

关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况
汇总表的专项审计报告

目 录

- 1、专项审计报告
- 2、附表

委托单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
审计单位：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
联系电话：021-23235241

关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

控股股东及其他关联方占用资金情况专项报告





关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 控股股东及其他关联方占用资金情况专项报告

普华永道中天特审字（2026）第 0634 号

（第一页，共二页）

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事会：

我们审计了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“陆家嘴股份”）2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2025 年度合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表、合并及公司现金流量表和财务报表附注（以下合称“财务报表”），并于 2026 年 4 月 21 日出具了报告号为普华永道中天审字（2026）第 10012 号的无保留意见审计报告。财务报表的编制和公允列报是陆家嘴股份管理层的责任，我们的责任是在按照中国注册会计师审计准则执行审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在对上述财务报表执行审计的基础上，我们对后附的截至 2025 年 12 月 31 日止年度陆家嘴股份控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表（以下简称“情况表”）执行了有限保证的鉴证业务。

根据中国证券监督管理委员会《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》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》及上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理-第六号 定期报告（2025 年 8 月修订）》的要求，陆家嘴股份编制了上述情况表。设计、执行和维护与编制和列报情况表有关的内部控制、采用适当的编制基础如实编制和对外披露情况表并确保其真实性、合法性及完整性是陆家嘴股份管理层的责任。



关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 控股股东及其他关联方占用资金情况专项报告(续)

普华永道中天特审字(2026)第0634号

(第二页,共二页)

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对情况表作出结论。我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号-历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施鉴证工作,以对我们是否发现任何事项使我们相信情况表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在所有重大方面存在不一致的情况获取保证。在对财务报表执行审计的基础上,我们对情况表实施了包括核对、询问、抽查会计记录等我们认为必要的工作程序。

根据我们的工作程序,我们没有发现后附由陆家嘴股份编制的截至2025年12月31日止年度控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在所有重大方面存在不一致的情况。

本报告仅作为陆家嘴股份披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用,不得用作任何其他目的。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2026年4月21日

注册会计师


饶盛华

注册会计师


赵莹



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度



单位：万元

非经营性资金 占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的 关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 占用资金余额	2025 年度占用 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度占 用资金的利 息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 占用资金余额	占用形成 原因	占用性质
现大股东及其 附属企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	无
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	无
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前大股东及其 附属企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	无
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	无
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度



单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司 的关联关系	上市公司核算的会 计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
大股东及 其附属企 业	上海陆家嘴(集团)有限 公司	母公司	应收账款	3,651.01	16,440.93	-	(17,943.83)	2,148.11	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴(集团)有限 公司	母公司	应收账款	-	1,607.92	-	(1,607.92)	-	租金	经营性往来
	上海陆家嘴(集团)有限 公司	母公司	其他应收款	8.23	37.36	-	(1.73)	43.86	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴(集团)有限 公司	母公司	其他应收款	-	2,592.87	-	-	2,592.87	补偿款	经营性往来
	上海陆家嘴(集团)有限 公司	母公司	预付账款	-	1,508.47	-	(1,505.31)	3.16	租金	经营性往来
	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 的企业	应收账款	-	1,925.70	-	(1,808.69)	117.01	提供劳务	经营性往来
	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 的企业	其他应收款	49.18	-	-	-	49.18	保证金	经营性往来
	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 的企业	预付账款	-	176.34	-	(171.71)	4.63	租金	经营性往来
	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 的企业	预付账款-其他非 流动负债	34,321.72	363.40	-	-	34,685.12	购买动迁房	经营性往来
	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 的企业	应收账款	1,077.92	6,790.36	-	(4,638.42)	3,229.86	提供劳务	经营性往来

(未完待续)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度

(接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司 的关联关系	上市公司核算的会 计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
大股东及 其附属企 业	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	受同一母公司控制的企业	预付账款	45.17	2,354.81	-	(2,379.99)	19.99	租金	经营性往来
	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	受同一母公司控制的企业	其他应收款	605.70	-	-	-	605.70	保证金	经营性往来
	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	受同一母公司控制的企业	其他应收款	34.56	1.82	-	(36.38)	-	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制的企业	应收账款	-	36.06	-	(36.06)	-	租金	经营性往来
	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制的企业	应收账款	-	31.00	-	(31.00)	-	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	受同一母公司控制的企业	应收账款	890.84	2,886.33	-	(2,439.92)	1,337.25	提供劳务	经营性往来
	上海前安投资有限公司	受同一母公司控制的企业	应收账款	108.42	1,838.89	-	(756.98)	1,190.33	提供劳务	经营性往来
	上海前康投资有限公司	受同一母公司控制的企业	应收账款	52.84	1,372.48	-	(1,295.20)	130.12	提供劳务	经营性往来
	上海晶前置业有限公司	受同一母公司控制的企业	应收账款	-	2,587.88	-	(1,287.81)	1,300.07	提供劳务	经营性往来
	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	受同一母公司控制的企业	应收账款	28.86	1,644.90	-	(1,664.51)	9.25	提供劳务	经营性往来

(未完待续)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度
 (接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司 的关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
大股东及 其附属企 业	上海外滩国际商务区运 营管理有限公司	受同一母公司控制 的企业	其他应收款	1,867.36	182.24	-	(538.99)	1,510.61	提供劳务	经营性往来
	上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	147.12	603.13	-	(723.54)	26.71	提供劳务	经营性往来
	上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制 的企业	其他应收款	637.68	-	-	-	637.68	保证金	经营性往来
	上海文腾投资有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	0.13	458.39	-	(454.80)	3.72	提供劳务	经营性往来
	上海江高投资有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	216.18	969.65	-	(1,134.21)	51.62	提供劳务	经营性往来
	上海浦东美术馆经营管 理有限公司	受同一母公司控制 的企业	其他应收款	6.71	21.97	-	(18.68)	10.00	提供劳务	经营性往来
	上海秀锦浦至房地产开 发有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	225.23	157.92	-	(276.81)	106.34	提供劳务	经营性往来
	上海阳熠投资管理有限 公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	320.38	1,315.09	-	(932.52)	702.95	提供劳务	经营性往来
	上海企耀投资有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	92.65	-	-	(92.65)	-	提供劳务	经营性往来
	上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	53.73	528.20	-	(581.93)	-	提供劳务	经营性往来

(未完待续)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度

(接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司 的关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
大股东及 其附属企 业	上海陆家嘴双乐物业管理 有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	-	41.15	-	(41.15)	-	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴双乐物业管理 有限公司	受同一母公司控制 的企业	其他应收款	0.76	-	-	-	0.76	保证金	经营性往来
	上海陆家嘴建设发展有 限公司(原“上海陆家 嘴市政绿化管理服务 有限公司”)	受同一母公司控制 的企业	应收账款	78.83	280.47	-	(358.42)	0.88	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴建设发展有 限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	-	13.35	-	(13.35)	-	租金	经营性往来
	上海陆家嘴建设发展有 限公司	受同一母公司控制 的企业	其他应收款	141.87	-	-	(141.87)	-	提供劳务	经营性往来
	上海鸿霈置业有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	213.11	300.50	-	(513.61)	-	提供劳务	经营性往来
	上海耀体实业发展有限 公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	531.36	3,939.55	-	(1,829.22)	2,641.69	提供劳务	经营性往来
	上海东磐实业有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	-	301.39	-	(301.39)	-	提供劳务	经营性往来
	上海东荟实业有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	-	26.50	-	(26.50)	-	提供劳务	经营性往来

(未完待续)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度

(接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司 的关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
大股东及 其附属企 业	上海鸿淮置业有限公司	受同一母公司控制的 企业	应收账款	-	64.02	-	(64.02)	-	提供劳务	经营性往来
	上海耀雪置业有限公司	受同一母公司控制的 企业	应收账款	162.86	23.43	-	(186.29)	-	提供劳务	经营性往来
	上海耀雪置业有限公司	受同一母公司控制的 企业	其他应收款	264.41	107.27	-	(264.41)	107.27	提供劳务	经营性往来
	上海塘赢置业有限公司	受同一母公司控制的 企业	应收账款	180.98	846.55	-	(795.09)	232.44	提供劳务	经营性往来
	上海仁陆置业有限公司	受同一母公司控制的 企业	应收账款	60.27	2,497.40	-	(1,341.29)	1,216.38	提供劳务	经营性往来
	上海陆川房地产开发有 限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	1,104.56	2,672.25	-	(3,064.30)	712.51	提供劳务	经营性往来
	上海祝湛建设发展有限 公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	773.32	722.05	-	(1,315.19)	180.18	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴新辰投资股 份有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	108.29	2,208.29	-	(1,156.76)	1,159.82	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴新辰投资股 份有限公司	受同一母公司控制 的企业	其他应收款	-	216.87	-	-	216.87	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴新辰临壹投 资有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	194.60	291.11	-	(235.63)	250.08	提供劳务	经营性往来

(未完待续)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度
 (接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司 的关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
大股东及 其附属企 业	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 的企业	应收账款	2,379.31	8,020.47	-	(9,139.51)	1,260.27	提供劳务	经营性往来
	上海筠铭置业有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	46.28	12,561.31	-	(12,607.59)	-	提供劳务	经营性往来
	上海前辰酒店管理有限 公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	-	196.79	-	(196.79)	-	提供劳务	经营性往来
	上海前鑫酒店管理有限 公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	-	313.82	-	(312.68)	1.14	提供劳务	经营性往来
	上海东方乐城文化旅游 发展有限公司	受同一母公司控制 的企业	其他应收款	-	291.48	-	-	291.48	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴互联网信息 服务有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	-	1,639.98	-	(1,569.70)	70.28	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴互联网信息 服务有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	-	402.36	-	(402.36)	-	租金	经营性往来
	上海陆家嘴互联网信息 服务有限公司	受同一母公司控制 的企业	其他应收款	-	80.95	-	-	80.95	提供劳务	经营性往来

(未完待续)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度
 (接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司 的关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
大股东及 其附属企 业	上海德茗置业有限公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	-	41.33	-	(41.33)	-	提供劳务	经营性往来
	上海新辰酒店管理有限 公司	受同一母公司控制 的企业	应收账款	-	27.89	-	(27.89)	-	提供劳务	经营性往来
小计				50,682.43	86,562.64	-	(78,305.93)	58,939.14		



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度
 (接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的 关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
上市公司 的子公司 及其附属 企业	上海陆家嘴物业管理有 限公司	子公司	预付款项	25.16	4.72	-	(4.72)	25.16	接受劳务	经营性往来
	上海陆家嘴物业管理有 限公司	子公司	其他应收款	29.80	195.71	-	-	225.51	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴展览发展有 限公司	子公司	其他应收款	7,241.41	80,896.94	-	(81,852.83)	6,285.52	往来款	非经营性往来
	上海陆家嘴乐居资产管 理有限公司(原"上海 佳纪资产管理有限公 司")	子公司	其他应收款	1,709.55	6,093.58	-	(5,793.64)	2,009.49	往来款	非经营性往来
	上海陆家嘴乐居资产管 理有限公司	子公司	其他应收款	2.30	-	-	-	2.30	股利	经营性往来
	上海陆家嘴陆耀资产经 营有限公司	子公司	其他应收款	8,410.40	857.19	-	(2,388.40)	6,879.19	往来款	非经营性往来
	上海佳二实业投资有限 公司	子公司	其他应收款	1,234,808.04	42,994.50	-	(9.30)	1,277,793.24	往来款	非经营性往来
	上海佳仁资产管理有限 公司	子公司	其他应收款	601.33	10,000.01	-	-	10,601.34	往来款	非经营性往来
	上海佳卫资产管理有限 公司	子公司	其他应收款	1,078.55	2,301.27	-	(2,289.76)	1,090.06	往来款	非经营性往来

(未完待续)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度
 (接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的 关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
上市公司 的子公司 及其附属 企业	上海佳川置业有限公司	子公司	其他应收款	8,445.82	566,486.14	-	(574,931.96)	-	往来款	非经营性往来
	上海佳项资产管理有限 公司	子公司	其他应收款	44,120.73	580.52	-	(350.00)	44,351.25	往来款	非经营性往来
	上海前滩实业发展有限 公司	子公司	应收账款	2,314.94	-	-	(598.95)	1,715.99	提供劳务	经营性往来
	上海前滩实业发展有限 公司	子公司	其他应收款	123,800.02	207,462.95	-	(331,262.97)	-	股利	经营性往来
	上海商聘商业经营管理 有限公司	子公司	应收账款	1,298.94	1,127.87	-	(1,298.94)	1,127.87	租金	经营性往来
	上海浦东陆家嘴软件产 业发展有限公司	子公司	应收账款	546.55	245.80	-	(792.35)	-	租金	经营性往来
	上海申万置业有限公司	子公司	其他应收款	23,736.10	7,819.55	-	(16,567.27)	14,988.38	往来款	非经营性往来
	上海陆家嘴耀能建筑科 技发展有限公司	子公司	其他应收款	-	12,633.03	-	(12,633.03)	-	往来款	非经营性往来
	上海陆家嘴商业经营管 理有限公司	子公司	应收账款	-	0.31	-	(0.31)	-	租金	经营性往来
	上海陆家嘴商业经营管 理有限公司	子公司	其他应收款	376.16	-	-	(148.95)	227.21	提供劳务	经营性往来
上海陆家嘴商业经营管 理有限公司	子公司	其他应收款	-	46.89	-	-	46.89	股利	经营性往来	

(未完待续)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度

(接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的 关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
上市公司 的子公司 及其附属 企业	上海陆家嘴商业经营管 理有限公司	子公司	其他应收款	-	6,973.05	-	(6,690.31)	282.74	往来款	非经营性往来
	爱建证券有限责任公司	子公司	应收账款	-	99.44	-	(99.44)	-	租金	经营性往来
	上海陆家嘴金融贸易区 联合发展有限公司	子公司	其他应收款	27.45	0.06	-	(5.54)	21.97	代收代付	经营性往来
	苏州绿岸房地产开发有 限公司	子公司	其他应收款	360,071.13	19,181.06	-	(10,845.98)	368,406.21	往来款	非经营性往来
	天津陆津房地产开发有 限公司	子公司	其他应收款	-	39,126.43	-	(39,126.43)	-	往来款	非经营性往来
	上海纯景实业发展有限 公司	子公司	其他应收款	154,046.72	5,223.33	-	(9,000.88)	150,269.17	往来款	非经营性往来
	上海企荣投资有限公司	子公司	其他应收款	135,550.60	4,823.19	-	(25,324.85)	115,048.94	往来款	非经营性往来
	上海耀龙投资有限公司	子公司	应收账款	1,466.11	-	-	-	1,466.11	提供劳务	经营性往来
	上海东袤置业有限公司	子公司	应收账款	53.65	-	-	-	53.65	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴昌邑房地产 开发有限公司	子公司	应收账款	156.18	-	-	-	156.18	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴昌邑房地产 开发有限公司	子公司	其他应收款	102,866.00	30,879.00	-	-	133,745.00	往来款	非经营性往来
	上海翌鑫置业有限公司	子公司	其他非流动资产	39,799.75	-	-	(39,799.75)	-	委托贷款	非经营性往来

(未完待续)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度

(接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的 关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
上市公司 的子公司 及其附属 企业	上海翌鑫置业有限公司	子公司	一年内到期的非 流动资产	155.05	39,799.75	1,093.88	-	41,048.68	委贷本金及 利息	非经营性往来
	上海东绣物业管理 有限公司	子公司	预付账款	2.24	-	-	-	2.24	提供劳务	经营性往来
	上海东绣物业管理 有限公司	子公司	其他应收款	200.00	227.50	-	(200.00)	227.50	股利	经营性往来
	上海陆家嘴资产管理有 限公司	子公司	其他应收款	3.26	-	-	-	3.26	股利	经营性往来
小计				2,252,943.94	1,086,079.79	1,093.88	(1,162,016.56)	2,178,101.05		



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度

(接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的 关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
其他关联 方及其附 属企业	上海绿岛阳光置业有限 公司(i)	联营企业	其他应收款	2,690.97	-	-	-	2,690.97	逾期股利	非经营性往来
	上海浦东嘉里城房地产 有限公司	联营企业	其他应收款	-	3,393.11	-	-	3,393.11	股利	经营性往来
	上海新国际博览中心有 限公司	合营企业	应收账款	-	13,137.89	-	(13,062.45)	75.44	提供劳务	经营性往来
	上海新国际博览中心有 限公司	合营企业	预付账款	0.94	-	-	(0.94)	-	租金	经营性往来
	上海新国际博览中心有 限公司	合营企业	其他应收款	-	125.72	-	(122.45)	3.27	提供劳务	经营性往来
	上海富都世界发展有限 公司	合营企业	其他应收款	-	200.00	-	(200.00)	-	提供劳务	经营性往来
	上海前绣实业有限公司	合营企业	应收账款	-	529.50	-	(529.50)	-	租金	经营性往来
	上海前绣实业有限公司	合营企业	应收账款	445.12	699.04	-	(807.19)	336.97	提供劳务	经营性往来
	陆家嘴国泰人寿保险有 限责任公司	合营企业	应收账款	-	1,049.12	-	(1,049.12)	-	租金	经营性往来
	陆家嘴国泰人寿保险有 限责任公司	合营企业	应收账款	-	8.09	-	(8.09)	-	提供劳务	经营性往来

(未完待续)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
 控股股东及其他关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表
 截至 2025 年 12 月 31 日止年度
 (接上页)

单位：万元

其它关联 资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的 关联关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年期初 往来资金余额	2025 年度往来 累计发生金额 (不含利息)	2025 年度往 来资金的 利息(如有)	2025 年度偿还 累计发生金额	2025 年期末 往来资金余额	往来形 成原因	往来性质
其他关联 方及其附 属企业	上海中心大厦建设发展 有限公司	合营企业	其他应收款	-	120.88	-	(120.88)	-	提供劳务	经营性往来
	上海富都物业管理有限 公司	合营企业之子公司	预付账款	-	41.69	-	(32.94)	8.75	提供劳务	经营性往来
小计				3,137.03	19,305.04	-	(15,933.56)	6,508.51		
总计				2,306,763.40	1,191,947.47	1,093.88	(1,256,256.05)	2,243,548.70		

(i) 本集团应收上海绿岛阳光置业有限公司股利逾期 3 年以上，且收回时间无法预计，于 2017 年度转入其他应收款并已全额计提减值准备。

本汇总表已于 2026 年 4 月 21 日获董事会批准。

法定代表人：徐而进



徐而进

主管会计工作的负责人：周卉

周卉



会计机构负责人：杨永德

杨永德



附表 2

关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况表

单位：万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2025 年期初占用资金余额	2025 年度占用累计发生金额(不含利息)	2025 年度占用资金的利息(如有)	2025 年度偿还累计发生金额	2025 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现控股股东、实际控制人及其附属企业										非经营性占用
										非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
前控股股东、实际控制人及其附属企业										非经营性占用
										非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
其他关联方及其附属企业										非经营性占用
										非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
总计	/	/	/						/	/
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2025 年期初往来资金余额	2025 年度往来累计发生金额(不含利息)	2025 年度往来资金的利息(如有)	2025 年度偿还累计发生金额	2025 年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质

控股股东、实际控制人及其附属企业	上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	应收账款	3,651.01	16,440.93	-	(17,943.83)	2,148.11	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	应收账款	-	1,607.92	-	(1,607.92)	-	租金	经营性往来
	上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	其他应收款	8.23	37.36	-	(1.73)	43.86	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	其他应收款	-	2,592.87	-	-	2,592.87	补偿款	经营性往来
	上海陆家嘴(集团)有限公司	控股股东	预付款项	-	1,508.47	-	(1,505.31)	3.16	租金	经营性往来
	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	1,925.70	-	(1,808.69)	117.01	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	49.18	-	-	-	49.18	保证金	经营性往来
	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	预付款项	-	176.34	-	(171.71)	4.63	租金	经营性往来
	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	预付款项	34,321.72	363.40	-	-	34,685.12	购买动迁房	经营性往来
	上海前滩国际商务区投资(集团)有限	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	1,077.92	6,790.36	-	(4,638.42)	3,229.86	提供劳务	经营性往来

	公司									
	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	预付款项	45.17	2,354.81	-	(2,379.99)	19.99	租金	经营性往来
	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	605.70	-	-	-	605.70	保证金	经营性往来
	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	34.56	1.82	-	(36.38)	-	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	36.06	-	(36.06)	-	租金	经营性往来
	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	31.00	-	(31.00)	-	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	890.84	2,886.33	-	(2,439.92)	1,337.25	提供劳务	经营性往来
	上海前安投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	108.42	1,838.89	-	(756.98)	1,190.33	提供劳务	经营性往来
	上海前康投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	52.84	1,372.48	-	(1,295.20)	130.12	提供劳务	经营性往来
	上海晶前置业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	2,587.88	-	(1,287.81)	1,300.07	提供劳务	经营性往来

上海前滩国际商务区运营管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	28.86	1,644.90	-	(1,664.51)	9.25	提供劳务	经营性往来
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	1,867.36	182.24	-	(538.99)	1,510.61	提供劳务	经营性往来
上海前耀投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	147.12	603.13	-	(723.54)	26.71	提供劳务	经营性往来
上海前耀投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	637.68	-	-	-	637.68	保证金	经营性往来
上海文腾投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	0.13	458.39	-	(454.80)	3.72	提供劳务	经营性往来
上海江高投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	216.18	969.65	-	(1,134.21)	51.62	提供劳务	经营性往来
上海浦东美术馆经营管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	6.71	21.97	-	(18.68)	10.00	提供劳务	经营性往来
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	225.23	157.92	-	(276.81)	106.34	提供劳务	经营性往来
上海阳熠投资管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	320.38	1,315.09	-	(932.52)	702.95	提供劳务	经营性往来
上海企耀投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	92.65	-	-	(92.65)	-	提供劳务	经营性往来
上海阳锐投资有限公司	控股股东、实际控制人的附	应收账款	53.73	528.20	-	(581.93)	-	提供劳务	经营性往来

		属企业								
	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	41.15	-	(41.15)	-	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	0.76	-	-	-	0.76	保证金	经营性往来
	上海陆家嘴建设发展有限公司（原“上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司”）	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	78.83	280.47	-	(358.42)	0.88	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴建设发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	13.35	-	(13.35)	-	租金	经营性往来
	上海陆家嘴建设发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	141.87	-	-	(141.87)	-	提供劳务	经营性往来
	上海鸿霈置业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	213.11	300.50	-	(513.61)	-	提供劳务	经营性往来
	上海耀体实业发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	531.36	3,939.55	-	(1,829.22)	2,641.69	提供劳务	经营性往来
	上海东馨实业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	301.39	-	(301.39)	-	提供劳务	经营性往来
	上海东荟实业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	26.50	-	(26.50)	-	提供劳务	经营性往来

上海鸿淮置业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	64.02	-	(64.02)	-	提供劳务	经营性往来
上海耀雪置业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	162.86	23.43	-	(186.29)	-	提供劳务	经营性往来
上海耀雪置业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	264.41	107.27	-	(264.41)	107.27	提供劳务	经营性往来
上海塘赢置业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	180.98	846.55	-	(795.09)	232.44	提供劳务	经营性往来
上海仁陆置业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	60.27	2,497.40	-	(1,341.29)	1,216.38	提供劳务	经营性往来
上海陆川房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	1,104.56	2,672.25	-	(3,064.30)	712.51	提供劳务	经营性往来
上海祝湛建设发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	773.32	722.05	-	(1,315.19)	180.18	提供劳务	经营性往来
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	108.29	2,208.29	-	(1,156.76)	1,159.82	提供劳务	经营性往来
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	-	216.87	-	-	216.87	提供劳务	经营性往来
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	194.60	291.11	-	(235.63)	250.08	提供劳务	经营性往来
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	2,379.31	8,020.47	-	(9,139.51)	1,260.27	提供劳务	经营性往来

	上海筠铭置业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	46.28	12,561.31	-	(12,607.59)	-	提供劳务	经营性往来
	上海前辰酒店管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	196.79	-	(196.79)	-	提供劳务	经营性往来
	上海前鑫酒店管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	313.82	-	(312.68)	1.14	提供劳务	经营性往来
	上海东方乐城文化旅游发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	-	291.48	-	-	291.48	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	1,639.98	-	(1,569.70)	70.28	提供劳务	经营性往来
	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	402.36	-	(402.36)	-	租金	经营性往来
	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	-	80.95	-	-	80.95	提供劳务	经营性往来
	上海德茗置业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	41.33	-	(41.33)	-	提供劳务	经营性往来
	上海新辰酒店管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	-	27.89	-	(27.89)	-	提供劳务	经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	上海陆家嘴物业管理有限公司	子公司及其控制的法人	预付款项	25.16	4.72	-	(4.72)	25.16	接受劳务	经营性往来

上海陆家嘴物业管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	29.80	195.71	-	-	225.51	提供劳务	经营性往来
上海陆家嘴展览发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	7,241.41	80,896.94	-	(81,852.83)	6,285.52	往来款	非经营性往来
上海陆家嘴乐居资产管理有限公司（原“上海佳纪资产管理有限公司”）	子公司及其控制的法人	其他应收款	1,709.55	6,093.58	-	(5,793.64)	2,009.49	往来款	非经营性往来
上海陆家嘴乐居资产管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	2.30	-	-	-	2.30	股利	经营性往来
上海陆家嘴陆耀资产经营有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	8,410.40	857.19	-	(2,388.40)	6,879.19	往来款	非经营性往来
上海佳二实业投资有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	1,234,808.04	42,994.50	-	(9.30)	1,277,793.24	往来款	非经营性往来
上海佳仁资产管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	601.33	10,000.01	-	-	10,601.34	往来款	非经营性往来
上海佳卫资产管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	1,078.55	2,301.27	-	(2,289.76)	1,090.06	往来款	非经营性往来
上海佳川置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	8,445.82	566,486.14	-	(574,931.96)	-	往来款	非经营性往来
上海佳项资产管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	44,120.73	580.52	-	(350.00)	44,351.25	往来款	非经营性往来
上海前滩实	子公司及其控	应收账款	2,314.94	-	-	(598.95)	1,715.99	提供劳务	经营性

业发展有限公司	制的法人									往来
上海前滩实业发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	123,800.02	207,462.95	-	(331,262.97)	-	股利		经营性往来
上海商骋商业经营管理有限公司	子公司及其控制的法人	应收账款	1,298.94	1,127.87	-	(1,298.94)	1,127.87	租金		经营性往来
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	子公司及其控制的法人	应收账款	546.55	245.80	-	(792.35)	-	租金		经营性往来
上海申万置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	23,736.10	7,819.55	-	(16,567.27)	14,988.38	往来款		非经营性往来
上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	-	12,633.03	-	(12,633.03)	-	往来款		非经营性往来
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	子公司及其控制的法人	应收账款	-	0.31	-	(0.31)	-	租金		经营性往来
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	376.16	-	-	(148.95)	227.21	提供劳务		经营性往来
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	-	46.89	-	-	46.89	股利		经营性往来
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	-	6,973.05	-	(6,690.31)	282.74	往来款		非经营性往来
爱建证券有限责任公司	子公司及其控制的法人	应收账款	-	99.44	-	(99.44)	-	租金		经营性往来
上海陆家嘴金融贸易区	子公司及其控制的法人	其他应收款	27.45	0.06	-	(5.54)	21.97	代收代付		经营性往来

联合发展有限公司										
苏州绿岸房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	360,071.13	19,181.06	-	(10,845.98)	368,406.21	往来款	非经营性往来	
天津陆津房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	-	39,126.43	-	(39,126.43)	-	往来款	非经营性往来	
上海纯景实业发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	154,046.72	5,223.33	-	(9,000.88)	150,269.17	往来款	非经营性往来	
上海企荣投资有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	135,550.60	4,823.19	-	(25,324.85)	115,048.94	往来款	非经营性往来	
上海耀龙投资有限公司	子公司及其控制的法人	应收账款	1,466.11	-	-	-	1,466.11	提供劳务	经营性往来	
上海东袤置业有限公司	子公司及其控制的法人	应收账款	53.65	-	-	-	53.65	提供劳务	经营性往来	
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	应收账款	156.18	-	-	-	156.18	提供劳务	经营性往来	
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	应收账款	102,866.00	30,879.00	-	-	133,745.00	往来款	非经营性往来	
上海翌鑫置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	39,799.75	-	-	(39,799.75)	-	委托贷款	非经营性往来	
上海翌鑫置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	155.05	39,799.75	1,093.88	-	41,048.68	委贷本金及利息	非经营性往来	
上海东绣物业管理有限公司	子公司及其控制的法人	预付款项	2.24	-	-	-	2.24	提供劳务	经营性往来	

	上海东绣物业经营管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	200.00	227.50	-	(200.00)	227.50	股利	经营性往来
	上海陆家嘴资产管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	3.26	-	-	-	3.26	股利	经营性往来
关联自然人										非经营性往来
										非经营性往来
其他关联方及其附属企业	上海绿岛阳光置业有限公司(i)	联营企业	其他应收款	2,690.97	-	-	-	2,690.97	逾期股利	非经营性往来
	上海浦东嘉里城房地产有限公司	联营企业	其他应收款	-	3,393.11	-	-	3,393.11	股利	经营性往来
	上海新国际博览中心有限公司	合营企业	应收账款	-	13,137.89	-	(13,062.45)	75.44	提供劳务	经营性往来
	上海新国际博览中心有限公司	合营企业	预付款项	0.94	-	-	(0.94)	-	租金	经营性往来
	上海新国际博览中心有限公司	合营企业	其他应收款	-	125.72	-	(122.45)	3.27	提供劳务	经营性往来
	上海富都世界发展有限公司	合营企业	其他应收款	-	200.00	-	(200.00)	-	提供劳务	经营性往来
	上海前绣实业有限公司	合营企业	应收账款	-	529.50	-	(529.50)	-	租金	经营性往来
	上海前绣实业有限公司	合营企业	应收账款	445.12	699.04	-	(807.19)	336.97	提供劳务	经营性往来
	陆家嘴国泰	合营企业	应收账款	-	1,049.12	-	(1,049.12)	-	租金	经营性

	人寿保险有 限责任公司									往来
	陆家嘴国泰 人寿保险有 限责任公司	合营企业	应收账款	-	8.09	-	(8.09)	-	提供劳务	经营 性 往来
	上海中心大 厦建设发展 有限公司	合营企业	其他应收 款	-	120.88	-	(120.88)	-	提供劳务	经营 性 往来
	上海富都物 业管理有限 公司	合营企业之 子 公司	预付款项	-	41.69	-	(32.94)	8.75	提供劳务	经营 性 往来
总计	/	/	/	2,306,763.40	1,191,947.47	1,093.88	(1,256,256.05)	2,243,548.70	/	/

(i) 本集团应收上海绿岛阳光置业有限公司股利逾期3年以上，且收回时间无法预计，于2017年度转入其他应收款并已全额计提减值准备。

本汇总表已于2026年4月21日获董事会批准。

