

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 2024 年年度报告

董事长致辞

2024年，是公司发展进程中极具挑战之年。作为一家致力于服务浦东社会主义现代化建设引领区的上市公司，我们紧扣党的二十大精神指引，深度融入“十四五”规划实施进程，以“高水平规划、高品质建设、高效率运营”为发展核心，全力推进招商与建设工作，精准把控成本，加速转型步伐，实现营业收入146.51亿元，归属上市公司股东净利润15.08亿元，完成重大资产重组募集配套资金工作，达成年度各项既定目标。

在深度变化和转型调整的市场格局下，公司锚定服务浦东、提升城市能级的战略主基调，变中求进，向新而行，加速业务布局优化，全力推动从“高速度开发建设”向“高质量运营服务”的转型升级。

区域开发运营领域，我们秉持“安商、稳商、悦商”理念，深度融入“陆家嘴大朋友圈”，通过全方位、多场景服务为客户打造多元化的解决方案，与优质客户构建长期、深度、共赢的伙伴关系，树立城市运营新标杆。为此，我们组建楼宇更新子公司，聚焦楼宇更新改造及衍生服务；成立办公资产运营子公司，打造高能级、专业化办公产品租赁运营团队，进一步提升区域运营效能。

金融服务板块积极落实“稳经营、促转型、控风险”的战略部署，紧密围绕做好金融“五篇大文章”，持续优化人员与资源配置，努力提升金融板块盈利能力与市场竞争力，为公司整体高质量发展提供助力。

商旅服务板块立足服务浦东国际消费中心建设的重要定位，剖析市场动态，调整经营策略，多措并举、优化升级，打造多元融合的商业场景；聚焦市场发声，整合各方资源，创新模式、强化互动，以品牌传播带动流量增长，不断推动区域消费环境和营商环境的双提升。

2025年，是“十四五”规划的收官之年，也是“十五五”规划谋篇布局之年。公司将以更高站位、更广视野、更大决心，抢抓发展机遇，通过“场景打造”重构空间价值，利用“数智建设”重塑运营模式，以“时不我待，只争朝夕”的紧迫感，聚焦高质量发展核心，坚定履行国有企业

使命与责任，持续为浦东新区经济发展与产业升级注入新动力，以穿越周期的可持续增长回馈社会、回报股东，向着更高目标稳步迈进。

董事长：徐而进

二〇二五年四月

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，其优越的地理位置以及卓越的建筑品质是这部分资产稳定增值的关键，主要包括甲级写字楼、高品质研发楼。

截至 2024 年末，公司主要在营的甲级写字楼共 30 幢，总建筑面积约 236 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 2024 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 80%，平均租金 7.75 元/平方米/天。公司天津成熟甲级写字楼的平均出租率为 59%，平均租金 3.45 元/平方米/天。

主要在营甲级写字楼	地上建筑面积 (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（川沙 C04-13/14 地块）	27,806	44,353	100%	2024
上海科技投资大厦（张江中区	67,643	89,013	60%	2024

56-01 地块)				
陆家嘴滨江中心（部分）	76,605	89,106	100%	2019
陆家嘴投资大厦	33,841	43,490	55%	2011
前滩中环广场（前滩 54-01 地块）	16,397	23,185	70%	2024
世纪财富广场（潍坊社区 497-02 地块）	37,517	50,921	55%	2024
张江科学之门西塔（张江中区 57-01 地块）	174,578	240,488	60%	2024
合计	1,696,883	2,360,949	—	—
权益总面积	—	1,863,766	—	—

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 4 号楼	8,148	10,194	100%	1996
软件园 5 号楼	1,393	1,393	100%	1996
软件园 7 号楼	12,232	17,810	55%	2007
软件园 8 号楼	29,545	32,664	100%	2007
软件园 9 号楼	40,758	47,864	100%	2008
软件园 10 号楼	24,290	28,124	100%	2009
陆家嘴金融服务广场（软件园 11 号楼）	70,620	89,325	100%	2012
软件园 12 号楼	10,905	11,595	100%	2012
陆家嘴金融服务广场二期（软件园 13 号楼）	24,739	28,107	100%	2017
软件园 E 楼	3,210	9,810	55%	2010
陆家嘴 981 大楼	12,120	12,120	100%	2010
合计	276,060	327,106	—	—
权益总面积	—	314,677	—	—

主要在建项目	地上建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	权益 比例	拟竣工 年代
川沙 C06-01/02 地块（办公部分）	53,730	94,352	100%	2025
张江中区 74-01 地块（办公部分）	27,605	42,281	60%	2025
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
合计	304,491	504,341	-	-
权益总面积	-	367,874	-	-

商业物业

公司商业物业目前主要包括上海陆家嘴 L+MALL、天津陆家嘴 L+MALL、陆家嘴 96 广场、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、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 2024 年末，主要商业物业总建筑面积约 72 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 95%，平均租金 8.49 元/平方米/天；天津陆家嘴 L+MALL 年末出租率为 77%，平均租金 2.59 元/平方米/天；陆家嘴 96 广场年末出租率为 90%，平均租金 6.70 元/平方米/天；前滩陆悦广场年末出租率为 88%，平均租金 11.40 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 96%、95%、76%，平均租金分别为 6.80 元/平方米/天、4.93 元/平方米/天、4.20 元/平方米/天。川沙九六广场于 2024 年 12 月开业。

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（川沙 C04-13/14 地块）	27,685	53,024	100%	2024
张江中区 75-02 地块商业部分	14,776	31,222	60%	2024
张江中区 73-02 地块	43,227	79,970	60%	2024
张江中区 57-01 地块商业部分	19,630	27,041	60%	2024
张江中区 56-01 地块商业部分	9,245	28,150	60%	2024
合计	433,597	719,209	-	-
权益总面积	-	622,868	-	-

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
张江中区 74-01 地块（商业部分）	39,725	60,843	60%	2025
川沙 C06-01/02 地块（商业部分）	9,482	16,650	100%	2025
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	227,645	367,453	-	-
权益总面积	-	232,105	-	-

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。其中成熟酒店物业（运营一年及以上）：东怡大酒店配备 209 间房间，2024 年度 GOP 率为 35.2%，平均出租率为 68.88%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2024 年度 GOP 率为 16.5%，平均出租率为 56.98%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2024 年度 GOP 率为 25.1%，平均出租率为 78.12%；上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间，2024 年度 GOP 率为 40.1%，平均出租率为 71.77%。张江希尔顿酒店配备 475 间房间，2024 年度开业筹备中。

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。

2024 年，尽管国际格局复杂多变，国内国际市场面临诸多不确定因素，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食品饮料和酒店用品、电子信息、机械设备、家具家居、建材卫浴、农林化工等。

2024 年，上海新国际博览中心共承接了 117 场不同规模的展览会，主营业务各项经营指标相较于 2023 年均有一定程度的上升。全年共实现合同销售面积 657.26 万平方米，较 2023 年同比上升 1.68%；实现销售收入 11.98 亿元，较 2023 年同比上升 15%；场馆总利用率 66.12%，较 2023 年上升 4.19%。经过二十多年的发展，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

2024 年度，公司各类出售型住宅物业实现销售现金流入 61.36 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（第一批）。在售项目的整体去化率为 85%。

截至 2024 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）川沙悦庭年末出租率为 96%，平均租金 2.45 元/平方米/天。张江雍萃 75 租赁住宅于 2024 年 8 月开业。前滩悦庭 54 租赁住宅 2024 年度开业筹备中。

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	121,560	178,507	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
合计	257,966	403,511		-	-
权益总面积		313,221			

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（张江中区 75-02 地块）	66,330	102,669	60%	2024
前滩悦庭 54（前滩 54-01 地块）	9,770	13,814	70%	2024
合计	89,555	134,479		-
权益总面积	-	89,267		
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
川沙锦绣云澜（川沙 C06-03 地块）	135,359	196,074	100%	2025

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
合计	445,853	723,158		—
权益总面积		557,436		

土地储备

区域	土地面积（平方米）
上海地区	310,604
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
梅园地区	9,635
苏州地区	362,167*
合计	672,771

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司 2023 年年度股东大会授权及公司第十届董事会第三次会议审议通过，公司于 2024 年 10 月 30 日发布了 2024 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 0.6288 元（含税），共计派发现金红利 316,610,463.34 元，相关权益分派已于 2024 年 12 月 24 日实施完毕。

经第十届董事会第四次会议审议通过，公司制定了 2024 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，向全体股东每 10 股分配现金红利人民币 0.8696 元（含税），共计派发现金红利 437,856,963.93 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

综上，公司 2024 年度现金分红合计金额为 754,467,427.27 元。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其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、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中的相应内容。

十一、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义..... 16

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..... 23

第四节 公司治理 58

第五节 环境与社会责任的..... 75

第六节 重要事项 77

第七节 股份变动及股东情况 101

第八节 优先股相关情况 111

第九节 债券相关情况 112

第十节 财务报告 126

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	2024年1月1日至2024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
东袁公司	指	上海东袁置业有限公司
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
邑江物业	指	上海邑江物业管理有限公司
戎邑置业	指	上海戎邑置业有限公司
耀能公司	指	上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司
陆耀公司	指	上海陆家嘴陆耀资产经营有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
东达香港	指	东达（香港）投资有限公司
普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
土地批租	指	土地使用权转让
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

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	孙颖、赵莹
报告期内履行持续督导职责的 财务顾问	名称	国泰海通证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区石门二路街道新闸路 669 号博 华广场
	签字的财务顾问 主办人姓名	邢天凌、杨轶伦、黄科捷
	持续督导的期间	2023 年 8 月 8 日至 2024 年 12 月 31 日

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	2024年	2023年		本期比上年同期增 减（%）	2022年
		调整后	调整前		
营业收入	14,650,978,489.57	11,005,931,614.38	10,667,009,242.46	33.12	11,754,695,013.59
归属于上市公司股东的净利润	1,508,475,025.93	1,432,364,054.55	1,093,441,682.63	5.31	1,046,644,887.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	1,481,017,382.79	1,342,101,474.51	1,003,179,102.59	10.35	835,924,583.25
经营活动产生的现金流量净额	1,315,850,338.84	11,380,550,776.89	11,380,550,776.89	-88.44	-3,671,735,282.01
	2024年末	2023年末		本期末比上年同期 末增减（%）	2022年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	24,619,601,435.36	22,608,128,132.63	22,743,595,493.89	8.90	28,755,248,140.95
总资产	160,674,361,929.42	162,232,596,536.20	162,368,063,897.46	-0.96	151,188,698,350.22

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年		本期比上年同期增 减（%）	2022年
		调整后	调整前		
基本每股收益（元 / 股）	0.3063	0.2976	0.2272	2.92	0.2175
稀释每股收益（元 / 股）	0.3063	0.2976	0.2272	2.92	0.2175
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.3008	0.3079	0.2302	-2.31	0.2072
加权平均净资产收益率（%）	6.36	5.47	4.17	增加0.89个百分点	3.58
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.24	6.12	4.55	增加0.12个百分点	3.79

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

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

营业收入上升：2024 年度，公司住宅销售和办公楼销售相结合，积极盘活存量资产。本年度前滩东方悦澜结转收入，房地产销售（含投资性房地产转让）收入较上年增加。

经营活动产生的现金流量净额下降：①本年度住宅销售回款流入较上年度减少，除上年度开盘项目世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇和川沙锦绣云澜住宅的续销流入外，新开盘项目有陆家嘴太古源源邸（第一批）和世纪臻邸，推盘面积少。②本年度子公司戎邑置业支付梅园社区 2E8-17 地块土地款。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

(一) 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

(二) 境内外会计准则差异的说明：

☐适用 ☒不适用

九、 2024 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2, 997, 522, 114. 21	1, 929, 507, 666. 17	1, 982, 206, 150. 51	7, 741, 742, 558. 68
归属于上市公司股东的净利润	620, 732, 674. 40	264, 242, 779. 54	169, 569, 522. 93	453, 930, 049. 06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	619, 413, 645. 39	267, 817, 513. 07	157, 152, 934. 74	436, 633, 289. 59
经营活动产生的现金流量净额	597, 232, 495. 75	1, 806, 584, 291. 43	2, 309, 681, 789. 84	-3, 397, 648, 238. 18

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

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

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	2024年金额	附注（如适用）	2023年金额	2022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	12,655,901.53	该项目主要为子公司处置非流动资产收益	142,602.57	36,834,742.10
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	12,329,121.01	该项目为公司及子公司收到的政府扶持资金、金融业扶持基金等911.54万元、个税手续费返还99.86万元、增值税加计扣除及稳岗补贴等221.51万元	136,635,848.04	103,188,241.37
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	20,137,215.85	该项目为公司及子公司非金融业务持有的其他非流动资产公允价值变动损益1,706.77万元及持有理财产品的投资收益306.95万元	40,033,069.09	74,175,619.52
对外委托贷款取得的损益	3,961,346.96	该项目为子公司对外财务资助产生的利息收入396.13万元	321,770.18	11,143,654.38
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	-2,723,923.72
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,676,013.41	该项目主要为公司及子公司计入营业外支出的赔偿及罚	-58,983,640.83	23,871,780.54

		款支出、扶贫支出等共计3,880.51万元以及营业外收入1,712.91万元		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-		-	75,038,037.56
减：所得税影响额	6,616,677.15		26,061,226.59	86,130,162.30
少数股东权益影响额（税后）	-6,666,748.35		-10,029,279.44	24,677,684.89
合计	27,457,643.14		90,262,580.04	210,720,304.56

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、 采用公允价值计量的项目

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,595,343,849.56	3,383,615,930.81	788,272,081.25	-76,254,345.47
其他非流动金融资产	2,044,855,301.12	1,662,905,376.00	-381,949,925.12	38,315,288.61
其他权益工具投资	-	804,655,122.29	804,655,122.29	10,698,083.45
衍生金融负债	-	4,149,870.29	4,149,870.29	-

十二、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2024年，是推进“十四五”规划目标任务实现的关键之年，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，通过优化战略布局、提升产品品质、创新服务模式，持续增强企业核心竞争力；通过探索多元化和精准化可持续发展路径，努力“从房产开发建设向综合服务转型，从硬件建设向软件建设与管理转型，从建楼向招商运营转型”，持续提高公司价值创造能力。

二、报告期内公司所处行业情况

城市综合开发与服务方面，2024年，上海房地产市场经历了多个维度支持性政策积极发力，优化住房限购政策、优化住房信贷政策、非户籍限购松绑、支持“以旧换新”等政策组合拳的出台，刺激了购房需求的逐步释放，市场活跃度逐步提升。从市场情况来看，上海高端住宅市场销售相对活跃，内环优质板块持续垄断高端客户资源，但外环外住宅产品续销及去化周期延长情况仍在持续。总体而言，住宅产品进一步回归居住属性，上海房地产市场延续筑底行情，购房需求尚未完全释放。租赁方面，上海办公楼及产业园需求端以专业服务、贸易制造、金融、TMT四大行业居前，整体市场呈分化态势，核心区域优质写字楼需求保持一定韧性，非核心区域租赁去化压力较大。受制于市场竞争加剧，上海市场租赁价格持续承压，随着新增供给持续入市及更多业主在租金优惠政策上的激励，成本为导向的搬迁客户及升级需求的客户有所上升。与此同时，投资市场情绪回暖，大宗市场“以价换量”特征明显，买卖双方均存在达成交易的意愿。年末，受益于境外游客免签政策，文体旅消费需求不断释放，地处核心板块酒店类资产愈发受到关注。

特色金融服务方面，国家金融监督管理总局2024年工作会议明确提出，要锚定金融强国建设目标，牢牢守住不发生系统性金融风险底线，加快城市房地产融资协调机制落地见效，扎实推进金融高质量发展，坚定不移走中国特色金融发展之路。年内，资本市场改革持续深化，信托行业持续探索业务转型，回归信托本源，寻找符合自身特色的发展之路。证券行业监管积极促进资本市场改革，引导市场规范健康发展，在资本市场回暖、政策支持力度加大的背景下，并购重组及资本市场交易活跃度逐步增强。保险行业在资本市场稳步向好的背景下，经营效益持续优化，在政策引导下，保险资金发挥长期稳健优势，积极参与市场建设，进一步强化金融服务实体经济效能，推动资本市场向高质量发展转型。

商旅服务方面，2024年，在多项消费政策刺激下，消费市场保持着一定程度的恢复态势。上海酒店市场呈现“结构性复苏”，商务差旅成为主力复苏引擎，中心城区商务酒店表现突出；国际游客回流及本地微度假带动休闲散客市场逐步回温，团队市场仍以会展团队为主。上海商业零售市场亦呈现结构性调整与温和修复并行的特征。政策端通过吸引首店经济、支持城市更新项目改造、举办首届“上海之夏”国际消费季等举措，加速存量商业焕新升级并扩大有效需求；消费端呈现“本地客群深度运营+文旅客群增量激活”的双线逻辑，本地市场依托城市微更新、策展型零售、主题市集等运营创新实现增长。

三、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，通过产业聚集，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，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、控风险为目标，积极融入国家发展战略和浦东综改试点，努力服务实体经济，推动自身业务与城市综合开发协同发展。

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

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

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司作为陆家嘴金融贸易区的城市综合开发商，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。通过多年的城市综合开发与服务管理，公司积累了丰富的城市开发经验。

公司的核心竞争力主要体现在以下六个方面：

（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381万平方米。公司持有的物业主要位于上海陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区以及天津红桥区，物业所处区位优势，交通便捷。同时，公司正积极参与浦东各新兴区域的发展建设，向前滩、张江科学城、川沙新市镇核心区域纵深发展，并构建以“专业化”为核心的城市中心、城市副中心运营平台，进一步提升在营商办经营性物业的质量，增强品牌竞争力和影响力。

（二）稳定成熟的专业化运营团队。经过多年的市场磨炼，公司已经形成了一支稳定成熟的专业化运营团队。公司按产品类型，即办公、商业、住宅和文体旅，分别组建专业化营销管理团队。各营销团队有针对性地制定运营策略，专业化程度进一步提升，确保在营项目服务浦东产业资源配置与能级提升的功能得到充分发挥，积极服务总部经济。公司建立了从“楼宇招租”到“战略招商”的机制，利用自身积累的良好客户资源，以及多元、梯度的产品优势，优化激励措施，为注册、税收双落地企业提供扩租、续租优先权，进一步增强重点客户扎根浦东的信心和积极性，营造良好的招商政策环境。为不断提升开发项目品质，公司成立了项目品质管控中心，加强对在建、在营项目的品质管控，提升公司产品竞争力。

（三）营销与服务协同。公司精心打造了一支拥有“上海品牌”认证的专业化陆家嘴物业团队，形成营销团队和物业服务团队的协同机制，不仅专注于为公司旗下商办及会展项目提供全方位、多层次的管理服务，更聚焦于服务城市发展战略，助力打响上海“四大品牌”，擦亮陆家嘴金字招牌，保持物业运营水平高质量发展。同时，正加快推进以住宅租赁运营为主营业务的住宅租赁公司、以商业楼宇租赁运营为主营业务的资产管理公司和以城市更新、二次装修为主营业务的建筑科技公司等轻资产服务平台及运用服务公司的实体化运作，优化主营业务结构，持续提升项目招商、运营与服务能级。

（四）持续发展的历史机遇。为进一步做强主业、获取战略资源，在控股股东陆家嘴集团的支持下，2023-2024年，公司完成了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金，四个位于陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的优质股权资产注入公司，为做强做大主业、提升资产质量、优化股权结构、充实资金储备、优化财务结构，实现可持续发展奠定基础。充分利用陆家嘴集团的资源优势，积极参与“陆家嘴大朋友圈”，围绕运营端聚劲发力，努力形成以陆家嘴产品为纽带的社会生态、生活生态、商务生态。随着前滩国际商务区“十年基本建成”目标的实现，前滩的开发运营已进入了全新阶段。公司将继续着力促进区域产融结合，通过引进主力客户和带动产业集聚，使前滩国际商务区继续成为上海办公楼市场中备受关注的区域，成为各类企业和机构办公的最佳选址之一。同时，作为陆家嘴集团的重要区域开发平台，通过与陆家嘴集团、前滩投资共同设立项目公司，正推进三林滨江南项目的开发、建设及销售。

（五）统筹优势助力业务发展。公司旗下持有证券、信托和保险（寿险）三家持牌金融机构，构建起“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业的发展格局，推动金融服

务与实体经济协同发展。随着控股股东陆家嘴集团业务统筹推进，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、上海证券交易所的其他相关要求，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。2024年，公司完成了《公司章程》《独立董事工作制度》《关联交易管理制度》《内部审计制度》《募集资金管理制度》等17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。目前，公司建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制，为公司高效、稳健经营提供了组织保证。

五、报告期内主要经营情况

2024年，公司在董事会领导下，进一步加强团队建设，提高风险意识，规范内部管理，坚持市场化运作，发挥专业能力，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。全年，公司共召开9次董事会（含临时董事会），4次独立董事专门会议，9次专门委员会会议，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

2024年度经营工作回顾

1、2024年度营业收入146.51亿元，其中：房地产业务收入133.12亿元，金融业务收入13.39亿元。

2、2024年度房地产业务成本76.67亿元，金融业务成本及管理费用5.33亿元。

3、2024年度项目开发投资支出48.51亿元。

4、2024年度实现归属于上市公司股东的净利润15.08亿元。

2024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41.73亿元，主要包括：

办公物业。主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2024年度租赁现金流入31.53亿元，比2023年度下降3.5亿元，同比下降10%。

目前公司持有在营甲级写字楼共30幢，总建筑面积236万平方米。截至2024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80%，平均租金7.75元/平方米/天；天津成熟甲级写字楼的平均出租率为59%，平均租金3.45元/平方米/天。

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴981大楼。截至2024年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积33万平方米，出租率87%，平均租金5.17元/平方米/天。

商业物业。2024年度租赁现金流入4.31亿元，与2023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、陆家嘴金融城配套商业设施。截至2024年末，主要商业物业总建筑面积72万平方米，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95%；天津陆家嘴L+MALL出租率为77%；陆家嘴96广场出租率为90%；陆家嘴1885出租率为96%；花木陆悦坊出租率为95%；金杨陆悦坊出租率为76%；前滩陆悦广场出租率为88%。2024年12月，川沙九六广场开业。

酒店物业。2024年度营业收入5.16亿元，比2023年度增加0.44亿元，同比增长9.3%。

公司酒店物业包括：东怡大酒店、陆家嘴明城酒店、天津陆家嘴万怡酒店、上海前滩香格里拉酒店、张江希尔顿酒店。其中成熟酒店物业（运营一年及以上）：东怡大酒店配备209间房间，2024年度GOP率（营业毛利率）为35.2%，平均出租率为68.88%；陆家嘴明城酒店配备221间房间，2024年度GOP率为16.5%，平均出租率为56.98%；天津陆家嘴万怡酒店配备258间房间，2024年度GOP率为25.1%，平均出租率为78.12%；上海前滩香格里拉酒店配备585间房间，2024年度

GOP 率为 40.1%，平均出租率为 71.77%。张江希尔顿酒店配备 475 间房间，2024 年度在开业筹备中。

住宅物业。2024 年度，住宅租赁现金流入 0.63 亿元，比 2023 年度增加 0.12 亿元，同比增长 24%。

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 2024 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 96%，平均租金 2.45 元/平方米/天。张江雍萃 75 于 2024 年 8 月开业，前滩悦庭 54 项目 2024 年度开业筹备中。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 13.12 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，2024 年度租赁收入 4.57 亿元，较 2023 年度增加 0.06 亿元，同比增长 1.3%。

新国博。新国博为上海新国际博览中心的运营主体，2024 年度租赁收入 7.70 亿元，较 2023 年度增加 0.80 亿元，同比增长 11.6%。

富都世界。2024 年度租赁收入 0.85 亿元，较 2023 年度减少 0.03 亿元，同比减少 3.4%。

（2）房产销售收入

2024 年度，公司实现房产销售现金流入合计 95.51 亿元。收入主要来自于：

住宅物业（含车位）销售现金流入 61.36 亿元，主要为：世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、陆家嘴太古源源邸（第一批）。2024 年度累计住宅物业合同销售面积 6.77 万平方米，同比下降 52%；合同销售金额 73.02 亿元，同比下降 49%；在售项目的整体去化率为 85%。

商办物业销售现金流入 34.15 亿元，主要为：富汇大厦 B 栋及 C 栋、由由燕乔大厦、陆家嘴投资大厦。

（3）物业管理及服务性收入

合并报表范围内，2024 年度，公司实现物业管理收入 21.80 亿元，较 2023 年度增加 1.65 亿元，同比增长 8.2%。

合并报表范围外，物业管理及服务性收入主要来源于前绣实业和新国博、富都世界。其中：前绣实业物业管理收入 1.28 亿元，同比增长 10.3%；新国博服务性收入 4.28 亿元，同比增长 21.6%；富都世界物业管理收入 0.22 亿元，同比下降 43.6%。

（4）其他运营服务收入

2024 年度，公司实现其他运营服务收入 2.79 亿元，较 2023 年度减少 0.61 亿元，同比下降 17.9%。主要为公司代建、代销和代运营等的管理服务收入。

（5）金融服务收入

2024 年度，金融业务实现收入 13.39 亿元，占公司营业收入总额的 9.1%。

2、项目投资分析

2024 年，公司无新开工项目。

竣工项目 7 个，总建筑面积 102.33 万平方米，为前滩 54-01 地块、张江中区 73-02 地块、张江中区 75-02 地块、张江中区 57-01 地块、张江中区 56-01 地块、川沙 C04-13/14 地块商办项目、潍坊社区 497-02 地块住宅及办公楼项目。续建项目 7 个，总建筑面积 163 万平方米，为张江中区 74-01 地块、梅园社区 2E8-19 地块、川沙 C06-01/02 地块、川沙 C06-03 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

2024 年末，公司有息负债余额 706.46 亿元，占 2024 年末公司总资产的 44%，较 2023 年末有息负债余额减少 27.4 亿元。2024 年末余额按贷款品种分为：银行贷款 398.02 亿元、债券（含资产证券化）296.57 亿元、接受控股股东及其控股子公司贷款 9.37 亿元、其他关联方借款 1 亿元、金融持牌机构收益凭证 1.50 亿元。

4、经营业绩影响分析

公司 2024 年度利润来源主要由租赁、房地产销售、金融业务及物业服务、酒店及投资收益组成。其中：长期持有物业出租毛利率为 69%；房地产（含投资性房地产）销售毛利率为 39%；金融业务利润率 60%；物业服务毛利率 13%；酒店业毛利率 28%；其他业务毛利率 73%。

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 2024 年度非金融板块实现投资收益 1.54 亿元。
- （2）投资性房地产摊销：根据企业会计政策，2024 年度摊销投资性房地产 8.58 亿元。
- （3）税金支出：公司 2024 年度共缴纳税金 39.25 亿元，占营业收入 146.51 亿元的 26.79%。
- （4）现金分红支出：2024 年，公司向股东派发 2023 年度现金红利共计 5.49 亿元（含税），占 2023 年度归属于上市公司股东的净利润 50.18%；向股东派发 2024 年度中期现金红利共计 3.17 亿元（含税），占 2024 年前三季度归属于上市公司股东的净利润 30.02%。
- （5）员工薪酬支出：2024 年度合并报表范围员工总数 6,250 人，薪酬支出总额为 129,752 万元，人均 20.76 万元。

2025 年度经营工作计划

2025 年，公司将继续以“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业为立足点，以“做优产品力、做强团队力、做深约束力”三力建设为支撑点，积极探索多元化和精准化可持续发展路径，不断增强公司竞争力和影响力。

1、聚焦“城市综合开发与服务”

（1）锚定关键节点，质效并进推进载体建设

2025 年，要继续全力以赴在浦东引领区建设中发挥主力军的作用。陆家嘴区域，梅园社区 2E8-19 地块商办和住宅项目推进地下结构施工，梅园社区 2E8-17 地块商办项目要按计划开工；新民洋区域的洋泾西区 E08-4 地块住宅项目“陆家嘴太古源邸”推进外墙及内部装修工程，E10-2 地块项目要完成结构封顶，E12-1 地块项目推进主体结构施工。前滩区域，前滩 21-02 地块项目、前滩 21-03 地块项目外立面要全部完成。川沙区域，川沙 C06-01/02 地块“川沙企业中心二期”商办项目、川沙 C06-03 地块“川沙锦绣云澜”住宅项目要实现竣工。2025 年，公司拟竣工项目 3 个，总建筑面积 41 万平方米；续建项目 4 个，总建筑面积 122 万平方米；新建项目 1 个，总建筑面积 15.49 万平方米。

陆家嘴集团委托项目三林楔形绿地 12 单元商办项目、陆家嘴锦绣澜湾、前滩公馆等按计划推进。

（2）融入“陆家嘴大朋友圈”，全力以赴推进招商引资与营销运营

公司将继续服务浦东国际化一流营商环境的打造，千方百计挖掘资源，努力为浦东新区经济发展和产业升级提供新动力。

办公及产业园方面，一是在营项目要牢牢稳住核心区办公楼宇出租率的“基本盘”，及时监测市场需求端变化，多举措应对。要积极推进世纪财富广场（潍坊社区 497-02 地块）、前滩中环广场（前滩 54-01 地块）以及陆家嘴集团委托项目的入市租赁工作，并加速去化在营项目存量空置面积。二是大宗交易要牢牢稳住上年储备客户的“好势头”，持续发力，加大推行更市场化的交易模式。三是产业园招商模式要加快探索新路径、新方法，形成更具活力的融合创新产业招商模式，并依托已入驻的链主企业，加快链式要素集聚，助力浦东科技创新和产业结构向更高水平迈进。

住宅产品方面，要借力密集出台的房地产利好政策，充分研究每个项目独特优势，形成各项目的核心竞争卖点，建立涵盖“售前-售中-售后”全过程、全方位销售服务和风险识别体系，提升客户需求感知能力。持续推进“川沙锦绣云澜”、“世纪前滩·天汇”、“世纪臻邸”、“陆家嘴太古源邸”以及参股的“前滩公馆”的销售工作。租赁住宅要确保出租率稳定，全面推进前滩、川沙、张江片区的统筹管理，打开知名度和市场影响力，建立深度服务机制和标准化运营管理体系，力争打造上海租赁住宅头部品牌。

（3）多维提升，持续强化服务保障能力

物业管理服务方面，要彰显“上海品牌”软实力，办公、产业园、住宅、商业的物业服务，都要分析、积累、推广优质项目的好做法、好案例，以品质为基、成本为控、安全为要，形成标杆效应，对标对表，一楼一策，实现客户满意和成本优化双提升。

要形成营销团队和物业服务团队的协同机制，全方位、多层次地了解并快速响应客户需求。要更加创新招商服务的理念、思路和举措，优化完善招商服务的体制、机制和方法，通过改革创

新，推动公司招商引资和客户服务工作进一步提质量、增效能、上水平。要加快推进以住宅租赁运营为主营业务的佳纪公司、以商业楼宇租赁运营为主营业务的陆耀公司和以城市更新、二次装修为主营业务的耀能公司等轻资产服务平台及运营服务公司的发展，优化主营业务结构，提升招商运营能级。

2、聚焦“特色金融服务”

服务实体经济，提升金融服务效能。金融板块将积极响应国家要求，立足金融“五篇大文章”，根据公司整体战略方向和工作部署，用好、用足各项政策，抢抓时间窗口和红利期，促进金融板块与实体经济深度融合。进一步深化金融投资对产业集群集聚的引导作用，着力推进金融板块与各业务板块的互动共促，积极探索建立深度协同业务机制，持续整合资源，为“陆家嘴大朋友圈”产业生态提供高品质金融服务。

深化转型改革，提升金融发展质量。陆家嘴信托将继续攻坚克难，妥善推动风险项目的处置；持续苦练内功，加强团队建设，提升主动管理类标品信托的管理能力，从固有业务、资产管理、资产服务、家族信托、战略协同、财富管理多个维度，推动业务转型升级。爱建证券将在资本实力增强和激励约束机制优化的基础上，围绕问题导向、战略导向和价值导向，加快培育“科技特色”，全力申请重要业务牌照资格。陆家嘴国泰人寿将坚持价值型规模发展，提升各渠道人均效能，同时以合规和风控为保障，更好适应内外部环境，持续优化偿付能力及期限结构匹配，逐步调整产品策略转型，实现高质量发展。

3、聚焦“商旅服务”

2025年，在营酒店项目将多途径提质增效稳增长。筹开项目，将多举措齐头并进促开业，继续有序推进张江科学城希尔顿酒店筹开工作。

商业方面，在营项目要加速推进数字化多维建设，商业大会员系统逐步实现线上支付、积分通兑、等级划分等会员系统二期核心功能；“租户服务平台计划”要继续提炼规范化流程，为后续各项目的推广运营打下基础；要启动“ERP系统二期升级”，实现新的主数据标准落地，为ERP系统实现资产视角、运营视角、财务视角下的业务管理打下基础。筹开项目要顺势求变，实现创新力再突破，张江陆悦天地以及陆家嘴集团委托的项目要以“设计先行、安全为本”为重点，完成二装管理各项工作；前期重要节点要铺排全渠道、多角度的内容传播，达成有效的客群触达积累与转化，为项目正式开业打好基础。

4、三力建设驱动升级长效发展

（1）做优产品力建设

公司秉持市场需求导向，紧密契合自身实际状况并充分借鉴同行先进经验，针对项目开展从“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，从责任归属部门、任务预期目标、关键任务重点到具体工作指引等维度深入梳理，持续促进项目在品质雕琢、成本把控、市场营销、物业服务等多领域实现“质”的提升。同时，要更加强化全过程投资分析，精准掌控投资回报，不断提升产品综合竞争力。

（2）做强团队力建设

将考核聚焦于员工的实际贡献，薪酬分配更合理公平，契合员工的价值创造。要积极主动探索竞争上岗与末位淘汰机制，破除传统用人机制的桎梏，为才华横溢、积极进取的员工搭建公平公正的成长平台。持续推进“选、育、管、用”体系，通过严格规范的选拔任用流程、系统全面的培育规划、精细严谨的考核管理、合理高效的使用调配，打造一支高素质、专业化、富有创新精神与担当意识的团队。

（3）做深约束力建设

筑牢安全管理根基，要扎实推进在建项目与在营物业的安全生产与安全管理，不断强化主体责任，全方位、全链条、全场景、无死角落实重大事故隐患排查与整改效果，确保闭环销项。进一步优化和细化安全管理模式，不断提升安全网格化管理效率及质量。

筑牢内控管理根基，不断完善内部管理和风险控制运作体制机制，优化路径和方式，确保企业运营规范与高效。继续探索审计、合规和风控职能的有机融合，形成横向协同、纵向联动的多要素“大监督”格局，统筹信息、资源和成果，切实发挥监管合力。

2025 年，公司将以更高的站位、更宽的视野、更大的努力，抢抓发展机遇，解锁与时俱进的“新”；坚持因地制宜，解锁经济发展的“质”；聚焦高质量发展，解锁浦东引领区建设新高度的“生产力”，扛起国有控股上市公司的社会责任、公众属性，以扎实的工作业绩回馈股东、回报社会。

2025 年度公司经营预算：预计现金流入 341.38 亿元，流出 339.40 亿元。其中房地产业务总流入 196.43 亿元，总流出 161.72 亿元；金融业务流入 144.95 亿元，流出 161.08 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	14,650,978,489.57	11,005,931,614.38	33.12
营业成本	8,200,268,288.96	4,435,020,970.25	84.90
销售费用	187,459,049.94	132,175,859.64	41.83
管理费用	571,137,177.65	553,211,294.41	3.24
财务费用	1,359,410,741.22	1,555,127,659.11	-12.59
经营活动产生的现金流量净额	1,315,850,338.84	11,380,550,776.89	-88.44
投资活动产生的现金流量净额	4,081,317,920.69	1,715,707,293.15	137.88
筹资活动产生的现金流量净额	-8,669,599,040.21	-6,873,754,873.28	-

营业收入变动原因说明：2024 年度，公司住宅销售和办公楼销售相结合，积极盘活存量资产。本年度前滩东方悦澜结转收入，房地产销售（含投资性房地产转让）收入较上年增加。

营业成本变动原因说明：营业成本增加主要是由于本年结转的前滩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：营销力度加大以及房地产销售收入增长，销售佣金增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：①本年度住宅销售回款流入较上年度减少，除上年度开盘项目世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇和川沙锦绣云澜住宅的续销流入外，新开盘项目有陆家嘴太古源源邸（第一批）和世纪臻邸，推盘面积少。②本年度子公司戎邑置业支付梅园社区 2E8-17 地块土地款。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：①本年度办公楼销售回款流入较上年度有所增加。②子公司陆家嘴信托存续并表项目到期且新投入融资类项目规模下降。

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	营业成本比上	毛利率比上年

				年增减 (%)	年增减 (%)	增减(%)
房地产 销售(含 投资性 房地产 转让)	7,067,623,693.37	4,297,589,605.41	39.19	111.20	500.58	减少 39.43个 百分点
房地产 租赁	3,251,156,420.42	1,013,091,655.70	68.84	-8.38	8.63	减少 4.88个 百分点
物业管 理	2,180,211,968.75	1,897,698,972.79	12.96	8.21	4.93	增加 2.72个 百分点
酒店业	534,027,707.76	383,271,489.50	28.23	7.22	-0.38	增加 5.47个 百分点
金融业	1,339,254,863.39	533,466,187.09	60.17	6.42	2.04	增加 1.71个 百分点
其他	278,703,835.88	75,150,378.47	73.04	-17.91	6.03	减少 6.08个 百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收 入比上 年增减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	毛利率 比上年 增减(%)
上海	14,444,220,138.24	8,036,816,926.04	44.36	36.15	77.03	减少 12.85个 百分点
天津	206,758,351.33	163,451,362.92	20.95	-47.88	256.17	减少 105.43 个百分 点

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元

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

			(%)			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)	4,297,589,605.41	52.41	715,569,441.73	16.13	500.58	本年度结转的东方悦澜项目土地为公司从市场公开竞得,产品成本较高。
房地产租赁	房地产租赁	1,013,091,655.70	12.35	932,580,599.19	21.03	8.63	
物业管理	物业管理	1,897,698,972.79	23.14	1,808,485,710.97	40.78	4.93	
酒店业	酒店业	383,271,489.50	4.67	384,718,914.30	8.67	-0.38	
金融业	金融业	533,466,187.09	6.51	522,787,654.19	11.79	2.04	
其他	其他	75,150,378.47	0.92	70,878,649.87	1.60	6.03	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额296,267.24万元,占年度销售总额20.22%;其中前五名客户销售额中关联方销售额20,990.47万元,占年度销售总额1.43%。

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

报告期内,公司前5名客户中新增客户如下:

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	客户A	211,446.95	14.43
2	客户B	36,232.47	2.47

B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额367,576.37万元,占年度采购总额34.65%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元,占年度采购总额0%。

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

□适用 √不适用

3、费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动说明
销售费用	187,459,049.94	132,175,859.64	41.83	营销力度加大以及房地产销售收入增长，销售佣金增加
管理费用	571,137,177.65	553,211,294.41	3.24	
财务费用	1,359,410,741.22	1,555,127,659.11	-12.59	

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	1,315,850,338.84	11,380,550,776.89	-88.44
投资活动产生的现金流量净额	4,081,317,920.69	1,715,707,293.15	137.88
筹资活动产生的现金流量净额	-8,669,599,040.21	-6,873,754,873.28	-

经营活动产生的现金流量净额下降：①本年度住宅销售回款流入较上年度减少，除上年度开盘项目世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇和川沙锦绣云澜住宅的续销流入外，新开盘项目有陆家嘴太古源源邸（第一批）和世纪臻邸，推盘面积少。②本年度子公司戎邑置业支付梅园社区 2E8-17 地块土地款。

投资活动产生的现金流量净额上升：①本年度办公楼销售回款流入较上年度有所增加。②子公司陆家嘴信托存续并表项目到期且新投入融资类项目规模下降。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
结算备付金	1,047,323,979.11	0.65	699,796,581.68	0.43	49.66	子公司爱建证券结算备付金增加
交易性金融资产	3,383,615,930.81	2.11	2,595,343,849.56	1.60	30.37	子公司陆家嘴信托定开型短期流动资产投资增加
预付款项	2,569,647,942.01	1.60	794,135,425.12	0.49	223.58	子公司戎邑置业预付土地款
其他应收款	235,538,841.61	0.15	1,165,531,264.78	0.72	-79.79	公司收回联营企业耀筠置业减资款
一年内到期的非流动资产	2,146,547,112.30	1.34	6,477,569,533.79	3.99	-66.86	子公司陆家嘴信托部分贷款及债权投资产品到期以及融资类项目规模下降
其他权益工具投资	804,655,122.29	0.50	-	-	100.00	子公司陆家嘴信托以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产增加
使用权资产	156,126,427.70	0.10	73,942,936.44	0.05	111.14	本公司及部分子公司本期新签办公楼租赁合同
其他非流动资产	3,325,614,410.51	2.07	35,958,468.05	0.02	9,148.49	子公司耀龙公司对外提供财务资助以及子公司戎邑置业预付土地款（自持部分）
短期借款	19,814,389,141.86	12.33	13,930,108,150.72	8.59	42.24	银行借款期限结构变化
拆入资金	-	-	10,047,561.64	0.01	-100.00	子公司爱建证券归还转融通款项
衍生金融负债	4,149,870.29	-	-	-	100.00	子公司陆家嘴信托合并底层资管计划购买期权产生的负债
代理买卖证券款	3,358,281,413.54	2.09	2,024,752,939.41	1.25	65.86	子公司爱建证券客户托管资金增加
应付职	237,971,758.91	0.15	181,840,031.48	0.11	30.87	计提 2024 年末未

工薪酬						支付的年终奖
应交税费	1,177,666,995.70	0.73	1,925,071,835.83	1.19	-38.82	本期缴纳 2023 年度计提的企业所得税及土地增值税
其他应付款	6,402,304,986.33	3.98	16,943,133,739.35	10.44	-62.21	子公司陆家嘴信托归还信托业保障基金往来款以及公司支付重组对价并归还关联方借款
一年内到期的非流动负债	13,023,207,155.29	8.11	19,568,508,196.71	12.06	-33.45	贷款期限结构变化导致一年内到期的非流动负债下降
租赁负债	96,902,570.89	0.06	36,928,487.01	0.02	162.41	本公司及部分子公司本期新签办公楼租赁合同
长期应付款	1,129,729,516.14	0.70	205,633,943.83	0.13	449.39	增加长期关联方借款
预计负债	47,782,474.64	0.03	23,914,496.73	0.01	99.81	子公司爱建证券计提富贵鸟项目和劳动纠纷仲裁预计负债
其他非流动负债	703,913.67	-	307,303,607.28	0.19	-99.77	子公司陆家嘴信托融资类合并结构化主体减少, 属于第三方信托受益人部分相应减少

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	851,989,509.50	(1) 预售监管资金 814,409,156.17 元 (2) 工程货币资本金专户 11,323,754.84 元 (3) 申购股票受限资金 21,579,582.39 元 (4) 司法冻结款项 1,980,000.00 元 (5) 诉讼保全 2,697,016.10 元
投资性房地产	28,108,055,322.54	抵押取得借款
子公司股权	915,525,993.51	质押取得借款
存货	24,778,014,119.16	抵押取得借款
应收账款	1,536,412.91	质押取得借款
合计	54,655,121,357.62	/

(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	1,331,172.36	766,680.21	187,442.96	128,014.77
金融业务	133,925.49	53,346.62	65,026.63	51,462.80
合计	1,465,097.85	820,026.83	252,469.59	179,477.57

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	0	144,497	是	74,671	60
		9,635	0	125,251	否	0	0
2	苏州地区	362,167	-	550,696	是	362,167	95

注：2024 年公司新增梅园社区 2E8-17 地块，宗地总面积 9,635 平方米，容积率为 13。

2、 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	张江科学城	张江中区 73-02 地块	商业	竣工	12,312	43,092	79,970	-	79,970	103,935	10,866
2	张江科学城	张江中区 74-01 地块	商业、办公	续建	13,245	66,225	103,124	103,124	-	114,829	13,355

3	张江科学城	张江中区 75-02 地块	住宅（租赁）、配套、商业	竣工	20,649	84,662	153,672	-	153,672	159,980	17,268
4	张江科学城	张江中区 57-01 地块	商业、办公	竣工	17,252	189,772	267,530	-	267,530	388,497	41,751
5	张江科学城	张江中区 56-01 地块	商业、办公	竣工	26,541	127,397	213,345	-	213,345	312,160	40,520
6	前滩国际商务区	前滩 54-01 地块	住宅、办公、教育	竣工	25,782	85,855	127,840	-	127,840	116,962	12,137
7	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	42,872
8	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	27,745
9	川沙新市镇	川沙 C04-13/14 地块	商业、办公	竣工	28,352	56,706	116,116	-	116,116	109,383	6,259
10	川沙新市镇	川沙 C06-01/02 地块	商业、办公	续建	27,643	55,286	111,002	111,002	-	104,022	15,940
11	川沙新市镇	川沙 C06-03 地块	住宅	续建	63,675	127,351	196,074	196,074	-	164,156	55,092
12	陆家嘴金融贸易区	潍坊社区 497-02 地块	办公、住宅	竣工	9,143	43,339	64,565	-	64,565	91,385	21,639
13	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	66,838
14	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	-	337,242	36,539
15	苏州	绿岸 12 号地块	住宅	停工	107,213	225,148	312,948	312,948	-	231,075	4,050

3、 报告期内房地产销售和结转情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元币种：人民币								
序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售（含已预售） 面积 (平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	上海	富汇大厦B栋及C栋	办公	45,086	45,086	45,086	247,679	-
2	上海	由由燕乔大厦	办公	1,472	1,472	1,472	3,153	-
3	上海	陆家嘴投资大厦	办公、商业	43,490	43,490	-	-	43,490
4	上海	东和公寓	住宅	71,409	71,409	-	-	610
5	上海	前滩东方悦澜	住宅	51,316	51,228	36,877	402,621	14,351
6	上海	世纪前滩·天御	住宅	68,564	67,233	-	-	67,233
7	上海	世纪前滩·天汇	住宅	39,404	34,383	-	-	34,383
8	上海	川沙锦绣云澜	住宅	121,210	77,011	-	-	77,011
9	上海	世纪臻邸	住宅	4,341	1,743	-	-	1,743
10	上海	陆家嘴太古源 源邸（第一批）	住宅	17,088	15,785	-	-	15,785
11	上海	爱法新城	住宅	3,967	2,372	2,372	16,734	-
12	上海	陆家嘴公馆商 铺	商业	3,434	3,434	-	-	2,708
13	上海	陆家嘴花园二 期商铺	商业	970	970	-	-	970
14	上海	东和公寓商铺	商业	4,591	4,591	-	-	4,591

报告期内，公司共计实现销售金额95.51亿元，销售面积15.77 万平方米，实现结转收入金额67.02亿元，结转面积8.58 万平方米，报告期末待结转面积26.29 万平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值 (%)
1	上海	星展银行大厦	甲级写字楼	68,139	16,156	100	否	-
2	上海	钻石大厦	甲级写字楼	48,438	7,407	55	否	-
3	上海	陆家嘴商务广场	甲级写字楼	98,532	6,413	77.5	否	-
4	上海	陆家嘴基金大厦	甲级写字楼	42,325	7,302	55	否	-
5	上海	陆家嘴投资大厦（年内在售）	甲级写字楼	43,490	6,141	55	否	-
6	上海	陆家嘴世纪金融广场	甲级写字楼	435,603	69,354	100	否	-
7	上海	慧聚大厦	甲级写字楼	57,663	152	55	否	-
8	上海	世纪大都会	甲级写字楼	194,589	36,160	55	否	-
9	天津	天津陆家嘴金融广场	甲级写字楼	268,553	9,034	100	否	-
10	上海	陆家嘴金融广场	甲级写字楼	136,848	16,529	100	否	-
11	上海	陆家嘴富汇大厦（年内已售）	甲级写字楼		1,212	100	否	-
12	上海	陆家嘴金控广场一期	甲级写字楼	86,501	19,912	55	否	-
13	上海	陆家嘴金控广场二期	甲级写字楼	54,914	126	55	否	-
14	上海	前滩国际广	甲级写字楼	89,761	14,932	100	否	-

		场						
15	上海	陆家嘴滨江中心（部分已售）	甲级写字楼	89,106	10,862	100	否	-
16	上海	前滩中心	甲级写字楼	189,447	38,476	60	否	-
17	上海	川沙企业中心一期	甲级写字楼	44,353	105	100	否	
18	上海	上海科技投资大厦	甲级写字楼	89,013	648	60	否	
19	上海	软件园1号楼	高品质研发楼	14,317	1,468	100	否	-
20	上海	软件园2号楼	高品质研发楼	23,783	2,765	100	否	-
21	上海	软件园4号楼	高品质研发楼	10,194	735	100	否	-
22	上海	软件园5号楼	高品质研发楼	1,393	201	100	否	-
23	上海	软件园7号楼	高品质研发楼	17,810	3,600	55	否	-
24	上海	软件园8号楼	高品质研发楼	32,664	4,714	100	否	-
25	上海	软件园9号楼	高品质研发楼	47,864	6,201	100	否	-
26	上海	软件园10号楼	高品质研发楼	28,124	4,648	100	否	-
27	上海	陆家嘴金融服务广场	高品质研发楼	89,325	16,200	100	否	-
28	上海	软件园12号楼	高品质研发楼	11,595	2,037	100	否	-
29	上海	陆家嘴金融服务广场二	高品质研发楼	28,107	5,079	100	否	-

		期						
30	上海	软件园 E 楼	高品质研发楼	9,810	1,171	55	否	-
31	上海	陆家嘴金融 航运大厦 (981 大楼)	高品质研发楼	12,120	1,592	100	否	-
32	上海	陆家嘴 96 广场	商业	66,195	7,918	55	否	-
33	上海	陆家嘴 1885	商业	14,268	2,230	100	否	-
34	上海	陆家嘴金融 城配套商业 设施	商业	10,139	5,070	100	否	-
35	上海	陆家嘴公馆 商铺 (年内在 售)	商业	1,046	219	100	否	-
36	上海	东和公寓商 铺 (年内在 售)	商业	4,591	1,253	100	否	-
37	上海	花木陆悦坊	商业	14,996	1,227	100	否	-
38	上海	金杨陆悦坊	商业	11,834	662	100	否	-
39	上海	前滩陆悦广 场	商业	43,192	3,498	100	否	-
40	天津	惠灵顿小街	商业	4,145	78	100	否	-
41	上海	上海陆家嘴 L+MALL	商业	187,526	17,810	100	否	-
42	天津	天津陆家嘴 L+MALL	商业	151,652	4,423	100	否	-
43	上海	川沙九六广 场	商业	53,024	144	100	否	-
44	上海	张江 75-02 地块配套商 业 (地上部	商业	31,222	2	60	否	-

		分开业)						
45	上海	金色阳光	养老服务设施	17,589	1,025	100	否	-
46	上海	川沙悦庭	租赁住宅	17,996	1,154	100	否	
47	上海	张江雍萃 75	租赁住宅	102,669	1,715	60	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
7,064,584.43	3.06	88,433.7

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

报告期内投资额	692,129.60
投资额增减变动数	-979,010.48
上年同期投资额	1,671,140.08
投资额增减幅度（%）	-59

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，公司实缴部分出资款 5,250 万元。
昌邑公司	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：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	2024 年 6 月，昌邑公司注册资本由 15,280 万元增加至 265,280 万元，方式为现金增资。报告期内，本事项完成工商登记，公司实缴部分出资款 95,222 万元。
耀筠置业	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）。（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；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外凭营业执照依法自主开展经营活动。）	40	2023 年 11 月，耀筠置业注册资本由 1,500,000 万元减资至 840,000 万元，公司按持股比例减资 264,000 万元。本事项于 2023 年完成工商登记。报告期内，公司已收回剩余减资款 104,000 万元。

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
佳纪公司	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；家政服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；物联网应用服务。（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；高危险性体育运动（游泳）（分支机构经营）。（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	2023年4月，佳纪公司注册资本由100万元增至500万元，方式为现金增资。本事项于2023年完成工商登记。报告期内，公司实缴出资款400万元。
耀龙公司	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）；住宅室内装饰装修。（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；停车场服务；物业管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；日用百货销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；家居用品销售；家用电器销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告发布；建筑材料销售；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）	60	2023年7月，公司以支付现金的方式向前滩投资收购耀龙公司60%的股权，对价为458,994.73万元。本事项于2023年完成工商登记。报告期内，公司已支付剩余对价180,631.96万元。
企荣公司	许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；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	2023年7月，公司以支付现金的方式向前滩投资收购企荣公司100%的股权，对价为198,518.11万元。本事项于2023年完成工商登记。报告期内，公司已支付剩余对价78,124.46万元。
翌江酒店	一般项目：酒店管理；物业管理；小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品销售；生活美容服务；理发服务；洗浴服务；高危险性体育运动（游泳）；烟草制品零售。（依法须经批准的项目，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	2024年8月，翌江酒店注册成立，注册资本100万元。报告期内，本事项完成工商登记，注册资本尚未实缴。

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
邑江物业	一般项目：物业管理；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）自主展示（特色）项目：商业综合体管理服务；园区管理服务；停车场服务；餐饮管理；广告发布；数字广告发布。	60	2024年7月，邑江物业注册成立，注册资本50万元。报告期内，本事项完成工商登记，公司按比例实缴出资款30万元。
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）	100	2024年11月，戎邑置业注册成立，注册资本380,000万元。报告期内，本事项完成工商登记，公司实缴部分出资款344,253万元。
耀能公司	许可项目：建设工程设计；建设工程施工；施工专业作业；建筑劳务分包；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；电气安装服务；建筑智能化系统设计；人防工程防护设备销售；计算机信息系统安全专用产品销售。（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）一般项目：软件开发；市场调查（不含涉外调查）；工程造价咨询业务。（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）	100	2015年6月，上海智俩投资有限公司注册成立，注册资本10,000万元。2024年6月，上海智俩投资有限公司名称变更为耀能公司。报告期内，公司实缴出资款10,000万元。
陆耀公司	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；物业管理；房地产咨询；市场调查（不含涉外调查）；房地产经纪；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100	2024年11月，陆耀公司注册资本由100万元增加至500万元，方式为现金增资。报告期内，本事项完成工商登记，公司实缴出资款400万元。
陆金发	金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理，投资咨询，企业收购、兼并。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	100	2024年10月，陆金发注册资本由800,000万元增加至849,927.28万元，方式为现金增资。报告期内，本事项完成工商登记，公司实缴部分出资款40,909.09万元。

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
爱建证券	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；融资融券；代销金融产品业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	51.14	2024 年 12 月，爱建证券注册资本金由 140,000 万元增加至 220,000 万元，方式为现金增资，公司按持股比例实缴增资款 40,909.09 万元。报告期内，本事项完成工商登记。

1、 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
昌邑公司	房地产开发经营	否	增资	250,000	100%	是	长期股权投资	自有资金	不适用	2004年至2054年	部分实缴	不适用	-	否	2024年4月30日	公告临2024-022
戎邑置业	房地产开发经营	是	新设	380,000	100%	是	长期股权投资	自有资金	不适用	2024年11月至无固定期限	已完成设立，部分实缴	不适用	-	否	2024年11月1日	公告临2024-069
合计	/	/	/	630,000	/	/	/	/	/	/	/			/	/	/

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	302,075,427.05	2,482,200.06	-	-	13,644,477.24	-284,631,728.04	-	33,570,376.31
基金	1,394,282,271.68	55,902,981.49	-	-	1,934,926,330.88	-1,022,629,045.61	-	2,362,482,538.44
股票	497,240,746.74	2,356,511.02	-	-	215,146,630.67	-414,622,266.78	-	300,121,621.65
理财产品	329,055,858.80	15,762.76	-	-	3,070,067,134.63	-3,027,601,733.43	-	371,537,022.76
信托计划	513,492,525.35	-2,615,366.10	-	-	161,688,788.69	-17,941,949.75	-446,802,667.10	207,821,331.09
股权投资	958,492,331.27	10,586,170.58	-	-	-	-12,390,000.00	-	956,688,501.85
资产管理计 划	555,947,139.79	3,376,750.79	-	-	318,500,123.17	-165,311,125.67	-	712,512,888.08
收益凭证	89,612,850.00	2,174,176.63	-	-	100,000,000.00	-90,000,000.00	-	101,787,026.63
其他权益工 具	-	-	42,696,297.74	-	761,958,824.55	-	-	804,655,122.29
合计	4,640,199,150.68	74,279,187.23	42,696,297.74	-	6,575,932,309.83	-5,035,127,849.28	-446,802,667.10	5,851,176,429.10

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十节财务报告之七“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”）。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。东袁公司、耀龙公司系公司持股 60%的控股子公司，公司根据东袁公司、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、监事会和经理层，对东袁公司、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，发挥各自的资源优势和经验专长，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、东袁公司、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

根据公司于 2024 年 9 月 21 日披露的《关于上海陆家嘴金融发展有限公司放弃中国信托登记有限责任公司 51%股权优先购买权的公告》（公告临 2024-058），公司全资子公司陆金发持有中国信托登记有限责任公司 2%股权，中国信托登记有限责任公司控股股东中央国债登记结算有限责任公司采取公开进场交易方式挂牌转让其所持有的中信登 51%股权，陆金发放弃行使相关股权优先购买权。该事项不会对公司的生产经营和主营业务发展产生不利影响。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

控股参股 公司名称	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业 利润	净 利润
联合公司	9800 万美 元	从事区内基础设施建设，房地产经营；区内项目投资，兴办国家政策允许企业；工程承包及为投资者咨询服务；代理区内自用和自产商品进出口以及仓储、运输业务。	1,187,360	943,902	93,191	56,387	42,133
陆家嘴展览 公司	115,000	会展服务，实业投资，建筑工程凭资质证书。	163,504	156,259	-	23,215	23,215
新国博	12,150 万 美元	建设、经营上海新国际博览中心；利用本公司展览场馆主办、合作主办和承办境内外来展及推广展览所需活动；提供本展览中心举办展览相关的广告设计、制作、利用自有媒体发布广告；出租展览场馆、会议室、办公室及为进场参展商提供展览设备租赁服务；提供商务中心、餐饮、商品部的服务设施或场地，提供展览咨询等相关服务；经营停车库和室外停车场包括提供相关服务。	205,369	183,692	119,852	64,777	48,562
陆家嘴物业	5,000	建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营。以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁。	158,476	32,175	213,760	32,018	24,178
前滩实业	400,000	房地产开发经营；建设工程施工。以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；建筑材料销售；园林绿化工程施工；社会经济咨询服务；非居住房地产租赁；住房租赁。	905,671	439,246	39,501	17,508	14,176
天津陆津公 司	240,000	房地产开发、经营、房屋租赁；物业管理；酒店管理；市政基础设施的开发建设；零售；音响设备租赁；预包装食品批发兼零售；广告业务；商业企业管理咨询；展览展示服务；国内贸易代理服务；包装服务；电子设备租赁（不含特种设备）；场地租赁；金银制品零售；珠宝首饰销售。	433,183	408,369	15,649	-7,287	-10,320
商务广场公 司	51,806	房地产综合开发、经营、物业管理、出租出售内外销商品房、房地产中介咨询,建设、经营公用停车场设施。	73,106	67,199	5,827	2,173	1,627

陆金发	849,927	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。	1,086,628	1,047,628	41,408	41,417	36,409
陆家嘴信托	1,040,000	本外币业务范围如下：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	1,414,017	1,289,501	70,206	27,816	20,538
爱建证券	220,000	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。	590,848	220,019	22,315	-4,207	-5,484
陆家嘴国泰人寿	300,000	在上海市行政辖区内及已设立分公司的省、自治区、直辖市内经营下列业务（法定保险业务除外）：（一）人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务；（二）上述业务的再保险业务；（三）保险兼业代理业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	3,395,863	244,659	284,595	97,867	82,289
东翌置业	1,150,000	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）货物进出口；技术进出口；物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	1,009,426	1,005,947	104	-2,144	-2,144
翌久置业	359,800	房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工。货物进出口；技术进出口；物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。	703,312	359,345	16	-80	-80
翌鑫置业	284,940	房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工。货物进出口；技术进出口；物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。	633,752	280,847	446	-3,775	-3,775
翌廷置业	226,820	房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）货物进出口；技术进出口；物业管理；停车场服务；园	443,664	226,612	-	18	21

		林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）					
翌森置业	78,440	房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）货物进出口；技术进出口；物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	260,012	75,385	817	-2,952	-2,952
佳章置业	505,833	物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营。	746,226	521,750	403,236	27,922	15,242
东袁公司	1,600,000	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）；住宅室内装饰装修。停车场服务；物业管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；日用百货销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；家居用品销售；家用电器销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告发布；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁。	1,869,352	1,599,706	-	-1,041	-726
耀龙公司	220,000	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）；住宅室内装饰装修。以自有资金从事投资活动；停车场服务；物业管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；零售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告发布；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁。	1,641,117	224,028	1	3,582	2,685
昌邑公司	265,280	房地产开发经营。住房租赁。非居住房地产租赁；市政设施管理。	543,367	110,362	5	-149	-149
企荣公司	89,090	建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营。以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁。	244,478	88,043	15,871	2,838	2,838

佳川置业	327,000	房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工。货物进出口；技术进出口；物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。	1,510,922	324,985	1,444	-4,847	-3,636
戎邑置业	380,000	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。住房租赁；物业管理。非居住房地产租赁；停车场服务；市政设施管理；园林绿化工程施工。	344,254	344,168	-	-85	-85
耀筠置业	840,000	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）。物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。	2,347,165	1,000,476	3	-3,735	-3,797

对归母净利润影响超过 10%的子公司有：联合公司、陆家嘴展览公司、陆金发、佳章置业、陆家嘴物业；参股公司有：新国博和陆家嘴国泰人寿。其营业收入和净利润情况见上表。

- 上述对公司归母净利润影响超过 10%的公司中，波动较大的公司如下：
- （1）佳章置业由于本年度结转前滩东方悦澜项目，其净利润同比增加 189%。
 - （2）参股公司陆家嘴国泰人寿受资本市场影响，业绩大幅增加，其归母净利润同比增加 81%。

（八）公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

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

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、办公物业

2024年，上海办公楼租赁市场持续呈现供求关系不平衡和竞争加剧的态势，新增供应量持续入市，租赁交易需求以“降本增效”为首要目标；大宗投资者在物业类型、品质和价格考量方面变得更加谨慎，开发商面临更多考验与挑战。总体而言，办公楼市场供需双方博弈态势持续向需求方倾斜。

办公楼租赁市场方面，根据世邦魏理仕和仲量联行数据，上海全年新增供应量约80万平方米，部分项目选择延期入市，净吸纳量约为48万平方米，平均租金报价同比下降4.5%至8.4元/平方米/天。续租和搬迁需求成为办公楼租赁交易的主要驱动力，租金下降促使整合型和升级型搬迁成为新签租赁的主流，市场需求增长仍需时间。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168万平方米，全年吸纳量约为24.6万平方米，租金报价下降13.2%至3.4元/平方米/天。甲级办公楼和产业园市场平均出租率分别为77.9%和71.8%。

根据世邦魏理仕统计，2024年上海房地产大宗市场实现成交119笔，创下历史新高；交易总额625.4亿元，同比下降20.8%。办公楼交易笔数仍占半壁江山，零售物业与酒店比例逐年上升。

2025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117万平方米和416万平方米的新供应量，这两个既相互依存又相互促进的市场，将继续在持续大供应中竞争前行。市场需求方面，将依赖于经济大环境复苏和龙头行业革新突破的带动，逐步调整修复。

公司目前在营办公物业总建筑面积236万平方米，其中持有的上海办公物业总建筑面积209万平方米，大多位于上海陆家嘴区域的世纪大道、花木及前滩区域。2025年，公司新增入市项目主要集中在前滩区域、张江科学城和川沙区域。公司将积极应对市场形势的变化，根据不同项目的特征，不断优化营销策略，持续优化客户服务，做好安商稳商，并择机推进大宗交易，突破市场竞争压力，赢得更多的市场份额。具体措施如下：

办公楼方面，公司将全方位强化办公楼宇的运营能力，通过多元化的宣传渠道，提升公司楼宇品牌在市场的知名度和认可度，为公司楼宇招商赋能。

（1）攻守兼备，新老项目“两手抓”

努力提高新老项目的出租率。一方面，以企业需求为出发点，增进与客户的日常沟通，及时掌握客户需求及动态，整合资源精准服务，努力与客户形成更稳固的长期合作关系，不断提高入驻企业的客户粘性，保证各项目续租率。另一方面，重视现有客户的资源嫁接，实时跟进市场动态，科学制定公司招商策略，努力推动新项目招商运营和存量项目出租率提升。

（2）灵活配置，重视租售并举工作

重视租售并举策略，从产品设计端、项目预售等多角度切入，为市场输送更多优质租售并举项目，满足拥有置业意愿企业的个性化需求，同时也作为招商引资、筑巢引凤的重要手段。

（3）加强楼宇运营能力，强化品牌价值生态

继续依托“陆家嘴大朋友圈”以及办公商务服务集群，不断升级各项目的办公入驻体验。通过推进楼宇更新工作，加强楼宇全生命周期管理能力。以客户满意度为重要考量，不断提高物业服务水平。

产业园方面，新入市项目结合市场趋势，及时应对和调整项目的营销策略，积极拓展招商渠道，加强品牌及产品营销。针对信息科技、集成电路等重点产业领域，定向挖掘客户需求，拓展营销广度。

（1）租售协同，提升产品与客户匹配度

通过租售方案优化，推出可售产品匹配龙头客户资产配置需求，吸引标杆项目入驻园区。同时，优化租赁方案并推出定制装修等载体服务，提升客户匹配度和转化率，全力推进优质产业客户落地。

（2）完善配套设施，加强产业功能打造

加快新入市项目的各类配套设施建设，优化招商展示体验，提高企业对公司项目的认可度和满意度。同时，针对科创企业的产业服务需求，打造股权投资集聚区，推动高效产融对接，为中小企业成长提供加速动能。建设AI加速器等国资孵化加速平台，促进科技中小企业集聚，降低入驻资金成本，提供完善的产业服务助力企业成长。

（3）聚焦重点产业赛道，打造产业生态

紧抓已入驻园区的链主企业，发挥其生态链上牵引能力，通过相关产业政策和园区配套等资源优势，引入链上企业并逐步打造产业及赛道集聚，实现以商带商的良性循环。联动产学研机构，定期举行投资路演、企业沙龙、高峰论坛等产业活动，打造产业氛围，促进上下游交流。

2、居住物业

2024年，上海新建商品住宅的供应与需求规模均出现缩减。根据克而瑞统计数据，全年新增新房供应量745万平方米，同比下降27%。其中，普通住宅供应量703万平方米，同比下降26%；别墅供应量42万平方米，同比下降45%。

全年整体房地产政策持续宽松，年内央行宣布降准降息、降低首付比例、降低存量房贷利率等措施提振楼市。上海分别于5月27日和9月27日推出一系列优化限购、信贷政策的组合措施，四季度降低契税并取消普通住宅标准，市场行情随之出现阶段性止跌回稳。

2024年，全市商品住宅成交56768套，同比下降24%；成交面积689万平方米，同比下降24%；成交均价76726元/平方米，同比上涨15%。新房市场热度普遍下降，全市开盘平均认购率、去化率呈现两极分化，市区优质楼盘持续热销，远郊地区较为低迷。二手房市场经过两轮强力楼市新政和税费政策的刺激后显著回暖，去化情况明显优于新房市场。2024年末全市住宅库存去化周期约为13.8个月，其中库存主要分布在郊区外环外。

住宅租赁市场方面，行业参与者活跃度较高，市场供给端保持充足水平。在楼市新政引导和居民消费观念理性化的趋势下，住宅租赁价格或随市场情况进一步调节，产品与服务品质的持续提升将成为市场关注的重点。

展望2025年住宅市场，公司将充分把握政策面利好，研判企业自身优势和差异化优势，提高住宅服务品质和品牌曝光度，全面促进降本增效，积极做好各项准备工作，重点措施如下：

（1）居住产品对标前行，品质营销服务齐驱

2025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，确保年内销售按计划顺利推进，确保川沙锦绣云澜等项目顺利交付。产品升级方面，围绕上海市场日益增长的改善居住需求，聚焦户型迭代、景观焕新、收纳提升等课题专心造“好房子”；营销策略方面，整合公司品牌优势和行业优质资源，持续推动“陆家嘴大朋友圈”营销、社群品牌营销、自媒体平台投放等创新手段的高效使用；客户服务方面，增设客服企业微信为客户提供专属服务，建立与客户良好的沟通、响应机制。

（2）租赁服务双轮驱动，客拓运营全链提升

2025年，住宅租赁将围绕客户深耕与运营提效展开。客拓方面，深化“陆家嘴大朋友圈”客户及公司自身合作客户的资源整合，通过加强与商业、办公、产业园及文体旅等团队深度协同，联合制定客户地图、做好跨业态资源对接；围绕前滩、张江、川沙等核心商圈，聚焦商业、金融等行业头部企业，提供定制化解决方案。运营方面，做好张江雍萃75、前滩悦庭54等新开租赁住宅的拓客和运营工作，做好川沙悦庭等稳定期运营项目的保障和续租工作。建立社区服务标准化流程、优化社区环境治理体系、构筑社区多样化活动运营氛围，升级“陆家嘴乐居”数字智慧平台，完善客户服务响应机制，全面提升客户满意度。通过资源协同与精细化运营双轮驱动，构建租赁运营板块的全生态闭环。

3、商业物业

2024年，上海社会消费品零售总额1.79万亿元，同比下降3.1%。其中，批发和零售业零售额下降2.9%。从类别看，大中型体育、娱乐用品类零售额增长31.3%，显现出居民消费需求趋向

个性化、多样化、品质化的态势，“户外经济”“悦己经济”成为新的消费热点，相关品牌正加快布局拓店。

展望2025年，根据世邦魏理仕数据，上海商业物业市场有可能迎来超117万平方米的新增供应，增量与存量博弈持续并存。与此同时，在2024年末的中央经济工作会议上，大力提振消费被列为2025年经济工作的首要任务，刺激国内消费的政策力度将进一步加码。综合分析，预计2025年商业物业的发展将呈现出以下趋势特征：

第一，从需求端来看，消费者日益重视消费端的情绪体验与性价比，这将持续推动运动消费、二次元潮玩、宠物及平价餐饮等更为多元化的租赁需求。商业物业正步入一个以人为本、内容至上的大运营时代，深度化运营将成为实现商场高质量发展的主要着力点和抓手。

第二，从供给端来看，非标商业项目成为商业地产细分和进化的产物。非标商业以人为中心构筑消费内容，需要商业物业运营管理团队结合数字化最新技术不断创新，及时更新商业经营方式、服务模式。同时，城市更新、存量改造类商业物业项目将成为主旋律。

第三，从要素端来看，商业空间不再局限于消费本身，更要成为能提供独特体验和情感连接的平台。这就要求从店铺的设计布局、氛围的包装营造、活动的精准策划以及客户服务的全面提升等多个维度，共同去思索如何为消费者打造独特的购物体验。如设置富有创意的互动区域、举办特色鲜明的主题活动或者工作坊等，提供更具个性化的服务，增强消费者的参与感与归属感。

第四，从管理端来看，经受外部市场和内部经营的严苛考验，行业企业正呈现越来越明显的马太效应和头部效应，要求商业物业运营商不断挖掘核心竞争力，优化组织降本增效。

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，以不断扩大陆家嘴商业品牌影响力。具体措施如下：

（1）直面挑战，提高项目产品能力

积极洞察市场与消费者需求，持续对各个在营项目进行经营复盘及再定位，努力塑造差异化经营产品力，提升项目的经营质效。以全周期设计管理的视角，在前期投研、筹建设计、筹开管理、形象运营的四个阶段形成闭环。从商业运营逻辑角度出发，针对出铺率、铺位价值、动线逻辑、氛围打造、空间利用、预留预判、交付界面等方面提供合理规划，以降本增效为导向优化商业产品设计管理方案。

（2）提质增效，强化精细运营能力

强化营销成本管控，通过梳理各项目营销费用投入产出，建立费效比评估模型，甄选具有标杆意义的运营项目进行深度案例研究，形成对标优化方案。构建多维度的营销效果评估体系，通过大数据分析客流量转化率、销售额增长率等核心指标，持续迭代营销策略矩阵，在实现营销资源优化配置的基础上，同步推进客户服务体验升级。在物业管理领域，着力深化供应链集中采购机制，通过规模化、标准化、多元化，实现管理成本降低；推进人员动态配置管理，根据项目运营的生命周期及形态差异，进行针对性优化，实现人员编制科学化管控；加速推进标准化管理体系建设，探索商业物业“标准化+数字化”生态模式。

（3）顺势求变，发展创新引领能力

围绕商业品牌创新营销工作，深挖陆家嘴商业品牌内涵，建立与消费者的情感链接，以项目案名官宣、招商品牌沙龙等为重要节点，铺排全渠道、多角度的内容传播，达成有效的客群触达积累与转化，实现差异化、个性化的经营目标，为张江陆悦天地项目正式入市打好基础。同时，参与“陆家嘴大朋友圈”计划，持续整合优质服务，打造会员尊享权益体系，为匹配精准客群开展定向营销活动，吸引、焕活会员，并提升会员复购率。

4、金融行业

2024年，尽管国内外形势复杂且充满挑战，全球经济增长疲软，但在国内政策持续发力的背景下，中国经济依然保持了稳中有进的发展态势，特别是三季度末推出的一系列增量政策，有效促进了全年经济社会发展目标的顺利实现。信托行业、证券行业、保险行业正持续深化转型发展，将迈入新的发展阶段。

2025年，金融行业将继续坚定服务实体经济，推动经济向高质量增长转型，进一步落实科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融“五篇大文章”的部署要求。

（1）信托行业立足本源定位，着力推动多元化创新

2025年，信托公司在市场竞争激烈及监管全面加强环境下，将坚守信托受托人定位与差异化发展战略，加大对创新业务的开拓力度，适应市场变化，提供更加专业化的金融服务，精准服务

实体经济发展，提升多元化业务的服务能力与抗风险能力，发掘业务新增长点，推动业务结构优化。同时，进一步完善风险管理体系，建立区别于传统信托业务的风险管理体系，积极应对转型过程中的新风险，全面提升风险管理能力。

（2）证券行业把握严监管基调，整合创新塑造发展新动能

2025年，证券行业呈现转型与整合双重趋势，监管部门正积极促进资本市场改革，以提振投资者的信心。在政策的推动下，证券公司正快速推进业务模式的创新，强化内部风险控制和管理流程。行业头部券商通过并购重组来增强资本实力和扩大市场份额，提升经营业绩和业务水平。此外，证券公司也将积极运用大数据、人工智能等前沿技术，提高业务处理的效率和服务质量，从数字化转型和绿色金融等创新领域寻求新的增长点。

（3）寿险行业机遇与挑战并存，向高质量发展阶段迈进

2025年，寿险行业处于持续转型期，既面临着低利率环境和市场竞争加剧等方面的挑战，又在政策支持与市场需求提升的形势下迎来新的发展机遇。随着保险业新“国十条”等一系列政策的出台，以及保险公司偿付能力监管加码，资金运用将更加高效精准，行业转向高质量发展阶段。

2025年，公司金融板块将坚持深化改革促进高质量发展总基调，全面贯彻落实中央经济工作会议精神，坚定不移走好中国特色金融发展之路，持续服务国家战略，助力上海国际金融中心的建设，为谱写金融强国建设新篇章贡献力量。陆家嘴信托将积极转型挖掘业务新机遇，走差异化特色发展道路。爱建证券将精准战略定位，优化资源配置，勇于创新开拓。陆家嘴国泰人寿将发挥民族特色险企优势，在变化的市场环境中争创效益提升。金融板块将坚持“一优一特一重整”战略，加强党的领导与公司治理相融合，持续强化内部控制与风险管理，以服务实体经济为根本宗旨，推动新质生产力发展，助力产业升级与经济转型，提升对经济增长的贡献度。

（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已经发展到相对成熟的阶段，以商办物业的租赁与销售为主要业务。经历了快速增长期后，物业规模和租金收入正在逐步平缓。2017年，公司响应国资国企改革的号召，成功收购了陆金发100%的股权，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。2023年至2024年，公司顺利完成了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金，四个位于陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的优质股权资产注入公司，为做强做大主业、提升资产质量、优化股权结构、充实资金储备、优化财务结构，实现可持续发展奠定基础。

作为国内知名的城市综合开发与服务企业，公司不断寻求新的发展途径，在深耕细作陆家嘴核心区和前滩国际商务区的同时，还持续推进张江科学城核心承载区、川沙新市镇等新兴区域项目的建设运营。公司通过做精区域开发、做优金融服务、做强商旅服务，加速业务布局优化，全力推动从“高速度开发建设”向“高质量运营服务”的转型升级。

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

（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、关于公司未来发展的讨论与分析/（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，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

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

公司已建立了一系列较完善的内部制度，包括《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《审计委员会实施细则》《战略决策委员会实施细则》《薪酬与考核委员会实施细则》《提名委员会实施细则》《总经理室工作细则》《投资者关系管理制度》《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》等。

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

公司控股股东严格规范自己的行为，依法行使股东权利，未发生利用其特殊地位超越股东大会、董事会干预公司决策和经营活动的情况。同时确保下列情况：一是不存在损害上市公司及其他股东利益的现象；二是不存在上市公司为控股股东提供担保的情形；三是不存在违规占用上市公司资金和资产的情形；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、监事会和内部机构均独立运作。

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

√适用 □不适用

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六节重要事项/一、承诺事项履行情况/（一）公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项。

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。就收到控股股东通知的房地产二级开发的商业机会，公司作出放弃、独立参与或联合参与决策的情形，详见本报告第六节重要事项/一、承诺事项履行情况/（一）公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项相关说明。

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 4 月 9 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn	2024 年 4 月 10 日	详见《2024 年第一次临时股东大会决议公告》（公告临 2024-013）
2023 年年度股东大会	2024 年 5 月 20 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn	2024 年 5 月 21 日	详见《2023 年年度股东大会决议公告》（公告临 2024-030）
2024 年第二次临时股东大会	2024 年 10 月 17 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn	2024 年 10 月 18 日	详见《2024 年第二次临时股东大会决议公告》（公告临 2024-062）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会
☐适用 ☒不适用

股东大会情况说明
☐适用 ☒不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
徐而进	董事长	男	56	2022年7月21日	2027年5月19日	21,600	21,600	0	不适用	32.83	是
	代 总 经 理 （已离任）			2022年7月21日	2024年5月20日						
蔡嵘	副董事长	男	51	2023年4月27日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	0	是
王韞	董事	女	46	2023年4月10日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	0	是
黎作强	董事	男	58	2016年9月14日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	0	是
刘广安	董事	男	46	2022年5月19日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	0	是
王忠	独立董事	男	55	2021年4月21日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	15.72	否
王琳琳	独立董事	女	57	2024 年 10 月 17 日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	3.72	否
孙加锋	独立董事	男	56	2024年5月20日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	11.15	否
何万篷	独立董事	男	50	2021年4月21日	2027年5月19日	0	0	0	不适用	15.72	否
李旻坤	监事	女	52	2021年4月	2027年5月	48,600	48,600	0	不适用	0	是

				21 日	19 日						
周红意	监事	女	54	2022 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	0	0	0	不适用	0	否
王雪梅	职工监事	女	45	2023 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	45,100	49,300	4,200	2023 年度超额奖励购买公司股票	61.57	否
严相蓉	职工监事	女	42	2023 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	0	2,800	2,800	2023 年度超额奖励购买公司股票	51.21	否
邓佳悦	总经理	男	44	2024 年 5 月 20 日	2027 年 5 月 19 日	84,520	92,020	7,500	2023 年度超额奖励购买公司股票	119.47	否
贾伟	副总经理	男	56	2018 年 6 月 26 日	2027 年 5 月 19 日	162,000	172,000	10,000	2023 年度超额奖励购买公司股票	106.83	否
王辉	董 事 会 秘 书	女	53	2013 年 7 月 24 日	2027 年 5 月 19 日	158,360	167,960	9,600	2023 年度超额奖励购买公司股票	105.25	否
许平	副总经理	男	51	2024 年 5 月 20 日	2027 年 5 月 19 日	48,200	54,400	6,200	2023 年度超额奖励购买公司股票	62.34	否
马越	副总经理	男	43	2024 年 5 月 20 日	2027 年 5 月 19 日	66,160	72,760	6,600	2023 年度超额奖励购买公司股票	94.49	否
王岗	副总经理	男	42	2025 年 3 月 6 日	2027 年 5 月 19 日	0	0	0	不适用	0	否
周卉	财务总监	女	49	2021 年 12 月 30 日	2027 年 5 月 19 日	25,272	31,272	6,000	2023 年度超额奖励购买公司股票	91.15	否
顾靖	独 立 董 事 (已离任)	男	59	2023 年 4 月 20 日	2024 年 5 月 20 日	0	0	0	不适用	4.64	否
黄峰	独 立 董 事 (已离任)	男	54	2021 年 4 月 21 日	2024 年 10 月 17 日	0	0	0	不适用	12.07	否
沈晓明	监 事 会 主 席 (已离任)	男	60	2021 年 4 月 21 日	2024 年 9 月 12 日	0	0	0	不适用	0	否
丁晓奋	副 总 经 理 (已离任)	男	60	2015 年 7 月 29 日	2024 年 2 月 27 日	154,000	163,200	9,200	2023 年度超额奖励购买公司股票	30.09	是
周翔	副 总 经 理	男	60	2014 年 4 月	2024 年 9 月	189,992	200,492	10,500	2023 年度超额奖	73.14	否

	(已离任)			22日	2日				励购买公司股票		
合计	/	/	/	/	/	1,003,804	1,076,404	72,600	/	891.39	/

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。
蔡嵘	历任浦东新区国有资产管理委员会资产处副处长、规划处副处长、党委委员、主任助理、副主任、党委副书记，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，本公司董事，上海浦东开发（集团）有限公司党委副书记、董事、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。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、董事，本公司董事。
黎作强	历任国泰君安证券上海分公司总经理、党委书记，国泰君安证券总裁办公室主任，上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理。现任本公司董事。
刘广安	历任上海国际集团有限公司行政管理部副总经理，上海国际集团有限公司办公室、董事会办公室副主任，上海国际集团有限公司战略研究部总经理。现任上海国际集团资产管理有限公司党委副书记、副董事长、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、党总支部书记。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

	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，本公司独立董事。
李旻坤	历任上海浦东商业建设联合发展公司财务；上海大隆会计师事务所职员；浦东新区审计事务中心审计主管；浦东新区审计局综合经济审计处副处长、经济责任审计处（内部审计工作指导处）副处长、综合经济审计处副处长（主持工作），上海陆家嘴金融发展有限公司党委副书记，上海陆家嘴（集团）有限公司财务副总监。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理，本公司监事。
周红意	历任上海同济大学科学技术开发公司会计，上海同济联合建设技术有限公司会计、财务主管，上海市浦东新区审计事务中心审计师、财政审计科科长、高级审计师，浦东新区董监事中心综合业务科科长、上海东岸（投资）集团有限公司专职监事。现任上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事，本公司监事。
王雪梅	历任本公司材料设备中心业务经理、业务主管（主持工作）、总经理助理（主持工作）、副总经理（主持工作）。现任本公司造价管理中心总经理，本公司职工监事。
严相蓉	历任上海宝钢国际经济贸易有限公司监察审计部审计专管、内部控制审计管理师，浦东新区审计局综合经济审计处副主任科员、主任科员。现任本公司纪委副书记、纪检审计室副主任（主持工作），本公司职工监事。
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、总经理。
贾伟	历任本公司政策研究室主任助理，复旦科技园副总经理，陆家嘴软件产业公司总经理，陆家嘴商务广场公司总经理，富都世界公司常务副总经理，本公司商业产品发展中心总经理、本公司总经理助理。现任本公司副总经理。
王辉	历任本公司办公室副主任、主任、职工监事。现任本公司党委委员、纪委书记、董事会秘书（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。现任本公司党委委员、副总经理兼办公产品营销中心总经理。
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2024年2月29日披露了《关于高级管理人员辞职的公告》，公司原副总经理丁晓奋因工作调动原因离任。（公告临2024-004）
- 2、公司于2024年5月20日召开2023年年度股东大会，审议通过了选举公司第十届董事会董事和第十届监事会监事的相关议案。经选举，徐而进、蔡嵘、王韞、黎作强担任公司第十届董事会董事，王忠、孙加锋、何万篷、黄峰担任公司第十届董事会独立董事，沈晓明、李旻坤、周红意担任公司第十届监事会监事。（公告临2024-030）
- 3、公司于2024年5月20日召开第十届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司第十届董事会董事长、副董事长的议案》及《关于聘任公司高级管理人员的议案》。经审议，选举徐而进担任董事长、蔡嵘担任副董事长，聘任邓佳悦担任总经理，聘任贾伟、许平、马越担任公司副总经理，聘任王辉担任公司董事会秘书（公司副总经理级），聘任周卉担任财务总监。（公告临2024-031）
- 4、经公司职工代表民主选举，选举王雪梅、严相蓉担任公司第十届监事会职工监事。（公告临2024-033）
- 5、公司于2024年5月20日召开第十届监事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》及《关于聘任公司监事会秘书的议案》。经审议，选举沈晓明担任公司第十届监事会主席，聘任严相蓉担任公司第十届监事会秘书。（公告临2024-032）
- 6、公司2023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2024-047）
- 7、公司于2024年9月3日披露了《关于高级管理人员退休离任的公告》，公司原副总经理周翔因退休原因离任。（公告临2024-054）
- 8、公司于2024年9月13日披露了《第十届监事会2024年第二次临时会议决议公告》，公司原监事会主席沈晓明因退休原因离任。（公告临2024-056）
- 9、公司于2024年9月30日披露了《关于独立董事辞职及补选独立董事的公告》，公司原独立董事黄峰因个人原因，申请辞去公司第十届董事会独立董事及董事会审计委员会主任委员、战略决策委员会委员、薪酬与考核委员会委员职务。黄峰先生辞职后，导致公司独立董事中缺少会计专业人士。根据《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司独立董事管理办法》等有关规定，在公司股东大会选举产生新任独立董事之前，黄峰先生继续履行独立董事及其在各专业委员会中的职责。（公告临2024-060）
- 10、公司于2024年10月17日召开2024年第二次临时股东大会，补选王琳琳担任公司第十届董事会独立董事。（公告临2024-062）
- 11、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，审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，聘任王岗担任公司副总经理。（公告临2025-005）

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
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	
蔡嵘	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委副书记	2022年6月	
蔡嵘	上海陆家嘴（集团）有限公司	总经理	2022年6月	
蔡嵘	上海陆家嘴（集团）有限公司	董事	2022年8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	
黎作强	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委委员	2015年9月	2024年9月
黎作强	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2015年11月	2024年9月
李旻坤	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委委员	2019年4月	
李旻坤	上海陆家嘴（集团）有限公司	财务副总监	2019年5月	2024年11月
李旻坤	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2021年11月	
周红意	上海陆家嘴（集团）有限公司	监事	2021年9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
刘广安	上海国际集团资产管理有限公司	副董事长	2018年1月	
刘广安	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	董事	2021年12月	
刘广安	上海桥合置业有限公司	董事长	2021年11月	
刘广安	新上海国际大厦有限	董事长	2018年2月	

	公司			
刘广安	上海国方私募基金管理有限公司	董事	2018年3月	
刘广安	上海海仑宾馆有限公司	董事长	2020年11月	
刘广安	金浦产业投资基金管理有限公司	监事会主席	2018年3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	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、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事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、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	参考行业以及地区水平，结合公司实际情况，确定董事、监事和高级管理人员的报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	《薪酬管理手册》及公司高级管理人员考核激励优化方案等规章制度。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按照权责发生制，2024年度公司董事、监事和高级管理人员的薪酬总额实际为人民币891.39万元。
报告期末全体董事、监事和高	按照权责发生制，2024年度公司董事、监事和高级管理人员的

级管理人员实际获得的报酬合计	薪酬总额实际为人民币 891.39 万元，其中公司取薪的董监事（非独立董事、非职工监事）薪酬总额实际为人民币 32.83 万元，独立董事的薪酬总额为人民币 63.02 万元，职工监事的薪酬总额实际为人民币 112.78 万元，高级管理人员实际薪酬总额为人民币 682.76 万元。
----------------	--

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☒ 适用 ☐ 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
丁晓奋	原副总经理	离任	公司于 2024 年 2 月 29 日披露了《关于高级管理人员辞职的公告》，公司原副总经理丁晓奋因工作调动原因离任。（公告临 2024-004）
孙加锋	独立董事	选举	经公司 2023 年年度股东大会选举当选公司第十届董事会独立董事。（公告临 2024-030）
顾靖	原独立董事	离任	任期届满
徐而进	原代总经理	离任	任期届满
邓佳悦	总经理	聘任	经公司第十届董事会第一次会议审议，邓佳悦担任公司总经理，许平、马越担任副总经理。（公告临 2024-031）
许平	副总经理	聘任	
马越	副总经理	聘任	
周翔	原副总经理	离任	公司于 2024 年 9 月 3 日披露了《关于高级管理人员退休离任的公告》，公司原副总经理周翔因退休原因离任。（公告临 2024-054）
沈晓明	原监事会主席	离任	公司于 2024 年 9 月 13 日披露了《第十届监事会 2024 年第二次临时会议决议公告》，公司原监事会主席沈晓明因退休原因离任。（公告临 2024-056）
王琳琳	独立董事	选举	公司于 2024 年 10 月 17 日召开 2024 年第二次临时股东大会，选举王琳琳担任公司第十届董事会独立董事。黄峰因个人原因，不再担任公司独立董事。（公告临 2024-062）
黄峰	原独立董事	离任	
王岗	副总经理	聘任	经公司第十届董事会 2025 年第二次临时会议审议，王岗担任副总经理。（公告临 2025-005）

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(六) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会 2024 年第一次临时会议	2024 年 3 月 22 日	详见历次董事会决议公告
第九届董事会第十三次会议	2024 年 4 月 29 日	
第十届董事会第一次会议	2024 年 5 月 20 日	
第十届董事会 2024 年第一次临时会议	2024 年 6 月 11 日	
第十届董事会 2024 年第二次临时会议	2024 年 7 月 15 日	
第十届董事会第二次会议	2024 年 8 月 23 日	

第十届董事会 2024 年第三次临时会议	2024 年 9 月 20 日	
第十届董事会 2024 年第四次临时会议	2024 年 9 月 29 日	
第十届董事会第三次会议	2024 年 10 月 29 日	

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
徐而进	否	9	9	4	0	0	否	3
蔡嵘	否	9	9	4	0	0	否	3
王韞	否	9	9	4	0	0	否	3
黎作强	否	9	8	4	1	0	否	3
刘广安	否	9	8	5	1	0	否	1
王忠	是	9	9	5	0	0	否	2
王琳琳	是	1	1	0	0	0	否	0
孙加锋	是	7	7	4	0	0	否	1
何万篷	是	9	9	4	0	0	否	3
顾靖(已离任)	是	2	2	0	0	0	否	2
黄峰(已离任)	是	8	7	4	1	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	4
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他

☐适用 ☒不适用

七、董事会下设专门委员会情况

☒适用 ☐不适用

(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、蔡嵘、王韞、孙加锋、何万篷
提名委员会	王忠、徐而进、蔡嵘、孙加锋、何万篷
薪酬与考核委员会	何万篷、徐而进、刘广安、王忠、王琳琳

战略决策委员会	徐而进、蔡嵘、王韞、黎作强、刘广安、王忠、王琳琳、孙加锋、何万篷
---------	----------------------------------

(二) 报告期内审计委员会召开四次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 3 月 29 日	1、《2023 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 2023 年度履职报告》； 3、审议《2023 年度内审工作报告及 2024 年度内审工作计划》； 4、审议《选聘会计师事务所管理办法》； 5、审议《选聘 2024 年度财务报告审计会计师事务所方案》。	1、与普华永道就公司 2023 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 2023 年度履职报告》《2023 年度内审工作报告及 2024 年度内审工作计划》《选聘会计师事务所管理办法》《选聘 2024 年度财务报告审计会计师事务所方案》，并同意以上议案提交公司董事会审议。	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。
2024 年 4 月 29 日	1、2023 年度财务报表审计及内部控制审计期末沟通； 2、审议《2023 年年度报告及摘要》； 3、审议《2024 年第一季度报告》； 4、审议《2023 年度内部控制评价报告》； 5、审议《聘任财务总监的议案》； 6、审议《审计委员会对会计师事务所 2023 年度履行监督职责情况的报告》； 7、审议《会计师事务所 2023 年度履职情况的评估报告》； 8、审议《聘请 2024 年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的议案》。	1、与普华永道就公司 2023 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《2023 年年度报告及摘要》《2024 年第一季度报告》《2023 年度内部控制评价报告》《聘任财务总监的议案》《审计委员会对会计师事务所 2023 年度履行监督职责情况的报告》《会计师事务所 2023 年度履职情况的评估报告》《聘请 2024 年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的议案》，并同意以上议案提交公司董事会审议。	
2024 年 8 月 23 日	1、审议《2024 年半年度报告及摘要》； 2、审议《关于制定〈内部审计制度〉的议案》； 3、听取《关于 2024 年半年度公司募集资金存放与实际使用情况的专项检查报告》。	1、会议审议通过了《2024 年半年度报告及摘要》《关于制定〈内部审计制度〉的议案》，并同意以上议案提交公司董事会审议。 2、会议听取了《关于 2024 年半年度公司募集资金存放与实际使用情况的专项检查报告》。	
2024 年 10 月 29 日	1、审议《2024 年第三季度报告》； 2、2024 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《2024 年第三季度报告》，并同意以上议案提交公司董事会审议。 2、与普华永道就公司 2024 年度财务报表审计及内部控制审计计划进行了沟通。	

(三) 报告期内提名委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 4	1、审议《提名公司第十届董事	会议审议通过了《提名公司第	提名委员会严格按

月 29 日	会董事候选人的议案》； 2、审议《提名公司高级管理人员的议案》。	十届董事会董事候选人的议案》《提名公司高级管理人员的议案》，并同意以上议案提交公司董事会审议。	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。
2024 年 9 月 29 日	审议《关于提名公司第十届董事会独立董事候选人的议案》	会议审议通过了《关于提名公司第十届董事会独立董事候选人的议案》，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委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 4 月 29 日	1、审议《公司 2023 年度薪酬预算执行情况和 2024 年度薪酬预算的报告》； 2、审议《公司取薪董监事及高级管理人员 2023 年度薪酬预算执行情况和 2024 年度薪酬预算的报告》； 3、审议《公司第十届董事会独立董事津贴的议案》。	会议审议通过了《公司 2023 年度薪酬预算执行情况和 2024 年度薪酬预算的报告》《公司取薪董监事及高级管理人员 2023 年度薪酬预算执行情况和 2024 年度薪酬预算的报告》，并同意以上议案提交公司董事会审议。《公司第十届董事会独立董事津贴的议案》因非关联委员人数不足薪酬与考核委员会人数的半数，薪酬与考核委员会无法对该议案形成有效表决结果，该议案直接提交董事会审议。	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。
2024 年 8 月 23 日	1、审议《关于 2024 年实行与公司业绩指标挂钩的超额奖励的议案》； 2、审议《关于高级管理人员考核激励优化方案的议案》。	会议审议通过了《关于 2024 年实行与公司业绩指标挂钩的超额奖励的议案》《关于高级管理人员考核激励优化方案的议案》，并同意以上议案提交公司董事会审议。	

(五) 报告期内战略与决策委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 8 月 23 日	听取《爱建证券有限责任公司战略总规划汇报》	-	战略决策委员会严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》《董事会战略决策委员会实施细则》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

八、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	397
主要子公司在职员工的数量	5,853
在职员工的数量合计	6,250
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	2,841
销售人员	642
技术人员	1,662
财务人员	166
行政人员	939
合计	6,250
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	573
本科	1,997
大专及以下	3,680
合计	6,250

(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

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

☒适用 ☐不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司自2002年以来，坚持每年现金分红，且自2016年度起，连续八年每年现金分红比例达50%。2024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 2023 年年度股东大会授权及公司第十届董事会第三次会议审议通过，公司于 2024 年 10 月 30 日发布了 2024 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 0.6288 元（含税），共计派发现金红利 316,610,463.34 元（含税）。相关权益分派已于 2024 年 12 月 24 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 2024 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，向全体股东每 10 股分配现金红利人民币 0.8696 元（含税），共计派发现金红利 437,856,963.93 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

综上，公司 2024 年度现金分红合计金额为 754,467,427.27 元，占 2024 年度归属于上市公司股东净利润的 50.02%。

(二) 现金分红政策的专项说明

☒适用 ☐不适用

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

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

☐适用 ☒不适用

(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）	1.4984
每 10 股转增数（股）	-
现金分红金额（含税）	754,467,427.27
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,508,475,025.93
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（%）	50.02
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）	754,467,427.27
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（%）	50.02

(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)	1,847,758,267.77
-------------------------	------------------

最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
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)	1,847,758,267.77
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	1,228,885,481.77
最近三个会计年度现金分红比例(%) (5)=(3)/(4)	150.36
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	1,508,475,025.93
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,229,826,914.58

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

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。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

☒适用 ☐不适用

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，通过对公司的组织架构、财务报告流程、存货管理流程等 24 个评判维度进行测试，得出公司报告期内内部控制评价结论为内部控制运行良好。公司 2024 年度根据主营业务发展情况和经营情况，持续完善内部控制制度，制定了《内部审计制度》和《选聘会计师事务所管理办法》，规范内部控制制度执行、强化内部控制制度监督、提升内部控制管理水平。通过对风险的事前预防、事中控制、事后监督和反馈纠正，加强内部控制管理，使内部控制管理水平，与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，从而达到了促进公司健康可持续发展的内部控制目标。

2025年，公司的内部审计计划继续围绕公司中心工作，整合审计监督资源，聚焦重点领域、重点项目和重点流程规划和实施审计工作，持续关注内部控制建设、成本控制和合规经营风险，扎实推动审计整改落实，进一步提升审计质量和效果，持续推动内部控制合规体系的完善和风险防范能力的提升。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司董事会坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，积极探索内控、风控、合规一体化建设路径，持续健全和完善内部审计工作机制，加强监事会、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，组织开展了对物业、酒店、商业和会展板块部分项目的经营审计，促进相关部门和下属企业进一步强化制度建设、流程执行和成本控制，提升经营效益；常态化实施了信息系统审批、工程招标和变更签证、资金等流程性审计，有力地维护了制度执行的规范性和严谨性；组织对以前年度审计发现问题整改情况的回头看，巩固审计整改效果长效机制。

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、监事、高级管理人员、财务总监等，掌握投资企业运营情况，参与投资企业经营管理。通过召开股东会、董事会、监事会等，对企业重大事项进行决策，并落实股东对于企业经营目标的考核。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

公司聘请了普华永道对公司2024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《2024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

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十六、其他

☐适用 ☒不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	4,649.20

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

☐适用 ☒不适用

（二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

☐适用 ☒不适用

（三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

☒适用 ☐不适用

公司积极响应国家“双碳”目标，致力于提升能源使用效率，降低温室气体排放强度，通过追踪能耗表现、实施节能技术改造、优化能源结构等一系列举措，推进节能降碳举措。公司在项目设计、建造、改造、运营等阶段均遵循《绿色建筑评价标准》，从制定产品绿建目标、优化绿色设计、应用绿色技术、推行绿色施工、申请绿色建筑认证等方面，持续完善绿色建筑体系。同时，针对不同业态的在营项目，公司监测、追踪、分析、管理在营项目的能耗、能效等关键指标并定制合理的节能方案，切实履行环境责任。截至2024年末，公司项目共有32个LEED有效认证/预认证，其中本年度新增15个。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《2024年度环境、社会及治理（ESG）报告》。

（四）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	1. 使用智能化系统 2. 采用节能低碳设计 3. 利用可再生能源 4. 更换高耗能设备 5. 优化绿色运营管理

具体说明

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司践行绿色建筑理念，持续推进节能降碳目标，使用可持续、低能耗绿色技术，配备智能化减碳设备，在企业生产经营、运营管理过程中贯彻低碳理念。在项目建设方面，公司积极推广绿色技术应用，采用了BIM、智能化系统、屋顶绿化技术、活动遮阳技术、光伏屋顶技术、外墙保温一体化、高效机组等绿色技术，并对LEED铂金级项目应用技术、超低能耗建筑项目的实施进行研究探讨，打造高品质绿色建筑。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《2024年度环境、社会及治理（ESG）报告》。

二、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《2024年度环境、社会及治理（ESG）报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

☐适用 ☒不适用

具体说明

☐适用 ☒不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☒适用 ☐不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	314.85	-
其中：资金（万元）	314.85	-

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，2024年，出资企村结对帮扶资金共30万元。
- 2、2024年，公司及子公司各工会，继续采购乡村振兴及帮扶地区特产共222.20万元。
- 3、公司子公司陆家嘴信托积极承担社会责任，报告期内，结对帮困及消费扶贫支出共计53.75万元。
- 4、公司子公司爱建证券积极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，持续帮扶当地优势企业对接多层次资本市场，助推英山县产业品牌塑造和市场拓展。报告期内，消费扶贫金额8.9万元。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	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	一、本公司及本公司控制的企业目前未从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司的相关金融业务存在任何直接或间接竞争的业务或活动。 二、本公司承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本公司将促使本公司控制的其他企业不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。 三、如本公司或本公司控制的企业存在任何与上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给上市公司或其全资或控股子公司。 四、本承诺函自出具之日起生效，本公司愿意承担因不能履行上述承诺所产生的全部法律责任。 因本公司或本公司控制的企业违反本承诺，给上市公司及其全资及控股子公司造成损失的，本公司承诺赔偿上市公司及其全资及控股子公	2016 年 8 月 26 日	否	长期	是		

			司所有损失、损害和支出。						
解决关联交易	陆家嘴集团	一、本公司及本公司控制的企业将尽可能减少和避免与上市公司及其全资或控股子公司的关联交易，不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求上市公司及其全资或控股子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求与上市公司及其全资或控股子公司达成交易的优先权利。 二、若发生必要且不可避免的关联交易，本公司及本公司控制的企业将与上市公司及其全资或控股子公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律法规和上市公司《公司章程》的规定履行信息披露义务及相关内部决策、报批程序，关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及上市公司其他股东合法权益的行为。 三、本公司将善意履行作为上市公司控股股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策，不利用控股股东地位谋取不正当利益，不利用关联交易非法转移上市公司及其全资或控股子公司的资金、利润，保证不损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。 四、若违反上述承诺和保证，本公司将对前述行为给上市公司造成的损失向上市公司进行赔偿。 五、本承诺为不可撤销的承诺，本公司完全清楚本承诺的法律后果，本承诺如有不实之处，本公司愿意承担相应的法律责任。	2016年8月26日	否	长期	是			
其他	陆家嘴集团	一、保证上市公司的人员独立。 1. 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司除上市公司外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。 2. 保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本公司。 3. 保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。	2016年8月26日	否	长期	是			

			有关信息披露。 4. 保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。						
	其他	陆家嘴集团	鉴于： 1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权（以下简称“本次交易”），本公司为陆金发的控股股东。 2、2016年6月6日，陆金发作为有限合伙人入伙并认缴了上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“财居基金”）4,252,000,000元有限合伙份额（以下简称“财居基金财产份额”）。 3、2016年7月，陆金发与本公司签署《上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议》，陆金发将其持有的财居基金财产份额转让予本公司。 4、根据《财居基金合伙协议》的约定，财居基金的有限合伙人将其在财居基金中的财产份额转让，须经普通合伙人批准，就有限合伙人向其具有充足资信能力的关联方进行的转让，普通合伙人不得无理拒绝，且其他合伙人不享有优先受让权。 5、截至本承诺函出具之日，财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司尚未批准上述财居基金财产份额转让事宜。 现本公司对财居基金财产份额转让事宜承诺如下： 一、本公司完成受让财居基金财产份额后，将不会直接参与财居基金的经营管理，且本公司持有的财居基金财产份额将不会使得本公司对财居基金构成实际控制地位。本公司承诺不会控制或促使财居基金从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司存在任何直接或间接竞争的业务或活动。 二、本公司进一步承诺，在上市公司提出书面要求时，本公司承诺将受让的财居基金财产份额依据届时适用的法律法规全部转让给陆金发重新持有。 三、如因财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司不同意财居基金财产份额转让事宜而产生的任何争议对上市公司造成任何损	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		

	其他	陆家嘴集团	失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。 鉴于： 1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权，本公司为陆金发的控股股东。 2、截至本承诺函出具之日，陆金发及其重要子公司（陆家嘴国际信托有限公司、爱建证券有限责任公司、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司）向第三方承租的部分租赁房地产未取得房地产权证等物权凭证，存在权属瑕疵。 现本公司对陆金发及其重要子公司的租赁房地产权属瑕疵事项做出如下承诺： 若因陆金发及其重要子公司的租赁房地产的权属瑕疵给上市公司造成损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。	2016年8月26日	否	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	一、本单位及本单位控制的企业将尽可能减少和避免与上市公司及其全资或控股子公司的关联交易，不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求上市公司及其全资或控股子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求与上市公司及其全资或控股子公司达成交易的优先权利。 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。 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。 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	2023年3月23日	否	长期	是		

			损失向上市公司进行赔偿。 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。						
	其他	陆家嘴集团	一、保证上市公司的人员独立。 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本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； 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； 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。 二、保证上市公司的财务独立。 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； 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； 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； 4、保证上市公司及其全资及控股子公司依法独立纳税。 三、保证上市公司的机构独立。 1、保证上市公司及其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； 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。 四、保证上市公司的资产独立、完整。 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	2023年3月23日	否	长期	是		

			司的资金、资产及其他资源。 五、保证上市公司的业务独立。 1、保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本单位； 2、保证履行本单位作出的同业竞争承诺； 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； 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	2023年3月23日	是	2026年8月8日	是		

			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规则的规则办理。 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。						
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。 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规则的规则办理。 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。	2023 年 3 月 23 日	是	2025 年 2 月 8 日	是			
其他	陆家嘴股份董事、高级管理人员	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。2、承诺对本人的职务消费行为进行约束。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。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。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。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。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。	2023 年 3 月 23 日	否	长期	是			
其他	陆家嘴集团	1、承诺继续保持上市公司的独立性。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。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	2023 年 3 月 23 日	否	长期	是			

			最新规定出具补充承诺。						
置入资产价值保证及补偿	前滩投资	一、2013年耀龙公司土地使用权增资及2014年企荣公司土地使用权增资中涉及的土地增值税纳税主体为前滩投资，前滩投资拟待前滩地块整体开发完毕后根据届时的成本核算等情况申报缴纳土地增值税（含前滩投资对耀龙公司和企荣公司增资事项涉及的土地增值税），前滩投资将根据法律法规及税收规范性文件的规定以及税务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。二、如本公司违反上述承诺，导致耀龙公司、企荣公司或者上市公司遭致损失的，本公司将对耀龙公司、企荣公司或者上市公司进行及时、足额的赔偿。	2023年5月19日	否	长期	是			
其他	陆家嘴股份、昌邑公司、东袁公司、耀龙公司、企荣公司	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。	2023年5月30日	否	长期	是			
解决同业竞争	陆家嘴集团	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。 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。 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。 四、本次交易完成后，在不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务的前提下，本单位将避免直接或间接地从事与上市公司及其全资	2023年6月7日	否	长期	是			

			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。 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： （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； （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。 本单位将采取如下措施确保上市公司独立作出相应决策： 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。 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。 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。 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、上海东磐实业有限公司、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。 六、就前滩投资持有的前滩 12-01 地块企业天地三期（含陆悦汇）、前滩 14-1 地块企业天地二期、前滩 15-01 地块企业天地一期、前滩 29-03 地块前滩时代广场、东美国际公寓、前滩 50-01 地块雅辰酒店（以下简称“该等资产”），本单位承诺于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，并经上市公司履行有效决策程序后，将相应资产按照经国有资产监督管理部门备案后的评估价值转让予上市公司和/或其全资及控股子公司；或由本单位于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，将该等资产转让予其他无关联的第三方。在上市公司受让前滩 50-01 地块雅辰酒店的同时，上市公司有权要求受让上海前辰酒店管理有限公司股权。 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						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			司的相关决策程序。 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。						
	其他	前滩投资	就本公司获得的本次交易中的配套募集资金，本公司将用于归还本息负债、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。	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	对于公司收购上海陆家嘴（集团）有限公司持有的上海富都世界发展有限公司 50%股权的事宜，《陆家嘴关于收购控股股东房地产股权资产的关联交易公告》中披露：富都世界公司在评估基准日账面中预提土地开发成本计 400,546,451.63 元。由于此开发成本系根据 2007 年初当时的动拆迁价格水平计算计提，现在无论从动拆迁补偿标准及社会物价水平来看，都较以前计算标准有较大变动。故上海陆家嘴（集团）有限公司承诺：“若今后该地块实际动迁成本大于原计提金额，陆家嘴集团将对股权受让方予以补偿；若小于原计提金额，则将收回差额，补偿或收回金额按经第三方审计的项目实际发生数计算确定。具体内容及方式将在本次股权转让的正式转让协议中明确。”（详见临时公告临 2012-023 以及临时公告临 2014-002）	2010 年 6 月	否	长期	是		

说明：报告期内，就收到陆家嘴集团通知的房地产二级开发商业机会，公司作出放弃、独立参与或联合参与决策的情形如下：

（1）经投资决策专题会、第十届董事会第三次会议审议通过，公司参与了梅园社区 C000101 单元 2E8-17 地块的招拍挂活动，并于 2024 年 10 月 31 日竞得该地块，获得开发该地块的商业机会，详见公告临 2024-069。

（2）未发生决策放弃或联合参与的情形。

(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) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、违规担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒ 适用 ☐ 不适用

根据中华人民共和国财政部发布的《企业会计准则第 25 号——保险合同》财会 202020 号即“新保险合同准则”，公司于 2024 年 1 月 1 日开始执行新保险合同准则，并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间数据。经追溯调整后，公司 2023 年 12 月 31 日总资产及归属于上市公司股东的所有者权益减少 1.35 亿元（公告临 2024-066）。

(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	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	孙颖、赵莹
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	孙颖（2 年）、赵莹（1 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	国泰海通证券股份有限公司	0
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

经公司第九届董事会第十三次会议和 2023 年年度股东大会审议通过，公司聘请普华永道担任公司 2024 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
2022 年 12 月 13 日，公司于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《关于公司及控股子公司累计涉及诉讼、仲裁事项的公告》。 2023 年 2 月 7 日、2023 年 4 月 21 日、2023 年 5 月 17 日、2023 年 6 月 10 日、2023 年 7 月 1 日、2023 年 7 月 20 日、2023 年 7 月 28 日，公司于	公告临 2022-050、公告临 2023-007、公告临 2023-039、公告临 2023-045、公告临 2023-060、公告临 2023-064、公告临 2023-067、公告临 2023-068

上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《关于控股子公司涉及诉讼的进展公告》。	
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
上海德普文化发展有限公司（以下简称“德普文化”）	东袤公司、陆家嘴集团、本公司	陆家嘴集团、本公司	诉讼	详见公司于2023年10月10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2023-085）	东袤公司诉请德普文化返还标的房屋并赔偿共计2,421.22万元（暂计金额）；德普文化诉请公司、东袤公司及相关主体连带赔偿解约损失共计62,960.95万元；两案经上海市浦东新区人民法院法院并案审理，一审判决结果为责令德普文化搬离标的房屋、向东袤公司支付租金、占用费暂计1,402.71万元等，东袤公司向德普文化支付装修改造补偿款3,600.00万元等	否	2025年4月，公司收到上海市浦东新区人民法院出具的一审判决书（2024）沪0115民初27030号，具体内容详见公司于2025年4月19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2025-007）	一审判决阶段，后续进展及最终判决结果仍具有不确定性，因此对公司本期利润或期后利润的影响尚具有不确定性	一审判决阶段，尚未生效

(三) 其他说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

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

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
经公司独立董事专门会议 2024 年第二次会议、第九届董事会第十三次会议、2023 年年度股东大会审议通过，同意陆家嘴集团向公司控股子公司陆家嘴信托购买陆家嘴信托樽盈财富系列单一资金信托产品，存续规模不超过人民币 20 亿元，产品无固定期限，单笔投资不超过 36 个月。	公告临 2024-015、公告临 2024-019、公告临 2024-030

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 2024 年第一次会议、第九届董事会 2024 年第一次临时会议、2024 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司 2024 年度日常关联交易事项。2024 年度日常关联交易预计数为 16.23 亿元，2024 年度日常关联交易实际数为 15.43 亿元。	公告临 2024-007、公告临 2024-010、公告临 2024-013、公告临 2025-002

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
根据公司第九届董事会 2022 年第四次临时会议决议，公司拟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，拟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，同时拟向不超过 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“本次交易”）。	公告临 2022-051、公告临 2023-013、公告临 2023-014、公告临 2023-034、公告临 2023-059、公告临 2023-062、公告临 2023-066、公告临 2023-075、公告临 2024-039、公告临 2024-041、公告临
本次交易已经公司第九届董事会 2023 年第三次临时会议、第九届监事会 2023 年第一次临时会议、公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过。2023 年 6 月 8 日，本次交易获上海证券交易所并购重组审核委员会审议通过；2023 年 6 月 29 日，公司收到中国证监会同意本次交易注册的批文；	

2023 年 7 月 12 日，本次交易之标的资产的过户手续已完成；2023 年 8 月 8 日，本次交易发行股份购买资产涉及新增 778,734,017 股股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成登记手续；报告期内，公司已向前滩投资支付全部交易对价。 2024 年 6 月 21 日，本次交易之向特定对象发行股份募集配套资金（以下简称“本次发行”）的募集资金已汇入公司募资专户；2024 年 6 月 27 日，本次发行承销总结及相关文件经上交所备案通过；2024 年 7 月 5 日，本次发行新增的 222,222,222 股股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成登记手续。2024 年 7 月 15 日，公司召开了独立董事 2024 年第四次会议、第十届董事会 2024 年第二次临时会议和第十届监事会 2024 年第一次临时会议，审议同意根据募投项目实际情况及本次募集资金到位的情况，对募投项目投入募集资金金额进行调整。	2024-043、公告临 2024-044
--	------------------------------

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

事项概述	查询索引
经公司独立董事专门会议 2024 年第二次会议、第十届董事会 2024 年第一次临时会议审议通过，同意修订《上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）之合伙协议》事项。2024 年 7 月，完成上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）之合伙协议修订有关的工商登记手续。	公告临 2024-036、公告临 2024-037

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	10,000
陆家嘴集团	母公司				621,423	-574,890	46,533
耀筠置业	受同一母公司控制				-	47,200	47,200
前滩投资	受同一母公司控制				258,756	-258,756	-
合计					880,179	-776,446	103,733
关联债权债务形成原因		关联方满足公司资金需求					
关联债权债务对公司的影响		报告期内，公司向富都世界支付借款利息 244.28 万元，向陆家嘴集团支付借款利息人民币 8,300.26 万元，向前滩投资支付借款利息人民币 317.93 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）							46,125,000.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							46,125,000.00							
担保总额占公司净资产的比例%							0.19							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							-							
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

单位：元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	1,650,000,000	-	-

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

(一) 募集资金整体使用情况

√适用 □不适用

单位：元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	募集资金净额（1）	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额（2）	超募资金总额（3）=（1）-（2）	截至报告期末累计投入募集资金总额（4）	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额（5）	截至报告期末募集资金累计投入进度（%）（6）=（4）/（1）	截至报告期末超募资金累计投入进度（%）（7）=（5）/（3）	本年度投入金额（8）	本年度投入金额占比（%）（9）=（8）/（1）	变更用途的募集资金总额
向特定对象发行股票	2024年6月21日	1,799,999,998.20	1,796,568,212.47	1,796,568,212.47	不适用	1,796,568,212.47	不适用	100	不适用	1,796,568,212.47	100	0
合计	/	1,799,999,998.20	1,796,568,212.47	1,796,568,212.47	不适用	1,796,568,212.47	不适用	/	/	1,796,568,212.47	/	0

其他说明

√适用 □不适用

注：2024 年 7 月 15 日，公司召开了独立董事 2024 年第四次会议、第十届董事会 2024 年第二次临时会议和第十届监事会 2024 年第一次临时会议，审议通过了《关于调整募投项目拟投入募集资金金额的议案》《关于使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》，同意根据募投项目实际情况及本次募集资金到位的情况，对募投项目投入募集资金金额进行调整。下同。

(二) 募投项目明细

√适用 □不适用

1、 募集资金明细使用情况

√适用 □不适用

单位：元

募 集 资 金 来 源	项 目 名 称	项 目 性 质	是否 为招 股书 或者 募集 说明 书中的承 诺投 资项 目	是否 涉 及变 更 投 向	募 集 资 金 计 划 投 资 总 额（1）	本 年 投 入 金 额	截 至 报 告 期 末 累 计 投 入 募 集 资 金 总 额 （2）	截 至 报 告 期 末 累 计 投 入 进 度 （%） （3）= （2）/ （1）	项 目 达 到 预 定 可 使 用 状 态 日 期	是 否 已 结 项	投 入 进 度 是 否 符 合 计 划 的 进 度	投 入 进 度 未 达 计 划 的 具 体 原 因	本 年 实 现 的 效 益	本 项 目 已 实 现 的 效 益 或 者 研 发 成 果	项 目 可 行 性 是 否 发 生 重 大 变 化， 如 是， 请 说 明 具 体 情 况	节 余 金 额
向特定对象发行股票	现金对价、中介机构费用及其他重	其他	是	是，此项目未取消，调整募集资金投资总额	1,796,568,212.47	1,796,568,212.47	1,796,568,212.47	100	不适用	是	是	不适用	不适用	不适用	否	0

	组相关费用															
向特定对象发行股票	补充流动资金和偿还债务	补流还贷	是	是，此项目未取消，调整募集资金投资总额	0	0	0	0	不适用	是	是	不适用	不适用	不适用	否	0
合计	/	/	/	/	1,796,568,212.47	1,796,568,212.47	1,796,568,212.47	/	/	/	/	/	不适用	/	/	0

2、超募资金明细使用情况

☐适用 ☒不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况

1、募集资金投资项目先期投入及置换情况

☒适用 ☐不适用

上述募集资金到位前，公司以自筹资金预先投入募投项目的实际投入金额为 5,940,000,000.00 元。2024 年 7 月 15 日，公司召开了第十届董事会 2024 年第二次临时会议和第十届监事会 2024 年第一次临时会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金 1,796,568,212.47 元置换预先投入募投项目的自筹资金。具体情况详见公司在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的公告（公告临 2024-045）。

2、用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

☐适用 ☒不适用

3、对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐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

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例%	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例%
一、有限售条件股份	778,734,017	16.18	222,222,222	-	-	-	222,222,222	1,000,956,239	19.88
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	778,734,017	16.18	172,962,962	-	-	-	172,962,962	951,696,979	18.90
3、其他内资持股	-	-	42,345,680	-	-	-	42,345,680	42,345,680	0.84
其中：境内非国有法人持股	-	-	36,116,048	-	-	-	36,116,048	36,116,048	0.72
境内自然人持股	-	-	6,229,632	-	-	-	6,229,632	6,229,632	0.12
4、外资持股	-	-	6,913,580	-	-	-	6,913,580	6,913,580	0.14
其中：境外法人持股	-	-	6,913,580	-	-	-	6,913,580	6,913,580	0.14
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件流通股份	4,034,197,440	83.82	-	-	-	-	-	4,034,197,440	80.12
1、人民币普通股	2,933,461,440	60.95	-	-	-	-	-	2,933,461,440	58.26
2、境内上市的外资股	1,100,736,000	22.87	-	-	-	-	-	1,100,736,000	21.86
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	4,812,931,457	100.00	222,222,222	-	-	-	222,222,222	5,035,153,679	100.00

2、 股份变动情况说明

√适用 □不适用

根据中国证监会《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），公司向7名特定对象发行人民币普通股（A股）222,222,222股（以下简称“本次发行”）。公司于2024年7月5日办理完成本次发行新增股份的登记手续，并取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》。本次发行完成后，公司总股本由4,812,931,457股增加至5,035,153,679股。具体内容详见公司在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之募集配套资金向特定对象发行股票发行结果暨股本变动的公告》（公告编号：临2024-041）。

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

报告期内，公司股份总数由4,812,931,457股增加至5,035,153,679股。公司根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的规定计算每股收益和每股净资产，具体金额详见第二节公司简介和主要财务指标/七、近三年主要会计数据和财务指标。

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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	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	0	0	11,851,851	11,851,851	认购向特定对象发行股票	2025年1月6日
UBS AG	0	0	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	0	0	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	0	0	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) (元/股)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
人民币普通股	2024年6月21日	8.1	222,222,222	2024年7月8日	222,222,222	-
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）						
详见第九节债券相关情况						

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

报告期内，公司股份发行情况，详见本节一、股本变动情况/（一）股份变动情况表/2、股份变动情况说明。债券发行情况，详见第九节债券相关情况。

(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

报告期内，公司股份总数由 4,812,931,457 股增加至 5,035,153,679 股。详见本节一、股本变动情况/（一）股份变动情况表。

(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）	94,905
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	95,953
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 ^注	43,387,183	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	122,222,222	2.43	122,222,222	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 ^注	91,333,605	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	30,864,197	0.61	30,864,197	未知		国有法人
GUOTAIJUNANSECURITIES （HONGKONG）LIMITED	-25,219	27,011,287	0.54	-	未知		未知
中国工商银行股份有限公司－ 中证上海国企交易型开放式指 数证券投资基金	7,040,469	26,610,430	0.53	-	未知		未知
上海基础设施建设发展（集团） 有限公司	19,876,543	19,876,543	0.39	19,876,543	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	325,900	19,363,572	0.38	-	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			
GUOTAIJUNANSECURITIES（HONGKONG）LIMITED	27,011,287		境内上市外资股	27,011,287			

中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	26,610,430	人民币普通股	26,610,430
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
中国证券金融股份有限公司	16,692,898	人民币普通股	16,692,898
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	15,939,815	境内上市外资股	15,939,815
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	15,104,278	境内上市外资股	15,104,278
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		

注：公司于 2023 年 11 月 12 日收到控股股东陆家嘴集团通知，基于对公司未来发展前景的信心及中长期投资价值的认可，陆家嘴集团及其全资子公司拟自 2023 年 11 月 13 日起 12 个月内通过上海证券交易所允许的方式（包括但不限于集中竞价交易、大宗交易等）增持公司 A 股和 B 股股份，增持总金额不低于人民币 10 亿元（含本数），不超过人民币 20 亿元（含本数）（以下简称“本次增持计划”）。具体内容详见公司于 2023 年 11 月 13 日，在上海证券交易所网站披露的《关于控股股东及其全资子公司增持公司股份计划的公告》（公告编号：临 2023-095）。

截至 2024 年 11 月 12 日，本次增持计划实施期限届满且已实施完毕。2023 年 11 月 14 日至 2024 年 11 月 12 日期间，陆家嘴集团及其全资子公司东达香港通过上海证券交易所交易系统以集中竞价方式，累计增持公司 A 股股份 76,897,015 股、B 股股份 94,639,804 股，合计占公司总股本的 3.4068%，增持金额合计为人民币 10.06 亿元。具体内容详见公司于 2024 年 11 月 13 日，在上海证券交易所网站披露的《关于控股股东及其全资子公司增持公司股份计划实施结果的公告》（公告编号：临 2024-072）。

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

单位：股

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				
股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股	期初转融通出借股份且尚未归还	期末普通账户、信用账户持股	期末转融通出借股份且尚未归还

	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	19,569,961	0.41	3,531,200	0.07	26,610,430	0.53	0	0

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、东袁公司 30%股权而取得的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让；在股份发行完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行股份购买资产的股票发行价格，或者股份发行完成后 6 个月期末收盘价低于发行股份购买资产的股票发行价格，则取得的公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月
2	上海浦东土地控股（集团）有限公司	122,222,222	2025 年 1 月 6 日	122,222,222	因认购公司向特定对象发行的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让
3	上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	30,864,197	2025 年 1 月 6 日	30,864,197	因认购公司向特定对象发行的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让

4	诺德基金管理有限公司	24,264,197	2025 年 1 月 6 日	24,264,197	因认购公司向特定对象发行的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让
5	上海基础设施建设发展（集团）有限公司	19,876,543	2025 年 1 月 6 日	19,876,543	因认购公司向特定对象发行的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让
6	财通基金管理有限公司	11,851,851	2025 年 1 月 6 日	11,851,851	因认购公司向特定对象发行的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让
7	UBSAG	6,913,580	2025 年 1 月 6 日	6,913,580	因认购公司向特定对象发行的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让
8	王俊	6,229,632	2025 年 1 月 6 日	6,229,632	因认购公司向特定对象发行的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，陆家嘴集团为公司控股股东，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。			

(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

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
上海浦东土地控股（集团）有限公司	2024 年 7 月 5 日	6 个月
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	2024 年 7 月 5 日	6 个月
上海基础设施建设发展（集团）有限公司	2024 年 7 月 5 日	6 个月
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	上述募集配套资金发行对象认购的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让。	

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	房地产开发经营；建设工程施工；艺术品进出口。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。
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

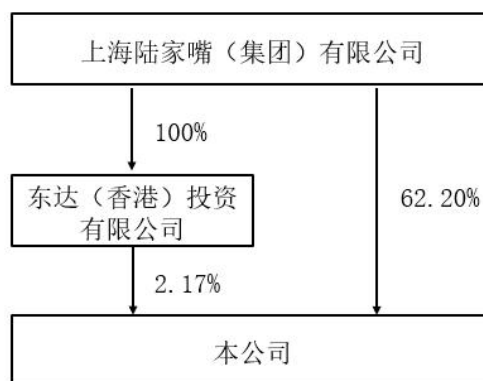
□适用 √不适用

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	王勇
成立日期	1996-9-1
主要经营业务	不适用
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	为以下上市公司的实际控制人：上海浦东建设股份有限公司（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

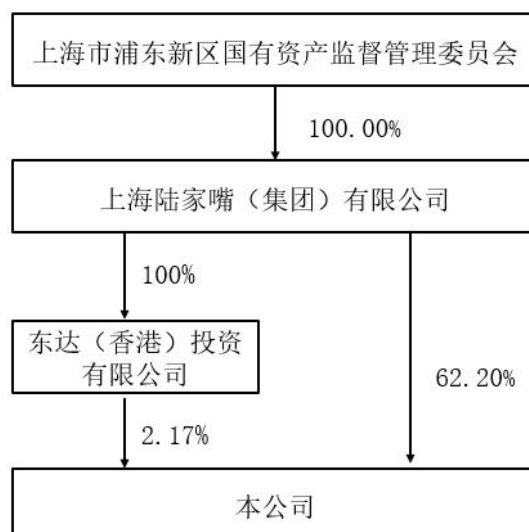
☐ 适用 ☒ 不适用

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

第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年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(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 陆债 01	137840	2022 年 9 月 13 日	2022 年 9 月 15 日	2027 年 9 月 15 日	2029 年 9 月 15 日	5	3.17	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资	23 陆债 01	115011	2023 年 3 月 14 日	2023 年 3 月 16 日	2026 年 3 月 16 日	2028 年 3 月 16 日	15	3.24	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	仅面向专业投资者发行，公	固收平台和竞价系统	否

者公开发行公司债券（第一期）											有限公司		众投资者不得参与发行认购		
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	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	23 陆债 03	115945	2023 年 10 月 10 日	2023 年 10 月 12 日	2026 年 10 月 12 日	2028 年 10 月 12 日	20	3.08	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	24 陆债 01	240578	2024 年 2 月 26 日	2024 年 2 月 28 日	2027 年 2 月 28 日	2029 年 2 月 28 日	25	2.80	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2024	24 陆债 02	241024	2024 年 6 月 4 日	2024 年 6 月 6 日		2029 年 6 月 6 日	10	2.55	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通证券	国泰海通股份有	仅面向专业投资者发	固收平台和竞价系统	否

年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）									一次		股份有限公	限公司	行，公众投资者不得参与发行认购		
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	-------	-----	-----------------	--	--

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
☐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
19 陆债 01	于 2024 年 03 月 04 日完成 7,840 万元利息支付和 280,000 万元本金兑付
19 陆债 03	于 2024 年 05 月 13 日完成 2,135 万元利息支付和 70,000 万元本金兑付
22 陆债 01	于 2024 年 09 月 16 日完成 1,585 万元利息支付
23 陆债 01	于 2024 年 03 月 18 日完成 4,860 万元利息支付
23 陆债 02	于 2024 年 06 月 06 日完成 7,750 万元利息支付
23 陆债 03	于 2024 年 10 月 14 日完成 6,160 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	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	孙颖、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、 基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
240578	24 陆债 01	否	-	25	-	-
241024	24 陆债 02	否	-	10	-	-

2、 募集资金用途变更调整情况

□ 适用 √ 不适用

3、 募集资金的使用情况

(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
240578	24 陆债 01	25	-	用于偿还的存量“19 陆债 01”公司债券本金，金额 25 亿	-	-	-
241024	24 陆债 02	10	-	用于置换已到期公司债券本金，金额 10 亿	-	-	-

(2). 募集资金用于特定项目

□ 适用 √ 不适用

(3). 临时补流

□ 适用 √ 不适用

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
240578	24 陆债 01	用于偿还的存量“19 陆债 01”公司债券本金	是	是	是
241024	24 陆债 02	用于置换已到期公司债券本金	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

☐适用 ☒不适用

因募集资金违规使用行为被处罚处分

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

☐是 ☒否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

2、负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为544.10亿元和547.58亿元，报告期内有息债务余额同比变动0.64%。

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	-	44.90	125.50	170.40	31
银行贷款	-	208.65	34.64	243.29	44
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0
其他有息债务	-	61.75	72.14	133.89	24
合计	-	315.30	232.28	547.58	—

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70.4亿元，且共有0亿元公司信用类债券在2025年5月至12月内到期或回售偿付。

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733.86亿元和706.46亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.73%。

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	-	44.90	125.50	170.40	24
银行贷款	-	212.07	185.95	398.02	56
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0
其他有息债务	-	63.25	74.79	138.04	20
合计	-	320.22	386.24	706.46	—

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70.4亿元，且共有0亿元公司信用类债券在2025年5月至12月内到期或回售偿付。

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，且在2025年5至12月内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：元币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	19,814,389,141.86	13,930,108,150.72	42.24	银行借款期限结构变化
拆入资金	-	10,047,561.64	-100.00	子公司爱建证券归还转融通款项
衍生金融负债	4,149,870.29	-	100.00	子公司陆家嘴信托合并底层资管计划购买期权产生的负债
代理买卖证券款	3,358,281,413.54	2,024,752,939.41	65.86	子公司爱建证券客户托管资金增加
应付职工薪酬	237,971,758.91	181,840,031.48	30.87	计提 2024 年末未支付的年终奖
应交税费	1,177,666,995.70	1,925,071,835.83	-38.82	本期缴纳 2023 年度计提的企业所得税及土地增值税
其他应付款	6,402,304,986.33	16,943,133,739.35	-62.21	子公司陆家嘴信托归还信托业保障基金往来款以及公司支付重组对价并归还关联方借款
一年内到期的非流动负债	13,023,207,155.29	19,568,508,196.71	-33.45	贷款期限结构变化导致一年内到期的非流动负债下降
租赁负债	96,902,570.89	36,928,487.01	162.41	本公司及部分子公司本期新签办公楼租赁合同
长期应付款	1,129,729,516.14	205,633,943.83	449.39	增加长期关联方借款
预计负债	47,782,474.64	23,914,496.73	99.81	子公司爱建证券计提富贵鸟项目和劳动纠纷仲裁预计负债
其他非流动负债	703,913.67	307,303,607.28	-99.77	子公司陆家嘴信托融资类合并结构化主体减少, 归属于第三方信托受益人部分相应减少

(4). 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

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率（%）	还本付息 方式	交易 场所	投资者 适当性 安排(如 有)	交易 机制	是否存 在终止 上市交 易的风 险
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 陆金开 MTN001	102100303	2021 年 2 月 24 日	2021 年 2 月 26 日	2026 年 2 月 26 日	5.5	2.90	年 度 付 息，到期 还本	银 行 间 债 券 市 场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 陆金开 MTN002	102100483	2021 年 3 月 17 日	2021 年 3 月 19 日	2025 年 3 月 19 日	11.9	3.25	年 度 付 息，到期 还本	银 行 间 债 券 市 场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022	22 陆金开 MTN001	102280374	2022 年 02 月 23 日	2022 年 02 月 25 日	2027 年 02 月 25 日	10	3.05	年 度 付 息，到期 还本	银 行 间 债 券 市 场	不涉及	不涉及	否

年度第一期中期票据												
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	23	3.27	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 08 月 29 日	2024 年 08 月 30 日	2029 年 8 月 30 日	20	2.52	年 度 付 息，到 期 还 本	银 行 间 债 券 市 场	不 涉 及	不 涉 及	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
☐适用 ☒不适用

逾期未偿还债券
☐适用 ☒不适用

报告期内债券付息兑付情况
☒适用 ☐不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
14 陆金开 MTN002	于 2024 年 09 月 04 日完成 24,000 万元利息支付和 400,000 万元本金兑付
21 陆金开 MTN001	于 2024 年 02 月 26 日完成 3,800 万元利息支付和 45,000 万元本金兑付

21 陆金开 MTN002	于 2024 年 03 月 19 日完成 3,867.5 万元利息支付
22 陆金开 MTN001	于 2024 年 02 月 26 日完成 3,050 万元利息支付
22 陆金开 MTN002	于 2024 年 04 月 01 日完成 7,521 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

公司于 2024 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 2021 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“21 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 3.8%下调为 2.9%，调整后的起息日为 2024 年 2 月 26 日。公司于 2024 年 2 月 19 日发布了《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 2024 年 2 月 6 日至 2024 年 2 月 18 日期间回售金额 4.5 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	联系人	联系电话
中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号		季宇婷	021-58880000
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	孙颖、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		刘媛	010-59886666-103242

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	0.00	募集资金使用程序严格按照公司审批手续执行。由相关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司审批及监管银行审核后予以付款。	无	是
21 陆金开 MTN002	40	40	0.00	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 MTN001	10	10	0.00	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	0.00	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	0.00	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	2024 年	2023 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	1,481,017,382.79	1,342,101,474.51	10.35	
流动比率	1.14	1.09	4.59	
速动比率	0.29	0.34	-14.71	
资产负债率(%)	69.78	71.20	-1.42	
EBITDA 全部债务比	0.04	0.05	-20.00	
利息保障倍数	1.71	1.74	-1.72	
现金利息保障倍数	1.90	5.73	-66.84	本期经营 活动现金

				流较上期 减少 100.65 亿 元
EBITDA 利息保障倍数	2.20	2.17	1.38	
贷款偿还率（%）	100	100	—	
利息偿付率（%）	100	100	—	

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2025)第 10012 号
(第一页, 共九页)

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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2024 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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

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

三、关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

- (一) 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
- (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(2025)第 10012 号
(第二页, 共九页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项(金额单位为人民币元)	我们在审计中如何应对关键审计事项
(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 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(55)(信用减值损失)与财务报表附注十四(2)(金融风险)。 截至 2024 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 284,759 万元, 预期信用减值准备为 41,348 万元; 第三阶段发放贷款及垫款余额为 32,820 万元, 预期信用减值准备为 6,671 万元。陆家嘴股份合并利润表中确认的 2024 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 13,519 万元。	我们执行了如下审计程序: 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。 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。 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预期信用损失评估报告(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。 选取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: (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信用风险显著增加、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;

审计报告(续)

普华永道中天审字(2025)第 10012 号
(第三页, 共九页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项(金额单位为人民币元)	我们在审计中如何应对关键审计事项
(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) 陆家嘴股份对信用风险自初始确认后显著增加的债权投资和发放贷款及垫款, 通过预测未来与该等资产相关的现金流, 评估预期信用损失准备。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。 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预期信用损失出具评估报告。 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, 使用了复杂的模型, 并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。	我们执行了如下审计程序(续): (2) 我们检查了借款人、被投资人和担保人的财务信息、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; (3) 通过对比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。 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。 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。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2025)第 10012 号
(第四页, 共九页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项(金额单位为人民币元)	我们在审计中如何应对关键审计事项
(二) 交易性金融资产公允价值的估计 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)。 截至 2024 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 180,530 万元。 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。 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。	我们执行了如下审计程序: 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。 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。 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。 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。 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。 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。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2025)第 10012 号
(第五页, 共九页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项(金额单位为人民币元)	我们在审计中如何应对关键审计事项
(三) 苏州绿岸房地产开发有限公司(“绿岸公司”)地块事项 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)。 绿岸公司已暂停相关地块的开发、建设和销售工作。在各方积极推动下, 绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成, 相关后续工作正在有序推进中。 绿岸项目相关诉讼正在审理中。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17,938万元。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。	我们执行了如下审计程序: 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。 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。 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、预计负债拨备率的分析(“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。 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。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2025)第 10012 号
(第六页，共九页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项(金额单位为人民币元)	我们在审计中如何应对关键审计事项
(三)苏州绿岸房地产开发有限公司(“绿岸公司”)地块事项(续) 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。	我们执行了如下审计程序(续)： 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。 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、预计负债拨备率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。 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。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2025)第 10012 号
(第七页，共九页)

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 2024 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。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2025)第 10012 号
(第八页, 共九页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二)了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能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。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2025)第 10012 号
(第九页, 共九页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

孙 颖(项目合伙人)

中国•上海市
2025 年 4 月 22 日

注册会计师

赵 莹

二、财务报表

合并资产负债表

2024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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	七（1）	7,547,914,149.70	10,407,674,299.44
结算备付金		1,047,323,979.11	699,796,581.68
融出资金		1,047,602,313.35	941,508,056.55
交易性金融资产	七（2）	3,383,615,930.81	2,595,343,849.56
应收账款	七（5）	639,242,825.40	751,676,984.69
预付款项	七（8）	2,569,647,942.01	794,135,425.12
其他应收款	七（9）	235,538,841.61	1,165,531,264.78
买入返售金融资产		270,326,225.36	294,074,485.13
存货	七（10）	59,702,549,643.60	59,707,685,323.09
一年内到期的非流动资产	七（12）	2,146,547,112.30	6,477,569,533.79
其他流动资产	七（13）	4,476,451,569.19	4,276,096,366.84
流动资产合计		83,066,760,532.44	88,111,092,170.67
非流动资产：			
发放贷款和垫款		1,810,628,356.00	1,612,517,297.55
债权投资	七（14）	2,434,113,126.15	2,978,185,740.67
长期股权投资	七（17）	11,011,978,080.05	11,407,730,448.25
其他权益工具投资	七（18）	804,655,122.29	-
其他非流动金融资产	七（19）	1,718,570,110.11	2,092,083,241.07
投资性房地产	七（20）	50,196,485,021.44	49,460,370,216.77
固定资产	七（21）	3,470,464,396.25	3,631,954,651.98
使用权资产	七（25）	156,126,427.70	73,942,936.44
无形资产	七（26）	44,503,914.34	43,278,278.91
商誉	七（27）	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	七（28）	97,798,847.81	120,697,612.41
递延所得税资产	七（29）	1,665,741,579.29	1,793,863,468.39
其他非流动资产	七（30）	3,325,614,410.51	35,958,468.05
非流动资产合计		77,607,601,396.98	74,121,504,365.53
资产总计		160,674,361,929.42	162,232,596,536.20
流动负债：			
短期借款	七（32）	19,814,389,141.86	13,930,108,150.72
拆入资金		-	10,047,561.64
衍生金融负债		4,149,870.29	-
应付票据			-
应付账款	七（36）	6,067,551,851.98	5,285,708,825.63
预收款项	七（37）	648,711,336.86	611,000,780.66
合同负债	七（38）	20,429,925,053.06	18,486,380,967.97
代理买卖证券款		3,358,281,413.54	2,024,752,939.41
应付职工薪酬	七（39）	237,971,758.91	181,840,031.48
应交税费	七（40）	1,177,666,995.70	1,925,071,835.83

其他应付款	七（41）	6,402,304,986.33	16,943,133,739.35
其中：应付利息		—	—
应付股利		826,099,126.60	334,612.41
一年内到期的非流动负债	七（43）	13,023,207,155.29	19,568,508,196.71
其他流动负债	七（44）	1,797,759,659.35	1,948,924,726.31
流动负债合计		72,961,919,223.17	80,915,477,755.71
非流动负债：			
长期借款	七（45）	18,644,497,624.32	15,239,861,370.12
应付债券	七（46）	19,092,630,000.00	18,628,675,000.00
租赁负债	七（47）	96,902,570.89	36,928,487.01
长期应付款	七（48）	1,129,729,516.14	205,633,943.83
长期应付职工薪酬	七（49）	43,547,131.69	49,397,545.01
预计负债	七（50）	47,782,474.64	23,914,496.73
递延收益	七（51）	25,653,597.83	20,844,739.22
递延所得税负债	七（29）	81,095,250.64	83,854,328.01
其他非流动负债	七（52）	703,913.67	307,303,607.28
非流动负债合计		39,162,542,079.82	34,596,413,517.21
负债合计		112,124,461,302.99	115,511,891,272.92
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七（53）	5,035,153,679.00	4,812,931,457.00
资本公积	七（55）	1,623,417,813.07	49,071,822.60
其他综合收益	七（57）	-869,580,263.93	-422,471,458.66
盈余公积	七（59）	2,562,271,705.31	2,562,271,705.31
一般风险准备		644,557,591.23	637,204,252.51
未分配利润	七（60）	15,623,780,910.68	14,969,120,353.87
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		24,619,601,435.36	22,608,128,132.63
少数股东权益		23,930,299,191.07	24,112,577,130.65
所有者权益（或股东权益）合计		48,549,900,626.43	46,720,705,263.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计		160,674,361,929.42	162,232,596,536.20

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：丁瑜

母公司资产负债表

2024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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		614,386,754.76	616,081,895.20
交易性金融资产		-	100,000,000.00
应收账款	十九（1）	253,510,442.13	342,750,773.21
预付款项		26,254,784.31	51,753,221.54
其他应收款	十九（2）	22,076,732,429.87	20,761,792,833.29
存货		1,894,974,824.03	2,042,376,346.24
一年内到期的非流动资产		1,550,531.89	-
其他流动资产		23,307,022.47	18,153,489.48
流动资产合计		24,890,716,789.46	23,932,908,558.96
非流动资产：			
长期股权投资	十九（3）	52,048,243,564.21	47,295,104,129.94
其他非流动金融资产		475,534,844.24	459,467,121.71
投资性房地产		9,425,866,918.96	10,108,546,696.18
固定资产		-	23,887.82
使用权资产		23,443,778.40	3,314,486.49
长期待摊费用		23,301,070.08	24,103,831.85
递延所得税资产		1,264,936,897.28	1,390,230,500.53
其他非流动资产		397,997,490.46	-
非流动资产合计		63,659,324,563.63	59,280,790,654.52
资产总计		88,550,041,353.09	83,213,699,213.48
流动负债：			
短期借款		19,662,756,821.41	13,775,624,473.68
应付账款		264,343,287.61	232,232,062.96
预收款项		150,779,213.27	131,819,430.43
合同负债		207,271,709.02	305,523,616.03
应付职工薪酬		14,909,871.40	11,248,702.23
应交税费		546,496,023.08	869,644,787.74
其他应付款		30,763,591,448.90	35,541,454,491.73
一年内到期的非流动负债		6,039,369,039.69	10,317,964,705.93
其他流动负债		9,210,434.43	17,713,706.11
流动负债合计		57,658,727,848.81	61,203,225,976.84
非流动负债：			
长期借款		3,463,500,000.00	2,690,450,000.00
应付债券		12,550,000,000.00	10,990,000,000.00
租赁负债		12,926,436.43	-
长期应付款		3,686,725,519.07	176,501,607.07
长期应付职工薪酬		42,417,709.66	42,417,709.66
非流动负债合计		19,755,569,665.16	13,899,369,316.73
负债合计		77,414,297,513.97	75,102,595,293.57
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		5,035,153,679.00	4,812,931,457.00

资本公积		1, 575, 111, 969. 67	765, 979. 20
盈余公积		3, 295, 651, 275. 87	3, 295, 651, 275. 87
未分配利润		1, 229, 826, 914. 58	1, 755, 207. 84
所有者权益（或股东权益）合计		11, 135, 743, 839. 12	8, 111, 103, 919. 91
负债和所有者权益（或股东权益）总计		88, 550, 041, 353. 09	83, 213, 699, 213. 48

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：丁瑜

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		14,650,978,489.57	11,005,931,614.38
其中：营业收入	七（61）	14,650,978,489.57	11,005,931,614.38
二、营业总成本		12,024,685,595.16	8,234,152,173.06
其中：营业成本	七（61）	8,200,268,288.96	4,435,020,970.25
税金及附加	七（62）	1,706,410,337.39	1,558,616,389.65
销售费用	七（63）	187,459,049.94	132,175,859.64
管理费用	七（64）	571,137,177.65	553,211,294.41
财务费用	七（66）	1,359,410,741.22	1,555,127,659.11
其中：利息费用	七（66）	1,397,830,642.02	1,585,498,167.28
利息收入	七（66）	44,711,692.58	38,869,108.51
加：其他收益	七（67）	12,329,121.01	136,635,848.04
投资收益（损失以“－”号填列）	七（68）	154,096,142.32	239,921,719.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七（68）	146,645,302.05	213,601,467.47
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七（70）	17,067,722.53	14,034,587.48
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七（71）	-118,368,837.83	-206,228,043.70
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七（72）	-179,377,046.69	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七（73）	12,655,901.53	142,602.57
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,524,695,897.28	2,956,286,154.97
加：营业外收入	七（74）	17,129,074.09	20,693,737.69
减：营业外支出	七（75）	38,805,087.50	79,677,378.52
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,503,019,883.87	2,897,302,514.14
减：所得税费用	七（76）	708,244,145.34	913,679,508.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,794,775,738.53	1,983,623,006.02
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		1,794,775,738.53	1,983,623,006.02
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）		1,508,475,025.93	1,432,364,054.55
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		286,300,712.60	551,258,951.47
六、其他综合收益的税后净额		-438,016,415.19	-461,325,988.79
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-447,108,805.27	-461,325,988.79

1. 不能重分类进损益的其他综合收益		141,429,715.00	5,426,953.69
(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		118,499,881.80	5,426,953.69
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		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		-588,538,520.27	-466,752,942.48
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-588,538,520.27	-466,752,942.48
(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		9,092,390.08	-
七、综合收益总额		1,356,759,323.34	1,522,297,017.23
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		1,061,366,220.66	971,038,065.76
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		295,393,102.68	551,258,951.47
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益元/股		0.3063	0.2976
(二) 稀释每股收益元/股		0.3063	0.2976

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：丁瑜

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	十九（4）	4,856,897,726.46	3,149,522,068.90
减：营业成本	十九（4）	1,091,109,028.70	668,780,736.33
税金及附加		1,280,916,711.72	502,812,153.93
销售费用		42,939,268.27	28,646,902.56
管理费用		135,074,300.02	115,980,739.97
财务费用		1,927,026,484.42	2,040,941,013.77
加：其他收益		2,506,365.23	66,175,111.08
投资收益（损失以“－”号填列）	十九（5）	1,794,754,412.62	329,425,895.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-56,615,426.00	8,214,131.15
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		17,067,722.53	14,034,587.48
信用减值损失（损失以“－”号填列）		3,774,837.69	-666,653.93
资产处置收益（损失以“－”号填列）		88.50	141,797.89
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,197,935,359.90	201,471,260.55
加：营业外收入		4,292.47	34,977.48
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）		2,197,789,652.37	201,356,238.03
减：所得税费用		104,433,296.19	-25,020,573.43
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,093,356,356.18	226,376,811.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		2,093,356,356.18	226,376,811.46
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综			

合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		2,093,356,356.18	226,376,811.46
七、每股收益：			
（一）基本每股收益元/股		0.4251	0.0470
（二）稀释每股收益元/股		0.4251	0.0470

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：丁瑜

合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,247,806,293.34	22,625,053,576.38
交易性金融资产净减少额		-	46,907,711.51
买入返售金融资产净减少额		25,013,165.89	-
收取利息、手续费及佣金的现金		831,985,207.88	903,548,737.67
拆入资金净增加额		-	10,047,561.64
代理买卖证券收到的现金净额		1,333,528,474.13	-
收到的税费返还		134,917,175.93	325,713,393.66
收到其他与经营活动有关的现金	七（78）	1,369,598,001.60	957,181,411.95
经营活动现金流入小计		15,942,848,318.77	24,868,452,392.81
购买商品、接受劳务支付的现金		7,229,147,511.25	6,029,540,398.91
客户贷款及垫款净增加额		530,800,000.00	134,200,000.00
买入返售金融资产净增加额		-	270,845,485.13
融出资金净增加额		109,877,824.93	57,401,384.92
交易性金融资产净增加额		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		46,631,786.01	42,635,003.35
代理买卖证券收到的现金净额		-	381,059,886.97
支付给职工及为职工支付的现金		1,285,504,865.16	1,303,587,079.88
支付的各项税费		3,924,550,305.69	4,310,534,305.79
支付其他与经营活动有关的现金	七（78）	1,353,704,705.82	958,098,070.97
经营活动现金流出小计		14,626,997,979.93	13,487,901,615.92
经营活动产生的现金流量净额		1,315,850,338.84	11,380,550,776.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		22,976,997,822.82	24,750,509,271.32
取得投资收益收到的现金		599,927,024.05	689,013,127.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,537,603,055.74	2,829,902,130.02
投资活动现金流入小计		27,114,527,902.61	28,269,424,529.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,351,858,872.97	3,238,805,641.68
投资支付的现金		19,663,305,218.70	23,265,408,734.95
支付其他与投资活动有关的现金	七（78）	18,045,890.25	49,502,859.49

投资活动现金流出小计		23,033,209,981.92	26,553,717,236.12
投资活动产生的现金流量净额		4,081,317,920.69	1,715,707,293.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,223,039,828.09	200,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		425,909,090.91	200,000,000.00
取得借款收到的现金		30,730,529,113.33	30,551,043,877.86
发行债券收到的现金		5,500,000,000.00	7,580,000,000.00
收到结构化主体其他份额持有人的现金		70,559,173.40	964,289,281.50
筹资活动现金流入小计		38,524,128,114.82	39,295,333,159.36
偿还债务支付的现金		38,532,050,547.01	35,072,556,669.18
支付结构化主体其他份额持有人的现金		2,487,689,375.60	2,664,766,730.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,515,466,031.06	3,212,287,581.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		85,710,794.99	67,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七（78）	2,658,521,201.36	5,219,477,050.86
筹资活动现金流出小计		47,193,727,155.03	46,169,088,032.64
筹资活动产生的现金流量净额		-8,669,599,040.21	-6,873,754,873.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,362,823.29	706,512.69
五、现金及现金等价物净增加额		-3,274,793,603.97	6,223,209,709.45
加：期初现金及现金等价物余额		11,018,042,223.28	4,794,832,513.83
六、期末现金及现金等价物余额		7,743,248,619.31	11,018,042,223.28

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：丁瑜

母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023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		2,643,214,692.77	2,694,180,509.69
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		2,092,858,217.26	3,023,117,187.51
经营活动现金流入小计		4,736,072,910.03	5,717,297,697.20
购买商品、接受劳务支付的现金		359,858,683.53	573,105,147.28
支付给职工及为职工支付的现金		89,472,046.71	88,629,376.19
支付的各项税费		1,967,983,697.37	850,301,287.78
支付其他与经营活动有关的现金		3,644,287,348.49	136,351,920.39
经营活动现金流出小计		6,061,601,776.10	1,648,387,731.64
经营活动产生的现金流量净额		-1,325,528,866.07	4,068,909,965.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,546,190,901.12	6,515,503,492.13
取得投资收益收到的现金		764,760,569.72	392,954,961.83
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	955,472,290.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	
收到其他与投资活动有关的现金		-	
投资活动现金流入小计		8,069,089,680.84	7,863,930,743.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,056,583.68	17,845,040.61
投资支付的现金		11,373,463,480.67	11,849,044,954.54
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	
投资活动现金流出小计		11,376,520,064.35	11,866,889,995.15
投资活动产生的现金流量净额		-3,307,430,383.51	-4,002,959,251.19
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		27,568,980,000.00	21,666,100,000.00
发行债券收到的现金		5,500,000,000.00	6,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	1,581,000,000.00
筹资活动现金流入小计		34,866,110,737.18	29,247,100,000.00
偿还债务支付的现金		27,282,746,000.00	27,061,775,884.90

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,938,301,370.06	2,584,933,460.76
支付其他与筹资活动有关的现金		11,350,223.62	24,722,001.40
筹资活动现金流出小计		30,232,397,593.68	29,671,431,347.06
筹资活动产生的现金流量净额		4,633,713,143.50	-424,331,347.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,449,034.36	303,237.14
五、现金及现金等价物净增加额		-1,695,140.44	-358,077,395.55
加：期初现金及现金等价物余额		616,081,895.20	974,159,290.75
六、期末现金及现金等价物余额		614,386,754.76	616,081,895.20

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：丁瑜

合并所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2024 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本或股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	4,812,931,457.00	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									
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 （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

项目	2023 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本或股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	4,034,197,440.00	7,288,598,013.63	7,935,652.45	2,675,020,950.96	484,444,072.86	14,194,549,284.99	28,684,745,414.89	23,428,818,179.18	52,113,563,594.07
加：会计政策变更	-	-	30,918,877.68	-	-	39,583,848.38	70,502,726.06	-	70,502,726.06
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	4,034,197,440.00	7,288,598,013.63	38,854,530.13	2,675,020,950.96	484,444,072.86	14,234,133,133.37	28,755,248,140.95	23,428,818,179.18	52,184,066,320.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	778,734,017.00	-7,239,526,191.03	-461,325,988.79	-112,749,245.65	152,760,179.65	734,987,220.50	-6,147,120,008.32	683,758,951.47	-5,463,361,056.85
（一）综合收益总额	-	-	-461,325,988.79	-	-	1,432,364,054.55	971,038,065.76	551,258,951.47	1,522,297,017.23
（二）所有者投入和减少资本	778,734,017.00	-7,239,526,191.03	-	-112,749,245.65	-	-	-6,573,541,419.68	200,000,000.00	-6,373,541,419.68

1. 所有者投入的普通股	778,734,017.00	-	-	-	-	-	778,734,017.00	200,000,000.00	978,734,017.00
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	-	-7,239,526,191.03	-	-112,749,245.65	-	-	-7,352,275,436.68	-	-7,352,275,436.68
（三）利润分配	-	-	-		152,760,179.65	-697,376,834.05	-544,616,654.40	-67,500,000.00	-612,116,654.40
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	152,760,179.65	-152,760,179.65	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-544,616,654.40	-544,616,654.40	-67,500,000.00	-612,116,654.40
4. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									

2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	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

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：丁瑜

母公司所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

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					-
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

项目	2023 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	4,034,197,440.00	26,100,867.32	3,408,400,521.52	319,995,050.78	7,788,693,879.62
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	4,034,197,440.00	26,100,867.32	3,408,400,521.52	319,995,050.78	7,788,693,879.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	778,734,017.00	-25,334,888.12	-112,749,245.65	-318,239,842.94	322,410,040.29
（一）综合收益总额				226,376,811.46	226,376,811.46
（二）所有者投入和减少资本	778,734,017.00	-25,334,888.12	-112,749,245.65		640,649,883.23
1. 所有者投入的普通股	778,734,017.00	-			778,734,017.00
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		-25,334,888.12	-112,749,245.65		-138,084,133.77
（三）利润分配				-544,616,654.40	-544,616,654.40

1. 提取盈余公积					
2. 对所有者（或股东）的分配				-544,616,654.40	-544,616,654.40
3. 其他					
（四）所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本（或股本）					
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他综合收益结转留存收益					
6. 其他					
（五）专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
（六）其他					
四、本期期末余额	4,812,931,457.00	765,979.20	3,295,651,275.87	1,755,207.84	8,111,103,919.91

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：丁瑜

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

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2024年12月31日,本公司的总股本为5,035,153,679.00元(2023年12月31日:4,812,931,457.00元),每股面值1元。

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

本财务报表由本公司董事会于2025年4月22日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

√适用 □不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在金融资产的计量及预期信用损失、存货的计价方法、投资性房地产的计量模式及折旧、固定资产折旧、无形资产和使用权资产摊销、收入的确认和计量等。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司 2024 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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 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

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司(包括结构化主体)。

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

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

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

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

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

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

a 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

b 外币财务报表的折算

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

11、金融工具

√适用 □不适用

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

a 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

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

以摊余成本计量：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

(ii)减值

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

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

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

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

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

本集团对于处于第一阶段和第二阶段金融工具，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，本集团根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，组合的依据如下：

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

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以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判断，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变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

(iii) 终止确认

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

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

b 金融负债

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

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

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

c 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

d 金融工具的公允价值确定

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

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☐适用 ☒不适用

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☐适用 ☒不适用

16、 存货

☒适用 ☐不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☒适用 ☐不适用

(a) 分类

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的或尚未明确最终用途之物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时，将“拟开发土地”全部转入“开发成本”。

在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入“开发成本”；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性支出于实际发生时直接计入当期损益。对于尚未支付的成本，按照对工程预算成本的最佳估计预提，待实际发生时相应调整该项预提费用。

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

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

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

17、合同资产

☐ 适用 ☒ 不适用

18、持有待售的非流动资产或处置组

☒ 适用 ☐ 不适用

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

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

终止经营的认定标准和列报方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

19、长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

a 投资成本确定

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

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

20、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

预计使用寿命	残值率	年折旧摊销率
--------	-----	--------

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

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

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

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35-40 年	2%至 3%	2.45%至 2.77%
机器设备	年限平均法	5-11 年	0%至 3%	8.82%至 20%
运输工具	年限平均法	5-7 年	0%至 3%	13.86%至 20%
计算机及电子设备	年限平均法	2-5 年	0%至 1%	19.80%至 50%
其他设备	年限平均法	2-5 年	0%至 3%	19.40%至 50%

22、 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的

可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

23、 借款费用

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

24、 生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

25、 油气资产

☐ 适用 ☒ 不适用

26、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒ 适用 ☐ 不适用

无形资产包括交易席位费、非专利技术费以及软件使用权等，以成本计量。

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

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

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

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

- 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性
- 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；以及
- 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

27、长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

28、长期待摊费用

☒ 适用 ☐ 不适用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

29、合同负债

☐ 适用 ☒ 不适用

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

基本养老保险

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

31、 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

32、 股份支付

□适用 √不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

34、 收入**(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

a 房地产销售收入

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

b 提供劳务

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

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

c 证券业务手续费及佣金收入

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

代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；

证券承销收入在提供劳务交易的结果能够可靠估计、合理确认时，通常于发行项

目完成后确认结转收入；

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

d 信托业务手续费及佣金收入

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

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

本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

35、 合同成本

☒适用 ☐不适用

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

36、 政府补助

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- (i) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- (ii) 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

38、租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

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

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√ 适用 □ 不适用

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

(a) 经营租赁

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

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

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

39、其他重要的会计政策和会计估计

√ 适用 □ 不适用

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

a 重要会计估计及其关键假设

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

i 预期信用损失的计量

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

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景及“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重。本集团定期监控并复核与预期信用损失相关的重要宏观经济假设和参数，包括国内生产总值、社会消费品零售总额与固定资产投资完成额等。2024年度，本集团已考虑了不同宏观经济情景下的不确定性，相应更新了相关假设和参数。

ii 金融工具公允价值的确定

对于缺乏活跃市场的金融工具，本集团使用估值技术包括折现现金流模型及市场乘数法等其他估值模型，确定其公允价值。估值技术的假设及输入变量包括折现率、市场乘数等。当使用折现现金流模型时，现金流量是基于管理层的最佳估计，而折现率是资产负债表日在市场上拥有相似条款及条件的金融工具的市场收益率。当使用市场乘数法时，市场乘数等参数在最大程度上基于资产负债表日的可观察市场数据，当可观察市场数据无法获得时，本集团将对估值方法中包括的重大市场数据做出最佳估计。这些相关参数的变化将影响金融工具的公允价值。

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

iii 在一段时间内确认收入的履约进度的确定

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

在确定履约进度时，对已发生的履约成本、已完成劳务产值、预计合同总收入、

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

iv 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

v 商誉减值

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

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

如果修订后的市净率高于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

vi 递延所得税资产

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

vii 或有事项

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

viii 开发成本

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

ix 土地增值税等相关税费

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

x 固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

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

xi 存货跌价准备

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

b 采用会计政策的关键判断

i 金融资产的分类

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

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

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

ii 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

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

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

本集团判断已发生信用减值的主要标准为账龄超过 6 个月(即，已发生违约)，或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

iii 金融资产转移

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

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

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

iv 持有其他主体 20%或以上的表决权但对该主体不具有重大影响

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

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

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

v 业务构成

有关资产、负债的组合要形成一项业务，通常应具备以下要素：(1)投入，指原材料、人工、必要的生产技术等无形资产以及构成生产能力的机器设备等其他长期资产的投入；(2)加工处理过程，指具有一定的管理能力、运营过程，能够组织投入形成产出；(3)产出，如生产出产成品，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

(1). 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2024 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

调整当年年初财务报表的原因说明

财政部于 2020 年发布了《企业会计准则第 25 号—保险合同》(以下简称“新保险合同准则”), 非境外上市的企业自 2026 年 1 月 1 日起执行, 同时允许企业提前执行。本集团于 2024 年 1 月 1 日开始执行新保险合同准则, 并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间数据。实施新保险合同准则导致本集团采用权益法核算的被投资企业陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司的保险服务收入与保险服务费用的确认、保险合同负债的计量方法、财务报表的列报等均发生了重大变化, 从而本集团权益法核算的结果也相应地发生了变化。本集团汇总了实施新保险合同准则对比较期间主要财务指标的影响披露如下:

	2023 年 12 月 31 日		
	会计政策变更前	执行新保险合同 准则影响金额	会计政策变更后
总资产	162,368,063,897.46	(135,467,361.26)	162,232,596,536.20
股东权益	46,856,172,624.54	(135,467,361.26)	46,720,705,263.28
归属于母公司股东权益	22,743,595,493.89	(135,467,361.26)	22,608,128,132.63
	2023 年 12 月 31 日		
	会计政策变更前	执行新保险合同 准则影响金额	会计政策变更后
长期股权投资	11,543,197,809.51	(135,467,361.26)	11,407,730,448.25
其他综合收益	69,385,677.96	(491,857,136.62)	(422,471,458.66)
未分配利润	14,612,730,578.51	356,389,775.36	14,969,120,353.87
	2023 年 1 月 1 日		
	会计政策变更前	执行新保险合同 准则影响金额	会计政策变更后
长期股权投资	8,032,309,441.12	70,502,726.06	8,102,812,167.18
其他综合收益	7,935,652.45	30,918,877.68	38,854,530.13
未分配利润	14,194,549,284.99	39,583,848.38	14,234,133,133.37
	2023 年度		
	会计政策变更前	执行新保险合同 准则影响金额	会计政策变更后
金融业务收入			
-投资(损失)/收益	(131,337,215.25)	338,922,371.92	207,585,156.67

财政部分别于 2023 年和 2024 年发布了《企业会计准则解释第 17 号》(以下简称“解释 17 号”)和《企业会计准则解释第 18 号》(以下简称“解释 18 号”), 本集团已采用解释 17 号和解释 18 号编制 2024 年度财务报表, 除下述 影响外, 上述解释对本集团及本公司的财务报表没有重大影响。

41、其他

√适用 □不适用

分部信息

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

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

一般风险准备

(a) 一般风险准备及交易风险准备

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

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

(b) 一般风险准备及信托赔偿准备金

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

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

偿准备金。
信托业保障基金

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

- (a) 信托公司按净资产余额的 1%认购，每年 4 月底前以上年度末的净资产余额为基数动态调整；
- (b) 资金信托按新发行金额的 1%认购，其中：属于购买标准化产品的投资性资金信托的，由信托公司认购；属于融资性资金信托的，由融资者认购。在每个资金信托产品发行结束时，缴入信托公司基金专户，由信托公司按季向保障基金公司集中划缴；
- (c) 新设立的财产信托按信托公司收取报酬的 5%计算，由信托公司认购。

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况
√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%-13%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定
房产税	从价计征，房屋原值的 70%	1.2%
房产税	从租计征，租金收入	12%

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明
√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
上海陆家嘴房产开发有限公司、上海佳三资产管理有限公司、上海浦东陆家嘴置业发展有限公司、上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司、上海陆家嘴资产管理有限公司、上海九六广场商业经营管理有限公司、上海商聘商业经营管理有限公司、上海陆家嘴商业经营管理有限公司、上海	5

佳纪资产管理有限公司、上海宝山陆家嘴物业管理有限公司、上海陆家嘴职业技能培训有限公司、上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司、天津陆津物业服务有限公司、天津陆津商业管理有限公司	
其他公司	25

2、 税收优惠

√ 适用 □ 不适用

- a 本公司之若干子公司为小微企业，根据财政部及税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》财政部税务总局公告[2023]12号的相关规定，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本公司及本公司其他子公司的适用税率为25%。
- b 根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部税务总局海关总署公告[2019]39号、财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》财政部税务总局公告[2019]87号、财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》财政部税务总局公告[2022]11号以及《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》财政部税务总局公告[2023]1号的相关规定，本公司的若干子公司作为生活性服务企业，自2019年10月1日至2022年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计15%，抵减增值税应纳税额；自2023年1月1日至2023年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减增值税应纳税额。
- c 根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部税务总局海关总署公告[2019]39号、财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》财政部税务总局公告[2022]11号以及《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》财政部税务总局公告[2023]1号的相关规定，本公司的若干子公司作为生产性服务企业，自2019年4月1日至2022年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减增值税应纳税额；自2023年1月1日至2023年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计5%，抵减增值税应纳税额。
- d 根据财政部及税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》财政部税务总局公告[2023]12号的相关规定，本公司的若干子公司作为增值税小规模纳税人或小型微利企业，自2023年1月1日至2027年12月31日，减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

3、 其他

□ 适用 √ 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	414,977.30	372,934.82
银行存款	6,691,482,366.56	10,323,539,560.98
其他货币资金	856,016,805.84	83,761,803.64
合计	7,547,914,149.70	10,407,674,299.44

其他说明：

于2024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851,989,509.50元(2023年12月31日：89,428,657.84元)。

于2024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2,571,667,212.42元(2023年12月31日：1,537,968,525.95元)。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,383,615,930.81	2,595,343,849.56	/
其中：			
基金投资	2,103,577,168.02	1,147,699,907.23	/
理财产品	371,537,022.76	329,055,858.80	/
资管计划	325,586,324.35	173,528,231.49	/
股权投资	300,121,621.65	497,240,746.74	/
信托计划	207,821,331.09	66,689,858.25	/
收益凭证	52,112,026.63	89,612,850.00	/
债券投资	22,860,436.31	291,516,397.05	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	3,383,615,930.81	2,595,343,849.56	/

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

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:

(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		

其中：1 年以内分项		
1 年内应收账款	638,060,111.63	757,725,419.58
1 年以内小计	638,060,111.63	757,725,419.58
1 至 2 年	11,985,914.43	7,263,459.36
2 至 3 年	2,852,644.76	790,595.35
3 年以上	24,853,618.18	29,210,506.63
合计	677,752,289.00	794,989,980.92

(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	3.50	23,124,887.12	97.59	570,000.00	28,644,887.12	3.60	28,074,887.12	98.01	570,000.00
其中：										
按组合 计提坏 账准备	654,057,401.88	96.50	15,384,576.48	2.35	638,672,825.40	766,345,093.80	96.40	15,238,109.11	1.99	751,106,984.69
其中：										
合计	677,752,289.00	100.00	38,509,463.60	5.68	639,242,825.40	794,989,980.92	100.00	43,312,996.23	5.45	751,676,984.69

按单项计提坏账准备：
√适用□不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
爱迪新能源资管计划	13,570,000.00	13,000,000.00	95.80	无法预计收回时间
厦门帝一贸易有限公司(原“富贵鸟股份有限公司”应收账款)	9,724,887.12	9,724,887.12	100	无法预计收回时间
客户购房款	400,000.00	400,000.00	100	无法预计收回时间
合计	23,694,887.12	23,124,887.12	97.59	/

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用□不适用

组合计提项目: 应收账款

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	631,193,692.47	-	-
逾期一年以内	10,314,964.70	3,969,023.30	38.48
逾期一年以上	12,548,744.71	11,415,553.18	90.97
合计	654,057,401.88	15,384,576.48	2.35

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

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	43,312,996.23	5,276,499.48	10,080,032.11			38,509,463.60
坏账准备						
合计	43,312,996.23	5,276,499.48	10,080,032.11			38,509,463.60

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 2024 年 12 月 31 日, 账面价值为 1,536,412.91 元的应收账款用于本集团之资产专项计划质押 (2023 年 12 月 31 日: 账面价值为 13,446,286.37 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

(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	155,291,879.37			22.91	13,000,000.00
合计	155,291,879.37			22.91	13,000,000.00

其他说明：

无

其他说明：

□适用 √不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

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

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	2,057,353,393.12	80.07	156,251,670.41	19.68
1 至 2 年	36,342,088.37	1.41	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	475,952,460.52	18.52	637,883,754.71	80.32
合计	2,569,647,942.01	100.00	794,135,425.12	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 2024 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 512,294,548.89 元(2023 年 12 月 31 日：637,883,754.71 元)，主要为预付动迁安置房款项。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例%
余额前五名的预付款项总额	2,522,300,138.31	98.16
合计	2,522,300,138.31	98.16

其他说明：

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 元预付土地出让金，1,424,499,726.19 元预付土地出让金计入其他非流动资产(附注四(25))。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。

其他说明：

☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	235,538,841.61	1,165,531,264.78
合计	235,538,841.61	1,165,531,264.78

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

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

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

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

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
	193,778,081.64	1,117,812,786.64
1 年以内小计	193,778,081.64	1,117,812,786.64
1 至 2 年	20,282,975.21	16,873,276.71
2 至 3 年	4,739,591.24	1,590,004.28
3 年以上	51,353,237.03	64,207,441.86
合计	270,153,885.12	1,200,483,509.49

(2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收联营企业减资款	-	1,040,000,000.00
代收代付	77,613,961.05	62,403,163.75
押金及保证金	46,922,343.42	21,164,605.57
信托业保障基金代垫款	10,450,000.00	21,685,000.00
往来款	16,000.00	3,029,401.58
其他	135,151,580.65	52,201,338.59

合计	270, 153, 885. 12	1, 200, 483, 509. 49
----	-------------------	----------------------

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失未发生信用减值	整个存续期预期信用损失已发生信用减值	
2024年1月1日余额	8, 042, 569. 25		26, 909, 675. 46	34, 952, 244. 71
2024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	47, 018. 00			47, 018. 00
本期转回	384, 219. 20			384, 219. 20
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	7, 705, 368. 05		26, 909, 675. 46	34, 615, 043. 51

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	34, 952, 244. 71	47, 018. 00	384, 219. 20	-	-	34, 615, 043. 51
合计	34, 952, 244. 71	47, 018. 00	384, 219. 20	-	-	34, 615, 043. 51

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	9.96	其他	三年以上	26,909,675.46
国华兴益资产管理有限公司	25,000,000.00	9.25	应收投资款	一年以内	-
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	18,673,678.65	6.91	代收代付	一年以内	-
中国信托业保障基金有限责任公司	10,450,000.00	3.87	信托业保障基金	三年以上	-
南华基金管理有限公司	7,909,887.75	2.93	应收投资款	一年以内	-
合计	88,943,241.86	32.92	/	/	26,909,675.46

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

10、 存货

(1). 存货分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同	账面价值

		约成本减值准备			履约成本减值准备	
库存商品	22,472,728.64	-	22,472,728.64	28,813,354.43	-	28,813,354.43
开发成本	45,553,587,828.19	137,431,383.85	45,416,156,444.34	51,132,215,667.61	3,770,000.00	51,128,445,667.61
开发产品	14,312,195,714.56	48,275,243.94	14,263,920,470.62	8,552,985,882.15	2,559,581.10	8,550,426,301.05
合计	59,888,256,271.39	185,706,627.79	59,702,549,643.60	59,714,014,904.19	6,329,581.10	59,707,685,323.09

(1). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	3,770,000.00	133,661,383.85	-	-	-	137,431,383.85
开发产品	2,559,581.10	45,715,662.84	-	-	-	48,275,243.94
合计	6,329,581.10	179,377,046.69	-	-	-	185,706,627.79

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(2). 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(2023年12月31日:账面价值为22,740,306,197.34元的存货用于本集团借款之抵押)

(3). 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

2024年度,资本化计入存货的借款费用为353,288,101.24元(2023年度:597,091,951.67元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率3.06%。

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
一年内到期的债权投资	349,838,987.32	3,676,823,599.12
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的发放贷款及垫款	1,796,504,930.55	2,800,745,934.67
长期借款应收利息	203,194.43	
合计	2,146,547,112.30	6,477,569,533.79

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)	1,922,509,213.62	587,216,101.66
待抵扣进项税额	1,060,883,832.60	863,408,471.92
预缴土地增值税	721,767,338.85	646,304,748.43
预缴税金及附加税	568,786,411.72	562,992,160.31
合同取得成本(b)	75,168,867.03	70,039,686.82
债权投资	57,991,996.32	1,475,430,146.80
结算备付金	40,551,115.66	27,757,401.27
预缴企业所得税	16,515,128.69	33,988,426.03
其他	12,277,664.70	8,959,223.60
合计	4,476,451,569.19	4,276,096,366.84

其他说明：

a 发放贷款及垫款分类如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
贷款	1,923,991,556.79	590,175,539.36
减：减值准备	1,482,343.17	2,959,437.70
	1,922,509,213.62	587,216,101.66

b 2024年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为30,614,907.69元(2023年度：15,711,179.51元)，其中计入销售费用的金额为30,614,907.69元(2023年度：15,711,179.51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	2,847,825,236.27	413,712,110.12	2,434,113,126.15	3,265,182,630.62	286,996,889.95	2,978,185,740.67
合计	2,847,825,236.27	413,712,110.12	2,434,113,126.15	3,265,182,630.6	286,996,889.95	2,978,185,740.67

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	
2024年1月1日余额	2,670,933.88	-	284,325,956.07	286,996,889.95
2024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	74,141.67		130,943,364.18	131,017,505.85
本期转回	2,509,921.20		11,928,194.96	14,438,116.16
本期转销				
本期核销				
其他变动			10,135,830.48	10,135,830.48
2024年12月31日余额	235,154.35		413,476,955.77	413,712,110.12

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	本期增减变动				期末 余额	减值准备期末 余额
		权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润		
一、合营企业							
陆家嘴国泰人寿 保险有限责任公 司	1,940,836,089.56	411,445,193.74	-470,038,638.47	-	-	1,882,242,644.83	49,411,291.00
上海前绣实业有 限公司	1,082,390,634.50	-39,187,048.56	-	-	-	1,043,203,585.94	-
上海新国际博览 中心有限公司	1,011,732,964.96	241,726,680.24	-	-	335,000,000.00	918,459,645.20	-
上海富都世界发 展有限公司	221,456,829.47	-30,752,507.87	-	-	31,970,614.46	158,733,707.14	-
小计	4,256,416,518.49	583,232,317.55	-470,038,638.47	-	366,970,614.46	4,002,639,583.11	49,411,291.00
二、联营企业							
上海耀筠置业有 限公司	3,343,799,287.98	-11,903,715.32	-	-	-	3,331,895,572.66	-
上海中心大厦建 设发展有限公司	1,987,085,501.41	-85,617,465.44	-	-	-	1,901,468,035.97	-
中银消费金融有 限公司	1,321,398,746.87	6,190,997.81	-	-	-	1,327,589,744.68	-
上海浦东嘉里城 房地产有限公司	447,414,219.69	71,034,542.70	-	-	122,615,434.36	395,833,328.03	-
上海国和现代服	23,714,032.50	290,439.92	-	-	-	24,004,472.42	-

务业股权投资管 理有限公司							
上海绿岛阳光置 业有限公司	17,473,507.68	-	-	-	-	17,473,507.68	-
其他	10,428,633.63	1,201,381.20	-	-	556,179.33	11,073,835.50	-
小计	7,151,313,929.76	-18,803,819.13	-	-	123,171,613.69	7,009,338,496.94	-
合计	11,407,730,448.25	564,428,498.41	-470,038,638.47	-	490,142,228.15	11,011,978,080.05	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 2024 年度，按权益法调整的净损益中净收益 417,783,196.37 元(2023 年度：净收益 299,447,585.00 元(重述后))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	-	422,345,771.13	-	23,014,288.43	-	-	445,360,059.56	8,708,776.46	23,014,288.43	-	
基金	-	339,613,053.42	-	19,682,009.31	-	-	359,295,062.73	1,989,306.99	19,682,009.31	-	
合计	-	761,958,824.55	-	42,696,297.74	-	-	804,655,122.29	10,698,083.45	42,696,297.74	-	/

(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	956,688,501.85	958,492,331.27
资管计划	386,926,563.73	382,418,908.30
基金投资	258,905,370.42	246,582,364.45
存出保证金	55,664,734.11	47,227,939.95
收益凭证	49,675,000.00	-
债券投资	10,709,940.00	10,559,030.00
信托计划	-	446,802,667.10
合计	1,718,570,110.11	2,092,083,241.07

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	31,601,944,904.55	97,205,888.57	24,089,549,899.08	55,788,700,692.20
2. 本期增加金额	3,985,768,353.44	-	3,035,527,069.60	7,021,295,423.04
(1) 外购	92,144,746.59	-	3,035,527,069.60	3,127,671,816.19
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,893,623,606.85	-	-	3,893,623,606.85
(3) 企业合并增加		-	-	
3. 本期减少金额	475,741,434.36	-	5,027,120,722.51	5,502,862,156.87
(1) 处置	475,741,434.36	-		475,741,434.36
(2) 其他转出		-	5,027,120,722.51	5,027,120,722.51
4. 期末余额	35,111,971,823.63	97,205,888.57	22,097,956,246.17	57,307,133,958.37
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	6,254,078,229.89	74,252,245.54	-	6,328,330,475.43
2. 本期增加金额	857,289,587.57	1,839,453.48	-	859,129,041.05
(1) 计提或摊销	856,146,936.14	1,839,453.48	-	857,986,389.62
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,142,651.43	-	-	1,142,651.43
3. 本期减少金额	76,810,579.55	-	-	76,810,579.55
(1) 处置	76,810,579.55	-	-	76,810,579.55
4. 期末余额	7,034,557,237.91	76,091,699.02	-	7,110,648,936.93
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	28,077,414,585.72	21,114,189.55	22,097,956,246.17	50,196,485,021.44
2. 期初账面价值	25,347,866,674.66	22,953,643.03	24,089,549,899.08	49,460,370,216.77

(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
张江雍萃 75 公寓	2,070,475,973.46	尚在办理中
川沙九六广场	971,977,561.32	尚在办理中
川沙企业中心一期	432,177,053.16	尚在办理中
张江陆家嘴中心 75-02	381,687,374.17	尚在办理中
天津惠灵顿国际学校	193,808,987.03	尚在办理中

5

(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 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 28,108,055,322.54 元的投资性房地产项目用于本集团借款之抵押(2023 年 12 月 31 日：25,526,031,432.87 元)。

2024 年度，计入投资性房地产的借款费用资本化金额为 531,048,932.93 元(2023 年度：399,872,653.53 元)，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 3.06%。

21、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,470,444,515.53	3,631,942,289.35
固定资产清理	19,880.72	12,362.63
合计	3,470,464,396.25	3,631,954,651.98

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	4,394,091,279.24	20,695,609.45	13,286,782.50	69,950,047.36	60,781,034.45	4,558,804,753.00
2. 本期增加金额	-7,511,846.40	2,451,957.01	116,000.00	6,678,234.70	316,810.25	2,051,155.56
(1)购置	-7,511,846.40	2,451,957.01	116,000.00	6,678,234.70	316,810.25	2,051,155.56
(2)在建工程转入						
(3)企业合并增加						
3. 本期减少金额	44,033,339.76	2,413,138.50	173,500.00	3,877,263.65	2,234,875.19	52,732,117.10
(1)处置或报废	44,033,339.76	2,413,138.50	173,500.00	3,877,263.65	2,234,875.19	52,732,117.10
4. 期末余额	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
二、累计折旧						
1. 期初余额	792,362,227.31	16,843,102.59	12,689,181.13	58,371,085.67	46,596,866.95	926,862,463.65
2. 本期增加金额	128,721,751.39	693,397.67	92,041.04	5,701,124.87	12,090,725.69	147,299,040.66
(1)计提	128,721,751.39	693,397.67	92,041.04	5,701,124.87	12,090,725.69	147,299,040.66
3. 本期减少金额	26,981,393.76	2,347,458.58	153,843.20	3,793,910.64	2,062,970.77	35,339,576.95
(1)处置或报废	26,981,393.76	2,347,458.58	153,843.20	3,793,910.64	2,062,970.77	35,339,576.95
其他	1,142,651.43	-	-	-	-	1,142,651.43

4. 期末余额	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
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加 金额						
(1) 计提						
3. 本期减少 金额						
(1) 处置 或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面 价值	3,449,586,159.57	5,545,386.28	601,903.53	12,472,718.51	2,238,347.64	3,470,444,515.53
2. 期初账面 价值	3,601,729,051.93	3,852,506.86	597,601.37	11,578,961.69	14,184,167.50	3,631,942,289.35

(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	174,344,546.49	104,644.49	174,449,190.98
2. 本期增加金额	137,661,985.13	-	137,661,985.13
新增租赁合同	137,661,985.13	-	137,661,985.13
3. 本期减少金额	100,973,013.72	104,644.49	101,077,658.21
租赁合同结束	100,973,013.72	104,644.49	101,077,658.21
4. 期末余额	211,033,517.90	-	211,033,517.90
二、累计折旧			
1. 期初余额	100,446,018.21	60,236.33	100,506,254.54
2. 本期增加金额	51,977,637.28	20,758.45	51,998,395.73
(1) 计提	51,977,637.28	20,758.45	51,998,395.73
3. 本期减少金额	97,516,565.29	80,994.78	97,597,560.07

租赁合同结束	97,516,565.29	80,994.78	97,597,560.07
4. 期末余额	54,907,090.20	-	54,907,090.20
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	156,126,427.70	-	156,126,427.70
2. 期初账面价值	73,898,528.28	44,408.16	73,942,936.44

(1) 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	非专利技术	交易席位费	软件使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,000,000.00	24,169,998.54	169,264,112.56	194,434,111.10
2. 本期增加金额	-	-	23,964,234.34	23,964,234.34
1 购置	-	-	23,964,234.34	23,964,234.34
2 内部研发	-	-	-	-
3 企业合并增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	11,022,717.14	11,022,717.14
1 处置	-	-	11,022,717.14	11,022,717.14
4. 期末余额	1,000,000.00	24,169,998.54	182,205,629.76	207,375,628.30
二、累计摊销				
1. 期初余额	1,000,000.00	24,153,312.54	126,002,519.65	151,155,832.19
2. 本期增加金额	-	16,686.00	20,049,946.28	20,066,632.28
(1) 计提	-	16,686.00	20,049,946.28	20,066,632.28
3. 本期减少金额	-	-	8,350,750.51	8,350,750.51

1 处置			8,350,750.51	8,350,750.51
4. 期末余额	1,000,000.00	24,169,998.54	137,701,715.42	162,871,713.96
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	-	-	44,503,914.34	44,503,914.34
2. 期初账面价值	-	16,686.00	43,261,592.91	43,278,278.91

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

(2) 无形资产的减值测试情况

☐ 适用 ☐ 不适用

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

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：

	2024年12月31日	2023年12月31日
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72	274,208,582.72
	<u>1,518,620,139.69</u>	<u>1,518,620,139.69</u>

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

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：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
爱建证券有限责任公司	2.17	1.87
陆家嘴国际信托有限公司	1.20	1.10

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2024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46,689万元，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218,014万元。

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	56,461,917.06	-	1,960,719.17	-	54,501,197.89
装修费	22,374,918.64	3,189,793.57	15,956,709.12	-	9,608,003.09

成衣街	14,992,131.68	-	501,377.49	-	14,490,754.19
小陆家嘴A块	9,021,786.16	-	301,384.28	-	8,720,401.88
其他	17,846,858.87	1,305,040.34	8,121,761.28	551,647.17	10,478,490.76
合计	120,697,612.41	4,494,833.91	26,841,951.34	551,647.17	97,798,847.81

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
资产减值准备	486,476,768.70	121,619,192.18	174,417,718.71	43,604,430.13
预计毛利	2,703,020,545.36	675,755,136.34	2,370,424,053.84	592,606,013.46
未来可弥补亏损	2,159,663,347.85	539,825,869.09	2,210,630,076.16	552,531,003.77
未实现利润影响数	2,025,959,555.79	506,489,888.95	1,999,337,915.34	499,834,478.84
土地增值税	1,450,349,918.05	362,587,479.52	1,806,895,316.53	451,723,829.14
预提费用	1,109,091,566.21	277,161,448.03	959,169,128.24	239,715,309.41
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	401,296,351.19	100,324,087.80	810,325,756.75	202,581,439.19
租金收入税会差异	174,896,091.73	43,293,543.82	136,738,320.95	34,018,691.32
租赁负债	153,632,193.51	38,408,048.38	78,399,919.41	19,599,979.85
无形资产摊销	20,914,494.84	5,228,623.71	18,091,092.47	4,522,773.12
固定资产折旧	8,671,186.40	2,167,796.60	22,637,264.81	5,659,316.20
预提职工薪酬	6,243,849.54	1,560,962.39	40,064,722.41	9,921,680.61
合伙企业先分后税	-	-	49,718,473.38	12,429,618.35
其他	61,112,928.64	15,278,232.16	99,029,126.32	24,757,281.58
合计	10,761,328,797.81	2,689,700,308.97	10,775,878,885.32	2,693,505,844.97

(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
非同一控制企业合并资产评估增值	684,447,569.60	171,111,892.40	708,158,122.27	177,039,530.57

其他权益工具投资公允价值变动	42,696,297.74	10,674,074.44	-	-
利息资本化	3,497,355,433.06	874,338,858.27	3,146,171,484.46	786,542,871.12
使用权资产	156,126,427.70	39,031,606.93	73,942,936.44	18,485,734.11
固定资产折旧	4,540,022.31	1,135,005.58	5,714,275.14	1,428,568.79
其他	35,050,170.86	8,762,542.70	-	-
合计	4,420,215,921.27	1,105,053,980.32	3,933,986,818.31	983,496,704.59

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	1,023,958,729.68	1,665,741,579.29	899,642,376.58	1,793,863,468.39
递延所得税负债	1,023,958,729.68	81,095,250.64	899,642,376.58	83,854,328.01

(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	719,475,099.40	141,787,378.24
可抵扣亏损	860,729,245.59	502,799,119.64
合计	1,580,204,344.99	644,586,497.88

(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
2024	—	110,446,854.53	/
2025	102,441,407.81	102,498,440.58	/
2026	19,370,628.64	19,698,090.00	/
2027	102,297,709.10	107,672,891.04	/
2028	125,828,130.41	162,482,843.49	/
2029	510,791,369.63	—	/
合计	860,729,245.59	502,799,119.64	/

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)	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	-	-	-
保函保证金	-	-	-	34,843,783.73	-	34,843,783.73
其他	1,114,684.32	-	1,114,684.32	1,114,684.32	-	1,114,684.32
合计	3,325,614,410.51	-	3,325,614,410.51	35,958,468.05	-	35,958,468.05

其他说明：

- (a) 于2024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之子公司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%(2023年12月31日：无)。

31、 所有权或使用权受限资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	851,989,509.50	851,989,509.50	其他		89,428,657.84	89,428,657.84	其他	
存货	24,778,014,119.16	24,778,014,119.16	抵押	详见其他说明	22,740,306,197.34	22,740,306,197.34	抵押	详见其他说明
应收账款	1,536,412.91	1,536,412.91	质押	详见其他说明	13,446,286.37	13,446,286.37	质押	详见其他说明
投资性房地产	28,108,055,322.54	28,108,055,322.54	抵押	详见其他说明	25,526,031,432.87	25,526,031,432.87	抵押	详见其他说明
子公司股权	915,525,993.51	915,525,993.51	质押	详见其他说明	888,863,539.64	888,863,539.64	质押	详见其他说明
合计	54,655,121,357.62	54,655,121,357.62	/	/	49,258,076,114.06	49,258,076,114.06	/	/

其他说明：

(i) 于 2024 年 12 月 31 日，本公司以所持子公司上海企荣投资有限公司 100%之股权质押取得借款 982,000,000.00 元(2023 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 992,000,000.00 元)。

(ii) 于 2024 年 12 月 31 日，本集团以账面价值合计为 50,443,135,970.38 元的存货及投资性房地产抵押，合计取得借款 16,181,627,705.85 元(2023 年 12 月 31 日：以账面价值合计为 45,261,340,572.44 元的开发成本及投资性房地产抵押，合计取得借款 11,260,370,719.37 元)。

(iii) 于 2024 年 12 月 31 日，本公司以账面价值合计为 2,442,933,471.32 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 1,536,412.91 元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 126.2 亿元(2023 年 12 月 31 日：以账面价值合计为 3,004,997,057.77 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 13,446,286.37 元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 144.8 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	19,662,756,821.41	13,775,624,473.68
收益凭证b	151,632,320.45	154,483,677.04
合计	19,814,389,141.86	13,930,108,150.72

短期借款分类的说明：

(a) 于 2024 年 12 月 31 日，银行短期信用借款的年利率为 2.25%-2.90%(2023 年 12 月 31 日：2.90%-3.20%)。

(b) 于 2024 年 12 月 31 日，本集团尚未到期的收益凭证票面利率区间为 2.30%-2.90% (2023 年 12 月 31 日：2.80%-3.10%)。

(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	6,067,551,851.98	5,285,708,825.63
合计	6,067,551,851.98	5,285,708,825.63

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付建筑商及设备采购商的工程款	1,015,782,973.30	未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。
合计	1,015,782,973.30	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、 预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收款项	648,711,336.86	611,000,780.66
合计	648,711,336.86	611,000,780.66

(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 2024 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	20,268,848,672.24	18,297,020,069.93
预收信托报酬收入	2,981,406.18	23,993,587.87
其他	158,094,974.64	165,367,310.17
合计	20,429,925,053.06	18,486,380,967.97

(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 2023 年 12 月 31 日账面价值中的 4,237,525,675.15 元合同负债已于 2024 年度转入营业收入(2023 年度：446,070,015.19 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	162,827,098.77	1,203,831,160.26	1,147,713,815.39	218,944,443.64
二、离职后福利-设定提存计划	19,012,932.71	168,740,885.91	169,010,935.35	18,742,883.27
三、辞退福利	-	10,949,915.00	10,665,483.00	284,432.00
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	181,840,031.48	1,383,521,961.17	1,327,390,233.74	237,971,758.91

(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	144,024,690.78	998,498,472.03	939,482,920.88	203,040,241.93
二、职工福利费	949,143.20	35,541,804.32	35,254,824.81	1,236,122.71

三、社会保险费	5,100,920.85	80,717,859.81	81,725,679.50	4,093,101.16
其中：医疗保险费	4,642,153.37	78,136,813.98	79,131,345.04	3,647,622.31
工伤保险费	418,547.34	2,236,785.12	2,234,354.25	420,978.21
生育保险费	40,220.14	344,260.71	359,980.21	24,500.64
四、住房公积金	10,057,366.74	72,126,169.04	74,290,742.52	7,892,793.26
五、工会经费和职工教育经费	2,694,977.20	16,946,855.06	16,959,647.68	2,682,184.58
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	162,827,098.77	1,203,831,160.26	1,147,713,815.39	218,944,443.64

(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	18,396,087.71	164,063,743.60	164,187,118.17	18,272,713.14
2、失业保险费	616,845.00	4,677,142.31	4,823,817.18	470,170.13
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	19,012,932.71	168,740,885.91	169,010,935.35	18,742,883.27

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	33,360,178.64	91,146,292.94
企业所得税	287,509,264.30	402,433,907.52
个人所得税	3,382,145.53	13,394,517.14
城市维护建设税	2,610,215.50	5,063,947.89
房产税	86,962,986.67	77,640,341.50
印花税	5,365,597.27	8,406,933.11
土地使用税	2,242,931.06	2,261,855.68
教育费附加	1,893,792.69	3,254,001.77
河道管理费	302.13	302.13
其他	1,350,819.70	592,812.26
土地增值税	752,988,762.21	1,320,876,923.89
合计	1,177,666,995.70	1,925,071,835.83

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	826,099,126.60	334,612.41
其他应付款	5,576,205,859.73	16,942,799,126.94
合计	6,402,304,986.33	16,943,133,739.35

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	3,610,277,382.68	3,625,553,616.52
押金及保证金	1,281,141,346.83	1,401,189,471.01
应付关联方款项	186,349,869.53	8,989,123,243.84
租购房意向金	73,450,025.38	35,088,106.11
信托业保障基金往来款	-	2,196,573,541.67
其他	424,987,235.31	695,271,147.79
合计	5,576,205,859.73	16,942,799,126.94

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2024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3,610,277,382.68元(2023年12月31日: 3,625,553,616.52元)。

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

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

42、 持有待售负债

☐适用 ☒不适用

43、 1年内到期的非流动负债

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,509,340,000.00	1,456,030,000.00
1年内到期的应付债券	10,564,795,000.00	15,336,886,000.00
1年内到期的租赁负债	82,087,328.86	42,685,150.29
1年内到期的应付结构化主体其他份额持有人份额	476,646,501.82	2,231,608,633.45
1年内到期的应付利息	390,338,324.61	501,298,412.97
合计	13,023,207,155.29	19,568,508,196.71

其他说明:

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	1,646,176,664.94	1,666,524,726.31
应付结构化主体其他份额持有人份额	151,582,994.41	282,400,000.00
合计	1,797,759,659.35	1,948,924,726.31

短期应付债券的增减变动:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	491,000,000.00	982,000,000.00
抵押借款	15,880,767,705.85	11,210,370,719.37
信用借款	2,272,729,918.47	3,047,490,650.75
合计	18,644,497,624.32	15,239,861,370.12

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

√ 适用 □ 不适用

于2024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2.25%-3.40%(2023年12月31日：2.60%-4.06%)。

46、应付债券**(1). 应付债券**

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
14 陆金开 MNT002	-	4,000,000,000.00
21 陆金开 MTN001	550,000,000.00	1,000,000,000.00
21 陆金开 MTN002	1,190,000,000.00	1,190,000,000.00
22 陆金开 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 陆金开 MTN002	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00
24 陆金开 MTN001	2,000,000,000.00	-
18 陆债 01	-	-
18 陆债 02	-	-
19 陆债 01	-	2,800,000,000.00
19 陆债 03	-	700,000,000.00
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	-
24 陆债 02	1,000,000,000.00	-
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划	4,979,000,000.00	4,989,000,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划	-	1,840,203,000.00
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	3,044,205,000.00	3,048,170,000.00

划		
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划	3,015,168,000.00	3,018,188,000.00
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	1,579,052,000.00	1,580,000,000.00
减：一年内到期的应付债券	10,564,795,000.00	15,336,886,000.00
合计	19,092,630,000.00	18,628,675,000.00

(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
14 陆金开 MNT002	100	6.00	2014-9-2	10 年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	-	4,000,000,000.00	-	否
21 陆金开 MTN001	100	2.90	2021-2-24	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	450,000,000.00	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	3.05	2022-2-23	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	否
22 陆金开 MTN002	100	3.27	2022-3-30	3+2 年	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	-	-	2,300,000,000.00	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
19 陆债 01	100	2.80	2019-3-1	3+2 年	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00	-	2,800,000,000.00	-	否
19 陆债 03	100	3.05	2019-5-9	3+2 年	700,000,000.00	700,000,000.00	-	700,000,000.00	-	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	4,989,000,000.00	-	10,000,000.00	4,979,000,000.00	否
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划	100	3.70	2021-11-10	18 年	1,845,000,000.00	1,840,203,000.00	-	1,840,203,000.00	-	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	3.38	2022-1-13	18 年	3,050,000,000.00	3,048,170,000.00	-	3,965,000.00	3,044,205,000.00	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	2.98	2022-9-8	18 年	3,020,000,000.00	3,018,188,000.00	-	3,020,000.00	3,015,168,000.00	否

海通-陆家嘴股份- 陆家嘴世纪金融广 场 5 期资产支持专 项计划	100	3.00	2023-6-1	18 年	1,580,000,000.00	1,580,000,000.00	-	948,000.00	1,579,052,000.00	否
合计	/	/	/	/	42,295,000,000.00	33,965,561,000.00	5,500,000,000.00	9,808,136,000.00	29,657,425,000.00	否

(3). 可转换公司债券的说明

☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐适用 ☒不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	96,902,570.89	36,928,487.01
合计	96,902,570.89	36,928,487.01

其他说明：

于2024年12月31日及2023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2024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109,000.00元(2023年12月31日：658,474.26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	1,129,729,516.14	205,633,943.83
专项应付款	-	-
合计	1,129,729,516.14	205,633,943.83

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	937,331,660.31	-
吸养老费	183,626,367.54	197,136,367.54
其他	8,771,488.29	8,497,576.29
	1,129,729,516.14	205,633,943.83

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	43,547,131.69	49,397,545.01
合计	43,547,131.69	49,397,545.01

(2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	2,342,219.03	234,496.73	
资管业务预计赔偿款	45,440,255.61	23,680,000.00	
合计	47,782,474.64	23,914,496.73	/

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	20,844,739.22	5,414,573.01	605,714.40	25,653,597.83	政府补助
合计	20,844,739.22	5,414,573.01	605,714.40	25,653,597.83	/

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	307,303,607.28
合计	703,913.67	307,303,607.28

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	小计	
股份总数	4,812,931,457.00	222,222,222.00	222,222,222.00	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	49,071,822.60	1,574,345,990.47	-	1,623,417,813.07
合计	49,071,822.60	1,574,345,990.47	-	1,623,417,813.07

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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：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	-364,193.68	161,196,179.51	10,674,074.43	141,429,715.00	9,092,390.08	141,065,521.32
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	-364,193.68	118,499,881.80		118,499,881.80		118,135,688.12
其他权益工具投资公允价值变动		42,696,297.71	10,674,074.43	22,929,833.20	9,092,390.08	22,929,833.20
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	-422,107,264.98	-588,538,520.27		-588,538,520.27		-1,010,645,785.25
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-422,107,264.98	-588,538,520.27		-588,538,520.27		-1,010,645,785.25
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	-422,471,458.66	-427,342,340.76	10,674,074.43	-447,108,805.27	9,092,390.08	-869,580,263.93

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、 专项储备

☐适用 ☒不适用

59、 盈余公积

☐适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,456,625,988.37	-	-	2,456,625,988.37
任意盈余公积	2,448,144,799.23	-	-	2,448,144,799.23
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2024年末提取法定盈余公积金（2023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2024年末提取任意盈余公积金（2023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	14,969,120,353.87	14,194,549,284.99
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	39,583,848.38
调整后期初未分配利润	14,969,120,353.87	14,234,133,133.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,508,475,025.93	1,432,364,054.55
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	7,353,338.72	152,760,179.65
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
普通股股利分配	865,284,649.44	544,616,654.40
其他	18,823,519.04	-
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明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润39,583,848.38 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0 元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,311,723,626.18	7,666,802,101.87	9,747,426,614.59	3,912,233,316.06
其他业务	1,339,254,863.39	533,466,187.09	1,258,504,999.79	522,787,654.19
合计	14,650,978,489.57	8,200,268,288.96	11,005,931,614.38	4,435,020,970.25

(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

(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：

	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(i)	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>
	2023 年度	
	营业收入	营业成本
房地产租赁(i)	3,548,677,206.34	932,580,599.19
房地产(含投资性房地产)销售	3,346,346,349.78	715,569,441.73
物业管理	2,014,816,249.54	1,808,485,710.97
酒店业	498,076,880.89	384,718,914.30
其他	339,509,928.04	70,878,649.87
	<u>9,747,426,614.59</u>	<u>3,912,233,316.06</u>

金融业务营业收入列示如下：

	2024 年度	2023 年度(重述后)
利息净收入	557,583,839.63	619,123,085.16
金融业务投资收益	384,376,150.22	207,585,156.67
手续费及佣金净收入	334,182,689.46	384,814,530.28
金融业务公允价值变动收益	62,832,528.95	46,701,370.02

汇兑损益	279,655.13	280,857.66
	<u>1,339,254,863.39</u>	<u>1,258,504,999.79</u>

金融业务及管理费列示如下：

	2024 年度	2023 年度
工资社保等	365,101,384.69	358,461,079.63
资产折旧/摊销	46,951,314.41	35,631,243.52
办公费用	41,663,432.00	35,511,374.37
房屋费用	19,807,941.12	25,870,479.74
中介机构费用	15,158,745.18	12,012,520.06
投资者保护基金	8,385,013.72	7,547,475.81
业务招待费	5,596,292.45	6,281,908.55
差旅费	3,206,773.20	3,939,678.64
广告宣传费	1,747,074.36	2,478,994.53
车辆使用费	1,527,974.27	1,404,789.21
修理费	2,680,385.80	1,173,693.43
税费	2,076.68	1,930.00
其他	21,637,779.21	32,472,486.70
	<u>533,466,187.09</u>	<u>522,787,654.19</u>

(a) 本集团 2024 年度营业收入分解如下：

	2024 年度		
	非金融业务收入	金融业务收入	合计
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
	<u>13,311,723,626.18</u>	<u>1,339,254,863.39</u>	<u>14,650,978,489.57</u>

本集团 2023 年度营业收入分解如下：

	2023 年度(重述后)		
	非金融业务收入	金融业务收入	合计
在某一时点确认	3,390,779,812.08	87,534,373.53	3,478,314,185.61
在某一时段内确认	2,807,969,596.17	297,280,156.75	3,105,249,752.92
房地产租金收入	3,548,677,206.34	-	3,548,677,206.34
金融业务利息净收入	-	619,123,085.16	619,123,085.16
金融业务投资收益	-	207,585,156.67	207,585,156.67
金融业务汇兑损益	-	280,857.66	280,857.66
金融业务公允价值变动损益	-	46,701,370.02	46,701,370.02
	<u>9,747,426,614.59</u>	<u>1,258,504,999.79</u>	<u>11,005,931,614.38</u>

说明：

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	41,700,706.73	22,228,914.12
教育费附加	32,518,760.86	16,173,373.40
房产税	335,239,246.68	326,624,371.81
土地使用税	10,525,733.95	10,509,924.29
印花税	15,647,751.65	20,542,138.65
土地增值税	1,270,100,888.73	1,160,958,581.26
其他	677,248.79	1,579,086.12
合计	1,706,410,337.39	1,558,616,389.65

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	65,889,055.69	38,928,557.91
媒介广告费	55,481,463.03	37,046,979.51
酒店销售费用	34,957,801.70	36,250,678.59
职工薪酬	11,679,611.12	10,141,214.78
其他	19,451,118.40	9,808,428.85
合计	187,459,049.94	132,175,859.64

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	391,434,293.51	365,232,854.57
中介机构费用	54,432,274.02	43,201,493.85
折旧费和摊销费用	26,387,425.22	23,930,235.68
其他	98,883,184.90	120,846,710.31
合计	571,137,177.65	553,211,294.41

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	2,278,561,761.52	2,580,031,080.68
加：租赁负债利息支出	3,605,914.67	2,431,691.80
减：资本化利息	884,337,034.17	996,964,605.20
利息费用	1,397,830,642.02	1,585,498,167.28
减：利息收入	44,711,692.58	38,869,108.51
汇兑损失	2,517,693.21	4,211,007.91
其他	3,774,098.57	4,287,592.43
合计	1,359,410,741.22	1,555,127,659.11

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	2,757,687.81
政府扶持资金	8,715,399.20	109,695,514.51
稳岗补贴	1,092,601.40	101,418.61
金融业扶持基金等	-	10,000,000.00
其他与收益相关的政府补助	264,964.10	348,641.70
个人所得税手续费返还	998,568.62	1,555,639.29
增值税进项加计抵减	651,873.29	12,176,946.12
合计	12,329,121.01	136,635,848.04

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	146,645,302.05	213,601,467.47
关联方贷款利息收入	3,961,346.96	321,770.18
理财产品和结构性存款的收益	3,069,493.31	25,998,481.61
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	420,000.00	-
合计	154,096,142.32	239,921,719.26

其他说明：

于2024年12月31日，本集团的投资收益汇回无重大限制(2023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	17,067,722.53	14,034,587.48
合计	17,067,722.53	14,034,587.48

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	116,863,871.10	131,113,018.00
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	7,575,416.84	47,544,024.54
融出资金减值损失	-14,303.96	14,498.26
其他应收款坏账转回	-337,201.20	-880,004.08
买入返售金融资产减值损失	-1,264,906.12	43,531,401.09
应收账款坏账转回	-4,803,532.63	-15,034,089.18
其他	349,493.80	-60,804.93
合计	118,368,837.83	206,228,043.70

其他说明：

无

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	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	179,377,046.69	-

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	12,644,257.42	142,602.57
其他	11,644.11	-
合计	12,655,901.53	142,602.57

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	10,302,164.55	20,108,825.00	10,302,164.55
其他	6,826,909.54	584,912.69	6,826,909.54
合计	17,129,074.09	20,693,737.69	17,129,074.09

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	30,040,902.59	78,946,168.37	30,040,902.59
罚款支出	4,500,120.70	30,091.42	4,500,120.70
非流动资产报废损失	2,700,376.15	21,768.98	2,700,376.15
扶贫支出	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他	1,263,688.06	379,349.75	1,263,688.06
合计	38,805,087.50	79,677,378.52	38,805,087.50

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	602,317,950.79	848,543,208.15
递延所得税费用	105,926,194.55	65,136,299.97
合计	708,244,145.34	913,679,508.12

(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	2,503,019,883.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	625,754,970.97
子公司适用不同税率的影响	-1,962,505.66
调整以前期间所得税的影响	7,215,329.84
非应税收入的影响	-141,107,124.59
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,492,095.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-34,943,265.08
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	175,234,569.60
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	79,767,039.28
其他	-5,206,964.26
所得税费用	708,244,145.34

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

78、现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金、意向金等	938,299,301.23	440,056,772.73
房源调拨款	151,310,178.08	11,456,646.53
往来款	2,136,843.70	152,960,384.11
补贴款	11,071,533.32	121,701,214.11

代垫款	32,216,813.39	84,592,053.72
银行存款利息	44,711,692.58	38,869,108.51
其他	189,851,639.30	107,545,232.24
合计	1,369,598,001.60	957,181,411.95

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	762,338,668.35	275,058,552.54
费用	422,656,287.59	447,431,242.32
往来款	26,791,896.94	33,154,876.50
金融业务赔偿款	3,300,000.00	58,380,707.85
保函保证金	24,185,345.10	53,800,000.00
其他	114,432,507.84	90,272,691.76
合计	1,353,704,705.82	958,098,070.97

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	18,045,890.25	49,502,859.49
合计	18,045,890.25	49,502,859.49

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	3,968,044,954.54
耀龙公司向原股东支付减资款	-	1,206,020,000.00
偿还租赁负债支付的金额	53,587,021.36	45,412,096.32
合计	2,658,521,201.36	5,219,477,050.86

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)	30,649,862,555.85	28,893,197,453.02	1,091,281,780.47	20,595,253,916.03		40,039,087,873.31
应付债券(含一年内到期)	34,442,996,377.96	5,500,000,000.00	1,072,915,567.61	11,039,009,728.09		29,976,902,217.48
租赁负债(含一年内到期)	79,613,637.30		152,963,283.81	53,587,021.36		178,989,899.75
其他(含一年内到期)	13,964,032,903.64	1,907,890,833.71	351,747,263.67	14,555,057,458.62		1,668,613,542.40
合计	79,136,505,474.75	36,301,088,286.73	2,668,907,895.56	46,242,908,124.10	-	71,863,593,532.94

(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	1,794,775,738.53	1,983,623,006.02
加：资产减值准备	179,377,046.69	-
信用减值损失	118,368,837.83	206,228,043.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	147,299,040.66	158,335,687.11
使用权资产摊销	51,998,395.73	55,892,261.40
无形资产摊销	20,066,632.28	19,390,240.17
投资性房地产折旧	857,986,389.62	845,951,968.95
长期待摊费用摊销	26,841,951.34	29,014,270.57
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）	-2,129,104,836.71	-1,794,120,113.21
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）	-17,067,722.53	-14,034,587.48
财务费用（收益以“-”号填列）	1,397,277,358.20	1,585,498,167.28
金融业务利息支出	47,619,731.89	374,871,411.74
金融业务利息收入	-158,036,300.42	-560,136,410.43
投资损失（收益以“-”号填列）	-571,879,338.62	-539,369,304.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	125,362,811.73	65,136,299.97
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）	-174,241,367.21	-3,667,064,911.16
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,927,410,306.87	-925,259,507.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,526,616,276.70	13,556,594,254.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,315,850,338.84	11,380,550,776.89
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	6,695,924,640.20	10,318,245,641.60
减: 现金的期初余额	10,318,245,641.60	4,061,073,089.27
加: 现金等价物的期末余额	1,047,323,979.11	699,796,581.68
减: 现金等价物的期初余额	699,796,581.68	733,759,424.56
现金及现金等价物净增加额	-3,274,793,603.97	6,223,209,709.45

(1). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(2). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 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	6,695,924,640.20	10,318,245,641.60
其中: 库存现金	414,977.30	372,934.82
可随时用于支付的银行存款	6,691,482,366.56	10,317,859,626.38
可随时用于支付的其他货币资金	4,027,296.34	13,080.40
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物	1,047,323,979.11	699,796,581.68
其中: 三个月内到期的债券投资		
结算备付金	1,047,323,979.11	699,796,581.68
三、期末现金及现金等价物余额	7,743,248,619.31	11,018,042,223.28
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		

(4). 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

(5). 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	-	-	31,407,847.54
其中：美元	3,825,960.32	7.1884	27,502,533.16
港币	4,217,402.14	0.9260	3,905,314.38
结算备付金—	-	-	24,223,421.28
其中：美元	2,459,258.34	7.1884	17,678,132.65
港币	7,068,346.25	0.9260	6,545,288.63

其他说明：

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。

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

☐适用 ☒不适用

82、 租赁

(1) 作为承租人

☐适用 ☒不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☐适用 ☒不适用

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

83、 数据资源

☐适用 ☒不适用

84、 其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

3、 重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

☒适用 ☐不适用

新设子公司：上海戎邑置业有限公司、上海邑江物业管理有限公司、上海翌江酒店管理有限公司。

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：万元币种：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
天津陆津物业服务公司	天津	120 万元	天津	物业管理	—	100%	通过设立或投资等方式取得

上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	28,650 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳二实业投资有限公司	上海	20,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	50 万元	上海	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	1,000 万元	上海	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳仁资产管理有限公司	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(原“上海佳三资产管理有限公司”)	上海	500 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳卫资产管理有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳纪资产管理有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳项资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳章置业有限公司	上海	505,833 万元	上海	房地产	70%	-	通过设立或投资等方式取得
上海前悦酒店管理有限公司	上海	100 万元	上海	酒店管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司(原名:上海智俩投资有限公司)	上海	10,000 万元	上海	建筑业	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海纯景实业发展有限公司	上海	10,000 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳湾资产管理有限公司	上海	10,000 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海商骋商业经	上海	200 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立

营管理有限公司							或投资等方式取得
天津陆津商业经营管理有限公司	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	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海邑江物业管理有限公司	上海	50 万元	上海	物业管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海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
上海明城酒店管理有限公司	上海	240 万元	上海	酒店管理	100%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	51, 806. 1048 万元	上海	房地产	50%	27. 50%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海	1500 万元	上海	房地产	51%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司

上海东绣物业经营管理有限公司	上海	150 万元	上海	物业管理	100%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	上海	1000 万元	上海	房地产	90%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	35,000 万元	上海	酒店	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	115,000 万元	上海	会展	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	5,000 万元	上海	物业管理	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海前滩实业发展有限公司	上海	400,000 万元	上海	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	689.4651 万元	上海	物业管理	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴金融发展有限公司	上海	849,927.2829 万元	上海	投资管理 及咨询	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
爱建证券有限责任公司	上海	220,000 万元	上海	证券投资 咨询	-	51.14%	同一控制下企业合并取得的子公司
陆家嘴国际信托有限公司	青岛	1,040,000 万元	青岛	信托发行 及管理	-	71.61%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海	265,280 万元	上海	房地产	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海东袁置业有限公司	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	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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

确定公司是代理人还是委托人的依据：
无

其他说明：

- i 本集团已将上海企荣投资有限公司之 100%股权质押，用于取得借款，详见附注七、31。
- ii 本公司通过非全资子公司间接持有的子公司持股比例，已按照本公司在相关公司内实际所享有的权益比例进行折算。
- iii 结构化主体或通过受托经营等方式形成控制权的经营实体：对于本集团作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，本集团在综合考虑对其拥有的投资决策权及可变回报的敞口等因素后，认定对个别资产管理计划和信托计划拥有控制权，并将其纳入合并范围。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海陆家嘴金	45.00%	189,598,654.79	67,500,000.00	4,247,561,106.40

融贸易区联合发展有限公司				
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	56,703,455.21	825,333,447.32	1,756,982,048.23
爱建证券有限责任公司	48.86%	-26,797,423.01	-	1,071,652,725.38
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	58,316,534.03	-	3,661,410,497.77
上海东翌置业有限公司	40.00%	-8,575,997.84	-	4,023,786,676.23
上海佳章置业有限公司	30.00%	45,726,437.35	18,210,794.99	1,565,248,859.01
上海东袞置业有限公司	40.00%	-2,905,530.74	-	6,397,602,901.39
上海耀龙投资有限公司	40.00%	10,738,528.02	-	917,958,456.19

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

2024年度向少数股东宣告分派的股利，已于当年支付 85,710,794.99 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	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	5,403,897,470.20	5,032,858,905.33	10,436,756,375.53	1,233,683,838.77	35,378,199.85	1,269,062,038.62
上海前滩实业发展有限公司	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	3,569,035,217.05	6,346,382,953.84	9,915,418,170.89	1,801,153,785.93	1,800,234,284.09	3,601,388,070.02
爱建证券有限责任公司	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	3,499,160,511.24	239,549,864.34	3,738,710,375.58	2,219,341,790.30	64,336,181.72	2,283,677,972.02
陆家嘴国际信托有限公司	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	5,077,591,296.37	13,407,365,434.52	18,484,956,730.89	2,954,725,477.74	2,898,909,620.00	5,853,635,097.74
上海东翌置业有限公司	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	493,428,179.25	9,500,000,000.00	9,993,428,179.25	21,494.09	-	21,494.09
上海佳章置业有限公司	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	9,459,562,268.10	2,178,648,302.04	11,638,210,570.14	6,309,451,477.50	202,981,703.80	6,512,433,181.30
上海东袤置业有限公司	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	10,413,080,318.99	6,501,961,735.53	16,915,042,054.52	278,519,193.63	632,200,509.82	910,719,703.45
上海耀龙投资有限公司	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	13,458,716,471.71	288,750,590.40	13,747,467,062.11	10,136,034,927.72	1,397,998,911.56	11,534,033,839.28

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	931,914,932.16	421,330,343.98	421,330,343.98	-595,318,312.60	971,856,242.98	508,885,088.38	508,885,088.38	166,999,520.34
上海前滩实业发展有限公司	395,010,614.55	141,758,638.02	141,758,638.02	246,522,538.36	2,166,878,016.42	647,029,446.87	647,029,446.87	67,076,291.19
爱建证券有限责任公司	223,151,635.33	-54,840,829.68	-54,840,829.68	1,050,976,782.04	140,143,336.98	-137,384,019.32	-137,384,019.32	-411,711,721.25
陆家嘴国际信托有限公司	702,055,262.98	205,383,299.41	237,405,522.69	-227,438,452.55	824,345,610.83	237,038,143.37	237,038,143.37	-233,010,448.79
上海东翌置业	1,041,215.33	-21,439,994.59	-21,439,994.59	-96,575,707.66	7,039,082.68	-482,382.00	-482,382.00	1,645,972,351.54

有限公司								
上海佳章置业有限公司	4,032,355,020.69	152,421,457.82	152,421,457.82	-121,902,564.17	7,337.81	52,737,808.87	52,737,808.87	-188,507,153.33
上海东袤置业有限公司	-	-7,263,826.86	-7,263,826.86	513,059,454.31	-	-2,558,773.10	-2,558,773.10	-318,623,789.38
上海耀龙投资有限公司	14,769.94	26,846,320.06	26,846,320.06	1,949,724,010.53	39,774.80	20,548,796.92	20,548,796.92	8,730,514,072.82

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
上海耀筠置业有限公司	上海	上海	房地产	40%	—	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
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	物业管理	-	30%	权益法
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	30%	权益法
上海联嵘投资发展有限公司（原名“上海陆家嘴投资发展有限公司”）	上海	上海	投资管理	-	30%	权益法
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	投资管理	-	30%	权益法
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	-	12%	权益法
中银消费金融有限公司	上海	上海	金融管理	-	13.44%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	上海前绣实业有限公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海前绣实业有限公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
流动资产	402,484,919.63	703,431,548.52	33,958,630,447.35	483,917,177.27	788,131,033.04	25,001,026,937.53
其中：现金和现金等价物	151,505,309.86	686,784,669.68	874,314,657.33	206,377,611.63	780,203,999.27	1,149,918,524.43
非流动资产	4,171,293,668.86	1,350,256,041.18	—	4,318,848,238.08	1,470,253,614.39	—
资产合计	4,573,778,588.49	2,053,687,589.70	33,958,630,447.35	4,802,765,415.35	2,258,384,647.43	25,001,026,937.53
流动负债	398,955,618.11	215,531,826.42	31,512,036,122.19	336,992,727.64	222,339,204.42	22,437,245,722.83
非流动负债	3,116,136,225.32	1,236,472.88	—	3,451,239,618.36	12,579,513.09	—
负债合计	3,515,091,843.43	216,768,299.30	31,512,036,122.19	3,788,232,346.00	234,918,717.51	22,437,245,722.83
少数股东权益			—	—		
归属于母公司股东权益	1,058,686,745.06	1,836,919,290.40	2,446,594,325.16	1,014,533,069.35	2,023,465,929.92	2,563,781,214.70
按持股比例计算的净资产份额	529,343,372.53	918,459,645.20	1,223,297,162.58	507,266,534.67	1,011,732,964.96	1,281,890,607.31
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	513,860,213.41			575,124,099.83		

值与账面价值之间的差异						
—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	1,043,203,585.94	918,459,645.20	1,882,242,644.83	1,082,390,634.50	1,011,732,964.96	1,940,836,089.56
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入	604,948,227.49	1,198,519,989.89	2,845,951,173.49	601,352,844.43	1,029,221,963.59	1,878,486,261.95
财务费用	104,011,764.16	-12,542,203.03	-	139,097,198.75	-5,557,291.69	-
所得税费用	37,002.87	162,150,925.28	152,365,722.99	5,576.41	96,342,988.99	-36,170,334.18
净利润	37,510,259.41	485,616,144.55	822,890,387.40	9,375,886.16	400,032,778.31	453,927,875.92
终止经营的净利润						
其他综合收益			-940,077,276.94			-922,651,977.57
综合收益总额	37,510,259.41	485,616,144.55	-117,186,889.54	9,375,886.16	400,032,778.31	-468,724,101.65
—可辨认净资产公允价值与账面价值之间的差	-61,272,302.00					

异摊销						
本年度收到的来自合营企业的股利		335,000,000.00				

其他说明：
本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算相应的净资产份额。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	上海浦东嘉里城房地产有限公司	中银消费金融有限公司	上海耀筠置业有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司	中银消费金融有限公司	上海耀筠置业有限公司
流动资产	660,727,252.93	169,708,351.30	76,667,278,748.85	22,214,934,776.22	1,736,264,834.99	241,017,721.21	71,862,283,725.86	19,158,469,633.06
非流动资产	15,540,623,278.43	2,167,223,282.44	2,483,546,244.92	1,256,712,453.43	14,732,146,432.95	2,254,549,344.52	2,436,558,022.74	59,466,593.23
资产合计	16,201,350,531.36	2,336,931,633.74	79,150,824,993.77	23,471,647,229.65	16,468,411,267.94	2,495,567,065.73	74,298,841,748.60	19,217,936,226.29
流动负债	538,094,781.87	357,764,993.59	70,065,192,740.40	4,878,045,468.52	744,965,273.32	258,495,967.28	65,259,273,467.02	3,077,690,140.53
非流动负债	9,797,790,958.14	-	-	8,588,844,730.58	9,650,924,771.92	-	-	6,097,520,106.54
负债合计	10,335,885,740.01	357,764,993.59	70,065,192,740.40	13,466,890,199.10	10,395,890,045.24	258,495,967.28	65,259,273,467.02	9,175,210,247.07
少数股东权益	6,124,148.49	-	-	1,675,018,098.91	5,766,828.22	-	-	1,683,227,759.27
归属于母公司股东权益	5,859,340,642.86	1,979,166,640.15	9,085,632,253.37	8,329,738,931.64	6,066,754,394.48	2,237,071,098.45	9,039,568,281.58	8,359,498,219.95
按持股比例计算的净资产份额	2,636,703,289.29	395,833,328.03	1,221,108,974.85	3,331,895,572.66	2,730,039,477.52	447,414,219.69	1,214,917,977.04	3,343,799,287.98
调整事项	-735,235,253.32		106,480,769.83		-742,953,976.11		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	1,901,468,035.97	395,833,328.03	1,327,589,744.68	3,331,895,572.66	1,987,085,501.41	447,414,219.69	1,321,398,746.87	3,343,799,287.98
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	1,424,607,690.26	938,443,625.76	7,545,258,519.48	27,626.69	1,302,692,077.98	915,891,798.29	7,856,517,462.28	-
财务费用	266,434,988.57	-2,873,422.31	38,754.94	-1,363,471.01	291,985,912.62	-5,532,623.05	51,477.70	46,761,802.68
所得税费用	2,657,463.65	121,240,312.55	29,198,090.03	622,060.49	2,493,817.46	116,695,769.56	182,422,379.77	-13,708,786.93
净利润	-206,133,688.02	355,172,713.52	45,425,056.34	-37,968,948.67	-164,225,550.12	341,793,141.08	536,821,571.30	-41,126,360.78
少数股东损益	1,562,375.49	-	-	-8,209,660.36	1,338,950.24	-	-	-624,580.73
归属于母公司所有者的净利润/亏损	-207,696,063.51	355,172,713.52	45,425,056.34	-29,759,288.31	-165,564,500.36	341,793,141.08	536,821,571.30	-40,501,780.05
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益/亏损总额	-206,133,688.02	355,172,713.52	45,425,056.34	-37,968,948.67	-164,225,550.12	341,793,141.08	536,821,571.30	-41,126,360.78
归属于少数所有者的综合收益总额	1,562,375.49	-	-	-8,209,660.36	1,338,950.24	-	-	-624,580.73
归属于母公司的综合收益/亏损总额	-207,696,063.51	355,172,713.52	45,425,056.34	-29,759,288.31	-165,564,500.36	341,793,141.08	536,821,571.30	-40,501,780.05
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		122,615,434.36				42,654,037.24		

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	158,733,707.14	221,456,829.47
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-30,752,507.87	28,506,991.03
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-30,752,507.87	28,506,991.03
联营企业：		
投资账面价值合计	52,551,815.59	51,616,173.81
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	1,491,821.11	5,772,709.99
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	1,491,821.11	5,772,709.99

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：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
信托计划	131,751,741,464.26	74,553,808,900.00
资产管理计划	340,206,911.42	340,206,911.42
	<u>132,091,948,375.68</u>	<u>74,894,015,811.42</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：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
交易性金融资产	3,010,808,776.69	1,466,973,855.77
其他非流动金融资产	643,545,003.62	1,075,803,939.85
	<u>3,654,353,780.31</u>	<u>2,542,777,795.62</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2024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2024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2024年度及2023年度本集团并无利率互换安排。

于2024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101,725,373.09元（2023年12月31日：约106,818,232.90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2024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129,738,130.55元（2023年12月31日：约159,319,157.76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、一年内到期的其他非流动资产-关联方贷款、其他流动资产-关联方贷款、发放贷款及贷款、存出保证金、其他非流动资产-关联方贷款等。本集团的货币资金主要存放在国有商业银行或资本充足的股份制商业银行，结算备付金主要存放在中国证券登记结算有限责任公司，现金及现金等价物面临的信用风险相对较低。

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

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

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

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

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

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

信用风险敞口

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

	2024年12月31日	2023年12月31日
货币资金	7,547,914,149.70	10,407,674,299.44
发放贷款及垫款	5,529,642,500.17	5,000,479,333.88
交易性金融资产	22,860,436.31	291,516,397.05
债权投资	2,841,944,109.79	8,130,439,486.59
委托贷款	1,900,000,000.00	-
融出资金	1,047,602,313.35	941,508,056.55
结算备付金	1,047,323,979.11	699,796,581.68

买入返售金融资产	270,326,225.36	294,074,485.13
应收账款	639,242,825.40	751,676,984.69
其他应收款	235,538,841.63	1,165,531,264.78
存出保证金	55,664,734.11	47,227,939.95
其他非流动金融资产	10,709,940.00	10,559,030.00
	<u>21,148,770,054.93</u>	<u>27,740,483,859.74</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。

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：

	2024年12月31日						合计
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	
短期借款	-	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	-	22,226,576,503.54
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	-	225,611,627.25
其他非流动负债	703,913.67	-	-	-	-	-	703,913.67
	16,213,523,927.37	11,929,929,368.63	22,162,556,255.08	29,476,205,812.87	13,717,253,789.79	-	93,499,469,153.74
	2023年12月31日						合计
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	
短期借款	-	3,774,153,395.36	10,356,607,107.62	-	-	-	14,130,760,502.98
拆入资金	-	-	10,139,616.44	-	-	-	10,139,616.44
代理买卖证券款	2,024,752,939.41	-	-	-	-	-	2,024,752,939.41
应付账款	5,285,708,825.63	-	-	-	-	-	5,285,708,825.63
其他应付款	8,486,163,702.90	2,401,172,616.69	6,372,199,500.53	14,432,979.88	-	-	17,273,968,800.00
一年内到期的非流动负债	603,224,992.41	5,407,082,933.88	15,049,333,822.15	-	-	-	21,059,641,748.44
长期借款	-	-	-	6,631,150,817.68	12,115,955,800.28	-	18,747,106,617.96
应付债券	-	-	-	19,125,243,466.29	-	-	19,125,243,466.29
租赁负债	-	-	-	44,816,977.52	1,500,000.00	-	46,316,977.52
其他流动负债	703,913.67	160,000,000.00	122,400,000.00	-	-	-	283,103,913.67
其他非流动负债	-	-	-	307,303,607.28	-	-	307,303,607.28

16,400,554,374.02	11,742,408,945.93	31,910,680,046.74	26,122,947,848.65	12,117,455,800.28	-	98,294,047,015.62
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	---	-------------------

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：

	2024 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
小业主担保	3,862,315,147.89	-	-	-	3,862,315,147.89
	2023 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
小业主担保	3,258,303,663.15	-	-	-	3,258,303,663.15

(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

2、 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			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值 计量				
（一）交易性金融资 产				
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	221,150,225.53	197,227.26	78,774,168.86	300,121,621.65
（3）衍生金融资产				
（4）基金投资	1,705,634,393.64	397,442,774.38	500,000.00	2,103,577,168.02
（5）理财产品		371,537,022.76		371,537,022.76
（6）债券投资	22,860,436.31			22,860,436.31
（7）资管计划		325,586,324.35		325,586,324.35
（8）收益凭证			52,112,026.63	52,112,026.63
（9）信托计划		186,106,531.09	21,714,800.00	207,821,331.09
其他非流动金融资产				
（1）权益工具投资		-	956,688,501.85	956,688,501.85
（2）信托计划		-	-	-
（3）资管计划		-	386,926,563.73	386,926,563.73
（4）基金投资		-	258,905,370.42	258,905,370.42
（5）债券投资		10,709,940.00	-	10,709,940.00
（6）收益凭证		-	49,675,000.00	49,675,000.00
（7）其他权益工具投资	445,360,059.56	-	359,295,062.73	804,655,122.29
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				
（四）投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	2,395,005,115.04	1,291,579,819.84	2,164,591,494.22	5,851,176,429.10
（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		-	4,149,870.29	4,149,870.29
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			4,149,870.29	4,149,870.29
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、其他

☐适用 ☒不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例%	母公司对本企业的表决权比例%
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海	房地产	470,331	64.37	64.37

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

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
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	受同一母公司控制
上海阳熠投资管理有限公司	受同一母公司控制
上海企耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿需置业有限公司	受同一母公司控制

上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制
上海江高投资有限公司	受同一母公司控制
上海前安投资有限公司	受同一母公司控制
上海前康投资有限公司	受同一母公司控制
上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海文腾投资有限公司	受同一母公司控制
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海浦东美术馆经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	受同一母公司控制
上海耀体实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海东荟实业有限公司	受同一母公司控制
上海东磬实业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪置业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	受同一母公司控制
上海前辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿淮置业有限公司	受同一母公司控制
上海祝湛建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海陆川房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海塘赢置业有限公司	受同一母公司控制
上海仁陆置业有限公司	受同一母公司控制
上海晶前置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司(已于2024年6月27日注销)	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
上海悦耀置业发展有限公司	母公司之合营企业
上海前滩新能源发展有限公司	母公司之联营企业
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司
上海臻锦颐养院有限公司	联营企业(2023年1月16日前)

其他说明：

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴市政绿化管理服务 有限公司	72,395,136.49	88,072,606.63
上海前滩新能源发展有限公司	37,294,863.01	29,347,060.83
上海陆家嘴(集团)有限公司	30,318,181.25	30,096,792.13
上海新国际博览中心有限公司	16,913,943.78	12,556,531.01
上海耀雪置业有限公司	3,849,457.85	-
上海前绣实业有限公司	2,545,584.90	19,211,506.41

上海富都物业管理有限公司	2,319,817.17	1,802,792.52
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	1,482,212.58	698,470.39
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	1,433,965.29	4,264,366.67
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	1,326,907.10	1,470,170.80
上海富都世界发展有限公司	1,288,863.62	—
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	950,458.99	—
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	734,387.56	1,081,541.10
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	631,644.59	4,549,492.46
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	630,777.23	334,370.10
上海企耀投资有限公司	352,728.24	—
上海浦东美术馆经营管理有限公司	291,681.77	338,740.30
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	276,412.31	63,893.09
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	71,199.10	—
上海江高投资有限公司	—	1,418,895.07
上海前辰酒店管理有限公司	—	66,331.82

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	151,799,012.09	165,459,880.28
上海新国际博览中心有限公司	123,430,943.98	49,797,330.49
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	46,360,550.57	61,796,609.61
上海陆川房地产开发有限公司	35,185,837.75	8,313,140.77
上海耀雪置业有限公司	32,363,113.39	4,582,273.09
上海耀体实业发展有限公司	23,062,010.35	23,259,666.98
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	22,446,313.60	—
上海祝湛建设发展有限公司	20,712,774.90	20,663,248.78
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	13,116,434.40	13,111,756.09
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	12,962,753.77	41,528,199.18
上海塘赢置业有限公司	12,636,696.23	6,029,381.63
上海仁陆置业有限公司	10,580,146.23	4,573,743.05
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	10,053,828.01	1,006,249.24
上海前滩国际商务区运营管理	8,494,249.15	8,789,682.79

有限公司		
上海阳熠投资管理有限公司	8,421,068.28	7,959,376.01
上海江高投资有限公司	7,861,449.89	12,784,650.75
上海鸿霈置业有限公司	7,364,739.29	6,266,074.39
上海晶前置业有限公司	7,209,271.70	3,907,075.47
上海前绣实业有限公司	6,699,918.08	9,294,396.39
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	6,128,962.73	6,093,476.33
上海阳锐投资有限公司	4,758,231.24	4,758,231.26
上海筠铭置业有限公司	4,407,717.21	-
上海企耀投资有限公司	3,361,157.45	2,431,016.04
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	2,770,680.56	4,326,432.29
上海前鑫酒店管理有限公司	2,502,346.41	-
上海前耀投资有限公司	2,254,574.41	7,005,095.83
上海前安投资有限公司	1,889,436.68	6,260,996.93
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	1,597,002.87	-
上海前康投资有限公司	1,365,145.17	5,823,673.68
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	1,000,727.68	579,487.94
上海文腾投资有限公司	867,823.42	6,106,698.82
上海陆家嘴市政绿化管理服务 有限公司	830,050.55	893,003.14
上海浦东美术馆经营管理有限 公司	603,082.20	1,673,334.36
上海东馨实业有限公司	406,782.06	5,411,872.01
上海陆家嘴城建停车管理有限 公司	175,248.58	236,683.18
上海东荟实业有限公司	71,785.06	955,036.24
陆家嘴国泰人寿保险有限责任 公司	7,641.51	7,641.51
上海富都物业管理有限公司	-	2,754.72

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋建筑物	17,398,299.58	30,223,394.98
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	房屋建筑物	8,578,827.07	8,206,610.24
上海前绣实业有限公司	房屋建筑物	4,721,521.23	4,715,128.96
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限责任公司	房屋建筑物	3,494,764.71	2,629,566.20
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	房屋建筑物	1,945,755.87	1,982,063.30

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	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
上海前耀投资有限公司	房屋建筑物	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	22,488,045.70	20,971,700.57	1,334,170.54	777,549.95	59,964,762.51	-
上海耀雪置业有限公司	房屋建筑物		5,794,707.16	1,217,271.47	1,679,182.56	-	37,322,176.19
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋建筑物	12,451,469.15	12,862,597.78	84,525.77	98,581.10	-	2,203,998.00
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	2,148,359.99		102,679.70		
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	房屋建筑物	336,433.93					
上海新国际博览中心有限公司	房屋建筑物	50,000.00					

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 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(于 2023 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	778.61	941.13

(8). 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

向关联方收取借款利息

	2024 年度	2023 年度
上海前绣实业有限公司	-	321,770.18
	-	321,770.18

向关联方支付借款利息

	2024 年度	2023 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	83,002,566.29	148,901,263.59
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	3,179,283.14	-
上海富都世界发展有限公司	2,442,777.75	7,166,944.53
上海耀筠置业有限公司	1,390,761.01	-
上海富都物业管理有限公司	111,456.15	78,733.22
	<u>90,126,844.34</u>	<u>156,146,941.34</u>

自关联方取得借款

	2024 年度	2023 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,265,331,660.31	5,655,680,197.52
上海耀筠置业有限公司	472,000,000.00	-
上海富都世界发展有限公司	100,000,000.00	200,000,000.00
	<u>1,837,331,660.31</u>	<u>5,855,680,197.52</u>

向关联方偿还借款

	2024 年度	2023 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	7,014,233,348.19	5,000,435,243.69
上海富都世界发展有限公司	-	400,000,000.00
	<u>7,014,233,348.19</u>	<u>5,400,435,243.69</u>

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 自关联方收回借款

	2024 年度	2023 年度
上海前绣实业有限公司	-	50,000,000.00
	-	50,000,000.00

(k) 向关联方支付股权收购款

	2024 年度	2023 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	2,604,934,180.00	1,206,020,000.00
	2,604,934,180.00	1,206,020,000.00

(l) 自关联方收回往来款

	2024 年度	2023 年度
上海耀筠置业有限公司	1,040,000,000.00	-
上海陆家嘴荣成房地产开发 有限公司	-	152,960,384.11
	1,040,000,000.00	152,960,384.11

(m) 向关联方销售商品

	2024 年度	2023 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	3,400,000.00
	-	3,400,000.00

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	36,510,069.72		34,879,857.23	

应收账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	23,793,092.43		-	
应收账款	上海陆川房地产开发有限公司	11,045,603.00		8,811,929.23	
应收账款	上海前滩国际商务区投资集团有限公司	10,779,153.88		16,023,935.53	
应收账款	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	8,908,352.80		8,283,059.00	
应收账款	上海祝湛建设发展有限公司	7,733,247.00		19,704,390.18	
应收账款	上海耀体实业发展有限公司	5,313,597.00		6,754,969.00	
应收账款	上海前绣实业有限公司	4,451,253.72		3,366,135.11	
应收账款	上海阳熠投资管理有限公司	3,203,814.00		3,675,829.00	
应收账款	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	2,252,328.40		2,219,037.55	
应收账款	上海江高投资有限公司	2,161,820.00		5,749,821.00	
应收账款	上海鸿霈置业有限公司	2,131,058.00		2,422,690.00	
应收账款	上海塘赢置业有限公司	1,809,834.00		6,391,144.52	
应收账款	上海耀雪置业有限公司	1,628,550.00		14,017.21	
应收账款	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	1,945,994.53		505,781.68	
应收账款	上海前耀投资有限公司	1,471,216.00		2,318,994.06	
应收账款	上海前安投资有限公司	1,084,170.00		1,621,947.99	
应收账款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	1,082,891.00		739,495.07	
应收账款	上海企耀投资有限公司	926,452.00		1,117,234.00	
应收账款	上海陆家嘴	788,325.46		73,334.25	

	市政绿化管理服务有 限公司				
应收账款	上海仁陆置 业有限公司	602,683.00		4,848,167.64	
应收账款	上海阳锐投 资有限公司	537,346.00		—	
应收账款	上海前康投 资有限公司	528,421.00		1,936,843.10	
应收账款	上海筠铭置 业有限公司	462,790.80		—	
应收账款	上海前滩国 际商务区运 营管理有限 公司	288,604.64		289,070.08	
应收账款	上海陆家嘴 城建停车管 理有限公司	—		14,026.97	
应收账款	上海文腾投 资有限公司	1,260.00		1,621,947.98	
应收账款	上海新国际 博览中心有 限公司	—		7,033,428.54	
应收账款	上海晶前置 业有限公司	—		4,141,500.00	
应收账款	上海东磬实 业有限公司	—		901,052.96	
应收账款	上海东荟实 业有限公司	—		159,009.35	
其他应收 款	上海绿岛阳 光置业有限 公司	26,909,675.46	26,909,675.46	26,909,675.46	26,909,675.46
其他应收 款	上海前滩国 际商务区运 营管理有限 公司	18,673,678.65		9,201,640.37	
其他应收 款	上海前滩国 际商务区投 资(集团)有 限公司	6,402,662.44		5,838,725.92	
其他应收 款	上海前耀投 资有限公司	6,376,798.56		—	
其他应收 款	上海耀雪置 业有限公司	2,644,119.30		2,790,014.64	
其他应收 款	上海陆家嘴 市政绿化管 理服务有限 公司	1,418,684.28		1,813,024.74	
其他应收 款	上海陆家嘴 城市建设开	491,765.25		491,765.25	

	发投资有限公司				
其他应收款	上海陆家嘴(集团)有限公司	82,254.19		2,150,810.28	
其他应收款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	67,147.44		1,773,734.42	
其他应收款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	7,605.60		7,605.60	
其他应收款	上海耀筠置业有限公司	-		1,040,000,000.00	
其他应收款	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	-		614,257.22	
其他应收款	上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	-		302,244.80	
其他应收款	上海晶前置业有限公司			1,402.85	
预付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	343,217,160.00		343,217,160.00	
预付账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	451,717.91		-	
预付账款	上海新国际博览中心有限公司	9,392.42		-	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	6,961,462.61	15,348,000.81
应付账款	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	1,376,400.00	1,376,400.00
应付账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	374,573.91	-
应付账款	上海企耀投资有限公司	325,400.21	-
应付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公	255,651.36	-

	司		
应付账款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	15,211.20	22,579.40
应付账款	上海前绣实业有限公司	-	15,825,997.35
应付账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	559,229.36
应付账款	上海前滩新能源发展有限公司	-	550,458.72
应付账款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	-	23,040.00
合同负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	1,736,183.86	5,448,931.52
合同负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	444,362.26	444,362.45
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	-
合同负债	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	83,854.11	83,854.10
合同负债	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	14,991.23	210,241.72
合同负债	上海耀雪置业有限公司	-	533,120.86
合同负债	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	-	189,757.48
合同负债	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	-	65,207.53
预收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	11,623,824.53	11,823,883.35
预收账款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	829,581.26	754,164.77
预收账款	上海前绣实业有限公司	768,534.16	800,694.38
预收账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	722,012.28	327,619.26
其他应付款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	826,912,390.26	2,646,666,682.95
其他应付款	上海富都世界发展有限公司	100,092,361.08	-
其他应付款	上海陆家嘴(集团)	30,977,052.64	6,323,936,627.48

	有限公司		
其他应付款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	26,501,640.00	-
其他应付款	上海富都物业管理有限公司	7,753,998.28	6,403,108.77
其他应付款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	7,391,392.87	5,503,895.94
其他应付款	上海耀雪置业有限公司	5,653,391.32	1,386,173.21
其他应付款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	2,683,561.56	2,439,601.41
其他应付款	上海耀筠置业有限公司	1,461,666.67	-
其他应付款	上海前绣实业有限公司	1,277,850.87	1,277,850.87
其他应付款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	700,750.82	712,317.68
其他应付款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	176,213.28	2,325.00
其他应付款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	101,047.20	80,320.00
其他应付款	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	-	663,302.00
其他应付款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	-	51,038.53
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	1,033,687.92	-
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	22,455,679.00
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	20,595,357.22	5,235,741.64
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海前耀投资有限公司	14,491,735.99	-
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	473,793.33	190,703.59
租赁负债	上海前耀投资有限公司	44,430,727.18	-
租赁负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	26,612,034.60	34,610.06
租赁负债	上海耀雪置业有限公司	12,650,239.43	24,799,705.14
租赁负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	1,913,311.54	2,111,875.51
长期应付款-关联方	上海耀筠置业有限	472,000,000.00	-

借款	公司		
长期应付款-关联方借款	上海陆家嘴(集团)有限公司	465,331,660.31	-

注 1：其中包括应付上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司股利 825,333,447.32 元。于 2023 年 12 月 31 日，其他应付款包括应付上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司的尚未支付的计息重大资产重组购买对价款及应计利息 2,644,858,138.99 元，年利率为 3.45%，已于 2024 年 1 月 25 日前支付。

注 2: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 100,092,361.08 元，年利率为 2.75%。

注 3：其中包括应付上海陆家嘴(集团)有限公司的计息关联方应计利息 794,444.44 元。

注 4：于 2024 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 472,000,000.00 元，贷款期限为 2 年，贷款年利率为 1.50%。

注 5：于 2024 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 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

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

物业开发支出承诺

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的物业开发支出承诺：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
存货	4,392,355,484.48	5,532,485,731.85
投资性房地产	1,186,829,020.23	1,676,894,445.88
	<u>5,579,184,504.71</u>	<u>7,209,380,177.73</u>

本集团于 2024 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 724,674,866.88 元 (2023 年 12 月 31 日：1,112,824,434.86 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 2024 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 3,862,315,147.89 元。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。

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

绿岸项目相关诉讼正在审理中。本集团综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后，本年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 17,938 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	437,856,963.93
经审议批准宣告发放的利润或股利	437,856,963.93

经第十届董事会第四次会议审议通过，公司制定了2024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，向全体股东每10股分配现金红利人民币0.8696元（含税），共计派发现金红利437,856,963.93元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

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

- (i) 于2025年2月25日，本公司对“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”（简称：22陆金开MTN001，代码：102280374）行使票面利率选择权，利率由3.05%降至1.95%，本公司回售人民币7.6亿，债券余额计人民币2.4亿。
- (ii) 于2025年3月19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年度第二期中期票据”（简称：21陆金开MTN002，代码：102100483）到期兑付11.9亿。
- (iii) 本公司于2025年3月12日至2025年3月13日发行了2025年度第一期中期票据（简称：25陆金开MTN001，代码：102581075），实际发行金额为人民币11.90亿元，期限2年，每张面值为人民币100元，发行票面利率为2.19%。募集资金已经于2025年3月14日全额到账。
- (iv) 于2025年3月31日，本公司对“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”（简称：22陆金开MTN002，代码：102280706）行使票面利率选择权，利率由3.27%降至2.20%，本公司回售人民币21.5亿，

债券余额计人民币 1.5 亿。

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：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年以内	2,794,819,260.00	3,198,247,594.29
一到二年	2,227,406,001.55	2,312,647,392.13
二到三年	1,579,500,533.86	1,577,400,990.91
三到四年	803,969,472.71	1,057,626,848.75
四到五年	522,945,298.60	521,264,792.52
五年以上	709,855,437.37	649,003,152.28
	<u>8,638,496,004.09</u>	<u>9,316,190,770.88</u>

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、 重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、 年金计划

☐适用 ☒不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

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

信托业务指资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、并购及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务等；

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

“其他”分部包括除上述之外的服务业务。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	证券	信托	房地产	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	223,151,635.33	702,055,262.98	13,311,691,054.73	414,080,536.53	-	14,650,978,489.57
分部间交易收入	-	-	50,785,298.90	-	-50,785,298.90	-
营业成本	-283,364,991.26	-298,471,684.71	-7,666,796,694.95	193,699.48	48,171,382.48	-8,200,268,288.96
利息收入	-	-	44,711,692.58	-	-	44,711,692.58
利息费用	-	-	-1,397,277,358.20	-	-	-1,397,277,358.20
对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	146,645,302.05	-	-	146,645,302.05
资产减值损失	-	-	-179,377,046.69	-	-	-179,377,046.69
信用减值损失	5,979,716.28	-124,439,287.94	90,733.83	-	-	-118,368,837.83
折旧费和摊销费	-40,315,024.71	-54,754,186.65	-963,356,805.21	-7,398.67	-45,758,994.39	-1,104,192,409.63
利润/亏损总额	-72,207,746.38	270,484,683.80	1,893,182,239.94	414,169,216.01	-2,608,509.50	2,503,019,883.87
所得税	17,366,916.70	-65,101,384.39	-610,425,986.80	-50,083,690.85	-	-708,244,145.34

费用						
净利润	-54,840,829.68	205,383,299.41	1,282,756,253.14	364,085,525.16	-2,608,509.50	1,794,775,738.53
资产总额	5,908,475,203.31	14,140,165,979.65	146,468,188,816.74	10,866,278,701.01	-16,708,746,771.29	160,674,361,929.42
负债总额	-3,708,283,629.43	-1,245,151,195.65	-107,390,338,573.22	-389,993,845.50	609,305,940.81	-112,124,461,302.99
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	7,774,533,831.80	3,237,444,248.25	-	11,011,978,080.05
非流动资产增加/减少额	31,239,464.28	27,344,617.71	3,886,426,125.45	-7,398.67	-20,211,955.28	3,924,790,853.49

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

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☒适用 ☐不适用

地理信息

对外交易收入

	2024年	2023年(重述 后)
中国大陆	<u>14,650,978,489.57</u>	<u>11,005,931,614.38</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2024年	2023年(重述 后)
中国大陆	<u>68,302,971,098.09</u>	<u>64,773,932,612.81</u>

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		
其中：1 年以内分项		
	252,541,324.40	346,368,020.68
1 年以内小计	252,541,324.40	346,368,020.68
1 至 2 年	4,325,249.67	3,513,722.16

合计	256,866,574.07	349,881,742.84
----	----------------	----------------

(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	256,866,574.07	100	3,356,131.94	1.31	253,510,442.13	349,881,742.84	100	7,130,969.63	2.04	342,750,773.21
其中：										
合计	256,866,574.07	/	3,356,131.94	/	253,510,442.13	349,881,742.84	/	7,130,969.63	/	342,750,773.21

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：应收账款

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	252,533,639.14	-	-
逾期一年以内	7,685.26	-	-
逾期一年以上	4,325,249.67	3,356,131.94	77.59
合计	256,866,574.07	3,356,131.94	77.59

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	其他变	

				销	动	
应收账款坏账准备	7,130,969.63	-	3,774,837.69	-	-	3,356,131.94
合计	7,130,969.63	-	3,774,837.69	-	-	3,356,131.94

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	65,525,911.37	-	-	25.51	-
合计	65,525,911.37	-	-	25.51	-

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	22,076,732,429.87	20,761,792,833.29
合计	22,076,732,429.87	20,761,792,833.29

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

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

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

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
	22,073,926,204.28	20,758,986,607.70
1 年以内小计	22,073,926,204.28	20,758,986,607.70
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	5,602,419.45	5,602,419.45
合计	22,079,528,623.73	20,764,589,027.15

(2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款项	22,073,638,845.16	19,714,057,518.17
应收关联方款项	3,110,870.39	1,043,564,963.07
押金及保证金	889,471.00	889,471.00
其他	1,889,437.18	6,077,074.91
合计	22,079,528,623.73	20,764,589,027.15

(3). 坏账准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失未发生信用减值	整个存续期预期信用损失已发生信用减值	
2024年1月1日余额	2,796,193.86	-	-	2,796,193.86
2024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				
2024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 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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 2024 年 12 月 31 日和 2023 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例%	款项的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
------	------	---------------------------	-----------	----	--------------

上海佳二实业投资有限公司	12,348,080,451.10	55.93	应收子公司款项	一年以内	
苏州绿岸房地产开发有限公司	3,600,711,312.37	16.31	应收子公司款项	一年以内	
上海纯景实业发展有限公司	1,540,467,202.49	6.98	应收子公司款项	一年以内	
上海企荣投资有限公司	1,355,506,007.41	6.14	应收子公司款项	一年以内	
上海前滩实业发展有限公司	1,238,000,170.99	5.61	应收子公司款项	一年以内	
合计	20,082,765,144.36	90.97	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	46,255,673,000.91	-	46,255,673,000.91	41,291,332,091.82	-	41,291,332,091.82
对联营、合营企业投资	5,792,570,563.30	-	5,792,570,563.30	6,003,772,038.12	-	6,003,772,038.12
合计	52,048,243,564.21	-	52,048,243,564.21	47,295,104,129.94	-	47,295,104,129.94

(1). 对子公司投资

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海东袤置业有限公司	9,603,557,334.19		-				9,603,557,334.19	
上海陆家嘴金融发展有	9,202,998,562.82		409,090,909.09				9,612,089,471.91	

限公司								
上海东翌置业有限公司	6,000,000,000.00		52,500,000.00				6,052,500,000.00	
上海佳章置业有限公司	3,540,831,000.00		-				3,540,831,000.00	
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00		-				2,400,000,000.00	
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66		-				2,016,370,694.66	
上海佳川置业有限公司	3,270,000,000.00		-				3,270,000,000.00	
上海耀龙投资有限公司	1,358,137,406.56		-				1,358,137,406.56	
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67		-				904,251,445.67	
上海企荣投资有限公司	899,530,449.69		-				899,530,449.69	
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00		-				690,000,000.00	
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95		-				322,437,158.95	
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50		-				320,640,339.50	
上海陆家嘴浦江置业有限公司	286,500,000.00		-				286,500,000.00	
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00		-				200,000,000.00	
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	153,416,515.22		952,220,000.00				1,105,636,515.22	
上海陆家嘴物业管理有限公司	52,180,526.61		-				52,180,526.61	
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	20,996,187.12		-				20,996,187.12	
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00		-				12,000,000.00	
上海明城酒	10,086,769.46		-				10,086,769.46	

店管理有限公司								
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23		-				10,059,397.23	
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	10,000,000.00		-				10,000,000.00	
上海戎邑置业有限公司	-		3,442,530,000.00				3,442,530,000.00	
其他	7,338,304.14		108,000,000.00				115,338,304.14	
合计	41,291,332,091.82		4,964,340,909.09				46,255,673,000.91	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动		期末余额	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	221,456,829.46	-30,752,507.86	31,970,614.46	158,733,707.14	
小计	221,456,829.46	-30,752,507.86	31,970,614.46	158,733,707.14	
二、联营企业					
上海耀筠置业有限公司	3,343,799,287.98	-11,903,715.33	-	3,331,895,572.65	
上海中心大厦建设发展有限公司	1,987,085,501.41	-85,617,465.44	-	1,901,468,035.97	
上海浦东嘉里城房地产有限公司	447,414,219.69	71,034,542.70	122,615,434.36	395,833,328.03	
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	4,016,199.58	623,719.93	-	4,639,919.51	
小计	5,782,315,208.66	-25,862,918.14	122,615,434.36	5,633,836,856.16	
合计	6,003,772,038.12	-56,615,426.00	154,586,048.82	5,792,570,563.30	

(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	4,652,001,920.75	1,046,621,775.74	2,860,714,039.14	626,518,470.42
其他业务	204,895,805.71	44,487,252.96	288,808,029.76	42,262,265.91
合计	4,856,897,726.46	1,091,109,028.70	3,149,522,068.90	668,780,736.33

(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：

	2024 年度		2023 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	3,001,969,930.24	526,813,694.63	966,639,184.16	130,713,725.89
房地产租赁	1,635,163,124.63	519,808,081.11	1,869,692,515.08	495,804,744.53
项目管理费	183,329,231.08	31,897,252.96	271,960,154.83	37,075,218.28
联营销售	14,868,865.88	-	24,382,339.90	-
其他	21,566,574.63	12,590,000.00	16,847,874.93	5,187,047.63
	<u>4,856,897,726.46</u>	<u>1,091,109,028.70</u>	<u>3,149,522,068.90</u>	<u>668,780,736.33</u>

(b) 本公司营业收入分解如下：

	2024 年度
主营业务收入	
其中：在某一时点确认	3,016,838,796.12
房地产租赁	1,635,163,124.63
其他业务收入	
其中：在某一时段内确认	182,259,573.62
在某一时点确认	22,636,232.09
	<u>4,856,897,726.46</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

(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投资收益	1,837,016,257.52	295,444,737.80
理财产品和结构性存款的收益	2,464,745.31	21,560,060.72
权益法核算的长期股权投资收益	-56,615,426.00	8,214,131.15
关联方贷款利息收入	11,888,835.79	4,206,966.02
合计	1,794,754,412.62	329,425,895.69

其他说明：

于2024年12月31日，本公司的投资收益汇回无重大限制(2023年12月31日：无)。

6、 其他

☐适用 ☒不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	12,655,901.53	该项目主要为子公司处置非流动资产收益
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	12,329,121.01	该项目为公司及子公司收到的政府扶持资金、金融业扶持基金等911.54万元、个税手续费返还99.86万元、增值税加计扣除及稳岗补贴等221.51万元
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	20,137,215.85	该项目为公司及子公司非金融业务持有的其他非流动资产公允价值变动损益1,706.77万元及持有理财产品的投资收益306.95万元
对外委托贷款取得的损益	3,961,346.96	该项目为子公司对外财务资助产生的利息收入

		396.13 万元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,676,013.41	该项目主要为公司及子公司计入营业外支出的赔偿及罚款支出、扶贫支出等共计 3,880.51 万元以及营业外收入 1,712.91 万元
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
减：所得税影响额	6,616,677.15	
少数股东权益影响额（税后）	-6,666,748.35	
合计	27,457,643.14	

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	6.36	0.3063	0.3063
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.24	0.3008	0.3008

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

董事长：徐而进

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 22 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[2025]20239 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
2024 年度执行商定程序的合并财务报表附注	8

执行商定程序的专项报告

天职业字[2025]20239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2024年12月31日的合并资产负债表，2024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2025年4月22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（2025）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[2025]20239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

二〇二五年四月二十二日

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 2024-12-31 金额单位：元

项 目	期末余额	期初余额
流动资产		
货币资金	7,547,914,149.70	10,407,674,299.44
△结算备付金	1,047,323,979.11	699,796,581.68
△融出资金	1,047,602,313.35	941,508,056.55
交易性金融资产	3,383,615,930.81	2,595,343,849.56
应收账款	639,242,825.40	751,676,984.69
预付款项	2,569,647,942.01	794,135,425.12
其他应收款	235,538,841.61	1,165,531,264.78
△买入返售金融资产	270,326,225.36	294,074,485.13
存货	59,702,549,643.60	61,307,843,497.45
一年内到期的非流动资产	2,146,547,112.30	6,477,569,533.79
其他流动资产	4,476,451,569.19	4,276,096,366.84
流动资产合计	83,066,760,532.44	89,711,250,345.03
非流动资产		
△发放贷款和垫款	1,810,628,356.00	1,612,517,297.55
债权投资	2,434,113,126.15	2,978,185,740.67
长期股权投资	11,011,978,080.05	11,407,730,448.25
其他权益工具投资	804,655,122.29	-
其他非流动金融资产	1,718,570,110.11	2,092,083,241.07
投资性房地产	105,477,145,183.49	111,677,773,700.55
固定资产	3,676,085,232.19	3,843,790,809.63
使用权资产	156,126,427.70	73,942,936.44
无形资产	44,503,914.34	43,278,278.91
商誉	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	97,798,847.81	120,697,612.41
其他非流动资产	3,325,614,410.51	35,958,468.05
非流动资产合计	131,428,140,815.68	134,756,880,538.57
资 产 总 计	214,494,901,348.12	224,468,130,883.60

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 2024-12-31 金额单位：元

项 目	期末余额	期初余额
流动负债		
短期借款	19,814,389,141.86	13,930,108,150.72
△拆入资金		10,047,561.64
衍生金融负债	4,149,870.29	
应付账款	6,067,551,851.98	5,285,708,825.63
预收款项	648,711,336.86	611,000,780.66
合同负债	20,429,925,053.06	18,486,380,967.97
△代理买卖证券款	3,358,281,413.54	2,024,752,939.41
应付职工薪酬	237,971,758.91	181,840,031.48
应交税费	1,177,666,995.70	1,925,071,835.83
其他应付款	21,954,256,179.10	35,983,882,902.95
一年内到期的非流动负债	13,023,207,155.29	19,568,508,196.71
其他流动负债	1,797,759,659.35	1,948,924,726.31
流动负债合计	88,513,870,415.94	99,956,226,919.31
非流动负债		
长期借款	18,644,497,624.32	15,239,861,370.12
应付债券	19,092,630,000.00	18,628,675,000.00
租赁负债	96,902,570.89	36,928,487.01
长期应付款	1,129,729,516.14	205,633,943.83
长期应付职工薪酬	43,547,131.69	49,397,545.01
预计负债	47,782,474.64	23,914,496.73
递延收益	25,653,597.83	20,844,739.22
递延所得税负债	8,592,168,682.65	9,633,063,470.65
其他非流动负债	703,913.67	307,303,607.28
非流动负债合计	47,673,615,511.83	44,145,622,659.85
负 债 合 计	136,187,485,927.77	144,101,849,579.16
股东权益		
股本	5,035,153,679.00	4,812,931,457.00
资本公积	1,623,417,813.07	49,071,822.60
其他综合收益	9,355,110,901.93	10,844,671,177.60
盈余公积	2,562,271,705.31	2,562,271,705.31
△一般风险准备	644,557,591.23	637,204,252.51
未分配利润	30,354,369,997.09	32,157,506,846.30
归属于母公司股东权益合计	49,574,881,687.63	51,063,657,261.32
少数股东权益	28,732,533,732.72	29,302,624,043.12

股东权益合计	78,307,415,420.35	80,366,281,304.44
负债及股东权益合计	214,494,901,348.12	224,468,130,883.60

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 2024 年度 金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	14,650,978,489.57	11,005,931,614.38
其中：营业收入	14,650,978,489.57	11,005,931,614.38
二、营业总成本	9,605,455,338.48	7,503,591,793.60
其中：营业成本	8,670,453,252.67	4,525,997,405.01
税金及附加	-1,191,253,476.87	728,830,981.56
销售费用	187,459,049.94	132,175,859.64
管理费用	579,385,771.52	561,459,888.28
财务费用	1,359,410,741.22	1,555,127,659.11
加：其他收益	12,329,121.01	136,635,848.04
投资收益（损失以“－”号填列）	154,096,142.32	239,921,719.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	146,645,302.05	213,601,467.47
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-6,177,678,853.90	-1,317,669,322.71
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-118,368,837.83	-206,228,043.70
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-179,377,046.69	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	12,655,901.53	142,602.57
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-1,250,820,422.47	2,355,142,624.24
加：营业外收入	17,129,074.09	20,693,737.69
减：营业外支出	38,805,087.50	79,677,378.52
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-1,272,496,435.88	2,296,158,983.41
减：所得税费用	-229,916,555.14	660,655,848.63
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,042,579,880.74	1,635,503,134.78
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,042,579,880.74	1,635,503,134.78
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）	-949,322,380.09	1,113,027,741.57
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-93,257,500.65	522,475,393.21
六、其他综合收益的税后净额	-1,488,722,043.15	-734,299,614.63

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,489,560,275.67	-461,325,988.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	141,429,715.00	5,426,953.69
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	118,499,881.80	5,426,953.69
3. 其他权益工具投资公允价值变动	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	-1,630,989,990.67	-466,752,942.48
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-588,538,520.27	56,045,609.24
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	-1,042,451,470.40	-522,798,551.72
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	838,232.52	-272,973,625.84
七、综合收益总额	-2,531,301,923.89	901,203,520.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,438,882,655.76	651,701,752.78
归属于少数股东的综合收益总额	-92,419,268.13	249,501,767.37

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

2024 年度

金额单位：元

项 目	本期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	4,812,931,457.00	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									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年初余额	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）股东投入和减少资本	222,222,222.00	1,574,345,990.47					1,796,568,212.47	425,909,090.91	2,222,477,303.38
1. 股东投入的普通股	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. 股份支付计入股东权益的金									

额									
4. 其他									
（三）利润分配					7,353,338.72	-872,637,988.14	-865,284,649.42	-911,044,242.31	-1,776,328,891.73
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. 对股东的分配						-865,284,649.42	-865,284,649.42	-911,044,242.31	-1,776,328,891.73
4. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 本年提取									

2. 本年使用									
(六) 其他						18,823,519.02	18,823,519.02	7,464,109.14	26,287,628.16
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：

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

金额单位：元

项 目	上期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	4,034,197,440.00	7,288,598,013.63	11,275,078,288.70	2,675,020,950.96	484,444,072.86	31,702,272,090.40	57,459,610,856.55	28,920,622,275.75	86,430,311,817.11
加：会计政策变更			30,918,877.69			39,583,848.38	70,502,726.07		70,502,726.07
前期差错更正							-		-
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年初余额	4,034,197,440.00	7,288,598,013.63	11,305,997,166.39	2,675,020,950.96	484,444,072.86	31,741,855,938.78	57,530,113,582.62	28,920,622,275.75	86,450,735,858.36
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	778,734,017.00	-7,239,526,191.03	-461,325,988.79	-112,749,245.65	152,760,179.65	415,650,907.52	-6,466,456,321.30	382,001,767.37	-6,084,454,553.93
（一）综合收益总额			-461,325,988.79			1,113,027,741.57	651,701,752.78	249,501,767.37	901,203,520.15
（二）股东投入和减少资本	778,734,017.00	-7,239,526,191.03		-112,749,245.65			-6,573,541,419.68	200,000,000.00	-6,373,541,419.68
1. 股东投入的普通股	778,734,017.00						778,734,017.00		778,734,017.00
2. 其他权益工具持有者投入资本									

3. 股份支付计入股东权益的金 额									
4. 其他		-7, 239, 526, 191. 03		-112, 749, 245. 65			-7, 352, 275, 436. 68	200, 000, 000. 00	-7, 152, 275, 436. 68
（三）利润分配				-	152, 760, 179. 65	-697, 376, 834. 05	-544, 616, 654. 40	-67, 500, 000. 00	-612, 116, 654. 40
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备					152, 760, 179. 65	-152, 760, 179. 65			
3. 对或股东的分配						-544, 616, 654. 40	-544, 616, 654. 40	-67, 500, 000. 00	-612, 116, 654. 40
4. 其他									
（四）股东权益内部结转			-				-		
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留 存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益							-		
6. 其他									
（五）专项储备提取和使用									
1. 本年提取									

2. 本年使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	4,812,931,457.00	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

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

2024 年度执行商定程序的

合并财务报表附注

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

一、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。本公司于2024年8月1日取得由上海市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为91310000132214887Y的《营业执照》，本公司注册资本为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。

二、财务报表的编制基础

本公司已经按照企业会计准则的规定编制了财务报表，包括2024年12月31日的合并及公司的资产负债表，2024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2024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2025年出具了编号为CWSH/A/2025/3034的评估咨询报告。

（三）当期及递延所得税的计量

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

（四）土地增值税的计量

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层考虑了公允价值变动对土地增值税的影响，并计提了土地增值税清算准备金。在计算土地增值税清算准备金时，本公司管理层以资产负债表日投资性房地产的公允价值扣除投资性房地产账面原值后作为增值额的计算基础，在扣除相关税金和其他扣除项目后，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定确定增值率，并按照适用的税率计算土地增值税清算准备金。

（五）对联营、合营企业的核算

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

（六）执行商定程序的财务报表的列报和披露

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

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

三、重要会计政策和会计估计

（一）投资性房地产

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

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

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

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

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

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

1. 投资性房地产开始自用；

2. 作为存货的房地产，改为出租；

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

4. 自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；

5. 自用建筑物停止自用，改为出租。

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

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

（二）重大会计判断和估计

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

1. 判断

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

投资性房地产账面价值预期的收回方式

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

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

2. 估计的不确定性

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

投资性房地产公允价值的确认

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

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

（三）公允价值计量

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

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

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

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

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

编制本执行商定程序财务报表时，本公司持续以公允价值计量的资产和负债：

公允价值计量使用的输入值				
	活跃市场报价	重要可观察输入值	重要不可观察输入值	
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
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>

公允价值计量使用的输入值

	活跃市场报价	重要可观察输入值	重要不可观察输入值	
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
投资性房地产			105,477,145,183.49	<u>105,477,145,183.49</u>
2023 年				
交易性金融资产	1,682,393,126.55	785,055,840.40	127,894,882.61	<u>2,595,343,849.56</u>
其他非流动金融资产		10,559,030.00	2,034,296,271.12	<u>2,044,855,301.12</u>
投资性房地产			111,677,773,700.55	<u>111,677,773,700.55</u>

四、执行商定程序财务报表的批准

本执行商定程序财务报表业经本公司董事会于 2025 年 4 月 22 日批准。