

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。
重要内容提示：
公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，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。
公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证年度报告中财务会计信息的真实、准确、完整。
第三季度财务报表是否经审计
□是 √否
一、主要财务数据
（一）主要会计数据和财务指标

Table with 10 columns: 项目, 本报告期, 上年同期, 本报告期末, 本报告期末比上年同期增减变动幅度(%)

注：“本报告期”指本季度初至本季度末3个月期间，下同。
追溯调整或重述的原因说明
2020年12月，中国财政部修订印发了《企业会计准则第25号——保险合同》（以下简称“新保险合同准则”），根据该修订印发的通知（财会〔2020〕20号），非境外上市的企业自2026年1月1日起执行，同时允许企业提前执行。公司于2024年1月1日开始执行新保险合同准则，并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间数据，实施新保险合同准则导致公司采用权益法核算的被投资公司陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司保险服务收入与保险服务费用的确认、保险合同负债的计量方法、财务报表的列报等均发生了重大变化，从而公司权益法核算的结果（金融业务收入-投资收益）也相应地发生了变化。根据新保险合同准则的衔接规定，公司对财务报表进行了追溯调整。

Table with 4 columns: 非经常性损益项目, 本期金额, 年初至报告期期末金额, 说明

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

（一）普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表
报告期末普通股股东总数 99,890 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） 不适用

Table with 10 columns: 股东名称, 持股数量, 持股比例, 持有有限售条件股份数量, 质押或冻结情况

注：公司于2023年11月12日收到控股股东陆家嘴集团通知，基于对公司未来发展前景的信心及中长期投资价值认可，陆家嘴集团及其全资子公司拟自2023年11月13日起12个月内通过上海证券交易所允许的支付方式（包括但不限于集中竞价交易、大宗交易等）增持公司A股和H股股份，增持总金额不低于人民币10亿元（含本数），不超过人民币20亿元（含本数）（以下简称“增持计划”）。具体内容详见公司于2023年11月13日，在上海证券交易所网站披露的《关于控股股东及其全资子公司增持公司股份的计划公告》（公告编号：海证2023-026）。

Table with 10 columns: 股东名称, 期初持股数, 增持/减持/回购数量, 期末持股数, 持股比例

前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
□适用 √不适用
其他提醒事项
需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

2024 第三季度报告 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

Table with 5 columns: 主要办公业务, 主要商业物业, 租赁住宅物业, 酒店业务, 合计

Table with 5 columns: 主要住宅销售, 川沙锦绣云澜第一批, 川沙锦绣云澜第二批, 川沙锦绣云澜第三批, 川沙锦绣云澜第四批

Table with 2 columns: 合并资产负债表, 2024年9月30日

Table with 3 columns: 项目, 2024年9月30日, 2023年12月31日

公司负责人：徐海进 主管会计工作负责人：周丹 会计机构负责人：丁瑜

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2024年度中期利润分配方案公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。
重要内容提示：
● 每股分配比例：每股派发现金红利0.06289元（含税）。
● 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，具体日期将在权益分派实施公告中披露。

Table with 3 columns: 项目, 2024年前三季度, 2023年前三季度

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2024年度中期利润分配方案公告

本次利润分配方案综合考虑了公司目前行业情况、发展阶段、自身经营规模、盈利水平以及资金需求等因素，不会对公司经营产生重大不利影响，不会影响公司持续经营和长期发展。特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2024年度中期利润分配方案公告

本次利润分配方案综合考虑了公司目前行业情况、发展阶段、自身经营规模、盈利水平以及资金需求等因素，不会对公司经营产生重大不利影响，不会影响公司持续经营和长期发展。特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2024年度中期利润分配方案公告

本次利润分配方案综合考虑了公司目前行业情况、发展阶段、自身经营规模、盈利水平以及资金需求等因素，不会对公司经营产生重大不利影响，不会影响公司持续经营和长期发展。特此公告。

1-9月，公司实现房地产租赁现金流32.05亿元，同比下降8%；权益租赁现金流26.31亿元，同比下降8%。
二、三季度末，公司主要的在售住宅项目为世纪前滩、天御、世纪前滩、汇川沙锦绣云澜第一至第四批、世纪锦苑，项目整体去化率分别为98%、81%、89%、56%、30%、12%及37%。2024年1-9月，公司住宅物业销售签约面积32.22万平方米，同比下降67%，权益签约面积2.42万平方米，同比下降66%；合同销售金额33.88亿元，同比下降67%，权益合同销售金额2.42亿元，同比下降67%。2024年1-9月，公司实现住宅物业（含车位）销售现金流36.81亿元，同比下降65%，权益销售现金流25.93亿元，同比下降64%。

2024年1-9月，公司销售的办公项目为富汇大厦B栋及C栋，由商务大厦、签约面积4.66万平方米，权益签约面积4.59万平方米；合同销售金额27.32亿元，权益合同销售金额27.18亿元。2024年1-9月，公司实现办公项目销售现金流25.69亿元，权益销售现金流25.65亿元。
四、2024年1-9月，公司项目竣工面积60.46万平方米，权益竣工面积14.17万平方米。由于房地产项目租售过程中存在各种不确定性，上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异，请投资者审慎使用，相关财税数据以正式财务报告为准。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关于2024年度“提质增效重回”行动方案的半年度评估报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。
为落实上交所《关于开展上市公司“提质增效重回”专项行动的倡议》，践行“以投资者为本”的上市公司发展理念，持续推动公司高质量发展，维护全体股东权益，公司于2024年4月29日召开第九届董事会第三次会议，审议通过并披露了《2024年度“提质增效重回”行动方案》。半年来，公司以行动方案为指引，从聚焦主体责任、持续现金分红、加强投资者沟通交流、强化公司治理等方面，积极推动并落实各项举措，切实履行上市公司的责任和义务。现将相关进展报告如下：

一、聚焦主体责任，促进稳健经营
公司坚持秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展要求，持续优化“城市开发运营”与“金融服务”双轮驱动的业务布局，推进智慧化、精细化管理方式，不断提升服务能力，提高核心竞争力。前三季度，公司实现营业收入69.09亿元，实现归属于上市公司股东的净利润10.55亿元。

公司以服务浦东产业资源配置与能级提升为核心，顺应主体责任行业结构调整、新发展模式加快构建的态势，积极“从房产开发建设向综合服务转型，从硬件建设向软件建设与管理转型，从全行业向招商运营转型”。在区域开发运营方面，重视产城融合，积极融入“陆家嘴大朋友圈”，全力推动行业龙头提供优质服务，致力于与各方客户成为长期、深度的合作伙伴、携手共进。在产业链上下游协同方面，聚焦楼宇更新改造和高能级专业化租赁运营团队打造，致力于提升资产管理效能，努力为公司可持续发展带来新动能。在管理能效优化方面，筑牢成本管控意识，落实降本增效举措，致力于优化管理、技术创新、流程再造，积极推主主营业务稳健发展。

二、持续现金分红，重视股东回报
公司始终将坚持股东利益放在重要位置，实施科学、持续、稳健的分红政策，严格按照《公司章程》及《回购规划》，积极采取以现金为主的利润分配方式，持续回报股东。自2002年以来，公司坚持每年现金分红，且自2016年起，连续八年每年现金分红占当期归属于上市公司股东的净利润的比例达到50%。

同时，根据《公司法》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《2023年修订》）《上市公司章程指引》（2023年修订）》等相关法规、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，为维护公司价值和股东权益，提高投资者获得感，提升股东回报水平，经公司于2023年度股东大会授权及公司第十届董事会第三次会议审议通过，公司于2024年10月30日发布中期利润分配方案，以权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利人民币0.6289元（含税），共计派发现金红利5.49亿元（含税），占当期归属于上市公司股东的净利润的95.18%。上述权益分派已于2024年6月实施完成。

同时，根据《公司法》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《2023年修订》）《上市公司章程指引》（2023年修订）》等相关法规、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，为维护公司价值和股东权益，提高投资者获得感，提升股东回报水平，经公司于2023年度股东大会授权及公司第十届董事会第三次会议审议通过，公司于2024年10月30日发布中期利润分配方案，以权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利人民币0.6289元（含税），共计派发现金红利5.49亿元（含税），占当期归属于上市公司股东的净利润的95.18%。上述权益分派已于2024年6月实施完成。

三、不断提升信息披露质量，加强与投资者沟通交流
公司严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等相关法律法规的要求，认真贯彻落实“真实、完整、准确、及时、公平”的信息披露原则，尊重中小投资者平等对待所有股东，不断提升公司信息披露透明度与沟通渠道。

前三季度，公司披露定期报告3份，临时公告61份，充分披露公司主营业务及经营数据情况、权益分派实施、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金等投资者关注的事项。根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》及《上海市国有控股上市公司环境、社会和治理（ESG）指标体系（1.0版）》等文件精神，公司于2024年4月披露了《2023年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》，全面阐述公司在经营中对于环境、社会及公司治理等方面所秉持的理念、建立的管理方法、推行的工作与达到的成效，回应包括投资者在内的利益相关方对于公司可持续发展关切。

公司通过多种渠道，积极与投资者交流互动，展现公司形象，回复投资者问题。一是通过投资者热线、投资者开放日、上证互动平台、现场投资者调研接待等形式，加强与投资者的双向沟通；二是常态化召开业绩说明会，公司于2024年7月10日参加2024年上海辖区上市公司年度业绩说明会，于2024年9月23日召开于2024年半年度业绩说明会，就投资者关注的议题进行沟通交流，让投资者充分了解了公司所处行业、战略规划、业务发展等信息，增进公司与投资者之间建立起长期、稳定、信赖的关系。

四、增发增持支持，提升股东投资价值
2024年7月，公司完成重大资产重组资金筹措工作，募集资金总额18亿元，进一步优化公司股权结构，充实资金储备，优化财务结构，提高偿债能力。
同时，基于对公司未来发展前景的信心及价值的认可，公司高级管理人员及其他核心团队成員利用2023年度薪酬奖励，于2024年7月18日至2024年7月19日，通过二级市场增持了193,600股公司A股股票。公司高级管理人员承诺在其个人未退出超额奖励对象限售期前不在二级市场出售或以其他方式转让本次增持的股票，体现了公司管理层与广大投资者共享风险和收益，共同推动公司发展的决心，有助于提振市场情绪，增强现有股东和潜在投资者的信心。

五、强化治理基石，筑实高质量发展根基
公司深入贯彻上市公司相关法律法规、规范性文件的规定和要求，不断建立健全内部控制制度和体系。2024年5月，公司按照程序完成了董事会、监事会的换届选举，新组成的第十届董事会、监事会及高级管理人员任职资格符合规定，具有履行职责的专业能力，符合公司发展的需要，能够有效保障公司治理规范、经营高效。新任董事、监事及高级管理人员积极参与监管机构举办的相关培训，持续学习资本市场相关法律法规，不断提升履职能力，筑牢合规意识，了解监管动态，强化自律和合规意识。

根据新的监管要求，结合实际情况，公司完成《公司章程》《独立董事工作制度》《关联交易管理制度》《内部审计制度》《募集资金管理制度》等15个治理制度的修订及制定工作，进一步优化公司治理体系，提升经营决策的科学性和有效性，发挥独立董事在公司治理中的作用，促进独立董事履职与企业可持续发展有效衔接，切实维护公司和全体股东权益。
综上，公司2024年度“提质增效重回”行动方案的各项内容均在按计划实施中。公司将持续评估本次提质增效重回行动方案中具体举措的进展情况，切实履行上市公司责任和义务，积极回馈投资者，维护公司良好市场形象。
本评估报告不构成公司对投资者的实质承诺，未来可能会受行业变化、经营环境、市场政策等因素的影响，具有一定的不确定性，敬请广大投资者谨慎判断。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 二〇二四年十月三十日