00		8,908,352.80	
应收账款	上海新国际博览中心有限公司	3,711,061.24		-	
应收账款	上海前康投资有限公司	2,321,203.94		528,421.00	
应收账款	上海前安投资有限公司	2,203,550.94		1,084,170.00	
应收账款	上海祝湛建设发展有限公司	2,143,947.00		7,733,247.00	
应收账款	上海塘赢置业有限公司	2,020,307.00		1,809,834.00	
应收账款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	1,987,425.42		288,604.64	
应收账款	上海前绣实业有限公司	1,950,567.43		4,451,253.72	
应收账款	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	1,442,660.00		2,252,328.40	
应收账款	上海江高投资有限公司	1,054,159.76		2,161,820.00	
应收账款	上海鸿霈置业有限公司	658,115.75		2,131,058.00	
应收账款	上海阳熠投资管理有限公司	639,369.00		3,203,814.00	
应收账款	上海前耀投资有限公司	544,623.00		1,471,216.00	
应收账款	上海企耀投资有限公司	459,279.00		926,452.00	
应收账款	上海耀体实业发展有限公司	390,000.00		5,313,597.00	
应收账款	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	301,570.00		1,945,994.53	
应收账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	144,000.00		23,793,092.43	
应收账款	上海耀雪置业有限公司	46,878.61		1,628,550.00	
应收账款	上海陆家嘴建设发展有限公司(原“上海陆家嘴市政	12,296.04		788,325.46	

	绿化管理服务有 限公司 ”)				
应收账款	上海前鑫酒店管理 有限公司	5,680.00			
应收账款	上海仁陆置业有 限公司	-		602,683.00	
应收账款	上海阳锐投资有 限公司	-		537,346.00	
应收账款	上海文腾投资有 限公司	-		1,260.00	
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	上海前滩国际商 务区运营有限公 司	11,324,092.05		18,673,678.65	
其他应收款	上海前滩国际商 务区投资(集团)有 限公司	6,057,032.13		6,402,662.44	
其他应收款	上海陆家嘴城市 建设开发投资有 限公司	491,765.25		491,765.25	
其他应收款	上海陆家嘴(集 团)有限公司	254,034.19		82,254.19	
其他应收款	上海新国际博览 中心有限公司	32,700.00			
其他应收款	上海陆家嘴双乐 物业管理有限公 司	7,605.60		7,605.60	
其他应收款	上海前耀投资有 限公司	-		6,376,798.56	
其他应收款	上海耀雪置业有 限公司	-		2,644,119.30	
其他应收款	上海陆家嘴建设 发展有限公司(原 “上海陆家嘴市政 绿化管理服务有 限公司 ”) ”	-		1,418,684.28	
其他应收款	上海浦东美术馆 经营管理有限公司	-		67,147.44	
预付账款	上海前滩国际商 务区投资(集团)有 限公司	304,418.60		451,717.91	
预付账款	上海陆家嘴城市 建设开发投资有 限公司	43,058.39		343,217,160.00	
预付账款	上海新国际博览 中心有限公司	-		9,392.42	

(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	上海陆家嘴建设发展有限公司(原“上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司”)	5,721,829.45	6,961,462.61
应付账款	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	1,930,715.64	1,376,400.00
应付账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	374,573.91	374,573.91
应付账款	上海企耀投资有限公司	325,400.21	325,400.21
应付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	849,227.32	255,651.36
应付账款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	15,211.20	15,211.20
应付账款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	34,568.60	-
应付账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	1,163.05	
应付账款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	312,976.00	
合同负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	1,400,956.23	1,736,183.86
合同负债	上海耀雪置业有限公司	831,761.88	-
合同负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	444,362.26	444,362.26
合同负债	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	179,643.03	-
合同负债	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	83,854.11	83,854.11
合同负债	上海陆家嘴建设发展有限公司(原“上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司”)	63,909.80	14,991.23
合同负债	上海筠铭置业有限公司	-	291,063.40
合同负债	上海新辰酒店管理有限公司	-	263,113.19
合同负债	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	-	135,535.22
预收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	3,938,452.68	11,623,824.53
预收账款	上海前绣实业有限公司	790,055.38	768,534.16
预收账款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	724,871.12	829,581.26
预收账款	上海陆家嘴建设发展有限公司(原“上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司”)	-	722,012.28
预收账款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	2,161,378.23	
其他应付款	上海富都世界发展有限公司	170,099,166.67	100,092,361.08
其他应付款	上海富都物业管理有限公司	11,056,430.52	7,753,998.28
其他应付款	上海陆家嘴(集团)有限公司	5,028,931.63	30,977,052.64
其他应付款	上海耀雪置业有限公司	5,027,898.44	5,653,391.32
其他应付款	上海陆家嘴建设发展有限公司(原“上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司”)	4,109,713.62	7,391,392.87
其他应付款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	2,961,461.61	2,683,561.56
其他应付款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	2,935,249.97	
其他应付款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,384,488.99	826,912,390.26
其他应付款	上海前绣实业有限公司	1,277,850.87	1,277,850.87

其他应付款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	355,476.87	26,501,640.00
其他应付款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	39,787.65	700,750.82
其他应付款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	20,616.40	101,047.20
其他应付款	上海新国际博览中心有限公司	10,815.86	
其他应付款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	930.23	176,213.28
其他应付款	上海耀筠置业有限公司	-	1,461,666.67
一年内到期的非流动负债-关联方借款利息	上海陆家嘴(集团)有限公司	4,702,266.63	1,033,687.92
一年内到期的非流动负债-关联方借款利息	上海耀筠置业有限公司	5,021,333.35	-
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海耀雪置业有限公司	35,822,416.18	35,822,416.18
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	17,298,890.21	20,595,357.22
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海前耀投资有限公司		14,491,735.99
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	173,793.33	473,793.33
租赁负债	上海前耀投资有限公司		44,430,727.18
租赁负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	24,473,617.70	26,612,034.60
租赁负债	上海耀雪置业有限公司	15,031,463.39	12,650,239.43
租赁负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	1,951,724.25	1,913,311.54
长期应付款-关联方借款	上海耀筠置业有限公司	472,000,000.00	472,000,000.00
长期应付款-关联方借款	上海陆家嘴(集团)有限公司	265,331,660.31	465,331,660.31

注1:其中包括应付上海富都世界发展有限公司的计息关联方借款及应计利息170,099,166.67元,年利率为2.10%。

注2:于2025年6月30日,关联方借款余额包括本公司向联营企业上海耀筠置业有限公司取得关联方借款472,000,000.00元,贷款期限为2年,贷款年利率为1.50%。

注3:于2025年6月30日,关联方借款余额包括本公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司取得关联方借款265,331,660.31元,贷款期限为2年,贷款年利率为2.75%。

(3). 其他项目

适用 不适用

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他适用 不适用**十五、股份支付****1、各项权益工具****(1). 明细情况**适用 不适用**(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具**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、本期股份支付费用**适用 不适用**5、股份支付的修改、终止情况**适用 不适用**6、其他**适用 不适用**十六、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

物业开发支出承诺

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物业开发支出承诺：

	2025年6月30日	2024年12月31日
存货	4,946,585,786.30	4,392,355,484.48
投资性房地产	1,091,316,010.99	1,186,829,020.23
	<u>6,037,901,797.29</u>	<u>5,579,184,504.71</u>

本集团于2025年6月30日向本集团内部分物业开发项目的施工单位提供的银行信用保函最大担保金额641,526,022.84元(2024年12月31日：724,674,866.88元)。

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2025年6月30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5,421,397,473.58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) 绿岸公司已暂停相关地块的开发、建设和销售工作。在各方积极推动下,绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成,相关后续工作正在有序推进中。

绿岸项目相关诉讼正在审理中。本集团综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后,本报告期末计提存货跌价准备。本集团正认真落实各项应对措施,积极维护公司合法权益。

本集团将持续关注绿岸项目后续进展,并结合市场的变化情况,审慎分析评估对公司的影响,实时对相关会计估计进行复核并作适当调整,以持续反映公司的合理估计数,并根据规定进行披露。

(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

无

3、其他

√适用 □不适用

无

十七、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

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

本公司于2025年7月24日发行了2025年度第三期中期票据(简称:25陆金开MTN003,代码:102583087),实际发行金额为人民币6亿元,期限2年,每张面值为人民币100元,发行票面利率为1.79%。募集资金已于2025年7月25日到账。

本集团作为出租人,资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下:

	2025年6月30日	2024年12月31日
一年以内	2,496,049,294.65	2,794,819,260.00
一到二年	2,115,645,290.40	2,227,406,001.55
二到三年	1,460,668,091.32	1,579,500,533.86

三到四年	857,562,100.63	803,969,472.71
四到五年	541,411,889.53	522,945,298.60
五年以上	696,895,013.96	709,855,437.37
合计	8,168,231,680.49	8,638,496,004.09

十八、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、重要债务重组

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	162,552,955.96	412,472,831.63	5,806,609,672.64	216,009,061.94	-	6,597,644,522.17
分部间交易收入	-	-	20,005,710.12	-	-20,005,710.12	-
营业成本	-155,772,367.73	-99,890,361.54	-3,017,329,724.79	-556,438.55	27,537,393.44	-3,246,011,499.17
利息收入	-	-	21,035,277.65	-	-	21,035,277.65
利息费用	-	-	-734,497,232.60	-	-	-734,497,232.60
对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	76,487,197.88	-	-	76,487,197.88
信用减值损失	-12,204.32	-52,006,693.90	-6,403,812.42	-	-	-58,422,710.64
折旧费和摊销费	-23,629,454.36	-7,670,987.54	-607,405,666.60	-	-	-638,706,108.50
利润/(亏损)总额	7,702,853.62	254,769,226.55	1,120,379,407.27	216,638,478.37	7,531,683.32	1,607,021,649.13
所得税费用	-1,350.00	-62,517,735.73	-368,764,850.67	-4,244,986.52	-	-435,528,922.92
净利润/(亏损)	7,701,503.62	192,251,490.82	751,614,556.60	212,393,491.85	7,531,683.32	1,171,492,726.21
资产总额	8,244,046,249.33	14,782,884,268.36	150,362,153,195.91	10,891,982,514.21	-16,613,837,841.21	167,667,228,386.60
负债总额	6,036,153,171.83	1,529,438,962.57	110,473,045,359.79	390,242,672.77	-512,122,128.28	117,916,758,038.68
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	7,632,493,764.66	3,229,988,844.25	-	10,862,482,608.91
非流动资产增加额(i)	-9,722,096.28	-18,865,315.04	2,508,088,702.75	495.00	-	2,479,501,786.43

(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

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

十九、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	期初账面余额
1年以内（含1年）	148,888,625.36	252,541,324.40
其中：1年以内（含1年）	148,888,625.36	252,541,324.40
1至2年	4,303,911.00	4,325,249.67
合计	153,192,536.36	256,866,574.07

(1). 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										
其中：										
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	153,192,536.36	100	4,684,966.12	3.06	148,507,570.24	256,866,574.07	100	3,356,131.94	1.31	253,510,442.13
其中：										
按组合计提坏账准备	153,192,536.36	100	4,684,966.12	3.06	148,507,570.24	256,866,574.07	100	3,356,131.94	1.31	253,510,442.13
合计	153,192,536.36	/	4,684,966.12	/	148,507,570.24	256,866,574.07	/	3,356,131.94	/	253,510,442.13

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	148,126,515.13	-	-
逾期一年以内	762,110.23	381,055.12	50.00
逾期一年以上	4,303,911.00	4,303,911.00	100.00
合计	153,192,536.36	4,684,966.12	3.06

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(2). 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	3,356,131.94	1,328,834.18	-			4,684,966.12
合计	3,356,131.94	1,328,834.18	-			4,684,966.12

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明

无

(3). 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

应收账款核销说明:

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款和合同资产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	50,010,883.63	32.65	-
合计	50,010,883.63	32.65	-

其他说明

于2025年6月30日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款（2024年12月31日：无）

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
其他应收款	21,210,552,970.46	22,076,732,429.87
合计	21,210,552,970.46	22,076,732,429.87

其他说明：

√适用 □不适用

本公司不存在因资金集中管理而将款项归集于本集团合并范围外的其他方并列报于其他应收款的情况。

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). 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

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 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

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

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	期初账面余额
1年以内（含1年）	21,207,746,744.87	22,073,926,204.28
其中：1年以内（含1年）	21,207,746,744.87	22,073,926,204.28
3年以上	5,602,419.45	5,602,419.45
合计	21,213,349,164.32	22,079,528,623.73

(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	21,204,560,320.49	22,073,638,845.16
应收关联方款项	3,110,870.39	3,110,870.39
押金及保证金	1,072,471.00	889,471.00
代收代付	1,930,731.95	-
其他	2,674,770.49	1,889,437.18
合计	21,213,349,164.32	22,079,528,623.73

(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	整个存续期预期信用损失(未发生信	整个存续期预期信用损失(已发生信	

	期信用损失	用减值)	用减值)	
2025年1月1日余额	2,796,193.86			2,796,193.86
2025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				-
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	2,796,193.86			2,796,193.86

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

于2025年6月30日及2024年12月31日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

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	2,796,193.86		-			2,796,193.86
坏账准备						
合计	2,796,193.86		-			2,796,193.86

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

于2025年6月30日和2024年12月31日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

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

(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	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
上海佳二实业投资有限公司	12,347,987,486.30	59.89	应收子公司款项	一年以内	-
苏州绿岸房地产开发有限公司	3,656,429,294.83	17.74	应收子公司款项	一年以内	-
上海纯景实业发展有限公司	1,547,691,710.46	7.51	应收子公司款项	一年以内	-
上海企荣投资有限公司	1,196,804,651.30	5.81	应收子公司款项	一年以内	-
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	1,131,060,000.00	5.49	应收子公司款项	一年以内	-
合计	19,879,973,142.89	96.43	/		-

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

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	47,208,173,000.91	-	47,208,173,000.91	46,255,673,000.91	-	46,255,673,000.91
对联营、合营企业投资	5,777,193,083.56	-	5,777,193,083.56	5,792,570,563.30	-	5,792,570,563.30
合计	52,985,366,084.47	-	52,985,366,084.47	52,048,243,564.21	-	52,048,243,564.21

(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(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海东袤置业有限公司	9,603,557,334.19		-				9,603,557,334.19	
上海陆家嘴金融发展有限公司	9,612,089,471.91		-				9,612,089,471.91	
上海东翌置业有限公司	6,052,500,000.00		847,500,000.00				6,900,000,000.00	
上海佳章置业有限公司	3,540,831,000.00		-				3,540,831,000.00	
上海佳川置业有限公司	3,270,000,000.00						3,270,000,000.00	
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	
上海耀龙投资有限公司	1,358,137,406.56		-				1,358,137,406.56	
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67		-				904,251,445.67	
上海企荣投资有限公司	899,530,449.69		-				899,530,449.69	
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	
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	1,105,636,515.22						1,105,636,515.22	
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	
上海戎邑置业有限公司	3,442,530,000.00	105,000,000.00					3,547,530,000.00	
上海东绣物业管理有限公司	2,602,271.74		-				2,602,271.74	
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00		-				2,000,000.00	
上海佳纪实业投资有限公司	4,970,053.20		-				4,970,053.20	
上海陆家嘴陆耀资产经营有限公司	5,000,000.00		-				5,000,000.00	
上海陆家嘴耀能建筑科技有限公司	100,765,979.20		-				100,765,979.20	
合计	46,255,673,000.91	952,500,000.00					47,208,173,000.91	

(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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	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	158,733,707.14				12,763,674.40						171,497,381.54
小计	158,733,707.14	-	-		12,763,674.40	-	-	-	-		171,497,381.54
二、联营企业											
上海耀筠置业有限公司	3,331,895,572.65	-			-2,741,010.00						3,329,154,562.65
上海中心大厦建设发展有限公司	1,901,468,035.97				-48,379,058.78						1,853,088,977.19
上海浦东嘉里城房地产有限公司	395,833,328.03				22,978,914.64		-				418,812,242.67
上海陆家嘴动拆迁有限公司	4,639,919.51				-						4,639,919.51
小计	5,633,836,856.16	-	-		-28,141,154.14	-	-	-	-		5,605,695,702.02
合计	5,792,570,563.30	-	-		-15,377,479.74	-	-	-	-		5,777,193,083.56

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

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	1,055,802,101.59	281,440,205.66	2,080,857,994.45	424,021,992.16
其他业务	202,041,209.85	12,471,255.00	105,542,480.24	-
合计	1,257,843,311.44	293,911,460.66	2,186,400,474.69	424,021,992.16

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□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

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

	2025年6月30日		2024年6月30日	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	336,767,219.87	59,162,093.41	1,229,421,256.15	176,517,444.74
房地产租赁	710,067,699.09	222,278,103.26	834,887,441.72	247,504,540.70
项目管理费	201,455,957.56	12,471,255.00	102,303,014.20	-
联营销售	8,716,868.23	-	16,302,866.89	-
其他	835,566.69	8.99	3,485,895.73	6.72
合计	1,257,843,311.44	293,911,460.66	2,186,400,474.69	424,021,992.16

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	680,975,831.84	1,628,969,138.12
权益法核算的长期股权投资收益	-15,377,479.74	-82,157,792.16
公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	19,130,707.07	
理财产品和结构性存款的收益	-	82,465.75
子公司贷款利息收入	5,191,385.00	433,265.61
合计	689,920,444.17	1,547,327,077.32

其他说明：

于2025年6月30日，本公司的投资收益汇回无重大限制。（2024年6月30日：无）。

6、其他

□适用 √不适用

二十、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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-5,026.53	该项目主要为子公司处置非流动资产损失
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	5,946,914.09	该项目为公司及子公司收到的政府扶持资金、金融业扶持基金等316.80万元、个税手续费返还112.93万元、稳岗补贴等164.96万元
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-19,130,707.07	该项目为公司非金融业务持有的其他非流动金融资产公允价值变动损失1,913.07万元
对外委托贷款取得的损益	3,154,219.10	该项目为子公司对外提供财务资助产生的利息收入315.42万元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,695,361.85	该项目为计入营业外支出的赔偿及罚款支出、公益性捐赠等共计2,360.49万元以及营业外收入1,390.95万元
减：所得税影响额	-4,619,011.42	
少数股东权益影响额（税后）	-2,421,167.97	
合计	-12,689,782.87	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

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	3.27	0.1619	0.1619
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.32	0.1645	0.1645

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

董事会批准报送日期：2025年7月29日

修订信息

适用 不适用