

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 2026 年半年度报告

董事长致辞

2026年，是“十五五”发展规划的开局之年，是浦东打造社会主义现代化建设引领区承前启后、全面发力的关键之年。上半年，公司坚持“稳中求进”的工作总基调，坚持“高水平规划、高品质建设、高效率运营”发展主线，稳中提质、转型求新，在夯实经营基本盘的同时，推动轻重并举的战略转型，保持公司各项工作稳健推进。上半年，公司实现营业收入80.98亿元，归属于上市公司股东的净利润11.08亿元，为实现全年工作目标打下坚实基础。

区域开发运营板块，持续打造“陆家嘴大朋友圈”生态共同体，为企业客户提供覆盖全生命周期、贯通全要素资源、适配全发展业态的产业赋能服务。立足资产盘活、运营提质、品牌输出、产融闭环、轻重资产联动，以持有物业为载体，探索布局科技产业服务平台，努力创新，提升发展模式与质效。

金融服务板块，贯彻内生增长与外延拓展相结合的特色发展战略，强化专业化金融服务和产业投资能力。持续深化与主业联动，强化内部资源协同赋能，设立产业对接服务机制，夯实盈利韧性。

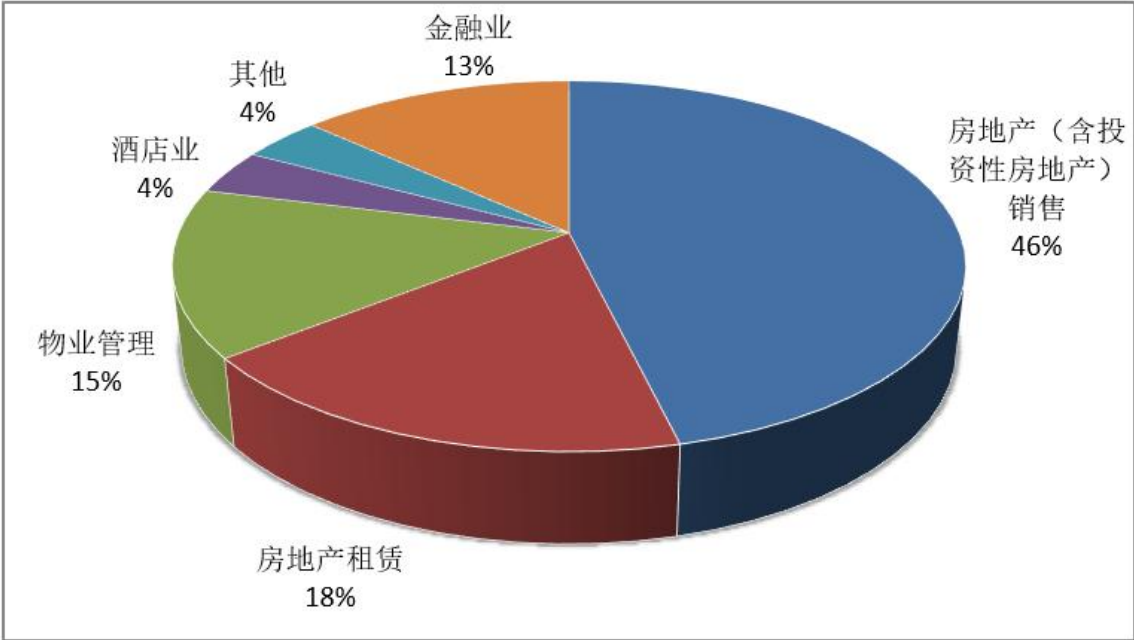
商旅服务板块，紧抓上海国际消费中心城市发展机遇，抢抓商业业态布局优化与场景运营模式创新，积极打造沉浸式、强互动的特色消费场景，推动“内容+场景”运营深化，不断提升商圈活力与客户黏性，推动客流人气与商业价值双向赋能、有效转化。

下半年，公司将继续锚定高质量发展目标，围绕“十五五”发展规划，围绕“资管做强、资本做活、资产做优”三位一体发展路径，构建全周期服务能力，做深产业生态链式招商，推进区域开发运营、金融服务、商旅服务三大业务板块深度协同，实现资产价值与空间效能最大化，以稳健的经营、可持续发展的业绩回报广大股东。

董事长：徐而进
2026年7月

2026 年上半年公司业务情况

2026 年上半年公司主营业务收入构成一览图



2026 年上半年持有主要物业经营情况表

长期持有物业类型		总建筑面积 (平方米)	成熟物业 总建筑面积 (平方米)	期末出租率 (截至 6 月 30 日)	平均租金 (二季度)
主要 办公 物业	甲级 写字楼	2,348,461	2,325,276	74%（上海）	6.15 元/平方米/天
				60%（天津）	2.8 元/平方米/天
	高品质 研发楼	316,912	316,912	86%（上海）	4.99 元/平方米/天
主要商业物业		777,673	552,826	91%（上海）	6.52 元/平方米/天
				89%（天津）	2.11 元/平方米/天
租赁住宅物业		144,629	134,435	95%	3.52 元/平方米/天
酒店物业		273,876	273,876	68%	849 元/间/夜
合计		3,861,551	3,603,325	-	-

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

2026 年上半年主要住宅销售情况

主要住宅销售	1-6 月可售 面积 (平方米)	1-6 月签约 面积 (平方米)	项目总可销 面积 (平方米)	项目累计 签约面积 (平方米)	项目整体 去化率
川沙锦绣云澜	17,674	1,762	121,094	105,182	87%
世纪前滩·天御	581	0	68,564	67,983	99%
世纪前滩·天汇	2,154	619	39,404	37,869	96%
世纪臻邸	1,168	297	4,341	3,469	80%
陆家嘴太古源源邸	54,431	30,789	110,224	86,582	79%
合计	76,008	33,466	343,627	301,085	-

注 1：表格计算结果因四舍五入原因存在尾差，下同。

注 2：陆家嘴太古源源邸（第五批）于 2026 年 4 月入市，陆家嘴太古源源邸（第六批）于 2026 年 6 月入市。截至 2026 年 6 月底，陆家嘴太古源源邸所有批次均已入市。

2026 年上半年度日常关联交易情况

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	关联人	关联交易主要内容	2026 年度 预计数	2026 上半年 实际数
接受关联人提供的劳务	上海陆家嘴建设发展有限公司	绿化养护零星工程	20,000	6,135
	上海前绣实业有限公司	经营管理物业服务	550	508
	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	经营管理物业服务	1,000	157
	小计		21,550	6,799
接受关联人提供的租赁	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	支付租金	2,000	1,944
	上海前耀投资有限公司	支付租金	17,500	-
	上海新国际博览中心有限公司	支付租金	30	-
	小计		19,530	1,944
向关联人购买商品	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	购买保险产品	800	201
	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	购买商品	800	172
	小计		1,600	373
向关联人提供劳务	上海陆家嘴（集团）有限公司	物业服务 装修工程 受托开发管理 受托销售管理 受托租赁管理	31,000	18,560
	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	物业服务 装修工程 受托开发管理 受托销售管理 受托租赁管理	10,000	5,495
	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	物业服务	1,200	48

关联交易类别	关联人	关联交易主要内容	2026 年度 预计数	2026 上半年 实际数
向关联人提供劳务	上海陆家嘴（集团）有限公司的其他下属子公司	物业服务 装修工程 人员派遣 受托开发管理 受托销售管理 受托租赁管理	62,000	32,762
	上海新国际博览中心有限公司	物业服务	20,000	12,766
	上海前绣实业有限公司	物业服务 人员派遣	900	691
	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	物业服务 装修工程 证券交易	3,100	2,642
	上海钻石交易所有限公司	物业服务	-	742
	信德前滩（上海）文化置业有限公司	人员派遣	500	500
	上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	物业服务 装修工程	50	13
	上海富都世界发展有限公司	管理服务	-	10
	小计		128,750	74,228
向关联人提供租赁	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	收取租金	3,330	1
	上海钻石交易所有限公司	收取租金	-	1,504
	小计		3,330	1,505
向关联人销售商品	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	销售商品	2,000	806
	小计		2,000	806
向关联人支付委托贷款利息	上海富都世界发展有限公司	支付利息	340	128
	小计		340	128
	合计		177,100	85,783

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

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

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告内详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析”中“五、其他披露事项”。

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义..... 9

第二节 公司简介和主要财务指标.....10

第三节 管理层讨论与分析 13

第四节 公司治理、环境和社会27

第五节 重要事项 29

第六节 股份变动及股东情况 51

第七节 债券相关情况 54

第八节 财务报告 62

备查文件目录	经公司法定代表人签名和公司盖章的半年度报告文本
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	报告期内在公司指定信息披露媒体上公开披露过的所有文件正本及公告的原稿

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
陆家嘴股份、本公司、公司、上市公司	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
陆家嘴集团、控股股东	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
联合公司	指	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司
陆金发	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
陆家嘴国泰人寿	指	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
绿岸公司	指	苏州绿岸房地产开发有限公司
前滩实业	指	上海前滩实业发展有限公司
前绣实业	指	上海前绣实业有限公司
东翌置业	指	上海东翌置业有限公司
前滩投资	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
昌邑公司	指	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
东袤公司	指	上海东袤置业有限公司
耀龙公司	指	上海耀龙投资有限公司
企荣公司	指	上海企荣投资有限公司
翌鑫置业	指	上海翌鑫置业有限公司
翌森置业	指	上海翌森置业有限公司
翌久置业	指	上海翌久置业有限公司
翌廷置业	指	上海翌廷置业有限公司
陆家嘴物业	指	上海陆家嘴物业管理有限公司
佳章置业	指	上海佳章置业有限公司
佳川置业	指	上海佳川置业有限公司
新国博	指	上海新国际博览中心有限公司
富都世界	指	上海富都世界发展有限公司
耀筠置业	指	上海耀筠置业有限公司
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
戎邑置业	指	上海戎邑置业有限公司
耀能公司	指	上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司
中银消费	指	中银消费金融有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
东达香港	指	东达（香港）投资有限公司
土地批租	指	土地使用权转让
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道981号
公司注册地址的历史变更情况	未发生变更
公司办公地址	中国上海浦东东育路227弄6号前滩世贸中心（二期）D栋18-21楼
公司办公地址的邮政编码	200126
公司网址	www.ljz.com.cn
电子信箱	invest@ljz.com.cn

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	中国上海浦东东育路227弄6号前滩世贸中心（二期）D栋21楼

五、 公司股票简况

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

六、 其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业收入	8,098,464,183.29	6,597,644,522.17	22.75
利润总额	1,558,144,098.74	1,607,021,649.13	-3.04
归属于上市公司股东的净利润	1,108,155,492.41	815,355,326.80	35.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,112,522,953.74	828,045,109.67	34.36
经营活动产生的现金流量净额	5,407,296,613.25	4,734,939,611.84	14.20
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	25,509,165,014.02	25,121,568,173.46	1.54
总资产	171,844,446,502.10	167,379,782,070.28	2.67

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	0.2201	0.1619	35.95
稀释每股收益（元 / 股）	0.2201	0.1619	35.95
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.2210	0.1645	34.35
加权平均净资产收益率（%）	4.36	3.27	增加1.09个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.38	3.32	增加1.06个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

本报告期内，因办公物业星展银行大厦实现销售结转，公司归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、基本每股收益、稀释每股收益及扣除非经常性损益后的基本每股收益同比上升。

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	5,955,116.18	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	5,565,723.61	

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
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	-11,235,089.02	该项目为公司处置交易性金融资产收益 479.32 万元及公允价值变动损失 1,602.83 万元
对外委托贷款取得的损益	6,621,200.23	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,104,078.19	
减：所得税影响额	2,473,012.31	
少数股东权益影响额（税后）	5,697,321.83	
合计	-4,367,461.33	

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

☐适用 ☒不适用

十、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）公司所从事的主要业务和经营模式

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

公司坚持聚焦主业发展，通过注入优质资产，提升核心资产价值。同时，秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展理念，提高项目开发及运营水平，加强团队专业化管理能力，专注国际化一流营商环境的打造，全方位彰显“陆家嘴”品牌价值。

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

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

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

综上，公司经营战略方针是以“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业为立足点，打造三元驱动协同发展态势。发挥“陆家嘴大朋友圈”优势，围绕“资管做强、资本做活、资产做优”三位一体发展路径，持续优化商业地产租赁业务，发挥产业聚集效应，提升资源配置和服务赋能，在做精做强长期持有的核心资产运营的同时，推进住宅产品的销售及部分办公楼宇的转让，实现资产的有序流动，实现公司股东利益最大化的目标。

（二）行业情况

城市综合开发与服务方面，2026年上半年，上海办公楼及产业园市场需求稳步修复，科技互联网、金融与专业服务、消费三大行业成为租赁主力，市场延续“以价换量、结构分化”格局，净吸纳量比去年同期接近翻倍，市场成交活跃度主要由企业办公升级、原址整合搬迁需求支撑。与此同时，大宗物业投资市场成交同比回暖，市场呈现出资金向核心优质资产集中的态势，地标办公楼资产备受资金青睐。从需求结构来看，自用型需求占比较去年全年水平显著上升。就投资者类型而言，境内企业保持活跃态势，港资及东南亚资本亦开始积极布局上海核心资产。随着REITs试点范围持续扩大，优质商业办公类资产通过REITs实现退出的路径日益成熟、常态化。住宅方面，上海房地产市场在前期政策持续落地的基础上，叠加多项优化举措，市场整体运行呈现“核心资产稳健、改善需求主导、政策托底效应凸显”的鲜明特征。政策层面，2月上海发布楼市“沪七条”新政，重点从限购门槛下调、公积金贷款提额、房产税规则优化三方面精准发力，叠加“以旧换新”补贴政策，降低居民购房成本，激活置换需求。前期落地的住宅“好房子”设计标准深入推行，引导住宅产品提质升级。从市场表现看，上海高端住宅市场依托核心区位与产品优势保持较高活跃度，内环内、前滩等优质板块持续吸纳改善型客群，新房量价表现稳健；外环外区域受库存与需求约束，住宅去化压力仍存，延续以价换量策略。总体而言，上海楼市在政策托底和真实居住需求释放下，住宅市场呈现结构性分化格局成为常态。

特色金融服务方面，2026年上半年，国家金融监督管理总局锚定金融强国建设目标，坚持严监管与促发展并举，持续防范化解重点领域金融风险，引导金融资源精准投向科技创新、绿色低碳、普惠小微、新质生产力等重点领域，不断提升金融服务实体经济质效。信托行业伴随信托业务三分类新规过渡期收官、行业监管制度全面落地，机构加速业务结构重塑，资产服务信托、家族财富管理信托、破产重整服务信托等本源业务规模化落地，行业专业化、规范化转型路径愈发清晰。证券行业持续深化资本市场改革，依托注册制配套优化、创业板改革、场外衍生品规则完善等政策红利，大力发展资产管理、机构服务业务，全方位赋能产业转型升级。保险行业持续强化资产负债统筹管理，资产端发挥长期资金配置优势，稳步增配权益市场、基础设施、战略性新兴产业；负债端深耕健康保障主业，推动浮动收益型产品转型发展，行业经营稳健性持续提升。

商旅服务方面，2026年上半年，依托扩内需促消费政策持续落地，上海消费市场稳健复苏。上海商业零售市场延续存量优化迭代、消费场景创新升级的发展特征，持续推动存量商业空间提质增效、文商旅体展融合创新转型；消费端悦己消费、沉浸式体验、家庭微度假、跨境入境消费需求持续释放，驱动商业项目从传统商品交易载体，加速向“情感社交场域+全域生活方式体验平台”深度转型。上海酒店市场保持结构性复苏态势，商务差旅、入境休闲旅游双轮驱动格局进一步巩固。核心区域高端酒店受益于各类商务会展差旅需求经营表现稳定。随着国际航线回升、入境出行政策持续优化，入境休闲游热度走高，全市酒店行业经营指标稳步改善，市场景气度有望进一步提升。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

2026年上半年，公司在董事会领导下，紧扣浦东高质量发展首要任务，坚持稳中求进、进中提质的工作基调，聚力招商引智、提速重大项目建设、赋能金融服务升级、攻坚改革创新转型，以“开局即冲刺、起步即决战”的奋进姿态，推动公司各项工作迈上新台阶，为完成全年目标打下坚实基础。

（一）2026年上半年经营工作回顾

1、2026年上半年营业收入 80.98 亿元，其中：房地产业务收入 70.25 亿元，金融业务收入 10.73 亿元。

2、2026年上半年房地产业务成本 30.48 亿元，金融业务成本及管理费用 3.59 亿元。

3、2026年上半年项目开发投资支出 22.35 亿元。

4、2026年上半年实现归属于上市公司股东的净利润 11.08 亿元。

（二）2026年上半年经营工作分析

1、经营收入分析

（1）物业租赁收入

①合并报表范围内长期在营物业租赁现金流入，合计 18.72 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。2026年上半年租赁现金流入 12.65 亿元，比 2025 年上半年减少 0.7 亿元，同比减少 5%。

目前公司持有在营甲级写字楼共 35 幢，总建筑面积 235 万平方米。截至 2026 年 6 月末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上，下同）的平均出租率为 74%，平均租金 6.15 元/平方米/天；天津成熟甲级写字楼的平均出租率为 60%，平均租金 2.8 元/平方米/天。

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴 981 大楼。截至 2026 年 6 月末，长期在营高品质研发楼总建筑面积 32 万平方米，出租率 86%，平均租金 4.99 元/平方米/天。

商业物业。2026年上半年租赁现金流入 2.15 亿元，同比略有增加。

商业物业主要包括上海陆家嘴 L+MALL、天津陆家嘴 L+MALL、陆家嘴九六广场、陆家嘴 1885、前滩陆悦广场、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、川沙九六广场、张江陆悦天地、陆家嘴金融城配套商业设施。截至 2026 年 6 月末，主要商业物业总建筑面积 78 万平方米，其中成熟商业物业（运营一年及以上）出租率情况为：上海陆家嘴 L+MALL 出租率为 96%；天津陆家嘴 L+MALL 出租率为 89%；陆家嘴九六广场出租率为 85%；陆家嘴 1885 出租率为 73%；花木陆悦坊出租率为 100%；金杨陆悦坊出租率为 86%；前滩陆悦广场出租率为 88%；川沙九六广场出租率为 97%。

酒店物业。2026年上半年现金流入 3.19 亿元，比 2025 年上半年增加 0.66 亿元，同比增加 26%。

公司酒店物业包括：东怡大酒店、陆家嘴明城酒店、天津陆家嘴万怡酒店、上海前滩香格里拉酒店、张江希尔顿酒店。其中，东怡大酒店配备 209 间房间，2026 年上半年 GOP 率（营业毛利率）为 34%，平均出租率为 69%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2026 年上半年 GOP 率为 37%，平均出租率为 55%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2026 年上半年 GOP 率为 25%，平均出租率为 74%；上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间，2026 年上半年 GOP 率为 43%，平

均出租率为 74%；张江希尔顿酒店配备 475 间房间，2026 年上半年 GOP 率为 29%，平均出租率为 62%。

住宅物业。2026 年上半年，住宅租赁现金流入 0.67 亿元，比 2025 年上半年增加 0.17 亿元，同比增长 35%。

公司租赁住宅物业包括川沙悦庭、张江雍萃 75、前滩悦庭 54、软件园 4 号楼。截至 2026 年 6 月末，租赁住宅总建筑面积 14 万平方米，其中成熟租赁住宅物业（运营一年及以上）为川沙悦庭，年末出租率为 97.5%，平均租金 2.45 元/平方米/天；张江雍萃 75 出租率 95.2%，平均租金 3.68 元/平方米/天；前滩悦庭 54 出租率 95.9%，平均租金 3.93 元/平方米/天。软件园 4 号楼项目改造于 2026 年 6 月竣工，尚未入市。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 5.72 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，2026 年上半年租赁收入 2.51 亿元，较 2025 年上半年增加 0.22 亿元，同比增加 10%。

新国博。新国博为上海新国际博览中心的运营主体，2026 年上半年租赁收入 2.75 亿元，较 2025 年上半年增加 0.06 亿元，同比增加 2%。

富都世界。2026 年上半年租赁收入为 0.46 亿元，较 2025 年上半年减少 0.05 亿元，同比下降 10%。

（2）房产销售收入

2026 年上半年，公司实现房产销售现金流入合计 90.24 亿元。收入主要来自于：

住宅物业（含车位）销售现金流入 52.61 亿元，主要为：世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、陆家嘴太古源源邸。2026 年上半年，累计住宅物业合同销售面积 3.43 万平方米，同比下降 16%；合同销售金额 57.78 亿元，同比增加 21%；在售项目的整体去化率为 89%。

办公物业销售现金流入 37.63 亿元，为星展银行大厦销售收款。合同销售面积 6.81 万平方米，合同销售金额 37.63 亿元。

（3）物业服务收入

合并报表范围内，2026 年上半年，公司实现物业服务收入 11.85 亿元，较 2025 年上半年增加 1.15 亿元，同比增加 11%。

合并报表范围外，物业服务收入主要来源于前绣实业和新国博。其中：前绣实业物业服务性收入 0.7 亿元，同比增长 6%；新国博服务性收入 1.11 亿元，同比增加 9%。

（4）其他收入

2026 年上半年，公司实现其他收入 3.15 亿元，较 2025 年上半年增加 0.18 亿元，同比增加 6%。主要为公司代建、代销、代运营等的管理服务费和建设工程收入。

（5）金融服务收入

2026 年上半年，金融业务实现收入 10.73 亿元，占公司营业收入总额的 13%。

2、项目投资分析

2026 年上半年，公司竣工项目 1 个，总建筑面积 1 万平方米，为软件园 4 号楼改造项目。续建项目 5 个，总建筑面积 137.58 万平方米，为梅园社区 2E8-19 地块、梅园社区 2E8-17 地块、前滩 21-02 地块、前滩 21-03 地块及洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块。

3、有息负债现状

截至 2026 年 6 月末，公司有息负债余额 665.38 亿元，占 2025 年末公司总资产的 39%，较 2025 年末有息负债余额减少 38.02 亿元。2026 年 6 月末有息负债余额按品种分为：银行贷款 388.23 亿元、债券（含资产证券化）264.87 亿元、接受控股股东及其控股子公司贷款 3.01 亿元、其他关联方借款 1.70 亿元、金融持牌机构拆入资金和收益凭证 7.57 亿元。

4、经营业绩影响分析

公司 2026 年上半年利润来源主要由房地产租赁、房地产销售、金融业务、物业服务、酒店及投资收益组成。其中：房地产销售毛利率为 79%；长期持有物业出租毛利率为 42%；物业服务毛利率 9%；酒店业务毛利率 26%；金融业务利润率 67%；其他业务毛利率 64%。

（三）2026年度“提质增效重回报”行动方案半年度评估情况

公司于2026年4月21日召开第十届董事会第七次会议，审议通过《2025年度“提质增效重回报”行动方案的评估报告暨2026年度“提质增效重回报”行动方案》。上半年，公司以行动方案为指引，从聚焦主责主业、持续现金分红、加强投资者沟通交流、强化公司治理等方面，积极推动并落实各项举措，切实履行上市公司的责任和义务。

1、聚力主业转型提质，构建产业新生态

公司立足三大核心主业，围绕服务浦东打造社会主义现代化引领区建设，加速主业系统性布局优化，强化载体赋能、产业赋能、生态赋能，全力推动从“高速度开发建设”向“高质量运营服务”转型升级。城市综合开发与服务板块持续提升服务质效，为企业客户提供覆盖全生命周期、贯通全要素资源、适配全发展业态的一站式、全方位产业赋能服务；金融服务板块贯彻内生增长与外延拓展相结合的特色发展战略，强化专业化金融服务和产业投资能力，深化金融板块内部及跨板块协同发展，深挖场景融合空间，持续孵化“金融+产业”特色创新业态；商旅服务板块加速多业态消费融合互通，聚焦品牌升级、场景营造与客流提振，不断扩大陆家嘴商业品牌影响力。

2、持续现金分红，共享公司发展成果

公司始终坚持将股东利益放在重要位置，实施科学、持续、稳健的分红政策，严格按照《公司章程》及股东回报规划，积极采取以现金为主的利润分配方式，持续回报股东。于2026年5月29日召开2025年年度股东会，审议通过了《2025年度利润分配方案》，并于2026年6月26日实施完毕，共计派发现金红利3.02亿元（含税）。加上于2025年12月19日派发的2025年度中期红利3.19亿元，2025年度现金分红总额为6.21亿元，占2025年度归属于上市公司股东的净利润的50.65%。自2002年来，公司坚持每年现金分红，且自2016年起，连续十年每年现金分红占当期归属于上市公司股东净利润的比例达到50%。

同时，公司继续响应“一年多次分红”政策号召，2025年年度股东会审议通过了《2026年度中期分红安排的方案》，将根据实际情况在2026年半年度报告或第三季度报告披露后适当增加一次中期分红，2026年度中期现金分红金额不低于相应期间归属于上市公司股东净利润的30%，且不超过相应期间归属于上市公司股东净利润。

3、加强投资者沟通，有效传递企业价值

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

上半年，披露定期报告2份，临时公告29份，充分披露公司2025年年度与2026年第一季度主营业务及经营数据情况、2025年年度权益分派实施，以及《2025年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》，回应包括投资者在内的利益相关方对于公司经营模式、财务数据、公司治理、分红及可持续发展等方面的关切问题。公司通过多种渠道，积极与投资者交流互动，展现公司形象，回复投资者问题。通过投资者热线、投资者邮箱、上证e互动平台、现场投资者调研接待等形式，加强与投资者的双向沟通。公司于2026年5月15日参加2026年上海辖区上市公司年报集体业绩说明会暨2026年第一季度报告业绩说明会，通过视频形式展示公司三大主业，就投资者关注的问题进行沟通交流，让投资者充分了解公司所处行业、战略规划、业务发展等信息，促进公司与投资者之间建立起长期、稳定、信赖的关系。

4、深化公司治理，推动高质量发展

公司持续提升治理水平，不断完善内控体系建设，促进公司持续、健康、稳定发展。重视董事、高级管理人员等“关键少数”人员的履职规范。上半年，制定了《董事、高级管理人员薪酬管理制度》，组织董事、高级管理人员参加了监管机构和上市公司协会等组织的各类专项培训，包括《上市公司财务规范运作重点关注事项专题培训》《上交所2026年第1期上市公司独立董事后续培训》《上交所2026年第3期上市公司董事、高管初任培训》《上海辖区2026年上市公司董事、高管培训》等，持续跟进资本市场最新政策、监管规则等，提升专业知识水平，筑牢合规意识，推动公司高质量发展。

综上，公司2026年度“提质增效重回报”行动方案的各项内容均在按计划实施中。下半年，公司将结合上交所发布的《关于开展沪市公司“提质增效重回报”2.0专项行动的倡议》，持续履行上市公司责任和义务，积极传递公司价值，维护公司良好市场形象。

（四）2026年下半年经营工作计划

下半年，公司将继续立足“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业，围绕“十五五”发展规划，以存量提质、增量做优、运营增效为主线，以高品质空间载体、高质量运营服务，实干实效服务引领区高质量发展，不断增强公司核心竞争力，努力回报社会、回报股东。

（一）“三资”提质转型，实干担当服务引领区建设

围绕“资管做强、资本做活、资产做优”，持续优化布局、深化转型、锤炼能力、守牢风险底线。立足浦东、实干笃行，向上向好、向新向优，深度融入区域发展大局。

1、资管做强：运营提质，载体提能，服务提档

下半年，公司将继续坚持资管做强核心目标，实现开发与运营一体、规模与质量并进，全力推动发展模式从开发建设向资产运营、价值提升深度转变。紧扣区域现代化产业体系建设，精准招商引智、培育科创生态；稳步推进区域综合开发与项目建设，深耕物业服务，打造以客户为核心的矩阵体系，全力服务引领区高质量发展。

（1）以招商引资“加速度”构筑发展“强磁场”

推动发展模式从单一空间供给向全链条综合赋能，强化“产业+空间+服务”一体化招商，持续放大集聚优势，加速新经济、总部型企业落地集聚，助力区域产业能级稳步提升。

在办公及产业园楼宇营销方面，持续巩固核心标杆片区成熟楼宇出租率，筑牢发展压舱石。通过楼宇焕新激活核心区老楼载体。深化“朋友圈+生态圈”招商模式，聚焦总部经济、新经济、硬核产业等重点方向精准引商，构建“存量焕新+增量拓局”双轮驱动格局，继续以资产交易带动产业集聚，持续放大载体优质价值。不断做深产业生态链式招商，输出全域优质轻资产业务矩阵，整合高品质科研楼宇、人才安居房源、商业会展设施，积极搭建完善的“安居+乐业”体系，优化提升张江人工智能创新小镇、陆创AI加速器等平台服务，营造“创业在园区、生活在社区”的宜居宜业环境。

在住宅产品租售方面，把握市场修复态势，充分释放“沪七条”政策效应，对标“好房子”建设标准深耕住宅租售领域，以高效响应、全程保障的优质服务夯实居住体验。在售项目深度挖掘所处板块价值，持续迭代产品实景展示，强化产品核心竞争力，激活区域可开发客群，努力完成全年推售目标。陆家嘴云邸CIRRUS项目围绕入市目标，打磨产品细节、迭代提升产品品质，系统化开展品牌宣传、场景展示与意向客户储备，多措并举做深做实蓄客推广。租赁住宅持续稳固出租率基本盘，统筹金融城、前滩、张江、川沙四大片区运营管理，持续擦亮“陆家嘴乐居”品牌，输出标准化服务体系，打造标杆性租赁住宅品牌。同步探索外拓房源渠道，推动租赁房源资产实现稳健增值与可持续运营。

在商旅服务运营方面，把握体验经济、情绪消费、打卡流量、文体票根联动等新兴业态特征，持续培育商业发展新动能。动态优化各商业项目业态结构与品牌矩阵，不断提升商圈活力与客户黏性，推动客流人气与商业价值双向赋能、高效转化。匠心打造多元消费场景，塑造商业发展新样板。LU1885陆里延续焕新开业热度，以“日间休闲、夜间微醺”全时段运营模式，打造网红打卡与社交体验标杆。上海陆家嘴中心L+MALL深化艺术化空间营造，场内常态化落地各类主题艺术展、装置艺术展、潮流IP展，充分释放商业发展新动能。张江陆悦天地聚焦科创人群、周边白领及家庭客群分层运营，持续品牌优化，补齐特色体验业态，“科技与自然”“艺术与互动”，树立智慧商业新标杆。推动实行“一项目一策略”差异化管理，前滩香格里拉酒店、张江希尔顿酒店要继续深入与“陆家嘴大朋友圈”互动，联动拓展业务合作。积极构建“一券通用、权益互通”的“陆家嘴大朋友圈”数字化消费新生态，将演艺流量、会展流量有效转化为消费增量，为浦东国际消费中心核心承载区建设注入新活力。

（2）以载体建设“硬实力”打造区域“标杆地”

深耕城市更新核心理念，立足片区整体提质、功能迭代升级、空间有机焕新核心目标，全程紧盯建设进度、严控工程品质。陆家嘴区域，梅园社区2E8-19地块住宅项目推进结构封顶，梅园社区2E8-17地块商办项目推进工程桩施工；新民洋区域的洋泾西区E08-4地块住宅项目全力推进竣工验收工作，E10-2地块、E12-1地块项目加速外立面施工，洋泾东区E13地块推动开工准备工作。推进老楼焕新提质，陆家嘴软件园综合提升LSPACE、LHUB项目、软件园4号楼白领公寓项目竣工交付。前滩区域，前滩21-02、21-03地块项目推进入住许可证办理，住宅、商办实现物业移交查验，实现“站城一体、垂直开发、无缝接驳”的全维TOD实践。

（3）以品质服务“守护力”展现品牌“金名片”

物业服务始终对标行业顶尖标准，精益求精打磨服务品质。坚持以技术创新赋能服务升级，保障服务全程在线、响应及时、贴心周到。持续深化全域能耗精细化管理，稳步推进楼宇低碳化、绿色化运维工作。同时立足产办楼宇运营特点，持续深耕探索“大客服”运营管理体系试点落地与实践研究，不断完善适配高端、现代产办物业的运营服务模式。全面复盘服务历届进博会的工作经验，高标准做好2026年进博会服务保障工作。

2、资本做活：夯实金融矩阵，打造投融资管退闭环

下半年，金融板块将继续坚持稳中求进、产融协同、提质增效、严控风险的工作总基调，积极挖掘优质项目资源、甄选优质投资标的，持续健全特色金融服务体系，加速推动业务发展从规模扩张型向质量效益型转变。聚焦“陆家嘴大朋友圈”客户多元需求，持续深化产业联动，强化内部资源协同赋能。推进产业投资平台筹建，布局产业投资业务赛道，充实产业投资团队，建立投资管理制度与运营机制，打造高效联动、稳健可持续的产融协同发展新格局。

持牌机构业务革新创优，做强金融板块矩阵。陆家嘴信托要围绕行业监管要求，深化业务转型升级，构建“前中后台高效协同”新格局，提升专业化运营、资源调配、产品研发能力，持续深化存量风险化解与精细化投后管理。爱建证券要继续稳步推进核心业务资格的申请与落地，补齐业务短板、夯实经营底盘，健全业务布局、延伸服务链条。陆家嘴国泰人寿要继续与另一股东共同推动增资工作，通过优化资产配置、动态调整结构及加强风险管控，持续深化资产负债匹配管理。

3、资产做优：优化资产布局，推动资产提质增值

搭建“存量盘活-低效退出-价值提升-资本循环”的资产经营模式。梳理公司内部存量资产，充分利用好陆家嘴集团商业不动产REITs通道，探索“重资产投入-轻资产运营-证券化退出-资金再投资”闭环工具的作用。同时，主动挖掘市场存量项目机遇，精准研判、测算投资收益，择机储备优质资产，补充公司的资产厚度。积极推动存量项目改造，促进公司整体资产的提质升级。落实土地市场常态化跟踪机制，动态掌握供地计划、竞拍行情及价格走势，立足区域发展规划，精准甄别、深度挖掘浦东新区优质投资项目。

（二）筑牢三大支柱根基，驱动改革转型发展

“十五五”是浦东打造社会主义现代化建设引领区、基本实现社会主义现代化全面发力的关键阶段，公司要围绕从“规模扩张”到“提质增效”的战略转型，坚持以稳增长固基本盘、以优布局塑核心优势、以强风控守安全底线、以深改革激内生动力、以促创新拓发展空间，探索形成与引领区定位相匹配、具有浦东国资辨识度的高质量发展新范式。

1、筑牢项目品质“压舱石”

以产品力为核心引擎，打造全业态、全周期竞争优势。深度布局商办楼宇、销售住宅、租赁住宅多元产品线，构建覆盖全客群、适配多场景的产品矩阵。始终保持对市场趋势与客户需求的敏锐洞察，将产品力建设贯穿项目全生命周期。通过将产品力标准深度嵌入规划设计、施工建造、成本管控各环节，建立跨专业协同机制；通过“场景化”增强客户感知、传递产品价值，兑现品质承诺；通过“投研定位-规划设计-建设施工-产品推广-品质交付-持续运营”的闭环管控，实现产品线从蓝图到实景、从承诺到体验的高品质落地。

2、强化队伍建设“软实力”

围绕企业高质量发展持续优化人力制度及机制，动态响应各条线用人需求，加大招商营销、资产运营、金融投资领域市场化紧缺人才引进力度；优化细化钻石模式物业服务体系、资产证券化项目运营管理及考核机制，不断完善人才培养体系，进一步释放团队活力、人才潜能。持续深化落实中层及主要投资企业干部任期制契约化和“三能”机制要求，将胜任力测评覆盖至主要投资企业，全方位提升干部队伍综合能力。

3、把稳内控管理“防火墙”

健全内控体系，织密监督网络。完善多维度协同监督体系，推动纪检监察、风控合规、内部审计等监督力量深度贯通、有机融合，全面搭建全方位、立体化的“大监督”工作格局。在风险防控上做到新常态，聚焦“关键少数”和重点领域，聚焦重大投资、工程建设、资金使用、招投标等重点领域与关键环节，实施常态化审计监督、穿透式风险排查；开展内控手册编制，持续优化业务流程与管控体系，为公司内控体系规范化、落地化筑牢基础。

（三）统筹“十五五”全局部署，全面迈向高质量发展新阶段

公司将继续立足城市综合运营服务商核心定位，坚定不移推进高质量转型发展。战略上坚持“稳、精、合、新”四大原则，稳中求进，并在实践中持续迭代优化。围绕“资管-资本-资产”三位一体发展路径，统筹全域不动产、产业载体、商业配套等各类资源，优化空间功能布局、提升载体运营价值，着力打通资源盘活、资产提质、资本增值全链条。对标行业头部企业先进理念、管理模式与发展经验，全面深化市场化改革，健全市场化经营机制，推动企业经营管理、业务运作与市场规则深度接轨，持续提升综合竞争力与可持续发展能力。

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

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

公司作为城市综合开发商，不仅在陆家嘴金融贸易区核心区域内持有大量优质经营性物业，并已将发展地域延伸到了前滩国际商务区、张江科学城核心区、川沙新市镇城南社区，确立了公司在行业发展中的竞争优势。通过多年深耕，公司积累了丰富的城市开发与服务经验。

公司的核心竞争力主要体现在以下六个方面：

（一）持续增长的经营性物业。公司持有的主要在营物业面积从2005年转型之初约15万平方米增长至386万平方米。公司持有的物业主要位于上海陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区、张江科学城核心区、川沙新市镇城南社区以及天津红桥区，物业所处区位优势，交通便捷。公司积极构建以“专业化”为核心的城市中心、城市副中心运营平台，不断提升在营商办经营性物业品质与服务，助力浦东打造国际化一流营商环境，进一步增强品牌竞争力和影响力。

（二）稳定成熟的专业化运营团队。经过多年的市场磨炼，公司已经形成了一支稳定成熟的专业化运营团队。公司按产品类型，即办公物业（含产业园）、商业物业、住宅物业、酒店物业和会展物业，分别组建专业化营销团队。各营销团队有针对性地制定运营策略，专业化程度不断提升，确保在营项目服务浦东产业资源配置与能级提升的功能得到充分发挥，积极服务总部经济。公司建立了从“楼宇招租”到“战略招商”的机制，利用自身积累的良好客户资源，以及多元、梯度的产品优势，优化激励措施，为注册、税收双落地企业提供扩租、续租优先权，进一步增强重点客户扎根浦东的信心和积极性，营造良好的招商政策环境。产业服务方面已构建陆创AI加速器、张江股权投资集聚区，为企业提供从孵化培育、融资对接到成果发布的全周期服务，实现企业成长全链条赋能。

（三）营销与服务协同。公司精心打造了一支拥有“上海品牌”认证的专业化陆家嘴物业团队，形成营销团队和物业服务团队的协同机制，不仅专注于为公司旗下商办及会展项目提供全方位、多层次的管理服务，更聚焦于服务城市发展战略，擦亮陆家嘴金字招牌，保持物业运营水平高质量发展。正围绕“资管做强、资本做活、资产做优”，立足存量资产盘活、运营提质、品牌输出、产融闭环、轻重资产联动，构建新的业务模式，推动以住宅租赁运营为主营业务的陆家嘴乐居公司、以商业楼宇租赁运营为主营业务的陆家嘴资产管理公司等轻资产服务平台及运营服务公司的实体化运作。优化产业服务体系，探索产业园招商模式，构建“以链聚群、以数赋能、以场景引项目”的新型招商范式，打造高承载力的产业集聚平台，持续提升项目招商、运营与服务能级。

（四）持续发展的历史机遇。在控股股东陆家嘴集团的支持下，2023-2024年，公司完成了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金，将四个位于陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的优质股权资产注入公司，为做强做大主业、提升资产质量、优化股权结构、充实资金储备、优化财务结构，实现可持续发展奠定基础。充分利用陆家嘴集团的资源优势，聚力“陆家嘴大朋友圈”，围绕运营端聚劲发力，努力形成以陆家嘴产品为纽带的社会生态、生活生态、商务生态。随着前滩国际商务区“十年基本建成”目标的实现，前滩的开发运营已进入了全新阶段。作为张江人工智能创新小镇“模力双塔”核心载体，公司“科学之门”集群项目聚焦AI领域龙头企业与高成长企业，正发挥功能平台作用。公司将继续着力促进区域产融结合，通过引进主力客户和带动产业集聚，使前滩国际商务区、张江“科学之门”集群成为上海办公楼与产业园市场中备受关注的

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

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

（六）严谨规范的企业管理。公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会、上海证券交易所的相关要求，以建立现代企业制度为目标，不断优化公司治理结构，规范公司日常运作，防范公司经营风险，加强公司信息披露工作。2026年上半年，公司完成了《董事、高级管理人员薪酬管理制度》的制定工作，推动公司治理相关制度的进一步完善。公司建立了由股东会、董事会和高级管理人员组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制，为公司高效、稳健经营提供保障。

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	8,098,464,183.29	6,597,644,522.17	22.75
营业成本	3,407,472,476.50	3,246,011,499.17	4.97
销售费用	125,464,191.80	104,502,667.35	20.06
管理费用	243,260,166.41	246,608,853.57	-1.36
财务费用	678,666,430.74	718,814,130.89	-5.59
经营活动产生的现金流量净额	5,407,296,613.25	4,734,939,611.84	14.20
投资活动产生的现金流量净额	1,169,576,692.80	-588,964,933.26	-
筹资活动产生的现金流量净额	-5,147,456,908.23	-2,051,470,358.83	-

投资活动产生的现金流量净额：因办公物业星展银行大厦实现销售结转，导致投资活动产生的现金流量净额增加。

筹资活动产生的现金流量净额：因报告期内公司归还银行贷款、应付债券及关联方借款，导致筹资活动产生的现金流量净额减少。

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

（二）非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

（三）资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 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 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
结算备付金	2,448,372,679.82	1.42	1,717,236,281.21	1.03	42.58	子公司爱建证券因市场活跃增加结算备付金
交易性金融资产	9,262,897,532.74	5.39	4,671,062,635.83	2.79	98.30	公司结构性存款、子公司爱建证券证券固收业务债券投资，以及陆家嘴信托信托基金投资增加
预付款项	179,302,139.27	0.10	127,143,026.69	0.08	41.02	子公司预付工程配套费尚未结算
买入返售金融资产	183,691,328.94	0.11	707,580,768.22	0.42	-74.04	子公司爱建证券、陆家嘴信托减少买入返售金融资产相关业务的投资
合同资产	5,018,811.49	-	23,865,607.18	0.01	-78.97	子公司耀能公司合同资产随收入结转
发放贷款和垫款	241,829,149.78	0.14	1,445,546,740.53	0.86	-83.27	子公司陆家嘴信托融资类资产投资减少
拆入资金	332,177,794.44	0.19	552,473,305.56	0.33	-39.87	子公司爱建证券转融资减少
卖出回购金融资产款	2,326,352,261.31	1.35	1,399,239,844.39	0.84	66.26	子公司爱建证券卖出回购业务交易量增加
代理买卖证券款	5,247,794,702.54	3.05	3,761,742,567.84	2.25	39.50	子公司爱建证券客户交易量增加从而代理买卖证券款增加
应付职工薪酬	152,107,169.94	0.09	309,894,009.49	0.19	-50.92	公司及子公司支付 2025 年预提职工薪酬
应交税费	3,078,965,115.71	1.79	1,493,753,432.87	0.89	106.12	公司房地产销售相关税费
租赁负债	31,226,258.94	0.02	50,869,293.76	0.03	-38.61	子公司陆家嘴信托支付相关租金
长期应付款	217,324,293.67	0.13	433,111,515.28	0.26	-49.82	公司归还关联方贷款
其他非流动负债	44,278,876.09	0.03	703,913.67	-	6,190.38	子公司爱建证券、陆家嘴信托应付结构化主体其他份额持有人份额流动性变动

其他说明

无

2、 境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,534,763,085.26	(1) 预售监管资金 1,513,654,128.68 元 (2) 工程货币资本金专户 11,323,754.84 元 (3) 司法冻结款项 9,785,201.74 元
投资性房地产	28,877,650,638.31	抵押取得借款
子公司股权	972,926,736.00	质押取得借款
存货	19,133,945,229.81	抵押取得借款
固定资产	2,831,731,192.89	抵押取得借款
应收账款	36,919,714.18	质押取得借款
合计	53,387,936,596.45	/

4、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内投资额		-110,981.81	
投资额增减变动数		-206,961.81	
上年同期投资额		95,980.00	
投资额增减幅度(%)		-216	
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。（除依法须经批准的项目外开展经营活动）	40	报告期内，耀筠置业注册资本金由 840,000 万元减资至 540,000 万元，公司按持股比例减资 120,000 万元。2026 年 6 月，公司收回减资款 120,000 万元。
中银消费	许可项目：消费金融服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	14.68	陆金发以支付现金的方式受让中银消费 1.24% 股权，对价为 9,018.19 万元，受让后合计持股比例为 14.68%。本事项已于 2025 年 12 月完成工商登记。2026 年 1 月，陆金发已支付全部对价。

(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）
陆家嘴国泰人寿	人寿保险	否	增资	10	50%	否	长期股权投资	自有资金	国泰人寿保险股份有限公司	无固定期限	尚未实施	不适用	不适用	否	2026年5月30日	公告临2026-026
合计	/	/	/	10	/	/	/	/	/	/	/	不适用	不适用	/	/	/

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
债券	120,638.69	3,610.58	-	-	39,194,158.05	-39,047,149.80	-	271,257.52
基金	278,699.67	253.57	-	-	211,291.68	-67,182.64	-	423,062.28
股票	39,129.46	-1,966.24	-	-	9,880.69	-27,419.30	-	19,624.61
理财产品	21,204.20	2,099.83	-	-	1,020,595.38	-883,898.97	-	160,000.44
信托计划	16,686.87	46.75	-	-	105,200.00	-100,825.81	-	21,107.81
股权投资	93,198.25	-1,206.74	-	-	338.43	-838.43	-	91,491.51
资产管理计划	73,220.81	2,310.45	-	-	108,453.44	-67,586.52	-	116,398.18

其他权益工具	168,844.49	-	-38,961.93	-	86,342.07	-	-	216,224.63
合计	811,622.44	5,148.20	-38,961.93	-	40,736,259.74	-40,194,901.47	-	1,319,166.98

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☒适用 ☐不适用

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

私募基金投资情况

☒适用 ☐不适用

报告期内，除子公司陆金发、爱建证券、陆家嘴信托从事日常经营活动涉及私募基金投资外，公司及其他子公司不存在私募基金投资情况。证券投资、私募基金投资等资产投资情况请参见本报告第八节财务报告之“七、合并财务报表项目注释”之“2、交易性金融资产”、“12、一年内到期的非流动资产”、“14、债权投资”、“18、其他权益工具投资”、“19、其他非流动金融资产”相关内容。

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用**(五) 重大资产和股权出售**☐适用 ☒不适用**(六) 主要控股参股公司分析**☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
联合公司	子公司	房地产	9800万美元	1,160,409.40	1,006,924.93	36,832.73	14,255.18	10,628.20
陆家嘴展览公司	子公司	会展	115,000.00	245,463.79	145,658.16	-	8,010.70	8,010.70
陆家嘴物业	子公司	物业管理	5,000.00	166,237.59	65,418.40	120,407.28	15,301.82	11,306.18
前滩实业	子公司	房地产	400,000.00	732,643.10	456,352.54	25,101.06	13,668.39	10,948.52
天津陆津公司	子公司	房地产	240,000.00	421,969.15	398,004.62	6,672.66	-3,614.22	-3,613.50
陆金发	子公司	投资管理及咨询	849,927.28	1,147,792.96	1,108,596.59	-	32,599.35	33,158.23
陆家嘴信托	子公司	信托发行及管理	1,040,000.00	1,631,831.17	1,338,967.54	54,414.60	41,368.00	23,969.84
爱建证券	子公司	证券投资咨询	220,000.00	1,105,609.24	221,993.14	20,014.68	1,247.23	1,037.21
东翌置业	子公司	房地产	1,150,000.00	1,191,650.76	1,129,785.19	4,205.51	-6,658.63	-6,658.63
翌久置业	子公司	房地产	359,800.00	791,035.42	329,993.22	5,169.55	-17,886.53	-17,886.53
翌鑫置业	子公司	房地产	284,940.00	638,466.46	263,032.97	4,568.35	-6,246.40	-6,246.40
翌廷置业	子公司	房地产	226,820.00	486,727.75	213,822.11	5,524.29	-5,353.72	-5,353.72
翌淼置业	子公司	房地产	78,440.00	254,761.43	68,275.21	4,269.29	-1,028.19	-1,028.17
佳章置业	子公司	房地产	505,833.00	578,767.19	542,826.73	622.70	-414.35	-414.35
东袤公司	子公司	房地产	1,600,000.00	3,066,490.29	1,596,202.13	-	-1,299.00	-973.75
耀龙公司	子公司	房地产	220,000.00	1,672,314.62	226,027.14	-	420.68	308.37
昌邑公司	子公司	房地产	265,280.00	597,617.68	108,418.42	87.68	-1,257.55	-1,257.55
企荣公司	子公司	房地产	89,090.00	248,608.24	93,925.99	5,489.25	808.20	808.20
戎邑置业	子公司	房地产	380,000.00	377,160.33	375,837.93	-	-5.00	-5.00
佳川置业	子公司	房地产	327,000.00	1,148,365.45	381,121.43	20,433.77	-22,399.80	-22,378.80
陆家嘴国泰人寿	参股公司	保险服务	300,000.00	5,065,888.59	315,123.03	207,328.40	79,205.23	59,348.80

说明：

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

上述对公司本报告期归母净利润影响超过 10%的公司中，利润波动较大的公司有：

- 1、佳川置业：因本报告期计提房产销售土地增值税，故净利润同比下降。
- 2、陆家嘴国泰人寿：因保险服务业务利润和投资收益增加，故净利润同比增加。
- 3、陆金发：因合营企业陆家嘴国泰人寿净利润同比增加，故陆金发净利润同比增加。

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

☒适用 ☐不适用

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

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

上半年，努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新，有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动，成为行业主基调。上海住宅市场在政策托底和真实居住需求释放下，市场结构性分化呈常态化，内环内、滨江等优质板块项目认购活跃，但外环外住宅产品续销及去化周期延长情况仍在持续。上海办公物业全面进入存量竞争时代，新增供给集中入市叠加产业租赁需求分化，以价换量和保出租率成为行业普遍选择，稳健经营与存量资产提质成为行业核心发展命题。

另一方面，上半年金融监督持续强调着力处置存量风险，坚决遏制增量风险，推动城市房地产融资协调机制常态化运行。公司旗下三家持牌金融机构持续完善全面风险管理体系和预防机制，聚焦金融板块提质增效与转型发展，持续整合产融资源、优化金融产品结构，推动实现自身业务与公司城市综合开发业务协同发展。

未来，公司将持续锚定“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业，围绕“资管做强、资本做活、资产做优”积极探索存量资产盘活、产业金融等多元化可持续发展路径，不断增强公司竞争力和影响力，努力提高公司市值和价值创造能力。

(二) 其他披露事项

☒适用 ☐不适用

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

在各方积极推动下，绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成，项目公共区域道路及周边公园等便民设施已开放，相关后续工作正在有序推进中。

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

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因	变动原因说明
杨国兴	董事	离任	其他	工作安排
袁涛	董事	选举		

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

- 1、公司于 2026 年 4 月 25 日披露了《关于董事离任的公告》，杨国兴因工作安排原因辞去公司第十届董事会董事、薪酬与考核委员会委员、战略与 ESG 委员会委员职务。（公告临 2026-018）
- 2、公司于 2026 年 5 月 29 日召开 2025 年年度股东会，选举袁涛担任公司第十届董事会董事。（公告临 2026-024）

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

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

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

- 1、根据浦东新区国资委“携手兴乡村”企村结对工作安排，公司及子公司积极对接云南省怒江州蛮营村、赖茂村，2026 年上半年，出资企村结对帮扶资金共 30 万元。
- 2、2026 年上半年，公司及子公司各工会，采购乡村振兴及帮扶地区特产共 62.17 万元。
- 3、2026 年上半年，公司子公司陆家嘴信托与爱建证券积极承担社会责任，报告期内，结对帮困及消费扶贫支出共计 10.87 万元。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与 2016 年重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	陆家嘴集团	一、本公司及本公司控制的企业目前未从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司的相关金融业务存在任何直接或间接竞争的业务或活动。 二、本公司承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本公司将促使本公司控制的其他企业不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。 三、如本公司或本公司控制的企业存在任何与上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给上市公司或其全资或控股子公司。 四、本承诺函自出具之日起生效，本公司愿意承担因不能履行上述承诺所产生的全部法律责任。 因本公司或本公司控制的企业违反本承诺，给上市公司及其全资及控股子公司造成损失的，本公司承诺赔偿上市公司及其全资及控股子公司所有损失、损害和支出。	2016 年 8 月 26 日	否	长期	是		

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
	解决关联交易	陆家嘴集团	一、本公司及本公司控制的企业将尽可能减少和避免与上市公司及其全资或控股子公司的关联交易,不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求上市公司及其全资或控股子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利;不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求与上市公司及其全资或控股子公司达成交易的优先权利。 二、若发生必要且不可避免的关联交易,本公司及本公司控制的企业将与上市公司及其全资或控股子公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议,履行合法程序,并将按照有关法律法规和上市公司《公司章程》的规定履行信息披露义务及相关内部决策、报批程序,关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定,保证关联交易价格具有公允性,亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及上市公司其他股东合法权益的行为。 三、本公司将善意履行作为上市公司控股股东的义务,充分尊重上市公司的独立法人地位,保障上市公司独立经营、自主决策,不利用控股股东地位谋取不正当利益,不利用关联交易非法转移上市公司及其全资或控股子公司的资金、利润,保证不损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。 四、若违反上述承诺和保证,本公司将对前述行为给上市公司造成的损失向上市公司进行赔偿。 五、本承诺为不可撤销的承诺,本公司完全清楚本承诺的法律后果,本承诺如有不实之处,本公司愿意承担相应的法律责任。	2016 年 8 月 26 日	否	长期	是		

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
	其他	陆家嘴集团	一、保证上市公司的人员独立。 1.保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司除上市公司外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。 2.保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本公司。 3.保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。 二、保证上市公司的财务独立。 1.保证上市公司及其下属全资及控股子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。 2.保证上市公司及其下属全资及控股子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用。 3.保证上市公司及其下属全资及控股子公司独立在银行开户，不与本公司及其关联企业共用一个银行账户。 4.保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法独立纳税。 三、保证上市公司的机构独立。 1.保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本公司的机构完全分开；上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。	2016 年 8 月 26 日	否	长期	是		

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

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

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

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

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
			2、保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本单位及本单位控制的其他企业； 3、保证本单位推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本单位不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。 二、保证上市公司的财务独立。 1、保证上市公司及其全资及控股子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度； 2、保证上市公司及其全资及控股子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用； 3、保证上市公司及其全资及控股子公司独立在银行开户，不与本单位及关联企业共用一个银行账户； 4、保证上市公司及其全资及控股子公司依法独立纳税。 三、保证上市公司的机构独立。 1、保证上市公司及其全资及控股子公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本单位的机构完全分开，不存在机构混同情形； 2、保证上市公司及其全资及控股子公司独立自主地运作，本单位不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其全资及控股子公司的决策和经营。 四、保证上市公司的资产独立、完整。 1、保证上市公司及其全资及控股子公司具有完整的经营性资产； 2、严格遵守法律、法规和规范性文件及上市公司章程中关于上						

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
			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。 五、保证上市公司的业务独立。 1、保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力,在产、供、销等环节不依赖本单位; 2、保证履行本单位作出的同业竞争承诺; 3、保证严格控制关联交易事项,尽可能减少上市公司及其全资及控股子公司与本单位及本单位控制的其他企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时,对重大关联交易按照有关法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和上市公司的《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序,及时进行有关信息披露; 4、保证不通过单独或一致行动的途径,以依法行使股东权利以外的任何方式,干预上市公司的重大决策事项,影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。						
	其他	陆家嘴集团	本次交易完成后,本单位承诺遵守并促使本单位控制的其他企业遵守《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》(中国证券监督管理委员会公告(2022)26号)的规定,规范本单位及控制的其他企业与上市公司之间的对外担保行为,不违规占用上市公司的资金。	2023年3月23日	否	长期	是		
	股份限售	陆家嘴集团	一、本公司在本次交易中以上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司、上海东袁置业有限公司股权而认购取得的上市公司股份,自	2023年3月23日	是	2026年8	是		

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
		团	股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；在股份发行完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次交易中发行股份购买资产的股票发行价格（在此期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，须按照中国证监会、上海证券交易所的有关规定作相应调整，下同），或者股份发行完成后 6 个月期末收盘价低于本次交易中发行股份购买资产的股票发行价格的，则本公司在本次交易中取得的上市公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。 二、本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易中发行股份购买资产所涉股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。 三、本承诺函履行期间，本公司因本次交易取得的股份若由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述锁定期的约定。锁定期届满后，本公司转让和交易上市公司股份将依据届时有效的法律法规和上海证券交易所的规则办理。 四、若本公司所认购股份的锁定期与届时有效的法律法规及证券监管机构的最新监管政策不相符，本公司将根据届时有效的法律法规及证券监管机构的监管政策进行相应调整。			月 8 日			
	其他	陆家嘴股份事、董、高管	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。	2023 年 3 月 23 日	否	长期	是		

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
		理 人 员	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。						
	其他	陆 家 嘴 集 团	1、承诺继续保持上市公司的独立性。 2、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不得侵占上市公司利益。 3、自本承诺函出具日至上市公司本次交易完成前，若中国证监会或证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会或证券交易所规定时，本单位届时将按照中国证监会或证券交易所的最新规定出具补充承诺。	2023 年 3 月 23 日	否	长期	是		
	置 入 资 产 价 值 保 证 及 补 偿	前 滩 投 资	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	2023 年 5 月 19 日	否	长期	是		

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
			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。						
	其他	陆家嘴股份、昌邑、袁司、耀公、企公、荣司	本公司现在没有，将来亦不从事幼儿园、义务教育阶段学校及面向学前教育、义务教育阶段学生的学科类校外培训业务；现在没有，将来亦不从事其他违反《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》要求的经营行为。	2023 年 5 月 30 日	否	长期	是		
	解决同业竞争	陆家嘴集团	一、本单位及本单位控制的企业，将继续严格履行已作出的关于避免同业竞争的承诺。 二、截至本承诺函出具日，本单位及本单位下属企业涉及的与上市公司及其全资及控股子公司相同或相近的业务，在不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，有助于上市公司进一步提升区域专业开发管理、运营管理能力，有利于上市公司资产质量和盈利能力的前提下，本单位已将该等业务委托上市公司进行开发、销售及运营管理。	2023 年 6 月 7 日	否	长期	是		

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
			三、本次交易完成后，不会因本次交易导致本单位及本单位下属企业与上市公司及其全资及控股子公司之间新增同业竞争。 四、本次交易完成后，在不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务的前提下，本单位将避免直接或间接地从事与上市公司及其全资及控股子公司从事的业务构成或可能构成重大不利影响的同业竞争的业务活动。 为免疑义，本次交易完成后，若本单位及本单位下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及房地产二级开发的商业机会，进而与上市公司及其全资及控股子公司从事的业务存在竞争或潜在竞争的，则本单位及本单位下属企业将立即通知上市公司，如届时该等商业机会： （1）不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，且不涉及政府主管部门书面通知本单位参与的，则依法将该商业机会的选择权让予上市公司和/或其全资及控股子公司。如上市公司履行相关决策程序，放弃该等商业机会的，则本单位亦放弃该等商业机会； （2）虽不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，但政府主管部门书面通知本单位参与的，则依法将该商业机会的选择权让予上市公司和/或其全资及控股子公司。如上市公司履行相关决策程序，放弃该等商业机会的，则本单位将按照政府主管部门书面通知参与该等商业机会，并在取得该等商业机会后，委托上市公司和/或其全资及控股子公司进行开发、销售及运营管理。就本单位参与前述商业机会所形成的项目，本单位承诺于该等项目竣工验收/备案完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定						

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
			及政策要求的前提下，并经上市公司履行有效决策程序后，将相应项目按照经国有资产监督管理部门备案后的评估价值转让予上市公司和/或其全资及控股子公司；或由本单位于该等项目竣工验收/备案完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，将项目转让予其他无关联的第三方。 本单位将采取如下措施确保上市公司独立作出相应决策： 1、在上市公司投资部等部门对相关项目进行分析及测算过程中，本单位不干预上市公司投资部等部门的讨论，不参与上市公司投资部等部门投资建议的形成，确保上市公司投资部等部门独立作出投资建议。 2、在上市公司投资部等部门向上市公司经营管理层提出投资建议并由上市公司经营管理层召开投资专题会作出投资决策过程中，本单位不干预上市公司经营管理层的决策，并将予以尊重。在上市公司经营管理层作出放弃参与相关项目的决策时，本单位提名的董事如兼任经营管理层成员的，将不参与上述决策。对于上市公司经营管理层作出的与本单位联合投资的决策，本单位将在遵守关联交易必要性、公允性的前提下，与上市公司协商确定联合投资的具体方案。 3、为确保上市公司经营管理层作出投资决策的独立性，本单位支持上市公司协调其监事对上市公司经营管理层的决策过程进行监督，确保本单位不干预上市公司经营管理层的独立决策。 五、就上海耀体实业发展有限公司、上海前安投资有限公司、上海前康投资有限公司、上海前耀投资有限公司、上海文腾投资有限公司、上海东荟实业有限公司、上海东馨实业有限公司、上海						

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

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

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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☒本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☒适用 ☐不适用

事项概述及类型	查询索引
2022 年 12 月 13 日，公司于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《关于公司及控股子公司累计涉及诉讼、仲裁事项的公告》。 2023 年 2 月 7 日、2023 年 4 月 21 日、2023 年 5 月 17 日、2023 年 6 月 10 日、2023 年 7 月 1 日、2023 年 7 月 20 日、2023 年 7 月 28 日、2026 年 3 月 19 日，公司于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《关于控股子公司涉及诉讼的进展公告》。	公告临 2022-050、公告临 2023-007、公告临 2023-039、公告临 2023-045、公告临 2023-060、公告临 2023-064、公告临 2023-067、公告临 2023-068、公告临 2026-007
2023 年 11 月 4 日，公司于上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露了《关于公司及控股子公司涉及重大诉讼的公告》。	公告临 2023-093

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内：									
起诉 (申请) 方	应诉 (被申 请) 方	承担 连带 责任 方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁) 基本情况	诉讼(仲裁)涉 及金额	诉讼(仲 裁)是否 形成预 计负债 及金额	诉讼(仲 裁)进展情 况	诉讼(仲 裁)审理 结果及影 响	诉讼 (仲裁) 判决执 行情况
上海德 普文化 发展有 限公司 (以下	东 袁 公 司、陆 家嘴集 团、公 司	陆 家 嘴 集 团、 公 司	诉讼	详见公司分 别 于 2023 年 10 月 10 日、2025 年 4 月 19 日，	二审判决驳 回上诉，维 持原判[原一 审判决结果 为责令德普	否	2025 年 12 月，公司及 东袁公司 收到上海 市第一中	根据 2023 年 3 月公 司与控股 股东陆家 嘴集团签	已按照 生效判 决履行 完毕。 2026 年

简称“德普文化”)				2025 年 9 月 5 日披露的《关于公司及控股子公司累计涉及诉讼、仲裁事项的公告》(公告临 2023-085、公告临 2025-007、公告临 2025-032)	文化搬离标的房屋、向东袤公司支付租金、占用费暂计 1,570 万元 (占用费已计算至德普文化实际返还房屋之日止)等;东袤公司向德普文化支付装修改造补偿款 3,600 万元等]		级人民法院出具的二审判决书(2025)沪 01 民终 12138 号,具体内容详见公司于 2026 年 1 月 1 日披露的《关于公司及控股子公司的进展公告》(公告临 2026-001)。	署的《发行股份购买资产协议》,若东袤公司因约定的相关事由遭受经济损失的,由陆家嘴集团承担全额赔偿责任。因此,陆家嘴集团具有相应合同义务就最终判决结果向东袤公司进行补偿,东袤公司将计入资本公积。	4 月,相关补偿协议已签署。2026 年 5 月,东袤公司已收到陆家嘴集团支付的补偿款。
-----------	--	--	--	---	---	--	--	--	--

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐适用 ☒不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

事项概述	查询索引
经公司独立董事专门会议 2026 年第一次会议、第十届董事会 2026 年第二次临时会议、2025 年年度股东会审议通过，同意公司 2026 年度日常关联交易事项。2026 年度日常关联交易预计数为 17.71 亿元，2026 年上半年日常关联交易实际数为 8.58 亿元。	公告临 2026-002、公告临 2026-003、公告临 2026-024

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

事项概述	查询索引
经公司独立董事专门会议 2026 年第一次会议、第十届董事会 2026 年第二次临时会议审议通过，公司与关联方陆家嘴集团、前滩投资按持股比例对耀筠置业减资共 30 亿元。其中，公司持股比例为 40%，减资 12 亿元。本次减资后，耀筠置业的注册资本由 84 亿元减至 54 亿元。 2026 年 6 月，公司收回减资款 12 亿元。	公告临 2026-002、 公告临 2026-004
经公司独立董事专门会议 2026 年第三次会议、第十届董事会 2026 年第三次临时会议、2025 年年度股东会审议通过，公司拟参与认购由控股股东陆家嘴集团控股子公司前滩投资作为原始权益人的华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“晶耀 REIT”或“基金”）战略配售份额，认购比例为发售份额的 30%，预计金额不超过 9.27 亿元（以最终总募集金额的 30%为准）。 2026 年 6 月 29 日，基金管理人华安基金管理有限公司发布《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》，晶耀 REIT 基金份额的认购价格为 2.730 元/份。公司作为战略投资者，承诺认购本次基金发售份额的 30%，按认购价格 2.730 元/份计算，认购金额为人民币 8.19 亿元。认购资金已于 2026 年 7 月 24 日汇至基金管理人指定的银行账户。	公告临 2026-020、 公告临 2026-021、 公告临 2026-024、 公告临 2026-029

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
富都世界	合营公司	-	-	-	17,000	-	17,000
陆家嘴集团	母公司	-	-	-	26,533	-	26,533
耀筠置业	受同一母公司控制	-	-	-	72,400	-68,800	3,600
合计		-	-	-	115,933	-68,800	47,133
关联债权债务形成原因		关联方满足公司资金需求					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		报告期内，公司向富都世界支付借款利息 126.04 万元，向陆家嘴集团支付借款利息 353.52 万元，向耀筠置业支付借款利息 876.48 万元					

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

□适用 √不适用

(六) 其他重大关联交易

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
经公司独立董事专门会议 2026 年第四次会议、第十届董事会 2026 年第五次临时会议审议通过，公司全资子公司陆金发按持股比例以自有资金对关联方陆家嘴国泰人寿增资 10 亿元。本次增资后，陆家嘴国泰人寿注册资本由 30 亿元增至 50 亿元。 截至本报告披露日，上述增资尚未实施，尚待陆家嘴国泰人寿另一方股东取得其当地主管机关批准。	公告临 2026-025、 公告临 2026-026

(七) 其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
-															
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							0								
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							0								
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计							46,125,000								
报告期末对子公司担保余额合计（B）							46,125,000								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							46,125,000								
担保总额占公司净资产的比例(%)							0.18								
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0								
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							0								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							0								
上述三项担保金额合计（C+D+E）							0								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							-								
担保情况说明							-								

(三) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	92,176
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期 内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售条 件股份数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海陆家嘴（集团）有限公司 ^注	-	3,131,636,695	62.20	778,734,017	无		国有法人
上海浦东土地控股（集团）有限公司	-	122,222,222	2.43	-	未知		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	-	119,140,852	2.37	-	未知		国有法人
东达（香港）投资有限公司	-	109,081,583	2.17	-	无		国有法人
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	-	30,864,197	0.61	-	未知		国有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES（HONG KONG） LIMITED	204,466	30,117,555	0.60	-	未知		未知
上海基础设施建设发展（集团）有限公司	-	19,876,543	0.39	-	未知		国有法人

徐秀芳	-	19,363,572	0.38	-	未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-684,652	14,634,315	0.29	-	未知		未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	-	14,598,178	0.29	-	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海陆家嘴（集团）有限公司	2,352,902,678	人民币普通股	2,352,902,678				
上海浦东土地控股（集团）有限公司	122,222,222	人民币普通股	122,222,222				
上海国际集团资产管理有限公司	119,140,852	人民币普通股	119,140,852				
东达（香港）投资有限公司	109,081,583	境内上市外资股	109,081,583				
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	30,864,197	人民币普通股	30,864,197				
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	30,117,555	境内上市外资股	30,117,555				
上海基础设施建设发展（集团）有限公司	19,876,543	人民币普通股	19,876,543				
徐秀芳	19,363,572	境内上市外资股	19,363,572				
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	14,634,315	境内上市外资股	14,634,315				
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	14,598,178	境内上市外资股	14,598,178				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	上述股东中，控股股东陆家嘴集团及其一致行动人东达香港无委托表决权、受托表决权、放弃表决权的情况。公司未知上述其他股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权情况。						
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，控股股东陆家嘴集团与东达香港为一致行动人，与其他股东之间无关联关系，也不属于一致行动人。公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

注：公司控股股东陆家嘴集团拟通过国有股份无偿划转方式将其持有的公司 251,254,168 股无限售条件流通 A 股股份（占公司总股本的 4.99%）划转至上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（以下简称“浦东新区国资委”）（以下简称“本次无偿划转”）。待本次无偿划转的股份登记至浦东新区国资委名下后，由浦东新区国资委通过非公开协议转让方式注入其下属企业上海浦东资本投资运营有限公司，作为对上海浦东资本投资运营有限公司的非货币出资。2026 年 6 月，浦东新区国资委和陆家嘴集团已签署国有股份无偿划转协议，具体内容详见公司于 2026 年 6 月 19 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于国有股份无偿划转及非公开协议转让的提示性公告》（公告编号：临 2026-028）。截至本报告披露日，本次无偿划转已取得浦东新区国资委同意的批复，尚未完成相关股权登记手续。

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

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
☒适用 ☐不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	陆家嘴集团	778,734,017	2026 年 8 月 10 日	778,734,017	因向公司出售昌邑公司 100% 股权、东泰公司 30% 股权而取得的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让；在股份发行完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行股份购买资产的股票发行价格，或者股份发行完成后 6 个月期末收盘价低于发行股份购买资产的股票发行价格，则取得的公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。
上述股东关联关系或一致行动的说明		不适用			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

□适用 √不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

□适用 √不适用

其他情况说明

□适用 √不适用

(二) 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

(三) 其他说明

□适用 √不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

五、优先股相关情况

□适用 √不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 陆债 01	137840	2022 年 9 月 13 日	2022 年 9 月 15 日	2027 年 9 月 15 日	2029 年 9 月 15 日	5	3.17	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行	23 陆债 01	115011	2023 年 3 月 14 日	2023 年 3 月 16 日		2028 年 3 月 16 日	15	1.95	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	仅面向专业投资者发行，公众投资者不得	固收平台和竞价系统	否

公司债 (第一期)													参与发 行认购		
上海陆家嘴 金融贸易区 开发股份有 限 公 司 2023 年 面 向专业投资 者公开发 行 公 司 债 券 (第二期)	23 陆债 02	115392	2023 年 6 月 2 日	2023 年 6 月 6 日		2028 年 6 月 6 日	10.12	1.85	到期还 本，每 年付息 一次	上海证 券交易 所	国泰 海通证 券股份 有限公 司	国泰海 通证券 股份有 限公司	仅面向 专业投 资者发 行，公 众投资 者不得 参与发 行认购	固收平 台和竞 价系统	否
上海陆家嘴 金融贸易区 开发股份有 限 公 司 2023 年 面 向专业投资 者公开发 行 公 司 债 券 (第三期)	23 陆债 03	115945	2023 年 10 月 10 日	2023 年 10 月 12 日	2026 年 10 月 12 日	2028 年 10 月 12 日	20	3.08	到期还 本，每 年付息 一次	上海证 券交易 所	国泰 海通证 券股份 有限公 司	国泰海 通证券 股份有 限公司	仅面向 专业投 资者发 行，公 众投资 者不得 参与发 行认购	固收平 台和竞 价系统	否
上海陆家嘴 金融贸易区 开发股份有 限 公 司 2024 年 面 向专业投资 者公开发 行 公 司 债 券 (第一期)	24 陆债 01	240578	2024 年 2 月 26 日	2024 年 2 月 28 日	2027 年 2 月 28 日	2029 年 2 月 28 日	25	2.80	到期还 本，每 年付息 一次	上海证 券交易 所	国泰 海通证 券股份 有限公 司	国泰海 通证券 股份有 限公司	仅面向 专业投 资者发 行，公 众投资 者不得 参与发 行认购	固收平 台和竞 价系统	否
上海陆家嘴 金融贸易区	24 陆债 02	241024	2024 年 6	2024 年 6 月		2029 年 6 月	10	2.55	到期还 本，每	上海	国泰 海通	国泰海 通证券	仅面向 专业投	固收平 台和竞	否

开发股份有 限 公 司 2024 年 面 向专业投资 者公开发 行 公 司 债 券 (第二期)			月 4 日	6 日		6 日			年付息 一次	证 券 交 易 所	证 券 股 份 有 限 公 司	股 份 有 限 公 司	资 者 发 行，公 众 投 资 者 不 得 参 与 发 行 认 购	价 系 统	
--	--	--	----------	-----	--	-----	--	--	-----------	-----------------------	--------------------------------------	----------------------------	--	-------------	--

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施
☐适用 ☒不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☒适用 ☐不适用

“23 陆债 01” 设调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行人有权决定在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）存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券存续期后 2 个计息年度的票面利率，根据公司实际情况及当前市场环境，发行人决定将本期债券后 2 年的票面利率下调 129.00 个基点，即 2026 年 3 月 16 日至 2028 年 3 月 15 日本期债券的票面利率为 1.95%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。根据《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）募集说明书》中设定的回售条款，“23 陆债 01” 债券持有人于回售登记期（2026 年 2 月 9 日至 2026 年 2 月 13 日）内对其所持有的全部或部分“23 陆债 01” 登记回售，回售价格为债券面值（100.00 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“23 陆债 01”（债券代码：115011.SH）回售有效期内回售数量为 1,479,000,000.00 元，回售金额为 1,479,000,000.00 元。2026 年 4 月 13 日，公司发布“23 陆债 01”债券转售结果实施公告，1,479,000,000.00 元债券全额转售。

“23 陆债 02” 设调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行人有权决定在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）存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券存续期后 2 个计息年度的票面利率,根据公司实际情况及当前市场环境，发行人决定将本期债券后 2 年的票面利率下调 125.00 个基点，即 2026 年 6 月 6 日至 2028 年 6 月 5 日本期债券的票面利率为 1.85%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。根据《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)募集说明书》中设定的回售条款，“23 陆债 02” 债券持有人于回售登记期（2026 年 5 月 12 日至 2026 年 5 月 18 日）内对其所持有的全部或部分“23 陆债 02” 登记回售，回售价格为债券面值（100.00 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“23 陆债 02”（债券代码：115392.SH）回售有效期内回售数量为 1,488,000,000.00 元，回售金额为 1,488,000,000.00 元。

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

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

☐适用 ☒不适用

(二) 公司债券募集资金情况

☐公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

☒本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(1) 募集资金用于特定项目

☐适用 ☒不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

☒适用 ☐不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1) 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

(2) 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

(3) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☐完全执行 ☐未完全执行 ☒不适用

2、 负债情况

(1) 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为540.58亿元和503.73亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.82%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	-	60.80	78.22	139.02	27.60
银行贷款	-	222.30	14.50	236.80	47.01
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	2.02	125.89	127.91	25.39
合计	-	285.12	218.61	503.73	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额85.12亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额53.90亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为703.40亿元和665.38亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.41%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	-	60.80	78.22	139.02	20.89
银行贷款	-	226.57	161.66	388.23	58.35
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	9.74	128.39	138.13	20.76
合计	-	297.11	368.27	665.38	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额85.12亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额53.90亿元。

1.3 境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

(3) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行 日	起息 日	到期 日	债券 余额	利率 (%)	还本付息 方式	交易场 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 2022 年度 第一期中期票据	22 陆 金 开 MTN001	102280374	2022 年 2 月 23 日	2022 年 2 月 25 日	2027 年 2 月 25 日	2.4	1.95	年 度 付 息，到期 还本	银行间 债券市 场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开 发股份有限公司 2022 年度 第二期中期票据	22 陆 金 开 MTN002	102280706	2022 年 3 月 30 日	2022 年 4 月 1 日	2027 年 4 月 1 日	1.5	2.20	年 度 付 息，到期 还本	银行间 债券市 场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开 发股份有限公司 2024 年度 第一期中期票据	24 陆 金 开 MTN001	102483903	2024 年 8 月 29 日	2024 年 8 月 30 日	2029 年 8 月 30 日	20	2.52	年 度 付 息，到期 还本	银行间 债券市 场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开 发股份有限公司 2025 年度 第一期中期票据	25 陆 金 开 MTN001	102581075	2025 年 3 月 12 日	2025 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 14 日	11.90	2.19	年 度 付 息，到期 还本	银行间 债券市 场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开 发股份有限公司 2025 年度 第二期中期票据	25 陆 金 开 MTN002	102582422	2025 年 6 月 12 日	2025 年 6 月 13 日	2028 年 6 月 13 日	6	1.87	年 度 付 息，到期 还本	银行间 债券市 场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开 发股份有限公司 2025 年度 第三期中期票据	25 陆 金 开 MTN003	102583087	2025 年 7 月 24 日	2025 年 7 月 25 日	2027 年 7 月 25 日	6	1.79	年 度 付 息，到期 还本	银行间 债券市 场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开 发股份有限公司 2025 年度 第四期中期票据	25 陆 金 开 MTN004	102583317	2025 年 8 月 7 日	2025 年 8 月 8 日	2027 年 8 月 8 日	6.10	1.78	年 度 付 息，到期 还本	银行间 债券市 场	不涉及	不涉及	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

逾期未偿还债券

☐适用 ☒不适用

关于逾期债项的说明

☐适用 ☒不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

5、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

☐适用 ☒不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

(七) 违反规定及约定情况

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

☐适用 ☒不适用

(八) 主要会计数据和财务指标

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	变动原因
流动比率	1.04	1.03	0.97	
速动比率	0.38	0.34	11.76	
资产负债率(%)	70.79	70.13	增加 0.66 个百分点	
	本报告期(1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因

扣除非经常性损益后净利润	1,112,522,953.74	828,045,109.67	34.36	办公物业 星展银行 大厦实现 销售结转
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	-	
利息保障倍数	2.63	2.48	6.05	
现金利息保障倍数	8.03	6.59	21.85	
EBITDA 利息保障倍数	3.56	3.15	13.02	
贷款偿还率（%）	100	100	-	
利息偿付率（%）	100	100	-	

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √ 不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位： 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七（1）	11,649,040,579.70	10,103,017,477.52
结算备付金		2,448,372,679.82	1,717,236,281.21
融出资金		1,284,445,875.40	1,286,037,323.30
交易性金融资产	七（2）	9,262,897,532.74	4,671,062,635.83
应收账款	七（5）	863,530,810.60	762,575,970.58
预付款项	七（8）	179,302,139.27	127,143,026.69
其他应收款	七（9）	351,901,528.04	297,619,801.46
买入返售金融资产		183,691,328.94	707,580,768.22
存货	七（10）	55,200,475,503.51	54,253,986,889.93
合同资产		5,018,811.49	23,865,607.18
一年内到期的非流动资产	七（12）	1,948,083,555.04	2,138,194,267.54
其他流动资产	七（13）	4,248,755,594.98	4,970,034,211.60
流动资产合计		87,625,515,939.53	81,058,354,261.06
非流动资产：			
发放贷款和垫款		241,829,149.78	1,445,546,740.53
债权投资	七（14）	4,484,068,036.28	4,583,665,003.12
长期股权投资	七（17）	10,394,270,558.01	11,327,462,837.62
其他权益工具投资	七（18）	2,162,246,265.73	1,688,444,871.69
其他非流动金融资产	七（19）	1,880,970,312.27	1,859,464,033.15
投资性房地产	七（20）	50,631,571,368.61	51,245,736,552.49
固定资产	七（21）	6,098,418,607.20	6,195,070,275.47
使用权资产	七（25）	78,519,442.55	98,046,009.59
无形资产	七（26）	50,834,220.19	56,587,047.35
商誉	七（27）	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	七（28）	179,201,753.55	189,587,164.37
递延所得税资产	七（29）	1,736,889,590.45	1,768,200,487.64
其他非流动资产	七（30）	5,409,189,252.91	4,992,694,781.16
非流动资产合计		84,218,930,562.57	86,321,427,809.22
资产总计		171,844,446,502.10	167,379,782,070.28
流动负债：			
短期借款	七（32）	21,411,847,039.21	21,306,053,675.25
拆入资金		332,177,794.44	552,473,305.56
交易性金融负债	七（33）	285,510,390.00	-
应付账款	七（36）	6,562,562,888.26	7,281,244,577.73
预收款项	七（37）	628,957,156.90	635,542,846.82

合同负债	七（38）	25,955,702,277.76	21,290,650,734.98
卖出回购金融资产款		2,326,352,261.31	1,399,239,844.39
代理买卖证券款		5,247,794,702.54	3,761,742,567.84
应付职工薪酬	七（39）	152,107,169.94	309,894,009.49
应交税费	七（40）	3,078,965,115.71	1,493,753,432.87
其他应付款	七（41）	5,576,605,651.61	5,858,917,025.37
其中：应付利息		-	-
应付股利		41,008,810.41	2,269,122.50
一年内到期的非流动负债	七（43）	10,300,488,129.50	12,701,991,774.73
其他流动负债	七（44）	2,793,954,418.98	2,335,239,576.41
流动负债合计		84,653,024,996.16	78,926,743,371.44
非流动负债：			
长期借款	七（45）	16,167,196,947.12	17,426,670,421.66
应付债券	七（46）	20,375,251,000.00	20,378,940,000.00
租赁负债	七（47）	31,226,258.94	50,869,293.76
长期应付款	七（48）	217,324,293.67	433,111,515.28
长期应付职工薪酬	七（49）	43,261,328.69	43,487,371.69
预计负债	七（50）	29,830,000.00	31,229,619.46
递延收益	七（51）	19,413,786.57	19,633,310.42
递延所得税负债	七（29）	71,643,528.31	64,657,776.02
其他非流动负债	七（52）	44,278,876.09	703,913.67
非流动负债合计		36,999,426,019.39	38,449,303,221.96
负债合计		121,652,451,015.55	117,376,046,593.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七（53）	5,035,153,679.00	5,035,153,679.00
资本公积	七（55）	1,635,085,708.80	1,635,085,708.80
其他综合收益	七（57）	-1,351,603,021.86	-933,153,590.75
盈余公积	七（59）	2,562,271,705.31	2,562,271,705.31
一般风险准备		801,086,659.54	801,068,290.69
未分配利润	七（60）	16,827,170,283.23	16,021,142,380.41
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		25,509,165,014.02	25,121,568,173.46
少数股东权益		24,682,830,472.53	24,882,167,303.42
所有者权益（或股东权益）合计		50,191,995,486.55	50,003,735,476.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		171,844,446,502.10	167,379,782,070.28

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		2,426,123,042.76	3,223,540,205.16
交易性金融资产		1,450,000,000.00	-
应收账款	十九（1）	260,789,382.78	256,072,603.09
预付款项		26,478,448.10	26,372,930.76
其他应收款	十九（2）	21,758,254,040.95	21,377,277,308.81
存货		1,825,409,180.74	1,860,944,066.49
一年内到期的非流动资产		415,789,636.58	410,486,872.81
其他流动资产		24,739,302.36	21,975,899.94
流动资产合计		28,187,583,034.27	27,176,669,887.06
非流动资产：			
长期股权投资	十九（3）	49,587,287,026.11	50,852,830,681.02
其他非流动金融资产		444,894,218.88	460,922,517.19
投资性房地产		8,433,183,282.46	9,059,879,147.59
使用权资产		8,372,778.00	13,396,444.80
长期待摊费用		22,093,686.06	29,339,191.30
递延所得税资产		1,195,217,712.51	1,416,267,023.91
非流动资产合计		59,691,048,704.02	61,832,635,005.81
资产总计		87,878,631,738.29	89,009,304,892.87
流动负债：			
短期借款		20,982,379,722.60	21,131,852,614.74
应付账款		387,372,515.03	258,114,968.72
预收款项		70,252,009.99	126,551,886.35
合同负债		100,000,000.00	46,111,540.00
应付职工薪酬		4,226,457.73	13,898,308.26
应交税费		2,456,899,191.07	576,287,243.42
其他应付款		29,012,444,278.38	29,714,943,901.29
其中：应付利息		-	48,543,795.89
应付股利		1,659,198.00	1,934,510.09
一年内到期的非流动负债		7,546,861,137.14	8,322,977,124.77
其他流动负债		5,823,924.99	7,725,171.68
流动负债合计		60,566,259,236.93	60,198,462,759.23
非流动负债：			
长期借款		1,450,000,000.00	2,484,500,000.00
应付债券		7,822,000,000.00	9,390,000,000.00
租赁负债		-	2,633,056.16
长期应付款		6,640,911,956.91	6,256,699,178.52
长期应付职工薪酬		42,417,709.66	42,417,709.66
非流动负债合计		15,955,329,666.57	18,176,249,944.34
负债合计		76,521,588,903.50	78,374,712,703.57
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		5,035,153,679.00	5,035,153,679.00
资本公积		1,575,111,969.67	1,575,111,969.67

盈余公积		3,295,651,275.87	3,295,651,275.87
未分配利润		1,451,125,910.25	728,675,264.76
所有者权益（或股东权益）合计		11,357,042,834.79	10,634,592,189.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计		87,878,631,738.29	89,009,304,892.87

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

合并利润表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入		8,098,464,183.29	6,597,644,522.17
其中：营业收入	七（61）	8,098,464,183.29	6,597,644,522.17
二、营业总成本		6,619,243,390.57	5,008,088,105.09
其中：营业成本	七（61）	3,407,472,476.50	3,246,011,499.17
税金及附加	七（62）	2,164,380,125.12	692,150,954.11
销售费用	七（63）	125,464,191.80	104,502,667.35
管理费用	七（64）	243,260,166.41	246,608,853.57
财务费用	七（66）	678,666,430.74	718,814,130.89
加：其他收益	七（67）	5,565,723.61	5,946,914.09
投资收益（损失以“-”号填列）	七（68）	127,755,089.03	98,772,124.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		90,869,338.51	76,487,197.88
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七（70）	-16,028,298.31	-19,130,707.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七（71）	-41,220,246.30	-58,422,710.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七（73）	5,955,116.18	-5,026.53
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,561,248,176.93	1,616,717,010.98
加：营业外收入	七（74）	801,652.02	13,909,520.61
减：营业外支出	七（75）	3,905,730.21	23,604,882.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,558,144,098.74	1,607,021,649.13
减：所得税费用	七（76）	436,304,057.10	435,528,922.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,121,840,041.64	1,171,492,726.21
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,121,840,041.64	1,171,492,726.21
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）		1,108,155,492.41	815,355,326.80
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		13,684,549.23	356,137,399.41
六、其他综合收益的税后净额		-501,420,811.23	-35,092,075.07
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-418,449,431.11	-82,276,949.12
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-311,159,202.50	214,148,280.43
（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		-101,916,100.25	95,154,123.51

(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-209,243,102.25	118,994,156.92
(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		-107,290,228.61	-296,425,229.55
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-107,290,228.61	-296,425,229.55
(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		-82,971,380.12	47,184,874.05
七、综合收益总额		620,419,230.41	1,136,400,651.14
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		689,706,061.30	733,078,377.68
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-69,286,830.89	403,322,273.46
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.2201	0.1619
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.2201	0.1619

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

母公司利润表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	十九（4）	4,283,929,911.21	1,257,843,311.44
减：营业成本	十九（4）	899,614,774.32	293,911,460.66
税金及附加		1,774,807,537.34	176,846,933.52
销售费用		15,101,168.58	18,173,509.18
管理费用		45,458,538.26	38,152,359.82
财务费用		674,516,868.40	766,426,916.88
加：其他收益		707,228.25	2,604,117.65
投资收益（损失以“-”号填列）	十九（5）	386,984,556.06	689,920,444.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-13,543,654.91	-15,377,479.74
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-16,028,298.31	-19,130,707.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）		534,871.22	-1,328,834.18
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,246,629,381.53	636,397,151.95
加：营业外收入		525,821.86	121,206.40
减：营业外支出		1,546,025.76	150,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,245,609,177.63	636,368,358.35
减：所得税费用		221,049,311.40	7,578,280.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,024,559,866.23	628,790,078.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,024,559,866.23	628,790,078.22
（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		1,024,559,866.23	628,790,078.22
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.2035	0.1249
（二）稀释每股收益(元/股)		0.2035	0.1249

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,430,857,953.88	8,079,132,330.51
客户贷款及垫款净减少额		1,915,501,023.29	-
融出资金净减少额		1,772,461.62	-
买入返售金融资产净减少额		-	201,499,163.10
收取利息、手续费及佣金的现金		472,953,146.28	384,626,445.56
拆入资金净增加额		-	470,000,000.00
回购业务资金净增加额		1,149,940,000.00	1,550,000,000.00
代理买卖证券收到的现金净额		1,486,968,916.31	391,087,730.85
收到的税费返还		110,991,045.07	113,035,926.76
收到其他与经营活动有关的现金	七（78）	766,681,409.68	671,489,032.61
经营活动现金流入小计		13,335,665,956.13	11,860,870,629.39
购买商品、接受劳务支付的现金		3,222,585,377.42	2,209,055,417.67
客户贷款及垫款净增加额		-	494,618,211.24
买入返售金融资产净增加额		276,238,481.53	-
融出资金净增加额		-	28,497,799.63
交易性金融资产净增加额		1,147,490,112.54	1,394,276,736.11
拆入资金净减少额		220,295,511.12	-
支付利息、手续费及佣金的现金		82,400,671.30	33,928,946.16
支付给职工及为职工支付的现金		795,777,733.87	747,036,425.71
支付的各项税费		1,308,017,099.34	1,785,963,330.62
支付其他与经营活动有关的现金	七（78）	875,564,355.76	432,554,150.41
经营活动现金流出小计		7,928,369,342.88	7,125,931,017.55
经营活动产生的现金流量净额		5,407,296,613.25	4,734,939,611.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,620,607,507.28	3,343,098,356.64
取得投资收益收到的现金		294,889,917.82	411,948,119.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,778,083,290.73	639,062,100.00
投资活动现金流入小计		14,693,580,715.83	4,394,108,576.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		687,942,851.92	406,077,355.93
投资支付的现金		12,836,061,171.11	4,576,996,153.55
投资活动现金流出小计		13,524,004,023.03	4,983,073,509.48
投资活动产生的现金流量净额		1,169,576,692.80	-588,964,933.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	565,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	565,000,000.00
取得借款收到的现金		12,443,580,596.34	16,042,738,362.69
发行债券所收到的现金		1,809,998,400.00	1,790,000,000.00

收到结构化主体其他份额持有人的现金		2,061,403,376.78	680,360,088.27
筹资活动现金流入小计		16,314,982,373.12	19,078,098,450.96
偿还债务支付的现金		17,835,143,046.34	18,207,600,010.65
支付结构化主体其他份额持有人的现金		2,253,105,956.83	469,565,788.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,344,673,317.75	2,445,566,104.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		91,035,000.00	872,583,447.32
支付其他与筹资活动有关的现金	七（78）	29,516,960.43	6,836,906.11
筹资活动现金流出小计		21,462,439,281.35	21,129,568,809.79
筹资活动产生的现金流量净额		-5,147,456,908.23	-2,051,470,358.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-544,831.58	-332,786.16
五、现金及现金等价物净增加额		1,428,871,566.24	2,094,171,533.59
加：期初现金及现金等价物余额		11,133,778,608.02	7,743,248,619.31
六、期末现金及现金等价物余额		12,562,650,174.26	9,837,420,152.90

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		764,238,423.55	1,105,542,319.22
收到其他与经营活动有关的现金		861,139,399.60	2,385,577,610.90
经营活动现金流入小计		1,625,377,823.15	3,491,119,930.12
购买商品、接受劳务支付的现金		136,337,419.50	112,438,761.52
支付给职工及为职工支付的现金		38,575,908.71	34,294,155.40
支付的各项税费		119,514,928.36	209,126,716.51
支付其他与经营活动有关的现金		1,869,164,019.84	1,702,407,443.73
经营活动现金流出小计		2,163,592,276.41	2,058,267,077.16
经营活动产生的现金流量净额		-538,214,453.26	1,432,852,852.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,530,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		395,813,196.22	1,348,950,590.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,762,645,996.00	-
投资活动现金流入小计		11,688,459,192.22	1,348,950,590.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,903.42	423,999.68
投资支付的现金		7,780,000,000.00	847,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	105,000,000.00
投资活动现金流出小计		7,780,033,903.42	952,923,999.68
投资活动产生的现金流量净额		3,908,425,288.80	396,026,591.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		10,996,000,000.00	16,360,000,000.00
发行债券所收到的现金		1,809,998,400.00	1,790,000,000.00
筹资活动现金流入小计		12,805,998,400.00	18,150,000,000.00
偿还债务支付的现金		15,890,652,400.00	17,915,970,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,077,745,706.68	1,369,878,515.79
支付其他与筹资活动有关的现金		5,564,000.70	2,782,000.35
筹资活动现金流出小计		16,973,962,107.38	19,288,630,516.14
筹资活动产生的现金流量净额		-4,167,963,707.38	-1,138,630,516.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		335,709.44	-246,914.07
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		3,223,540,205.16	614,386,754.76
六、期末现金及现金等价物余额			
		2,426,123,042.76	1,304,388,768.61

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：杨永德

合并所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	5,035,153,679.00	1,635,085,708.80	-933,153,590.75	2,562,271,705.31	801,068,290.69	16,021,142,380.41	25,121,568,173.46	24,882,167,303.42	50,003,735,476.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,035,153,679.00	1,635,085,708.80	-933,153,590.75	2,562,271,705.31	801,068,290.69	16,021,142,380.41	25,121,568,173.46	24,882,167,303.42	50,003,735,476.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-418,449,431.11	-	18,368.85	806,027,902.82	387,596,840.56	-199,336,830.89	188,260,009.67
（一）综合收益总额	-	-	-418,449,431.11	-		1,108,155,492.41	689,706,061.30	-69,286,830.89	620,419,230.41
（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	-	-	-	-	18,368.85	-302,127,589.59	-302,109,220.74	-130,050,000.00	-432,159,220.74
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	18,368.85	-18,368.85	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-302,109,220.74	-302,109,220.74	-130,050,000.00	-432,159,220.74
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1. 资本公积转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额 结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留 存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	5,035,153,679.00	1,635,085,708.80	-1,351,603,021.86	2,562,271,705.31	801,086,659.54	16,827,170,283.23	25,509,165,014.02	24,682,830,472.53	50,191,995,486.55

项目	2025 年半年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合 计
	实收资本(或 股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	5,035,153,679.00	1,623,417,813.07	-869,580,263.93	2,562,271,705.31	644,557,591.23	15,623,780,910.68	24,619,601,435.36	23,930,299,191.07	48,549,900,626.43
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,035,153,679.00	1,623,417,813.07	-869,580,263.93	2,562,271,705.31	644,557,591.23	15,623,780,910.68	24,619,601,435.36	23,930,299,191.07	48,549,900,626.43
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-82,276,949.12	-	-	377,498,362.87	295,221,413.75	905,348,307.74	1,200,569,721.49
(一) 综合收益总额	-	-	-82,276,949.12	-	-	815,355,326.80	733,078,377.68	403,322,273.46	1,136,400,651.14
(二) 所有者投入和减 少资本	-	-	-	-	-	-	-	565,000,000.00	565,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	565,000,000.00	565,000,000.00

2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-437,856,963.93	-437,856,963.93	-67,500,000.00	-505,356,963.93
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-437,856,963.93	-437,856,963.93	-67,500,000.00	-505,356,963.93
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	4,526,034.28	4,526,034.28
四、本期期末余额	5,035,153,679.00	1,623,417,813.07	-951,857,213.05	2,562,271,705.31	644,557,591.23	16,001,279,273.55	24,914,822,849.11	24,835,647,498.81	49,750,470,347.92

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

母公司所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度				
	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	5,035,153,679.00	1,575,111,969.67	3,295,651,275.87	728,675,264.76	10,634,592,189.30
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,035,153,679.00	1,575,111,969.67	3,295,651,275.87	728,675,264.76	10,634,592,189.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	722,450,645.49	722,450,645.49
（一）综合收益总额	-	-	-	1,024,559,866.23	1,024,559,866.23
（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	-	-	-	-302,109,220.74	-302,109,220.74
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-302,109,220.74	-302,109,220.74
3．其他	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4．设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-
5．其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
6．其他	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-
1．本期提取	-	-	-	-	-
2．本期使用	-	-	-	-	-

(六) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	5,035,153,679.00	1,575,111,969.67	3,295,651,275.87	1,451,125,910.25	11,357,042,834.79
项目	2025 年半年度				
	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	5,035,153,679.00	1,575,111,969.67	3,295,651,275.87	1,229,826,914.58	11,135,743,839.12
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,035,153,679.00	1,575,111,969.67	3,295,651,275.87	1,229,826,914.58	11,135,743,839.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	190,933,114.29	190,933,114.29
（一）综合收益总额	-	-	-	628,790,078.22	628,790,078.22
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-437,856,963.93	-437,856,963.93
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-437,856,963.93	-437,856,963.93
3. 其他	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-

公司负责人：徐而进	主管会计工作负责人：周卉	会计机构负责人：杨永德
-----------	--------------	-------------

会计机构负责人：杨永德

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

截至2026年6月30日,本公司的总股本为5,035,153,679.00元(2025年12月31日:5,035,153,679.00元),每股面值1元。

本公司及其子公司(以下合称“本集团”)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。

本财务报表由本公司董事会于2026年7月29日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

√适用 □不适用

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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。

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

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、完整地反映了本公司2026年6月30日的合并及公司财务状况以及2026年上半年经营成果、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

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

5、 重要性标准确定方法和选择依据

☒ 适用 ☐ 不适用

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

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

☒ 适用 ☐ 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司（包括结构化主体）。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

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；取得期限在一年内(含一年)的发放贷款及垫款、债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

动金融资产。

(ii) 减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

(d) 金融工具的公允价值确定

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

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☐适用 ☒不适用

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☐适用 ☒不适用

16、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

(a) 分类

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

(b) 存货的计价办法

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

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

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

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

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

□适用 √不适用

17、 合同资产

□适用 √不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

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

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

终止经营的认定标准和列报方法

☒适用 ☐不适用

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

19、长期股权投资

☒适用 ☐不适用

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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

(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：

	预期使用寿命	残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	对应土地使用权的可使用年限	2%	视可使用年限而定
土地使用权	可使用年限	-	视可使用年限而定

房地产的转换，是因房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类。企业必须有确凿证据表明房地产用途发生改变，才能将非投资性房地产转换为投资性房地产。这里的确凿证据包括两个方面：一是企业董事会或类似机构应当就改变房地产用途形成正式的书面决议，二是房地产因用途

改变而发生实际状态上的改变。作为存货的房地产转换为投资性房地产，通常指房地产开发企业将其持有的开发产品以经营租赁的方式出租，存货相应地转换为投资性房地产。如果企业自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，且企业董事会或类似机构正式作出书面决议，明确表明其自行建造或开发产品用于经营出租、持有意图短期内不再发生变化的，应视为存货转换为投资性房地产，转换日为企业董事会或类似机构作出书面决议的日期。

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

21、 固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

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

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

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

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

类别	折旧方法	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 5%	8.64%至 20%
运输工具	年限平均法	5-7 年	0%至 5%	13.57%至 20%
计算机及电子设备	年限平均法	2-5 年	0%至 5%	19.00%至 50%
其他设备	年限平均法	2-5 年	0%至 5%	19.00%至 50%

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

23、 借款费用

√适用 □不适用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本

化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

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

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

24、 生物资产

☐适用 ☒不适用

25、 油气资产

☐适用 ☒不适用

26、 无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒适用 ☐不适用

无形资产包括交易席位费、非专利技术费以及软件使用权等，以成本计量。

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

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

	摊销年限
交易席位费	10 年
非专利技术费	10 年
软件使用权	1-10 年

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☒适用 ☐不适用

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

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

- 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性

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

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

27、 长期资产减值

☒适用 ☐不适用

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

28、 长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

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

29、 合同负债

☐适用 ☒不适用

30、 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

☒适用 ☐不适用

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

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

基本养老保险

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

31、 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

32、 股份支付

□适用 √不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

34、收入

(1) 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 房地产销售收入

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

(b) 提供劳务

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

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

(c) 证券业务手续费及佣金收入

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

代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；

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

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

(d) 信托业务手续费及佣金收入

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

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

本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。

(2) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐ 适用 ☒ 不适用

35、 合同成本

☒ 适用 ☐ 不适用

合同成本包括合同履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。

对于子公司、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。2026 年上半年，本集团已考虑了不同宏观经济情景下的不确定性，相应更新了相关假设和参数。

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

(ii) 金融工具公允价值的确定

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括现金流折现法、资产基础法、净资产法、市场法、亚式期权模型和蒙特卡洛模拟法等。采用估值技术时，尽可能最大程度基于资产负债表日的可观察市场数据。当可观察市场数据无法获得时，本集团将对估值方法中的重大市场数据作出最佳估计。这些相关参数的变化将影响金融工具的公允价值。

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

(iii) 在一段时间内确认收入的履约进度的确定

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

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

(iv) 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

(v) 商誉减值

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

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

如果修订后的市净率高于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

(vi) 递延所得税资产

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

(vii) 或有事项

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

成的经济利益流出与最佳估计数存在差异，该差异将对相关期间的营业外支出和预计负债的金额产生影响。

(viii) 开发成本

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

(ix) 土地增值税等相关税费

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

(x) 固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

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

(xi) 存货跌价准备

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

(b) 采用会计政策的关键判断

(xii) 金融资产的分类

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

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

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

(xiii) 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

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

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

本集团判断已发生信用减值的主要标准为账龄超过 90 天或 6 个月(即，已发生违约)，或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

(xiv) 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。

(xv) 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。

(xvi) 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。

(xvii) 合并范围—结构化主体的合并

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

本集团在评估控制时，需要考虑：

- (1)投资方对被投资方的权力；
- (2)因参与被投资方的相关活动而享有的可变回报；

(3)有能力运用对被投资方的权力影响其回报的金额。

本集团在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

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

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

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2026 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、 其他

☒适用 ☐不适用

分部信息

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

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

一般风险准备

一般风险准备及交易风险准备

根据 2007 年 12 月 18 日发布的《关于证券公司 2007 年年度报告工作的通知》(证监机构字 [2007]320 号)的规定，本集团内子公司爱建证券有限责任公司(以下简称“爱建证券”)依据《金融企业财务规则》的要求，按税后利润弥补以前年度亏损后的 10%提取一般风险准备金。针对资产管理业务，自 2019 年 1 月 1 日起，每月从资产管理业务收入中计提一般风险准备金，计提比例为管理费收入的 10%。针对重要货币市场基金代销业务，根据中国证监会 2023 年 2 月 17 日颁布的《重要货币市场基金监管暂行规定》及 2024 年 2 月 9 日公布的首批重要货币市场基金名录，每月需从重要货币市场基金的全部销售收入中计提的风险准备金比例不得低于 20%，风险准备金余额达到上季末重要货币市场基金销售保有规模的 0.25%时可不再提取。

依据《证券法》的要求，爱建证券从 2007 年度起按年度实现净利润弥补以前年度亏损后的 10%提取交易风险准备金，用于弥补证券交易的损失。

一般风险准备及信托赔偿准备金

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

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

信托业保障基金

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

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

新设立的财产信托按信托公司收取报酬的 5%计算，由信托公司认购。

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
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

2、税收优惠

√适用 □不适用

(a) 本公司之若干子公司为小微企业，根据财政部及税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告[2023]12 号)的相关规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司及本公司其他子公司的适用税率为 25%。

(b)根据财政部及税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告[2023]12 号)的相关规定，本公司的若干子公司作为增值税小规模纳税人或小型微利企业，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，减半征收资源税(不含水资源税)、

城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

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

3、其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	506,295.76	439,906.14
银行存款	10,092,182,384.44	9,411,611,428.67
其他货币资金	1,556,351,899.50	690,966,142.71
合计	11,649,040,579.70	10,103,017,477.52

其他说明

于 2026 年 6 月 30 日,本集团所有货币资金都存放于境内,其中使用权受限货币资金为 1,534,763,085.26 元(2025 年 12 月 31 日: 686,475,150.71 元)。

于 2026 年 6 月 30 日,本集团货币资金中包括爱建证券有限责任公司客户存款 3,002,481,555.89 元(2025 年 12 月 31 日: 2,300,293,231.14 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	9,262,897,532.74	4,671,062,635.83	/
其中:			
基金投资	3,765,938,504.86	2,359,687,020.35	/
债券投资	2,712,575,215.83	1,195,888,752.85	/
理财产品	1,600,004,405.68	212,042,050.68	/
资管计划	777,055,207.61	345,281,527.57	/
股权投资	196,246,093.19	391,294,571.81	/
信托计划	211,078,105.57	166,868,712.57	/
合计	9,262,897,532.74	4,671,062,635.83	/

其他说明:

☐适用 ☒不适用

3、衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、 应收票据

(1) 应收票据分类列示

☐适用 ☒不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐适用 ☒不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	864,371,494.36	764,323,692.43
其中：1 年以内（含 1 年）	864,371,494.36	764,323,692.43
1 至 2 年	12,836,783.60	9,884,518.55
2 至 3 年	1,687,858.98	3,936,380.04
3 年以上	22,770,773.59	26,695,546.44
合计	901,666,910.53	804,840,137.46

(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	21,594,887.12	2.39	21,594,887.12	100.00	-	23,694,887.12	2.94	23,694,887.12	100.00	-
其中：										
按单项计提坏账准备	21,594,887.12	2.39	21,594,887.12	100.00	-	23,694,887.12	2.94	23,694,887.12	100.00	-
按组合计提坏账准备	880,072,023.41	97.61	16,541,212.81	1.88	863,530,810.60	781,145,250.34	97.06	18,569,279.76	2.38	762,575,970.58
其中：										
按组合计提坏账准备	880,072,023.41	97.61	16,541,212.81	1.88	863,530,810.60	781,145,250.34	97.06	18,569,279.76	2.38	762,575,970.58
合计	901,666,910.53	/	38,136,099.93	/	863,530,810.60	804,840,137.46	/	42,264,166.88	/	762,575,970.58

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	11,470,000.00	11,470,000.00	100.00	无法预计收回时间
厦门帝一贸易有限公司	9,724,887.12	9,724,887.12	100.00	无法预计收回时间
客户购房款	400,000.00	400,000.00	100.00	无法预计收回时间
合计	21,594,887.12	21,594,887.12	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

☒适用 ☐不适用

组合计提项目: 应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	861,566,830.40	0.00	0.00
逾期一年以内	2,465,716.12	1,232,858.06	50.00
逾期一年以上	16,039,476.89	15,308,354.75	95.44
合计	880,072,023.41	16,541,212.81	1.88

按组合计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款 坏账准备	42,264,166.88	2,016,142.24	6,144,209.19			38,136,099.93
合计	42,264,166.88	2,016,142.24	6,144,209.19			38,136,099.93

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

于 2026 年 6 月 30 日, 账面价值为 36,919,714.18 元的应收账款用于本集团之资产专项计划质押 (2025 年 12 月 31 日: 账面价值为 21,885,783.15 元的应收账款用于本集团之资产专项计划质押)

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明:

☒适用 ☐不适用

本年度无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	239,654,747.55	-	239,654,747.55	26.58	-
合计	239,654,747.55	-	239,654,747.55	26.58	-

其他说明

无

其他说明：

□适用 √不适用

6、合同资产

(1) 合同资产情况

□适用 √不适用

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(4) 本期合同资产计提坏账准备情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(5) 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2) 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

(8) 其他说明：

☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	95,031,005.33	53.00	43,112,047.81	33.91
1 至 2 年	27,822,236.33	15.52	27,696,841.61	21.78
2 至 3 年	395,626.36	0.22	-	-
3 年以上	56,053,271.25	31.26	56,334,137.27	44.31
合计	179,302,139.27	100.00	127,143,026.69	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 2026 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 84,271,133.94 元（2025 年 12 月 31 日：84,030,978.88 元），主要为预付电费。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
余额前五名的预付款项总额	135,439,578.15	75.54
合计	135,439,578.15	75.54

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	351,901,528.04	297,619,801.46
合计	351,901,528.04	297,619,801.46

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(8) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(11) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(12) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	211,941,688.12	139,278,120.28
其中：1 年以内（含 1 年）	211,941,688.12	139,278,120.28
1 至 2 年	104,266,418.57	139,607,782.34
2 至 3 年	18,125,270.21	326,490.19
3 年以上	52,439,245.99	53,394,265.80
合计	386,772,622.89	332,606,658.61

(14) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代收代付	121,463,817.58	116,679,774.50
押金及保证金	58,048,583.96	58,987,811.95
信托业保障基金代垫款	-	354,700.00
往来款	38,265,808.08	4,516,000.00
其他	168,994,413.27	152,068,372.16
合计	386,772,622.89	332,606,658.61

(15) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	8,077,181.69	-	26,909,675.46	34,986,857.15
2026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	115,762.30	-	-	115,762.30
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2026年6月30日余额	7,961,419.39	-	26,909,675.46	34,871,094.85

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(16) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	34,986,857.15	-	115,762.30	-	-	34,871,094.85
合计	34,986,857.15	-	115,762.30	-	-	34,871,094.85

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

(17) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(18) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海耀筠置业有限公司	52,000,000.00	13.44	股利	1 年以内	-
上海建工集团股份有限公司	47,215,790.90	12.21	代收代付	1 年以内	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	33,931,088.43	8.77	股利	1 年以内	-
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	6.96	其他	3 年以上	26,909,675.46
上海建工五建集团有限公司	25,579,772.68	6.61	代收代付	1 年以内	-
合计	185,636,327.47	47.99	/	/	26,909,675.46

(19) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

10、存货**(1) 存货分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	39,676,940,555.22	866,167,815.28	38,810,772,739.94	38,592,671,442.52	866,167,815.28	37,726,503,627.24
开发产品	16,671,370,840.74	297,121,263.45	16,374,249,577.29	16,808,612,244.69	297,121,263.45	16,511,490,981.24
库存商品	15,453,186.28	-	15,453,186.28	15,992,281.45	-	15,992,281.45
合计	56,363,764,582.24	1,163,289,078.73	55,200,475,503.51	55,417,275,968.66	1,163,289,078.73	54,253,986,889.93

(2) 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转 销	其他	
开发成本	866,167,815.28	-	-	-	-	866,167,815.28
开发产品	297,121,263.45	-	-	-	-	297,121,263.45
合计	1,163,289,078.73	-	-	-	-	1,163,289,078.73

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

2026 年上半年，资本化计入存货的借款费用为 93,395,335.89 元(2025 年度：178,088,729.40 元)。
用于确定资本化金额的资本化率为年利率 2.41%。

(5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

于 2026 年 6 月 30 日，账面价值为 19,133,945,229.81 元的存货用于本集团借款之抵押（于 2025 年 12 月 31 日：账面价值为 18,619,392,735.16 元的存货用于本集团借款之抵押）

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的发放贷款及垫款	1,947,665,499.46	2,137,761,628.63
长期借款应收利息	418,055.58	432,638.91
合计	1,948,083,555.04	2,138,194,267.54

一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明

无

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
发放贷款及垫款（a）	1,075,220,985.05	1,960,833,072.33
合同取得成本（b）	103,726,752.71	82,453,216.03
待抵扣进项税额	1,194,336,382.08	1,056,968,724.67
预缴税金及附加税	852,859,578.57	787,234,341.07
预缴土地增值税	975,275,180.25	1,022,559,292.29
预缴企业所得税	4,722,734.35	4,606,579.12
结算备付金	29,868,932.10	46,008,361.74
其他	12,745,049.87	9,370,624.35
合计	4,248,755,594.98	4,970,034,211.60

补偿性资产相关信息

□适用 √不适用

其他说明：

(a) 发放贷款及垫款分类如下：

	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
贷款	1,075,848,808.99	1,962,855,265.45
减：减值准备	627,823.94	2,022,193.12
	<u>1,075,220,985.05</u>	<u>1,960,833,072.33</u>

(b) 2026 年 6 月 30 日，合同取得成本摊销计入损益的金额为 1,319,681.90 元（2025 年 06 月 30 日：7,044,264.6 元），其中计入销售费用的金额为 1,319,681.90 元（2025 年 06 月 30 日：7,044,264.6 元）。

14、债权投资**(1) 债权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托计划	5,856,339,243.30	1,372,271,207.02	4,484,068,036.28	5,911,467,965.13	1,327,802,962.01	4,583,665,003.12
合计	5,856,339,243.30	1,372,271,207.02	4,484,068,036.28	5,911,467,965.13	1,327,802,962.01	4,583,665,003.12

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)	
2026年1月1日余额	66,210.74		1,327,736,751.27	1,327,802,962.01
2026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	301.50		44,468,491.53	44,468,793.03
本期转回	548.02			548.02
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	65,964.22		1,372,205,242.80	1,372,271,207.02

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4) 本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

15、其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资
(1) 长期股权投资情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币									
被投资单位	期初 余额（账面价 值）	减值准备期 初余额	本期增减变动					期末 余额（账面价 值）	减值准备期 末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合收 益调整	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	2,234,560,651.22	49,411,291.00			296,744,016.63	-209,206,328.86		2,322,098,338.99	49,411,291.00
上海前绣实 业有限公司	1,056,610,269.47				19,533,580.65			1,076,143,850.12	
上海新国际 博览中心有 限公司	937,708,046.61				84,879,412.77			1,022,587,459.38	
上海富都世 界发展有限 公司	179,792,346.56				14,961,611.37			194,753,957.93	
小计	4,408,671,313.86	49,411,291.00			416,118,621.42	-209,206,328.86		4,615,583,606.42	49,411,291.00
二、联营企业									
上海耀筠置 业有限公司	3,330,613,624.42			1,200,000,000.00	-1,698,402.32		52,000,000.00	2,076,915,222.10	
上海中心大 厦建设发展 有限公司	1,818,147,052.01				-55,609,511.73			1,762,537,540.28	
中银消费金 融有限公司	1,358,343,763.96		90,181,920.00		50,516,377.17			1,499,042,061.13	
上海浦东嘉 里城房地产 有限公司	373,885,011.85				28,804,849.49			402,689,861.34	
上海国和现 代服务业股	22,360,191.69				-297,603.06			22,062,588.63	

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	减值准备期 初余额	本期增减变动					期末 余额（账面价 值）	减值准备期 末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合收 益调整	宣告发放现 金股利或利 润		
股权投资管理 有限公司									
上海绿岛阳 光置业有限 公司	8,045,810.69							8,045,810.69	
其他	7,396,069.14				-2,201.72			7,393,867.42	
小计	6,918,791,523.76		90,181,920.00	1,200,000,000.00	21,713,507.83		52,000,000.00	5,778,686,951.59	
合计	11,327,462,837.62	49,411,291.00	90,181,920.00	1,200,000,000.00	437,832,129.25	-209,206,328.86	52,000,000.00	10,394,270,558.01	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 2026 年 6 月 30 日，按权益法调整的净收益中 346,962,790.74 元（2025 年 6 月 30 日：197,423,088.34 元）计入金融业务收入，其他计入投资收益。

18、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确 认的股 利收入	累计计入其 他综合收益 的利得	累计计 入其他 综合收 益的损 失	指定为以公允价值 计量且其变动计入 其他综合收益的原 因
		追加投资	减少 投资	本期计入其他 综合收益的利 得	本期计入其 他综合收益 的损失	其他					
股票	1,182,229,351.69	863,420,703.89	-	-340,233,407.53	-	-	1,705,416,648.05	-	-2,249,595.60	-	
基金	497,172,933.66	-	-	-49,385,902.32	-	-	447,787,031.34	-	35,290,051.79	-	
股权	9,042,586.34	-	-	-	-	-	9,042,586.34	-	-	-	
合计	1,688,444,871.69	863,420,703.89	-	-389,619,309.85	-	-	2,162,246,265.73	-	33,040,456.19	-	/

(2) 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
股权投资	914,915,131.16	931,982,483.37
资管计划	386,926,563.73	386,926,563.73
基金投资	464,684,310.19	427,309,725.71
存出保证金	114,444,307.19	102,747,120.34
债券投资	-	10,498,140.00
合计	1,880,970,312.27	1,859,464,033.15

其他说明：

无

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	49,349,512,001.32	97,205,888.57	10,145,509,694.09	59,592,227,583.98
2.本期增加金额	206,515,936.11	-	483,767,086.02	690,283,022.13
(1) 外购	-	-	483,767,086.02	483,767,086.02
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	206,515,936.11	-	-	206,515,936.11
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	787,622,529.55	-	206,515,936.11	994,138,465.66
(1) 处置	787,622,529.55	-	-	787,622,529.55
(2) 其他转出	-	-	206,515,936.11	206,515,936.11
4.期末余额	48,768,405,407.88	97,205,888.57	10,422,760,844.00	59,288,372,140.45
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	8,268,559,878.99	77,931,152.50	-	8,346,491,031.49
2.本期增加金额	641,027,529.28	912,873.40	-	641,940,402.68
(1) 计提或摊销	641,027,529.28	912,873.40	-	641,940,402.68
3.本期减少金额	331,630,662.33	-	-	331,630,662.33
(1) 处置	331,630,662.33	-	-	331,630,662.33
(2) 其他转出	-	-	-	-
4.期末余额	8,577,956,745.94	78,844,025.90	-	8,656,800,771.84
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	40,190,448,661.93	18,361,862.68	10,422,760,844.00	50,631,571,368.61
2.期初账面价值	41,080,952,122.33	19,274,736.07	10,145,509,694.09	51,245,736,552.49

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天津惠灵顿国际学校	185,364,138.81	尚在办理中
张江地块 57-01 项目	7,991,103,353.83	尚在办理中
张江地块 73-02 项目	2,248,696,845.91	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 2026 年 6 月 30 日, 账面价值为 28,877,650,638.31 元的投资性房地产项目用于本集团借款之抵押(2025 年 12 月 31 日: 27,671,898,906.90 元);

2026 年上半年, 计入投资性房地产的借款费用资本化金额为 72,202,758.09 元(2025 年度: 229,706,327.57 元), 用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 2.41%。

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	6,098,418,607.20	6,195,065,834.24
固定资产清理	-	4,441.23
合计	6,098,418,607.20	6,195,070,275.47

其他说明：

无

固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机与电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	6,962,662,647.83	20,725,310.52	13,227,290.14	81,808,069.21	58,976,088.64	7,137,399,406.34
2.本期增加金额	11,338,331.44	21,650.11	196,100.02	8,356,255.88	1,946,444.57	21,858,782.02
(1) 购置	11,338,331.44	21,650.11	196,100.02	8,356,255.88	1,946,444.57	21,858,782.02
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	25,516,128.03	1,053,547.54	3,219,725.15	591,648.31	3,343,572.71	33,724,621.74
(1) 处置或报废	25,516,128.03	1,053,547.54	3,219,725.15	591,648.31	3,343,572.71	33,724,621.74
(2) 其他	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	6,948,484,851.24	19,693,413.09	10,203,665.01	89,572,676.78	57,578,960.50	7,125,533,566.62
二、累计折旧						
1.期初余额	801,883,188.94	11,853,984.56	12,677,772.67	59,591,443.49	56,327,182.44	942,333,572.10
2.本期增加金额	103,783,078.23	133,816.52	31,898.19	3,793,380.43	1,321,831.60	109,064,004.97
(1) 计提	103,783,078.23	133,816.52	31,898.19	3,793,380.43	1,321,831.60	109,064,004.97

(2) 其他	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	16,532,600.28	1,000,870.13	3,123,668.34	523,053.44	3,102,425.46	24,282,617.65
(1) 处置或报废	16,532,600.28	1,000,870.13	3,123,668.34	523,053.44	3,102,425.46	24,282,617.65
4.期末余额	889,133,666.89	10,986,930.95	9,586,002.52	62,861,770.48	54,546,588.58	1,027,114,959.42
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	6,059,351,184.35	8,706,482.14	617,662.49	26,710,906.30	3,032,371.92	6,098,418,607.20
2.期初账面价值	6,160,779,458.89	8,871,325.96	549,517.47	22,216,625.72	2,648,906.20	6,195,065,834.24

(2) 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(5) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、在建工程

项目列示

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

在建工程

(1) 在建工程情况

☐适用 ☒不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

23、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产**(1) 油气资产情况**

□适用 √不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

25、使用权资产**(1) 使用权资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	167,854,027.15	249,847.81	168,103,874.96
2.本期增加金额	5,309,327.81	-	5,309,327.81
新增租赁合同	5,309,327.81	-	5,309,327.81
3.本期减少金额	5,292,203.91	-	5,292,203.91
租赁合同结束	5,292,203.91	-	5,292,203.91
4.期末余额	167,871,151.05	249,847.81	168,120,998.86
二、累计折旧			
1.期初余额	70,032,880.59	24,984.78	70,057,865.37
2.本期增加金额	21,643,921.04	24,984.78	21,668,905.82
(1)计提	21,643,921.04	24,984.78	21,668,905.82
3.本期减少金额	2,125,214.88	-	2,125,214.88
(1)处置	806,275.50	-	806,275.50
(2)租赁变更	1,318,939.38	-	1,318,939.38
4.期末余额	89,551,586.75	49,969.56	89,601,556.31
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	78,319,564.30	199,878.25	78,519,442.55
2.期初账面价值	97,821,146.56	224,863.03	98,046,009.59

(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	206,482,533.61	231,652,532.15
2.本期增加金额			4,758,573.91	4,758,573.91
(1)购置			4,758,573.91	4,758,573.91
(2)内部研发				
(3)企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额	24,169,998.54	1,000,000.00	211,241,107.52	236,411,106.06
二、累计摊销				
1.期初余额	24,169,998.54	1,000,000.00	149,895,486.26	175,065,484.80
2.本期增加金额			10,511,401.07	10,511,401.07
(1)计提			10,511,401.07	10,511,401.07
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额	24,169,998.54	1,000,000.00	160,406,887.33	185,576,885.87
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	-	-	50,834,220.19	50,834,220.19
2.期初账面价值	-	-	56,587,047.35	56,587,047.35

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0%

(2) 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(4) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2) 商誉减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明

☒适用 ☐不适用

本集团的所有商誉已于购买日分摊至相关的资产组，分摊情况如下：

	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72	274,208,582.72
合计	1,518,620,139.69	1,518,620,139.69

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用**(5) 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用**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	52,540,478.77	-	980,359.56	-	51,560,119.21
装修费	96,827,665.67	3,545,129.85	10,882,247.96	-	89,490,547.56
成衣街	13,988,021.63	-	251,366.28	-	13,736,655.35
小陆家嘴 A 块	8,418,211.76	-	61,181.05	-	8,357,030.71
其他	17,812,786.54	505,839.98	2,261,225.80	-	16,057,400.72
合计	189,587,164.37	4,050,969.83	14,436,380.65	-	179,201,753.55

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	1,980,210,506.12	495,052,626.53	2,840,540,673.08	710,135,168.27
预计毛利	2,738,218,223.64	684,554,555.91	2,293,640,342.27	573,410,085.57
未实现利润影响数	2,122,287,669.94	530,571,917.48	2,045,258,799.22	511,314,699.81
土地增值税	1,570,281,765.00	392,570,441.25	1,570,281,765.00	392,570,441.25
预提费用	1,461,125,137.63	365,281,284.41	1,484,476,695.93	371,086,497.32

资产减值准备	733,598,770.23	183,399,692.56	715,947,398.87	178,986,849.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	278,571,995.64	69,642,998.91	278,188,658.83	69,547,164.71
租赁负债	85,773,086.45	21,443,271.61	104,428,714.12	26,107,178.53
租金收入税会差异	99,146,220.95	24,786,555.24	99,829,207.12	24,957,301.78
预提职工薪酬	27,185,278.96	6,796,319.74	29,399,228.72	7,349,807.19
无形资产摊销	24,486,934.28	6,121,733.57	23,357,916.71	5,839,479.18
固定资产折旧	16,139,469.17	4,034,867.29	10,211,991.75	2,552,997.94
其他	112,949,638.59	28,237,409.65	22,230,471.55	5,557,617.88
合计	11,249,974,696.60	2,812,493,674.15	11,517,791,863.17	2,879,415,289.15

(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	3,562,989,473.06	890,747,368.26	3,452,967,560.55	863,241,890.14
非同一控制企业合并公允价值调整	649,454,634.05	162,363,658.51	660,737,016.94	165,184,254.24
其他权益工具公允价值变动	33,040,456.19	8,260,114.05	422,659,766.04	105,664,941.51
使用权资产	78,519,442.55	19,629,860.64	98,046,009.59	24,511,502.40
固定资产折旧	5,768,566.39	1,442,141.60	5,777,493.92	1,444,373.48
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	198,363,952.05	49,590,988.01	1,651,918.64	412,979.66
其他	60,853,923.76	15,213,480.94	61,650,544.40	15,412,636.10
合计	4,588,990,448.05	1,147,247,612.01	4,703,490,310.08	1,175,872,577.53

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	1,075,604,083.70	1,736,889,590.45	1,111,214,801.51	1,768,200,487.64
递延所得税负债	1,075,604,083.70	71,643,528.31	1,111,214,801.51	64,657,776.02

(4) 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

30、其他非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款(a)	4,300,000,000.00		4,300,000,000.00	3,900,000,000.00	-	3,900,000,000.00
带建成本(b)	648,631,262.64		648,631,262.64	630,196,333.09	-	630,196,333.09
动迁安置房款项	460,420,775.00		460,420,775.00	462,361,232.80	-	462,361,232.80
其他	137,215.27		137,215.27	137,215.27	-	137,215.27
合计	5,409,189,252.91		5,409,189,252.91	4,992,694,781.16	-	4,992,694,781.16

补偿性资产相关信息

☐适用 ☒不适用

其他说明：

- (a) 于 2026 年 6 月 30 日，委托贷款为本公司之子公司上海耀龙投资有限公司向其少数股东指定的第三方北京三里屯南区物业管理有限公司提供财务资助 1,900,000,000.00 元，贷款期限为 3 年，贷款年利率为 0.35%(2025 年 12 月 31 日：1,900,000,000.00 元，贷款期限为 3 年，贷款年利率为 0.35%)；及本公司之子公司上海东翌置业有限公司向其少数股东指定的第三方北京三里屯南区物业管理有限公司提供财务资助 2,400,000,000.00 元，贷款期限为 3 年，贷款年利率为 0.35%(2025 年 12 月 31 日：2,000,000,000.00 元，贷款期限为 3 年，贷款年利率为 0.35%)。
- (b) 于 2026 年 6 月 30 日，带建成本系本公司之子公司上海东翌置业有限公司尚未完工的带建公共绿地、道路和隧道等配套项目。(2025 年 12 月 31 日：630,196,333.09 元)

31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,534,763,085.26	1,534,763,085.26	其他		686,475,150.71	686,475,150.71	其他	
应收账款	36,919,714.18	36,919,714.18	质押	详见其他说明	21,885,783.15	21,885,783.15	质押	详见其他说明
存货	19,133,945,229.81	19,133,945,229.81	抵押	详见其他说明	18,619,392,735.16	18,619,392,735.16	抵押	详见其他说明
固定资产	2,831,731,192.89	2,831,731,192.89	抵押	详见其他说明	2,860,653,888.46	2,860,653,888.46	抵押	详见其他说明
投资性房地产	28,877,650,638.31	28,877,650,638.31	抵押	详见其他说明	27,671,898,906.90	27,671,898,906.90	抵押	详见其他说明
子公司股权	972,926,736.00	972,926,736.00	质押	详见其他说明	966,509,320.72	966,509,320.72	质押	详见其他说明
合计	53,387,936,596.45	53,387,936,596.45	/	/	50,826,815,785.10	50,826,815,785.10	/	/

其他说明：

(i)于 2026 年 6 月 30 日，本公司以所持子公司上海企荣投资有限公司 100%之股权质押取得借款 245,500,000.00 元(于 2025 年 12 月 31 日，本公司以所持子公司上海企荣投资有限公司 100%之股权质押取得借款 491,000,000.00 元)。

(ii)于 2026 年 6 月 30 日，本集团以账面价值合计为 48,515,400,304.97 元的存货、投资性房地产及固定资产抵押，以账面价值合计为 29,529,058.06 元的应收账款质押，合计取得借款 16,612,461,401.16 元(于 2025 年 12 月 31 日，本集团以账面价值合计为 46,785,683,202.72 元的存货、投资性房地产及固定资产抵押，以账面价值合计为 14,929,028.04 元的应收账款质押，合计取得借款 15,993,081,482.69 元)。

(iii) 于 2026 年 6 月 30 日，本公司以账面价值合计为 2,327,926,756.04 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 7,390,656.12 元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 12,584,885,000.00 元（于 2025 年 12 月 31 日，本公司以账面价值合计为 2,366,262,327.80 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 6,956,755.11 元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 12,593,039,000.00 元)。

32、短期借款**(1) 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款(a)	20,981,029,722.60	21,131,852,614.74
收益凭证(b)	430,817,316.61	173,415,437.42
质押借款	-	785,623.09
合计	21,411,847,039.21	21,306,053,675.25

短期借款分类的说明：

(a) 于2026年6月30日，银行短期信用借款的年利率为2.08%-2.11%(2025年12月31日：2.10%-2.25%)

(b) 于2026年6月30日，本集团尚未到期的收益凭证票面利率为2.13%-2.25%(2025年12月31日：2.15%-2.20%)

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	指定的理由和依据
交易性金融负债	-	285,510,390.00	/
其中：			
债券		285,510,390.00	/
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	
其中：			
合计	-	285,510,390.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

□适用 √不适用

36、应付账款**(1) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	6,562,562,888.26	7,281,244,577.73
合计	6,562,562,888.26	7,281,244,577.73

(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 2026 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 1,177,131,750.54 元(2025 年 12 月 31 日：872,779,772.74 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	628,957,156.90	635,542,846.82
合计	628,957,156.90	635,542,846.82

(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 2026 年 6 月 30 日，预收款项主要为预收投资性房地产租赁款及预收信托分配款。

38、合同负债

(1) 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房地产销售款	25,782,876,872.96	21,112,529,285.81
其他	172,825,404.80	178,121,449.17
合计	25,955,702,277.76	21,290,650,734.98

(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 2025 年 12 月 31 日账面价值中的 53,499,482.90 元合同负债已于 2026 年上半年转入营业收入(2025 年度：7,010,745,012.72 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	289,888,141.72	553,230,694.78	703,592,949.20	139,525,887.30
二、离职后福利-设定提存计划	19,806,932.77	87,185,997.42	95,220,443.21	11,772,486.98
三、辞退福利	198,935.00	5,030,408.53	4,420,547.87	808,795.66
合计	309,894,009.49	645,447,100.73	803,233,940.28	152,107,169.94

(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	270,925,745.83	445,143,398.49	606,942,590.67	109,126,553.65
二、职工福利费	4,843,506.43	19,513,448.88	12,499,875.17	11,857,080.14
三、社会保险费	4,912,722.84	42,470,700.33	42,555,759.84	4,827,663.33
其中：医疗保险费	4,401,012.17	41,530,986.01	41,622,159.03	4,309,839.15
工伤保险费	487,295.66	858,090.01	851,876.80	493,508.87
生育保险费	24,415.01	81,624.31	81,724.01	24,315.31
四、住房公积金	7,558,863.04	41,271,143.52	41,038,176.41	7,791,830.15
五、工会经费和职工教育经费	1,647,303.58	4,832,003.56	556,547.11	5,922,760.03
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	289,888,141.72	553,230,694.78	703,592,949.20	139,525,887.30

(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	19,299,103.02	84,634,857.67	92,670,229.09	11,263,731.60
2、失业保险费	507,829.75	2,551,139.75	2,550,214.12	508,755.38
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	19,806,932.77	87,185,997.42	95,220,443.21	11,772,486.98

其他说明：
□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	216,850,617.75	56,981,676.77
企业所得税	97,636,522.94	400,270,067.99
个人所得税	3,681,643.22	3,006,370.97
城市维护建设税	15,244,576.29	4,069,681.85
房产税	94,281,614.70	90,066,576.95
印花税	6,199,258.46	5,820,615.49
土地使用税	2,170,043.58	2,245,455.89
教育费附加	10,726,045.45	2,775,760.04
其他	1,190,163.02	494,132.22
土地增值税	2,630,984,630.30	928,023,094.70
合计	3,078,965,115.71	1,493,753,432.87

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	41,008,810.41	2,269,122.50
其他应付款	5,535,596,841.20	5,856,647,902.87
合计	5,576,605,651.61	5,858,917,025.37

(2) 应付利息

□适用 √不适用

(3) 应付股利

□适用 √不适用

(4) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地开发支出及税金	3,609,583,837.25	3,609,583,837.25
押金及保证金	1,276,349,044.53	1,167,644,198.06
应付关联方款项	203,564,189.17	205,580,758.10
租购房意向金	12,437,164.07	384,441,509.07
其他	433,662,606.18	489,397,600.39
合计	5,535,596,841.20	5,856,647,902.87

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

于 2026 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提支出及相关税费共计 3,609,583,837.25 元(2025 年 12 月 31 日：3,609,583,837.25 元)。

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

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

42、持有待售负债

☐适用 ☒不适用

43、一年内到期的非流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	6,111,634,000.00	8,154,099,000.00
一年内到期的长期借款	1,687,114,454.04	1,379,640,979.50
一年内到期的应付结构化主体其他份额持有人份额	1,900,229,113.52	2,043,862,179.05
一年内到期的应付利息	281,632,074.12	333,382,828.09
一年内到期的租赁负债	54,546,827.51	53,675,127.78
一年内到期的长期应付款	265,331,660.31	737,331,660.31
合计	10,300,488,129.50	12,701,991,774.73

其他说明：

无

44、其他流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,349,466,799.61	1,926,464,955.48
应付结构化主体其他份额持有人份额	145,857,848.14	209,243,777.78
风险赔付金	298,629,771.23	199,530,843.15
合计	2,793,954,418.98	2,335,239,576.41

短期应付债券的增减变动：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

45、长期借款**(1) 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	15,321,017,028.65	15,641,940,503.19
信用借款	846,179,918.47	1,784,729,918.47
质押借款	-	-
合计	16,167,196,947.12	17,426,670,421.66

长期借款分类的说明：

无

其他说明

√适用 □不适用

(a) 于 2026 年 6 月 30 日，长期借款及一年内到期的长期借款的年利率为 2.20%-2.95%（2025 年 12 月 31 日：2.20%-3.05%）

46、应付债券**(1) 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
21 陆金开 MTN001	-	550,000,000.00
22 陆金开 MTN001	240,000,000.00	240,000,000.00
22 陆金开 MTN002	150,000,000.00	150,000,000.00
24 陆金开 MTN001	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
25 陆金开 MTN001	1,190,000,000.00	1,190,000,000.00
25 陆金开 MTN002	600,000,000.00	600,000,000.00
25 陆金开 MTN003	600,000,000.00	600,000,000.00
25 陆金开 MTN004	610,000,000.00	610,000,000.00
22 陆债 01	500,000,000.00	500,000,000.00
23 陆债 01	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
23 陆债 02	1,012,000,000.00	2,500,000,000.00
23 陆债 03	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
24 陆债 01	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
24 陆债 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划	4,965,000,000.00	4,965,000,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划	3,033,225,000.00	3,039,325,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划	3,011,242,000.00	3,011,242,000.00
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	1,575,418,000.00	1,577,472,000.00
减：一年内到期的长期借款	6,111,634,000.00	8,154,099,000.00
合计	20,375,251,000.00	20,378,940,000.00

(2) 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额	是否违约
21 陆金开 MTN001	100.00	2.90	2021/2/24	3+2 年	1,000,000,000.00	550,000,000.00	-	550,000,000.00	-	否
22 陆金开 MTN001	100.00	1.95	2022/2/23	3+2 年	1,000,000,000.00	240,000,000.00	-		240,000,000.00	否
22 陆金开 MTN002	100.00	2.20	2022/3/30	3+2 年	2,300,000,000.00	150,000,000.00	-		150,000,000.00	否
24 陆金开 MTN001	100.00	2.52	2024/8/29	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-		2,000,000,000.00	否
25 陆金开 MTN001	100.00	2.19	2025/3/12	2 年	1,190,000,000.00	1,190,000,000.00	-		1,190,000,000.00	否
25 陆金开 MTN002	100.00	1.87	2025/6/12	3 年	600,000,000.00	600,000,000.00	-		600,000,000.00	否
25 陆金开 MTN003	100.00	1.79	2025/7/24	2 年	600,000,000.00	600,000,000.00	-		600,000,000.00	否
25 陆金开 MTN004	100.00	1.78	2025/8/7	2 年	610,000,000.00	610,000,000.00	-		610,000,000.00	否
22 陆债 01	100.00	3.17	2022/9/13	5+2 年	500,000,000.00	500,000,000.00	-		500,000,000.00	否
23 陆债 01	100.00	1.95	2023/3/14	3+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,479,000,000.00	1,479,000,000.00	1,500,000,000.00	否
23 陆债 02	100.00	1.85	2023/6/2	3+2 年	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	-	1,488,000,000.00	1,012,000,000.00	否
23 陆债 03	100.00	3.08	2023/10/10	3+2 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-		2,000,000,000.00	否
24 陆债 01	100.00	2.80	2024/2/26	3+2 年	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	-		2,500,000,000.00	否
24 陆债 02	100.00	2.55	2024/6/4	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-		1,000,000,000.00	否
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划	100.00	2.66	2021/7/16	18 年	5,000,000,000.00	4,965,000,000.00	-		4,965,000,000.00	否
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划	100.00	2.65	2022/1/13	18 年	3,050,000,000.00	3,039,325,000.00	-	6,100,000.00	3,033,225,000.00	否
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划	100.00	2.09	2022/9/8	18 年	3,020,000,000.00	3,011,242,000.00	-		3,011,242,000.00	否

海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划	100.00	2.15	2023/6/1	18 年	1,580,000,000.00	1,577,472,000.00	330,998,400.00	333,052,400.00	1,575,418,000.00	否
合计	/	/	/	/	31,950,000,000.00	28,533,039,000.00	1,809,998,400.00	3,856,152,400.00	26,486,885,000.00	/

(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

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	31,226,258.94	50,869,293.76
合计	31,226,258.94	50,869,293.76

其他说明：

于2026年6月30日，本集团简化处理的短期租赁和低价值资产租赁合同的未来最低应支付租金为934,096.32元(2025年12月31日：50,145,099.00元)，均为一年内支付。

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	217,324,293.67	433,111,515.28
专项应付款	-	-
合计	217,324,293.67	433,111,515.28

其他说明：

无

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	36,000,000.00	252,000,000.00
吸养老费	171,986,367.54	171,986,367.54

其他	9,337,926.13	9,125,147.74
合计	217,324,293.67	433,111,515.28

其他说明：

吸养老费为征地人员补偿款，用于支付安置被征用土地的人员的生活保障费用。

专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、长期应付职工薪酬

☒适用 ☐不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	43,261,328.69	43,487,371.69
合计	43,261,328.69	43,487,371.69

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

☐适用 ☒不适用

计划资产：

☐适用 ☒不适用

设定受益计划净负债（净资产）

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

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

50、预计负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
资管业务预计赔偿款	29,780,000.00	31,180,000.00	
其他	50,000.00	49,619.46	
合计	29,830,000.00	31,229,619.46	/

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	19,633,310.42	-	219,523.85	19,413,786.57	政府补助
合计	19,633,310.42	-	219,523.85	19,413,786.57	/

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	44,278,876.09	703,913.67
合计	44,278,876.09	703,913.67

其他说明：

无

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,035,153,679.00	-	-	-	-	-	5,035,153,679.00

其他说明：

无

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,574,345,990.47	-	-	1,574,345,990.47
其他资本公积	60,739,718.33			60,739,718.33
合计	1,635,085,708.80	-	-	1,635,085,708.80

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股☐适用 ☒不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减：所得税费 用	税后归属于母公 司	税后归属于少 数股东	
一、不能重分类进损益的 其他综合收益	363,620,985.00	-491,535,410.10	-	-	-97,404,827.48	-311,159,202.50	-82,971,380.12	52,461,782.50
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	136,633,670.96	-101,916,100.25				-101,916,100.25		34,717,570.71
其他权益工具投资公允 价值变动	226,987,314.04	-389,619,309.85			-97,404,827.48	-209,243,102.25	-82,971,380.12	17,744,211.79
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	-1,296,774,575.75	-107,290,228.61				-107,290,228.61		-1,404,064,804.36
其中：权益法下可转损益 的其他综合收益	-1,296,774,575.75	-107,290,228.61				-107,290,228.61		-1,404,064,804.36
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	-933,153,590.75	-598,825,638.71	-	-	-97,404,827.48	-418,449,431.11	-82,971,380.12	-1,351,603,021.86

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,456,625,988.37			2,456,625,988.37
任意盈余公积	2,448,144,799.23			2,448,144,799.23
同一控制下企业合并	-2,034,190,857.40			-2,034,190,857.40
其他	-308,308,224.89			-308,308,224.89
合计	2,562,271,705.31			2,562,271,705.31

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	16,021,142,380.41	15,623,780,910.68
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	16,021,142,380.41	15,623,780,910.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,108,155,492.41	1,225,783,396.92
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	18,368.85	156,510,699.46
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
其他综合收益结转留存收益	-	65,318,149.43
普通股股利分配	302,109,220.74	756,582,191.81
其他	-	19,352,814.65
期末未分配利润	16,827,170,283.23	16,021,142,380.41

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	7,901,935,037.18	3,388,618,369.46	6,372,664,895.27	3,213,515,088.28
其他业务	196,529,146.11	18,854,107.04	224,979,626.90	32,496,410.89
合计	8,098,464,183.29	3,407,472,476.50	6,597,644,522.17	3,246,011,499.17

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3) 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

其他说明：

非金融业务营业收入及成本列示如下：

	本期发生额	
	营业收入	营业成本
房地产（含投资性房地产）销售	3,744,158,504.96	773,902,317.31
房地产租赁	1,462,651,497.41	849,301,986.94
物业管理	1,185,499,768.10	1,077,400,546.19
酒店业	318,621,183.06	234,775,388.91
其他	314,642,291.82	112,800,689.44
合计	7,025,573,245.35	3,048,180,928.78

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

金融业务营业收入列示如下：

	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金净收入	238,972,551.79	160,833,190.17
金融业务投资收益	587,052,939.39	313,088,737.63
利息净收入	185,593,423.91	235,524,727.54
金融业务公允价值变动收益	61,839,447.98	81,691,318.96
汇兑损益	-567,425.13	-103,124.77
合计	1,072,890,937.94	791,034,849.53

金融业务业务及管理费列示如下：

	本期发生额	上期发生额
工资社保等	164,550,414.01	134,410,547.36
风险赔付金	99,098,928.08	-
房屋费用	10,823,887.51	9,829,146.34
资产折旧/摊销	22,594,649.47	23,450,561.35
中介机构费用	2,327,841.34	3,209,226.81

办公费用	37,828,007.31	36,661,310.55
业务招待费	3,694,863.67	3,069,014.03
差旅费	1,995,208.35	1,382,546.67
投资者保护基金	1,473,403.98	1,166,815.13
软件维护及修理费	343,088.54	426,225.31
车辆使用费	577,402.92	591,139.69
广告宣传费	643,824.76	1,130,520.99
税费	100.00	-
其他	13,339,927.78	13,353,417.28
合计	359,291,547.72	228,680,471.51

营业收入分解如下：

	非金融业务收入	金融业务收入	合计
在某一时点确认	4,065,551,698.54	-	4,065,551,698.54
在某一时段内确认	1,497,370,049.40	238,972,551.79	1,736,342,601.19
房地产租赁收入	1,462,651,497.41	-	1,462,651,497.41
金融业务投资收益	-	587,052,939.39	587,052,939.39
金融业务利息净收入	-	185,593,423.91	185,593,423.91
金融业务公允价值变动收益	-	61,839,447.98	61,839,447.98
金融业务汇兑损益	-	-567,425.13	-567,425.13
合计	7,025,573,245.35	1,072,890,937.94	8,098,464,183.29

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	1,919,420,085.16	476,829,980.14
房产税	195,913,208.06	168,611,937.38
城市维护建设税	21,558,427.50	20,121,285.12
教育费附加	15,438,625.15	14,629,820.01
印花税	6,489,284.10	6,387,148.80
土地使用税	5,169,675.25	5,209,236.21
其他	390,819.90	361,546.45
合计	2,164,380,125.12	692,150,954.11

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	26,397,538.28	27,977,907.06
媒介广告费	42,206,406.00	30,607,565.81
酒店销售费用	18,314,561.34	16,688,337.49
职工薪酬	8,671,066.90	7,512,486.15
其他	29,874,619.28	21,716,370.84
合计	125,464,191.80	104,502,667.35

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	185,845,159.49	167,916,714.54
中介机构费用	9,993,506.95	9,513,832.62
折旧费和摊销费用	10,868,187.47	11,278,996.22
其他	36,553,312.50	57,899,310.19
合计	243,260,166.41	246,608,853.57

其他说明：

无

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
借款利息支出	854,732,156.80	944,874,325.18
加：租赁负债利息支出	623,735.93	1,343,624.23
减：资本化利息	165,598,093.98	211,720,716.81
利息支出	689,757,798.75	734,497,232.60
减：利息收入	13,704,982.67	21,035,277.65
汇兑损失/(收益)	-307,185.51	1,700,381.13
其他	2,920,800.17	3,651,794.81
合计	678,666,430.74	718,814,130.89

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府扶持资金	3,589,779.85	3,103,746.20
金融业扶持基金等	29,700.00	64,303.77
个人所得税手续费返还	1,098,932.08	1,129,345.65
稳岗补贴	431,054.02	1,140,633.62
其他	416,257.66	508,884.85
合计	5,565,723.61	5,946,914.09

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	90,869,338.51	76,487,197.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	25,471,341.00	19,130,707.07
财务资助利息收入	6,621,200.23	3,154,219.10
理财产品和结构性存款的收益	4,793,209.29	-
合计	127,755,089.03	98,772,124.05

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

☐适用 ☒不适用

70、公允价值变动收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-16,028,298.31	-19,130,707.07
合计	-16,028,298.31	-19,130,707.07

其他说明：

无

71、信用减值损失

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-4,128,066.95	6,638,542.55
其他应收款坏账损失	-115,762.30	-235,730.13
债权投资减值损失	44,468,245.01	51,055,962.76
发放贷款及垫款减值损失	952,466.91	955,353.16
融出资金减值损失	-358.16	4,073.61
其他	43,721.79	4,508.69
合计	41,220,246.30	58,422,710.64

其他说明：

无

72、资产减值损失

☐适用 ☒不适用

73、资产处置收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	5,955,116.18	-5,026.53
合计	5,955,116.18	-5,026.53

其他说明：

☐适用 ☒不适用**74、营业外收入**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	792,971.85	12,585,141.22	792,971.85
其他	8,680.17	1,324,379.39	8,680.17
合计	801,652.02	13,909,520.61	801,652.02

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
罚款支出	58,580.56	-	58,580.56
扶贫支出	300,000.00	300,000.00	300,000.00
非流动资产报废损失	-	303.04	-
赔偿支出	2,150,000.00	19,101,079.18	2,150,000.00
其他	1,397,149.65	4,203,500.24	1,397,149.65
合计	3,905,730.21	23,604,882.46	3,905,730.21

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	300,602,580.16	394,400,204.55
递延所得税费用	135,701,476.94	41,128,718.37
合计	436,304,057.10	435,528,922.92

(2) 会计利润与所得税费用调整过程☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,558,144,098.74
按法定/适用税率计算的所得税费用	389,536,024.69
子公司适用不同税率的影响	-4,163,874.35
调整以前期间所得税的影响	7,705,653.97
归属于合营、联营企业的损益	-109,458,032.31
非应税收入的影响	-10,806,979.22

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	255,562.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	178,371,028.85
股利及分红	-6,367,835.25
转回前期已确认递延所得税资产、负债的应纳税暂时性差异	-
其他	-8,767,492.16
所得税费用	436,304,057.10

其他说明：

☐适用 ☒不适用

77、其他综合收益

☒适用 ☐不适用

详见本章（57）

78、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代垫款	11,439,766.21	38,773,041.22
往来款	387,610,090.06	454,853,400.23
补贴款	2,906,276.49	4,533,372.74
银行存款利息	3,176,895.47	25,117,054.04
押金、意向金等	294,921,903.49	112,838,554.55
其他	66,626,477.96	35,373,609.83
合计	766,681,409.68	671,489,032.61

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
退押金意向金	465,952,557.11	82,750,118.48
费用	268,428,376.72	184,619,315.15
往来款	51,147,298.86	103,213,558.06
金融业务赔偿款	1,400,000.00	3,300,000.00
其他	88,636,123.07	58,671,158.72
合计	875,564,355.76	432,554,150.41

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用**(3) 与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债支付的金额	29,516,960.43	6,836,906.11
合计	29,516,960.43	6,836,906.11

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）	40,178,272,870.67	11,761,580,596.34	418,902,452.56	13,081,600,730.12		39,277,155,189.45
应付债券（含一年内到期）	28,782,203,778.92	1,809,998,400.00	374,567,032.12	4,313,556,009.74	-	26,653,213,201.30
租赁负债（含一年内到期）	104,544,421.54	-	10,745,625.34	29,516,960.43	-	85,773,086.45
其他（含一年内到期）	3,431,560,869.07	2,743,403,376.78	61,096,022.72	3,644,621,360.32	-	2,591,438,908.25
合计	72,496,581,940.20	16,314,982,373.12	865,311,132.74	21,069,295,060.61	-	68,607,580,385.45

(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	1,121,840,041.64	1,171,492,726.21
加：资产减值准备		-
信用减值损失	41,220,246.30	58,422,710.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	109,064,004.97	97,660,354.96
使用权资产摊销	21,668,905.82	31,639,197.03
无形资产摊销	10,511,401.07	8,677,781.37
长期待摊费用摊销	14,436,380.65	6,191,012.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-2,903,758,843.13	5,026.53
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）	-16,028,298.31	-19,130,707.07
财务费用（收益以“-”号填列）	689,757,798.75	734,497,232.60
投资损失（收益以“-”号填列）	-474,717,879.77	-296,094,391.92
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	31,310,897.19	111,809,027.41
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	6,985,752.29	-15,287,298.73
存货的减少（增加以“-”号填列）	-853,093,277.69	-1,590,990,850.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	163,226,342.81	116,182,108.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,890,734,186.44	4,211,007,811.80
其他	554,138,954.22	108,857,869.72
经营活动产生的现金流量净额	5,407,296,613.25	4,734,939,611.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	10,114,277,494.44	8,711,560,888.71
减：现金的期初余额	9,416,542,326.81	6,695,924,640.20
加：现金等价物的期末余额	2,448,372,679.82	1,125,859,264.19
减：现金等价物的期初余额	1,717,236,281.21	1,047,323,979.11
现金及现金等价物净增加额	1,428,871,566.24	2,094,171,533.59

(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	10,114,277,494.44	9,416,542,326.81
其中：库存现金	506,295.76	439,906.14
可随时用于支付的银行存款	10,092,182,384.44	9,411,611,428.67
可随时用于支付的其他货币资金	21,588,814.24	4,490,992.00
二、现金等价物	2,448,372,679.82	1,717,236,281.21
其中：三个月内到期的债券投资		
结算备付金	2,448,372,679.82	1,717,236,281.21
三、期末现金及现金等价物余额	12,562,650,174.26	11,133,778,608.02
其中：母公司或集团内子公司使用受限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			25,629,039.54
其中：美元	3,266,074.29	6.81	22,244,905.38
港币	3,896,303.22	0.87	3,384,134.16
结算备付金			46,745,233.52
其中：美元	5,793,864.19	6.81	39,461,429.61
港币	8,386,165.34	0.87	7,283,803.91

其他说明：

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。

(2) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

□适用 √不适用

(3) 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

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

☐适用 ☒不适用

82、租赁

(1) 作为承租人

☐适用 ☒不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☐适用 ☒不适用

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

83、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

其他说明
无

3、 重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

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

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	9,800 万美元	上海	房地产	55	-	通过设立或投资等方式取得

上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	3,000	上海	房地产	40	33	通过设立或投资等方式取得
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	200	上海	房地产	-	77.50	通过设立或投资等方式取得
天津陆津房地产开发有限公司	天津	240,000	天津	房地产	100	-	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	200	上海	资产管理	100	-	通过设立或投资等方式取得
天津陆津物业服务有限公司	天津	120	天津	物业管理	-	100	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	1,150	上海	房地产	100	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳二实业投资有限公司	上海	20,000	上海	房地产	100	-	通过设立或投资等方式取得
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	50	上海	物业管理	-	100	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	1,000	上海	投资管理	100	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳仁资产管理有限公司	上海	100	上海	资产管理	-	100	通过设立或投资等方式取得
上海联浦资产管理有限公司	上海	100	上海	资产管理	-	55	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴陆耀资产经营有限公司	上海	500	上海	资产管理	100	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳卫资产管理有限公司	上海	500	上海	资产管理	-	100	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴乐居资产管理有限公司	上海	500	上海	资产管理	100	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳项资产管理有限公司	上海	100	上海	资产管理	-	100	通过设立或投资等方式取得
上海佳章置业有限公司	上海	505,833	上海	房地产	70	-	通过设立或投资等方式取得
上海前悦酒店管理有限公司	上海	100	上海	酒店管理	-	60	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司	上海	10,000	上海	建筑业	100	-	通过设立或投资等方式取得
上海纯景实业发展有限公司	上海	10,000	上海	资产管理	-	100	通过设立或投资等方式取得
上海佳湾资产管理有限公司	上海	10,000	上海	资产管理	-	100	通过设立或投资等方式取得
上海商骋商业经营管理有限公司	上海	200	上海	资产管理	-	100	通过设立或投资等方式取得
天津陆津商业管理有限公司	天津	200	天津	资产管理	-	100	通过设立或投资等方式取得
天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	100	天津	酒店管理	-	100	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴职业技能培训有限公司	上海	500	上海	房地产	-	100	通过设立或投资等方式取得

上海东翌置业有限公司	上海	1,150,000	上海	房地产	60	-	通过设立或投资等方式取得
上海翌久置业有限公司	上海	359,800	上海	房地产	-	60	通过设立或投资等方式取得
上海翌森置业有限公司	上海	78,440	上海	房地产	-	60	通过设立或投资等方式取得
上海翌廷置业有限公司	上海	226,820	上海	房地产	-	60	通过设立或投资等方式取得
上海翌鑫置业有限公司	上海	284,940	上海	房地产	-	60	通过设立或投资等方式取得
上海佳川置业有限公司	上海	327,000	上海	房地产	100	-	通过设立或投资等方式取得
上海戎邑置业有限公司	上海	380,000	上海	房地产	50	27.5	通过设立或投资等方式取得
上海邑江物业管理有限公司	上海	50	上海	物业管理	-	60	通过设立或投资等方式取得
上海明城酒店管理有限公司	上海	240	上海	酒店管理	100	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	51,806.1048	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	1,500	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	上海	物业管理	100	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	35,000	上海	酒店	100	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	115,000	上海	会展	100	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	5,000	上海	物业管理	100	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海前滩实业发展有限公司	上海	400,000	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	上海	物业管理	-	100	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴金融发展有限公司	上海	849,927.2829	上海	投资管理及咨询	100	-	同一控制下企业合并取得的子公司
爱建证券有限责任公司	上海	220,000	上海	证券投资咨询	-	51.14	同一控制下企业合并取得的子公司

陆家嘴国际信托有限公司	青岛	1,040,000	青岛	信托发行及管理	-	71.61	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海	265,280	上海	房地产	100	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海东袤置业有限公司	上海	1,600,000	上海	房地产	60	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海耀龙投资有限公司	上海	220,000	上海	房地产	60	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海企荣投资有限公司	上海	89,090	上海	房地产	100	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海申万置业有限公司	上海	120,000	上海	房地产	-	100	除企业合并方式以外取得子公司
苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	182,368.43	苏州	房地产	-	95	除企业合并方式以外取得子公司
上海翌江酒店管理有限公司	上海	100	上海	酒店管理	-	60	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	1,000	上海	投资管理、资产管理		100	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆一富发投资合伙企业（有限合伙）	上海	10	上海	投资管理、咨询		99.99	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海富圣投资管理有限公司	上海	77.75	上海	投资管理、咨询		100	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆鸿投资管理有限公司	上海	1,500	上海	投资管理、咨询		69.99	非同一控制下企业合并取得的子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

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

(2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00	47,826,910.22	130,050,000.00	4,531,162,184.94
上海前滩实业发展有限公司	40.00	43,794,061.30		1,852,231,547.99
爱建证券有限责任公司	48.86	5,068,238.43		1,084,658,898.70
陆家嘴国际信托有限公司	28.39	68,059,955.23		3,884,298,129.85
上海东翌置业有限公司	40.00	-26,634,506.11		4,519,140,741.52
上海佳章置业有限公司	30.00	-1,243,059.49		1,628,480,175.15
上海东袤置业有限公司	40.00	-3,895,014.03		6,384,808,536.79
上海耀龙投资有限公司	40.00	1,233,480.32		925,955,182.33

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	5,297,180,796.33	6,306,913,158.87	11,604,093,955.20	1,508,322,671.80	26,521,983.53	1,534,844,655.33	5,409,667,919.67	6,412,259,792.10	11,821,927,711.77	1,540,598,954.75	29,361,479.86	1,569,960,434.61
上海前滩实业发展有限公司	1,411,589,714.41	5,914,841,241.86	7,326,430,956.27	966,244,932.45	1,796,660,603.86	2,762,905,536.31	991,280,372.35	6,050,788,288.02	7,042,068,660.37	677,633,765.94	1,849,747,378.09	2,527,381,144.03
爱建证券有限责任公司	9,847,542,761.96	1,208,549,682.93	11,056,092,444.89	8,718,617,300.38	117,543,740.88	8,836,161,041.26	7,093,814,943.66	1,194,285,829.86	8,288,100,773.52	6,000,381,831.82	78,159,669.77	6,078,541,501.59
陆家嘴国际信托有限公司	6,949,715,542.52	9,368,596,130.87	16,318,311,673.39	498,840,262.97	2,429,795,995.24	2,928,636,258.21	8,240,462,970.50	8,339,806,132.26	16,580,269,102.76	2,877,961,522.08	260,116,053.31	3,138,077,575.39
上海东翌置业有限公司	1,326,551,793.63	10,589,955,771.04	11,916,507,564.67	305,289,970.39	313,365,740.49	618,655,710.88	1,320,248,432.32	10,500,348,141.68	11,820,596,574.00	188,174,498.23	267,983,956.70	456,158,454.93
上海佳章置业有限公司	4,819,768,194.45	967,903,691.88	5,787,671,886.33	274,235,040.22	85,169,595.59	359,404,635.81	4,878,557,483.56	978,150,497.10	5,856,707,980.66	244,127,602.93	180,169,595.59	424,297,198.52
上海东表置业有限公司	16,647,926,657.96	14,016,976,204.91	30,664,902,862.87	14,698,835,432.53	4,046,088.36	14,702,881,520.89	13,417,519,050.66	12,651,472,185.88	26,068,991,236.54	10,096,441,639.37	790,720.11	10,097,232,359.48

上海耀龙投资有限公司	11,623,582,476.94	5,099,563,708.93	16,723,146,185.87	14,462,874,827.63	-	14,462,874,827.63	11,759,763,335.64	5,098,322,912.67	16,858,086,248.31	14,600,898,590.87		14,600,898,590.87
------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------	---	-------------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------	--	-------------------

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	368,327,255.73	106,282,022.71	106,282,022.71	292,495,404.68	1,810,570,709.59	791,830,463.97	791,830,463.97	-578,670,349.81
上海前滩实业发展有限公司	251,010,589.92	109,485,153.25	109,485,153.25	26,074,251.61	184,743,109.78	64,497,289.29	64,497,289.29	2,154,363,617.60
爱建证券有限责任公司	200,146,773.68	10,372,131.70	10,372,131.70	1,276,193,589.46	162,552,955.96	7,701,503.62	7,701,503.62	136,370,575.48
陆家嘴国际信托有限公司	544,146,003.28	239,698,370.18	-52,516,112.19	1,656,058,378.42	412,472,831.63	192,251,490.82	358,430,521.79	-326,017,786.70
上海东翌置业有限公司	42,055,120.27	-66,586,265.28	-66,586,265.28	7,205,493.50	3,489,153.70	-41,834,745.87	-41,834,745.87	-1,402,886,807.79
上海佳章置业有限公司	6,227,013.78	-4,143,531.62	-4,143,531.62	56,981,681.90	917,792,857.74	40,606,270.76	40,606,270.76	-52,893,405.89
上海东袤置业有限公司	-	-9,737,535.08	-9,737,535.08	3,867,488,532.45	46,569.42	-27,663,445.48	-27,663,445.48	3,293,470,430.77
上海耀龙投资有限公司	-	3,083,700.80	3,083,700.80	-868,169,668.79	-	10,466,868.30	10,466,868.30	-232,554,491.20

其他说明：
无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海富都世界发展有限公司	上海	上海	土地批租、房地产开发、房产租赁	50	-	权益法
上海新国际博览中心有限公司	上海	上海	建设、经营上海新国际博览中心、展会广告设计、制作等	-	50	权益法
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海	上海	人寿保险	-	50	权益法
上海前绣实业有限公司	上海	上海	房地产	-	50	权益法
上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	上海	房地产	20	-	权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	房地产	45	-	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	房地产	48.39	-	权益法
上海耀筠置业有限公司	上海	上海	房地产	40	-	权益法
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	物业管理	-	30	权益法
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	30	权益法
上海联嵘投资发展有限公司	上海	上海	投资管理	-	30	权益法
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司(i)	上海	上海	投资管理	-	12	权益法
中银消费金融有限公司	上海	上海	消费金融	-	14.68	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	上海前绣实业有 限公司	上海新国际博览 中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司	上海前绣实业有 限公司	上海新国际博览 中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司
流动资产	399,206,581.50	1,035,922,385.60	50,658,885,914.80	389,412,866.09	845,759,291.59	43,067,006,197.79
其中：现金和现金等价物	206,640,072.53	528,962,820.18	2,699,265,280.65	172,518,778.35	827,521,827.69	1,059,844,154.42
非流动资产	3,926,653,205.34	1,231,978,693.60	-	4,011,620,761.27	1,249,533,798.00	-
资产合计	4,325,859,786.84	2,267,901,079.20	50,658,885,914.80	4,401,033,627.36	2,095,293,089.59	43,067,006,197.79
流动负债	415,548,907.40	213,140,991.53	47,332,580,200.83	391,814,779.69	208,677,540.30	39,915,775,859.36
非流动负债	2,735,978,825.87	11,176,319.36	-	2,889,938,771.87	11,200,000.00	-
负债合计	3,151,527,733.27	224,317,310.89	47,332,580,200.83	3,281,753,551.56	219,877,540.30	39,915,775,859.36
少数股东权益				-	-	-
归属于母公司股东权益	1,174,332,053.57	2,043,583,768.31	3,326,305,713.97	1,119,280,075.80	1,875,415,549.29	3,151,230,338.43
按持股比例计算的净资产份额	587,166,026.79	1,022,587,459.38	1,663,152,856.74	559,640,037.90	937,708,046.61	1,575,615,168.97
调整事项						
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						
可辨认净资产公允价值与账面 价值之间的差异	488,977,823.34			496,970,231.57	-	-
初始投资成本与投资时应享有 被投资单位可辨认净资产公允 价值的差额			658,945,482.25			658,945,482.25
对合营企业权益投资的账面价 值	1,076,143,850.12	1,022,587,459.38	2,322,098,338.99	1,056,610,269.47	937,708,046.61	2,234,560,651.22

存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入	331,938,499.05	386,795,056.42	2,073,283,563.06	304,019,292.58	370,405,219.00	1,094,416,627.31
财务费用	36,066,587.05	-2,514,929.32		40,652,332.33	-1,965,209.89	
所得税费用	-6,518.93	56,056,073.01	197,829,344.48	-17,737.87	51,911,571.75	70,261,951.94
净利润	55,568,605.80	168,168,219.02	593,488,033.26	42,992,498.97	155,734,715.27	348,758,229.94
终止经营的净利润						
其他综合收益			-418,412,657.72			-402,542,212.08
综合收益总额	55,568,605.80	168,168,219.02	175,075,375.54	42,992,498.97	155,734,715.27	-53,783,982.14
本年度收到的来自合营企业的股利					218,527,265.00	

其他说明

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

(3) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	上海中心大厦建设 发展有限公司	中银消费金融有 限公司	上海耀筠置业有 限公司	上海中心大厦建设 发展有限公司	中银消费金融有 限公司	上海耀筠置业有 限公司
流动资产	1,050,525,306.12	74,492,814,766.33	29,440,270,750.12	938,828,698.06	74,891,068,404.62	27,455,038,338.90
非流动资产	14,815,400,707.46	2,398,431,719.50	921,040,079.95	15,027,572,639.31	2,377,066,397.66	2,604,623,922.99
资产合计	15,865,926,013.58	76,891,246,485.83	30,361,310,830.07	15,966,401,337.37	77,268,134,802.28	30,059,662,261.89
流动负债	631,000,381.89	67,277,412,906.17	19,595,670,564.18	558,797,131.79	67,953,678,000.73	16,159,831,552.79
非流动负债	9,697,543,435.21	-	3,897,600,000.00	9,744,123,962.78	-	3,897,600,000.00
负债合计	10,328,543,817.10	67,277,412,906.17	23,493,270,564.18	10,302,921,094.57	67,953,678,000.73	20,057,431,552.79

少数股东权益	6,296,686.78		1,675,752,210.65	5,962,010.39	-	1,675,696,648.05
归属于母公司股东权益	5,531,085,509.70	9,613,833,579.66	5,192,288,055.24	5,657,518,232.41	9,314,456,801.55	8,326,534,061.05
按持股比例计算的净资产份额	2,488,988,479.37	1,292,099,233.11	2,076,915,222.10	2,545,883,204.58	1,251,862,994.13	3,330,613,624.42
调整事项						
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他	-726,450,939.09	206,942,828.02		-727,736,152.57	106,480,769.83	
对联营企业权益投资的账面价值	1,762,537,540.28	1,499,042,061.13	2,076,915,222.10	1,818,147,052.01	1,358,343,763.96	3,330,613,624.42
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	513,864,886.46	3,405,021,350.01	4,058,944.87	658,401,195.19	3,680,629,566.02	1,637,669.39
净利润	-123,576,692.74	299,378,617.41	-4,190,443.21	-107,509,019.51	149,921,056.53	-6,852,525.01
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-123,576,692.74	299,378,617.41	-4,190,443.21	-107,509,019.51	149,921,056.53	-6,852,525.01
本年度收到的来自联营企业的股利				-		-

其他说明

- (i) 陆金发以支付现金的方式受让中银消费 1.24%股权，对价为 9,018.19 万元，受让后合计持股比例为 14.68%。
- (ii) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算相应的净资产份额。对联营企业投资的账面价值考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。本集团与联营企业之间交易所涉及的资产均不构成业务。

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	194,753,957.93	179,792,346.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	14,961,611.37	12,763,674.40
--其他综合收益		
--综合收益总额	14,961,611.37	12,763,674.40
联营企业：		
投资账面价值合计	440,192,128.08	411,687,083.37
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	28,505,044.71	23,976,547.82
--其他综合收益		
--综合收益总额	28,505,044.71	23,976,547.82

其他说明

净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□ 适用 √ 不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□ 适用 √ 不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

□ 适用 √ 不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□ 适用 √ 不适用

4、 重要的共同经营

□ 适用 √ 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√ 适用 □ 不适用

未纳入本集团合并范围的相关结构化主体包括投资的信托计划和资管计划，以及旨在向客户提供 各类财务顾问服务并收取管理费而设立的信托计划、资管计划和基金等。本集团在本集团管理的未合并结构化主体中享有的主要收益类型为手续费及佣金收入和投资收益，在第三方管理的未合并结构化主体中享有的主要收益类型为投资收益。

(a) 本集团管理的上述未合并结构化主体的总规模为：

	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
信托计划	305,687,637,129.30	280,617,978,477.30
资产管理计划	<u>475,683,724.07</u>	<u>383,689,777.88</u>
	<u>306,163,320,853.37</u>	<u>281,001,668,255.18</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：

	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
交易性金融资产	4,893,585,837.70	3,083,879,311.17
其他非流动金融资产	<u>1,240,709,041.48</u>	<u>814,236,289.44</u>
	<u>6,134,294,879.18</u>	<u>3,898,115,600.61</u>

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、 计入当期损益的政府补助

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

☒适用 ☐不适用

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险、利率风险和其他价格风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团在中国经营，主要业务以人民币结算。除了部分以港币和美元结算的货币资金和结算备付金外，均以人民币结算。本集团持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比重并不重大。

(b) 利率风险

本集团金融业务的利率风险来源于对利率敏感的资产负债组合期限或重新定价期限的错配，从而可能使利息净收入以及资产的市场价值受到利率水平变动的影响。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2026年6月30日，本集团金融业务持有的主要收息资产包括货币资金、结算备付金、融出资金、买入返售金融资产、发放贷款及垫款以及债权投资等。多数货币资金、融出资金、买入返售金融资产、发放贷款及垫款以及债权投资都将于一年内到期，且多数资产为固定利率，所以本集团金融业务持有该等资产的现金流量利率风险不重大。

于2026年6月30日，本集团金融业务的主要付息负债包括短期借款、拆入资金、代理买卖证券款以及与中国信托业保障基金有限责任公司开展各项业务产生的负债。多数负债为固定利率，本集团金融业务持有该等负债的现金流量利率风险不重大。

本集团非金融业务持续监控相关利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2026年1-6月本集团并无利率互换安排。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于交易性金融资产和其他非流动金融资产。

(2) 信用风险

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

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

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

本集团的金融业务的信用风险主要来自四个方面，一是经纪业务代理客户买卖证券及期货交易，若本集团没有提前要求客户依法缴足交易保证金，在结算当日客户的资金不足以支付交易所需的情况下，或客户资金由于其他原因出现缺口，本集团有责任代客户进行结算而造成信用损失；二是融资融券、约定购回式证券交易及股票质押式回购交易等担保品交易业务的信用风险，指由于客户未能履行合同约定而带来损失的风险；三是信用类产品投资的违约风险，即所投资信用类产品之融资人或发行人出现违约、拒绝支付到期本息、导致资产损失和收益变化的风险；四是贷款业务的信用风险，即由于借款人或交易对手未能或不愿意履行偿债义务而引致损失的风险。

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

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

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

为了控制贷款业务的信用风险，本集团注重全方位、全过程地考察和跟踪交易对手的情况，通过制定和实施相关业务规章制度，严密监控交易对手的履约能力；认真落实贷款的担保措施，选择信誉卓著的大企业作保证；客观、公正评估担保物，严格控制贷款本金与不同担保物价值之比，注重采用多种有效担保提高信用风险保障系数；在业务进行过程中，本集团对资金使用情况持续跟踪管理。

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

信用风险敞口

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

	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
货币资金	11,649,040,579.70	10,103,017,477.52
结算备付金	2,448,372,679.82	1,717,236,281.21
融出资金	1,284,445,875.40	1,286,037,323.30
交易性金融资产	9,262,897,532.74	4,671,062,635.83
买入返售金融资产	183,691,328.94	707,580,768.22
应收账款	863,530,810.60	762,575,970.58
合同资产	5,018,811.49	23,865,607.18
其他应收款	351,901,528.04	297,619,801.46
发放贷款及垫款	3,264,715,634.29	5,544,141,441.49
存出保证金	114,444,307.19	102,747,120.34
债权投资	4,484,068,036.28	4,583,665,003.12
其他非流动资产-委托贷款	4,300,000,000.00	3,900,000,000.00
其他非流动金融资产	-	10,498,140.00
	<u>38,212,127,124.49</u>	<u>33,710,047,570.25</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。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	4,035,617,928.65	5,676,806,212.61	1,316,999,396.56	11,029,423,537.82
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	4,035,617,928.65	5,676,806,212.61	1,316,999,396.56	11,029,423,537.82
信托计划	-	211,078,105.57	-	211,078,105.57

理财产品	-	1,600,004,405.68	-	1,600,004,405.68
债券投资	74,497,595.83	2,638,077,620.00	-	2,712,575,215.83
股权投资	195,181,827.96	-	915,979,396.39	1,111,161,224.35
基金投资	3,765,938,504.86	450,590,873.75	14,093,436.44	4,230,622,815.05
资管计划	-	777,055,207.61	386,926,563.73	1,163,981,771.34
收益凭证	-	-	-	-
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	2,057,212,224.11	-	105,034,041.62	2,162,246,265.73
（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	6,092,830,152.76	5,676,806,212.61	1,422,033,438.18	13,191,669,803.55
（六）交易性金融负债	-	285,510,390.00	-	285,510,390.00
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	285,510,390.00	-	285,510,390.00
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他	-	285,510,390.00		285,510,390.00
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	-	285,510,390.00	-	285,510,390.00
二、非持续的公允价值计量	-	-	-	-
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、其他

□适用 √不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

其他说明：

公司控股股东陆家嘴集团拟通过国有股份无偿划转方式将其持有的公司 251,254,168 股无限售条件流通 A 股股份（占公司总股本的 4.99%）划转至上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（以下简称“浦东新区国资委”）（以下简称“本次无偿划转”）。待本次无偿划转的股份登记至浦东新区国资委名下后，由浦东新区国资委通过非公开协议转让方式注入其下属企业上海浦东资本投资运营有限公司，作为对上海浦东资本投资运营有限公司的非货币出资。2026 年 6 月，浦东新区国资委和陆家嘴集团已签署国有股份无偿划转协议，具体内容详见公司于 2026 年 6 月 19 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于国有股份无偿划转及非公开协议转让的提示性公告》（公告编号：临 2026-028）。截至本报告披露日，本次无偿划转已取得浦东新区国资委同意的批复，尚未完成相关股权登记手续。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司的基本情况及相关信息见附注十。

3、 本企业合营和联营企业情况

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注十。

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

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海陆家嘴建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	受同一母公司控制
上海阳熠投资管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制
上海江高投资有限公司	受同一母公司控制
上海前安投资有限公司	受同一母公司控制
上海前康投资有限公司	受同一母公司控制
上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海文腾投资有限公司	受同一母公司控制
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海浦东美术馆经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	受同一母公司控制
上海耀体实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海东荟实业有限公司	受同一母公司控制
上海东馨实业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪置业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	受同一母公司控制
上海前辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿淮置业有限公司	受同一母公司控制
上海祝湛建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海陆川房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海塘赢置业有限公司	受同一母公司控制
上海仁陆置业有限公司	受同一母公司控制
上海晶前置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	受同一母公司控制
上海前鑫酒店管理有限公司	受同一母公司控制

上海筠铭置业有限公司	受同一母公司控制
上海德茗置业有限公司	受同一母公司控制
上海东方乐城文化旅游发展有限公司	受同一母公司控制
上海新辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海致力诚建设工程有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴东岸文化发展有限公司	受同一母公司控制
上海前桦酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海前滩新能源发展有限公司	母公司之联营企业
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司

其他说明

无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	接受劳务、采购商品	-	346,999,322.45
上海陆家嘴建设发展有限公司	绿化养护服务	55,227,094.74	40,962,621.48
上海致力诚建设工程有限公司	接受劳务	10,359,111.00	-
上海陆家嘴东岸文化发展有限公司	购买商品	943,607.55	-
上海前桦酒店管理有限公司	接受劳务	481,132.08	-
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	接受劳务	-	1,821,429.85
上海前绣实业有限公司	接受劳务	-	1,273,770.45
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	接受劳务	70,575.27	694,182.47
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	接受劳务	-	291,078.78
上海新国际博览中心有限公司	管理费	-	478,752.45
上海富都物业管理有限公司	物业服务	-	458,801.65
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	接受劳务	365,647.61	367,526.25
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	物业服务	474,650.01	283,826.11
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	物业服务	9,118.86	185,372.51
上海陆家嘴（集团）有限公司	接受劳务	129,236.80	166,941.47
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	保险费	-	85,640.23
上海前辰酒店管理有限公司	接受劳务	5,836.77	9,775.88
上海前鑫酒店管理有限公司	接受劳务	-	5,221.97
上海新辰酒店管理有限公司	接受劳务	-	4,325.85
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	接受劳务	199,732.05	-
合计		68,265,742.74	394,088,589.85

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海德茗置业有限公司	项目管理	100,339,021.50	-
上海筠铭置业有限公司	项目管理	48,565,339.72	117,601,163.09

上海陆家嘴（集团）有限公司	项目管理、物业管理	48,149,308.76	41,206,665.72
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	项目管理、物业管理	22,898,549.75	20,620,481.80
上海耀体实业发展有限公司	项目管理	20,323,940.82	5,060,343.29
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	物业管理	17,674,865.58	6,715,295.41
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	物业管理	12,269,600.90	12,587,977.31
上海浦东美术馆经营管理有限公司	物业管理	7,617,313.80	8,490.57
上海陆川房地产开发有限公司	项目管理	6,457,881.13	13,696,631.14
上海江高投资有限公司	项目管理	4,712,227.29	2,932,565.62
上海塘赢置业有限公司	项目管理	4,284,344.34	4,642,533.96
上海前康投资有限公司	项目管理、物业管理	3,318,074.94	7,502,588.79
上海仁陆置业有限公司	项目管理	2,901,056.60	11,160,919.81
上海晶前置业有限公司	项目管理	2,725,270.76	12,149,119.82
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	项目管理、物业管理	2,634,301.86	17,532,189.79
上海阳锐投资有限公司	项目管理、物业管理	2,460,817.41	2,379,115.62
上海祝湛建设发展有限公司	项目管理	2,267,831.47	4,106,894.62
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	提供劳务	2,232,964.59	10,524,373.19
上海前安投资有限公司	项目管理、物业管理	1,598,415.60	6,587,239.68
上海阳熠投资管理有限公司	物业管理	1,569,922.33	1,915,850.40
上海前鑫酒店管理有限公司	物业管理	1,000,657.68	1,142,324.90
上海陆家嘴建设发展有限公司	物业管理	996,822.59	332,191.46
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	提供劳务	794,911.18	2,663,641.00
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	项目管理	603,728.11	213,340.11
上海前耀投资有限公司	项目管理、物业管理	571,150.02	4,003,050.93
上海陆家嘴东岸文化发展有限公司	项目管理	476,184.72	-
上海耀雪置业有限公司	人员派遣	325,688.07	168,807.34
上海东方乐城文化旅游发展有限公司	提供劳务	156,469.80	-
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	物业管理	125,576.48	153,091.66
上海文腾投资有限公司	提供劳务	50,243.75	3,877,137.74
上海前辰酒店管理有限公司	提供劳务	20,867.92	-
上海鸿需置业有限公司	项目管理、物业管理	-	2,834,939.99
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	物业管理	-	1,186,158.53
上海东磬实业有限公司	物业管理	-	839,084.88
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	项目管理	-	347,455.43
上海前辰酒店管理有限公司	物业管理	-	281,419.83
上海新辰酒店管理有限公司	物业管理	-	263,113.19
上海企耀投资有限公司	项目管理、物业管理	-	216,640.57
上海新国际博览中心有限公司	管理	-	208,075.47
上海前绣实业有限公司	咨询服务	-	67,395.51
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	提供劳务	-	7,641.51
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	物业管理	-	276.96
合计		320,123,349.47	317,736,226.64

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(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	7,503,788.69	7,685,371.86
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	房屋建筑物	2,369,585.08	-
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	房屋建筑物	352,991.24	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	房屋建筑物	4,886,192.35	4,462,969.47
上海前绣实业有限公司	房屋建筑物	3,292,383.30	2,323,159.29
上海陆家嘴建设发展有限公司	房屋建筑物	-	127,190.02
合计		18,404,940.66	14,598,690.64

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额			上期发生额		
		支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	房屋建筑物	13,559,867.48	507,728.00	4,023,526.06	15,160,068.51	875,711.81	4,809,132.97
上海浦东美术馆经营管理有限公司	场地	1,889,908.26	-	-	-	-	-
上海前耀投资有限公司	房屋建筑物	11,700,547.80	774,666.31	-	-	856,909.28	-
上海耀雪置业有限公司	房屋建筑物	-	-	-	5,928,085.44	429,499.71	-
上海陆家嘴（集团）有限公司	房屋建筑物	-	34,361.86	-	475,163.35	38,412.71	-
合计		27,150,323.54	1,316,756.17	4,023,526.06	21,563,317.30	2,200,533.51	4,809,132.97

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	本期	上期
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	房屋建筑物	4,023,526.06	4,809,132.97

(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 2026 年 6 月 30 日及 2025 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

(8) 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

支付关联方借款利息

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	3,535,175.86	5,700,523.16
上海耀筠置业有限公司	8,764,833.33	3,559,666.68
上海富都世界发展有限公司	1,260,361.11	1,323,611.14
上海富都物业管理有限公司	-	8,668.11
合计	13,560,370.30	10,592,469.09

向关联方支付股利

	本期发生额	上期发生额
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	825,333,447.32
上海陆家嘴(集团)有限公司	187,898,201.70	272,327,127.00

自关联方取得借款

	本期发生额	上期发生额
上海耀筠置业有限公司	512,000,000.00	-
上海富都世界发展有限公司	170,000,000.00	170,000,000.00

向关联方偿还借款

	本期发生额	上期发生额
上海耀筠置业有限公司	1,200,000,000.00	-
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	200,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	170,000,000.00	100,000,000.00

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海德茗置业有限公司	106,338,600.00		-	
应收账款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	21,375,575.12		32,298,620.39	
应收账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	12,843,879.66		12,602,690.90	
应收账款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	11,451,133.26		11,598,194.00	
应收账款	上海陆家嘴（集团）有限公司	8,066,767.66		21,481,084.97	
应收账款	上海阳熠投资管理有限公司	5,587,979.19		7,029,526.00	
应收账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	5,121,688.84		1,170,052.80	
应收账款	上海耀体实业发展有限公司	4,669,367.43		26,416,916.86	
应收账款	上海晶前置业有限公司	2,950,728.00		13,000,703.00	
应收账款	上海仁陆置业有限公司	2,732,651.00		12,163,839.00	
应收账款	上海阳锐投资有限公司	1,984,517.56		-	
应收账款	上海江高投资有限公司	1,737,262.28		516,185.00	
应收账款	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	1,310,981.42		2,500,754.63	
应收账款	上海新国际博览中心有限公司	1,058,000.00		754,417.79	
应收账款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	1,051,332.99		-	
应收账款	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	1,050,252.93		13,372,501.86	
应收账款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	776,111.49		-	
应收账款	上海陆家嘴建设发展有限公司	726,896.10		8,772.96	
应收账款	上海前绣实业有限公司	558,656.49		3,369,651.67	
应收账款	上海企耀投资有限公司	459,279.00		-	
应收账款	上海前安投资有限公司	445,136.49		11,903,343.60	
应收账款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	408,985.53		92,462.09	
应收账款	上海耀雪置业有限公司	394,772.25		-	
应收账款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	172,765.70		702,812.42	
应收账款	上海陆家嘴东岸文化发展有限公司	118,289.82		-	
应收账款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	79,575.30		-	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海前耀投资有限公司	33,870.22		267,111.00	
应收账款	上海陆川房地产开发有限公司	-		7,125,104.00	
应收账款	上海塘赢置业有限公司	-		2,324,434.00	
应收账款	上海祝湛建设发展有限公司	-		1,801,810.90	
应收账款	上海前康投资有限公司	-		1,301,197.73	
应收账款	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	-		1,063,350.00	
应收账款	上海文腾投资有限公司	-		37,249.00	
应收账款	上海前鑫酒店管理有限公司	-		11,360.00	
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	15,761,325.80		15,106,114.18	
其他应收款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	6,057,032.13		6,057,032.13	
其他应收款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	2,168,689.44		2,168,689.44	
其他应收款	上海仁陆置业有限公司	1,530,069.99		-	
其他应收款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	424,677.51		491,765.25	
其他应收款	上海陆家嘴（集团）有限公司	403,357.06		26,367,261.24	
其他应收款	上海耀雪置业有限公司	387,509.09		1,072,706.72	
其他应收款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	100,000.00		100,000.00	
其他应收款	上海浦东嘉里城房地产有限公司	33,931,088.42		33,931,088.42	
其他应收款	上海前耀投资有限公司	-		6,376,798.56	
其他应收款	上海东方乐城文化旅游发展有限公司	-		2,914,826.19	
其他应收款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	-		809,531.19	
其他应收款	上海新国际博览中心有限公司	-		32,700.00	
其他应收款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	-		7,605.60	
其他应收款	上海耀筠置业有限公司	52,000,000.00		-	
预付账款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	426,556.70		199,915.40	
预付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	46,253.04		46,253.04	
预付账款	上海陆家嘴（集团）有限公司	18,463.48		31,601.83	

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
预付账款	上海富都物业管理有限公司	-		87,479.75	
其他非流动资产	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	346,851,180.00		346,851,180.00	

(2) 应付项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海陆家嘴建设发展有限公司	2,670,519.04	6,619,613.46
应付账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	1,645,124.79	1,699,406.79
应付账款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	1,415,600.00	-
应付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	470,210.80	338,323.37
应付账款	上海陆家嘴（集团）有限公司	423,031.19	196,389.38
应付账款	上海陆家嘴东岸文化发展有限公司	381,600.00	-
应付账款	上海企耀投资有限公司	325,400.21	-
应付账款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	188,651.88	22,579.40
应付账款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	138,789.60	92,930.10
应付账款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	-	421,322.70
合同负债	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
合同负债	上海阳锐投资有限公司	1,872,185.43	-
合同负债	上海陆家嘴（集团）有限公司	690,745.70	1,713,753.20
合同负债	上海陆家嘴建设发展有限公司	668,888.06	49,917.02
合同负债	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	172,826.00	444,362.26
合同负债	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	100,113.46	100,113.48
合同负债	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	83,854.11	83,854.11
合同负债	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	81,125.15	6,054.11
预收账款	上海陆家嘴（集团）有限公司	3,938,452.69	11,442,241.38
预收账款	上海前绣实业有限公司	1,119,667.14	-
预收账款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	639,886.34	-
预收账款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	139,193.69	1,081,694.43
其他应付款	上海富都世界发展有限公司（注1）	170,094,444.46	170,109,083.35
其他应付款	上海陆家嘴（集团）有限公司	18,939,821.57	19,736,198.42
其他应付款	上海陆家嘴建设发展有限公司	6,458,269.91	6,494,071.85
其他应付款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	2,961,461.61	2,961,461.61
其他应付款	上海前绣实业有限公司	2,369,627.82	3,423,091.00
其他应付款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	1,535,245.40	1,535,245.40
其他应付款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	600,094.10	917,405.91
其他应付款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	477,704.94	487,624.94

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海陆家嘴东岸文化发展有限公司	57,114.55	-
其他应付款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	39,787.65	55,037.65
其他应付款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	25,225.00	93,593.50
其他应付款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	5,392.16	-
其他应付款	上海新国际博览中心有限公司	-	51,626.65
其他应付款	上海富都物业管理有限公司	-	50,000.00
其他应付款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	-	930.23
一年内到期的非流动负债-关联方借款利息	上海耀筠置业有限公司	264,000.01	9,984,000.02
一年内到期的非流动负债-关联方借款利息	上海陆家嘴(集团)有限公司	11,861,430.75	8,326,254.89
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	22,785,136.89	22,181,742.20
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海前耀投资有限公司	20,380,467.10	20,053,401.24
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	69,133.65	206,748.33
租赁负债	上海前耀投资有限公司	21,050,688.92	32,152,752.45
租赁负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	3,764,007.55	7,387,806.90
租赁负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	1,740,925.06	1,706,563.20
一年内到期的非流动负债	上海耀筠置业有限公司(注2)	-	472,000,000.00
一年内到期的非流动负债	上海陆家嘴(集团)有限公司(注3)	265,331,660.31	265,331,660.31
长期应付款	上海耀筠置业有限公司(注2)	36,000,000.00	252,000,000.00

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

注 2：于 2026 年 6 月 30 日，关联方借款余额包括本公司向联营企业上海耀筠置业有限公司取得关联方借款 36,000,000.00 元，贷款期限为 2 年，贷款年利率为 1.50%（于 2025 年 12 月 31 日：724,000,000.00 元，贷款期限为 2 年，贷款年利率为 1.50%）。

注 3：于 2026 年 6 月 30 日，关联方借款余额包括本公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司取得关联方借款 265,331,660.31 元，贷款期限为 2 年，贷款年利率为 2.65%（于 2025 年 12 月 31 日：265,331,660.31 元，贷款期限为 2 年，贷款年利率为 2.65%）。

(3) 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十五、股份支付**1、 各项权益工具****(1) 明细情况**

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 本期股份支付费用

□适用 √不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十六、承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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

	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
存货	4,154,770,175.40	2,731,785,303.53
投资性房地产	<u>653,577,029.76</u>	<u>838,894,548.37</u>
	<u>4,808,347,205.16</u>	<u>3,570,679,851.90</u>

本集团于 2026 年 6 月 30 日向本集团内部分物业开发项目的施工单位提供的银行信用保函最大担保金额 0 元(2025 年 12 月 31 日：526,507,680.68 元)。

2、 或有事项**(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

- (i) 于 2026 年 6 月 30 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 6,236,929,951.50 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上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。

- (ii) 绿岸公司已暂停相关地块的开发、建设和销售工作。在各方积极推动下，绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成，项目公共区域道路及周边公园等便民设施已开放，相关后续工作正在有序推进中。

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

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

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

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

3、 销售退回

☐适用 ☒不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

☒适用 ☐不适用

本公司于 2026 年 7 月 23 日发行上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期），发行金额不超过人民币 7.8 亿元。本期债券分为两个品种，品种一（简称：26 陆债 01，代码：245721），实际发行金额为人民币 5.8 亿元，每张面值为人民币 100 元，期限 3 年，附第 2 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，发行票面利率为 1.65%。品种二（简称：26 陆债 02，代码：245722），实际发行金额为人民币 2 亿元，每张面值为人民币 100 元，期限 5 年，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，发行票面利率为 1.76%。上述募集资金已全部于 2026 年 7 月 27 日到账。

2026 年 6 月 29 日，基金管理人华安基金管理有限公司发布《华安陆家嘴封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》，晶耀 REIT 基金份额的认购价格为 2.730 元/份。公司作为战略投资者，承诺认购本次基金发售份额的 30%，按认购价格 2.730 元/份计算，认购金额为人民币 8.19 亿元。认购资金已于 2026 年 7 月 24 日汇至基金管理人指定的银行账户。

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

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。

(1) 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	200,146,773.68	544,146,003.28	7,025,573,245.35	328,598,160.98	-	8,098,464,183.29
分部间交易收入	-	-	18,451,347.25	-	-18,451,347.25	-
营业成本	-195,497,085.63	-83,263,074.02	-3,045,445,169.96	-856,086.67	-82,411,060.22	-3,407,472,476.50
利息收入	-	-	13,704,982.67	-	-	13,704,982.67
利息费用	-	-	-689,757,798.75	-	-	-689,757,798.75
对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	90,869,338.51	-	-	90,869,338.51
资产减值损失	-	-	-	-	-	-
信用减值损失	1,895,024.14	-45,259,099.69	2,143,829.25	-	-	-41,220,246.30
折旧费和摊销费	-21,184,008.48	-7,805,723.11	-768,588,149.52	-43,214.08	-	-797,621,095.19
利润/亏损总额	10,372,131.70	314,581,077.45	907,128,211.88	327,826,157.11	-1,763,479.40	1,558,144,098.74
所得税费用		-74,882,707.27	-367,694,137.37	5,588,847.84	683,939.70	-436,304,057.10
净利润/(亏损)	10,372,131.70	239,698,370.18	539,434,074.51	333,415,004.95	-1,079,539.70	1,121,840,041.64
资产总额	11,056,092,444.89	16,318,311,673.39	149,647,941,152.56	4,994,356,344.42	-10,172,255,113.17	171,844,446,502.10
负债总额	-8,836,161,041.26	-2,928,636,258.21	109,969,378,018.81	-390,264,056.36	-219,466,767,678.53	-121,652,451,015.55
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	6,551,067,569.26	3,843,202,988.75	-	10,394,270,558.01
非流动资产增加/减少额 i	-19,770,068.94	-11,870,029.00	-298,303,873.40	-43,214.08	-	-329,987,185.42

(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

(2) 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

(3) 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	261,155,788.35	258,049,422.64
其中：1 年以内（含 1 年）	261,155,788.35	258,049,422.64
1 至 2 年	4,822,569.69	3,747,026.93
合计	265,978,358.04	261,796,449.57

(2) 按坏账计提方法分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-		-		-	-		-		-
其中：										
按单项计提坏账准备	-		-		-	-		-		-
按组合计提坏账准备	265,978,358.04	100.00	5,188,975.26	1.95	260,789,382.78	261,796,449.57	100	5,723,846.48	2.19	256,072,603.09
其中：										
按组合计提坏账准备	265,978,358.04	100.00	5,188,975.26	1.95	260,789,382.78	261,796,449.57	100	5,723,846.48	2.19	256,072,603.09
合计	265,978,358.04	/	5,188,975.26	/	260,789,382.78	261,796,449.57	/	5,723,846.48	/	256,072,603.09

按单项计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备：

√ 适用 □ 不适用

组合计提项目：应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	260,422,977.21	-	-
逾期一年以内	732,811.14	366,405.57	50.00
逾期一年以上	4,822,569.69	4,822,569.69	100.00
合计	265,978,358.04	5,188,975.26	1.95

按组合计提坏账准备的说明：

□ 适用 √ 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□ 适用 √ 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

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

(3) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	5,723,846.48		534,871.22	-	-	5,188,975.26
合计	5,723,846.48		534,871.22	-	-	5,188,975.26

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明
无

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	160,258,047.36	-	160,258,047.36	60.25	-
合计	160,258,047.36	-	160,258,047.36	60.25	-

其他说明
无

其他说明：
☐适用 ☒不适用

2、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	21,758,254,040.95	21,377,277,308.81
合计	21,758,254,040.95	21,377,277,308.81

其他说明：

√适用 □不适用

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

应收利息**(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(8) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(11) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(12) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	21,755,447,815.36	21,374,471,083.22
其中: 1 年以内 (含 1 年)	21,755,447,815.36	21,374,471,083.22
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	5,602,419.45	5,602,419.45
合计	21,761,050,234.81	21,380,073,502.67

(14) 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款项	21,657,351,788.05	21,325,106,970.22
应收关联方款项	91,841,505.36	37,053,393.88
押金及保证金	1,072,471.00	1,191,715.80
代收代付	6,210,650.94	-
其他	4,573,819.46	16,721,422.77
合计	21,761,050,234.81	21,380,073,502.67

(15) 坏账准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	2,796,193.86			2,796,193.86
2026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				
2026年6月30日 余额	2,796,193.86			2,796,193.86

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
于 2026 年 6 月 30 日及 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

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

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

(16) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他变动	
押金和保证金组合	1,191,715.80					1,191,715.80
其他组合	1,604,478.06					1,604,478.06
合计	2,796,193.86					2,796,193.86

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明
于 2026 年 6 月 30 日和 2025 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

(17) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(18) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
上海佳二实业投资有限公司	12,777,898,088.78	58.96	应收子公司款项	一年以内	-
苏州绿岸房地产开发有限公司	3,726,570,750.10	17.20	应收子公司款项	一年以内	-

上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	1,558,700,000.00	7.19	应收子公司款项	一年以内	-
上海纯景实业发展有限公司	1,471,641,437.17	6.79	应收子公司款项	一年以内	-
上海企荣投资有限公司	1,111,654,745.87	5.13	应收子公司款项	一年以内	-
合计	20,646,465,021.92	95.27	/	/	-

(19) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	45,345,748,273.68	200,000,000.00	45,145,748,273.68	45,345,748,273.68	200,000,000.00	45,145,748,273.68
对联营、合营企业投资	4,441,538,752.43	-	4,441,538,752.43	5,707,082,407.34	-	5,707,082,407.34
合计	49,787,287,026.11	200,000,000.00	49,587,287,026.11	51,052,830,681.02	200,000,000.00	50,852,830,681.02

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海陆家嘴金融发展有限公司	9,702,271,391.91						9,702,271,391.91	
上海东袁置业有限公司	9,603,557,334.19						9,603,557,334.19	
上海东翌置业有限公司	6,900,000,000.00						6,900,000,000.00	
上海佳章置业有限公司	3,540,831,000.00						3,540,831,000.00	
上海佳川置业有限公司	3,270,000,000.00						3,270,000,000.00	
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00						2,400,000,000.00	
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66						2,016,370,694.66	
上海戎邑置业有限公司	1,879,982,750.00						1,879,982,750.00	
上海耀龙投资有限公司	1,358,137,406.56						1,358,137,406.56	
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	1,105,636,515.22						1,105,636,515.22	
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67						904,251,445.67	
上海企荣投资有限公司	899,530,449.69						899,530,449.69	
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00						690,000,000.00	
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95						322,437,158.95	
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50						320,640,339.50	

上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司	100,765,979.20						100,765,979.20	
上海陆家嘴物业管理有限公司	52,180,526.61						52,180,526.61	
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	20,996,187.12						20,996,187.12	
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00						12,000,000.00	
上海陆家嘴浦江置业有限公司	11,500,000.00						11,500,000.00	
上海明城酒店管理有限公司	10,086,769.46						10,086,769.46	
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海佳二实业投资有限公司		200,000,000.00					-	200,000,000.00
其他	14,572,324.94						14,572,324.94	
合计	45,145,748,273.68	200,000,000.00					45,145,748,273.68	200,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资 单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动			期末余额（账面 价值）	减值准 备期末 余额
			减少投资	权益法下确认 的投资损益	宣告发放现金股 利或利润		
一、合营企业							
上海富都世界发展有限公司	179,792,346.55			14,961,611.37		194,753,957.92	
小计	179,792,346.55			14,961,611.37		194,753,957.92	
二、联营企业							
上海耀筠置业有限公司	3,330,613,624.42		1,200,000,000.00	-1,698,402.32	52,000,000.00	2,076,915,222.10	
上海中心大厦建设发展有限公司	1,818,147,052.01			-55,609,511.73		1,762,537,540.28	
上海浦东嘉里城房地产有限公司	373,885,011.85			28,804,849.49		402,689,861.34	
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	4,644,372.51			-2,201.72		4,642,170.79	
小计	5,527,290,060.79		1,200,000,000.00	-28,505,266.28	52,000,000.00	4,246,784,794.51	
合计	5,707,082,407.34	-	1,200,000,000.00	-13,543,654.91	52,000,000.00	4,441,538,752.43	

(3) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用**4、营业收入和营业成本****(1) 营业收入和营业成本情况**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,110,030,968.07	896,727,683.54	1,055,802,101.59	281,440,205.66
其他业务	173,898,943.14	2,887,090.78	202,041,209.85	12,471,255.00
合计	4,283,929,911.21	899,614,774.32	1,257,843,311.44	293,911,460.66

(2) 营业收入、营业成本的分解信息☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用**(3) 履约义务的说明**☐适用 ☒不适用**(4) 分摊至剩余履约义务的说明**☐适用 ☒不适用**(5) 重大合同变更或重大交易价格调整**☐适用 ☒不适用

其他说明：

	2026 年 6 月 30 日		2025 年 6 月 30 日	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	3,524,197,035.65	621,243,244.16	336,767,219.87	59,162,093.41
房地产租赁	582,907,044.52	272,484,427.84	710,067,699.09	222,278,103.26
项目管理费	173,360,260.13	5,887,090.78	201,455,957.56	12,471,255.00
联营销售	2,772,010.52		8,716,868.23	-
其他	693,560.39	11.54	835,566.69	8.99
合计	4,283,929,911.21	899,614,774.32	1,257,843,311.44	293,911,460.66

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	365,261,053.36	680,975,831.84
权益法核算的长期股权投资收益	-13,543,654.91	-15,377,479.74
公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	25,471,341.00	19,130,707.07
理财产品和结构性存款的收益	4,793,209.29	-
子公司贷款利息收入	5,002,607.32	5,191,385.00
合计	386,984,556.06	689,920,444.17

其他说明：
于 2026 年 6 月 30 日，本公司的投资收益汇回无重大限制。（2025 年 6 月 30 日：无）。

6、 其他

☐适用 ☒不适用

二十、补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	5,955,116.18	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	5,565,723.61	
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	-11,235,089.02	该项目为公司处置交易性金融资产收益 479.32 万元及公允价值变动损失 1,602.83 万元
对外委托贷款取得的损益	6,621,200.23	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,104,078.19	
减：所得税影响额	2,473,012.31	
少数股东权益影响额（税后）	5,697,321.83	
合计	-4,367,461.33	

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

2、 净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.36	0.2201	0.2201
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.38	0.2210	0.2210

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

法定代表人：徐而进

董事会批准报送日期：2026 年 7 月 29 日

修订信息

☐适用 ☒不适用