

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 年年度报告

董事长致辞

2025年，是“十四五”收官与“十五五”谋篇布局的战略节点，是直面市场结构性转型、积极拥抱行业新常态的关键攻坚阶段。一年来，公司始终围绕服务浦东社会主义现代化建设引领区的初心，秉持“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展主线，变中求进、向新而行，立足主责主业做优做强、向深向实发展。全年公司实现营业收入181.67亿元，归属于上市公司股东的净利润12.26亿元，在极为挑战的市场环境下，保持了业务基本盘稳定，并在新兴领域探索突围。

区域开发运营板块，紧扣“陆家嘴大朋友圈”与客户伙伴共创商办资产新价值，积极构建“空间+服务+赋能”生态，深化楼宇更新与资产运营专业化能力，通过绿色改造、智慧升级与产业服务融合，不断提升区域运营效能。

金融服务板块，继续深入践行金融“五篇大文章”，聚焦主责主业、强化风险管控与服务创新，持续优化资产结构，加强投研能力与数字化风控体系建设，产融协同推动提质增效，增强竞争力与盈利能力，助力公司高质量发展稳步前行。

商旅服务板块，把握上海国际消费中心城市建设和文旅融合机遇，通过业态调整、品牌升级与营销创新，推动商业场景升级与焕新，打造具有陆家嘴特色的消费目的地，持续优化区域营商环境。

展望 2026 年，公司将继续以高质量发展为主题，高质量战略部署“十五五”全局规划，持续深化业务转型升级，强化资产运营与管理能力，推动金融业务稳健发展与主业协同赋能，不断提升公司治理水平和可持续发展能力，以更好的业绩回报股东、回馈社会。

董事长：徐而进

二〇二六年四月

公司区域开发业务项目简介

办公物业

办公物业是公司的核心资产，其地理位置优越、建筑品质卓越，主要包括甲级写字楼、高品质研发楼。

截至2025年末，公司主要在营的甲级写字楼共36幢，总建筑面积约242万平方米，主要位于上海陆家嘴核心地段、前滩国际商务区、川沙板块、张江科学城板块以及天津红桥区，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业服务。截至2025年末，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78%，平均租金6.92元/平方米/天。公司天津成熟甲级写字楼的平均出租率为61%，平均租金2.80元/平方米/天。

主要在营甲级写字楼	地上建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	权益 比例	竣工 年代
星展银行大厦	46,942	68,139	100%	2009
钻石大厦	40,008	48,438	55%	2009
陆家嘴商务广场	67,495	98,532	77.5%	2000
陆家嘴金融信息楼	5,039	9,080	100%	2010
陆家嘴基金大厦	32,550	42,325	55%	2011
陆家嘴世纪金融广场	324,031	435,603	100%	2014
慧聚大厦	48,736	57,663	55%	2014
世纪大都会	125,105	194,589	55%	2015
天津陆家嘴金融广场	189,471	268,553	100%	2017
陆家嘴金融广场	47,833	136,848	100%	2017
陆家嘴金控广场一期	63,824	86,501	55%	2018
前滩中心	162,017	189,447	60%	2020
前滩国际广场	65,757	89,761	100%	2022
陆家嘴金控广场二期	43,688	54,914	55%	2023
川沙企业中心一期	27,806	44,353	100%	2024
上海科技投资大厦	67,643	89,013	60%	2024
陆家嘴滨江中心（部分）	76,605	89,106	100%	2019

前滩中环广场	16,397	23,185	70%	2024
世纪财富广场	37,517	50,921	55%	2024
张江科学之门 A 塔	168,465	212,086	60%	2024
川沙企业中心二期（川沙 C06-01/02 地块办公部分）	54,879	93,360	100%	2025
上海科技创新大厦（张江中区 74-01 地块办公部分）	25,676	34,183	60%	2025
合计	1,737,484	2,416,600	-	-
权益总面积	-	1,936,675	-	-

主要在营高品质研发楼	地上建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	权益 比例	竣工 年代
软件园 1 号楼	14,317	14,317	100%	1994
软件园 2 号楼	23,783	23,783	100%	1994
软件园 5 号楼	1,393	1,393	100%	1996
软件园 7 号楼	12,232	17,810	55%	2007
软件园 8 号楼	29,545	32,664	100%	2007
软件园 9 号楼	40,758	47,864	100%	2008
软件园 10 号楼	24,290	28,124	100%	2009
陆家嘴金融服务广场（软件园 11 号楼）	70,620	89,325	100%	2012
软件园 12 号楼	10,905	11,595	100%	2012
陆家嘴金融服务广场二期（软件园 13 号楼）	24,739	28,107	100%	2017
软件园 E 楼	3,210	9,810	55%	2010
陆家嘴 981 大楼	12,120	12,120	100%	2010
合计	267,912	316,912	-	-
权益总面积	-	304,483	-	-

主要在建项目	地上建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	权益 比例	拟竣工 年代
前滩 21-02 地块 (办公部分)	85,972	137,146	60%	2026
前滩 21-03 地块 (办公部分)	48,926	78,186	60%	2026
洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块 (办公部分)	49,508	83,555	60%	2027
梅园社区 2E8-19 地块 (办公部 分)	38,750	68,821	100%	2028
梅园社区 2E8-17 地块 (办公部 分)	123,251	148,991	77.5%	2030
合计	346,407	516,699	-	-
权益总面积		363,621	-	-

商业物业

公司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、前滩陆悦广场、陆家嘴 1885、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、川沙九六广场、张江陆悦天地、陆家嘴金融城配套商业设施，其定位和设计各有特色，均位于所属商圈的核心地段。

截至 2025 年末，主要商业物业总建筑面积约 78 万平方米。其中成熟商业物业（运营一年及以上）：上海陆家嘴 L+MALL 年末出租率为 97%，平均租金 7.31 元/平方米/天；天津陆家嘴 L+MALL 年末出租率为 86%，平均租金 2.24 元/平方米/天；陆家嘴 96 广场年末出租率为 90%，平均租金 5.20 元/平方米/天；前滩陆悦广场年末出租率为 92%，平均租金 7.11 元/平方米/天；川沙九六广场年末出租率为 96%，平均租金 2.55 元/平方米/天。陆家嘴 1885、花木陆悦坊、金杨陆悦坊年末出租率分别为 77%、100%、88%，平均租金分别为 5.53 元/平方米/天、3.89 元/平方米/天、2.45 元/平方米/天。张江陆悦天地于 2025 年 12 月全面开业。

主要在营商业物业	地上建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	权益 比例	竣工 年代
陆家嘴 96 广场	29,002	66,195	55%	2008
陆家嘴 1885	7,177	14,268	100%	2008
陆家嘴金融城配套商业设施	10,139	10,139	100%	2012
上海陆家嘴 L+MALL	120,249	187,526	100%	2017
天津陆家嘴 L+MALL	100,394	151,652	100%	2017
花木陆悦坊	10,335	14,996	100%	2019
金杨陆悦坊	11,834	11,834	100%	2022
前滩陆悦广场	29,904	43,192	100%	2022
川沙九六广场	27,685	53,024	100%	2024
张江陆悦天地（张江中区 75-02 地块/73-02 地块/57-01 地块/56-01 地块/74-01 地块商业部分）	126,309	224,847	60%	2025
合计	473,028	777,673	-	-
权益总面积	-	657,946	-	-

主要在建项目	地上建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	权益 比例	拟竣工 年代
前滩 21-02 地块 (商业部分)	82,010	130,826	60%	2026
前滩 21-03 地块 (商业部分)	47,143	75,337	60%	2026
洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块 (商业部分)	42,285	71,365	60%	2027
梅园社区 2E8-19 地块 (商业部分)	7,000	12,432	100%	2028
合计	178,438	289,960	-	-
权益总面积		178,949	-	-

酒店物业

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，东怡大酒店配备 209 间房间，2025 年全年 GOP 率为 37.48%，平均出租率为 69.07%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2025 年全年 GOP 率为 33.44%，平均出租率为 57.23%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2025 年全年 GOP 率为 28.21%，平均出租率为 76.58%；上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间，2025 年全年 GOP 率为 42.07%，平均出租率为 76%。上海张江希尔顿酒店于 2025 年 3 月实现开业，配备 475 间房间。

在营酒店	地上建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	权益 比例	竣工年代
东怡大酒店	18,406	29,185	100%	2009
天津陆家嘴万怡酒店	46,462	71,524	100%	2017
陆家嘴明城酒店	17,884	19,635	100%	2018
前滩香格里拉酒店	60,450	74,578	60%	2021
张江希尔顿酒店	49,275	78,954	60%	2024
合计	192,477	273,876	-	-
权益总面积	-	212,463	-	-

会展物业

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

2025 年，上海新国际博览中心坚持引进品牌化、专业化、国际化展会资源的经营战略，秉承“safety 安全、service 服务、satisfaction 满意”的理念，通过积极拓展潜在市场，协调档期安排，提升服务质量，展览业务保持稳定态势。展览业务行业分布主要包括制造业、批发零售业、文体娱乐业、农业畜牧业、信息软件业、环保及水处理业等。

2025 年，上海新国际博览中心共承接了 127 场不同规模的展览会。全年共实现合同销售面积 672.84 万平方米，较 2024 年同比上升 2.37%；实现销售收入 11.50 亿元，较 2024 年同比下降 4%；场馆总利用率 63.84%，较 2024 年下降 3.45%。上海新国际博览中心的展馆销售面积、出租率、市场占有率、客户满意度、营业额和利润率等经营指标均处于行业领先地位。

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

住宅物业

2025年度，公司各类出售型住宅物业实现销售现金流入107.91亿元，主要来自于世纪前滩·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（第一至第三批）。在售项目的整体去化率为94%。

截至2025年末，租赁住宅物业总建筑面积约13万平方米。其中成熟住宅租赁物业（运营一年及以上）的情况为：川沙悦庭年末出租率97.5%，平均租金2.45元/平方米/天；张江雍萃年末出租率86.8%，平均租金3.62元/平方米/天。前滩悦庭54项目于2025年2月开业。

主要销售项目	地上建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	权益 比例	备案价格区间 (元/平方米)	竣工 年代
世纪臻邸	4,339	5,776	55%	120,800-139,800	2024
川沙锦绣云澜	121,094	168,822	100%	50,880-72,182	2025
世纪前滩·天御	72,088	120,158	60%	105,460-150,657	2026
世纪前滩·天汇	41,262	68,596	60%	113,785-151,758	2026
陆家嘴太古源源邸（第一批）	18,717	30,474	60%	139,667-228,490	2026
陆家嘴太古源源邸（第二批）	20,080	30,576	60%	125,266-245,801	2027
陆家嘴太古源源邸（第三批）	23,537	35,841	60%	140,141-254,948	2027
合计	301,117	460,243		-	-
权益总面积		343,386			

主要租赁住宅项目	地上建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	权益 比例	竣工年代
川沙悦庭	13,455	17,996	100%	2022
张江雍萃 75	66,330	102,625	60%	2024
前滩悦庭 54	9,770	13,814	70%	2024
合计	89,555	134,435		-
权益总面积	-	89,241		

在建项目	地上建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	权益 比例	拟竣工 年代
世纪前滩·天御（前滩 21-02 地块住宅部分）	72,088	120,158	60%	2026
世纪前滩·天汇（前滩 21-03 地块住宅部分）	41,262	68,596	60%	2026
洋泾西区 E08-4/E10- 2/E12-1 地块（住宅部 分）	133,644	225,552	60%	2027
梅园社区 2E8-19 地块（住 宅部分）	63,500	112,778	100%	2028
软件园 4 号楼（改造）	8,148	10,194	100%	2026
合计	318,624	537,278		-
权益总面积		371,556		

土地储备

区域	土地面积（平方米）
上海地区	300,969
小陆家嘴区域内	45,183
世纪大道两侧	175,815
竹园商贸区	5,300
洋泾东区	74,671
苏州地区	362,167*
合计	663,136

*绿岸项目已暂停相关开发、建设、销售工作

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	杨国兴	日程安排冲突	王琳琳

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

四、公司负责人徐而进、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

经公司2024年年度股东大会授权及第十届董事会第六次会议审议通过，公司于2025年10月29日发布了2025年度中期利润分配方案，以权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股分配现金红利人民币0.633元（含税），共计派发现金红利318,725,227.88元，相关权益分派已于2025年12月19日实施完毕。

经第十届董事会第七次会议审议通过，公司制定了2025年度的利润分配预案，拟以权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每10股分配现金红利人民币0.6元（含税），截至2025年末，公司总股本为5,035,153,679股，以此计算共计拟派发现金红利302,109,220.74元（含税）。上述利润分配预案尚待公司股东会批准。

综上，公司2025年度现金分红合计金额为620,834,448.62元（含税）。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告期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年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告期内详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析”中“六、公司关于未来发展的讨论与分析”中的相应内容。

十一、 其他
适用 不适用

目录

第一节	释义.....	17
第二节	公司简介和主要财务指标.....	17
第三节	管理层讨论与分析.....	24
第四节	公司治理、环境和社会.....	57
第五节	重要事项.....	74
第六节	股份变动及股东情况.....	95
第七节	债券相关情况.....	102
第八节	财务报告.....	115

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31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
浦江置业	指	上海陆家嘴浦江置业有限公司
纯景实业	指	上海纯景实业发展有限公司
佳湾资产	指	上海佳湾资产管理有限公司
中银消费	指	中银消费金融有限公司
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

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

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	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、 其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
营业收入	18,166,652,964.49	14,650,978,489.57	24.00	11,005,931,614.38
利润总额	2,296,630,215.84	2,503,019,883.87	-8.25	2,897,302,514.14
归属于上市公司股东的净利润	1,225,783,396.92	1,508,475,025.93	-18.74	1,432,364,054.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,198,316,301.45	1,481,017,382.79	-19.09	1,342,101,474.51
经营活动产生的现金流量净额	10,458,921,644.72	1,315,850,338.84	694.84	11,380,550,776.89
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	25,121,568,173.46	24,619,601,435.36	2.04	22,608,128,132.63
总资产	167,379,782,070.28	160,674,361,929.42	4.17	162,232,596,536.20

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
基本每股收益 (元 / 股)	0.2434	0.3063	-20.54	0.2976
稀释每股收益 (元 / 股)	0.2434	0.3063	-20.54	0.2976
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.2380	0.3008	-20.88	0.3079
加权平均净资产收益率 (%)	4.90	6.36	减少1.46个百分点	5.47
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	4.79	6.24	减少1.45个百分点	6.12

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度住宅销售回款流入较上年度增加。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2025 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	4,217,292,183.25	2,380,352,338.92	5,440,193,275.32	6,128,815,167.00
归属于上市公司股东的净利润	630,643,555.69	184,711,771.11	246,159,460.90	164,268,609.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	620,325,776.15	207,719,333.52	241,487,116.90	128,784,074.88
经营活动产生的现金流量净额	1,118,417,116.33	3,616,522,495.51	2,877,338,212.35	2,846,643,820.53

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
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	26,495,634.70		12,655,901.53	142,602.57
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	9,327,730.96		12,329,121.01	136,635,848.04
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	-12,100,893.06	主要为公司及子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14,612,327.05元及持有理财产品的投资收益2,511,433.99元	20,137,215.85	40,033,069.09
对外委托贷款取得的损益	8,037,342.85		3,961,346.96	321,770.18
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-		-	-11,855,121.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,822,742.87		-21,676,013.41	-58,983,640.83
减：所得税影响额	9,960,706.60		6,616,677.15	26,061,226.59
少数股东权益影响额（税后）	4,154,756.25		-6,666,748.35	-10,029,279.44
合计	27,467,095.47		27,457,643.14	90,262,580.04

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

十一、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

十二、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	3,383,615,930.81	4,671,062,635.83	1,287,446,705.02	40,640,346.02
其他非流动金融资产	1,662,905,376.00	1,756,716,912.81	93,811,536.81	10,334,214.64
其他权益工具投资	804,655,122.29	1,688,444,871.69	883,789,749.40	70,866,511.70
衍生金融负债	4,149,870.29	0.00	-4,149,870.29	-
合计	5,855,326,299.39	8,116,224,420.33	2,260,898,120.94	121,841,072.36

十三、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

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，发挥“陆家嘴大朋友圈”优势，持续优化商业地产租赁业务，发挥产业聚集效应，提升资源配置和服务赋能，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。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

城市综合开发与服务方面，2025年，上海办公楼及产业园整体需求温和修复，以金融与专业服务、科技互联网、消费等行业为主，市场呈现显著的结构分化。核心区域甲级写字楼需求保持相对韧性，非核心区域及部分新兴商务区面临较大的去化压力。受新增供应持续入市和市场竞争加剧影响，全市写字楼租金水平整体承压，市场活跃度由升级需求带动。与此同时，大宗物业投资市场“以价换量”特征延续，投资型交易占比逾七成，长租公寓成为投资市场的新亮点，核心区域办公楼和产业园仍受投资者关注。住宅方面，上海房地产市场在延续前期政策的基础上，迎来了更为精准和强力的支持，市场整体运行呈现“核心资产坚挺、改善需求主导、政策效应凸显”的鲜明特征。政策层面，8月上海进一步出台优化调整政策措施，在优化限购、加大公积金政策支持方面发力，进一步降低居民购房成本，明确不再区分首套、二套住房商贷利率，完善房产税政策等组合措施；9月上海住宅设计新规“好房子”标准正式落地。从市场表现看，上海高端住宅市场凭借核心区位和产品力保持高度活跃，内环内及前滩辐射区域等优质板块持续吸引高端改善客户，新房市场保持量稳价升态势；外环外区域受库存及需求影响，住宅产品的续销和去化压力依然存在，市场结构性分化加剧。总体而言，住宅市场进一步回归居住本质，购房行为更趋理性。

特色金融服务方面，2025年，国家金融监督管理总局持续锚定金融强国建设目标，强调防范化解金融风险与服务实体经济高质量发展紧密结合，推动金融与房地产形成良性循环、防范地方债务风险，并引导金融机构加大对科技创新、绿色发展、普惠小微等领域的支持。信托行业在监管引导与市场需求变化下，业务结构持续优化，资产服务信托、财富管理信托等本源业务的发展路径更加清晰。证券行业聚焦主责主业，通过提升投资银行专业能力、发展资产管理业务，积极

服务科技创新与产业升级。保险行业则持续发挥长期资金优势，在负债端深耕养老、健康等领域，在资产端稳步加大对战略性新兴产业及基础设施建设的支持力度，经营稳健性进一步增强。

商旅服务方面，2025年，在宏观环境趋稳及促消费政策持续发力下，上海消费市场保持恢复态势，复苏结构进一步深化。上海商业零售市场继续呈现存量调改与需求焕新并行的特征。政策端通过升级首店经济、深化城市更新项目改造、扩大“上海之夏”等消费季活动影响力，持续引导存量商业空间提质增效与创新转型；消费端对疗愈型业态、产品的需求激增，推动商业项目从单纯的商品交易场所，向“情感共鸣场域+生活方式容器”转型。上海酒店市场延续“结构性复苏”特征，呈现商务与休闲双轮驱动的格局。高端商务差旅需求稳固，持续支撑核心区域酒店业绩；国际航班恢复、过境免签政策优化及深度游趋势，共同推动休闲散客市场加速回温。

三、经营情况讨论与分析

2025年，是“十四五”规划和国企改革深化提升行动“双收官”之年。公司紧紧围绕服务浦东社会主义现代化引领区建设，坚持稳中求进工作总基调，聚焦主责主业，通过加速业务布局优化、提升产品品质、创新服务模式，持续增强企业核心竞争力；通过紧扣“陆家嘴大朋友圈”与客户伙伴同频共振，拓展生态半径，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；通过积极构建全链条、专业化的企业办公与产业服务生态，与客户共创商办资产新价值，共筑产业集聚新高地；通过优化持牌金融机构与投资企业间的资源联动机制，提升板块间的协同运营效率与综合效益，持续提高公司价值创造能力。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司作为城市综合开发商，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，并已将发展地域延伸到了前滩国际商务区、张江科学城核心区、川沙新市镇城南社区，确立了公司在行业发展中的竞争优势。通过多年深耕，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392万平方米。公司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、张江科学城核心区、川沙新市镇城南社区以及天津红桥区，物业所处区位优势，交通便捷。公司积极构建以“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品质与服务，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，即办公物业（含产业园）、商业物业、住宅物业、酒店物业和会展物业，分别组建专业化营销团队。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。产业服务方面已构建陆创AI加速器、张江股权投资集聚区，为企业提供从孵化培育、融资对接到成果发布的全周期服务，实现企业成长全链条赋能。

（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，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陆家嘴乐居公司、以商业楼宇租赁运营为主营业务的陆家嘴资产管理公司、以城市更新和定制装修为主营业务的陆家嘴建筑科技公司等轻资产服务平台及运营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。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，将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，聚力“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。作为张江人工智能创新小镇“模力双塔”核心载体，公司“科学之门”集群项目聚焦AI领域龙头企业与高成长企业，正发挥功能平台作用。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、张江“科学之门”集群成为上海办公楼与产业园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，持续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》及中国证监会、上海证券交易所的相关要求，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。2025年度，公司完成了《公司章程》《舆情管理制度》《市值管理制度》及董事会专门委员会实施细则等22个治理制度的修订及制定工作，推动公司治理相关制度的进一步完善。公司建立了由股东会、董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。

五、报告期内主要经营情况

2025年，公司在董事会领导下，进一步加强团队建设，提升风险意识，规范内部管理，坚持市场化运作，发挥专业能力，推动公司科学决策。各专门委员会分工明确，权责清晰，有效维护公司及股东利益。

(一) 2025年度董事会工作

1、董事会及专门委员会召开情况

2025年，公司董事会持续做好公司重大事项的审议和决策。全体董事认真履行监管规定，勤勉尽职，按时出席会议，积极发表专业意见。公司董事会2025年共召开9次会议(含临时董事会)；公司董事会专门委员会共召开13次会议，其中审计委员会召开5次会议，提名委员会召开3次会议，薪酬与考核委员会召开4次会议，战略与ESG委员会召开1次会议，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供扎实保障。

2、召集召开股东会情况

2025年，公司董事会召集、召开2次股东会，其中：2024年年度股东会审议通过了《2024年年度报告全文及摘要》《2024年度董事会报告、年度工作报告以及2025年度工作计划报告》《2024年度利润分配方案》等13项议案；2025年第一次临时股东会审议通过了2项议案，分别为《关于修订〈公司章程〉及其附件并取消监事会的议案》《关于增补董事的议案》。公司董事会根据《公司法》《公司章程》等相关法律法规的要求，依据股东会的决议和授权，督促公司严格执行股东会通过的各项决议。

3、独立董事履职情况

公司独立董事严格按照法律法规及公司章程的要求，认真履行各项职责，按时参加股东会、董事会及专门委员会，参与公司重大事项的决策，结合专业知识严格对各项议案进行审议并作出独立、客观、公正的判断。独立董事与公司的董事、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系，确保及时获悉公司重大事项的进展情况，切实维护公司和中小股东的利益。2025年，公司独立董事召开1次专门会议，审议通过1项议案。独立董事对提交董事会审议的各项议案均表示同意。

2025年，公司在年报、半年报及三季报披露后共组织了三次业绩说明会，公司相关独立董事参会，与管理层一起与中小投资者充分沟通交流。

(二) 2025年度经营工作回顾

1、2025年度营业收入181.67亿元，其中：房地产业务收入161.48亿元，金融业务收入20.19亿元。

2、2025年度房地产业务成本108.58亿元，金融业务成本及管理费用7.57亿元。

3、2025年度项目开发投资支出36.91亿元。

4、2025年度实现归属于上市公司股东的净利润12.26亿元。

（三）2025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赁现金流入，合计37.63亿元，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年度租赁现金流入26.06亿元，比2024年度减少5.47亿元，同比减少17%。

目前公司持有在营甲级写字楼共36幢，总建筑面积242万平方米。截至2025年末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率为78%，平均租金6.92元/平方米/天；天津成熟甲级写字楼的平均出租率为61%，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年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积32万平方米，出租率90%，平均租金5.13元/平方米/天。

商业物业。2025年度租赁现金流入4.25亿元，与2024年度基本持平。

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、张江陆悦天地、陆家嘴金融城配套商业设施。截至2025年末，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97%；天津陆家嘴L+MALL出租率为86%；陆家嘴96广场出租率为90%；陆家嘴1885出租率为77%；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92%；川沙九六广场出租率为96%。张江陆悦天地于2025年12月全面开业。

酒店物业。2025年全年现金流入6.06亿元，比2024年度增加0.9亿元，同比增加17%。

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，东怡大酒店配备209间房间，2025年全年GOP率为37.48%，平均出租率为69.07%；陆家嘴明城酒店配备221间房间，2025年全年GOP率为33.44%，平均出租率为57.23%；天津陆家嘴万怡酒店配备258间房间，2025年全年GOP率为28.21%，平均出租率为76.58%；上海前滩香格里拉酒店配备585间房间，2025年全年GOP率为42.07%，平均出租率为76%。上海张江希尔顿酒店于2025年3月实现开业，配备475间房间。

住宅物业。2025年度，住宅租赁现金流入1.15亿元，比2024年度增加0.52亿元，同比增长83%。

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，年末出租率为97.5%，平均租金2.45元/平方米/天。张江雍萃出租率86.8%，平均租金3.62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12.85亿元。

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年度租赁收入4.59亿元，与2024年度基本持平。

新国博。新国博为上海新国际博览中心的运营主体，2025年度租赁收入7.47亿元，较2024年度减少0.23亿元，同比下降3%。

富都世界。2025年度租赁收入为0.79亿元，较2024年度减少0.06亿元，同比下降7%。

（2）房产销售收入

2025年度，公司实现房产销售现金流入合计114.32亿元。收入主要来自于：

住宅物业（含车位）销售现金流入107.91亿元，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（第一至三批）。2025年度累计住宅物业合同销售

面积 7.19 万平方米，同比增加 6%；合同销售金额 93.43 亿元，同比增加 28%；在售项目的整体去化率为 94%。

商办物业销售现金流入 6.41 亿元，为陆家嘴投资大厦、富汇大厦 B 栋及 C 栋销售尾款。

（3）物业服务收入

合并报表范围内，2025 年度，公司实现物业服务收入 22.71 亿元，较 2024 年度增加 0.91 亿元，同比增加 4%。

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：前绣实业物业服务性收入 1.32 亿元，同比增长 3%；新国博服务性收入 4.03 亿元，同比下降 6%。

（4）其他收入

2025 年度，公司实现其他收入 5.68 亿元，较 2024 年度增加 2.89 亿元，同比增加 104%。主要为公司代建、代销、代运营等的管理服务费和建设工程收入。

（5）金融服务收入

2025 年度，金融业务实现收入 20.19 亿元，占公司营业收入总额的 11%。

2、项目投资分析

2025 年，公司新开工项目 2 个，总建筑面积 16.39 万平方米，为梅园社区 2E8-17 地块、软件园 4 号楼改造。

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 年末，公司有息负债余额 703.40 亿元，占 2025 年末公司总资产的 42%，较 2024 年末有息负债余额减少 3.06 亿元。2025 年末有息负债余额按品种分为：银行贷款 399.25 亿元、债券（含资产证券化）285.33 亿元、接受控股股东及其控股子公司贷款 9.89 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 7.23 亿元。

4、经营业绩影响分析

公司 2025 年度利润来源主要由房地产租赁、房地产销售、金融业务、物业服务、酒店及投资收益组成。其中：房地产销售毛利率为 30%；长期持有物业出租毛利率为 58%；物业服务毛利率 9%；酒店业务毛利率 20%；金融业务利润率 63%；其他业务毛利率 54%。

除此以外，下述项目与公司年度利润及现金流有较大相关性：

（1）投资收益：公司 2025 年度非金融板块实现投资收益 2.8 亿元。

（2）投资性房地产摊销：根据企业会计政策，2025 年度摊销投资性房地产 10.78 亿元。

（3）税金支出：公司 2025 年度共缴纳税金 29.59 亿元（含代扣代缴），占营业收入的 16%。

（4）现金分红支出：2025 年 6 月，公司向股东派发 2024 年度现金红利共计 4.38 亿元（含税），与 2024 年度中期现金红利合计 7.54 亿元，占 2024 年度归属于上市公司股东的净利润的 50.02%。2025 年 12 月，公司向股东派发 2025 年度中期现金红利共计 3.19 亿元（含税），占 2025 年前三季度归属于上市公司股东的净利润的 30.03%。

（5）员工薪酬支出：2025 年度合并报表范围员工总数 6,691 人，薪酬支出总额为 140,370 万元，人均 20.98 万元。

2025 年，公司以“做优产品力、做强团队力、做深约束力”三力建设为支撑点，对标先进，补齐短板，铸造提质增效内涵发展引擎，实现以质量引领效率优化，以效率促进质量提升，形成相互促进、协同发展的良好局面。

做优产品力。公司秉持市场需求导向，开展项目从“启动-规划-首开-竣备-交付”全生命周期管理工作，全方位、精细化拆解剖析，全力促进各个业务板块在品质雕琢、成本把控、市场营销、物业服务等多领域实现“质”的提升，推动公司整体运营管理水平的持续进阶与长效发展。通过提升产品全过程品质管理，全方位做优项目产品力，以高标准落实事前管控、风险预警、过程实施、事中查验、改进提升，构建起“策划-目标-实施-检查-改进-提升”的全过程品质管理闭环体系，为公司产品的卓越品质提供坚实保障。通过打造全链条贯通、全场景覆盖、全周期贯穿的成本管理模式，实现成本管理体系化与标准化。在各业务板块精心选树成本管控的典范项目，推广经验与模式，对标汲取行业优秀实践，激发全体员工的成本管控意识，全面提升公司产品成

本管理能力，实现资源的高效配置与利用，有效降低成本支出，为公司在激烈的市场竞争中赢得更为有利的成本优势地位。

做强团队力。公司围绕战略愿景，顺应市场变革大势，持续优化组织架构与人才布局，健全赛马争先、比学赶超的良性竞争机制。选人用人机制不断完善，以岗位职责精准界定为前提、以能力素质科学评估为依据，推动人岗相适、人事相宜，全方位拓宽引才、育才、用才、留才渠道。考核激励体系持续改革，立足实际，积极构建差异化考核激励机制，坚持以实绩论英雄、以贡献定价值，进一步激发团队干事创业的内生动力。深入推进管理人员任期制与契约化管理，建立健全多维度综合评价机制，全力锻造一支政治过硬、专业精湛、敢闯敢干、善作善成的人才队伍，为公司高质量发展，筑牢坚实的人才根基与组织保障。

做深约束力。严守安全管理底线，织密安全管理网络，扎实推进在建项目与在营物业的安全生产与安全管理，继续以巩固深化“隐患动态清零”和坚决实现“事故减量防大”为目标，坚持“早准备、早部署、早启动”的工作准则，全面落实安全管理、消防管理、防台防汛工作。持续完善安全生产责任体系、优化安全监管措施，强化源头管控、落实隐患排查与整改闭环销项。筑牢内控管理根基，系统性梳理纪检、审计、合规和风控条线的制度、规程和工作重点，持续提升内部管理和风险控制，明确路径和方式，确保企业运营的规范与高效。探索纪检、审计、合规和风控职能的有机融合，强化“内控、风控、合规、廉防”一体推进，形成横向协同、纵向联动的“大监督”格局，统筹信息、资源和成果，切实发挥监管合力。

（四）2026年度经营工作计划

2026年，公司将紧扣上海“五个中心”建设和浦东新区打造社会主义现代化建设引领区的战略目标，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，做优做强、向深向实发展，依托“陆家嘴大朋友圈”平台，通过构建“人、产、城”融合发展模式，促进产业协同生态、提升服务发展能级、优化产业发展布局，在服务城市高质量发展中持续增强公司核心竞争力。

1、围绕载体运营服务提质效，赋能现代化城区高标准建设

2026年，公司将继续开发与运营并重、规模与质量齐升，推动从“建设好”向“运营好”转型升级，锚定高质量城市运营为基、服务多元融合为锚、全周期载体服务为核三大主线。精筑楼宇平台，响应城市空间优化和品质提升的号召，推进楼宇改造，打造可复制的城市更新示范标杆；深耕产业招商，围绕浦东新区现代化产业体系，聚焦重点赛道招商引资，规划布局科创生态，构建“招投服”联动新模式；夯实服务之本，以“高效响应+个性定制”为核心，构建以客户为中心的矩阵式服务体系。

（1）构建区域生态强磁场，打好招商引资“主动仗”

从空间供给向全维赋能升级，围绕“以产兴城、以城促产”主线，加速区域新经济总部集聚效应。

在办公及产业园招商引资方面，一是守牢核心标杆区成熟办公楼宇出租率压舱石，确保基本盘稳定。以“焕新促运营”提升核心区成熟项目出租率，以“推广带去化”攻坚爬坡期新入市项目。依托“创新创业企业集聚”与浦东“青创15条”政策红利，巩固并促进世纪金融广场、世纪大都会、陆家嘴滨江中心等成熟项目去化，同步推进世纪财富广场、前滩中环广场及集团委托项目的入市租赁工作，形成新老项目“双促进”格局。精准匹配市场需求，优化小面积段、定制精装、拎包入住产品线，固化标准、量化工期、闭环验收，确保批量落地、即租即用。二是提升大宗交易成交质效，放大核心区资产优势，提速重点项目谈判与落地。三是深耕产业生态招商链，集群效应再突破。依托高品质办公楼宇、优质人才安居房源、全方位商业会展设施等多元资源优势，构建人工智能应用场景的概念验证和示范推广平台，吸引更多产业头部领军企业及科技创新企业签约落址，为企业提供从孵化培育、融资对接到成果发布的全周期服务，实现成长全链条赋能。

在住宅产品租售与服务方面，紧扣楼市回暖窗口，叠加“好房子”“沪七条”政策红利，销售端加快铺排推售节奏，推广端塑强综合体大盘形象，服务端健全全周期房屋保障，全面提升住宅产品竞争力。延续陆家嘴太古源源邸、川沙锦绣云澜、世纪臻邸以及参股的前滩公馆、前滩滨江道项目销售势头，推动高转化增客蓄客，全力完成销售计划。陆家嘴云邸要锁定关键节点，推进2026年年内启动认筹、开盘。租赁住宅推进前滩、张江、川沙片区的统筹管理。聚焦标准化服务与品牌辨识度两个专项持续精进，打造宜居宜业、定制家居、拎包入住的高品质TOD活力社区，

构建住宅客户关系团队，通过客服企微实现点对点的对客沟通与即时响应服务，助力产品及服务品质提升。

(2) 载体建设攻坚提速，重点区域开发“谱新篇”

紧扣建设关键节点，实施贯穿项目全周期动态管控，推动全景计划一体落地，建设进度对表对标、品质全程严控，持续提升建设质效。陆家嘴区域，梅园社区 2E8-19 地块住宅项目“陆家嘴云邸”推进示范区移交，2E8-17 地块商办项目推进项目建设工作；新民洋区域的洋泾西区 E08-4 地块住宅项目“陆家嘴太古源源邸”推进内部精装及景观工程，E10-2 地块加速幕墙施工，E12-1 地块项目推进主体结构施工。同时，全力推进浦东新区张杨路商圈商业结构提升的重点工作之一—1885 商业提升改造。前滩区域，前滩 21-02、21-03 地块住宅项目“世纪前滩·天御”“世纪前滩·天汇”按计划推进项目建设及交付。2026 年，公司拟竣工项目 3 个，总建筑面积 61 万平方米；新建项目 1 个，总建筑面积 18 万平方米；续建项目 3 个，总建筑面积 77 万平方米。

陆家嘴集团委托项目三林楔形绿地 11 及 12 单元商办项目、前滩公馆及前滩滨江道住宅项目等项目按计划推进。

(3) 服务矩阵焕新升维，做好管理服务“护航人”

陆家嘴物业将继续对标行业最高标准，迭代服务清单，在保证服务质效的前提下，压实节能降耗举措，落地全场景能耗精细化管控，率先启动空调系统智慧控制试点，用数据代替经验、用算法替代人工，打造低碳、高效、可持续的物业新样板。

2、围绕金融服务高质量发展，跨板块产融协同开创新局面

2026，公司将以“内生高质量发展”为主线，同步寻找优质并购标的，双轮驱动完善特色金融服务体系。重点围绕“陆家嘴大朋友圈”客户需求，加强产业协同赋能，提升综合型、一站式服务能力，以专业化金融服务为公司整体战略注入新动能，实现更具韧性的价值增长。

金融服务板块将持续以“服务公司整体战略、打造金融板块特色”为核心方向，实时响应政策导向与监管动态，把握资产价值变动趋势，深度挖掘潜在价值增长点。持续优化持牌金融机构与投资企业的资源联动机制，通过“陆家嘴大朋友圈”资源共享、产品服务创新、渠道共建等方式，全面提升板块间的协同运营效率与综合效益。探索围绕产业布局基金，夯实基金规范运作，推进市场化募资能力，打造产融联动创新模式。

陆家嘴信托要着力构建“稳基本盘、强增量盘”的经营格局，通过提升专业能力、精益管理、特色发展与持续创新，构筑公司穿越周期的核心竞争力，实现内涵式增长与可持续发展。爱建证券要坚持“打基础、补短板、起规模、站起来”总要求，统筹处理好当前任务与长远发展，加快培育特色业务，做精做深轻资本业务，优化管理机制，锻造高效管理体系，提升运营质效。陆家嘴国泰人寿要坚持价值型发展战略，继续优化“泛个险”策略，拓展银保渠道业务，不断丰富投资能力，拓宽保险资金运用范围，推动权益投资策略多元化，并持续研究偿付能力优化及资本补充举措。

3、围绕商旅多元化融合共生，空间重构打造跨界消费场景

精准把握消费趋势，优化业态与品牌布局。通过精准洞察情绪经济、体验经济、打卡经济与票根经济等新形态消费趋势，系统培育商业新动能。持续优化各项目业态布局与品牌矩阵，着力提升商场热度与客户黏性，推动客流量与商业价值实现高效转化与双向增长。强化区域商业布局，新开项目张江陆悦天地要紧扣区域定位与招商目标，全力推进品牌落位，确保项目高质量呈现，进一步巩固公司在重点区域的商业影响力，并通过构建“IP 赋能-场景联动-消费转化”的价值闭环，充分释放区域消费潜力。

以空间蓝本布局品牌焕活，积极把握文博大展、演唱会等大型活动衍生的“为一个展赴一座城”“跟着演出去旅行”市场热潮，推升前滩香格里拉、陆家嘴明城酒店等公司成熟期酒店的出租率水平；以“小票根”实现“陆家嘴大朋友圈”消费链条延伸，推动酒店与餐饮、零售的跨业态、多场景持续消费，形成从流量到消费的闭环。同步推进张江科学城希尔顿酒店及集团委托的前滩华尔道夫酒店在开业爬坡期的品牌推广工作。

4、蓄力打造三大支柱基本盘，全方位激活质效转型新动能

(1) 全方位锻造项目“产品力”

做好覆盖全生命周期、全要素、全角色“一张蓝图管到底”的全景计划，让“好房子”从蓝图走向现实。通过全过程管理链条，从设计优化、施工管控与物业服务等关键环节，构建“制定标准-执行标准-检验标准”全流程管理闭环；通过全周期、多维度的质量查验机制，确保项目品

质管理贯穿始终、落地见效；以全员参与、全要素覆盖、全过程贯穿为原则，加强成本管控，全面释放资源潜能与价值创造力，实现全景可视、过程可控、经验可复、价值可增。

(2) 优化队伍建设“凝聚力”

在推进国资国企改革深化提升行动中，围绕公司高质量发展命题，加快人才队伍建设提质增效，全面锻造高素质人才方阵。重点关注培养选拔优秀年轻干部，构建“标准化选拔、项目化育才、精细化考核、高效化调配”的全链条人才管理体系，为公司持续健康发展提供人才支撑。

(3) 把稳安全内控“方向盘”

重点聚焦商酒板块、消防安全、建筑施工三大领域，“严”字当头强意识，“实”字托底抓落实，“细”字入微管风险，严抓实抓细抓安全管理工作。贯通融合内控监督，一体推进集成整改。以协同高效、防控一体为核心，纪检、审计、合规、风控协同，推动监督覆盖无盲点、问题整改全闭环，筑牢稳健发展监督防线。

2026年是“十五五”规划的开局之年，公司将以服务国家战略为牵引、以发展新质生产力为核心、以深化改革为动力，深耕城市更新、激活存量空间价值，聚焦产城融合、服务产业发展大局，深化创新驱动，紧紧围绕三大核心主业，深化国企改革、增强核心竞争能力，以扎实的工作业绩回馈股东、回报社会。

2026年度公司经营预算：预计现金流入266.66亿元，流出342.91亿元。其中：房地产业务流入165.91亿元，流出235.12亿元；金融业务流入100.75亿元，流出100.29亿元。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	18,166,652,964.49	14,650,978,489.57	24.00
营业成本	11,615,238,351.88	8,200,268,288.96	41.64
销售费用	266,635,571.03	187,459,049.94	42.24
管理费用	565,380,833.50	571,137,177.65	-1.01
财务费用	1,394,911,571.43	1,359,410,741.22	2.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-305,133,158.14	-118,368,837.83	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-977,582,450.94	-179,377,046.69	-
经营活动产生的现金流量净额	10,458,921,644.72	1,315,850,338.84	694.84
投资活动产生的现金流量净额	-5,177,855,861.34	4,081,317,920.69	-226.87
筹资活动产生的现金流量净额	-1,887,911,776.82	-8,669,599,040.21	-

营业成本变动原因说明：本年度结转的川沙锦绣云澜和东方悦澜项目土地为公司从市场公开竞得，产品成本较高。

销售费用变动原因说明：本年度伴随着房产销售收入结转，销售佣金相应增加。

信用减值损失变动原因说明：公司按照计提信用减值损失的会计政策，计提信用减值损失。

资产减值损失变动原因说明：公司对房地产项目计提存货跌价准备。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度住宅销售回款流入较上年度增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度办公楼销售回款流入较上年度减少，同时金融板块子公司加大对金融产品投资。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

√适用 □不适用

收入成本分析详见下表。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售(含投资性房地产转让)	9,709,285,612.89	6,787,692,825.75	30.09	37.38	57.94	-9.10
房地产租赁	3,007,054,078.90	1,268,845,797.79	57.80	-7.51	25.24	-11.04
物业管理	2,270,566,582.28	2,069,452,927.50	8.86	4.14	9.05	-4.10
酒店业	592,380,735.83	473,404,305.49	20.08	10.93	23.52	-8.15
金融业	2,019,194,124.11	757,107,210.52	62.50	50.77	41.92	2.33
其他	568,171,830.48	258,735,284.83	54.46	103.86	244.29	-18.58
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	17,970,092,027.01	11,454,335,169.98	36.26	24.41	42.52	-8.10
天津	196,560,937.48	160,903,181.90	18.14	-4.93	-1.56	-2.81

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例	上年同期金额	上年同期占总	本期金额较上年同期	情况说明

			(%)		成本比例(%)	变动比例(%)	
房地产销售(含投资性房地产转让)	房地产销售(含投资性房地产转让)	6,787,692,825.75	58.44	4,297,589,605.41	52.41	57.94	本年度结转的主要住宅项目成本较高
房地产租赁	房地产租赁	1,268,845,797.79	10.92	1,013,091,655.70	12.35	25.24	
物业管理	物业管理	2,069,452,927.50	17.82	1,897,698,972.79	23.14	9.05	
酒店业	酒店业	473,404,305.49	4.08	383,271,489.50	4.67	23.52	
金融业	金融业	757,107,210.52	6.52	533,466,187.09	6.51	41.92	金融业务其他成本增加
其他	其他	258,735,284.83	2.23	75,150,378.46	0.92	244.29	建设工程服务的成本随收入的增加而增加

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

无

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额236,965.32万元，占年度销售总额13.04%；其中前五名客户销售额中关联方销售额72,207.20万元，占年度销售总额3.97%。

前五名供应商采购额277,775.69万元，占年度采购总额44.21%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额5,328.82万元，占年度采购总额0.85%。

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

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例（%）
1	上海极融至诚企业发展有限公司	128,917.90	7.10

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

□适用 √不适用

C.报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

□适用 √不适用

前五名供应商

□适用 √不适用

D.报告期内公司存在贸易业务收入

□适用 √不适用

贸易业务占营业收入比例超过10%前五名销售客户

□适用 √不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过10%前五名供应商

□适用 √不适用

其他说明：

无

3、费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	变动说明
销售费用	266,635,571.03	187,459,049.94	42.24	本年度伴随着房产销售收入结转，销售佣金相应增加。
管理费用	565,380,833.50	571,137,177.65	-1.01	
财务费用	1,394,911,571.43	1,359,410,741.22	2.61	

4、研发投入**(1). 研发投入情况表**□适用 不适用**(2). 研发人员情况表**□适用 不适用**(3). 情况说明**□适用 不适用**(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响**□适用 不适用**5、现金流** 适用 不适用

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	10,458,921,644.72	1,315,850,338.84	694.84
投资活动产生的现金流量净额	-5,177,855,861.34	4,081,317,920.69	-226.87
筹资活动产生的现金流量净额	-1,887,911,776.82	-8,669,599,040.21	-

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度住宅销售回款流入较上年度增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度办公楼销售回款流入较上年度减少，同时金融板块子公司加大对金融产品投资。

(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：元币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	10,103,017,477.52	6.04	7,547,914,149.70	4.70	33.85	房产销售回款增加
结算备付金	1,717,236,281.21	1.03	1,047,323,979.11	0.65	63.96	子公司爱建证券增加客户备付金
交易性金融资产	4,671,062,635.83	2.79	3,383,615,930.81	2.11	38.05	子公司爱建证券增加债券投资
预付款项	127,143,026.69	0.08	2,569,647,942.01	1.60	-95.05	子公司戎邑置业土地计入存货核算
买入返售金融资产	707,580,768.22	0.42	270,326,225.36	0.17	161.75	子公司爱建证券、陆家嘴信托增加买入返售金融资产相关业务的投资
债权投资	4,583,665,003.12	2.74	2,434,113,126.15	1.51	88.31	子公司爱建证券、陆家嘴信托开展固收业务
其他权益工具投资	1,688,444,871.69	1.01	804,655,122.29	0.50	109.83	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投资
固定资产	6,195,070,275.47	3.70	3,470,464,396.25	2.16	78.51	张江希尔顿酒店于2025年3月投入运营,计入固定资产
使用权资产	98,046,009.59	0.06	156,126,427.70	0.10	-37.20	子公司陆家嘴明城酒店退出冰雪明城酒店运营
长期待摊费用	189,587,164.37	0.11	97,798,847.81	0.06	93.85	子公司商务广场公司等新增装修款
其他非流动资产	4,992,694,781.16	2.98	3,325,614,410.51	2.07	50.13	子公司东袤公司对外提供财务资助
拆入资金	552,473,305.56	0.33	-	-	-	子公司爱建证券为扩大两融业务开展并补充营运资金
卖出回购金融资产款	1,399,239,844.39	0.84	-	-	-	子公司爱建证券开展相关的回购业务
应付职工薪酬	309,894,009.49	0.19	237,971,758.91	0.15	30.22	子公司爱建证券和陆家嘴信托报告期末的薪酬余额较上年末有所增加

租赁负债	50,869,293.76	0.03	96,902,570.89	0.06	-47.50	子公司陆家嘴明城酒店退出冰雪明城酒店运营
长期应付款	433,111,515.28	0.26	1,129,729,516.14	0.70	-61.66	接受控股股东及其控股子公司贷款流动性变动
预计负债	31,229,619.46	0.02	47,782,474.64	0.03	-34.64	子公司爱建证券减少预计负债

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	686,475,150.71	(1) 预售监管资金 588,797,153.28 元 (2) 工程货币资本金专户 11,323,754.84 元 (3) 司法冻结及保全 86,354,242.59 元
投资性房地产	27,671,898,906.90	抵押取得借款
子公司股权	966,509,320.72	质押取得借款
存货	18,619,392,735.16	抵押取得借款
固定资产	2,860,653,888.46	抵押取得借款
应收账款	21,885,783.15	质押取得借款
合计	50,826,815,785.10	/

4、其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

业务类别	营业收入	营业成本	营业利润	净利润
房地产业务	1,614,745.88	1,085,813.11	139,834.28	73,421.76
金融业务	201,919.41	75,710.72	92,446.24	85,387.71
合计	1,816,665.30	1,161,523.84	232,280.52	158,809.46

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海陆家嘴金融贸易区区域内	226,298	226,298	686,207	是	5,300	55
		74,671	-	144,497	是	74,671	60
2	苏州地区	362,167	-	550,696	是	362,167	95

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	张江科学城	张江中区74-01地块	商业、办公	竣工	13,245	66,225	103,124	-	103,124	114,558	6,690
2	前滩国际商务区	前滩21-02地块	住宅、商业、办公	续建	40,055	228,314	382,970	382,970	-	522,404	76,650

3	前滩国际商务区	前滩 21-03 地块	住宅、商业、办公	续建	23,750	130,625	219,461	219,461	-	302,572	48,642
4	川沙新市镇	川沙 C06-01/02 地块	商业、办公	竣工	27,643	55,286	111,002	-	111,002	104,022	3,717
5	川沙新市镇	川沙 C06-03 地块	住宅	竣工	63,675	127,351	196,074	-	196,074	164,156	9,472
6	陆家嘴金融贸易区	洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块	住宅、商业	续建	77,263	225,437	394,881	394,881	-	619,474	85,551
7	陆家嘴金融贸易区	梅园社区 2E8-19 地块	住宅、商业、办公、文化、教育	续建	37,093	121,665	224,818	224,818	-	315,000	28,492
8	陆家嘴金融贸易区	梅园社区 2E8-17 地块	办公	新开工	9,635	125,251	153,714	153,714	-	190,600	1,099
9	陆家嘴金融贸易区	软件园 4 号楼改造	住宅	改建	-	-	10,194	10,194	-	4,726	640
10	苏州	绿岸 12 号地块	住宅	停工	107,213	225,148	312,948	312,948	-	231,075	720

说明：上表中“总投资额”不包含土地款。

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积	结转面积 (平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
----	----	----	------	-----------------	----------------	---------------	--------	--------------------

					(平方米)			
1	上海	陆家嘴投资大厦	办公、商业	43,490	43,490	43,490	128,918	-
2	上海	东和公寓	住宅	71,409	71,409	610	5,519	-
3	上海	前滩东方悦澜	住宅	51,316	51,228	14,351	151,776	-
4	上海	世纪前滩·天御	住宅	68,564	67,983	-	-	67,983
5	上海	世纪前滩·天汇	住宅	39,404	37,250	-	-	37,250
6	上海	川沙锦绣云澜	住宅	121,094	103,421	101,869	584,824	1,552
7	上海	世纪臻邸	住宅	4,341	3,172	3,172	37,933	-
8	上海	陆家嘴太古源源邸(第一批)	住宅	17,088	17,088	-	-	17,088
9	上海	陆家嘴太古源源邸(第二批)	住宅	19,020	18,289	-	-	18,289
10	上海	陆家嘴太古源源邸(第三批)	住宅	22,295	20,417	-	-	20,417
11	上海	爱法新城	住宅	3,967	2,498	126	885	-
12	上海	陆家嘴公馆商铺	商业	3,434	3,434	2,708	10,596	-
13	上海	陆家嘴花园二期商铺	商业	970	970	970	3,232	-
14	上海	东和公寓商铺	商业	4,591	4,591	4,591	13,180	-
15	上海	锦城大厦	住宅	263	263	263	1,175	-

报告期内，公司共计实现销售金额114.32亿元，销售面积7.19万平方米，实现结转收入金额93.80亿元，结转面积17.22万平方米，报告期末待结转面积16.26万平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	星展银行大厦	甲级写字楼	68,139	14,605	100	否	-
2	上海	钻石大厦	甲级写字楼	48,438	6,372	55	否	-
3	上海	陆家嘴商务广场	甲级写字楼	98,532	2,629	77.5	否	-
4	上海	陆家嘴基金大厦	甲级写字楼	42,325	7,067	55	否	-
5	上海	陆家嘴投资大厦(年内已售)	甲级写字楼	43,490	351	55	否	-
6	上海	陆家嘴世纪金融广场	甲级写字楼	435,603	50,719	100	否	-
7	上海	慧聚大厦	甲级写字楼	57,663	1,378	55	否	-
8	上海	世纪大都会	甲级写字楼	194,589	33,377	55	否	-
9	天津	天津陆家嘴金融广场	甲级写字楼	268,553	8,936	100	否	-
10	上海	陆家嘴金融广场	甲级写字楼	136,848	14,601	100	否	-
11	上海	陆家嘴金控广场一期	甲级写字楼	86,501	12,306	55	否	-
12	上海	陆家嘴金控广场二期	甲级写字楼	54,914	470	55	否	-
13	上海	前滩国际广场	甲级写字楼	89,761	12,405	100	否	-
14	上海	陆家嘴滨江中心(部分已售)	甲级写字楼	89,106	12,479	100	否	-
15	上海	前滩中心	甲级写字楼	189,447	33,044	60	否	-

16	上海	川沙企业中心一期	甲级写字楼	44,353	748	100	否	-
17	上海	川沙企业中心二期	甲级写字楼	93,360	207	100	否	-
18	上海	上海科技投资大厦	甲级写字楼	89,013	2,059	60	否	-
19	上海	世纪财富广场	甲级写字楼	50,921	180	55	否	-
20	上海	张江科学之门A塔	甲级写字楼	212,086	1,495	60	否	-
21	上海	软件园1号楼	高品质研发楼	14,317	820	100	否	-
22	上海	软件园2号楼	高品质研发楼	23,783	2,497	100	否	-
23	上海	软件园5号楼	高品质研发楼	1,393	210	100	否	-
24	上海	软件园7号楼	高品质研发楼	17,810	3,021	55	否	-
25	上海	软件园8号楼	高品质研发楼	32,664	3,754	100	否	-
26	上海	软件园9号楼	高品质研发楼	47,864	5,072	100	否	-
27	上海	软件园10号楼	高品质研发楼	28,124	3,411	100	否	-
28	上海	陆家嘴金融服务广场	高品质研发楼	89,325	12,299	100	否	-
29	上海	软件园12号楼	高品质研发楼	11,595	1,609	100	否	-
30	上海	陆家嘴金融服务广场二期	高品质研发楼	28,107	4,473	100	否	-

31	上海	软件园E楼	高品质研发楼	9,810	876	55	否	-
32	上海	陆家嘴金融 航运大厦 (981大 楼)	高品质研发楼	12,120	1,833	100	否	-
33	上海	陆家嘴96 广场	商业	66,195	6,760	55	否	-
34	上海	陆家嘴 1885	商业	14,268	1,394	100	否	-
35	上海	陆家嘴金融 城配套商业 设施	商业	10,139	6,419	100	否	-
36	上海	花木陆悦坊	商业	14,996	1,140	100	否	-
37	上海	金杨陆悦坊	商业	11,834	727	100	否	-
38	上海	前滩陆悦广 场	商业	43,192	4,049	100	否	-
39	天津	惠灵顿小街	商业	4,145	80	100	否	-
40	上海	上海陆家嘴 L+MALL	商业	187,526	16,072	100	否	-
41	天津	天津陆家嘴 L+MALL	商业	151,652	4,188	100	否	-
42	上海	川沙九六广 场	商业	53,024	1,288	100	否	-
43	上海	张江陆悦天 地	商业	224,847	392	60	否	-
44	上海	金色阳光	养老服务设施	17,589	1,050	100	否	-
45	上海	川沙悦庭	租赁住宅	17,996	1,149	100	否	-
46	上海	张江雍萃 75	租赁住宅	102,625	6,213	60	否	-
47	上海	前滩悦庭 54	租赁住宅	13,814	1,301	70	否	-

说明：上表中“出租房地产的租金收入”为现金流入口径。

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
7,033,956.21	2.56	40,779.51

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

报告期内投资额			104,683.55
投资额增减变动数			-587,446.05
上年同期投资额			692,129.60
投资额增减幅度(%)			-85
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	60	2024年8月，翌江酒店注册成立，注册资

	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，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		本 100 万元。本事项于 2024 年完成工商登记。报告期内，公司已按比例实缴出资款 60 万元。
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）	77.5	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 31,743.55 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。
浦江置业	许可项目：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：物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100	2025 年 11 月，浦江置业注册资本金由 28,650 万元减少至 1,150 万元，方式为现金减资。本事项于 2025 年完成工商登记。报告期内，公司收回全部减资款 27,500 万元。
纯景实业	实业投资，房地产开发，资产管理，物业管理，市政设施建设，园林绿化，停车场（库）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）	100	2015 年 6 月，纯景实业注册成立，注册资本 10,000 万元。报告期内，公司实缴剩余出资款 5,000 万元。
佳湾资产	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；物业管理；停车场服务。（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：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）	100	2015 年 6 月，佳湾置业注册成立，注册资本 10,000 万元。报告期内，公司实缴全部出资款 10,000 万元。

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	-15,448,665.29	-	-	757,861,969,724.64	756,682,934,262.81	9,229,720.00	1,206,386,892.85
基金	2,362,482,538.44	38,796,295.40	-	-	1,783,670,333.53	1,397,952,421.29	-	2,786,996,746.08
股票	300,121,621.65	45,932,687.77	-	-	213,099,258.52	167,858,996.13	-	391,294,571.81
理财产品	371,537,022.76	-62,017.03	-	-	177,027,196.33	336,460,151.38	-	212,042,050.68
信托计划	207,821,331.09	10,580,774.63	-	-	106,000,000.00	157,533,393.15	-	166,868,712.57
股权投资	956,688,501.85	-12,245,431.40	-	-	413,926,884.19	426,387,471.27	-	931,982,483.37
资产管理计划	712,512,888.08	12,272,288.33	-	-	123,051,396.04	115,628,481.17	-	732,208,091.28
收益凭证	101,787,026.63	-1,787,026.63	-	-	-	100,000,000.00	-	-
其他权益工具	804,655,122.29	-	379,963,468.30	-	505,270,634.35	10,486,939.59	9,042,586.34	1,688,444,871.69
合计	5,851,176,429.10	78,038,905.78	379,963,468.30	-	761,184,015,427.60	759,395,242,116.79	18,272,306.34	8,116,224,420.33

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

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

公司以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东袤公司 30%股权，以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权，并拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金（以下简称“本次重组”）。2023 年 7 月，本次重组之标的资产完成过户。

报告期内，公司按照相关法律法规、内部控制制度、规范运作指引等要求，根据公司章程的规定，在业务、资产、财务、人员和机构等方面，持续执行、不断优化各项整合管控措施。

昌邑公司、企荣公司系公司全资子公司，根据行业惯例，本身不配置经营管理机构，由公司项目部、财务部、投资部等部门实行统一管理。东袤公司、耀龙公司系公司持股 60%的控股子公司，公司根据东袤公司、耀龙公司章程的规定，行使控股股东权利，通过股东会、董事会等对东袤公司、耀龙公司进行管控，并与项目合作方太古地产有限公司携手打造。双方将持续发挥各自的资源优势和经验专长，积极加强合作，合力打造独具特色和活力的商业地标。

报告期内，企荣公司项目运营工作以及昌邑公司、东袤公司、耀龙公司项目的开发、建设、销售工作按计划有序推进。

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

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	1,182,192.77	1,025,196.73	241,714.84	128,980.23	96,294.26
陆家嘴展览公司	子公司	会展	115,000.00	158,188.73	158,185.73	0.00	22,820.29	22,820.29
陆家嘴物业	子公司	物业管理	5,000.00	143,324.80	54,112.22	228,571.86	29,294.15	21,937.69
前滩实业	子公司	房地产	400,000.00	704,206.87	451,468.75	39,110.56	15,308.69	12,223.24
天津陆津公司	子公司	房地产	240,000.00	425,899.51	401,618.13	15,393.65	-6,751.49	-6,751.08
商务广场	子公司	房地产	51,806.10	67,596.62	64,052.87	2,341.26	-2,244.08	-1,681.69
陆金发	子公司	投资管理及咨询	849,927.28	1,136,236.08	1,096,358.99	60,802.14	60,429.18	59,943.58
陆家嘴信托	子公司	信托发行及管理	1,040,000.00	1,658,026.91	1,344,219.15	106,469.68	47,551.00	24,285.13
爱建证券	子公司	证券投资咨询	220,000.00	828,810.08	220,955.93	34,647.55	454.81	936.77
东翌置业	子公司	房地产	1,150,000.00	1,182,059.66	1,136,443.81	2,216.22	-10,762.71	-10,752.86
翌久置业	子公司	房地产	359,800.00	793,087.62	347,879.75	5,526.85	-11,465.74	-11,465.74
翌鑫置业	子公司	房地产	284,940.00	638,195.33	269,279.38	7,564.47	-11,567.74	-11,567.74
翌廷置业	子公司	房地产	226,820.00	491,580.56	219,175.83	2,365.28	-7,435.82	-7,435.82
翌淼置业	子公司	房地产	78,440.00	256,858.67	69,303.38	5,333.64	-6,085.55	-6,081.73
佳章置业	子公司	房地产	505,833.00	585,670.80	543,241.08	158,219.68	25,429.08	21,491.46
东袤公司	子公司	房地产	1,600,000.00	2,606,899.12	1,597,175.89	1,444.71	-2,364.49	-4,474.61
耀龙公司	子公司	房地产	220,000.00	1,685,808.62	225,718.77	2.06	2,076.58	1,690.81
昌邑公司	子公司	房地产	265,280.00	573,669.13	109,675.97	3.52	-685.92	-685.92
企荣公司	子公司	房地产	89,090.00	230,718.42	93,117.79	15,628.93	5,198.59	5,075.10

戎邑置业	子公司	房地产	380,000.00	375,903.56	375,842.92	-	-68.19	-68.19
佳川置业	子公司	房地产	327,000.00	682,778.07	403,500.24	615,160.47	104,686.82	78,515.11
陆家嘴国泰人寿	参股公司	保险服务	300,000.00	4,306,700.62	315,123.03	341,794.77	145,142.24	110,926.13
新国博	参股公司	展览	12,150美元	209,529.31	187,541.55	115,016.96	63,378.63	47,555.08

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、佳章置业、陆家嘴展览公司；参股公司有陆家嘴国泰人寿、新国博。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，联合公司波动较大，主要原因是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128%。

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
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	注销	无重大影响

其他说明

□适用 √不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

对于公司下属子公司爱建证券和陆家嘴信托作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，公司在综合考虑对其拥有的投资决策权及可变回报的敞口等因素后，认定对个别资产管理计划和信托计划拥有控制权，并将其纳入合并范围。

六、公司关于未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、办公物业

2025年，上海办公楼租赁市场在宏观经济政策支持与城市内生发展动能的双重驱动下，整个市场于压力中彰显韧性，流动性温和修复。一方面，市场正经历全面价值重塑，供需两端在动态博弈与波动调整中探寻新的均衡；另一方面，互联网科技、金融与专业服务、消费等多行业租赁需求持续释放，支撑整体市场需求基本面。

办公楼租赁市场方面，根据世邦魏理仕和仲量联行数据，全年甲级办公楼新增供应约103.7万平方米，净吸纳量约为49.9万平方米，平均租金报价同比下降5.9%至7.9元/平方米/天。成本驱动型的搬迁与升级仍是主要需求类型，随着甲级与乙级办公楼之间的租金差距缩小，升级需求持续释放。产业园市场方面，根据高力国际数据，上海全年新增供应量约178万平方米，全年吸纳量约为51.5万平方米，租金报价下降9.7%至3.07元/平方米/天。机器人、人工智能及其应用行业正成为上海产业园区结构性复苏的核心驱动力。甲级办公楼和产业园市场平均出租率分别为75.7%和68.1%。

根据世邦魏理仕统计，2025年上海房地产大宗市场实现成交97笔，交易总额474亿元，均较2024年有所下滑。全年单季交易活跃度呈现稳步修复态势，投资型交易占比逾七成。其中，办公楼交易笔数占比约为42%，涉及核心区办公物业、产业园物业及租赁公寓物业。

2026年，根据世邦魏理仕和高力国际统计，上海办公楼和产业园预计将分别迎来130万平方米和390万平方米的新供应量。短期内两个市场将仍面临供应压力，租户议价优势延续。同时，需求端方面，“十五五”规划驱动产业跃迁，新质生产力将催生高品质、定制化的办公或产业空间需求，预计将为办公楼与产业园市场带来结构性机遇。

公司目前在营办公物业（含产业园）总建筑面积273万平方米，其中持有的上海办公物业（含产业园）总建筑面积247万平方米，成熟物业（含产业园）主要位于上海陆家嘴区域的世纪大道、花木及前滩区域，2025年新增物业位于张江科学城和川沙两大区域。公司将积极应对宏观经济形势变化，紧跟市场，依片区特征定制策略，并精修内功，在做好招商稳商的同时，积极推进大宗交易，力争在市场竞争中脱颖而出，赢得更多的市场份额。具体措施如下：

办公楼方面，公司依托不断完善的楼宇运营能力，进一步强化自身宣传与推广能力，提升公司楼宇品牌市场影响力，赋能楼宇招商。

(1) 细分产办运营阵列，做强专业化运作

公司办公物业（含产业园）资产体量逐步上升，将依据区域分布与服务配套进一步细分。区域分布方面，形成陆家嘴、前滩、张江科学城与川沙区域三大运营核心，缩短管理半径，进一步做强业务专业度。服务配套方面，确立专业团队运营L SPACE陆创营、L HUB陆创空间两大服务平台，不断提升公司楼宇的商务配套，赋能楼宇招商。

(2) 稳存量，促增量，双管齐下

持续跟踪市场动态，敏锐把握窗口期，因势调整招租策略，力争抢占先机，提升存量和新增项目的出租率。对于存量项目，以客户需求为中心，依托“陆家嘴大朋友圈”服务体系，加强需求洞察与精准服务，增强客户黏性，稳固成熟项目的续租率。另一方面，针对新老项目待租面积，结合项目特征定制招商策略，重点攻坚大客户谈判，推动新入市项目尽早实现大客户签约，不断推高项目去化。同时，提供标准化定制装修服务，满足小面积客户拎包入住需求，进一步拓宽获客能力。

(3) 做强租售并举，助力楼宇招商

一方面从产品设计端入手，为市场输送更多优质租售并举项目，另一方面做强市场客户及存量客户诉求排摸，留住有置业意愿的企业，为其提供满足其个性化需求的楼宇，作为助力招商引资的重要手段。

产业招商方面，在市场化招商的基础上，做强产业招商，搭建产业平台，梳理区域重点发展产业领域，推动链主客户的率先落地。

(4) 产业招商和市场招商两手抓

不断做强产业招商能力，分析行业发展热点，积极推动链主企业落地。进一步挖潜产业集聚可能性，例如前滩的医疗器械及生物制药行业，陆家嘴片区的金融、服务行业集聚，北滨江的互联网集聚，张江科学城片区的AI产业集聚等，以此助力整体招商引资工作。

(5) 搭建产业服务平台，赋能产业招商

搭建统一的产业服务平台NEX陆创新域，明确三年建设计划，围绕“策划先行，品牌树立，业务明确，队伍搭建”目标，有效协同主营业务有序发展，拉通内部业务资源高效运转。根据平台发展规划，完成品牌建设，形成标准化管理机制及流程，吸引更多产业头部领军企业及科技创新企业签约落地。

(6) 做强产业服务配套，为企业成长赋能

积极推进产业服务配套建设，在张江区域创立陆创AI加速器和股权投资集聚区的基础上，以创新定制的孵化空间为平台，链接股权投资机构和产融对接服务，完善产业生态，促进科技中小企业集聚，助力企业成长。另一方面，联动产学研机构，定期举行投资路演、企业沙龙、高峰论坛等产融对接活动，促进上下游交流。

2、居住物业

2025年，上海住宅市场呈现显著结构性分化，高端住宅与核心区域市场表现相对坚挺，普通刚需及远郊市场则继续承压，市场整体观望情绪浓厚。同时，上海房地产政策持续优化，“沪六条”、沪版“好房子”新规、“房产税优化”，从需求端松绑、供给端提质、持有端降本三维发力，形成“激活需求+升级品质+稳定预期”的政策闭环。

2025年，根据克而瑞数据，上海商品住宅市场，全年新增供应量518万平方米，同比下降31%；成交43824套，同比下降23%；成交面积546万平方米，同比下降21%；成交均价81467元/平方米，同比上涨6%。商品住宅市场冷热不均，外环外市场的停滞状态逐步向内延伸，市中心区尤其是内环内区域依靠高端项目仍维持价格韧性，外围特别是外环外区域成交增长动力不足。二手住宅全年成交约22.5万套，创近四年新高，整体以价换量，刚需为主导。2025年末，全市住宅库存去化周期持续攀升至18个月，其中七成库存分布在外环外。

住宅租赁市场方面，供需层面呈现清晰的多层次分化格局。2025年，保租房作为政策基石，已供应超60万套，占据约25%市场份额。高端公寓与服务式公寓则主导品质市场，前者竞争焦点从地段转向产品力与社群运营，承接改善需求；后者聚焦核心及新兴商务区，提供灵活租约的项目仍受青睐。租赁市场正从规模扩张阶段迈向精细化、差异化运营阶段，资本更关注长期收益与运营效率。

展望2026年住宅市场，面对持续分化和竞争加剧的整体环境，公司将主动顺应市场需求，精准把握市场动态，坚持以客户为中心，用确定的专业与担当应对不确定的市场，重点措施如下：

(1) 销售住宅聚焦产品、服务、交付，三维度全面提升

2026年，居住产品业务板块将坚定国有房地产企业的使命，继续对标行业标杆企业，提升产品价值和品质，积极应对市场变化，勇于开拓创新，确保按计划推进销售、交付工作。

产品升级方面，根据市场和规范标准的不断升级，围绕客户日益增长的居住需求，新建设项目将聚焦户型迭代、景观焕新、收纳提升等课题，专心打造“好房子”，建设高品质全景示范区、样板房、架空层、会所等，让客户实现所见即所得；市场策略方面，整合公司品牌优势和行业优质资源，持续依托“陆家嘴大朋友圈”资源，通过社群品牌、自媒体平台等方式传播品牌。

客户服务方面，构建住宅客户关系团队，通过客服企微实现点对点的对客沟通与即时响应服务，密切关注客户体验、及时反馈客户需求，助力产品及服务品质提升。依托陆家嘴大朋友圈生态，增进住宅业主与公司其他业态的资源衔接，为住宅业主提供尊享服务、生活便利。

提升交付力方面，强化制度保障，推行“无界服务”。严格执行交付管理规定和客诉处理指引，确保交付流程规范。严格把控工程品质，前置排查风险，合理制定交付方案，塑造高品质住宅典范。

(2) 租赁住宅锚定“产品力、运营力、拓展力”建设，夯实高质量发展根基

2026年，住宅租赁将围绕“产品力、运营力、拓展力”，聚焦能力筑基与标杆打造。产品力方面攻坚迭代，升级产品标准手册，启动“公寓+增值功能”复合模式试点，建立存量资产改造可行性评估与设计模型。运营力方面打牢基础，围绕“星享服务体系”持续提升服务标准，并通过“乐居APP”“小程序”等客户触点，从技术层面打造服务闭环。拓展力方面，将对外探索各类合作模式，如合作开发、包租、轻资产委托管理等，实现项目落地，完成市场化能力验证。通过标准建立与标杆验证，初步构建“产品-运营”模型，为规模化发展与品牌溢价积累实证基础。

3、商业物业

2025年，上海社会消费品零售总额达1.66万亿元，同比增长4.6%，国补品类成为拉动消费增长的核心驱动力。根据仲量联行数据，上海零售物业市场呈现阶段性复苏态势，2025年一季度品牌拓店态度偏谨慎，二至四季度租赁活动逐步回暖、持续复苏，全年累计录得净吸纳量40.4万平方米，市场活力回升。

展望2026年，消费行业将延续理性务实的发展基调。一方面，品牌方会更聚焦于核心客群需求，强化对投入产出比的管控。另一方面，消费者对品质生活、高性价比产品及情绪价值的核心诉求将持续深化，从而为潮玩杂货、运动服饰与装备、宠物服务、健康体育等多元业态带来持久的租赁需求增长动力。综合市场供需、政策导向及消费趋势，预计2026年上海商业物业市场将呈现以下三大发展特征：

(1) 消费需求迭代：体验与性价比双驱，租赁需求更趋多元。随着消费市场持续复苏，消费者对消费场景的情绪体验、情感共鸣及性价比的关注度不断提升，将进一步带动疗愈业态、运动消费、二次元潮玩、宠物经济及平价餐饮等多元领域租赁需求释放。

(2) 区域格局重构：核心引领与新城崛起双轮驱动。随着上海国际消费中心城市建设的持续推进，商业区域布局正打破传统均衡，形成“核心集聚、新城补位”的全新格局。新城商业供给加速扩容，重点完善业态组合、提升服务能级，打造区域级消费中心，适配新城居民与产业人口的消费需求。同时，核心商圈与社区商业呈现两极分化发展，核心商圈走垂直细分、高端特色路线，社区商业聚焦便民服务、家庭消费，而TOD模式依托交通优势，成为串联各类商业场景、做实“15分钟生活圈”的新增长点。

(3) 空间价值创新：从消费载体到情感体验聚合平台。商业空间的功能边界正不断延伸，已突破传统消费场景的局限，升级为承载独特体验、情感连接与生活方式表达的核心聚合平台。同时，商旅文体展呈现生态化发展，夜间经济将持续提质扩容，依托灯光秀、主题活动等创新形式，延长消费时长、提升消费活力。市集经济常态化运营，丰富消费选择、营造烟火气，进一步深化“商业即生活”的理念，推动商业空间成为承载生活方式、情感交流的综合平台。

针对上述趋势，结合公司各商业物业项目的特征，公司将持续提升项目产品能力、数字化能力、成本管理能力和创新引领能力，不断扩大陆家嘴商业品牌影响力。具体措施如下：

(1) 深耕产品，打造差异化项目核心竞争力

积极洞察市场与消费者需求，结合经营复盘成果，持续对在营项目进行升级优化，着力塑造差异化经营产品力，提升项目经营质效。结合存量改造与场景创新需求，以提质增效为导向，持续优化商业产品设计管理方案，助力项目实现业态升级与价值提升。重点推进陆家嘴96广场业态改造、陆家嘴1885全面焕新、天津陆家嘴中心业态升级等工作，适配不同项目的发展需求。

(2) 提质增效，筑牢精细化运营坚实根基

强化营销成本精细化管控，构建多维度营销效果评估体系，持续迭代营销策略矩阵，在优化营销资源配置的同时，同步推进客户服务体验升级。推进各项目节能设备更换与能耗管控，降低运营成本，契合绿色发展理念。优化保洁、安保、维修服务流程，建立标准化考核体系，针对购物中心、社区商业等不同业态，差异化适配服务标准，全面提升客户满意度。

(3) 创新赋能，激活品牌与场景双重价值

持续深化品牌建设，打造具有行业影响力的商管品牌。聚焦“商旅融合”核心方向，深化业态与营销创新，联动区域内企业打造跨界商业活动，强化市场声量。激活会员生态作为增长新引擎，通过深化商业大会员系统建设，完善会员权益体系，提升用户粘性与消费转化效率，拓展增长空间。持续孵化自有IP、联动外部优质IP，丰富活动内容与场景体验。进一步扩大陆家嘴商业品牌影响力，推动各项目实现高质量运营。

4、金融行业

2025年，在经济结构转型与金融强国建设的战略指引下，金融行业紧扣中央经济工作会议部署要求，锚定金融“五篇大文章”核心任务推进发展，行业整体向质量提升方向转型。金融监管始终以“强监管、防风险”为主线，稳步推进各细分领域的转型工作，为“十五五”开局及行业长期健康发展奠定坚实基础。

2026年，金融行业迎来转型深化的关键阶段，行业各细分领域均以高质量发展为核心目标，坚持提升金融服务质效与精准度，为扩大内需、培育发展新质生产力等国家重大战略落地提供坚实金融支撑。

(1) 信托行业坚守受托定位，深化主业聚焦

2026年是新修订《信托公司管理办法》正式施行之年，信托行业将进一步坚守受托人定位，以监管新规为根本遵循，聚力推动业务向主业聚焦、向专业纵深发展，把受托人核心定位全面融入业务全流程各环节，筑牢受托责任履行能力。业务三分类政策实施至今已进入第三个年度，行业整体业务结构优化成效显著，正以资产服务信托、资产管理信托、公益慈善信托为核心业务抓手，深入推进行业转型深化与实践走深走实。

(2) 证券行业把握严监管基调，整合创新发展

2026年，证券行业将以深化行业整合与培育创新动能为核心引擎，立足严监管主基调，持续强化资本市场核心中介功能，坚守服务实体经济初心，全力护航资本市场发展。监管层面将继续优化资本市场生态，切实维护投资者合法权益，完善行业治理体系，引导证券公司推动业务发展与国家战略深度融合。在政策引导与市场需求双重驱动下，行业将聚焦创新业务提质增效，夯实服务实体经济根基，为发展注入更强劲动力。

(3) 寿险行业优化业务结构，提升价值内涵

2026年，寿险行业将迈入以业务结构优化、价值内涵提升为核心的发展新阶段。居民健康保障与养老规划需求升级，进一步激活保险市场核心消费潜力；报行合一政策深化落地，加速推动行业形成良性竞争格局。低利率环境下储蓄资金向具备长期稳健收益属性的保险产品迁移趋势增强，为行业带来增量业务需求；预定利率的动态调整，也对行业产品创新设计与专业化投资能力提出更高要求。在此背景下，寿险公司将优化产品供给结构，精准把握市场发展机遇，推动行业经营质效稳步提升。

2026年，公司金融板块将严格贯彻落实中央经济工作会议各项部署要求，坚持服务实体经济的根本宗旨，以专业化、体系化服务能力建设为抓手，以内生式增长与外延式并购相结合模式，打造高效率综合金融服务体系。陆家嘴信托将坚守信托本源定位，精准布局优势赛道，深耕区域市场，稳步达成核心发展目标；爱建证券将锚定科技特色与全球视野，聚焦核心赛道深耕细作，锻造全链条综合金融服务能力，精进专业服务水准与核心竞争力；陆家嘴国泰人寿将坚持价值型发展道路，深入推进业务多元化与特色化布局，构建数智化金融服务生态，实现有价值的规模增长。金融板块将围绕公司整体发展战略，秉持稳健致远的经营理念，全方位赋能上海国际金融中心的高水平建设，助推实体经济产业转型升级。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

经过三十余年的发展，公司已成功完成了从“单一土地开发”向“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”的主营业务转型。公司城市综合开发与服务板块经历了快速发展期后，进入相对成熟的阶段，以商办物业的租赁与销售为主要业务。2017年，公司响应国资国企改革的号召，成功完成陆金发100%股权收购，并一举获得了信托、证券和保险三家持牌金融机构，将业务领域拓展至金融服务板块。

当前，公司通过做精区域开发、做优金融服务、做强商旅服务，持续优化业务布局，坚定推动从“高速度开发建设”向“高质量运营服务”的转型。同时，不断寻求新的发展途径，更加注重资产运营与管理能力，通过资产更新、业态融合及金融工具盘活存量资产，并着力提升项目的绿色低碳与智慧化水平。

未来，公司将继续以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的可持续成长路径，持续巩固公司核心竞争力与市场影响力，致力于实现公司长期价值的稳步增长。

(三) 经营计划

适用 不适用

详见本节五、报告期内主要经营情况。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

详见本节“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（一）行业格局和趋势”。

(五) 其他

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，项目公共区域道路及周边公园等便民设施已开放，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。

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

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司根据《公司法》《证券法》和相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》等规范性文件的要求，以建立现代企业制度为目标，积极推动公司治理结构优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化。公司股东会是公司的权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略与 ESG 委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会以及审计委员会四个专门委员会。董事会向股东会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并作出决定，或提交股东会审议。报告期内，公司完成了《公司章程》及其他部分治理制度的修订或制定工作，取消监事会，由董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会的职权。董事会审计委员会负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司已建立了一系列较完善的内部制度，包括《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《审计委员会实施细则》《战略与 ESG 委员会实施细则》《薪酬与考核委员会实施细则》《提名委员会实施细则》《总经理室工作细则》《投资者关系管理制度》《对外担保行为规定》《独立董事工作制度》《募集资金管理制度》《董事会秘书工作制度》《内幕信息知情人登记管理制度》《银行间债券市场信息披露事务管理制度》《重大信息内部报告制度》《关联交易管理制度》《内部审计制度》《市值管理制度》《董事离职管理制度》《董事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》《舆情管理制度》等。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

1、公司控股股东将其与公司相同或相近的业务委托公司进行开发、销售及运营管理，在可能与公司存在竞争的业务领域给予公司优先发展权。这有助于公司进一步提升区域专业开发管理、运营管理能力，体现了控股股东对公司经营与发展的支持，不存在损害公司或中小股东利益的情形。

2、为进一步保护公司及中小股东的利益，2023 年公司控股股东出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，在原已采取的措施的基础上，对于可能与公司存在竞争的业务领域，进一步明确公司在该等业务领域优先发展权的保障措施；同时，明确在一定期限内解决存量项目同业竞争的措施；该等措施明确、具体、可执行。对于承诺中涉及的构成同业竞争的存量项目（包括地产项目公司股权、地产项目资产），将在 2022 年重大资产重组标的资产交割完成之日起五年内，解决同业竞争。对于承诺中涉及的由上市公司放弃优先选择权，并由控股股东承接的新增商业机会，控股股

东将在取得该等商业机会后，委托公司和/或其全资及控股子公司进行开发、销售及运营管理，并于该等项目竣工验收/备案完成之日起五年内，解决同业竞争。解决措施为：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公司和/或其全资及控股子公司；或转让予其他无关联的第三方。上述承诺详见本报告第五节重要事项/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。

3、报告期内，控股股东不存在违反《关于避免同业竞争的承诺函》的情形，未收到控股股东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。

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
徐而进	董事长	男	57	2022年7月21日	2027年5月19日	21,600	21,600	0	不适用	0	是
杜少雄	副董事长	男	42	2025年12月10日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	0	是
王韞	董事	女	47	2023年4月10日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	0	是
邓佳悦	董事	男	45	2025年12月10日	2027年5月19日	92,020	104,020	12,000	2024年度超额奖励购买公司股票	94.47	否
	总经理			2024年5月20日	2027年5月19日						
杨国兴	董事	男	57	2025年12月10日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	0	是
王忠	独立董事	男	56	2021年4月21日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	18	否
王琳琳	独立董事	女	58	2024年10月17日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	18	否
孙加锋	独立董事	男	57	2024年5月20日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	18	否
何万篷	独立董事	男	51	2021年4月21日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	18	否
韩玥	职工董事	女	40	2025年12月10日	2027年5月19日	24,820	30,320	5,500	2024年度超额奖励购买公司股票	3.58	否

贾伟	副总经理	男	57	2018年6月26日	2027年5月19日	172,000	184,000	12,000	2024年度超额奖励购买公司股票	108.89	否
王辉	董事会秘书	女	54	2013年7月24日	2027年5月19日	167,960	179,760	11,800	2024年度超额奖励购买公司股票	112.19	否
许平	副总经理	男	52	2024年5月20日	2027年5月19日	54,400	64,700	10,300	2024年度超额奖励购买公司股票	112.19	否
马越	副总经理	男	44	2024年5月20日	2027年5月19日	72,760	82,660	9,900	2024年度超额奖励购买公司股票	126.75	否
王岗	副总经理	男	43	2025年3月6日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	187.21	否
周卉	财务总监	女	50	2021年12月30日	2027年5月19日	31,272	41,872	10,600	2024年度超额奖励购买公司股票	93.44	否
蔡嵘	副董事长 (已离任)	男	52	2023年4月27日	2025年5月26日	0	0	0	不适用	-	是
黎作强	董事 (已离任)	男	59	2016年9月14日	2025年5月29日	0	0	0	不适用	-	是
刘广安	董事 (已离任)	男	47	2022年5月19日	2025年11月19日	0	0	0	不适用	-	是
合计	/	/	/	/	/	636,832	708,932	72,100	/	910.72	/

姓名	主要工作经历
徐而进	历任上海市机电管理局基建设备处科员；上海市外高桥保税区新发展有限公司计财部经理助理、副总经理；上海外高桥集团有限公司投资管理部副总经理、总经理；上海陆家嘴（集团）有限公司总经理助理、副总经理、总经理、党委副书记；本公司总经理、副董事长、党委书记、代总经理。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委书记、董事长，本公司董事长。
杜少雄	历任浦东新区区委组织部人才工作处主任科员，上海张江科技创业投资有限公司副总经理，上海张江（集团）有限公司办公室主任、营销中心主任、招商服务中心主任、公司党委委员、副总经理，上海金桥出口加工区开发股份有限公司党委副书记、副董事长、总经理。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理，本公司党委书记、副董事长。
王韞	历任浦东新区人民法院团委书记、政治部组织宣传科副科长、主任助理，浦东新区团委团务工作部副部长、基层工作部副部长，浦东新区司法局法律援助指导处副处长、政治部（纪检监察室）副主任，浦东新区六灶镇党委副书记，浦东新区川沙新镇监察室主任、党群工作办

	公室主任，浦东新区团委副书记，浦东新区区政府办公室副主任，上海陆家嘴（集团）有限公司董事。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、职工董事，本公司董事。
邓佳悦	历任上海金桥出口加工区开发股份有限公司工业建筑事业部招商助理，上海金桥（集团）有限公司招商部招商主管，本公司营销中心业务主任、业务经理、业务主管、居住产品发展中心总经理助理（主持工作）、副总经理（主持工作）、计划部副总经理（主持工作）兼人力资源部副总经理（主持工作）、计划部总经理、人力资源部总经理、公司副总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员，兼陆家嘴国际信托有限公司党委委员。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，本公司党委副书记、董事、总经理。
杨国兴	历任江南造船厂外事办翻译，上海申威达机械有限公司外销业务主管、总经理助理、副总经理，上海电气集团印刷包装机械有限公司副总经理，上海印刷包装机械总公司副总经理，上海机电股份有限公司投资管理部部长、战略发展部部长、总经理助理，上海电气集团印刷包装机械有限公司副总裁，上海电气集团股份有限公司印刷包装事业部副部长，美国高斯国际高级副总裁，上海电气集团股份有限公司产业发展部副部长、产业投资部副部长，上海上国投资资产管理有限公司党总支委员、常务副总经理。现任上海国际集团投资有限公司副总经理，本公司董事。
王忠	历任浙江移动通信有限责任公司人力资源部总经理、综合部总经理，中国新闻社浙江分社副社长，绿城房地产集团有限公司执行总裁，中国青旅实业（集团）发展有限公司副董事长，青岛中资中程集团股份有限公司董事、副总裁，上海国鑫创业投资有限公司董事，上海交通大学上海高级金融学院行政副院长。现任国家智能传感器创新中心执行主任，上海医药集团股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
王琳琳	历任中远集装箱运输有限公司财务副经理，招商局集团计财部财务管理室主任，招商局运输集团有限公司财务总监，香港明华船务公司财务总监，招商局能源运输股份有限公司副总经理兼财务总监，上海国际港务（集团）股份有限公司副财务总监、副总裁，招商局港口股份有限公司高级顾问等。现任上海实业发展股份有限公司独立董事，上海海顺新型药用包装材料股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
孙加锋	历任上海市普陀律师事务所律师，上海市国泰律师事务所律师，上海市小耘律师事务所律师。现任上海上正恒泰律师事务所合伙人，本公司独立董事。
何万篷	历任上海福卡经济预测研究所副所长、专业首席研究员，《经济展望》杂志副主编、党总支书记。现任上海前滩新兴产业研究院院长、首席研究员，上海前知数据技术有限公司董事长，上海前滩数据信息研究发展有限公司执行董事、总经理，上海前庄资产管理有限公司董事，赛世（上海）供应链管理股份有限公司董事，宁波力勤资源科技股份有限公司独立非执行董事，龙元建设集团股份有限公司独立董事，宁波象山农村商业银行股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
韩玥	历任本公司营销中心业务助理，上海陆家嘴（集团）有限公司国资管理部业务助理、战略投资部业务助理、业务经理、总经理助理、副总经理，本公司投资部副总经理兼上海富都世界发展有限公司常务副总经理，本公司投资部副总经理（主持工作）。现任本公司投资部总经理、职工董事。
贾伟	历任本公司政策研究室主任助理，复旦科技园副总经理，陆家嘴软件产业公司总经理，陆家嘴商务广场公司总经理，富都世界公司常务副总经理，本公司商业产品发展中心总经理、本公司总经理助理。现任本公司副总经理。
王辉	历任本公司办公室副主任、主任、职工监事。现任本公司党委委员、纪委书记、董事会秘书（公司副总经理级），兼任办公室主任。
许平	历任中国建筑第八工程局设计院助理工程师，上海市外高桥保税区新发展有限公司采购与技术管理总部执行经理、总经理助理，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司第一开发事业部总经理，本公司项目九部副总经理（主持工作）、总经理，本公司总经理助理。现任本

	公司副总经理。
马越	历任同济大学建筑设计研究院综合设计三所结构专业负责人，保利置业集团（上海）投资有限公司设计与技术管理中心结构专业经理兼项目设计经理，上海万科房地产有限公司项目总经理，上海数据港股份有限公司副总裁，本公司居住产品发展中心副总经理（主持工作）、总经理，本公司总经理助理，办公产品营销中心总经理。现任本公司党委委员、副总经理。
王岗	历任上海市青浦区国家税务局第四税务所副主任科员，中国证监会上海监管局上市公司一处副主任科员、主任科员，中国证监会上海专员办综合组主任科员、办公室主任科员、调查一处副处长，上海国盛（集团）有限公司资本运营部副总经理，海通证券股份有限公司风险管理部总经理，上海海通证券资产管理有限公司党总支书记、总经理。现任本公司党委委员、副总经理。
周卉	历任上海陆家嘴（集团）有限公司财务部会计科科长，上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司财务总监，上海陆家嘴（集团）有限公司国有资产管理部高级经理（部门助理级）、财务部总经理助理，本公司商业产品发展中心副总经理，上海陆家嘴商业经营管理有限公司副总经理（部门正职级）。现任本公司党委委员、财务总监。

其它情况说明

√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）
- 4、公司2024年度超额奖励导致的公司高级管理人员持股变动情况详见《关于部分高级管理人员及其他核心团队成员增持公司股票暨落实“提质增效重回报”行动方案进展的公告》。（公告临2025-031）
- 5、公司于2025年11月21日披露了《关于董事离任的公告》，公司董事刘广安先生因工作变动原因不再担任公司董事、薪酬与考核委员会委员、战略决策委员会委员职务。（公告临2025-040）
- 6、公司于2025年12月10日召开2025年第一次临时股东大会，补选杜少雄、邓佳悦、杨国兴担任公司第十届董事会董事。（公告临2025-046）
- 7、公司于2025年12月10日召开第十届董事会2025年第五次临时会议，经董事会审议，选举杜少雄先生担任副董事长。（公告临2025-047）
- 8、公司于2025年12月10日召开职工代表大会，选举韩玥女士担任公司第十届董事会职工董事。（公告临2025-048）

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

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
徐而进	上海陆家嘴(集团)有限公司	党委书记	2022年6月	
徐而进	上海陆家嘴(集团)有限公司	董事长	2022年6月	
杜少雄	上海陆家嘴(集团)有限公司	党委副书记	2025年5月	
杜少雄	上海陆家嘴(集团)有限公司	总经理	2025年5月	
杜少雄	上海陆家嘴(集团)有限公司	董事	2025年12月	
王韞	上海陆家嘴(集团)有限公司	党委副书记	2022年9月	
王韞	上海陆家嘴(集团)有限公司	董事	2023年7月	2025年12月
王韞	上海陆家嘴(集团)有限公司	职工董事	2025年12月	
邓佳悦	上海陆家嘴(集团)有限公司	党委副书记	2024年10月	
在股东单位任职情况的说明	无			

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨国兴	上海国际集团投资有限公司	副总经理	2025年7月	
杨国兴	华宝都鼎(上海)融资租赁有限公司	董事	2021年11月	
杨国兴	浙商期货有限公司	董事	2023年6月	
杨国兴	上海国鑫投资发展有限公司	董事	2025年11月	
王忠	国家智能传感器创新中心	执行主任	2023年5月	
王忠	上海医药集团股份有限公司	独立董事	2023年6月	
何万篷	上海前知数据技术有限公司	董事长	2014年12月	
何万篷	上海前滩数据信息研究发展有限公司	执行董事、总经理	2014年9月	
何万篷	上海前庄资产管理有限公司	董事	2015年8月	

何万篷	赛世(上海)供应链管理股份有限公司	董事	2014年1月	
何万篷	宁波力勤资源科技股份有限公司	独立非执行董事	2021年12月	
何万篷	龙元建设集团股份有限公司	独立董事	2025年12月	
何万篷	宁波象山农村商业银行股份有限公司	独立董事	2025年12月	
何万篷	上海市北高新股份有限公司	独立董事	2019年2月	2025年2月
孙加锋	上海上正恒泰律师事务所	合伙人	1998年8月	
王琳琳	运鹏(上海)供应链股份有限公司	独立董事	2022年5月	2025年1月
王琳琳	上海海顺新型药用包装材料股份有限公司	独立董事	2022年11月	
王琳琳	上海实业发展股份有限公司	独立董事	2023年6月	
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	根据公司《董事会薪酬与考核委员会实施细则》规定，董事会薪酬与考核委员会制定、审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案，并提交公司董事会审议。董事的报酬由股东会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	报告期内，董事会薪酬与考核委员会审议了董事、高级管理人员薪酬事项相关议题，发表了同意意见并提交董事会审议。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	《薪酬管理手册》《员工绩效考核办法》及公司高级管理人员考核激励方案等。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	按照权责发生制，2025年度公司董事和高级管理人员的薪酬总额为人民币910.72万元。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	公司独立董事和未在公司担任具体职务的非独立董事不参与公司内部与薪酬挂钩的绩效评价。 在公司担任具体职务的非独立董事、高级管理人员，根据公司相关薪酬与考核规定，对其进行综合绩效考核评定。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	报告期内未发生
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	报告期内未发生

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王岗	副总经理	聘任	
蔡嵘	副董事长	离任	工作调动
黎作强	董事	离任	退休
刘广安	董事	离任	工作调动
杜少雄	副董事长	选举	
邓佳悦	董事	选举	
杨国兴	董事	选举	
韩玥	职工董事	选举	

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况**(一) 董事参加董事会和股东会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
徐而进	否	9	9	6	0	0	否	2
杜少雄	否	2	2	1	0	0	否	0
王掭	否	9	8	6	1	0	否	1
邓佳悦	否	2	2	1	0	0	否	0
杨国兴	否	2	2	1	0	0	否	0
王忠	是	9	9	6	0	0	否	1
王琳琳	是	9	9	6	0	0	否	2
孙加锋	是	9	9	6	0	0	否	1
何万篷	是	9	9	6	0	0	否	2
韩玥	否	2	2	1	0	0	否	0
蔡嵘(已离任)	否	3	3	2	0	0	否	1
黎作强(已离任)	否	3	3	2	0	0	否	0
刘广安(已离任)	否	6	6	4	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王琳琳、杜少雄、王韞、孙加锋、何万篷
提名委员会	王忠、徐而进、杜少雄、孙加锋、何万篷
薪酬与考核委员会	何万篷、徐而进、杨国兴、王忠、王琳琳
战略与 ESG 委员会	徐而进、杜少雄、王韞、邓佳悦、杨国兴、王忠、王琳琳、孙加锋、何万篷、韩玥

(二) 报告期内审计委员会召开五次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年2月28日	1、2024年度财务报表审计及内部控制审计期中沟通； 2、审议《审计委员会2024年度履职报告》； 3、审议《2024年度内审工作报告及2025年度内审工作计划》； 4、审议《选聘2025年度财务报表审计及内部控制审计单位的方案》。	1、与普华永道就公司2024年度财务报表审计及内部控制审计进行了期中沟通。 2、会议审议通过了《审计委员会2024年度履职报告》《2024年度内审工作报告及2025年度内审工作计划》《选聘2025年度财务报表审计及内部控制审计单位的方案》。	审计委员会严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》等规范性文件开展工作，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。
2025年4月22日	1、2024年度财务报表审计及内部控制审计期末沟通； 2、审议《2024年年度报告及摘要》； 3、审议《2025年第一季度报告》； 4、审议《2024年度内部控制评价报告》； 5、审议《审计委员会对会计师事务所2024年度履行监督职责情况的报告》； 6、审议《会计师事务所2024年度履职情况的评估报告》；	1、与普华永道就公司2024年度财务报表审计及内部控制审计进行了期末沟通。 2、会议审议通过了《2024年年度报告及摘要》《2025年第一季度报告》《2024年度内部控制评价报告》《审计委员会对会计师事务所2024年度履行监督职责情况的报告》《会计师事务所2024年度履职情况的评估报告》《聘请2025年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的	

	7、审议《聘请2025年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的议案》； 8、听取《2024年度公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。	议案》，并同意以上议案提交公司董事会； 3、会议听取了《2024年度公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。	
2025年7月29日	1、审议《2025年半年度报告及摘要》； 2、听取《2025年上半年重大事项规范运作专项检查报告》。	1、会议审议通过了《2025年半年度报告及摘要》，并同意该议案提交公司董事会审议； 2、会议听取了《2025年上半年重大事项规范运作专项检查报告》。	
2025年10月28日	1、审议《2025年第三季度报告》； 2、2025年度财务报表审计及内部控制审计计划沟通。	1、会议审议通过了《2025年第三季度报告》，并同意该议案提交公司董事会审议； 2、与普华永道就公司2025年度财务报表审计及内部控制审计计划进行了沟通。	
2025年11月24日	1、审议《关于修订〈内部审计制度〉的议案》； 2、审议《关于修订〈选聘会计师事务所管理办法〉》。	会议审议通过了《关于修订〈内部审计制度〉的议案》《关于修订〈选聘会计师事务所管理办法〉》，并同意以上议案提交公司董事会审议。	

(三) 报告期内提名委员会召开三次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年3月6日	审议《关于提名公司高级管理人员的议案》	会议审议通过了《关于提名公司高级管理人员的议案》，并同意该议案提交公司董事会审议。	提名委员会严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》《董事会提名委员会实施细则》等规范性文件开展工作，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。
2025年7月29日	审议《关于提名公司第十届董事会董事候选人的议案》	会议审议通过了《关于提名公司第十届董事会董事候选人的议案》，并同意该议案提交公司董事会审议。	
2025年11月24日	审议《关于提名公司第十届董事会董事候选人的议案》	会议审议通过了《关于提名公司第十届董事会董事候选人的议案》，并同意该议案提交公司董事会审议。	

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开四次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年3月6日	审议《关于对高级管理人员考核激励方案进行补充的议案》	会议审议通过了《关于对高级管理人员考核激励方案进行补充的议案》，并同意该议案提交公司董事会审议。	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》《董事会薪酬与考核委员会实施细则》等规范性文件开展工作，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。
2025年4月22日	1、审议《公司2025年度薪酬预算的议案》； 2、审议《公司董监事（不含独立董事）及高级管理人员2025年度薪酬方案的议案》	会议审议通过了《公司2025年度薪酬预算的议案》《公司董监事（不含独立董事）及高级管理人员2025年度薪酬方案的议案》，并同意以上议案提交公司董事会审议。	

2025年5月20日	审议《公司2025年度薪酬市场化调整的议案》	会议审议通过了《公司2025年度薪酬市场化调整的议案》。	
2025年7月29日	审议《关于2025年实行与公司业绩指标挂钩的超额奖励的议案》	会议审议通过了《关于2025年实行与公司业绩指标挂钩的超额奖励的议案》，并同意以上议案提交公司董事会审议。	

(五) 报告期内战略与ESG委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年11月24日	听取公司《ESG治理架构及工作流程》汇报	-	战略与ESG委员会严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》《董事会战略与ESG委员会实施细则》等规范性文件开展工作，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	406
主要子公司在职员工的数量	6,285
在职员工的数量合计	6,691
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	-
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	3,160
销售人员	733
技术人员	1,720
财务人员	168
行政人员	910
合计	6,691
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	629
本科	2,146
大专及以下	3,916
合计	6,691

(二) 薪酬政策√适用 不适用

公司及各控股子公司根据行业和地区的实际情况，制定了薪酬政策。

(三) 培训计划√适用 不适用

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

(四) 劳务外包情况 适用 不适用**八、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**√适用 不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司自2002年以来，坚持每年现金分红，且自2016年度起，连续九年每年现金分红比例达50%。2025年度，公司现金分红执行情况如下：

(1) 为维护公司价值及股东权益、提高投资者获得感，努力提升股东回报水平，经公司2024年年度股东大会授权及第十届董事会第六次会议审议通过，公司于2025年10月29日发布了2025年度中期利润分配方案，以权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股分配现金红利人民币0.633元（含税），共计派发现金红利318,725,227.88元，相关权益分派已于2025年12月19日实施完毕。

(2) 公司董事会依据公司的整体战略目标以及长期财务规划，按照《公司章程》及《2023-2025年度股东回报规划》的相关要求，制定了2025年度的利润分配预案，即拟以权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每10股分配现金红利人民币0.6元（含税），截至2025年末，公司总股本为5,035,153,679股，以此计算共计拟派发现金红利302,109,220.74元（含税）。上述利润分配预案尚待公司股东会批准。

综上，公司2025年度现金分红合计金额为620,834,448.62元（含税），占2025年度归属于上市公司股东净利润的50.65%。

(二) 现金分红政策的专项说明√适用 不适用

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

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

 适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	-
每 10 股派息数（元）（含税）	1.233
每 10 股转增数（股）	-
现金分红金额（含税）	620,834,448.62
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,225,783,396.92
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	50.65
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	-
合计分红金额（含税）	620,834,448.62
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	50.65

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	1,923,976,061.99
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	-
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	1,923,976,061.99
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	1,275,900,035.16
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	150.79
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,225,783,396.92
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	728,675,264.76

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

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

根据《薪酬管理手册》及公司高级管理人员考核激励优化方案等，公司于年末、任期结束后根据高级管理人员岗位职责、年度经营目标责任书、任期目标责任书完成情况等对高级管理人员进行考评，根据考评结果确定对高级管理人员年度绩效奖金、任期激励的兑现。此外，公司每年两次对符合任职年限的高管进行胜任力测评。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，基于对公司组织架构、财务报告流程、存货管理流程等多个关键维度的测试与评价，公司内部控制体系总体运行良好。2025年度，公司围绕主营业务发展与经营实际，持续完善内部控制制度，严格规范制度执行，加大监督检查力度，全面提升内部控制管理水平。通过贯穿事前预防、事中控制、事后监督与反馈改进的全流程风险管理，内部控制体系与公司经营规模、业务范围、竞争态势及风险状况保持匹配，有效支持了公司健康、可持续发展。

2026年度，公司将重点针对已识别缺陷落实整改措施与方案，从内部控制层面切实保障城市综合开发与服务、特色金融服务及商旅服务等业务的风险防控，持续优化内控管理体系，为公司稳健、长远发展提供坚实支撑。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，积极探索内控、风控、合规一体化建设路径，持续加强内部审计、纪检监察等监督力量的协同，推动企业治理水平和内部控制的持续提升。根据年度审计工作计划，对商业、金融板块的部分项目开展了专项审计；对天津陆津公司的经营和财务状况实施了审计程序；从股东角度对耀龙公司和前绣实业两家投资企业的建设和经营情况进行审计监督。促进相关下属企业进一步强化制度建设、流程执行和成本控制，提升内控管理水平，降低经营管理风险。持续强化审计整改跟踪落实，适时开展“回头看”检查，巩固整改效果长效机制。

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

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了普华永道对公司 2025 年度内部控制情况进行独立审计，普华永道出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。详见公司于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《2025 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十四、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

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

具体内容详见公司于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2025 年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	2.25	资金主要从“一路相伴从爱出发”公益慈善活动募集。
其中：资金（万元）	2.25	
物资折款（万元）	-	
惠及人数（人）	-	

具体说明

适用 不适用

十六、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

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	313.07	详见具体说明。
其中：资金（万元）	313.07	
物资折款（万元）	-	

惠及人数（人）	约 700
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	消费扶贫、教育扶贫

具体说明

适用 不适用

- 1、根据浦东新区国资委《浦东新区“十四五”携手兴乡村行动方案》，公司积极对接云南省怒江州蛮营村、赖茂村，根据已签订的《“携手兴乡村”企村结对协议》，公司及子公司认真开展 2021-2025 年“携手兴乡村”精准扶贫工作，2025 年，出资企村结对帮扶资金共计 30 万元。
- 2、2025 年，公司及子公司各工会，采购乡村振兴及帮扶地区特产共计 211.58 万元。
- 3、2025 年，公司子公司陆家嘴信托与爱建证券积极承担社会责任，结对帮困及消费扶贫支出共计 71.49 万元。
- 4、2025 年，公司子公司爱建证券持续响应证券行业助力乡村振兴号召，与湖北省黄冈市英山县人民政府签订“一司一县”结对帮扶协议以来，帮扶当地优势企业对接多层次资本市场，开展消费帮扶采购当地农特产品，组织志愿者赴英山小学捐赠设施与金融知识启蒙，受益学生约 700 人。

十七、其他

适用 不适用

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>	2016年8月26日	否	长期	是		

		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。						
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</p>	2016年8月26日	否	长期	是		

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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> <p>三、保证上市公司的机构独立。</p> <p>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。</p> <p>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> <p>四、保证上市公司的资产独立、完整。</p> <p>1. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司具有完整的经营性资产。</p> <p>2. 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，在生产、供、销等环节不依赖本公司。</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>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。</p> <p>3. 保证严格控制关联交易事项，尽量减少上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司控制的企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照有关法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和上市公司的《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。</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”）。</p> <p>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。</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>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</p>	2023年3月23日	否	长期	是		

		<p>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>	2023年3月23日	否	长期	是		

		<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；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，在生产、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>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		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。						
其他	陆家嘴集团	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。	2023年3月23日	否	长期	是		
股份限售	陆家嘴集团	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。 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。 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。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。	2023年3月23日	是	2026年8月8日	是		
股份限售	东达香港	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。	2023年3月23日	是	2025年2	是		

		<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>			月8日			
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承诺的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>	2023年3月23日	否	长期	是		
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承诺的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	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</p>	2023年5月19日	否	长期	是		

保证及补偿		<p>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主管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受损失的，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>						
其他	陆家嘴股份、昌邑公司、东袤公司、耀龙公司、企荣公司	<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。</p>	2023年5月30日	否	长期	是		
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</p>	2023年6月7日	否	长期	是		

		<p>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> <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</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>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滩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	<p>就本公司获得的本次交易中的配套募集资金，本公司将用于归还息负债、存量项目建设、日常经营管理、归还股东借款以及股东分红等，本公司不会将该等资金用于拿地拍地、开发新楼盘。</p>	2023年6月7日	否	长期	是		
其他承诺	解决同业竞争	陆家嘴集团	<p>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）</p>	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) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	462
境内会计师事务所审计年限	8

境内会计师事务所注册会计师姓名	饶盛华、赵莹
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	饶盛华（1年）、赵莹（2年）
境外会计师事务所名称	不适用
境外会计师事务所报酬	不适用
境外会计师事务所审计年限	不适用

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	182
财务顾问	不适用	-
保荐人	不适用	-

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第十届董事会第四次会议和2024年年度股东大会审议通过，公司聘请普华永道担任公司2025年度的财务报表审计单位及内部控制审计单位。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

（一）导致退市风险警示的原因

适用 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

（三）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

（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
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

单位：元币种：人民币

报告期内：									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
陆家嘴信托	京荣业有限公司、京茂地开有公芜世新展业有限公司、京茂发置有公南世新展业有限公司、上海世建有限公司	上海世建有限公司	诉讼	详见公司于2022年12月13日披露的《关于公司及控股子公司累计涉及诉讼、仲裁事项的公告》(公告临2022-050),于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日披露的《关于控股子公司涉及诉讼的进展公告》(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)	本金人民币1,830,600,000元及利息、违约金、律师费、保全费、诉讼费等	否	2026年3月,陆家嘴信托收到上海金融法院出具的(2024)沪74执恢141号之三执行裁定书,具体内容详见公司于2026年3月19日披露的《关于控股子公司涉及诉讼的进展公告》(公告临2026-007)	前期,申请执行人已对该诉讼所涉及的抵押资产采取保全措施,本次执行结果预计不会对公司本期利润或期后利润产生重大影响。终结本次执行程序后,申请执行人发现被执行人有可供执行财产的,可以再次申请执行	终结本次执行程序
上海普文化发展有限公司	东袁公司、陆家嘴集团、公司	陆家嘴集团、公司	诉讼	详见公司分别于2023年10月10日、2025年4月19日、2025年9月5日披露的《关于公	二审判决驳回上诉,维持原判[原审一审判决结果为责令德普文	否	2025年12月,公司及东袁公司收到上海市第一中级人民法院出具的	根据2023年3月公司与控股股东陆家嘴集团签署的《发行股份购买资产协议》,若	已按照生效判决履行完毕。2026

下简称“德普文化”)				司及控股子公司累计涉及诉讼、仲裁事项的公告》(公告临 2023-085、公告临 2025-007、公告临 2025-032)	化搬离标的房屋、向东袤公司支付租金、占用费暂计 1,570 万元(占用费已计算至德普文化实际返还房屋之日止)等;东袤公司向德普文化支付装修改造补偿款 3,600 万元等		二审判判决书(2025)沪 01 民终 12138 号,具体内容详见公司于 2026 年 1 月 1 日披露的《关于公司及控股子公司涉及诉讼的进展公告》(公告临 2026-001)	东袤公司因约定的相关事由遭受经济损失的,由陆家嘴集团承担全额赔偿责任。因此,陆家嘴集团具有相应合同义务就最终判决结果向东袤公司进行补偿,东袤公司将计入资本公积。	年 4 月,相关补偿协议已签署。
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
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。	公告临 2025-001、公告临 2025-002、公告临 2025-020、公告临 2026-003

2025年度日常关联交易预计数为22.60亿元，2025年度日常关联交易实际数为18.03亿元。
--

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>公司以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司100%股权、东袁公司30%股权，以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司60%股权、企荣公司100%股权，并拟向不超过35名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金（以下简称“本次重组”）。</p> <p>2023年3月，因实施本次重组，公司与陆家嘴集团、前滩投资分别签署了《减值补偿协议》；2023年5月，为进一步保护上市公司广大股东的权益，公司与陆家嘴集团、前滩投资分别签署了《减值补偿协议之补充协议》。</p> <p>根据上述协议，公司对标的资产和承诺资产进行了减值测试。经测试，截至2025年12月31日，本次重组《减值补偿协议》和《减值补偿协议之补充协议》中约定的标的资产和承诺资产均未发生减值。</p>	公告临2023-018、公告临2023-054、公告临2026-014

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	25,200	72,400
合计		-	-	-	103,733	12,200	115,933
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的影响		报告期内，公司向富都世界支付借款利息 314.83 万元，向陆家嘴集团支付借款利息 932.45 万元，向耀筠置业支付借款利息 852.23 万元					

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系	
-															
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															-
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）															-
公司及其子公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计															-
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(%)															0.18
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）															-
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）															-
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）															-
上述三项担保金额合计（C+D+E）															-
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															-
担保情况说明															-

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况

√适用 □不适用

持有金融牌照的子公司爱建证券、陆家嘴信托不适用委托理财相关规定。

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第六节 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、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	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
UBSAG	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	-	-	认购向特定对象发行股票	2025年1月6日
合计	222,222,222	222,222,222	-	-	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
详见第七节债券相关情况						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

详见第七节债券相关情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	98,084
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	96,190
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月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
GUOTAIJUNANSECURITIES (HONGKONG) LIMITED	2,901,802	29,913,089	0.59	-	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—中证500交易型开放式指数证券投资基金	-	17,384,418	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	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,352,902,678	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				
GUOTAIJUNANSECURITIES (HONGKONG) LIMITED	29,913,089	境内上市外资股	29,913,089				
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	17,384,418	人民币普通股	17,384,418				
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、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	上海陆家嘴（集团）有限公司	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、东凌公司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10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	徐而进
成立日期	1990-08-29
主要经营业务	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；艺术品进出口。（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内贸易代理；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

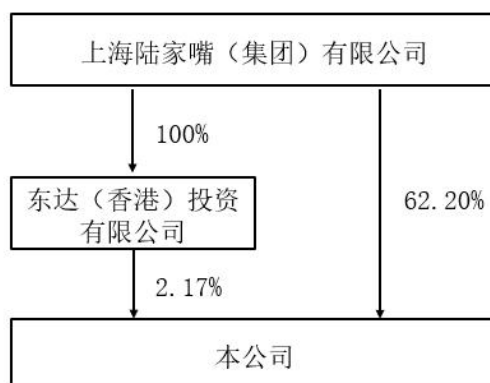
适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

适用 不适用

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	张福军
成立日期	1996-9-1
主要经营业务	不适用
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	为以下上市公司的实际控制人：上海浦东建设股份有限公司（600284.SH）、上海金桥出口加工区开发股份有限公司（600639.SH；900911.SH）、上海外高桥集团股份有限公司（600648.SH；900912.SH）、上海张江高科技园区开发股份有限公司（600895.SH）、上海畅联国际物流股份有限公司（603648.SH） 参股：上工申贝（集团）股份有限公司（600843.SH；900924.SH）
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

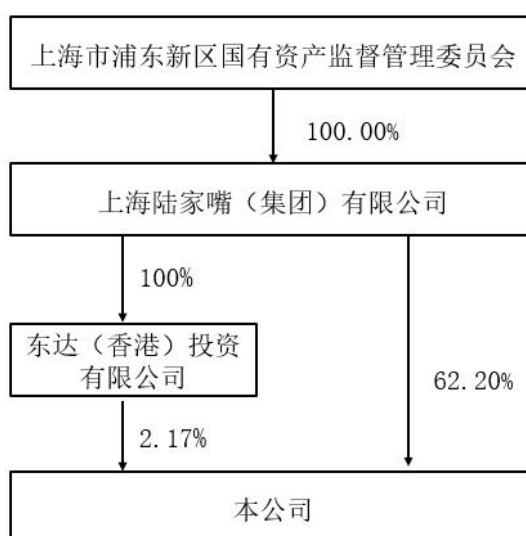
适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、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	2026年 4月30 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	交易机 制	是否存 在终止 上市或 挂牌的 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人公司债券（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	国泰通证券股份有限公司	国泰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	23陆债01	115011	2023年3月14日	2023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	国泰通证券股份有限公司	国泰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	固收平台和竞价系统	否

开发行公司债券（第一期）										易所			参与发行认购		
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人公司债券（第二期）	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，每年付息一次	上海证券交易所	国泰通证券股份有限公司	国泰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人公司债券（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	国泰通证券股份有限公司	国泰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人公司债券（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	国泰通证券股份有限公司	国泰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	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	上海证券交	国泰通证券股份	国泰通证券股份	仅面向专业投资者发行，公众投资	固收平台和竞价系统	否

开发行公司债券（第二期）									付息一次	易所	有限公司	有限公司	者不得参与发行认购		
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	------	----	------	------	-----------	--	--

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
22 陆债 01	于 2025 年 9 月 15 日完成 1,585 万元利息支付
23 陆债 01	于 2025 年 3 月 17 日完成 4,860 万元利息支付
23 陆债 02	于 2025 年 6 月 6 日完成 7,750 万元利息支付
23 陆债 03	于 2025 年 10 月 13 日完成 6,160 万元利息支付
24 陆债 01	于 2025 年 2 月 28 日完成 7,000 万元利息支付
24 陆债 02	于 2025 年 6 月 6 日完成 2,550 万元利息支付

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、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼		崔雪晨	021-38032082
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F		姚莉莉	021-63501349
上海市锦天城律师事务所	上海中心大厦 9、11、12 层		胡晴	021-20511000
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼	饶盛华、赵莹	秦奕文	021-23233596

兴业银行股份有限公司上海分行	上海市江宁路 168 号		施佳伟	021-52556180
----------------	--------------	--	-----	--------------

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

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

(1). 募集资金用于特定项目

适用 不适用

(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，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：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，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：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 不适用

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540.58亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.28%。

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		65.50	93.90	159.40	29.49
银行贷款		221.47	24.84	246.31	45.56
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		22.46	112.41	134.87	24.95
合计		309.43	231.15	540.58	—

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59.40亿元。

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703.40亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.43%。

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		65.50	93.90	159.40	22.66
银行贷款		224.98	174.27	399.25	56.76
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		32.34	112.41	144.75	20.58
合计		322.82	380.58	703.40	—

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59.40亿元。

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。

(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

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

(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2月23日	2022年2月25日	2027年2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年度第二期中期票据	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
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8月29日	2024年8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	11.90	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6月12日	2025年6月13日	2028年6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
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年度第三期中期票据	25 陆金开 MTN003	102583087	2025年7月24日	2025年7月25日	2027年7月25日	6	1.79	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年度第四期中期票据	25 陆金开 MTN004	102583317	2025年8月7日	2025年8月8日	2027年8月8日	6.1	1.78	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

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
21 陆金开 MTN001	于 2025 年 2 月 26 日完成 1,595 万元利息支付

21 陆金开 MTN002	于 2025 年 3 月 19 日完成 3,867.50 万元利息支付和 119,000 万元本金兑付
22 陆金开 MTN001	于 2025 年 2 月 25 日完成 3,050 万元利息支付和 76,000 万元本金兑付
22 陆金开 MTN002	于 2025 年 4 月 1 日完成 7,521 万元利息支付和 215,000 万元本金兑付
24 陆金开 MTN001	于 2025 年 8 月 29 日完成 5,040 万元利息支付

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、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号		陈立焜	021-58880000
交通银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 188 号		张珮菲	021-38873279
上海市锦天城律师事务所	上海中心大厦 9、11、12 层		胡晴	021-20511000
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F		姚莉莉	021-63501349
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼	饶盛华、赵莹	秦奕文	021-23233596

兴业银行股份有限公司	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦		李敏、刘恂、刘媛	0591-87824863/021-62677777
上海银行股份有限公司	上海市黄浦区中山南路 688 号		王耀骏	021-31916570
中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 14 层		袁善超	010-66635929
宁波银行股份有限公司	宁波市鄞州区宁东路 345 号		周豪涵	0574-87002751
上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号		杨云	021-31882823
上海农村商业银行股份有限公司	上海市黄浦区中山东二路 70 号		孙修远	021-61899097
中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号		张阳	010-56367815
厦门国际银行股份有限公司	厦门市思明区鹭江道 8-10 号国际银行大厦 29 层		黄月能	0592-2078888-5723
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼		崔雪晨	021-38032082

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

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

				使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。		
22 陆金开 MTN001	10	10	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
22 陆金开 MTN002	23	23	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
24 陆金开 MTN001	20	20	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
25 陆金开 MTN001	11.90	11.90	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
25 陆金开 MTN002	6	6	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
25 陆金开 MTN003	6	6	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
25 陆金开 MTN004	6.1	6.1	0	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(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) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,198,316,301.45	1,481,017,382.79	-19.09	
流动比率	1.03	1.14	-9.65	
速动比率	0.34	0.29	17.24	
资产负债率 (%)	70.13	69.78	0.34	
EBITDA 全部债务比	0.04	0.04	0.00	
利息保障倍数	2.03	1.71	18.71	

现金利息保障倍数	7.13	1.90	275.26	经营活动 现金流量 增加
EBITDA 利息保障倍数	2.79	2.20	26.82	
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

审计报告

普华永道中天审字(2026)第 10012 号
(第一页, 共八页)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东:

一、审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“陆家嘴股份”)的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了陆家嘴股份 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于陆家嘴股份,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。

三、关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

- (一) 第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用损失计量
- (二) 交易性金融资产公允价值的估计(第三层次的交易性金融资产)
- (三) 苏州绿岸房地产开发有限公司地块事项

审计报告（续）

普华永道中天审字(2026)第 10012 号
(第二页，共八页)

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p data-bbox="256 591 810 674">(一) 第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用损失计量</p> <p data-bbox="256 734 810 1151">参见财务报表附注二(11)(a)(ii)(金融工具)、财务报表附注二(39)(a)(i)(重要会计估计和判断)、财务报表附注四(10)(其他流动资产)、财务报表附注四(11)(一年内到期的非流动资产)、财务报表附注四(12)(发放贷款及垫款)、财务报表附注四(13)(债权投资)、财务报表附注四(57)(信用减值损失)与财务报表附注十四(2)(金融风险)。</p> <p data-bbox="256 1211 810 1628">截至 2025 年 12 月 31 日, 陆家嘴股份合并资产负债表中第三阶段债权投资余额为 508,969 万元, 预期信用减值准备为 132,774 万元; 第三阶段发放贷款及垫款余额为 32,692 万元, 预期信用减值准备为 8,450 万元。陆家嘴股份合并利润表中确认的 2025 年度第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的信用减值损失 30,067 万元。</p>	<p data-bbox="847 591 1209 622">我们执行了如下审计程序:</p> <p data-bbox="847 683 1406 958">我们了解了陆家嘴股份第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用减值准备相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计的不确定性的程度和其他固有风险因素的水平, 评估了重大错报的固有风险。</p> <p data-bbox="847 1019 1406 1151">评估并测试了关于第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用减值准备相关的内部控制。</p> <p data-bbox="847 1211 1406 1433">获取了管理层聘请的外部评估师出具的第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的资产可收回金额评估报告(若有), 并对外部评估师的胜任能力、专业素质和客观性进行了评估。</p> <p data-bbox="847 1494 1406 1715">我们选取了第三阶段债权投资和发放贷款及垫款样本, 在内部信用风险专家和估值专家的协助下, 评估并测试了预期信用损失模型、重要参数、管理层重大判断及其相关假设的应用, 主要包括:</p> <p data-bbox="847 1736 1406 1955">(1) 基于借款人的财务和非财务信息及其他外部证据和考虑因素, 我们评估了管理层就违约和已发生信用减值债权投资和发放贷款及垫款判断标准应用的恰当性;</p>

审计报告（续）

普华永道中天审字(2026)第 10012 号
(第三页，共八页)

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p data-bbox="256 622 799 701">(一) 第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用损失计量（续）</p> <p data-bbox="256 763 799 1037">陆家嘴股份第三阶段预期信用损失模型所包含的重大管理层判断和假设主要为对债权投资和发放贷款及垫款的未来现金流预测中使用的各种参数，包括抵押物预计未来现金流、司法折扣率及预计处置期限等。</p> <p data-bbox="256 1099 799 1227">对于部分第三阶段债权投资和发放贷款及垫款，陆家嘴股份聘请独立的外部评估师对资产可收回金额出具评估报告。</p> <p data-bbox="256 1290 799 1563">由于上述债权投资和发放贷款及垫款，以及相关预期信用减值准备金额重大，且其预期信用损失计量涉及重大管理层判断和假设，因此我们将第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用损失计量确定为关键审计事项。</p>	<p data-bbox="831 622 1262 656">我们执行了如下审计程序(续)：</p> <p data-bbox="831 763 1406 943">(2) 我们检查了抵质押物的最新评估价值和其他已获得信息，测算了基于未来现金流预测及折现率而计算的减值准备，并与管理层的结果进行比较；</p> <p data-bbox="831 1005 1406 1133">(3) 对比了上一年度未来与该等资产相关的现金流和实际现金流以执行回溯测试，并评估回溯测试结果对模型的影响。</p> <p data-bbox="831 1196 1406 1375">根据适用的会计准则，检查并评估了财务报表披露中与第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用减值损失计量相关的披露。</p> <p data-bbox="831 1438 1406 1662">基于上述所实施的审计程序，管理层关于第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用减值损失计量中所采用的重大判断和估计可以被我们所获取的证据所支持。</p>

审计报告（续）

普华永道中天审字(2026)第 10012 号
(第四页，共八页)

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二) 交易性金融资产公允价值的估计(第三层次的交易性金融资产)</p> <p>参见财务报表附注二(39)(a)(ii)(重要会计估计和判断)、财务报表附注四(4)(交易性金融资产)、财务报表附注四(14)(其他非流动金融资产)与财务报表附注十五(公允价值估计)。</p> <p>截至 2025 年 12 月 31 日, 陆家嘴股份的交易性金融资产包括公允价值层级中分类为第三层次的交易性金融资产账面价值 185,682 万元。</p> <p>在估计第三层次的交易性金融资产的公允价值时, 陆家嘴股份采用了估值模型和不可观察的输入值及假设。</p> <p>由于上述第三层次的交易性金融资产合计金额重大, 且其公允价值的确定涉及会计估计的重大不确定性, 确定公允价值时使用的模型的复杂性和参数的主观性导致公允价值的估计存在重大固有风险, 因此我们将第三层次的交易性金融资产公允价值的估计确定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与交易性金融资产公允价值的估计相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>评估并测试了关于第三层次的交易性金融资产公允价值估计的内部控制。</p> <p>在内部估值专家的协助下, 基于行业惯例和估值原则, 评估了管理层选取第三层次交易性金融资产估值模型的适当性。</p> <p>选取第三层次交易性金融资产样本, 检查了管理层提供的不可观察输入值如折现率等的支持性材料, 对比市场可供选择的其他输入值, 评估不可观察输入值的合理性和适当性。同时, 我们选取样本执行了独立估值程序, 将结果与管理层的估值结果进行比较。</p> <p>检查并评估了财务报表披露中与公允价值计量且划分为第三层次的交易性金融资产估值相关的披露。</p> <p>基于上述所实施的审计程序, 管理层对第三层次的交易性金融资产公允价值的估计中涉及的重大判断和估计是可以被我们所获取的证据所支持。</p>

审计报告（续）

普华永道中天审字(2026)第 10012 号
(第五页，共八页)

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p data-bbox="256 622 799 703">(三) 苏州绿岸房地产开发有限公司 (“绿岸公司”) 地块事项</p> <p data-bbox="256 763 799 943">参见财务报表附注二(39)(a)(vii)及财务报表附注二(39)(a)(xi)(重要会计估计和判断)、财务报表附注四(9)(存货)与财务报表附注十(ii)(或有事项)。</p> <p data-bbox="256 1003 799 1272">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,项目公共区域道路及周边公园等便民设施已开放,相关后续工作正在有序推进中。</p> <p data-bbox="256 1332 799 1989">绿岸项目相关诉讼正在审理中。陆家嘴股份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,本年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 97,758 万元。陆家嘴股份正认真落实各项应对措施,积极维护公司合法权益。陆家嘴股份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,以持续反映管理层的合理估计数,并根据规定进行披露。该事项的实际结果可能与陆家嘴股份管理层的判断和会计估计存在差异。</p>	<p data-bbox="831 622 1198 656">我们执行了如下审计程序:</p> <p data-bbox="831 763 1406 943">了解管理层与绿岸公司地块事项相关的内部控制和评估流程,并通过考虑估计不确定的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p data-bbox="831 1003 1406 1137">检查相关政府机构的公开信息,陆家嘴股份公告、年度报告中的其他信息及其他公开可查询的信息。</p> <p data-bbox="831 1198 1406 1615">与陆家嘴股份及绿岸公司管理层进行访谈,了解该等事项的进展情况,包括侵权诉讼及其他相关诉讼的进展、相关各方协调推动该等事项的具体情况、土壤治理工作的进展,以及管理层就该事项进展可能存在的多个不同场景、各场景发生概率及该场景下存货跌价准备计提比例的分析 (“多场景分析”),以及上述多场景分析中所涉及的重大判断和估计的依据。</p> <p data-bbox="831 1675 1406 1809">检查与该事项相关的各项合同、报告及文件、与诉讼相关的文件、与各相关方的书面沟通文件、会议沟通纪要等文件。</p>

审计报告（续）

普华永道中天审字(2026)第 10012 号
(第六页，共八页)

三、关键审计事项（续）

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p data-bbox="256 533 799 611">(三) 苏州绿岸房地产开发有限公司 (“绿岸公司”) 地块事项</p> <p data-bbox="256 656 799 857">由于该事项对财务报表的重要性，管理层在估计该事项的可能结果时，需要作出重大会计判断及估计，且具有重大不确定性，我们将该事项确定为关键审计事项。</p>	<p data-bbox="831 533 1398 566">我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p data-bbox="831 533 1398 566">我们执行了如下审计程序(续)：</p> <p data-bbox="831 656 1398 857">取得外部律师关于相关诉讼及其他相关法律问题的书面律师意见。就公司聘请的外部律师的胜任能力、专业素质和客观性进行评估。与外部律师进行访谈，并理解律师的判断依据。</p> <p data-bbox="831 902 1398 1149">复核管理层对绿岸公司地块事项的相关诉讼以及后续进展的多场景分析中的各场景发生概率及该场景下存货跌价准备计提比例的关键假设并评估其合理性，就相关关键假设合理且可能存在的变化进行敏感性分析以及重新计算。</p> <p data-bbox="831 1193 1398 1305">基于所实施的审计程序，管理层对绿岸公司地块事项所涉及的重大判断和估计可以被我们所获取的证据支持。</p>

审计报告（续）

普华永道中天审字(2026)第 10012 号
(第七页，共八页)

四、其他信息

陆家嘴股份管理层对其他信息负责。其他信息包括陆家嘴股份 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督陆家嘴股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

审计报告（续）

普华永道中天审字(2026)第 10012 号
(第八页，共八页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

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

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

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

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

饶盛华（项目合伙人）

中国·上海市
2026年4月21日

注册会计师

赵莹

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七（1）	10,103,017,477.52	7,547,914,149.70
结算备付金		1,717,236,281.21	1,047,323,979.11
拆出资金		1,286,037,323.30	1,047,602,313.35
交易性金融资产	七（2）	4,671,062,635.83	3,383,615,930.81
应收账款	七（5）	762,575,970.58	639,242,825.40
预付款项	七（8）	127,143,026.69	2,569,647,942.01
其他应收款	七（9）	297,619,801.46	235,538,841.61
买入返售金融资产		707,580,768.22	270,326,225.36
存货	七（10）	54,253,986,889.93	59,702,549,643.60
合同资产		23,865,607.18	
一年内到期的非流动资产	七（12）	2,138,194,267.54	2,146,547,112.30
其他流动资产	七（13）	4,970,034,211.60	4,476,451,569.19
流动资产合计		81,058,354,261.06	83,066,760,532.44
非流动资产：			
发放贷款和垫款		1,445,546,740.53	1,810,628,356.00
债权投资	七（14）	4,583,665,003.12	2,434,113,126.15
长期股权投资	七（17）	11,327,462,837.62	11,011,978,080.05
其他权益工具投资	七（18）	1,688,444,871.69	804,655,122.29
其他非流动金融资产	七（19）	1,859,464,033.15	1,718,570,110.11
投资性房地产	七（20）	51,245,736,552.49	50,196,485,021.44
固定资产	七（21）	6,195,070,275.47	3,470,464,396.25
使用权资产	七（25）	98,046,009.59	156,126,427.70
无形资产	七（26）	56,587,047.35	44,503,914.34
商誉	七（27）	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	七（28）	189,587,164.37	97,798,847.81
递延所得税资产	七（29）	1,768,200,487.64	1,665,741,579.29
其他非流动资产	七（30）	4,992,694,781.16	3,325,614,410.51
非流动资产合计		86,321,427,809.22	77,607,601,396.98
资产总计		167,379,782,070.28	160,674,361,929.42
流动负债：			
短期借款	七（32）	21,306,053,675.25	19,814,389,141.86
拆入资金		552,473,305.56	-
衍生金融负债		-	4,149,870.29
应付账款	七（36）	7,281,244,577.73	6,067,551,851.98
预收款项	七（37）	635,542,846.82	648,711,336.86
合同负债	七（38）	21,290,650,734.98	20,429,925,053.06
卖出回购金融资产款		1,399,239,844.39	-
代理买卖证券款		3,761,742,567.84	3,358,281,413.54
应付职工薪酬	七（39）	309,894,009.49	237,971,758.91
应交税费	七（40）	1,493,753,432.87	1,177,666,995.70

其他应付款	七(41)	5,858,917,025.37	6,402,304,986.33
其中：应付利息		-	-
应付股利		2,269,122.50	826,099,126.60
一年内到期的非流动负债	七(43)	12,701,991,774.73	13,023,207,155.29
其他流动负债	七(44)	2,335,239,576.41	1,797,759,659.35
流动负债合计		78,926,743,371.44	72,961,919,223.17
非流动负债：			
长期借款	七(45)	17,426,670,421.66	18,644,497,624.32
应付债券	七(46)	20,378,940,000.00	19,092,630,000.00
租赁负债	七(47)	50,869,293.76	96,902,570.89
长期应付款	七(48)	433,111,515.28	1,129,729,516.14
长期应付职工薪酬	七(49)	43,487,371.69	43,547,131.69
预计负债	七(50)	31,229,619.46	47,782,474.64
递延收益	七(51)	19,633,310.42	25,653,597.83
递延所得税负债	七(29)	64,657,776.02	81,095,250.64
其他非流动负债	七(52)	703,913.67	703,913.67
非流动负债合计		38,449,303,221.96	39,162,542,079.82
负债合计		117,376,046,593.40	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)	1,635,085,708.80	1,623,417,813.07
其他综合收益	七(57)	-933,153,590.75	-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		801,068,290.69	644,557,591.23
未分配利润	七(60)	16,021,142,380.41	15,623,780,910.68
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		25,121,568,173.46	24,619,601,435.36
少数股东权益		24,882,167,303.42	23,930,299,191.07
所有者权益（或股东权益）合计		50,003,735,476.88	48,549,900,626.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		167,379,782,070.28	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12月31日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		3,223,540,205.16	614,386,754.76
应收账款	十九(1)	256,072,603.09	253,510,442.13
预付款项		26,372,930.76	26,254,784.31
其他应收款	十九(2)	21,377,277,308.81	22,076,732,429.87
存货		1,860,944,066.49	1,894,974,824.03
一年内到期的非流动资产		410,486,872.81	1,550,531.89
其他流动资产		21,975,899.94	23,307,022.47
流动资产合计		27,176,669,887.06	24,890,716,789.46
非流动资产：			
长期股权投资	十九(3)	50,852,830,681.02	52,048,243,564.21
其他非流动金融资产		460,922,517.19	475,534,844.24
投资性房地产		9,059,879,147.59	9,425,866,918.96
使用权资产		13,396,444.80	23,443,778.40
长期待摊费用		29,339,191.30	23,301,070.08
递延所得税资产		1,416,267,023.91	1,264,936,897.28
其他非流动资产		-	397,997,490.46
非流动资产合计		61,832,635,005.81	63,659,324,563.63
资产总计		89,009,304,892.87	88,550,041,353.09
流动负债：			
短期借款		21,131,852,614.74	19,662,756,821.41
应付账款		258,114,968.72	264,343,287.61
预收款项		126,551,886.35	150,779,213.27
合同负债		46,111,540.00	207,271,709.02
应付职工薪酬		13,898,308.26	14,909,871.40
应交税费		576,287,243.42	546,496,023.08
其他应付款		29,714,943,901.29	30,763,591,448.90
其中：应付利息		48,543,795.89	-
应付股利		1,934,510.09	431,066.87
一年内到期的非流动负债		8,322,977,124.77	6,039,369,039.69
其他流动负债		7,725,171.68	9,210,434.43
流动负债合计		60,198,462,759.23	57,658,727,848.81
非流动负债：			
长期借款		2,484,500,000.00	3,463,500,000.00
应付债券		9,390,000,000.00	12,550,000,000.00
租赁负债		2,633,056.16	12,926,436.43
长期应付款		6,256,699,178.52	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		18,176,249,944.34	19,755,569,665.16
负债合计		78,374,712,703.57	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		728,675,264.76	1,229,826,914.58
所有者权益（或股东权益）合计		10,634,592,189.30	11,135,743,839.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		89,009,304,892.87	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—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		18,166,652,964.49	14,650,978,489.57
其中：营业收入	七（61）	18,166,652,964.49	14,650,978,489.57
二、营业总成本		14,862,323,071.53	12,024,685,595.16
其中：营业成本	七（61）	11,615,238,351.88	8,200,268,288.96
税金及附加	七（62）	1,020,156,743.69	1,706,410,337.39
销售费用	七（63）	266,635,571.03	187,459,049.94
管理费用	七（64）	565,380,833.50	571,137,177.65
财务费用	七（66）	1,394,911,571.43	1,359,410,741.22
其中：利息费用	七（66）	1,429,411,828.60	1,397,830,642.02
利息收入	七（66）	41,254,652.85	44,711,692.58
加：其他收益	七（67）	9,327,730.96	12,329,121.01
投资收益（损失以“-”号填列）	七（68）	279,979,902.87	154,096,142.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七（68）	250,302,666.57	146,645,302.05
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七（70）	-14,612,327.05	17,067,722.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七（71）	-305,133,158.14	-118,368,837.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七（72）	-977,582,450.94	-179,377,046.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七（73）	26,495,634.70	12,655,901.53
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,322,805,225.36	2,524,695,897.28
加：营业外收入	七（74）	11,645,479.45	17,129,074.09
减：营业外支出	七（75）	37,820,488.97	38,805,087.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,296,630,215.84	2,503,019,883.87
减：所得税费用	七（76）	708,535,586.83	708,244,145.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,588,094,629.01	1,794,775,738.53
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,588,094,629.01	1,794,775,738.53
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）		1,225,783,396.92	1,508,475,025.93
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		362,311,232.09	286,300,712.60
六、其他综合收益的税后净额		82,659,943.00	-438,016,415.19
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,744,822.61	-447,108,805.27

1. 不能重分类进损益的其他综合收益		287,873,613.11	141,429,715.00
(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		83,816,132.27	118,499,881.80
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		204,057,480.84	22,929,833.20
(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		-286,128,790.50	-588,538,520.27
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-286,128,790.50	-588,538,520.27
(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		80,915,120.39	9,092,390.08
七、综合收益总额		1,670,754,572.01	1,356,759,323.34
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		1,227,528,219.53	1,061,366,220.66
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		443,226,352.48	295,393,102.68
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.2434	0.3063
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.2434	0.3063

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—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九（4）	2,045,956,773.71	4,856,897,726.46
减：营业成本	十九（4）	596,043,452.02	1,091,109,028.70
税金及附加		242,527,438.03	1,280,916,711.72
销售费用		38,039,831.18	42,939,268.27
管理费用		95,592,975.06	135,074,300.02
财务费用		1,477,317,933.81	1,927,026,484.42
其中：利息费用		1,481,038,002.16	1,936,656,534.92
利息收入		6,191,723.67	13,623,000.64
加：其他收益		2,650,767.65	2,506,365.23
投资收益（损失以“-”号填列）	十九（5）	722,138,130.25	1,794,754,412.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		7,973,859.85	-56,615,426.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
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）		-14,612,327.05	17,067,722.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,367,714.54	3,774,837.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-200,000,000.00	-
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）		104,243,999.92	2,197,935,359.90
加：营业外收入		6,415.44	4,292.47
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）		104,100,415.36	2,197,789,652.37
减：所得税费用		-151,330,126.63	104,433,296.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		255,430,541.99	2,093,356,356.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		255,430,541.99	2,093,356,356.18
（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		255,430,541.99	2,093,356,356.18
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0507	0.4157
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0507	0.4157

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—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		18,150,402,254.12	12,247,806,293.34
收取利息、手续费及佣金的现金		1,184,024,973.87	831,985,207.88
拆入资金净增加额		552,473,305.56	-
回购业务资金净增加额		961,757,330.84	25,013,165.89
代理买卖证券收到的现金净额		403,461,154.30	1,333,528,474.13
收到的税费返还		186,553,672.21	134,917,175.93
收到其他与经营活动有关的现金	七(78)	853,218,840.57	1,369,598,001.60
经营活动现金流入小计		22,291,891,531.47	15,942,848,318.77
购买商品、接受劳务支付的现金		4,990,203,443.00	7,229,147,511.25
客户贷款及垫款净增加额		25,852,308.45	530,800,000.00
融出资金净增加额		237,016,111.14	109,877,824.93
交易性金融资产净增加额		898,547,509.41	136,733,419.43
拆入资金净减少额		-	10,047,561.64
支付利息、手续费及佣金的现金		125,757,490.77	46,631,786.01
支付给职工及为职工支付的现金		1,413,865,940.09	1,285,504,865.16
支付的各项税费		2,778,159,134.77	3,924,550,305.69
支付其他与经营活动有关的现金	七(78)	1,363,567,949.12	1,353,704,705.82
经营活动现金流出小计		11,832,969,886.75	14,626,997,979.93
经营活动产生的现金流量净额		10,458,921,644.72	1,315,850,338.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,592,509,626.39	22,976,997,822.82
取得投资收益收到的现金		594,371,077.27	599,927,024.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		639,290,658.14	3,537,603,055.74
投资活动现金流入小计		11,826,171,361.80	27,114,527,902.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,292,816,173.52	3,351,858,872.97
投资支付的现金		15,696,563,863.23	19,663,305,218.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		657,300.38	-
支付其他与投资活动有关的现金	七(78)	13,989,886.01	18,045,890.25
投资活动现金流出小计		17,004,027,223.14	23,033,209,981.92
投资活动产生的现金流量净额		-5,177,855,861.34	4,081,317,920.69

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	2,223,039,828.09
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		565,000,000.00	425,909,090.91
取得借款收到的现金		28,073,618,362.69	30,730,529,113.33
发行债券收到的现金		5,323,243,000.00	5,500,000,000.00
收到结构化主体其他份额持有人的现金		3,292,132,056.93	70,559,173.40
筹资活动现金流入小计		37,253,993,419.62	38,524,128,114.82
偿还债务支付的现金		34,253,143,585.85	38,532,050,547.01
支付结构化主体其他份额持有人的现金		1,272,741,231.77	2,487,689,375.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,562,620,583.87	3,515,466,031.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		892,833,447.32	85,710,794.99
支付其他与筹资活动有关的现金	七（78）	53,399,794.95	2,658,521,201.36
筹资活动现金流出小计		39,141,905,196.44	47,193,727,155.03
筹资活动产生的现金流量净额		-1,887,911,776.82	-8,669,599,040.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,624,017.85	-2,362,823.29
五、现金及现金等价物净增加额		3,390,529,988.71	-3,274,793,603.97
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		11,133,778,608.02	7,743,248,619.31

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—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		1,956,714,436.75	2,643,214,692.77
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,454,827,596.94	2,092,858,217.26
经营活动现金流入小计		3,411,542,033.69	4,736,072,910.03
购买商品、接受劳务支付的现金		267,390,891.76	359,858,683.53
支付给职工及为职工支付的现金		98,937,713.45	89,472,046.71
支付的各项税费		318,734,628.86	1,967,983,697.37
支付其他与经营活动有关的现金		2,983,733,013.08	3,644,287,348.49
经营活动现金流出小计		3,668,796,247.15	6,061,601,776.10
经营活动产生的现金流量净额		-257,254,213.46	-1,325,528,866.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,815,042,147.23	4,546,190,901.12
取得投资收益收到的现金		1,999,938,526.95	764,760,569.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	2,758,138,210.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		757,761.47	-
投资活动现金流入小计		5,815,738,435.65	8,069,089,680.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,978,993.97	3,056,583.68
投资支付的现金		2,905,117,420.00	11,373,463,480.67
投资活动现金流出小计		2,913,096,413.97	11,376,520,064.35
投资活动产生的现金流量净额		2,902,642,021.68	-3,307,430,383.51
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		30,498,000,000.00	27,568,980,000.00
发行债券所收到的现金		5,323,243,000.00	5,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		35,821,243,000.00	34,866,110,737.18
偿还债务支付的现金		33,521,589,000.00	27,282,746,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,318,329,240.72	2,938,301,370.06
支付其他与筹资活动有关的现金		17,384,557.27	11,350,223.62
筹资活动现金流出小计		35,857,302,797.99	30,232,397,593.68
筹资活动产生的现金流量净额		-36,059,797.99	4,633,713,143.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-174,559.83	-2,449,034.36
五、现金及现金等价物净增加额			
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			
		3,223,540,205.16	614,386,754.76

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—12月

单位：元币种：人民币

项目	2025年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	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）	-	11,667,895.73	-63,573,326.82	-	156,510,699.46	397,361,469.73	501,966,738.10	951,868,112.35	1,453,834,850.45
（一）综合收益总额			1,744,822.61			1,225,783,396.92	1,227,528,219.53	443,226,352.48	1,670,754,572.01
（二）所有者投入和减少资本	-	11,667,895.73	-	-	-	-	11,667,895.73	571,778,597.15	583,446,492.88

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年年度报告

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			-65,318,149.43			65,318,149.43	-		
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他			-			19,352,814.65	19,352,814.65	4,506,980.09	23,859,794.74
四、本期末余额	5,035,153,679.00	1,635,085,708.80	-933,153,590.75	2,562,271,705.31	801,068,290.69	16,021,142,380.41	25,121,568,173.46	24,882,167,303.42	50,003,735,476.88

项目	2024 年度								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							小计		
	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				

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年年度报告

一、上年年末余额	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	-447,108,805.27	-	7,353,338.72	654,660,556.81	2,011,473,302.73	-182,277,939.58	1,829,195,363.15
（一）综合收益总额			-447,108,805.27			1,508,475,025.93	1,061,366,220.66	295,393,102.68	1,356,759,323.34
（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	425,909,090.91	2,222,477,303.38
1. 所有者投入的普通股	222,222,222.00	1,574,345,990.47					1,796,568,212.47	425,909,090.91	2,222,477,303.38
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									

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年年度报告

4. 其他									
(三) 利润分配	-			-	7,353,338.72	-872,637,988.16	-865,284,649.44	-911,044,242.31	-1,776,328,891.75
1. 提取盈余公积				-		-	-		-
2. 提取一般风险准备					7,353,338.72	-7,353,338.72	-		-
3. 对所有者(或股东)的分配						-865,284,649.44	-865,284,649.44	-911,044,242.31	-1,776,328,891.75
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			-			18,823,519.04	18,823,519.04	7,464,109.14	26,287,628.18
四、本期末余额	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

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—12月

单位：元币种：人民币

项目	2025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、上年年末余额	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）	-	-	-	-501,151,649.82	-501,151,649.82
（一）综合收益总额				255,430,541.99	255,430,541.99
（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			-	-756,582,191.81	-756,582,191.81
1. 提取盈余公积					-
2. 对所有者（或股东）的分配				-756,582,191.81	-756,582,191.81
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	728,675,264.76	10,634,592,189.30
项目	2024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、上年年末余额	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					-

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年年度报告

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	-	1,228,071,706.74	3,024,639,919.21
（一）综合收益总额				2,093,356,356.18	2,093,356,356.18
（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			-	-865,284,649.44	-865,284,649.44
1. 提取盈余公积					-
2. 对所有者（或股东）的分配				-865,284,649.44	-865,284,649.44
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

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。

根据中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》(证监许可[2023]1372号),本公司于2024年6月向特定对象发行人民币普通股(A股)222,222,222股。上述新增股份于2024年7月5日登记完成,本公司总股本由4,812,931,457股增加至5,035,153,679股。

截至2025年12月31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2026年4月21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(附注二(11))、存货的计价方法(附注二(17))、投资性房地产的计量模式及折旧(附注二(19))、固定资产折旧、无形资产和使用权资产摊销(附注二(20)、(23)、(34))、收入的确认和计量(附注二(30))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(39)。

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司 2025 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 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 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

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

适用 不适用

4、 记账本位币

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

5、 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款/其他应收款等	坏账准备期末余额超过 5,000,000 元
存在重要少数股东权益的子公司	少数股东持股比例超过 30%且非全资子公司资产总计超过本集团合并资产 5%以上
重要的合营企业或联营企业	单项长期股权投资账面价值超过本集团合并长期股权投资金额账面价值 5%以上

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。

当本集团在结构化主体中担任管理人(如作为信托计划的受托人)时，本集团将评估就该结构化主体而言，本集团是代理人还是主要责任人。如果资产管理人仅仅是代理人，则其主要代表其他方(结构化主体的其他投资者)行事，因此并不控制该结构化主体。但若资产管理人被判断为主要代表其自身行事，则是主要责任人，因而控制该结构化主体。

本集团经营活动中涉及的结构化主体包括基金、资产管理计划、信托计划、理财产品等。本集团设立信托计划或资产管理计划，通过向上述结构化主体的委托人(投资者)提供受托及管理服务赚取报酬。本集团也可能在本集团设立及管理的结构化主体中进行投资。

本集团在决定是否合并结构化主体时，根据合同约定评估本集团是否拥有对结构化主体的权力，通过参与结构化主体的相关活动而享有可变动报酬，并且有能力利用对结构化主体的权力影响其报酬。归属于第三方受益人的权益在合并资产负债表中列示为其他负债。

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。当相关子公司被处置并丧失控制权时，上述内部交易损益得以实现，本集团相应调整处置子公司的当期损益。

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、合同资产、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和合同资产，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。

除上述应收账款和合同资产外，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
组合 2	其他应收款 - 信托业保障基金
组合 3	其他应收款 - 其他
组合 4	债权投资
组合 5	买入返售金融资产
组合 6	发放贷款及垫款
组合 7	融出资金
组合 8	合同资产

对于划分为组合的应收账款和合同资产，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合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认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(附注二(25))。

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。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(25))。

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

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	35-40 年	2%至 3%	2.45%至 2.77%
机器设备	5-11 年	0%至 5%	8.64%至 20%
运输工具	5-7 年	0%至 5%	13.57%至 20%
计算机及电子设备	2-5 年	0%至 5%	19.00%至 50%
其他设备	2-5 年	0%至 5%	19.00%至 50%

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(d) 固定资产的处置

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

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(附注二(25))。

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。

无形资产仅在与其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	1-10年

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(25))。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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

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。

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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、建筑施工服务等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行估计，并根据履约情况确认收入。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注二(11))；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

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

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。对于子公司、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

本集团作为出租人

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

(a) 经营租赁

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

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

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

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。

本集团对于第一阶段和第二阶段金融资产，管理层运用包含违约概率、违约损失率和违约风险敞口的损失率模型评估损失准备。对于第三阶段预期信用损失模型所包含的重大管理层判断和假设主要为对债权投资和发放贷款及垫款的未来现金流预测中使用的各种参数，包括抵押物预计未来现金流、司法折扣率及预计处置期限等。本集团基于外部评估师对资产可收回金额的评估预测未来现金流。

(ii) 金融工具公允价值的确定

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括现金流折现法、资产基础法、净资产法、市场法、亚式期权模型和蒙特卡洛模拟法等。采用估值技术时，尽可能最大程度基于资产负债表日的可观察市场数据。当可观察市场数据无法获得时，本集团将对估值方法中的重大市场数据作出最佳估计。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附注二(30)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，本集团可能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损益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。如果管理层对存货预计变现方式，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 90 天或 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，如生产出产成品，或是通过为其他部门提供服务来降低企业整体的运行成本等其他带来经济利益的方式，该组合能够独立计算其成本费用或所产生的收入，直接为投资者等提供股利、更低的成本或其他经济利益等形式的回报。有关资产或资产、负债的组合要构成一项业务，不一定要同时具备上述三个要素，具备投入和加工处理过程两个要素即可认为构成一项业务。有关资产或资产、负债的组合是否构成一项业务，应结合所取得资产、负债的内在联系及加工处理过程等进行综合判断。

(vi) 合并范围—结构化主体的合并

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

本集团在评估控制时，需要考虑：

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

本集团在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

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

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

40、重要会计政策和会计估计的变更

财政部于2025年发布了若干《企业会计准则实施问答》(以下简称“实施问答”)，本集团一贯采用的会计政策与上述实施问答的原则一致，该实施问答对本集团及本公司的财务报表没有重大影响。

此外，财政部于2025年12月发布了《企业会计准则解释第19号》，并自2026年1月1日起施行。本集团及本公司预计执行该解释对本集团及本公司财务报表无重大影响。

41、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

42、其他

适用 不适用

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,本集团内子公司爱建证券有限责任公司(以下简称“爱建证券”)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,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%。针对重要货币市场基金代销业务,根据中国证监会2023年2月17日颁布的《重要货币市场基金监管暂行规定》及2024年2月9日公布的首批重要货币市场基金名录,每月需从重要货币市场基金的全部销售收入中计提的风险准备金比例不得低于20%,风险准备金余额达到上季末重要货币市场基金销售保有规模的0.25%时可不再提取。

依据《证券法》的要求,爱建证券从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

根据财政部财金[2012]20号《关于印发<金融企业准备金计提管理办法>的通知》,本集团内子公司陆家嘴国际信托有限公司(以下简称“陆信托”)基于风险资产期末余额及该等资产风险程度的五级分类(即正常类、关注类、次级类、可疑类、损失类)的一定比例提取一般风险准备,原则上一般风险准备余额不低于风险资产期末余额的1.5%。一般风险准备从年度税后净利润中提取,用于弥补尚未识别的可能性损失的准备,并作为所有者权益的组成部分。

根据《信托公司管理办法》(国家金融监督管理总局令2025年第8号),陆信托每年应当从税后利润中提取5%作为信托赔偿准备金,该赔偿准备金累计总额达到其信托业务风险资本的20%时,可不再提取。

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
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
增值税(a)	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%
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%
	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

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。

(c) 根据财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号)，对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。

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	439,906.14	414,977.30
银行存款	9,411,611,428.67	6,691,482,366.56
其他货币资金	690,966,142.71	856,016,805.84
合计	10,103,017,477.52	7,547,914,149.70

其他说明：

于2025年12月31日，本集团所有货币资金都存放于境内，其中使用权受限货币资金为686,475,150.71元(2024年12月31日：851,989,509.50元)。

于2025年12月31日，本集团货币资金中包括爱建证券有限责任公司客户存款2,300,293,231.14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
基金投资	2,359,687,020.35	2,103,577,168.02	/
债券投资	1,195,888,752.85	22,860,436.31	/
理财产品	212,042,050.68	371,537,022.76	/
资管计划	345,281,527.57	325,586,324.35	/
股权投资	391,294,571.81	300,121,621.65	/
信托计划	166,868,712.57	207,821,331.09	/
收益凭证	-	52,112,026.63	/
合计	4,671,062,635.83	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）	764,323,692.43	638,060,111.63
其中：1年以内（含1年）	764,323,692.43	638,060,111.63
1至2年	9,884,518.55	11,985,914.43
2至3年	3,936,380.04	2,852,644.76
3年以上	26,695,546.44	24,853,618.18
合计	804,840,137.46	677,752,289.00

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	23,694,887.12	2.94	23,694,887.12	100.00	-	23,694,887.12	3.50	23,124,887.12	97.59	570,000.00
其中：										
按组合计提坏账准备	781,145,250.34	97.06	18,569,279.76	2.38	762,575,970.58	654,057,401.88	96.50	15,384,576.48	2.35	638,672,825.40
其中：										
合计	804,840,137.46	/	42,264,166.88	/	762,575,970.58	677,752,289.00	/	38,509,463.60	/	639,242,825.40

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。

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

于2025年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	计提理由
爱迪新能源资管计划	13,570,000.00	100.00%	13,570,000.00	无法预计收回时间
厦门帝一贸易有限公司	9,724,887.12	100.00%	9,724,887.12	无法预计收回时间
客户购房款	400,000.00	100.00%	400,000.00	无法预计收回时间
合计	23,694,887.12		23,694,887.12	/

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	756,518,409.65	-	-
逾期一年以内	11,684,489.24	5,626,928.31	48.16
逾期一年以上	12,942,351.45	12,942,351.45	100.00
合计	781,145,250.34	18,569,279.76	/

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

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
应收账款坏账准备	38,509,463.60	9,082,619.92	5,327,916.64	42,264,166.88
合计	38,509,463.60	9,082,619.92	5,327,916.64	42,264,166.88

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12月31日，账面价值为21,885,783.15元(2024年12月31日：1,536,412.91元)的应收账款用于本集团之资产专项计划质押。

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

本年度无实际核销的应收账款。

(5). 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	128,894,067.36	-	128,894,067.36	16.01	13,570,000.00
合计	128,894,067.36	-	128,894,067.36	16.01	13,570,000.00

其他说明：

于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款。

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	43,112,047.81	33.91	2,057,353,393.12	80.07
1 至 2 年	27,696,841.61	21.78	36,342,088.37	1.41
3 年以上	56,334,137.27	44.31	475,952,460.52	18.52
合计	127,143,026.69	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：

无

(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	110,107,426.09	86.60
合计	110,107,426.09	86.60

其他说明：

√适用 □不适用

于2024年10月31日，本公司以3,440,530,000.00元竞得上海市浦东新区梅园社区C000101单元2E8街坊2E8-17地块的国有建设用地使用权。本公司已新设全资子公司上海戎邑置业有限公司对上述地块进行开发，并按规定签订了土地出让合同。于2024年12月31日，账龄一年以内的预付款项包括2,016,030,273.81元土地出让金，1,424,499,726.19元预付土地出让金计入其他非流动资产。于2025年3月14日，上海戎邑置业有限公司已取得上述地块国有建设用地使用权的不动产权证书，前述余额相应分别结转至存货及投资性房地产。

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
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	297,619,801.46	235,538,841.61
合计	297,619,801.46	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

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利息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

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(9). 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

(10). 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股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11). 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

(12). 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

(13). 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）	139,278,120.28	193,778,081.64
其中：1年以内（含1年）	139,278,120.28	193,778,081.64
1至2年	139,607,782.34	20,282,975.21
2至3年	326,490.19	4,739,591.24
3年以上	53,394,265.80	51,353,237.03
合计	332,606,658.61	270,153,885.12

(14). 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
代收代付	116,679,774.50	77,613,961.05
押金及保证金	58,987,811.95	46,922,343.42
信托业保障基金代垫款	354,700.00	10,450,000.00
往来款	4,516,000.00	16,000.00
其他	152,068,372.16	135,151,580.65
合计	332,606,658.61	270,153,885.12

(15). 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	371,813.64			371,813.64
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	8,077,181.69		26,909,675.46	34,986,857.15

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

(16). 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	
其他应收款坏账准备	34,615,043.51	371,813.64		34,986,857.15
合计	34,615,043.51	371,813.64		34,986,857.15

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

(17). 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

(18). 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
上海建工集团股份有限公司	43,456,848.41	13.07	代收代付	一年以内	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	33,931,088.42	10.20	股利	一年以内	-
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	8.09	其他	三年以上	26,909,675.46
上海陆家嘴(集团)有限公司	26,367,261.24	7.93	其他	一年以内	-
上海建工五建集团有限公司	16,091,927.41	4.84	代收代付	一年以内	-
合计	146,756,800.94	44.13	/	/	26,909,675.46

(19). 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
开发成本	38,592,671,442.52	866,167,815.28	37,726,503,627.24	45,553,587,828.19	137,431,383.85	45,416,156,444.34
开发产品	16,808,612,244.69	297,121,263.45	16,511,490,981.24	14,312,195,714.56	48,275,243.94	14,263,920,470.62
库存商品	15,992,281.45	-	15,992,281.45	22,472,728.64	-	22,472,728.64
合计	55,417,275,968.66	1,163,289,078.73	54,253,986,889.93	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	728,736,431.43	-	-	-	866,167,815.28
开发产品	48,275,243.94	248,846,019.51	-	-	-	297,121,263.45
合计	185,706,627.79	977,582,450.94	-	-	-	1,163,289,078.73

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12月31日，账面价值为18,619,392,735.16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年度，资本化计入存货的借款费用为178,088,729.40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2.56%。

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	2,137,761,628.63	1,796,504,930.55
长期借款应收利息	432,638.91	203,194.43
一年内到期的债权投资	-	349,838,987.32
合计	2,138,194,267.54	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
发放贷款及垫款(a)	1,960,833,072.33	1,922,509,213.62
待抵扣进项税额	1,056,968,724.67	1,060,883,832.60
预缴土地增值税	1,022,559,292.29	721,767,338.85
预缴税金及附加税	787,234,341.07	568,786,411.72
合同取得成本(b)	82,453,216.03	75,168,867.03
结算备付金	46,008,361.74	40,551,115.66
预缴企业所得税	4,606,579.12	16,515,128.69
债权投资	-	57,991,996.32
其他	9,370,624.35	12,277,664.70
合计	4,970,034,211.60	4,476,451,569.19

其他说明：

a 发放贷款及垫款分类如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
贷款	1,962,855,265.45	1,923,991,556.79
减：减值准备	(2,022,193.12)	(1,482,343.17)
	<u>1,960,833,072.33</u>	<u>1,922,509,213.62</u>

b 2025年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为67,847,968.55元(2024年度：30,614,907.69元)，其中计入销售费用的金额为67,847,968.55元(2024年度：30,614,907.69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	5,911,467,965.13	1,327,802,962.01	4,583,665,003.12	2,847,825,236.27	413,712,110.12	2,434,113,126.15
合计	5,911,467,965.13	1,327,802,962.01	4,583,665,003.12	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	115,811.26		282,882,052.49	282,997,863.75
本期转回	175,276.34			175,276.34
本期转销				
本期核销				
其他变动	-109,478.53		631,377,743.01	631,268,264.48
2025年12月31日余额	66,210.74		1,327,736,751.27	1,327,802,962.01

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：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

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

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其他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

(3). 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长期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

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

长期应收款核销说明:

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		554,630,664.62	-202,312,658.23		2,234,560,651.22	49,411,291.00
上海前绣实业有 限公司	1,043,203,585.94		13,406,683.53			1,056,610,269.47	
上海新国际博览 中心有限公司	918,459,645.20		237,775,666.41		218,527,265.00	937,708,046.61	
上海富都世界发 展有限公司	158,733,707.14		21,058,639.42			179,792,346.56	
小计	4,002,639,583.11	-	826,871,653.98	-202,312,658.23	218,527,265.00	4,408,671,313.86	49,411,291.00
二、联营企业							
上海耀筠置业有 限公司	3,331,895,572.66		-1,281,948.24			3,330,613,624.42	
上海中心大厦建 设发展有限公司	1,901,468,035.97		-83,320,983.96			1,818,147,052.01	
中银消费金融有 限公司	1,327,589,744.68		30,754,019.28			1,358,343,763.96	
上海浦东嘉里城 房地产有限公司	395,833,328.03		71,513,699.63		93,462,015.81	373,885,011.85	
上海国和现代服 务业股权投资管 理有限公司	24,004,472.42		-1,644,280.73			22,360,191.69	
上海绿岛阳光置 业有限公司	17,473,507.68		-9,427,696.99			8,045,810.69	
其他	11,073,835.50	3,506,565.83	477,786.21		648,986.74	7,396,069.14	
小计	7,009,338,496.94	3,506,565.83	7,070,595.20		94,111,002.55	6,918,791,523.76	
合计	11,011,978,080.05	3,506,565.83	833,942,249.18	-202,312,658.23	312,638,267.55	11,327,462,837.62	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 年度，按权益法调整的净损益中净收益 583,639,582.61 元(2024 年度：净收益 417,783,196.37 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	421,899,768.63	-	314,969,523.50	-	-	1,182,229,351.69	53,702,093.16	337,983,811.93	-	
基金	359,295,062.73	83,370,865.72	10,486,939.59	64,993,944.80	-	-	497,172,933.66	17,164,418.54	84,675,954.11	-	
股权	-	-	-	-	-	9,042,586.34	9,042,586.34	-	-	-	
合计	804,655,122.29	505,270,634.35	10,486,939.59	379,963,468.30	-	9,042,586.34	1,688,444,871.69	70,866,511.70	422,659,766.04	-	/

(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

本集团对上述公司未派驻董事，也没有以任何其他方式参与或影响其财务和经营决策，因此本集团对上述公司不具有重大影响，出于战略投资的考虑将其作为其他权益工具投资核算。

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	931,982,483.37	956,688,501.85
资管计划	386,926,563.73	386,926,563.73
基金投资	427,309,725.71	258,905,370.42
存出保证金	102,747,120.34	55,664,734.11
债券投资	10,498,140.00	10,709,940.00
收益凭证	-	49,675,000.00
合计	1,859,464,033.15	1,718,570,110.11

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	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	14,590,789,551.71	-	5,200,998,668.69	19,791,788,220.40
(1) 外购	37,941,610.12	-	5,200,998,668.69	5,238,940,278.81
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	14,552,847,941.59	-	-	14,552,847,941.59
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	353,249,374.02	-	17,153,445,220.77	17,506,694,594.79
(1) 处置	353,249,374.02	-	-	353,249,374.02
(2) 其他转出	-	-	17,153,445,220.77	17,153,445,220.77
4.期末余额	49,349,512,001.32	97,205,888.57	10,145,509,694.09	59,592,227,583.98
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	1,359,300,696.03	1,839,453.48	-	1,361,140,149.51
(1) 计提或摊销	1,075,741,342.28	1,839,453.48	-	1,077,580,795.76
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	283,559,353.75	-	-	283,559,353.75

3.本期减少金额	125,298,054.95	-	-	125,298,054.95
(1) 处置	125,298,054.95	-	-	125,298,054.95
4.期末余额	8,268,559,878.99	77,931,152.50	-	8,346,491,031.49
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	41,080,952,122.33	19,274,736.07	10,145,509,694.09	51,245,736,552.49
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
张江地块 5701 项目	8,060,480,561.82	尚在办理中
张江地块 7302 项目	2,282,109,121.93	尚在办理中
川沙 C0601、C0602 地块	850,927,019.58	尚在办理中
天津惠灵顿国际学校	188,179,088.22	尚在办理中
合计	11,381,695,791.55	

(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 12 月 31 日，账面价值为 27,671,898,906.90 元的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 年度，计入投资性房地产的借款费用资本化金额为 229,706,327.57 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 2.56%

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	6,195,065,834.24	3,470,444,515.53
固定资产清理	4,441.23	19,880.72
合计	6,195,070,275.47	3,470,464,396.25

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	3,095,047,658.75	5,289,666.82	-	15,722,619.67	791,767.36	3,116,851,712.60
(1) 购置	372,641.50	5,289,666.82	-	15,722,619.67	777,907.36	22,162,835.35
(2) 在建工程转入	2,927,337,769.66	-	-	-	-	2,927,337,769.66
(3) 存货转入及并购转入	167,337,247.59	-	-	-	13,860.00	167,351,107.59
3. 本期减少金额	474,931,104.00	5,298,784.26	1,992.36	6,665,568.87	678,648.23	487,576,097.72
(1) 处置或报废	-	5,298,784.26	1,992.36	6,665,568.87	678,648.23	12,644,993.72
(2) 转出至投资性房地产	474,931,104.00	-	-	-	-	474,931,104.00
4. 期末余额	6,962,662,647.83	20,725,310.52	13,227,290.14	81,808,069.21	58,976,088.64	7,137,399,406.34
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	192,482,609.18	1,286,720.36	50,393.70	5,829,041.63	353,840.34	200,002,605.21
(1) 计提	192,482,609.18	1,286,720.36	50,393.70	5,829,041.63	340,475.34	199,989,240.21

(2) 存货转入及并购转入	-	-	-	-	13,365.00	13,365.00
3. 本期减少金额	283,559,353.75	4,621,777.48	-	6,515,898.04	651,279.77	295,348,309.04
(1) 处置或报废	-	4,621,777.48	-	6,515,898.04	651,279.77	11,788,955.29
(2) 转出至投资性房地产	283,559,353.75	-	-	-	-	283,559,353.75
4. 期末余额	801,883,188.94	11,853,984.56	12,677,772.67	59,591,443.49	56,327,182.44	942,333,572.10
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	6,160,779,458.89	8,871,325.96	549,517.47	22,216,625.72	2,648,906.20	6,195,065,834.24
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：

适用 不适用

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

(5). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用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	机器设备	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	26,163,447.62	249,847.81	26,413,295.43
新增租赁合同	26,163,447.62	249,847.81	26,413,295.43
3. 本期减少金额	69,342,938.37		69,342,938.37
租赁合同结束	69,342,938.37		69,342,938.37
4. 期末余额	167,854,027.15	249,847.81	168,103,874.96
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			
计提	62,697,319.69	24,984.78	62,722,304.47
3. 本期减少金额			
租赁合同结束	47,571,529.30		47,571,529.30
4. 期末余额	70,032,880.59	24,984.78	70,057,865.37
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
计提			
3. 本期减少金额			
处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	97,821,146.56	224,863.03	98,046,009.59
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	非专利技术费	软件使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	24,169,998.54	1,000,000.00	182,205,629.76	207,375,628.30
2. 本期增加金额	-	-	32,530,628.45	32,530,628.45
(1) 购置			32,530,628.45	32,530,628.45
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	-	-	8,253,724.60	8,253,724.60
(1) 处置	-	-	8,253,724.60	8,253,724.60
4. 期末余额	24,169,998.54	1,000,000.00	206,482,533.61	231,652,532.15
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	-	-	20,164,427.25	20,164,427.25
(1) 计提			20,164,427.25	20,164,427.25

3. 本期减少金额	-	-	7,970,656.41	7,970,656.41
(1) 处置			7,970,656.41	7,970,656.41
4. 期末余额	24,169,998.54	1,000,000.00	149,895,486.26	175,065,484.80
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	-	-	56,587,047.35	56,587,047.35
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是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12月31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
合计	1,518,620,139.69	1,518,620,139.69

(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

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

所使用的市净率如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
爱建证券有限责任公司	1.76	2.17
陆家嘴国际信托有限公司	1.20	1.20

上述市净率为本集团在选取的上市可比公司平均值基础上，综合考虑了企业经营所处的经济或法律等环境，采用能够反映相关资产组的特定风险因素对市净率进行修正，并考虑了流动性折扣和控制权溢价后的结果。

根据商誉减值测试的结果，于2025年12月31日，爱建证券有限责任公司的可收回金额超过其资产组账面价值50,853万元，陆家嘴国际信托有限公司的可收回金额超过其资产组账面价值229,267万元。

上述市净率的确定涉及重大会计估计和判断，且市净率的变动将引起商誉减值准备的较大变化。若上述市净率减少5%，爱建证券有限责任公司商誉减值准备无变化，陆家嘴国际信托有限公司商誉减值准备无变化。

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	-	1,960,719.12	-	52,540,478.77
装修费	9,608,003.09	106,704,853.83	19,485,191.25	-	96,827,665.67
成衣街	14,490,754.19	-	502,732.56	-	13,988,021.63
小陆家嘴A块	8,720,401.88	-	302,190.12	-	8,418,211.76
其他	10,478,490.76	17,381,256.36	9,865,478.25	181,482.33	17,812,786.54
合计	97,798,847.81	124,086,110.19	32,116,311.30	181,482.33	189,587,164.37

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
未来可弥补亏损	2,840,540,673.08	710,135,168.27	2,159,663,347.85	539,825,869.09
预计毛利	2,293,640,342.27	573,410,085.57	2,703,020,545.36	675,755,136.34
未实现利润影响数	2,045,258,799.22	511,314,699.81	2,025,959,555.79	506,489,888.95
土地增值税	1,570,281,765.00	392,570,441.25	1,450,349,918.05	362,587,479.52
预提费用	1,484,476,695.93	371,086,497.32	1,109,091,566.21	277,161,448.03
资产减值准备	715,947,398.87	178,986,849.72	486,476,768.70	121,619,192.18

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	278,188,658.83	69,547,164.71	401,296,351.19	100,324,087.80
租赁负债	104,428,714.12	26,107,178.53	153,632,193.51	38,408,048.38
租金收入税会差异	99,829,207.12	24,957,301.78	174,896,091.73	43,293,543.82
预提职工薪酬	29,399,228.72	7,349,807.19	6,243,849.54	1,560,962.39
无形资产摊销	23,357,916.71	5,839,479.18	20,914,494.84	5,228,623.71
固定资产折旧	10,211,991.75	2,552,997.94	8,671,186.40	2,167,796.60
其他	22,230,471.55	5,557,617.88	61,112,928.64	15,278,232.16
合计	11,517,791,863.17	2,879,415,289.15	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	3,452,967,560.55	863,241,890.14	3,497,355,433.06	874,338,858.27
非同一控制企业合并公允价值调整	660,737,016.94	165,184,254.24	684,447,569.60	171,111,892.40
其他权益工具公允价值变动	422,659,766.04	105,664,941.51	42,696,297.74	10,674,074.44
使用权资产	98,046,009.59	24,511,502.40	156,126,427.70	39,031,606.93
固定资产折旧	5,777,493.92	1,444,373.48	4,540,022.31	1,135,005.58
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	1,651,918.64	412,979.66		
其他	61,650,544.40	15,412,636.10	35,050,170.86	8,762,542.70
合计	4,703,490,310.08	1,175,872,577.53	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	1,111,214,801.51	1,768,200,487.64	1,023,958,729.68	1,665,741,579.29
递延所得税负债	1,111,214,801.51	64,657,776.02	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

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	2,043,591,581.79	719,475,099.40

可抵扣亏损	1,203,177,066.75	860,729,245.59
合计	3,246,768,648.54	1,580,204,344.99

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025	-	102,441,407.81	/
2026	15,449,593.73	19,370,628.64	/
2027	102,296,973.27	102,297,709.10	/
2028	117,571,580.20	125,828,130.41	/
2029	224,059,160.99	510,791,369.63	/
2030	743,799,758.56	-	/
合计	1,203,177,066.75	860,729,245.59	/

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
委托贷款(a)	3,900,000,000.00	-	3,900,000,000.00	1,900,000,000.00	-	1,900,000,000.00
预付土地出让金	-	-	-	1,424,499,726.19	-	1,424,499,726.19
带建成本(b)	630,196,333.09	-	630,196,333.09	-	-	-
动迁安置房款项	462,361,232.80	-	462,361,232.80	-	-	-
其他	137,215.27	-	137,215.27	1,114,684.32	-	1,114,684.32
合计	4,992,694,781.16	-	4,992,694,781.16	3,325,614,410.51	-	3,325,614,410.51

其他说明：

(a) 于2025年12月31日，委托贷款为本公司之子公司上海耀龙投资有限公司向其少数股东指定的第三方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：1,900,000,000.00元，贷款期限为3年，贷款年利率为0.35%)；及本公司之子公司上海东翌置业有限公司向其少数股东指定的第三方北京三里屯南区物业管理有限公司提供财务资助2,000,000,000.00元，贷款期限为3年，贷款年利率为0.35%(2024年12月31日：无)。

(b) 于2025年12月31日，带建成本系本公司之子公司上海东翌置业有限公司尚未完工的带建公共绿地、道路和隧道等配套项目。

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
投资性房地产	27,671,898,906.90	27,671,898,906.90	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
存货	18,619,392,735.16	18,619,392,735.16	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	2,860,653,888.46	2,860,653,888.46	抵押	详见其他说明	-	-	抵押	详见其他说明
子公司股权	966,509,320.72	966,509,320.72	质押	详见其他说明	915,525,993.51	915,525,993.51	质押	详见其他说明
货币资金	686,475,150.71	686,475,150.71	其他		851,989,509.50	851,989,509.50	其他	
应收账款	21,885,783.15	21,885,783.15	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	50,826,815,785.10	50,826,815,785.10	/	/	54,655,121,357.62	54,655,121,357.62	/	/

其他说明：

(i) 于2025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491,000,000.00元(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)。

(ii) 于2025年12月31日，本集团以账面价值合计为46,785,683,202.72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14,929,028.04元的应收账款质押，合计取得借款15,993,081,482.69元(2024年12月31日：以账面价值合计为50,443,135,970.38元的开发成本及投资性房地产抵押，合计取得借款16,181,627,705.85元)。

(iii) 于2025年12月31日，本公司以账面价值合计为2,366,262,327.80元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为6,956,755.11元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划12,593,039,000.00元(2024年12月31日：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(a)	21,131,852,614.74	19,662,756,821.41
收益凭证(b)	173,415,437.42	151,632,320.45
质押借款	785,623.09	
合计	21,306,053,675.25	19,814,389,141.86

短期借款分类的说明：

(a) 于2025年12月31日，银行短期信用借款的年利率为2.10%-2.25%(2024年12月31日：2.25%-2.90%)。

(b) 于2025年12月31日，本集团尚未到期的收益凭证票面利率区间为2.15%-2.20%(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

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、 交易性金融负债

□适用 √不适用

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**(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

36、 应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	7,281,244,577.73	6,067,551,851.98
合计	7,281,244,577.73	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

其他说明：

 适用 不适用

应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于2025年12月31日，账龄超过一年的应付账款主要为应付工程款项872,779,772.74元(2024年12月31日：1,015,782,973.30元)。该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团应于质保期后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

37、 预收款项**(1). 预收款项列示** 适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收款项	635,542,846.82	648,711,336.86
合计	635,542,846.82	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12月31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	21,112,529,285.81	20,268,848,672.24
预收信托报酬收入		2,981,406.18
其他	178,121,449.17	158,094,974.64
合计	21,290,650,734.98	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7,010,745,012.72元合同负债已于2025年度转入营业收入(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	1,316,208,577.58	1,245,264,879.50	289,888,141.72
二、离职后福利设定提存计划	18,742,883.27	185,361,496.56	184,297,447.06	19,806,932.77
三、辞退福利	284,432.00	2,087,170.01	2,172,667.01	198,935.00
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	237,971,758.91	1,503,657,244.15	1,431,734,993.57	309,894,009.49

(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	1,098,336,309.81	1,030,450,805.91	270,925,745.83
二、职工福利费	1,236,122.71	35,879,745.83	32,272,362.11	4,843,506.43
三、社会保险费	4,093,101.16	86,089,794.85	85,270,173.17	4,912,722.84
其中：医疗保险费	3,647,622.31	82,707,769.92	81,954,380.06	4,401,012.17
工伤保险费	420,978.21	3,103,579.86	3,037,262.41	487,295.66
生育保险费	24,500.64	278,445.07	278,530.70	24,415.01
四、住房公积金	7,892,793.26	79,458,455.96	79,792,386.18	7,558,863.04

五、工会经费和职工教育经费	2,682,184.58	16,444,271.13	17,479,152.13	1,647,303.58
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	218,944,443.64	1,316,208,577.58	1,245,264,879.50	289,888,141.72

(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	180,666,839.80	179,640,449.92	19,299,103.02
2、失业保险费	470,170.13	4,694,656.76	4,656,997.14	507,829.75
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	18,742,883.27	185,361,496.56	184,297,447.06	19,806,932.77

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	56,981,676.77	33,360,178.64
企业所得税	400,270,067.99	287,509,264.30
个人所得税	3,006,370.97	3,382,145.53
城市维护建设税	4,069,681.85	2,610,215.50
房产税	90,066,576.95	86,962,986.67
印花税	5,820,615.49	5,365,597.27
土地使用税	2,245,455.89	2,242,931.06
教育费附加	2,775,760.04	1,893,792.69
河道管理费	302.13	302.13
其他	493,830.09	1,350,819.70
土地增值税	928,023,094.70	752,988,762.21
合计	1,493,753,432.87	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
应付利息	-	-

应付股利	2,269,122.50	826,099,126.60
其他应付款	5,856,647,902.87	5,576,205,859.73
合计	5,858,917,025.37	6,402,304,986.33

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

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	3,609,583,837.25	3,610,277,382.68
押金及保证金	1,167,644,198.06	1,281,141,346.83
应付关联方款项	205,580,758.10	186,349,869.53
租购房意向金	384,441,509.07	73,450,025.38
其他	489,397,600.39	424,987,235.31
合计	5,856,647,902.87	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12月31日，账龄超过1年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提支出及相关税费共计3,609,583,837.25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
一年内到期的应付债券	8,154,099,000.00	10,564,795,000.00
一年内到期的长期借款	1,379,640,979.50	1,509,340,000.00
一年内到期的应付结构化主体其他份额持有人份额	2,043,862,179.05	476,646,501.82
一年内到期的应付利息	333,382,828.09	390,338,324.61
一年内到期的租赁负债	53,675,127.78	82,087,328.86
一年内到期的长期应付款	737,331,660.31	-
合计	12,701,991,774.73	13,023,207,155.29

其他说明：

无

44、 其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,926,464,955.48	1,646,176,664.94
应付结构化主体其他份额持有人份额	209,243,777.78	151,582,994.41
风险赔付金	199,530,843.15	-
合计	2,335,239,576.41	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
抵押借款	15,641,940,503.19	15,880,767,705.85
信用借款	1,784,729,918.47	2,272,729,918.47
质押借款	-	491,000,000.00
合计	17,426,670,421.66	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12月31日，长期借款及一年内到期的长期借款的年利率为2.20%-3.05%（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	-
25 陆金开 MTN003	600,000,000.00	-
25 陆金开 MTN004	610,000,000.00	-
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	4,965,000,000.00	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	3,011,242,000.00	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：一年内到期的长期借款	8,154,099,000.00	10,564,795,000.00
合计	20,378,940,000.00	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	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	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	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	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	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	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	1.87	2025/6/12	3年	600,000,000.00	-	600,000,000.00	-	600,000,000.00	否
25 陆金开 MTN003	100	1.79	2025/7/24	2年	600,000,000.00	-	600,000,000.00	-	600,000,000.00	否
25 陆金开 MTN004	100	1.78	2025/8/7	2年	610,000,000.00	-	610,000,000.00	-	610,000,000.00	否
22 陆债 01	100	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	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	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	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	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	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	2.66	2021/7/16	18年	5,000,000,000.00	4,979,000,000.00	-	14,000,000.00	4,965,000,000.00	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	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	2.09	2022/9/8	18年	3,020,000,000.00	3,015,168,000.00	2,323,243,000.00	2,327,169,000.00	3,011,242,000.00	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	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	/	/	/	/		29,657,425,000.00	5,323,243,000.00	6,447,629,000.00	28,533,039,000.00	/

(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

(a) 于 2025 年 12 月 31 日，资产支持专项计划余额包括：

i) 本公司于 2021 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划，(简称：21LJZ 优，代码：189847)，每张面值为人民币 100 元，计人民币 50 亿元，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，现收益率为 2.66%。于 2025 年，本公司偿付 0.14 亿元，截止 2025 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 49.65 亿元；

ii) 本公司于 2022 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划，(简称：22LJZ 优，代码：183386)，每张面值为人民币 100 元，计人民币 30.50 亿元，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，收益率为 3.38%。于 2025 年首个 3 年计息周期结束时，本公司行使票面利率调整选择权，将后续 3 年计息周期的票面利率由原 3.38% 下调至 2.65%，并自 2025 年 1 月 20 日起生效。于 2025 年，本公司偿付 0.0488 亿元，截止 2025 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.39 亿元；

iii) 本公司于 2022 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划，(简称：22LJZ2 优，代码：180840)，每张面值为人民币 100 元，计人民币 30.20 亿元，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，收益率为 2.98%。于 2025 年首个 3 年计息周期结束时，本公司行使票面利率调整选择权，将后续 3 年计息周期的票面利率由原 2.98% 下调至 2.09%，并自 2025 年 9 月 15 日起生效；同时，投资者行使回售选择权的规模为人民币 23.23 亿元，剩余部分由投资者继续持有，并适用调整后的票面利率 2.09%。同年 11 月，本公司通过市场化安排，完成了对上述回售部分人民币 23.23 亿元的陆续转售。截止 2025 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.11 亿元；

iv) 本公司于2023年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场5期资产支持专项计划, (简称: 23LJZ 优, 代码: 199808), 每张面值为人民币100元, 计人民币15.80亿元, 期限18年, 附每3年末发行人赎回选择权, 调整票面利率选择权及投资者回售选择权, 收益率为3.00%。于2025年, 本公司偿付0.0158亿元, 截止2025年12月31日, 该资产支持计划的账面价值为人民币15.77亿元;

(b) 于2025年12月31日, 中期票据余额包括:

i) 本公司发行的2021年度第一期中期票据, (简称: 21 陆金开 MTN001, 代码: 102100303), 期限3+2年, 附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权, 每张面值为人民币100元, 计人民币10亿元, 发行票面利率为3.8%, 在票据存续期内前3年固定不变, 在票据存续期的第3年末, 如本公司行使调整票面利率选择权, 未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加或减发行人提升或降低的基点, 在债券存续期后2年固定不变。于2024年, 本公司行使发行人调整票面利率选择权将本债券存续期后2个计息年度的票面利率由存续期内前3年的3.8%下调为2.9%, 债券持有人行使投资者回售选择权回售4.50亿元, 截止2025年12月31日, 该债券的账面价值为人民币5.50亿元;

ii) 本公司发行的2022年度第一期中期票据, (简称: 22 陆金开 MTN001, 代码: 102280374), 期限3+2年, 附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权, 每张面值为人民币100元, 计人民币10亿元, 发行票面利率为3.05%, 在票据存续期内前3年固定不变, 在票据存续期的第3年末, 如本公司行使调整票面利率选择权, 未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加或减发行人提升或降低的基点, 在债券存续期后2年固定不变。于2025年, 本公司行使发行人调整票面利率选择权将本债券存续期后2个计息年度的票面利率由存续期内前3年的3.05%下调为1.95%, 债券持有人行使投资者回售选择权回售7.60亿元, 截止2025年12月31日, 该债券的账面价值为人民币2.40亿元;

iii) 本公司发行的2022年度第二期中期票据, (简称: 22 陆金开 MTN002, 代码: 102280706), 期限3+2年, 附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权, 每张面值为人民币100元, 计人民币23亿元, 发行票面利率为3.27%, 在票据存续期内前3年固定不变, 在票据存续期的第3年末, 如本公司行使调整票面利率选择权, 未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加或减发行人提升或降低的基点, 在债券存续期后2年固定不变。于2025年, 本公司行使发行人调整票面利率选择权将本债券存续期后2个计息年度的票面利率由存续期内前3年的3.27%下调为2.2%, 债券持有人行使投资者回售选择权回售21.50亿元, 截止2025年12月31日, 该债券的账面价值为人民币1.50亿元;

iv) 本公司发行的2024年度第一期中期票据, (简称: 24 陆金开 MTN001, 代码: 102483903), 期限5年, 每张面值为人民币100元, 计人民币20亿元, 发行票面利率为2.52%; 截止2025年12月31日, 该债券的账面价值为人民币20亿元;

v) 本公司发行的2025年度第一期中期票据, (简称: 25 陆金开 MTN001, 代码: 102581075), 期限2年, 每张面值为人民币100元, 计人民币11.90亿元, 发行票面利率为2.19%; 截止2025年12月31日, 该债券的账面价值为人民币11.90亿元;

vi) 本公司发行的2025年度第二期中期票据, (简称: 25 陆金开 MTN002, 代码: 102582422), 期限3年, 每张面值为人民币100元, 计人民币6亿元, 发行票面利率为1.87%; 截止2025年12月31日, 该债券的账面价值为人民币6亿元;

vii) 本公司发行的 2025 年度第三期中期票据，（简称：25 陆金开 MTN003，代码：102583087），期限 2 年，每张面值为人民币 100 元，计人民币 6 亿元，发行票面利率为 1.79%；截止 2025 年 12 月 31 日，该债券的账面价值为人民币 6 亿元；

viii) 本公司发行的 2025 年度第四期中期票据，（简称：25 陆金开 MTN004，代码：102583317），期限 2 年，每张面值为人民币 100 元，计人民币 6.1 亿元，发行票面利率为 1.78%；截止 2025 年 12 月 31 日，该债券的账面价值为人民币 6.1 亿元。

(c) 于 2025 年 12 月 31 日，公司债券余额包括：

i) 本公司发行的 2022 年度第一期公司债券，（简称 22 陆债 01，代码 137840），期限 5+2 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，计人民币 5 亿元，发行票面利率为 3.17%，在债券存续期内前 5 年固定不变，在债券存续期的 5 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的公司债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变；

ii) 本公司发行的 2023 年度第一期公司债券，（简称 23 陆债 01，代码 115011），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，计人民币 15 亿元，发行票面利率为 3.24%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的公司债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变；

iii) 本公司发行的 2023 年度第二期公司债券，（简称 23 陆债 02，代码 115392），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，计人民币 25 亿元，发行票面利率为 3.10%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的公司债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变；

iv) 本公司发行的 2023 年度第三期公司债券，（简称 23 陆债 03，代码 115945），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，计人民币 20 亿元，发行票面利率为 3.08%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的公司债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变；

v) 本公司发行的 2024 年度第一期公司债券，（简称 24 陆债 01，代码 240578），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，计人民币 25 亿元，发行票面利率为 2.80%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的公司债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变；

vi) 本公司发行的 2024 年度第二期公司债券，（简称 24 陆债 02，代码 241024），期限 5 年，每张面值为人民币 100 元，计人民币 10 亿元，发行票面利率为 2.55%。

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	50,869,293.76	96,902,570.89
合计	50,869,293.76	96,902,570.89

其他说明：

于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括：

于2025年12月31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50,145,099.00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	433,111,515.28	1,129,729,516.14
专项应付款	-	-
合计	433,111,515.28	1,129,729,516.14

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	252,000,000.00	937,331,660.31
吸养老费	171,986,367.54	183,626,367.54
其他	9,125,147.74	8,771,488.29
合计	433,111,515.28	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**(2). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

49、 长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	43,487,371.69	43,547,131.69
合计	43,487,371.69	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
其他	49,619.46	2,342,219.03	
资管业务预计赔偿款	31,180,000.00	45,440,255.61	
合计	31,229,619.46	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	-	6,020,287.41	19,633,310.42	政府补助
合计	25,653,597.83	-	6,020,287.41	19,633,310.42	/

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	703,913.67	703,913.67
合计	703,913.67	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：

根据中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》(证监许可[2023]1372号)，本公司于2024年6月向特定对象发行人民币普通股(A股)222,222,222股。上述新增股份于2024年7月5日登记完成，本公司总股本由4,812,931,457股增加至5,035,153,679股。

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	11,667,895.73	-	1,635,085,708.80
合计	1,623,417,813.07	11,667,895.73	-	1,635,085,708.80

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(a) 根据2023年3月与上海陆家嘴(集团)有限公司签署的《发行股份购买资产协议》，若本公司之子公司上海东袤置业有限公司因约定的相关事由遭受经济损失的，由上海陆家嘴(集团)有限公司承担全额赔偿责任。上海陆家嘴(集团)有限公司具有相应合同义务就德普文化一案最终判决结果向本公司之子公司上海东袤置业有限公司进行补偿。

于2025年12月31日，本公司之子公司上海东袤置业有限公司相应计提应收上海陆家嘴(集团)有限公司德普文化诉讼补偿款人民币25,928,657.18元，并相应按本公司控股比例及适用税率考虑税后金额计入资本公积人民币11,667,895.73元。

(b) 根据中国证券监督管理委员会于2023年6月29日签发的证监许可字[2023]1372号文《关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》，本公司2024年6月向特定对象发行人民币普通股222,222,222股，每股发行价格为人民币8.10元，上述资金于2024年6月21日到位，业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)予以验证并出具普华永道中天验字(2024)第0262号验资报告。本次募集资金总额为1,799,999,998.20元。扣除发行费用人民币3,431,785.73元(不含增值税，包括承销费用及其他发行费用)后，实际募集资金净额为人民币1,796,568,212.47元，本公司股本增加人民币222,222,222.00元，剩余人民币1,574,345,990.47元计入资本公积。

56、 库存股

□适用 √不适用

57、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	141,065,521.32	463,779,600.57	-	65,318,149.43	94,990,867.07	222,555,463.68	80,915,120.39	363,620,985.00
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	83,816,132.27		65,318,149.43		18,497,982.84		136,633,670.96
其他权益工具投资公允价值变动	22,929,833.20	379,963,468.30			94,990,867.07	204,057,480.84	80,915,120.39	226,987,314.04
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的	-1,010,645,785.25	-286,128,790.50	-	-	-	-286,128,790.50	-	-1,296,774,575.75

其他综合收益								
其中： 权益法下可转损益的其他综合收益	-1,010,645,785.25	-286,128,790.50				-286,128,790.50		-1,296,774,575.75
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	177,650,810.07	-	65,318,149.43	94,990,867.07	-63,573,326.82	80,915,120.39	-933,153,590.75

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
法定盈余公积金	2,456,625,988.37	-	-	2,456,625,988.37
任意盈余公积金	2,448,144,799.23	-	-	2,448,144,799.23
同一控制下企业合并	-2,034,190,857.40	-	-	-2,034,190,857.40
其他	-308,308,224.89	-	-	-308,308,224.89
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：

根据本公司章程，本公司应当按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司法定盈余公积已达注册资本的50%，故2025年不再提取法定盈余公积金(2024年：无)。

根据本公司章程，本公司在提取法定盈余公积金后，还可从净利润中提取10%作为任意盈余公积金。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司2025年末提取任意盈余公积金(2024年：无)。

60、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
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	1,225,783,396.92	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	156,510,699.46	7,353,338.72
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
其他综合收益结转留存收益	65,318,149.43	
普通股股利分配	756,582,191.81	865,284,649.44
其他	19,352,814.65	18,823,519.04
期末未分配利润	16,021,142,380.41	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	17,805,756,527.67	11,511,148,611.16	14,442,670,497.84	8,159,142,074.85
其他业务	360,896,436.82	104,089,740.72	208,307,991.73	41,126,214.11
合计	18,166,652,964.49	11,615,238,351.88	14,650,978,489.57	8,200,268,288.96

(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：

	2025 年度	
	营业收入	营业成本
房地产(含投资性房地产)销售	9,709,285,612.89	6,787,692,825.75
房地产租赁	3,007,054,078.90	1,268,845,797.79
物业管理	2,270,566,582.28	2,069,452,927.50
酒店业	592,380,735.83	473,404,305.49
其他	568,171,830.48	258,735,284.83
	<u>16,147,458,840.38</u>	<u>10,858,131,141.36</u>
	2024 年度	
	营业收入	营业成本
房地产(含投资性房地产)销售	7,067,623,693.37	4,297,589,605.41
房地产租赁	3,251,156,420.42	1,013,091,655.70
物业管理	2,180,211,968.75	1,897,698,972.79
酒店业	534,027,707.76	383,271,489.50

其他	278,703,835.88	75,150,378.47
	<u>13,311,723,626.18</u>	<u>7,666,802,101.87</u>

金融业务营业收入列示如下：

	2025 年度	2024 年度
金融业务投资收益	881,478,656.66	384,376,150.22
手续费及佣金净收入	529,437,783.49	334,182,689.46
利息净收入	528,025,785.61	557,583,839.63
金融业务公允价值变动收益	80,662,348.18	62,832,528.95
汇兑损益	(410,449.83)	279,655.13
	<u>2,019,194,124.11</u>	<u>1,339,254,863.39</u>

金融业务业务及管理费列示如下：

	2025 年度	2024 年度
工资社保等	371,696,895.33	365,101,384.69
风险赔付金	163,373,079.22	-
资产折旧/摊销	59,715,816.48	46,951,314.41
办公费用	36,079,722.48	41,663,432.00
房屋费用	18,333,555.03	19,807,941.12
中介机构费用	29,109,943.11	15,158,745.18
投资者保护基金	9,070,743.68	8,385,013.72
业务招待费	7,242,356.89	5,596,292.45
差旅费	3,362,420.95	3,206,773.20
广告宣传费	2,594,490.67	1,747,074.36
车辆使用费	1,217,007.81	1,527,974.27
修理费	1,141,488.58	2,680,385.80
其他	54,169,690.29	21,639,855.89
	<u>757,107,210.52</u>	<u>533,466,187.09</u>

本集团 2025 年度营业收入分解如下：

	2025 年度		合计
	非金融业务收入	金融业务收入	
在某一时点确认	9,733,621,897.21	217,927,541.30	9,951,549,438.51
在某一时段内确认	3,406,782,864.27	311,510,242.19	3,718,293,106.46
房地产租金收入	3,007,054,078.90		3,007,054,078.90
金融业务利息净收入		528,025,785.61	528,025,785.61
金融业务投资收益		881,478,656.66	881,478,656.66
金融业务汇兑损益		(410,449.83)	(410,449.83)
金融业务公允价值变动损益		80,662,348.18	80,662,348.18
	<u>16,147,458,840.38</u>	<u>2,019,194,124.11</u>	<u>18,166,652,964.49</u>

本集团 2024 年度营业收入分解如下：

	2024年度		合计
	非金融业务收入	金融业务收入	
在某一时点确认	7,099,806,413.43	112,356,436.96	7,212,162,850.39
在某一时段内确认	2,960,760,792.33	221,826,252.50	3,182,587,044.83
房地产租金收入	3,251,156,420.42		3,251,156,420.42
金融业务利息净收入		557,583,839.63	557,583,839.63
金融业务投资收益		384,376,150.22	384,376,150.22
金融业务汇兑损益		279,655.13	279,655.13
金融业务公允价值变动损益		62,832,528.95	62,832,528.95
	13,311,723,626.18	1,339,254,863.39	14,650,978,489.57

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
城市维护建设税	30,724,768.58	41,700,706.73
教育费附加	22,337,502.53	32,518,760.86
房产税	350,355,400.43	335,239,246.68
土地使用税	10,431,880.74	10,525,733.95
印花税	13,693,967.91	15,647,751.65
土地增值税	591,947,062.82	1,270,100,888.73
其他	666,160.68	677,248.79
合计	1,020,156,743.69	1,706,410,337.39

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	95,619,756.28	65,889,055.69
媒介广告费	91,938,756.91	55,481,463.03
酒店销售费用	37,223,507.40	34,957,801.70
职工薪酬	15,074,510.57	11,679,611.12
其他	26,779,039.87	19,451,118.40
合计	266,635,571.03	187,459,049.94

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	402,960,356.28	391,434,293.51
中介机构费用	26,919,979.42	54,432,274.02

折旧费和摊销费用	27,666,770.71	26,387,425.22
其他	107,833,727.09	98,883,184.90
合计	565,380,833.50	571,137,177.65

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	1,835,235,935.56	2,278,561,761.52
加：租赁负债利息支出	1,970,950.01	3,605,914.67
减：资本化利息	-407,795,056.97	-884,337,034.17
利息费用	1,429,411,828.60	1,397,830,642.02
减：利息收入	-41,254,652.85	-44,711,692.58
汇兑损失	1,326,052.09	2,517,693.21
其他	5,428,343.59	3,774,098.57
合计	1,394,911,571.43	1,359,410,741.22

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
递延收益摊销	605,714.40	605,714.40
政府扶持资金	6,756,893.48	8,715,399.20
稳岗补贴	294,561.83	1,092,601.40
其他与收益相关的政府补助	608,699.77	264,964.10
个人所得税手续费返还	1,061,861.48	998,568.62
增值税进项加计抵减	-	651,873.29
合计	9,327,730.96	12,329,121.01

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	250,302,666.57	146,645,302.05
贷款利息收入	8,037,342.85	3,961,346.96
理财产品和结构性存款的收益	2,509,186.36	3,069,493.31

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	19,130,707.09	420,000.00
合计	279,979,902.87	154,096,142.32

其他说明：

于2025年12月31日，本集团的投资收益汇回无重大限制(2024年12月31日：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	-14,612,327.05	17,067,722.53
合计	-14,612,327.05	17,067,722.53

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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失		
其他应收款坏账损失		
债权投资减值损失	282,822,587.41	116,863,871.10
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
发放贷款及垫款减值损失	18,026,311.40	7,575,416.84
融出资金减值损失	147,978.11	-14,303.96
其他应收款坏账计提/(转回)	371,813.64	-337,201.20
买入返售金融资产减值损失转回	-	-1,264,906.12
应收账款坏账计提/(转回)	3,754,703.28	-4,803,532.63
其他	9,764.30	349,493.80
合计	305,133,158.14	118,368,837.83

其他说明：

于2025年度，上述金额包含本集团确认第三阶段债权投资的信用减值损失28,288万元及发放贷款及垫款的信用减值损失1,779万元，合计30,067万元。

72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	977,582,450.94	179,377,046.69
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-	-
五、固定资产减值损失	-	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	977,582,450.94	179,377,046.69

其他说明：

无

73、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	-98,484.04	12,644,257.42
使用权资产处置利得	26,495,971.78	-
其他	98,146.96	11,644.11
合计	26,495,634.70	12,655,901.53

其他说明：

无

74、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	3,271,060.43	10,302,164.55	3,271,060.43
其他	8,374,419.02	6,826,909.54	8,374,419.02
合计	11,645,479.45	17,129,074.09	11,645,479.45

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
赔偿支出	32,887,636.00	30,040,902.59	-3,110,109.89
罚款支出	4,204,830.33	4,500,120.70	4,204,830.33
非流动资产报废损失	763.00	2,700,376.15	763.00
扶贫支出	307,215.24	300,000.00	307,215.24
其他	420,044.40	1,263,688.06	420,044.40
合计	37,820,488.97	38,805,087.50	1,822,743.08

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	928,873,775.09	602,317,950.79
递延所得税费用	-220,338,188.26	105,926,194.55
合计	708,535,586.83	708,244,145.34

(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	2,296,630,215.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	574,157,553.97
子公司适用不同税率的影响	-2,174,971.64
调整以前期间所得税的影响	5,559,569.87
非应税收入的影响	-208,485,562.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,545,298.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-84,689,472.15
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	438,622,241.35
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	-18,999,070.88
所得税费用	708,535,586.83

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 57。

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
押金、意向金等	634,028,985.11	938,299,301.23
房源调拨款	-	151,310,178.08
往来款	4,997,079.09	2,136,843.70
补贴款	5,802,123.03	11,071,533.32
代垫款	6,710,268.23	32,216,813.39
银行存款利息	36,323,175.92	44,711,692.58
其他	165,357,209.19	189,851,639.30
合计	853,218,840.57	1,369,598,001.60

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
退押金意向金	577,883,471.89	762,338,668.35
费用	458,545,853.86	422,656,287.59
往来款	64,663,553.37	26,791,896.94
金融业务赔偿款	11,147,891.61	3,300,000.00
司法冻结款	76,569,040.85	-
保函保证金	147,355.00	24,185,345.10
其他	174,610,782.54	114,432,507.84
合计	1,363,567,949.12	1,353,704,705.82

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

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付结算备付金及存出保证金	13,989,886.01	18,045,890.25
合计	13,989,886.01	18,045,890.25

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(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	53,399,794.95	53,587,021.36
合计	53,399,794.95	2,658,521,201.36

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		1,035,050,011.38	895,865,014.02	-	40,178,272,870.67
应付债券(含一年内到期)	29,976,902,217.48		795,959,588.58	1,990,658,027.14	-	28,782,203,778.92
租赁负债(含一年内到期)	178,989,899.75		1,970,950.01	53,399,794.95	23,016,633.27	104,544,421.54
其他(含一年内到期)	1,668,613,542.40	2,136,003,158.50	20,995,122.59		394,050,954.42	3,431,560,869.07
合计	71,863,593,532.94	2,136,003,158.50	1,853,975,672.56	2,939,922,836.11	417,067,587.69	72,496,581,940.20

(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	1,588,094,629.01	1,794,775,738.53
加：资产减值准备	1,282,715,609.08	297,745,884.52
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	199,989,240.21	147,299,040.66
使用权资产摊销	62,722,304.47	51,998,395.73
无形资产摊销	20,164,427.25	20,066,632.28
投资性房地产折旧	1,077,580,795.76	857,986,389.62
长期待摊费用摊销	32,116,311.30	26,841,951.34
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）	-1,253,565,435.04	-2,129,104,836.71
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	14,612,327.05	-17,067,722.53
财务费用（收益以“-”号填列）	1,429,411,828.60	1,397,277,358.20
金融业务利息支出	24,273,016.93	47,619,731.89
投资损失（收益以“-”号填列）	-863,619,485.55	-571,879,338.62
金融业务利息收入	-91,369,247.13	-158,036,300.42
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-118,896,382.97	125,362,811.73
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,623,864,195.98	-174,241,367.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,484,205,158.45	-1,927,410,306.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	946,622,351.32	1,526,616,276.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	10,458,921,644.72	1,315,850,338.84
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	9,416,542,326.81	6,695,924,640.20
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	1,717,236,281.21	1,047,323,979.11
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	3,390,529,988.71	-3,274,793,603.97
--------------	------------------	-------------------

(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	9,416,542,326.81	6,695,924,640.20
其中：库存现金	439,906.14	414,977.30
可随时用于支付的银行存款	9,411,611,428.67	6,691,482,366.56
可随时用于支付的其他货币资金	4,490,992.00	4,027,296.34
二、现金等价物	1,717,236,281.21	1,047,323,979.11
其中：三个月内到期的债券投资		
结算备付金	1,717,236,281.21	1,047,323,979.11
三、期末现金及现金等价物余额	11,133,778,608.02	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			32,030,296.73
其中：美元	4,009,680.66	7.0288	28,183,243.42
港币	4,259,359.29	0.9032	3,847,053.31
结算备付金			41,721,938.87
其中：美元	5,066,546.34	7.0288	35,611,740.91
港币	6,765,055.31	0.9032	6,110,197.96

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

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

适用 不适用

(2). 合并成本及商誉

适用 不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的

相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

本集团之全资子公司上海陆家嘴金融发展有限公司原持有上海陆家嘴公宇资产管理有限公司(以下简称“陆公宇”)30%股权,作为联营企业核算。于2025年3月31日,上海陆家嘴金融发展有限公司分别向富临投资咨询(上海)有限公司、上海富蓬投资管理有限公司以及上海永堃投资有限公司收购其拥有的陆公宇50%、10%及10%的股权,形成对陆公宇100%控股。同时将陆公宇下子公司上海陆一富发投资合伙企业(有限合伙)、上海富圣投资管理有限公司和上海陆鸿投资管理有限公司纳入合并范围。购买日可辨认净资产公允价值11,091,481.51元,被购买方于购买日主要资产为其他权益工具投资9,042,586.34元,主要负债为其他应付款1,004,250.00元,合计支付对价6,300,000.00元,于购买日取得子公司货币资金1,142,699.62元。

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

本公司之子公司上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司于2025年11月17日注销,不再纳入合并范围。

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	1,150 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	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
上海陆家嘴乐居资产管理有限公司(原“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	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
上海翌森置业有限公司	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	50%	27.5%	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(i)	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
上海东袤置业有限公司	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(ii)	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
上海申万置业有限公司	上海	120,000 万元	上海	房地产	-	100%	除企业合并方式以外取得子公司
苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	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	投资与资产管理		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	租赁和务		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	租赁和务		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：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

(i) 上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司已于 2025 年 11 月 17 日注销。

(ii) 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。

(iii) 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。

(iv) 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合发展有限公司	45.00%	433,324,168.32	67,500,000.00	4,613,385,274.72
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	48,892,958.30		1,805,875,006.53
爱建证券有限责任公司	48.86%	4,577,057.27		1,079,590,660.27
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	68,945,491.87		3,816,238,174.62
上海东翌置业有限公司	40.00%	-43,011,428.60		4,545,775,247.63
上海佳章置业有限公司	30.00%	64,474,375.63		1,629,723,234.64
上海东袤置业有限公司	40.00%	-17,898,456.01		6,388,703,550.82
上海耀龙投资有限公司	40.00%	6,763,245.82		924,721,702.01

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

2025 年度向少数股东宣告分派的股利，已于当年支付 67,500,000.00 元。

(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	5,409,667,919.67	6,412,259,792.10	11,821,927,711.77	1,540,598,954.75	29,361,479.86	1,569,960,434.61	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	991,280,372.35	6,050,788,288.02	7,042,068,660.37	677,633,765.94	1,849,747,378.09	2,527,381,144.03	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	7,093,814,943.66	1,194,285,829.86	8,288,100,773.52	6,000,381,831.82	78,159,669.77	6,078,541,501.59	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	8,240,462,970.50	8,339,806,132.26	16,580,269,102.76	2,877,961,522.08	260,116,053.31	3,138,077,575.39	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	1,320,248,432.32	10,500,348,141.68	11,820,596,574.00	188,174,498.23	267,983,956.70	456,158,454.93	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	4,878,557,483.56	978,150,497.10	5,856,707,980.66	244,127,602.93	180,169,595.59	424,297,198.52	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
上海东袤置业	13,417,519,050.66	12,651,472,185.88	26,068,991,236.54	10,096,441,639.37	790,720.11	10,097,232,359.48	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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年年度报告

有限公司												
上海耀龙投资有限公司	11,759,763,335.64	5,098,322,912.67	16,858,086,248.31	14,600,898,590.87		14,600,898,590.87	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

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	2,417,148,352.67	962,942,596.27	962,942,596.27	1,406,400,181.12	931,914,932.16	421,330,343.98	421,330,343.98	-595,318,312.60
上海前滩实业发展有限公司	391,105,567.39	122,232,395.76	122,232,395.76	2,272,232,428.76	395,010,614.55	141,758,638.02	141,758,638.02	246,522,538.36
爱建证券有限责任公司	346,475,492.97	9,367,698.05	9,367,698.05	987,015,014.88	223,151,635.33	-54,840,829.68	-54,840,829.68	1,050,976,782.04
陆家嘴国际信托有限公司	1,064,696,819.14	242,851,327.49	242,851,327.49	55,908,594.69	702,055,262.98	205,383,299.41	237,405,522.69	-227,438,452.55
上海东翌置业有限公司	22,162,173.86	-107,528,571.50	-107,528,571.50	-1,360,299,698.72	1,041,215.33	-21,439,994.59	-21,439,994.59	-96,575,707.66
上海佳章置业有限公司	1,582,196,829.28	214,914,585.44	214,914,585.44	-47,482,558.38	4,032,355,020.69	152,421,457.82	152,421,457.82	-121,902,564.17
上海东寰置业有限公司	14,447,062.21	-44,746,140.03	-44,746,140.03	7,077,548,510.86	-	-7,263,826.86	-7,263,826.86	513,059,454.31
上海耀龙投资有限公司	20,647.77	16,908,114.55	16,908,114.55	-819,043,972.13	14,769.94	26,846,320.06	26,846,320.06	1,949,724,010.53

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

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
上海联喙投资发展有限公司(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(i)	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
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司(ii)	上海	上海	投资管理	-	30%	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：

(i) 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，本公司之子公司上海陆家嘴金融发展有限公司在该公司董事会席位中占一席，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。

(ii) 上海陆家嘴公宇资产管理有限公司已于 2025 年 3 月 31 日起纳入本集团合并范围。

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：
无

(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	389,412,866.09	845,759,291.59	43,067,006,197.79	402,484,919.63	703,431,548.52	33,958,630,447.35
其中：现金和现金等价物	172,518,778.35	827,521,827.69	1,059,844,154.42	151,505,309.86	686,784,669.68	874,314,657.33
非流动资产	4,011,620,761.27	1,249,533,798.00	-	4,171,293,668.86	1,350,256,041.18	
资产合计	4,401,033,627.36	2,095,293,089.59	43,067,006,197.79	4,573,778,588.49	2,053,687,589.70	33,958,630,447.35
流动负债	391,814,779.69	208,677,540.30	39,915,775,859.36	398,955,618.11	215,531,826.42	31,512,036,122.19
非流动负债	2,889,938,771.87	11,200,000.00	-	3,116,136,225.32	1,236,472.88	
负债合计	3,281,753,551.56	219,877,540.30	39,915,775,859.36	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	1,119,280,075.80	1,875,415,549.29	3,151,230,338.43	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	559,640,037.90	937,708,046.61	1,575,615,168.97	529,343,372.53	918,459,645.20	1,223,297,162.58
调整事项						
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	496,970,231.57	-	-	513,860,213.41		
初始投资成本与投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的差额			658,945,482.25			658,945,482.25
对合营企业权益投资的账面价值	1,056,610,269.47	937,708,046.61	2,234,560,651.22	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	618,298,907.13	1,150,169,561.60	3,417,947,698.66	604,948,227.49	1,198,519,989.89	2,845,951,173.49
财务费用	78,931,870.29	-7,086,667.07	-	104,011,764.16	-12,542,203.03	
所得税费用	53,554.56	158,861,755.66	335,851,049.45	37,002.87	162,150,925.28	152,365,722.99
净利润	60,234,623.00	475,550,788.20	1,109,261,329.20	37,510,259.41	485,616,144.55	822,890,387.40
终止经营的净利润						
其他综合收益	-	-	-404,625,317.18			-940,077,276.94
综合收益总额	60,234,623.00	475,550,788.20	704,636,012.02	37,510,259.41	485,616,144.55	-117,186,889.54

可辨认净资产公允价值与账面价值之间的差异摊销	-16,710,628.00	-	-	-61,272,302.00		
本年度收到的来自合营企业的股利		218,527,265.00			335,000,000.00	

其他说明：

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

(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	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	中银消费金融有限公司	上海耀筠置业有限公司
流动资产	938,828,698.06	74,891,068,404.62	27,455,038,338.90	660,727,252.93	76,667,278,748.85	22,214,934,776.22
非流动资产	15,027,572,639.31	2,377,066,397.66	2,604,623,922.99	15,540,623,278.43	2,483,546,244.92	1,256,712,453.43
资产合计	15,966,401,337.37	77,268,134,802.28	30,059,662,261.89	16,201,350,531.36	79,150,824,993.77	23,471,647,229.65
流动负债	558,797,131.79	67,953,678,000.73	16,159,831,552.79	538,094,781.87	70,065,192,740.40	4,878,045,468.52
非流动负债	9,744,123,962.78	-	3,897,600,000.00	9,797,790,958.14		8,588,844,730.58
负债合计	10,302,921,094.57	67,953,678,000.73	20,057,431,552.79	10,335,885,740.01	70,065,192,740.40	13,466,890,199.10
少数股东权益	5,962,010.39	-	1,675,696,648.05	6,124,148.49	-	1,675,018,098.91
归属于母公司股东权益	5,657,518,232.41	9,314,456,801.55	8,326,534,061.05	5,859,340,642.86	9,085,632,253.37	8,329,738,931.64
按持股比例计算的净资产份额	2,545,883,204.58	1,251,862,994.13	3,330,613,624.42	2,636,703,289.29	1,221,108,974.85	3,331,895,572.66
调整事项	1,818,147,052.01	106,480,769.83	-	-735,235,253.32	106,480,769.83	-
商誉						
内部交易未实现利润						
其他						
对联营企业权益投资的账面价值	1,818,147,052.01	1,358,343,763.96	3,330,613,624.42	1,901,468,035.97	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	1,404,087,455.29	7,141,673,290.04	29,685.23	1,424,607,690.26	7,545,258,519.48	27,626.69
财务费用	221,532,955.80	41,712.36	2,121,104.41	266,434,988.57	38,754.94	-1,363,471.01
所得税费用	3,646,237.45	73,510,969.62	-14,828,358.57	2,657,463.65	29,198,090.03	622,060.49

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年年度报告

净利润	-199,731,213.74	214,710,335.42	-762,667.50	-206,133,688.02	45,425,056.34	-37,968,948.67
少数股东损益	1,243,999.83	-	1,031,279.93	1,562,375.49	-	-8,209,660.36
归属于母公司所有者的净利润/亏损	-200,975,213.57	214,710,335.42	-1,793,947.43	-207,696,063.51	45,425,056.34	-29,759,288.31
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	-199,731,213.74	214,710,335.42	-762,667.50	-206,133,688.02	45,425,056.34	-37,968,948.67
归属于少数所有者的综合收益总额	1,243,999.83	-	1,031,279.93	1,562,375.49	-	-8,209,660.36
归属于母公司的综合收益/(亏损)总额	-200,975,213.57	214,710,335.42	-1,793,947.43	-207,696,063.51	45,425,056.34	-29,759,288.31
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额						
本年度收到的来自联营企业的股利						

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，按持股比例计算相应的净资产份额。对联营企业投资的账面价值考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。本集团与联营企业之间交易所涉及的资产均不构成业务。

(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	179,792,346.56	158,733,707.14
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	21,058,639.42	-30,752,507.87
其他综合收益		
综合收益总额	21,058,639.42	-30,752,507.87
联营企业：		
投资账面价值合计	411,687,083.37	52,551,815.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	60,919,508.12	1,491,821.11
其他综合收益		
综合收益总额	60,919,508.12	1,491,821.11

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12月31日	2024年12月31日
信托计划	280,617,978,477.30	131,751,741,464.26
资产管理计划	383,689,777.88	340,206,911.42
	<u>281,001,668,255.18</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12月31日	2024年12月31日
交易性金融资产	3,083,879,311.17	3,010,808,776.69
其他非流动金融资产	814,236,289.44	643,545,003.62
	<u>3,898,115,600.61</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。除了集团持有的部分以港币和美元结算的货币资金和结算备付金外，均以人民币结算。本集团持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比重并不重大。

(b) 利率风险

本集团金融业务的利率风险来源于对利率敏感的资产负债组合期限或重新定价期限的错配，从而可能使利息净收入以及资产的市场价值受到利率水平变动的影 响。本集团的非金融业务的利率风险主要产生于长期借款。本集团金融业务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 12 月 31 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 12 月 31 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 年度及 2024 年度本集团并无利率互换安排。

于 2025 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，其他因素保持不变，则本集团非金融业务的利息支出会增加或减少约 145,003,187.21 元(2024 年 12 月 31 日：约 101,725,373.09 元)。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于交易性金融资产和其他非流动金融资产。于 2025 年 12 月 31 日，如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下跌 5%，其他因素不变，则本集团增加或减少净利润约为 231,532,093.83 元(2024 年 12 月 31 日：约 129,738,130.55 元)。

(2) 信用风险

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

本集团存在信用风险的金融资产包括货币资金、结算备付金、融出资金、买入返售金融资产、应收账款、合同资产、其他应收款、发放贷款及贷款、存出保证金、债权投资、其他流动资产-委托贷款、其他非流动金融资产-债券投资等。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四个方面，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；四是贷款业务的信用风险，即由于借款人或交易对手未能或不愿意履行偿债义务而引致损失的风险。

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

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

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

为了控制贷款业务的信用风险，本集团注重全方位、全过程地考察和跟踪交易对手的情况，通过制定和实施相关业务规章制度，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。

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

信用风险敞口

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

	2025年12月31日	2024年12月31日
货币资金	10,103,017,477.52	7,547,914,149.70

结算备付金	1,717,236,281.21	1,047,323,979.11
融出资金	1,286,037,323.30	1,047,602,313.35
交易性金融资产	4,671,062,635.83	22,860,436.31
买入返售金融资产	707,580,768.22	270,326,225.36
应收账款	762,575,970.58	639,242,825.40
合同资产	23,865,607.18	-
其他应收款	297,619,801.46	235,538,841.63
发放贷款及垫款	5,544,141,441.49	5,529,642,500.17
存出保证金	102,747,120.34	55,664,734.11
债权投资	4,583,665,003.12	2,841,944,109.79
其他非流动资产-委托贷款	3,900,000,000.00	1,900,000,000.00
其他非流动金融资产	10,498,140.00	10,709,940.00
	<u>33,710,047,570.25</u>	<u>21,148,770,054.93</u>

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

(3) 流动性风险

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

本集团的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2025年12月31日						
即时偿还/无固定期限	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	合计
短期借款	-	4,082,102,609.61	17,465,827,724.80	-	-	21,547,930,334.41
拆入资金	-	282,267,694.45	272,687,055.56	-	-	554,954,750.01
卖出回购金融资产款	-	1,399,644,703.56	-	-	-	1,399,644,703.56
代理买卖证券款	3,761,742,567.84	-	-	-	-	3,761,742,567.84
应付账款	7,281,244,577.73	-	-	-	-	7,281,244,577.73
其他应付款	4,886,184,863.27	213,175,689.14	774,063,634.87	-	-	5,873,424,187.28
一年内到期的非流动负债	2,043,862,179.05	2,963,755,102.56	8,037,125,832.52	-	-	13,044,743,114.13
长期借款	-	-	-	9,318,221,095.01	11,025,412,493.60	20,343,633,588.61
应付债券	-	-	-	20,905,171,341.57	-	20,905,171,341.57
长期应付款	-	-	-	256,605,549.30	-	256,605,549.30
租赁负债	-	5,834,536.05	17,603,608.15	109,308,459.09	2,171,358.62	134,917,961.91
其他非流动负债	703,913.67	-	-	-	-	703,913.67
	17,973,738,101.56	8,946,780,335.37	26,567,307,855.90	30,589,306,444.97	11,027,583,852.22	95,104,716,590.02

2024年12月31日						
即时偿还/无固定期限	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	合计

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年年度报告

短期借款	5,510,287,180.13	14,498,532,878.03			20,008,820,058.16
拆入资金					
衍生金融负债	4,149,870.29				4,149,870.29
代理买卖证券款	3,358,281,413.54				3,358,281,413.54
应付账款	6,067,551,851.98				6,067,551,851.98
其他应付款	6,276,244,985.81	112,190,538.14	24,312,916.06	31,448,523.13	6,444,196,963.14
一年内到期的非流动负债	510,741,762.37	6,293,855,025.35	7,619,270,211.64		14,423,866,999.36
长期借款				8,511,794,072.37	13,714,782,431.17
应付债券				19,802,378,292.50	19,802,378,292.50
长期应付款				937,331,660.31	937,331,660.31
租赁负债		9,446,754.72	20,440,249.35	193,253,264.56	2,471,358.62
其他非流动负债	703,913.67				703,913.67
	<u>16,213,523,927.37</u>	<u>11,929,929,368.63</u>	<u>22,162,556,255.08</u>	<u>29,476,205,812.87</u>	<u>13,717,253,789.79</u>
					<u>93,499,469,153.74</u>

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

	2025年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
小业主担保	<u>4,596,227,995.75</u>				<u>4,596,227,995.75</u>
	2024年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
小业主担保	<u>3,862,315,147.89</u>				<u>3,862,315,147.89</u>

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

(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

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

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			合计
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	
一、持续的公允价值计量				

(一) 交易性金融资产	1,899,828,091.85	2,660,629,047.77	110,605,496.21	4,671,062,635.83
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	280,689,075.60	-	110,605,496.21	391,294,571.81
(3) 衍生金融资产				
(4) 基金投资	1,588,571,135.18	771,115,885.17	-	2,359,687,020.35
(5) 理财产品	-	212,042,050.68	-	212,042,050.68
(6) 债券投资	30,567,881.07	1,165,320,871.78	-	1,195,888,752.85
(7) 资管计划	-	345,281,527.57	-	345,281,527.57
(8) 收益凭证				
(9) 信托计划	-	166,868,712.57	-	166,868,712.57
其他非流动金融资产	-	10,498,140.00	1,746,218,772.81	1,756,716,912.81
(1) 权益工具投资	-	-	931,982,483.37	931,982,483.37
(2) 信托计划				
(3) 资管计划	-	-	386,926,563.73	386,926,563.73
(4) 基金投资	-	-	427,309,725.71	427,309,725.71
(5) 债券投资	-	10,498,140.00	-	10,498,140.00
(6) 收益凭证				
(7) 其他权益工具投资				
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	1,541,711,654.69		146,733,217.00	1,688,444,871.69
（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	3,441,539,746.54	2,671,127,187.77	2,003,557,486.02	8,116,224,420.33
（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

于2025年12月31日，分类为第三层次的交易性金融资产及其他非流动金融资产账面价值合计为1,856,824,269.02元(2024年12月31日：1,805,296,431.49元)。如需要时，本集团聘请外部评估师对第三层次的交易性金融资产及其他非流动金融资产的可收回金额进行评估，以确定其公允价值。

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

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六。

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

合营和联营企业的基本情况及相关信息见附注六。

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海陆家嘴建设发展有限公司(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(自2025年1月7日起不再为关联方)	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(自2025年9月9日起不再为关联方)	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
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	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
上海德茗置业有限公司	受同一母公司控制

上海东方乐城文化旅游发展有限公司	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	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴建设发展有限公司	66,517,879.29	72,395,136.49
上海前滩新能源发展有限公司	42,334,775.27	37,294,863.01
上海新国际博览中心有限公司	21,289,698.84	16,913,943.78
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	6,759,572.52	1,433,965.29
上海前绣实业有限公司	5,475,695.78	2,545,584.90
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	4,446,344.53	631,644.59
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	3,821,484.05	1,326,907.10
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	3,539,839.23	276,412.31
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	2,632,541.60	1,482,212.58
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	2,109,402.40	950,458.99
上海陆家嘴(集团)有限公司	859,130.18	30,318,181.25
上海富都物业管理有限公司	728,805.17	2,319,817.17
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	726,936.00	734,387.56
上海浦东美术馆经营管理有限公司	439,963.52	291,681.77
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	187,068.08	630,777.23
上海前辰酒店管理有限公司	14,399.84	-
上海新辰酒店管理有限公司	11,753.32	-
上海前鑫酒店管理有限公司	5,221.97	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	1,072.00	-
上海耀雪置业有限公司	-	3,849,457.85
上海富都世界发展有限公司	-	1,288,863.62
上海企耀投资有限公司	-	352,728.24
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	-	71,199.10

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	155,401,323.21	151,799,012.09
上海新国际博览中心有限公司	123,516,288.19	123,430,943.98
上海筠铭置业有限公司	118,502,894.91	4,407,717.21
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	75,664,850.73	22,446,313.60
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	64,077,220.08	46,360,550.57

上海耀体实业发展有限公司	37,165,547.77	23,062,010.35
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	27,229,570.48	13,116,434.40
上海陆川房地产开发有限公司	25,209,914.15	35,185,837.75
上海晶前置业有限公司	24,413,933.97	7,209,271.70
上海仁陆置业有限公司	23,560,350.00	10,580,146.23
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	22,878,830.48	12,962,753.77
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	18,166,990.61	10,053,828.01
上海前安投资有限公司	17,348,035.21	1,889,436.68
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	17,237,133.34	8,494,249.15
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	16,235,239.90	
上海前康投资有限公司	12,947,882.57	1,365,145.17
上海阳熠投资管理有限公司	12,406,463.99	8,421,068.28
上海江高投资有限公司	9,147,621.28	7,861,449.89
上海塘赢置业有限公司	7,986,301.88	12,636,696.23
上海祝湛建设发展有限公司	6,811,777.39	20,712,774.90
上海前绣实业有限公司	6,594,671.69	6,699,918.08
上海前耀投资有限公司	5,689,879.05	2,254,574.41
上海阳锐投资有限公司	4,982,983.67	4,758,231.24
上海文腾投资有限公司	4,324,351.72	867,823.42
上海前鑫酒店管理有限公司	2,960,570.49	2,502,346.41
上海东磬实业有限公司	2,843,295.55	406,782.06
上海鸿霈置业有限公司	2,834,939.99	7,364,739.29
上海东方乐城文化旅游发展有限公司	2,749,836.03	
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	2,746,296.95	6,128,962.73
上海陆家嘴建设发展有限公司	2,645,896.58	830,050.55
上海富都世界发展有限公司	1,886,792.45	1,886,792.45
上海前辰酒店管理有限公司	1,856,469.88	1,597,002.87
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	1,489,829.98	2,770,680.56
上海耀雪置业有限公司	1,233,058.97	32,363,113.39
上海中心大厦建设发展有限公司	1,140,347.92	
上海鸿淮置业有限公司	603,989.88	
上海德茗置业有限公司	389,894.56	
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	388,167.82	
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	292,461.76	175,248.58
上海新辰酒店管理有限公司	263,113.19	
上海东荟实业有限公司	250,032.58	71,785.06
上海浦东美术馆经营管理有限公司	207,240.45	603,082.20

陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	76,291.66	7,641.51
上海企耀投资有限公司		3,361,157.45
上海陆家嘴城市建设管理有限公司		1,000,727.68

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位:元币种:人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋建筑物	15,313,532.76	17,398,299.58
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	房屋建筑物	9,624,997.24	8,578,827.07
上海前绣实业有限公司	房屋建筑物	4,857,829.25	4,721,521.23
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	房屋建筑物	3,691,386.06	
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	房屋建筑物	343,409.52	1,945,755.87
上海陆家嘴建设发展有限公司	房屋建筑物	127,190.02	3,494,764.71

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
上海前耀投资有限公司	房屋建筑物	7,800,365.20	1,744,306.09		1,950,091.30	553,283.82	60,319,270.65
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	房屋建筑物	22,426,792.24	1,534,816.46	4,809,132.97	22,488,045.70	1,334,170.54	59,964,762.51
上海耀雪置业有限公司	房屋建筑物	6,831,174.52	736,321.47	-	-	1,217,271.47	-
上海陆家嘴（集团）有限公司	房屋建筑物	13,839,205.24	76,665.38	-	12,451,469.15	84,525.77	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	房屋建筑物	1,617,819.09	-	-	1,617,819.09	-	-
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	房屋建筑物	25,640.12	-	-	336,433.93	-	-
上海新国际博览中心有限公司	房屋建筑物	-	-	-	50,000.00	-	-
上海富都物业管理有限公司	房屋建筑物	382,506.59	-	-	-	-	-

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

于2025年12月31日及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。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	910.72	778.61

(8). 其他关联交易

适用 不适用

(a) 向关联方支付借款利息

	2025 年度	2024 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	9,324,511.42	83,002,566.29
上海耀筠置业有限公司	8,522,333.35	1,390,761.01
上海富都世界发展有限公司	3,148,277.82	2,442,777.75
上海富都物业管理有限公司	8,668.11	111,456.15
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		3,179,283.14
	<u>21,003,790.70</u>	<u>90,126,844.34</u>

(b) 自关联方取得借款

	2025 年度	2024 年度
上海耀筠置业有限公司	252,000,000.00	472,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	170,000,000.00	100,000,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司		1,265,331,660.31
	<u>422,000,000.00</u>	<u>1,837,331,660.31</u>

(c) 向关联方偿还借款

	2025 年度	2024 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	200,000,000.00	7,014,233,348.19
上海富都世界发展有限公司	100,000,000.00	
	<u>300,000,000.00</u>	<u>7,014,233,348.19</u>

(d) 向关联方支付股权收购款

	2025 年度	2024 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司		2,604,934,180.00
		<u>2,604,934,180.00</u>

(e) 自关联方收回往来款

	2025 年度	2024 年度
上海耀筠置业有限公司		1,040,000,000.00
		<u>1,040,000,000.00</u>

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	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	32,298,620.39		10,779,153.88	
应收账款	上海耀体实业发展有限公司	26,416,916.86		5,313,597.00	
应收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	21,481,084.97		36,510,069.72	
应收账款	上海陆家嘴人才公寓建设开	13,372,501.86		8,908,352.80	

	发有限公司				
应收账款	上海晶前置业有限公司	13,000,703.00		-	
应收账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	12,602,690.90		23,793,092.43	
应收账款	上海仁陆置业有限公司	12,163,839.00		602,683.00	
应收账款	上海前安投资有限公司	11,903,343.60		1,084,170.00	
应收账款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	11,598,194.00		1,082,891.00	
应收账款	上海陆川房地产开发有限公司	7,125,104.00		11,045,603.00	
应收账款	上海阳熠投资管理有限公司	7,029,526.00		3,203,814.00	
应收账款	上海前绣实业有限公司	3,369,651.67		4,451,253.72	
应收账款	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	2,500,754.63		1,945,994.53	
应收账款	上海塘赢置业有限公司	2,324,434.00		1,809,834.00	
应收账款	上海祝湛建设发展有限公司	1,801,810.90		7,733,247.00	
应收账款	上海前康投资有限公司	1,301,197.73		528,421.00	
应收账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	1,170,052.80		-	
应收账款	上海秀锦浦至房地	1,063,350.00		2,252,328.40	

	产开发有限公司				
应收账款	上海新国际博览中心有限公司	754,417.79		-	
应收账款	上海陆家嘴互联网服务有限公司	702,812.42		-	
应收账款	上海江高投资有限公司	516,185.00		2,161,820.00	
应收账款	上海前耀投资有限公司	267,111.00		1,471,216.00	
应收账款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	92,462.09		288,604.64	
应收账款	上海文腾投资有限公司	37,249.00		1,260.00	
应收账款	上海前鑫酒店管理有限公司	11,360.00		-	
应收账款	上海陆家嘴建设发展有限公司	8,772.96		788,325.46	
应收账款	上海鸿需置业有限公司	-		2,131,058.00	
应收账款	上海耀雪置业有限公司	-		1,628,550.00	
应收账款	上海企耀投资有限公司	-		926,452.00	
应收账款	上海阳锐投资有限公司	-		537,346.00	
应收账款	上海筠铭置业有限公司	-		462,790.80	
其他应收款	上海浦东嘉里城房地产有限公司	33,931,088.42		-	

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	
其他应收款	上海陆家嘴(集团)有限公司	26,367,261.24		82,254.19	
其他应收款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	15,106,114.18		18,673,678.65	
其他应收款	上海前耀投资有限公司	6,376,798.56		6,376,798.56	
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	上海东方乐城文化旅游发展有限公司	2,914,826.19		-	
其他应收款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	2,168,689.44		-	
其他应收款	上海耀雪置业有限公司	1,072,706.72		2,644,119.30	
其他应收款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	809,531.19		-	
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	上海浦东美术馆经营管理有限公司	100,000.00		67,147.44	
其他应收款	上海新国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	7,605.60		7,605.60	

	业管理有限公司				
其他应收款	上海陆家嘴建设发展有限公司	-		1,418,684.28	
预付账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	199,915.40		451,717.91	
预付账款	上海富都物业管理有限公司	87,479.75		-	
预付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	46,253.04		343,217,160.00	
预付账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	31,601.83		-	
预付账款	上海新国际博览中心有限公司	-		9,392.42	
其他非流动资产	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	346,851,180.00		-	

(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	6,619,613.46	6,961,462.61
应付账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	1,699,406.79	374,573.91
应付账款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	421,322.70	-
应付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	338,323.37	255,651.36
应付账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	196,389.38	-

应付账款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	92,930.10	-
应付账款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	22,579.40	15,211.20
应付账款	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	-	1,376,400.00
应付账款	上海企耀投资有限公司	-	325,400.21
合同负债	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	5,000,000.00	
合同负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	1,713,753.20	1,736,183.86
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	100,113.48	
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	49,917.02	14,991.23
合同负债	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	6,054.11	
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	11,442,241.38	11,623,824.53
预收账款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	1,081,694.43	
预收账款	上海前绣实业有限公司		768,534.16
预收账款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司		829,581.26
预收账款	上海陆家嘴建设发展有限公司		722,012.28
其他应付款	上海富都世界发展有限公司(注1)	170,109,083.35	100,092,361.08
其他应付款	上海陆家嘴(集团)有限公司	19,736,198.42	30,977,052.64
其他应付款	上海陆家嘴建设发展有限公司	6,494,071.85	7,391,392.87
其他应付款	上海前绣实业有限公司	3,423,091.00	1,277,850.87

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	1,535,245.40	-
其他应付款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	917,405.91	826,912,390.26
其他应付款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	487,624.94	26,501,640.00
其他应付款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	93,593.50	101,047.20
其他应付款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	55,037.65	700,750.82
其他应付款	上海新国际博览中心有限公司	51,626.65	-
其他应付款	上海富都物业管理有限公司	50,000.00	7,753,998.28
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	上海耀雪置业有限公司	-	5,653,391.32
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	上海耀筠置业有限公司	9,984,000.02	-
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	8,326,254.89	1,033,687.92
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	22,181,742.20	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	20,053,401.24	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	206,748.33	473,793.33
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
租赁负债	上海前耀投资有限公司	32,152,752.45	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	7,387,806.90	26,612,034.60
租赁负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	1,706,563.20	1,913,311.54
租赁负债	上海耀雪置业有限公司		12,650,239.43
一年内到期的非流动负债	上海耀筠置业有限公司(注2)	472,000,000.00	

一年内到期的非流动负债	上海陆家嘴(集团)有限公司(注3)	265,331,660.31	
长期应付款	上海耀筠置业有限公司(注2)	252,000,000.00	472,000,000.00
长期应付款	上海陆家嘴(集团)有限公司(注3)	-	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合计170,109,083.35元，年利率为2.10%。

注2：于2025年12月31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724,000,000.00元，贷款期限为2年，贷款年利率为1.50%(2024年12月31日：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12月31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2.65%(2024年12月31日：465,331,660.31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

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12月31日	2024年12月31日
存货	2,731,785,303.53	4,392,355,484.48
投资性房地产	838,894,548.37	1,186,829,020.23
	<u>3,570,679,851.90</u>	<u>5,579,184,504.71</u>

本集团于2025年12月31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526,507,680.68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12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为4,596,227,995.75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，项目公共区域道路及周边公园等便民设施已开放，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，本年度对绿岸项目计提了存货跌价准备97,758万元。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

3、其他

适用 不适用

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

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	302,109,220.74
经审议批准宣告发放的利润或股利	302,109,220.74

上述金额不包含 2025 年度中期已分配的 318,725,227.88 元。经第十届董事会第七次会议审议通过，公司制定了 2025 年度的利润分配预案，拟以权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每 10 股分配现金红利人民币 0.6 元（含税），截至 2025 年末，公司总股本为 5,035,153,679 股，以此计算共计拟派发现金红利 302,109,220.74 元（含税）。上述利润分配预案尚待公司股东会批准。

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

于 2026 年 2 月 26 日，本公司发行的“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”（简称：21 陆金开 MTN001，代码：102100303）到期兑付人民币 5.50 亿元。

于 2026 年 3 月 16 日，本公司对“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年度第三期公司债券”（简称：23 陆债 01，代码：115011）行使票面利率选择权，利率由 3.24% 降至 1.95%，本公司回售人民币 14.79 亿，债券余额计人民币 0.21 亿。截至 2026 年 4 月，本公司已按照 1.95% 的利率将回售的 14.79 亿全部转售。

本集团子公司爱建证券有限责任公司于 2026 年 3 月获知其管理的资管计划的某机构投资者，就其在爱建证券有限责任公司受托管理的资管计划投资损失事由起诉爱建证券有限责任公司。截至本财务报表报出日，该案件尚未开庭。本集团在考虑了外部律师的专业意见后认为，上述未决诉讼存在重大经济利益流出的可能性比较小。

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 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	2,619,860,669.61	2,794,819,260.00
一到二年	2,123,509,216.40	2,227,406,001.55
二到三年	1,373,496,237.15	1,579,500,533.86
三到四年	835,776,754.02	803,969,472.71
四到五年	552,366,305.83	522,945,298.60
五年以上	657,488,353.44	709,855,437.37
	<u>8,162,497,536.45</u>	<u>8,638,496,004.09</u>

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

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	346,475,492.97	1,064,696,819.14	16,147,458,840.38	608,021,812.00	-	18,166,652,964.49
分部间交易收入	-	-	27,401,851.12	-	-27,401,851.12	-
营业成本	340,777,285.87	448,675,381.06	10,854,939,422.73	4,071,821.57	-33,225,559.35	11,615,238,351.88
利息收入	-	-	41,254,652.85	-	-	41,254,652.85
利息费用	-	-	1,429,411,828.60	-	-	1,429,411,828.60
对联营企业和合营企业的投资收益			250,302,666.57			250,302,666.57
资产减值损失			977,582,450.94			977,582,450.94
信用减值损失	860,506.35	300,782,688.07	3,489,963.73			305,133,158.15
折旧费和摊销费	47,242,519.69	48,890,574.77	1,266,616,675.74	-	27,162,288.80	1,389,912,059.00
利润/亏损总额	7,603,549.75	311,662,158.60	1,366,192,524.71	610,615,171.47	556,811.31	2,296,630,215.84
所得税费用	-1,764,148.30	68,810,831.11	631,177,042.11	10,311,861.91	-	708,535,586.83
净利润	9,367,698.05	242,851,327.49	735,015,482.60	600,303,309.56	556,811.31	1,588,094,629.01
资产总额	8,288,100,773.52	16,580,269,102.76	147,992,558,084.91	11,378,546,421.65	-16,859,692,312.56	167,379,782,070.28
负债总额	6,078,541,501.59	3,138,077,575.39	108,421,269,804.75	399,775,448.89	-661,617,737.22	117,376,046,593.40
对联营企业和合营企业的长期股权投资			7,712,198,230.75	3,615,264,606.87		11,327,462,837.62
非流动资产增加/减少额 i	40,915,282.61	-34,829,165.99	5,427,861,912.62		52,780,783.14	5,486,728,812.38

(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

产品和劳务信息

本集团按照业务类别披露的营业收入请参见附注四(52)。

地理信息

对外交易收入

	2025年	2024年
中国大陆	18,166,652,964.49	14,650,978,489.57

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2025年	2024年
中国大陆	74,105,184,668.05	68,302,971,098.09

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产、商誉和递延所得税资产。

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)	258,049,422.64	252,541,324.40
其中：1年以内(含1年)	258,049,422.64	252,541,324.40
1至2年	3,747,026.93	4,325,249.67
合计	261,796,449.57	256,866,574.07

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%		金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	-		-		-	-		-		-
其中：										
按组合计提坏账准备	261,796,449.57	100	5,723,846.48	2.19	256,072,603.09	256,866,574.07	100	3,356,131.94	1.31	253,510,442.13
其中：										
合计	261,796,449.57	/	5,723,846.48	/	256,072,603.09	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	254,095,783.53		
逾期一年以内	3,953,639.11	1,976,819.55	50.00%
逾期一年以上	3,747,026.93	3,747,026.93	100.00%
合计	261,796,449.57	5,723,846.48	/

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

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	3,356,131.94	2,367,714.54	-	-	-	5,723,846.48
合计	3,356,131.94	2,367,714.54	-	-	-	5,723,846.48

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

(5). 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	58,085,113.51	-	58,085,113.51	22.19	-
合计	58,085,113.51	-	58,085,113.51	22.19	-

其他说明：

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
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	21,377,277,308.81	22,076,732,429.87
合计	21,377,277,308.81	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

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利息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

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(9). 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

(10). 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股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11). 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

(12). 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

(13). 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）	21,374,471,083.22	22,073,926,204.28
其中：1年以内（含1年）	21,374,471,083.22	22,073,926,204.28
3年以上	5,602,419.45	5,602,419.45
合计	21,380,073,502.67	22,079,528,623.73

(14). 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	21,325,106,970.22	22,073,638,845.16
应收关联方款项	37,053,393.88	3,110,870.39
押金及保证金	1,191,715.80	889,471.00
其他	16,721,422.77	1,889,437.18
合计	21,380,073,502.67	22,079,528,623.73

(15). 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	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12月31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12月31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

(16). 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	
押金和保证金组合	1,191,715.80					1,191,715.80
其他组合	1,604,478.06					1,604,478.06
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12月31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。

(17). 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**(18). 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	12,777,932,359.42	59.77	应收子公司款项	1-2年	
苏州绿岸房地产开发有限公司	3,684,062,125.95	17.23	应收子公司款项	1-2年	
上海纯景实业发展有限公司	1,502,691,741.02	7.03	应收子公司款项	1-2年	
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	1,337,450,000.00	6.26	应收子公司款项	一年以内及1-2年	
上海企荣投资有限公司	1,150,489,434.76	5.38	应收子公司款项	1-2年	
合计	20,452,625,661.15	95.66	/	/	

(19). 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	45,345,748,273.68	200,000,000.00	45,145,748,273.68	46,255,673,000.91	-	46,255,673,000.91
对联营、合营企业投资	5,707,082,407.34	-	5,707,082,407.34	5,792,570,563.30	-	5,792,570,563.30
合计	51,052,830,681.02	200,000,000.00	50,852,830,681.02	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）	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		
上海陆家嘴金融发展有限公司	9,612,089,471.91	90,181,920.00				9,702,271,391.91	
上海东袤置业有限公司	9,603,557,334.19					9,603,557,334.19	
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	
上海戎邑置业有限公司	3,442,530,000.00	317,435,500.00			-1,879,982,750.00	1,879,982,750.00	
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	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年年度报告

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	
上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司	100,765,979.20					100,765,979.20	
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	
上海陆家嘴浦江置业有限公司	286,500,000.00		275,000,000.00			11,500,000.00	
上海明城酒店管理有限公司	10,086,769.46					10,086,769.46	
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00			200,000,000.00
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	-	
其他	14,572,324.94					14,572,324.94	
合计	46,255,673,000.91	1,255,117,420.00	275,000,000.00	200,000,000.00	-1,890,042,147.23	45,145,748,273.68	200,000,000.00

(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)	本期增减变动		期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额
		权益法下确认的 投资损益	宣告发放现金股利 或利润		
一、合营企业					
上海富都世界发展有限公司	158,733,707.14	21,058,639.41		179,792,346.55	
小计	158,733,707.14	21,058,639.41		179,792,346.55	
二、联营企业					
上海耀筠置业有限公司	3,331,895,572.65	-1,281,948.23		3,330,613,624.42	
上海中心大厦建设发展有限公司	1,901,468,035.97	-83,320,983.96		1,818,147,052.01	
上海浦东嘉里城房地产有限公司	395,833,328.03	71,513,699.63	-93,462,015.81	373,885,011.85	
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	4,639,919.51	4,453.00		4,644,372.51	
上海东袞置业有限公司					
小计	5,633,836,856.16	-13,084,779.56	-93,462,015.81	5,527,290,060.79	
合计	5,792,570,563.30	7,973,859.85	-93,462,015.81	5,707,082,407.34	-

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,745,304,281.51	539,791,467.63	4,652,001,920.75	1,046,621,775.74
其他业务	300,652,492.20	56,251,984.39	204,895,805.71	44,487,252.96
合计	2,045,956,773.71	596,043,452.02	4,856,897,726.46	1,091,109,028.70

(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

(a) 业务收入和业务成本列示如下：

	2025年度		2024年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产(含投资性房地产)				
销售	336,767,219.87	59,162,093.41	3,001,969,930.24	526,813,694.63
房地产租赁	1,395,144,688.84	480,629,374.22	1,635,163,124.63	519,808,081.11
项目管理费	290,571,519.36	53,849,351.43	183,329,231.08	31,897,252.96
联营销售	12,968,070.05	-	14,868,865.88	-
其他	10,505,275.59	2,402,632.96	21,566,574.63	12,590,000.00
	<u>2,045,956,773.71</u>	<u>596,043,452.02</u>	<u>4,856,897,726.46</u>	<u>1,091,109,028.70</u>

(b) 本公司营业收入分解如下：

	2025年度
主营业务收入	
其中：在某一时点确认	349,735,289.92
在某一时段内确认	424,302.75
房地产租赁	1,395,144,688.84
其他业务收入	
其中：在某一时段内确认	300,652,492.20
在某一时点确认	-
	<u>2,045,956,773.71</u>

(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：

无

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股利收入	681,444,697.60	1,837,016,257.52
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	-
理财产品和结构性存款的收益	2,511,433.99	2,464,745.31
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	7,973,859.85	-56,615,426.00
处置长期股权投资产生的投资收益	757,761.47	-
关联方贷款利息收入	10,319,670.27	11,888,835.79
合计	722,138,130.25	1,794,754,412.62

其他说明：

于2025年度，本公司的投资收益汇回无重大限制(2024年度：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	26,495,634.70	
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	9,327,730.96	
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	-12,100,893.06	主要为公司及子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 14,612,327.05元及持有理财产品的投资收益 2,511,433.99元
对外委托贷款取得的损益	8,037,342.85	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,822,742.87	
减：所得税影响额	9,960,706.60	
少数股东权益影响额（税后）	4,154,756.25	

合计	27,467,095.47
----	---------------

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	4.90	0.2434	0.2434
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.79	0.2380	0.2380

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：2026年4月21日

修订信息

适用 不适用

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
执行商定程序的专项报告
天职业字[2026]22981号

目录

执行商定程序的专项报告	1
已审执行商定程序的合并财务报表	3
2025年度执行商定程序的合并财务报表附注	8

执行商定程序的报告

天职业字[2026]22981号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

我们接受上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“陆家嘴股份”）委托，对陆家嘴股份按照附注二所述编制的合并财务报表中关于投资性房地产科目公允价值信息的准确性执行了与陆家嘴股份商定的程序，并出具专项报告。这些程序经陆家嘴股份管理层同意，其充分性和适当性由陆家嘴股份管理层负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的是为了帮助陆家嘴股份管理层在不改变采用成本模式对投资性房地产进行计量的会计政策下，为了向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息的需要。现将执行的程序及得出的结果报告如下：

一、执行的程序

复核陆家嘴股份编制执行商定程序的合并财务报表中按公允价值计量的投资性房地产科目列报是否准确。

二、其他事项

陆家嘴股份已经按照企业会计准则的规定编制了合并财务报表，包括2025年12月31日的合并资产负债表，2025年度的合并利润表、股东权益变动表和现金流量表以及合并财务报表附注。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）已于2026年4月21日针对该合并财务报表向陆家嘴股份全体股东出具了编号为普华永道中天审字（2026）第10012号审计报告。上述执行商定程序的专项报告应与该已审合并财务报表一并阅读。

三、执行程序的结果

我们认为，后附的陆家嘴股份的执行商定程序的合并财务报表中，按公允价值计量的投资性房地产科目列报准确，在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制。

上述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对上述合并财务报表发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他应报告的结果。

执行商定程序的专项报告（续）

天职业字[2026]22981号

本报告仅供陆家嘴股份用于第一段所述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

[以下无正文]

中国·北京
二〇二六年四月二十一日

中国注册会计师： 马罡

中国注册会计师： 朱逸莲

执行商定程序的合并资产负债表

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025年12月31日单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产		
货币资金	10,103,017,477.52	7,547,914,149.70
△结算备付金	1,717,236,281.21	1,047,323,979.11
△拆出资金	1,286,037,323.30	1,047,602,313.35
交易性金融资产	4,671,062,635.83	3,383,615,930.81
应收账款	762,575,970.58	639,242,825.40
预付款项	127,143,026.69	2,569,647,942.01
其他应收款	297,619,801.46	235,538,841.61
△买入返售金融资产	707,580,768.22	270,326,225.36
存货	54,253,986,889.93	59,702,549,643.60
合同资产	23,865,607.18	
一年内到期的非流动资产	2,138,194,267.54	2,146,547,112.30
其他流动资产	4,970,034,211.60	4,476,451,569.19
流动资产合计	81,058,354,261.06	83,066,760,532.44
非流动资产		
△发放贷款和垫款	1,445,546,740.53	1,810,628,356.00
债权投资	4,583,665,003.12	2,434,113,126.15
长期股权投资	11,327,462,837.62	11,011,978,080.05
其他权益工具投资	1,688,444,871.69	804,655,122.29
其他非流动金融资产	1,859,464,033.15	1,718,570,110.11
投资性房地产	102,980,638,414.59	105,477,145,183.49
固定资产	6,299,439,862.21	3,676,085,232.19
使用权资产	98,046,009.59	156,126,427.70
无形资产	56,587,047.35	44,503,914.34
商誉	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	189,587,164.37	97,798,847.81
其他非流动资产	4,992,694,781.16	3,325,614,410.51
非流动资产合计	136,392,498,770.42	131,428,140,815.68
资产总计	217,450,853,031.48	214,494,901,348.12

企业负责人：主管会计工作负责人：会计机构负责人：

执行商定程序的合并资产负债表（续）

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025年12月31日单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动负债		
短期借款	21,306,053,675.25	19,814,389,141.86
△拆入资金	552,473,305.56	
衍生金融负债		4,149,870.29
应付账款	7,281,244,577.73	6,067,551,851.98
预收款项	635,542,846.82	648,711,336.86
合同负债	21,290,650,734.98	20,429,925,053.06
△卖出回购金融资产款	1,399,239,844.39	
△代理买卖证券款	3,761,742,567.84	3,358,281,413.54
应付职工薪酬	309,894,009.49	237,971,758.91
应交税费	1,493,753,432.87	1,177,666,995.70
其他应付款	19,548,117,163.36	21,954,256,179.10
一年内到期的非流动负债	12,701,991,774.73	13,023,207,155.29
其他流动负债	2,335,239,576.41	1,797,759,659.35
流动负债合计	92,615,943,509.43	88,513,870,415.94
非流动负债		
长期借款	17,426,670,421.66	18,644,497,624.32
应付债券	20,378,940,000.00	19,092,630,000.00
租赁负债	50,869,293.76	96,902,570.89
长期应付款	433,111,515.28	1,129,729,516.14
长期应付职工薪酬	43,487,371.69	43,547,131.69
预计负债	31,229,619.46	47,782,474.64
递延收益	19,633,310.42	25,653,597.83
递延所得税负债	7,898,541,316.47	8,592,168,682.65
其他非流动负债	703,913.67	703,913.67
非流动负债合计	46,283,186,762.41	47,673,615,511.83
负债合计	138,899,130,271.84	136,187,485,927.77
所有者权益		
股本	5,035,153,679.00	5,035,153,679.00
资本公积	1,635,085,708.80	1,623,417,813.07
其他综合收益	9,233,880,431.76	9,355,110,901.93
盈余公积	2,562,271,705.31	2,562,271,705.31
△一般风险准备	801,068,290.69	644,557,591.23
未分配利润	29,920,745,792.00	30,354,369,997.09

归属于母公司所有者权益合计	49,188,205,607.56	49,574,881,687.63
少数股东权益	29,363,517,152.08	28,732,533,732.72
所有者权益合计	78,551,722,759.64	78,307,415,420.35
负债及所有者权益合计	217,450,853,031.48	214,494,901,348.12

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

执行商定程序的合并利润表

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025年度 金额单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	18,166,652,964.49	14,650,978,489.57
其中：营业收入	18,166,652,964.49	14,650,978,489.57
二、营业总成本	13,204,861,234.76	9,605,455,338.48
其中：营业成本	11,812,278,976.02	8,670,453,252.67
税金及附加	-842,594,311.09	-1,191,253,476.87
销售费用	266,635,571.03	187,459,049.94
管理费用	573,629,427.37	579,385,771.52
财务费用	1,394,911,571.43	1,359,410,741.22
加：其他收益	9,327,730.96	12,329,121.01
投资收益（损失以“-”号填列）	279,979,902.87	154,096,142.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	250,302,666.57	146,645,302.05
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,382,063,568.21	-6,177,678,853.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-305,133,158.14	-118,368,837.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-977,582,450.94	-179,377,046.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）	26,495,634.70	12,655,901.53
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	612,815,820.97	-1,250,820,422.47
加：营业外收入	11,645,479.45	17,129,074.09
减：营业外支出	37,820,488.97	38,805,087.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	586,640,811.45	-1,272,496,435.88
减：所得税费用	133,804,603.62	-229,916,555.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	452,836,207.83	-1,042,579,880.74
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	452,836,207.83	-1,042,579,880.74
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）	394,797,722.10	-949,322,380.09
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	58,038,485.73	-93,257,500.65
六、其他综合收益的税后净额	8,390,853.01	-1,488,722,043.15
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-55,912,320.74	-1,489,560,275.67

(一)不能重分类进损益的其他综合收益	287,873,613.11	141,429,715.00
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	83,816,132.27	118,499,881.80
3.其他权益工具投资公允价值变动	204,057,480.84	22,929,833.20
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	-343,785,933.85	-1,630,989,990.67
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-286,128,790.50	-588,538,520.27
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.自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	-57,657,143.35	-1,042,451,470.40
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	64,303,173.75	838,232.52
七、综合收益总额	461,227,060.84	-2,531,301,923.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	338,885,401.36	-2,438,882,655.76
归属于少数股东的综合收益总额	122,341,659.48	-92,419,268.13

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

执行商定程序的合并股东权益变动表

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025 年度

金额单位：元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	5,035,153,679.00	1,623,417,813.07	9,355,110,901.93	2,562,271,705.31	644,557,591.23	30,354,369,997.09	49,574,881,687.63	28,732,533,732.72	78,307,415,420.35
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	5,035,153,679.00	1,623,417,813.07	9,355,110,901.93	2,562,271,705.31	644,557,591.23	30,354,369,997.09	49,574,881,687.63	28,732,533,732.72	78,307,415,420.35
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		11,667,895.73	-121,230,470.17		156,510,699.46	-433,624,205.09	-386,676,080.07	630,983,419.36	244,307,339.29
（一）综合收益总额			-55,912,320.74			394,797,722.10	338,885,401.36	122,341,659.48	461,227,060.84
（二）所有者投入和减少资本		11,667,895.73					11,667,895.73	571,778,597.15	583,446,492.88
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		11,667,895.73					11,667,895.73	6,778,597.15	18,446,492.88
(三) 利润分配					156,510,699.46	-913,092,891.27	-756,582,191.81	-67,643,817.37	-824,226,009.18
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备					156,510,699.46	-156,510,699.46			
3. 对所有者（或股东）的分配						-756,582,191.81	-756,582,191.81	-67,643,817.37	-824,226,009.18
4. 其他									
(四) 所有者权益内部结转			-65,318,149.43			65,318,149.43			
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			-65,318,149.43			65,318,149.43			
6. 其他									

(五)专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
(六) 其他						19,352,814.65	19,352,814.65	4,506,980.09	23,859,794.74
四、本年年末余额	5,035,153,679.00	1,635,085,708.80	9,233,880,431.76	2,562,271,705.31	801,068,290.69	29,920,745,792.00	49,188,205,607.56	29,363,517,152.08	78,551,722,759.64

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

执行商定程序的合并股东权益变动表(续)

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025 年度

金额单位：元

项目	上期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	4,812,931,457.00	49,071,822.60	10,844,671,177.60	2,562,271,705.31	637,204,252.51	32,157,506,846.30	51,063,657,261.32	29,302,624,043.12	80,366,281,304.43
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	4,812,931,457.00	49,071,822.60	10,844,671,177.60	2,562,271,705.31	637,204,252.51	32,157,506,846.30	51,063,657,261.32	29,302,624,043.12	80,366,281,304.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	222,222,222.00	1,574,345,990.47	-1,489,560,275.67		7,353,338.72	-1,803,136,849.21	-1,488,775,573.69	-570,090,310.39	-2,058,865,884.08
（一）综合收益总额			-1,489,560,275.67			-949,322,380.09	-2,438,882,655.76	-92,419,268.13	-2,531,301,923.89
（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	425,909,090.91	2,222,477,303.38
1.所有者投入的普通股	222,222,222.00	1,574,345,990.47					1,796,568,212.47	425,909,090.91	2,222,477,303.38

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					7,353,338.72	-872,637,988.16	-865,284,649.44	-911,044,242.31	-1,776,328,891.75
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备					7,353,338.72	-7,353,338.72			
3. 对所有者（或股东）的分配						-865,284,649.44	-865,284,649.44	-911,044,242.31	-1,776,328,891.75
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. 本年提取									
2. 本年使用									
(六) 其他						18,823,519.04	18,823,519.04	7,464,109.14	26,287,628.18
四、本年年末余额	5,035,153,679.00	1,623,417,813.07	9,355,110,901.93	2,562,271,705.31	644,557,591.23	30,354,369,997.09	49,574,881,687.63	28,732,533,732.72	78,307,415,420.35

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025年度执行商定程序的

合并财务报表附注

(除另有注明外,所有金额均以人民币元为货币单位)

(a) 公司的基本情况

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(“本公司”、“公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司(中外合资、上市),于1992年4月27日成立。本公司的人民币普通股A股和境内上市外资股B股,分别于1993年6月28日和1994年11月22日在上海证券交易所上市交易。本公司取得由上海市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为91310000132214887Y的《营业执照》,本公司注册资本为503,515.3679万元,本公司注册地为中国(上海)自由贸易试验区浦东大道981号,总部地址为中国上海市浦东新区东育路227弄6号前滩世贸中心2期D栋,营业期限为1994年12月31日至无固定期限。

本公司及其子公司(以下合称“本集团”)主要经营活动为:房地产开发、经营、销售、出租和中介;市政基础设施的开发建设;纺织品、鞋帽服装、日用百货、日用化学产品,机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具、体育器材、首饰、黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、钟表、箱包、眼镜(隐形眼镜除外)、汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机(除计算机信息系统安全专用产品)、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、食品(不含生猪产品)、酒类的批发佣金代理(拍卖除外)零售和进出口;音响设备租赁。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

本公司的母公司为上海陆家嘴(集团)有限公司,最终控股方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

(b) 财务报表的编制基础

本公司已经按照企业会计准则的规定编制了财务报表,包括2025年12月31日的合并及公司的资产负债表,2025年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及合并财务报表附注(“财务报表”)。本执行商定程序的财务报表是本公司管理层在不改变采用成本模式对投资性房地产进行计量的会计政策的情况下,为了向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息而编制的。

编制本执行商定程序的财务报表时,除某些金融工具和投资性房地产外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层除依据“三、重要会计政策和会计估计”中所述的会计政策对各会计要素进行确认和计量外，其他各项会计政策均与编制财务报表时所使用的一致。

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层运用了多项判断和估计，除“三、重要会计政策和会计估计”中所述的重大会计判断和估计外，其他各项重大会计判断和估计均与编制财务报表时所使用的一致。

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层还遵循了以下重要的计量和披露原则。

一、投资性房地产公允价值模式

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层认为投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；本公司管理层对2012年1月1日投资性房地产的公允价值进行估计，将2012年1月1日作为投资性房地产后续计量模式的变更日，并将投资性房地产公允价值与账面价值的差额调整期初未分配利润；自2012年1月1日起，本公司管理层于每年年末对投资性房地产的公允价值进行估计。

二、投资性房地产的公允价值的计量

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本公司2025年度纳入合并范围的投资性房地产的公允价值进行了评估，并于2026年出具了编号为CWSH/A/2026/2058的评估咨询报告。

三、当期及递延所得税的计量

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层考虑了投资性房地产公允价值变动对当期及递延所得税的影响。在确认当期所得税负债时，本公司管理层认为其承担的现时纳税义务尚未发生改变。因此，在编制本执行商定程序的财务报表时，本公司确认的应纳税所得额和当期所得税与编制财务报表时确认的金额一致。在确认递延所得税时，本公司管理层认为其计税基础与编制财务报表时使用的计税基础一致，并将投资性房地产公允价值与计税基础的差异确认为递延所得税负债。

四、土地增值税的计量

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层考虑了公允价值变动对土地增值税的影响，并计提了土地增值税清算准备金。在计算土地增值税清算准备金时，本公司管理层以资产负债表日投资性房地产的公允价值扣除投资性房地产账面原值后作为增值额的计算基础，在扣除相

关税金和其他扣除项目后，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定确定增值率，并按照适用的税率计算土地增值税清算准备金。

五、对联营、合营企业的核算

本公司及子公司的部分联营、合营企业也持有投资性房地产，并按照成本模式后续计量。在编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层仅将本公司以及纳入合并范围内子公司所持有的投资性房地产按照公允价值模式后续计量，未按照统一的会计政策重新计算并确认对联营、合营企业的投资。

六、执行商定程序的财务报表的列报和披露

本执行商定程序的财务报表包括执行商定程序的合并资产负债表，执行商定程序的合并利润表，执行商定程序的合并股东权益变动表以及执行商定程序的财务报表附注。出于本执行商定程序财务报表的目的，本执行商定程序的财务报表未包含执行商定程序的合并现金流量表，公司执行商定程序的财务报表以及与执行商定程序的无关的财务报表附注；也未根据本执行商定程序财务报表的税后净利润对法定财务报表中所确认的利润分配事项进行调整。

不同的会计政策、判断和估计、计量和披露原则会影响损益、资产和负债的报告金额及其披露。因此，本执行商定程序的财务报表仅供投资者了解本公司投资性房地产公允价值的相关信息，并不适合于任何其他用途。本执行商定程序的财务报表应与本公司的财务报表一并阅读。

(a) 重要会计政策和会计估计

(一) 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。

本公司在编制本执行商定程序的财务报表时，对合并范围内投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

1.投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

2.企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

如有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，则将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

1.投资性房地产开始自用；

2.作为存货的房地产，改为出租；

3.经董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营租出且持有意图短期内不再发生变化的正在建造或开发过程中的建筑物；

4.自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；

5.自用建筑物停止自用，改为出租。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入股东权益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，则终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，则将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（二）重大会计判断和估计

编制本执行商定程序的财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。除了在编制财务报表时所使用的重大会计判断和估计外，在编制本执行商定程序财务报表时，管理层还做出了如下重大会计判断和估计。

1.判断

在应用会计政策的过程中，管理层作出了以下对本执行商定程序财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

投资性房地产账面价值预期的收回方式

递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金的计量，应当反映管理层预期收回资产或清偿负债方式的税务影响。管理层在计量递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金时，需要对投资性房地产账面价值的预期收回方式进行判断。

本公司管理层认为其持有的投资性房地产最终都会通过出售的方式收回其账面价值，而非持续持有并不断消耗其全部的经济价值。因此，在编制本执行商定程序财务报表时，本公司管理层确认了因投资性房地产公允价值变动而引起的递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金。

2. 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

投资性房地产公允价值的确认

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司对估值技术所采用的假设和市场预期进行评估，包括检查模型的假设条件和定价因素，模型假设条件的变化，市场参数性质，市场是否活跃，未被模型涵盖的公允价值调整因素，以及各期间估值技术运用的一致性。

（三）公允价值计量

编制本执行商定程序财务报表时，本公司于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资和投资性房地产。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在本执行商定程序的财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在执行商定程序财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

编制本执行商定程序财务报表时，本公司持续以公允价值计量的资产和负债：

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 第一层次	重要可观察输入值 第二层次	重要不可观察输入值 第三层次	
2025年				
交易性金融资产	1,899,828,091.85	2,660,629,047.77	110,605,496.21	<u>4,671,062,635.83</u>
其他非流动金融资产		10,498,140.00	1,746,218,772.81	<u>1,756,716,912.81</u>
其他权益工具投资	1,541,711,654.69		146,733,217.00	<u>1,688,444,871.69</u>
投资性房地产			102,980,638,414.59	<u>102,980,638,414.59</u>
2024年				
交易性金融资产	1,949,645,055.48	1,280,869,879.84	153,100,995.49	<u>3,383,615,930.81</u>
其他非流动金融资产		10,709,940.00	1,652,195,436.00	<u>1,662,905,376.00</u>
其他权益工具投资	445,360,059.56		359,295,062.73	<u>804,655,122.29</u>
衍生金融负债			4,149,870.29	<u>4,149,870.29</u>
投资性房地产			105,477,145,183.49	<u>105,477,145,183.49</u>

(b) 执行商定程序财务报表的批准

本执行商定程序财务报表业经本公司董事会于2026年4月21日批准。