

公司代码：600663  
900932

公司简称：陆家嘴  
陆家 B 股

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年半年度报告

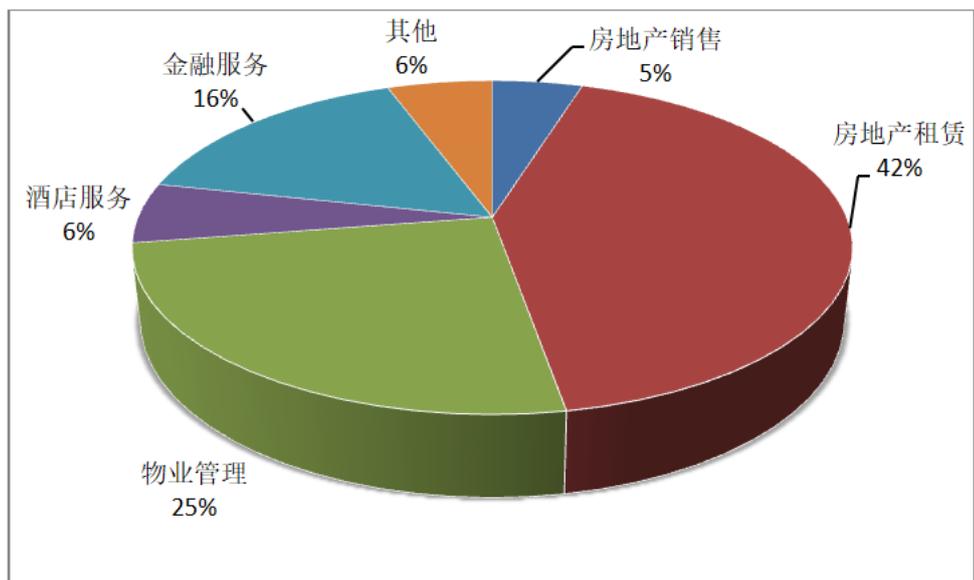
## 董事长致辞

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年,也是实施“十四五”规划承上启下的关键一年。公司积极响应国家关键政策导向,把握“稳中求进”的工作基调,在商业地产、商业运营、金融服务三方面稳步推进各项工作,为全年工作目标的顺利实现打下坚实基础。

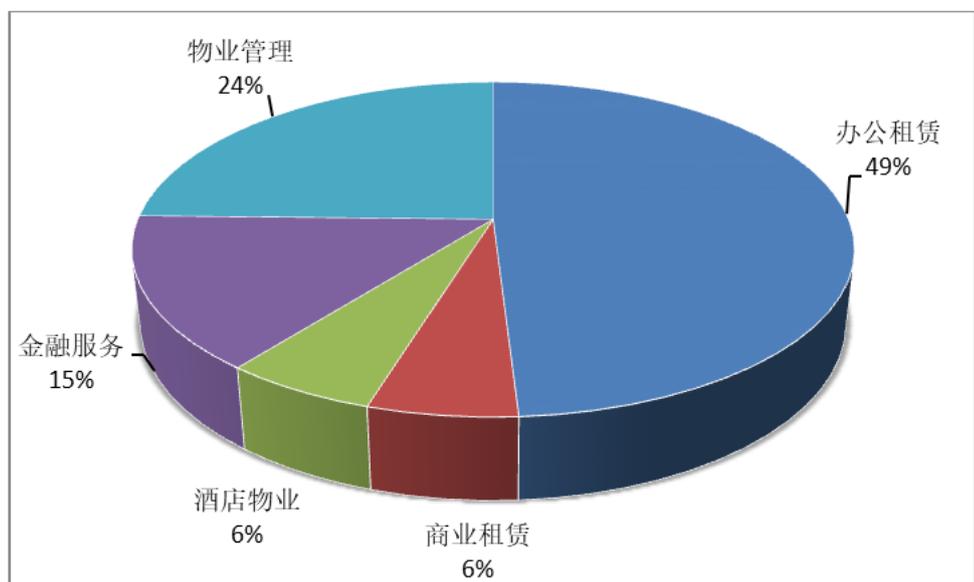
上半年,公司紧抓经济复苏的机遇,秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展要求,积极推进主营业务稳健发展,一是加快重大资产重组的步伐,推进优质资产注入,快速推进、确定重组方案并履行审批程序,于 6 月 29 日获得证监会批文,为公司做强做大主业、提高资产质量、优化财务结构、提升可持续发展能力奠定更坚实基础。二是高质量、高水平推进项目建设运营,建设方面围绕“金色中环”发展带的打造,加快张江科学城核心区五个项目地块建设,全面实现结构封顶,超高层“科学之门”西塔率先完成外立面幕墙封顶;运营方面激发产业集聚新优势,租售并举,确保办公楼服务浦东产业资源配置与能级提升的功能得到充分发挥;同时,公司会展、酒店业务欣欣向荣,积极服务总部经济。

展望下半年,全体陆家嘴人将以“铺石以开大道”的气度、“功成必定有我”的精神,把握发展第一要务,持续打造陆家嘴品牌高度,寻求高质量发展新突破,把目标刻在心上,把执行视为铁律,把担当作为自觉,抓实抓好各项工作,实现引领区建设新跨越,攻坚克难完成年度目标,持续回馈社会,回报股东。

### 2023 年上半年公司主营业务收入构成一览图



### 2023 年上半年公司物业租赁及服务性现金流入构成一览图



## 2023 年上半年度公司业务情况

表 1：2023 年上半年持有成熟物业经营情况表

长期持有物业类型		总建筑面积 (平方米)	成熟物业 总建筑面积 (平方米)	期末出租率 (截至 6 月 30 日)	平均租金 (二季度)
主要 办公 物业	甲级 写字楼	1,911,143	1,911,143	80% (上海)	8.12 元/平方米/天
				60% (天津)	3.45 元/平方米/天
	高品质 研发楼	327,106	327,106	89% (上海)	6.06 元/平方米/天
主要商业物业		468,780	456,946	88% (上海)	10.42 元/平方米/天
				74% (天津)	3.08 元/平方米/天
酒店物业		194,922	194,922	65%	834.49 元/间/夜
合计		2,901,951	2,890,117		

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

表 2：2023 年上半年主要住宅销售情况

主要住宅销售	1-6 月可售 面积 (平方米)	1-6 月签约 面积 (平方米)	项目总可销 面积 (平方米)	项目累计 签约面积 (平方米)	项目 整体 去化率
锦绣云澜 (第一批)*	39,407	16,975	39,407	16,975	43%

\*锦绣云澜项目于 2023 年 6 月底入市。

## 2023 年上半年度日常关联交易情况

单位：万元币种：人民币

关联交易类别	关联人	关联交易主要内容	2023 年度预计金额	2023 年上半年金额
接受关联人提供的劳务	上海陆家嘴市政绿化管理服务 有限公司	绿化养护 零星工程	10,000	2,268
	上海富都物业管理有限公司	物业服务	1,000	278
	上海前绣实业有限公司	物业服务	1,000	896
	上海陆家嘴（集团）有限公司及其 下属子公司	物业服务 其他服务	1,000	1,799
	<b>小计</b>		13,000	5,241
接受关联人提供的 租赁	上海陆家嘴（集团）有限公司及其 下属子公司	支付租金	10,000	300
	上海新国际博览中心有限公司	支付租金	100	11
	<b>小计</b>		10,100	311
向关联人 购买商品	陆家嘴国泰人寿保险有限责任 公司	购买 保险产品	800	815
	上海陆家嘴（集团）有限公司及其 下属子公司	购买商品	200	-
	<b>小计</b>		1,000	815
向关联人 提供劳务	上海陆家嘴（集团）有限公司	物业服务 受托开发管理 受托销售管理 受托租赁管理	35,000	1,353
	上海前滩国际商务区投资（集 团）有限公司	物业服务 受托开发管理 受托销售管理 受托租赁管理	15,000	1,970
	上海耀龙投资有限公司	受托开发管理 受托销售管理 受托租赁管理	15,000	-

关联交易类别	关联人	关联交易主要内容	2023 年度预计金额	2023 年上半年金额
	上海陆家嘴（集团）有限公司的其他下属子公司	物业服务 受托开发管理 受托销售管理 受托租赁管理	40,000	17,119
	上海富都世界发展有限公司	经营管理	500	-
	上海新国际博览中心有限公司	物业服务	15,000	3,290
	上海前绣实业有限公司	物业服务 人员派遣	2,000	-
	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	物业服务	500	-
	上海耀雪置业有限公司	人员派遣	500	235
	<b>小计</b>		123,500	23,967
向关联人提供租赁	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	收取租金	15,000	1,857
	上海前绣实业有限公司	收取租金	500	-
	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	收取租金	1,000	1
	<b>小计</b>		16,500	1,858
向关联人销售商品	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	销售商品	100	-
	关联自然人	销售商品	3,000	-
	<b>小计</b>		3,100	-
向关联人支付委托贷款利息	上海富都世界发展有限公司	支付利息	1,000	366
	<b>小计</b>		1,000	366
	<b>合计</b>		168,200	32,558

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案不适用。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

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

否

十、重大风险提示

公司已在本报告期内详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析”中“五（一）可能面对的风险”及“五（二）其他披露事项”。

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	9
第二节	公司简介和主要财务指标.....	10
第三节	管理层讨论与分析.....	13
第四节	公司治理.....	31
第五节	环境与社会责任.....	33
第六节	重要事项.....	35
第七节	股份变动及股东情况.....	54
第八节	优先股相关情况.....	58
第九节	债券相关情况.....	59
第十节	财务报告.....	64

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

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
陆家嘴、陆家嘴股份、本公司、公司、上市公司	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
陆家嘴集团、控股股东	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
联合公司	指	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司
陆金发	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
陆家嘴国泰人寿	指	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
苏州绿岸	指	苏州绿岸房地产开发有限公司
前滩实业	指	上海前滩实业发展有限公司
前绣实业	指	上海前绣实业有限公司
东翌置业	指	上海东翌置业有限公司
前滩国际	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
昌邑公司	指	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
东袤公司	指	上海东袤置业有限公司
耀龙公司	指	上海耀龙投资有限公司
企荣公司	指	上海企荣投资有限公司
新辰投资	指	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司
新辰临壹	指	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司
陆家嘴物业	指	上海陆家嘴物业管理有限公司
佳章置业	指	上海佳章置业有限公司
申万置业	指	上海申万置业有限公司
新国博	指	上海新国际博览中心有限公司
富都世界	指	上海富都世界发展有限公司
耀筠置业	指	上海耀筠置业有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
海通证券	指	海通证券股份有限公司
锦天城律师	指	上海市锦天城律师事务所
普华永道会计师	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
土地批租	指	土地使用权转让
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、基本情况变更简介

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

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他有关资料

适用 不适用

## 七、公司主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	3,957,875,061.79	5,102,089,778.22	-22.43
归属于上市公司股东的净利润	749,471,845.52	1,138,159,288.31	-34.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	669,056,211.97	1,083,682,290.40	-38.26
经营活动产生的现金流量净额	-56,038,888.60	-1,431,321,190.94	-
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	21,815,588,695.69	21,527,394,700.22	1.34
总资产	131,689,817,086.24	125,696,707,418.87	4.77

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.1858	0.2821	-34.14
稀释每股收益(元/股)	0.1858	0.2821	-34.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.1658	0.2686	-38.27
加权平均净资产收益率(%)	3.50	5.42	减少 1.92 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率(%)	3.13	5.16	减少 2.03 个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

报告期内，受房地产项目结转周期的影响，本期房地产销售收入和利润有所下滑；同时，受信托业转型和金融市场震荡的影响，公司子公司陆家嘴信托本期收入及利润也出现下滑。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## 九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-101,101.72	该项目主要为子公司处置非流动资产亏损。
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	56,737,649.26	公司及其控股子公司收到的财政扶持资金、增资补贴等 4,884.28 万、增值税进项税加计抵扣减免税款 548.23 万、个税手续费返还及稳岗补贴等 241.25 万。
除同公司正常经营业务相关的有效套期	22,534,529.46	该项目主要为持有理财产品的投资

保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		收益 2,253.45 万。
对外委托贷款取得的损益	321,770.18	该项目主要为子公司收到的上海前绣实业有限公司的股东贷款利息收入人民币 32.18 万。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	34,165,038.22	该项目主要为本集团计入营业外收入的赔偿金、及违约金收入等共计 5,020.04 万元，以及计入营业外支出的罚款及赔偿支出等共计 1,603.54 万元。
减：所得税影响额	32,036,528.40	
少数股东权益影响额（税后）	1,205,723.45	
合计	80,415,633.55	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

#### 十、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

##### （一）公司所从事的主要业务和经营模式

2023 年上半年，公司牢牢把握“商业地产+商业运营+金融服务”三轮驱动发展格局，坚持以商业地产为核心，构筑城市战略空间载体；以商业运营为延伸，营造城市生态品质；以金融服务为纽带，努力服务城市功能。公司始终致力于服务浦东开发开放再出发，聚焦浦东“五大倍增行动”，深度参与浦东引领区建设，在深耕细作陆家嘴金融城的同时，围绕“金色中环”发展规划，推进前滩国际商务区、张江科学城、川沙新市镇项目的开发建设。

公司坚持聚焦主业发展，通过注入优质资产，整合优势资源，提升核心资产价值。同时，秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展理念，提高项目开发及运营水平，加强团队专业化管理能力，营造优越办公营商环境，全方位彰显“陆家嘴”品牌价值。

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

另一方面，金融服务板块加强投后管理，各持牌机构落实稳经营和控风险的工作要求，稳步推进各项工作。努力将金融服务深度嵌入区域产业链，服务实体经济，推动地产与金融业务协同，促进金融板块稳定、健康发展。

综上，公司经营战略方针是长期持有核心区域的优质物业，短期出售或者转让住宅及商办物业，在做优做强商业地产、商业运营的同时，深化与金融板块的业务协同，积极推动“商业地产+商业运营+金融服务”三轮驱动，一体化发展的战略，实现公司股东利益最大化的目标。

##### （二）行业情况

房地产板块方面，2023 年上半年，房地产市场总体呈现企稳态势。各地区、各部门坚持因城施策，支持刚性和改善性合理住房需求，积极做好保交楼、保民生、保稳定工作。随着经济恢复向好，促进房地产健康发展政策显效。从需求端来看，刚性和改善性合理住房需求有序释放。从供给端来看，部分房地产企业“高杠杆、高负债、高周转”的经营模式难以为继，房地产市场供给正经历阶段性调整。随着调整逐步到位，市场供给也会逐步趋于稳定。从中长期来看，由于房地产市场发展阶段变化及市场供求关系的调整，我国房地产市场正从过去的高速发展转向平稳发展。

今年上半年，上海市年初确定的目标任务有力有序推进，实现了“时间过半、完成任务过半”，凭借在金融业的引领地位、高度成熟的金融服务业，不断增长的科技创新能力，为上海未来的发

展注入了新的动能。同时，假日经济和文旅消费的热潮巩固了消费复苏势头，线下客流和消费意愿不断回归，实体商业加速回暖。预计下半年商办物业市场需求有望继续释放。

金融服务板块方面，2023 年以来，中央继续深化金融体制改革，着力建设现代中央银行制度，维护币值稳定并以此促进经济增长，确保央行资产负债表健康可持续。同时加强和完善现代金融监管，建立健全金融稳定发展协调机制，强化金融稳定保障体系。进一步加快发展直接融资，深入推进股票发行注册制改革。并持续推动保险业信托业转型发展，规范发展第三支柱养老保险。

## 二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

（一）持续增长的经营性物业。公司持有的主要在营物业面积从 2005 年转型之初约 15 万平方米增长至 311 万平方米。公司持有的物业主要位于上海陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区以及天津红桥区。物业所处区位优势，交通便捷，为公司的商业地产主业提供有力支持。未来，公司将继续积极参与浦东各新兴区域的发展建设，向前滩、张江科学城、川沙新市镇核心区域纵深发展，并构建以“专业化”为核心的城市中心、城市副中心运营平台，进一步提升在营商办经营性物业的质量，增强品牌竞争力和影响力。

（二）稳定成熟的专业化运营团队。经过多年的市场磨练，公司已经形成了一支稳定成熟的专业化运营团队。公司按产品类型，即办公、商业、住宅和文体旅，分别组建专业化营销管理团队。各营销团队有针对性地制定作战策略，专业化程度进一步提升，确保在营项目服务浦东产业资源配置与能级提升的功能得到充分发挥，积极服务总部经济。公司建立了从“楼宇招租”到“战略招商”的机制，利用自身积累的良好客户资源，以及多元、梯度的产品优势，优化激励措施，为注册、税收双落地企业提供扩租、续租优先权，进一步增强重点客户扎根浦东的信心和积极性，营造良好的招商政策环境。为不断提升开发项目品质，公司成立了项目品质管控中心，加强对在建、在营项目的品质管控，提升公司产品竞争力。同时，拥有“上海品牌”认证的陆家嘴物业精心打造了一支专业化团队，不仅专注于为公司旗下商办及会展项目提供优质的管理服务、持续提升公司项目服务能级，更聚焦于服务城市发展战略，助力打响上海“四大品牌”，擦亮陆家嘴金字招牌，保持物业运营水平高质量发展。

（三）持续发展的历史机遇。作为陆家嘴集团的重要区域开发平台，公司正处于一个充满机遇的发展时期。为进一步做强提升优势主业、获取战略资源，在陆家嘴集团的支持下，公司与陆家嘴集团、前滩国际共同设立项目公司，正式开启了三林滨江南的开发新篇章。今年上半年，公司积极推进重大资产重组，通过注入四个位于陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的优质股权资产，将有利于公司在陆家嘴金融城东扩中、前滩国际商务区的开发建设和运营中，在上海“一江一河”开发建设中、上海国际消费中心城市的加速建设进程中起到更重要的作用。随着前滩国际商务区“十年基本建成”目标的实现，标志着前滩的开发运营进入了全新阶段。公司将继续着力促进区域产融结合，通过引进主力客户和带动产业集聚，使前滩国际商务区继续成为上海办公楼市场中备受关注的区域，成为各类企业和机构办公的最佳选址之一。

（四）统筹优势助力业务发展。一方面，公司于 2017 年完成了陆金发 100%股权的收购，一举获得证券、信托和保险（寿险）三家持牌金融机构，构建起“商业地产+商业运营+金融服务”的发展格局。另一方面，随着控股股东陆家嘴集团业务统筹的推进，公司已成为集团区域开发、建设及运营的实施平台，有助于公司专业能力的持续提升。公司受托承接的集团在前滩、御桥等新兴区域的项目开发建设及招商运营正全力推进。

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

### 三、经营情况的讨论与分析

2023 上半年，公司在董事会领导下，全面贯彻落实党的二十大精神，聚焦全面落实《中共中央国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》，把握“稳中求进”的工作基调，全面完成了半年度各项工作目标。

#### （一）2023 年上半年经营工作回顾

1、上半年，营业收入约 39.58 亿元，其中：房地产业务收入 33.24 亿元；金融业务收入 6.34 亿元。

2、上半年，房地产业务成本 10.73 亿元；金融业务成本及管理费用 2.36 亿元。

3、上半年，项目开发投资支出 18.09 亿元。

4、上半年，实现归属上市公司净利润 7.49 亿元，同比减少 34.18%。

## （二）2023 年上半年经营工作分析

### 1、经营收入分析

#### （1）物业租赁收入

##### ①合并报表范围内长期在营物业租金现金流入，合计 23.22 亿元。

**办公物业。**主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2023 年上半年租赁现金流入 18.63 亿元，比 2022 年上半年增加 3.7 亿元，同比增加 25%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 23 幢，总建筑面积 191 万平方米。截至 2023 年 6 月末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率为 80%，平均租金 8.12 元/平方米/天。天津成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率为 60%，平均租金 3.45 元/平方米/天。

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴 981 大楼。截至 2023 年 6 月末，长期在营高品质研发楼总建筑面积超过 32 万平方米，出租率达到 89%，平均租金 6.06 元/平方米/天。

**商业物业。**2023 年上半年租赁流入 2.16 亿元，比 2022 年上半年增加 0.98 亿元，同比增加 83%。

商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、陆家嘴金融城配套商业设施、上海陆家嘴 L+MALL 及天津陆家嘴 L+MALL。截至 2023 年 6 月末，商业物业总建筑面积 47 万平方米，其中成熟商业物业（运营一年及以上）的出租率情况为：陆家嘴 96 广场出租率为 85%；陆家嘴 1885 出租率为 100%；花木陆悦坊出租率为 69%；上海陆家嘴 L+MALL 出租率为 92%；天津陆家嘴 L+MALL 出租率为 73%。

**酒店物业。**2023 年上半年营业收入为 2.22 亿元，比 2022 年上半年增加 1.33 亿元，同比增加 149.44%。

公司酒店物业包括上海前滩香格里拉酒店、东怡大酒店、陆家嘴明城酒店及天津陆家嘴万怡酒店。其中，东怡大酒店配备 209 间房间，2023 年上半年 GOP 率为 38.72%，平均出租率为 77.90%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2023 年上半年关闭整修；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2023 年上半年 GOP 率为 25.63%，平均出租率为 72.33%；上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间，2023 年上半年 GOP 率为 38.83%，平均出租率为 63.23%。

**住宅物业。**2023 年上半年租赁流入 0.21 亿元，比 2022 年上半年增加 0.06 亿元，同比增加 40%。

##### ②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 5.51 亿元。

公司持股 50%股权的前绣实业、新国博、富都世界以投资收益方式计入合并报表。

前绣实业。前绣实业为前滩太古里的运营主体，2023 年上半年租赁收入为 2.26 亿元。

新国博。新国博为上海新国际博览中心的运营主体，2023 年上半年租赁收入为 2.69 亿元。

富都世界。2023 年上半年租赁收入为 0.56 亿元，比 2022 年上半年减少 0.03 亿元，同比减少 5.08%。

## （2）房产销售收入

2023 年上半年，公司实现房产销售现金流入合计 6.31 亿元。

收入主要来自于锦绣云澜第一批及部分项目尾盘。2023 年上半年，累计住宅物业合同销售面积 1.73 万平方米，同比增加 12%；合同销售金额 11.06 亿元，同比增加 85%。

## （3）物业管理及服务性收入

合并报表范围内，2023 年上半年，公司实现 10.01 亿元物业管理收入，比 2022 年上半年增加 2.46 亿元，同比增加 32.58%。

合并报表范围外，2023 年上半年，物业管理及服务性收入主要来源于前绣实业和新国博。其中：前绣实业实现物业管理收入 0.57 亿元；新国博实现服务性收入 1 亿元。

## （4）金融服务收入

2023 年上半年，金融业务实现收入 6.34 亿元，占公司营业收入总额的 16%。

## 2、项目建设情况

续建项目 11 个，总建筑面积 149 万平方米，为张江中区 73-02 地块、张江中区 74-01 地块、张江中区 75-02 地块、张江中区 57-01 地块超高层办公楼、张江中区 56-01 地块、前滩 54-01 地块、川沙 C04-13/14 地块、川沙 C06-01/02 地块、川沙 C06-03 地块、竹园 2-16-1 地块及潍坊社区 497-02 地块。

## 3、有息负债现状

公司合并报表范围内有息负债（陆金发仅包含其母公司有息负债）主要由五部分组成：短期贷款、长期贷款、中期票据、应付债券及资产支持证券（CMBS）。2023 年 6 月末，有息负债余额为 661.99 亿元，占 2023 年 6 月末公司总资产的 50.27%，较 2022 年末的 587.97 亿增加 12.59%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 224.18 亿元，长期贷款为 108.04 亿元，中期票据为 94.90 亿元，应付债券（公司债）为 90 亿元，资产支持证券（CMBS）为 144.87 亿元。

## 4、经营业绩影响分析

公司 2023 年上半年利润来源主要由房地产租赁、金融业务及物业服务组成。其中：房地产租赁毛利率为 75.07%，金融业务毛利率为 62.79%，物业服务毛利率 23.75%。

### （三）2023 年下半年经营工作计划

下半年，随着经济社会全面恢复常态化运行，公司要牢牢紧紧抓住各方面投资意愿与需求拉动，抓好主责主业，为全面提高区域开发、运营管理、金融服务能力，回报股东、回馈社会而不懈努力。

#### 1、精耕细作塑品牌，构建区域开发新格局

下半年，要全力以赴继续在引领区建设中发挥主力军的作用。竹园 2-16-1 号地块要完成竣工交付；潍坊 497-02 号地块要实现结构封顶。要聚焦张江科创中心核心区承载区的项目建设，张江 56 号地块要于 9 月完成幕墙工程，“科学之门”西塔、73 号、74 号地块下半年要加快推进综合机电、室内精装施工，75 号地块要于年底完成竣工验收。川沙 C04-13/14 号地块商办项目要于年底前竣工，完成物业移交；川沙 C06-03 号地块住宅项目要完成主体结构封顶。前滩 54-01 号地块办公和住宅项目要完成全部实物工作量，启动验收。重组后并入公司的前滩 21 号地块项目要完成住宅 R4 封顶；荣成昌邑项目 2E8-19 号地块要完成桩基施工；洋泾民生路码头西区项目 E08 号地块要完成正负零施工，E10、E12 号地块继续推进地下结构施工。荣成昌邑 2E8-17 号地块要在三季度拿地，12 月开工。

#### 2、扬帆奋进引龙头，焕发产业招商新活力

要全力抓好招商引资，做强资源配置，坚持客户导向，不断通过营造优越环境、提供优质服务、强化平台支撑，多方位夯实招商稳商工作，在引领区抢先机中开新局。

**办公楼宇营销方面**，以进一步提高核心区在营物业出租率为目标，积极推进金控广场二期的入市招租工作，加速去化信息中心等存量空置面积；做好张江项目的入市准备及预热工作，力争尽早锁定主力客户；以川沙项目交付即有首批签约为目标，加强与政府、赛道企业的联动。要积极推动集团委托前滩四方城的租赁工作，吸引更多行业龙头、优质客户入驻前滩，使前滩成为总部经济最集聚、产业创新更活跃的国际商务区。要实现企业交流赋能更融合，以“前滩汇”为平台，建立前滩“朋友圈”，实现入驻前滩企业间的相互交流合作，推动产业共创，实现发展共享。

**商业零售发展方面**，要进一步创新商业模式和运营模式，以提高顾客满意度和增加商场营收为抓手，开创商业发展新局面。前滩、张江、川沙在建商业项目和集团委托的御桥在建商业项目要分阶段做好项目定位、业态布局、主力品牌引入等前期工作。在营商业要挖掘新业态新品牌，开发新品数量，力争提升客流及消费动能。商业运营要认真总结借鉴晶耀前滩商场在考核、授权等方面的成功经验，持续推进在营商业的客流与效益，提高品质管理、服务“上海购物”。

**住宅产品发展方面**，销售住宅项目要继续关注设计方案深化，以更好的设计吸引潜在客户。下半年要做好潍坊 497-02 号项目、世纪前滩·天汇认筹前开盘准备，确保年内开盘，加快川沙锦绣云澜销售及爱法新城 30 套住宅及地下车库停车位销售；做好集团委托的锦绣澜湾住宅销售。

**物业管理服务方面**，要持续强化服务保障能力、提升服务品质，彰显“上海品牌”软实力。要积极沉淀连续保障五届进博会的成功经验，以钻石级的服务助力楼宇租赁，以全方位的数字化管理提升现场工作效率和服务成果，并通过转型升级，拓宽服务边界，增强标准的建立和输出。

### 3、狠抓管理控风险，谋划金融发展新优势

金融服务板块要把握房企融资“三箭齐发”、金融行业形势向好的机遇，克服困难，提振信心，紧紧围绕引领区建设要求，坚持“一优一特一重整”的格局，不断提升内在价值，努力将政策变措施、制度变利润，提升金融服务板块对公司的利润贡献。

要努力实现持牌机构治理与加强经营管理“双优化”。继续运用考核指挥棒，落实绩效考核调整方案，压实管理责任，加快发展步伐。要做到拓展新业务机会和处置风险项目“双见效”。要进一步树立大局意识，对外发力、对内挖潜，努力克服困难、激活潜能。各持牌机构要在细分领域有创新思维，在非传统业务方面有新突破。要积极探索金融板块与地产板块的业务协同可行模式。优化经营管理，以产融结合、融融结合为重心，探索金融产业链布局。要持续推动金融板块各持牌机构间的沟通交流和资源整合，在依法合规的前提下实现持牌金融机构之间的协同增效，推进一体化运作，要实现对标对表、挂图作业，进一步提高对金融服务板块的统筹管理力度，共同增强服务集团大局、服务浦东引领区建设的新动能。

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

适用 不适用

根据公司第九届董事会 2022 年第四次临时会议决议，公司拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东袁公司 30%股权，拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权，同时拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金（以下简称“本次交易”“本次重大资产重组”）。

本次交易已经公司第九届董事会 2023 年第三次临时会议、第九届监事会 2023 年第一次临时会议、公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过，具体情况详见公司分别于 2023 年 3 月 24 日、2023 年 4 月 11 日在上交所网站上发布的公告（公告临 2023-013、临 2023-014 和临 2023-037）。

2023 年 6 月 8 日，本次交易获上交所并购重组审核委员会审议通过；2023 年 6 月 29 日，本次交易获得中国证监会同意注册。

2023 年 7 月 12 日，本次交易之标的资产的过户手续及相关市场监督管理局变更登记、备案事宜已完成。截至 2023 年 7 月 24 日，公司已向前滩投资支付第一期交易对价，即支付现金购买资产部分的交易价格的 50%，计 328,756.418 万元。敬请广大投资者关注公司后续公告并注意投资风险。

#### 四、报告期内主要经营情况

##### (一) 主营业务分析

##### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,957,875,061.79	5,102,089,778.22	-22.43
营业成本	1,309,311,565.79	1,747,383,752.21	-25.07
销售费用	56,495,323.52	66,946,851.60	-15.61
管理费用	227,073,110.67	194,840,213.91	16.54
财务费用	766,186,990.08	668,895,723.61	14.55
经营活动产生的现金流量净额	-56,038,888.60	-1,431,321,190.94	-
投资活动产生的现金流量净额	-2,992,355,999.37	-4,342,423,750.74	-
筹资活动产生的现金流量净额	4,762,904,400.67	-1,066,307,264.21	-

##### 2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上年期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	5,449,716,378.03	4.14	3,725,092,681.01	2.96	46.30	报告期末货币资金增加所致。
交易性金融资产	4,564,410,710.20	3.47	8,134,683,432.94	6.47	-43.89	主要是本公司及子公司赎回非保本浮动收益理财产品以及子公司陆家嘴信托交易性金融资产结构变化。
一年内到期的非流动资产	8,781,593,444.99	6.67	4,305,660,033.26	3.43	103.95	子公司陆家嘴信托纳入合并范围的信托计划期限结构变动所致。
其他流动资产	1,994,991,493.70	1.51	1,989,283,711.91	1.58	0.29	
发放贷款和垫款	809,525,854.16	0.61	2,779,316,316.38	2.21	-70.87	子公司陆家嘴信托发放贷款和垫款的流动性变动所致。
债权投资	2,881,845,655.22	2.19	5,977,987,785.67	4.76	-51.79	子公司陆家嘴信托债权投资的流动性变动所致。
长期股权投资	19,085,094,570.92	14.49	12,834,373,778.37	10.21	48.70	本期对耀筠置业投资 60 亿。
其他非流动金融资产	2,080,985,938.73	1.58	1,443,677,140.31	1.15	44.14	主要是子公司陆家嘴信托交易性金融资产期限结构变化所致。
应交税费	918,872,034.13	0.70	2,278,304,296.31	1.81	-59.67	主要是公司及其控股子公司支付了预提的应交税费所致。
其他非流动负债	487,017,569.93	0.37	1,562,431,275.67	1.24	-68.83	子公司陆家嘴信托其他负债的流动性变动所致。

其他说明

无

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

于 2023 年 6 月 30 日，公司货币资金中使用权受限货币资金为 31,771,626.95 元。

于 2023 年 6 月 30 日，公司以所持子公司陆金发 42.8%之股权账面价值人民币 6,080,748,329.93 元质押取得借款；以公司所持子公司申万置业 100%之股权账面价值 2,696,732,027.5 元质押取得借款。

于 2023 年 6 月 30 日，公司以账面价值合计为 3,113,270,727.15 元的前滩中心 25-02 地块项目抵押取得借款；以账面价值为 6,145,137,265.72 元的张江中区单元 57-01 地块项目抵押取得借款；以账面价值为 3,912,483,750.45 元的张江 73-02、74-01 地块项目抵押取得借款；以账面价值为 4,678,640,177.08 元的张江 56-01 地块项目抵押取得借款；以账面价值为 1,892,758,503.45 元的张江 75-02 地块项目抵押取得借款；以账面价值为 5,463,166,004.22 元的川沙 C06-03 地块项目抵押取得借款。

于 2023 年 6 月 30 日，本公司以账面价值为 980,716,823.64 元的世纪金融广场 1 号楼作为抵押，以账面价值为 14,264,524.61 的陆家嘴世纪金融广场 1 号楼应收租赁款作为质押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划；于 2023 年 6 月 30 日，本公司以账面价值为 493,188,521.18 元的陆家嘴世纪金融广场 6 号楼、7 号楼及地下空间作为抵押，以账面价值为 7,904,282.80 元的陆家嘴世纪金融广场 6 号楼、7 号楼及地下空间应收租赁款作为质押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划；于 2023 年 6 月 30 日，本公司以账面价值为 618,593,079.58 元的陆家嘴世纪金融广场 2 号楼作为抵押，以账面价值为 11,423,426.54 元的陆家嘴世纪金融广场 2 号楼应收租赁款作为质押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划；于 2023 年 6 月 30 日，本公司以账面价值为 635,520,845.2 元的陆家嘴世纪金融广场 3 号楼作为抵押，以账面价值为 17,841,463.07 元的陆家嘴世纪金融广场 3 号楼应收租赁款作为质押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划；于 2023 年 6 月 30 日，本公司以账面价值为 323,109,438.18 元的陆家嘴世纪金融广场 5 号楼作为抵押，以账面价值为 1,306,644.64 元的陆家嘴世纪金融广场 5 号楼应收租赁款作为质押发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划。

## 4. 其他说明

适用 不适用

**(四) 投资状况分析****1. 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

报告期内投资额	600,000
投资额增减变动数	600,000
上年同期投资额	0
投资额增减幅度（%）	-

主要被投资公司情况	主要经营活动	占被投资公司权益的比例（%）	备注
上海耀筠置业有限公司	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）	40	新设公司，注册资本人民币 150 亿元，报告期内，公司已按持股比例出资实缴 60 亿元。
上海佳纪资产管理有限 公司	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；家政服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；物联网应用服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；高危险性体育运动（游泳）（分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准。）	100	注册资本金由 100 万元增至 500 万元，报告期内，本事项已完成工商登记，尚未实缴。
上海翌鑫置 业有限公司	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货物进出口；技术进出口；物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）	60	注册资本金由人民币 22.50 亿元增加至 28.494 亿元，报告期内，本事项已完成工商登记，尚未实缴。
上海翌森置 业有限公司	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货物进出口；技术进出口；	60	注册资本金由人民币 6.20 亿元增加至 7.844 亿元，报告期内，本事项已完成工商登记，尚未实

	物业管理; 停车场服务; 园林绿化工程施工; 非居住房地产租赁; 住房租赁。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动。)		缴。
上海翌久置业有限公司	许可项目: 房地产开发经营; 建设工程设计; 建设工程施工。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 货物进出口; 技术进出口; 物业管理; 停车场服务; 园林绿化工程施工; 非居住房地产租赁; 住房租赁。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动。)	60	注册资本金由人民币 28.40 亿元增加至 35.98 亿元, 报告期内, 本事项已完成工商登记, 尚未实缴。
上海翌廷置业有限公司	许可项目: 房地产开发经营; 建设工程设计; 建设工程施工。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 货物进出口; 技术进出口; 物业管理; 停车场服务; 园林绿化工程施工; 非居住房地产租赁; 住房租赁。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动。)	60	注册资本金由人民币 17.90 亿元增加至 22.682 亿元, 报告期内, 本事项已完成工商登记, 尚未实缴。

**(1). 重大的股权投资**

适用  不适用

**(2). 重大的非股权投资**

适用  不适用

## (3). 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	本期购买金额	本期出售/赎回金额	期末数
债券	1,104,639,503.30	5,493,896.39	287,288,922.71	-353,271,731.22	1,040,540,368.20
基金	360,818,312.61	1,610,891.90	829,058,005.51	-609,009,997.51	685,415,938.19
股票	111,026,929.60	-1,953,559.79	121,792,045.05	-88,415,473.24	142,450,375.62
理财产品	2,950,178,589.14	586,655.91	4,315,478,930.59	-5,650,000,000.00	1,616,244,175.64
信托计划	3,398,696,895.15	-3,078,278.98	3,999,309,555.83	-6,469,409,248.77	925,518,923.23
股权投资	1,024,683,756.52	91,536,925.46	-	-108,567,742.73	1,007,652,505.25
其他	602,356,291.23	15,114,624.41	708,382,218.59	-25,000,000.00	1,201,524,631.53
合计	9,552,400,277.55	109,311,155.30	10,261,309,678.28	-13,303,674,193.47	6,619,346,917.66

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

**(五) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(六) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

子公司名称	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	52,732.82	从事区内基础设施建设，房地产经营；区内项目投资，兴办国家政策允许企业；工程承包及为投资者咨询服务；代理区内自用和自产商品进出口以及仓储、运输业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	1,012,241.78	891,722.42	48,230.01	32,276.01	25,841.49
上海陆家嘴展览发展有限公司	115,000.00	会展服务，实业投资，建筑工程（凭资质证书）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	132,741.36	132,738.06	-	7,664.74	7,664.74
上海陆家嘴商务广场有限公司	51,806.10	房地产综合开发、经营、物业管理、出租出售内外销商品房、房地产中介咨询、建设、经营公用停车场设施。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	72,224.68	69,039.47	3,593.48	1,666.21	1,271.03
天津陆津房地产开发有限公司	240,000.00	房地产开发、经营、房屋租赁；物业管理；酒店管理；市政基础设施的开发建设；纺织品、鞋帽服装、日用百货、机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具（不含仿真枪）、体育器材、首饰、钟表、箱包、眼镜（隐形眼镜除外）、汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机（除计	487,178.75	447,816.13	21,761.77	2,988.08	2,435.78

		<p>算机信息系统安全专用产品)、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、烟的零售; 音响设备租赁; 预包装食品批发兼零售; 广告业务; 商业企业管理咨询; 展览展示服务; 国内贸易代理服务; 包装服务; 电子设备租赁(不含特种设备); 场地租赁; 金银制品零售; 珠宝首饰销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)</p>					
上海前滩实业发展有限公司	400,000.00	<p>房地产开发、经营, 实业投资, 资产管理, 建材的销售, 园林绿化, 物业管理, 市政公用建设工程施工, 商务咨询(除经纪)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)</p>	844,698.53	563,305.45	18,938.78	2,362.11	2,670.11
上海陆家嘴金融发展有限公司	800,000.00	<p>金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理, 投资咨询, 企业收购、兼并。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)</p>	1,081,114.86	1,042,187.21	6,201.99	6,161.57	6,146.70
爱建证券有限责任公司	140,000.00	<p>证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 证券资产管理; 证券投资基金代销; 融资融券; 代销金融产品业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)</p>	402,784.12	157,083.21	9,602.23	-1,341.36	-2,158.44

陆家嘴国际信托有限公司	900,000.00	本外币业务范围如下：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、并购及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务（银监会批复，有效期限以许可证为准）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	1,944,448.63	1,265,084.91	48,649.45	34,352.13	25,656.56
-------------	------------	--	--------------	--------------	-----------	-----------	-----------

## (七) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

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

## 五、其他披露事项

### (一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

上半年，国内整体经济复苏面临挑战。各地区、各部门坚持因城施策，支持刚性和改善性合理住房需求，积极做好保交楼、保民生、保稳定工作。房地产行业持续面临销售调控、降杠杆。在此形势下，公司积极应对市场，着力推动企业高质量发展、锻炼高素质经营团队，坚持成为“实施国家战略的平台，实现国资保值的载体”，时刻思考如何提升持有物业经营质量、盘活商业物业资源，迎接房地产行业的新挑战。

另一方面，今年中央明确要求把认识和把握防范化解重大风险作为首要任务。随着金融行业监管力度加强，金融板块要以稳中求进、统筹协调、分类施策的基本方针，抓好风险处置工作，制定可行的风险化解方案，尤其对一些房地产企业的风险要格外重视，守住不发生系统性风险的底线。公司正不断优化三个持牌金融机构的风险管理体系和预防机制，提高其自主管理能力，通过资源整合和优势培育，根据市场需求调整金融产品结构、营销模式和客户服务，促进金融板块服务浦东开发和区域发展，打造具有浦东特色、陆家嘴优势的金融服务板块，实现区域开发与金融服务两大主业的业务协同。

### (二) 其他披露事项

√适用 □不适用

公司分别于 2022 年 4 月 14 日、2022 年 7 月 26 日、2023 年 1 月 14 日、2023 年 3 月 24 日、2023 年 3 月 31 日、2023 年 6 月 20 日和 2023 年 7 月 1 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和公司指定信息披露媒体发布了《风险提示公告》(公告临 2022-017)、《风险提示进展公告》(公告临 2022-029)、《控股子公司相关风险事项进展公告》(公告临 2023-004)、《控股子公司相关风险事项进展公告》(公告临 2023-020)、《控股子公司相关风险事项进展公告》(公告临 2023-033)、《控股子公司相关风险事项进展公告》(公告临 2023-061)、《控股子公司相关风险事项进展公告》(公告临 2023-063)，披露了公司合并报表范围内的控股子公司苏州绿岸房地产开发有限公司名下部分土地存在污染事宜。

目前，苏州绿岸公司已暂停相关开发、建设、销售工作，并已对相关污染地块实施了严格管理。公司专项工作小组正全力以赴开展处置、维权工作，推进污染地块详细调查确认污染范围及

程度及风险评估，与苏州当地政府及苏钢集团交涉，推动相关责任方承担后续处置责任。公司将持续关注本次风险事项后续进展，审慎分析评估其对公司的影响，认真落实各项应对措施，妥善处理本次风险事项，并根据事项进展情况及时履行信息披露义务，全力维护公司及全体股东的利益。敬请广大投资者注意投资风险。

## 第四节 公司治理

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 4 月 10 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2023 年 4 月 11 日	详见《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（公告临 2023-034）
2022 年年度股东大会	2023 年 4 月 20 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2023 年 4 月 21 日	详见《2022 年年度股东大会决议公告》（公告临 2023-037）

### 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
蔡嵘	董事	选举
王韞	董事	选举
顾靖	独立董事	选举
乔文骏	原独立董事	离任
张亮	原职工监事	离任
张征	原职工监事	离任
王雪梅	职工监事	选举
严相蓉	职工监事	选举

### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

- 公司于 2023 年 4 月 10 日召开 2023 年第一次临时股东大会，选举蔡嵘先生、王韞女士担任公司第九届董事会董事。（公告临 2023-034）
- 公司于 2023 年 4 月 20 日召开 2022 年年度股东大会，选举顾靖先生担任公司第九届董事会独立董事。乔文骏先生因连续任职时间达到六年，不再担任公司独立董事。（公告临 2023-038）
- 公司于 2023 年 5 月 19 日召开职工代表大会，选举王雪梅女士、严相蓉女士担任公司第九届监事会职工监事，公司原职工监事张亮先生、张征先生因工作岗位变动原因辞去公司职工监事职务。（公告临 2023-047）

### 三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

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

#### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

##### （一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

##### （二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

##### 1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

苏州市生态环境局于 2023 年 1 月 19 日作出《行政处罚决定书》（苏环行罚字〔2023〕05 第 005 号），依据《中华人民共和国环境影响评价法》第三十一条第一款规定，并根据《江苏省生态环境行政处罚裁量基准规定》“表 1 未批先建的裁量标准”的规定，考虑到苏州绿岸采取有关措施减轻危害后果的行为，决定对苏州绿岸作出“责令雷丁学校项目停止建设，罚款 542.7683 万元”的行政处罚。苏州绿岸已缴纳上述 542.7683 万元罚款，已拆除了雷丁学校内的实验室设备，并决定继续行使合法权利维护自身利益，于 2023 年 2 月 16 日向苏州市姑苏区人民法院递交立案材料，对苏州市生态环境局提起行政诉讼，要求判决撤销苏州市生态环境局作出的苏环行罚字〔2023〕05 第 005 号行政处罚决定。2023 年 4 月 10 日，苏州绿岸收到苏州市姑苏区人民法院《受理通知书》，法院受理了该案件，案号为（2023）苏 0508 行初 168 号。2023 年 6 月 6 日，该案件开庭审理，目前尚在审理中。

##### 2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

##### 3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

#### (三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

#### (四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

#### (五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

报告期内，为助力“双碳”目标推进，贯彻节能降碳，公司践行绿色建筑理念，使用可持续、低能耗绿色技术，配备智能化减碳设备，在企业生产经营、运营管理过程中贯彻低碳理念。2023 年上半年度，公司采用 BIM 总控模式，统一 BIM 协同平台，对 BIM 资产、数据进行统一管理、收集和应用，加强公司的 BIM 管理水平。积极参加绿建、超低能耗、碳中和等协会讨论会、学术研讨会、交流会、展览会等，与业内人士探讨超低能耗、光储直柔、建筑光伏一体化等低碳建筑技术

的应用和发展，不断提升公司绿色技术储备。在项目建设方面，公司积极推广绿色技术应用，采用了 BIM、智能化系统、屋顶绿化技术、活动遮阳技术、光伏屋顶技术、外墙保温一体化、高效机组等绿色技术，并对 LEED 铂金级项目应用技术进行研究探讨，推进超低能耗建筑项目的实施，打造出令客户满意的高品质绿色建筑。

## 二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

1、根据新区国资委《浦东新区“十四五”携手兴乡村行动方案》，公司积极对接云南省怒江州蛮营村、赖茂村，根据已签订的《“携手兴乡村”企村结对协议》，公司及子公司认真开展 2021-2025 年“携手兴乡村”精准扶贫工作，2023 年上半年，出资企村结对帮扶资金共 30 万元。另外，2023 年上半年，公司前往川沙新镇鹿溪村开展“企村帮扶”走访慰问活动；工会结合节日慰问，采购企村结对帮扶农产品共 17.7 万元。

2、公司子公司陆家嘴信托积极承担社会责任，结对帮困及消费扶贫工会支出共计 7.32 万元。

3、公司子公司爱建证券继续开展湖北省英山县乡村振兴工作，协助英山相关企业开展融资规划调研及财务咨询服务，同时，持续开展英山云雾茶消费帮扶采购，上半年消费扶贫金额 11 万元，持续助力当地特色农副产品销售和支柱产业发展。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

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

		<p>门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。</p> <p>2. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用。</p> <p>3. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司独立在银行开户，不与本公司及其关联企业共用一个银行账户。</p> <p>4. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法独立纳税。</p> <p>三、保证上市公司的机构独立。</p> <p>1. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本公司的机构完全分开；上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。</p> <p>2. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司独立自主地运作，本公司不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其下属全资及控股子公司的决策和经营。</p> <p>四、保证上市公司的资产独立、完整。</p> <p>1. 保证上市公司及其下属全资及控股子公司具有完整的经营性资产。</p> <p>2. 保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。</p> <p>五、保证上市公司的业务独立。</p> <p>1. 保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本公司。</p> <p>2. 保证本公司及本公司下属全资或控股子公司避免与上市公司重组的陆金发及其各下属全资或控股子公司的主营业务发生同业竞争。</p> <p>3. 保证严格控制关联交易事项，尽量减少上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司控制的企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照有关法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和上市公司的《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。</p> <p>4. 保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。					
其他	陆家嘴集团	<p>鉴于：</p> <p>1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权（以下简称“本次交易”），本公司为陆金发的控股股东。</p> <p>2、2016年6月6日，陆金发作为有限合伙人入伙并认缴了上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“财居基金”）4,252,000,000元有限合伙份额（以下简称“财居基金财产份额”）。</p> <p>3、2016年7月，陆金发与本公司签署《上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议》，陆金发将其持有的财居基金财产份额转让予本公司。</p> <p>4、根据《财居基金合伙协议》的约定，财居基金的有限合伙人将其在财居基金中的财产份额转让，须经普通合伙人批准，就有限合伙人向其具有充足资信能力的关联方进行的转让，普通合伙人不得无理拒绝，且其他合伙人不享有优先受让权。</p> <p>5、截至本承诺函出具之日，财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司尚未批准上述财居基金财产份额转让事宜。</p> <p>现本公司对财居基金财产份额转让事宜承诺如下：</p> <p>一、本公司完成受让财居基金财产份额后，将不会直接参与财居基金的经营管理，且本公司持有的财居基金财产份额将不会使得本公司对财居基金构成实际控制地位。本公司承诺不会控制或促使财居基金从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司存在任何直接或间接竞争的业务或活动。</p> <p>二、本公司进一步承诺，在上市公司提出书面要求时，本公司承诺将受让的财居基金财产份额依据届时适用的法律法规全部转让给陆金发重新持有。</p> <p>三、如因财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司不同意财居基金财产份额转让事宜而产生的任何争议对上市公司造成任何损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。</p>	2016年8月26日上海陆家嘴投资发展有限公司于2017年批准上述财居基金财产份额转让事宜。（现该事项已完成工商变更登记。）	否	是		
其他	陆家嘴	鉴于：	2016年8月	否	是		

		集团	<p>1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权，本公司为陆金发的控股股东。</p> <p>2、截至本承诺函出具之日，陆金发及其重要子公司（陆家嘴国际信托有限公司、爱建证券有限责任公司、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司）向第三方承租的部分租赁房地产未取得房地产权证等物权凭证，存在权属瑕疵。</p> <p>现本公司对陆金发及其重要子公司的租赁房地产权属瑕疵事项做出如下承诺：</p> <p>若因陆金发及其重要子公司的租赁房地产权属瑕疵给上市公司造成损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。</p>	26 日				
与 2022 年重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	陆家嘴集团	<p>一、本单位及本单位控制的企业将尽可能减少和避免与上市公司及其全资或控股子公司的关联交易，不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求上市公司及其全资或控股子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求与上市公司及其全资或控股子公司达成交易的优先权利。</p> <p>二、若发生必要且不可避免的关联交易，本单位及本单位控制的企业将与上市公司及其全资或控股子公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律法规和上市公司《公司章程》的规定履行信息披露义务及相关内部决策、报批程序，关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及上市公司其他股东合法权益的行为。</p> <p>三、本单位将善意履行作为上市公司控股股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策，不利用控股股东地位谋取不正当利益，不利用关联交易非法转移上市公司及其全资或控股子公司的资金、利润，保证不损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。</p> <p>四、若违反上述承诺和保证，本单位将对前述行为给上市公司造成的损失向上市公司进行赔偿。</p> <p>五、本承诺为不可撤销的承诺，本单位完全清楚本承诺的法律后果，</p>	2023 年 3 月 23 日	否	是		

			本承诺如有不实之处，本单位愿意承担相应的法律责任。					
其他	陆家嘴集团	<p>一、保证上市公司的人员独立。</p> <p>1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本单位及本单位控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务；</p> <p>2、保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本单位及本单位控制的其他企业；</p> <p>3、保证本单位推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本单位不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>二、保证上市公司的财务独立。</p> <p>1、保证上市公司及其全资及控股子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度；</p> <p>2、保证上市公司及其全资及控股子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用；</p> <p>3、保证上市公司及其全资及控股子公司独立在银行开户，不与本单位及关联企业共用一个银行账户；</p> <p>4、保证上市公司及其全资及控股子公司依法独立纳税。</p> <p>三、保证上市公司的机构独立。</p> <p>1、保证上市公司及其全资及控股子公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本单位的机构完全分开，不存在机构混同情形；</p> <p>2、保证上市公司及其全资及控股子公司独立自主地运作，本单位不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其全资及控股子公司的决策和经营。</p> <p>四、保证上市公司的资产独立、完整。</p> <p>1、保证上市公司及其全资及控股子公司具有完整的经营性资产；</p> <p>2、严格遵守法律、法规和规范性文件及上市公司章程中关于上市公司与关联方资金往来及对外担保等内容的规定，保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。</p> <p>五、保证上市公司的业务独立。</p>	2023年3月23日	否	是			

			<p>1、保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本单位；</p> <p>2、保证履行本单位作出的同业竞争承诺；</p> <p>3、保证严格控制关联交易事项，尽可能减少上市公司及其全资及控股子公司与本单位及本单位控制的其他企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照有关法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和上市公司的《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露；</p> <p>4、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。</p>					
其他	陆家嘴集团	<p>本次交易完成后，本单位承诺遵守并促使本单位控制的其他企业遵守《上市公司监管指引第 8 号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》（中国证券监督管理委员会公告〔2022〕26 号）的规定，规范本单位及控制的其他企业与上市公司之间的对外担保行为，不违规占用上市公司的资金。</p>	2023 年 3 月 23 日	否	是			
解决土地等产权瑕疵	陆家嘴集团	<p>本公司、荣成公司及昌邑公司针对梅园街道 258 街坊 8/2 丘土地地块的转让系各方的真实意思表示，均认可相应地块将登记至昌邑公司名下并将由昌邑公司依法作为前述地块的土地使用权人，针对转让事项不存在争议及纠纷。前述地块转让前，荣成公司对该地块的权属清晰，不存在瑕疵。本公司将积极推动相关地块登记至昌邑公司名下事宜。若至 2023 年 3 月 31 日前，相关地块仍未登记至昌邑公司名下的，就此对昌邑公司带来的损失，本公司将作出相应补偿。</p>	2023 年 3 月 23 日（2023 年 3 月 30 日，昌邑公司已取得 2E8-19 地块的土地使用权证）	是	是			
股份限售	陆家嘴集团	<p>一、本公司在本次交易中以上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司、上海东寰置业有限公司股权而认购取得的上市公司股份，自股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；在股份发行完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次交易中发行股份购买资产的股</p>	2023 年 3 月 23 日	是	是			

		<p>票发行价格（在此期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，须按照中国证监会、上海证券交易所的有关规定作相应调整，下同），或者股份发行完成后 6 个月期末收盘价低于本次交易中发行股份购买资产的股票发行价格的，则本公司在本次交易中取得的上市公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。</p> <p>二、本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易中发行股份购买资产所涉股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。</p> <p>三、本承诺函履行期间，本公司因本次交易取得的股份若由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述锁定期的约定。锁定期届满后，本公司转让和交易上市公司股份将依据届时有效的法律法规和上海证券交易所的规则办理。</p> <p>四、若本公司所认购股份的锁定期与届时有效的法律法规及证券监管机构的最新监管政策不相符，本公司将根据届时有效的法律法规及证券监管机构的监管政策进行相应调整。</p>					
股份限售	东达香港	<p>一、本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易中发行股份购买资产所涉股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。</p> <p>二、锁定期届满后，本公司转让和交易上市公司股份将依据届时有效的法律法规和上海证券交易所的规则办理。</p> <p>三、若本公司上述股份锁定期与届时有效的法律法规及证券监管机构的最新监管政策不相符，本公司将根据届时有效的法律法规及证券监管机构的监管政策进行相应调整。</p>	2023年3月23日	是	是		
其他	陆家嘴股份董事、高级管理人员	<p>1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益,也不采用其他方式损害公司利益。2、承诺对本人的职务消费行为进行约束。3、承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。4、承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。5、若公司未来拟公布股权激励措施，承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。6、承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。7、自本承诺函出具日至上市公司本次交易完成前，若中国证监会或证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会或证券交易所规定时，本人届时将按照</p>	2023年3月23日	否	是		

			中国证监会或证券交易所的最新规定出具补充承诺。					
其他	陆家嘴集团	1、承诺继续保持上市公司的独立性。2、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不得侵占上市公司利益。3、自本承诺函出具日至上市公司本次交易完成前，若中国证监会或证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会或证券交易所规定时，本单位届时将按照中国证监会或证券交易所的最新规定出具补充承诺。	2023年3月23日	否	是			
置入资产价值保证及补偿	前滩投资	一、2013年耀龙公司土地使用权增资及2014年企荣公司土地使用权增资中涉及的土地增值税纳税主体为前滩投资，前滩投资拟待前滩地块整体开发完毕后根据届时的成本核算等情况申报缴纳土地增值税（含前滩投资对耀龙公司和企荣公司增资事项涉及的土地增值税），前滩投资将根据法律法规及税收规范性文件的规定以及税务主管部门的要求独立缴纳土地增值税，确保不会因该等增资事项使得耀龙公司、企荣公司或本次重组完成后的上市公司承担土地增值税的缴纳义务或其他费用的缴纳义务。二、如本公司违反上述承诺，导致耀龙公司、企荣公司或者上市公司遭致损失的，本公司将对耀龙公司、企荣公司或者上市公司进行及时、足额的赔偿。	2023年5月19日	否	是			
其他	陆家嘴股份、昌邑公司、东袁公司、耀龙公司、企荣公司	本公司现在没有，将来亦不从事幼儿园、义务教育阶段学校及面向学前教育、义务教育阶段学生的学科类校外培训业务；现在没有，将来亦不从事其他违反《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》要求的经营行为。	2023年5月30日	否	是			
解决同业竞争	陆家嘴集团	一、本单位及本单位控制的企业，将继续严格履行已作出的关于避免同业竞争的承诺。 二、截至本承诺函出具日，本单位及本单位下属企业涉及的与上市公司及其全资及控股子公司相同或相近的业务，在不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，有助于上市公司进一步提升区域专业开发管理、运营管理能力，有利于上市公司资产质量和盈利能力的前提下，本单位已将该等业务委托上市公司进行开发、销售及运营管理。	2023年6月7日	否	是			

		<p>三、本次交易完成后，不会因本次交易导致本单位及本单位下属企业与上市公司及其全资及控股子公司之间新增同业竞争。</p> <p>四、本次交易完成后，在不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务的前提下，本单位将避免直接或间接地从事与上市公司及其全资及控股子公司从事的业务构成或可能构成重大不利影响的同业竞争的业务活动。</p> <p>为免疑义，本次交易完成后，若本单位及本单位下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及房地产二级开发的商业机会，进而与上市公司及其全资及控股子公司从事的业务存在竞争或潜在竞争的，则本单位及本单位下属企业将立即通知上市公司，如届时该等商业机会：</p> <p>（1）不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，且不涉及政府主管部门书面通知本单位参与的，则依法将该商业机会的选择权让予上市公司和/或其全资及控股子公司。如上市公司履行相关决策程序，放弃该等商业机会的，则本单位亦放弃该等商业机会；</p> <p>（2）虽不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，但政府主管部门书面通知本单位参与的，则依法将该商业机会的选择权让予上市公司和/或其全资及控股子公司。如上市公司履行相关决策程序，放弃该等商业机会的，则本单位将按照政府主管部门书面通知参与该等商业机会，并在取得该等商业机会后，委托上市公司和/或其全资及控股子公司进行开发、销售及运营管理。就本单位参与前述商业机会所形成的项目，本单位承诺于该等项目竣工验收/备案完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，并经上市公司履行有效决策程序后，将相应项目按照经国有资产监督管理部门备案后的评估价值转让予上市公司和/或其全资及控股子公司；或由本单位于该等项目竣工验收/备案完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，将项目转让予其他无关联的第三方。</p> <p>本单位将采取如下措施确保上市公司独立作出相应决策：</p> <p>1、在上市公司投资部等部门对相关项目进行分析及测算过程中，本单位不干预上市公司投资部等部门的讨论，不参与上市公司投资部等部门投资建议的形成，确保上市公司投资部等部门独立作出投资建议。</p> <p>2、在上市公司投资部等部门向上市公司经营管理层提出投资建议并由</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>上市公司经营管理层召开投资专题会作出投资决策过程中，本单位不干预上市公司经营管理层的决策，并将予以尊重。在上市公司经营管理层作出放弃参与相关项目的决策时，本单位提名的董事如兼任经营管理层成员的，将不参与上述决策。对于上市公司经营管理层作出的与本单位联合投资的决策，本单位将在遵守关联交易必要性、公允性的前提下，与上市公司协商确定联合投资的具体方案。</p> <p>3、为确保上市公司经营管理层作出投资决策的独立性，本单位支持上市公司协调其监事对上市公司经营管理层的决策过程进行监督，确保本单位不干预上市公司经营管理层的独立决策。</p> <p>五、就上海耀体实业发展有限公司、上海前安投资有限公司、上海前康投资有限公司、上海前耀投资有限公司、上海文腾投资有限公司、上海东荟实业有限公司、上海东馨实业有限公司、上海仁耀置业有限公司、上海仁陆置业有限公司、上海塘赢置业有限公司、上海祝湛建设发展有限公司、上海耀筠置业有限公司（以下简称“该等公司”），本单位承诺于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，并经上市公司履行有效决策程序后，将相应公司股权按照经国有资产监督管理部门备案后的评估价值转让予上市公司和/或其全资及控股子公司；或由本单位于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，将该等公司转让予其他无关联的第三方。在上市公司受让上海前耀投资有限公司股权的同时，上市公司有权要求受让上海前鑫酒店管理有限公司股权。</p> <p>六、就前滩投资持有的前滩 12-01 地块企业天地三期（含陆悦汇）、前滩 14-1 地块企业天地二期、前滩 15-01 地块企业天地一期、前滩 29-03 地块前滩时代广场、东美国际公寓、前滩 50-01 地块雅辰酒店（以下简称“该等资产”），本单位承诺于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，并经上市公司履行有效决策程序后，将相应资产按照经国有资产监督管理部门备案后的评估价值转让予上市公司和/或其全资及控股子公司；或由本单位于本次交易标的资产交割完成之日起五年内，在符合届时有效法律规定及政策要求的前提下，将该等资产转让予其他无关联的第三</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

（1）为了整体平衡项目机会与风险，公司经召开投资决策专题会，决定与陆家嘴集团、前滩投资按 4：4：2 比例合资设立耀筠置业，并由耀筠置业竞得上海德茗置业有限公司 80% 股权及相关债权、上海筠铭置业有限公司 80% 股权及相关债权，获得联合开发三林楔形绿地 11#、12#、15# 单元地块的商业机会；

（2）未发生决策放弃或独立参与的情形。

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

□适用 √不适用

**三、违规担保情况**

□适用 √不适用

**四、半年报审计情况**

□适用 √不适用

**五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况**

□适用 √不适用

**六、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**七、重大诉讼、仲裁事项**

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

**(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的**

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>2022 年 12 月 13 日，公司于上海证券交易所（www.see.com.cn）披露了《关于公司及控股子公司累计涉及诉讼、仲裁事项的公告》，公司及控股子公司连续 12 个月内累计涉及诉讼、仲裁事项的金额合计 246,918.42 万元。</p> <p>公司分别于 2023 年 2 月 7 日、2023 年 4 月 21 日、2023 年 5 月 17 日、2023 年 6 月 10 日、2023 年 7 月 1 日、2023 年 7 月 28 日于上海证券交易所（www.see.com.cn）披露了《关于控股子公司涉及诉讼的进展公告》。</p>	<p>公告临 2022-050、公告临 2023-007、公告临 2023-039、公告临 2023-045、公告临 2023-060、公告临 2023-064、公告临 2023-068。</p>

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**

□适用 √不适用

**(三) 其他说明**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

√适用 □不适用

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

## 十、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
经公司第九届董事会审计委员会 2023 年第二次会议、第九届董事会第九次会议、2022 年年度股东大会审议通过，同意陆家嘴集团向公司控股子公司陆家嘴信托购买陆家嘴信托樽盈财富系列单一资金信托产品，认购存续规模不超过人民币 100 亿元，产品无固定期限，单笔投资不超过 36 个月。截至 2023 年 6 月 30 日，陆家嘴集团持有陆家嘴信托已向信托樽盈财富系列单一资金信托产品存续份额人民币 10 亿元。	公告临 2023-022、公告临 2023-030、公告临 2023-037

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>根据公司第九届董事会 2022 年第四次临时会议决议，公司拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100% 股权、东袁公司 30% 股权，拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60% 股权、企荣公司 100% 股权，同时拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金（以下简称“本次交易”）。</p> <p>本次交易已经公司第九届董事会 2023 年第三次临时会议、第九届监事会 2023 年第一次临时会议、公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过。2023 年 6 月 8 日，本次交易获上交所并购重组审核委员会审议通过；2023 年 6 月 29 日，公司收到中国证监会同意本次交易注册的批文。</p> <p>2023 年 7 月 12 日，本次交易之标的资产的过户手续已完成。至 2023 年 7 月 24 日，公司已向前滩投资支付第一期交易对价，即支付现金购买资产部分的交易价格的 50%，计 328,756.418 万元。</p>	公告临 2022-051、公告临 2023-013、公告临 2023-014、临 2023-034、公告临 2023-059、公告临 2023-062、公告临 2023-066

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
经公司第九届董事会审计委员会 2023 年第一次会议、第九届董事会 2023 年第二次临时会议审议通过，公司与关联方陆家嘴集团、前滩投资共同出资设立耀筠置业，注册资本 150 亿元。其中，公司持股比例为 40%，认缴出资额 60 亿元；陆家嘴集团持股比例为 40%，认缴出资额 60 亿元；前滩投资持股比例为 20%，认缴出资额 30 亿元。2023 年 3 月 3 日，耀筠置业已办理了市场监督管理局登记手续并取得营业执照；至 2023 年 6 月 7 日，公司已实缴出资额 60 亿元。	公告临 2023-010

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
经公司第九届董事会第五次会议以及 2021 年年度股东大会审议通过，公司及其控股子公司计划 2021 年年度股东大会表决通过之日起至 2022 年年度股东大会召开前日，接受控股股东陆家嘴集团贷款余额不超过 150 亿元，并在该额度内可以循环使用。 经公司第九届董事会第九次会议以及 2022 年年度股东大会审议通过，公司及其控股子公司计划 2022 年年度股东大会表决通过之日起至 2023 年	临 2022-006、临 2022-024、临 2023-022、临 2023-037

<p>年度股东大会召开前日,接受控股股东陆家嘴集团贷款余额不超过 150 亿元,并在该额度内可以循环使用。</p> <p>截至 2023 年 6 月 30 日,公司及其全资和控股子公司接受控股股东贷款余额人民币 1 亿元,贷款利率 3.65%。2023 年 1-6 月,发生利息总计人民币 287.01 万元。</p>	
<p>经公司第八届董事会 2019 年第二次临时会议决议审议通过,前滩实业按 50% 股东出资比例,向前绣实业提供不超过人民币 2.3 亿元的股东借款,借款利率为固定利率,按照同期中国人民银行一至五年期(含五年)贷款基准利率上浮 10% 执行。</p> <p>经公司第九届董事会第五次会议及 2021 年年度股东大会审议通过,前滩实业按 50% 股东出资比例,向前绣实业提供不超过人民币 3 亿元的股东借款,自协议生效之日起 60 个月内分期提款使用,借款利率为固定利率 5.225%,借款期限以双方最终签订的协议为准。</p> <p>至 2023 年 2 月 17 日,前滩实业对前绣实业股东借款均已收回。2023 年 1-2 月,发生利息总计人民币 32.18 万元。</p>	公告临 2019-004、临 2022-006、临 2022-024。

### 3、临时公告未披露的事项

适用  不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海富都世界发展有限公司	合营公司				20,000	-	20,000
合计					20,000	-	20,000
关联债权债务形成原因		关联方满足上市公司资金需求。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		报告期内向上海富都世界发展有限公司支付借款利息人民币 365.89 万元。					

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

适用  不适用

#### (六) 其他重大关联交易

适用  不适用

#### (七) 其他

适用  不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

## 2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）																
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）																-
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）																-
公司对子公司的担保情况																
报告期内对子公司担保发生额合计																-
报告期末对子公司担保余额合计（B）																46,125,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）																
担保总额（A+B）																46,125,000
担保总额占公司净资产的比例（%）																0.21
其中：																
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）																-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）																-
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）																-
上述三项担保金额合计（C+D+E）																-
未到期担保可能承担连带清偿责任说明																-
担保情况说明																-

**3 其他重大合同**

适用 不适用

**十二、其他重大事项的说明**

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	108,652
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻 结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
上海陆家嘴（集团）有限公司	-	2,276,005,663	56.42	-	无		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	-	119,140,852	2.95	-	未知		国有法人
GUOTAIJUNANSECURITIES (HONGKONG) LIMITED	412,220	26,008,410	0.64	-	未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	-	19,734,444	0.49	-	未知		未知
徐秀芳	-	19,037,672	0.47	-	未知		未知
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	1,836,400	18,641,461	0.46	-	未知		未知
中国证券金融股份有限公司	-7,327,008	18,452,382	0.46	-	未知		国有法人
香港中央结算有限公司	2,675,799	17,346,608	0.43	-	未知		未知
VANGUARDEMERGINGMARKETSSTOCKINDEXFUND	-	17,172,573	0.43	-	未知		未知
LGTBANKAG	-	16,172,000	0.40	-	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海陆家嘴（集团）有限公司	2,276,005,663	人民币普通股	2,276,005,663				
上海国际集团资产管理有限公司	119,140,852	人民币普通股	119,140,852				
GUOTAIJUNANSECURITIES (HONGKONG) LIMITED	26,008,410	境内上市外资股	26,008,410				
中央汇金资产管理有限责任公司	19,734,444	人民币普通股	19,734,444				
徐秀芳	19,037,672	境内上市外资股	19,037,672				
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	18,641,461	人民币普通股	18,641,461				

中国证券金融股份有限公司	18,452,382	人民币普通股	18,452,382
香港中央结算有限公司	17,346,608	人民币普通股	17,346,608
VANGUARDEMERGINGMARKETSSTOCKINDEXFUND	17,172,573	境内上市外资股	17,172,573
LGTBANKAG	16,172,000	境内上市外资股	16,172,000
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	上述股东中，控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司无委托表决权、受托表决权、放弃表决权的情况。公司未知上述其他股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权情况。		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司与其他股东之间无关联关系，也不属于一致行动人。公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

### 三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

√适用 □不适用

##### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2018年公司债券(第二期)	18陆债02	143890	2018年10月25日	2018年10月26日	2023年10月26日	10	3.15	到期还本, 每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行, 公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)	19陆债01	155201	2019年3月1日	2019年3月4日	2024年3月4日	28	2.80	到期还本, 每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行, 公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2019年公司债券(第二期)	19陆债03	155395	2019年5月9日	2019年5月13日	2024年5月13日	7	3.05	到期还本, 每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行, 公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）	22 陆债 01	137840	2022 年 9 月 13 日	2022 年 9 月 15 日	2029 年 9 月 15 日	5	3.17	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2023 年公司债券（第一期）	23 陆债 01	115011	2023 年 3 月 14 日	2023 年 3 月 16 日	2028 年 3 月 16 日	15	3.24	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2023 年公司债券（第二期）	23 陆债 02	115392	2023 年 6 月 2 日	2023 年 6 月 6 日	2028 年 6 月 6 日	25	3.10	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购	固收平台和竞价系统	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

1. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

2. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

不适用

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

□适用 √不适用

其他说明

不适用

## 4. 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

## (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

## 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2014 年度第二期中期票据	14 陆金开 MTN002	101451039	2014 年 9 月 2 日	2014 年 9 月 4 日	2024 年 9 月 4 日	40	6.00%	年度付息, 到期还本	银行间债券市场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 陆金开 MTN001	102100303	2021 年 2 月 24 日	2021 年 2 月 26 日	2026 年 2 月 26 日	10	3.80%	年度付息, 到期还本	银行间债券市场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 陆金开 MTN002	102100483	2021 年 3 月 17 日	2021 年 3 月 19 日	2025 年 3 月 19 日	11.9	3.25%	年度付息, 到期还本	银行间债券市场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 陆金开 MTN001	102280374	2022 年 2 月 23 日	2022 年 2 月 25 日	2027 年 2 月 25 日	10	3.05%	年度付息, 到期还本	银行间债券市场	不涉及	不涉及	否
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 陆金开 MTN002	102280706	2022 年 3 月 30 日	2022 年 4 月 1 日	2027 年 4 月 1 日	23	3.27%	年度付息, 到期还本	银行间债券市场	不涉及	不涉及	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行 2021 年度第二期中期票据（债券简称“21 陆金开 MTN002”）于 2021 年 3 月 19 日起息，发行期限 4 年，附第二年末发行人利率调整选择权和投资者回售选择权，发行规模 40 亿元。

公司于 2023 年 3 月 6 日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据投资人回售选择权及发行人利率调整选择权行权公告》。根据公告，公司选择行使中期票据“21 陆金开 MTN002”在存续期的第二个计息年度末的利率调整权利，将本期债务融资工具存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前二年的 3.65% 下调为 3.25%，调整后的起息日为 2023 年 3 月 19 日。

公司于 2023 年 3 月 13 日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据投资人回售选择权行权结果公告》。根据公告，债券投资人在回售登记期 2023 年 3 月 6 日至 2023 年 3 月 10 日期间回售金额 28.10 亿元。

公司于 2023 年 3 月 13 日发布了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据付息及回售部分债券兑付安排公告》。根据公告，公司于 2023 年 3 月 19 日安排“21 陆金开 MTN002”利息及回售部分债券兑付。截至本报告出具日，“21 陆金开 MTN002”存续规模 11.90 亿元。

## 3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

不适用

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

适用 不适用

其他说明

不适用

## 5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

## (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

## (五) 主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.11	1.10	0.91	
速动比率	0.43	0.41	4.88	
资产负债率(%)	71.07	70.04	1.03	
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上 年同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益 后净利润	669,056,211. 97	1,083,682,290. 40	-38.26	报告期内,受房地产项目周期的影响,本期房地产销售收入和利润有所下降,同时,受信托业务转型影响,公司子公司陆家嘴信托本期收入及利润也出现下滑。
EBITDA 全部债务比	0.03	0.04	-25.00	
利息保障倍数	1.86	2.41	-22.82	
现金利息保障倍数	1.34	0.56	139.29	主要是由于公司房地产销售及金融业务资金回流,导致公司经营性活动现金流较去年增加约 14 亿。
EBITDA 利息保障倍数	2.33	2.87	-18.82	
贷款偿还率(%)	100	100	-	
利息偿付率(%)	100	100	-	

## 二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 第十节 财务报告

### 一、 审计报告

□适用 √不适用

### 二、 财务报表

#### 合并资产负债表

2023年6月30日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七（1）	5,449,716,378.03	3,725,092,681.01
结算备付金		678,124,099.67	733,759,424.56
融出资金		912,773,725.95	883,328,578.20
交易性金融资产	七（2）	4,564,410,710.20	8,134,683,432.94
应收账款	七（5）	786,764,027.37	890,470,614.97
其他应收款	七（8）	213,542,952.90	215,180,615.46
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
买入返售金融资产		152,457,951.03	67,349,066.09
存货	七（9）	36,789,726,769.39	35,728,053,206.41
一年内到期的非流动资产	七（12）	8,781,593,444.99	4,305,660,033.26
其他流动资产	七（13）	1,994,991,493.70	1,989,283,711.91
流动资产合计		60,324,101,553.23	56,672,861,364.81
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款		809,525,854.16	2,779,316,316.38
债权投资	七（14）	2,881,845,655.22	5,977,987,785.67
长期股权投资	七（17）	19,085,094,570.92	12,834,373,778.37
其他非流动金融资产	七（19）	2,080,985,938.73	1,443,677,140.31
投资性房地产	七（20）	39,949,609,628.02	39,288,568,168.12
固定资产	七（21）	3,707,192,866.36	3,780,819,934.23
使用权资产	七（25）	60,548,003.57	77,078,748.52
无形资产	七（26）	41,212,254.70	47,589,106.63
商誉	七（28）	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	七（29）	130,510,918.43	119,134,791.36
递延所得税资产	七（30）	1,748,267,837.86	1,804,378,279.43
非流动资产合计		71,365,715,533.01	69,023,846,054.06
资产总计		131,689,817,086.24	125,696,707,418.87
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七（32）	16,525,020,495.38	13,501,719,221.56
应付账款	七（36）	3,764,458,623.28	3,995,507,596.11
预收款项	七（37）	692,544,711.69	586,968,663.08
合同负债	七（38）	6,317,999,053.90	5,904,777,815.19
代理买卖证券款		2,189,451,191.65	2,405,812,826.38
应付职工薪酬	七（39）	87,281,161.38	176,676,705.36
应交税费	七（40）	918,872,034.13	2,278,304,296.31

其他应付款	七(41)	8,105,125,689.99	7,921,860,205.32
其中：应付利息		-	-
应付股利		880,758.55	334,612.41
一年内到期的非流动负债	七(43)	14,514,155,955.66	13,205,570,257.27
其他流动负债	七(44)	1,365,231,051.08	1,444,467,611.26
流动负债合计		54,480,139,968.14	51,421,665,197.84
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七(45)	10,804,043,330.32	9,479,772,774.61
应付债券	七(46)	27,460,294,000.00	25,195,155,000.00
租赁负债	七(47)	25,250,361.33	35,337,126.65
长期应付款	七(48)	219,414,134.83	219,169,569.74
长期应付职工薪酬	七(49)	53,809,233.97	54,481,848.73
预计负债		14,545,212.81	24,289,992.72
递延收益	七(51)	21,147,596.42	23,602,427.03
递延所得税负债		21,816,911.66	21,816,911.66
其他非流动负债	七(52)	487,017,569.93	1,562,431,275.67
非流动负债合计		39,107,338,351.27	36,616,056,926.81
负债合计		93,587,478,319.41	88,037,722,124.65
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七(53)	4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
资本公积	七(55)	45,543,150.60	45,543,150.60
其他综合收益	七(57)	91,274,456.80	7,935,652.45
盈余公积	七(59)	2,674,523,845.57	2,674,523,845.57
一般风险准备		484,444,072.86	484,444,072.86
未分配利润	七(60)	14,485,605,729.86	14,280,750,538.74
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		21,815,588,695.69	21,527,394,700.22
少数股东权益		16,286,750,071.14	16,131,590,594.00
所有者权益（或股东权益）合计		38,102,338,766.83	37,658,985,294.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		131,689,817,086.24	125,696,707,418.87

公司负责人：徐而进主管会计工作负责人：周卉会计机构负责人：丁瑜

### 母公司资产负债表

2023年6月30日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	十七(1)	2,328,112,390.67	974,159,290.75
交易性金融资产		100,000,000.00	3,350,000,000.00
应收账款	十七(2)	320,305,931.46	344,368,109.35
其他应收款		20,185,829,400.91	22,892,073,700.54
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货		2,017,452,862.32	1,876,608,121.59
一年内到期的非流动资产		150,152,083.30	159,780,092.46

其他流动资产		16,706,965.30	17,049,404.80
流动资产合计		25,118,559,633.96	29,614,038,719.49
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	十七（3）	42,502,593,131.85	36,484,566,745.95
其他非流动金融资产		371,340,948.30	370,340,948.30
投资性房地产		10,424,367,927.78	10,603,031,204.40
固定资产		52,553.21	81,218.60
使用权资产		8,286,216.68	13,257,947.16
无形资产		4,500.00	13,500.00
长期待摊费用		24,493,327.73	24,882,823.61
递延所得税资产		1,365,984,625.35	1,365,209,927.10
非流动资产合计		54,697,123,230.90	48,861,384,315.12
资产总计		79,815,682,864.86	78,475,423,034.61
<b>流动负债：</b>			
短期借款		16,251,104,056.55	13,224,562,204.22
应付账款		225,308,072.97	241,724,259.63
预收款项		177,328,912.18	130,044,415.74
合同负债		78,557,126.18	91,840,918.69
应付职工薪酬		1,539,971.42	4,879,957.73
应交税费		472,970,963.16	1,008,899,237.79
其他应付款		30,547,293,960.32	31,975,220,291.37
其中：应付利息		-	-
应付股利		546,146.14	-
一年内到期的非流动负债		10,040,053,634.13	9,302,866,275.03
其他流动负债		13,073,361.28	15,617,476.94
流动负债合计		57,807,230,058.19	55,995,655,037.14
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,554,480,000.00	2,157,375,884.90
应付债券		12,990,000,000.00	12,300,000,000.00
租赁负债		-	2,743,290.31
长期应付款		188,781,798.07	188,537,232.98
长期应付职工薪酬		42,417,709.66	42,417,709.66
非流动负债合计		14,775,679,507.73	14,691,074,117.85
负债合计		72,582,909,565.92	70,686,729,154.99
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
资本公积		26,100,867.32	26,100,867.32
盈余公积		3,408,400,521.52	3,408,400,521.52
未分配利润		-235,925,529.90	319,995,050.78
所有者权益（或股东权益）合计		7,232,773,298.94	7,788,693,879.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		79,815,682,864.86	78,475,423,034.61

公司负责人：徐而进主管会计工作负责人：周卉会计机构负责人：丁瑜

**合并利润表**  
2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	七 (61)	3,957,875,061.79	5,102,089,778.22
其中：营业收入		3,957,875,061.79	5,102,089,778.22
二、营业总成本	七 (61)	2,938,767,123.80	3,126,059,338.60
其中：营业成本	七 (62)	1,309,311,565.79	1,747,383,752.21
税金及附加		579,700,133.74	447,992,797.27
销售费用		56,495,323.52	66,946,851.60
管理费用	七 (66)	227,073,110.67	194,840,213.91
财务费用	七 (67)	766,186,990.08	668,895,723.61
加：其他收益	七 (68)	56,737,649.26	61,542,485.13
投资收益（损失以“-”号填列）		129,610,467.57	-136,939,472.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七 (70)	105,948,473.93	-142,916,867.66
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七 (71)	-	-204,745.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七 (72)	9,191,604.26	-32,858,364.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七 (73)	-101,101.72	4,630.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,214,546,557.36	1,867,574,973.09
加：营业外收入	七 (74)	50,200,414.63	9,932,759.51
减：营业外支出	七 (75)	16,035,376.41	5,147,267.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,248,711,595.58	1,872,360,465.17
减：所得税费用	七 (76)	276,580,272.92	429,394,240.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		972,131,322.66	1,442,966,224.57
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		972,131,322.66	1,442,966,224.57
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		749,471,845.52	1,138,159,288.31
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		222,659,477.14	304,806,936.26
六、其他综合收益的税后净额		83,338,804.35	52,769,427.11
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		83,338,804.35	52,769,427.11
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		83,338,804.35	52,769,427.11
（3）其他权益工具投资公允价值变		-	-

动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动		-	-
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
(4) 其他债权投资信用减值准备		-	-
(5) 现金流量套期储备		-	-
(6) 外币财务报表折算差额		-	-
(7) 其他		-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		1,055,470,127.01	1,495,735,651.68
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		832,810,649.87	1,190,928,715.42
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		222,659,477.14	304,806,936.26
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.1858	0.2821
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.1858	0.2821

公司负责人：徐而进 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

### 母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	十七(4)	1,137,640,614.22	1,381,999,836.48
减：营业成本	十七(4)	225,513,799.18	237,102,845.72
税金及附加		84,299,595.86	193,548,168.94
销售费用		16,771,876.58	20,618,722.11
管理费用		53,523,137.19	33,047,567.47
财务费用		959,833,801.18	888,159,358.50
加：其他收益	十七(5)	26,039,611.54	255,414.58
投资收益(损失以“-”号填列)		123,743,631.69	56,639,040.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		18,026,385.90	-47,018,759.31
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-504,712.02	366,339.46
资产处置收益(损失以“-”号填列)		392.23	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-53,022,672.33	66,783,968.55
加：营业外收入		39,229,786.98	4,160,221.38
减：营业外支出		150,000.00	155,860.00

三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-13,942,885.35	70,788,329.93
减：所得税费用		-2,638,959.07	4,701,772.23
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-11,303,926.28	66,086,557.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-11,303,926.28	66,086,557.70
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		-11,303,926.28	66,086,557.70
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.0028	0.0164
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.0028	0.0164

公司负责人：徐而进 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

### 合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
<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		3,970,147,431.57	3,351,514,439.81
客户贷款及垫款净减少额		705,800,000.00	-
交易性金融资产净减少额		-	6,734,592.41
融出资金净减少额		-	63,649,486.27
买入返售金融资产净减少额		-	4,080,000.00
收取利息、手续费及佣金的现金		488,555,088.57	764,177,247.43
代理买卖证券收到的现金净额		-	315,503,877.21

收到的税费返还		95,254,604.72	-
收到其他与经营活动有关的现金	七(78)	999,659,421.58	952,820,910.93
经营活动现金流入小计		6,259,416,546.44	5,458,480,554.06
购买商品、接受劳务支付的现金		2,515,017,398.54	1,809,493,511.32
客户贷款及垫款净增加额		-	1,620,000,000.00
回购业务资金净减少额		23,563,000.00	-
融出资金净增加额		29,653,853.55	-
交易性金融资产净增加额		2,988,509.87	-
支付利息、手续费及佣金的现金		23,063,039.62	25,431,433.83
代理买卖证券收到的现金净额		216,361,634.73	-
支付给职工及为职工支付的现金		636,567,064.97	610,381,125.73
支付的各项税费		2,505,829,163.24	2,376,487,494.06
支付其他与经营活动有关的现金	七(78)	362,411,770.52	448,008,180.06
经营活动现金流出小计		6,315,455,435.04	6,889,801,745.00
经营活动产生的现金流量净额	七(79)	-56,038,888.60	-1,431,321,190.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		14,631,376,961.97	8,857,781,380.81
取得投资收益收到的现金		214,311,046.67	476,073,990.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		39,242.91	-
投资活动现金流入小计		14,845,727,251.55	9,333,855,371.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		340,510,613.53	470,122,285.68
投资支付的现金		17,497,572,637.39	13,204,652,346.22
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	1,504,490.33
投资活动现金流出小计		17,838,083,250.92	13,676,279,122.23
投资活动产生的现金流量净额		-2,992,355,999.37	-4,342,423,750.74
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		18,480,355,817.08	12,937,377,585.71
发行债券收到的现金		5,581,000,000.00	13,195,000,000.00
筹资活动现金流入小计		24,061,355,817.08	26,132,377,585.71
偿还债务支付的现金		17,287,697,071.77	17,692,887,183.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,974,372,144.42	3,485,318,034.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		67,500,000.00	89,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七(78)	36,382,200.22	6,020,479,631.71
筹资活动现金流出小计		19,298,451,416.41	27,198,684,849.92
筹资活动产生的现金流量净额		4,762,904,400.67	-1,066,307,264.21
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		1,105,119.92	833,486.47
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,715,614,632.62	-6,839,218,719.42
加：期初现金及现金等价物余额		4,380,454,218.13	13,975,180,757.52
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,096,068,850.75	7,135,962,038.10

公司负责人：徐而进 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

## 母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
<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		1,341,340,291.53	939,950,955.68
收到其他与经营活动有关的现金		61,719,413.24	46,008,191.61
经营活动现金流入小计		1,403,059,704.77	985,959,147.29
购买商品、接受劳务支付的现金		314,621,998.70	154,213,503.36
支付给职工及为职工支付的现金		62,092,171.81	52,825,706.69
支付的各项税费		686,504,310.60	1,486,216,574.70
支付其他与经营活动有关的现金		244,560,125.37	3,073,161,951.47
经营活动现金流出小计		1,307,778,606.48	4,766,417,736.22
经营活动产生的现金流量净额		95,281,098.29	-3,780,458,588.93
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		4,759,595,078.06	1,948,323,918.93
取得投资收益收到的现金		105,906,773.63	104,110,396.07
投资活动现金流入小计		4,865,501,851.69	2,052,434,315.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,775,828.22	27,527,479.66
投资支付的现金		7,501,000,000.00	2,351,000,000.00
投资活动现金流出小计		7,516,775,828.22	2,378,527,479.66
投资活动产生的现金流量净额		-2,651,273,976.53	-326,093,164.66
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		11,709,400,000.00	1,371,000,000.00
发行债券收到的现金		5,581,000,000.00	13,195,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	6,072,000,000.00
筹资活动现金流入小计		17,290,400,000.00	20,638,000,000.00
偿还债务支付的现金		11,776,110,000.00	12,858,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,597,258,975.29	3,086,082,314.61
支付其他与筹资活动有关的现金		7,394,000.70	6,000,000,000.00
筹资活动现金流出小计		13,380,762,975.99	21,944,932,314.61
筹资活动产生的现金流量净额		3,909,637,024.01	-1,306,932,314.61
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		308,954.15	-71,235.12
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,353,953,099.92	-5,413,555,303.32
加：期初现金及现金等价物余额		974,159,290.75	7,239,683,206.21
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,328,112,390.67	1,826,127,902.89

公司负责人：徐而进 主管会计工作负责人：周卉 会计机构负责人：丁瑜

## 合并所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2023 年半年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	4,034,197,440.00	45,543,150.60	7,935,652.45	2,674,523,845.57	484,444,072.86	14,280,750,538.74	21,527,394,700.22	16,131,590,594.00	37,658,985,294.22
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	4,034,197,440.00	45,543,150.60	7,935,652.45	2,674,523,845.57	484,444,072.86	14,280,750,538.74	21,527,394,700.22	16,131,590,594.00	37,658,985,294.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	83,338,804.35	-	-	204,855,191.12	288,193,995.47	155,159,477.14	443,353,472.61
(一)综合收益总额			83,338,804.35			749,471,845.52	832,810,649.87	222,659,477.14	1,055,470,127.01
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-544,616,654.40	-544,616,654.40	-67,500,000.00	-612,116,654.40
1.提取盈余公	-	-	-	-	-	-	-	-	-

积									
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-544,616,654.40	-544,616,654.40	-67,500,000.00	-612,116,654.40
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	4,034,197,440.00	45,543,150.60	91,274,456.80	2,674,523,845.57	484,444,072.86	14,485,605,729.86	21,815,588,695.69	16,286,750,071.14	38,102,338,766.83

## 2023 年半年度报告

项目	2022 年半年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	4,034,197,440.00	45,565,830.80	-19,790,300.57	2,674,523,845.57	414,702,330.94	15,424,048,174.30	22,573,247,321.04	15,849,329,419.84	38,422,576,740.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	4,034,197,440.00	45,565,830.80	-19,790,300.57	2,674,523,845.57	414,702,330.94	15,424,048,174.30	22,573,247,321.04	15,849,329,419.84	38,422,576,740.88
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	-	-21,609.62	52,769,427.11	-	-	-1,020,136,342.09	-967,388,524.60	223,806,936.26	-743,581,588.34
(一)综合收益总额	-	-	52,769,427.11	-	-	1,138,159,288.31	1,190,928,715.42	304,806,936.26	1,495,735,651.68
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-2,158,295,630.40	-2,158,295,630.40	-81,000,000.00	-2,239,295,630.40
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-2,158,295,630.40	-2,158,295,630.40	-81,000,000.00	-2,239,295,630.40
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权	-	-	-	-	-	-	-	-	-

益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-21,609.62	-	-	-	-	-21,609.62	-	-21,609.62
四、本期期末余额	4,034,197,440.00	45,544,221.18	32,979,126.54	2,674,523,845.57	414,702,330.94	14,403,911,832.21	21,605,858,796.44	16,073,136,356.10	37,678,995,152.54

公司负责人：徐而进主管会计工作负责人：周卉会计机构负责人：丁瑜

## 母公司所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2023 年半年度				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	4,034,197,440.00	26,100,867.32	3,408,400,521.52	319,995,050.78	7,788,693,879.62
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	4,034,197,440.00	26,100,867.32	3,408,400,521.52	319,995,050.78	7,788,693,879.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-555,920,580.68	-555,920,580.68
（一）综合收益总额	-	-	-	-11,303,926.28	-11,303,926.28
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-544,616,654.40	-544,616,654.40
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-544,616,654.40	-544,616,654.40
3. 其他	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-

1. 本期提取	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	4,034,197,440.00	26,100,867.32	3,408,400,521.52	-235,925,529.90	7,232,773,298.94

项目	2022 年半年度				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	4,034,197,440.00	26,100,867.32	3,408,400,521.52	2,612,070,499.10	10,080,769,327.94
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	4,034,197,440.00	26,100,867.32	3,408,400,521.52	2,612,070,499.10	10,080,769,327.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-2,092,209,072.70	-2,092,209,072.70
（一）综合收益总额	-	-	-	66,086,557.70	66,086,557.70
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-2,158,295,630.40	-2,158,295,630.40
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-2,158,295,630.40	-2,158,295,630.40
3. 其他	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收	-	-	-	-	-

益					
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	4,034,197,440.00	26,100,867.32	3,408,400,521.52	519,861,426.40	7,988,560,255.24

公司负责人：徐而进主管会计工作负责人：周卉会计机构负责人：丁瑜

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司,于1992年4月27日成立。本公司注册地为中国(上海)自由贸易试验区浦东大道981号,总部地址为中国上海市浦东新区东育路227弄6号前滩世贸中心2期D栋。本公司的母公司为上海陆家嘴(集团)有限公司,最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。本公司的人民币普通股A股和境内上市外资股B股,分别于1993年6月28日和1994年11月22日在上海证券交易所上市交易。于2023年6月30日,本公司的总股本为4,034,197,440.00元(2022年12月31日:4,034,197,440.00元),每股面值1元。

本公司及其子公司(以下合称“本集团”)主要经营活动为: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2023年7月28日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注九、1。

### 四、 财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

#### 2. 持续经营

适用 不适用

### 五、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项及合同资产的预期信用损失的计量、存货的计价方法、固定资产折旧和无形资产摊销、投资性房地产的计量模式等。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

### 4. 记账本位币

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

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### (a) 同一控制下的企业合并

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

#### (b) 非同一控制下的企业合并

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

### 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司(包括结构化主体)。

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

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

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

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

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

全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(a) 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。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认

金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 债务工具

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

##### 以摊余成本计量：

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

##### 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

#### 权益工具

本集团将其没有控制、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、财务担保合同和贷款承诺等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

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

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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

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

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

对于划分为组合的其他应收款、债权投资和买入返售金融资产、发放贷款和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。

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

#### (iii) 终止确认

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

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

#### (b) 金融负债

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

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

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

## (c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

## (d) 金融工具的公允价值确定

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

## 11. 应收票据

## 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 12. 应收账款

## 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 13. 应收款项融资

适用 不适用

## 14. 其他应收款

## 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 15. 存货

适用 不适用

## (a) 分类

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

## (b) 存货的计价方法

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

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

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

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别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、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 17. 持有待售资产

适用 不适用

## 18. 债权投资

### 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

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

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

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

#### (a) 投资成本确定

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

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

#### (b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

#### (d) 长期股权投资减值

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

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

#### 折旧或摊销方法

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

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

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

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

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 不适用

#### (a) 固定资产确认及初始计量

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

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

与固定资产有关的后续支出，在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，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

### (2). 折旧方法

√适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35-40年	2%至3%	2.45%至2.77%
机器设备	年限平均法	5-11年	0%至3%	8.82%至20%

运输工具	年限平均法	5-7 年	0%至 3%	13.86%至 20%
计算机及电子设备	年限平均法	2-5 年	0%至 1%	19.80%至 50%
其他设备	年限平均法	2-5 年	0%至 3%	19.40%至 50%

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

### 24. 在建工程

适用 不适用

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

### 25. 借款费用

适用 不适用

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

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

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

### 26. 生物资产

适用 不适用

### 27. 油气资产

适用 不适用

### 28. 使用权资产

适用 不适用

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产包括交易席位费、非专利技术费以及软件使用费等，以成本计量。

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

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

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

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 30. 长期资产减值

适用 不适用

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值

损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

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

### 32. 合同负债

#### 合同负债的确认方法

适用 不适用

### 33. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

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

#### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

#### 基本养老保险

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

**(3)、辞退福利的会计处理方法**√适用  不适用

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

**(4)、其他长期职工福利的会计处理方法**√适用  不适用

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

**34. 租赁负债** 适用  不适用**35. 预计负债**√适用  不适用

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

**36. 股份支付** 适用  不适用**37. 优先股、永续债等其他金融工具** 适用  不适用**38. 收入****(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**√适用  不适用

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

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

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

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### (a) 房地产销售收入

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

#### (b) 提供劳务

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

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注五(10))；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### (c) 证券业务手续费及佣金收入

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

代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；

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

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

#### (d) 信托业务手续费及佣金收入

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

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

本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。

### (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

### 39. 合同成本

适用 不适用

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

### 40. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

(i) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关;

(ii) 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

#### 42. 租赁

##### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

##### 本集团作为承租人

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

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

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

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

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

### 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。

#### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

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

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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

##### (i) 预期信用损失的计量

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

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

#### (ii) 金融工具公允价值的确定

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

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

#### (iii) 在一段时间内确认收入的履约进度

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本附注五(38)收入确认方法所述方法进行确认的，在执行各该劳务合同的各会计年度内累积计算。

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

#### (iv) 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

#### (v) 商誉减值

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

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

如果修订后的市净率高于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

#### (vi) 递延所得税资产

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

(vii)或有事项

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

(viii)开发成本

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

(ix)土地增值税等相关税费

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

(x)固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

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

(xi) 存货跌价准备

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

(b)采用会计政策的关键判断

(i)金融资产的分类

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

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

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

#### (ii) 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

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

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，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逾期天数超过 90 日（即，已发生违约），或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

#### (iii) 金融资产转移

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

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

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

#### (iv) 持有其他主体 20%或以上的表决权但对主体不具有重大影响

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

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

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

#### (v) 业务构成

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

## 44. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

其他说明：

财政部于 2021 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 15 号〉的通知》（以下简称“解释 15 号”），并于 2022 年颁布了《企业会计准则实施问答》等文件，本集团及本公司已采用上述通知和实施问答编制 2023 年半年度财务报表，上述修订对本集团及本公司财务报表无重大影响

### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

## 45. 其他

适用 不适用

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	1%-13%
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7%、5%
房产税	房产余值或租金收入	依照房产余值计算缴纳的, 税率为 1.2%; 依照房产租金收入计算缴纳的, 税率为 12%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定

根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的通知》(财税[2018]54号)及《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财税[2021]6号)等相关规定, 本集团在 2018 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的期间内, 新购买的低于 500 万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用, 在计算应纳税所得额时扣除, 不再分年度计算折旧。

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的, 披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
天津陆津商业管理有限公司、上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司、上海九六广场商业经营管理有限公司、上海宝山陆家嘴物业管理有限公司、上海商聘商业经营管理有限公司、上海陆家嘴房产开发有限公司、上海佳纪资产管理有限公司、上海佳三资产管理有限公司、上海佳精置业有限公司、上海陆家嘴资产管理有限公司、上海浦东陆家嘴置业有限公司、上海陆家嘴商业经营管理有限公司、天津陆津物业服务有限公司、上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司、上海东绣物业经营管理有限公司	2.5%、5%
其他公司	25%

注: 本公司之若干子公司为小微企业, 其所得不超过 100 万元的部分减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税, 其所得超过 100 万元但不超过 300 万元的部分减按 50% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。且 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 在上述优惠政策基础上, 再减半征收企业所得税。其他公司适用税率为 25%。

## 2. 税收优惠

适用 不适用

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39号)、财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部税务总局公告[2019]87号)以及《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(2023年第1号)的相关规定,本公司的若干子公司作为生产性服务业纳税人,自2023年1月1日至2023年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计5%,抵减增值税应纳税额;本公司的若干子公司作为生活性服务业纳税人,自2023年1月1日至2023年12月31日,按照当期可抵扣进项税额加计10%,抵减增值税应纳税额。

## 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	283,589.99	255,323.46
银行存款	5,376,525,769.56	3,645,602,760.66
其他货币资金	72,907,018.48	79,234,596.89
合计	5,449,716,378.03	3,725,092,681.01

其他说明:

于2023年6月30日,本集团所有货币资金都存放于境内,其中使用权受限货币资金为31,771,626.95元(2022年12月31日78,397,887.44)。

于2023年6月30日,本集团货币资金中包括爱建证券有限责任公司客户存款1,744,726,861.50元(2022年12月31日:1,918,169,880.13元)。

### 2、交易性金融资产

适用 不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,564,410,710.20	8,134,683,432.94
其中:		
信托计划	1,394,381,414.23	3,285,431,486.70
理财产品	1,616,244,175.64	2,950,178,589.14
债券投资	1,040,540,368.20	837,905,644.05
股权投资	218,565,173.57	598,128,812.60
基金投资	294,679,578.56	346,040,243.20
资管计划	-	116,998,657.25
合计	4,564,410,710.20	8,134,683,432.94

其他说明:

适用 不适用

**3、 衍生金融资产**

□适用 √不适用

**4、 应收票据****(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

**(2). 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

□适用 √不适用

**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

□适用 √不适用

**(5). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

**(7). 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**5、 应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	771,463,310.52
1年以内小计	771,463,310.52
1至2年	19,795,387.03
2至3年	4,548,701.98
3年以上	66,645,717.08
合计	862,453,116.61

**(2). 按坏账计提方法分类披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	65,751,842.21	7.62	65,181,842.21	99.13	570,000.00	80,001,842.21	8.15	79,431,842.21	99.29	570,000.00
其中：										
按组合计提坏账准备	796,701,274.40	92.38	10,507,247.03	1.32	786,194,027.37	901,226,662.40	91.85	11,326,047.43	1.26	889,900,614.97
其中：										
	796,701,274.40	92.38	10,507,247.03	1.32	786,194,027.37	901,226,662.40	91.85	11,326,047.43	1.26	889,900,614.97
合计	862,453,116.61	/	75,689,089.24	/	786,764,027.37	981,228,504.61	/	90,757,889.64	/	890,470,614.97

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
东北特殊钢铁集团有限责任公司	32,410,804.23	32,410,804.23	100.00	债券到期尚未兑付
爱迪新能源资管计划	23,170,000.00	22,600,000.00	97.54	无法预计收回时间
富贵鸟股份有限公司	9,771,037.98	9,771,037.98	100.00	无法预计收回时间
客户购房款	400,000.00	400,000.00	100.00	无法预计收回时间
合计	65,751,842.21	65,181,842.21	99.13	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	764,695,977.73	52,749.76	0.01
逾期一年以内	24,459,139.79	2,908,340.39	11.89
逾期一年以上	7,546,156.88	7,546,156.88	100
合计	796,701,274.40	10,507,247.03	1.32

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	90,757,889.64	504,712.02	15,573,512.42	-	-	75,689,089.24
坏账准备						
合计	90,757,889.64	504,712.02	15,573,512.42	-	-	75,689,089.24

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	192,056,040.42	22.27%	55,010,804.23

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 6、应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

□适用 √不适用

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 8、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	213,542,952.90	215,180,615.46
合计	213,542,952.90	215,180,615.46

其他说明:

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	104,533,389.03
1 年以内小计	104,533,389.03
1 至 2 年	2,106,254.31
2 至 3 年	2,331,967.71
3 年以上	139,867,197.55
合计	248,838,808.60

**(4). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
信托业保障基金代垫款	83,395,665.47	98,395,665.47
代收代付	56,546,752.01	65,414,899.14
往来款	43,101,184.08	6,274,644.75
押金及保证金	38,778,326.85	33,325,668.10
其他	27,016,880.19	47,601,986.79
合计	248,838,808.60	251,012,864.25

## (5). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	8,922,573.33	-	26,909,675.46	35,832,248.79
2023年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	10,500.00	-	-	10,500.00
本期转回	546,893.09	-	-	546,893.09
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023年6月30日余额	8,386,180.24	-	26,909,675.46	35,295,855.70

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	35,832,248.79	10,500.00	546,893.09	-	-	35,295,855.70
合计	35,832,248.79	10,500.00	546,893.09	-	-	35,295,855.70

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (7). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (8). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中国信托业保障基金有限责任公司	信托业保障基金	98,755,665.47	3年以上	39.69	-
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	3年以上	10.81	26,909,675.46
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	代收代付	10,081,321.86	1年以内	4.05	-
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	押金及保证金	5,582,728.32	1-2年	2.24	-
上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司	押金及保证金	1,418,684.28	1-2年	0.57	-
合计	/	142,748,075.39	/	57.37	26,909,675.46

## (9). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (10). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (11). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	31,457,351.64	-	31,457,351.64	31,318,357.32	-	31,318,357.32
开发成本	26,725,844,728.10	3,770,000.00	26,722,074,728.10	25,755,589,818.47	3,770,000.00	25,751,819,818.47
开发产品	10,038,754,270.75	2,559,581.10	10,036,194,689.65	9,947,474,611.72	2,559,581.10	9,944,915,030.62
合计	36,796,056,350.49	6,329,581.10	36,789,726,769.39	35,734,382,787.51	6,329,581.10	35,728,053,206.41

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

**(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

√适用 □不适用

2023 年度上半年，资本化计入存货的借款费用为 151,931,957.16 元(2022 年度：400,286,144.80 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 3.53%。

**(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

于 2023 年 06 月 30 日，账面价值为 10,080,549,672.34 元的开发成本用于本集团借款之抵押（2022 年 12 月 31 日：账面价值为 5,268,133,469.46 元的开发成本用于本集团借款之抵押）。

**10、合同资产****(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**11、持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	5,396,762,000.00	2,272,808,636.59
一年内到期的发放贷款及垫款	3,384,831,444.99	2,032,851,396.67
合计	8,781,593,444.99	4,305,660,033.26

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明：

无

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	20,568,307.41	19,998,740.26
预缴税金及附加税	213,259,243.24	192,305,765.69
预缴土地增值税	298,147,168.14	102,417,904.28
预缴企业所得税	3,848,525.76	35,783,009.85
债权投资	771,105,586.49	903,535,837.41
发放贷款及垫款	11,084,249.98	100,037,982.47
关联方贷款	-	50,000,000.00
其他	143,816,200.05	92,365,938.54
待抵扣进项税额	533,162,212.63	492,838,533.41
合计	1,994,991,493.70	1,989,283,711.91

其他说明：

发放贷款及垫款分类如下：

	2023年6月30日	2022年12月31日
贷款	11,084,249.98	100,060,952.56
减：减值准备	-	-22,970.09
	11,084,249.98	100,037,982.47

2023年6月30日，合同取得成本摊销计入损益的金额为5,125,975.24元（2022年06月30日：21,551,347.07元），其中计入销售费用的金额为5,125,975.24元（2022年06月30日：21,551,347.07元）

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托计划	3,049,000,000.00	167,154,344.78	2,881,845,655.22	6,133,572,432.27	155,584,646.60	5,977,987,785.67
合计	3,049,000,000.00	167,154,344.78	2,881,845,655.22	6,133,572,432.27	155,584,646.60	5,977,987,785.67

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	155,584,646.60	-	-	155,584,646.60
2023年1月1日余额在本期				

--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	11,569,698.18	-	-	11,569,698.18
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日 余额	167,154,344.78	-	-	167,154,344.78

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

其他说明：

无

## 15、其他债权投资

### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

适用 不适用

### (2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

### (3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

### (4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	2,104,695,414.36	-	-	24,657,162.26	83,338,804.35	-	-	-	-	2,212,691,380.97	49,411,291.00
上海前绣实业有限公司	1,077,702,691.42	-	-	6,520,861.54	-	-	-	-	-	1,084,223,552.96	-
上海新国际博览中心有限公司	811,716,575.83	-	-	81,401,226.49	-	-	-	-	-	893,117,802.32	-
上海富都世界发展有限公司	221,601,566.13	-	-	17,853,424.85	-	-	-	-	-	239,454,990.98	-
小计	4,215,716,247.74	-	-	130,432,675.14	83,338,804.35	-	-	-	-	4,429,487,727.23	49,411,291.00
二、联营企业											
上海耀筠置业有限公司	-	6,000,000,000.00	-	-21,709,456.24	-	-	-	-	-	5,978,290,543.76	-
上海东表置业有限公司	4,802,064,337.04	-	-	-403,749.10	-	-	-	-	-	4,801,660,587.94	-
上海中心大厦建设发展有限公司	2,061,269,018.73	-	-	-13,397,488.22	-	-	-	-	-	2,047,871,530.51	-
中银消费金融有限公司	1,252,446,147.67	-	-	34,710,422.04	-	-	-	-	-	1,287,156,569.71	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	421,535,545.48	-	-	34,375,133.40	-	-	-	-	-	455,910,678.88	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	28,106,830.82	-	-	1,416,088.84	-	-	-	-	-	29,522,919.66	-
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	27,349,004.74	-	-	183,778.77	-	-	-	-	-	27,532,783.51	-
上海绿岛阳光置业有限公司	17,473,507.68	-	-	-	-	-	-	-	-	17,473,507.68	-
上海联嵘投资发展有	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

限公司											
其他	8,413,138.47	-	-	1,774,583.57	-	-	-	-	-	10,187,722.04	-
小计	8,618,657,530.63	6,000,000,000.00	-	36,949,313.06	-	-	-	-	-	14,655,606,843.69	-
合计	12,834,373,778.37	6,000,000,000.00	-	167,381,988.20	83,338,804.35	-	-	-	-	19,085,094,570.92	49,411,291.00

## 其他说明

于 2023 年 6 月 30 日，按权益法调整的净收益中 61,433,514.06 元（2022 年 6 月 30 日：35,787,771.39 元）计入金融业务收入，其他计入投资收益。

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

## 其他说明：

适用 不适用

**19、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托计划	534,104,413.98	113,265,408.45
股权投资	931,537,707.30	537,581,873.52
债券投资	301,496,452.23	266,733,859.25
资管计划	-	382,418,908.32
基金投资	287,797,633.95	117,716,795.07
存出保证金	26,049,731.27	25,960,295.70
合计	2,080,985,938.73	1,443,677,140.31

其他说明：

无

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
<b>一、账面原值</b>				
1. 期初余额	29,940,646,867.34	97,205,888.57	14,821,005,142.96	44,858,857,898.87
2. 本期增加金额	33,664,889.90	-	1,035,196,649.12	1,068,861,539.02
(1) 外购	33,664,889.90	-	1,035,196,649.12	1,068,861,539.02
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	25,979,462.69	-	-	25,979,462.69
(1) 处置	25,979,462.69	-	-	25,979,462.69
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	29,948,332,294.55	97,205,888.57	15,856,201,792.08	45,901,739,975.20
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1. 期初余额	5,497,876,938.69	72,412,792.06	-	5,570,289,730.75
2. 本期增加金额	386,748,335.64	912,873.39	-	387,661,209.02
(1) 计提或摊销	386,748,335.64	912,873.39	-	387,661,209.02
3. 本期减少金额	5,820,592.59	-	-	5,820,592.59
(1) 处置	5,820,592.59	-	-	5,820,592.59
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	5,878,804,681.74	73,325,665.45	-	5,952,130,347.18
<b>三、减值准备</b>				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-

额				
(1) 计提	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	24,069,527,612.81	23,880,223.13	15,856,201,792.08	39,949,609,628.02
2. 期初账面价值	24,442,769,928.65	24,793,096.51	14,821,005,142.96	39,288,568,168.12

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天津惠灵顿国际学校	202,253,835.24	尚在办理中

## 其他说明

√适用 □不适用

2023年6月30日,资本化计入投资性房地产的借款费用为161,643,334.84元(2022年度:355,744,960.01元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率3.53%。

于2023年6月30日,账面价值为18,176,035,463.51元的投资性房地产项目用于本集团借款之抵押(2022年12月31日:18,764,094,739.62元)。

## 21、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,707,192,866.36	3,780,819,934.23
固定资产清理	-	-
合计	3,707,192,866.36	3,780,819,934.23

其他说明:

无

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	4,393,462,088.40	17,555,071.64	13,286,782.50	71,626,718.41	61,216,560.97	4,557,147,221.92
2. 本期增加金额	401,947.54	681,385.81	-	5,051,159.10	98,512.97	6,233,005.42
(1) 购置	401,947.54	681,385.81	-	5,051,159.10	98,512.97	6,233,005.42
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	4,956.00	-	4,127,983.93	310,482.21	4,443,422.14
(1) 处置或报废	-	4,956.00	-	4,127,983.93	310,482.21	4,443,422.14
4. 期末余额	4,393,864,035.94	18,231,501.45	13,286,782.50	72,549,893.58	61,004,591.73	4,558,936,805.20
二、累计折旧						
1. 期初余额	655,260,682.20	16,644,234.89	12,389,243.91	59,476,232.52	32,556,894.17	776,327,287.69
2. 本期增加金额	67,534,060.90	371,043.68	270,149.95	11,024,206.74	594,880.52	79,794,341.79
(1) 计提	67,534,060.90	371,043.68	270,149.95	11,024,206.74	594,880.52	79,794,341.79
3. 本期减少金额	-	4,807.32	-	4,062,401.11	310,482.21	4,377,690.64
(1) 处置或报废	-	4,807.32	-	4,062,401.11	310,482.21	4,377,690.64
4. 期末余额	722,794,743.10	17,010,471.25	12,659,393.86	66,438,038.15	32,841,292.48	851,743,938.84
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	3,671,069,292.84	1,221,030.20	627,388.64	6,111,855.43	28,163,299.25	3,707,192,866.36
2. 期初账面价值	3,738,201,406.20	910,836.75	897,538.59	12,150,485.89	28,659,666.80	3,780,819,934.23

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

无

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**24、油气资产**适用 不适用**25、使用权资产**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
<b>一、账面原值</b>			
1. 期初余额	148,709,767.24	74,785.75	148,784,552.99
2. 本期增加金额	8,953,520.40	-	8,953,520.40
新增租赁合同	5,785,035.51	-	5,785,035.51
租赁变更	3,168,484.89	-	3,168,484.89
3. 本期减少金额	15,022,094.76	-	15,022,094.76
租赁变更	15,022,094.76	0.00	15,022,094.76
4. 期末余额	142,641,192.88	74,785.75	142,715,978.63
<b>二、累计折旧</b>			
1. 期初余额	71,674,643.75	31,160.72	71,705,804.47
2. 本期增加金额	25,338,837.21	12,464.28	25,351,301.49
(1) 计提	25,338,837.21	12,464.28	25,351,301.49
3. 本期减少金额	14,889,130.90	-	14,889,130.90
(1) 处置	-	-	-
(2) 租赁变更	14,889,130.90	-	14,889,130.90
4. 期末余额	82,124,350.06	43,625.00	82,167,975.06
<b>三、减值准备</b>			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
<b>四、账面价值</b>			
1. 期末账面价值	60,516,842.82	31,160.75	60,548,003.57
2. 期初账面价值	77,035,123.49	43,625.03	77,078,748.52

其他说明：

无

**26、无形资产****(1). 无形资产情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	交易席位费	非专利技术	软件使用权	合计
<b>一、账面原值</b>				
1. 期初余额	24,169,998.54	1,000,000.00	154,184,700.11	179,354,698.65
2. 本期增加金额	-	-	3,073,631.90	3,073,631.90
(1) 购置	-	-	3,073,631.90	3,073,631.90
(2) 内部研发	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	24,169,998.54	1,000,000.00	157,258,332.01	182,428,330.55
<b>二、累计摊销</b>				
1. 期初余额	24,103,314.54	1,000,000.00	106,662,277.48	131,765,592.02
2. 本期增加金额	24,999.00	-	9,425,484.83	9,450,483.83
(1) 计提	24,999.00	-	9,425,484.83	9,450,483.83
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	24,128,313.54	1,000,000.00	116,087,762.31	141,216,075.85
<b>三、减值准备</b>				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
<b>四、账面价值</b>				
1. 期末账面价值	41,685.00	-	41,170,569.70	41,212,254.70
2. 期初账面价值	66,684.00	-	47,522,422.63	47,589,106.63

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 27、开发支出

适用  不适用

## 28、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用  不适用

单位：元币种：人民币

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

## (2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
竹园绿地配套用房	58,422,636.18	20,783,182.49	1,173,722.07	-	78,032,096.60
装修费	33,530,146.23	242,239.68	9,379,504.96	-	24,392,880.95
成衣街	15,478,603.40	-	243,235.86	-	15,235,367.54
小陆家嘴A块	9,314,306.20	-	146,260.02	-	9,168,046.18
其他	2,389,099.35	2,725,672.79	872,562.01	559,682.97	3,682,527.16
合计	119,134,791.36	23,751,094.96	11,815,284.92	559,682.97	130,510,918.43

其他说明：

无

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	127,754,571.64	31,938,642.91	133,336,186.08	33,334,046.98
未实现利润影响数	1,804,042,090.01	451,010,522.50	1,714,691,513.24	428,672,878.31
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	840,239,316.12	210,059,829.03	857,711,338.48	214,427,834.62
预计毛利	712,603,053.40	178,150,763.35	757,408,638.72	189,352,159.67
租金收入税会差异	112,765,802.76	28,191,450.69	70,642,390.25	17,414,344.82
合伙企业先分后税	49,718,473.32	12,429,618.33	50,660,571.72	12,665,142.93
预提职工薪酬	9,284,445.56	2,321,111.39	35,849,262.28	8,962,315.57
固定资产折旧	19,025,061.08	4,756,265.27	19,059,956.07	4,764,989.02
无形资产摊销	16,882,247.28	4,220,561.82	15,553,957.56	3,888,489.39
税法上需摊销的费用	4,718,441.56	1,179,610.39	4,826,343.34	1,206,585.84
其他	61,170,988.12	15,292,747.03	53,739,964.90	13,434,991.23
土地增值税	1,853,778,844.84	463,444,711.21	2,449,129,669.05	612,282,417.27
未来可弥补亏损	3,172,698,233.56	793,174,558.39	2,194,001,170.06	548,500,292.52
预提费用	1,439,531,125.08	359,882,781.27	1,829,093,456.27	457,222,144.81
合计	10,224,212,694.33	2,556,053,173.58	10,185,704,418.02	2,546,128,632.98

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	577,507,339.67	144,376,834.92	588,789,722.57	147,197,430.64
固定资产折旧	9,991,532.08	2,497,883.02	9,991,532.03	2,497,883.01
利息资本化	2,643,642,471.14	660,910,617.79	2,455,487,806.24	613,871,951.56
合计	3,231,141,342.89	807,785,335.72	3,054,269,060.84	763,567,265.21

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	807,785,335.72	1,748,267,837.86	741,750,353.55	1,804,378,279.43
递延所得税负债	807,785,335.72	21,816,911.66	741,750,353.55	21,816,911.66

## (4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

**(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**31、其他非流动资产**

□适用 √不适用

**32、短期借款****(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	15,250,216,056.55	12,223,584,426.44
质押借款	1,000,888,000.00	1,000,977,777.78
抵押借款	20,025,000.00	20,006,666.66
同业借款	100,204,322.22	100,217,177.78
收益凭证	153,687,116.61	156,933,172.90
合计	16,525,020,495.38	13,501,719,221.56

短期借款分类的说明：

于2023年6月30日，银行短期信用借款的年利率为2.75%-3.45%（2022年12月31日：2.750-3.700%）

于2023年6月30日，银行质押借款的年利率为3.20%（2022年12月31日：3.20%）

于2023年6月30日，银行抵押借款的年利率为3.00%（2022年12月31日：3.00%）

于2023年6月30日，收益凭证系向散户、机构借入，票面利率为2.80%-3.10%（2022年12月31日：3.10%-3.80%）

于2023年6月30日，本集团同业借款系向中国信托保障基金有限责任公司借入，利率为5.35%。（2022年12月31日：4.60%）。

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据**

□适用 √不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	3,764,458,623.28	3,995,507,596.11
合计	3,764,458,623.28	3,995,507,596.11

**(2). 账龄超过1年的重要应付账款**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于2023年6月30日，账龄超过一年的应付账款为1,233,939,595.00元(2022年12月31日：666,329,329.32元)，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

**37、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收账款	692,544,711.69	586,968,663.08
合计	692,544,711.69	586,968,663.08

**(2). 账龄超过1年的重要预收款项**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

于2023年6月30日，预收款项主要为预收租赁款。

**38、合同负债****(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房地产销售款	6,081,299,271.31	5,628,261,658.12
预收信托报酬收入	69,438,138.82	131,089,143.99
其他	167,261,643.77	145,427,013.08
合计	6,317,999,053.90	5,904,777,815.19

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

包括在 2022 年 12 月 31 日账面价值中的 146,631,199.41 元合同负债已于 2023 年度转入营业收入 (2022 年度: 3,937,875,872.79 元)。

### 39、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	165,229,458.29	461,627,709.10	549,140,697.84	77,716,469.55
二、离职后福利-设定提存计划	11,447,247.06	79,013,731.05	80,896,286.28	9,564,691.83
合计	176,676,705.35	540,641,440.15	630,036,984.12	87,281,161.38

#### (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	141,049,784.81	352,465,795.62	435,485,888.25	58,029,692.18
二、职工福利费	1,443,389.60	20,745,307.05	20,947,573.18	1,241,123.47
三、社会保险费	9,089,641.84	41,040,529.95	44,579,640.74	5,550,531.05
其中：医疗保险费	8,635,112.37	39,286,958.35	42,902,720.73	5,019,349.99
工伤保险费	413,239.47	1,501,874.93	1,425,703.02	489,411.38
生育保险费	41,290.00	251,696.67	251,216.99	41,769.68
四、住房公积金	10,086,392.56	40,729,825.22	43,892,670.18	6,923,547.60
五、工会经费和职工教育经费	3,560,249.48	6,646,251.26	4,234,925.49	5,971,575.25
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	165,229,458.29	461,627,709.10	549,140,697.84	77,716,469.55

#### (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	10,882,354.04	76,726,049.58	78,501,809.25	9,106,594.37
2、失业保险费	564,893.02	2,287,681.47	2,394,477.03	458,097.46
合计	11,447,247.06	79,013,731.05	80,896,286.28	9,564,691.83

其他说明：

□适用 √不适用

### 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应交土地增值税	658,367,053.03	1,724,446,585.96
增值税	24,581,636.24	74,170,888.48
应交企业所得税	150,173,966.52	382,789,839.57
应交房产税	73,545,245.73	60,011,758.23
个人所得税	1,511,640.93	18,543,908.57
应交印花税	2,446,563.39	7,939,774.52
城市维护建设税	3,629,359.98	4,454,125.87

应交教育费附加	2,240,687.95	2,822,186.65
应交土地使用税	1,850,983.95	1,534,595.58
应交河道管理费	328.29	302.13
其他	524,568.12	1,590,330.75
合计	918,872,034.13	2,278,304,296.31

其他说明：

无

#### 41、其他应付款

##### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	880,758.55	334,612.41
其他应付款	8,104,244,931.44	7,921,525,592.91
合计	8,105,125,689.99	7,921,860,205.32

其他说明：

无

##### 应付利息

适用 不适用

##### 应付股利

适用 不适用

##### 其他应付款

###### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地开发支出及税金	3,646,674,799.01	3,646,674,799.01
信托业保障基金往来款	2,196,573,541.67	2,196,573,541.67
押金及保证金	1,348,418,492.72	1,357,919,997.26
应付关联方款项	244,164,702.61	238,179,091.42
租购房意向金	221,312,768.64	4,885,880.86
其他	447,100,626.79	477,292,282.69
合计	8,104,244,931.44	7,921,525,592.91

###### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于 2023 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提支出及相关税费共计 3,646,674,799.01 元(2022 年 12 月 31 日：3,646,674,799.01 元)。

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

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

#### 42、持有待售负债

适用 不适用

#### 43、1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	5,859,869,234.90	5,072,654,150.84
1 年内到期的应付债券	5,517,031,000.00	5,514,000,000.00
1 年内到期的租赁负债	36,440,771.77	38,709,975.95
1 年内到期的应付利息	414,011,145.23	500,338,223.95
1 年内到期的关联方借款	100,003,803.76	104,219,929.80
1 年内到期的应付结构化主体其他份额持有人份额	2,586,800,000.00	1,975,647,976.73
合计	14,514,155,955.66	13,205,570,257.27

其他说明:

无

#### 44、其他流动负债

适用 不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应付结构化主体其他份额持有人份额	761,560,503.67	902,853,468.32
待转销项税额	548,391,501.75	541,614,142.94
应付资产管理计划优先级份额	40,069,623.08	-
其他	15,209,422.58	-
合计	1,365,231,051.08	1,444,467,611.26

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**45、长期借款****(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	776,375,884.90
抵押借款	9,249,563,330.32	7,322,396,889.71
信用借款	1,554,480,000.00	1,381,000,000.00
合计	10,804,043,330.32	9,479,772,774.61

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于 2023 年 6 月 30 日，长期借款及一年内到期的长期借款的年利率为 2.700%-4.200% (2022 年 12 月 31 日：3.000%-4.210%)

**46、应付债券****(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
14 陆金开 MNT002	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
18 陆债 01	-	500,000,000.00
18 陆债 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 陆债 01	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
19 陆债 03	700,000,000.00	700,000,000.00
21 陆金开 MNT001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 陆金开 MTN002	1,190,000,000.00	4,000,000,000.00
22 陆金开 MNT001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 陆金开 MNT002	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00
22 陆债 01	500,000,000.00	500,000,000.00
21LJZ 优	4,996,000,000.00	4,996,000,000.00
21LJZ2 优	1,843,155,000.00	1,843,155,000.00
22LJZ3 优	3,048,170,000.00	3,050,000,000.00
22LJZ4 优	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00
23 陆债 01	1,500,000,000.00	-
23 陆债 02	2,500,000,000.00	-
23LJZ5 优	1,580,000,000.00	-
减：一年内到期的应付债券	-5,517,031,000.00	-5,514,000,000.00
合计	27,460,294,000.00	25,195,155,000.00

## (2). 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 陆金开 MNT002	100	2014/9/2	10 年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	-			-	4,000,000,000.00
18 陆债 01	100	2018/3/23	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00	-			500,000,000.00	-
18 陆债 02	100	2018/10/25	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-			-	1,000,000,000.00
19 陆债 01	100	2019/3/1	5 年	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00	-			-	2,800,000,000.00
19 陆债 03	100	2019/5/9	5 年	700,000,000.00	700,000,000.00	-			-	700,000,000.00
21 陆金开 MNT001	100	2021/2/24	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-			-	1,000,000,000.00
21 陆金开 MTN002	100	2021/3/17	4 年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	-			2,810,000,000.00	1,190,000,000.00
22 陆金开 MNT001	100	2022/2/23	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-			-	1,000,000,000.00
22 陆金开 MNT002	100	2022/3/30	5 年	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	-			-	2,300,000,000.00
22 陆债 01	100	2022/9/13	7 年	500,000,000.00	500,000,000.00	-			-	500,000,000.00
21LJZ 优	100	2021/7/22	18 年	5,000,000,000.00	4,996,000,000.00	-			-	4,996,000,000.00
21LJZ2 优	100	2021/11/12	18 年	1,845,000,000.00	1,843,155,000.00	-			-	1,843,155,000.00
22LJZ3 优	100	2022/1/18	18 年	3,050,000,000.00	3,050,000,000.00	-			1,830,000.00	3,048,170,000.00
22LJZ4 优	100	2022/9/14	18 年	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00	-			-	3,020,000,000.00
23 陆债 01	100	2023/3/14	5 年	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00			-	1,500,000,000.00
23 陆债 02	100	2023/6/2	5 年	2,500,000,000.00	-	2,500,000,000.00			-	2,500,000,000.00
23LJZ5 优	100	2023/6/1	18 年	1,580,000,000.00	-	1,580,000,000.00			-	1,580,000,000.00
合计	/	/	/	36,295,000,000.00	30,709,155,000.00	5,580,000,000.00	-	-	3,311,830,000.00	32,977,325,000.00

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 47、租赁负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	25,250,361.33	35,337,126.65
合计	25,250,361.33	35,337,126.65

其他说明：

无

## 48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	219,414,134.83	219,169,569.74
合计	219,414,134.83	219,169,569.74

其他说明：

无

## 长期应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
养老吸劳费	211,086,367.54	211,086,367.54
其他	8,327,767.29	8,083,202.20
合计	219,414,134.83	219,169,569.74

其他说明：

吸养老费为征地人员补偿款，用于支付安置被征用土地的人员的生活保障费用。

**专项应付款**

□适用 √不适用

**49、长期应付职工薪酬**

√适用 □不适用

**(1) 长期应付职工薪酬表**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	53,809,233.97	54,481,848.73
合计	53,809,233.97	54,481,848.73

**(2) 设定受益计划变动情况**

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	23,602,427.03	-	2,454,830.61	21,147,596.42	政府补助
合计	23,602,427.03	-	2,454,830.61	21,147,596.42	/

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付信托受益人款项	487,017,569.93	1,562,431,275.67
合计	487,017,569.93	1,562,431,275.67

其他说明：

无

## 53、股本

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	4,034,197,440.00	-	-	-	-	-	4,034,197,440.00

其他说明：

无

## 54、其他权益工具

### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 55、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	45,543,150.60	-	-	45,543,150.60
合计	45,543,150.60	-	-	45,543,150.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

## 56、库存股

适用 不适用

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	7,935,652.45	83,338,804.35				83,338,804.35		91,274,456.80
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	7,935,652.45	83,338,804.35				83,338,804.35		91,274,456.80

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：  
无

## 58、专项储备

□适用 √不适用

## 59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,456,625,988.37	-	-	2,456,625,988.37
任意盈余公积	2,447,731,931.78	-	-	2,447,731,931.78
其他	-2,229,834,074.58	-	-	-2,229,834,074.58
合计	2,674,523,845.57	-	-	2,674,523,845.57

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

## 60、未分配利润

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	14,280,750,538.74	15,424,048,174.30
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	14,280,750,538.74	15,424,048,174.30
加：本期归属于母公司所有者的净利润	749,471,845.52	1,084,739,736.76
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	-	69,741,741.92
应付普通股股利	544,616,654.40	2,158,295,630.40
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	14,485,605,729.86	14,280,750,538.74

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,760,882,842.26	1,300,887,235.85	4,920,309,855.79	1,746,445,520.43
其他业务	196,992,219.53	8,424,329.94	181,779,922.43	938,231.78
合计	3,957,875,061.79	1,309,311,565.79	5,102,089,778.22	1,747,383,752.21

### (2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

非金融业务营业收入及成本列示如下：

	本期发生额	
	营业收入	营业成本
房地产销售	190,374,974.89	-298,397,243.57
房地产租赁	1,679,645,137.62	418,758,302.34
物业管理	1,001,112,374.93	763,305,103.27
酒店业	231,165,437.49	177,818,039.73
其他	221,854,236.95	12,013,932.43
合计	3,324,152,161.88	1,073,498,134.20

	上期发生额	
	营业收入	营业成本
房地产销售	1,255,980,685.47	439,700,606.56
房地产租赁	1,725,570,463.32	391,967,204.50
物业管理	754,717,253.01	536,039,895.52
酒店业	101,706,207.95	126,982,350.93
其他	202,801,019.17	29,268,652.55
合计	4,040,775,628.92	1,523,958,710.06

金融业务营业收入列示如下：

	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金净收入	260,949,893.49	589,745,014.95
金融业务投资收益	36,734,105.36	198,460,291.64
利息净收入	226,106,304.77	315,358,998.95
金融业务公允价值变动收益	109,311,155.30	-43,041,217.86
汇兑损益	621,440.99	791,061.62
合计	633,722,899.91	1,061,314,149.30

金融业务及管理费列示如下：

	本期发生额	上期发生额
工资社保等	151,665,986.22	140,049,868.74
房屋费用	11,834,091.88	8,070,258.43
资产折旧/摊销	28,687,031.49	29,334,344.31
中介机构费用	5,308,069.41	1,047,810.58
办公费用	3,346,991.93	3,042,617.10
业务招待费	3,011,673.47	2,386,555.04
差旅费	1,907,711.22	475,319.83
投资者保护基金	687,958.96	2,099,458.79
修理费	700,464.90	582,955.97
车辆使用费	729,020.00	594,126.05
广告宣传费	1,298,156.42	911,998.88
税费	1,930.00	5,139,852.66
其他	26,634,345.69	29,689,875.77
合计	235,813,431.59	223,425,042.15

营业收入分解如下：

	非金融业务收入	金融业务收入	合计
在某一时点确认	435,357,581.69	-	435,357,581.69
在某一时段内确认	1,209,149,442.57	260,949,893.49	1,470,099,336.06

房地产租赁收入	1,679,645,137.62	-	1,679,645,137.62
金融业务投资收益	-	36,734,105.36	36,734,105.36
金融业务利息净收入	-	226,106,304.77	226,106,304.77
金融业务公允价值变动收益	-	109,311,155.30	109,311,155.30
金融业务汇兑损益	-	621,440.99	621,440.99
	3,324,152,161.88	633,722,899.91	3,957,875,061.79

**62、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	395,210,587.63	264,152,774.46
房产税	155,557,076.13	145,678,828.57
城市维护建设税	10,615,310.09	16,100,198.14
教育费附加	7,750,508.88	11,074,849.06
印花税	5,091,403.03	4,631,999.73
土地使用税	4,512,040.36	4,455,239.05
其他	963,207.62	1,898,908.26
合计	579,700,133.74	447,992,797.27

其他说明：

无

**63、销售费用**

□适用 √不适用

**64、管理费用**

□适用 √不适用

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,092,781,965.84	1,060,505,987.68
利息资本化金额	-313,575,291.99	-373,124,484.56
利息收入	-15,117,341.51	-20,084,444.36
汇兑损失	-317,246.17	-106,126.19
其他	2,414,903.91	1,704,791.04
合计	766,186,990.08	668,895,723.61

其他说明：  
无

### 67、其他收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府扶持资金	39,518,481.00	743,022.62
金融业扶持基金等	9,324,350.61	55,104,210.92
增值税进项加计抵减	5,482,272.40	3,445,610.38
个人所得税手续费返还	1,585,599.38	1,692,196.58
稳岗补贴	327,483.53	203,563.36
其他	499,462.34	353,881.27
合计	56,737,649.26	61,542,485.13

其他说明：  
无

### 68、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	105,948,473.93	-142,916,867.66
理财产品和结构性存款的收益	22,534,529.46	-
成本法核算的长期股权投资收益	805,694.00	-
委托贷款利息收入	321,770.18	6,145,947.34
其他	-	-168,552.19
合计	129,610,467.57	-136,939,472.51

其他说明：  
无

### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

### 70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-	-204,745.27
合计	-	-204,745.27

其他说明：  
无

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-15,068,800.40	-984,624.71
其他应收款坏账损失	-536,393.09	-2,443,790.04
债权投资减值损失	-3,389,471.68	17,134,284.72
买入返售金融资产减值损失	8,502,815.54	9,345,682.67
融出资金减值损失	7,269.87	-8,701.81
应收款项类投资减值损失	1,337,509.44	9,761,727.25
其他	-44,533.94	53,786.14
合计	-9,191,604.26	32,858,364.22

其他说明：

无

**72、资产减值损失**

□适用 √不适用

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	-101,101.72	4,630.34
合计	-101,101.72	4,630.34

其他说明：

□适用 √不适用

**74、营业外收入**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	149,667.04	252,100.44	149,667.04
违约金收入	50,050,747.59	9,680,659.07	50,050,747.59
合计	50,200,414.63	9,932,759.51	50,200,414.63

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**75、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿支出	15,357,216.00	4,840,000.00	15,357,216.00
其他	378,160.41	7,267.43	378,160.41
扶贫支出	300,000.00	300,000.00	300,000.00
合计	16,035,376.41	5,147,267.43	16,035,376.41

其他说明：

无

**76、所得税费用****(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	220,469,831.35	324,685,300.47
递延所得税费用	56,110,441.57	104,708,940.13
合计	276,580,272.92	429,394,240.60

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,248,711,595.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	312,177,898.90
子公司适用不同税率的影响	-1,727,367.03
调整以前期间所得税的影响	-17,179,860.35
非应税收入的影响	-822,732.69
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,100,495.80
股利及分红	-1,217,476.19
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	26,095,240.94
归属于合营、联营企业的损益	-41,845,926.45
所得税费用	276,580,272.92

其他说明：

□适用 √不适用

**77、其他综合收益**

√适用 □不适用

详见附注 57

## 78、现金流量表项目

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代垫款	68,757,934.54	68,895,085.41
往来款	265,688,597.33	235,688,869.71
补贴款	46,820,301.65	487,416,066.68
银行存款利息	18,952,606.53	21,311,569.55
押金、意向金等	412,529,677.75	48,350,748.90
其他	186,910,303.78	87,455,158.08
赔偿款	-	3,703,412.60
合计	999,659,421.58	952,820,910.93

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用	210,416,641.73	233,364,524.91
往来款	136,276,069.39	192,654,362.99
其他	15,719,059.40	21,989,292.16
合计	362,411,770.52	448,008,180.06

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债支付的金额	36,382,200.22	20,479,631.71

偿还往来款	-	6,000,000,000.00
合计	36,382,200.22	6,020,479,631.71

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：  
无

## 79、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	972,131,322.66	1,442,966,224.57
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	-9,191,604.26	32,858,364.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	79,794,341.79	73,629,616.42
使用权资产摊销	25,351,301.49	21,264,046.96
无形资产摊销	9,450,483.83	8,283,635.29
长期待摊费用摊销	11,815,284.92	29,579,210.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	101,101.72	-4,630.34
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	43,245,963.13
财务费用（收益以“-”号填列）	779,206,673.85	867,528,837.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-129,610,467.57	-71,127,612.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	56,110,441.57	104,708,940.13
存货的减少（增加以“-”号填列）	-744,943,492.41	-487,339,436.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,566,103,363.75	-1,542,782,827.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,233,611,355.81	-2,323,786,897.54
其他	226,237,731.75	369,655,374.41
经营活动产生的现金流量净额	-56,038,888.60	-1,431,321,190.94
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	5,417,944,751.08	6,390,057,724.80
减：现金的期初余额	3,646,694,793.57	13,352,516,789.35
加：现金等价物的期末余额	678,124,099.67	745,904,313.30
减：现金等价物的期初余额	733,759,424.56	622,663,968.17
现金及现金等价物净增加额	1,715,614,632.62	-6,839,218,719.42

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,417,944,751.08	3,646,694,793.57
其中：库存现金	283,589.99	255,323.46
可随时用于支付的银行存款	5,376,525,769.56	3,645,602,760.66
可随时用于支付的其他货币资金	41,135,391.53	836,709.45
二、现金等价物	678,124,099.67	733,759,424.56
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
结算备付金	678,124,099.67	733,759,424.56
三、期末现金及现金等价物余额	6,096,068,850.75	4,380,454,218.13

其他说明：

□适用 √不适用

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

## 81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	31,771,626.95	
投资性房地产	18,176,035,463.51	抵押
子公司股权	8,777,480,357.43	质押
存货	10,080,549,672.34	抵押
应收账款	52,740,341.66	质押
合计	37,118,577,461.89	/

其他说明：

- 于 2023 年 6 月 30 日，本公司以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司 42.8% 之股权质押取得借款 1,776,375,884.9 元(2022 年 12 月 31 日：以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司 42.8% 之股权质押取得借款 1,778,375,884.90 元)；本公司之子公司上海纯景实业发展有限公司以所持子公司上海申万置业有限公司 100% 之股权质押取得借款 1,666,713,350.00 元(2022 年 12 月 31 日：以所持子公司上海申万置业有限公司 100% 之股权质押取得借款 1,696,713,350.00 元)。
- 于 2023 年 6 月 30 日，本集团以账面价值合计为 25,205,456,428.07 的开发成本及投资性

房地产抵押，合计取得借款 8,044,031,782.07 元(2022 年 12 月 31 日：以账面价值合计为 21,262,916,808.68 的开发成本及投资性房地产抵押，合计取得借款 7,344,557,690.55 元)。

- (3) 于 2023 年 6 月 30 日，本公司以账面价值合计为 3,051,128,707.78 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 52,740,341.66 的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 144.87 亿元(2022 年 12 月 31 日：以账面价值合计为 2,769,311,400.40 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 4,307,095.08 的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 129.1 亿元)。

## 82、外币货币性项目

### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	-
其中：美元	3,958,321.37	7.23	28,604,135.38
港币	4,789,335.20	0.92	4,415,671.28
外币核算-结算备付金	-	-	-
其中：美元	2,692,395.10	7.23	19,454,708.51
港币	6,038,144.14	0.92	5,567,048.13

其他说明：

无

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

适用 不适用

## 83、套期

适用 不适用

## 84、政府补助

### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

### (2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

无

## 85、其他

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

**2、 同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、 反向购买**

适用 不适用

**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

**6、 其他**

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	上海	房地产	55%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	上海	房地产	40%	33%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产	-	77.50%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津物业服务服务有限公司	天津	天津	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳二实业投资有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	上海	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳仁资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海联浦资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	55%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳三资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳卫资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳纪资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳项资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海智依投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳章置业有限公司	上海	上海	房地产	70%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海前悦酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海智俩投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海纯景实业发展有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳湾资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海商骋商业经营管理有限	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等

公司							方式取得的子公司
天津陆津商业管理有限公司	天津	天津	资产管理	-	100%		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	天津	酒店管理	-	100%		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴职业技能培训有限公司	上海	上海	房地产	-	100%		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海东翌置业有限公司	上海	上海	房地产	60%	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌久置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌淼置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌廷置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌鑫置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳川置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海明城酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	100%	-		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	上海	房地产	50%	27.50%		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海	上海	房地产	51%	-		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	上海	上海	房地产	90%	-		同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	上海	酒店	100%	-		同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	上海	会展	100%	-		同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100%	-		同一控制下企业合并取得的子公司
上海前滩实业发展有限公司	上海	上海	房地产	60%	-		同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%		同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴金融发展有限公司	上海	上海	投资管理 及咨询	100%	-		同一控制下企业合并取得的子公司
爱建证券有限责任公司	上海	上海	证券投资 咨询	-	51.14%		同一控制下企业合并取得的子公司
陆家嘴国际信托有限公司	青岛	青岛	信托发行 及管理	-	71.61%		同一控制下企业合并取得的子公司
上海申万置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100%		除企业合并方式以外取得子公司
苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	-	95%		除企业合并方式以外取得子公司
上海东绣物业经营管理有限公司	上海	上海	房地产	100%	-		除企业合并方式以外取得子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00	116,286,726.75	67,500,000.00	4,012,750,888.59
上海前滩实业发展有限公司	40.00	10,680,448.86	-	2,277,480,710.46
爱建证券有限责任公司	48.86	-10,546,122.37	-	764,126,262.31
陆家嘴国际信托有限公司	28.39	72,838,980.26	-	3,592,071,834.35
上海东翌置业有限公司	40.00	846,067.48	-	3,798,401,694.34
上海佳章置业有限公司	30.00	7,972,325.17	-	1,529,884,199.17

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	4,963,039,032.75	5,159,378,719.00	10,122,417,751.75	1,163,903,666.07	41,289,888.81	1,205,193,554.88	4,809,426,199.64	5,222,711,951.52	10,032,138,151.16	1,178,762,524.44	44,566,378.19	1,223,328,902.63
上海前滩实业发展有限公司	1,363,187,039.08	7,083,798,274.73	8,446,985,313.81	1,040,635,427.40	1,773,295,359.88	2,813,930,787.28	1,599,266,102.65	7,232,952,413.46	8,832,218,516.11	1,466,400,950.45	1,698,816,911.66	3,165,217,862.11
爱建证券有限责任公司	3,852,980,672.89	174,860,494.30	4,027,841,167.19	2,381,263,853.15	75,745,259.49	2,457,009,112.64	4,122,483,067.13	168,540,839.32	4,291,023,906.45	2,609,812,128.85	88,795,354.72	2,698,607,483.57
陆家嘴国际信托有限公司	5,952,132,688.79	13,492,353,573.06	19,444,486,261.85	2,892,942,747.58	3,900,694,401.89	6,793,637,149.46	5,610,405,455.00	14,312,060,886.17	19,922,466,341.17	3,064,553,039.70	4,463,629,811.69	7,528,182,851.39
上海东翌置业有限公司	2,247,399,755.79	7,500,000,000.00	9,747,399,755.79	251,395,519.92	-	251,395,519.92	2,244,187,647.73	7,500,000,000.00	9,744,187,647.73	250,298,580.57	-	250,298,580.57
上海佳章置业有限公司	9,245,661,563.93	2,091,096,332.53	11,336,757,896.46	6,237,143,899.25	-	6,237,143,899.25	9,288,278,226.31	2,032,052,042.99	11,320,330,269.30	6,247,290,689.33	-	6,247,290,689.33

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	482,300,135.28	258,414,948.34	258,414,948.34	179,464,343.81	516,328,682.82	272,198,592.02	272,198,592.02	312,478,019.74
上海前滩实业发展有限公司	189,387,795.75	26,701,122.16	26,701,122.16	48,810,660.45	172,715,064.42	-4,063,959.02	-4,063,959.02	221,191,656.65
爱建证券有限责任公司	96,022,294.12	-21,584,368.33	-21,584,368.33	-262,255,701.07	95,868,165.28	-24,046,419.48	-24,046,419.48	423,804,698.93
陆家嘴国际信托有限公司	486,494,468.36	256,565,622.61	256,565,622.61	825,170,937.72	1,000,934,687.39	667,450,851.40	667,450,851.40	-1,283,572,029.90
上海东翌置业有限公司	7,039,082.68	2,115,168.71	2,115,168.71	4,610,741.76	-	157,005,488.18	157,005,488.18	4,801,821.98
上海佳章置业有限公司	7,337.81	26,574,417.24	26,574,417.24	-67,791,833.30	-	72,072.52	72,072.52	-63,531,228.92

其他说明：  
无

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海富都世界发展有限公司	上海	上海	土地批租、房地产开发、房产租赁	50%	-	权益法
上海新国际博览中心有限公司	上海	上海	建设、经营上海新国际博览中心、展会广告设计、制作等	-	50%	权益法
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海	上海	人寿保险	-	50%	权益法
上海前绣实业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	50%	权益法
上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	20%	-	权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发	45%	-	权益法
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	30%	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	房地产开发	48.39%	-	权益法
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	30%	权益法
上海联嵘投资发展有限公司(原名“上海陆家嘴投资发展有限公司”)	上海	上海	股权投资	-	30%	权益法
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	30%	权益法
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	上海	上海	基金管理	-	14.29%	权益法
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	上海	上海	股权投资	-	12%	权益法
中银消费金融有限公司	上海	上海	消费金融	-	13.44%	权益法

上海东袤置业有限公司	上海	上海	房地产开发	30%	-	权益法
上海耀筠置业有限公司	上海	上海	房地产开发	40%	-	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

本集团持有上海自贸区股权投资基金管理有限公司 14.29%的表决权，上海国和现代服务业股权投资管理有限公司 12%的表决权，以及中银消费金融有限公司 13.44%的表决权，根据上述公司的章程，董事会成员若干席，本公司之子公司上海陆家嘴金融发展有限公司占一席，能够对其财务及经营决策产生重大影响，因此本集团将上述公司作为联营企业核算。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	上海前绣实业有限 公司	上海新国际博览中心 有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有 限责任公司	上海前绣实业有限 公司	上海新国际博览中心 有限公司	陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司
流动资产	426,288,688.28	498,430,376.84	23,424,124,446.24	363,416,671.41	305,405,396.96	20,011,983,453.00
其中：现金和 现金等价物	133,753,260.88	339,146,959.70	1,143,271,715.10	139,174,043.58	297,233,148.98	385,513,247.08
非流动资产	4,370,090,518.98	1,533,365,709.25	-	4,665,312,844.89	1,583,693,216.97	-
资产合计	4,796,379,207.26	2,031,796,086.09	23,424,124,446.24	5,028,729,516.30	1,889,098,613.93	20,011,983,453.00
流动负债	371,939,807.80	233,062,482.51	20,316,632,648.80	535,985,582.45	265,665,462.27	17,120,483,588.77
非流动负债	3,406,240,493.20	12,497,998.95	-	3,487,586,750.67	-	-
负债合计	3,778,180,301.00	245,560,481.46	20,316,632,648.80	4,023,572,333.12	265,665,462.27	17,120,483,588.77
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东 权益	1,018,198,906.26	1,786,235,604.63	3,107,491,797.44	1,005,157,183.18	1,623,433,151.66	2,891,499,864.23
按持股比例计算的 净资产份额	509,099,453.13	893,117,802.32	1,553,745,898.72	502,578,591.59	811,716,575.83	1,445,749,932.11
调整事项	575,124,099.83	-	658,945,482.25	575,124,099.83	-	658,945,482.25
--商誉	-	-	658,945,482.25	-	-	658,945,482.25
--其他	575,124,099.83	-	-	575,124,099.83	-	-
对合营企业权益投 资的账面价值	1,084,223,552.96	893,117,802.32	2,212,691,380.97	1,077,702,691.42	811,716,575.83	2,104,695,414.36
营业收入	297,635,527.19	369,372,131.09	3,715,256,121.05	235,185,191.41	1,341,875.43	2,327,719,404.16

财务费用	69,850,657.16	-1,122,236.93	-	77,833,686.51	-436,635.99	-
所得税费用	-	20,344,244.06	-56,881,811.78	-	-	507.00
净利润	13,041,723.08	162,802,452.98	49,314,324.52	-32,183,984.38	-128,008,512.12	25,152,553.20
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	166,677,608.70	-	-	105,538,854.21
综合收益总额	13,041,723.08	162,802,452.98	215,991,933.22	-32,183,984.38	-128,008,512.12	130,691,407.41

## 其他说明

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

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额					期初余额/上期发生额			
	上海耀筠置业有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司	中银消费金融有限公司	上海东袤置业有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司	中银消费金融有限公司	上海东袤置业有限公司
流动资产	18,754,123,030.77	696,321,694.87	361,807,069.79	64,922,779,886.20	10,128,302,979.71	544,324,879.61	203,481,387.54	62,014,381,888.49	10,241,296,656.57
非流动资产	1,870,072.38	14,938,421,993.88	2,271,316,040.46	2,078,656,481.62	6,098,921,132.60	15,008,849,248.39	2,320,787,894.36	2,087,527,199.47	5,790,988,023.47
资产合计	18,755,993,103.15	15,634,743,688.75	2,633,123,110.25	67,001,436,367.82	16,227,224,112.31	15,553,174,128.00	2,524,269,281.90	64,101,909,087.96	16,032,284,680.04
流动负债	61,557,515.16	882,705,544.02	353,569,715.85	58,216,646,190.14	15,559,037.14	724,680,260.85	416,591,554.60	55,575,380,979.00	25,403,555.87
非流动负债	3,320,917,495.43	8,548,864,735.37	-	-	206,129,782.05	8,595,548,261.74	-	-	-
负债合计	3,382,475,010.59	9,431,570,279.39	353,569,715.85	58,216,646,190.14	221,688,819.19	9,320,228,522.59	416,591,554.60	55,575,380,979.00	25,403,555.87
少数股东权益	427,791,733.16	-	-	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东	14,945,726,359.40	6,203,173,409.36	2,279,553,394.40	8,784,790,177.68	16,005,535,293.12	6,232,945,605.41	2,107,677,727.30	8,526,528,108.96	16,006,881,124.17

2023 年半年度报告

权益									
按持股比例计算的净资产份额	5,978,290,543.76	2,791,428,034.21	455,910,678.88	1,180,675,799.88	4,801,660,587.94	2,804,825,522.43	421,535,545.48	1,145,965,377.84	4,802,064,337.04
调整事项	-	-743,556,503.70	-	106,480,769.83	-	-743,556,503.70	-	106,480,769.83	-
--内部交易未实现利润	-	-743,556,503.70	-	106,480,769.83	-	-743,556,503.70	-	106,480,769.83	-
对联营企业权益投资的账面价值	5,978,290,543.76	2,047,871,530.51	455,910,678.88	1,287,156,569.71	4,801,660,587.94	2,061,269,018.73	421,535,545.48	1,252,446,147.67	4,802,064,337.04
营业收入	-	505,044,490.19	452,946,913.51	3,724,177,704.92	-	264,035,178.70	277,681,375.48	3,139,513,549.44	-
净利润	-54,273,640.60	-29,772,196.04	171,875,667.00	282,043,467.40	-1,345,830.33	-180,332,859.27	97,634,447.25	135,772,809.39	4,949,380.97
综合收益总额	-54,273,640.60	-29,772,196.04	171,875,667.00	282,043,467.40	-1,345,830.33	-180,332,859.27	97,634,447.25	135,772,809.39	4,949,380.97

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	239,454,990.98	221,601,566.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	17,853,424.85	13,664,900.93
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	17,853,424.85	13,664,900.93
联营企业：		
投资账面价值合计	84,716,932.89	81,342,481.71
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,374,451.18	-11,383,808.20
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	3,374,451.18	-11,383,808.20

其他说明

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

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

未纳入本集团合并范围的相关结构化主体包括投资的信托计划和资管计划，以及旨在向客户提供各类财务顾问服务并收取管理费而设立的信托计划、资管计划和基金等。本集团在本集团管

理的未合并结构化主体中享有的主要收益类型为手续费及佣金收入和投资收益，在第三方管理的未合并结构化主体中享有的主要收益类型为投资收益。

## 6、其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

### (1) 市场风险

#### (a) 外汇风险

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

#### (b) 利率风险

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

本集团金融业务采用敏感性分析衡量利率变化对公司利息净收入，公允价值变动损益和权益的可能影响。利息净收入的敏感性是基于一定利率变动对年底持有的预计未来一年内进行利率重定的金融资产及负债的影响所产生的利息净收入的影响。公允价值变动损益敏感性和权益敏感性的计算是基于在一定利率变动时对年底持有的固定利率以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产进行重估的影响。

### (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、其他流动资产-关联方贷款、发放贷款及贷款、存出保证金、其他非流动资产-关联方贷款/委托贷款等。本集团的货币资金主要存放在国有商业银行或资本充足的股份制商业银行，结算备付金主要存放在中国证券登记结算有限责任公司，现金及现金等价物面临的信用风险相对较低。

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

本集团的金融业务的信用风险主要来自三个方面，一是经纪业务代理客户买卖证券及期货交易，若本集团没有提前要求客户依法缴足交易保证金，在结算当日客户的资金不足以支付交易所需的情况下，或客户资金由于其他原因出现缺口，本集团有责任代客户进行结算而造成信用损失；二是融资融券、约定购回式证券交易及股票质押式回购交易等担保品交易业务的信用风险，指由于

客户未能履行合同约定而带来损失的风险；三是信用类产品投资的违约风险，即所投资信用类产品之融资人或发行人出现违约、拒绝支付到期本息、导致资产损失和收益变化的风险。

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

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

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

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

### (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。

## 十一、 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	
<b>一、持续的公允价值 计量</b>				
(一) 交易性金融资产	1,605,785,672.33	1,557,297,230.74	1,401,327,807.13	4,564,410,710.20
1. 以公允价值计量 且变动计入当期损 益的金融资产	1,605,785,672.33	1,557,297,230.74	1,401,327,807.13	4,564,410,710.20
(1) 信托计划	-	159,833,405.74	1,234,548,008.49	1,394,381,414.23
(2) 理财产品	250,000,000.00	1,366,244,175.64	-	1,616,244,175.64
(3) 债券投资	949,875,801.51	-	90,664,566.69	1,040,540,368.20
(4) 股权投资	132,264,397.20	10,185,544.42	76,115,231.95	218,565,173.57

(5) 基金投资	273,645,473.62	21,034,104.94	-	294,679,578.56
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	-	-	2,054,936,207.46	2,054,936,207.46
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	1,605,785,672.33	1,557,297,230.74	3,456,264,014.59	6,619,346,917.66
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

## 9、其他

□适用 √不适用

## 十二、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海	房地产	345,731.00	56.42	56.42

## 本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

□适用 √不适用

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

### 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	受同一母公司控制
上海阳熠投资管理有限公司	受同一母公司控制
上海企耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿需置业有限公司	受同一母公司控制
上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制
上海江高投资有限公司	受同一母公司控制
上海企荣投资有限公司	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
上海耀龙投资有限公司	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
上海陆家嘴临港实业有限公司	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
上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴临港城市投资有限公司	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
上海前辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴至茂投资有限公司	受同一母公司控制
上海鸿淮置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海悦耀置业发展有限公司	母公司之合营企业

上海前滩新能源发展有限公司	母公司之联营企业
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	绿化养护服务	11,906,773.54	10,842,094.62
上海富都物业管理有限公司	物业管理	1,131,118.95	1,611,666.75
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	物业管理	63,396.23	63,396.23
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	保险费	24,066.00	36,147.00
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	物业管理	25,388.02	4,386.79
上海新国际博览中心有限公司	管理费	3,223,851.18	1,981.13
上海浦东美术馆经营管理有限公司	购买商品	3,512.39	920.36
上海前绣实业有限公司	接受劳务	2,878,191.25	-
上海陆家嘴（集团）有限公司	接受劳务	116,886.27	-
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	接受劳务	8,830.19	-
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	接受劳务	358,426.75	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	接受劳务	964,327.87	-
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	接受劳务	535,075.47	-
上海前辰酒店管理有限公司	接受劳务	51,861.82	-
上海前滩新能源发展有限公司	物业管理	1,912,890.84	-

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	项目管理、物业管理	33,032,022.11	86,237,049.04

上海陆家嘴（集团）有限公司	项目管理、物业管理	77,992,561.16	47,654,814.30
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	项目管理、物业管理	35,967,188.80	20,127,317.26
上海新国际博览中心有限公司	管理	42,575,369.66	16,774,701.69
上海耀龙投资有限公司	项目管理	11,102,094.09	8,904,997.18
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	项目管理	3,439,466.92	5,947,703.94
上海耀体实业发展有限公司	项目管理	14,405,774.53	5,576,594.34
上海企荣投资有限公司	物业管理	13,732,084.32	5,509,993.39
上海前绣实业有限公司	咨询服务	2,844,810.89	5,464,492.08
上海江高投资有限公司	项目管理	4,434,250.77	4,351,597.52
上海前耀投资有限公司	项目管理、物业管理	3,196,520.09	3,195,655.66
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	物业管理	4,414,696.81	2,613,076.73
上海文腾投资有限公司	项目管理、物业管理	2,863,664.16	2,477,671.70
上海前安投资有限公司	项目管理、物业管理	2,973,961.33	2,286,187.74
上海东馨实业有限公司	物业管理	1,992,426.89	2,148,765.40
上海阳熠投资管理有限公司	物业管理	1,589,329.02	1,920,163.14
上海阳锐投资有限公司	项目管理、物业管理	2,067,084.74	1,872,185.44
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	项目管理	643,586.06	1,575,396.23
上海耀雪置业有限公司	人员派遣	1,594,541.58	1,180,798.04
上海前康投资有限公司	项目管理、物业管理	2,300,361.32	1,106,304.72
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	物业管理	419,270.52	503,124.62
上海东荟实业有限公司	物业管理	351,604.74	325,888.43
上海企耀投资有限公司	项目管理、物业管理	1,377,021.70	296,205.18
上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司	物业管理	547,685.01	94,888.30
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	物业管理	108,112.27	32,868.18
上海鸿需置业有限公司	项目管理、物业管理	2,670,142.18	32,192.82
上海富都物业管理有限公司	物业管理	1,377.36	-
上海东袁置业有限公司	提供劳务	19,046,766.78	-
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	提供劳务	2,957,655.79	-
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	提供劳务	2,955,106.61	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	提供劳务	5,094.34	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海陆家嘴（集团）有限公司	房屋建筑物	21,470,035.32	12,743,911.29
上海臻锦颐养院有限公司	房屋建筑物	4,761,904.76	4,761,904.76
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	房屋建筑物	3,981,665.63	3,981,665.63
上海前绣实业有限公司	房屋建筑物	2,338,137.85	2,263,248.32
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	房屋建筑物	1,189,644.53	1,189,644.52
上海东袁置业有限公司	房屋建筑物	1,127,727.84	633,480.51
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	房屋建筑物	555,974.97	555,974.98

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	房屋建筑物	10,503,163.06	10,978,582.44
上海陆家嘴（集团）有限公司	房屋建筑物	-	116,705.26
合计		10,503,163.06	11,095,287.70

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**适用 不适用**(7). 关键管理人员报酬**适用 不适用**(8). 其他关联交易**适用 不适用

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	本期发生额	上期发生额
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	408,506.50	834,339.27
上海耀雪置业有限公司	194,604.46	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	58,989.33	-
合计	662,100.29	834,339.27

支付关联方借款利息

	本期发生额	上期发生额
上海富都世界发展有限公司	3,658,898.88	3,849,999.86
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,870,102.47	1,910,555.56
上海富都物业管理有限公司	36,118.08	15,870.13
合计	6,565,119.43	5,776,425.55

向关联方收取借款利息

	本期发生额	上期发生额
上海前绣实业有限公司	321,770.18	4,423,997.67
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	1,721,949.68

向关联方支付股利

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	307,260,764.51	1,217,663,029.71

向关联方取得借款

	本期发生额	上期发生额

上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	500,000,000.00	-

## 向关联方偿还借款

	本期发生额	上期发生额
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
上海陆家嘴(集团)有限公司	504,112,176.31	995,965.25

## 向关联方提供借款

	本期发生额	上期发生额
上海前绣实业有限公司	-	40,000,000.00

## 收回关联方借款

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	96,000,000.00
上海前绣实业有限公司	50,000,000.00	-

## 向关联方支付投资款

	本期发生额	上期发生额
上海耀筠置业有限公司	6,000,000,000.00	-

## 归还关联方往来款

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	-	6,000,000,000.00

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	35,232,355.59	-	49,752,872.71	-
应收账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	25,231,842.65	-	34,739,162.20	-
应收账款	上海耀龙投资有限公司	18,848,167.29	-	21,508,828.57	-
应收账款	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	1,616,594.00	-	10,450,595.00	-
应收账款	上海新国际博览中心有限公司	30,239,669.73	-	8,820,299.69	-
应收账款	上海鸿需置业有限公司	6,814,427.00	-	7,832,317.00	-
应收账款	上海江高投资有限公司	2,868,762.00	-	4,639,679.22	-
应收账款	上海前耀投资有限公司	2,685,389.29	-	4,383,605.00	-
应收账款	上海企荣投资有限公司	18,141,527.08	-	3,585,517.70	-
应收账款	上海耀体实业发展有限公司	8,142,138.00	-	3,333,682.00	-
应收账款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	3,229,102.64	-	2,674,452.00	-
应收账款	上海前康投资有限公司	788,728.00	-	2,661,625.00	-
应收账款	上海阳熠投资管理有限公司	-	-	2,526,314.00	-
应收账款	上海前安投资有限公司	1,314,277.00	-	2,457,784.00	-

应收账款	上海文腾投资有限公司	1,165,048.00	-	2,320,717.00	-
应收账款	上海东凌置业有限公司	10,626,939.78	-	2,198,508.22	-
应收账款	上海企耀投资有限公司	1,201,609.00	-	1,693,221.00	-
应收账款	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	1,090,310.00	-	1,557,402.22	-
应收账款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	15,877,152.16	-	620,380.07	-
应收账款	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	284,210.42	-	459,090.31	-
应收账款	上海阳锐投资有限公司	-	-	235,976.00	-
应收账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	1,142,292.06	-	73,334.25	-
应收账款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	288,636.67	-	14,278.16	-
应收账款	上海富都物业管理有限公司	1,460.00	-	1,460.00	-
应收账款	上海前绣实业有限公司	352,559.71	-	-	-
应收账款	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	3,132,413.00	-	-	-
应收账款	上海耀雪置业有限公司	202,740.15	-	-	-
其他应收款	上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46	26,909,675.46	26,909,675.46
其他应收款	上海陆家嘴(集团)有限公司	59,534.19	-	24,014,680.49	-
其他应收款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	10,081,321.86	-	5,722,488.74	-
其他应收款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	5,582,728.32	-	5,582,728.32	-
其他应收款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	-	-	1,645,837.62	-
其他应收款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	491,765.25	-	491,765.25	-
其他应收款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	1,418,684.28	-	364,607.46	-
其他应收款	上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	302,244.80	-	302,244.80	-
其他应收款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	7,605.60	-	7,605.60	-
其他应收款	上海前滩国际商务区园区管理有限公司	1,402.85	-	1,402.85	-
预付账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	-	1,776,093.33	-
预付账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	46,796.96	-	24,826.67	-
预付账款	上海富都物业管理有限公司	60,360.88	-	-	-
其他流动资产-关联方贷款	上海前绣实业有限公司	-	-	50,000,000.00	-

于2022年12月31日,关联方贷款包括本公司之子公司上海前滩实业发展有限公司向其合营企业上海前绣实业有限公司发放的关联方贷款计50,000,000.00元,贷款利率为5.225%,已于2023年2月17日到期归还。

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	2,390,340.50	14,542,383.11
应付账款	上海耀雪置业有限公司	-	3,839,854.66
应付账款	上海新国际博览中心有限公司	3,173,663.32	1,285,893.60
应付账款	上海富都物业管理有限公司	-	375,008.80
应付账款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	15,211.20	22,579.40
应付账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	722,265.64	-
应付账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	609,560.00	-

合同负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	4,599,642.84	3,825,517.06
合同负债	上海前滩国际商务区投资集团有限公司	444,362.26	444,362.26
合同负债	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	195,250.49	195,250.49
合同负债	上海耀雪置业有限公司	178,393.82	146,695.71
合同负债	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	167,708.20	83,854.10
合同负债	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	65,207.53	65,207.53
合同负债	上海阳锐投资有限公司	312,030.89	-
合同负债	上海耀龙投资有限公司	94,339.62	-
预收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	4,318,225.53	11,896,199.25
预收账款	上海臻锦颐养院有限公司	-	4,761,904.76
预收账款	上海前绣实业有限公司	833,004.99	826,462.32
预收账款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	502,776.52	754,164.77
预收账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	1,172,718.67	230,170.35
预收账款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	266,971.43	-
预收账款	上海东袤置业有限公司	255,976.71	-
其他应付款	上海富都世界发展有限公司	200,202,787.69	200,235,277.70
其他应付款	上海陆家嘴(集团)有限公司	20,591,545.37	17,543,629.47
其他应付款	上海富都物业管理有限公司	6,317,735.03	5,622,588.72
其他应付款	上海臻锦颐养院有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	6,172,180.61	3,617,993.72
其他应付款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	2,439,601.41	2,439,601.41
其他应付款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	359,172.03	1,724,727.04
其他应付款	上海前绣实业有限公司	1,277,850.87	1,277,850.87
其他应付款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	712,317.68	689,183.96
其他应付款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	28,238.53	28,238.53
其他应付款	上海耀雪置业有限公司	1,063,273.39	-
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	16,359,594.07	21,112,404.79
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海耀雪置业有限公司	1,399,082.56	2,098,623.85
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	1,546,049.41	1,515,139.38
租赁负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	2,635,891.54	7,930,357.32
租赁负债	上海耀雪置业有限公司	-	7,919,120.73
租赁负债	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	796,759.79	1,577,590.03
其他流动负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	-	-
一年内到期的非流动负债-关联方借款	上海陆家嘴(集团)有限公司	100,003,803.76	104,219,929.80
长期借款	上海陆家嘴(集团)有限公司	-	-

## 7、关联方承诺

适用 不适用

**8、其他**适用 不适用**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**适用 不适用**2、 以权益结算的股份支付情况**适用 不适用**3、 以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**4、 股份支付的修改、终止情况**适用 不适用**5、 其他**适用 不适用**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额  
资本性支出承诺

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资本性支出承诺

	2023年6月30日	2022年12月31日
资本承诺	1,556,900,794.43	1,831,604,932.20

**2、 或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**适用 不适用

(i) 于2023年6月30日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为1,180,255,000元。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。

(ii) 富贵鸟股份有限公司(以下简称“富贵鸟”)于2016年8月发行2016年非公开发行公司债券(第一期)(债券简称:16富贵01,债券代码:118797),发行规模人民币13亿元,票面利率6.5%。本公司之子公司爱建证券有限责任公司(“爱建证券”)为该债券主承销商和受托管理人。2018年5月8日,因富贵鸟未能按期支付“14富贵鸟”的到期本息,导致“16富贵01”提前到期。于2018年7月26日福建省泉州市中级人民法院受理了富贵鸟的破产重整申请。于2019年8月23日福建省泉州市中级人民法院裁定终止富贵鸟重整程序,宣告富贵鸟破产。截至2023年6月30日,共有“16富贵01”的12名机构投资人以爱建证券为被申请人,先后向上海国际经济贸

易仲裁委员会提起仲裁申请，要求裁决爱建证券对其未获兑付的本息、违约金及律师费等合计人民币 859,271,364.19 元承担连带赔偿责任。

截至本财务报表报出日，该案尚未有仲裁结果或判决结果。本集团在考虑了外部律师的专业意见后认为，该未决仲裁及未决诉讼存在重大经济利益流出的可能性较小，无需就此计提预计负债。

(iii)于2022年4月，本公司获悉本集团之子公司苏州绿岸房地产开发有限公司(“苏州绿岸”)的部分地块存在污染。苏州绿岸为本集团通过市场化竞买方式向江苏苏钢集团有限公司(“苏钢集团”)收购，名下共有17幅地块。根据土地污染状况初步调查报告，其中1号、2号、3号、4号、5号、6号及10号地块存在不同程度污染，不符合该等地块原对应的规划用地标准，该等污染可能与相关地块原为钢铁、焦化生产区域有关。2023年6月17日，本公司收到中国环境科学研究院出具的对7号、8号、9号、11号、12号、13号、17号地块的土壤污染状况调查报告，显示该等地块存在局部土壤或地下水污染因子超标。

截至2023年6月30日及本财务报表报出日，苏州绿岸已暂停相关地块的开发、建设和销售工作，对相关地块的详细调查及风险评估工作仍在进行中。秉持“谁污染谁治理”的原则，本集团正积极与苏州当地政府及苏钢集团交涉，推动相关责任方承担后续处置责任。本集团在考虑了外部律师的专业意见后认为，应由土地污染责任人履行土地治理修复责任。根据截至本财务报表报出日的情况，本集团认为苏州绿岸的存货不符合计提存货跌价准备的条件，未计提存货跌价准备。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用 不适用

**3、其他**

适用 不适用

**十五、资产负债表日后事项**

**1、重要的非调整事项**

适用 不适用

**2、利润分配情况**

适用 不适用

**3、销售退回**

适用 不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明**

适用 不适用

根据公司第九届董事会2022年第四次临时会议决议，公司拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司100%股权、东袁公司30%股权，拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司60%股权、企荣公司100%股权，同时拟向不超过35名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。2023年6月29日，本次交易获得中国证监会同意注册。2023年7月12日，本次交易之标的资产的过户手续及相关市场监督管理局变更登记、备案事宜已完成。截至2023年7月24日，公司已向前滩投资支付第一期交易对价，即支付现金购买资产部分的交易价格的50%，计328,756.418万元。截至本财务报表报出日，公司已收到陆家嘴集团缴纳的新增注册资本及实收资本(股本)人民币778,734,017.00元，本次新增的普通股股份尚未完成相关股权登记手续。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

### 6、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

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

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

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

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

“其他”分部包括除上述之外的服务业务。

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

## (2). 报告分部的财务信息

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	证券	信托	房地产	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	92,943,807.14	478,780,933.14	3,324,130,447.58	62,019,873.93	-	3,957,875,061.79
分部间交易收入	-	-	25,062,998.05	-	25,062,998.05	-
营业成本	114,387,220.48	141,823,519.96	1,073,495,398.17	404,168.39	20,798,741.21	1,309,311,565.79
利息收入	-	-	15,117,341.51	-	-	15,117,341.51
利息费用	-	-	779,206,673.85	-	-	779,206,673.85
对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	105,948,473.93	-	-	105,948,473.93
信用减值损失	5,776,977.76	2,051,962.24	1,362,664.26	-	-	9,191,604.26
折旧费和摊销费	11,286,009.62	10,822,729.82	491,960,182.55	3,699.06	-	514,072,621.05
利润/(亏损)总额	-28,639,085.59	343,521,265.01	876,847,269.14	61,246,403.87	4,264,256.85	1,248,711,595.58
所得税费用	-7,054,717.26	86,955,642.40	196,899,980.21	-220,632.43	-	276,580,272.92
净利润/(亏损)	-21,584,368.33	256,565,622.61	679,947,288.93	61,467,036.30	4,264,256.85	972,131,322.66
资产总额	4,027,841,167.19	19,444,486,261.85	113,159,026,332.04	10,811,148,600.21	15,752,685,275.06	131,689,817,086.24
负债总额	2,457,009,112.64	6,793,637,149.46	84,416,083,217.97	389,276,474.33	468,527,634.99	93,587,478,319.41
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	15,524,407,920.75	3,560,686,650.17	-	19,085,094,570.92
非流动资产增加额(i)	-824,497.85	-3,088,469.99	579,799,589.12	-3,699.06	-	575,882,922.22

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产

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

适用  不适用

(4). 其他说明

适用  不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用  不适用

8、其他

适用  不适用

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	320,621,773.97
1 年以内小计	320,621,773.97
1 至 2 年	6,653,185.21
合计	327,274,959.18

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	327,274,959.18	100.00	6,969,027.73	2.13	320,305,931.46	350,832,425.05	100.00	6,464,315.70	1.84	344,368,109.35
其中：										
	327,274,959.18	100.00	6,969,027.73	2.13	320,305,931.46	350,832,425.05	100.00	6,464,315.70	1.84	344,368,109.35
合计	327,274,959.18	/	6,969,027.73	/	320,305,931.46	350,832,425.05	/	6,464,315.70	/	344,368,109.35

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	302,957,199.98	-	-
逾期一年以内	17,664,573.99	315,842.52	1.79
逾期一年以上	6,653,185.21	6,653,185.21	100.00
合计	327,274,959.18	6,969,027.73	2.13

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	6,464,315.70	504,712.02	-	-	-	6,969,027.73
合计	6,464,315.70	504,712.02	-	-	-	6,969,027.73

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

	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	83,728,911.74	-	25.58%

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	20,185,829,400.91	22,892,073,700.54
合计	20,185,829,400.91	22,892,073,700.54

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (4). 应收股利

适用 不适用

#### (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	20,184,404,952.82
1 年以内小计	20,184,404,952.82
3 年以上	5,602,419.45
合计	20,190,007,372.27

## (7). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款项	20,176,273,103.77	22,887,160,474.64
应收关联方款项	8,774,328.07	4,079,746.58
押金及保证金	889,471.00	889,471.00
代收代付	76,926.03	76,926.03
其他	3,993,543.40	3,641,591.32
合计	20,190,007,372.27	22,895,848,209.57

## (8). 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	2,796,193.86			2,796,193.86
2023年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				-
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	2,796,193.86			2,796,193.86

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (9). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	2,796,193.86					2,796,193.86
合计	2,796,193.86					2,796,193.86

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (10). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

## (11). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
上海佳二实业投资有限公司	应收子公司款项	12,348,796,112.01	一年以内	61.16%	-
苏州绿岸房地产开发有限公司	应收子公司款项	3,271,464,207.81	一年以内	16.20%	-
上海佳川置业有限公司	应收子公司款项	3,079,045,863.69	一年以内	15.25%	-
上海申万置业有限公司	应收子公司款项	601,172,541.60	一年以内	2.98%	-
上海佳项资产管理有限公司	应收子公司款项	413,196,509.79	一年以内	2.05%	-
合计	/	19,713,675,234.90	/	97.64%	-

## (12). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (13). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (14). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	28,975,924,406.96	-	28,975,924,406.96	28,975,924,406.96	-	28,975,924,406.96
对联营、合营企业投资	13,526,668,724.89	-	13,526,668,724.89	7,508,642,338.99	-	7,508,642,338.99
合计	42,502,593,131.85	-	42,502,593,131.85	36,484,566,745.95	-	36,484,566,745.95

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海陆家嘴金融发展有限公司	9,202,998,562.82	-	-	9,202,998,562.82	-	-
上海东翌置业有限公司	5,700,000,000.00	-	-	5,700,000,000.00	-	-
上海佳章置业有限公司	3,540,831,000.00	-	-	3,540,831,000.00	-	-
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	-	-	2,400,000,000.00	-	-
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66	-	-	2,016,370,694.66	-	-
上海佳川置业有限公司	3,270,000,000.00	-	-	3,270,000,000.00	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	-	-	904,251,445.67	-	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	-	-	690,000,000.00	-	-
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	-	-	322,437,158.95	-	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50	-	-	320,640,339.50	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	286,500,000.00	-	-	286,500,000.00	-	-
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	52,180,526.61	-	-	52,180,526.61	-	-
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	20,996,187.12	-	-	20,996,187.12	-	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	-	-
上海明城酒店管理有限公司	10,086,769.46	-	-	10,086,769.46	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	-	-	10,059,397.23	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海东绣物业管理有限公司	2,602,271.74	-	-	2,602,271.74	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
上海佳三实业投资有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海佳纪实业投资有限公司	970,053.20	-	-	970,053.20	-	-
合计	28,975,924,406.96	-	-	28,975,924,406.96	-	-

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海富都世界发展有限公司	221,601,566.12	-	-	17,853,424.84	-	-	-	-	-	239,454,990.96	-
小计	221,601,566.12	-	-	17,853,424.84	-	-	-	-	-	239,454,990.96	-
二、联营企业											
上海耀筠置业有限公司	-	6,000,000,000.00		-21,709,456.24	-	-	-	-	-	5,978,290,543.76	-
上海东袤置业有限公司	4,802,064,337.25	-	-	-403,749.10	-	-	-	-	-	4,801,660,588.15	-
上海中心大厦建设发展有限公司	2,061,269,018.73	-	-	-13,397,488.22	-	-	-	-	-	2,047,871,530.51	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	421,535,545.48	-	-	34,375,133.41	-	-	-	-	-	455,910,678.89	-
上海陆家嘴动拆迁有限公司	2,171,871.41	-	-	1,308,521.21	-	-	-	-	-	3,480,392.62	-
小计	7,287,040,772.87	6,000,000,000.00	-	172,961.06	-	-	-	-	-	13,287,213,733.93	-
合计	7,508,642,338.99	6,000,000,000.00	-	18,026,385.90	-	-	-	-	-	13,526,668,724.89	-

其他说明：

□适用 √不适用

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	959,213,326.71	225,513,799.18	1,213,245,535.80	237,102,845.72
其他业务	178,427,287.51	-	168,754,300.68	-
合计	1,137,640,614.22	225,513,799.18	1,381,999,836.48	237,102,845.72

##### (2). 合同产生的收入情况

适用 不适用

##### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

##### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

	2023年6月30日		2022年6月30日	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	39,296,257.13	3,082,487.27	306,573,769.52	22,164,601.05
房地产租赁	906,330,607.91	222,431,302.84	888,754,126.01	214,938,244.67
项目管理费	175,314,525.02	-	168,549,563.75	-
联营销售	12,639,080.07	-	14,207,796.04	-
其他	4,060,144.09	9.07	3,914,581.16	-
合计	1,137,640,614.22	225,513,799.18	1,381,999,836.48	237,102,845.72

#### 5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	83,305,694.00	99,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	18,026,385.90	-47,018,759.31
理财产品和结构性存款的收益	19,653,681.70	-
关联方贷款利息收入	2,757,870.09	4,657,800.08
合计	123,743,631.69	56,639,040.77

其他说明：

无

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-101,101.72	该项目主要为子公司处置非流动资产亏损。
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	56,737,649.26	公司及其控股子公司收到的财政扶持资金、增资补贴等 4,884.28 万、增值税进项税加计抵扣减免税款 548.23 万、个税手续费返还及稳岗补贴等 241.25 万。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	22,534,529.46	该项目主要为持有理财产品的投资收益 2,253.45 万。
对外委托贷款取得的损益	321,770.18	该项目主要为子公司收到的上海前绣实业有限公司的股东贷款利息收入人民币 32.18 万。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	34,165,038.22	该项目主要为本集团计入营业外收入的赔偿金、及违约金收入等共计 5,020.04 万元，以及计入营业外支出的罚款及赔偿支出等共计 1,603.54 万元。
减：所得税影响额	32,036,528.40	
少数股东权益影响额（税后）	1,205,723.45	
合计	80,415,633.55	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.50	0.1858	0.1858
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.13	0.1658	0.1658

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：徐而进

董事会批准报送日期：2023 年 7 月 28 日

修订信息

适用 不适用