

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 2023 年年度报告

董事长致辞

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，也是实施“十四五”规划承上启下的关键一年。一年来，公司聚焦全面落实《中共中央国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》，把握“稳中求进”的工作基调，有序推进商业地产、商业运营、金融服务三方面的各项工作，全面完成了年度工作目标。

面对复杂的行业形势和市场环境，公司以服务浦东融合发展为重心，立足“金色中环”发展带的打造，秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展要求，积极推进主营业务稳健发展。一方面，全力以赴推动重大资产重组，顺利完成优质资产注入，为公司做强做大主业、提升资产质量、优化财务结构、实现高质量发展奠定基础；另一方面，凝心聚力强化项目营运，通过激发产业集聚新优势，带动区域招商取得实效，同时租售并举，确保办公及商业物业服务浦东产业资源配置与能级提升的功能得到充分发挥。2023 年度，公司实现营业收入 106.67 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 10.93 亿元。

征程万里风正劲，重任千钧再奋蹄。2024 年，公司将以稳健发展为第一要务，抓好主责主业，做好风险防范，全面提高区域开发、运营管理、金融服务能力，持续打造陆家嘴品牌高度，为回报股东、回馈社会而不懈努力。

董事长：徐而进

二〇二四年四月

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。

目前在营甲级写字楼共 24 幢，总建筑面积约 197 万平方米，主要位于上海陆家嘴核心地段、前滩国际商务区以及天津红桥区，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业服务。截至 2023 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 83%，平均租金 7.97 元/平方米/天。公司天津成熟甲级写字楼的平均出租率为 62%，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
陆家嘴投资大厦	33,841	43,490	55%	2011
陆家嘴世纪金融广场	324,031	435,603	100%	2014
慧聚大厦（原上海纽约大学大厦）	48,736	57,663	55%	2014
世纪大都会	125,105	194,589	55%	2015
天津陆家嘴金融广场	189,471	268,553	100%	2017
陆家嘴金融广场	47,833	136,848	100%	2017
陆家嘴富汇大厦	31,977	51,671	100%	2017
陆家嘴金控广场	63,824	86,501	55%	2018
陆家嘴滨江中心（部分）	76,605	89,106	100%	2019
前滩中心	162,017	189,447	60%	2020
前滩国际广场	65,742	89,760	100%	2022
金控广场二期（竹园 2-16-1 地块）	42,321	57,530	55%	2023
合计	1,403,537	1,967,275	-	-
权益总面积	-	1,630,585	-	-

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 C04-13/14 地块（办公部分）	30,132	52,302	100%	2024
川沙 C06-01/02 地块（办公部分）	53,730	94,352	100%	2024
张江中区 74-01 地块（办公部分）	27,605	42,281	60%	2024
张江中区 57-01 地块（办公部分）	174,578	240,488	60%	2024
张江中区 56-01 地块（办公部分）	69,547	113,479	60%	2024
潍坊社区 497-02 地块（办公部分）	31,543	46,878	55%	2024
前滩 54-01 地块（办公部分）	16,312	23,883	70%	2024
前滩 21-02 地块（办公部分）	85,972	137,146	60%	2025
前滩 21-03 地块（办公部分）	48,926	78,186	60%	2026
梅园社区 2E8-19 地块（办公部分）	38,750	68,821	100%	2027
洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块（办公部分）	49,508	83,555	60%	2027

合计	626,603	981,371	-	-
权益总面积	-	675,057	-	-

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 L+PLAZA、陆家嘴 1885、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、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 2023 年末，主要商业物业总建筑面积约 50 万平方米。其中成熟商业（运营一年及以上）：上海陆家嘴 L+MALL 年末出租率为 92%，平均租金 9.67 元/平方米/天；天津陆家嘴 L+MALL 年末出租率为 71%，平均租金 3.04 元/平方米/天；陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、花木陆悦坊、金杨陆悦坊年末出租率分别为 87%、100%、83%、69%，平均租金分别为 8.35 元/平方米/天、9.24 元/平方米/天、5.96 元/平方米/天、4.90 元/平方米/天。2023 年 3 月，前滩 L+PLAZA 试营业。

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 L+PLAZA	29,897	43,192	100%	2022
合计	319,027	499,802	-	-
权益总面积	-	470,014	-	-

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 73-02 地块	43,227	79,970	60%	2024
张江中区 74-01 地块（商业部分）	39,725	60,843	60%	2024
张江中区 75-02 地块（商业部分）	5,081	9,067	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）	7,530	12,287	60%	2024
川沙 C04-13/14 地块（商业部分）	30,255	52,515	100%	2024
川沙 C06-01/02 地块（商业部分）	9,482	16,650	100%	2024
潍坊社区 497-02 地块（商业部分）	6,234	9,265	55%	2024
前滩 21-02 地块（商业部分）	82,010	130,826	60%	2025

主要在建项目	地上建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	权益 比例	拟竣工 年代
前滩 21-03 地块 (商业部分)	47,143	75,337	60%	2026
梅园社区 2E8-19 地块 (商业部分)	7,000	12,432	100%	2027
洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块 (商业部分)	42,285	71,365	60%	2027
合计	339,602	557,598	-	-
权益总面积	-	366,734	-	-

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。其中，东怡大酒店配备 209 间房间，2023 年度 GOP 率为 33.78%，平均出租率为 75.30%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2023 年度 GOP 率为-32.06%，平均出租率为 29.78%（于 2023 年 8 月 26 日完成整修后重新开业）；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2023 年度 GOP 率为 23.54%，平均出租率为 74.74%；上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间，2023 年度 GOP 率为 38%，平均出租率为 67.46%。

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
合计	143,202	194,922	-	-
权益总面积	-	165,091	-	-

在建酒店	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 56-01 地块 (酒店部分)	61,204	99,866	60%	2024
合计	61,204	99,866	-	-
权益总面积	-	59,920	-	-

会展物业

公司通过全资子公司——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。

2023 年 3 月，上海会展业重启。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，保持展览业务呈稳定态势。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。

2023 年，上海新国际博览中心共承接了 121 场不同规模的展览会，主营业务各项经营指标相较于 2021 年^注均有不同程度的上升。全年共实现合同销售面积 646.38 万平方米，较 2021 年同比上升 64.11%；实现销售收入 10.42 亿元，较 2021 年同比上升 59.79%；场馆总利用率 61.93%，较 2021 年上升 24.78%。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。

注：因 2022 年展馆全年闭馆，故与 2021 年经营数据做比较。

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

2023 年度，公司各类出售型住宅物业实现销售现金流入 139.72 亿元，主要来自于世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜第一批及第二批。在售项目的整体去化率为 86%。

租赁住宅物业主要为川沙悦庭，于 2023 年 2 月开业，年末出租率为 94%，平均租金 2.48 元/平方米/天。

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
世纪前滩·天御	72,088	120,158	60%	105,460-150,657	2025
世纪前滩·天汇	41,262	68,596	60%	113,785-151,758	2026
川沙锦绣云澜第一批	39,597	57,050	100%	51,294-71,728	2025
川沙锦绣云澜第二批	44,924	64,724	100%	51,880-71,317	2025
合计	197,871	310,528		-	-
权益总面积		235,026			

主要租赁住宅项目	可租赁面积 (平方米)	权益比例	竣工年代
川沙悦庭	13,455	100%	2022
合计	13,455		-

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
张江雍翠（张江中区 75-02 地块租赁住宅项目）	66,960	119,483	60%	2024
前滩 54-01 地块（住宅及租赁部分）	64,392	94,276	70%	2024
世纪臻邸（潍坊社区 497-02 地块住宅部分）	4,337	6,446	55%	2024
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%	2025
世纪前滩·天汇（前滩 21-03 地块住宅部分）	41,262	68,596	60%	2026
梅园社区 2E8-19 地块（住宅部分）	63,500	112,778	100%	2027

洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块（住宅部分）	133,644	225,552	60%	2027
合计	581,542	943,363		-
权益总面积		698,664		

土地储备

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

*绿岸项目已暂停相关开发、建设、销售工作

重要提示

一、本公司董事会、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

以 2023 年末总股本 4,812,931,457 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利人民币 1.14 元（含税），共计分配现金红利人民币 548,674,186.10 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其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/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	14
第二节	公司简介和主要财务指标	15
第三节	管理层讨论与分析	24
第四节	公司治理	68
第五节	环境与社会责任	91
第六节	重要事项	93
第七节	股份变动及股东情况	120
第八节	优先股相关情况	131
第九节	债券相关情况	132
第十节	财务报告	147

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	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
陆家嘴股份、本公司、公司、上市公司	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
陆家嘴集团、控股股东	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
联合公司	指	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司
陆金发	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
陆家嘴国泰人寿	指	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
绿岸公司	指	苏州绿岸房地产开发有限公司
前滩实业	指	上海前滩实业发展有限公司
前绣实业	指	上海前绣实业有限公司
东翌置业	指	上海东翌置业有限公司
前滩投资	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
昌邑公司	指	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
东袤公司	指	上海东袤置业有限公司
耀龙公司	指	上海耀龙投资有限公司
企荣公司	指	上海企荣投资有限公司
佳纪公司	指	上海佳纪资产管理有限公司
翌鑫置业	指	上海翌鑫置业有限公司
翌淼置业	指	上海翌淼置业有限公司
翌久置业	指	上海翌久置业有限公司
翌廷置业	指	上海翌廷置业有限公司
陆家嘴物业	指	上海陆家嘴物业管理有限公司
佳章置业	指	上海佳章置业有限公司
申万置业	指	上海申万置业有限公司
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

浦东科创基金	指	上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）
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	ShanghaiLujiazuiFinance&TradeZoneDevelopmentCo., 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
姓名	王辉
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
电话	86-21-33848801
传真	86-21-33848818
电子信箱	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、曹志斌
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	上海市黄浦区中山南路 888 号
	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	2023年	2022年		本期比上年同期增减(%)	2021年
		调整后	调整前		
营业收入	10,667,009,242.46	11,754,695,013.59	11,762,302,453.18	-9.25	13,872,042,791.75
归属于上市公司股东的净利润	1,093,441,682.63	1,046,644,887.81	1,084,739,736.76	4.47	4,310,873,801.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,003,179,102.59	835,924,583.25	875,087,887.27	20.01	3,705,589,524.75
经营活动产生的现金流量净额	11,380,550,776.89	-3,671,735,282.01	-539,026,302.25	-	3,714,767,531.66
	2023年末	2022年末		本期末比上年同期末增减(%)	2021年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	22,743,595,493.89	28,684,745,414.89	21,527,394,700.22	-20.71	22,573,247,321.04
总资产	162,368,063,897.46	151,118,195,624.16	125,696,707,418.87	7.44	120,895,887,034.73

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年		本期比上年同期增减(%)	2021年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.2272	0.2175	0.2689	4.46	1.0686
稀释每股收益(元/股)	0.2272	0.2175	0.2689	4.46	1.0686

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.2302	0.2072	0.2169	11.10	0.9185
加权平均净资产收益率（%）	4.17	3.58	4.92	增加0.59个百分点	20.45
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.55	3.79	3.97	增加0.76个百分点	17.58

说明：2023 年 7 月，公司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涉及的标的资产完成交割，标的资产纳入财务报表合并范围，本次交易构成同一控制下企业合并，公司对以前年度相关财务数据进行追溯调整。在计算同期增减比例时，同期数据为调整后数据，下同。

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2023 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	2,002,621,438.07	1,979,236,206.96	1,793,593,303.29	4,891,558,294.14
归属于上市公司股东的净利润	434,337,918.41	271,283,775.96	131,121,895.46	256,698,092.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	397,187,348.84	228,018,711.97	139,984,528.93	237,988,512.85
经营活动产生的现金流量净额	-1,017,471,218.43	5,844,925,278.85	2,890,104,274.82	3,662,992,441.65

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

2023 年 7 月，公司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涉及的标的资产完成交割，标的资产纳入财务报表合并范围，本次交易构成同一控制下企业合并，公司对相关财务数据进行追溯调整。

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	2023 年金额	附注（如适用）	2022 年金额	2021 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	142,602.57	该项目主要为子公司处置非流动资产亏损。	36,834,742.10	45,480,343.03
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	136,635,848.04	该项目为公司及子公司收到政府扶持资金、金融业扶持基金等 119,695,514.51 元、增值税加计扣除 12,176,946.12 元、个税手续费返	103,188,241.37	125,166,434.85

有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		还及稳岗补贴等 4,763,387.41 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	40,033,069.09	该项目主要为本集团非金融业务持有的其他非流动金融资产公允价值变动收益 14,034,587.48 元及持有理财产品的投资收益 25,998,481.61 元。	74,175,619.52	55,310,046.73
对外委托贷款取得的损益	321,770.18	该项目主要为子公司收到的前绣实业的股东贷款利息收入人民币 321,770.18 元。	11,143,654.38	8,898,657.01
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	该项目主要为本集团 2023 年度同一控制下企业合并纳入合并范围的昌邑公司、东寰公司、企荣公司及耀龙公司于期初至合并日的当期净损失共计 11,855,121.86 元。	-2,723,923.72	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-58,983,640.83	该项目主要为本集团计入营业外支出的赔偿及罚款支出、扶贫支出等共计 79,677,378.52 元以及营业外收入 20,693,737.69 元。	23,871,780.54	600,028,496.62
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	26,061,226.59	-	86,130,162.30	208,363,474.97
少数股东权益影响额（税后）	-10,029,279.44	-	24,677,684.89	21,236,226.18
合计	90,262,580.04		210,720,304.56	605,284,277.09

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的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	8,134,683,432.94	2,595,343,849.56	-5,539,339,583.38	-51,025,867.11
其他非流动金融资产	1,417,716,844.61	2,044,855,301.12	627,138,456.51	11,899,107.43
合计	9,552,400,277.55	4,640,199,150.68	-4,912,201,126.87	-39,126,759.68

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

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年,也是实施“十四五”规划承上启下的关键一年。一年来,面对复杂多变的行业形势和充分竞争的市场环境,公司聚焦《中共中央国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》,坚持稳中求进,积极应对挑战,以服务浦东融合发展为重心,立足“金色中环”发展带的打造。在区域开发中,秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的理念;在金融服务中,深入研究转型发展和队伍建设,保持了公司健康、稳健及持续发展的态势。

二、报告期内公司所处行业情况

区域开发板块方面,2023 年中央经济工作会议明确房地产市场要平稳发展,做好保交楼、保民生、保稳定工作,强调因城施策,支持刚性和改善性住房需求,持续推进保障性住房建设。上海打出调控“组合拳”,下调住宅首付比例、房贷利率,调整普通住宅标准等政策,进一步满足多样化住房需求。从需求端来看,刚性和改善性合理住房需求缓慢释放。从供给端来看,部分房地产企业“高杠杆、高负债、高周转”的经营模式难以为继,房地产市场供给正经历阶段性调整。同时,上海办公楼及产业园租赁供应不断增加。受制于内外部经济环境的复杂性与不确定性,企业租赁扩张意愿较低。在企业寻求成本和品质的平衡下,上海新兴商务区有望成为租赁升级需求流入的活跃区域。

金融服务板块方面,2023 年召开的中央金融工作会议明确提出,推动金融高质量发展,实现金融强国宏伟目标。年末“一行一会一局”方案正式出台,进一步优化金融监管体制,以金融服务实体经济为宗旨,走好中国特色金融发展之路。年内,资本市场改革持续深化,推动股票发行注册制全面落地,加速证券投行业务提升综合能力。信托业务“三分类”新规实施,助力行业突破传统业务模式,推动信托服务进一步开辟新的展业领域。保险业“报行合一”政策逐步落地,推动险企严控负债成本,聚焦健康发展。

三、报告期内公司从事的业务情况

2023 年,公司牢牢把握“商业地产+商业运营+金融服务”发展格局,坚持以商业地产为核心,构筑城市战略空间载体;以商业运营为延伸,营造城市生态品质;以金融服务为纽带,努力服务城市功能。

公司深度参与浦东引领区建设,在深耕细作陆家嘴金融城的同时,围绕“金色中环”及三个圈层发展规划,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。

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，营造优越办公营商环境，致力成为“具有卓越竞争力的现代服务业综合运营商”，全方位彰显“陆家嘴”品牌价值。

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

另一方面，金融服务板块聚焦转型发展和提质增效，各持牌机构以稳经营、控风险为目标，努力服务实体经济，推动地产与金融业务协同，促进金融板块稳定、健康发展。

综上，公司经营战略方针是长期持有核心区域的优质物业，短期出售或者转让住宅及商办物业，在做优做强商业地产、商业运营的同时，深化与金融板块的业务协同，积极推动“城市开发运营+金融服务”双轮驱动战略，实现公司股东利益最大化的目标。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司作为陆家嘴金融贸易区的城市综合开发商，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。通过多年的区域开发和运维管理，公司积累了丰富的城市开发经验。

公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

（一）持续增长的经营性物业。公司持有的主要在营物业面积从 2005 年转型之初约 15 万平方米增长至 300 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，为公司的商业地产主业提供有力支持。未来，公司仍将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。经过多年的市场磨练，公司已经形成了一支稳定成熟的专业化运营团队。公司按产品类型，即办公、商业、住宅和文体旅，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。同时，拥有“上海品牌”认证的陆家嘴物业精心打造了一支专业化团队，不仅专注于为公司旗下商办及会展项目提供优

质的管理服务、持续提升公司项目服务能级，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。

（三）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 年公司全力以赴推动重大资产重组，顺利完成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，为公司做强做大主业、提升资产质量、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，参与“陆家嘴大朋友圈”构筑，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，正式开启了三林滨江南项目的开发。

（四）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“商业地产+商业运营+金融服务”的发展格局，推动金融服务与实体经济协同发展。随着控股股东陆家嘴集团业务统筹的推进，公司已成为集团区域开发、建设及运营的实施平台，有助于公司专业能力的持续提升。公司受托承接的集团在前滩、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。

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

五、报告期内主要经营情况

2023 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，科学决策公司重大事项。各专业委员会分工明确，权责清晰，有效维护公司及股东利益。全年，公司共召开 10 次董事会（含临时董事会），召开 11 次专门委员会会议，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

（一）2023 年度经营工作回顾

1、2023 年度营业收入 106.67 亿元，其中：房地产业务收入 97.47 亿元，金融业务收入 9.20 亿元。

2、2023 年度房地产业务成本 39.12 亿元，金融业务成本及管理费用 5.23 亿元。

3、2023 年度项目开发投资支出 65.06 亿元。

4、2023 年度实现归属于上市公司股东的净利润 10.93 亿元。

(二) 2023 年经营工作分析

1、经营收入分析

(1) 物业租赁收入

①合并报表范围内长期在营物业租金现金流入，合计 44.62 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。2023 年度租赁流入 35.03 亿元，比 2022 年度增加 4.59 亿元，同比增长 15%。

目前公司持有在营甲级写字楼共 24 幢，总建筑面积 197 万平方米。截至 2023 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 83%，平均租金 7.97 元/平方米/天。公司天津成熟甲级写字楼的平均出租率为 62%，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 2023 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 90%，平均租金 6.02 元/平方米/天。

商业物业。2023 年度租赁流入 4.31 亿元，比 2022 年度增加 1.87 亿元，同比增长 77%。

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 L+PLAZA、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、陆家嘴金融城配套商业设施。截至 2023 年末，主要商业物业总建筑面积 50 万平方米，其中成熟商业物业（运营一年及以上）的出租率情况为：上海陆家嘴 L+MALL 出租率为 92%；天津陆家嘴 L+MALL 出租率为 71%；陆家嘴 96 广场出租率为 87%；陆家嘴 1885 出租率为 100%；花木陆悦坊出租率为 83%；金杨陆悦坊出租率为 69%。2023 年 3 月，前滩 L+PLAZA 试营业。

酒店物业。2023 年度营业收入 4.72 亿元，比 2022 年度增加 2.21 亿元，同比增长 88%。

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。其中，东怡大酒店配备 209 间房间，2023 年度 GOP 率为 33.78%，平均出租率为 75.30%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2023 年度 GOP 率为-32.06%，平均出租率为 29.78%（于 2023 年 8 月 26 日整修后重新开业）；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2023 年度 GOP 率为 23.54%，平均出租率为 74.74%；上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间，2023 年度 GOP 率为 38%，平均出租率为 67.46%。

住宅物业。租赁住宅物业主要为川沙悦庭，于 2023 年 2 月开业，年末出租率为 94%，平均租金 2.48 元/平方米/天。2023 年度，住宅租赁流入 0.51 亿元。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 12.29 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，2023 年度租赁收入 4.51 亿元，较 2022 年度增加 1.1 亿元，同比增长 32%。

新国博。新国博为上海新国际博览中心的运营主体，2023 年度租赁收入 6.90 亿元（2022 年度展馆全年闭馆，无展览收入）。

富都世界。2023 年度租赁收入为 0.88 亿元，较 2022 年度增加 0.17 亿元，同比增长 24%。

(2) 房产销售收入

2023 年度，公司实现房产销售现金流入合计 172.85 亿元。收入主要来自于：

住宅物业（含车位）销售现金流入 139.72 亿元，主要为：世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜第一批及第二批。2023 年度累计住宅物业合同销售面积 14.09 万平方米，同比增长 98%；合同销售金额 142.71 亿元，同比增长 107%；在售项目的整体去化率为 86%。

商办物业销售现金流入 33.13 亿元，主要为：东方广场一期、富汇大厦 A 栋、陆家嘴滨江中心部分商墅。

(3) 物业管理及服务性收入

合并报表范围内，2023 年度，公司实现 20.15 亿元物业管理收入，较 2022 年度调整后的 19.03 亿元，同比增长 5.89%。

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：前绣实业实现物业管理收入 1.16 亿元，同比增长 13.73%；新国博实现服务性收入 3.52 亿元，同比增长 81.44%。富都世界实现物业管理收入 0.39 亿元，较上年度无变化。

(4) 金融服务收入

2023 年度，金融业务实现收入 9.20 亿元，占公司营业收入总额的 8.62%。

2、项目投资分析

2023 年，公司无新开工项目。

竣工项目 1 个，总建筑面积 5.75 万平方米，为竹园 2-16-1 地块（金控广场二期）。

续建项目 14 个，总建筑面积 266 万平方米，为张江中区 73-02 地块、张江中区 74-01 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、前滩 54-01 地块、前滩 21-02 地块、前滩 21-03 地块、川沙 C04-13/14 地块、川沙 C06-01/02 地块、川沙 C06-03 地块、洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块、潍坊社区 497-02 地块及梅园社区 2E8-19 地块。

3、有息负债现状

2023 年末，公司有息负债总额 733.86 亿元，占 2023 年末公司总资产的 45.20%，较 2022 年末调整后的有息负债总额增加 8.33%。2023 年末，有息负债构成如下：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）152.15 亿、长期贷款 152.40 亿、中期票据 94.90 亿、应付债券（公司债）100 亿、资产支持证券（CMBS）144.76 亿、关联方借款 88.02

亿（含尚未支付的重大资产重组购买对价款 25.88 亿元）、金融持牌机构收益凭证和转融资 1.63 亿元。

4、经营业绩影响分析

公司 2023 年度利润来源主要由租赁、房地产销售及金融业务组成。其中：长期持有物业出租毛利率为 73.72%；房地产（含投资性房地产）销售毛利率为 78.62%；金融业务利润率 43.15%。

除此以外，下述项目支出与公司年度利润及现金流有较大相关性：

（1）税金支出：公司 2023 年度共缴纳税金 43.11 亿元，较 2022 年度调整后增加 30.44%，占营业收入 106.67 亿元的 40.41%。

（2）投资性房地产摊销：根据公司会计政策，2023 年度摊销投资性房地产 8.46 亿元。

（3）现金分红支出：2023 年，公司向股东派发 2022 年度现金红利共计 5.45 亿元（含税），现金分红占调整后 2022 年度归属于母公司净利润的 52.05%。

（4）员工薪酬支出：2023 年度合并报表范围员工总数 6,170 人，人数较上年同期增加 1.7%，薪酬支出总额为 12.24 亿元，人均 19.84 万元。

（三）2024 年度经营工作计划

2024 年是学习贯彻党的二十大精神承上启下的关键之年，也是深入实施“十四五”规划的攻坚之年。公司将牢牢把握服务国家和城市发展战略的坐标定位，紧密围绕董事会目标要求，做精做优主业，做强做实品牌竞争力，服务浦东引领区建设，实现公司稳健、可持续发展。

1、精耕细作塑品质，打造区域开发新亮点。

2024 年，要全力以赴继续在浦东引领区建设中发挥主力军的作用。**在精品城区：**洋泾西区 E08-4 地块要完成主体结构施工，洋泾东区要完成国际方案征集及概念方案；梅园社区 2E8-19 地块推进主体结构施工；潍坊 497-02 地块力争实现竣工。**在金色中环：**前滩 21-02、前滩 21-03 地块要完成住宅结构封顶及办公外立面；前滩 54-01 地块要竣工交付；要持续聚焦张江科创中心核心区承载区的项目建设，张江五个地块要全部竣工。**在现代城镇：**川沙 C04-13/14 地块、川沙 C06-01/02 地块要竣工交付，川沙 C06-03 地块住宅项目要完成外立面施工。2024 年，公司拟竣工项目 9 个，总建筑面积 123 万平方米；续建项目 5 个，总建筑面积 142 万平方米。

陆家嘴集团委托的各项目要按计划保质保量推进，确保受托承建的三林滨江南 11#、12#单元地块商办部分按计划开工，前滩源、前滩尚及张江科学城·数智天地一期·御中心项目顺利竣工，园区生活配套环境进一步提升优化。

公司将努力提升项目运营和管理能力，完善区域开发全系列产品标准，重视安全生产与品控工作，按计划节点有序推进建设，在确保质量与安全的前提下推进降本增效。难度大、技术含量高的项目，要同步研究重要课题，争取多出科技成果、多出科技人才，向成为具有卓越竞争力的现代服务业综合运营商迈进。

2、运营服务促融合，共创产业招商新开局。

公司将继续服务浦东国际化一流营商环境的打造，着力招商引资，发挥产业聚集效应，优化资源配置和管理服务，多方位夯实招商稳商工作，与客户共同发展。

办公楼宇营销方面，要以进一步提高核心区在营物业出租率为目标，积极推进金控广场二期（竹园 2-16-1 地块）、前滩中环广场（前滩 54-01 地块）的入市招租工作；做好张江项目的入市准备及预热工作，力争尽早锁定主力客户；川沙项目要打造产业氛围，助力产业能级提升，打响陆家嘴产业服务品牌；要吸引更多行业龙头、优质客户入驻前滩，使前滩成为总部经济最集聚、产业创新更活跃的国际商务区。要全面梳理办公楼宇资产，结合项目运营、市场需求等情况，推进部分办公项目的销售，要深化租售并举意识，将招商运营的需求落实到产品设计中。要围绕运营端聚劲发力，依托集团旗下商务空间、租赁住宅、商旅酒店、休闲文体等权益资源，向公司商务办公客户提供全方位、全体系的优惠、优质服务，在持续增强既有客户粘性的同时，吸引更多客户进驻公司楼宇，提升公司产品的竞争力和吸引力。

商业零售发展方面，要围绕公司战略布局，提高行业发展洞察力，深度研究消费行为，进一步创新商业模式和运营模式，开创商业发展新局面。张江、川沙的在建商业项目要紧跟市场趋势做好项目定位、业态布局、主力品牌引入等前期工作，提升商业竞争力。上海陆家嘴 L+MALL 要结合“优化调改”，推进各楼层业态调整和品牌迭代。商业运营要不断总结自身优势与不足，尝试经营管理的新模式、新机制、新赛道，助力上海国际消费中心建设。

住宅产品发展方面，要直面上海楼市的新趋势、新挑战与新竞争，加快产品研发迭代，持续提升各项目综合产品力，以川沙锦绣云澜为试点做优做好实景示范区，不断强化住宅产品对客户的吸引力。2024 年，要做好潍坊 497-02 地块、梅园社区 2E8-19 地块、洋泾西区住宅的开盘工作，加快推进世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜等项目的续销工作。租赁住宅要提升服务质量，逐步形成住宅、办公、商业和酒店客户的信息和服务共享，打造“陆家嘴客户生态圈”。

物业管理服务方面，要持续优化工作流程，提升服务效率，积极响应数字经济的发展，实现从“质”量到“智”慧的飞跃。同时要推进战略转型，从“规模扩张”向“业务可持续”转型，由“成长优先”向“质量优先”演化，做精服务，做优品质，做强品牌，为公司区域开发及运营再添助力。

3、狠抓管理控风险，助力金融板块新增长。

金融服务板块要深入学习领会中央金融工作会议精神，抢抓金融行业变革的机遇，克服困难，提振信心，紧紧围绕引领区建设要求，坚持“一优一特一重整”的格局，在稳控经营发展风险的前提下，提升运营管理能级。

要对标区域开发板块，努力实现党建和业务“双强”。严格落实全面从严治党和依法治企要求，把党建作为统揽全局的总抓手。把党管干部、党管人才、“终点即起点”的管理理念深入传递到神经末梢，真正转化为金融服务板块的自觉行动，力促管

干部和管资本的高度统一，着力打好陆家嘴品牌、用好引领区政策、激活整体斗志，最大程度发挥持牌机构各自的功能优势，深挖金融板块对推动公司发展转型大局的功能和价值。

要努力实现持牌机构治理与加强经营管理“双优化”。为加强金融服务板块主业集中度，服务公司改革发展，要进一步研究优化考核激励机制，落实绩效考核调整方案，压实管理责任。优化持牌机构公司治理，强化经营管理能效，以产融结合、融融结合为重心，探索金融产业链布局，进一步提高对金融服务板块的统筹管理力度。

要做到拓展新业务机会和处置风险项目“双见效”。各持牌机构要进一步树立大局意识，对外发力、对内挖潜，努力克服困难、激活潜能。要在细分领域有创新思维，在非传统业务方面有新突破。陆家嘴信托要在行业转型和业绩承压的背景下，持续加强标品和固有投资的业务拓展；妥善处置信托产品风险，在风险处置中展现和提升管理能力。爱建证券要层层压实责任，根据双方股东要求继续化解、消耗存量风险的同时，大力推动改革举措落地，争取经营状况见实效。陆家嘴人寿要拓展和优化投资业务，提升综合效益和内涵价值，保持盈利稳中向好。

2024年，公司将持续优化“城市开发运营”与“金融服务”双轮驱动的业务布局，通过数字化、智能化，不断提升服务能力，提升核心竞争力，努力向具有卓越竞争力的现代服务业综合运营商迈进。

2024年度公司经营预算：预计现金流入389.72亿元，流出424.99亿元。其中房地产业务总流入228.06亿元，总流出235.42亿元；金融业务流入161.66亿元，流出181.78亿元。

（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	10,667,009,242.46	11,754,695,013.59	-9.25
营业成本	4,435,020,970.25	6,935,270,191.02	-36.05
销售费用	132,175,859.64	171,643,122.09	-22.99
管理费用	553,211,294.41	415,956,563.52	33.00
财务费用	1,555,127,659.11	1,428,518,647.64	8.86
经营活动产生的现金流量净额	11,380,550,776.89	-3,671,735,282.01	-
投资活动产生的现金流量净额	1,715,707,293.15	-8,120,667,500.21	-
筹资活动产生的现金流量净额	-6,873,754,873.28	2,603,333,108.90	-364.04

营业成本变动原因说明：营业成本减少主要是由于新项目和存量项目成本差异较大所致。

管理费用变动原因说明：1) 公司酒店业绩大幅上升，管理方经营管理费用相应增加；

2) 实施重大资产重组, 中介费用较上年有增加; 3) 为配合公司即将入市的商办项目, 筹开费用有所增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明: 报告期内, 因公司经营活动产生的现金流量大幅增加, 有息负债增加额小于上年同期。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

收入和成本分析具体详见下表。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上 年增减 (%)	毛利率比上年增减(%)
房地产(含投资 性房地产)销售	3,346,346,349.78	715,569,441.73	78.62	-24.32	-78.24	增加 53.00 个百分点
房地产租赁	3,548,677,206.34	932,580,599.19	73.72	14.50	1.52	增加 3.36 个百分点
物业管理	2,014,816,249.54	1,808,485,710.97	10.24	5.86	6.61	减少 0.63 个百分点
酒店业	498,076,880.89	384,718,914.30	22.76	73.87	3.66	增加 52.32 个百分点
金融业收入	919,582,627.87	522,787,654.19	43.15	-46.55	-11.82	减少 22.39 个百分点
其他	339,509,928.04	70,878,649.87	79.12	4.92	5.12	减少 0.04 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	10,270,293,862.69	4,539,685,840.69	55.80	-1.33	-27.22	增加 15.72 个百分点
天津	396,715,379.77	-104,664,870.44	126.38	-70.52	-114.99	增加 78.26 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:元币种:人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产(含投资性房地产)销售	房地产(含投资性房地产)销售	715,569,441.73	16.13	3,288,817,976.55	47.42	-78.24	随销售收入的波动以及存量房产成本差异较大所致
房地产租赁	房地产租赁	932,580,599.19	21.03	918,644,463.26	13.25	1.52	
物业管理	物业管理	1,808,485,710.97	40.78	1,696,365,865.94	24.46	6.61	
酒店业	酒店业	384,718,914.30	8.67	371,144,889.22	5.35	3.66	
金融业收入	金融业收入	522,787,654.19	11.79	592,872,455.17	8.55	-11.82	
其他	其他	70,878,649.87	1.60	67,424,540.88	0.97	5.12	

(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

报告期内,公司通过发行股份购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东袁公司 30%股权;通过支付现金购买前滩投资持有的耀龙公司 60%股权,企荣公司 100%股权。涉及标的资产已完成过户,四家标的资产纳入公司财务报表合并范围。

(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 305,080.17 万元，占年度销售总额 28.60%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 13,834.30 万元，占年度销售总额 1.30%。

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	客户一	171,941.94	16.12
2	客户二	87,644.26	8.22
3	客户三	10,856.29	1.02

B.公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 405,966.81 万元，占年度采购总额 42.45%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

□适用 √不适用

其他说明

不适用

3. 费用

√适用 □不适用

2023 年度，公司三项费用总额为 22.41 亿元，较上年同期调整后金额增加 2.24 亿元，主要原因为财务费用及管理费用有所增加。

4. 研发投入**研发投入情况表**

□适用 √不适用

研发人员情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	10,407,674,299.44	6.41	4,139,470,976.71	2.74	151.43	主要得益于本年度世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜第一批及第二批的预售以及东方广场一期、富汇大厦 A 栋、陆家嘴滨江中心部分商墅办公项目的销售
交易性金融资产	2,595,343,849.56	1.60	8,134,683,432.94	5.38	-68.10	主要是由于本年度银行结构性存款和信托理财计划减少及陆家嘴信托本年度由于其合并产品范围的变化导致
其他应收款	1,165,531,264.78	0.72	368,323,689.79	0.24	216.44	主要是应收参股公司耀筠置业的减资款
买入返售金融资产	294,074,485.13	0.18	67,349,066.09	0.04	336.64	主要是由于陆家嘴信托投资产品类别变化所致
一年内到期的非流动资产	6,477,569,533.79	3.99	4,305,660,033.26	2.85	50.44	主要是由于陆家嘴信托本年度合并产品范围的变化及流动性变化所致

其他流动资产	4,276,096,366.84	2.63	2,276,335,967.77	1.51	87.85	主要是由于项目预缴的增值税和土地增值税增加以及陆家嘴信托合并产品流动性变化。
发放贷款和垫款	1,612,517,297.55	0.99	2,779,316,316.38	1.84	-41.98	主要是由于陆家嘴信托本年度合并产品范围的变化及流动性变化所致
债权投资	2,978,185,740.67	1.83	5,977,987,785.67	3.96	-50.18	
长期股权投资	11,543,197,809.51	7.11	8,032,309,441.12	5.32	43.71	主要是由于 1) 本年度公司投资耀筠置业 33.60 亿元；2) 本年度公司联营合营企业利润较 2022 年度有较大幅度提升，共产生投资收益净 2.40 亿元；3) 投资公司现金分红，减少长期股权投资 0.77 亿元
其他非流动金融资产	2,092,083,241.07	1.29	1,443,677,140.31	0.96	44.91	主要是由于陆家嘴信托本年度合并产品范围的变化所致
合同负债	18,486,380,967.97	11.39	5,904,777,815.19	3.91	213.07	主要是本年度世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜第一批及第二批的预售款
一年内到期的非流动负债	19,568,508,196.71	12.05	13,205,570,257.27	8.74	48.18	主要是由于陆家嘴信托本年度合并产品范围的变化及流动性变化所致
其他流动负债	1,948,924,726.31	1.20	1,446,114,019.16	0.96	34.77	
递延所得税负债	83,854,328.01	0.05	57,586,649.76	0.04	45.61	主要由于子公司税会差异变化造成的增加
资本公积	49,071,822.60	0.03	7,288,598,013.63	4.82	-99.33	同一控制下企业合并调整资本公积及增资所致

其他综合收益	69,385,677.96	0.04	7,935,652.45	0.01	774.35	投资企业其他综合收益变动所致
一般风险准备	637,204,252.51	0.39	484,444,072.86	0.32	31.53	主要是由于陆家嘴信托按比例计提所致

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

截至 2023 年 12 月 31 日,公司货币资金中使用权受限货币资金为 89,428,657.84 元。

截至 2023 年 12 月 31 日,以本公司所持子公司企荣公司 100%之股权账面价值 888,863,539.64 元质押取得借款。

截至 2023 年 12 月 31 日,公司以账面价值合计为 3,083,792,277.81 元的前滩中心 25-02 地块项目抵押取得借款;以账面价值为 4,912,585,000.00 元的川沙新市镇城南社区 C06-03 地块项目土地使用权抵押取得借款;以账面价值为 6,828,837,840.55 元的张江 57-01 地块项目抵押取得借款;以账面价值为 4,261,854,822.53 元的张江 73-02、74-01 地块项目抵押取得借款;以账面价值为 5,310,357,141.13 元的张江 56-01 地块项目抵押取得借款;以账面价值为 2,159,600,129.43 元的张江 75-02 地块项目抵押取得借款;以账面价值为 205,013,939.37 元的前滩 54 地块项目的部分房屋建设工程抵押取得借款;以账面价值为 2,430,307,598.40 元的前滩 16-02 地块项目抵押取得借款;以账面价值为 1,404,470,000.00 元的前滩 21-03 地块土地使用权抵押取得借款;以账面价值为 1,490,012,123.22 元的前滩 21-02 地块土地使用权抵押取得借款;以账面价值为 13,174,509,700.00 元的洋泾西区地块土地使用权抵押取得借款。

截至 2023 年 12 月 31 日,公司以账面价值为 966,016,335.30 元的陆家嘴世纪金融广场 1 号楼作为抵押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划;以账面价值为 485,392,442.90 元的陆家嘴世纪金融广场 6 号楼、7 号楼及地下空间作为抵押,以账面价值为 2,301,130.56 元的陆家嘴世纪金融广场 6 号楼、7 号楼及地下空间应收租赁款作为质押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划;以账面价值为 609,323,171.26 元的陆家嘴世纪金融广场 2 号楼作为抵押,以账面价值为 5,620,093.44 元的陆家嘴世纪金融广场 2 号楼应收租赁款作为质押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划;以账面价值为 625,995,189.34 元的陆家嘴世纪金融广场 3 号楼作为抵押,以账面价值为 2,286,413.21 元的陆家嘴世纪金融广场 3 号楼应收租赁款作为质押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划;以账面价值为 318,269,918.97 元的陆家嘴世纪金融广场 5 号楼作为抵押,以账面价值为 3,238,649.16 元的陆家嘴世纪金融广场 5 号楼应收租赁款作为质押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

业务类别	营业收入	营业成本	营业利润	净利润
房地产业务	974,742.66	391,223.33	246,122.72	159,650.25
金融业务	91,958.26	52,278.77	15,613.66	4,819.81
合计	1,066,700.92	443,502.10	261,736.38	164,470.06

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	300,969	226,298	686,207	是	5,300	55%
			74,671	144,497	是	74,671	60%
2	苏州地区	362,167	-	550,696	是	362,167	95%

注：上表中 74,671 平方米系公司 2023 年实施重大资产重组，标的资产注入新增土地储备洋泾东区 E13-1、E13-3 地块。

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	续建	12,312	43,092	79,970	79,970	-	103,935	31,390
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	23,149
3	张江科学城	张江中区 75-02 地块	住宅(租赁)、配套、商业	续建	20,649	84,662	153,672	153,672	-	159,980	41,833
4	张江科学城	张江中区 57-01 地块	商业、办公	续建	17,252	189,772	267,530	267,530	-	388,497	94,134
5	张江科学城	张江中区 56-01 地块	商业、办公	续建	26,541	127,397	213,345	213,345	-	312,160	71,678
6	前滩国际商务区	前滩 54-01 地块	住宅、办公、教育	续建	25,782	85,855	127,840	121,983	5,857	116,962	38,133

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
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	53,456
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	23,400
9	川沙新市镇	川沙C04-13/14地块	商业、办公	续建	28,352	56,706	116,116	116,116	-	109,383	16,061
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	21,265
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	32,300
12	陆家嘴金融贸易区	竹园2-16-1地块	办公	竣工	8,404	42,310	59,538	59,538	57,530	89,855	9,133
13	陆家嘴金融贸易区	潍坊社区497-02	办公、住宅	续建	9,143	43,339	64,565	64,565	-	91,385	12,655

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
		地块									
14	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	104,375
15	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	34,088
16	苏州	绿岸 12 号地块	住宅	停工	107,213	225,148	312,948	312,948	-	231,075	5,529

说明：以上总建筑面积均为项目在规划报批过程中的面积，与最终实测面积（已竣工面积）可能存在差异。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积(平方米)	结转面积(平 方米)	结转收入金 额	报告期末待结转 面积(平方米)
1	上海	东方广场一期	办公	51,305	51,305	51,305	171,942	-
2	上海	陆家嘴滨江中心商 墅(部分)	商业	5,426	5,426	5,426	44,321	-
3	上海	富汇大厦 A 栋	办公、商业	11,108	11,108	11,108	87,644	-
4	上海	东和公寓	住宅	71,409	70,799	371	3,237	-
5	上海	前滩东方悦澜	住宅	51,316	51,130	-	-	51,130
6	上海	世纪前滩·天御	住宅	68,564	66,785	-	-	66,785
7	上海	世纪前滩·天汇	住宅	39,404	14,102	-	-	14,102
8	上海	川沙锦绣云澜(第一 批)	住宅	39,407	34,202	-	-	34,202
9	上海	川沙锦绣云澜(第二 批)	住宅	45,256	20,921	-	-	20,921
10	上海	爱法新城	住宅	3,967	2,127	-	-	2,127
11	上海	陆家嘴公馆商铺	商业	3,434	2,387	726	2,488	1,661

报告期内，公司共计实现销售现金流入金额 172.85 亿元，销售面积 20.87 万平方米，实现结转收入金额 30.96 亿元，结转面积 6.89 万平方米，报告期末待结转面积 19.09 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	16,453	100	否	-
2	上海	钻石大厦	甲级写字楼	48,438	8,386	55	否	-
3	上海	陆家嘴商务广场	甲级写字楼	98,532	7,696	77.5	否	-
4	上海	陆家嘴基金大厦	甲级写字楼	42,325	7,756	55	否	-
5	上海	陆家嘴投资大厦	甲级写字楼	43,490	7,005	55	否	-
6	上海	陆家嘴世纪金融广场	甲级写字楼	435,603	71,066	100	否	-
7	上海	慧聚大厦(原上海纽约大学大厦)	甲级写字楼	57,663	1,722	55	否	-
8	上海	世纪大都会	甲级写字楼	194,589	41,365	55	否	-
9	天津	天津陆家嘴金融广场	甲级写字楼	268,553	7,978	100	否	-
10	上海	陆家嘴金融广场	甲级写字楼	136,848	18,209	100	否	-
11	上海	陆家嘴富汇大厦(年内部分已售)	甲级写字楼	51,671	14,228	100	否	-
12	上海	陆家嘴金控广场	甲级写字楼	86,501	23,437	55	否	-

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(%)
13	上海	前滩国际广场	甲级写字楼	89,760	10,730	100	否	-
14	上海	前滩东方广场 I 期(年内已售)	甲级写字楼	-	6,834	60	否	-
15	上海	陆家嘴滨江中心(年内部分已售)	甲级写字楼	89,106	9,596	100	否	-
16	上海	前滩中心	甲级写字楼	189,447	33,776	60	否	-
17	上海	软件园 1 号楼	高品质研发楼	14,317	2,153	100	否	-
18	上海	软件园 2 号楼	高品质研发楼	23,783	3,315	100	否	-
19	上海	软件园 4 号楼	高品质研发楼	10,194	1,120	100	否	-
20	上海	软件园 5 号楼	高品质研发楼	1,393	214	100	否	-
21	上海	软件园 7 号楼	高品质研发楼	17,810	3,663	55	否	-
22	上海	软件园 8 号楼	高品质研发楼	32,664	4,318	100	否	-
23	上海	软件园 9 号楼	高品质研发楼	47,864	6,649	100	否	-
24	上海	软件园 10 号楼	高品质研发楼	28,124	4,609	100	否	-
25	上海	陆家嘴金融服务广场	高品质研发楼	89,325	15,171	100	否	-
26	上海	软件园 12 号楼	高品质研发楼	11,595	2,115	100	否	-
27	上海	陆家嘴金融服务广场二期	高品质研发楼	28,107	5,933	100	否	-

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(%)
28	上海	软件园 E 楼	高品质研发楼	9,810	664	55	否	-
29	上海	陆家嘴金融 航运大厦 (981 大楼)	高品质研发楼	12,120	1,795	100	否	-
30	上海	陆家嘴 96 广场	商业	66,195	9,342	55	否	-
31	上海	陆家嘴 1885	商业	14,268	2,537	100	否	-
32	上海	陆家嘴金融 城配套商业 设施	商业	10,139	4,811	100	否	-
33	上海	陆家嘴公馆 商铺	商业	1,046	534	100	否	-
34	上海	东和公寓商 铺	商业	4,591	780	100	否	-
35	上海	花木陆悦坊	商业	14,996	1,144	100	否	-
36	上海	金杨陆悦坊	商业	11,834	732	100	否	-
37	上海	前滩 L+PLAZA	商业	43,192	1,206	100	否	-
38	天津	惠灵顿小街	商业	4,145	149	100	否	-
39	上海	上海陆家嘴 L+MALL	商业	187,526	18,654	100	否	-
40	天津	天津陆家嘴 L+MALL	商业	151,652	4,473	100	否	-
41	上海	金色阳光	养老服务设施	17,589	500	100	否	-
42	上海	川沙悦庭	租赁住宅	13,455	1,072	100	否	-

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
7,338,635.99	3.48	99,696.46

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

报告期内投资额	1,671,140.08
投资额增减变动数	1,501,140.08
上年同期投资额	170,000.00
投资额增减幅度 (%)	883

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
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。	40	2023年3月新设，注册资本人民币1,500,000万元。2023年6月，公司已按持股比例实缴

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
	(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。)		600,000 万元。 2023 年 11 月,耀筠置业减资至 840,000 万元,公司按持股比例减资 264,000 万元。报告期内,公司收回部分出资款 160,000 万元。 上述事项已完成工商登记。
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	注册资本由 100 万元增至 500 万元,方式为现金增资。报告期内,本事项已完成工商登记,尚未实缴。
翌鑫置业	许可项目: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)一般项目: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	60	注册资本由 225,000 万元增至 284,940 万元,方式为现金增资。报告期内,公司已按比例实际出

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
	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。）		资 35,964 万元, 本事项已完成工商登记。
翌森置业	许可项目：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）一般项目：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。）	60	注册资本由 62,000 万元增至 78,440 万元,方式为现金增资。报告期内,公司已按比例实际出资 9,864 万元,本事项已完成工商登记。
翌久置业	许可项目：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）一般项目：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。）	60	注册资本由 284,000 万元增至 359,800 万元,方式为现金增资。报告期内,公司已按比例实际出资 45,480 万元,本事项已完成工商登记。
翌廷置业	许可项目：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）一般项目：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。）	60	注册资本由 179,000 万元增至 226,820 万元,方式为现金增资。报告期内,公司已按比例实际出资 28,692 万元,本事项已完成工商登记。
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	60	注册资本金由 950,000

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
	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；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。）		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。报告期内，公司已部分实缴 30,000 万元，本事项已完成工商变更登记。
浦东科创基金	股权投资，投资管理，资产管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	7.27	企业登记出资额 550,100 万元，基金持续出资。报告期内，公司完成实际出资 8,000 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：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	公司以发行股份的方式向陆家嘴集团收购昌邑公司 100% 股权，对价为 186,800.55 万元。报告期内，涉及股份已发行完成，本事项已完成工商登记。
东袤公司	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	60	公司以发行股份的方式向集团收购东袤公司 30% 的股权，对价为

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
	准)一般项目: 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)		487,583.11 万元。报告期内, 涉及股份已发行完成, 本事项已完成工商登记。
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	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。报告期内, 公司已支付部分对价 278,362.77 万元, 本事项已完成工商登记。
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	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。报告期内, 公司已支付部分对价 120,393.65 万元, 本

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
			事项已完成工商登记。

1. 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营投资业务	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)
耀筠置业	房地产开发经营	否	新设	33.6	40%	否	长期股权投资	自有资金	陆家嘴集团、外滩投资	无固定期限	已完成	不适用	-0.16	否	2023年2月25日及2023年9月5日	公告临2023-010、公告临2023-079
昌邑公司	房地产开发经营	否	收购	18.68	100%	是	长期股权投资	发行股份	不适用	2004年至2054年	已完成	不适用	-	否	2023年3月24日、2023年7月14日	公告临2023-013、公告临2023-066

被投资公司名称	主要业务	标的是否是主营业务	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）
东袁公司	房地产开发经营	否	收购	48.76	60%	是	长期股权投资	发行股份	锦洋有限公司	无固定期限	已完成	不适用	-0.03	是	2023年3月24日、2023年7月14日	公告临2023-013、公告临2023-066
耀龙公司	房地产开发经营	否	收购	45.90	60%	是	长期股权投资	自有资金	联峰有限公司	2013年至2033年	已完成	不适用	0.21	否	2023年3月24日、2023年7月14日	公告临2023-013、公告临2023-066
企荣公司	房地产开发经营	否	收购	19.85	100%	是	长期股权投资	自有资金	不适用	2014年至2034年	已完成	不适用	-0.29	否	2023年3月24日、2023年7月14日	公告临2023-013、公告临2023-066
东翌置业	房地产开发经营	否	增资	12	60%	是	长期股权投资	自有资金	陆家嘴集团	无固定期限	已完成	不适用	-0.00	否	2023年7月29日	公告临2023-070
合计	/	/	/	178.79	/	/	/	/	/	/	/		-0.27	/	/	/

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	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
债券	1,104,639,503.30	-62,265,132.09	290,361,129.55	-1,001,080,073.71	-29,580,000.00	302,075,427.05
基金	463,757,038.29	136,211,242.88	1,086,914,749.53	-292,600,759.02	-	1,394,282,271.68
股票	111,027,363.60	-14,344,050.96	773,449,510.47	-372,892,076.37	-	497,240,746.74
理财产品	2,950,178,589.14	-124,463.77	1,987,001,733.43	-4,608,000,000.00	-	329,055,858.80
信托计划	3,398,696,895.15	-30,627,323.47	44,041,500.44	-2,898,618,546.77	-	513,492,525.35
股权投资	1,024,683,322.52	1,496,004.21	80,000,000.00	-147,686,995.46	-	958,492,331.27
资产管理计划	499,417,565.55	30,714,603.50	70,383,358.74	-44,568,388.00	-	555,947,139.79
收益凭证	-	-324,922.80	90,000,000.00	-62,227.20	-	89,612,850.00
合计	9,552,400,277.55	60,735,957.50	4,422,151,982.16	-9,365,509,066.53	-29,580,000.00	4,640,199,150.68

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

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

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

2023 年 7 月，本次重组之标的资产完成过户，详见公司《关于公司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标的资产过户完成的公告》（公告编号：临 2023-066）。

本次重组前，标的资产涉及的地产项目已委托给公司开发、销售及运营管理。标的资产过户完成后，公司按照相关法律法规、内部控制制度、规范运作指引等的要求，及公司章程的规定，对标的公司在业务、资产、财务、人员和机构等方面，进一步完善整合管控。

业务和资产上，标的资产完成过户后，公司获得位于上海浦东陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的优质地产项目储备。报告期内，昌邑公司、东袤公司、耀龙公司项目的开发、建设工作按计划有序推进；耀龙公司项目住宅部分已入市预售；企荣公司项目运营工作持续开展，报告期内招商、招租工作进展良好。2023 年 9 月，陆家嘴集团通过公开挂牌转让方式，引入太古地产有限公司下属公司摘牌竞得东袤公司 40%股权、耀龙公司 40%股权，双方将发挥各自的资源优势和经验专长，合力升级打造独具特色和活力的商业地标。

人员、财务和机构上，标的资产完成过户后，昌邑公司、企荣公司成为上市公司全资子公司，根据行业惯例，本身不配置经营管理机构，公司按照相关法律法规规定、公司章程规定和各项内部控制制度要求，由公司项目部、财务部、投资部等部门，对昌邑公司、企荣公司实行统一管理。东袤公司、耀龙公司引入太古地产有限公司下属公司作为外部股东，上市公司根据东袤公司、耀龙公司之公司章程的规定，行使控股股东权利，通过股东会、董事会、监事会和经理层，对东袤公司、耀龙公司进行管控。

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

子公司名称	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
陆家嘴信托	1,040,000.00	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（银监会批复有效期限以许可证为准）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	1,848,495.67	1,263,132.16	82,434.56	31,642.50	23,703.81
陆金发	800,000.00	金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理，投资咨询，企业收购、兼并（依法须经批准的项目，经相关部门批准	1,069,850.28	1,030,861.44	-4,486.02	-4,617.46	-5,145.60

子公司名称	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
		批准后方可开展经营活动)					
联合公司	52,732.82	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。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】	1,043,675.64	916,769.43	97,185.62	65,933.37	50,888.51
前滩实业	400,000.00	许可项目: 房地产开发经营; 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) 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 物业管理; 建筑材料销售; 园林绿化工程施工; 社会经济咨询服务; 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)	991,541.82	631,403.01	216,687.80	84,826.79	64,702.94
天津陆津公司	240,000.00	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; 纺织品、鞋帽服装、日用百货、机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具(不含仿真枪)、体育器材、首饰、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	446,961.79	418,689.66	34,536.40	-401.40	-26,690.69

子公司名称	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
		品)、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、烟的零售;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。(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)					
爱建证券	140,000.00	证券经纪;证券投资咨询;与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问;证券承销与保荐;证券自营;证券资产管理;证券投资基金代销;融资融券;代销金融产品业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	373,871.04	145,503.24	14,014.33	-11,411.38	-13,738.40
陆家嘴展览公司	115,000.00	会展服务,实业投资,建筑工程(凭资质证书)。【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】	173,785.46	144,119.99	0.00	19,046.67	19,046.67
商务广场公司	51,806.10	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。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】	71,249.12	68,327.66	7,136.17	4,027.56	3,061.96

(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

2023 年，上海办公楼租赁市场总体呈现供求关系不平衡和竞争加剧的态势。市场需求虽弱势修复，但增速不及预期，供给量仍继续攀升，租赁市场将处于长期调整之中。根据世邦魏理仕数据，全年上海办公楼租赁市场新增供应量约 110 万平方米，净吸纳量约 50 万平方米，市场平均出租率 80.2%，平均租金报价同比下降 2.2%至 8.8 元/平方米/天。上海产业园市场总体承压，随着新型板块的入市，区域发展多元化加剧，存量项目在去化压力下多推行“以价换量”。根据高力国际数据，2023 年上海市场新增供应约 106 万平方米，净吸纳量仅 7.7 万平方米，平均出租率 78.2%，平均租金报价 3.93 元/平方米/天。上海投资市场呈现先抑后扬态势，国内投资者成主导力量，十亿以下的小额交易居多。根据世邦魏理仕数据，2023 年实现总成交量 789.8 亿元，交易笔数创下历史新高，投资型交易复苏。在交易标的中，办公楼仍为主要的交易标的（交易数量占比 53%），商务园区、长租公寓为代表的新兴经济资产以及酒店类资产交易投资热度颇高。

2024 年，上海办公楼市场租赁仍将面临激烈的竞争压力，预期市场将缓慢复苏、需求谨慎增长；产业园方面，传统产业与新赛道产业功能交替发展，在产业政策的驱动下，市场预计将在供需两方的综合博弈中筑实复苏根基。

(1) 需求端在政策加持下有望加速复苏。

从政策支持方面，《浦东新区综合改革试点实施方案（2023-2027 年）》，将有利于上海市及浦东新区与外资合作领域的发展，促进上海、特别是浦东办公楼需求端的复苏。从行业需求层面，过去几年稳居前三位的金融业、专业服务业及以平台经济为主的 TMT，预计将继续稳健发展，仍将是未来上海办公楼市场的需求主力。产业园方面，在产业政策的扶持下，TMT 及芯片（含人工智能等）、工业品制造、医药及生命科学预计将继续成为市场需求主力。

(2) 供应端增量巨大，持续加剧市场竞争。

根据世邦魏理仕、高力国际数据，预计 2024 年办公楼新增供应超过 140 万平方米，产业园区新增供应达 461 万平方米，巨量供应将使得市场竞争呈现前所未有的白热化。

(3) 滨江区域租赁交易热度持续，全市性竞争成为常态。

连续数年，上海最热租赁成交均集中于滨江区域，前滩、徐汇滨江、陆家嘴、北外滩交替成为各年度的交易热点区域，预计 2024 年办公楼市场仍将延续该特征。在供需双方的较量中，租户选址已不局限在特定区域而多为全市选址，性价比是租户决策中的重要考量，以价换量成为大多数业主的选择，市场整体租金预计将继续下探。如何通过运营，跳出纯商务谈判的泥潭，成为优质办公楼运营商的重要课题。

(4) 大宗交易市场热度持续，商业地产投资市场的流动性加强。

在政策不断释放积极信号、宏观经济逐步企稳复苏的同时，随着资产价格的回归，以地方政府、企业买家、个人买家为代表的内资客户纷纷入场，成为市场主力。除自用型客户外，投资类买家重新进入并主导市场。办公楼预计仍将是市场主流交易标的，长租公寓、产业园楼宇、酒店等物业类型的投资热度也将持续。

公司目前在营办公物业总建筑面积 230 万平方米，其中持有上海办公物业总建筑面积 202 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。2024 年，公司办公物业新增入市项目总建筑面积约 67 万平方米，主要集中在世纪大道、前滩、张江科学城核心区及川沙区域。面对日趋激烈的市场竞争，公司将根据不同项目的特征和市场形势的变化，不断优化营销策略，以更好的品质和服务满足客户需求，持续提升产品竞争力。具体措施如下：

(1) 全力构建“陆家嘴大朋友圈”产业生态。

公司将利用自身及控股股东在区域开发过程中积累的商务空间、租赁住宅、商旅酒店、休闲文体等资源优势，向公司旗下的客户提供全方位、全体系的优质、优质服务，在持续增强既有客户的粘性，提高客户续租率的同时，吸引更多客户进驻公司楼宇，提升公司产品的竞争力和吸引力。

(2) 加强品牌建设，提高市场认知度和认可度。

加强线上宣发、线下展厅、线下区域营销点，提高市场对陆家嘴品牌的认知度和认可度。持续保持市场上的热度与关注度，让各类渠道及客户在寻找办公地点时首先想到陆家嘴品牌。

(3) 租售并举，灵活配置，大力推进招商稳商工作。

在重视租赁的同时，将销售作为招商稳商的重要手段之一，吸引头部企业入驻，满足其资产配置或自用需求。通过在产品端鼓励灵活配置，例如尝试裸顶交付和拎包入住装修可选等服务，满足客户的多元化需求。

(4) 加强新入市项目的预招商工作。

公司将逐步铺排竣工项目入市工作的基础上，通过区域联动、加码商务商业配套、租售并举等策略，加强新项目的预招商工作。2024 年，公司将开辟两个新的区域市场——张江科学城核心区和川沙企业中心，其中张江核心区新增入市办公楼项目可租赁面积约 25 万平方米，租赁业务聚焦集成电路、生物医药、人工智能及未来先导产业；川沙企业中心新增入市办公楼项目可租赁面积约 8.3 万平方米，将引入成果转化、孵化加速、政策扶持等多样化产业服务，为本地产业提供全新的升级空间载体，助力企业快速成长。

2、居住物业

2023 年，上海新建商品住宅供应规模同比略有下降。根据克而瑞统计数据，全年新增新房供应量 1,024 万平方米，同比下降 11%。其中，普通住宅的供应量 947 万平方米，同比下降 6.9%；别墅供应量 77 万平方米，同比下降 53.5%。从全市来看，浦东新区、青浦、闵行和嘉定是主要的供应区域。2023 年，楼市政策频出，下半年两大关键政策强力托举楼市。其中，9 月上海官宣首套房“认房不认贷”，年末调整普通住宅认定标准，且首付、利率下调。2023 年，全市商品住宅成交套数 75,015 套，同比下降 7.96%；成交均价 66,945 元/平方米，同比上升 4%。全年共公示 12 个批次 315 个项目 86,368 套房源，其中 77 个项目触发了积分。

展望 2024 年住宅销售市场，楼市预计仍将处于下行周期，市场竞争激烈，多数项目长期续销、成交持续下滑的情况不可避免。市场反应仍关注后续政策动向，房企端将主动提升产品力适应市场。

2024 年，公司将继续全力抢抓市场，主要措施如下：

（1）销售方面

公司将积极应对市场变化，注重产品打造，提高产品的市场竞争力。按计划推进销售进度，确保项目交付质量，持续提升客户满意度和品牌影响力。做好世纪臻邸、梅园社区 2E8-19、洋泾西区住宅项目的开盘准备，做好川沙锦绣云澜的续销工作，以实景示范区开放为契机，用市场化方式积极赢得市场。推动陆家嘴大朋友圈的居住权益设计，进一步加强陆家嘴住宅产品的标准化和精细化，不断提升产品品质，为客户带来更高品质的居住生活。

（2）租赁方面

租赁板块要进一步提升陆家嘴品牌的知名度。通过对租赁住宅裙房商铺的社区生态运营，结合租赁住宅运营管理软件的开发及应用，持续提升运营效能。要稳步做好张江雍萃 75 号地块、前滩悦庭 54 号地块租赁住宅项目的入市准备工作，通过阶梯式的产品递进层次，确保租赁板块的稳步运营。

3. 商业物业

2023 年，国内消费“温和复苏”，全年社会消费品零售总额达到 471,495 亿元，同比增长 7.2%。根据仲量联行数据，上海商业物业市场空置率同比下降。供应方面，2023 年上海全年增量面积超 50 万平方米，恢复 2019 年水平；租金方面，核心商圈租金基本稳定，非核心商圈由于供应压力较大，市场平均租金同比下降，但同比降幅收窄。

2024 年，根据赢商网数据，上海计划新开商业项目超 50 个，叠加现有存量，上海商业物业市场竞争将持续剧烈，入驻率和租金将继续面临挑战，项目之间的表现将进一步分化，围绕“人货铺场圈”的价值内容打造将成为商业物业的“主战场”。

“人”方面，年轻群体成为当前市场消费主力军，对数字化和智能化消费趋势的接受度高，更愿意尝试新的购物方式和支付方式，要求商业物业在“懂得”消费者的基础上，进一步“跟上”消费者。

“货”方面，在消费分级大背景下，消费者对于非刚需商品变得理性和谨慎；在“精神悦己、品质至微、精粹养生、科技智能”等新型消费领域则加大投入。

“铺”方面，首店经济维持高热状态，上海仍是国内外品牌首选拓展地；“非标玩家”和打造“自营空间”成为商业差异化破局的重要方式，如市集、博物馆、剧场等成为商场运营方的选择之一。

“场”方面，在存量市场竞争环境下，围绕城市更新的改造项目成为市场主旋律。造景和 IP 联动为商业物业解决“流量饥渴”问题，为消费者提供社交化、沉浸式的空间场景，高知名度 IP 则赋予项目独特标签、成为引流利器之一。

“圈”方面，从小而密集的一刻钟“便民生活圈”，到科技与数据加持的“智慧商圈”，再到功能趋于完善的“15 分钟城市”，商圈建设正成为上海国际中心城市建设的关键抓手和提升城市消费能级的重要载体。

在市场迭变重启的新机遇下，公司将稳中求进全力提升商业物业的产品力、服务力、品牌力和创新力，具体措施如下：

(1) 以政策和市场为导向，提升产品规划能力。

进一步增强对宏观形势的研判分析，提高对行业发展的洞察能力，提升对消费者行为的研究深度，围绕与时代发展趋势同频、和对美好生活向往共振的差异化定位深化“L+系列（含 L+MALL、L+PLAZA）”“96 系列”“陆悦系列（含陆悦坊、陆悦汇）”等产品系列的立体化布局，加快成熟稳定产品模型的推广应用。同时，深入贯彻商业物业“一项目一策略”，在细分赛道持续拓展特色经营深度。

(2) 以精细化管理为要求，提升运营服务能力。

立足“精细化”“标准化”“品质化”三个抓手，全力推进陆家嘴“大朋友圈”战略和“大会员”体系，加强资源联动共享，促进顾客会员、品牌客户跨业态交叉引流。紧密连接 B 端商户及 C 端顾客，以顾客需求以及商户满意度为核心，提供有深度、有温度的管理服务内容。

(3) 以品牌建设为核心，提升招商和推广能力。

进一步完善招商管理体系，立足“品牌库”建设，借力陆家嘴“大朋友圈”，推动“整合营销传播”。与核心品牌开展战略合作，统筹主力店及大客户招商。战略性关注并研究国潮、设计师、二次元等品牌以及小众、时尚的高品质首店品牌，引入和孵化稀缺性、创新性品牌，为未来市场储备资源。提升市场推广效应，做强“城市绿洲音乐计划”“陆家嘴青年戏剧生活节”“前滩露营生活节”等品牌活动。探索商业 IP 新玩法，推动异业合作落地。不断优化商业空间的设计，探索区域可复制、可推广的特色主题产品开发路径和运营模式，着力擦亮陆家嘴商业新名片。

(4) 以城市发展为使命，提升创新开拓能力。

在浦东推进上海国际消费中心城市建设和“金色中环发展带”向纵深挺进的过程中，聚焦商业与文化、艺术、潮流、数字等领域的融合发展，努力发挥好主力军作用。协同文体旅产业链，联动前滩商业物业共同打造“滨江轻质生活中心目的地”。贯彻数字化转型战略，以科技创新和数智化引领高质量发展为核心理念，在张江打造

以科技、创新、共享、智能为特色的复合型“一站式探索空间”。配套川沙区域开发建设，拓展社区融合维度，深度打造社区生活的联结核心，为城市生态服务。

4、金融行业

2023 年，面对复杂的经济形势挑战，着力高质量发展，金融监管进入“一行一局一会”为主导的全新时代，全力推动市场平稳运行和功能正常发挥，依法全面加强监管，坚决打击市场乱象，有效防范化解重点领域风险。信托行业随着“三分类”新规的正式实施，处于业务模式重塑的关键时期，面临转变发展方式、优化业务结构等诸多挑战。信托公司加速回归本源业务，结合自身资源禀赋，逐步调整业务模式，探索差异化发展路径。证券公司随着资本市场改革持续深化，全面注册制改革加速推进并正式落地实施，多层次资本市场进一步丰富，作为最直接的参与者，展业空间再扩容。保险业资产负债两端在挑战中稳步发展。负债端，随着低利率持续及 3.5% 预定利率产品的停售预期刺激，行业发挥逆周期优势，短期保费增速一路走高，长期来看预定利率下调，有利于防范化解利差损风险，降低行业负债成本。资产端，利率下行等因素导致投资压力倍增。在此情况下，监管通过实施银保“报行合一”、规范保险销售行为、建立代理人分级管理，推动保险企业创新变革。

2024 年，金融行业将坚持服务实体经济的根本宗旨，深刻领会金融强国建设的根本目的、必由路径和紧迫任务，进一步明确功能定位，坚定不移走好中国特色金融发展之路。

(1) 信托行业回归本源，探索差异化发展道路

2024 年，信托行业在信托业务“三分类”新规、新监管评级等政策导向下，将在重塑业务模式、优化业务结构、培养投研能力、提升风险管理等方面深化变革。一方面，信托行业需紧密对接国家发展战略，服务实体经济，优化资金配置，推动产业升级。另一方面，市场需求多元化迫使信托行业创新业务模式，如家族信托、慈善信托等，以满足客户新需求。同时，需加强风险管理，应对市场变化与风险复杂化，确保信托业务稳健发展。

(2) 证券行业竞争加剧，防风险促发展共同推进

2024 年，行业将维持严监管态势，突出强监管、防风险与促发展一体推进，分类监管将成为常态，推动证券公司业务分化转型。监管层提出做强做优做大证券行业，打造航母级头部券商，行业集中度或将进一步提升；支持中小券商在行业竞争格局中根据自身股东资源、特色业务等优势，逐步拓展专业化的发展道路。在佣金率维持低位的情况下，券商之间的竞争由采取价格战争夺通道业务市场份额的策略逐步向比拼财富管理能力和综合金融服务能力的竞争转变，对资本实力、人才结构、IT 建设投入等的要求也将进一步提升。

(3) 寿险行业挑战未止，在变革的浪潮中前行

2024 年，保险业长期向好的基本面不变，面对投资端的承压，亟需打造出穿越周期的高质量发展模式。随着“报行合一”政策在各渠道逐步落地，行业竞争将进一步

聚焦成本管控、服务加持，促进行业全面重塑业务结构、调整营销体系、改善队伍素质，提升管理效能。

2024 年，公司金融板块将锚定金融强国目标，积极融入国家发展战略和浦东综改试点，围绕支持科技创新、绿色金融等，加快管理创新和业务转型，振奋精神，主动作为，与浦东引领区建设同频共振，共同成长。信托将着力提升细分市场专业能力，构建特色业务模式，打造差异化竞争优势；证券将明确战略定位和业务重点，整合冗余部门、优化分支机构，建立市场化机制，止跌企稳；保险将灵活调整经营策略，提升整体利润贡献，打造形成特色化民族险企。金融板块将以提质增效为总体目标深化业务转型，提升金融服务实体经济水平。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

经过三十年的发展，公司已成功完成了从单一土地开发向区域开发运营及金融服务的主营业务转型。公司的区域开发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。作为国内知名的区域开发企业，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开发和建设。公司通过做精区域开发，做优金融服务，持续深化区域开发与金融服务两大主业的业务协同，实现了可持续发展的“量”、“质”齐升。

2023 年，公司实施重大资产重组，完成陆家嘴金融贸易区和前滩国际商务区的优质资产注入，持续推进股权融资，加大权益补充力度，改善资产负债结构，提升公司可持续发展能力。

未来，公司将持续深耕引领区，完成从“土地开发”到“项目建设”最终向“城市运营”的战略提升。充分利用新技术、新工艺、新设备，秉承 ESG 发展理念，依托现有资源，逐步开拓楼宇和相关建筑的智能化、绿色节能改造、更新等新业务。持续优化“城市开发运营”与“金融服务”双轮驱动的业务布局，通过数字化、智能化，不断提升服务能力，提升核心竞争力，努力向具有卓越竞争力的现代服务业综合运营商迈进。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

详见本节管理层讨论与分析/一、经营情况讨论与分析。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

详见本节（一）行业格局与趋势。

(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：

在各方积极沟通下，绿岸项目相关地块的土壤治理及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》等。

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

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

√适用 □不适用

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），将在本次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。公司未发生决策放弃或独立参与的情形。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
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 4 月 10 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2023 年 4 月 11 日	详见《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（公告临 2023-034）
2022 年年度股东大会	2023 年 4 月 20 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2023 年 4 月 21 日	详见《2022 年年度股东大会决议公告》（公告临 2023-037）
2023 年第二次	2023 年 9 月 20 日	上海证券交易所网站	2023 年 9 月 21 日	详见《2023 年

临时股东大会	日	www. sse. com. cn	日	第二次临时股东大会决议公告》（公告临2023-082）
--------	---	-------------------	---	-----------------------------

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、代总经理	男	55	2022年7月22日	2024年5月20日	21,600	21,600	0	不适用	104.43	否
蔡嵘	副董事长	男	50	2023年4月10日	2024年5月20日	0	0	0	不适用	0	是
王韞	董事	女	45	2023年4月10日	2024年5月20日	0	0	0	不适用	0	是
黎作强	董事	男	57	2021年4月21日	2024年5月20日	0	0	0	不适用	0	是
刘广安	董事	男	45	2022年5月19日	2024年5月20日	0	0	0	不适用	0	是
王忠	独立董事	男	54	2021年4月21日	2024年5月20日	0	0	0	不适用	12.00	否
何万篷	独立董事	男	49	2021年4月21日	2024年5月20日	0	0	0	不适用	12.00	否

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
					日						
顾靖	独立董事	男	58	2023年4月20日	2024年5月20日	0	0	0	不适用	8.30	否
黄峰	独立董事	男	53	2021年4月21日	2024年5月20日	0	0	0	不适用	12.00	否
沈晓明	监事会主席	男	59	2021年4月21日	2024年5月20日	0	0	0	不适用	0	否
李旻坤	监事	女	51	2021年4月21日	2024年5月20日	48,600	48,600	0	不适用	0	是
周红意	监事	女	53	2022年5月19日	2024年5月20日	0	0	0	不适用	0	否
王雪梅	职工监事	女	44	2023年5月19日	2024年5月20日	45,100	45,100	0	不适用	36.82	否
严相蓉	职工监事	女	41	2023年5月19日	2024年5月20日	0	0	0	不适用	32.56	否
邓佳悦	副总经理	男	43	2021年8月23日	2024年5月20日	84,520	84,520	0	不适用	101.33	否
丁晓奋	副总经理	男	59	2021年4月21日	2024年2月27日	154,000	154,000	0	不适用	147.01	否

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
					日						
周翔	副总经理	男	59	2021年4月21日	2024年5月20日	189,992	189,992	0	不适用	101.33	否
贾伟	副总经理	男	55	2021年4月21日	2024年5月20日	162,000	162,000	0	不适用	101.33	否
王辉	董事会秘书	女	52	2021年4月21日	2024年5月20日	158,360	158,360	0	不适用	101.33	否
周卉	财务总监	女	48	2021年12月30日	2024年5月20日	25,272	25,272	0	不适用	85.65	否
乔文骏	独立董事 (已离任)	男	53	2021年4月21日	2023年4月20日	0	0	0	不适用	4.00	否
张亮	职工监事 (已离任)	男	47	2021年4月21日	2023年5月19日	39,100	39,100	0	不适用	18.74	否
张征	职工监事 (已离任)	男	53	2021年4月21日	2023年5月19日	60,960	60,960	0	不适用	23.10	否

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
周伟民	副总经理 (已离任)	男	60	2021年4月21日	2023年8月1日	183,856	183,856	0	不适用	66.30	否
姚佩玉	副总经理 (已离任)	女	55	2021年8月23日	2023年11月1日	112,000	112,000	0	不适用	84.12	否
合计	/	/	/	/	/	1,285,360	1,285,360	0	/	1,052.35	/

姓名	主要工作经历
徐而进	历任上海陆家嘴(集团)有限公司党委副书记、总经理,本公司党委书记、副董事长。现任上海陆家嘴(集团)有限公司党委书记、董事长,本公司董事长、代总经理。
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。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理，本公司董事。
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，中国青年旅实业（集团）发展有限公司副董事长，青岛中资中程集团股份有限公司董事、副总裁，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、提名委员会主任委员。
何万篷	历任上海福卡经济预测研究所副所长、专业首席研究员，《经济展望》杂志副主编、党总支书记。现任上海前滩新兴产业研究院院长、首席研究员，上海前知数据技术有限公司董事长，上海前滩数据信息研究发展有限公司执行董事、总经理，上海前庄资产管理有限公司董事，赛世（上海）供应链管理股份有限公司董事，宁波力勤资源科技股份有限公司独立非执行董事，上海市北高新股份有限公司独立董事，本公司独立董事、薪酬与考核委员会主任委员。
顾靖	历任复旦大学国际政治系教师，上海市虹桥律师事务所创始人、律师，上海市京达律师事务所主任、合伙人，北京炜衡（上海）律师事务所高级合伙人。现任植德律师事务所合伙人，上海仲裁委员会、上海国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，兼任复旦大学教育发展基金会理事，本公司独立董事。
黄峰	历任上海市外经贸委外资综合处副处长，上海市外经贸委项目管理处副处长，上海市商务委员会外国投资管理处处长，上海市商务委员会副主任、国家商务部外国投资管理司副司长，上海外企商务服务有限公司董事长。现任上海市外商投资协会会长，兼任上海市人民对外友好协会理事，上海市国际股权投资基金协会副理事长，上海市志愿服务公益基金会理事，上海外商投资咨询有限公司董事长，上海亚太示范电子口岸网络运行中心有限公司经理，苏州兴富数字创业投资合伙企业（有限合伙）合伙人，上海外高桥集团股份有限公司独立董事，上海东方网股份有限公司独立董事，本公司独立董事、审计委员会主任委员。
沈晓明	历任川沙县城厢镇小学少先队大队辅导员，川沙县少年宫川沙县少先队总辅导员；浦东新区青联副主任科员、主任科员，浦

	东新区青少署办公室主任、副署长；浦东新区团工委统战部副部长、办公室副主任；浦东新区区委宣传部办公室主任、文明创建处处长；浦东新区精神文明建设委员会办公室常务副主任；浦东新区区级机关党工委副书记；浦东新区区委办公室副主任。现任上海金桥出口加工区开发股份有限公司监事会主席，本公司监事会主席。
李旻坤	历任上海浦东商业建设联合发展公司财务；上海大隆会计师事务所职员；浦东新区审计事务中心审计主管；浦东新区审计局综合经济审计处副处长、经济责任审计处（内部审计工作指导处）副处长、综合经济审计处副处长（主持工作），上海陆家嘴金融发展有限公司党委副书记。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理、财务副总监，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，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限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，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）有限公司党委委员，本公司党委副书记、副总经理兼人力资源部总经理。
丁晓奋	历任上海外高桥保税区开发股份有限公司副总经理。现任本公司党委委员、副总经理。
周翔	历任本公司商业建筑事业部总经理、本公司总经理助理。现任本公司党委委员、副总经理。
贾伟	历任本公司政策研究室主任助理，复旦科技园副总经理，陆家嘴软件产业公司总经理，陆家嘴商务广场公司总经理，富都世界公司常务副总经理，本公司商业产品发展中心总经理、本公司总经理助理。现任本公司副总经理。
王辉	历任本公司办公室副主任、主任、职工监事。现任本公司党委委员、纪委书记、董事会秘书，兼任办公室主任。
周卉	历任上海陆家嘴（集团）有限公司财务部会计科科长，上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司财务总监，上海陆家嘴（集团）

有限公司国有资产管理部高级经理（部门助理级）、财务部总经理助理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司商业产品发展中心副总经理，上海陆家嘴商业经营管理有限公司副总经理（部门正职级）。现任本公司财务总监。

其它情况说明

√适用 □不适用

- 1、公司于2023年4月10日召开2023年第一次临时股东大会，选举蔡嵘先生、王韞女士担任公司第九届董事会董事。（公告临2023-034）
- 2、公司于2023年4月20日召开2022年年度股东大会，选举顾靖先生担任公司第九届董事会独立董事。乔文骏先生因连续任职时间达到六年，不再担任公司独立董事。（公告临2023-038）
- 3、公司于2023年5月19日召开职工代表大会，选举王雪梅女士、严相蓉女士担任公司第九届监事会职工监事，公司原职工监事张亮先生、张征先生因工作岗位变动原因辞去公司职工监事职务。（公告临2023-047）
- 4、公司于2023年8月2日披露了《关于高级管理人员退休离任的公告》，公司原副总经理周伟民先生因退休原因离任。（公告临2023-074）
- 5、公司于2023年11月2日披露了《关于高级管理人员退休离任的公告》，公司原副总经理姚佩玉女士因退休原因离任。（公告临2023-092）
- 6、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先生因工作调动原因辞去公司副总经理职务。（公告临2024-004）

(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	
黎作强	上海陆家嘴（集团）有限公司	副总经理	2015年11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	
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	党委委员	2022年7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公司	董事长	2018年2月	
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	
顾靖	植德律师事务所	合伙人	2023年5月	
黄峰	上海外商投资咨询有限公司	董事长	2020年8月	
黄峰	上海亚太示范电子口岸网络运行中心有限公司	经理	2017年4月	
黄峰	上海外高桥集团股份有限公司	独立董事	2021年5月	
黄峰	上海东方网股份有限公司	独立董事	2023年5月	
黄峰	苏州兴富数字创业投资合伙企业（有限合伙）	合伙人	2023年3月	
沈晓明	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	监事会主席	2022年9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	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。

报酬事项发表建议的具体情况	
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司《管理层年度经营绩效责任制度》和《管理层薪酬总额控制制度》、《薪酬管理手册》等规章制度
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，2023 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 1,052.35 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	按照权责发生制，2023 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 1,052.35 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 104.43 万元，独立董事的薪酬总额为人民币 48.3 万元，职工监事的薪酬总额实际为人民币 111.22 万元，高级管理人员实际薪酬总额为人民币 788.4 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
蔡嵘	董事	选举	公司于 2023 年 4 月 10 日召开 2023 年第一次临时股东大会，选举蔡嵘先生、王韞女士担任公司第九届董事会董事。（公告临 2023-034）
王韞	董事	选举	
顾靖	独立董事	选举	公司于 2023 年 4 月 20 日召开 2022 年年度股东大会，选举顾靖先生担任公司第九届董事会独立董事。乔文骏先生因连续任职时间达到六年，不再担任公司独立董事。（公告临 2023-038）
乔文骏	原独立董事	离任	
张亮	原职工监事	离任	公司于 2023 年 5 月 19 日召开职工代表大会，选举王雪梅女士、严相蓉女士担任公司第九届监事会职工监事，公司原职工监事张亮先生、张征先生因工作岗位变动原因辞去公司职工监事职务。（公告临 2023-047）
张征	原职工监事	离任	
王雪梅	职工监事	选举	
严相蓉	职工监事	选举	
周伟民	原副总经理	离任	公司于 2023 年 8 月 2 日披露了《关于高级管理人员退休离任的公告》，公司原副总经理周伟民先生因退休原因离任。（公告临 2023-074）
姚佩玉	原副总经理	离任	公司于 2023 年 11 月 2 日披露了《关于高级管理人员退休离任的公告》，公司原副总经理姚佩玉女士因退休原因离任。（公告临 2023-092）

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

公司原监事张征先生与其配偶何华菊女士的证券账户于 2022 年 6 月 27 日至 2022 年 11 月 29 日期间买卖了公司 A 股股票陆家嘴（A 股证券代码：600663）；何华菊女士的证券账户于 2022 年 4 月 18 日至 2022 年 8 月 11 日期间买卖了公司 B 股股票陆家 B 股（B 股证券代码：900932），上述行为构成短线交易。具体情况详见公司 2023 年 1 月 23 日披露的《关于公司监事及其家属买卖公司股票构成短线交易的公告》（临 2023-005）。2023 年 5 月，张征先生收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对张征采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2023]77 号）。

(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 2023 年第一次临时会议	2023 年 1 月 20 日	详见历次董事会决议公告
第九届董事会 2023 年第二次临时会议	2023 年 2 月 24 日	
第九届董事会 2023 年第三次临时会议	2023 年 3 月 23 日	
第九届董事会第九次会议	2023 年 3 月 30 日	
第九届董事会第十次会议	2023 年 4 月 27 日	
第九届董事会 2023 年第四次临时会议	2023 年 5 月 29 日	
第九届董事会 2023 年第五次临时会议	2023 年 7 月 20 日	
第九届董事会第十一次会议	2023 年 7 月 28 日	
第九届董事会 2023 年第六次临时会议	2023 年 9 月 4 日	
第九届董事会第十二次会议	2023 年 10 月 27 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	10	10	5	0	0	否	3
蔡嵘	否	6	5	3	1	0	否	1
王韞	否	6	5	3	1	0	否	1
黎作强	否	10	10	4	0	0	否	3
刘广安	否	10	10	6	0	0	否	2
王忠	是	10	10	8	0	0	否	1
何万篷	是	10	9	7	1	0	否	1
顾靖	是	6	5	4	1	0	否	1
黄峰	是	10	9	4	1	0	否	1

乔文骏	是	4	4	3	0	0	否	0
-----	---	---	---	---	---	---	---	---

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	10
其中：现场会议次数	0
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	6

(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	黄峰、蔡嵘、王韞、何万篷、顾靖
提名委员会	王忠、徐而进、蔡嵘、何万篷、顾靖
薪酬与考核委员会	何万篷、徐而进、刘广安、王忠、黄峰
战略决策委员会	徐而进、蔡嵘、王韞、黎作强、刘广安、王忠、何万篷、顾靖、黄峰

(二) 报告期内审计委员会召开七次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 2 月 24 日	1、《2022 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 2022 年度履职报告》 3、审议《关于聘请 2023 年度财务报表审计及内部控制审计单位的议案》 4、审议《2022 年度内审工作报告》 5、审议《关于公司与关联方共同投资设立公司的议案》	1、会议听取了普华永道对公司 2022 年度财务报表审计及内部控制审计的审计期中情况。2、会议审议通过了《审计委员会 2022 年度履职报告》《关于聘请 2023 年度财务报表审计及内部控制审计单位的议案》《2022 年度内审工作报告》《关于公司与关联方共同投资设立公司的议案》，并同意以上四项议	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

2023 年 3 月 23 日	<p>1、审议《关于公司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符合相关法律、法规规定的议案》</p> <p>2、逐项审议《关于公司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方案的议案》</p> <p>3、审议《关于〈上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司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报告书（草案）〉及其摘要的议案》</p> <p>4、审议《关于本次交易构成关联交易的议案》</p> <p>5、审议《关于公司与交易相关方签署附条件生效的〈发行股份购买资产协议〉〈支付现金购买资产协议〉等协议的议案》</p> <p>6、审议《关于本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条规定的议案》</p> <p>7、审议《关于本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第四十三条规定的议案》</p> <p>8、审议《关于本次交易符合〈上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求〉第四条规定的议案》</p> <p>9、审议《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的议案》</p> <p>10、审议《关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》</p> <p>11、审议《关于批准本次交易有关审计报告、备考审阅报告及资产评估报告的议案》</p> <p>12、审议《关于本次交易摊薄即期回报及采取填补措施的议案》</p>	<p>案提交公司董事会审议。</p> <p>会议审议通过了《关于公司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的议案》《关于公司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方案的议案》《关于〈上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司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报告书（草案）〉及其摘要的议案》《关于本次交易构成关联交易的议案》《关于公司与交易相关方签署附条件生效的等协议的议案》《关于本次交易符合第十一条规定的议案》《关于本次交易符合第四十三条规定的议案》《关于本次交易符合第四条规定的议案》《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的议案》《关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》《关于批准本次交易有关审计报告、备考审阅报告及资产评估报告的议案》《关于本次交易摊薄即期回报及采取填补措施的议案》，并同意以上十二项议案提交公司董事会审议。</p>	<p>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。</p>
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

2023 年 3 月 30 日	<p>1、《2022 年度财务审计及内部控制审计期末沟通》</p> <p>2、审议《2022 年度内部控制评价报告》</p> <p>3、审议《关于 2022 年度日常关联交易情况及 2023 年度日常关联交易预计情况的议案》</p> <p>4、审议《关于关联方购买陆家嘴国际信托有限公司信托产品的议案》</p> <p>5、审议《关于公司聘请第三方机构从事非鉴证业务涉及的独立性分析议案》</p>	<p>1、会议听取了普华永道对公司 2022 年度财务报表审计及内部控制审计的审计期末情况。</p> <p>2、会议审议通过了《2022 年度内部控制评价报告》《关于 2022 年度日常关联交易情况及 2023 年度日常关联交易预计情况的议案》《关于关联方购买陆家嘴国际信托有限公司信托产品的议案》《关于公司聘请第三方机构从事非鉴证业务涉及的独立性分析议案》，并同意以上四项议案提交公司董事会审议。</p>	
2023 年 5 月 29 日	审议《关于公司与陆家嘴集团、前滩投资分别签署〈减值补偿协议之补充协议〉的议案》	会议审议通过了《关于公司与陆家嘴集团、前滩投资分别签署〈减值补偿协议之补充协议〉的议案》，并同意以上议案提交公司董事会审议。	
2023 年 7 月 28 日	审议《关于公司与关联方上海陆家嘴（集团）有限公司共同对上海东翌置业有限公司增资的议案》	会议审议通过了《关于公司与关联方上海陆家嘴（集团）有限公司共同对上海东翌置业有限公司增资的议案》，并同意以上议案提交公司董事会审议。	
2023 年 9 月 4 日	<p>1、审议《关于公司放弃上海东翌置业有限公司 40%股权及上海耀龙投资有限公司 40%股权优先购买权的议案》</p> <p>2、审议《关于公司与关联方共同对上海耀筠置业有限公司减资的议案》</p>	会议审议通过了《关于公司放弃上海东翌置业有限公司 40%股权及上海耀龙投资有限公司 40%股权优先购买权的议案》《关于公司与关联方共同对上海耀筠置业有限公司减资的议案》，并同意以上两项议案提交公司董事会审议。	
2023 年 10 月 27 日	《2023 年度财务报表审计及内部控制审计计划沟通》	会议听取了普华永道对公司 2023 年度财务报表审计和内部控制审计的审计计划。	

(三) 报告期内提名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
2023 年 3 月 30 日	审议《关于提名公司第九届董事会独立董事候选人的议案》	会议审议通过《关于提名公司第九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。	提名委员会严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》《董事会提名委员会实施细则》等规范性文件开展工作，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 2 月 24 日	1、审议《关于 2022 年度公司薪酬预算执行情况和 2023 年度薪酬预算的报告》 2、审议《关于 2022 年度管理层薪酬预算执行情况和 2023 年度薪酬预算的报告》	会议审议通过《关于 2022 年度公司薪酬预算执行情况和 2023 年度薪酬预算的报告》 《关于 2022 年度管理层薪酬预算执行情况和 2023 年度薪酬预算的报告》，并同意以上两项议案提交公司董事会审议。	薪酬与考核委员会严格按照《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。
2023 年 7 月 28 日	审议《关于 2023 年实行与公司业绩指标挂钩的超额奖励的议案》	会议审议通过《关于 2023 年实行与公司业绩指标挂钩的超额奖励的议案》，并同意该议案提交公司董事会审议。	

(五) 报告期内战略决策委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 10 月 27 日	分别听取《陆家嘴信托、爱建证券、陆家嘴国泰人寿当年工作重点及战略规划》	-	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	387
主要子公司在职员工的数量	5,783
在职员工的数量合计	6,170
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	2,498
销售人员	564
技术人员	1,459
财务人员	200
行政人员	1,449
合计	6,170
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	553
本科	2,030
大专及以下	3,587
合计	6,170

(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，和定期的专业人员培训活动，以促进员工学习成长，健康发展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司董事会依据公司的整体战略目标以及长期财务规划，按照公司章程及《2023-2025 年度股东回报规划》的相关要求，制定了 2023 年度的利润分配预案，即拟以 2023 年末总股本 4,812,931,457 股为基数，每 10 股向全体股东分配现金红利人民币 1.14 元（含税），共计派发现金红利 548,674,186.10 元，其中现金红利占 2023 年度归属于上市公司股东净利润的 50.18%。公司自 2002 年以来，坚持每年现金分红，且自 2016 年起，连续七年每年现金分红比例达 50%。

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

单位:元币种:人民币

每 10 股送红股数（股）	-
每 10 股派息数（元）（含税）	1.14
每 10 股转增数（股）	-
现金分红金额（含税）	548,674,186.10
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,093,441,682.63
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（%）	50.18
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）	548,674,186.10

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（%）	50.18
------------------------------------	-------

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

根据公司《管理层年度经营绩效责任制度》和《管理层薪酬总额控制制度》《薪酬管理手册》等规章制度，公司于每年度结束后根据高级管理人员岗位职责、年度经营计划完成情况等对高级管理人员进行考评，根据考评结果确定对高级管理人员的奖励。公司每年两次对符合任职年限的高管进行中高级管理人员胜任力测评。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，通过对公司的组织架构、财务报告流程、存货管理流程等多个评判维度进行测试，得出公司内控评价结论为内控运行良好，公司 2023 年度根据主营业务发展情况和经营情况，持续完善内控制度，规范内控制度执行、强化内控制度监督、提升内部控制管理水平，通过对风险的事前预防、事中控制、事后监督和反馈纠正，加强内部控制管理，使内部控制管理水平，与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，从而达到了促进公司健康可持续发展的内控目标。

2024 年,公司的内部审计计划将根据公司的发展战略和重点工作,围绕内控建设、合规性管理和成本管控,对投资企业开展常规经营审计,对重点领域、重点业务环节开展专项审计,持续推动审计整改落实,进一步发挥内部审计在防范风险、规范管理和提升经营质效中的作用。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内,公司董事会坚持以风险防范为导向,以提升管理实效为目的,增强内控制度执行力和内控管理有效性。根据年度审计计划,公司对子公司天津陆津商业管理有限公司开展了经济责任审计。审计围绕领导人员在落实股东方决策部署要求、完善法人治理结构和内部控制、规范财务管理和风险防控以及廉洁从业方面的情况,重点提示子公司在招商、运营和基础管理方面存在的不足和薄弱环节。针对异地项目的经营情况,对子公司上海陆家嘴商业经营管理有限公司在加强异地项目监管方面提出了相应的建议。同时,公司对上海陆家嘴商业经营管理有限公司部分受托管理的项目开展了专项审计。围绕公司转型发展任务,立足商业零售板块日趋成熟的新局面和运营特点,对项目的经营绩效、招商和运营管理、物业和工程管理进行审计,提示项目本身存在的管理薄弱环节,同时推动商管平台进一步统一管理规范、加强项目监管,不断提升经营管理水平。

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。

报告期内,公司通过重大资产重组新增四家子公司,对新增四家子公司在业务、资产、财务、人员和机构等方面进行整合管控的情况详见本报告第三节管理层讨论与分析/五、报告期内主要经营情况/(五)投资状况分析/4.报告期内重大资产重组整合的具体进展情况。

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 2023 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《2023 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）	3,905.45

(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

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

关于绿岸公司 2 号地块建设项目的行政处罚事宜，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。

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

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

为助力实现“双碳”目标，公司积极践行可持续建筑理念，在企业生产经营全过程中持续推进绿色低碳转型。在日常运营中，公司通过管理措施、新技术手段实现能耗控制，减少不必要的能源消耗。在项目建设及运营中积极推广绿色技术的应用，采用 BIM、智能化系统、屋顶绿化、活动遮阳、光伏屋顶等绿色技术，打造品质保证、

环境友好、客户满意的绿色建筑。2023 年度，公司积极参加学术研讨会、交流会，与业内人士探讨绿色建筑技术的可能性，不断提升公司绿色技术储备。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《2023 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《2023 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)	240.01	-
其中: 资金 (万元)	240.01	-

具体说明

适用 不适用

1、根据上海市浦东新区国有资产监督管理委员会《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》，报告期内，公司及子公司认真开展 2021-2025 年“携手兴乡村”精准扶贫工作，出资企村结对帮扶资金共 30 万元。另外，报告期内，公司及子公司前往川沙新镇鹿溪村开展“企村帮扶”走访慰问活动，以及工会结合节日慰问采购镇企、企村结对帮扶农产品等乡村振兴及消费扶贫金额共计 113.64 万元。

2、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工会支出共计 66.37 万元。

3、公司子公司爱建证券持续巩固与湖北省英山县结对帮扶阶段性成果，积极利用专业优势服务乡村振兴国家战略，协助英山县相关企业开展融资规划调研及财务咨询服务。同时，持续开展英山云雾茶消费帮扶采购，报告期内，消费扶贫金额 30 万元，助力当地特色农副产品销售和支柱产业发展。

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	<p>一、本公司及本公司控制的企业目前未从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司的相关金融业务存在任何直接或间接竞争的业务或活动。</p> <p>二、本公司承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本公司将促使本公司控制的其他企业不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>三、如本公司或本公司控制的企业存在任何与上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，将促使该业务或业务</p>	2016年8月26日	否	长期	是		

		<p>机会按公平合理的条件优先提供给上市公司或其全资或控股子公司。</p> <p>四、本承诺函自出具之日起生效，本公司愿意承担因不能履行上述承诺所产生的全部法律责任。</p> <p>因本公司或本公司控制的企业违反本承诺，给上市公司及其全资及控股子公司造成损失的，本公司承诺赔偿上市公司及其全资及控股子公司所有损失、损害和支出。</p>						
解决关联交易	陆家嘴集团	<p>一、本公司及本公司控制的企业将尽可能减少和避免与上市公司及其全资或控股子公司的关联交易，不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求上市公司及其全资或控股子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求与上市公司及其全资或控股子公司达成交易的优先权利。</p> <p>二、若发生必要且不可避免的关联交易，本公司及本公司控制的企业将与上市公司及其全资或控股子公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律法规和上市公司《公司章程》的规定履行信息披露义务及相关内部决策、报批程序，关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及上市公司其他股东合法权益的行为。</p> <p>三、本公司将善意履行作为上市公司控股股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策，不利用控股股东地位谋取不正当利益，不利用关联交易非法转移上市公司及其全资或控股子公司的资金、利润，保证不损害上市公司及上市公司其他股东的合</p>	2016年8月26日	否	长期	是		

		<p>法权益。</p> <p>四、若违反上述承诺和保证，本公司将对前述行为给上市公司造成的损失向上市公司进行赔偿。</p> <p>五、本承诺为不可撤销的承诺，本公司完全清楚本承诺的法律后果，本承诺如有不实之处，本公司愿意承担相应的法律责任。</p>						
其他	陆家嘴集团	<p>一、保证上市公司的人员独立。</p> <p>1. 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司除上市公司外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。</p> <p>2. 保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本公司。</p> <p>3. 保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>二、保证上市公司的财务独立。</p> <p>1. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。</p> <p>2. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用。</p> <p>3. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司独立在银行开户，不与本公司及其关联企业共用一个银行账户。</p> <p>4. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法独立纳税。</p> <p>三、保证上市公司的机构独立。</p> <p>1. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本公</p>	2016年8月26日	否	长期	是		

		<p>司的机构完全分开；上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。</p> <p>2. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司独立自主地运作，本公司不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其下属全资及控股子公司的决策和经营。</p> <p>四、保证上市公司的资产独立、完整。</p> <p>1. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司具有完整的经营性资产。</p> <p>2. 保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。</p> <p>五、保证上市公司的业务独立。</p> <p>1. 保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本公司。</p> <p>2. 保证本公司及本公司下属全资或控股子公司避免与上市公司重组的陆金发及其各下属全资或控股子公司的主营业务发生同业竞争。</p> <p>3. 保证严格控制关联交易事项，尽量减少上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司控制的企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照有关法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和上市公司的《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。</p> <p>4. 保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响</p>							
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

		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	<p>鉴于：</p> <p>1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权（以下简称“本次交易”），本公司为陆金发的控股股东。</p> <p>2、2016年6月6日，陆金发作为有限合伙人入伙并认缴了上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“财居基金”）4,252,000,000元有限合伙份额（以下简称“财居基金财产份额”）。</p> <p>3、2016年7月，陆金发与本公司签署《上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议》，陆金发将其持有的财居基金财产份额转让予本公司。</p> <p>4、根据《财居基金合伙协议》的约定，财居基金的有限合伙人将其在财居基金中的财产份额转让，须经普通合伙人批准，就有限合伙人向其具有充足资信能力的关联方进行的转让，普通合伙人不得合理拒绝，且其他合伙人不享有优先受让权。</p> <p>5、截至本承诺函出具之日，财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司尚未批准上述财居基金财产份额转让事宜。</p> <p>现本公司对财居基金财产份额转让事宜承诺如下：</p> <p>一、本公司完成受让财居基金财产份额后，将不会直接参与财居基金的经营管理，且本公司持有的财居基金财产份额将不会使得本公司对财居基金构成实际控制地位。本公司承诺不会控制或促使财居基金从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司存在任何直接或间接竞争的业务或活</p>	2016年8月26日上海陆家嘴投资发展有限公司于2017年批准上述财居基金财产份额转让事宜。现该事项已完成工商变更登记。）	否	长期	是			

			<p>动。</p> <p>二、本公司进一步承诺，在上市公司提出书面要求时，本公司承诺将受让的财居基金财产份额依据届时适用的法律法规全部转让给陆金发重新持有。</p> <p>三、如因财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司不同意财居基金财产份额转让事宜而产生的任何争议对上市公司造成任何损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。</p>						
	其他	陆家嘴集团	<p>鉴于：</p> <p>1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权，本公司为陆金发的控股股东。</p> <p>2、截至本承诺函出具之日，陆金发及其重要子公司（陆家嘴国际信托有限公司、爱建证券有限责任公司、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司）向第三方承租的部分租赁房地产未取得房地产权证等物权凭证，存在权属瑕疵。</p> <p>现本公司对陆金发及其重要子公司的租赁房地产权属瑕疵事项做出如下承诺：</p> <p>若因陆金发及其重要子公司的租赁房地产权属瑕疵给上市公司造成损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。</p>	2016年8月26日	否	长期	是		
与2022年重大资产重组相关	解决同业竞争	陆家嘴集团	<p>一、本单位及本单位控制的企业将尽可能减少和避免与上市公司及其全资或控股子公司的关联交易，不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求上市公司及其全资或控股子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求与上市公</p>	2023年3月23日	否	长期	是		

的承诺		<p>司及其全资或控股子公司达成交易的优先权利。</p> <p>二、若发生必要且不可避免的关联交易，本单位及本单位控制的企业将与上市公司及其全资或控股子公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律法规和上市公司《公司章程》的规定履行信息披露义务及相关内部决策、报批程序，关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及上市公司其他股东合法权益的行为。</p> <p>三、本单位将善意履行作为上市公司控股股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策，不利用控股股东地位谋取不正当利益，不利用关联交易非法转移上市公司及其全资或控股子公司的资金、利润，保证不损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。</p> <p>四、若违反上述承诺和保证，本单位将对前述行为给上市公司造成的损失向上市公司进行赔偿。</p> <p>五、本承诺为不可撤销的承诺，本单位完全清楚本承诺的法律后果，本承诺如有不实之处，本单位愿意承担相应的法律责任。</p>						
其他	陆家嘴集团	<p>一、保证上市公司的人员独立。</p> <p>1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本单位及本单位控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务；</p> <p>2、保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本单位及本</p>	2023年3月23日	否	长期	是		

		<p>单位控制的其他企业；</p> <p>3、保证本单位推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本单位不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>二、保证上市公司的财务独立。</p> <p>1、保证上市公司及其全资及控股子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度；</p> <p>2、保证上市公司及其全资及控股子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用；</p> <p>3、保证上市公司及其全资及控股子公司独立在银行开户，不与本单位及关联企业共用一个银行账户；</p> <p>4、保证上市公司及其全资及控股子公司依法独立纳税。</p> <p>三、保证上市公司的机构独立。</p> <p>1、保证上市公司及其全资及控股子公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本单位的机构完全分开，不存在机构混同情形；</p> <p>2、保证上市公司及其全资及控股子公司独立自主地运作，本单位不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其全资及控股子公司的决策和经营。</p> <p>四、保证上市公司的资产独立、完整。</p> <p>1、保证上市公司及其全资及控股子公司具有完整的经营性资产；</p> <p>2、严格遵守法律、法规和规范性文件及上市公司章程中关于上市公司与关联方资金往来及对外担保等内容的规定，保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。</p> <p>五、保证上市公司的业务独立。</p> <p>1、保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动</p>							
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

		<p>的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本单位；</p> <p>2、保证履行本单位作出的同业竞争承诺；</p> <p>3、保证严格控制关联交易事项，尽可能减少上市公司及其全资及控股子公司与本单位及本单位控制的其他企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照有关法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和上市公司的《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露；</p> <p>4、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。</p>						
其他	陆家嘴集团	<p>本次交易完成后，本单位承诺遵守并促使本单位控制的其他企业遵守《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》（中国证券监督管理委员会公告〔2022〕26号）的规定，规范本单位及控制的其他企业与上市公司之间的对外担保行为，不违规占用上市公司的资金。</p>	2023年3月23日	否	长期	是		
解决土地等产权瑕疵	陆家嘴集团	<p>本公司、荣成公司及昌邑公司针对梅园街道258街坊8/2丘土地地块的转让系各方的真实意思表示，均认可相应地块将登记至昌邑公司名下并将由昌邑公司依法作为前述地块的土地使用权人，针对转让事项不存在争议及纠纷。前述地块转让前，荣成公司对该地块的权属清晰，不存在瑕疵。本公司将积极推动相关地块登记至昌邑公司名下事宜。若至2023年3月31日前，相关地块仍未登记至昌邑公司</p>	2023年3月23日 (2023年3月30日,昌邑公司已取得	是	2023年3月31日前	是		

		名下的，就此对昌邑公司带来的损失，本公司将作出相应补偿。	2E8-19地块的土地使用权证)					
股份限售	陆家嘴集团	<p>一、本公司在本次交易中以上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司、上海东袤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。</p> <p>二、本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易中发行股份购买资产所涉股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。</p> <p>三、本承诺函履行期间，本公司因本次交易取得的股份若由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述锁定期的约定。锁定期届满后，本公司转让和交易上市公司股份将依据届时有效的法律法规和上海证券交易所的规则办理。</p> <p>四、若本公司所认购股份的锁定期与届时有效的法律法规及证券监管机构的最新监管政策不相符，本公司将根据届时有效的法律法规及证券监管机构的监管政策进行相应调整。</p>	2023 年 3 月 23 日	是	2026 年 8 月 8 日	是		

股份限售	东达香港	<p>一、本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易中发行股份购买资产所涉股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。</p> <p>二、锁定期届满后，本公司转让和交易上市公司股份将依据届时有效的法律法规和上海证券交易所的规则办理。</p> <p>三、若本公司上述股份锁定期与届时有效的法律法规及证券监管机构的最新监管政策不相符，本公司将根据届时有效的法律法规及证券监管机构的监管政策进行相应调整。</p>	2023 年 3 月 23 日	是	2025 年 2 月 8 日	是		
其他	陆家嘴股份董事、高级管理人员	<p>1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。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。</p>	2023 年 3 月 23 日	否	长期	是		
其他	陆家嘴集团	<p>1、承诺继续保持上市公司的独立性。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</p>	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	2023年6月7日	否	长期	是			

		<p>的与上市公司及其全资及控股子公司相同或相近的业务，在不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，有助于上市公司进一步提升区域专业开发管理、运营管理能力，有利于上市公司资产质量和盈利能力的前提下，本单位已将该等业务委托上市公司进行开发、销售及运营管理。</p> <p>三、本次交易完成后，不会因本次交易导致本单位及本单位下属企业与上市公司及其全资及控股子公司之间新增同业竞争。</p> <p>四、本次交易完成后，在不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务的前提下，本单位将避免直接或间接地从事与上市公司及其全资及控股子公司从事的业务构成或可能构成重大不利影响的同业竞争的业务活动。</p> <p>为免疑义，本次交易完成后，若本单位及本单位下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及房地产二级开发的商业机会，进而与上市公司及其全资及控股子公司从事的业务存在竞争或潜在竞争的，则本单位及本单位下属企业将立即通知上市公司，如届时该等商业机会：</p> <p>（1）不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，且不涉及政府主管部门书面通知本单位参与的，则依法将该商业机会的选择权让予上市公司和/或其全资及控股子公司。如上市公司履行相关决策程序，放弃该等商业机会的，则本单位亦放弃该等商业机会；</p> <p>（2）虽不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，但政府主管部门书面通知本单位参与的，则依法将该商业机会的选择权让予上市公司和/或其全资及控股子公司。如上市公司履行相关决策程序，放弃该等商业机会的，则本单位将按照政府主管部门书面通知参与该等商业机会，并</p>							
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

		<p>在取得该等商业机会后,委托上市公司和/或其全资及控股子公司进行开发、销售及运营管理。就本单位参与前述商业机会所形成的项目,本单位承诺于该等项目竣工验收/备案完成之日起五年内,在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下,并经上市公司履行有效决策程序后,将相应项目按照经国有资产监督管理部门备案后的评估价值转让予上市公司和/或其全资及控股子公司;或由本单位于该等项目竣工验收/备案完成之日起五年内,在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下,将项目转让予其他无关联的第三方。</p> <p>本单位将采取如下措施确保上市公司独立作出相应决策:</p> <p>1、在上市公司投资部等部门对相关项目进行分析及测算过程中,本单位不干预上市公司投资部等部门的讨论,不参与上市公司投资部等部门投资建议的形成,确保上市公司投资部等部门独立作出投资建议。</p> <p>2、在上市公司投资部等部门向上市公司经营管理层提出投资建议并由上市公司经营管理层召开投资专题会作出投资决策过程中,本单位不干预上市公司经营管理层的决策,并将予以尊重。在上市公司经营管理层作出放弃参与相关项目的决策时,本单位提名的董事如兼任经营管理层成员的,将不参与上述决策。对于上市公司经营管理层作出的与本单位联合投资的决策,本单位将在遵守关联交易必要性、公允性的前提下,与上市公司协商确定联合投资的具体方案。</p> <p>3、为确保上市公司经营管理层作出投资决策的独立性,本单位支持上市公司协调其监事对上市公司经营管理层的决策过程进行监督,确保本单位不干预上市公司经营管理层</p>							
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

		<p>的独立决策。</p> <p>五、就上海耀体实业发展有限公司、上海前安投资有限公司、上海前康投资有限公司、上海前耀投资有限公司、上海文腾投资有限公司、上海东荟实业有限公司、上海东馨实业有限公司、上海仁耀置业有限公司、上海仁陆置业有限公司、上海塘赢置业有限公司、上海祝湛建设发展有限公司、上海耀筠置业有限公司（以下简称“该等公司”），本单位承诺于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，并经上市公司履行有效决策程序后，将相应公司股权按照经国有资产监督管理部门备案后的评估价值转让予上市公司和/或其全资及控股子公司；或由本单位于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，将该等公司转让予其他无关联的第三方。在上市公司受让上海前耀投资有限公司股权的同时，上市公司有权要求受让上海前鑫酒店管理有限公司股权。</p> <p>六、就前滩投资持有的前滩 12-01 地块企业天地三期（含陆悦汇）、前滩 14-1 地块企业天地二期、前滩 15-01 地块企业天地一期、前滩 29-03 地块前滩时代广场、东美国际公寓、前滩 50-01 地块雅辰酒店（以下简称“该等资产”），本单位承诺于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，并经上市公司履行有效决策程序后，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</p>							
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

			<p>公司受让前滩 50-01 地块雅辰酒店的同时，上市公司有权要求受让上海前辰酒店管理有限公司股权。</p> <p>七、本单位将严格履行已作出的《关于保持上市公司独立性的承诺函》，上市公司履行本承诺涉及的相关决策程序时，本单位不会干预上市公司的相关决策程序。</p> <p>八、若因本单位或本单位下属企业违反上述承诺，而导致上市公司权益受到损害的，本单位将依法承担相应的赔偿责任。</p>						
	其他	前滩投资	<p>就本公司获得的本次交易中的配套募集资金，本公司将用于归还有息负债、存量项目建设、日常经营管理、归还股东借款以及股东分红等，本公司不会将该等资金用于拿地拍地、开发新楼盘。</p>	2023 年 6 月 7 日	否	长期	是		
其他承诺	解决同业竞争	陆家嘴集团	<p>对于公司收购上海陆家嘴（集团）有限公司持有的上海富都世界发展有限公司 50% 股权的事宜，《陆家嘴关于收购控股股东房地产股权资产的关联交易公告》中披露：富都世界公司在评估基准日账面中预提土地开发成本计 400,546,451.63 元。由于此开发成本系根据 2007 年初当时的动拆迁价格水平计算计提，现在无论从动拆迁补偿标准及社会物价水平来看，都较以前计算标准有较大变动。故上海陆家嘴（集团）有限公司承诺：“若今后该地块实际动迁成本大于原计提金额，陆家嘴集团将对股权受让方予以补偿；若小于原计提金额，则将收回差额，补偿或收回金额按经第三方审计的项目实际发生数计算确定。具体内容及方式将在本次股权转让的正式转让协议中明确。”（详见临时公告临 2012-023 以及临时公告临 2014-002）</p>	2010 年 6 月	否	长期	是		

说明：报告期内，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) 为了整体平衡项目机会与风险，公司经投资决策专题会、第九届董事会审计委员会 2023 年第一次会议、第九届董事会 2023 年第二次临时会议审议通过，公司与关联方陆家嘴集团、前滩投资按 4: 4: 2 比例合资设立耀筠置业，由于所有出资方均全部以现金出资，且按照出资额比例确定各方在所设立公司的股权比例，根据《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.7 条的规定，该事项可豁免提交公司股东大会审议，详见公告临 2023-010。2023 年 2 月，公司已完成相关豁免程序。2023 年 4 月，耀筠置业竞得上海德茗置业有限公司 80% 股权及相关债权、上海筠铭置业有限公司 80% 股权及相关债权，获得联合开发三林楔形绿地 11#、12#、15# 单元地块的商业机会。

(2) 未发生决策放弃或独立参与的情形。

(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

(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	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	孙颖、曹志斌
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	孙颖（1年）、曹志斌（5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	海通证券股份有限公司	740
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

公司第九届董事会第九次会议和 2022 年年度股东大会审议通过，公司聘请普华永道担任公司 2023 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.see.com.cn）披露了《关于公司及控股子公司累计涉及诉讼、仲裁事项的公告》。 2023 年 2 月 7 日、2023 年 4 月 21 日、2023 年 5 月 17 日、2023 年 6 月 10 日、2023 年 7 月 1 日、2023 年 7 月 20 日、2023 年 7 月 28 日，公司于上海证券交易所网站（www.see.com.cn）披露了《关于控股子公司涉及诉讼的进展公告》。	公告临 2022-050、公告临 2023-007、公告临 2023-039、公告临 2023-045、公告临 2023-060、公告临 2023-064、公告临 2023-067、公告临 2023-068
2023 年 10 月 10 日，公司于上海证券交易所网站（www.see.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》。	公告临 2022-085
2023 年 11 月 4 日，公司于上海证券交易所（www.see.com.cn）披露了《关于公司及控股子公司涉及重大诉讼的公告》。	公告临 2023-093

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

□适用 √不适用

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

公司原监事张征先生与其配偶何华菊女士的证券账户于 2022 年 6 月 27 日至 2022 年 11 月 29 日期间买卖了公司 A 股股票陆家嘴（A 股证券代码：600663）；何华菊女

士的证券账户于 2022 年 4 月 18 日至 2022 年 8 月 11 日期间买卖了公司 B 股股票陆家 B 股（B 股证券代码：900932），上述行为构成短线交易。具体情况详见公司 2023 年 1 月 23 日披露的《关于公司监事及其家属买卖公司股票构成短线交易的公告》（临 2023-005）。2023 年 5 月，张征先生收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对张征采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2023]77 号）。上述事宜发生后，张征先生积极配合、主动纠正，并及时上交违规交易的收益，同时进一步认真学习相关法律法规，规范其本人及近亲属买卖公司股票的行为，自觉维护证券市场秩序，杜绝类似情况再次发生。

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

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

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
经公司第九届董事会审计委员会 2023 年第二次会议、第九届董事会第九次会议、2022 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，认购存续规模不超过人民币 100 亿元，产品无固定期限，单笔投资不超过 36 个月。 截至报告期末，陆家嘴集团已全部赎回陆家嘴信托樽盈财富系列信托产品。	公告临 2023-022、公告临 2023-030、公告临 2023-037
经公司第九届董事会审计委员会 2023 年第二次会议、第九届董事会第九次会议、2022 年年度股东大会审议通过，同意公司 2023 年度日常关联交易事项。 2023 年度日常关联交易预计数为 16.82 亿元，2023 年度日常关联交易实际数为 14.59 亿元。	公告临 2023-022、公告临 2023-037、公告临 2024-010

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>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、东袁公司 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”）。</p> <p>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。</p> <p>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 股股份发行完成。报告期内，公司已累计向前滩投资支付交易对价 398,756.42 万元。</p>	<p>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</p>
<p>经公司第九届董事会审计委员会 2023 年第三次临时会议、第九届董事会 2023 年第六次临时会议、2023 年第二次临时股东大会审议通过，同意公司放弃东袁公司 40%股权及耀龙公司 40%股权的优先购买权。</p> <p>2023 年 9 月 28 日，太古地产有限公司的全资子公司锦洋有限公司和联峰有限公司分别成功摘牌竞得东袁公司 40%股权项目、耀龙公司 40%股权项目。2023 年 11 月，东袁公司和耀龙公司相关工商变更登记已完成。</p>	<p>公告临 2023-077、公告临 2023-078、公告临 2023-082、公告临 2023-083</p>

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>经公司第九届董事会审计委员会 2023 年第一次会议、第九届董事会 2023 年第二次临时会议审议通过，公司与关联方陆家嘴集团、前滩投资以现金方式共同投资设立耀筠置业，注册资本 150 亿元。其中，公司持股比例为 40%，认缴出资额 60 亿元；陆家嘴集团持股比例为 40%，认缴出资额 60 亿元；前滩投资持股比例为 20%，认缴出资额 30 亿元。</p> <p>2023 年 3 月 3 日，耀筠置业已办理了市场监督管理局登记手续并取得营业执照；2023 年 6 月，公司已实缴出资额 60 亿元。</p> <p>经第九届董事会审计委员会 2023 年第三次临时会议、第九届董事会 2023 年第六次临时会议、公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过，公司与关联方陆家嘴集团、前滩投资按持股比例对耀筠置业减资共 66 亿元，其中，公司持股比例为 40%，减资 26.4 亿元。2023 年 9 月，公司收回部分减资款 16 亿元。2023 年 11 月，耀筠置业已办理减资相关的市场监督管理局登记手续。</p>	<p>公告临 2023-010、公告临 2023-079、公告临 2023-082</p>
<p>经公司第九届董事会审计委员会 2023 年第三次会议、第九届董事会第十一次会议及 2023 年第二次临时股东大会审议通过，公司与陆家嘴集团按持股比例共同对东翌置业以现金方式进行增资 20 亿元，其中公司持有比例为 60%，增资 12 亿元。2023 年 10 月，公司已实缴部分增资款 3 亿元。2023 年 11 月，东翌置业已办理增资相关的市场监督管理局登记手续。</p>	<p>公告临 2023-069、公告临 2023-070、公告临 2023-082</p>

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
<p>经公司第九届董事会第九次会议以及 2022 年年度股东大会审议通过，公司及其控股子公司计划 2022 年年度股东大会表决通过之日起至 2023 年年度股东大会召开前日，接受控股股东陆家嘴集团贷款余额不超过 150 亿元，并在该额度内可以循环使用。</p> <p>报告期末，公司及其全资和控股子公司接受控股股东贷款余额人民币 88 亿元（含尚未支付的重大资产重组购买对价款 25.88 亿元），贷款利率 3.1%~3.65%。报告期内，发生利息总计人民币 14,890.13 万元。</p>	临 2023-022、临 2023-037
<p>经公司第八届董事会 2019 年第二次临时会议审议通过，前滩实业按 50% 股东出资比例，向前绣实业提供不超过人民币 2.3 亿元的股东借款，借款利率为固定利率，按照同期中国人民银行一至五年期（含五年）贷款基准利率上浮 10% 执行。</p> <p>经公司第九届董事会第五次会议及 2021 年年度股东大会审议通过，前滩实业按 50% 股东出资比例，向前绣实业提供不超过人民币 3 亿元的股东借款，自协议生效之日起 60 个月内分期提款使用，借款利率为固定利率 5.225%，借款期限以双方最终签订的协议为准。</p> <p>截至 2023 年 2 月 17 日，前滩实业对前绣实业股东借款均已收回。2023 年 1-2 月，发生利息总计人民币 32.18 万元。</p>	公告 临 2019-004、临 2022-006、临 2022-024

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				20,000	-20,000	0
合计					20,000	-20,000	0
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人民币 716.69 万元。					

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

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
-														
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										0				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										0				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计										0				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										46,125,000				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										46,125,000				
担保总额占公司净资产的比例（%）										0.20				
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	1,987,001,733.43	329,001,733.43	-
信托理财产品	自有资金	-1,600,000,000.00	-	-

报告期内，任一时点公司委托理财的单日余额最高为 45.5 亿元，其中信托理财产品单日最高余额为 16 亿元，公司银行理财产品单日最高余额为 29.5 亿元。全年累计实现收益 0.25 亿元。

其他情况

√适用 □不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 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	-	-	-	778,734,017	778,734,017	16.18
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	778,734,017	-	-	-	778,734,017	778,734,017	16.18
3、其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境内非 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境内自 然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法 人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自 然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	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(%)
二、无限售条件流通股份	4,034,197,440	100.00	-	-	-	-	-	4,034,197,440	83.82
1、人民币普通股	2,933,461,440	72.71	-	-	-	-	-	2,933,461,440	60.95
2、境内上市的外资股	1,100,736,000	27.29	-	-	-	-	-	1,100,736,000	22.87
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	4,034,197,440	100.00	778,734,017				778,734,017	4,812,931,457	100.00

2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

2023年6月29日，公司收到中国证监会《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），同意公司向陆家嘴集团发行778,734,017股股份购买相关资产的注册申请。2023年8月8日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，本次发行股份购买资产的新增股份登记手续已办理完毕。具体内容详见公司于2023年8月10日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于股东权益变动的提示性公告》（临2023-076）。

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 4,034,197,440 股增加至 4,812,931,457 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
陆家嘴集团	0	0	778,734,017	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。	2026 年 8 月 9 日
合计	0	0	778,734,017	778,734,017	/	/

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	2023 年 8 月 8 日	8.66	778,734,017	2023 年 8 月 9 日	778,734,017	-
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 4,034,197,440 股增加至 4,812,931,457 股。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。

(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)	104,754
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	103,421
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

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	812,243,849	3,088,249,512	64.17	778,734,017	无		国有法 人
上海国际集团资产管理有限公司	-	119,140,852	2.48	-	未知		国有法 人
GUOTAIJUNANSECURITIES（HONGKONG） LIMITED	1,440,316	27,036,506	0.56	-	未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	-	19,734,444	0.41	-	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	2,764,900	19,569,961	0.41	-	未知		未知
徐秀芳	-	19,037,672	0.40	-	未知		未知
东达（香港）投资有限公司 ^注	3,306,199	17,747,978	0.37	-	无		国有法 人
VANGUARDEMERGINGMARKETSSTOCKINDEXFUND	-	17,172,573	0.36	-	未知		未知
香港中央结算有限公司	2,059,719	16,730,528	0.35	-	未知		未知
中国证券金融股份有限公司	-9,064,408	16,714,982	0.35	-	未知		国有法 人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海陆家嘴（集团）有限公司	2,309,515,495	人民币普通股	2,309,515,495				

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
GUOTAIJUNANSECURITIES(HONGKONG)LIMITED	27,036,506	境内上市外资股	27,036,506
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
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	人民币普通股	19,569,961
徐秀芳	19,037,672	境内上市外资股	19,037,672
东达（香港）投资有限公司	17,747,978	境内上市外资股	17,747,978
VANGUARDEMERGINGMARKETSSTOCKINDEXFUND	17,172,573	境内上市外资股	17,172,573
香港中央结算有限公司	16,730,528	人民币普通股	16,730,528
中国证券金融股份有限公司	16,714,982	人民币普通股	16,714,982
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）。

2023 年 11 月 14 日至 2023 年 12 月 31 日，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系统以集中竞价交易方式，分别累计增持公司 A 股股份 33,509,832 股，增持公司 B 股股份 3,306,199 股，增持股份合计 36,816,031 股，占公司总股本的 0.76%，增持金额合计为人民币 30,705.67 万元。

截至本报告披露日，陆家嘴集团及其全资子公司的增持计划尚未实施完毕，将按照增持计划，继续择机增持公司股份。

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位:股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
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	16,805,061	0.42	1,275,500	0.03	19,569,961	0.41	3,531,200	0.07

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

单位:股

前十名股东较上期末变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
东达（香港）投资有限公司	新增	-	-	17,747,978	0.37

香港中央结算有限公司	新增	-	-	16,730,528	0.35
ISHARESMSCIEMERGINGM ARKETSMINVOLFACTORET F	退出	-	-	-	-
LGTBANKAG	退出	-	-	16,172,000	0.34

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

单位：股

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

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、 控股股东及实际控制人情况**(一) 控股股东情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	徐而进
成立日期	1990-08-29
主要经营业务	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	间接持股：上海外高桥集团股份有限公司（B 股 900912）
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

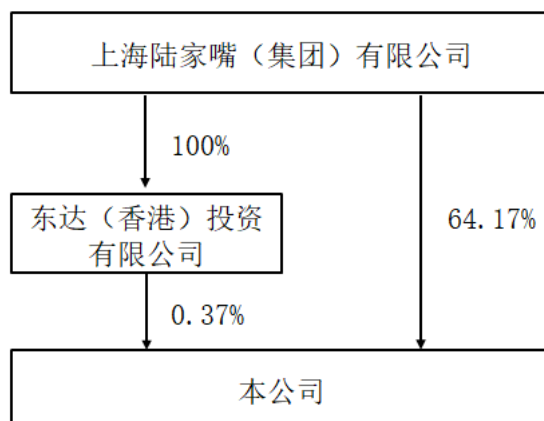
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

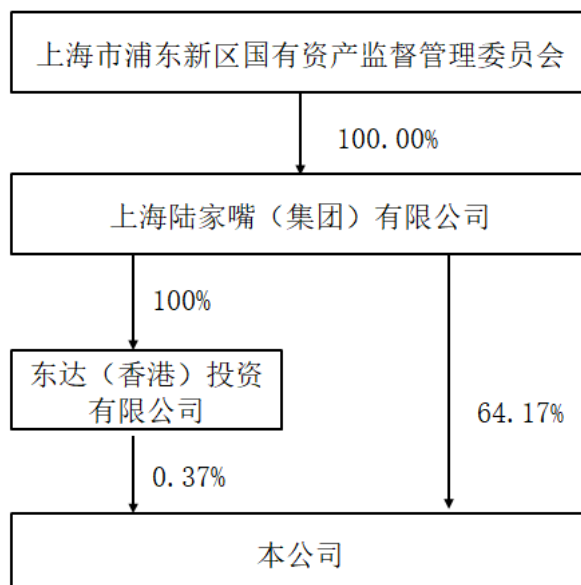
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、 股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	19 陆债 01	155201	2019 年 3 月 1 日	2019 年 3 月 4 日	2024 年 3 月 4 日	28	2.80	到期还本, 每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行, 公众投资者不得参	固收平台和竞价系统	否

公开发行 2019 年公司债券 (第一期)										与发行 认购		
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券 (第二期)	19 陆债 03	155395	2019 年 5 月 9 日	2019 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 13 日	7	3.05	到期还本, 每年付息一次	上海证 券交易 所	仅面向 合格投 资者发 行, 公 众投 资者 不得参 与发行 认购	固收 平台 竞价 系统	否
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	22 陆债 01	137840	2022 年 9 月 13 日	2022 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	仅面向 合格投 资者发 行, 公 众投 资者 不得参 与发行 认购	固收 平台 竞价 系统	否

发行公司债券 (第一期)												
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 陆债01	115011	2023年3月14日	2023年3月16日	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	仅面向合格投资者发行, 公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2023年面向专业投资	23 陆债02	115392	2023年6月2日	2023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	仅面向合格投资者发行, 公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否

者公开发行公司债券（第二期）												
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	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	仅面向 合格投 资者发 行，公 众投 资者 不得 参与 发行 认购	固收 平台 竞价 系统	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
18 陆债 01	于 2023 年 3 月 27 日完成 1,950 万元利息支付和 50,000 万元本金兑付
18 陆债 02	于 2023 年 10 月 26 日完成 3,150 万元利息支付和 100,000 万元本金兑付
19 陆债 01	于 2023 年 3 月 6 日完成 7,840 万元利息支付
19 陆债 03	于 2023 年 5 月 15 日完成 2,135 万元利息支付
22 陆债 01	于 2023 年 9 月 15 日完成 1,585 万元利息支付

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼		崔雪晨	021-38032082
爱建证券有限责任公司	上海市浦东新区世纪大道 1600 号陆家嘴商务广场 28 楼		陈莉	021-32229888
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F		姚莉莉	021-63501349
上海市锦天城律师事务所	上海中心大厦 9、11、12 层		刘厚阳	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、曹志斌	秦奕文	021-23233596
交通银行股份有限公司上海市分行	上海市浦东新区羽山路 373 号		肖钰	021-58823456

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. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元币种:人民币

债券名称	募集资金 总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使 用的整改情况 (如有)	是否与募集说明 书承诺的用途、 使用计划及其他 约定一致
上海陆家嘴金融 贸易区开发股份 有限公司公开发 行 2019 年公司债 券(第一期)	28	28	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
上海陆家嘴金融 贸易区开发股份 有限公司公开发 行 2019 年公司债 券(第二期)	7	7	0.00	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
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	5	5	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	无	是

公开发行公司债券（第一期）				予以付款。		
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	15	15	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
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）	25	25	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
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）	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其影响

适用 不适用

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所	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	14 陆金开	101451039	2014年9月2日	2014年9月4日	2024年9月4日	40	6.00	年度付息, 到期还本	银行间债券市	不涉及	不涉及	否

融贸易区开发股份有限公司2014年度第二期中期票据	MTN002									场			
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2021年度第一期中期票据	21 陆金开 MTN001	102100303	2021年2月24日	2021年2月26日	2026年2月26日	10	3.80	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年度第一期中期票据	22 陆金开 MTN001	102280374	2022 年 02 月 23 日	2022 年 02 月 25 日	2027 年 02 月 25 日	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
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 03 月 30 日	2022 年 04 月 01 日	2027 年 04 月 01 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

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 2023 年 9 月 4 日完成 24,000 万元利息支付
21 陆金开 MTN001	于 2023 年 2 月 27 日完成 3,800 万元利息支付
21 陆金开 MTN002	于 2023 年 3 月 20 日完成 14,600 万元利息支付和 281,000 万元回售
22 陆金开 MTN001	于 2023 年 2 月 27 日完成 3,050 万元利息支付
22 陆金开 MTN002	于 2023 年 4 月 3 日完成 7,521 万元利息支付

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

公司于 2023 年 3 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 年度第二期中期票据投资人回售选择权及发行人利率调整选择权行权公告》。根据公告，公司选择行使中期票据“21 陆金开 MTN002”在存续期的第二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二年的 3.65% 下调为 3.25%，调整后的起息日为 2023 年 3 月 19 日。公司于 2023 年 3 月 13 日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据投资人回售选择权行权结果公告》。根据公告，债券投资人在回售登记期 2023 年 3 月 6 日至 2023 年 3 月 10 日期间回售金额 28.10 亿元。

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号		季宇婷	021-58880000
中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号		任东	010-81011843
交通银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 188 号		陈阳	021-38873263

上海市锦天城律师事务所	上海中心大厦 9、11、12 层		刘厚阳	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、曹志斌	秦奕文	021-23233596

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
14 陆金开 MTN002	40	40	0.00	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 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	无	是

				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。		
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

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元币种:人民币

主要指标	2023 年	2022 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	1,003,179,102.59	835,924,583.25	20.01	
流动比率	1.09	1.33	-18.05	
速动比率	0.34	0.37	-8.11	
资产负债率 (%)	71.14	65.51	5.63	

EBITDA 全部债务比	0.05	0.05	0.00	
利息保障倍数	1.61	1.46	10.27	
现金利息保障倍数	5.73	0.04	14225.00	系公司 2023 年年末货币资金余额增加及经营活动现金流大幅上升所致
EBITDA 利息保障倍数	2.04	1.90	7.37	
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(2024)第 10088 号
(第一页, 共八页)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东:

一、审计意见

(一)我们审计的内容

我们审计了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“陆家嘴股份”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

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

三、关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

- (一)金融资产公允价值的估计
- (二)土地开发业务相关的预提成本及相关税费
- (三)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(2024)第 10088 号
(第二页, 共八页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一)金融资产公允价值的估计</p> <p>参见财务报表附注二(37)(a)(ii)(重要会计估计和判断)与财务报表附注四(4), 四(14)和十五。</p> <p>截至 2023 年 12 月 31 日, 陆家嘴股份的金融资产包括公允价值层级中分类为第三层次的金融资产账面价值人民币 21.62 亿元, 占总资产的比例为 1.33%。</p> <p>在估计第三层次的金融资产的公允价值时, 陆家嘴股份使用的估值方法包括未来现金流折现法, 市场乘数法等, 该方法涉及的关键不可观察输入值包括折现率等。</p> <p>对于部分金融资产, 陆家嘴股份聘请独立的外部评估师对公允价值出具评估报告。</p> <p>由于上述金融资产合计金额重大, 且其公允价值的确定涉及会计估计的重大不确定性, 确定公允价值时使用的模型的复杂性和参数的主观性导致公允价值的估计存在重大固有风险, 因此我们将金融资产公允价值的估计确定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与金融资产公允价值的估计相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>评估并测试了关于金融资产公允价值的内部控制。</p> <p>基于对行业惯例以及对市场通用模型的了解, 评估管理层选取第三层次金融投资估值模型的适当性。</p> <p>获取了管理层聘请的外部评估师出具的资产评估报告, 并对外部评估师的胜任能力、专业素质和客观性进行了评估。</p> <p>选取第三层次金融投资样本, 检查了管理层提供的不可观察输入值如折现率等的支持性材料, 对比市场可供选择的其他输入值, 评估不可观察输入值的合理性和适当性。同时, 我们选取样本执行了独立估值程序, 将结果与管理层的估值结果进行比较。</p> <p>检查并评估了财务报表披露中与公允价值计量且划分为第三层次的金融投资估值相关的披露。</p> <p>基于上述所实施的审计程序, 管理层对金融资产公允价值的估计中涉及的重大判断和估计是可以被我们所获取的证据所支持。</p>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 10088 号
(第三页, 共八页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二)土地开发业务相关的预提成本及相关税费</p> <p>参见财务报表附注二(37)(a)(viii)和二(37)(a)(ix)(重要会计估计和判断)与财务报表附注四(32)。</p> <p>截至 2023 年 12 月 31 日, 陆家嘴股份其他应付款中包括土地开发业务相关的预提成本及土地增值税等相关税费共计人民币 36.26 亿元, 占负债总额的比例为 3.1%。</p> <p>陆家嘴股份根据预算总成本分摊计算已实现土地开发业务收入所对应的成本, 并以此为基础对已实现的土地开发业务收入计提土地增值税等相关税费。土地开发业务最终决算成本及最终税务结果可能与预估的金额存在差异。</p> <p>由于该事项对财务报表的重要性, 且涉及管理层的重大估计和判断, 因此, 我们将土地开发业务相关的预提成本及相关税费确定为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与土地开发业务相关的预提成本及相关税费相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>评估并测试了关于土地开发业务相关的预提成本及相关税费的内部控制。</p> <p>评估预算总成本的合理性, 包括对已发生的成本抽样检查相关合同及付款凭证; 对预估成本核对至公司内部相关预算和其他支持性资料; 对预算总成本进行合理性分析等。</p> <p>通过同行业比较的方法评估成本分摊方法的合理性。</p> <p>在内部税务专家的辅助下, 评价管理层对土地增值税等相关税费的计算方法和采用的关键假设是否恰当。</p> <p>重新计算土地增值税的计提金额的准确性。</p> <p>复核有关土地增值税及相关税费不确定性和税务风险的财务报表披露。</p> <p>基于上述所实施的审计程序, 管理层在确定土地开发业务相关的预提成本及相关税费中采用的重大估计和判断可以被我们所获取的证据所支持。</p>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 10088 号
(第四页, 共八页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三)苏州绿岸房地产开发有限公司(“绿岸公司”)地块事项</p> <p>参见财务报表附注二(37)(a)(vii)及财务报表附注二(37)(a)(xi)(重要会计估计和判断)、财务报表附注四(9)(存货)与财务报表附注十(ii)(或有事项)。</p> <p>绿岸公司已暂停相关地块的开发、建设和销售工作。在各方积极沟通下,绿岸项目相关地块的土壤治理及相关后续工作正在有序推进中。</p> <p>鉴于绿岸项目相关诉讼正在审理中,陆家嘴股份综合考虑了该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见后,截至本报告披露日未计提存货跌价准备。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,在取得需进一步计提存货跌价准备的明确依据时,将实时对相关会计估计进行复核并作适当调整,以持续反映管理层的合理估计数,并根据规定进行披露。该事项的实际结果可能与陆家嘴股份管理层的判断和会计估计存在差异。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与绿岸公司地块事项相关的内部控制和评估流程,并通过考虑估计不确定的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>检查相关政府机构的公开信息,陆家嘴股份公告、年度报告中的其他信息及其他公开可查询的信息。</p> <p>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。</p> <p>检查与该事项相关的各项合同、报告及文件、与诉讼相关的文件、与各相关方的书面沟通文件、会议沟通纪要等文件。</p>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 10088 号
(第五页, 共八页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三)苏州绿岸房地产开发有限公司(“绿岸公司”)地块事项(续)</p> <p>由于该事项对财务报表的重要性,管理层在估计该事项的可能结果时,需要作出重大会计判断及估计,且具有重大不确定性,我们将该事项确定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行了如下审计程序(续):</p> <p>取得外部律师关于相关诉讼及其他相关法律问题的书面律师意见。就公司聘请的外部律师的胜任能力、专业素质和客观性进行评估。与外部律师进行访谈,并理解律师的判断依据。</p> <p>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。</p> <p>基于所实施的审计程序,管理层对绿岸公司地块事项所涉及的重大判断和估计可以被我们所获取的证据支持。</p>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 10088 号
(第六页, 共八页)

四、其他信息

陆家嘴股份管理层对其他信息负责。其他信息包括陆家嘴股份 2023 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(2024)第 10088 号
(第七页, 共八页)

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(2024)第 10088 号
(第八页, 共八页)

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
2024 年 4 月 29 日

注册会计师

曹志斌

二、财务报表

合并资产负债表

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	七(1)	10,407,674,299.44	4,139,470,976.71
其中:客户存款		1,537,968,525.95	1,918,169,880.13
结算备付金		699,796,581.68	733,759,424.56
其中:客户备付金		600,029,907.91	593,999,436.09
融出资金		941,508,056.55	883,328,578.20
交易性金融资产	七(2)	2,595,343,849.56	8,134,683,432.94
买入返售金融资产		294,074,485.13	67,349,066.09
应收账款		751,676,984.69	883,277,889.95
预付款项	七(8)	794,135,425.12	730,590,717.13
其他应收款	七(9)	1,165,531,264.78	368,323,689.79
存货	七(10)	59,707,685,323.09	56,040,620,411.93
一年内到期的非流动资产	七(12)	6,477,569,533.79	4,305,660,033.26
其他流动资产	七(13)	4,276,096,366.84	2,276,335,967.77
流动资产合计		88,111,092,170.67	78,563,400,188.33
非流动资产:			
发放贷款和垫款		1,612,517,297.55	2,779,316,316.38
债权投资		2,978,185,740.67	5,977,987,785.67
其他非流动金融资产		2,092,083,241.07	1,443,677,140.31
长期股权投资		11,543,197,809.51	8,032,309,441.12
投资性房地产	七(20)	49,460,370,216.77	47,578,265,315.91
固定资产	七(21)	3,631,954,651.98	3,780,819,934.23
使用权资产	七(25)	73,942,936.44	77,078,748.52
无形资产	七(26)	43,278,278.91	47,589,106.63
商誉	七(27)	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	七(28)	120,697,612.41	134,097,551.91
递延所得税资产	七(29)	1,793,863,468.39	1,832,732,090.11
其他非流动资产	七(30)	35,958,468.05	-
非流动资产合计		74,256,971,726.79	72,554,795,435.83
资产总计		162,368,063,897.46	151,118,195,624.16
流动负债:			
短期借款	七(32)	13,930,108,150.72	13,501,719,221.56
拆入资金		10,047,561.64	-
代理买卖证券款		2,024,752,939.41	2,405,812,826.38
应付账款	七(36)	5,285,708,825.63	4,956,525,716.08
预收款项	七(37)	611,000,780.66	590,343,489.18

合同负债	七(38)	18,486,380,967.97	5,904,777,815.19
应付职工薪酬	七(39)	181,840,031.48	176,676,705.36
应交税费	七(40)	1,925,071,835.83	2,287,370,601.19
其他应付款	七(41)	16,943,133,739.35	14,654,406,523.99
一年内到期的非流动负债	七(43)	19,568,508,196.71	13,205,570,257.27
其他流动负债	七(44)	1,948,924,726.31	1,446,114,019.16
流动负债合计		80,915,477,755.71	59,129,317,175.36
非流动负债：			
长期借款	七(45)	15,239,861,370.12	12,703,260,964.43
应付债券	七(46)	18,628,675,000.00	25,195,155,000.00
租赁负债	七(47)	36,928,487.01	35,337,126.65
长期应付款	七(48)	205,633,943.83	219,169,569.74
预计负债	七(50)	23,914,496.73	24,289,992.72
递延收益	七(51)	20,844,739.22	23,602,427.03
长期应付职工薪酬	七(49)	49,397,545.01	54,481,848.73
递延所得税负债	七(29)	83,854,328.01	57,586,649.76
其他非流动负债		307,303,607.28	1,562,431,275.67
非流动负债合计		34,596,413,517.21	39,875,314,854.73
负债合计		115,511,891,272.92	99,004,632,030.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本(或股本)	七(53)	4,812,931,457.00	4,034,197,440.00
资本公积	七(55)	49,071,822.60	7,288,598,013.63
其他综合收益	七(57)	69,385,677.96	7,935,652.45
盈余公积	七(59)	2,562,271,705.31	2,675,020,950.96
一般风险准备		637,204,252.51	484,444,072.86
未分配利润		14,612,730,578.51	14,194,549,284.99
归属于母公司股东权益合计		22,743,595,493.89	28,684,745,414.89
少数股东权益		24,112,577,130.65	23,428,818,179.18
股东权益合计		46,856,172,624.54	52,113,563,594.07
负债和股东权益总计		162,368,063,897.46	151,118,195,624.16

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

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		616,081,895.20	974,159,290.75
交易性金融资产		100,000,000.00	3,350,000,000.00
应收账款	十九(1)	342,750,773.21	344,368,109.35
预付款项		51,753,221.54	-
其他应收款	十九(2)	20,761,792,833.29	22,893,052,015.71
存货		2,042,376,346.24	1,876,608,121.59
一年内到期的其他非流动资产		-	159,780,092.46
其他流动资产		18,153,489.48	16,071,089.63
流动资产合计		23,932,908,558.96	29,614,038,719.49
非流动资产:			
其他非流动金融资产		459,467,121.71	370,340,948.30
长期股权投资	十九(3)	47,295,104,129.94	36,484,566,745.95
投资性房地产		10,108,546,696.18	10,603,031,204.40
固定资产		23,887.82	81,218.60
使用权资产		3,314,486.49	13,257,947.16
无形资产		-	13,500.00
长期待摊费用		24,103,831.85	24,882,823.61
递延所得税资产		1,390,230,500.53	1,365,209,927.10
非流动资产合计		59,280,790,654.52	48,861,384,315.12
资产总计		83,213,699,213.48	78,475,423,034.61
流动负债:			
短期借款		13,775,624,473.68	13,224,562,204.22
应付账款		232,232,062.96	241,724,259.63
预收款项		131,819,430.43	130,044,415.74
合同负债		305,523,616.03	91,840,918.69
应付职工薪酬		11,248,702.23	4,879,957.73
应交税费		869,644,787.74	1,008,899,237.79
其他应付款		35,541,454,491.73	31,975,220,291.37
一年内到期的非流动负债		10,317,964,705.93	9,302,866,275.03
其他流动负债		17,713,706.11	15,617,476.94
流动负债合计		61,203,225,976.84	55,995,655,037.14
非流动负债:			
长期借款		2,690,450,000.00	2,157,375,884.90
应付债券		10,990,000,000.00	12,300,000,000.00
租赁负债		-	2,743,290.31

长期应付款		176,501,607.07	188,537,232.98
长期应付职工薪酬		42,417,709.66	42,417,709.66
非流动负债合计		13,899,369,316.73	14,691,074,117.85
负债合计		75,102,595,293.57	70,686,729,154.99
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本(或股本)		4,812,931,457.00	4,034,197,440.00
资本公积		765,979.20	26,100,867.32
盈余公积		3,295,651,275.87	3,408,400,521.52
未分配利润		1,755,207.84	319,995,050.78
股东权益合计		8,111,103,919.91	7,788,693,879.62
负债和股东权益总计		83,213,699,213.48	78,475,423,034.61

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
2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		10,667,009,242.46	11,754,695,013.59
其中:营业收入	七(61)	10,667,009,242.46	11,754,695,013.59
二、营业总成本		8,234,152,173.06	9,620,295,382.16
其中:营业成本	七(61)	4,435,020,970.25	6,935,270,191.02
税金及附加	七(62)	1,558,616,389.65	668,906,857.89
销售费用	七(63)	132,175,859.64	171,643,122.09
管理费用	七(64)	553,211,294.41	415,956,563.52
财务费用	七(66)	1,555,127,659.11	1,428,518,647.64
其中:利息费用	七(66)	1,585,498,167.28	1,475,852,871.32
利息收入	七(66)	38,869,108.51	44,377,182.38
加:其他收益	七(67)	136,635,848.04	103,188,241.37
投资收益(损失以“-”号填列)	七(68)	239,921,719.26	120,357,087.37
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	七(68)	213,601,467.47	-288,693,522.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七(70)	14,034,587.48	-237,494,447.45
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七(71)	-206,228,043.70	-179,534,996.33
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七(73)	142,602.57	47,166.49
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,617,363,783.05	1,940,962,682.88
加:营业外收入	七(74)	20,693,737.69	55,297,614.44
减:营业外支出	七(75)	79,677,378.52	31,425,833.90
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,558,380,142.22	1,964,834,463.42
减:所得税费用		913,679,508.12	541,242,706.73
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,644,700,634.10	1,423,591,756.69

(一) 按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,644,700,634.10	1,423,591,756.69
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)		1,093,441,682.63	1,046,644,887.81
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		551,258,951.47	376,946,868.88
六、其他综合收益的税后净额		83,566,470.45	27,725,953.02
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		83,566,470.45	27,725,953.02
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		83,566,470.45	27,725,953.02
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		83,566,470.45	27,725,953.02
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(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			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,728,267,104.55	1,451,317,709.71
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		1,177,008,153.08	1,074,370,840.83
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		551,258,951.47	376,946,868.88

八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.2272	0.2175
（二）稀释每股收益(元/股)		0.2272	0.2175

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：
-19,669,569.06 元，上期被合并方实现的净利润为：6,468,083.58 元。
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
2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	十九(4)	3,149,522,068.90	2,201,161,282.57
减:营业成本	十九(4)	668,780,736.33	585,686,929.88
税金及附加		502,812,153.93	258,224,603.51
销售费用		28,646,902.56	32,886,134.63
管理费用		115,980,739.97	69,197,611.37
财务费用		2,040,941,013.77	1,874,846,479.50
加:其他收益		66,175,111.08	255,414.58
投资收益(损失以“—”号填列)	十九(5)	329,425,895.69	320,771,541.94
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		8,214,131.15	-102,939,288.14
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		14,034,587.48	10,752,320.10
信用减值损失(损失以“—”号填列)		-666,653.93	-256,588.23
资产减值损失(损失以“—”号填列)		-	-
资产处置收益(损失以“—”号填列)		141,797.89	-
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		201,471,260.55	-288,157,787.93
加:营业外收入		34,977.48	16,824,326.47
减:营业外支出		150,000.00	155,860.00
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		201,356,238.03	-271,489,321.46
减:所得税费用		25,020,573.43	137,709,503.54
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		226,376,811.46	-133,779,817.92
(一)持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		226,376,811.46	-133,779,817.92
(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		226,376,811.46	-133,779,817.92
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0470	-0.0278
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0470	-0.0278

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
2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022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		22,625,053,576.38	13,141,654,256.94
收到的税费返还		325,713,393.66	728,263,613.29
代理买卖证券款净增加额		-	88,745,849.25
交易性金融资产净减少额		46,907,711.51	-
拆入资金净增加额		10,047,561.64	-
融出资金净减少额		-	45,275,626.89
收取利息、手续费及佣金的现金		903,548,737.67	1,488,482,653.79
回购业务资金净增加额		-	18,937,587.61
收到其他与经营活动有关的现金	七（78）	957,181,411.95	602,098,490.87
经营活动现金流入小计		24,868,452,392.81	16,113,458,078.64
购买商品、接受劳务支付的现金		6,029,540,398.91	12,450,520,386.26
融出资金净增加额		57,401,384.92	-
代理买卖证券款净减少额		381,059,886.97	-
交易性金融资产净增加额		-	3,261,142.30
支付利息、手续费及佣金的现金		42,635,003.35	50,685,818.06
买入返售金融资产净增加额		270,845,485.13	-
发放客户贷款和垫款净增加额		134,200,000.00	2,014,000,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		1,303,587,079.88	1,313,184,799.68
支付的各项税费		4,310,534,305.79	3,305,336,752.97
支付其他与经营活动有关的现金	七（78）	958,098,070.97	648,204,461.38
经营活动现金流出小计		13,487,901,615.92	19,785,193,360.65
经营活动产生的现金流量净额		11,380,550,776.89	-3,671,735,282.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		24,750,509,271.32	19,373,386,079.40

取得投资收益收到的现金		689,013,127.93	965,313,529.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,829,902,130.02	216,774.42
收到其他与投资活动有关的现金	七(78)	-	965,058,690.65
投资活动现金流入小计		28,269,424,529.27	21,303,975,073.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,238,805,641.68	2,429,595,908.61
投资支付的现金		23,265,408,734.95	26,982,923,394.06
支付其他与投资活动有关的现金	七(78)	49,502,859.49	12,123,271.27
投资活动现金流出小计		26,553,717,236.12	29,424,642,573.94
投资活动产生的现金流量净额		1,715,707,293.15	-8,120,667,500.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		200,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		200,000,000.00	-
取得借款收到的现金		30,551,043,877.86	30,898,636,283.99
发行债券收到的现金		7,580,000,000.00	10,342,000,000.00
收到结构化主体其他份额持有人的现金		964,289,281.50	3,149,473,922.27
收到其他与筹资活动有关的现金	七(78)	-	4,301,924,938.49
筹资活动现金流入小计		39,295,333,159.36	48,692,035,144.75
偿还债务支付的现金		35,072,556,669.18	31,440,580,031.17
支付结构化主体其他份额持有人的现金		2,664,766,730.71	2,680,473,577.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,212,287,581.89	5,036,389,381.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		67,500,000.00	93,921,120.39
支付其他与筹资活动有关的现金	七(78)	5,219,477,050.86	6,931,259,045.11
筹资活动现金流出小计		46,169,088,032.64	46,088,702,035.85
筹资活动产生的现金流量净额		-6,873,754,873.28	2,603,333,108.90

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		706,512.69	1,873,685.19
五、现金及现金等价物净增加额		6,223,209,709.45	-9,187,195,988.13
加：期初现金及现金等价物余额		4,794,832,513.83	13,982,028,501.96
六、期末现金及现金等价物余额		11,018,042,223.28	4,794,832,513.83

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
2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2023年度	2022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		2,694,180,509.69	2,315,803,522.45
收到其他与经营活动有关的现金		3,023,117,187.51	2,070,272,359.00
经营活动现金流入小计		5,717,297,697.20	4,386,075,881.45
购买商品、接受劳务支付的现金		573,105,147.28	391,044,808.53
支付给职工以及为职工支付的现金		88,629,376.19	92,128,222.55
支付的各项税费		850,301,287.78	1,598,974,231.97
支付其他与经营活动有关的现金		136,351,920.39	127,833,373.72
经营活动现金流出小计		1,648,387,731.64	2,209,980,636.77
经营活动产生的现金流量净额		4,068,909,965.56	2,176,095,244.68
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		6,515,503,492.13	6,062,829,854.99
取得投资收益收到的现金		392,954,961.83	532,298,729.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		955,472,290.00	-
投资活动现金流入小计		7,863,930,743.96	6,595,128,584.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,845,040.61	34,374,367.46
投资支付的现金		11,849,044,954.54	11,082,000,000.00
投资活动现金流出小计		11,866,889,995.15	11,116,374,367.46
投资活动产生的现金流量净额		-4,002,959,251.19	-4,521,245,783.46
三、筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金		21,666,100,000.00	21,689,000,000.00
发行债券收到的现金		6,000,000,000.00	4,272,000,000.00
收到其他与筹资活动有		1,581,000,000.00	6,072,000,000.00

关的现金			
筹资活动现金流入小计		29,247,100,000.00	32,033,000,000.00
偿还债务支付的现金		27,061,775,884.90	25,899,586,485.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,584,933,460.76	4,036,959,665.83
支付其他与筹资活动有关的现金		24,722,001.40	6,016,973,001.40
筹资活动现金流出小计		29,671,431,347.06	35,953,519,152.61
筹资活动产生的现金流量净额		-424,331,347.06	-3,920,519,152.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		303,237.14	145,775.93
五、现金及现金等价物净增加额		-358,077,395.55	-6,265,523,915.46
加：期初现金及现金等价物余额		974,159,290.75	7,239,683,206.21
六、期末现金及现金等价物余额		616,081,895.20	974,159,290.75

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
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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									
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	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
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)	778,734,017.00	-7,239,526,191.03	61,450,025.51	-112,749,245.65	152,760,179.65	418,181,293.52	-5,941,149,921.00	683,758,951.47	-5,257,390,969.53
(一) 综合收益总额			83,566,470.45			1,093,441,682.63	1,177,008,153.08	551,258,951.47	1,728,267,104.55
(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					152,760,179.65	-152,760,179.65			

2023 年年度报告

备									
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	-	-	-22,116,444.94	-	-	22,116,444.94	-	-	-
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	-	-	-22,116,444.94	-	-	22,116,444.94	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	4,812,931,457.00	49,071,822.60	69,385,677.96	2,562,271,705.31	637,204,252.51	14,612,730,578.51	22,743,595,493.89	24,112,577,130.65	46,856,172,624.54

项目	2022 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	45,565,830.80	-19,790,300.57	2,674,523,845.57	414,702,330.94	15,424,048,174.30	22,573,247,321.04	15,849,329,419.84	38,422,576,740.88
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他		7,243,054,863.03		84,237.94		-47,693,537.35	7,195,445,563.62	7,296,463,010.85	14,491,908,574.47
二、本年期初余额	4,034,197,440.00	7,288,620,693.83	-19,790,300.57	2,674,608,083.51	414,702,330.94	15,376,354,636.95	29,768,692,884.66	23,145,792,430.69	52,914,485,315.35
三、本期增减变动		-22,680.20	27,725,953.02	412,867.45	69,741,741.92	-1,181,805,351.96	-1,083,947,469.77	283,025,748.49	-800,921,721.28

2023 年年度报告

金额（减少以“－”号填列）									
（一）综合收益总额			27,725,953.02			1,046,644,887.81	1,074,370,840.83	376,946,868.88	1,451,317,709.71
（二）所有者投入和减少资本		-22,680.20					-22,680.20		-22,680.20
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-22,680.20	-	-	-	-	-22,680.20	-	-22,680.20
（三）利润分配	-	-	-	412,867.45	69,741,741.92	-2,228,450,239.77	-2,158,295,630.40	-93,921,120.39	-2,252,216,750.79
1. 提取盈余公积	-	-	-	412,867.45		-412,867.45	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	69,741,741.92	-69,741,741.92	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-2,158,295,630.40	-2,158,295,630.40	-93,921,120.39	-2,252,216,750.79
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2023 年年度报告

(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	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

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
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度					
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	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						

2023 年年度报告

6. 其他						
（五）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	4,812,931,457.00	765,979.20	-	3,295,651,275.87	1,755,207.84	8,111,103,919.91

项目	2022 年度					
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	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	2,612,070,499.10	10,080,769,327.94
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	2,612,070,499.10	10,080,769,327.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,292,075,448.32	-2,292,075,448.32
（一）综合收益总额					-133,779,817.92	-133,779,817.92
（二）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配					-2,158,295,630.40	-2,158,295,630.40
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配					-2,158,295,630.40	-2,158,295,630.40
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	4,034,197,440.00	26,100,867.32	-	3,408,400,521.52	319,995,050.78	7,788,693,879.62

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。

2023年度,本公司实施重大资产重组,以发行股份方式购买上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司(以下简称“昌邑公司”)的100%股权及上海东袤置业有限公司(以下简称“东袤公司”)的30%股权,以支付现金方式收购上海耀龙投资有限公司(以下简称“耀龙公司”)的60%股权及上海企荣投资有限公司(以下简称“企荣公司”)的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。

于2023年6月29日,本公司收到中国证券监督管理委员会《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),同意本公司向上海陆家嘴(集团)有限公司发行778,734,017股股份购买相关资产的注册申请并同意本公司发行股份募集配套资金不超过66亿元的注册申请。

于2023年7月12日,本公司完成了对购买上述标的资产昌邑公司、东袤公司、耀龙公司及企荣公司股权的过户手续。截至2023年12月31日,本公司的总股本为4,812,931,457.00元(2022年12月31日:4,034,197,440.00元),每股面值1元。

本公司及其子公司(以下合称“本集团”)实际从事的主要经营业务为: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。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注十(1),本年度新纳入合并范围的子公司主要有昌邑公司、东袤公司、耀龙公司及企荣公司。

本财务报表由本公司董事会于2024年4月29日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在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

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

4. 记账本位币

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

5. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

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

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司(包括结构化主体)。

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

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

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

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

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

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

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

9. 现金及现金等价物的确定标准

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

10. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

(b) 外币财务报表的折算

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

11. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

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

以摊余成本计量：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

(ii) 减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

(d) 金融工具的公允价值确定

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

12. 应收票据

适用 不适用

13. 应收账款

适用 不适用

14. 应收款项融资

适用 不适用

15. 其他应收款

适用 不适用

16. 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

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

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

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17. 合同资产

适用 不适用

18. 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

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

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

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

(a) 固定资产确认及初始计量

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

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

与固定资产有关的后续支出，在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%

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

固定资产的处置

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

22. 在建工程

适用 不适用

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

23. 借款费用

适用 不适用

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

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

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

24. 生物资产

适用 不适用

25. 油气资产

适用 不适用

26. 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

无形资产包括交易席位费、非专利技术费以及软件使用权等，以成本计量。

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

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

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

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

根据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。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

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(附注二(10))；如果本集团已收或

应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

(c) 证券业务手续费及佣金收入

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

代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；

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

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

(d) 信托业务手续费及佣金收入

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

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

本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。

(2). 同类业务采用不同经营模式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。2023 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。如果这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这些固定资产及投资性房地产。为定出固定资产及投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若固定资产及投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则会作出额外折旧。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

(xi) 存货跌价准备

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

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 金融资产的分类

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

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

本集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借

贷风险以及成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

(ii) 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

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

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

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

(iii) 金融资产转移

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

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

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

(iv) 持有其他主体 20%或以上的表决权但对该主体不具有重大影响

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

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

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

(v) 业务构成

有关资产、负债的组合要形成一项业务，通常应具备以下要素：(1)投入，指原材料、人工、必要的生产技术等无形资产以及构成生产能力的机器设备等其他长期资产的投入；(2)加工处理过程，指具有一定的管理能力、运营过程，能够组织投入形成产出；(3)产出，如生产出产成品，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 财政部于 2022 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》(以下简称“解释 16 号”)。本集团及本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并以净额方式确认与租赁负债和使用权资产的暂时性差异有关的递延所得税。自 2023 年 1 月 1 日起，本集团及本公司执行解释 16 号中有关单项交易产生的资产和

负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定，且针对上述交易产生的等额可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异，分别确认递延所得税资产和递延所得税负债，并在附注中分别披露，2022 年 12 月 31 日相关附注披露已相应调整。执行解释 16 号的上述规定对本集团和本公司 2022 年度当期损益、2022 年 1 月 1 日和 2022 年 12 月 31 日的各报表项目均无重大影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

41. 其他

适用 不适用

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%
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
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
房产税	从价计征，房屋原值的 70% 从租计征，租金收入	1.2% 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	5

公司、上海九六广场商业经营管理有限公司、上海商骋商业经营管理有限公司、上海陆家嘴商业经营管理有限公司、上海佳纪资产管理有限公司、上海宝山陆家嘴物业管理有限公司、上海陆家嘴职业技能培训有限公司、上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司、天津陆津物业服务服务有限公司、天津陆津商业管理有限公司	
其他公司	25

注：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。根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税[2021]12 号）的相关规定，于 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万的部分，在规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。本公司及本公司其他子公司的适用税率为 25%。

2. 税收优惠

适用 不适用

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号）、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。

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。

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	372,934.82	255,323.46
银行存款	10,323,539,560.98	4,059,981,056.36
其他货币资金	83,761,803.64	79,234,596.89
合计	10,407,674,299.44	4,139,470,976.71

其他说明

于 2023 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 89,428,657.84 元(2022 年 12 月 31 日：78,397,887.44 元)。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团货币资金中包括爱建证券有限责任公司客户存款 1,537,968,525.95 元(2022 年 12 月 31 日：1,918,169,880.13 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	2,595,343,849.56	8,134,683,432.94	/
其中：			
基金投资	1,147,699,907.23	346,040,243.20	/
股权投资	497,240,746.74	598,128,812.60	/
理财产品	329,055,858.80	2,950,178,589.14	/
债券投资	291,516,397.05	837,905,644.05	/
资管计划	173,528,231.49	116,998,657.25	/
收益凭证	89,612,850.00	-	/
信托计划	66,689,858.25	3,285,431,486.70	/
合计	2,595,343,849.56	8,134,683,432.94	/

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	757,725,419.58	872,707,858.23
1 年以内小计	757,725,419.58	872,707,858.23
1 至 2 年	7,263,459.36	15,124,479.72
2 至 3 年	790,595.35	5,475,541.79
3 年以上	29,210,506.63	80,727,899.85
合计	794,989,980.92	974,035,779.59

(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	28,644,887.12	3.60	28,074,887.12	98.01	570,000.00	80,001,842.21	8.21	79,431,842.21	99.29	570,000.00
按组合计提坏账准备	766,345,093.80	96.40	15,238,109.11	1.99	751,106,984.69	894,033,937.38	91.79	11,326,047.43	1.27	882,707,889.95
合计	794,989,980.92	100.00	43,312,996.23	5.45	751,676,984.69	974,035,779.59	100.00	90,757,889.64	9.32	883,277,889.95

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	18,520,000.00	17,950,000.00	96.92	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	100.00	无法预计收回时间
客户购房款	400,000.00	400,000.00	100.00	无法预计收回时间
合计	28,644,887.12	28,074,887.12	98.01	/

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	716,552,831.19	1,623,683.20	0.23
逾期一年以内	26,092,851.04	6,263,811.03	24.01
逾期一年以上	7,350,614.88	7,350,614.88	100.00
合计	749,996,297.11	15,238,109.11	2.03

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 坏账准备	90,757,889.64	7,606,863.98	22,640,953.16	32,410,804.23	-	43,312,996.23
合计	90,757,889.64	7,606,863.98	22,640,953.16	32,410,804.23	-	43,312,996.23

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

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	32,410,804.23

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情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末 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	147,702,899.92	18.58	324,946.38
合计	147,702,899.92	18.58	324,946.38

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	156,251,670.41	19.68	28,289,360.76	3.87
1至2年				
2至3年				
3年以上	637,883,754.71	80.32	702,301,356.37	96.13
合计	794,135,425.12	100.00	730,590,717.13	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2023年12月31日,账龄超过一年的预付款项为637,883,754.71元(2022年12月31日:702,301,356.37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	698,362,876.16	87.94
合计	698,362,876.16	87.94

其他说明

无

其他说明

适用 不适用

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,165,531,264.78	368,323,689.79
合计	1,165,531,264.78	368,323,689.79

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

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		
一年以内其他应收款	1,117,812,786.64	255,152,497.23
1 年以内小计	1,117,812,786.64	255,152,497.23
1 至 2 年	16,873,276.71	4,425,075.15
2 至 3 年	1,590,004.28	4,824,776.53
3 年以上	64,207,441.86	139,753,589.67
合计	1,200,483,509.49	404,155,938.58

(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	62,403,163.75	65,417,589.36
信托业保障基金代垫款	21,685,000.00	98,395,665.47
押金及保证金	21,164,605.57	33,505,668.10
往来款	3,029,401.58	159,235,028.86
其他	52,201,338.59	47,601,986.79
合计	1,200,483,509.49	404,155,938.58

(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)	
2023年1月1日余额	8,922,573.33	-	26,909,675.46	35,832,248.79
2023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	370,645.51	-	-	370,645.51
本期转回	1,250,649.59	-	-	1,250,649.59
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	8,042,569.25	-	26,909,675.46	34,952,244.71

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	35,832,248.79	370,645.51	1,250,649.59	-	-	34,952,244.71
合计	35,832,248.79	370,645.51	1,250,649.59	-	-	34,952,244.71

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
上海耀筠置业有限公司	1,040,000,000.00	86.62	应收联营企业减资款	一年以内	-
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	2.24	其他	三年以上	26,909,675.46
中国信托业保障基金有限责任公司	21,685,000.00	1.81	信托业保障基金	三年以上	-
华鼎18号集合资金信托计划	10,167,513.28	0.85	代收代付	一到二年	-
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	9,201,640.37	0.77	代收代付	一年以内	-
合计	1,107,963,829.11	92.29	/	/	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	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	51,132,215,667.61	3,770,000.00	51,128,445,667.61	46,068,157,023.99	3,770,000.00	46,064,387,023.99
开发产品	8,552,985,882.15	2,559,581.10	8,550,426,301.05	9,947,474,611.72	2,559,581.10	9,944,915,030.62
库存商品	28,813,354.43	-	28,813,354.43	31,318,357.32	-	31,318,357.32
合计	59,714,014,904.19	6,329,581.10	59,707,685,323.09	56,046,949,993.03	6,329,581.10	56,040,620,411.93

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	3,770,000.00	-	-	-	-	3,770,000.00
开发产品	2,559,581.10	-	-	-	-	2,559,581.10
合计	6,329,581.10	-	-	-	-	6,329,581.10

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

(3). 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

2023 年度，资本化计入存货的借款费用为 597,091,951.67 元(2022 年度：494,388,650.66 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 3.48%。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 22,740,306,197.34 元的开发成本用于本集团借款之抵押(2022 年 12 月 31 日：账面价值为 11,538,772,595.22 元的开发成本用于本集团借款之抵押)。

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	3,676,823,599.12	2,272,808,636.59
一年内到期的发放贷款及垫款	2,800,745,934.67	2,032,851,396.67
合计	6,477,569,533.79	4,305,660,033.26

一年内到期的债权投资

适用 不适用

(1). 一年内到期的债权投资情况

适用 不适用

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的一年内到期的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的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). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

适用 不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况

适用 不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

(1). 一年内到期的其他债权投资情况

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资的减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的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). 本期实际核销的一年内到期的其他债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的一年内到期的其他债权投资情况核销情况

□适用 √不适用

一年内到期的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

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
债权投资	1,475,430,146.80	903,535,837.41
待抵扣进项税额	863,408,471.92	774,212,767.74
预缴土地增值税	646,304,748.43	102,417,904.28
发放贷款及垫款(a)	587,216,101.66	100,037,982.47
预缴税金及附加税	562,992,160.31	197,983,787.22
合同取得成本(b)	70,039,686.82	19,998,740.26
预缴企业所得税	33,988,426.03	35,783,009.85
结算备付金	27,757,401.27	-
关联方贷款	-	50,000,000.00
其他	8,959,223.60	92,365,938.54
合计	4,276,096,366.84	2,276,335,967.77

其他说明

(a) 发放贷款及垫款分类如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
贷款	590,175,539.36	100,060,952.56
减：减值准备	2,959,437.70	22,970.09
	<u>587,216,101.66</u>	<u>100,037,982.47</u>

(b) 2023 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 15,711,179.51 元(2022 年度：78,179,916.70 元)，其中计入销售费用的金额为 15,711,179.51 元(2022 年度：78,179,916.70 元)。

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托计划	3,265,182,630.62	286,996,889.95	2,978,185,740.67	6,133,572,432.27	155,584,646.60	5,977,987,785.67
合计	3,265,182,630.62	286,996,889.95	2,978,185,740.67	6,133,572,432.27	155,584,646.60	5,977,987,785.67

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)	
2023年1月1日余额	6,263,159.50	-	149,321,487.10	155,584,646.60
2023年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	1,180,035.27	-	135,004,468.97	136,184,504.24
本期转回	5,071,486.24	-	-	5,071,486.24
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	299,225.35	-	-	299,225.35
2023年12月31日余额	2,670,933.88	-	284,325,956.07	286,996,889.95

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

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

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
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
一、合营企业									
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	2,104,695,414.36	-	-	-111,958,433.99	83,566,470.45	-	-	2,076,303,450.82	49,411,291.00
上海前绣实业有限公司	1,077,702,691.42	-	-	4,687,943.08	-	-	-	1,082,390,634.50	-
上海新国际博览中心有限公司	811,716,575.83	-	-	200,016,389.13	-	-	-	1,011,732,964.96	-
上海富都世界发展有限公司	221,601,566.13	-	-	28,506,991.03	-	-	28,651,727.69	221,456,829.47	-
小计	4,215,716,247.74	-	-	121,252,889.25	83,566,470.45	-	28,651,727.69	4,391,883,879.75	49,411,291.00
二、联营企业									
上海耀筠置业有限公司	-	6,000,000,000.00	2,640,000,000.00	-16,200,712.02	-	-	-	3,343,799,287.98	-
上海中心大厦建设发展有限公司	2,061,269,018.73	-	-	-74,183,517.32	-	-	-	1,987,085,501.41	-
中银消费金融有限公司	1,252,446,147.67	-	-	68,952,599.20	-	-	-	1,321,398,746.87	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	421,535,545.48	-	-	68,532,711.45	-	-	42,654,037.24	447,414,219.69	-
上海国和现代服务业股权	27,349,004.74	-	-	1,679,980.65	-	-	5,314,952.89	23,714,032.50	-

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	-
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	28,106,830.82	-	28,960,634.50	1,416,088.83	-	-562,285.15	-	-	-
其他	8,413,138.26	-	-	2,676,640.51	-	-	661,145.14	10,428,633.63	-
小计	3,816,593,193.38	6,000,000,000.00	2,668,960,634.50	52,873,791.30	-	-562,285.15	48,630,135.27	7,151,313,929.76	-
合计	8,032,309,441.12	6,000,000,000.00	2,668,960,634.50	174,126,680.55	83,566,470.45	-562,285.15	77,281,862.96	11,543,197,809.51	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 2023 年度，按权益法调整的净损益中净损失 39,474,786.92 元(2022 年度：净收益 104,075,442.79 元)计入金融业务收入，其他计入投资收益。

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
股权投资	958,492,331.27	537,581,873.52
信托计划	446,802,667.10	113,265,408.45
资管计划	382,418,908.30	382,418,908.30
基金投资	246,582,364.45	117,716,795.09
债券投资	10,559,030.00	266,733,859.25
存出保证金	47,227,939.95	25,960,295.70
合计	2,092,083,241.07	1,443,677,140.31

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	32,461,199,071.86	97,205,888.57	20,611,993,166.43	53,170,398,126.86
2. 本期增加金额	29,435,398.60	-	3,477,556,732.65	3,506,992,131.25
(1) 外购	29,435,398.60	-	3,477,556,732.65	3,506,992,131.25
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	888,689,565.91	-	-	888,689,565.91
(1) 处置	847,033,933.42	-	-	847,033,933.42
(2) 其他转出	41,655,632.49	-	-	41,655,632.49
4. 期末余额	31,601,944,904.55	97,205,888.57	24,089,549,899.08	55,788,700,692.20
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	5,519,720,018.89	72,412,792.06	-	5,592,132,810.95
2. 本期增	844,112,515.47	1,839,453.48	-	845,951,968.95

加金额				
(1) 计提或摊销	844,112,515.47	1,839,453.48	-	845,951,968.95
3. 本期减少金额	109,754,304.47	-	-	109,754,304.47
(1) 处置	98,535,704.39	-	-	98,535,704.39
(2) 其他转出	11,218,600.08	-	-	11,218,600.08
4. 期末余额	6,254,078,229.89	74,252,245.54	-	6,328,330,475.43
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	25,347,866,674.66	22,953,643.03	24,089,549,899.08	49,460,370,216.77
2. 期初账面价值	26,941,479,052.97	24,793,096.51	20,611,993,166.43	47,578,265,315.91

(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
前滩 16-02 项目	2,430,307,598.40	尚在办理中
天津惠灵顿国际学校	199,438,885.84	尚在办理中

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 25,526,031,432.87 元的投资性房地产项目用于本集团借款之抵押(2022 年 12 月 31 日：21,262,803,863.94 元)

2023 年度，计入投资性房地产的借款费用资本化金额为 399,872,653.53 元(2022 年度：391,499,957.50 元)，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 3.48%。

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	3,631,942,289.35	3,780,819,934.23
固定资产清理	12,362.63	-
合计	3,631,954,651.98	3,780,819,934.23

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	4,393,462,088.40	17,555,071.64	13,286,782.50	71,626,718.41	61,216,560.97	4,557,147,221.92
2.本期增加金额	629,190.84	3,767,311.00	-	5,388,157.90	46,404.70	9,831,064.44
(1) 购置	629,190.84	3,767,311.00	-	5,388,157.90	46,404.70	9,831,064.44
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	626,773.19	-	7,064,828.95	481,931.22	8,173,533.36
(1) 处置或报废	-	626,773.19	-	7,064,828.95	481,931.22	8,173,533.36
4.期末余额	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
二、累计折旧						
1.期初余额	655,260,682.20	16,644,234.89	12,389,243.91	59,476,232.52	32,556,894.17	776,327,287.69
2.本期增加金额	137,101,545.11	823,530.80	299,937.22	5,598,580.49	14,512,093.49	158,335,687.11
(1) 计提	137,101,545.11	823,530.80	299,937.22	5,598,580.49	14,512,093.49	158,335,687.11
3.本期减少金额	-	624,663.10	-	6,703,727.34	472,120.71	7,800,511.15
(1) 处置或报废	-	624,663.10	-	6,703,727.34	472,120.71	7,800,511.15
4.期末余额	792,362,227.31	16,843,102.59	12,689,181.13	58,371,085.67	46,596,866.95	926,862,463.65
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	3,601,729,051.93	3,852,506.86	597,601.37	11,578,961.69	14,184,167.50	3,631,942,289.35
2.期初账面价值	3,738,201,406.20	910,836.75	897,538.59	12,150,485.89	28,659,666.80	3,780,819,934.23

(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

(1). 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	148,709,767.24	74,785.75	148,784,552.99
2. 本期增加金额	52,726,590.58	29,858.74	52,756,449.32
新增租赁合同	23,798,851.45	29,858.74	23,828,710.19
租赁变更	28,927,739.13	-	28,927,739.13
3. 本期减少金额	27,091,811.33	-	27,091,811.33

租赁合同结束	27,091,811.33	-	27,091,811.33
4. 期末余额	174,344,546.49	104,644.49	174,449,190.98
二、累计折旧			
1. 期初余额	71,674,643.75	31,160.72	71,705,804.47
2. 本期增加金额	55,863,185.79	29,075.61	55,892,261.40
(1) 计提	55,863,185.79	29,075.61	55,892,261.40
3. 本期减少金额	27,091,811.33		27,091,811.33
租赁合同结束	27,091,811.33		27,091,811.33
4. 期末余额	100,446,018.21	60,236.33	100,506,254.54
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	73,898,528.28	44,408.16	73,942,936.44
2. 期初账面价值	77,035,123.49	43,625.03	77,078,748.52

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	交易席位费	非专利技术费	软件使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	24,169,998.54	1,000,000.00	154,184,700.11	179,354,698.65
2. 本期增加金额	-	-	15,079,412.45	15,079,412.45
(1) 购置	-	-	15,079,412.45	15,079,412.45
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	24,169,998.54	1,000,000.00	169,264,112.56	194,434,111.10
二、累计摊销				
1. 期初余额	24,103,314.54	1,000,000.00	106,662,277.48	131,765,592.02
2. 本期增加金额	49,998.00		19,340,242.17	19,390,240.17

(1) 计提	49,998.00		19,340,242.17	19,390,240.17
3. 本期减少 金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	24,153,312.54	1,000,000.00	126,002,519.65	151,155,832.19
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	16,686.00	-	43,261,592.91	43,278,278.91
2. 期初账面价值	66,684.00	-	47,522,422.63	47,589,106.63

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

本集团的所有商誉已于购买日分摊至相关的资产组，分摊情况如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
爱建证券有限责任公司	1.87	1.76
陆家嘴国际信托有限公司	1.10	1.06

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 2023 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 9,555 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 86,474 万元。

上述市净率的确定涉及重大会计估计和判断，且市净率的变动将引起商誉减值准备的较大变化。若上述市净率减少 5%，爱建证券有限责任公司商誉减值准备将增加人民币 4,058 万元，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	58,422,636.18	-	1,960,719.12	-	56,461,917.06
装修费	33,530,146.23	8,265,614.63	19,420,842.22	-	22,374,918.64
成衣街	15,478,603.40	-	486,471.72	-	14,992,131.68
小陆家嘴 A 块	9,314,306.20	-	292,520.04	-	9,021,786.16
其他	17,351,859.90	7,348,716.44	6,853,717.47	-	17,846,858.87
合计	134,097,551.91	15,614,331.07	29,014,270.57	-	120,697,612.41

其他说明：
无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
未来可弥补亏损	2,210,630,076.16	552,531,003.77	2,194,001,170.06	548,500,292.52
预计毛利	2,370,424,053.84	592,606,013.46	757,408,638.72	189,352,159.67
未实现利润影响数	1,999,337,915.34	499,834,478.84	1,828,414,781.32	457,026,688.99
土地增值税	1,806,895,316.53	451,723,829.14	2,449,129,669.05	612,282,417.27
预提费用	959,169,128.24	239,715,309.41	1,832,591,165.88	458,096,572.21
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	810,325,756.75	202,581,439.19	857,711,338.48	214,427,834.62
资产减值准备	174,417,718.71	43,604,430.13	133,336,186.08	33,334,046.98
租金收入税会差异	136,738,320.95	34,018,691.32	70,642,390.25	17,414,344.82
租赁负债	78,399,919.41	19,599,979.85	73,796,960.45	18,449,240.11
合伙企业先分后税	49,718,473.38	12,429,618.35	50,660,571.72	12,665,142.93
预提职工薪酬	40,064,722.41	9,921,680.61	35,849,262.28	8,962,315.57
固定资产折旧	22,637,264.81	5,659,316.20	19,059,956.07	4,764,989.02
无形资产摊销	18,091,092.47	4,522,773.12	15,553,957.56	3,888,489.39
税法上需摊销的费用	-	-	4,826,343.34	1,206,585.84
其他	99,029,126.32	24,757,281.58	53,524,043.40	13,381,010.85
合计	10,775,878,885.32	2,693,505,844.97	10,376,506,434.66	2,593,752,130.79

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性差异	递延所得税 负债
利息资本化	3,146,171,484.46	786,542,871.12	2,455,487,806.24	613,871,951.56
非同一控制下的 企业合并公允 价值调整	708,158,122.27	177,039,530.57	731,868,674.97	182,967,168.74
使用权资产	73,942,936.44	18,485,734.11	77,078,748.52	19,269,687.13
固定资产折旧	5,714,275.14	1,428,568.79	9,991,532.03	2,497,883.01
合计	3,933,986,818.31	983,496,704.59	3,274,426,761.76	818,606,690.44

(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	899,642,376.58	1,793,863,468.39	761,020,040.68	1,832,732,090.11

递延所得税负债	899,642,376.58	83,854,328.01	761,020,040.68	57,586,649.76
---------	----------------	---------------	----------------	---------------

(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	141,787,378.24	388,547,342.72
可抵扣亏损	502,799,119.64	514,113,824.66
合计	644,586,497.88	902,661,167.38

(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
2023	-	117,614,697.42	/
2024	110,446,854.53	118,484,053.28	/
2025	102,498,440.58	119,652,557.18	/
2026	19,698,090.00	28,170,967.37	/
2027	107,672,891.04	130,191,549.41	/
2028	162,482,843.49	-	/
合计	502,799,119.64	514,113,824.66	/

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
保函保证金	34,843,783.73	-	34,843,783.73	-	-	-
其他	1,114,684.32	-	1,114,684.32	-	-	-
合计	35,958,468.05	-	35,958,468.05	-	-	-

其他说明：

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	89,428,657.84	89,428,657.84	其他		78,397,887.44	78,397,887.44	其他	
投资性房地产	25,526,031,432.87	25,526,031,432.87	抵押	详见其他说明	21,262,803,863.94	21,262,803,863.94	抵押	详见其他说明
存货	22,740,306,197.34	22,740,306,197.34	抵押	详见其他说明	11,538,772,595.22	11,538,772,595.22	抵押	详见其他说明
子公司股权	888,863,539.64	888,863,539.64	质押	详见其他说明	8,642,884,184.31	8,642,884,184.31	质押	详见其他说明
应收账款	13,446,286.37	13,446,286.37	质押	详见其他说明	4,307,095.08	4,307,095.08	质押	详见其他说明
合计	49,258,076,114.06	49,258,076,114.06	/	/	41,527,165,625.99	41,527,165,625.99	/	/

其他说明：

- (i) 于 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(2022 年 12 月 31 日：本公司以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司 42.8%之股权质押取得借款 1,778,375,884.90 元，本公司之子公司上海纯景实业发展有限公司以所持子公司上海申万置业有限公司 100%之股权质押取得借款 1,696,713,350.00 元)。
- (ii) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团以账面价值合计为 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(2022 年 12 月 31 日：以账面价值合计为 30,032,265,058.76 元的开发成本及投资性房地产抵押，合计取

得借款 10,548,045,880.37 元)。

(iii) 于 2023 年 12 月 31 日,本公司以账面价值合计为 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(2022 年 12 月 31 日:以账面价值合计为 2,769,311,400.40 元的投资性房地产抵押,以账面价值合计为 4,307,095.08 元的应收账款质押,合计发行资产支持专项计划 129.1 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	13,775,624,473.68	12,223,584,426.44
收益凭证	154,483,677.04	156,933,172.90
质押借款	-	1,000,977,777.78
同业借款	-	100,217,177.78
抵押借款	-	20,006,666.66
合计	13,930,108,150.72	13,501,719,221.56

短期借款分类的说明：

- (a) 于 2023 年 12 月 31 日，银行短期信用借款的年利率为 2.90%-3.20% (2022 年 12 月 31 日：2.75%-3.70%)。
- (b) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团尚未到期的收益凭证票面利率区间为 2.80%-3.10% (2022 年 12 月 31 日：3.10%-3.80%)。

(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	5,285,708,825.63	4,956,525,716.08
合计	5,285,708,825.63	4,956,525,716.08

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于2023年12月31日，账龄超过一年的应付账款为1,368,544,720.24元(2022年12月31日:666,329,329.32元)，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收款项	611,000,780.66	590,343,489.18
合计	611,000,780.66	590,343,489.18

(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2023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	18,297,020,069.93	5,628,261,658.12
预收信托报酬收入	23,993,587.87	131,089,143.99

其他	165,367,310.17	145,427,013.08
合计	18,486,380,967.97	5,904,777,815.19

(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 2022 年 12 月 31 日账面价值中的 446,070,015.19 元合同负债已于 2023 年度转入营业收入(2022 年度：3,937,875,872.79 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	165,229,458.30	1,126,926,820.83	1,129,329,180.36	162,827,098.77
二、离职后福利-设定提存计划	11,447,247.06	176,626,504.24	169,060,818.59	19,012,932.71
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	176,676,705.36	1,303,553,325.07	1,298,389,998.95	181,840,031.48

(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	141,049,784.81	901,344,635.25	898,369,729.28	144,024,690.78
二、职工福利费	1,443,389.60	47,554,249.11	48,048,495.51	949,143.20
三、社会保险费	9,089,641.85	83,265,188.10	87,253,909.10	5,100,920.85
其中：医疗保险费	8,635,112.37	80,727,385.67	84,720,344.67	4,642,153.37
工伤保险费	413,239.47	1,896,892.83	1,891,584.96	418,547.34
生育保险费	41,290.01	640,909.60	641,979.47	40,220.14
四、住房公积金	10,086,392.56	80,302,290.91	80,331,316.73	10,057,366.74
五、工会经费和职工教育经费	3,560,249.48	14,460,457.46	15,325,729.74	2,694,977.20
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	-	-	-	-

合计	165,229,458.30	1,126,926,820.83	1,129,329,180.36	162,827,098.77
----	----------------	------------------	------------------	----------------

(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	10,882,354.04	171,760,314.38	164,246,580.71	18,396,087.71
2、失业保险费	564,893.02	4,866,189.86	4,814,237.88	616,845.00
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	11,447,247.06	176,626,504.24	169,060,818.59	19,012,932.71

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
应交土地增值税	1,320,876,923.89	1,724,446,585.96
应交企业所得税	402,433,907.52	383,268,809.30
应交增值税	91,146,292.94	74,170,888.48
应交房产税	77,640,341.50	67,270,918.70
应交个人所得税	13,394,517.14	18,543,908.57
应交印花税	8,406,933.11	8,978,295.14
应交城市维护建设税	5,063,947.89	4,454,125.87
应交教育费附加	3,254,001.77	2,822,186.65
应交土地使用税	2,261,855.68	1,824,249.64
应交河道管理费	302.13	302.13
其他	592,812.26	1,590,330.75
合计	1,925,071,835.83	2,287,370,601.19

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	334,612.41	334,612.41
其他应付款	16,942,799,126.94	14,654,071,911.58
合计	16,943,133,739.35	14,654,406,523.99

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
应付关联方款项	8,989,123,243.84	6,899,075,316.53
预提土地开发支出及税金	3,625,553,616.52	3,646,674,799.01
信托业保障基金往来款	2,196,573,541.67	2,196,573,541.67
押金及保证金	1,401,189,471.01	1,404,131,936.06
租购房意向金	35,088,106.11	4,885,880.86
其他	695,271,147.79	502,730,437.45
合计	16,942,799,126.94	14,654,071,911.58

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

- (a) 于 2023 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 3,625,553,616.52 元(2022 年 12 月 31 日：3,646,674,799.01 元)。

根据上海市地方税务局 2002 年下发之沪地税地(2002)83 号税务通知,按主管税务机关的要求,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 年内到期的应付债券	15,336,886,000.00	5,514,000,000.00
1 年内到期的应付结构化主体其他份额持有人份额	2,231,608,633.45	1,975,647,976.73
1 年内到期的长期借款	1,456,030,000.00	5,072,654,150.84
1 年内到期的应付利息	501,298,412.97	500,338,223.95
1 年内到期的租赁负债	42,685,150.29	38,709,975.95
1 年内到期的关联方借款	-	104,219,929.80
合计	19,568,508,196.71	13,205,570,257.27

其他说明:

无

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,666,524,726.31	543,260,550.84
应付结构化主体其他份额持有人份额	282,400,000.00	902,853,468.32
合计	1,948,924,726.31	1,446,114,019.16

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	11,210,370,719.37	10,545,885,079.53
信用借款	3,047,490,650.75	1,381,000,000.00
质押借款	982,000,000.00	776,375,884.90
合计	15,239,861,370.12	12,703,260,964.43

长期借款分类的说明:

无

其他说明:

适用 不适用

于2023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2.60%-4.06%(2022年12月31日：3.00%-4.21%)。

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 MTN002	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
21 陆金开 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 陆金开 MTN002	1,190,000,000.00	4,000,000,000.00
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
18 陆债 01	-	500,000,000.00
18 陆债 02	-	1,000,000,000.00
19 陆债 01	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
19 陆债 03	700,000,000.00	700,000,000.00
22 陆债 01	500,000,000.00	500,000,000.00
23 陆债 01	1,500,000,000.00	-
23 陆债 02	2,500,000,000.00	-
23 陆债 03	2,000,000,000.00	-
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	4,989,000,000.00	4,996,000,000.00
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	1,843,155,000.00
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	3,048,170,000.00	3,050,000,000.00

海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金 融广场 4 期资产支持专项计划	3,018,188,000.00	3,020,000,000.00
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	1,580,000,000.00	-
减：一年内到期的应付债券	15,336,886,000.00	5,514,000,000.00
合计	18,628,675,000.00	25,195,155,000.00

(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	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
14 陆金开 MTN002	100	2014/9/2	10 年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	-	-	4,000,000,000.00
21 陆金开 MTN001	100	2021/2/24	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00
21 陆金开 MTN002	100	2021/3/17	2+2 年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	-	2,810,000,000.00	1,190,000,000.00
22 陆金开 MTN001	100	2022/2/23	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00
22 陆金开 MTN002	100	2022/3/30	3+2 年	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	-	-	2,300,000,000.00
18 陆债 01	100	2018/3/23	3+2 年	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	-
18 陆债 02	100	2018/10/25	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	-
19 陆债 01	100	2019/3/1	3+2 年	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00	-	-	2,800,000,000.00
19 陆债 03	100	2019/5/9	3+2 年	700,000,000.00	700,000,000.00	-	-	700,000,000.00
22 陆债 01	100	2022/9/13	5+2 年	500,000,000.00	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00
23 陆债 01	100	2023/3/14	3+2 年	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00
23 陆债 02	100	2023/6/2	3+2 年	2,500,000,000.00	-	2,500,000,000.00	-	2,500,000,000.00
23 陆债 03	100	2023/10/10	3+2 年	2,000,000,000.00	-	2,000,000,000.00	-	2,000,000,000.00
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	100	2021/7/16	18 年	5,000,000,000.00	4,996,000,000.00	-	7,000,000.00	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	100	2021/11/10	18 年	1,845,000,000.00	1,843,155,000.00	-	2,952,000.00	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	100	2022/1/13	18 年	3,050,000,000.00	3,050,000,000.00	-	1,830,000.00	3,048,170,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划	100	2022/9/8	18 年	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00	-	1,812,000.00	3,018,188,000.00
海通-陆家嘴股份-陆	100	2023/6/1	18 年	1,580,000,000.00	-	1,580,000,000.00	-	1,580,000,000.00

家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划								
合计	/	/	/	38,295,000,000.00	30,709,155,000.00	7,580,000,000.00	4,323,594,000.00	33,965,561,000.00

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(a) 于 2023 年 12 月 31 日，资产支持专项计划余额包括：

- i) 本公司于 2021 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划，(简称:21LJZ 优,代码:189847),

期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.75%，共计发行票面价值人民币 50 亿元，于 2023 年，本公司偿付 0.07 亿元，截止 2023 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 49.89 亿元；

- ii) 本公司于 2021 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划，(简称：21LJZ2 优，代码：193418)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.70%，共计发行票面价值人民币 18.45 亿元，于 2023 年，本公司偿付 0.03 亿元，截止 2023 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 18.40 亿元；
- iii) 本公司于 2022 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划，(简称：22LJZ 优，代码：183386)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.38%，共计发行票面价值人民币 30.50 亿元，于 2023 年，本公司偿付 0.02 亿元，截止 2023 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.48 亿元；
- iv) 本公司于 2022 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划，(简称：22LJZ2 优，代码：180840)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 2.98%，共计发行票面价值人民币 30.20 亿元，于 2023 年，本公司偿付 0.02 亿元，截止 2023 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.18 亿元；
- v) 本公司于 2023 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划，(简称：23LJZ 优，代码：199808)，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.00%，共计发行票面价值人民币 15.80 亿元，截止 2023 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 15.80 亿元；

(b) 于 2023 年 12 月 31 日，中期票据余额包括：

- i) 本公司发行的 2014 年度第二期中期票据，(简称：14 陆金开 MTN002，代码：101451039)，期限 10 年，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 6%，计人民币 40 亿元；
- ii) 本公司发行的 2021 年度第一期中期票据，(简称：21 陆金开 MTN001，代码：102100303)，期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.8%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 10 亿元；
- iii) 本公司发行的 2021 年度第二期中期票据，(简称：21 陆金开 MTN002，代码：102100483)，期限 2+2 年，附第 2 年末

发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.65%，在票据存续期内前 2 年固定不变，在票据存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 40 亿元。于 2023 年，本公司行使发行人调整票面利率选择权将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 2 年的 3.65% 下调为 3.25%，债券持有人行使投资者回售选择权回售 28.10 亿元，截止 2023 年 12 月 31 日，该债券的账面价值为人民币 11.90 亿元；

- iv) 本公司发行的 2022 年度第一期中期票据，(简称：22 陆金开 MTN001，代码：102280374)，期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.05%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 10 亿元；
- v) 本公司发行的 2022 年度第二期中期票据，(简称：22 陆金开 MTN002，代码：102280706)，期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.27%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 23 亿元；

(c) 于 2023 年 12 月 31 日，公司债券余额包括：

- i) 本公司发行的 2019 年度第一期公司债券，(简称 19 陆债 01，代码 155201)，期限 3+2 年，附第 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.95%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 28 亿元。于 2022 年，本公司行使发行人调整票面利率选择权将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 3 年的 3.95% 下调为 2.80%；
- ii) 本公司发行的 2019 年度第二期公司债券，(简称 19 陆债 03，代码 155395)，期限 3+2 年，附第 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.88%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 7 亿元。于

2022 年，本公司行使发行人调整票面利率选择权将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 3 年的 3.88% 下调为 3.05%；

- iii) 本公司发行的 2022 年度第一期公司债券，(简称 22 陆债 01，代码 137840)，期限 5+2 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.17%，在债券存续期内前 5 年固定不变，在债券存续期的 5 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 5 亿元。
- iv) 本公司发行的 2023 年度第一期公司债券，(简称 23 陆债 01，代码 115011)，期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.24%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 15 亿元。
- v) 本公司发行的 2023 年度第二期公司债券，(简称 23 陆债 02，代码 115392)，期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.10%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 25 亿元。
- vi) 本公司发行的 2023 年度第三期公司债券，(简称 23 陆债 03，代码 115945)，期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.08%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 20 亿元。

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	36,928,487.01	35,337,126.65
合计	36,928,487.01	35,337,126.65

其他说明：

- (a) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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：
- (i) 于 2023 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 658,474.26 元(2022 年 12 月 31 日：无)，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	205,633,943.83	219,169,569.74
专项应付款	-	-
合计	205,633,943.83	219,169,569.74

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
吸养老费	197,136,367.54	211,086,367.54
其他	8,497,576.29	8,083,202.20
合计	205,633,943.83	219,169,569.74

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**(1). 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	49,397,545.01	54,481,848.73
合计	49,397,545.01	54,481,848.73

(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	期初余额	期末余额	形成原因
----	------	------	------

资管业务预计赔偿款	23,920,000.00	23,680,000.00	
其他	369,992.72	234,496.73	
合计	24,289,992.72	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	23,602,427.03	-	2,757,687.81	20,844,739.22	政府补助
合计	23,602,427.03	-	2,757,687.81	20,844,739.22	/

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	307,303,607.28	1,562,431,275.67
合计	307,303,607.28	1,562,431,275.67

其他说明：

无

53、股本

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）		期末余额
		发行新股	小计	
股份总数	4,034,197,440.00	778,734,017.00	778,734,017.00	4,812,931,457.00

其他说明：

无

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

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	7,288,598,013.63	-	7,239,526,191.03	49,071,822.60
合计	7,288,598,013.63	-	7,239,526,191.03	49,071,822.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- (a) 由于本年发生同一控制下企业合并，2021年12月31日及2022年12月31日股本溢价的金额已经重述。
- (b) 本公司之联营公司上海自贸区股权投资基金管理有限公司除净损益以外所有者权益的其他变动，本公司按持股比例计算应享有的份额调整资本公积，计562,285.15元。

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额			期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	7,935,652.45	83,566,470.45	22,116,444.94	61,450,025.51	69,385,677.96
其中：重新计量设定受益计划变动额					
权益法下不能转损益的其他综合收益					
其他权益工具投资公允价值变动					
企业自身信用风险公允价值变动					
二、将重分类进损益的其他综合收益					
其中：权益法下可转损益的其他综合收益					
其他债权投资公允价值变动					
金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
其他债权投资信用减值准备					
现金流量套期储备					
外币财务报表					

折算差额					
其他综合收益合计	7,935,652.45	83,566,470.45	22,116,444.94	61,450,025.51	69,385,677.96

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	-1,921,441,611.75	-	112,749,245.65	-2,034,190,857.40
其他	-308,308,224.89	-	-	-308,308,224.89
合计	2,675,020,950.96	-	112,749,245.65	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2023年末提取法定盈余公积金(2022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2023年末提取任意盈余公积金(2022年：412,867.45元)。

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	14,194,549,284.99	15,424,048,174.30
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-47,693,537.35
调整后期初未分配利润	14,194,549,284.99	15,376,354,636.95
加：本期归属于母公司所有者的	1,093,441,682.63	1,046,644,887.81

净利润		
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	412,867.45
提取一般风险准备	152,760,179.65	69,741,741.92
其他综合收益结转留存收益	-22,116,444.94	-
普通股股利分配	544,616,654.40	2,158,295,630.40
期末未分配利润	14,612,730,578.51	14,194,549,284.99

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 0 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 47,693,537.35 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	10,379,544,388.25	-4,390,595,147.09	11,412,826,218.32	-6,841,230,246.75
其他业务	287,464,854.21	-44,425,823.16	341,868,795.27	-94,039,944.27
合计	10,667,009,242.46	-4,435,020,970.25	11,754,695,013.59	-6,935,270,191.02

(2). 营业收入扣除情况表

单位：元币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	10,667,009,242.46		11,754,695,013.59	
营业收入扣除项目合计金额	-		-	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)		/		/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所				

产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	-		-	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计	-		-	
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	10,667,009,242.46		11,754,695,013.59	

(3). 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

(4). 履约义务的说明

适用 不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(6). 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：

	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>
	2022 年度	
	营业收入	营业成本
房地产(含投资性房地产)销售	4,421,716,732.51	3,288,817,976.55
房地产租赁 (i)	3,099,260,692.33	918,644,463.26
物业管理	1,903,200,189.67	1,696,365,865.94
酒店业	286,465,020.18	371,144,889.22
其他	323,579,409.93	67,424,540.88
	<u>10,034,222,044.62</u>	<u>6,342,397,735.85</u>

本集团无由于现有租赁达成符合条件的租金减免而免除承租人 2023 年度租金 (i) (2022 年度：460,720,115.02 元，本集团已将上述租金减免额冲减当期租金收入)。

金融业务营业收入列示如下：

	2023 年度	2022 年度
利息净收入	619,123,085.16	749,024,796.36
手续费及佣金净收入	384,814,530.28	885,000,408.84
金融业务公允价值变动收益	46,701,370.02	-282,633,599.83
汇兑损益	280,857.66	1,414,682.95
金融业务投资收益	-131,337,215.25	367,666,680.65
	<u>919,582,627.87</u>	<u>1,720,472,968.97</u>

金融业务业务及管理费列示如下：

	2023 年度	2022 年度
工资社保等	358,461,079.63	415,693,092.74
资产折旧/摊销	35,631,243.52	57,833,745.96
办公费用	35,511,374.37	30,253,693.57
房屋费用	25,870,479.74	24,086,173.50
中介机构费用	12,012,520.06	9,332,090.52
投资者保护基金	7,547,475.81	9,047,645.23
业务招待费	6,281,908.55	9,368,122.33
差旅费	3,939,678.64	2,363,187.05
广告宣传费	2,478,994.53	3,530,308.68
车辆使用费	1,404,789.21	1,929,923.66
修理费	1,173,693.43	759,972.52
税费	1,930.00	2,792.71
其他	32,472,486.70	28,671,706.70
	<u>522,787,654.19</u>	<u>592,872,455.17</u>

(a) 本集团 2023 年度营业收入分解如下：

	2023 年度		合计
	非金融业务收入	金融业务收入	
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	-	-131,337,215.25	-131,337,215.25
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>919,582,627.87</u>	<u>10,667,009,242.46</u>

本集团 2022 年度营业收入分解如下：

	2022 年度		
	非金融业务收入	金融业务收入	合计
在某一时点确认	4,731,100,359.63	97,227,671.56	4,828,328,031.19
在某一时段内确认	2,203,860,992.66	787,772,737.28	2,991,633,729.94
房地产租金收入	3,099,260,692.33	-	3,099,260,692.33
金融业务利息净收入	-	749,024,796.36	749,024,796.36
金融业务投资收益	-	367,666,680.65	367,666,680.65
金融业务汇兑损益	-	1,414,682.95	1,414,682.95
金融业务公允价值变动损益	-	-282,633,599.83	-282,633,599.83
	10,034,222,044.62	1,720,472,968.97	11,754,695,013.59

62、税金及附加

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,160,958,581.26	329,691,255.94
房产税	326,624,371.81	249,199,103.69
城市维护建设税	22,228,914.12	30,250,681.70
印花税	20,542,138.65	24,156,321.48
教育费附加	16,173,373.40	23,174,668.98
土地使用税	10,509,924.29	7,558,957.16
其他	1,579,086.12	4,875,868.94
合计	1,558,616,389.65	668,906,857.89

其他说明：

无

63、销售费用

适用 不适用

64、管理费用

适用 不适用

65、研发费用

适用 不适用

66、财务费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,585,498,167.28	1,475,852,871.32
减：利息收入	-38,869,108.51	-44,377,182.38
汇兑损失/(收益)	4,211,007.91	-5,021,659.47
其他	4,287,592.43	2,064,618.17
合计	1,555,127,659.11	1,428,518,647.64

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
递延收益摊销	2,757,687.81	877,336.54
政府扶持资金	109,695,514.51	14,030,612.93
金融业扶持基金	10,000,000.00	75,171,451.00
稳岗补贴	101,418.61	629,744.07
其他与收益相关的政府补助	348,641.70	705,545.96
增值税进项加计递抵减	12,176,946.12	9,975,037.55
个人所得税手续费返还	1,555,639.29	1,798,513.32
合计	136,635,848.04	103,188,241.37

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	213,601,467.47	-288,693,522.92
理财产品和结构性存款的收益	25,998,481.61	22,315,452.58
关联方贷款利息收入	321,770.18	22,342,470.54
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	289,354,614.39
处置长期股权投资产生的投资收益	-	75,206,624.98
取得控制权后原持有股权按公允价值重新计量的损失	-	-168,552.20
合计	239,921,719.26	120,357,087.37

其他说明：

于2023年12月31日，本集团的投资收益汇回无重大限制(2022年12月31日：无)。

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	14,034,587.48	-237,494,447.45
合计	14,034,587.48	-237,494,447.45

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
债权投资减值损失	131,113,018.00	155,045,810.69
发放贷款及垫款减值损失	47,544,024.54	6,364,062.61
买入返售金融资产减值损失	43,531,401.09	10,429,987.80
融出资金减值损失	14,498.26	8,851.20
其他应收款坏账转回	-880,004.08	-7,348,104.28
应收账款坏账(转回)/损失	-15,034,089.18	15,013,743.26
其他	-60,804.93	20,645.05
合计	206,228,043.70	179,534,996.33

其他说明：

无

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	142,602.57	47,166.49
合计	142,602.57	47,166.49

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	20,108,825.00	51,388,763.51	20,108,825.00
其他	584,912.69	3,908,850.93	584,912.69
合计	20,693,737.69	55,297,614.44	20,693,737.69

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	78,946,168.37	24,925,860.00	78,946,168.37
扶贫支出	300,000.00	300,000.00	300,000.00
罚款支出	30,091.42	5,462,553.05	30,091.42
非流动资产报废损失	21,768.98	-	21,768.98
其他	379,349.75	737,420.85	379,349.75
合计	79,677,378.52	31,425,833.90	79,677,378.52

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	848,543,208.15	865,596,819.58
递延所得税费用	65,136,299.97	-324,354,112.85
合计	913,679,508.12	541,242,706.73

(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	2,558,380,142.22
按法定/适用税率计算的所得税费用	639,595,035.56
子公司适用不同税率的影响	-1,677,620.30
调整以前期间所得税的影响	-8,990,714.61
归属于合营、联营企业的损益	-41,554,135.06
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,964,879.26
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损影响	320,678,772.57
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	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	-849,617.29
其他	-1,487,092.01
所得税费用	913,679,508.12

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	440,056,772.73	162,035,861.18
往来款	152,960,384.11	-
补贴款	121,701,214.11	91,657,203.31
代垫款	84,592,053.72	188,700,571.37
银行存款利息	38,869,108.51	46,050,097.39
其他	119,001,878.77	113,654,757.62
合计	957,181,411.95	602,098,490.87

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用	447,431,242.32	341,639,048.30
往来款	33,154,876.50	139,569,016.97
金融业务赔偿款	58,380,707.85	-
保函保证金	53,800,000.00	-
其他	365,331,244.30	166,996,396.11
合计	958,098,070.97	648,204,461.38

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

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款还款	-	964,659,780.98
购买日子公司持有的现金和现金等价物	-	398,909.67
合计	-	965,058,690.65

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

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	27,756,557.32	-
支付存出保证金	21,746,302.17	-
借出往来款	-	12,123,271.27
合计	49,502,859.49	12,123,271.27

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

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得往来款	-	4,193,924,938.49
收到的押金退回	-	108,000,000.00
合计	-	4,301,924,938.49

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

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	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	45,412,096.32	61,180,662.59
偿还往来款	-	6,762,078,382.52
支付的购买股权押金	-	108,000,000.00
合计	5,219,477,050.86	6,931,259,045.11

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)	31,292,550,981.33	24,695,363,680.34	1,342,187,490.24	26,680,239,596.06	-	30,649,862,555.85
应付债券(含一年内到期)	31,194,576,579.45	7,580,000,000.00	1,180,640,293.23	5,512,220,494.72	-	34,442,996,377.96
租赁负债(含一年内到期)	74,047,102.60	-	50,978,631.02	45,412,096.32	-	79,613,637.30
其他应付款-关联方借款	5,759,331,432.61	5,855,680,197.52	156,146,941.34	5,469,869,589.22	-	6,301,288,982.25
其他应付款-重大资产重组购买对价款	-		6,623,301,010.20	3,978,442,871.21	-	2,644,858,138.99
其他应付款-耀龙公司向原股东支付减资款	1,206,020,000.00		-	1,206,020,000.00	-	-
应付结构化主体其他份额持有人份额(含一年内到期)	4,440,932,720.72	964,289,281.50	80,856,969.22	2,664,766,730.71	-	2,821,312,240.73
合计	73,967,458,816.71	39,095,333,159.36	9,434,111,335.25	45,556,971,378.24	-	76,939,931,933.08

(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	1,644,700,634.10	1,423,591,756.69
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	206,228,043.70	179,534,996.33
使用权资产摊销	55,892,261.40	47,241,129.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	158,335,687.11	160,036,478.08
无形资产摊销	19,390,240.17	19,954,047.03
投资性房地产折旧	845,951,968.95	794,785,870.25
长期待摊费用摊销	29,014,270.57	26,165,909.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,794,120,113.21	-47,166.49
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-14,034,587.48	237,494,447.45
财务费用（收益以“-”号填列）	1,585,498,167.28	1,475,852,871.32
金融业务利息支出	374,871,411.74	398,524,092.22
投资损失（收益以“-”号填列）	-239,921,719.26	-120,357,087.37
金融业务利息收入	-560,136,410.43	-608,699,925.25
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	65,136,299.97	-324,354,112.85
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）	-3,667,064,911.16	-8,165,405,748.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-925,259,507.44	29,467,051.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,596,069,040.88	754,480,109.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	11,380,550,776.89	-3,671,735,282.01
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	10,318,245,641.60	4,061,073,089.27
减: 现金的期初余额	4,061,073,089.27	13,359,364,533.79
加: 现金等价物的期末余额	699,796,581.68	733,759,424.56
减: 现金等价物的期初余额	733,759,424.56	622,663,968.17
现金及现金等价物净增加额	6,223,209,709.45	-9,187,195,988.13

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,318,245,641.60	4,061,073,089.27
其中: 库存现金	372,934.82	255,323.46
可随时用于支付的银行存款	10,317,859,626.38	4,059,981,056.36
可随时用于支付的其他货币资金	13,080.40	836,709.45
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	699,796,581.68	733,759,424.56
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
结算备付金	699,796,581.68	733,759,424.56
三、期末现金及现金等价物余额	11,018,042,223.28	4,794,832,513.83
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币 余额
货币资金	-	-	
其中：美元	4,390,883.69	7.0827	31,098,777.90
港币	4,083,380.78	0.9062	3,700,359.66
结算备付金	-	-	
其中：美元	1,523,600.30	7.0827	10,791,203.84
港币	6,851,965.28	0.9062	6,209,250.94

其他说明：

无

(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、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

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

单位:元币种:人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
昌邑公司	100%	交易前受同一母公司控制	2023年7月12日	完成工商变更登记	-	-103,428.29	-	-1,464.19
东袁公司(i)	60%	交易前受同一母公司控制	2023年7月10日	完成工商变更登记	-	-952,233.86	-	8,391,352.86
耀龙公司	60%	交易前受同一母公司最终控制	2023年7月10日	完成工商变更登记	32,291.52	-217,208.43	121,573.84	-313,734.73
企荣公司	100%	交易前受同一母公司最终控制	2023年7月10日	完成工商变更登记	66,334,181.80	-18,396,698.48	38,351,515.89	-8,761,891.00

其他说明：

- (i) 本公司于合并日前持有东袁公司 30%的股权，于本年度发行股份购买东袁公司的 30%股权，故合并日取得东袁公司的股权比例合计列示为 60%，原持有的 30%股权的账面价值在合并成本中计入转移非现金资产的账面价值。

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	昌邑公司	东袁公司	耀龙公司	企荣公司
--现金			4,589,947,260.00	2,002,551,100.00
--非现金资产的账面价值				
--发行或承担的债务的账面价值				
--发行的权益性证券的面值	215,705,023.00	563,028,994.00		
--转移非现金资产的账面价值		4,801,778,667.09		
--根据过渡期亏损补足条款而收到的现金	-96,576.88	-211,295.74	-116,210.59	-19,095,142.25
--或有对价				

或有对价及其变动的说明：

无

其他说明：

无

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	昌邑公司	
	合并日	上期期末
资产:		
货币资金	22,317,960.15	276,712.46
预付款项	572,134,677.69	572,134,677.69
应收款项	9,746,213.23	152,960,384.11
存货	4,835,923,719.22	4,360,799,032.98
其他流动资产	191,440,674.11	188,637,151.92
负债:		
应付款项	5,478,030,212.70	5,120,249,495.03
其他负债	116,516.48	1,038,520.62
净资产	153,416,515.22	153,519,943.51
减:少数股东权益	-	-
取得的净资产	153,416,515.22	153,519,943.51

	东袁公司	
	合并日	上期期末
资产:		
货币资金	31,678,809.55	386,197,296.45
预付款项	13,307,249.99	9,254,725.55
应收款项	823,710.04	162,990.65
存货	10,061,308,038.94	9,829,657,271.84
其他流动资产	21,755,008.94	5,693,372.08
投资性房地产	6,090,790,832.00	5,790,988,023.47
使用权资产	7,221,088.02	-
负债:		
应付款项	14,640,289.78	14,365,685.14
租赁负债	7,903,458.90	-
其他负债	198,412,098.49	706,870.73
净资产	16,005,928,890.31	16,006,881,124.17
减:少数股东权益	6,402,371,556.11	6,402,752,449.67
取得的净资产	9,603,557,334.20	9,604,128,674.50

	耀龙公司	
	合并日	上期期末
资产:		

货币资金	664,522,618.99	359,088.33
预付款项	-	1,820,924.79
应收款项	2,881,102.21	100,000.00
存货	6,696,070,208.57	6,343,155,265.95
其他流动资产	185,764,466.99	84,360,318.85
其他非流动资产	3,030,904,471.74	-
负债:		
借款	1,752,894,280.12	2,102,617,655.61
应付款项	530,852,179.67	2,039,718,827.46
合同负债	5,508,142,767.31	-
其他负债	524,691,297.14	23,679,562.16
净资产	2,263,562,344.26	2,263,779,552.69
减:少数股东权益	905,424,937.70	905,511,821.08
取得的净资产	1,358,137,406.56	1,358,267,731.61

	企荣公司	
	合并日	上期期末
资产:		
货币资金	16,920,538.17	27,545,198.46
预付款项	2,563,504.75	783,236.55
应收款项	49,232,385.40	20,019,829.04
其他流动资产	9,472,240.02	8,361,413.01
投资性房地产	2,504,587,550.70	2,538,215,420.22
其他非流动资产	15,197,984.22	14,962,760.55
负债:		
借款	1,207,545,102.24	1,120,870,534.21
预收款项	945,600.06	3,374,826.10
应付款项	429,960,764.24	546,523,285.50
其他负债	59,992,287.04	21,192,063.86
净资产	899,530,449.68	917,927,148.16
减:少数股东权益	-	-
取得的净资产	899,530,449.68	917,927,148.16

企业合并中承担的被合并方的或有负债:

无

其他说明：

无

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

本公司之全资子公司上海智依投资有限公司于 2023 年 12 月 8 日注销，不再纳入合并范围。

6、 其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位: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	9800 万美元	上海	房地产	55		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	3000 万元	上海	房地产	40	33	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海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的子公司
天津陆津房地产开发有限公司	天津	240000 万元	天津	房地产	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	200 万元	上海	资产管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津物业服务服务有限公司	天津	120 万元	天津	物业管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	28650 万元	上海	房地产	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳二实业投资有限公司	上海	20000 万元	上海	房地产	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	50 万元	上海	物业管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	1000 万元	上海	投资管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳仁资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海联浦资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理		55	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳三资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳卫资产管理有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳纪资产管理有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳项资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳章置业有限公司	上海	505833 万元	上海	房地产	70		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海前悦酒店管理有限公司	上海	100 万元	上海	酒店管理		60	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海智俩投资有限公司	上海	10000 万元	上海	资产管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海纯景实业发展有限公司	上海	10000 万元	上海	资产管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海佳湾资产管理有限公司	上海	10000 万元	上海	资产管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海商骋商业经营管理有限公司	上海	200 万元	上海	资产管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津商业管理有限公司	天津	200 万元	天津	资产管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	100 万元	天津	酒店管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴职业技能培训有限公司	上海	500 万元	上海	房地产		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海东翌置业有限公司	上海	1150000 万元	上海	房地产	60		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌久置业有限公司	上海	359800 万元	上海	房地产		60	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌淼置业有限公司	上海	78440 万元	上海	房地产		60	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌廷置业有限公司	上海	226820 万元	上海	房地产		60	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌鑫置业有限公司	上海	284940 万元	上海	房地产		60	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳川置业有限公司	上海	327000 万元	上海	房地产	100		通过设立或投资等方式取得的子公司

上海明城酒店管理有限公司	上海	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	51806.1048 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	35000 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	115000 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	5000 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	400000 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(i)	上海	800000 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	140000 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	1040000 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	15280 万元	上海	房地产	100		同一控制下企业合并取得的子公司
上海东袤置业有限公司	上海	1600000 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	220000 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	89090 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	120000 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	182368.43 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：

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	228,998,289.77	67,500,000.00	4,125,462,451.61
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	258,811,778.75	-	2,525,612,040.35
爱建证券有限责任公司	48.86%	-67,131,327.20	-	707,541,057.48
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	67,304,610.43	-	3,586,537,464.52
上海东翌置业有限公司	40.00%	-192,952.80	-	3,997,362,674.06
上海佳章置业有限公司	30.00%	15,821,342.66	-	1,537,733,216.66
上海东袞置业有限公司	40.00%	-2,244,017.54	-	6,400,508,432.13
上海耀龙投资有限公司	40.00%	1,708,107.09	-	907,219,928.17

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	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	4,809,426,199.64	5,222,711,951.52	10,032,138,151.16	1,178,762,524.44	44,566,378.19	1,223,328,902.63
上海前滩实业发展有限公司	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	1,599,266,102.65	7,232,952,413.46	8,832,218,516.11	1,466,400,950.45	1,698,816,911.66	3,165,217,862.11
爱建证券有限责任公司	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	4,122,483,067.13	168,540,839.32	4,291,023,906.45	2,609,812,128.85	88,795,354.72	2,698,607,483.57
陆家嘴国际信托有限公司	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	5,610,405,455.00	14,312,060,886.17	19,922,466,341.17	3,064,553,039.70	4,463,629,811.69	7,528,182,851.39
上海东翌置业有限公司	493,428,179.25	9,500,000,000.00	9,993,428,179.25	21,494.09	-	21,494.09	2,244,187,647.73	7,500,000,000.00	9,744,187,647.73	250,298,580.57	-	250,298,580.57
上海佳章置业有限公司	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	9,288,278,226.31	2,032,052,042.99	11,320,330,269.30	6,247,290,689.33	-	6,247,290,689.33
上海东裘置业有限公司	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	10,230,965,656.57	5,790,988,023.47	16,021,953,680.04	15,072,555.87	-	15,072,555.87
上海耀龙投资有限公司	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	6,335,268,762.21	-	6,335,268,762.21	2,039,766,680.69	2,102,617,655.61	4,142,384,336.30

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	971,856,242.98	508,885,088.38	508,885,088.38	166,999,520.34	957,456,641.07	535,088,081.72	535,088,081.72	-226,496,165.22
上海前滩实业发展有限公司	2,166,878,016.42	647,029,446.87	647,029,446.87	67,076,291.19	433,519,221.23	-55,363,918.30	-55,363,918.30	240,050,465.95
爱建证券有限责任公司	140,143,336.98	-137,384,019.32	-137,384,019.32	-411,711,721.25	178,380,615.16	-94,761,137.76	-94,761,137.76	175,160,389.73
陆家嘴国际信托有限公司	824,345,610.83	237,038,143.37	237,038,143.37	-233,010,448.79	1,611,637,822.73	831,577,013.94	831,577,013.94	-1,514,502,307.99
上海东翌置业有限公司	7,039,082.68	-482,382.00	-482,382.00	1,645,972,351.54	-	207,893,722.04	207,893,722.04	10,828,888.99
上海佳章置业有限公司	7,337.81	52,737,808.87	52,737,808.87	-188,507,153.33	5,085.46	12,369,832.12	12,369,832.12	649,270,236.08
上海东袤置业有限公司	-	-2,558,773.10	-2,558,773.10	-318,623,789.38	-	8,391,352.86	8,391,352.86	-340,120,912.32
上海耀龙投资有限公司	39,774.80	20,548,796.92	20,548,796.92	8,730,514,072.82	121,573.84	-313,734.73	-313,734.73	-503,057,078.67

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	房地产	-	30%	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	房地产	48.39%	-	权益法
上海中心大	上海	上海	物业管理	-	30%	权益法

厦世邦魏理仕物业管理 有限公司						
上海联喙投资发展有限 公司(原名“上海陆家嘴 投资发展有限公司”)	上海	上海	投资管理	-	30%	权益法
上海陆家嘴公宇资产管 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：

无

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额			期末余额/本期发生额		
	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	483,917,177.27	788,131,033.04	25,549,726,885.24	363,416,671.41	305,405,396.96	20,011,983,453.00
其中: 现金和现金等 价物	206,377,611.63	780,203,999.27	937,301,099.73	139,174,043.58	297,233,148.98	385,513,247.08
非流动资产	4,318,848,238.08	1,470,253,614.39	-	4,665,312,844.89	1,583,693,216.97	-
资产合计	4,802,765,415.35	2,258,384,647.43	25,549,726,885.24	5,028,729,516.30	1,889,098,613.93	20,011,983,453.00
流动负债	336,992,727.64	222,339,204.42	22,715,010,948.10	535,985,582.45	265,665,462.27	17,120,483,588.77
非流动负债	3,451,239,618.36	12,579,513.09	-	3,487,586,750.67	-	-
负债合计	3,788,232,346.00	234,918,717.51	22,715,010,948.10	4,023,572,333.12	265,665,462.27	17,120,483,588.77
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,014,533,069.35	2,023,465,929.92	2,834,715,937.14	1,005,157,183.18	1,623,433,151.66	2,891,499,864.23
按持股比例计算的净资产 份额(i)	507,266,534.67	1,011,732,964.96	1,417,357,968.57	502,578,591.59	811,716,575.83	1,445,749,932.11
调整事项						
--可辨认净资产公允价值 与账面价值之间的差异	575,124,099.83	-	-	575,124,099.83	-	-
--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
对合营企业投资的账面价 值	1,082,390,634.50	1,011,732,964.96	2,076,303,450.82	1,077,702,691.42	811,716,575.83	2,104,695,414.36

营业收入	601,352,844.43	1,029,221,963.59	6,929,932,484.45	467,243,322.02	4,631,299.21	4,595,930,209.67
财务费用	139,097,198.75	-5,557,291.69	-	168,761,295.89	-468,663.59	-
所得税费用	5,576.41	96,342,988.99	-42,289,292.41	-	-	507.00
净利润	9,375,886.16	400,032,778.31	-229,046,353.59	-182,771,946.38	-99,878,292.11	139,519.22
其他综合收益	-	-	171,100,767.12	-	-	55,451,906.03
提取奖福基金	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	9,375,886.16	400,032,778.31	-57,945,586.47	-182,771,946.38	-99,878,292.11	55,591,425.25
本年度收到的来自合营企业的股利						

其他说明

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

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额		
	上海中心大厦建设发展有限公司	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
流动资产	1,736,264,834.99	241,017,721.21	71,862,283,725.86	19,158,469,633.06	544,324,879.61	203,481,387.54	62,014,381,888.49
其中： 现金和现金等	608,680,867.80	209,179,820.34	573,287,763.00	20,935,222.88	354,336,716.95	158,384,945.74	656,151,370.15

价物							
非流动资产	14,732,146,432.95	2,254,549,344.52	2,436,558,022.74	59,466,593.23	15,008,849,248.39	2,320,787,894.36	2,087,527,199.47
资产合计	16,468,411,267.94	2,495,567,065.73	74,298,841,748.60	19,217,936,226.29	15,553,174,128.00	2,524,269,281.90	64,101,909,087.96
流动负债	744,965,273.32	258,495,967.28	65,259,273,467.02	3,077,690,140.53	724,680,260.85	416,591,554.60	55,575,380,979.00
非流动负债	9,650,924,771.92	-	-	6,097,520,106.54	8,595,548,261.74	-	-
负债合计	10,395,890,045.24	258,495,967.28	65,259,273,467.02	9,175,210,247.07	9,320,228,522.59	416,591,554.60	55,575,380,979.00
少数股东权益	5,766,828.22	-	-	1,683,227,759.27	-	-	-
归属于母公司股东权益	6,066,754,394.48	2,237,071,098.45	9,039,568,281.58	8,359,498,219.95	6,232,945,605.41	2,107,677,727.30	8,526,528,108.96
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,730,039,477.52	447,414,219.69	1,214,917,977.04	3,343,799,287.98	2,804,825,522.43	421,535,545.48	1,145,965,377.84
调整事项	-742,953,976.11		106,480,769.83		-743,556,503.70		106,480,769.83

—商誉				-			
—内部交易未实现利润	-742,953,976.11		106,480,769.83		-743,556,503.70		106,480,769.83
—其他							
对联营企业权益投资的账面价值	1,987,085,501.41	447,414,219.69	1,321,398,746.87	3,343,799,287.98	2,061,269,018.73	421,535,545.48	1,252,446,147.67
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值							
营业收入	1,302,692,077.98	915,891,798.29	7,856,517,462.28	-	662,528,029.65	672,478,448.87	6,757,702,094.66
净利润	-164,225,550.12	341,793,141.08	536,821,571.30	-41,126,360.78	-415,055,275.58	215,191,050.95	655,556,668.54
终止经营的净利润							
其他综合收益							

综合收益总额	-164,225,550.12	341,793,141.08	536,821,571.30	-41,126,360.78	-415,055,275.58	215,191,050.95	655,556,668.54
本年度收到的来自联营企业的股利	-	42,654,037.24	-	-		78,155,253.39	

其他说明
无

(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	221,456,829.47	221,601,566.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	28,506,991.03	32,114,597.21
--其他综合收益		
--综合收益总额	28,506,991.03	32,114,597.21
联营企业：		
投资账面价值合计	51,616,173.81	81,342,481.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	5,772,709.99	-28,448,557.06
--其他综合收益		-22,680.20
--综合收益总额	5,772,709.99	-28,471,237.26

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

(a) 本集团管理的上述未合并结构化主体的总规模为：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信托计划	74,553,808,900.00	118,597,294,793.33
资产管理计划	340,206,911.42	-
	<u>74,894,015,811.42</u>	<u>118,597,294,793.33</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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
交易性金融资产	1,466,973,855.77	4,645,226,157.46
其他非流动金融资产	1,075,803,939.85	922,731,566.77
	<u>2,542,777,795.62</u>	<u>5,567,957,724.23</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 2023 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 2023 年 12 月 31 日，本集团金融业务的主要付息负债包括与短期借款、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 2023 年度及 2022 年度本集团并无利率互换安排。

于 2023 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 106,818,232.90 元(2022 年 12 月 31 日：约 77,058,613.89 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 2023 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 159,319,157.76 元(2022 年 12 月 31 日：约 316,791,029.03 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。

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
货币资金	10,407,674,299.44	4,139,470,976.71
结算备付金	699,796,581.68	733,759,424.56
融出资金	941,508,056.55	883,328,578.20
交易性金融资产	291,516,397.05	837,905,644.05
买入返售金融资产	294,074,485.13	67,349,066.09
应收账款	751,676,984.69	883,277,889.95
其他应收款	1,165,531,264.78	368,323,689.79
其他流动资产-关联方贷款	-	50,000,000.00
发放贷款及垫款	5,000,479,333.88	4,912,205,695.52
存出保证金	47,227,939.95	25,960,295.70
债权投资	8,130,439,486.59	9,154,332,259.67
其他非流动金融资产	10,559,030.00	266,733,859.25
	<u>27,740,483,859.74</u>	<u>22,322,647,379.49</u>

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

(3) 流动性风险

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

本集团的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	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
	<u>16,400,554,374.02</u>	<u>11,742,408,945.93</u>	<u>31,910,680,046.74</u>	<u>26,122,947,848.65</u>	<u>12,117,455,800.28</u>	<u>-</u>	<u>98,294,047,015.62</u>
	2022 年 12 月 31 日						
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	合计
短期借款	-	2,197,538,365.15	11,547,961,263.28	-	-	-	13,745,499,628.43
代理买卖证券款	2,405,812,826.38	-	-	-	-	-	2,405,812,826.38
应付账款	4,956,525,716.08	-	-	-	-	-	4,956,525,716.08

2023 年年度报告

其他应付款	8,610,817,703.44	268,960,152.71	108,509,593.75	2,189,339,568.75	-	-	11,177,627,018.65
一年内到期的非流动负债	676,565,154.51	6,360,545,209.65	7,799,605,901.74	-	-	-	14,836,716,265.90
长期借款	-	-	-	5,802,523,227.82	10,140,690,743.72	-	15,943,213,971.54
应付债券	-	-	-	26,010,502,951.65	-	-	26,010,502,951.65
租赁负债	-	-	-	36,677,598.23	-	-	36,677,598.23
其他流动负债	54,136,290.54	382,000,000.00	466,717,177.78	-	-	-	902,853,468.32
其他非流动负债	-	-	-	1,562,431,275.67	-	-	1,562,431,275.67
	<u>16,703,857,690.95</u>	<u>9,209,043,727.51</u>	<u>19,922,793,936.55</u>	<u>35,601,474,622.12</u>	<u>10,140,690,743.72</u>	<u>-</u>	<u>91,577,860,720.85</u>

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

	2023 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
小业主担保	<u>3,258,303,663.15</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,258,303,663.15</u>
	2022 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
小业主担保	<u>1,749,580,250.56</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,749,580,250.56</u>

2、套期**(1) 公司开展套期业务进行风险管理**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

3、金融资产转移**(1) 转移方式分类**

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十三、公允价值的披露**1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

适用 不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	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				
(1) 基金投资	909,836,573.73	232,984,713.44	4,878,620.06	1,147,699,907.23
(2) 股权投资	487,637,678.51	5,445,536.23	4,157,532.00	497,240,746.74
(3) 理财产品	-	329,055,858.80	-	329,055,858.80
(4) 债券投资	284,918,874.31	-	6,597,522.74	291,516,397.05
(5) 资管计划	-	173,528,231.49	-	173,528,231.49
(6) 收益凭证	-	-	89,612,850.00	89,612,850.00
(7) 信托计划	-	44,041,500.44	22,648,357.81	66,689,858.25
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	-	10,559,030.00	2,034,296,271.12	2,044,855,301.12
(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	1,682,393,126.55	795,614,870.40	2,162,191,153.73	4,640,199,150.68
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计				

量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额	1,682,393,126.55	795,614,870.40	2,162,191,153.73	4,640,199,150.68
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	470,331.00 万元	64.17	64.17

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	受同一母公司控制

上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	受同一母公司控制
上海晶前置业有限公司(原“上海前滩国际商务区园区管理有限公司”)	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	受同一母公司控制
上海阳熠投资管理有限公司	受同一母公司控制
上海企耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿霈置业有限公司	受同一母公司控制
上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制
上海江高投资有限公司	受同一母公司控制
上海前安投资有限公司	受同一母公司控制
上海前康投资有限公司	受同一母公司控制
上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海文腾投资有限公司	受同一母公司控制
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海浦东美术馆经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	受同一母公司控制
上海耀体实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海东荟实业有限公司	受同一母公司控制
上海东馨实业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪置业有限公司	受同一母公司控制
上海前辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴至茂投资有限公司	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
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	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(集团)有限公司	165,459,880.28	167,170,516.24
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	61,796,609.61	139,081,266.59
上海新国际博览中心有限公司	49,797,330.49	47,843,553.42
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	41,528,199.18	21,532,894.69
上海耀体实业发展有限公司	23,259,666.98	10,007,893.41
上海祝湛建设发展有限公司	20,663,248.78	-
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	13,111,756.09	11,984,261.45
上海江高投资有限公司	12,784,650.75	11,978,500.32
上海前绣实业有限公司	9,294,396.39	8,827,566.97
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	8,789,682.79	9,424,482.21
上海陆川房地产开发有限公司	8,313,140.77	-
上海阳熠投资管理有限公司	7,959,376.01	7,418,074.46
上海前耀投资有限公司	7,005,095.83	9,711,781.15
上海鸿霈置业有限公司	6,266,074.39	5,439,526.41
上海前安投资有限公司	6,260,996.93	6,292,537.75
上海文腾投资有限公司	6,106,698.82	6,821,156.62
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	6,093,476.33	8,317,635.42
上海塘赢置业有限公司	6,029,381.63	-
上海前康投资有限公司	5,823,673.68	5,135,375.49
上海东馨实业有限公司	5,411,872.01	7,199,796.85
上海阳锐投资有限公司	4,758,231.26	4,758,231.26
上海耀雪置业有限公司	4,582,273.09	2,351,229.55
上海仁陆置业有限公司	4,573,743.05	-
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	4,326,432.29	5,920,218.75
上海晶前置业有限公司(原“上海前滩国际商务区园区管理有限公司”)	3,907,075.47	-
上海企耀投资有限公司	2,431,016.04	2,407,513.67
上海富都世界发展有限公司	1,886,792.45	1,886,792.45
上海浦东美术馆经营管理有限公司	1,673,334.36	1,552,677.00
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	1,006,249.24	1,006,249.24
上海东荟实业有限公司	955,036.24	1,217,246.92
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	893,003.14	620,074.30
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	579,487.94	-
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	236,683.18	148,677.61
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	7,641.51	5,094.34
上海富都物业管理有限公司	2,754.72	5,112.91
上海鸿淮置业有限公司	-	1,298,366.98

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	88,072,606.63	65,690,846.93
上海陆家嘴(集团)有限公司	30,096,792.13	211,188.55
上海前滩新能源发展有限公司	29,347,060.83	26,469,104.12
上海前绣实业有限公司	19,211,506.41	1,840,659.84

上海新国际博览中心有限公司	12,556,531.01	1,289,875.96
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	4,549,492.46	4,628,103.79
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	4,264,366.67	-
上海富都物业管理有限公司	1,802,792.52	5,220,745.55
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	1,470,170.80	4,351,492.26
上海江高投资有限公司	1,418,895.07	-
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	1,081,541.10	334,171.64
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	698,470.39	1,243,097.79
上海浦东美术馆经营管理有限公司	338,740.30	180,184.07
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	334,370.10	570,730.86
上海前辰酒店管理有限公司	66,331.82	209,648.53
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	63,893.09	-
上海富都世界发展有限公司	-	1,781,388.00
上海悦耀置业发展有限公司	-	361,309.96

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	30,223,394.98	40,676,031.65
陆家嘴国泰人寿保险有限责	房屋建筑物	8,206,610.24	8,206,610.24

任公司			
上海前绣实业有限公司	房屋建筑物	4,715,128.96	4,641,846.39
上海陆家嘴市政绿化管理服务 有限公司	房屋建筑物	2,629,566.20	2,379,289.04
上海陆家嘴城建停车管理有 限公司	房屋建筑物	1,982,063.30	2,025,800.32
上海臻锦颐养院有限公司	房屋建筑物	-	4,761,904.76

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

本集团作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	
上海耀雪置业有限公司	房屋建筑物	
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋建筑物	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	房屋建筑物	4,139,387.32
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	房屋建筑物	4,578,609.20
		<u>21,977,537.06</u>

支付关联方租金

	2023 年度	2022 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	20,971,700.57	-
上海陆家嘴(集团)有限公司	12,862,597.78	10,338,563.15
上海耀雪置业有限公司	5,794,707.16	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	2,148,359.99	-
	<u>41,777,365.50</u>	<u>10,338,563.15</u>

(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 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(于 2022 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	941.13	1,099.24

(8). 其他关联交易

适用 不适用

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2023 年度	2022 年度
上海耀雪置业有限公司	1,679,182.56	590,815.11
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	777,549.95	1,634,088.29
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	102,679.70	131,939.29
上海陆家嘴(集团)有限公司	98,581.10	-
	<u>2,657,993.31</u>	<u>2,356,842.69</u>

向关联方收取借款利息

	2023 年度	2022 年度
上海前绣实业有限公司	321,770.18	9,421,704.70
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	11,198,816.15
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	1,721,949.68

	321,770.18	22,342,470.53
(f) 向关联方支付借款利息		
	2023 年度	2022 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	148,901,263.59	116,021,537.76
上海富都世界发展有限公司	7,166,944.53	7,785,555.44
上海富都物业管理有限公司	78,733.22	50,649.37
	<u>156,146,941.34</u>	<u>123,857,742.57</u>
(g) 自关联方取得借款		
	2023 年度	2022 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	5,655,680,197.52	7,193,924,938.49
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
	<u>5,855,680,197.52</u>	<u>7,393,924,938.49</u>
(h) 向关联方偿还借款		
	2023 年度	2022 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	5,000,435,243.69	3,764,148,320.37
上海富都世界发展有限公司	400,000,000.00	200,000,000.00
	<u>5,400,435,243.69</u>	<u>3,964,148,320.37</u>
(i) 向关联方提供借款		
	2023 年度	2022 年度
上海前绣实业有限公司	-	90,000,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	12,123,271.27
	<u>-</u>	<u>102,123,271.27</u>
(j) 自关联方收回借款		
	2023 年度	2022 年度
上海前绣实业有限公司	50,000,000.00	190,000,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	964,659,780.98
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	96,000,000.00
	<u>50,000,000.00</u>	<u>1,250,659,780.98</u>
(k) 向关联方归还往来款		
	2023 年度	2022 年度

上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,206,020,000.00	-
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	6,000,000,000.00
	<u>1,206,020,000.00</u>	<u>6,000,000,000.00</u>

(1) 自关联方收回往来款

	2023 年度	2022 年度
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	152,960,384.11	-
(m) 资产转让	<u>152,960,384.11</u>	<u>-</u>

	2023 年度	2022 年度
上海陆家嘴至茂投资有限公司	-	246,975,000.41
(n) 向关联方销售商品	<u>-</u>	<u>246,975,000.41</u>

(n) 向关联方销售商品

	2023 年度	2022 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	3,400,000.00	-
(o) 关联方担保	<u>3,400,000.00</u>	<u>-</u>

(o) 关联方担保

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(于 2022 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)。

(p) 关键管理人员薪酬

2023 年度本公司关键管理人员包括董事、监事(不包括职工监事)、总经理、副总经理、董事会秘书和财务总监等共 21 人(包括报告期内已离任的关键管理人员), 其中在本公司领取报酬的为 14 人。本年度本公司关键管理人员的薪酬(包括采用货币、实物形式和其他形式)总额为 941.13 万元(2022 年: 1,099.24 万元)。

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	34,879,857.23		49,752,872.71	

应收账款	上海祝湛建设发展有限公司	19,704,390.18		-	
应收账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	16,023,935.53		34,739,162.20	
应收账款	上海陆川房地产开发有限公司	8,811,929.23		-	
应收账款	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	8,283,059.00		10,450,595.00	
应收账款	上海新国际博览中心有限公司	7,033,428.54		8,820,299.69	
应收账款	上海耀体实业发展有限公司	6,754,969.00		3,333,682.00	
应收账款	上海塘赢置业有限公司	6,391,144.52		-	
应收账款	上海江高投资有限公司	5,749,821.00		4,639,679.22	
应收账款	上海仁陆置业有限公司	4,848,167.64		-	
应收账款	上海晶前置业有限公司(原“上海前滩国际商务区园区管理有限公司”)	4,141,500.00		-	
应收账款	上海阳熠投资管理有限公司	3,675,829.00		2,526,314.00	
应收账款	上海前绣实业有限公司	3,366,135.11		-	
应收账款	上海鸿需置业有限公司	2,422,690.00		7,832,317.00	
应收账款	上海前耀投资有限公司	2,318,994.06		4,383,605.00	
应收账款	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	2,219,037.55		1,557,402.22	
应收账款	上海前康投资有限公司	1,936,843.10		2,661,625.00	
应收账款	上海前安投资有限公司	1,621,947.99		2,457,784.00	
应收账款	上海文腾投资有限公司	1,621,947.98		2,320,717.00	
应收账款	上海东馨实业有限公司	901,052.96		-	
应收账款	上海企耀投资有限公司	1,117,234.00		1,693,221.00	
应收账款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	739,495.07		620,380.07	
应收账款	上海陆家嘴新辰	505,781.68		459,090.31	

	临壹投资有限公司				
应收账款	上海前滩国际商务区运营管理有 限公司	289,070.08		2,674,452.00	
应收账款	上海东荟实业有 限公司	159,009.35		-	
应收账款	上海陆家嘴市政 绿化管理服务有 限公司	73,334.25		73,334.25	
应收账款	上海陆家嘴城建 停车管理有限公 司	14,026.97		14,278.16	
应收账款	上海耀雪置业有 限公司	14,017.21		-	
应收账款	上海阳锐投资有 限公司	-		235,976.00	
应收账款	上海富都物业管 理有限公司	-		1,460.00	
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	9,201,640.37		5,722,488.74	
其他应收款	上海前滩国际商 务区投资(集团) 有限公司	5,838,725.92		5,582,728.32	
其他应收款	上海耀雪置业有 限公司	2,790,014.64		-	
其他应收款	上海陆家嘴(集 团)有限公司	2,150,810.28		24,014,680.49	
其他应收款	上海陆家嘴市政 绿化管理服务有 限公司	1,813,024.74		364,607.46	
其他应收款	上海浦东美术馆 经营管理有限公 司	1,773,734.42		1,645,837.62	
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	上海陆家嘴城市 建设开发投资有 限公司	491,765.25		491,765.25	
其他应收款	上海陆家嘴动拆 迁有限责任公司	302,244.80		302,244.80	
其他应收款	上海陆家嘴双乐 物业管理有限公 司	7,605.60		7,605.60	

其他应收款	上海晶前置业有限公司（原“上海前滩国际商务区园区管理有限公司”）	1,402.85		1,402.85	
其他应收款	上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	-		152,960,384.11	
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	-		1,776,093.33	
预付账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	-		24,826.67	
其他流动资产-关联方贷款	上海前绣实业有限公司	-		50,000,000.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海前绣实业有限公司	15,825,997.35	-
应付账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	15,348,000.81	14,542,383.11
应付账款	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	1,376,400.00	-
应付账款	上海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	-
应付账款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	22,579.40	22,579.40
应付账款	上海耀雪置业有限公司	-	3,839,854.66
应付账款	上海新国际博览中心有限公司	-	1,285,893.60
应付账款	上海富都物业管理有限公司	-	375,008.80
合同负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	5,448,931.52	3,825,517.06

合同负债	上海耀雪置业有限公司	533,120.86	146,695.71
合同负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	444,362.45	444,362.26
合同负债	上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司	210,241.72	195,250.49
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	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	83,854.10	83,854.10
合同负债	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	65,207.53	65,207.53
预收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	11,823,883.35	11,896,199.25
预收账款	上海前绣实业有限公司	800,694.38	826,462.32
预收账款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	754,164.77	754,164.77
预收账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司	327,619.26	230,170.35
预收账款	上海臻锦颐养院有限公司	-	4,761,904.76
其他应付款	上海陆家嘴(集团)有限公司(注1)	6,323,936,627.48	5,472,419,854.58
其他应付款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司(注2)	2,646,666,682.95	1,207,744,727.04
其他应付款	上海富都物业管理有限公司	6,403,108.77	5,622,588.72
其他应付款	上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司	5,503,895.94	3,617,993.72
其他应付款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	2,439,601.41	2,439,601.41
其他应付款	上海耀雪置业有限公司	1,386,173.21	-
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	712,317.68	689,183.96
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	上海浦东美术馆经	80,320.00	-

	营管理有限公司		
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	28,238.53
其他应付款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	2,325.00	-
其他应付款	上海富都世界发展有限公司	-	200,235,277.70
其他应付款	上海臻锦颐养院有限公司	-	5,000,000.00
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	22,455,679.00	2,098,623.85
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	5,235,741.64	21,112,404.79
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	190,703.59	-
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	-	1,515,139.38
租赁负债	上海耀雪置业有限公司	24,799,705.14	7,919,120.73
租赁负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	2,111,875.51	-
租赁负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	34,610.06	7,930,357.32
租赁负债	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	-	1,577,590.03
一年内到期的非流动负债-关联方借款	上海陆家嘴(集团)有限公司	-	104,219,929.80

注 1：其中包括应付上海陆家嘴(集团)有限公司的计息关联方借款及应计利息 6,301,288,982.25 元，年利率为 3.10%-3.65%。

注 2：其中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%。

(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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
存货	5,532,485,731.85	9,139,401,957.39
投资性房地产	1,676,894,445.88	4,561,588,344.07

7,209,380,177.73

13,700,990,301.46

本集团于 2023 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 1,112,824,434.86 元(2022 年 12 月 31 日：无)。

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 2023 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 3,258,303,663.15 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。在各方积极沟通下，绿岸项目相关地块的土壤治理及相关后续工作正在有序推进中。

鉴于绿岸项目相关诉讼正在审理中，本集团综合考虑了该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见后，截至本报告披露日未计提存货跌价准备。本集团正认真落实各项应对措施，积极维护公司合法权益。

本集团将持续关注绿岸项目后续进展，并结合市场的变化情况，审慎分析评估对公司的影响，在取得需进一步计提存货跌价准备的明确依据时，将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	548,674,186.10
-----------	----------------

经审议批准宣告发放的利润或股利	548,674,186.10
-----------------	----------------

于2024年4月29日,本公司召开第九届董事会第十三次会议,批准2023年度利润分配预案:本公司以2023年末总股本4,812,931,457股为基数,按每10股向全体股东分配现金红利1.14元(含税),共计分配现金红利548,674,186.10元。上述利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

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

于2024年2月26日,本公司行使“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2021年度第一期中期票据”(简称:21陆金开MTN001,代码:102100303)的发行人调整票面利率选择权,由原票面利率3.80%调整为2.90%,投资者行使回售选择权,回售结果为回售4.5亿元,债券余额5.5亿元。

于2024年2月27日,本公司发行“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)”。本期债券简称24陆债01,债券代码为240578。本期实际发行金额为人民币25亿元,债券期限3+2年,发行利率为2.80%,发行价格为每张100元,无担保。

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	140,143,336.98	824,345,610.83	9,747,380,519.32	-44,860,224.67	-	10,667,009,242.46
分部间交易收入	-	-	51,206,470.46	-	-51,206,470.46	-
营业成本	-232,682,825.05	-341,124,072.70	-3,912,227,844.01	-1,435,579.41	52,449,350.92	-4,435,020,970.25
利息收入	-	-	38,869,108.51	-	-	38,869,108.51
利息费用	-	-	-1,585,498,167.28	-	-	-1,585,498,167.28
对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	213,601,467.47	-	-	213,601,467.47
资产减值损失	-	-	-	-	-	-
信用减值损失	-23,820,052.56	-178,657,042.54	-3,750,948.60	-	-	-206,228,043.70
折旧费和摊销费	-29,385,079.38	-58,723,590.73	-985,754,853.92	-7,398.12	-34,713,506.05	-1,108,584,428.20
利润/(亏损)总额	-190,151,308.72	316,425,023.58	2,477,407,471.45	-46,543,924.57	1,242,880.48	2,558,380,142.22
所得税费用	52,767,289.40	-79,386,880.21	-882,147,792.30	-4,912,125.01	-	-913,679,508.12
净利润	-137,384,019.32	237,038,143.37	1,595,259,679.15	-51,456,049.58	1,242,880.48	1,644,700,634.10
资产总额	3,738,710,375.58	18,484,956,730.89	145,317,886,701.49	10,698,502,843.72	-15,871,992,754.22	162,368,063,897.46
负债总额	-2,283,677,972.02	-5,853,635,097.74	-107,578,032,031.84	-389,888,422.77	593,342,251.45	-115,511,891,272.92
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	8,118,030,757.87	3,425,167,051.64	-	11,543,197,809.51
非流动资产增加/(减少)额(i)	18,719,549.59	4,450,874.83	1,764,581,810.53	-476,547.92	-38,924,179.67	1,748,351,507.36

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

地理信息

对外交易收入

	2023年	2022年
中国大陆	<u>10,667,009,242.46</u>	<u>11,754,695,013.59</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2023年	2022年
中国大陆	<u>64,909,399,974.07</u>	<u>59,650,160,098.32</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		
一年以内应收账款	346,368,020.68	347,188,693.61
1 年以内小计	346,368,020.68	347,188,693.61
1 至 2 年	3,513,722.16	3,643,731.44
合计	349,881,742.84	350,832,425.05

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-		-		-	-		-		-
按组合计提坏账准备	349,881,742.84	100	7,130,969.63	2.04	342,750,773.21	350,832,425.05	100	6,464,315.70	1.84	344,368,109.35
合计	349,881,742.84	/	7,130,969.63	/	342,750,773.21	350,832,425.05	/	6,464,315.70	/	344,368,109.35

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

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	334,156,427.17	735,144.14	0.22
逾期一年以内	12,211,593.51	2,882,103.33	23.60
逾期一年以上	3,513,722.16	3,513,722.16	100.00
合计	349,881,742.84	7,130,969.63	2.04

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

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	6,464,315.70	666,653.93	-	-	-	7,130,969.63
坏账准备						
合计	6,464,315.70	666,653.93	-	-	-	7,130,969.63

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情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款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	94,578,629.77	27.03	-
合计	94,578,629.77	27.03	-

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	20,761,792,833.29	22,893,052,015.71
合计	20,761,792,833.29	22,893,052,015.71

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

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		
1 年以内其他应收款	20,758,986,607.70	22,890,245,790.12
1 年以内小计	20,758,986,607.70	22,890,245,790.12
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	5,602,419.45	5,602,419.45
合计	20,764,589,027.15	22,895,848,209.57

(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	19,714,057,518.17	22,887,160,474.64
应收关联方款项	1,043,564,963.07	4,079,746.58
押金及保证金	889,471.00	889,471.00
代收代付	-	76,926.03
其他	6,077,074.91	3,641,591.32
合计	20,764,589,027.15	22,895,848,209.57

(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)	
2023年1月1日余额	2,796,193.86	-	-	2,796,193.86
2023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				
2023年12月31日余额	2,796,193.86	-	-	2,796,193.86

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	2,796,193.86	-	-	-	-	2,796,193.86
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

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
上海佳二实业投资有限公司	12,348,796,112.01	59.47	应收子公司款项	一年以内	-
苏州绿岸房地产开发有限公司	3,409,169,092.09	16.42	应收子公司款项	一年以内	-
上海纯景实业发展有限公司	1,547,758,539.84	7.45	应收子公司款项	一年以内	-
上海佳川置业有限公司	1,201,039,682.75	5.78	应收子公司款项	一年以内	-
上海耀筠置业有限公司	1,040,000,000.00	5.01	应收关联方款项	一年以内	-

合计	19,546,763,426.69	94.13	/	/	-
----	-------------------	-------	---	---	---

(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	41,291,332,091.82	-	41,291,332,091.82	28,975,924,406.96	-	28,975,924,406.96
对联营、合营企业投资	6,003,772,038.12	-	6,003,772,038.12	7,508,642,338.99	-	7,508,642,338.99
合计	47,295,104,129.94	-	47,295,104,129.94	36,484,566,745.95	-	36,484,566,745.95

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海东菱置业有限公司	-	9,603,557,334.19	-	9,603,557,334.19	-	-
上海陆家嘴金融发展有限公司	9,202,998,562.82	-	-	9,202,998,562.82	-	-
上海东翌置业有限公司	5,700,000,000.00	300,000,000.00	-	6,000,000,000.00	-	-
上海佳章置业有限公司	3,540,831,000.00	-	-	3,540,831,000.00	-	-
上海佳川置业有限公司	3,270,000,000.00	-	-	3,270,000,000.00	-	-
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	-	-	2,400,000,000.00	-	-
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66	-	-	2,016,370,694.66	-	-
上海耀龙投资有限公司	-	1,358,137,406.56	-	1,358,137,406.56	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	-	-	904,251,445.67	-	-
上海企荣投资有限公司	-	899,530,449.69	-	899,530,449.69	-	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	-	-	690,000,000.00	-	-
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	-	-	322,437,158.95	-	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50	-	-	320,640,339.50	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	286,500,000.00	-	-	286,500,000.00	-	-
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-

上海陆家嘴昌邑房地产开发有限 公司	-	153,416,515.22	-	153,416,515.22	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	52,180,526.61	-	-	52,180,526.61	-	-
上海浦东陆家嘴置业发展有限公 司	20,996,187.12	-	-	20,996,187.12	-	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	-	-
上海明城酒店管理有限公司	10,086,769.46	-	-	10,086,769.46	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有 限公司	10,059,397.23	-	-	10,059,397.23	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公 司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
其他	6,572,324.94	765,979.20	-	7,338,304.14	-	-
合计	28,975,924,406.96	12,315,407,684.86	-	41,291,332,091.82	-	-

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
上海富都世界发展有限公司	221,601,566.12			28,506,991.03			28,651,727.69			221,456,829.46	
小计	221,601,566.12	-	-	28,506,991.03			28,651,727.69		-	221,456,829.46	-
二、联营企业											
上海耀筠置业有限公司		6,000,000,000.00	2,640,000,000.00	-16,200,712.02						3,343,799,287.98	
上海中心大厦建设发展有限公司	2,061,269,018.73			-74,183,517.32						1,987,085,501.41	
上海浦东嘉里城房地产有限公司	421,535,545.48			68,532,711.45			42,654,037.24			447,414,219.69	
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	2,171,871.41			1,844,328.17						4,016,199.58	
上海东袤置业有限公司	4,802,064,337.25			-285,670.16					-4,801,778,667.09	-	
小计	7,287,040,772.87	6,000,000,000.00	2,640,000,000.00	-20,292,859.88		-	42,654,037.24		-4,801,778,667.09	5,782,315,208.66	-
合计	7,508,642,338.99	6,000,000,000.00	2,640,000,000.00	8,214,131.15	-	-	71,305,764.93	-	-4,801,778,667.09	6,003,772,038.12	-

(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	2,860,714,039.14	626,518,470.42	1,894,768,918.53	525,749,516.42
其他业务	288,808,029.76	42,262,265.91	306,392,364.04	59,937,413.46
合计	3,149,522,068.90	668,780,736.33	2,201,161,282.57	585,686,929.88

(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：

	2023 年度		2022 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产租赁	1,869,692,515.08	495,804,744.53	1,568,619,370.13	499,308,140.09
房地产(含投资性房地产)销售	966,639,184.16	130,713,725.89	305,102,819.21	26,297,363.22
项目管理费	271,960,154.83	37,075,218.28	294,137,058.67	58,431,208.46
联营销售	24,382,339.90	-	20,376,453.12	-
其他	16,847,874.93	5,187,047.63	12,925,581.44	1,650,218.11
	<u>3,149,522,068.90</u>	<u>668,780,736.33</u>	<u>2,201,161,282.57</u>	<u>585,686,929.88</u>

(b) 本公司营业收入分解如下：

	2023 年度
主营业务收入	
其中：在某一时点确认	966,639,184.16
房地产租赁	1,869,692,515.08
其他业务收入	
其中：在某一时段内确认	272,280,551.34

在某一时点确认

40,909,818.32

3,149,522,068.90

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无

5. 投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	295,444,737.80	390,541,015.98
理财产品和结构性存款的收益	21,560,060.72	20,943,780.32
权益法核算的长期股权投资收益	8,214,131.15	-102,939,288.14
关联方贷款利息收入	4,206,966.02	7,590,240.52
处置长期股权投资产生的投资收益	-	4,635,793.26
合计	329,425,895.69	320,771,541.94

其他说明：

于2023年12月31日，本公司的投资收益汇回无重大限制(2022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	142,602.57	该项目主要为子公司处置非流动资产亏损。
计入当期损益的政府补助，但与公司正常	136,635,848.04	该项目为公司及子公

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		司收到政府扶持资金、金融业扶持基金等 119,695,514.51 元、增值税加计扣除 12,176,946.12 元、个税手续费返还及稳岗补贴等 4,763,387.41 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	40,033,069.09	该项目主要为本集团非金融业务持有的其他非流动金融资产公允价值变动收益 14,034,587.48 元及持有理财产品的投资收益 25,998,481.61 元。
对外委托贷款取得的损益	321,770.18	该项目主要为子公司收到的前绣实业的股东贷款利息收入人民币 321,770.18 元。
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	该项目主要为本集团 2023 年度同一控制下企业合并纳入合并范围的昌邑公司、东袁公司、企荣公司及耀龙公司于期初至合并日的当期净损失共计 11,855,121.86 元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-58,983,640.83	该项目主要为本集团计入营业外支出的赔偿及罚款支出、扶贫支出等共计 79,677,378.52 元以及营业外收入 20,693,737.69 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	26,061,226.59	
少数股东权益影响额（税后）	-10,029,279.44	
合计	90,262,580.04	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信

息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.17	0.2272	0.2272
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.55	0.2302	0.2302

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：2024 年 4 月 29 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[2024]32977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

2023 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[2024]32977 号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

我们接受上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“陆家嘴股份”）委托，对陆家嘴股份按照附注二所述编制的合并财务报表相关信息的准确性执行了与陆家嘴股份商定的程序，包括 2023 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2023 年度的合并利润表、合并股东权益变动表以及合并财务报表附注，并出具专项报告。这些程序经陆家嘴股份管理层同意，其充分性和适当性由陆家嘴股份管理层负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的仅仅是为了帮助陆家嘴股份管理层在不改变采用成本模式对投资性房地产进行计量的会计政策下，为了向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息的需要。现将执行的程序及得出的结果报告如下：

一、执行的程序

复核陆家嘴股份编制执行商定程序的合并财务报表中涉及投资性房地产公允价值相关的科目列报是否准确。

二、其他事项

陆家嘴股份已经按照企业会计准则的规定编制了合并财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2023 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 2024 年 4 月 29 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(2024)第 10088 号审计报告。上述执行商定程序的专项报告应与该已审合并财务报表一并阅读。

三、执行程序的结果

我们认为，后附的陆家嘴股份的执行商定程序的合并财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制。

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

执行商定程序的专项报告（续）

天职业字[2024]32977 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]

中国注册会计师： 马罡

中国·北京

二〇二四年四月二十九日

中国注册会计师： 朱逸莲

执行商定程序的合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

金额单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产		
货币资金	10,407,674,299.44	4,139,470,976.71
△结算备付金	699,796,581.68	733,759,424.56
△融出资金	941,508,056.55	883,328,578.20
交易性金融资产	2,595,343,849.56	8,134,683,432.94
应收账款	751,676,984.69	883,277,889.95
预付款项	794,135,425.12	730,590,717.13
其他应收款	1,165,531,264.78	368,323,689.79
△买入返售金融资产	294,074,485.13	67,349,066.09
存货	61,307,843,497.45	57,640,778,586.29
一年内到期的非流动资产	6,477,569,533.79	4,305,660,033.26
其他流动资产	4,276,096,366.84	2,276,335,967.77
流动资产合计	89,711,250,345.03	80,163,558,362.69
非流动资产		
△发放贷款和垫款	1,612,517,297.55	2,779,316,316.38
债权投资	2,978,185,740.67	5,977,987,785.67
长期股权投资	11,543,197,809.51	8,032,309,441.12
其他非流动金融资产	2,092,083,241.07	1,443,677,140.31
投资性房地产	111,677,773,700.55	112,016,154,594.36
固定资产	3,843,790,809.63	3,998,871,413.59
使用权资产	73,942,936.44	77,078,748.52
无形资产	43,278,278.91	47,589,106.63
商誉	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	120,697,612.41	134,097,551.91
其他非流动资产	35,958,468.05	
非流动资产合计	134,892,347,899.83	135,378,004,103.53
资产总计	224,603,598,244.86	215,541,562,466.22

项目	期末余额	期初余额
流动负债		
短期借款	13,930,108,150.72	13,501,719,221.56
△拆入资金	10,047,561.64	
应付账款	5,285,708,825.63	4,956,525,716.08
预收款项	611,000,780.66	590,343,489.18
合同负债	18,486,380,967.97	5,904,777,815.19
△代理买卖证券款	2,024,752,939.41	2,405,812,826.38
应付职工薪酬	181,840,031.48	176,676,705.36
应交税费	1,925,071,835.83	2,287,370,601.19
其他应付款	35,983,882,902.95	34,524,941,095.68
一年内到期的非流动负债	19,568,508,196.71	13,205,570,257.27
其他流动负债	1,948,924,726.31	1,446,114,019.16
流动负债合计	99,956,226,919.31	78,999,851,747.05
非流动负债		
长期借款	15,239,861,370.12	12,703,260,964.43
应付债券	18,628,675,000.00	25,195,155,000.00
租赁负债	36,928,487.01	35,337,126.65
长期应付款	205,633,943.83	219,169,569.74
长期应付职工薪酬	49,397,545.01	54,481,848.73
预计负债	23,914,496.73	24,289,992.72
递延收益	20,844,739.22	23,602,427.03
递延所得税负债	9,633,063,470.65	9,820,950,830.17
其他非流动负债	307,303,607.28	1,562,431,275.67
非流动负债合计	44,145,622,659.85	49,638,679,035.14
负债合计	144,101,849,579.16	128,638,530,782.19
股东权益		
股本	4,812,931,457.00	4,034,197,440.00
资本公积	49,071,822.60	7,288,598,013.63
其他综合收益	11,336,528,314.22	11,797,876,840.43
盈余公积	2,562,271,705.31	2,675,020,950.96
△一般风险准备	637,204,252.51	484,444,072.86
未分配利润	31,801,117,070.94	31,702,272,090.40
归属于母公司股东权益合计	51,199,124,622.58	57,982,409,408.28
少数股东权益	29,302,624,043.12	28,920,622,275.75
股东权益合计	80,501,748,665.70	86,903,031,684.03
负债及股东权益合计	224,603,598,244.86	215,541,562,466.22

执行商定程序的合并资产负债表（续）

执行商定程序的合并利润表

2023 年度

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

金额单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	10,667,009,242.46	11,754,695,013.59
其中：营业收入	10,667,009,242.46	11,754,695,013.59
二、营业总成本	7,461,991,793.60	9,076,633,347.60
其中：营业成本	4,525,997,405.01	6,251,313,977.73
税金及附加	728,830,981.56	800,952,442.75
销售费用	132,175,859.64	171,643,122.09
管理费用	561,459,888.28	424,205,157.39
财务费用	1,555,127,659.11	1,428,518,647.64
加：其他收益	136,635,848.04	103,188,241.37
投资收益（损失以“－”号填列）	239,921,719.26	120,357,087.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	213,601,467.47	-286,176,082.05
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-1,317,669,322.71	1,392,998,315.85
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-206,228,043.70	-179,534,996.33
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	142,602.57	47,166.49
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,016,220,252.32	4,115,117,480.74
加：营业外收入	20,693,737.69	55,297,614.44
减：营业外支出	79,677,378.52	31,425,833.90
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,957,236,611.49	4,138,989,261.28
减：所得税费用	660,655,848.63	973,028,466.45
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,296,580,762.86	3,165,960,794.83
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,296,580,762.86	3,165,960,794.83
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）	774,105,369.65	2,686,923,895.69

2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	522,475,393.21	479,036,899.14
六、其他综合收益的税后净额	-712,205,707.11	18,779,475.41
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-439,232,081.27	18,779,475.41
(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	-439,232,081.27	18,779,475.41
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	83,566,470.45	27,725,953.02
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	-522,798,551.72	-8,946,477.61
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-272,973,625.84	
七、综合收益总额	584,375,055.75	3,184,740,270.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	334,873,288.38	2,705,703,371.10
归属于少数股东的综合收益总额	249,501,767.37	479,036,899.14

2023 年年度报告

(六) 其他									
四、本年年末余额	4,812,931,457.00	49,071,822.60	11,336,528,314.22	2,562,271,705.31	637,204,252.51	31,801,117,070.94	51,199,124,622.58	29,302,624,043.12	80,501,748,665.70

2023 年年度报告

(六) 其他									
四、本年年末余额	4,034,197,440.00	7,288,598,013.63	11,797,876,840.43	2,675,020,950.96	484,444,072.86	31,702,272,090.40	57,982,409,408.28	28,920,622,275.75	86,903,031,684.03

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2023 年度执行商定程序的 合并财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(“本公司”、“公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司(中外合资、上市), 于 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 2023 年 8 月 24 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 481,293.1457 万元, 本公司注册地为中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 981 号, 总部地址为中国上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心 2 期 D 栋, 营业期限为 1994 年 12 月 31 日至不约定期限。

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

本公司的母公司为上海陆家嘴(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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表, 2023 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 2023 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 2024 年出具了编号为 CWSH/A/202412040 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	合计
	第一层次	第二层次	第三层次	
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>
2022 年				
交易性金融资产	988,408,787.02	3,913,294,741.35	3,232,979,904.57	<u>8,134,683,432.94</u>
其他非流动金融资产	10,047,630.00		1,407,669,214.61	<u>1,417,716,844.61</u>
投资性房地产			102,181,366,570.89	<u>102,181,366,570.89</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 2024 年 4 月 29 日批准。