

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、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、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）保证季度报告中财务信息的真实、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

单位:元 币种:人民币					
项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至本报告期末	年初至本报告期末比上年同期增减变动幅度(%)	加权平均净资产收益率(%)
营业收入	5,440,310,276.20	174.61	12,027,837,797.49	74.23	
利润总额	389,921,394.13	85.61	1,096,943,042.26	10.27	
归属于上市公司股东的净利润	246,119,460.93	45.67	1,061,514,767.70	0.66	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	241,487,116.93	53.16	1,069,532,226.57	2.41	
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	7,612,277,824.19	61.50	
基本每股收益(元/股)	0.0489	46.10	0.2108	-2.32	
稀释每股收益(元/股)	0.0489	46.10	0.2108	-2.32	
加权平均净资产收益率(%)	0.98	增加0.29个百分点	4.26	减少0.27个百分点	
本报告期末比上年末末增减变动幅度(%)					
总资产	167,376,816,664.38		160,674,361,629.62	4.17	
归属于上市公司股东的所有者权益	26,316,958,534.12		24,619,601,435.36	2.83	

注:“本报告期”指本季度初至本季度末3个月期间,下同。

（二）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	本期金额	年初至本报告期末金额	说明
非流动资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,616,832.24	2,611,886.71	该项目主要为子公司处置非流动资产收益261.18万元
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,符合政策规定、按照统一标准执行的政府补助	2,289,427.54	8,246,341.63	报告期内子公司及公司收到的政府补助资金、金融扶持资金、企业奖励扶持资金400.96万元、个税手续费返还120.74万元、稳岗补贴等280.94万元
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产及金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-	-19,130,707.07	报告期内公司非金融企业持有的其他金融资产公允价值变动损益1,913.07万元
对外委托贷款取得的损益	2,264,088.08	5,408,307.18	款项为子公司对外委托贷款产生的利息收入450.83万元
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	34,198.00	-9,661,163.85	款项为计入营业外支出的捐赠支出及支出、公益捐赠等
减:所得税影响额	1,434,683.26	-3,194,247.47	
少数股东权益影响额(税后)	1,107,537.91	-1,213,630.07	
合计	4,672,344.00	-8,017,430.07	

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

□适用 √不适用

（三）主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目	变动比例(%)	主要原因
营业收入-本报告期	174.61	随着住宅项目川沙锦绣云澜、世纪锦邸等的结转,公司营业收入大幅上升
营业收入-年初至本报告期	74.23	随着住宅项目川沙锦绣云澜、世纪锦邸等的结转,公司营业收入大幅上升
归属于上市公司股东的净利润-本报告期	46.17	公司金融业务利润较上年同期增加
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-本报告期	53.66	公司金融业务利润较上年同期增加
基本每股收益(元/股)-本报告期	46.10	公司归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加
稀释每股收益(元/股)-本报告期	46.10	公司归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加
经营活动产生的现金流量净额-年初至本报告末	61.51	公司在住宅项目销售回款较上年同期增加

二、股东信息

（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

单位:股					
报告期末普通股股东总数	100,319	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	-		-
前10名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)					
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况
上海陆家嘴(集团)有限公司	国有法人	3,131,636,696	62.20	778,734,017	无
上海浦东土地控股(集团)有限公司	国有法人	122,222,222	24.23	-	未知
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	119,140,862	2.37	-	未知
东达(香港)投资有限公司	国有法人	109,081,583	2.17	-	未知
上海浦东新区投资发展(集团)有限公司	国有法人	30,864,197	0.61	-	未知
GUOTAI JUAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	未知	29,708,973	0.59	-	未知
上海基础设施投资建设发展(集团)有限公司	国有法人	19,876,543	0.39	-	未知
中弘汇金资产管理有限公司	未知	19,734,444	0.39	-	未知
徐永芳	未知	19,363,572	0.38	-	未知
中国农银银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	未知	17,143,307	0.34	-	未知
前10名无限售条件流通股持股情况(不含通过转融通出借股份)					
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量			
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,362,902,678	人民币普通股	2,362,902,678		
上海浦东土地控股(集团)有限公司	122,222,222	人民币普通股	122,222,222		
上海国际集团资产管理有限公司	119,140,862	人民币普通股	119,140,862		
东达(香港)投资有限公司	109,081,583	境内上市外资股	109,081,583		
上海浦东新区投资发展(集团)有限公司	30,864,197	人民币普通股	30,864,197		
GUOTAI JUAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	29,708,973	境内上市外资股	29,708,973		
上海基础设施投资建设发展(集团)有限公司	19,876,543	人民币普通股	19,876,543		
中弘汇金资产管理有限公司	19,734,444	人民币普通股	19,734,444		
徐永芳	19,363,572	境内上市外资股	19,363,572		
中国农银银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	17,143,307	人民币普通股	17,143,307		
上述股东中,控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司与东达(香港)投资有限公司为一致行动人,与其他股东之间无关联关系,也不属于一致行动人。公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。					
截至报告期末,上述股东中,控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司与东达(香港)投资有限公司未参与融资融券业务,公司未知上述其他股东与融资融券业务的情况;上述股东未通过转融通业务出借公司股票。					

持股25%以上股东、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

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √不适用

三、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

√适用 □不适用

（一）本报告期内公司主要业务情况

长租持有物业类型	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9/30/25)	平均租金(三季度)
甲级写字楼	2,446,002	2,002,385	75%(上海)	730元/平方米/天
高品质写字楼	316,912	316,912	85%(上海)	2元/平方米/天
主要商业物业	776,287	469,162	92%(上海)	5.41元/平方米/天
租赁住房物业	134,479	120,665	80%	3.35元/平方米/天
酒店物业	273,676	194,922	72%	88元/间/夜
合计	3,946,656	3,136,166	-	-

*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。

主要住宅销售	1-9月可售楼面(平方米)	1-9月签约面积(平方米)	项目总可售楼面(平方米)	项目累计签约面积(平方米)	项目整体去化率
川沙锦绣云澜	44,139	24,882	121,210	101,904	84%
世纪锦邸-天御	1,300	749	68,564	67,963	99%
世纪锦邸-天汇	6,021	2,162	39,404	36,336	93%
世纪锦邸	2,607	1,261	4,341	3,022	70%
陆家嘴太古源邸(第一批)	1,302	1,302	17,089	17,089	100%
陆家嘴太古源邸(第二批)	19,020	18,289	19,020	18,289	96%
陆家嘴太古源邸(第三批)	22,296	16,871	22,296	16,871	71%
合计	96,764	69,128	281,921	260,468	-

注:陆家嘴太古源邸(第三批)于2025年9月入市。

就公司合并报表范围内的控股子公司绿岸公司名下部分土地存在污染及其相关事宜,公司自2022年4月起,依据上市公司信息披露规则已累计发布了10次专项公告。具体情况详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和公司指定信息披露媒体发布的公告。绿岸公司已暂停相关开发、建设、销售工作。截至本报告披露日,相关进展如下:在各方积极推动下,绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成,相关后续工作正在有序推进中。

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

四、季度财务报表

（一）审计意见类型

□适用 √不适用

（二）财务报表

合并资产负债表	
2025年9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 审计类型:未经审计

证券代码:600663
900932

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

【2025】第三季度报告

项目	2025年9月30日	2024年12月31日
流动资产:		
货币资金	8,884,239,470.89	7,547,914,149.70
结算备付金	1,024,088,526.09	1,047,323,079.11
融出资金	1,165,469,703.47	1,047,602,213.36
交易性金融资产	5,162,035,277.92	3,983,615,930.01
应收账款	644,919,909.74	639,242,526.40
应收票据	327,671,367.63	2,649,647,942.01
应收款项融资	239,462,287.13	236,326,943.61
买入返售金融资产	330,292,410.63	270,326,226.36
其他流动资产	69,039,202,834.70	69,702,549,643.60
一年内到期的非流动资产	3,072,437,964.16	2,146,547,112.30
其他非流动资产	4,689,866,350.03	4,476,451,560.19
流动资产合计	83,979,646,108.40	83,066,760,432.44
非流动资产:		
发放贷款和垫款	1,188,456,170.03	1,810,628,356.00
债权投资	4,763,185,119.26	2,434,113,126.15
长期股权投资	11,346,527,077.76	11,011,976,880.75
其他权益工具投资	1,440,729,633.69	894,465,122.29
其他非流动金融资产	1,723,720,886.79	1,718,590,110.11
投资性房地产	50,970,724,833.00	50,196,486,021.44
固定资产	6,261,025,171.66	3,470,464,386.26
使用权资产	228,560,514.94	156,126,427.70
无形资产	49,723,999.59	44,503,914.24
商誉	870,022,005.04	870,022,005.04
长期待摊费用	97,786,847.61	97,786,847.61
递延所得税资产	1,548,000,762.22	1,695,741,679.29
其他非流动资产	2,762,769,793.40	3,326,614,410.61
资产总计	167,376,816,664.38	160,674,361,629.62

流动资产:		
货币资金	21,029,240,938.11	19,814,389,141.66
交易性金融资产	62,024,701.69	-
应收账款	19,039,140.00	-
其他流动资产	-	4,149,470.20
应付账款	7,721,229,868.16	6,067,561,811.98
预收款项	638,362,373.45	649,711,326.88
合同负债	22,646,362,702.40	20,429,325,063.06
其他非流动金融资产	1,651,140,000.00	-
代发行永续债券	3,797,969,765.06	3,368,261,432.64
应付职工薪酬	149,606,927.44	237,971,768.81
应交税费	1,129,327,889.24	1,177,686,905.70
其他应付款	5,901,171,317.21	6,402,304,886.23
一年内到期的非流动负债	8,282,137,610.26	13,023,267,116.29
其他流动负债	2,388,686,564.79	1,797,769,649.65
流动负债合计	76,326,772,733.78	72,961,919,223.17
非流动负债:		
长期借款	17,796,026,978.36	18,644,497,694.32
应付债券	20,666,324,000.00	19,062,630,000.00
租赁负债	190,990,000.00	96,302,970.89
长期应付款	1,182,031,909.69	1,129,729,516.14
应付职工薪酬	43,496,731.69	43,547,131.69
预计负债	52,944,595.08	47,782,474.64
递延收益	25,199,312.03	25,463,597.63
递延所得税资产	65,780,279.99	81,006,250.64
其他非流动负债	1,980,337,602.89	703,913.67
非流动负债合计	41,383,120,338.73	39,162,542,079.82
负债合计	117,709,903,111.11	112,124,461,302.99

所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	5,036,153,679.00	5,036,153,679.00
资本公积	1,623,417,813.07	1,623,417,813.07
其他综合收益	-807,397,719.60	-809,580,263.93
盈余公积	2,562,271,706.31	2,562,271,706.31
一般风险准备	644,567,501.23	644,567,501.23
未分配利润	16,268,066,465.11	16,623,780,910.89
归属于上市公司所有者权益(或股东权益)合计	26,316,958,534.12	24,619,601,435.36
少数股东权益	24,849,967,019.15	23,509,299,701.07
所有者权益(或股东权益)合计	50,166,925,553.27	48,128,901,136.43
负债和所有者权益(或股东权益)总计	167,376,816,664.38	160,674,361,629.62

公司负责人:徐而进 主管会计工作负责人:周卉 会计机构负责人:杨永德
合并利润表
2025年1-9月

项目	2025年前三季度(1-9月)	2024年前三季度(1-9月)
一、营业收入	12,027,837,797.49	6,909,226,930.89
其中:营业收入	12,027,837,797.49	6,909,226,930.89
二、营业总成本	9,942,666,160.12	5,296,426,880.79
其中:营业成本	7,249,546,116.32	2,989,508,792.14
税金及附加	1,025,230,246.87	748,028,946.68
销售费用	162,764,569.85	110,472,663.65
管理费用	282,358,997.15	283,823,311.82
财务费用	1,062,747,029.93	1,054,903,276.50
资产减值损失	1,108,856,856.42	1,063,033,006.71
利息收入	32,944,211.66	36,872,956.60
加:其他收益	8,246,341.63	7,289,867.57
投资收益(损失以“-”号填列)	146,626,362.44	132,129,143.14
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	124,089,361.19	126,366,397.44
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-19,130,707.07	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-141,741,122.97	-78,586,426.17
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-87,181,200.00	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	2,611,606.71	272,264.12
其他收益(损失以“-”号填列)	2,006,694,207.11	1,674,522,892.76
营业外收入	13,891,702.88	10,356,406.10
减:营业外支出	23,362,866.63	10,844,462.64
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	1,996,943,042.36	1,674,243,841.22
减:所得税费用	584,623,110.21	391,431,799.72
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,412,319,932.16	1,282,812,041.50

（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,412,319,932.16	1,282,812,041.50
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	1,061,514,767.70	1,064,544,976.87
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	360,805,164.36	228,267,064.63
六、其他综合收益后的税后利润	140,435,923.44	-363,270,148.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	73,699,274.49	-363,270,148.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益	226,713,061.06	38,379,731.82
（1）重新计量设定受益计划变动数	58,411,854.84	47,264,161.82
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	168,261,206.21	-81,894,430.00
（3）权益法下可转损益的其他综合收益	168,261,206.21	-81,894,430.00
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-153,013,786.06	-391,649,479.82
（5）其他权益工具投资公允价值变动	-153,013,786.06	-391,649,479.82
（6）外币财务报表折算差额	-	-
（7）其他	66,736,648.46	0.00
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,626,056,856.49	929,541,893.50
七、综合收益总额	1,136,214,062.69	701,274,828.87