

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 2025 年度财务报表及审计报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编号：沪26FJNKWP25



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 9
2025 年度财务报表	
合并资产负债表	1 - 2
公司资产负债表	3 - 4
合并利润表	5 - 6
公司利润表	7
合并现金流量表	8 - 9
公司现金流量表	10 - 11
合并股东权益变动表	12 - 13
公司股东权益变动表	14 - 15
财务报表附注	16 - 192
财务报表补充资料	1 - 2
非经常性损益明细表	
净资产收益率和每股收益	



## 审计报告

普华永道中天审字（2026）第 10012 号

（第一页，共八页）

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

#### （一） 我们审计的内容

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

#### （二） 我们的意见

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

### 二、 形成审计意见的基础

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

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



## 审计报告（续）

普华永道中天审字（2026）第 10012 号

（第二页，共八页）

### 三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

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

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p><b>（一） 第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用损失计量</b></p> <p>参见财务报表附注二(11)(a)(ii)(金融工具)、财务报表附注二(39)(a)(i)(重要会计估计和判断)、财务报表附注四(10)(其他流动资产)、财务报表附注四(11)(一年内到期的非流动资产)、财务报表附注四(12)(发放贷款及垫款)、财务报表附注四(13)(债权投资)、财务报表附注四(57)(信用减值损失)与财务报表附注十四(2)(金融风险)。</p> <p>截至 2025 年 12 月 31 日，陆家嘴股份合并资产负债表中第三阶段债权投资余额为 508,969 万元，预期信用减值准备为 132,774 万元；第三阶段发放贷款及垫款余额为 32,692 万元，预期信用减值准备为 8,450 万元。陆家嘴股份合并利润表中确认的 2025 年度第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的信用减值损失 30,067 万元。</p>	<p>我们执行了如下审计程序：</p> <p>我们了解了陆家嘴股份第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用减值准备相关的内部控制和评估流程，并通过考虑估计的不确定性的程度和其他固有风险因素的水平，评估了重大错报的固有风险。</p> <p>评估并测试了关于第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用减值准备相关的内部控制。</p> <p>获取了管理层聘请的外部评估师出具的第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的资产可收回金额评估报告(若有)，并对外部评估师的胜任能力、专业素质和客观性进行了评估。</p>



## 审计报告（续）

普华永道中天审字（2026）第 10012 号

（第三页，共八页）

### 三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p><b>（一）第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用损失计量（续）</b></p> <p>陆家嘴股份第三阶段预期信用损失模型所包含的重大管理层判断和假设主要为对债权投资和发放贷款及垫款的未来现金流预测中使用的各种参数，包括抵押物预计未来现金流、司法折扣率及预计处置期限等。</p> <p>对于部分第三阶段债权投资和发放贷款及垫款，陆家嘴股份聘请独立的外部评估师对资产可收回金额出具评估报告。</p> <p>由于上述债权投资和发放贷款及垫款，以及相关预期信用减值准备金额重大，且其预期信用损失计量涉及重大管理层判断和假设，因此我们将第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用损失计量确定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行了如下审计程序(续)：</p> <p>我们选取了第三阶段债权投资和发放贷款及垫款样本，在内部信用风险专家和估值专家的协助下，评估并测试了预期信用损失模型、重要参数、管理层重大判断及其相关假设的应用，主要包括：</p> <p>(1) 基于借款人的财务和非财务信息及其他外部证据和考虑因素，我们评估了管理层就违约和已发生信用减值债权投资和发放贷款及垫款判断标准应用的恰当性；</p> <p>(2) 我们检查了抵质押物的最新评估价值和其他已获得信息，测算了基于未来现金流预测及折现率而计算的减值准备，并与管理层的结果进行比较；</p> <p>(3) 对比了上一年度未来与该等资产相关的现金流和实际现金流以执行回溯测试，并评估回溯测试结果对模型的影响。</p> <p>根据适用的会计准则，检查并评估了财务报表披露中与第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用减值损失计量相关的披露。</p> <p>基于上述所实施的审计程序，管理层关于第三阶段债权投资和发放贷款及垫款的预期信用减值损失计量中所采用的重大判断和估计可以被我们所获取的证据所支持。</p>



## 审计报告（续）

普华永道中天审字（2026）第 10012 号

（第四页，共八页）

### 三、 关键审计事项(续)

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



## 审计报告（续）

普华永道中天审字（2026）第 10012 号

（第五页，共八页）

### 三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p><b>（三）苏州绿岸房地产开发有限公司(“绿岸公司”)地块事项</b></p> <p>参见财务报表附注二(39)(a)(vii)及财务报表附注二(39)(a)(xi)(重要会计估计和判断)、财务报表附注四(9)(存货)与财务报表附注十(ii)(或有事项)。</p> <p>绿岸公司已暂停相关地块的开发、建设和销售工作。在各方积极推动下，绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成，项目公共区域道路及周边公园等便民设施已开放，相关后续工作正在有序推进中。</p> <p>绿岸项目相关诉讼正在审理中。陆家嘴股份综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后，本年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 97,758 万元。陆家嘴股份正认真落实各项应对措施，积极维护公司合法权益。陆家嘴股份将持续关注绿岸项目后续进展，并结合市场的变化情况，审慎分析评估对公司的影响，实时对相关会计估计进行复核并作适当调整，以持续反映管理层的合理估计数，并根据规定进行披露。该事项的实际结果可能与陆家嘴股份管理层的判断和会计估计存在差异。</p> <p>由于该事项对财务报表的重要性，管理层在估计该事项的可能结果时，需要作出重大会计判断及估计，且具有重大不确定性，我们将该事项确定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行了如下审计程序：</p> <p>了解管理层与绿岸公司地块事项相关的内部控制和评估流程，并通过考虑估计不确定的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>检查相关政府机构的公开信息，陆家嘴股份公告、年度报告中的其他信息及其他公开可查询的信息。</p> <p>与陆家嘴股份及绿岸公司管理层进行访谈，了解该等事项的进展情况，包括侵权诉讼及其他相关诉讼的进展、相关各方协调推动该等事项的具体情况、土壤治理工作的进展，以及管理层就该事项进展可能存在的多个不同场景、各场景发生概率及该场景下存货跌价准备计提比例的分析(“多场景分析”)，以及上述多场景分析中所涉及的重大判断和估计的依据。</p> <p>检查与该事项相关的各项合同、报告及文件、与诉讼相关的文件、与各相关方的书面沟通文件、会议沟通纪要等文件。</p> <p>取得外部律师关于相关诉讼及其他相关法律问题的书面律师意见。就公司聘请的外部律师的胜任能力、专业素质和客观性进行评估。与外部律师进行访谈，并理解律师的判断依据。</p> <p>复核管理层对绿岸公司地块事项的相关诉讼以及后续进展的多场景分析中的各场景发生概率及该场景下存货跌价准备计提比例的关键假设并评估其合理性，就相关关键假设合理且可能存在的变化进行敏感性分析以及重新计算。</p> <p>基于所实施的审计程序，管理层对绿岸公司地块事项所涉及的重大判断和估计可以被我们所获取的证据支持。</p>



## 审计报告（续）

普华永道中天审字（2026）第 10012 号  
（第六页，共八页）

### 四、 其他信息

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

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

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

### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督陆家嘴股份的财务报告过程。

### 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



## 审计报告（续）

普华永道中天审字（2026）第 10012 号

（第七页，共八页）

### 六、 注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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



## 审计报告（续）

普华永道中天审字（2026）第 10012 号

（第八页，共八页）

### 六、 注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

普华永道中天  
会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·上海市  
2026年4月21日

注册会计师

注册会计师

饶盛华  
中国注册会计师  
注册

饶盛华（项目合伙人）

赵莹  
中国注册会计师  
赵莹  
310000073055

赵莹



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	四(1)	10,103,017,477.52	7,547,914,149.70
其中：客户存款		2,300,293,231.14	2,571,667,212.42
结算备付金	四(2)	1,717,236,281.21	1,047,323,979.11
其中：客户备付金		1,566,777,270.59	910,441,100.30
融出资金	四(3)	1,286,037,323.30	1,047,602,313.35
交易性金融资产	四(4)	4,671,062,635.83	3,383,615,930.81
买入返售金融资产	四(5)	707,580,768.22	270,326,225.36
应收账款	四(6)	762,575,970.58	639,242,825.40
预付款项	四(7)	127,143,026.69	2,569,647,942.01
其他应收款	四(8)	297,619,801.46	235,538,841.61
存货	四(9)	54,253,986,889.93	59,702,549,643.60
合同资产		23,865,607.18	-
一年内到期的非流动资产	四(11)	2,138,194,267.54	2,146,547,112.30
其他流动资产	四(10)	4,970,034,211.60	4,476,451,569.19
<b>流动资产合计</b>		<b>81,058,354,261.06</b>	<b>83,066,760,532.44</b>
<b>非流动资产</b>			
发放贷款及垫款	四(12)	1,445,546,740.53	1,810,628,356.00
债权投资	四(13)	4,583,665,003.12	2,434,113,126.15
其他非流动金融资产	四(14)	1,859,464,033.15	1,718,570,110.11
长期股权投资	四(15)	11,327,462,837.62	11,011,978,080.05
其他权益工具投资	四(16)	1,688,444,871.69	804,655,122.29
投资性房地产	四(17)	51,245,736,552.49	50,196,485,021.44
固定资产	四(18)	6,195,070,275.47	3,470,464,396.25
使用权资产	四(19)	98,046,009.59	156,126,427.70
无形资产	四(20)	56,587,047.35	44,503,914.34
商誉	四(21)	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	四(22)	189,587,164.37	97,798,847.81
递延所得税资产	四(23)	1,768,200,487.64	1,665,741,579.29
其他非流动资产	四(25)	4,992,694,781.16	3,325,614,410.51
<b>非流动资产合计</b>		<b>86,321,427,809.22</b>	<b>77,607,601,396.98</b>
<b>资产总计</b>		<b>167,379,782,070.28</b>	<b>160,674,361,929.42</b>



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 2025年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债和股东权益	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	四(26)	21,306,053,675.25	19,814,389,141.86
拆入资金	四(27)	552,473,305.56	-
卖出回购金融资产	四(28)	1,399,239,844.39	-
代理买卖证券款	四(29)	3,761,742,567.84	3,358,281,413.54
衍生金融负债		-	4,149,870.29
应付账款	四(30)	7,281,244,577.73	6,067,551,851.98
预收款项	四(31)	635,542,846.82	648,711,336.86
合同负债	四(32)	21,290,650,734.98	20,429,925,053.06
应付职工薪酬	四(33)	309,894,009.49	237,971,758.91
应交税费	四(34)	1,493,753,432.87	1,177,666,995.70
其他应付款	四(35)	5,858,917,025.37	6,402,304,986.33
一年内到期的非流动负债	四(36)	12,701,991,774.73	13,023,207,155.29
其他流动负债	四(37)	2,335,239,576.41	1,797,759,659.35
<b>流动负债合计</b>		<b>78,926,743,371.44</b>	<b>72,961,919,223.17</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	四(38)	17,426,670,421.66	18,644,497,624.32
应付债券	四(39)	20,378,940,000.00	19,092,630,000.00
租赁负债	四(40)	50,869,293.76	96,902,570.89
长期应付款	四(41)	433,111,515.28	1,129,729,516.14
预计负债	四(42)	31,229,619.46	47,782,474.64
递延收益	四(43)	19,633,310.42	25,653,597.83
长期应付职工薪酬	四(44)	43,487,371.69	43,547,131.69
递延所得税负债	四(23)	64,657,776.02	81,095,250.64
其他非流动负债	四(45)	703,913.67	703,913.67
<b>非流动负债合计</b>		<b>38,449,303,221.96</b>	<b>39,162,542,079.82</b>
<b>负债总计</b>		<b>117,376,046,593.40</b>	<b>112,124,461,302.99</b>
<b>股东权益</b>			
股本	四(46)	5,035,153,679.00	5,035,153,679.00
资本公积	四(47)	1,635,085,708.80	1,623,417,813.07
其他综合收益	四(48)	(933,153,590.75)	(869,580,263.93)
盈余公积	四(49)	2,562,271,705.31	2,562,271,705.31
一般风险准备	四(50)	801,068,290.69	644,557,591.23
未分配利润	四(51)	16,021,142,380.41	15,623,780,910.68
归属于母公司股东权益合计		25,121,568,173.46	24,619,601,435.36
少数股东权益		24,882,167,303.42	23,930,299,191.07
<b>股东权益合计</b>		<b>50,003,735,476.88</b>	<b>48,549,900,626.43</b>
<b>负债和股东权益合计</b>		<b>167,379,782,070.28</b>	<b>160,674,361,929.42</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

2025年度财务报表及补充资料由以下人士签署。

企业负责人: 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



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 2025年12月31日公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金		3,223,540,205.16	614,386,754.76
应收账款	十七(1)	256,072,603.09	253,510,442.13
预付款项		26,372,930.76	26,254,784.31
其他应收款	十七(2)	21,377,277,308.81	22,076,732,429.87
存货		1,860,944,066.49	1,894,974,824.03
一年内到期的非流动资产		410,486,872.81	1,550,531.89
其他流动资产		21,975,899.94	23,307,022.47
<b>流动资产合计</b>		<b>27,176,669,887.06</b>	<b>24,890,716,789.46</b>
<b>非流动资产</b>			
其他非流动金融资产		460,922,517.19	475,534,844.24
长期股权投资	十七(3)	50,852,830,681.02	52,048,243,564.21
投资性房地产		9,059,879,147.59	9,425,866,918.96
使用权资产		13,396,444.80	23,443,778.40
长期待摊费用		29,339,191.30	23,301,070.08
递延所得税资产		1,416,267,023.91	1,264,936,897.28
其他非流动资产		-	397,997,490.46
<b>非流动资产合计</b>		<b>61,832,635,005.81</b>	<b>63,659,324,563.63</b>
<b>资产总计</b>		<b>89,009,304,892.87</b>	<b>88,550,041,353.09</b>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债和股东权益	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款		21,131,852,614.74	19,662,756,821.41
应付账款		258,114,968.72	264,343,287.61
预收款项		126,551,886.35	150,779,213.27
合同负债		46,111,540.00	207,271,709.02
应付职工薪酬		13,898,308.26	14,909,871.40
应交税费		576,287,243.42	546,496,023.08
其他应付款		29,714,943,901.29	30,763,591,448.90
一年内到期的非流动负债		8,322,977,124.77	6,039,369,039.69
其他流动负债		7,725,171.68	9,210,434.43
<b>流动负债合计</b>		<b>60,198,462,759.23</b>	<b>57,658,727,848.81</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款		2,484,500,000.00	3,463,500,000.00
应付债券		9,390,000,000.00	12,550,000,000.00
租赁负债		2,633,056.16	12,926,436.43
长期应付款		6,256,699,178.52	3,686,725,519.07
长期应付职工薪酬		42,417,709.66	42,417,709.66
<b>非流动负债合计</b>		<b>18,176,249,944.34</b>	<b>19,755,569,665.16</b>
<b>负债总计</b>		<b>78,374,712,703.57</b>	<b>77,414,297,513.97</b>
<b>股东权益</b>			
股本		5,035,153,679.00	5,035,153,679.00
资本公积		1,575,111,969.67	1,575,111,969.67
盈余公积		3,295,651,275.87	3,295,651,275.87
未分配利润		728,675,264.76	1,229,826,914.58
<b>股东权益合计</b>		<b>10,634,592,189.30</b>	<b>11,135,743,839.12</b>
<b>负债和股东权益合计</b>		<b>89,009,304,892.87</b>	<b>88,550,041,353.09</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 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



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 2025 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	四(52)	18,166,652,964.49	14,650,978,489.57
其中：非金融业务收入		16,147,458,840.38	13,311,723,626.18
金融业务收入		2,019,194,124.11	1,339,254,863.39
其中：利息净收入		528,025,785.61	557,583,839.63
投资收益		881,478,656.66	384,376,150.22
手续费及佣金净收入		529,437,783.49	334,182,689.46
公允价值变动损益		80,662,348.18	62,832,528.95
汇兑损益		(410,449.83)	279,655.13
减：营业成本	四(52)、四(56)	(11,615,238,351.88)	(8,200,268,288.96)
其中：非金融业务成本		(10,858,131,141.36)	(7,666,802,101.87)
金融业务及管理费		(757,107,210.52)	(533,466,187.09)
税金及附加	四(53)	(1,020,156,743.69)	(1,706,410,337.39)
销售费用	四(54)、四(56)	(266,635,571.03)	(187,459,049.94)
管理费用	四(54)、四(56)	(565,380,833.50)	(571,137,177.65)
财务费用	四(55)	(1,394,911,571.43)	(1,359,410,741.22)
其中：利息费用		(1,429,411,828.60)	(1,397,830,642.02)
利息收入		41,254,652.85	44,711,692.58
加：其他收益	四(59)	9,327,730.96	12,329,121.01
投资收益	四(60)	279,979,902.87	154,096,142.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		250,302,666.57	146,645,302.05
公允价值变动收益	四(61)	(14,612,327.05)	17,067,722.53
信用减值损失	四(57)	(305,133,158.14)	(118,368,837.83)
资产减值损失	四(58)	(977,582,450.94)	(179,377,046.69)
资产处置收益	四(62)	26,495,634.70	12,655,901.53
二、营业利润		2,322,805,225.36	2,524,695,897.28
加：营业外收入	四(63)	11,645,479.45	17,129,074.09
减：营业外支出	四(64)	(37,820,488.97)	(38,805,087.50)
三、利润总额		2,296,630,215.84	2,503,019,883.87
减：所得税费用	四(65)	(708,535,586.83)	(708,244,145.34)
四、净利润		1,588,094,629.01	1,794,775,738.53
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润		-	-
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,588,094,629.01	1,794,775,738.53
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
少数股东损益		362,311,232.09	286,300,712.60
归属于母公司股东的净利润		1,225,783,396.92	1,508,475,025.93



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025年度合并利润表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2025 年度	2024 年度
五、其他综合收益的税后净额		82,659,943.00	(438,016,415.19)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
不能重分类进损益的其他综合收益			
权益法下不能转损益的其他综合收益		83,816,132.27	118,499,881.80
其他权益工具投资公允价值变动		204,057,480.84	22,929,833.20
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益的其他综合收益		(286,128,790.50)	(588,538,520.27)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		80,915,120.39	9,092,390.08
六、综合收益总额		1,670,754,572.01	1,356,759,323.34
归属于母公司股东的综合收益总额		1,227,528,219.53	1,061,366,220.66
归属于少数股东的综合收益总额		443,226,352.48	295,393,102.68
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(66)(a)	0.2434	0.3063
稀释每股收益(人民币元)	四(66)(b)	0.2434	0.3063

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	十七(4)	2,045,956,773.71	4,856,897,726.46
减：营业成本	十七(4)	(596,043,452.02)	(1,091,109,028.70)
税金及附加		(242,527,438.03)	(1,280,916,711.72)
销售费用		(38,039,831.18)	(42,939,268.27)
管理费用		(95,592,975.06)	(135,074,300.02)
财务费用		(1,477,317,933.81)	(1,927,026,484.42)
其中：利息费用		(1,481,038,002.16)	(1,936,656,534.92)
利息收入		6,191,723.67	13,623,000.64
加：其他收益		2,650,767.65	2,506,365.23
投资收益	十七(5)	722,138,130.25	1,794,754,412.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		7,973,859.85	(56,615,426.00)
公允价值变动收益		(14,612,327.05)	17,067,722.53
资产减值损失		(200,000,000.00)	-
信用减值损失		(2,367,714.54)	3,774,837.69
资产处置收益		-	88.50
二、营业利润		104,243,999.92	2,197,935,359.90
加：营业外收入		6,415.44	4,292.47
减：营业外支出		(150,000.00)	(150,000.00)
三、利润总额		104,100,415.36	2,197,789,652.37
减：所得税费用		151,330,126.63	(104,433,296.19)
四、净利润		255,430,541.99	2,093,356,356.18
按经营持续性分类			
持续经营净利润		255,430,541.99	2,093,356,356.18
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		255,430,541.99	2,093,356,356.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：徐而进

主管会计工作的负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

徐而进

周卉

杨永德



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025 年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2025 年度	2024 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,150,402,254.12	12,247,806,293.34
收到的税费返还		186,553,672.21	134,917,175.93
代理买卖证券款净增加额		403,461,154.30	1,333,528,474.13
拆入资金净增加额		552,473,305.56	-
回购业务资金净增加额		961,757,330.84	25,013,165.89
收取利息、手续费及佣金的现金		1,184,024,973.87	831,985,207.88
收到其他与经营活动有关的现金	四(68)(a)	853,218,840.57	1,369,598,001.60
经营活动现金流入小计		22,291,891,531.47	15,942,848,318.77
购买商品、接受劳务支付的现金		(4,990,203,443.00)	(7,229,147,511.25)
融出资金净增加额		(237,016,111.14)	(109,877,824.93)
交易性金融资产净增加额		(898,547,509.41)	(136,733,419.43)
拆入资金净减少额		-	(10,047,561.64)
支付利息、手续费及佣金的现金		(125,757,490.77)	(46,631,786.01)
发放客户贷款和垫款净增加额		(25,852,308.45)	(530,800,000.00)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,413,865,940.09)	(1,285,504,865.16)
支付的各项税费		(2,778,159,134.77)	(3,924,550,305.69)
支付其他与经营活动有关的现金	四(68)(b)	(1,363,567,949.12)	(1,353,704,705.82)
经营活动现金流出小计		(11,832,969,886.75)	(14,626,997,979.93)
经营活动产生的现金流量净额	四(69)(a)	10,458,921,644.72	1,315,850,338.84
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		10,592,509,626.39	22,976,997,822.82
取得投资收益所收到的现金		594,371,077.27	599,927,024.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		639,290,658.14	3,537,603,055.74
投资活动现金流入小计		11,826,171,361.80	27,114,527,902.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(1,292,816,173.52)	(3,351,858,872.97)
投资支付的现金		(15,696,563,863.23)	(19,663,305,218.70)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		(657,300.38)	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(68)(c)	(13,989,886.01)	(18,045,890.25)
投资活动现金流出小计		(17,004,027,223.14)	(23,033,209,981.92)
投资活动产生的现金流量净额		(5,177,855,861.34)	4,081,317,920.69



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025 年度合并现金流量表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2025 年度	2024 年度
三、筹资活动使用的现金流量			
吸收投资收到的现金		565,000,000.00	2,223,039,828.09
其中：子公司吸收少数股东投资			
收到的现金		565,000,000.00	425,909,090.91
取得借款收到的现金		28,073,618,362.69	30,730,529,113.33
发行债券收到的现金		5,323,243,000.00	5,500,000,000.00
收到结构化主体其他份额持有人的			
现金		3,292,132,056.93	70,559,173.40
筹资活动现金流入小计		37,253,993,419.62	38,524,128,114.82
偿还债务支付的现金		(34,253,143,585.85)	(38,532,050,547.01)
支付结构化主体其他份额持有人的			
现金		(1,272,741,231.77)	(2,487,689,375.60)
分配股利、利润或偿付利息支付			
的现金		(3,562,620,583.87)	(3,515,466,031.06)
其中：子公司支付给少数股东的			
股利、利润		(892,833,447.32)	(85,710,794.99)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(68)(d)	(53,399,794.95)	(2,658,521,201.36)
筹资活动现金流出小计		(39,141,905,196.44)	(47,193,727,155.03)
筹资活动使用的现金流量			
净额		(1,887,911,776.82)	(8,669,599,040.21)
四、汇率变动对现金及现金等价物的			
影响		(2,624,017.85)	(2,362,823.29)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	四(69)(a)	3,390,529,988.71	(3,274,793,603.97)
加：年初现金及现金等价物余额		7,743,248,619.31	11,018,042,223.28
六、年末现金及现金等价物余额	四(69)(c)	11,133,778,608.02	7,743,248,619.31

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：徐而进

主管会计工作的负责人：周卉

会计机构负责人：杨永德

徐而进

周卉

杨永德



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025 年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2025 年度	2024 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,956,714,436.75	2,643,214,692.77
收到其他与经营活动有关的现金		1,454,827,596.94	2,092,858,217.26
经营活动现金流入小计		<u>3,411,542,033.69</u>	<u>4,736,072,910.03</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(267,390,891.76)	(359,858,683.53)
支付给职工以及为职工支付的现金		(98,937,713.45)	(89,472,046.71)
支付的各项税费		(318,734,628.86)	(1,967,983,697.37)
支付其他与经营活动有关的现金		(2,983,733,013.08)	(3,644,287,348.49)
经营活动现金流出小计		<u>(3,668,796,247.15)</u>	<u>(6,061,601,776.10)</u>
经营活动使用的现金流量净额	十七(6)	<u>(257,254,213.46)</u>	<u>(1,325,528,866.07)</u>
<b>二、投资活动使用的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		3,815,042,147.23	4,546,190,901.12
取得投资收益所收到的现金		1,999,938,526.95	764,760,569.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	2,758,138,210.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		757,761.47	-
投资活动现金流入小计		<u>5,815,738,435.65</u>	<u>8,069,089,680.84</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(7,978,993.97)	(3,056,583.68)
投资支付的现金		(2,905,117,420.00)	(11,373,463,480.67)
投资活动现金流出小计		<u>(2,913,096,413.97)</u>	<u>(11,376,520,064.35)</u>
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		<u>2,902,642,021.68</u>	<u>(3,307,430,383.51)</u>





上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025 年度公司现金流量表(续)  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2025 年度	2024 年度
<b>三、筹资活动使用的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		-	1,797,130,737.18
取得借款收到的现金		30,498,000,000.00	27,568,980,000.00
发行债券收到的现金		5,323,243,000.00	5,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		<u>35,821,243,000.00</u>	<u>34,866,110,737.18</u>
偿还债务支付的现金		(33,521,589,000.00)	(27,282,746,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(2,318,329,240.72)	(2,938,301,370.06)
支付其他与筹资活动有关的现金		(17,384,557.27)	(11,350,223.62)
筹资活动现金流出小计		<u>(35,857,302,797.99)</u>	<u>(30,232,397,593.68)</u>
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		<u>(36,059,797.99)</u>	<u>4,633,713,143.50</u>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		<u>(174,559.83)</u>	<u>(2,449,034.36)</u>
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>			
加: 年初现金及现金等价物余额		2,609,153,450.40 <u>614,386,754.76</u>	(1,695,140.44) <u>616,081,895.20</u>
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>			
		<u>3,223,540,205.16</u>	<u>614,386,754.76</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

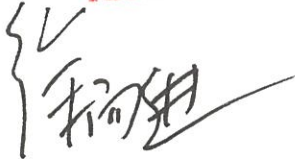
企业负责人: 徐而进  
  


主管会计工作的负责人: 周卉


会计机构负责人: 杨永德



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025年度合并股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
2025年1月1日年初余额	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	23,930,299,191.07	48,549,900,626.43
2025年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润								
其他综合收益								
综合收益总额合计								
股东投入和减少资本								
股东投入的普通股								
其他		11,667,895.73						
利润分配								
提取一般风险准备					156,510,699.46	(156,510,699.46)		
对股东的分配						(756,582,191.81)	(67,643,817.37)	(824,226,009.18)
股东权益内部结转								
其他综合收益结转留存收益			(65,318,149.43)			65,318,149.43		
其他						19,352,814.65	4,506,980.09	23,859,794.74
2025年12月31日年末余额	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	24,882,167,303.42	50,003,735,476.88



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025年度合并股东权益变动表(续)  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	归属于母公司股东权益				未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积			
2024年1月1日年初余额	4,812,931,457.00	49,071,822.60	(422,471,458.66)	2,562,271,705.31	14,969,120,353.87	24,112,577,130.65	46,720,705,263.28
2024年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	1,508,475,025.93	286,300,712.60	1,794,775,738.53
其他综合收益	-	-	(447,108,805.27)	-	-	9,092,390.08	(438,016,415.19)
综合收益总额合计	-	-	(447,108,805.27)	-	1,508,475,025.93	295,393,102.68	1,356,759,323.34
股东投入和减少资本							
股东投入的普通股	222,222,222.00	1,574,345,990.47	-	-	-	425,909,090.91	2,222,477,303.38
利润分配							
提取一般风险准备	-	-	-	-	7,353,338.72	(7,353,338.72)	-
对股东的分配	-	-	-	-	(865,284,649.44)	(911,044,242.31)	(1,776,328,891.75)
其他	-	-	-	-	18,823,519.04	7,464,109.14	26,287,628.18
2024年12月31日年末余额	5,035,153,679.00	1,623,417,813.07	(869,580,263.93)	2,562,271,705.31	644,557,591.23	23,930,299,191.07	48,549,900,626.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 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: 杨承德

*杨承德*



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025年度公司股东权益变动表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2025年1月1日年初余额		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
2025年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	-	255,430,541.99	255,430,541.99
净利润		-	-	-	-	255,430,541.99	255,430,541.99
综合收益总额合计		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-
投入的普通股		-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	-	(756,582,191.81)	(756,582,191.81)
对股东的分配	四(51)	-	-	-	-	(756,582,191.81)	(756,582,191.81)
2025年12月31日年末余额		5,035,153,679.00	1,575,111,969.67	-	3,295,651,275.87	728,675,264.76	10,634,592,189.30



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025年度公司股东权益变动表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2024年1月1日年初余额		4,812,931,457.00	765,979.20	-	3,295,651,275.87	1,755,207.84	8,111,103,919.91
<b>2024年度增减变动额</b>							
综合收益总额		-	-	-	-	2,093,356,356.18	2,093,356,356.18
净利润		-	-	-	-	2,093,356,356.18	2,093,356,356.18
综合收益总额合计		-	-	-	-	2,093,356,356.18	2,093,356,356.18
股东投入和减少资本		222,222,222.00	1,574,345,990.47	-	-	-	1,796,568,212.47
股东投入的普通股		222,222,222.00	1,574,345,990.47	-	-	-	1,796,568,212.47
利润分配		-	-	-	-	(865,284,649.44)	(865,284,649.44)
对股东的分配	四(51)	-	-	-	-	(865,284,649.44)	(865,284,649.44)
2024年12月31日年末余额		5,035,153,679.00	1,575,111,969.67	-	3,295,651,275.87	1,229,826,914.58	11,135,743,839.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 徐而进

主管会计工作的负责人: 周卉

会计机构负责人: 杨永德



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况

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

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

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司的总股本为 5,035,153,679.00 元(2024 年 12 月 31 日：5,035,153,679.00 元)，每股面值 1 元。

本公司及其子公司(以下合称“本集团”)主要开展的主要经营业务为：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 4 月 21 日批准报出。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在金融资产的计量及预期信用损失(附注二(11))、存货的计价方法(附注二(17))、投资性房地产的计量模式及折旧(附注二(19))、固定资产折旧、无形资产和使用权资产摊销(附注二(20)、(23)、(34))、收入的确认和计量(附注二(30))等。

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

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2025 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 重要性标准确定方法和选择依据

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



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (4) 重要性标准确定方法和选择依据(续)

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

#### (5) 记账本位币

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

#### (6) 企业合并

##### (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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 合并财务报表的编制方法

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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 合并财务报表的编制方法(续)

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

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

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 外币折算

(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

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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

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

债务工具

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

以摊余成本计量：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

权益工具

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

(ii) 减值

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

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

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

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

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

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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

组合 1	应收账款
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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 终止确认(续)

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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 买入返售金融资产及卖出回购金融资产款

买入返售金融资产，是指本集团按返售协议先买入再按固定价格返售金融资产所融出的资金。卖出回购金融资产款，是指本集团按回购协议先卖出再按固定价格回购金融资产所融入的资金。

买入返售金融资产和卖出回购金融资产款按照业务发生时实际支付或收到的款项入账并在资产负债表中反映。买入返售的已购入标的资产不予以确认，在表外记录；卖出回购的标的资产仍在资产负债表中反映。

买入返售和卖出回购业务的买卖价差在相关交易期间内以实际利率法摊销，计入当期损益。

(13) 客户交易结算资金核算办法

本集团代理客户买卖证券收到的代理买卖证券款，全额存入本集团指定的银行账户；本集团在收到代理客户买卖证券款的同时确认为一项负债，与客户进行相关的结算。

本集团接受客户委托通过证券交易所代理买卖证券，与客户清算时如买入证券成交总额大于卖出证券成交总额，按清算日买卖证券成交价的差额，加代扣代缴的印花税和应向客户收取的佣金等手续费减少客户交易结算资金；如买入证券成交总额小于卖出证券成交总额，按清算日买卖证券成交价的差额，减代扣代缴的印花税和应向客户收取的佣金等手续费增加客户交易结算资金。

(14) 融资融券业务

融资融券业务，是指本集团向客户出借资金供其买入证券或者出借证券供其卖出，并由客户交存相应担保物的经营活动。本集团发生的融资融券业务，分为融资业务和融券业务两类。

本集团对融出的资金，确认应收债权，按照摊余成本计量；对融出的证券，不终止确认该证券，仍按原金融资产类别进行会计处理。本集团 2025 年度及 2024 年度未发生融券业务。

为融资业务向中国证券金融股份有限公司借入的资金，在资产负债表中作为拆入资金列示。对于融入的证券，由于其主要收益或风险不由本集团享有或承担，不确认该证券。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 客户资产管理业务核算方法

客户资产管理业务，指本集团接受委托负责经营管理客户资产的业务，包括定向资产管理业务、集合资产管理业务和专项资产管理业务。

本集团受托经营资产管理业务，比照证券投资基金核算，独立建账，独立核算。

本集团按合同规定比例计算的应由本集团享有的收益，确认收入。

(16) 信托业务核算方法

根据《中华人民共和国信托法》、《信托公司管理办法》等规定，本集团将固有财产与信托财产分开管理、分别核算。本集团管理的信托项目是指受托人根据信托文件的约定，单独或者集合管理、运用、处分信托财产的基本单位，以每个信托项目作为独立的会计核算主体，独立核算信托财产的管理、运用和处分情况。各信托项目单独记账，单独核算，并编制财务报表。其资产、负债及损益不列入本财务报表。

(17) 存货

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 存货(续)

(b) 存货的计价方法(续)

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。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

(18) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 长期股权投资(续)

(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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(25))。

(19) 投资性房地产

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

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

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 投资性房地产(续)

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

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

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

(20) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

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

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

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



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (20) 固定资产(续)

##### (b) 固定资产的折旧方法

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：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	35-40 年	2%至 3%	2.45%至 2.77%
机器设备	5-11 年	0%至 5%	8.64%至 20%
运输工具	5-7 年	0%至 5%	13.57%至 20%
计算机及电子设备	2-5 年	0%至 5%	19.00%至 50%
其他设备	2-5 年	0%至 5%	19.00%至 50%

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(25))。

##### (d) 固定资产的处置

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(25))。

(22) 借款费用

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。

(23) 无形资产

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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 无形资产(续)

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

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

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

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

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

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

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

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 长期待摊费用

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。

(25) 长期资产减值

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。

(26) 职工薪酬

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

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。

(b) 离职后福利

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。

(c) 辞退福利

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。

(d) 其他长期职工福利

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 股利分配

现金股利于股东会批准的当期，确认为负债。

(28) 预计负债

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。

(29) 保险合同

(a) 保险合同的定义

保险合同，是指合同签发人与保单持有人约定，在特定保险事项对保单持有人产生不利影响时给予其赔偿，并因此承担源于保单持有人重大保险风险的合同。保险事项，是指保险合同所承保的、产生保险风险的不确定未来事项。保险风险，是指从保单持有人转移至合同签发人的除金融风险之外的风险。

(b) 保险合同的识别和分组

本集团评估各单项合同的保险风险是否重大，据此判断该合同是否为保险合同，只有转移了重大保险风险的合同才是保险合同。对于合同开始日经评估符合保险合同定义的定义的合同，后续不再重新评估。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 保险合同(续)

(b) 保险合同的识别和分组(续)

本集团将具有相似风险且统一管理的保险合同归为同一保险合同组合。本集团将保险合同组合进一步细分形成保险合同组，并将保险合同组作为计量单元。保险合同组由一项或多项各自签发日之间间隔不超过 1 年且预计获利水平相似的保险合同组成。本集团以合同组合中单项合同为基础，逐项评估其归属的合同组。但有合理可靠的信息表明多项合同属于同一合同组的，本集团以多项合同为基础评估其归属的合同组。

(c) 保险合同的确认和计量

一般规定

初始计量

本集团以合同组作为计量单元，在合同组初始确认时按照履约现金流量与合同服务边际之和对保险合同负债进行初始计量。合同服务边际，是指本集团因在未来提供保险合同服务而将于未来确认的未赚利润。履约现金流量包括下列各项：

(i) 与履行保险合同直接相关的未来现金流量的估计；

(ii) 货币时间价值及金融风险调整；

(iii) 非金融风险调整。

非金融风险调整，是指本集团在履行保险合同时，因承担非金融风险导致的未来现金流量在金额和时间方面的不确定性而要求得到的补偿。履约现金流量的估计不考虑本集团自身的不履约风险。

本集团估计未来现金流量时考虑合同组内各单项合同边界内的现金流量。本集团有权要求保单持有人支付保费或者有实质性义务向保单持有人提供保险合同服务的，该权利或义务所产生的现金流量在保险合同边界内。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 保险合同(续)

(c) 保险合同的确认和计量(续)

一般规定(续)

本集团采用适当的折现率对履约现金流量进行货币时间价值及金融风险调整，以反映货币时间价值及未包含在未来现金流量估计中的有关金融风险。

后续计量

本集团在资产负债表日按照未到期责任负债与已发生赔款负债之和对保险合同负债进行后续计量。未到期责任负债包括资产负债表日分摊至保险合同组的、与未到期责任有关的履约现金流量和当日该合同组的合同服务边际。已发生赔款负债包括资产负债表日分摊至保险合同组的、与已发生赔案及其他相关费用有关的履约现金流量。

本集团因当期提供保险合同服务导致未到期责任负债账面价值的减少额，确认为保险服务收入；因当期发生赔案及其他相关费用导致已发生赔款负债账面价值的增加额，以及与之相关的履约现金流量的后续变动额，确认为保险服务费用。本集团在确认保险服务收入和保险服务费用时，不包含保险合同中的投资成分。

本集团将合同组内的保险获取现金流量，随时间流逝进行系统摊销，计入责任期内各个期间的保险服务费用，同时确认为保险服务收入，以反映该类现金流量所对应的保费的收回。

本集团将货币时间价值及金融风险的影响导致的未到期责任负债账面价值变动额和已发生赔款负债账面价值变动额，作为保险合同金融变动额。本集团在合同组合层面作出会计选择：选择将保险合同金融变动额全额计入当期保险财务损益，或者将保险合同金融变动额分解计入当期保险财务损益和其他综合收益。

具有直接参与分红特征的保险合同组计量的特殊规定(“浮动收费法”)

本集团在合同开始日评估一项合同是否为具有直接参与分红特征的保险合同，后续不再重新评估。

对于具有直接参与分红特征的保险合同组，基础项目中本集团享有份额的变化属于未来提供服务的变化，调整相关合同服务边际。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 保险合同(续)

(c) 保险合同的确认和计量(续)

保险合同组计量的简化处理规定(“保费分配法”)

符合下列条件之一的，本集团可以采用保费分配法简化合同组的计量：

- (i) 本集团能够合理预计采用简化处理规定与根据前述一般规定计量合同组未到期责任负债的结果无重大差异。预计履约现金流量在赔案发生前将发生重大变化的，表明该合同组不符合本条件。
- (ii) 该合同组内各项合同的责任期不超过一年。

(30) 收入

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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 收入(续)

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 房地产销售收入

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

(b) 提供劳务

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

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注二(11))；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

(c) 证券业务手续费及佣金收入

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

代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入。

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 收入(续)

(c) 证券业务手续费及佣金收入(续)

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。

(31) 合同成本

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。

(32) 政府补助

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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(32) 政府补助(续)

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。

(33) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(34) 租赁

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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(34) 租赁(续)

本集团作为承租人(续)

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。

本集团作为出租人

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

(a) 经营租赁

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

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

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(35) 持有待售及终止经营

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。

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。

(36) 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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(37) 一般风险准备

(a) 一般风险准备及交易风险准备

根据 2007 年 12 月 18 日发布的《关于证券公司 2007 年年度报告工作的通知》(证监机构字[2007]320 号)的规定，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。

(b) 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。

(38) 信托业保障基金

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(38) 信托业保障基金(续)

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

(39) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 预期信用损失的计量

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

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景及“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重。本集团定期监控并复核与预期信用损失相关的重要宏观经济假设和参数，包括国内生产总值、社会消费品零售总额与固定资产投资完成额等。2025 年度，本集团已考虑了不同宏观经济情景下的不确定性，相应更新了相关假设和参数。

本集团对于第一阶段和第二阶段的金融资产，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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(39) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(ii) 金融工具公允价值的确定

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

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

(iii) 在一段时间内确认收入的履约进度的确定

在提供劳务合同结果可以可靠估计时，本集团采用已完成劳务的进度在一段时间内确认合同收入。合同的履约情况是依照附注二(30)收入确认方法所述方法进行确认的，在执行各该劳务合同的各会计年度内累积计算。

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

(iv) 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(39) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(v) 商誉减值

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

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

如果修订后的市净率高于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的的商誉减值损失。

(vi) 递延所得税资产

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

(vii) 或有事项

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(39) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(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。



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(39) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 金融资产的分类

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

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

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

(ii) 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

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

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

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(39) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断(续)

(iii) 金融资产转移

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

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

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

(iv) 持有其他主体 20%或以上的表决权但对该主体不具有重大影响

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

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

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(39) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断(续)

(v) 业务构成

有关资产、负债的组合要形成一项业务，通常应具备以下要素：(1) 投入，指原材料、人工、必要的生产技术等无形资产以及构成生产能力的机器设备等其他长期资产的投入；(2) 加工处理过程，指具有一定的管理能力、运营过程，能够组织投入形成产出；(3) 产出，如生产出产成品，或是通过为其他部门提供服务来降低企业整体的运行成本等其他带来经济利益的方式，该组合能够独立计算其成本费用或所产生的收入，直接为投资者等提供股利、更低的成本或其他经济利益等形式的回报。有关资产或资产、负债的组合要构成一项业务，不一定要同时具备上述三个要素，具备投入和加工处理过程两个要素即可认为构成一项业务。有关资产或资产、负债的组合是否构成一项业务，应结合所取得资产、负债的内在联系及加工处理过程等进行综合判断。

(vi) 合并范围 — 结构化主体的合并

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

本集团在评估控制时，需要考虑：

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

本集团在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

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

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(40) 重要会计政策变更

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

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



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项

#### (1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

- (a) 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%。

#### (2) 税收优惠

- (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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	439,906.14	414,977.30
银行存款	9,411,611,428.67	6,691,482,366.56
其他货币资金	690,966,142.71	856,016,805.84
	<u>10,103,017,477.52</u>	<u>7,547,914,149.70</u>

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

于 2025 年 12 月 31 日，本集团货币资金中包括爱建证券有限责任公司客户存款 2,300,293,231.14 元(2024 年 12 月 31 日：2,571,667,212.42 元)。

(2) 结算备付金

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
客户备付金	1,566,777,270.59	910,441,100.30
其中：信用备付金	<u>66,312,230.07</u>	<u>113,042,539.61</u>
自有备付金	<u>150,459,010.62</u>	<u>136,882,878.81</u>
	<u>1,717,236,281.21</u>	<u>1,047,323,979.11</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 融出资金

融出资金按业务类别列示：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
融资业务融出资金	1,286,404,947.57	1,047,821,959.51
减：减值准备	<u>(367,624.27)</u>	<u>(219,646.16)</u>
	<u>1,286,037,323.30</u>	<u>1,047,602,313.35</u>

融出资金按客户类型分析：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
个人	1,181,755,856.88	942,317,710.86
机构	<u>104,649,090.69</u>	<u>105,504,248.65</u>
	1,286,404,947.57	1,047,821,959.51
减：减值准备	<u>(367,624.27)</u>	<u>(219,646.16)</u>
	<u>1,286,037,323.30</u>	<u>1,047,602,313.35</u>

融出资金按账龄分析：

	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
一至三个月	869,430,075.97	67.59%	(108,717.28)	0.01%
三至六个月	193,439,661.20	15.04%	(106,841.91)	0.06%
六个月以上	223,535,210.40	17.37%	(152,065.08)	0.07%
	<u>1,286,404,947.57</u>	<u>100.00%</u>	<u>(367,624.27)</u>	<u>0.03%</u>
	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
一至三个月	786,174,528.49	75.03%	(93,319.54)	0.01%
三至六个月	38,415,505.91	3.67%	(4,609.86)	0.01%
六个月以上	223,231,925.11	21.30%	(121,716.76)	0.05%
	<u>1,047,821,959.51</u>	<u>100.00%</u>	<u>(219,646.16)</u>	<u>0.02%</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 融出资金(续)

融出资金担保物公允价值：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
证券	4,291,573,555.28	3,132,222,277.01
资金	244,064,283.61	176,192,625.34
	<u>4,535,637,838.89</u>	<u>3,308,414,902.35</u>

(4) 交易性金融资产

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
基金投资	2,359,687,020.35	2,103,577,168.02
债券投资	1,195,888,752.85	22,860,436.31
理财产品	212,042,050.68	371,537,022.76
资管计划	345,281,527.57	325,586,324.35
股权投资	391,294,571.81	300,121,621.65
信托计划	166,868,712.57	207,821,331.09
收益凭证	-	52,112,026.63
	<u>4,671,062,635.83</u>	<u>3,383,615,930.81</u>

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
基金投资	2,359,687,020.35	2,103,577,168.02
其中：成本	2,277,782,083.68	2,065,102,630.41
累计公允价值变动	81,904,936.67	38,474,537.61
理财产品	212,042,050.68	371,537,022.76
其中：成本	212,034,179.58	371,467,134.63
累计公允价值变动	7,871.10	69,888.13
资管计划	345,281,527.57	325,586,324.35
其中：成本	352,155,261.53	341,250,123.15
累计公允价值变动	(6,873,733.96)	(15,663,798.80)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 交易性金融资产(续)

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
股权投资	391,294,571.81	300,121,621.65
其中：成本	373,030,516.14	327,769,152.34
累计公允价值变动	18,264,055.67	(27,647,530.69)
信托计划	166,868,712.57	207,821,331.09
其中：成本	501,982,405.00	551,712,694.13
累计公允价值变动	(335,113,692.43)	(343,891,363.04)
收益凭证	-	52,112,026.63
其中：成本	-	50,000,000.00
累计公允价值变动	-	2,112,026.63
债券投资	1,195,888,752.85	22,860,436.31
其中：成本	1,201,525,363.57	22,530,242.64
累计公允价值变动	(15,761,810.50)	330,193.67
应计利息	10,125,199.78	-
	<u>4,671,062,635.83</u>	<u>3,383,615,930.81</u>

(5) 买入返售金融资产

买入返售金融资产按担保物类别列示如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
债券	708,570,283.41	270,326,225.36
股票	51,706,967.58	52,696,482.77
	<u>760,277,250.99</u>	<u>323,022,708.13</u>
减：减值准备	(52,696,482.77)	(52,696,482.77)
	<u>707,580,768.22</u>	<u>270,326,225.36</u>
其中：		
到期日在一年以内部分	<u>707,580,768.22</u>	<u>270,326,225.36</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款	804,840,137.46	677,752,289.00
减：坏账准备	<u>(42,264,166.88)</u>	<u>(38,509,463.60)</u>
	<u>762,575,970.58</u>	<u>639,242,825.40</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	764,323,692.43	638,060,111.63
一到二年	9,884,518.55	11,985,914.43
二到三年	3,936,380.04	2,852,644.76
三年以上	<u>26,695,546.44</u>	<u>24,853,618.18</u>
	<u>804,840,137.46</u>	<u>677,752,289.00</u>

(b) 于 2025 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收 账款总额	<u>128,894,067.36</u>	<u>(13,570,000.00)</u>	<u>16.01%</u>

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款(续)

(d) 坏账准备

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 12 月 31 日				2024 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项计提坏账准备(i)	23,694,887.12	2.94%	(23,694,887.12)	100.00%	23,694,887.12	3.50%	(23,124,887.12)	97.59%
按组合计提坏账准备(ii)	781,145,250.34	97.06%	(18,569,279.76)	2.38%	654,057,401.88	96.50%	(15,384,576.48)	2.35%
	<u>804,840,137.46</u>	<u>100.00%</u>	<u>(42,264,166.88)</u>	<u>5.25%</u>	<u>677,752,289.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>(38,509,463.60)</u>	<u>5.68%</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(i) 于 2025 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

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

于 2024 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期 信用损失率	坏账准备	理由
爱迪新能源资管计划	13,570,000.00	95.80%	(13,000,000.00)	无法预计收回时间
厦门帝一贸易有限公司	9,724,887.12	100.00%	(9,724,887.12)	无法预计收回时间
客户购房款	400,000.00	100.00%	(400,000.00)	无法预计收回时间
	<u>23,694,887.12</u>		<u>(23,124,887.12)</u>	



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一应收账款：

	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	756,518,409.65	-	-
逾期一年以内	11,684,489.24	48.16%	(5,626,928.31)
逾期一年以上	12,942,351.45	100.00%	(12,942,351.45)
	<u>781,145,250.34</u>		<u>(18,569,279.76)</u>

	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	631,193,692.47	-	-
逾期一年以内	10,314,964.70	38.48%	(3,969,023.30)
逾期一年以上	12,548,744.71	90.97%	(11,415,553.18)
	<u>654,057,401.88</u>		<u>(15,384,576.48)</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 9,082,619.92 元，收回或转回的坏账准备金额为 5,327,916.64 元，相应的账面余额为 42,264,166.88 元。

(e) 本年度无实际核销的应收账款。

(f) 于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 21,885,783.15 元(2024 年 12 月 31 日：1,536,412.91 元)的应收账款用于本集团之资产专项计划质押 (附注四(67))。

(7) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	43,112,047.81	33.91%	2,057,353,393.12	80.07%
一到二年	27,696,841.61	21.78%	36,342,088.37	1.41%
三年以上	56,334,137.27	44.31%	475,952,460.52	18.52%
	<u>127,143,026.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,569,647,942.01</u>	<u>100.00%</u>

于 2024 年 10 月 31 日，本公司以 3,440,530,000.00 元竞得上海市浦东新区梅园社区 C000101 单元 2E8 街坊 2E8-17 地块的国有建设用地使用权。本公司已新设全资子公司上海戎邑置业有限公司对上述地块进行开发，并按规定签订了土地出让合同。于 2024 年 12 月 31 日，账龄一年以内的预付款项包括 2,016,030,273.81 元土地出让金，1,424,499,726.19 元预付土地出让金计入其他非流动资产(附注四(25))。于 2025 年 3 月 14 日，上海戎邑置业有限公司已取得上述地块国有建设用地使用权的不动产权证书，前述余额相应分别结转至存货(附注四(9))及投资性房地产(附注四(17))。

(b) 于 2025 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>110,107,426.09</u>	<u>86.60%</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 其他应收款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
代收代付	116,679,774.50	77,613,961.05
押金及保证金	58,987,811.95	46,922,343.42
信托业保障基金代垫款	354,700.00	10,450,000.00
往来款	4,516,000.00	16,000.00
其他	152,068,372.16	135,151,580.65
	<u>332,606,658.61</u>	<u>270,153,885.12</u>
减：坏账准备	(34,986,857.15)	(34,615,043.51)
	<u>297,619,801.46</u>	<u>235,538,841.61</u>

本集团不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	139,278,120.28	193,778,081.64
一到二年	139,607,782.34	20,282,975.21
二到三年	326,490.19	4,739,591.24
三年以上	53,394,265.80	51,353,237.03
	<u>332,606,658.61</u>	<u>270,153,885.12</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 12 月 31 日				2024 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单项计提坏账 准备(i)	26,909,675.46	8.09%	(26,909,675.46)	100.00%	26,909,675.46	9.96%	(26,909,675.46)	100.00%
按组合计提坏 账准备(ii)	305,696,983.15	91.91%	(8,077,181.69)	2.64%	243,244,209.66	90.04%	(7,705,368.05)	3.17%
	<u>332,606,658.61</u>	<u>100.00%</u>	<u>(34,986,857.15)</u>	<u>10.52%</u>	<u>270,153,885.12</u>	<u>100.00%</u>	<u>(34,615,043.51)</u>	<u>12.81%</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

	第一阶段			第三阶段			合计	
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		小计	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		坏账准备		账面余额
2024 年 12 月 31 日	243,244,209.66	(7,705,368.05)	-	-	(7,705,368.05)	26,909,675.46	(26,909,675.46)	(34,615,043.51)
本年增加的款项	62,452,773.49	(371,813.64)	-	-	(371,813.64)	-	-	(371,813.64)
本年减少的款项	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年 12 月 31 日	305,696,983.15	(8,077,181.69)	-	-	(8,077,181.69)	26,909,675.46	(26,909,675.46)	(34,986,857.15)

	第一阶段			第三阶段			合计	
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		小计	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		坏账准备		账面余额
2023 年 12 月 31 日	1,173,573,834.03	(8,042,569.25)	-	-	(8,042,569.25)	26,909,675.46	(26,909,675.46)	(34,952,244.71)
本年增加的款项	-	(47,018.00)	-	-	(47,018.00)	-	-	(47,018.00)
本年减少的款项	(930,329,624.37)	384,219.20	-	-	384,219.20	-	-	384,219.20
2024 年 12 月 31 日	243,244,209.66	(7,705,368.05)	-	-	(7,705,368.05)	26,909,675.46	(26,909,675.46)	(34,615,043.51)



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2025 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率	坏账准备	理由
第三阶段				
上海绿岛阳光置业有限公司	<u>26,909,675.46</u>	100%	<u>(26,909,675.46)</u>	预计无法收回

于 2024 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内预 期信用损失率	坏账准备	理由
第三阶段				
上海绿岛阳光置业有限公司	<u>26,909,675.46</u>	100%	<u>(26,909,675.46)</u>	预计无法收回

(ii) 于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
押金和保证金组合：	58,987,811.95	(3,555,293.94)	6%
信托业保障基金组合：	354,700.00	-	-
往来款组合：	4,516,000.00	-	-
代收代付组合：	116,679,774.50	(97.75)	-
应收投资款组合：	16,421,716.48	-	-
其他组合：	<u>108,736,980.22</u>	<u>(4,521,790.00)</u>	8%
	<u>305,696,983.15</u>	<u>(8,077,181.69)</u>	



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
押金和保证金组合：	46,922,343.42	(3,550,894.74)	8%
信托业保障基金组合：	10,450,000.00	-	-
往来款组合：	16,000.00	-	-
代收代付组合：	77,613,961.05	(97.75)	0%
应收股权转让款组合：	4,500,000.00	-	-
应收投资款组合：	52,322,647.67	-	-
其他组合：	51,419,257.52	(4,154,375.56)	8%
	<u>243,244,209.66</u>	<u>(7,705,368.05)</u>	

(c) 于 2025 年度及 2024 年度，本集团无实际核销的其他应收款。

(d) 于 2025 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款	
				余额总额比例	坏账准备
上海建工集团股份有限公司	代收代付	43,456,848.41	一年以内	13.07%	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	股利	33,931,088.42	一年以内	10.20%	-
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	三年以上	8.09%	(26,909,675.46)
上海陆家嘴(集团)有限公司	其他	26,367,261.24	一年以内	7.93%	-
上海建工五建集团有限公司	代收代付	16,091,927.41	一年以内	4.84%	-
		<u>146,756,800.94</u>		<u>44.13%</u>	<u>(26,909,675.46)</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 其他应收款(续)

(d) 于 2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

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

(e) 于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项。

(9) 存货

(a) 存货分类如下：

	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(i)	38,592,671,442.52	(866,167,815.28)	37,726,503,627.24
开发产品(ii)	16,808,612,244.69	(297,121,263.45)	16,511,490,981.24
库存商品	15,992,281.45	-	15,992,281.45
	<u>55,417,275,968.66</u>	<u>(1,163,289,078.73)</u>	<u>54,253,986,889.93</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本(i)	45,553,587,828.19	(137,431,383.85)	45,416,156,444.34
开发产品(ii)	14,312,195,714.56	(48,275,243.94)	14,263,920,470.62
库存商品	22,472,728.64	-	22,472,728.64
	<u>59,888,256,271.39</u>	<u>(185,706,627.79)</u>	<u>59,702,549,643.60</u>

(i) 开发成本

	开工时间	最近一期/预计 投入使用时间	预计总投资 (人民币万元)	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
洋泾西区 E08-4 项目					
E10-02 项目 E12-1 项目	2022 年	2026 年	1,936,925.00	11,175,059,242.68	10,729,690,419.91
苏地 2008-G-6 号地块 (在建部分)	2017 年	待定	1,472,722.00	9,250,738,077.23	9,248,048,850.43
前滩 21-02 地块	2019 年	2026 年	783,574.00	5,683,119,928.30	4,918,913,068.99
梅园社区 C000101 单 元 2E8-19 地块	2022 年	2028 年	912,055.00	4,966,009,991.95	4,701,922,859.08
前滩 21-03 地块	2019 年	2026 年	481,463.00	3,645,046,151.99	3,164,913,957.25
梅园社区 2E8-17 地块	2025 年	2030 年	690,000.00	2,133,873,914.05	-
陆家嘴中心区	1990 年	视市场情况而定	580,000.00	1,029,898,742.97	1,029,898,742.97
世纪大道地块	2001 年	视市场情况而定	900,000.00	701,959,239.28	701,550,059.28
竹园商贸区	1992 年	视市场情况而定	107,392.63	6,966,154.07	18,983,821.34
川沙 C06-03 地块项目	2022 年	2025 年	656,902.85	-	6,247,902,856.33
张江中区 57-01 地块超 高层办公楼	2019 年	2025 年	744,108.62	-	1,444,262,771.06
张江中区 73-02、张江 中区 74-01 地块	2019 年	2025 年	451,487.13	-	1,024,934,358.57
川沙 C06-01、C06-02 地块	2020 年	2025 年	163,208.89	-	781,657,277.88
潍坊社区 497-02 项目	2020 年	2025 年	91,385.00	-	699,007,598.83
前滩 54-01 地块	2020 年	2025 年	622,795.59	-	349,072,660.77
其他				-	492,828,525.50
				<u>38,592,671,442.52</u>	<u>45,553,587,828.19</u>



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

### 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (9) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发产品

	投入使用 时间	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
陆家嘴滨江中心(黄浦江 E16-2)	2019 年	4,367,922,469.83	(5,749,199.33)	-	4,362,173,270.50
苏地 2008-G-6 号地块(完工部分)	2022 年	3,961,753,634.52	(3,717,452.49)	-	3,958,036,182.03
张江 56-01 地块项目	2024 年	2,861,255,160.43	126,212,668.83	-	2,987,467,829.26
川沙 C06-03 地块	2025 年	-	6,105,468,670.33	(5,048,303,069.33)	1,057,165,601.00
川沙 C06-01、C06-02 地块	2025 年	-	941,731,096.64	-	941,731,096.64
张江中区 74-01 地块	2025 年	-	933,019,376.98	-	933,019,376.98
潍坊社区 497-02 项目	2025 年	-	968,168,827.33	(90,743,903.64)	877,424,923.69
竹园 2-16-1 项目	2024 年	1,042,745,989.37	-	(167,337,247.59)	875,408,741.78
川沙 C04-13、04-14 地块	2024 年	512,118,336.21	2,434,159.43	-	514,552,495.64
中央公寓车位	2024 年	79,986,220.48	-	-	79,986,220.48
前滩 54-01 地块	/2025 年	1,238,272,718.00	157,220,746.69	(1,319,349,899.33)	76,143,565.36
爱法一期	2004 年	66,835,166.14	-	(5,301,193.06)	61,533,973.08
红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)	2014 年	24,544,301.34	-	-	24,544,301.34
陆家嘴公馆(原“东银公寓”)车位	2012 年	13,029,647.33	-	(329,864.48)	12,699,782.85
川沙 C04-12 地块	2022 年	71,824,635.83	-	(62,313,108.81)	9,511,527.02
东园三村		7,766,273.00	-	-	7,766,273.00
荣城花园车位	1995 年	2,559,581.10	-	-	2,559,581.10
金杨公寓	1997 年	485,257.76	-	-	485,257.76
陆家嘴公馆(原“东银公寓”)	2012 年	24,005,142.72	-	(24,005,142.72)	-
天津海上花苑二期(东标段)	2020 年	3,573,341.89	(50,917.16)	(3,522,424.73)	-
东和公寓	2020 年	3,891,281.22	-	(3,891,281.22)	-
锦城大厦	1995 年	521,626.28	-	(521,626.28)	-
其他		29,104,931.11	(1,242,692.85)	(1,459,993.08)	26,402,245.18
		<u>14,312,195,714.56</u>	<u>9,223,495,284.40</u>	<u>(6,727,078,754.27)</u>	<u>16,808,612,244.69</u>

注 1: 对于以前年度完工的开发产品，工程结算进度的变化导致的项目成本调整金额包括于“本年增加”栏。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2024 年		本年增加		本年减少		2025 年
	12 月 31 日		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	137,431,383.85	728,736,431.43	-	-	-	-	866,167,815.28
开发产品	48,275,243.94	248,846,019.51	-	-	-	-	297,121,263.45
	<u>185,706,627.79</u>	<u>977,582,450.94</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,163,289,078.73</u>

	2023 年		本年增加		本年减少		2024 年
	12 月 31 日		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	3,770,000.00	133,661,383.85	-	-	-	-	137,431,383.85
开发产品	2,559,581.10	45,715,662.84	-	-	-	-	48,275,243.94
	<u>6,329,581.10</u>	<u>179,377,046.69</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>185,706,627.79</u>

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 18,619,392,735.16 元的存货用于本集团借款之抵押 (2024 年 12 月 31 日：账面价值为 24,778,014,119.16 元的存货用于本集团借款之抵押)(附注四(67))。

2025 年度，资本化计入存货的借款费用为 178,088,729.40 元(2024 年度：353,288,101.24 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 2.56%。

(10) 其他流动资产

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
发放贷款及垫款(a)	1,960,833,072.33	1,922,509,213.62
待抵扣进项税额	1,056,968,724.67	1,060,883,832.60
预缴土地增值税	1,022,559,292.29	721,767,338.85
预缴税金及附加税	787,234,341.07	568,786,411.72
合同取得成本(b)	82,453,216.03	75,168,867.03
结算备付金	46,008,361.74	40,551,115.66
预缴企业所得税	4,606,579.12	16,515,128.69
债权投资(附注四(13))	-	57,991,996.32
其他	9,370,624.35	12,277,664.70
	<u>4,970,034,211.60</u>	<u>4,476,451,569.19</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 其他流动资产(续)

(a) 发放贷款及垫款分类如下：

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

(b) 2025 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 67,847,968.55 元(2024 年度：30,614,907.69 元)，其中计入销售费用的金额为 67,847,968.55 元(2024 年度：30,614,907.69 元)。

(11) 一年内到期的非流动资产

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的发放贷款及垫款(附注四(12))	2,137,761,628.63	1,796,504,930.55
长期借款应收利息	432,638.91	203,194.43
一年内到期的债权投资(附注四(13))	-	349,838,987.32
	<u>2,138,194,267.54</u>	<u>2,146,547,112.30</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 发放贷款及垫款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
贷款(a)	5,634,786,336.15	5,602,058,554.30
减：减值准备(b)	<u>(90,644,894.66)</u>	<u>(72,416,054.13)</u>
	5,544,141,441.49	5,529,642,500.17
减：列示于其他流动资产的发放 贷款及垫款	(1,960,833,072.33)	(1,922,509,213.62)
列示于一年内到期的非流动 资产的发放贷款及垫款	<u>(2,137,761,628.63)</u>	<u>(1,796,504,930.55)</u>
	<u>1,445,546,740.53</u>	<u>1,810,628,356.00</u>

(a) 于 2025 年 12 月 31 日，发放贷款及垫款余额中包含处于第一阶段的账面原值 5,188,347,361.03 元，处于第二阶段的账面原值 119,520,763.88 元，处于第三阶段的账面原值 326,918,211.24 元。

(b) 贷款减值准备余额中包含第一阶段的预期信用损失 6,077,653.40 元，其中本年度计提 5,524,446.34 元，本年度转回 5,354,814.20 元，本年度合并结构化主体影响 202,529.13 元；第二阶段的逾期信用损失 65,581.02 元，其中本年度计提 65,581.02 元；第三阶段的预期信用损失 84,501,660.24 元，其中本年度计提 18,051,637.08 元，本年度转回第三阶段预期信用损失 260,538.84 元。2025 年度本集团不存在发放贷款及垫款的核销情况。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 债权投资

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
债权投资(a)	5,911,467,965.13	3,255,656,219.91
减：债权投资减值准备(b)	<u>(1,327,802,962.01)</u>	<u>(413,712,110.12)</u>
	4,583,665,003.12	2,841,944,109.79
减：列示于其他流动资产的债权投资(附注四(10))	-	(57,991,996.32)
列示于一年内到期的非流动资产的债权投资(附注四(11))	-	(349,838,987.32)
	<u>4,583,665,003.12</u>	<u>2,434,113,126.15</u>

(a) 于 2025 年 12 月 31 日，债权投资余额中包含处于第一阶段的账面原值 821,776,208.54 元，处于第三阶段的账面原值 5,089,691,756.59 元，本集团不存在处于第二阶段的债权投资。

(b) 债权投资减值准备余额中包含第一阶段的预期信用损失 66,210.74 元，其中本年度计提 115,811.26 元，本年度转回 175,276.34 元；第三阶段的预期信用损失 1,327,736,751.27 元，其中本年度计提 282,882,052.49 元。本年度合并结构化主体对债权投资减值准备的影响金额 631,268,264.48 元。2025 年度本集团不存在债权投资的核销情况。

(14) 其他非流动金融资产

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
股权投资	931,982,483.37	956,688,501.85
资管计划	386,926,563.73	386,926,563.73
基金投资	427,309,725.71	258,905,370.42
存出保证金	102,747,120.34	55,664,734.11
债券投资	10,498,140.00	10,709,940.00
收益凭证	-	49,675,000.00
	<u>1,859,464,033.15</u>	<u>1,718,570,110.11</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 其他非流动金融资产(续)

(a) 以公允价值计量的其他非流动金融资产相关信息分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
债券投资	10,498,140.00	10,709,940.00
其中：成本	10,000,000.00	10,000,000.00
累计公允价值变动	498,140.00	709,940.00
股权投资	931,982,483.37	956,688,501.85
其中：成本	1,075,830,731.29	1,088,291,318.37
累计公允价值变动	(143,848,247.92)	(131,602,816.52)
基金投资	427,309,725.71	258,905,370.42
其中：成本	397,963,765.59	236,500,542.36
累计公允价值变动	29,345,960.12	22,404,828.06
资管计划	386,926,563.73	386,926,563.73
其中：成本	560,972,033.19	560,972,033.19
累计公允价值变动	(174,045,469.46)	(174,045,469.46)
收益凭证	-	49,675,000.00
其中：成本	-	50,000,000.00
累计公允价值变动	-	(325,000.00)
	<u>1,756,716,912.81</u>	<u>1,662,905,376.00</u>

(15) 长期股权投资

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
合营企业(a)	4,458,082,604.86	4,052,050,874.11
联营企业(b)	6,918,791,523.76	7,009,338,496.94
	<u>11,376,874,128.62</u>	<u>11,061,389,371.05</u>
减：长期股权投资减值准备	(49,411,291.00)	(49,411,291.00)
	<u>11,327,462,837.62</u>	<u>11,011,978,080.05</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2024 年 12 月 31 日	本年增减变动						2025 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备			其他
陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司	1,882,242,644.83	-	-	554,630,664.62	(202,312,658.23)	-	-	-	2,234,560,651.22	(49,411,291.00)
上海前绣实业有限 公司	1,043,203,585.94	-	-	13,406,683.53	-	-	-	-	1,056,610,269.47	-
上海新国际博览中 心有限公司	918,459,645.20	-	-	237,775,666.41	-	(218,527,265.00)	-	-	937,708,046.61	-
上海富都世界发展 有限公司	158,733,707.14	-	-	21,058,639.42	-	-	-	-	179,792,346.56	-
	<u>4,002,639,583.11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>826,871,653.98</u>	<u>(202,312,658.23)</u>	<u>(218,527,265.00)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,408,671,313.86</u>	<u>(49,411,291.00)</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

	本年增减变动									2024 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
	2023 年 1 月 1 日	追加 投资	减少 投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	宣告发放 现金股利或利润	计提减 值准备	其他			
陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司	1,940,836,089.56	-	-	411,445,193.74	(470,038,638.47)	-	-	-	-	1,882,242,644.83	(49,411,291.00)
上海前绣实业有限 公司	1,082,390,634.50	-	-	(39,187,048.56)	-	-	-	-	-	1,043,203,585.94	-
上海新国际博览中 心有限公司	1,011,732,964.96	-	-	241,726,680.24	-	(335,000,000.00)	-	-	-	918,459,645.20	-
上海富都世界发展 有限公司	221,456,829.47	-	-	(30,752,507.87)	-	(31,970,614.46)	-	-	-	158,733,707.14	-
	<u>4,256,416,518.49</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>583,232,317.55</u>	<u>(470,038,638.47)</u>	<u>(366,970,614.46)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,002,639,583.11</u>	<u>(49,411,291.00)</u>

本集团在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2024 年 12 月 31 日	本年增减变动							2025 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	
		追加投资及转入	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备			其他
上海耀筠置业有限 公司	3,331,895,572.66	-	-	(1,281,948.24)	-	-	-	-	-	3,330,613,624.42	-
上海中心大厦建设 发展有限公司	1,901,468,035.97	-	-	(83,320,983.96)	-	-	-	-	-	1,818,147,052.01	-
中银消费金融有限 公司	1,327,589,744.68	-	-	30,754,019.28	-	-	-	-	-	1,358,343,763.96	-
上海浦东嘉里城房 地产有限公司	395,833,328.03	-	-	71,513,699.63	-	-	(93,462,015.81)	-	-	373,885,011.85	-
上海国和现代服务业 股权投资管理有限 公司	24,004,472.42	-	-	(1,644,280.73)	-	-	-	-	-	22,360,191.69	-
上海绿岛阳光置业 有限公司	17,473,507.68	-	-	(9,427,696.99)	-	-	-	-	-	8,045,810.69	-
其他	11,073,835.50	-	(3,506,565.83)	477,786.21	-	-	(648,986.74)	-	-	7,396,069.14	-
	<u>7,009,338,496.94</u>	<u>-</u>	<u>(3,506,565.83)</u>	<u>7,070,595.20</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(94,111,002.55)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,918,791,523.76</u>	<u>-</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动							2024 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	
		追加投资及转入	减少投资	按权益法 调整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值 准备			其他
上海耀筠置业有限 公司	3,343,799,287.98	-	-	(11,903,715.32)	-	-	-	-	-	3,331,895,572.66	-
上海中心大厦建设 发展有限公司	1,987,085,501.41	-	-	(85,617,465.44)	-	-	-	-	-	1,901,468,035.97	-
中银消费金融有限 公司	1,321,398,746.87	-	-	6,190,997.81	-	-	-	-	-	1,327,589,744.68	-
上海浦东嘉里城房 地产有限公司	447,414,219.69	-	-	71,034,542.70	-	-	(122,615,434.36)	-	-	395,833,328.03	-
上海国和现代服务业 股权投资管理有限 公司	23,714,032.50	-	-	290,439.92	-	-	-	-	-	24,004,472.42	-
上海绿岛阳光置业 有限公司	17,473,507.68	-	-	-	-	-	-	-	-	17,473,507.68	-
其他	10,428,633.63	-	-	1,201,381.20	-	-	(556,179.33)	-	-	11,073,835.50	-
	<u>7,151,313,929.76</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,803,819.13)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(123,171,613.69)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,009,338,496.94</u>	<u>-</u>

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

于 2025 年度，按权益法调整的净损益中净收益 583,639,582.61 元(2024 年度：净收益 417,783,196.37 元)计入金融业务收入，其他计入投资收益。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 其他权益工具投资

	2024 年 12 月 31 日	新增投资	非同一控制下 企业合并	减少投资	本年计入其他 综合收益的利 得/(损失)	2025 年 12 月 31 日	本年确认的股利 收入	累计计入其他综 合收益的利得
非交易性权益工具投资								
股票	445,360,059.56	421,899,768.63	-	-	314,969,523.50	1,182,229,351.69	53,702,093.16	337,983,811.93
基金	359,295,062.73	83,370,865.72	-	(10,486,939.59)	64,993,944.80	497,172,933.66	17,164,418.54	84,675,954.11
股权	-	-	9,042,586.34	-	-	9,042,586.34	-	-
	<u>804,655,122.29</u>	<u>505,270,634.35</u>	<u>9,042,586.34</u>	<u>(10,486,939.59)</u>	<u>379,963,468.30</u>	<u>1,688,444,871.69</u>	<u>70,866,511.70</u>	<u>422,659,766.04</u>

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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 投资性房地产

	房屋及建筑物	土地使用权	在建投资性房地产	合计
原价				
2024 年 12 月 31 日	35,111,971,823.63	97,205,888.57	22,097,956,246.17	57,307,133,958.37
本年增加				
购置	37,941,610.12	-	5,200,998,668.69	5,238,940,278.81
在建投资性房地产转入	14,073,223,557.86	-	-	14,073,223,557.86
固定资产转入	474,931,104.00	-	-	474,931,104.00
其他	4,693,279.73	-	-	4,693,279.73
本年减少				
处置及报废	(353,249,374.02)	-	-	(353,249,374.02)
转出至房屋及建筑物	-	-	(14,073,223,557.86)	(14,073,223,557.86)
转出至固定资产	-	-	(2,927,337,769.66)	(2,927,337,769.66)
转出至存货	-	-	(152,883,893.25)	(152,883,893.25)
2025 年 12 月 31 日	<u>49,349,512,001.32</u>	<u>97,205,888.57</u>	<u>10,145,509,694.09</u>	<u>59,592,227,583.98</u>
累计折旧和摊销				
2024 年 12 月 31 日	(7,034,557,237.91)	(76,091,699.02)	-	(7,110,648,936.93)
本年增加				
计提	(1,075,741,342.28)	(1,839,453.48)	-	(1,077,580,795.76)
固定资产转入	(283,559,353.75)	-	-	(283,559,353.75)
本年减少				
处置及报废	125,298,054.95	-	-	125,298,054.95
2025 年 12 月 31 日	<u>(8,268,559,878.99)</u>	<u>(77,931,152.50)</u>	<u>-</u>	<u>(8,346,491,031.49)</u>
账面价值				
2025 年 12 月 31 日	<u>41,080,952,122.33</u>	<u>19,274,736.07</u>	<u>10,145,509,694.09</u>	<u>51,245,736,552.49</u>
2024 年 12 月 31 日	<u>28,077,414,585.72</u>	<u>21,114,189.55</u>	<u>22,097,956,246.17</u>	<u>50,196,485,021.44</u>
	房屋及建筑物	土地使用权	在建投资性房地产	合计
原价				
2023 年 12 月 31 日	31,601,944,904.55	97,205,888.57	24,089,549,899.08	55,788,700,692.20
本年增加				
购置	92,144,746.59	-	3,035,527,069.60	3,127,671,816.19
在建投资性房地产转入	3,886,111,760.47	-	-	3,886,111,760.47
固定资产转入	7,511,846.38	-	-	7,511,846.38
本年减少				
处置及报废	(475,741,434.36)	-	-	(475,741,434.36)
转出至房屋及建筑物	-	-	(3,886,111,760.47)	(3,886,111,760.47)
转出至存货	-	-	(1,141,008,962.04)	(1,141,008,962.04)
2024 年 12 月 31 日	<u>35,111,971,823.63</u>	<u>97,205,888.57</u>	<u>22,097,956,246.17</u>	<u>57,307,133,958.37</u>
累计折旧和摊销				
2023 年 12 月 31 日	(6,254,078,229.89)	(74,252,245.54)	-	(6,328,330,475.43)
本年增加				
计提	(856,146,936.14)	(1,839,453.48)	-	(857,986,389.62)
固定资产转入	(1,142,651.43)	-	-	(1,142,651.43)
本年减少				
处置及报废	76,810,579.55	-	-	76,810,579.55
转出至存货	-	-	-	-
2024 年 12 月 31 日	<u>(7,034,557,237.91)</u>	<u>(76,091,699.02)</u>	<u>-</u>	<u>(7,110,648,936.93)</u>
账面价值				
2024 年 12 月 31 日	<u>28,077,414,585.72</u>	<u>21,114,189.55</u>	<u>22,097,956,246.17</u>	<u>50,196,485,021.44</u>
2023 年 12 月 31 日	<u>25,347,866,674.66</u>	<u>22,953,643.03</u>	<u>24,089,549,899.08</u>	<u>49,460,370,216.77</u>



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (17) 投资性房地产(续)

于 2025 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的已完工投资性房地产如下：

	2025 年 12 月 31 日 账面价值	2024 年 12 月 31 日 账面价值	未办妥产权 证书原因
张江地块 57-01 项目	8,060,480,561.82	-	尚在办理中
张江地块 73-02 项目	2,282,109,121.93	-	尚在办理中
川沙 C06-01、C06-02 地块	850,927,019.58	-	尚在办理中
天津惠灵顿国际学校	188,179,088.22	193,808,987.03	尚在办理中
张江雍萃 75 公寓	-	2,070,475,973.46	—
川沙九六广场	-	971,977,561.32	—
川沙企业中心一期	-	432,177,053.16	—
张江陆家嘴中心 75-02	-	381,687,374.17	—
	<u>11,381,695,791.55</u>	<u>4,050,126,949.14</u>	

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 27,671,898,906.90 元的投资性房地产项目用于本集团借款之抵押(2024 年 12 月 31 日：28,108,055,322.54 元)(附注四(67))。

2025 年度，计入投资性房地产的借款费用资本化金额为 229,706,327.57 元(2024 年度：531,048,932.93 元)，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 2.56%。

#### (18) 固定资产

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
固定资产	6,195,065,834.24	3,470,444,515.53
固定资产清理	4,441.23	19,880.72
	<u>6,195,070,275.47</u>	<u>3,470,464,396.25</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 固定资产(续)

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
原价						
2024 年 12 月 31 日	4,342,546,093.08	20,734,427.96	13,229,282.50	72,751,018.41	58,862,969.51	4,508,123,791.46
本年增加						
购置	372,641.50	5,289,666.82	-	15,722,619.67	777,907.36	22,162,835.35
投资性房地产转入	2,927,337,769.66	-	-	-	-	2,927,337,769.66
存货转入及并购转入	167,337,247.59	-	-	-	13,860.00	167,351,107.59
本年减少						
处置及报废	-	(5,298,784.26)	(1,992.36)	(6,665,568.87)	(678,648.23)	(12,644,993.72)
转出至投资性房地产	(474,931,104.00)	-	-	-	-	(474,931,104.00)
2025 年 12 月 31 日	<u>6,962,662,647.83</u>	<u>20,725,310.52</u>	<u>13,227,290.14</u>	<u>81,808,069.21</u>	<u>58,976,088.64</u>	<u>7,137,399,406.34</u>
	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
累计折旧						
2024 年 12 月 31 日	(892,959,933.51)	(15,189,041.68)	(12,627,378.97)	(60,278,299.90)	(56,624,621.87)	(1,037,679,275.93)
本年增加						
计提	(192,482,609.18)	(1,286,720.36)	(50,393.70)	(5,829,041.63)	(340,475.34)	(199,989,240.21)
存货转入及并购转入	-	-	-	-	(13,365.00)	(13,365.00)
本年减少						
处置及报废	-	4,621,777.48	-	6,515,898.04	651,279.77	11,788,955.29
转出至投资性房地产	283,559,353.75	-	-	-	-	283,559,353.75
2025 年 12 月 31 日	<u>(801,883,188.94)</u>	<u>(11,853,984.56)</u>	<u>(12,677,772.67)</u>	<u>(59,591,443.49)</u>	<u>(56,327,182.44)</u>	<u>(942,333,572.10)</u>
账面价值						
2025 年 12 月 31 日	<u>6,160,779,458.89</u>	<u>8,871,325.96</u>	<u>549,517.47</u>	<u>22,216,625.72</u>	<u>2,648,906.20</u>	<u>6,195,065,834.24</u>
2024 年 12 月 31 日	<u>3,449,586,159.57</u>	<u>5,545,386.28</u>	<u>601,903.53</u>	<u>12,472,718.51</u>	<u>2,238,347.64</u>	<u>3,470,444,515.53</u>

注：对于以前年度完工的自用房屋、建筑物，工程结算进度的变化导致的项目成本调整金额包括于“本年增加-购置”栏。

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 2,860,653,888.46 元的固定资产项目用于本集团借款之抵押(2024 年 12 月 31 日：无)(附注四(67))。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 固定资产(续)

	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
原价						
2023 年 12 月 31 日	4,394,091,279.24	20,695,609.45	13,286,782.50	69,950,047.36	60,781,034.45	4,558,804,753.00
本年增加						
购置	(7,511,846.40)	2,451,957.01	116,000.00	6,678,234.70	316,810.25	2,051,155.56
本年减少						
处置及报废	(44,033,339.76)	(2,413,138.50)	(173,500.00)	(3,877,263.65)	(2,234,875.19)	(52,732,117.10)
2024 年 12 月 31 日	<u>4,342,546,093.08</u>	<u>20,734,427.96</u>	<u>13,229,282.50</u>	<u>72,751,018.41</u>	<u>58,862,969.51</u>	<u>4,508,123,791.46</u>
	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
累计折旧						
2023 年 12 月 31 日	(792,362,227.31)	(16,843,102.59)	(12,689,181.13)	(58,371,085.67)	(46,596,866.95)	(926,862,463.65)
本年增加						
计提	(128,721,751.39)	(693,397.67)	(92,041.04)	(5,701,124.87)	(12,090,725.69)	(147,299,040.66)
本年减少						
处置及报废	26,981,393.76	2,347,458.58	153,843.20	3,793,910.64	2,062,970.77	35,339,576.95
其他	1,142,651.43	-	-	-	-	1,142,651.43
2024 年 12 月 31 日	<u>(892,959,933.51)</u>	<u>(15,189,041.68)</u>	<u>(12,627,378.97)</u>	<u>(60,278,299.90)</u>	<u>(56,624,621.87)</u>	<u>(1,037,679,275.93)</u>
账面价值						
2024 年 12 月 31 日	<u>3,449,586,159.57</u>	<u>5,545,386.28</u>	<u>601,903.53</u>	<u>12,472,718.51</u>	<u>2,238,347.64</u>	<u>3,470,444,515.53</u>
2023 年 12 月 31 日	<u>3,601,729,051.93</u>	<u>3,852,506.86</u>	<u>597,601.37</u>	<u>11,578,961.69</u>	<u>14,184,167.50</u>	<u>3,631,942,289.35</u>

注：对于以前年度完工的自用房屋、建筑物，工程结算进度的变化导致的项目成本调整金额包括于“本年增加-购置”栏。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 使用权资产

	房屋及建筑物	机器设备	合计
原价			
2024 年 12 月 31 日	211,033,517.90	-	211,033,517.90
本年增加			
新增租赁合同	26,163,447.62	249,847.81	26,413,295.43
本年减少			
租赁合同结束	(69,342,938.37)	-	(69,342,938.37)
2025 年 12 月 31 日	<u>167,854,027.15</u>	<u>249,847.81</u>	<u>168,103,874.96</u>
累计折旧			
2024 年 12 月 31 日	(54,907,090.20)	-	(54,907,090.20)
本年增加			
计提	(62,697,319.69)	(24,984.78)	(62,722,304.47)
本年减少			
租赁合同结束	47,571,529.30	-	47,571,529.30
2025 年 12 月 31 日	<u>(70,032,880.59)</u>	<u>(24,984.78)</u>	<u>(70,057,865.37)</u>
账面价值			
2025 年 12 月 31 日	<u>97,821,146.56</u>	<u>224,863.03</u>	<u>98,046,009.59</u>
2024 年 12 月 31 日	<u>156,126,427.70</u>	<u>-</u>	<u>156,126,427.70</u>
	房屋及建筑物	机器设备	合计
原价			
2023 年 12 月 31 日	174,344,546.49	104,644.49	174,449,190.98
本年增加			
新增租赁合同	137,661,985.13	-	137,661,985.13
本年减少			
租赁合同结束	(100,973,013.72)	(104,644.49)	(101,077,658.21)
2024 年 12 月 31 日	<u>211,033,517.90</u>	<u>-</u>	<u>211,033,517.90</u>
累计折旧			
2023 年 12 月 31 日	(100,446,018.21)	(60,236.33)	(100,506,254.54)
本年增加			
计提	(51,977,637.28)	(20,758.45)	(51,998,395.73)
本年减少			
租赁合同结束	97,516,565.29	80,994.78	97,597,560.07
2024 年 12 月 31 日	<u>(54,907,090.20)</u>	<u>-</u>	<u>(54,907,090.20)</u>
账面价值			
2024 年 12 月 31 日	<u>156,126,427.70</u>	<u>-</u>	<u>156,126,427.70</u>
2023 年 12 月 31 日	<u>73,898,528.28</u>	<u>44,408.16</u>	<u>73,942,936.44</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 无形资产

	交易席位费	非专利技术费	软件使用权	合计
原价				
2024 年 12 月 31 日	24,169,998.54	1,000,000.00	182,205,629.76	207,375,628.30
本年增加				
新增	-	-	32,530,628.45	32,530,628.45
本年减少				
处置	-	-	(8,253,724.60)	(8,253,724.60)
2025 年 12 月 31 日	<u>24,169,998.54</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>206,482,533.61</u>	<u>231,652,532.15</u>
累计摊销				
2024 年 12 月 31 日	(24,169,998.54)	(1,000,000.00)	(137,701,715.42)	(162,871,713.96)
本年增加				
计提	-	-	(20,164,427.25)	(20,164,427.25)
本年减少				
处置	-	-	7,970,656.41	7,970,656.41
2025 年 12 月 31 日	<u>(24,169,998.54)</u>	<u>(1,000,000.00)</u>	<u>(149,895,486.26)</u>	<u>(175,065,484.80)</u>
账面价值				
2025 年 12 月 31 日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,587,047.35</u>	<u>56,587,047.35</u>
2024 年 12 月 31 日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44,503,914.34</u>	<u>44,503,914.34</u>
	交易席位费	非专利技术费	软件使用权	合计
原价				
2023 年 12 月 31 日	24,169,998.54	1,000,000.00	169,264,112.56	194,434,111.10
本年增加				
新增	-	-	23,964,234.34	23,964,234.34
本年减少				
处置	-	-	(11,022,717.14)	(11,022,717.14)
2024 年 12 月 31 日	<u>24,169,998.54</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>182,205,629.76</u>	<u>207,375,628.30</u>
累计摊销				
2023 年 12 月 31 日	(24,153,312.54)	(1,000,000.00)	(126,002,519.65)	(151,155,832.19)
本年增加				
计提	(16,686.00)	-	(20,049,946.28)	(20,066,632.28)
本年减少				
处置	-	-	8,350,750.51	8,350,750.51
2024 年 12 月 31 日	<u>(24,169,998.54)</u>	<u>(1,000,000.00)</u>	<u>(137,701,715.42)</u>	<u>(162,871,713.96)</u>
账面价值				
2024 年 12 月 31 日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44,503,914.34</u>	<u>44,503,914.34</u>
2023 年 12 月 31 日	<u>16,686.00</u>	<u>-</u>	<u>43,261,592.91</u>	<u>43,278,278.91</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 商誉

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
商誉 —				
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	<u>274,208,582.72</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>274,208,582.72</u>
	1,518,620,139.69	-	-	1,518,620,139.69
减：减值准备 —				
爱建证券有限责任 公司	<u>(647,698,134.65)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(647,698,134.65)</u>
	<u>870,922,005.04</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>870,922,005.04</u>

本集团的所有商誉已于购买日分摊至相关的资产组，分摊情况如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	<u>274,208,582.72</u>	<u>274,208,582.72</u>
	<u>1,518,620,139.69</u>	<u>1,518,620,139.69</u>

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



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (21) 商誉(续)

所使用的市净率如下：

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

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

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

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

#### (22) 长期待摊费用

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2025 年 12 月 31 日
竹园绿地配套用房	54,501,197.89	-	(1,960,719.12)	-	52,540,478.77
装修费	9,608,003.09	106,704,853.83	(19,485,191.25)	-	96,827,665.67
成衣街	14,490,754.19	-	(502,732.56)	-	13,988,021.63
小陆家嘴 A 块	8,720,401.88	-	(302,190.12)	-	8,418,211.76
其他	10,478,490.76	17,381,256.36	(9,865,478.25)	(181,482.33)	17,812,786.54
	<u>97,798,847.81</u>	<u>124,086,110.19</u>	<u>(32,116,311.30)</u>	<u>(181,482.33)</u>	<u>189,587,164.37</u>

	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2024 年 12 月 31 日
竹园绿地配套用房	56,461,917.06	-	(1,960,719.17)	-	54,501,197.89
装修费	22,374,918.64	3,189,793.57	(15,956,709.12)	-	9,608,003.09
成衣街	14,992,131.68	-	(501,377.49)	-	14,490,754.19
小陆家嘴 A 块	9,021,786.16	-	(301,384.28)	-	8,720,401.88
其他	17,846,858.87	1,305,040.34	(8,121,761.28)	(551,647.17)	10,478,490.76
	<u>120,697,612.41</u>	<u>4,494,833.91</u>	<u>(26,841,951.34)</u>	<u>(551,647.17)</u>	<u>97,798,847.81</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
未来可弥补亏损	2,840,540,673.08	710,135,168.27	2,159,663,347.85	539,825,869.09
预计毛利	2,293,640,342.27	573,410,085.57	2,703,020,545.36	675,755,136.34
未实现利润影响数	2,045,258,799.22	511,314,699.81	2,025,959,555.79	506,489,888.95
土地增值税	1,570,281,765.00	392,570,441.25	1,450,349,918.05	362,587,479.52
预提费用	1,484,476,695.93	371,086,497.32	1,109,091,566.21	277,161,448.03
资产减值准备	715,947,398.87	178,986,849.72	486,476,768.70	121,619,192.18
以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融资产的公允价值 变动	278,188,658.83	69,547,164.71	401,296,351.19	100,324,087.80
租赁负债	104,428,714.12	26,107,178.53	153,632,193.51	38,408,048.38
租金收入税会差异	99,829,207.12	24,957,301.78	174,896,091.73	43,293,543.82
预提职工薪酬	29,399,228.72	7,349,807.19	6,243,849.54	1,560,962.39
无形资产摊销	23,357,916.71	5,839,479.18	20,914,494.84	5,228,623.71
固定资产折旧	10,211,991.75	2,552,997.94	8,671,186.40	2,167,796.60
其他	22,230,471.55	5,557,617.88	61,112,928.64	15,278,232.16
	<u>11,517,791,863.17</u>	<u>2,879,415,289.15</u>	<u>10,761,328,797.81</u>	<u>2,689,700,308.97</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回 的金额		760,448,391.29		262,148,512.62
预计于 1 年后转回的金额		<u>2,118,966,897.86</u>		<u>2,427,551,796.35</u>
		<u>2,879,415,289.15</u>		<u>2,689,700,308.97</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
利息资本化	3,452,967,560.55	863,241,890.14	3,497,355,433.06	874,338,858.27
非同一控制企业合并公允价值调整	660,737,016.94	165,184,254.24	684,447,569.60	171,111,892.40
其他权益工具公允价值变动	422,659,766.04	105,664,941.51	42,696,297.74	10,674,074.44
使用权资产	98,046,009.59	24,511,502.40	156,126,427.70	39,031,606.93
固定资产折旧	5,777,493.92	1,444,373.48	4,540,022.31	1,135,005.58
以公允价值计量且其变动计入当期损益的 金融资产的公允价值变动	1,651,918.64	412,979.66	-	-
其他	61,650,544.40	15,412,636.10	35,050,170.86	8,762,542.70
	<u>4,703,490,310.08</u>	<u>1,175,872,577.53</u>	<u>4,420,215,921.27</u>	<u>1,105,053,980.32</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回 的金额		58,153,190.51		6,394,239.65
预计于 1 年后转回的金额		<u>1,117,719,387.02</u>		<u>1,098,659,740.67</u>
		<u>1,175,872,577.53</u>		<u>1,105,053,980.32</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	2,043,591,581.79	719,475,099.40
可抵扣亏损	1,203,177,066.75	860,729,245.59
	<u>3,246,768,648.54</u>	<u>1,580,204,344.99</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
2025	—	102,441,407.81
2026	15,449,593.73	19,370,628.64
2027	102,296,973.27	102,297,709.10
2028	117,571,580.20	125,828,130.41
2029	224,059,160.99	510,791,369.63
2030	743,799,758.56	—
	<u>1,203,177,066.75</u>	<u>860,729,245.59</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	1,111,214,801.51	1,768,200,487.64	1,023,958,729.68	1,665,741,579.29
递延所得税负债	1,111,214,801.51	64,657,776.02	1,023,958,729.68	81,095,250.64



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 资产减值准备

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少			合并结构化主体范 围的影响	2025 年 12 月 31 日
			转回	转入/(转出)	核销		
坏账准备	73,124,507.11	9,454,433.56	(5,327,916.64)	-	-	-	77,251,024.03
其中：应收账款坏账准备(附注四(6))	38,509,463.60	9,082,619.92	(5,327,916.64)	-	-	-	42,264,166.88
其他应收款坏账准备(附注四(8))	34,615,043.51	371,813.64	-	-	-	-	34,986,857.15
发放贷款及垫款减值准备(附注四(12))	72,416,054.13	23,641,664.44	(5,615,353.04)	-	-	202,529.13	90,644,894.66
债权投资减值准备(附注四(13))	413,712,110.12	282,997,863.75	(175,276.34)	-	-	631,268,264.48	1,327,802,962.01
融出资金减值准备及其他	1,729,572.00	177,437.08	(19,694.67)	-	-	-	1,887,314.41
买入返售金融资产减值准备(附注四(5))	52,696,482.77	-	-	-	-	-	52,696,482.77
小计	613,678,726.13	316,271,398.83	(11,138,240.69)	-	-	631,470,793.61	1,550,282,677.88
商誉减值准备(附注四(21))	647,698,134.65	-	-	-	-	-	647,698,134.65
长期股权投资减值准备(附注四(15))	49,411,291.00	-	-	-	-	-	49,411,291.00
存货跌价准备(附注四(9))	185,706,627.79	977,582,450.94	-	-	-	-	1,163,289,078.73
小计	882,816,053.44	977,582,450.94	-	-	-	-	1,860,398,504.38
	1,496,494,779.57	1,293,853,849.77	(11,138,240.69)	-	-	631,470,793.61	3,410,681,182.26



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 资产减值准备(续)

	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少			2024 年 12 月 31 日
			转回	转入/(转出)	核销	
坏账准备	78,265,240.94	5,323,517.48	(10,464,251.31)	-	-	73,124,507.11
其中：应收账款坏账准备(附注四(6))	43,312,996.23	5,276,499.48	(10,080,032.11)	-	-	38,509,463.60
其他应收款坏账准备(附注四(8))	34,952,244.71	47,018.00	(384,219.20)	-	-	34,615,043.51
发放贷款及垫款减值准备(附注四(12))	64,840,637.29	20,109,835.95	(12,534,419.11)	-	-	72,416,054.13
债权投资减值准备(附注四(13))	286,996,889.95	140,864,118.51	(14,148,898.34)	-	-	413,712,110.12
融出资金减值准备及其他	1,696,523.44	499,704.71	(466,656.15)	-	-	1,729,572.00
买入返售金融资产减值准备(附注四(5))	53,961,388.89	-	(1,264,906.12)	-	-	52,696,482.77
小计	<u>485,760,680.51</u>	<u>166,797,176.65</u>	<u>(38,879,131.03)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>613,678,726.13</u>
商誉减值准备(附注四(21))	647,698,134.65	-	-	-	-	647,698,134.65
长期股权投资减值准备(附注四(15))	49,411,291.00	-	-	-	-	49,411,291.00
存货跌价准备(附注四(9))	<u>6,329,581.10</u>	<u>179,377,046.69</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>185,706,627.79</u>
小计	<u>703,439,006.75</u>	<u>179,377,046.69</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>882,816,053.44</u>
	<u>1,189,199,687.26</u>	<u>346,174,223.34</u>	<u>(38,879,131.03)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,496,494,779.57</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 其他非流动资产

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
委托贷款(a)	3,900,000,000.00	1,900,000,000.00
带建成本(b)	630,196,333.09	-
动迁安置房款项	462,361,232.80	-
预付土地出让金(附注四(7)(a))	-	1,424,499,726.19
其他	137,215.27	1,114,684.32
	<u>4,992,694,781.16</u>	<u>3,325,614,410.51</u>

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

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

(26) 短期借款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
信用借款(a)	21,131,852,614.74	19,662,756,821.41
收益凭证(b)	173,415,437.42	151,632,320.45
质押借款	785,623.09	-
	<u>21,306,053,675.25</u>	<u>19,814,389,141.86</u>

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

(b) 于 2025 年 12 月 31 日，本集团尚未到期的收益凭证票面利率区间为 2.15%-2.20% (2024 年 12 月 31 日：2.30%-2.90%)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 拆入资金

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
转融通业务融入(a)	502,473,305.56	-
银行拆入资金(b)	50,000,000.00	-
	<u>552,473,305.56</u>	<u>-</u>

(a) 本集团转融通融入资金剩余期限及利率区间如下：

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	余额	利率	余额	利率
1 个月以内	100,733,499.99	1.63%	-	不适用
1 至 3 月	130,949,111.11	2.36%-2.50%	-	不适用
3 至 6 月	270,790,694.46	1.83%-2.42%	-	不适用
合计	<u>502,473,305.56</u>		<u>-</u>	

(b) 于 2025 年 12 月 31 日，上述银行拆入款项的到期期限均在一个月以内，年利率为 1.58%(2024 年 12 月 31 日：无)。

(28) 卖出回购金融资产款

(a) 按业务类型列示

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
质押式卖出回购	<u>1,399,239,844.39</u>	<u>-</u>

(b) 按标的物类别列示

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
债券	1,399,239,844.39	-

(c) 按交易场所及交易对手类别列示

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
银行间同业市场	1,399,239,844.39	-



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 卖出回购金融资产款(续)

(d) 担保物金额

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
债券	<u>1,580,417,245.80</u>	<u>-</u>

(29) 代理买卖证券款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
普通经纪业务		
个人	3,067,557,741.32	2,791,928,808.78
机构	450,195,521.88	390,355,078.39
信用业务		
个人	229,924,525.05	149,327,257.47
机构	<u>14,064,779.59</u>	<u>26,670,268.90</u>
	<u>3,761,742,567.84</u>	<u>3,358,281,413.54</u>

(30) 应付账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付账款	7,281,244,577.73	6,067,551,851.98

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

(31) 预收款项

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收款项	635,542,846.82	648,711,336.86

于 2025 年 12 月 31 日，预收款项主要为预收投资性房地产租赁款及预收信托分配款。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 合同负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收房地产销售款	21,112,529,285.81	20,268,848,672.24
预收信托报酬收入	-	2,981,406.18
其他	178,121,449.17	158,094,974.64
	<u>21,290,650,734.98</u>	<u>20,429,925,053.06</u>

包括在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 7,010,745,012.72 元合同负债已于 2025 年度转入营业收入(2024 年度: 4,237,525,675.15 元)。

(33) 应付职工薪酬

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	289,888,141.72	218,944,443.64
应付设定提存计划(b)	19,806,932.77	18,742,883.27
应付辞退福利(c)	198,935.00	284,432.00
	<u>309,894,009.49</u>	<u>237,971,758.91</u>

(a) 短期薪酬

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补	203,040,241.93	1,098,336,309.81	(1,030,450,805.91)	270,925,745.83
职工福利费	1,236,122.71	35,879,745.83	(32,272,362.11)	4,843,506.43
社会保险费	4,093,101.16	86,089,794.85	(85,270,173.17)	4,912,722.84
其中: 医疗保险费	3,647,622.31	82,707,769.92	(81,954,380.06)	4,401,012.17
工伤保险费	420,978.21	3,103,579.86	(3,037,262.41)	487,295.66
生育保险费	24,500.64	278,445.07	(278,530.70)	24,415.01
住房公积金	7,892,793.26	79,458,455.96	(79,792,386.18)	7,558,863.04
工会经费和职工教育经费	2,682,184.58	16,444,271.13	(17,479,152.13)	1,647,303.58
	<u>218,944,443.64</u>	<u>1,316,208,577.58</u>	<u>(1,245,264,879.50)</u>	<u>289,888,141.72</u>

(b) 设定提存计划

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
基本养老保险费	18,272,713.14	180,666,839.80	(179,640,449.92)	19,299,103.02
失业保险费	470,170.13	4,694,656.76	(4,656,997.14)	507,829.75
	<u>18,742,883.27</u>	<u>185,361,496.56</u>	<u>(184,297,447.06)</u>	<u>19,806,932.77</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 应付职工薪酬(续)

(c) 应付辞退福利

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
应付内退福利	-	385,849.19	(385,849.19)	-
其他辞退福利	284,432.00	1,701,320.82	(1,786,817.82)	198,935.00
	<u>284,432.00</u>	<u>2,087,170.01</u>	<u>(2,172,667.01)</u>	<u>198,935.00</u>

(34) 应交税费

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应交土地增值税	928,023,094.70	752,988,762.21
应交企业所得税	400,270,067.99	287,509,264.30
应交房产税	90,066,576.95	86,962,986.67
应交增值税	56,981,676.77	33,360,178.64
应交印花税	5,820,615.49	5,365,597.27
应交个人所得税	3,006,370.97	3,382,145.53
应交城市维护建设税	4,069,681.85	2,610,215.50
应交土地使用税	2,245,455.89	2,242,931.06
应交教育费附加	2,775,760.04	1,893,792.69
应交河道管理费	302.13	302.13
其他	493,830.09	1,350,819.70
	<u>1,493,753,432.87</u>	<u>1,177,666,995.70</u>

(35) 其他应付款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预提土地开发支出及税金	3,609,583,837.25	3,610,277,382.68
押金及保证金	1,167,644,198.06	1,281,141,346.83
应付股利(附注九(6)(h))	2,269,122.50	826,099,126.60
应付关联方款项(附注九(6)(h))	205,580,758.10	186,349,869.53
租购房意向金	384,441,509.07	73,450,025.38
其他	489,397,600.39	424,987,235.31
	<u>5,858,917,025.37</u>	<u>6,402,304,986.33</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 其他应付款(续)

- (a) 于 2025 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提支出及相关税费共计 3,609,583,837.25 元(2024 年 12 月 31 日：3,610,277,382.68 元)。

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

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

(36) 一年内到期的非流动负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券 (附注四(39))	8,154,099,000.00	10,564,795,000.00
一年内到期的应付结构化主体 其他份额持有人份额	2,043,862,179.05	476,646,501.82
一年内到期的长期借款 (附注四(38))	1,379,640,979.50	1,509,340,000.00
一年内到期的应付利息	333,382,828.09	390,338,324.61
一年内到期的租赁负债 (附注四(40))	53,675,127.78	82,087,328.86
一年内到期的长期应付款 (附注四(41))	737,331,660.31	-
	<u>12,701,991,774.73</u>	<u>13,023,207,155.29</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 其他流动负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
待转销项税额	1,926,464,955.48	1,646,176,664.94
应付结构化主体其他份额持有人 份额	209,243,777.78	151,582,994.41
风险赔付金	199,530,843.15	-
	<u>2,335,239,576.41</u>	<u>1,797,759,659.35</u>

(38) 长期借款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
抵押借款	15,993,081,482.69	16,181,627,705.85
信用借款	2,322,229,918.47	2,990,209,918.47
质押借款	491,000,000.00	982,000,000.00
	<u>18,806,311,401.16</u>	<u>20,153,837,624.32</u>
减：一年内到期的长期借款 (附注四(36))		
抵押借款	(351,140,979.50)	(300,860,000.00)
信用借款	(537,500,000.00)	(717,480,000.00)
质押借款	(491,000,000.00)	(491,000,000.00)
	<u>(1,379,640,979.50)</u>	<u>(1,509,340,000.00)</u>
	<u>17,426,670,421.66</u>	<u>18,644,497,624.32</u>

(a) 于 2025 年 12 月 31 日，长期借款及一年内到期的长期借款的年利率为 2.20%-3.05%(2024 年 12 月 31 日：2.25%-3.40%)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 应付债券

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产支持专项计划(a)	12,593,039,000.00	12,617,425,000.00
中期票据(b)	5,940,000,000.00	7,040,000,000.00
公司债券(c)	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
	<u>28,533,039,000.00</u>	<u>29,657,425,000.00</u>
减：一年内到期的资产专项计划(附注四(36))	(1,604,099,000.00)	(6,074,795,000.00)
一年内到期的中期票据(附注四(36))	(550,000,000.00)	(4,490,000,000.00)
一年内到期的公司债券(附注四(36))	(6,000,000,000.00)	-
	<u>(8,154,099,000.00)</u>	<u>(10,564,795,000.00)</u>
	<u>20,378,940,000.00</u>	<u>19,092,630,000.00</u>

(a) 于 2025 年 12 月 31 日，资产支持专项计划余额包括：

- i) 本公司于 2021 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划，(简称：21LJZ 优，代码：189847)，每张面值为人民币 100 元，计人民币 50 亿元，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，现收益率为 2.66%。于 2025 年，本公司偿付 0.14 亿元，截止 2025 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 49.65 亿元；
- ii) 本公司于 2022 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划，(简称：22LJZ 优，代码：183386)，每张面值为人民币 100 元，计人民币 30.50 亿元，期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，收益率为 3.38%。于 2025 年首个 3 年计息周期结束时，本公司行使票面利率调整选择权，将后续 3 年计息周期的票面利率由原 3.38% 下调至 2.65%，并自 2025 年 1 月 20 日起生效。于 2025 年，本公司偿付 0.0488 亿元，截止 2025 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.39 亿元；



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 应付债券(续)

(a) 于 2025 年 12 月 31 日，资产支持专项计划余额包括(续):

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

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

(b) 于 2025 年 12 月 31 日，中期票据余额包括:

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 应付债券(续)

(b) 于 2025 年 12 月 31 日，中期票据余额包括(续):

- ii) 本公司发行的 2022 年度第一期中期票据，(简称：22 陆金开 MTN001，代码：102280374)，期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，计人民币 10 亿元，发行票面利率为 3.05%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变。于 2025 年，本公司行使发行人调整票面利率选择权将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 3 年的 3.05% 下调为 1.95%，债券持有人行使投资者回售选择权回售 7.60 亿元，截止 2025 年 12 月 31 日，该债券的账面价值为人民币 2.40 亿元；
- iii) 本公司发行的 2022 年度第二期中期票据，(简称：22 陆金开 MTN002，代码：102280706)，期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，计人民币 23 亿元，发行票面利率为 3.27%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变。于 2025 年，本公司行使发行人调整票面利率选择权将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 3 年的 3.27% 下调为 2.2%，债券持有人行使投资者回售选择权回售 21.50 亿元，截止 2025 年 12 月 31 日，该债券的账面价值为人民币 1.50 亿元；
- iv) 本公司发行的 2024 年度第一期中期票据，(简称：24 陆金开 MTN001，代码：102483903)，期限 5 年，每张面值为人民币 100 元，计人民币 20 亿元，发行票面利率为 2.52%；截止 2025 年 12 月 31 日，该债券的账面价值为人民币 20 亿元；



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

### 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (39) 应付债券(续)

(b) 于 2025 年 12 月 31 日，中期票据余额包括(续):

- v) 本公司发行的 2025 年度第一期中期票据，(简称：25 陆金开 MTN001，代码：102581075)，期限 2 年，每张面值为人民币 100 元，计人民币 11.90 亿元，发行票面利率为 2.19%；截止 2025 年 12 月 31 日，该债券的账面价值为人民币 11.90 亿元；
- vi) 本公司发行的 2025 年度第二期中期票据，(简称：25 陆金开 MTN002，代码：102582422)，期限 3 年，每张面值为人民币 100 元，计人民币 6 亿元，发行票面利率为 1.87%；截止 2025 年 12 月 31 日，该债券的账面价值为人民币 6 亿元；
- vii) 本公司发行的 2025 年度第三期中期票据，(简称：25 陆金开 MTN003，代码：102583087)，期限 2 年，每张面值为人民币 100 元，，计人民币 6 亿元，发行票面利率为 1.79%；截止 2025 年 12 月 31 日，该债券的账面价值为人民币 6 亿元；
- viii) 本公司发行的 2025 年度第四期中期票据，(简称：25 陆金开 MTN004，代码：102583317)，期限 2 年，每张面值为人民币 100 元，计人民币 6.1 亿元，发行票面利率为 1.78%；截止 2025 年 12 月 31 日，该债券的账面价值为人民币 6.1 亿元。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 应付债券(续)

(c) 于 2025 年 12 月 31 日，公司债券余额包括：

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 应付债券(续)

(c) 于 2025 年 12 月 31 日，公司债券余额包括(续):

- v) 本公司发行的 2024 年度第一期公司债券，(简称 24 陆债 01，代码 240578)，期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，计人民币 25 亿元，发行票面利率为 2.80%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变；
- vi) 本公司发行的 2024 年度第二期公司债券，(简称 24 陆债 02，代码 241024)，期限 5 年，每张面值为人民币 100 元，计人民币 10 亿元，发行票面利率为 2.55%。

(40) 租赁负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
租赁负债	104,544,421.54	178,989,899.75
减：一年内到期的非流动负债 (附注四(36))	<u>(53,675,127.78)</u>	<u>(82,087,328.86)</u>
	<u>50,869,293.76</u>	<u>96,902,570.89</u>

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

(i) 于 2025 年 12 月 31 日，本集团简化处理的短期租赁和低价值资产租赁合同的未来最低应支付租金为 50,145,099.00 元(2024 年 12 月 31 日：109,000.00 元)，均为一年内支付。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 长期应付款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
关联方借款(附注九(6)(I))	989,331,660.31	937,331,660.31
吸养老费	171,986,367.54	183,626,367.54
其他	9,125,147.74	8,771,488.29
减：一年内到期的长期应付款 (附注四(36))	<u>(737,331,660.31)</u>	<u>-</u>
	<u>433,111,515.28</u>	<u>1,129,729,516.14</u>

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。

(42) 预计负债

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
资管业务预计赔偿款	45,440,255.61	-	(14,260,255.61)	31,180,000.00
其他	<u>2,342,219.03</u>	<u>1,644.04</u>	<u>(2,294,243.61)</u>	<u>49,619.46</u>
	<u>47,782,474.64</u>	<u>1,644.04</u>	<u>(16,554,499.22)</u>	<u>31,229,619.46</u>

(43) 递延收益

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
与资产相关的 政府补助	20,239,024.82	-	(605,714.40)	19,633,310.42
其他	<u>5,414,573.01</u>	<u>-</u>	<u>(5,414,573.01)</u>	<u>-</u>
	<u>25,653,597.83</u>	<u>-</u>	<u>(6,020,287.41)</u>	<u>19,633,310.42</u>

(44) 长期应付职工薪酬

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
职工奖福基金	<u>43,547,131.69</u>	<u>-</u>	<u>(59,760.00)</u>	<u>43,487,371.69</u>

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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 其他非流动负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付结构化主体其他份额持有人 份额	703,913.67	703,913.67

(46) 股本

	2024 年 12 月 31 日	本年增减变动				小计	2025 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
人民币普通股	3,934,417,679.00	-	-	-	-	-	3,934,417,679.00
境内上市的外资股	1,100,736,000.00	-	-	-	-	-	1,100,736,000.00
	<u>5,035,153,679.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,035,153,679.00</u>

	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动				小计	2024 年 12 月 31 日
		发行新股 (附注一)	送股	公积金转股	其他		
人民币普通股	3,712,195,457.00	222,222,222.00	-	-	-	222,222,222.00	3,934,417,679.00
境内上市的外资股	1,100,736,000.00	-	-	-	-	-	1,100,736,000.00
	<u>4,812,931,457.00</u>	<u>222,222,222.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>222,222,222.00</u>	<u>5,035,153,679.00</u>

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。



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

### 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (47) 资本公积

	2024 年 12 月 31 日	本年增加(a)	本年减少	2025 年 12 月 31 日
其他	<u>1,623,417,813.07</u>	<u>11,667,895.73</u>	<u>-</u>	<u>1,635,085,708.80</u>
	2023 年 12 月 31 日	本年增加(b)	本年减少	2024 年 12 月 31 日
其他	<u>49,071,822.60</u>	<u>1,574,345,990.47</u>	<u>-</u>	<u>1,623,417,813.07</u>

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

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

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益					2025年度利润表中其他综合收益					
	2024年12月31日	会计政 策变更	2025年1月1日	税后归属于母公司	转出至留存收益	2025年12月31日	所得税前发生额	减：其他综合收 益本年转出	减：所得税 费用	税后归属于母公司	税后归属于 少数股东
权益法下不能转 损益的其他综 合收益	118,135,688.12	-	118,135,688.12	83,816,132.27	(65,318,149.43)	136,633,670.96	83,816,132.27	-	-	83,816,132.27	-
其他权益工具投 资公允价值变 动	22,929,833.20	-	22,929,833.20	204,057,480.84	-	226,987,314.04	379,963,468.30	-	(94,990,867.07)	204,057,480.84	80,915,120.39
权益法下可转损 益的其他综合 收益	(1,010,645,785.25)	-	(1,010,645,785.25)	(286,128,790.50)	-	(1,296,774,575.75)	(286,128,790.50)	-	-	(286,128,790.50)	-
	(869,580,263.93)	-	(869,580,263.93)	1,744,822.61	(65,318,149.43)	(933,153,590.75)	177,650,810.07	-	(94,990,867.07)	1,744,822.61	80,915,120.39
	资产负债表中其他综合收益					2024年度利润表中其他综合收益					
	2023年12月31日	会计政 策变更	2024年1月1日	税后归属于母公司	转出至留存收益	2024年12月31日	所得税前发生额	减：其他综合收 益本年转出	减：所得税 费用	税后归属于母公司	税后归属于 少数股东
权益法下不能转 损益的其他综 合收益	(364,193.68)	-	(364,193.68)	118,499,881.80	-	118,135,688.12	118,499,881.80	-	-	118,499,881.80	-
其他权益工具投 资公允价值变 动	-	-	-	22,929,833.20	-	22,929,833.20	42,696,297.71	-	(10,674,074.43)	22,929,833.20	9,092,390.08
权益法下可转损 益的其他综合 收益	(422,107,264.98)	-	(422,107,264.98)	(588,538,520.27)	-	(1,010,645,785.25)	(588,538,520.27)	-	-	(588,538,520.27)	-
	(422,471,458.66)	-	(422,471,458.66)	(447,108,805.27)	-	(869,580,263.93)	(427,342,340.76)	-	(10,674,074.43)	(447,108,805.27)	9,092,390.08



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 盈余公积

	2024 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2025 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	2,456,625,988.37	-	-	2,456,625,988.37
任意盈余公积金	2,448,144,799.23	-	-	2,448,144,799.23
同一控制下企业合并 其他	(2,034,190,857.40)	-	-	(2,034,190,857.40)
	<u>(308,308,224.89)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(308,308,224.89)</u>
	<u>2,562,271,705.31</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,562,271,705.31</u>
	2023 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2024 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	2,456,625,988.37	-	-	2,456,625,988.37
任意盈余公积金	2,448,144,799.23	-	-	2,448,144,799.23
同一控制下企业合并 其他	(2,034,190,857.40)	-	-	(2,034,190,857.40)
	<u>(308,308,224.89)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(308,308,224.89)</u>
	<u>2,562,271,705.31</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,562,271,705.31</u>

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

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

(50) 一般风险准备

	2024 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2025 年 12 月 31 日
一般风险准备	354,817,150.62	147,815,893.39	-	502,633,044.01
信托赔偿准备	264,767,942.78	8,694,806.07	-	273,462,748.85
交易风险准备	24,972,497.83	-	-	24,972,497.83
	<u>644,557,591.23</u>	<u>156,510,699.46</u>	<u>-</u>	<u>801,068,290.69</u>
	2023 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2024 年 12 月 31 日
一般风险准备	354,817,150.17	0.45	-	354,817,150.62
信托赔偿准备	257,414,604.51	7,353,338.27	-	264,767,942.78
交易风险准备	24,972,497.83	-	-	24,972,497.83
	<u>637,204,252.51</u>	<u>7,353,338.72</u>	<u>-</u>	<u>644,557,591.23</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 一般风险准备(续)

根据《金融企业财务规则》和《信托公司管理办法》等有关规定，从事证券、信托等行业的公司需要提取一般风险准备，用于补偿巨灾风险或弥补亏损。其中，从事证券业务的公司按净利润的 10%提取一般风险准备，从事信托业务的公司按风险资产期末余额的 1.5%提取一般风险准备、按净利润的 5%提取信托赔偿准备。本集团从事上述行业的子公司在其各自年度财务报表中，根据中国有关财务规定以其各自年度净利润为基础提取一般风险准备。本公司在编制合并报表时，按照本公司所持有的对上述子公司的权益份额恢复一般风险准备。上述一般风险准备不得用于分红或转增资本。

(51) 未分配利润

	2025 年度	2024 年度
年初未分配利润	15,623,780,910.68	14,969,120,353.87
加：本年归属于母公司股东的 净利润	1,225,783,396.92	1,508,475,025.93
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	(156,510,699.46)	(7,353,338.72)
其他综合收益结转留存 收益	65,318,149.43	-
普通股股利分配(a)	(756,582,191.81)	(865,284,649.44)
其他	19,352,814.65	18,823,519.04
年末未分配利润	<u>16,021,142,380.41</u>	<u>15,623,780,910.68</u>

- (a) 根据 2025 年 5 月 20 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.08696 元，按照已发行股份 5,035,153,679 股计算，共计派发现金股利 437,856,963.93 元；根据 2025 年 10 月 28 日董事会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 0.633 元，按照已发行股份 5,035,153,679 股计算，共计派发现金股利 318,725,227.88 元；本年度合计派发现金股利 756,582,191.81 元(2024 年：865,284,649.44 元)，未派送红股(2024 年：未派送红股)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 营业收入和营业成本

	2025 年度	2024 年度
非金融业务收入	16,147,458,840.38	13,311,723,626.18
金融业务收入	2,019,194,124.11	1,339,254,863.39
	<u>18,166,652,964.49</u>	<u>14,650,978,489.57</u>
	2025 年度	2024 年度
非金融业务成本	10,858,131,141.36	7,666,802,101.87
金融业务及管理费	757,107,210.52	533,466,187.09
	<u>11,615,238,351.88</u>	<u>8,200,268,288.96</u>

非金融业务营业收入及成本列示如下：

	2025 年度	
	营业收入	营业成本
房地产(含投资性房地产)销售	9,709,285,612.89	6,787,692,825.75
房地产租赁	3,007,054,078.90	1,268,845,797.79
物业管理	2,270,566,582.28	2,069,452,927.50
酒店业	592,380,735.83	473,404,305.49
其他	568,171,830.48	258,735,284.83
	<u>16,147,458,840.38</u>	<u>10,858,131,141.36</u>
	2024 年度	
	营业收入	营业成本
房地产(含投资性房地产)销售	7,067,623,693.37	4,297,589,605.41
房地产租赁	3,251,156,420.42	1,013,091,655.70
物业管理	2,180,211,968.75	1,897,698,972.79
酒店业	534,027,707.76	383,271,489.50
其他	278,703,835.88	75,150,378.47
	<u>13,311,723,626.18</u>	<u>7,666,802,101.87</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 营业收入和营业成本(续)

金融业务营业收入列示如下：

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

金融业务业务及管理费列示如下：

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 营业收入和营业成本(续)

(a) 本集团 2025 年度营业收入分解如下：

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

本集团 2024 年度营业收入分解如下：

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

(53) 税金及附加

	2025 年度	2024 年度
土地增值税	591,947,062.82	1,270,100,888.73
房产税	350,355,400.43	335,239,246.68
城市维护建设税	30,724,768.58	41,700,706.73
教育费附加	22,337,502.53	32,518,760.86
印花税	13,693,967.91	15,647,751.65
土地使用税	10,431,880.74	10,525,733.95
其他	666,160.68	677,248.79
	<u>1,020,156,743.69</u>	<u>1,706,410,337.39</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 销售费用及管理费用

(a) 销售费用

	2025 年度	2024 年度
中介代理费	95,619,756.28	65,889,055.69
媒介广告费	91,938,756.91	55,481,463.03
酒店销售费用	37,223,507.40	34,957,801.70
职工薪酬	15,074,510.57	11,679,611.12
其他	26,779,039.87	19,451,118.40
	<u>266,635,571.03</u>	<u>187,459,049.94</u>

(b) 管理费用

	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	402,960,356.28	391,434,293.51
中介机构费用	26,919,979.42	54,432,274.02
折旧费和摊销费用	27,666,770.71	26,387,425.22
其他	107,833,727.09	98,883,184.90
	<u>565,380,833.50</u>	<u>571,137,177.65</u>

(55) 财务费用

	2025 年度	2024 年度
借款利息支出	1,835,235,935.56	2,278,561,761.52
加：租赁负债利息支出	1,970,950.01	3,605,914.67
减：资本化利息	<u>(407,795,056.97)</u>	<u>(884,337,034.17)</u>
利息费用	1,429,411,828.60	1,397,830,642.02
减：利息收入	(41,254,652.85)	(44,711,692.58)
汇兑损失	1,326,052.09	2,517,693.21
其他	5,428,343.59	3,774,098.57
	<u>1,394,911,571.43</u>	<u>1,359,410,741.22</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(56) 费用按性质分类

本集团非金融业务成本、金融业务及管理费、非金融业务销售费用、非金融业务管理费用按照性质分类，列示如下：

	2025 年度	2024 年度
房地产(含投资性房地产)销售成本	6,787,692,825.75	4,297,589,605.41
物业管理成本(不含折旧摊销等)	1,547,130,278.73	1,459,026,934.74
职工薪酬	1,482,909,951.83	1,370,521,256.74
折旧费和摊销费用	1,389,912,059.00	1,104,192,409.63
酒店管理成本(不含折旧摊销等)	163,984,267.18	155,997,331.75
风险赔付金	163,373,079.22	-
中介代理费	151,649,678.81	138,904,552.81
媒介广告费	95,458,410.23	54,230,349.17
其他	665,144,205.66	378,402,076.30
	<u>12,447,254,756.41</u>	<u>8,958,864,516.55</u>

(57) 信用减值损失

	2025 年度	2024 年度
债权投资减值损失(a)	282,822,587.41	116,863,871.10
发放贷款及垫款减值损失(a)	18,026,311.40	7,575,416.84
融出资金减值损失	147,978.11	(14,303.96)
其他应收款坏账计提/(转回)	371,813.64	(337,201.20)
买入返售金融资产减值损失转回	-	(1,264,906.12)
应收账款坏账计提/(转回)	3,754,703.28	(4,803,532.63)
其他	9,764.30	349,493.80
	<u>305,133,158.14</u>	<u>118,368,837.83</u>

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

(58) 资产减值损失

	2025 年度	2024 年度
存货跌价准备	<u>977,582,450.94</u>	<u>179,377,046.69</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(59) 其他收益

	2025 年度	2024 年度
政府补助		
—与资产相关		
递延收益摊销	605,714.40	605,714.40
—与收益相关		
政府扶持资金	6,756,893.48	8,715,399.20
稳岗补贴	294,561.83	1,092,601.40
其他与收益相关的政府补助	608,699.77	264,964.10
个人所得税手续费返还	1,061,861.48	998,568.62
增值税进项加计抵减	-	651,873.29
	<u>9,327,730.96</u>	<u>12,329,121.01</u>

(60) 投资收益

	2025 年度	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益	250,302,666.57	146,645,302.05
贷款利息收入	8,037,342.85	3,961,346.96
理财产品和结构性存款的收益	2,509,186.36	3,069,493.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益 的金融资产持有期间取得的投资收益	19,130,707.09	420,000.00
	<u>279,979,902.87</u>	<u>154,096,142.32</u>

于 2025 年 12 月 31 日，本集团的投资收益汇回无重大限制(2024 年 12 月 31 日：无)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(61) 公允价值变动损益

	2025 年度	2024 年度
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产 — 交易性权益工具投资	<u>(14,612,327.05)</u>	<u>17,067,722.53</u>

(62) 资产处置收益

	2025 年度	2024 年度	计入 2025 年度非 经常性损益的金额
固定资产处置(损失)/ 利得	(98,484.04)	12,644,257.42	(98,484.04)
使用权资产处置利得	26,495,971.78	-	26,495,971.78
其他	98,146.96	11,644.11	98,146.96
	<u>26,495,634.70</u>	<u>12,655,901.53</u>	<u>26,495,634.70</u>

(63) 营业外收入

	2025 年度	2024 年度	计入 2025 年度非 经常性损益的金额
违约金收入	3,271,060.43	10,302,164.55	3,271,060.43
其他	8,374,419.02	6,826,909.54	8,374,419.02
	<u>11,645,479.45</u>	<u>17,129,074.09</u>	<u>11,645,479.45</u>

(64) 营业外支出

	2025 年度	2024 年度	计入 2025 年度非 经常性损益的金额
赔偿支出	32,887,636.00	30,040,902.59	(3,110,109.89)
罚款支出	4,204,830.33	4,500,120.70	4,204,830.33
非流动资产报废损失	763.00	2,700,376.15	763.00
扶贫支出	307,215.24	300,000.00	307,215.24
其他	420,044.40	1,263,688.06	420,044.40
	<u>37,820,488.97</u>	<u>38,805,087.50</u>	<u>1,822,743.08</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(65) 所得税费用

	2025 年度	2024 年度
按税法及相关规定计算的当期		
所得税	928,873,775.09	602,317,950.79
递延所得税	(220,338,188.26)	105,926,194.55
	<u>708,535,586.83</u>	<u>708,244,145.34</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2025 年度	2024 年度
利润总额	<u>2,296,630,215.84</u>	<u>2,503,019,883.87</u>
按适用税率计算的所得税	574,157,553.97	625,754,970.97
子公司适用不同税率的影响	(2,174,971.64)	(1,962,505.66)
对以前期间当期所得税的调整	5,559,569.87	7,215,329.84
归属于合营、联营企业的损益	(208,485,562.31)	(141,107,124.59)
不得扣除的成本、费用和损失	4,545,298.62	3,492,095.24
当期未确认递延所得税资产的可		
抵扣暂时性差异和可抵扣亏损	438,622,241.35	175,234,569.60
转回前期已确认递延所得税资		
产、负债的应纳税暂时性差异	-	79,767,039.28
使用前期未确认递延所得税资产		
的可抵扣暂时性差异和可抵扣		
亏损	(84,689,472.15)	(34,943,265.08)
其他	(18,999,070.88)	(5,206,964.26)
所得税费用	<u>708,535,586.83</u>	<u>708,244,145.34</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(66) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2025 年度	2024 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,225,783,396.92	1,508,475,025.93
本公司发行在外普通股的加权平均数	5,035,153,679.00	4,924,042,568.00
基本每股收益	<u>0.2434</u>	<u>0.3063</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.2434	0.3063
— 终止经营基本每股收益：	-	-

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2025 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2024 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

(67) 所有权或使用权受到限制的资产

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
投资性房地产	27,671,898,906.90	28,108,055,322.54
存货	18,619,392,735.16	24,778,014,119.16
固定资产	2,860,653,888.46	-
子公司股权	966,509,320.72	915,525,993.51
货币资金(附注四(1))	686,475,150.71	851,989,509.50
应收账款(附注四(6))	21,885,783.15	1,536,412.91
	<u>50,826,815,785.10</u>	<u>54,655,121,357.62</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(67) 所有权或使用权受到限制的资产(续)

- (i) 于 2025 年 12 月 31 日，本公司以所持子公司上海企荣投资有限公司 100% 之股权质押取得借款 491,000,000.00 元(2024 年 12 月 31 日：982,000,000.00 元)。
- (ii) 于 2025 年 12 月 31 日，本集团以账面价值合计为 46,785,683,202.72 元的存货、投资性房地产及固定资产抵押，以账面价值合计为 14,929,028.04 元的应收账款质押，合计取得借款 15,993,081,482.69 元(2024 年 12 月 31 日：以账面价值合计为 50,443,135,970.38 元的开发成本及投资性房地产抵押，合计取得借款 16,181,627,705.85 元)。
- (iii) 于 2025 年 12 月 31 日，本公司以账面价值合计为 2,366,262,327.80 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 6,956,755.11 元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 12,593,039,000.00 元(2024 年 12 月 31 日：以账面价值合计为 2,442,933,471.32 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 1,536,412.91 元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 126.2 亿元)。

(68) 现金流量表项目注释

本集团不存在以净额列报现金流量的情况，重大的现金流量项目列示如下：

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2025 年度	2024 年度
押金、意向金等	634,028,985.11	938,299,301.23
银行存款利息	36,323,175.92	44,711,692.58
代垫款	6,710,268.23	32,216,813.39
补贴款	5,802,123.03	11,071,533.32
往来款	4,997,079.09	2,136,843.70
房源调拨款	-	151,310,178.08
其他	165,357,209.19	189,851,639.30
	<u>853,218,840.57</u>	<u>1,369,598,001.60</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(68) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2025 年度	2024 年度
退押金意向金	577,883,471.89	762,338,668.35
费用	458,545,853.86	422,656,287.59
往来款	64,663,553.37	26,791,896.94
金融业务赔偿款	11,147,891.61	3,300,000.00
司法冻结款	76,569,040.85	-
保函保证金	147,355.00	24,185,345.10
其他	174,610,782.54	114,432,507.84
	<u>1,363,567,949.12</u>	<u>1,353,704,705.82</u>

(c) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2025 年度	2024 年度
支付结算备付金及存出保证金	13,989,886.01	18,045,890.25
	<u>13,989,886.01</u>	<u>18,045,890.25</u>

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2025 年度	2024 年度
同一控制下企业合并支付的		
现金	-	2,604,934,180.00
偿还租赁负债支付的金额	53,399,794.95	53,587,021.36
	<u>53,399,794.95</u>	<u>2,658,521,201.36</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(69) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2025 年度	2024 年度
净利润	1,588,094,629.01	1,794,775,738.53
加：资产减值损失及信用减值损失	1,282,715,609.08	297,745,884.52
固定资产折旧	199,989,240.21	147,299,040.66
无形资产摊销	20,164,427.25	20,066,632.28
投资性房地产折旧	1,077,580,795.76	857,986,389.62
使用权资产折旧	62,722,304.47	51,998,395.73
长期待摊费用摊销	32,116,311.30	26,841,951.34
公允价值变动收益	14,612,327.05	(17,067,722.53)
处置固定资产、投资性房地产和其他长期资产的收益	(1,253,565,435.04)	(2,129,104,836.71)
非金融业务财务费用	1,429,411,828.60	1,397,277,358.20
金融业务利息支出	24,273,016.93	47,619,731.89
投资收益	(863,619,485.55)	(571,879,338.62)
金融业务利息收入	(91,369,247.13)	(158,036,300.42)
递延所得税(增加)/减少	(118,896,382.97)	125,362,811.73
存货的减少/(增加)	4,623,864,195.98	(174,241,367.21)
经营性应收项目的减少/(增加)	1,484,205,158.45	(1,927,410,306.87)
经营性应付项目的增加	946,622,351.32	1,526,616,276.70
经营活动产生的现金流量净额	<u>10,458,921,644.72</u>	<u>1,315,850,338.84</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2025 年度	2024 年度
现金的年末余额	9,416,542,326.81	6,695,924,640.20
减：现金的年初余额	(6,695,924,640.20)	(10,318,245,641.60)
加：现金等价物的年末余额	1,717,236,281.21	1,047,323,979.11
减：现金等价物的年初余额	(1,047,323,979.11)	(699,796,581.68)
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>3,390,529,988.71</u>	<u>(3,274,793,603.97)</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(69) 现金流量表补充资料(续)

(b) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

	银行借款 (含一年内到期)	应付债券 (含一年内到期)	租赁负债 (含一年内到期)	其他(i) (含一年内到期)	合计
2024 年 12 月 31 日	40,039,087,873.31	29,976,902,217.48	178,989,899.75	1,668,613,542.40	71,863,593,532.94
筹资活动产生的现金流量净额	(895,865,014.02)	(1,990,658,027.14)	(53,399,794.95)	2,136,003,158.50	(803,919,677.61)
本年计提的利息	1,035,050,011.38	795,959,588.58	1,970,950.01	20,995,122.59	1,853,975,672.56
不涉及现金收支的变动	-	-	(23,016,633.27)	(394,050,954.42)	(417,067,587.69)
2025 年 12 月 31 日	<u>40,178,272,870.67</u>	<u>28,782,203,778.92</u>	<u>104,544,421.54</u>	<u>3,431,560,869.07</u>	<u>72,496,581,940.20</u>

(i) 其他筹资活动产生的负债的变动情况

	其他应付款-关联方 借款	一年内到期的非流 动负债-关联方借款	长期应付款-关联方 借款	应付结构化主体其 他份额持有人份额 (含一年内到期)	合计
2024 年 12 月 31 日	102,348,472.19	-	937,331,660.31	628,933,409.90	1,668,613,542.40
筹资活动产生的现金流量净额	64,612,333.34	-	52,000,000.00	2,019,390,825.16	2,136,003,158.50
本年计提的利息	3,148,277.82	-	17,846,844.77	-	20,995,122.59
不涉及现金收支的变动	-	755,641,915.22	(755,178,505.08)	(394,514,364.56)	(394,050,954.42)
2025 年 12 月 31 日	<u>170,109,083.35</u>	<u>755,641,915.22</u>	<u>252,000,000.00</u>	<u>2,253,809,870.50</u>	<u>3,431,560,869.07</u>

(c) 现金及现金等价物

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
现金	9,416,542,326.81	6,695,924,640.20
其中：库存现金	439,906.14	414,977.30
可随时用于支付的银行存款	9,411,611,428.67	6,691,482,366.56
可随时用于支付的其他货币资金	4,490,992.00	4,027,296.34
结算备付金	<u>1,717,236,281.21</u>	<u>1,047,323,979.11</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>11,133,778,608.02</u>	<u>7,743,248,619.31</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(70) 外币货币性项目

	2025年12月31日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	4,009,680.66	7.0288	28,183,243.42
港币	4,259,359.29	0.9032	3,847,053.31
			<u>32,030,296.73</u>
结算备付金—			
美元	5,066,546.34	7.0288	35,611,740.91
港币	6,765,055.31	0.9032	6,110,197.96
			<u>41,721,938.87</u>
	2024年12月31日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	3,825,960.32	7.1884	27,502,533.16
港币	4,217,402.14	0.9260	3,905,314.38
			<u>31,407,847.55</u>
结算备付金—			
美元	2,459,258.34	7.1884	17,678,132.65
港币	7,068,346.25	0.9260	6,545,288.63
			<u>24,223,421.28</u>

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

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



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (2) 其他原因的合并范围变动

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

### 六 在其他主体中的权益

#### (1) 在子公司中的权益

##### (a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	
				直接	间接
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司</b>					
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	上海	房地产	55%	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	上海	房地产	40%	33%
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产	-	77.50%
天津陆津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100%	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-
天津陆津物业服务有限公司	天津	天津	物业管理	-	100%
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-
上海佳二实业投资有限公司	上海	上海	房地产	100%	-
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	上海	投资管理	100%	-
上海佳仁资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海联浦资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	55%
上海陆家嘴陆耀资产经营有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-
上海佳卫资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海陆家嘴乐居资产管理有限公司(原“上海佳纪资产管理有限公司”)	上海	上海	资产管理	100%	-
上海佳项资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海佳章置业有限公司	上海	上海	房地产	70%	-
上海前悦酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	-	60%
上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司	上海	上海	建筑业	100%	-
上海纯景实业发展有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海佳湾资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
上海商骋商业经营管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%
天津陆津商业管理有限公司	天津	天津	资产管理	-	100%
天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	天津	酒店管理	-	100%
上海陆家嘴职业技能培训有限公司	上海	上海	房地产	-	100%
上海东翌置业有限公司	上海	上海	房地产	60%	-
上海翌久置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%
上海翌淼置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%
上海翌廷置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%
上海翌鑫置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%
上海佳川置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-
上海戎邑置业有限公司	上海	上海	房地产	50%	27.5%



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	
				直接	间接
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司</b>					
上海吕江物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	60%
上海翌江酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	-	60%
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司</b>					
上海明城酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	100%	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	上海	房地产	50%	27.50%
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海	上海	房地产	51%	-
上海东绣物业经营管理有限公司	上海	上海	物业管理	100%	-
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	投资与资产管理	-	100%
上海陆一富发投资合伙企业(有限合伙)	上海	上海	租赁和服务	-	99.99%
上海富圣投资管理有限公司	上海	上海	租赁和服务	-	100%
上海陆鸿投资管理有限公司	上海	上海	投资咨询	-	69.99%
<b>同一控制下企业合并取得的子公司</b>					
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司(i)	上海	上海	房地产	90%	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	上海	酒店	100%	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	上海	会展	100%	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100%	-
上海前滩实业发展有限公司	上海	上海	房地产	60%	-
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%
上海陆家嘴金融发展有限公司	上海	上海	投资管理及咨询	100%	-
爱建证券有限责任公司	上海	上海	证券投资咨询	-	51.14%
陆家嘴国际信托有限公司	青岛	青岛	信托发行及管理	-	71.61%
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100%	-
上海东袁置业有限公司	上海	上海	房地产	60%	-
上海耀龙投资有限公司	上海	上海	房地产	60%	-
上海企荣投资有限公司(ii)	上海	上海	房地产	100%	-
<b>除企业合并方式以外取得子公司</b>					
上海申万置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100%
苏州绿岸房地产开发有限公司(“绿岸公司”)	苏州	苏州	房地产	-	95%



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

- (i) 上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司已于 2025 年 11 月 17 日注销，详见附注五(2)。
- (ii) 本集团已将上海企荣投资有限公司之 100% 股权质押，用于取得借款，详见附注四(67)。
- (iii) 本公司通过非全资子公司间接持有的子公司持股比例，已按照本公司在相关公司内实际所享有的权益比例进行折算。
- (iv) 结构化主体或通过受托经营等方式形成控制权的经营实体：对于本集团作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，本集团在综合考虑对其拥有的投资决策权及可变回报的敞口等因素后，认定对个别资产管理计划和信托计划拥有控制权，并将其纳入合并范围。

##### (b) 存在重要少数股东权益的子公司

本集团综合考虑子公司是否为上市公司、其少数股东权益占本集团合并股东权益的比例、少数股东损益占本集团合并净利润的比例等因素，确定存在重要少数股东权益的子公司，列示如下：

子公司名称	少数股东的持股比例	2025 年度归属于少数股东的损益	2025 年度向少数股东分派的股利	2025 年 12 月 31 日少数股东权益
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	433,324,168.32	(67,500,000.00)	4,613,385,274.72
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	48,892,958.30	-	1,805,875,006.53
爱建证券有限责任公司	48.86%	4,577,057.27	-	1,079,590,660.27
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	68,945,491.87	-	3,816,238,174.62
上海东盟置业有限公司	40.00%	(43,011,428.60)	-	4,545,775,247.63
上海佳章置业有限公司	30.00%	64,474,375.63	-	1,629,723,234.64
上海东菱置业有限公司	40.00%	(17,898,456.01)	-	6,388,703,550.82
上海耀龙投资有限公司	40.00%	6,763,245.82	-	924,721,702.01

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



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

子公司名称	少数股东的持股比例	2024 年度归属于少数股东的损益	2024 年度向少数股东分派的股利	2024 年 12 月 31 日少数股东权益
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	189,598,654.79	(67,500,000.00)	4,247,561,106.40
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	56,703,455.21	(825,333,447.32)	1,756,982,048.23
爱建证券有限责任公司	48.86%	(26,797,423.01)	-	1,071,652,725.38
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	58,316,534.03	-	3,661,410,497.77
上海东翌置业有限公司	40.00%	(8,575,997.84)	-	4,023,786,676.23
上海佳章置业有限公司	30.00%	45,726,437.35	(18,210,794.99)	1,565,248,859.01
上海东袤置业有限公司	40.00%	(2,905,530.74)	-	6,397,602,901.39
上海耀龙投资有限公司	40.00%	10,738,528.02	-	917,958,456.19

(i) 2024 年度向少数股东宣告分派的股利，已于当年支付 85,710,794.99 元。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2025 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	5,409,667,919.67	6,412,259,792.10	11,821,927,711.77	1,540,598,954.75	29,361,479.86	1,569,960,434.61
上海前滩实业发展有限公司	991,280,372.35	6,050,788,288.02	7,042,068,660.37	677,633,765.94	1,849,747,378.09	2,527,381,144.03
爱建证券有限责任公司	7,093,814,943.66	1,194,285,829.86	8,288,100,773.52	6,000,381,831.82	78,159,669.77	6,078,541,501.59
陆家嘴国际信托有限公司	8,240,462,970.50	8,339,806,132.26	16,580,269,102.76	2,877,961,522.08	260,116,053.31	3,138,077,575.39
上海东翌置业有限公司	1,320,248,432.32	10,500,348,141.68	11,820,596,574.00	188,174,498.23	267,983,956.70	456,158,454.93
上海佳章置业有限公司	4,878,557,483.56	978,150,497.10	5,856,707,980.66	244,127,602.93	180,169,595.59	424,297,198.52
上海东袤置业有限公司	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	11,759,763,335.64	5,098,322,912.67	16,858,086,248.31	14,600,898,590.87	-	14,600,898,590.87



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

	2024 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	6,857,096,987.90	5,016,502,929.64	11,873,599,917.54	2,393,717,919.85	40,857,316.80	2,434,575,236.65
上海前滩实业发展有限公司	2,870,032,999.07	6,186,677,911.71	9,056,710,910.78	2,718,357,384.21	1,945,898,405.99	4,664,255,790.20
爱建证券有限责任公司	5,617,114,458.98	291,360,744.33	5,908,475,203.31	3,570,037,758.39	138,245,871.04	3,708,283,629.43
陆家嘴国际信托有限公司	4,679,919,157.87	9,460,246,821.78	14,140,165,979.65	507,741,557.69	737,409,637.96	1,245,151,195.65
上海东翌置业有限公司	563,970,878.27	9,530,285,901.12	10,094,256,779.39	10,842,665.58	23,947,423.24	34,790,088.82
上海佳章置业有限公司	6,420,595,659.53	1,041,669,369.81	7,462,265,029.34	1,941,769,196.62	302,999,636.02	2,244,768,832.64
上海东袤置业有限公司	11,790,279,160.47	6,903,244,260.44	18,693,523,420.91	1,544,650,231.80	1,151,814,664.90	2,696,464,896.70
上海耀龙投资有限公司	10,172,157,931.85	6,239,012,792.62	16,411,170,724.47	14,169,689,657.71	1,201,523.87	14,170,891,181.58



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

	2025 年度				2024 年度			
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额	经营活动现金流量
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	2,417,148,352.67	962,942,596.27	962,942,596.27	1,406,400,181.12	931,914,932.16	421,330,343.98	421,330,343.98	(595,318,312.60)
上海前滩实业发展有限公司	391,105,567.39	122,232,395.76	122,232,395.76	2,272,232,428.76	395,010,614.55	141,758,638.02	141,758,638.02	246,522,538.36
爱建证券有限责任公司	346,475,492.97	9,367,698.05	9,367,698.05	987,015,014.88	223,151,635.33	(54,840,829.68)	(54,840,829.68)	1,050,976,782.04
陆家嘴国际信托有限公司	1,064,696,819.14	242,851,327.49	242,851,327.49	55,908,594.69	702,055,262.98	205,383,299.41	237,405,522.69	(227,438,452.55)
上海东翌置业有限公司	22,162,173.86	(107,528,571.50)	(107,528,571.50)	(1,360,299,698.72)	1,041,215.33	(21,439,994.59)	(21,439,994.59)	(96,575,707.66)
上海佳章置业有限公司	1,582,196,829.28	214,914,585.44	214,914,585.44	(47,482,558.38)	4,032,355,020.69	152,421,457.82	152,421,457.82	(121,902,564.17)
上海东袤置业有限公司	14,447,062.21	(44,746,140.03)	(44,746,140.03)	7,077,548,510.86	-	(7,263,826.86)	(7,263,826.86)	513,059,454.31
上海耀龙投资有限公司	20,647.77	16,908,114.55	16,908,114.55	(819,043,972.13)	14,769.94	26,846,320.06	26,846,320.06	1,949,724,010.53



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 合营企业和联营企业的基础信息

本集团综合考虑合营企业和联营企业是否为上市公司、其账面价值占本集团合并总资产的比例、权益法核算的长期股权投资收益占本集团合并净利润的比例等因素，确定重要的合营企业和联营企业，列示如下：

	主要		注册资本	持股比例	
	经营地	注册地		直接	间接
<b>合营企业一</b>					
上海富都世界发展有限公司	上海	上海	3,000 万美元	50%	-
上海新国际博览中心有限公司	上海	上海	12,150 万美元	-	50%
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海	上海	300,000 万元	-	50%
上海前绣实业有限公司	上海	上海	154,977.7 万元	-	50%
<b>联营企业一</b>					
上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	上海	17,136.14 万美元	20%	-
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	860,000 万元	45%	-
上海耀筠置业有限公司	上海	上海	840,000 万元	40%	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	310 万元	48.39%	-
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	1,500 万元	-	30%
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理 有限公司	上海	上海	500 万元	-	30%
上海联嵘投资发展有限公司	上海	上海	10,000 万元	-	30%
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司(ii)	上海	上海	1,000 万元	-	30%
上海国和现代服务业股权投资管理有限 公司(i)	上海	上海	12,500 万元	-	12%
中银消费金融有限公司(i)	上海	上海	151,400 万元	-	13.44%

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

- (i) 本集团持有上海国和现代服务业股权投资管理有限公司 12%的表决权以及中银消费金融有限公司 13.44%的表决权，根据上述公司的章程，本公司之子公司上海陆家嘴金融发展有限公司在该公司董事会席位中占一席，能够对其财务及经营决策产生重大影响，因此本集团将上述公司作为联营企业核算。
- (ii) 上海陆家嘴公宇资产管理有限公司已于 2025 年 3 月 31 日起纳入本集团合并范围(附注五(1)(a))。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	上海前绣实业有 限公司	上海新国际博览中心 有限公司	陆家嘴国泰人寿保险 有限责任公司	上海前绣实业有 限公司	上海新国际博览中心 有限公司	陆家嘴国泰人寿保险 有限责任公司
流动资产	389,412,866.09	845,759,291.59	43,067,006,197.79	402,484,919.63	703,431,548.52	33,958,630,447.35
其中：现金和现金等价物	172,518,778.35	827,521,827.69	1,059,844,154.42	151,505,309.86	686,784,669.68	874,314,657.33
非流动资产	4,011,620,761.27	1,249,533,798.00	-	4,171,293,668.86	1,350,256,041.18	-
资产合计	4,401,033,627.36	2,095,293,089.59	43,067,006,197.79	4,573,778,588.49	2,053,687,589.70	33,958,630,447.35
流动负债	391,814,779.69	208,677,540.30	39,915,775,859.36	398,955,618.11	215,531,826.42	31,512,036,122.19
非流动负债	2,889,938,771.87	11,200,000.00	-	3,116,136,225.32	1,236,472.88	-
负债合计	3,281,753,551.56	219,877,540.30	39,915,775,859.36	3,515,091,843.43	216,768,299.30	31,512,036,122.19
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,119,280,075.80	1,875,415,549.29	3,151,230,338.43	1,058,686,745.06	1,836,919,290.40	2,446,594,325.16
按持股比例计算的净资产份额(i)	559,640,037.90	937,708,046.61	1,575,615,168.97	529,343,372.53	918,459,645.20	1,223,297,162.58
调整事项						
—可辨认净资产公允价值与账面价值之间的差异	496,970,231.57	-	-	513,860,213.41	-	-
—初始投资成本与投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的差额	-	-	658,945,482.25	-	-	658,945,482.25
对合营企业投资的账面价值	1,056,610,269.47	937,708,046.61	2,234,560,651.22	1,043,203,585.94	918,459,645.20	1,882,242,644.83



## 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 六 在其他主体中的权益(续)

##### (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

##### (b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	2025 年度			2024 年度		
	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
营业收入	618,298,907.13	1,150,169,561.60	3,417,947,698.66	604,948,227.49	1,198,519,989.89	2,845,951,173.49
财务费用	78,931,870.29	(7,086,667.07)	-	104,011,764.16	(12,542,203.03)	-
所得税费用	53,554.56	158,861,755.66	335,851,049.45	37,002.87	162,150,925.28	152,365,722.99
净利润	60,234,623.00	475,550,788.20	1,109,261,329.20	37,510,259.41	485,616,144.55	822,890,387.40
其他综合收益	-	-	(404,625,317.18)	-	-	(940,077,276.94)
综合收益/(亏损)总额	60,234,623.00	475,550,788.20	704,636,012.02	37,510,259.41	485,616,144.55	(117,186,889.54)
调整事项						
—可辨认净资产公允价值与账面价值之间的差异 摊销	(16,710,628.00)	-	-	(61,272,302.00)	-	-
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	218,527,265.00	-	-	335,000,000.00	-

(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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

	2025 年 12 月 31 日		
	上海中心大厦建设发展有限公司	中银消费金融有限公司	上海耀筠置业有限公司
流动资产	938,828,698.06	74,891,068,404.62	27,455,038,338.90
其中：现金和现金等价物	786,803,033.54	187,610,021.46	3,127,998,452.23
非流动资产	15,027,572,639.31	2,377,066,397.66	2,604,623,922.99
资产合计	15,966,401,337.37	77,268,134,802.28	30,059,662,261.89
流动负债	558,797,131.79	67,953,678,000.73	16,159,831,552.79
非流动负债	9,744,123,962.78	-	3,897,600,000.00
负债合计	10,302,921,094.57	67,953,678,000.73	20,057,431,552.79
少数股东权益	5,962,010.39	-	1,675,696,648.05
归属于母公司股东权益	5,657,518,232.41	9,314,456,801.55	8,326,534,061.05
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,545,883,204.58	1,251,862,994.13	3,330,613,624.42
—调整事项	(727,736,152.57)	106,480,769.83	-
对联营企业投资的账面价值	1,818,147,052.01	1,358,343,763.96	3,330,613,624.42



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	2024 年 12 月 31 日		
	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	660,727,252.93	76,667,278,748.85	22,214,934,776.22
其中：现金和现金等价物	360,981,977.40	257,545,126.70	1,164,435,637.06
非流动资产	15,540,623,278.43	2,483,546,244.92	1,256,712,453.43
资产合计	16,201,350,531.36	79,150,824,993.77	23,471,647,229.65
流动负债	538,094,781.87	70,065,192,740.40	4,878,045,468.52
非流动负债	9,797,790,958.14	-	8,588,844,730.58
负债合计	10,335,885,740.01	70,065,192,740.40	13,466,890,199.10
少数股东权益	6,124,148.49	-	1,675,018,098.91
归属于母公司股东权益	5,859,340,642.86	9,085,632,253.37	8,329,738,931.64
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,636,703,289.29	1,221,108,974.85	3,331,895,572.66
一调整事项	(735,235,253.32)	106,480,769.83	-
对联营企业投资的账面价值	1,901,468,035.97	1,327,589,744.68	3,331,895,572.66



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	2025 年度		
	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
营业收入	1,404,087,455.29	7,141,673,290.04	29,685.23
财务费用	221,532,955.80	41,712.36	2,121,104.41
所得税费用	3,646,237.45	73,510,969.62	(14,828,358.57)
净利润/(亏损)	(199,731,213.74)	214,710,335.42	(762,667.50)
少数股东损益	1,243,999.83	-	1,031,279.93
归属于母公司所有者的净(亏损)/利润	(200,975,213.57)	214,710,335.42	(1,793,947.43)
其他综合收益	-	-	-
综合(亏损)/收益总额	(199,731,213.74)	214,710,335.42	(762,667.50)
归属于少数所有者的综合收益总额	1,243,999.83	-	1,031,279.93
归属于母公司的综合(亏损)/收益总额	(200,975,213.57)	214,710,335.42	(1,793,947.43)
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-

(i) 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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	2024 年度		
	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
营业收入	1,424,607,690.26	7,545,258,519.48	27,626.69
财务费用	266,434,988.57	38,754.94	(1,363,471.01)
所得税费用	2,657,463.65	29,198,090.03	622,060.49
净(亏损)/利润	(206,133,688.02)	45,425,056.34	(37,968,948.67)
少数股东损益	1,562,375.49	-	(8,209,660.36)
归属于母公司所有者的净(亏损)/利润	(207,696,063.51)	45,425,056.34	(29,759,288.31)
其他综合收益	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	(206,133,688.02)	45,425,056.34	(37,968,948.67)
归属于少数所有者的综合收益总额	1,562,375.49	-	(8,209,660.36)
归属于母公司的综合(亏损)/收益总额	(207,696,063.51)	45,425,056.34	(29,759,288.31)
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-

(i) 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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2025 年度	2024 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	179,792,346.56	158,733,707.14
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)(i)	21,058,639.42	(30,752,507.87)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益/(亏损)总额	21,058,639.42	(30,752,507.87)
联营企业：		
投资账面价值合计	411,687,083.37	52,551,815.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润(i)	60,919,508.12	1,491,821.11
其他综合收益(i)	-	-
综合(亏损)/收益总额	60,919,508.12	1,491,821.11

(i)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。

七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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

(a) 本集团管理的上述未合并结构化主体的总规模为：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
信托计划	280,617,978,477.30	131,751,741,464.26
资产管理计划	383,689,777.88	340,206,911.42
	<u>281,001,668,255.18</u>	<u>132,091,948,375.68</u>



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益(续)

- (b) 本集团为上述未合并结构化主体的利益确认的资产包括相关的投资，相关的账面余额及最大风险敞口为：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
交易性金融资产	3,083,879,311.17	3,010,808,776.69
其他非流动金融资产	814,236,289.44	643,545,003.62
	<u>3,898,115,600.61</u>	<u>3,654,353,780.31</u>

### 八 分部信息

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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(a) 2025 年度及 2025 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	证券	信托	房地产	其他	调整和抵销	合并
对外交易收入	346,475,492.97	1,064,696,819.14	16,147,458,840.38	608,021,812.00	-	18,166,652,964.49
分部间交易收入	-	-	27,401,851.12	-	(27,401,851.12)	-
营业成本	(340,777,285.87)	(448,675,381.06)	(10,854,939,422.73)	(4,071,821.57)	33,225,559.35	(11,615,238,351.88)
利息收入	-	-	41,254,652.85	-	-	41,254,652.85
利息费用	-	-	(1,429,411,828.60)	-	-	(1,429,411,828.60)
对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	250,302,666.57	-	-	250,302,666.57
资产减值损失	-	-	(977,582,450.94)	-	-	(977,582,450.94)
信用减值损失	(860,506.35)	(300,782,688.06)	(3,489,963.73)	-	-	(305,133,158.14)
折旧费和摊销费	(47,242,519.69)	(48,890,574.77)	(1,266,616,675.74)	-	(27,162,288.80)	(1,389,912,059.00)
利润总额	7,603,549.75	311,662,158.60	1,366,192,524.71	610,615,171.47	556,811.31	2,296,630,215.84
所得税费用	1,764,148.30	(68,810,831.11)	(631,177,042.11)	(10,311,861.91)	-	(708,535,586.83)
净利润	9,367,698.05	242,851,327.49	735,015,482.60	600,303,309.56	556,811.31	1,588,094,629.01
资产总额	8,288,100,773.52	16,580,269,102.76	147,992,558,084.91	11,378,546,421.65	(16,859,692,312.56)	167,379,782,070.28
负债总额	(6,078,541,501.59)	(3,138,077,575.39)	(108,421,269,804.75)	(399,775,448.89)	661,617,737.22	(117,376,046,593.40)
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	7,712,198,230.75	3,615,264,606.87	-	11,327,462,837.62
非流动资产增加/(减少)额(i)	40,915,282.61	(34,829,165.99)	5,427,861,912.62	-	52,780,783.14	5,486,728,812.38

(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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(b) 2024 年度及 2024 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	证券	信托	房地产	其他	调整和抵销	合并
对外交易收入	223,151,635.33	702,055,262.98	13,311,691,054.73	414,080,536.53	-	14,650,978,489.57
分部间交易收入	-	-	50,785,298.90	-	(50,785,298.90)	-
营业成本	(283,364,991.26)	(298,471,684.71)	(7,666,796,694.95)	193,699.48	48,171,382.48	(8,200,268,288.96)
利息收入	-	-	44,711,692.58	-	-	44,711,692.58
利息费用	-	-	(1,397,277,358.20)	-	-	(1,397,277,358.20)
对联营企业和合营企业 的投资收益	-	-	146,645,302.05	-	-	146,645,302.05
资产减值损失	-	-	(179,377,046.69)	-	-	(179,377,046.69)
信用减值损失	5,979,716.28	(124,439,287.94)	90,733.83	-	-	(118,368,837.83)
折旧费和摊销费	(40,315,024.71)	(54,754,186.65)	(963,356,805.21)	(7,398.67)	(45,758,994.39)	(1,104,192,409.63)
利润/(亏损)总额	(72,207,746.38)	270,484,683.80	1,893,182,239.94	414,169,216.01	(2,608,509.50)	2,503,019,883.87
所得税费用	17,366,916.70	(65,101,384.39)	(610,425,986.80)	(50,083,690.85)	-	(708,244,145.34)
净利润	(54,840,829.68)	205,383,299.41	1,282,756,253.14	364,085,525.16	(2,608,509.50)	1,794,775,738.53
资产总额	5,908,475,203.31	14,140,165,979.65	146,468,188,816.74	10,866,278,701.01	(16,708,746,771.29)	160,674,361,929.42
负债总额	(3,708,283,629.43)	(1,245,151,195.65)	(107,390,338,573.22)	(389,993,845.50)	609,305,940.81	(112,124,461,302.99)
对联营企业和合营企业 的长期股权投资	-	-	7,774,533,831.80	3,237,444,248.25	-	11,011,978,080.05
非流动资产增加/(减少)额(i)	31,239,464.28	27,344,617.71	3,886,426,125.45	(7,398.67)	(20,211,955.28)	3,924,790,853.49

(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。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(c) 其他信息

产品和劳务信息

本集团按照业务类别披露的营业收入请参见附注四(52)。

地理信息

对外交易收入

	2025年	2024年
中国大陆	<u>18,166,652,964.49</u>	<u>14,650,978,489.57</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2025年	2024年
中国大陆	<u>74,105,184,668.05</u>	<u>68,302,971,098.09</u>

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产、商誉和递延所得税资产。



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 关系及其交易

#### (1) 母公司情况

##### (a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海	房地产

本公司的最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

##### (b) 母公司注册资本及其变化

	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2025 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	470,331 万元	-	-	470,331 万元

##### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
上海陆家嘴(集团)有限公司	64.37%	64.37%	64.37%	64.37%

#### (2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

#### (3) 合营企业和联营企业情况

合营和联营企业的基本情况及相关信息见附注六。

#### (4) 其他关联方情况

#### 与本集团的关系

上海陆家嘴建设发展有限公司(原“上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司”)  
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司  
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司  
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司  
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  
受同一母公司控制  
受同一母公司控制  
受同一母公司控制  
受同一母公司控制



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 九 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他关联方情况(续)

	与本集团的关系
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	受同一母公司控制
上海阳熠投资管理有限公司	受同一母公司控制
上海企耀投资有限公司(自 2025 年 1 月 7 日起不再为关联方)	受同一母公司控制
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿霈置业有限公司(自 2025 年 9 月 9 日起不再为关联方)	受同一母公司控制
上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制
上海江高投资有限公司	受同一母公司控制
上海前安投资有限公司	受同一母公司控制
上海前康投资有限公司	受同一母公司控制
上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海文腾投资有限公司	受同一母公司控制
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海浦东美术馆经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	受同一母公司控制
上海耀体实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海东荟实业有限公司	受同一母公司控制
上海东磐实业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪置业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	受同一母公司控制
上海前辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿淮置业有限公司	受同一母公司控制
上海祝湛建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海陆川房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海塘赢置业有限公司	受同一母公司控制
上海仁陆置业有限公司	受同一母公司控制
上海晶前置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	受同一母公司控制
上海前鑫酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海筠铭置业有限公司	受同一母公司控制
上海德茗置业有限公司	受同一母公司控制
上海东方乐城文化旅游发展有限公司	受同一母公司控制
上海新辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海前滩新能源发展有限公司	母公司之联营企业
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 向关联方提供劳务

	2025 年度	2024 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	155,401,323.21	151,799,012.09
上海新国际博览中心有限公司	123,516,288.19	123,430,943.98
上海筠铭置业有限公司	118,502,894.91	4,407,717.21
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	75,664,850.73	22,446,313.60
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	64,077,220.08	46,360,550.57
上海耀体实业发展有限公司	37,165,547.77	23,062,010.35
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	27,229,570.48	13,116,434.40
上海陆川房地产开发有限公司	25,209,914.15	35,185,837.75
上海晶前置业有限公司	24,413,933.97	7,209,271.70
上海仁陆置业有限公司	23,560,350.00	10,580,146.23
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	22,878,830.48	12,962,753.77
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	18,166,990.61	10,053,828.01
上海前安投资有限公司	17,348,035.21	1,889,436.68
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	17,237,133.34	8,494,249.15
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	16,235,239.90	-
上海前康投资有限公司	12,947,882.57	1,365,145.17
上海阳熠投资管理有限公司	12,406,463.99	8,421,068.28
上海江高投资有限公司	9,147,621.28	7,861,449.89
上海塘赢置业有限公司	7,986,301.88	12,636,696.23
上海祝湛建设发展有限公司	6,811,777.39	20,712,774.90
上海前绣实业有限公司	6,594,671.69	6,699,918.08
上海前耀投资有限公司	5,689,879.05	2,254,574.41
上海阳锐投资有限公司	4,982,983.67	4,758,231.24
上海文腾投资有限公司	4,324,351.72	867,823.42
上海前鑫酒店管理有限公司	2,960,570.49	2,502,346.41
上海东馨实业有限公司	2,843,295.55	406,782.06
上海鸿霈置业有限公司	2,834,939.99	7,364,739.29
上海东方乐城文化旅游发展有限公司	2,749,836.03	-
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	2,746,296.95	6,128,962.73
上海陆家嘴建设发展有限公司	2,645,896.58	830,050.55
上海富都世界发展有限公司	1,886,792.45	1,886,792.45
上海前辰酒店管理有限公司	1,856,469.88	1,597,002.87
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	1,489,829.98	2,770,680.56
上海耀雪置业有限公司	1,233,058.97	32,363,113.39
上海中心大厦建设发展有限公司	1,140,347.92	-
上海鸿淮置业有限公司	603,989.88	-
上海德茗置业有限公司	389,894.56	-
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	388,167.82	-



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(a) 向关联方提供劳务(续)

	2025 年度	2024 年度
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	292,461.76	175,248.58
上海新辰酒店管理有限公司	263,113.19	-
上海东荟实业有限公司	250,032.58	71,785.06
上海浦东美术馆经营管理有限公司	207,240.45	603,082.20
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	76,291.66	7,641.51
上海企耀投资有限公司	-	3,361,157.45
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	-	1,000,727.68
	<u>864,358,582.96</u>	<u>597,646,299.90</u>

(b) 自关联方接受劳务

	2025 年度	2024 年度
上海陆家嘴建设发展有限公司	66,517,879.29	72,395,136.49
上海前滩新能源发展有限公司	42,334,775.27	37,294,863.01
上海新国际博览中心有限公司	21,289,698.84	16,913,943.78
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	6,759,572.52	1,433,965.29
上海前绣实业有限公司	5,475,695.78	2,545,584.90
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	4,446,344.53	631,644.59
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	3,821,484.05	1,326,907.10
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	3,539,839.23	276,412.31
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	2,632,541.60	1,482,212.58
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	2,109,402.40	950,458.99
上海陆家嘴(集团)有限公司	859,130.18	30,318,181.25
上海富都物业管理有限公司	728,805.17	2,319,817.17
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	726,936.00	734,387.56
上海浦东美术馆经营管理有限公司	439,963.52	291,681.77
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	187,068.08	630,777.23
上海前辰酒店管理有限公司	14,399.84	-
上海新辰酒店管理有限公司	11,753.32	-
上海前鑫酒店管理有限公司	5,221.97	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	1,072.00	-
上海耀雪置业有限公司	-	3,849,457.85
上海富都世界发展有限公司	-	1,288,863.62



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 自关联方接受劳务(续)

	2025 年度	2024 年度
上海企耀投资有限公司	-	352,728.24
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	-	71,199.10
	<u>161,901,583.59</u>	<u>175,108,222.83</u>

(c) 租赁

本集团作为出租方当年确认的租赁收入：

承租方名称	租赁资产种类	2025 年度	2024 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋建筑物	15,313,532.76	17,398,299.58
陆家嘴国泰人寿保险有 限公司	房屋建筑物	9,624,997.24	8,578,827.07
上海前绣实业有限公司	房屋建筑物	4,857,829.25	4,721,521.23
上海陆家嘴互联网信息服务有 限公司	房屋建筑物	3,691,386.06	-
上海陆家嘴城建停车管理 有限公司	房屋建筑物	343,409.52	1,945,755.87
上海陆家嘴建设发展有限公司	房屋建筑物	127,190.02	3,494,764.71
		<u>33,958,344.85</u>	<u>36,139,168.46</u>

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	2025 年度	2024 年度
上海前滩国际商务区投资(集 团)有限公司	房屋建筑物	4,809,132.97	59,964,762.51
上海前耀投资有限公司	房屋建筑物	-	60,319,270.65
		<u>4,809,132.97</u>	<u>120,284,033.16</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 租赁(续)

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2025 年度	2024 年度
上海前耀投资有限公司	1,744,306.09	553,283.82
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,534,816.46	1,334,170.54
上海耀雪置业有限公司	736,321.47	1,217,271.47
上海陆家嘴(集团)有限公司	76,665.38	84,525.77
	<u>4,092,109.40</u>	<u>3,189,251.60</u>

(d) 支付关联方租金

	2025 年度	2024 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	22,426,792.24	22,488,045.70
上海陆家嘴(集团)有限公司	13,839,205.24	12,451,469.15
上海前耀投资有限公司	7,800,365.20	1,950,091.30
上海耀雪置业有限公司	6,831,174.52	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	1,617,819.09	1,617,819.09
上海富都物业管理有限公司	382,506.59	-
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	25,640.12	336,433.93
上海新国际博览中心有限公司	-	50,000.00
	<u>52,923,503.00</u>	<u>38,893,859.17</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 向关联方支付借款利息

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

(f) 自关联方取得借款

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

(g) 向关联方偿还借款

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 向关联方支付股权收购款

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

(i) 自关联方收回往来款

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

(j) 关联方担保

于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司无向本集团提供之担保。

(k) 关键管理人员薪酬

2025 年度本公司关键管理人员包括董事、总经理、副总经理、董事会秘书和财务总监等共 19 人(包括报告期内已离任的关键管理人员)，其中在本公司领取报酬的为 12 人。本年度本公司关键管理人员的薪酬(包括采用货币、实物形式和其他形式)总额为 910.72 万元(2024 年：778.61 万元)。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	32,298,620.39	10,779,153.88
上海耀体实业发展有限公司	26,416,916.86	5,313,597.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	21,481,084.97	36,510,069.72
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	13,372,501.86	8,908,352.80
上海晶前置业有限公司	13,000,703.00	-
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	12,602,690.90	23,793,092.43
上海仁陆置业有限公司	12,163,839.00	602,683.00
上海前安投资有限公司	11,903,343.60	1,084,170.00
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	11,598,194.00	1,082,891.00
上海陆川房地产开发有限公司	7,125,104.00	11,045,603.00
上海阳熠投资管理有限公司	7,029,526.00	3,203,814.00
上海前绣实业有限公司	3,369,651.67	4,451,253.72
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	2,500,754.63	1,945,994.53
上海塘赢置业有限公司	2,324,434.00	1,809,834.00
上海祝湛建设发展有限公司	1,801,810.90	7,733,247.00
上海前康投资有限公司	1,301,197.73	528,421.00
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	1,170,052.80	-
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	1,063,350.00	2,252,328.40
上海新国际博览中心有限公司	754,417.79	-
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	702,812.42	-
上海江高投资有限公司	516,185.00	2,161,820.00
上海前耀投资有限公司	267,111.00	1,471,216.00
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	92,462.09	288,604.64
上海文腾投资有限公司	37,249.00	1,260.00
上海前鑫酒店管理有限公司	11,360.00	-
上海陆家嘴建设发展有限公司	8,772.96	788,325.46
上海鸿霈置业有限公司	-	2,131,058.00
上海耀雪置业有限公司	-	1,628,550.00
上海企耀投资有限公司	-	926,452.00
上海阳锐投资有限公司	-	537,346.00
上海筠铭置业有限公司	-	462,790.80
	<u>184,914,146.57</u>	<u>131,441,928.38</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(b) 其他应收款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上海浦东嘉里城房地产有限公司	33,931,088.42	-
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46
上海陆家嘴(集团)有限公司	26,367,261.24	82,254.19
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	15,106,114.18	18,673,678.65
上海前耀投资有限公司	6,376,798.56	6,376,798.56
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	6,057,032.13	6,402,662.44
上海东方乐城文化旅游发展有限公司	2,914,826.19	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	2,168,689.44	-
上海耀雪置业有限公司	1,072,706.72	2,644,119.30
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	809,531.19	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	491,765.25	491,765.25
上海浦东美术馆经营管理有限公司	100,000.00	67,147.44
上海新国际博览中心有限公司	32,700.00	-
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	7,605.60	7,605.60
上海陆家嘴建设发展有限公司	-	1,418,684.28
	<u>122,345,794.38</u>	<u>63,074,391.17</u>

(c) 预付账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	199,915.40	451,717.91
上海富都物业管理有限公司	87,479.75	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	46,253.04	343,217,160.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	31,601.83	-
上海新国际博览中心有限公司	-	9,392.42
	<u>365,250.02</u>	<u>343,678,270.33</u>

(d) 其他非流动资产

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	<u>346,851,180.00</u>	<u>-</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(e) 应付账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上海陆家嘴建设发展有限公司	6,619,613.46	6,961,462.61
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	1,699,406.79	374,573.91
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	421,322.70	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	338,323.37	255,651.36
上海陆家嘴(集团)有限公司	196,389.38	-
上海浦东美术馆经营管理有限公司	92,930.10	-
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	22,579.40	15,211.20
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	-	1,376,400.00
上海企耀投资有限公司	-	325,400.21
	<u>9,390,565.20</u>	<u>9,308,699.29</u>

(f) 合同负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	5,000,000.00	-
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,713,753.20	1,736,183.86
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	444,362.26	444,362.26
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	100,113.48	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	83,854.11	83,854.11
上海陆家嘴建设发展有限公司	49,917.02	14,991.23
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	6,054.11	-
上海筠铭置业有限公司	-	291,063.40
上海新辰酒店管理有限公司	-	263,113.19
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	-	135,535.22
	<u>7,398,054.18</u>	<u>2,969,103.27</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(g) 预收账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	11,442,241.38	11,623,824.53
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	1,081,694.43	-
上海前绣实业有限公司	-	768,534.16
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	-	829,581.26
上海陆家嘴建设发展有限公司	-	722,012.28
	<u>12,523,935.81</u>	<u>13,943,952.23</u>

(h) 其他应付款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上海富都世界发展有限公司(注 1)	170,109,083.35	100,092,361.08
上海陆家嘴(集团)有限公司	19,736,198.42	30,977,052.64
上海陆家嘴建设发展有限公司	6,494,071.85	7,391,392.87
上海前绣实业有限公司	3,423,091.00	1,277,850.87
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	2,961,461.61	2,683,561.56
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	1,535,245.40	-
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	917,405.91	826,912,390.26
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	487,624.94	26,501,640.00
上海浦东美术馆经营管理有限公司	93,593.50	101,047.20
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	55,037.65	700,750.82
上海新国际博览中心有限公司	51,626.65	-
上海富都物业管理有限公司	50,000.00	7,753,998.28
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	930.23	176,213.28
上海耀雪置业有限公司	-	5,653,391.32
上海耀筠置业有限公司	-	1,461,666.67
	<u>205,915,370.51</u>	<u>1,011,683,316.85</u>

注 1：其中包括应付上海富都世界发展有限公司的计息关联方借款及应计利息合计 170,109,083.35 元，年利率为 2.10%。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(i) 一年内到期的非流动负债-关联方借款利息

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上海耀筠置业有限公司	9,984,000.02	-
上海陆家嘴(集团)有限公司	8,326,254.89	1,033,687.92
	<u>18,310,254.91</u>	<u>1,033,687.92</u>

(j) 一年内到期的非流动负债-租赁负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	22,181,742.20	20,595,357.22
上海前耀投资有限公司	20,053,401.24	14,491,735.99
上海陆家嘴(集团)有限公司	206,748.33	473,793.33
上海耀雪置业有限公司	-	35,822,416.18
	<u>42,441,891.77</u>	<u>71,383,302.72</u>

(k) 租赁负债

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上海前耀投资有限公司	32,152,752.45	44,430,727.18
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	7,387,806.90	26,612,034.60
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,706,563.20	1,913,311.54
上海耀雪置业有限公司	-	12,650,239.43
	<u>41,247,122.55</u>	<u>85,606,312.75</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

(i) 长期应付款-关联方借款/一年内到期的非流动负债-长期应付款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<u>一年内到期的非流动负债</u>		
上海耀筠置业有限公司(注 1)	472,000,000.00	-
上海陆家嘴(集团)有限公司(注 2)	<u>265,331,660.31</u>	<u>-</u>
	737,331,660.31	-
<u>长期应付款</u>		
上海耀筠置业有限公司(注 1)	252,000,000.00	472,000,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司(注 2)	<u>-</u>	<u>465,331,660.31</u>
	252,000,000.00	937,331,660.31
合计	<u>989,331,660.31</u>	<u>937,331,660.31</u>

注 1: 于 2025 年 12 月 31 日, 关联方借款余额包括本公司向联营企业上海耀筠置业有限公司取得关联方借款 724,000,000.00 元, 贷款期限为 2 年, 贷款年利率为 1.50%(2024 年 12 月 31 日: 472,000,000.00 元, 贷款期限为 2 年, 贷款年利率为 1.50%)。

注 2: 于 2025 年 12 月 31 日, 关联方借款余额包括本公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司取得关联方借款 265,331,660.31 元, 贷款期限为 2 年, 贷款年利率为 2.65%(2024 年 12 月 31 日: 465,331,660.31 元, 贷款期限为 2 年, 贷款年利率为 2.75%)。

十 或有事项

(i) 于2025年12月31日, 本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任担保金额为4,596,227,995.75元。在此期间内, 如果购房客户无法偿还抵押贷款, 将可能导致本集团因承担连带责任担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下, 本集团可以根据相关购房合同的约定, 通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此, 本集团认为相关的信用风险很低。



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十 或有事项(续)

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

绿岸项目相关诉讼正在审理中。本集团综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后，本年度对绿岸项目计提了存货跌价准备97,758万元。本集团正认真落实各项应对措施，积极维护公司合法权益。

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

### 十一 承诺事项

#### (1) 物业开发支出承诺

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

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
存货	2,731,785,303.53	4,392,355,484.48
投资性房地产	838,894,548.37	1,186,829,020.23
	<u>3,570,679,851.90</u>	<u>5,579,184,504.71</u>

本集团于 2025 年 12 月 31 日向本集团内部分物业开发项目的施工单位提供的银行信用保函最大担保金额 526,507,680.68 元(2024 年 12 月 31 日：724,674,866.88 元)。

### 十二 资产负债表日后事项

- (i) 于 2026 年 2 月 26 日，本公司发行的“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据”(简称：21 陆金开 MTN001，代码：102100303)到期兑付人民币 5.50 亿元。
- (ii) 于 2026 年 3 月 16 日，本公司对“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年度第三期公司债券”(简称：23 陆债 01，代码：115011)行使票面利率选择权，利率由 3.24%降至 1.95%，本公司回售人民币 14.79 亿，债券余额计人民币 0.21 亿。截至 2026 年 4 月，本公司已按照 1.95%的利率将回售的 14.79 亿全部转售。



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十二 资产负债表日后事项(续)

- (iii) 本集团子公司爱建证券有限责任公司于 2026 年 3 月获知其管理的资管计划的某机构投资者，就其在爱建证券有限责任公司受托管理的资管计划投资损失事由起诉爱建证券有限责任公司。截至本财务报表报出日，该案件尚未开庭。本集团在考虑了外部律师的专业意见后认为，上述未决诉讼存在重大经济利益流出的可能性比较小。
- (iv) 经第十届董事会第七次会议审议通过，公司制定了 2025 年度的利润分配预案，拟以权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每 10 股分配现金红利人民币 0.6 元(含税)，截至 2025 年末，公司总股本为 5,035,153,679 股，以此计算共计拟派发现金红利 302,109,220.74 元(含税)。上述利润分配预案尚待公司股东会批准。

### 十三 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	2,619,860,669.61	2,794,819,260.00
一到二年	2,123,509,216.40	2,227,406,001.55
二到三年	1,373,496,237.15	1,579,500,533.86
三到四年	835,776,754.02	803,969,472.71
四到五年	552,366,305.83	522,945,298.60
五年以上	657,488,353.44	709,855,437.37
	<u>8,162,497,536.45</u>	<u>8,638,496,004.09</u>

### 十四 金融风险

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

#### (1) 市场风险

##### (a) 外汇风险

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

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

本集团金融业务的利率风险管理主要集中于现金流量利率风险管理。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团金融业务持有的主要收息资产包括货币资金、结算备付金、融出资金、买入返售金融资产、发放贷款及垫款以及债权投资等。多数货币资金、融出资金、买入返售金融资产、发放贷款及垫款以及债权投资都将于一年内到期，且多数资产为固定利率，所以本集团金融业务持有该等资产的现金流量利率风险不重大。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团金融业务的主要付息负债包括短期借款、拆入资金、代理买卖证券款以及与中国信托业保障基金有限责任公司开展各项业务产生的负债。多数负债为固定利率，本集团金融业务持有该等负债的现金流量利率风险不重大。

本集团非金融业务持续监控相关利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2025 年度及 2024 年度本集团并无利率互换安排。

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

(c) 其他价格风险

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



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(2) 信用风险

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

本集团存在信用风险的金融资产包括货币资金、结算备付金、融出资金、买入返售金融资产、应收账款、合同资产、其他应收款、发放贷款及贷款、存出保证金、债权投资、其他流动资产-委托贷款、其他非流动金融资产-债券投资等。本集团的货币资金主要存放在国有商业银行或资本充足的股份制商业银行，结算备付金主要存放在中国证券登记结算有限责任公司，现金及现金等价物面临的信用风险相对较低。

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

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

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

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

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



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十四 金融风险(续)

#### (2) 信用风险(续)

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

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

#### 信用风险敞口

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

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
货币资金	10,103,017,477.52	7,547,914,149.70
结算备付金	1,717,236,281.21	1,047,323,979.11
融出资金	1,286,037,323.30	1,047,602,313.35
交易性金融资产	4,671,062,635.83	22,860,436.31
买入返售金融资产	707,580,768.22	270,326,225.36
应收账款	762,575,970.58	639,242,825.40
合同资产	23,865,607.18	-
其他应收款	297,619,801.46	235,538,841.63
发放贷款及垫款	5,544,141,441.49	5,529,642,500.17
存出保证金	102,747,120.34	55,664,734.11
债权投资	4,583,665,003.12	2,841,944,109.79
其他非流动资产-委托贷款	3,900,000,000.00	1,900,000,000.00
其他非流动金融资产	10,498,140.00	10,709,940.00
	<u>33,710,047,570.25</u>	<u>21,148,770,054.93</u>

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 流动性风险

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

本集团的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2024 年 12 月 31 日					合计
	即时偿还/无固定期限	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	
短期借款	-	5,510,287,180.13	14,498,532,878.03	-	-	20,008,820,058.16
拆入资金	-	-	-	-	-	-
衍生金融负债	-	4,149,870.29	-	-	-	4,149,870.29
代理买卖证券款	3,358,281,413.54	-	-	-	-	3,358,281,413.54
应付账款	6,067,551,851.98	-	-	-	-	6,067,551,851.98
其他应付款	6,276,244,985.81	112,190,538.14	24,312,916.06	31,448,523.13	-	6,444,196,963.14
一年内到期的非流动负债	510,741,762.37	6,293,855,025.35	7,619,270,211.64	-	-	14,423,866,999.36
长期借款	-	-	-	8,511,794,072.37	13,714,782,431.17	22,226,576,503.54
应付债券	-	-	-	19,802,378,292.50	-	19,802,378,292.50
长期应付款	-	-	-	937,331,660.31	-	937,331,660.31
租赁负债	-	9,446,754.72	20,440,249.35	193,253,264.56	2,471,358.62	225,611,627.25
其他非流动负债	703,913.67	-	-	-	-	703,913.67
	<u>16,213,523,927.37</u>	<u>11,929,929,368.63</u>	<u>22,162,556,255.08</u>	<u>29,476,205,812.87</u>	<u>13,717,253,789.79</u>	<u>93,499,469,153.74</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

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

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债

于 2025 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
以公允价值计量且其变动计入				
当期损益的金融资产—				
交易性金融资产				
基金投资	1,588,571,135.18	771,115,885.17	-	2,359,687,020.35
债券投资	30,567,881.07	1,165,320,871.78	-	1,195,888,752.85
股权投资	280,689,075.60	-	110,605,496.21	391,294,571.81
资管计划	-	345,281,527.57	-	345,281,527.57
理财产品	-	212,042,050.68	-	212,042,050.68
信托计划	-	166,868,712.57	-	166,868,712.57
其他非流动金融资产				
债券投资	-	10,498,140.00	-	10,498,140.00
股权投资	-	-	931,982,483.37	931,982,483.37
资管计划	-	-	386,926,563.73	386,926,563.73
基金投资	-	-	427,309,725.71	427,309,725.71
其他权益工具投资	1,541,711,654.69	-	146,733,217.00	1,688,444,871.69
金融资产合计	<u>3,441,539,746.54</u>	<u>2,671,127,187.77</u>	<u>2,003,557,486.02</u>	<u>8,116,224,420.33</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

于 2024 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产—交易性金融资产				
基金投资	1,705,634,393.64	397,442,774.38	500,000.00	2,103,577,168.02
股权投资	221,150,225.53	197,227.26	78,774,168.86	300,121,621.65
理财产品	-	371,537,022.76	-	371,537,022.76
债券投资	22,860,436.31	-	-	22,860,436.31
资管计划	-	325,586,324.35	-	325,586,324.35
收益凭证	-	-	52,112,026.63	52,112,026.63
信托计划	-	186,106,531.09	21,714,800.00	207,821,331.09
其他非流动金融资产				
股权投资	-	-	956,688,501.85	956,688,501.85
资管计划	-	-	386,926,563.73	386,926,563.73
基金投资	-	-	258,905,370.42	258,905,370.42
债券投资	-	10,709,940.00	-	10,709,940.00
收益凭证	-	-	49,675,000.00	49,675,000.00
其他权益工具投资	445,360,059.56	-	359,295,062.73	804,655,122.29
金融资产合计	<u>2,395,005,115.04</u>	<u>1,291,579,819.84</u>	<u>2,164,591,494.22</u>	<u>5,851,176,429.10</u>

于 2024 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融负债按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融负债				
衍生金融负债	-	-	4,149,870.29	4,149,870.29
金融负债合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,149,870.29</u>	<u>4,149,870.29</u>

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

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

上述第三层次资产和负债变动如下：

	2024 年 12 月 31 日	购买/非同一控制 下企业合并	终止确认	转入第 三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		2025 年 12 月 31 日	仍持有的资产计入当 期损益的未实现利得 或损失的变动—公允 价值变动损益
						计入当期损益 的利得或损失	计入其他综合 收益的利得或 损失		
金融资产									
股权投资	1,035,462,670.71	22,687,685.16	(19,334,742.89)	-	-	3,772,366.60	-	1,042,587,979.58	29,376,214.61
信托计划	21,714,800.00	-	(21,400,000.00)	-	-	(314,800.00)	-	-	-
资管计划	386,926,563.73	-	-	-	-	-	-	386,926,563.73	-
基金投资	259,405,370.42	161,969,663.96	(1,006,440.73)	-	-	6,941,132.06	-	427,309,725.71	6,941,132.06
收益凭证	101,787,026.63	-	(100,000,000.00)	-	-	(1,787,026.63)	-	-	-
债券投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	359,295,062.73	92,413,452.06	(1,943,857.05)	-	(318,615,230.00)	-	15,583,789.26	146,733,217.00	-
金融资产合计	<u>2,164,591,494.22</u>	<u>277,070,801.18</u>	<u>(143,685,040.67)</u>	<u>-</u>	<u>(318,615,230.00)</u>	<u>8,611,672.03</u>	<u>15,583,789.26</u>	<u>2,003,557,486.02</u>	<u>36,317,346.67</u>
资产合计	<u>2,164,591,494.22</u>	<u>277,070,801.18</u>	<u>(143,685,040.67)</u>	<u>-</u>	<u>(318,615,230.00)</u>	<u>8,611,672.03</u>	<u>15,583,789.26</u>	<u>2,003,557,486.02</u>	<u>36,317,346.67</u>
金融负债									
衍生金融负债	4,149,870.29	-	(4,149,870.29)	-	-	-	-	-	-
金融负债合计	<u>4,149,870.29</u>	<u>-</u>	<u>(4,149,870.29)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
负债合计	<u>4,149,870.29</u>	<u>-</u>	<u>(4,149,870.29)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

上述第三层次资产变动如下：(续)

	2023 年 12 月 31 日	购买	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		2024 年 12 月 31 日	仍持有的资产计入当期损益的未实现利得或损失的变动—公允价值变动损益	
					计入当期损益的利得或损失	计入其他综合利得的利得或损失			
金融资产									
股权投资	962,649,863.27	63,214,434.74	(12,646,018.02)	1,720,849.61	-	20,523,541.11	-	1,035,462,670.71	(13,823,700.39)
信托计划	469,451,024.91	21,400,000.00	(22,600,000.00)	-	(446,802,667.10)	266,442.19	-	21,714,800.00	314,800.00
资管计划	382,418,908.30	-	-	-	-	4,507,655.43	-	386,926,563.73	4,507,655.41
基金投资	251,460,984.51	3,550,598.89	(3,757,868.75)	-	-	8,151,655.77	-	259,405,370.42	8,151,655.77
收益凭证	89,612,850.00	100,000,000.00	(90,000,000.00)	-	-	2,174,176.63	-	101,787,026.63	1,787,026.63
债券投资	6,597,522.74	-	-	-	-	(6,597,522.74)	-	-	(6,597,522.74)
其他权益工具投资	-	339,613,053.42	-	-	-	-	19,682,009.31	359,295,062.73	-
金融资产合计	<u>2,162,191,153.73</u>	<u>527,778,087.05</u>	<u>(129,003,886.77)</u>	<u>1,720,849.61</u>	<u>(446,802,667.10)</u>	<u>29,025,948.39</u>	<u>19,682,009.31</u>	<u>2,164,591,494.22</u>	<u>(5,660,085.32)</u>
资产合计	<u>2,162,191,153.73</u>	<u>527,778,087.05</u>	<u>(129,003,886.77)</u>	<u>1,720,849.61</u>	<u>(446,802,667.10)</u>	<u>29,025,948.39</u>	<u>19,682,009.31</u>	<u>2,164,591,494.22</u>	<u>(5,660,085.32)</u>

计入损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益等项目。

对于持续的以公允价值计量的资产和负债，本集团在每个报告年末通过重新评估分类(基于对整体公允价值计量有重大影响的最低层级输入值)，判断各层级之间是否存在转换。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2025 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
交易性金融资产—						
股权投资	110,605,496.21	市场法/亚式期权模型	波动率/剩余限售期	0.63-0.94/0.01- 0.88 年	负相关/负相关	不可观察
其他非流动金融资产—						
股权投资	931,982,483.37	现金流折现法/净资产法	折现率/处置期限/不 适用	10.03%/2 年/不 适用	负相关/负相关/ 不适用	不可观察/不适用
资管计划	386,926,563.73	净资产法	不适用	不适用	不适用	不适用
基金投资	427,309,725.71	现金流折现法/净资产法	折现率/不适用	1.50%/不适用	负相关/不适用	不适用
其他权益工具投资—						
基金投资	137,690,630.66	亚式期权模型	剩余限售期	1-2 年	负相关	不可观察
股权	9,042,586.34	净资产法	不适用	不适用	不适用	不适用
	<u>2,003,557,486.02</u>					



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2024 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
交易性金融资产— 信托计划	21,714,800.00	现金流折现法	折现率	6.5%-7.2%	负相关	不可观察
股权投资	78,774,168.86	市场法/现金流折现法/亚式期权模型	波动率/折现率/ 处置期限/剩余 限售期	0.63- 0.94/10.03%/2 年/0.01-0.58 年	负相关/负相 关/负相关/不 适用	不可观察/不适用
基金投资	500,000.00	现金流折现法	折现率	1.50%	负相关	不适用
收益凭证	52,112,026.63	蒙特卡洛模拟法	不适用	不适用	不适用	不适用
其他非流动金融资产—						
股权投资	956,688,501.85	现金流折现法/净资产法	折现率/处置期 限/不适用	10.03%/2 年/不 适用	负相关/不适用	不可观察/不适用
资管计划	386,926,563.73	资产基础法	不适用	不适用	不适用	不适用
基金投资	258,905,370.42	现金流折现法/资产基础法/净资产法	折现率/不适用/ 不适用	1.50%/不适用/不 适用	负相关/不适用/ 不适用	不适用
收益凭证	49,675,000.00	蒙特卡洛模拟法	波动率/收益率	4.68%-23.00%/ 0.94%-1.13%	不适用	不适用
其他权益工具投资	359,295,062.73	亚式期权模型估值法	剩余限售期	1-2 年	负相关	不可观察
	<u>2,164,591,494.22</u>					
衍生金融负债	<u>4,149,870.29</u>	蒙特卡洛模拟法	波动率/收益率	24.17%/0.61%	不适用	不适用



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

第二层次公允价值计量的相关信息如下：

	2025 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	可观察输入值	
			名称	范围/加权 平均值
交易性金融资产—				
信托计划	166,868,712.57	/	净值公告/估值表	不适用
基金投资	771,115,885.17	/	净值公告/估值表	不适用
资管计划	345,281,527.57	/	净值公告/估值表	不适用
理财产品	212,042,050.68	/	净值公告/估值表	不适用
债券投资	1,165,320,871.78	/	日终全价	0.92-1.27
其他非流动金融资产—				
债券投资	10,498,140.00	/	日终全价	1.05
	<u>2,671,127,187.77</u>			

	2024 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	可观察输入值	
			名称	范围/加权 平均值
交易性金融资产—				
信托计划	186,106,531.09	/	净值公告/估值表	不适用
基金投资	397,442,774.38	/	净值公告/估值表	不适用
资管计划	325,586,324.35	/	净值公告/估值表	不适用
理财产品	371,537,022.76	/	净值公告/估值表	不适用
股权投资	197,227.26	市场法	收盘价	0.00-4.89
其他非流动金融资产—				
债券投资	10,709,940.00	/	日终全价	1.06
	<u>1,291,579,819.84</u>			



财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。除本公司之子公司陆家嘴国际信托有限公司、爱建证券有限责任公司及本集团之合营企业陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司外，本集团不受外部强制性资本要求约束。

本集团的子公司陆家嘴国际信托有限公司采用净资本来管理资本，净资本是根据信托公司的业务范围和公司资产结构的特点，在净资产的基础上对各固有资产项目、表外项目和其他有关业务进行风险调整后得出的综合性风险控制指标。根据原中国银监会颁布的《信托公司净资本管理办法》(银监会令[2010]第5号)的规定，陆家嘴国际信托有限公司须就风险控制指标达标。

本集团之子公司爱建证券有限责任公司采用净资本来管理资本，净资本是指根据证券公司的业务范围和公司资产负债的流动性特点，在净资产的基础上对资产负债等项目和有关业务进行风险调整后得出的综合性风险控制指标。根据中国证券监督管理委员会颁布的《关于修改〈证券公司风险控制指标管理办法〉的决定》(中国证监会第125号令)、《证券公司风险控制指标计算标准规定》(证监会公告[2016]10号)和《关于证券公司风险控制指标监管报表填报有关事项的通知》(机构部函[2016]2489号)等规定，爱建证券有限责任公司须就风险控制指标达标。

本集团之合营企业陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司主要通过监控偿付能力额度来管理资本需求。偿付能力额度是按照原中国保险监督管理委员会颁布的有关法规计算；实际偿付能力额度为认可资产超出按法规厘定的认可负债的数额。

根据《保险公司偿付能力管理规定》，偿付能力充足率为实际资本与最低资本的比率。当保险公司的偿付能力充足率低于100%时，中国银行保险监督管理委员会(以下简称“中国银保监会”)将区别具体情况采取某些必要的监管措施。当保险公司的偿付能力充足率在100%到150%之间时，中国银保监会可以要求保险公司提交和实施预防偿付能力不足的计划。保险公司的偿付能力充足率高于100%但存在重大偿付能力风险的，中国银保监会可以要求其进行整改或采取必要的监管措施。

除上述三家公司之外，本集团采用杠杆比率来管理资本。杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。净负债包括有息负债并扣除货币资金，资本即股东权益。本集团于资产负债表日的杠杆比率如下：



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 资本管理(续)

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
杠杆比率	<u>55.51%</u>	<u>56.74%</u>

十七 公司财务报表附注

(1) 应收账款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款	261,796,449.57	256,866,574.07
减：坏账准备	<u>(5,723,846.48)</u>	<u>(3,356,131.94)</u>
	<u>256,072,603.09</u>	<u>253,510,442.13</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	258,049,422.64	252,541,324.40
一到二年	<u>3,747,026.93</u>	<u>4,325,249.67</u>
	<u>261,796,449.57</u>	<u>256,866,574.07</u>

(b) 于 2025 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备 金额	占应收账款余 额总额比例
余额前五名的应收 账款总额	<u>58,085,113.51</u>	-	<u>22.19%</u>

(c) 于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本公司无因应收账款的转移而终止确认的应收账款。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(1) 应收账款(续)

(d) 坏账准备

本公司对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(i) 本公司无单项计提坏账准备的应收账款。

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 应收账款：

2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	254,095,783.53	-	-
逾期一年以内	3,953,639.11	50.00%	(1,976,819.55)
逾期一年以上	3,747,026.93	100.00%	(3,747,026.93)
	<u>261,796,449.57</u>		<u>(5,723,846.48)</u>
2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	252,533,639.14	-	-
逾期一年以内	7,685.26	-	-
逾期一年以上	4,325,249.67	77.59%	(3,356,131.94)
	<u>256,866,574.07</u>		<u>(3,356,131.94)</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收子公司款项	21,325,106,970.22	22,073,638,845.16
应收关联方款项	37,053,393.88	3,110,870.39
押金及保证金	1,191,715.80	889,471.00
其他	16,721,422.77	1,889,437.18
	<u>21,380,073,502.67</u>	<u>22,079,528,623.73</u>
减：坏账准备	<u>(2,796,193.86)</u>	<u>(2,796,193.86)</u>
	<u>21,377,277,308.81</u>	<u>22,076,732,429.87</u>

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。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一年以内	21,374,471,083.22	22,073,926,204.28
三年以上	5,602,419.45	5,602,419.45
	<u>21,380,073,502.67</u>	<u>22,079,528,623.73</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2025 年 12 月 31 日				2024 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	21,380,073,502.67	100.00%	(2,796,193.86)	0.01%	22,079,528,623.73	100.00%	(2,796,193.86)	0.01%
	第一阶段				第三阶段			
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		小计	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		合计
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2024 年 12 月 31 日	22,079,528,623.73	(2,796,193.86)	-	-	(2,796,193.86)	-	-	(2,796,193.86)
本年减少的款项	(699,455,121.06)	-	-	-	-	-	-	-
2025 年 12 月 31 日	21,380,073,502.67	(2,796,193.86)	-	-	(2,796,193.86)	-	-	(2,796,193.86)

于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(c) 于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

(i) 于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额 金额	损失准备 金额	计提比例
押金和保证金组合：	3,997,941.39	(1,191,715.80)	29.81%
往来款组合：	21,317,505,160.49	-	-
其他组合：	58,570,400.79	(1,604,478.06)	2.74%
	<u>21,380,073,502.67</u>	<u>(2,796,193.86)</u>	

	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额 金额	损失准备 金额	计提比例
押金和保证金组合：	3,997,941.39	(1,191,715.80)	29.81%
往来款组合：	20,829,072,643.29	-	-
其他组合：	1,246,458,039.05	(1,604,478.06)	0.13%
	<u>22,079,528,623.73</u>	<u>(2,796,193.86)</u>	



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 其他应收款(续)

(d) 2025 年度，本公司未核销其他应收款(2024 年度：无)。

(e) 于 2025 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
上海佳二实业投资有限公司	应收子公司款项	12,777,932,359.42	1-2 年	59.77%	-
苏州绿岸房地产开发有限公司	应收子公司款项	3,684,062,125.95	1-2 年	17.23%	-
上海纯景实业发展有限公司	应收子公司款项	1,502,691,741.02	1-2 年	7.03%	-
上海陆家嘴昌邑房地产开发有 限公司	应收子公司款项	1,337,450,000.00	一年以内及 1-2 年	6.26%	-
上海企荣投资有限公司	应收子公司款项	1,150,489,434.76	1-2 年	5.38%	-
		<u>20,452,625,661.15</u>		<u>95.67%</u>	<u>-</u>

于 2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
上海佳二实业投资有限公司	应收子公司款项	12,348,080,451.10	一年以内	55.93%	-
苏州绿岸房地产开发有限公司	应收子公司款项	3,600,711,312.37	一年以内	16.31%	-
上海纯景实业发展有限公司	应收子公司款项	1,540,467,202.49	一年以内	6.98%	-
上海企荣投资有限公司	应收子公司款项	1,355,506,007.41	一年以内	6.14%	-
上海前滩实业发展有限公司	应收股利	1,238,000,170.99	一年以内	5.61%	-
		<u>20,082,765,144.36</u>		<u>90.97%</u>	<u>-</u>

(f) 于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无政府补助应收款项。

(g) 于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在逾期的应收股利。

(3) 长期股权投资

	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
子公司(a)	45,345,748,273.68	46,255,673,000.91
合营企业(b)	179,792,346.55	158,733,707.14
联营企业(c)	<u>5,527,290,060.79</u>	<u>5,633,836,856.16</u>
	51,052,830,681.02	52,048,243,564.21
减：长期股权投资减值准备	(200,000,000.00)	-
	<u>50,852,830,681.02</u>	<u>52,048,243,564.21</u>



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十七 公司财务报表附注(续)

#### (3) 长期股权投资(续)

##### (a) 子公司

	2024 年 12 月 31 日	本年增减变动			其他	2025 年 12 月 31 日	减值准备年末余额	本年宣告分派的 现金股利
		追加投资	减少投资	计提 减值准备				
上海陆家嘴金融发展有限公司	9,612,089,471.91	90,181,920.00	-	-	-	9,702,271,391.91	-	-
上海东表置业有限公司	9,603,557,334.19	-	-	-	-	9,603,557,334.19	-	-
上海东翌置业有限公司	6,052,500,000.00	847,500,000.00	-	-	-	6,900,000,000.00	-	-
上海佳章置业有限公司	3,540,831,000.00	-	-	-	-	3,540,831,000.00	-	-
上海佳川置业有限公司	3,270,000,000.00	-	-	-	-	3,270,000,000.00	-	-
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	-	-	-	-	2,400,000,000.00	-	-
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66	-	-	-	-	2,016,370,694.66	-	-
上海戎邑置业有限公司(i)	3,442,530,000.00	317,435,500.00	-	-	(1,879,982,750.00)	1,879,982,750.00	-	-
上海耀龙投资有限公司	1,358,137,406.56	-	-	-	-	1,358,137,406.56	-	-
上海陆家嘴昌邑房地产开发 有限公司	1,105,636,515.22	-	-	-	-	1,105,636,515.22	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	-	-	-	-	904,251,445.67	-	208,936,246.98
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	-	7,319,712.72
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	-	82,500,000.00
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	-	-



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2024 年 12 月 31 日	本年增减变动				2025 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的 现金股利
		追加投资	减少投资	计提 减值准备	其他			
上海浦东陆家嘴置业发展有限 公司	20,996,187.12	-	-	-	-	20,996,187.12	-	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	-	-	-	-	12,000,000.00	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	286,500,000.00	-	(275,000,000.00)	-	-	11,500,000.00	-	-
上海明城酒店管理有限公司	10,086,769.46	-	-	-	-	10,086,769.46	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限 公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	-	468,865.76
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	-	-	(200,000,000.00)	-	-	200,000,000.00	379,944,873.12
上海浦东陆家嘴软件产业发展 有限公司	10,059,397.23	-	-	-	(10,059,397.23)	-	-	-
其他	14,572,324.94	-	-	-	-	14,572,324.94	-	2,274,999.02
	<u>46,255,673,000.91</u>	<u>1,255,117,420.00</u>	<u>(275,000,000.00)</u>	<u>(200,000,000.00)</u>	<u>(1,890,042,147.23)</u>	<u>45,145,748,273.68</u>	<u>200,000,000.00</u>	<u>681,444,697.60</u>

(i)2025 年度，本公司通过非公开协议转让的方式，向本公司之子公司上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司出售上海戎邑置业有限公司 50%股权，交易对价为 1,880,507,800.00 元，取得处置收益 525,050.00 元。



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十七 公司财务报表附注(续)

#### (3) 长期股权投资(续)

##### (a) 子公司(续)

	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动				其他	2024 年 12 月 31 日	减值准备年末余额	本年宣告分派的 现金股利
		追加投资	减少投资	计提 减值准备					
上海东袤置业有限公司	9,603,557,334.19	-	-	-	-	9,603,557,334.19	-	-	
上海陆家嘴金融发展有限公司	9,202,998,562.82	409,090,909.09	-	-	-	9,612,089,471.91	-	-	
上海东翌置业有限公司	6,000,000,000.00	52,500,000.00	-	-	-	6,052,500,000.00	-	-	
上海佳章置业有限公司	3,540,831,000.00	-	-	-	-	3,540,831,000.00	-	42,491,854.97	
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	-	1,238,000,170.99	
上海佳川置业有限公司	3,270,000,000.00	-	-	-	-	3,270,000,000.00	-	132,858,780.75	
上海耀龙投资有限公司	1,358,137,406.56	-	-	-	-	1,358,137,406.56	-	-	
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	-	-	-	-	904,251,445.67	-	110,760,682.76	
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	-	13,778,807.37	
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	-	82,500,000.00	
上海陆家嘴东怡酒店管理有限 公司	320,640,339.50	-	-	-	-	320,640,339.50	-	-	
上海陆家嘴浦江置业有限公司	286,500,000.00	-	-	-	-	286,500,000.00	-	4,122,007.94	
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	200,000,000.00	-	-	
上海陆家嘴昌邑房地产开发有 限公司	153,416,515.22	952,220,000.00	-	-	-	1,105,636,515.22	-	305,348.13	
上海陆家嘴物业管理有限公司	52,180,526.61	-	-	-	-	52,180,526.61	-	208,047,119.40	



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动				2024 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的 现金股利
		追加投资	减少投资	计提 减值准备	其他			
上海浦东陆家嘴置业发展有限 公司	20,996,187.12	-	-	-	-	20,996,187.12	-	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	-	-	-	-	12,000,000.00	-	-
上海明城酒店管理有限公司	10,086,769.46	-	-	-	-	10,086,769.46	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展 有限公司	10,059,397.23	-	-	-	-	10,059,397.23	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限 公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	-	-
上海戎邑置业有限公司	-	3,442,530,000.00	-	-	-	3,442,530,000.00	-	-
其他	7,338,304.14	108,000,000.00	-	-	-	115,338,304.14	-	4,151,485.21
	<u>41,291,332,091.82</u>	<u>4,964,340,909.09</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,255,673,000.91</u>	<u>-</u>	<u>1,837,016,257.52</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

	2024 年 12 月 31 日	本年增减变动						2025 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他		
合营企业									
上海富都世界发展有限公司	158,733,707.14	-	-	21,058,639.41	-	-	-	179,792,346.55	-

	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动						2024 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他		
合营企业									
上海富都世界发展有限公司	221,456,829.46	-	-	(30,752,507.86)	(31,970,614.46)	-	-	158,733,707.14	-



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 长期股权投资(续)

(c) 联营企业

	2024 年 12 月 31 日	本年增减变动						2025 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
联营企业									
上海耀筠置业有限公司	3,331,895,572.65	-	-	(1,281,948.23)	-	-	-	3,330,613,624.42	-
上海中心大厦建设发展有限公司	1,901,468,035.97	-	-	(83,320,983.96)	-	-	-	1,818,147,052.01	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	395,833,328.03	-	-	71,513,699.63	(93,462,015.81)	-	-	373,885,011.85	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	4,639,919.51	-	-	4,453.00	-	-	-	4,644,372.51	-
	<u>5,633,836,856.16</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,084,779.56)</u>	<u>(93,462,015.81)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,527,290,060.79</u>	<u>-</u>

	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动						2024 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
联营企业									
上海耀筠置业有限公司	3,343,799,287.98	-	-	(11,903,715.33)	-	-	-	3,331,895,572.65	-
上海中心大厦建设发展有限公司	1,987,085,501.41	-	-	(85,617,465.44)	-	-	-	1,901,468,035.97	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	447,414,219.69	-	-	71,034,542.70	(122,615,434.36)	-	-	395,833,328.03	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	4,016,199.58	-	-	623,719.93	-	-	-	4,639,919.51	-
	<u>5,782,315,208.66</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25,862,918.14)</u>	<u>(122,615,434.36)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,633,836,856.16</u>	<u>-</u>



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本

	2025 年度	2024 年度
主营业务收入	1,745,304,281.51	4,652,001,920.75
其他业务收入	300,652,492.20	204,895,805.71
	<u>2,045,956,773.71</u>	<u>4,856,897,726.46</u>
	2025 年度	2024 年度
主营业务成本	539,791,467.63	1,046,621,775.74
其他业务成本	56,251,984.39	44,487,252.96
	<u>596,043,452.02</u>	<u>1,091,109,028.70</u>

(a) 业务收入和业务成本列示如下：

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

(b) 本公司营业收入分解如下：

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



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(5) 投资收益

	2025 年度	2024 年度
成本法核算的长期股权股利收入	681,444,697.60	1,837,016,257.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	19,130,707.07	-
理财产品 and 结构性存款的收益	2,511,433.99	2,464,745.31
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	7,973,859.85	(56,615,426.00)
处置长期股权投资(含注销公司)产生的投资收益	757,761.47	-
关联方贷款利息收入	10,319,670.27	11,888,835.79
	<u>722,138,130.25</u>	<u>1,794,754,412.62</u>

于 2025 年度及 2024 年度，本公司的投资收益汇回无重大限制。

(6) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2025 年度	2024 年度
净利润	255,430,541.99	2,093,356,356.18
加：信用减值损失	2,367,714.54	(3,774,837.69)
资产减值准备	200,000,000.00	-
固定资产折旧	-	23,887.82
使用权资产折旧	10,047,333.60	10,012,709.23
投资性房地产折旧及摊销	342,132,535.83	345,485,954.52
长期待摊费用摊销	804,922.68	802,761.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(138,483,327.07)	(2,087,354,874.17)
公允价值变动收益	14,612,327.05	(17,067,722.53)
财务费用	1,482,292,465.28	1,939,168,719.79
投资收益	(722,138,130.25)	(1,794,754,412.62)
递延所得税资产的(增加)/减少	(151,330,126.63)	125,293,603.25
存货的减少	34,030,757.54	147,401,522.21
经营性应收项目的减少/(增加)	200,048,548.71	(165,354,361.24)
经营性应付项目的减少	(1,786,895,216.90)	(1,916,319,138.23)
汇率变动对现金及现金等价物的影响	(174,559.83)	(2,449,034.36)
经营活动使用的现金流量净额	<u>(257,254,213.46)</u>	<u>(1,325,528,866.07)</u>



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表补充资料

### 2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 一 2025 年度非经常性损益明细表

	2025 年度	2024 年度
非流动性资产处置损益(附注四(62))	26,495,634.70	12,655,901.53
除与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外，计入当期损益的政府补助(附注四(59))	9,327,730.96	12,329,121.01
除同正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	(12,100,893.06)	20,137,215.85
对外委托贷款取得的损益(附注四(60))	8,037,342.85	3,961,346.96
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,822,742.87	(21,676,013.41)
	<u>41,582,558.32</u>	<u>27,407,571.94</u>
所得税影响额	(9,960,706.60)	(6,616,677.15)
少数股东权益影响额(税后)	(4,154,756.25)	6,666,748.35
	<u>27,467,095.47</u>	<u>27,457,643.14</u>

#### (1) 2025 年度非经常性损益明细表编制基础

根据《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(2023 年修订)》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。



# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 财务报表补充资料

2025 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2025 年度	2024 年度	2025 年度	2024 年度	2025 年度	2024 年度
归属于公司普通股股东的净利润	4.90	6.36	0.2434	0.3063	0.2434	0.3063
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.79	6.24	0.2380	0.3008	0.2380	0.3008

