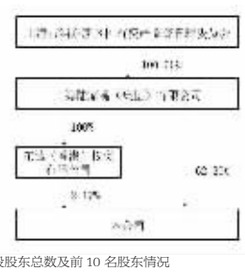
(上接 181 版)

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5.公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22陆债01	137840	2029-09-15	5	3.17
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23陆债01	115011	2028-03-16	15	3.24
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23陆债02	115392	2028-06-06	25	3.10
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	23陆债03	115945	2028-10-12	20	3.08
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24陆债01	240578	2029-02-28	25	2.80
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	24陆债02	241024	2029-06-06	10	2.55
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	2026-02-26	5.5	2.90
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	2027-02-25	2.4	1.95
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	2027-04-01	1.5	2.20
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2024年度第一期中期票据	24陆金开MTN001	102483903	2029-08-30	20	2.52
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年度第一期中期票据	25陆金开MTN001	102581075	2027-03-14	11.9	2.19
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年度第二期中期票据	25陆金开MTN002	102582422	2028-06-13	6	1.87
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年度第三期中期票据	25陆金开MTN003	102583087	2027-07-25	6	1.79
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年度第四期中期票据	25陆金开MTN004	102583317	2027-08-08	6.1	1.78

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
22陆债01	于2025年9月15日完成1,585万元利息支付
23陆债01	于2025年3月17日完成4,860万元利息支付
23陆债02	于2025年6月6日完成7,750万元利息支付
23陆债03	于2025年10月13日完成6,160万元利息支付
24陆债01	于2025年2月28日完成7,000万元利息支付
24陆债02	于2025年6月6日完成2,550万元利息支付
21陆金开MTN001	于2025年2月26日完成1,595万元利息支付
21陆金开MTN002	于2025年3月19日完成3,887.50万元利息支付和119,000万元本金兑付
22陆金开MTN001	于2025年2月25日完成3,050万元利息支付和76,000万元本金兑付
22陆金开MTN002	于2025年4月1日完成7,521万元利息支付和215,000万元本金兑付
24陆金开MTN001	于2025年8月29日完成5,040万元利息支付

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4 公司近 2 年的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	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	70.13	69.78	0.34
扣除非经常性损益后净利润	1,198,316,301.45	1,481,017,382.79	-19.09
EBITDA全部债务比	0.04	0.04	0.00
利息保障倍数	2.03	1.71	18.71

第三节 重要事项

1、公司应当根据重要性原则,披露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。

2025 年,公司在董事会领导下,进一步加强团队建设,提升风险意识,规范内部管理,坚持市场化运作,发挥专业能力,推动公司科学决策。各专门委员会分工明确,权责清晰,有效维护公司及股东利益。

(一)2025 年度董事会工作

1、董事会及专门委员会召开情况

2025 年,公司董事会持续做好公司重大事项的审议和决策。全体董事认真履行监管规定,勤勉尽职,按时出席会议,积极发表专业意见。公司董事会 2025 年共召开 9 次会议(含临时董事会);公司董事会专门委员会共召开 13 次会议,其中审计委员会召开 5 次会议,提名委员会召开 3 次会议,薪酬与考核委员会召开 4 次会议,战略与 ESG 委员会召开 1 次会议,为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供扎实保障。

2、召集召开股东会情况

2025 年,公司董事会召集、召开 2 次股东会,其中:2024 年年度股东会审议通过了《2024 年年度报告全文及摘要》《2024 年度董事会报告、年度工作报告以及 2025 年度工作计划报告》《2024 年年度利润分配方案》等 13 项议案;2025 年第一次临时股东会审议通过了 2 项议案,分别为《关于修订(公司章程)及其附件并取消监事会的议案》《关于增补董事的议案》。公司董事会根据《公司法》《公司章程》等相关法律法规的要求,依据股东会的决议和授权,督促公司严格执行股东会通过的各项决议。

3、独立董事履职情况

公司独立董事严格按照法律法规及公司章程的要求,认真履行各项职责,按时参加股东会、董事会及专门委员会,参与公司重大事项的决策,结合专业知识严格对各项议案进行审议并作出独立、客观、公正的判断。独立董事与公司的董事、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系,确保及时获悉公司重大事项的进展情况,切实维护公司和中小股东的利益。2025 年,公司独立董事召开 1 次专门会议,审议通过 1 项议案。独立董事对提交董事会审议的各项议案均表示同意。

2025 年,公司在年报、半年报及三季报披露后共组织了三次业绩说明会,公司相关独立董事参会,与管理层一起与中小投资者充分沟通交流。

(二)2025 年度经营工作回顾

1、2025 年度营业收入 181.67 亿元,其中:房地产业务收入 161.48 亿元,金融业务收入 20.19 亿元。

2、2025 年度房地产业务成本 108.58 亿元,金融业务成本及管理费用 7.57 亿元。

3、2025 年度项目开发投资支出 36.91 亿元。

4、2025 年度实现归属于上市公司股东的净利润 12.26 亿元。

(三)2025 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赁现金流入,合计 37.63 亿元,主要包括:

办公物业。主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2025 年度租赁现金流入 26.06 亿元,比 2024 年度减少 5.47 亿元,同比减少 17%。

目前公司持有在营甲级写字楼共 36 幢,总建筑面积 242 万平方米。截至 2025 年末,上海成熟甲级写字楼(运营一年及以上)的平均出租率为 78%,平均租金 6.92 元 / 平方米 / 天;天津成熟甲级写字楼的平均出租率为 61%,平均租金 2.8 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 2025 年末,长期在营高品质研发楼总建筑面积 32 万平方米,出租率 90%,平均租金 5.13 元 / 平方米 / 天。

商业物业。2025 年度租赁现金流入 4.25 亿元,与 2024 年度基本持平。

商业物业主要包括上海陆家嘴 L+MALL、天津陆家嘴 L+MALL、陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、前滩陆悦广场、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、川沙九六广场、张江陆悦天地、陆家嘴金融城配套商业设施。截至 2025 年末,主要商业物业总建筑面积 78 万平方米,其中成熟商业物业(运营一年及以上)出租率情况为:上海陆家嘴 L+MALL 出租率为 97%;天津陆家嘴 L+MALL 出租率为 86%;陆家嘴 96 广场出租率为 90%;陆家嘴 1885 出租率为 77%;花木陆悦坊出租率为 100%;金杨陆悦坊出租率为 88%;前滩陆悦广场出租率为 92%;川沙九六广场出租率为 96%。张江陆悦天地于 2025 年 12 月全面开业。

酒店物业。2025 年全年现金流入 6.06 亿元,比 2024 年度增加 0.9 亿元,同比增加 17%。

公司酒店物业包括:东怡大酒店、陆家嘴明城酒店、天津陆家嘴万怡酒店、上海前滩香格里拉酒店、张江希尔顿酒店。其中,东怡大酒店配备 209 间房间,2025 年全年 GOP 率为 37.48%,平均出租率为 69.07%;陆家嘴明城酒店配备 221 间房间,2025 年全年 GOP 率为 33.44%,平均出租率为 57.23%;天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间,2025 年全年 GOP 率为 28.21%,平均出租率为 76.58%;上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间,2025 年全年 GOP 率为 42.07%,平均出租率为 76%。上海张江希尔顿酒店于 2025 年 3 月实现开业,配备 475 间房间。

住宅物业。2025 年度,住宅租赁现金流入 1.15 亿元,比 2024 年度增加 0.52 亿元,同比增长 83%。

公司租赁住宅物业包括川沙悦庭、张江雍萃 75、前滩悦庭 54。截至 2025 年末,租赁住宅总建筑面积 13 万平方米,其中成熟租赁住宅物业(运营一年及以上)为川沙悦庭,年末出租率为 97.5%,平均租金 2.45 元 / 平方米 / 天。张江雍萃出租率 86.8%,平均租金 3.62 元 / 平方米 / 天。前滩悦庭 54 项目于 2025 年 2 月开业。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入,合计 12.85 亿元。

公司持股 50% 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,2025 年度租赁收入 4.59 亿元,与 2024 年度基本持平。

新国博。新国博为上海新国际博览中心的运营主体,2025 年度租赁收入 7.47 亿元,较 2024 年度减少 0.23 亿元,同比下降 3%。

富都世界。2025 年度租赁收入为 0.79 亿元,较 2024 年度减少 0.06 亿元,同比下降 7%。

(2)房产销售收入

2025 年度,公司实现房产销售现金流入合计 114.32 亿元。收入主要来自于:

住宅物业(含车位)销售现金流入 107.91 亿元,主要为:世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、陆家嘴太古源源邸(第一至三批)。2025 年度累计住宅物业合同销售面积 7.19 万平方米,同比增加 6%;合同销售金额 93.43 亿元,同比增加 28%;在售项目的整体去化率为 94%。

商办物业销售现金流入 6.41 亿元,为陆家嘴投资大厦、富汇大厦 B 栋及 C 栋销售尾款。

(3)物业服务收入

合并报表范围内,2025 年度,公司实现物业服务收入 22.71 亿元,较 2024 年度增加 0.91 亿元,同比增加 4%。

合并报表范围外,物业服务收入主要来源于前绣实业和新国博。其中:前绣实业物业服务性收入 1.32 亿元,同比增长 3%;新国博服务性收入 4.03 亿元,同比下降 6%。

(4)其他收入

2025 年度,公司实现其他收入 5.68 亿元,较 2024 年度增加 2.89 亿元,同比增加 104%。主要为公司代建、代销、代运营等的管理服务费和建设工程收入。

(5)金融服务收入

2025 年度,金融业务实现收入 20.19 亿元,占公司营业收入总额的 11%。

2、项目投资分析

2025 年,公司新开工项目 2 个,总建筑面积 16.39 万平方米,为梅园社区 2E8-17 地块、软件园 4 号楼改造。

竣工项目 3 个,总建筑面积 41.02 万平方米,为川沙 C06-01/02 地块、川沙 C06-03 地块、张江中区 74-01 地块。续建项目 4 个,总建筑面积 122.21 万平方米,为梅园社区 2E8-19 地块、前滩 21-02 地块及洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块。

3、有息负债现状

截至 2025 年末,公司有息负债余额 703.40 亿元,占 2025 年末公司总资产的 42%,较 2024 年末有息负债余额减少 3.06 亿元。2025 年末有息负债余额按品种分为:银行贷款 399.25 亿元、债券(含资产证券化)285.33 亿元、接受控股股东及其控股子公司贷款 9.89 亿元、其他关联方借款 1.70 亿元、金融持牌机构拆入资金和收益凭证 7.23 亿元。

4、经营业绩影响分析

公司 2025 年度利润来源主要由房地产租赁、房地产销售、金融业务、物业服务、酒店及投资收益组成。其中:房地产销售毛利率为 30%;长期持有物业出租毛利率为 58%;物业服务毛利率 9%;酒店业务毛利率 20%;金融业务利润率 63%;其他业务毛利率 54%。

除此以外,下述项目与公司年度利润及现金流有较大相关性:

(1)投资收益:公司 2025 年度非金融板块实现投资收益 2.8 亿元。

(2)投资性房地产摊销:根据企业会计政策,2025 年度摊销投资性房地产 10.78 亿元。

(3)税金支出:公司 2025 年度共缴纳税金 29.59 亿元(含代扣代缴),占营业收入的 16%。

(4)现金分红支出:2025 年 6 月,公司向股东派发 2024 年度现金红利共计 4.38 亿元(含税),与 2024 年度中期现金红利合计 7.54 亿元,占 2024 年度归属于上市公司股东的净利润的 50.02%。2025 年 12 月,公司向股东派发 2025 年度中期现金红利共计 3.19 亿元(含税),占 2025 年前三季度归属于上市公司股东的净利润的 30.03%。

(5)员工薪酬支出:2025 年度合并报表范围员工总数 6,691 人,薪酬支出总额为 140,370 万元,人均 20.98 万元。

2025 年,公司以“做优产品力、做强团队力、做深约束力”三力建设为支撑点,对标先进,补齐短板,铸造提质增效内涵发展引擎,实现以质量引领效率优化,以效率促进质量提升,形成相互促进、协同发展的良好局面。

做优产品力。公司秉持市场需求导向,开展项目从“启动-规划-首开-竣备-交付”全生命周期管理工作,全方位、精细化拆解剖析,全力促进各个业务板块在品质雕琢、成本把控、市场营销、物业服务等多领域实现“质”的提升,推动公司整体运营管理水平的持续进阶与长效发展。通过提升产品全过程品质管理,全方位做优项目产品力,以高标准落实事前管控、风险预警、过程实施、事中查验、改进提升,构建起“策划-目标-实施-检查-改进-提升”的全过程品质管理闭环体系,为公司产品的卓越品质提供坚实保障。通过打造全链条贯通、全场景覆盖、全周期贯穿的成本管理模式,实现成本管理体系化与标准化。在各业务板块精心选树成本管控的典范项目,推广经验与模式,对标汲取行业优秀实践,激发全体员工的成本管控意识,全面提升公司产品成本管理能力,实现资源的高效配置与利用,有效降低成本支出,为公司在激烈的市场竞争中赢得更为有利的成本优势地位。

做强团队力。公司围绕战略愿景,顺应市场变革大势,持续优化组织架构与人才布局,健全赛马争先、比学赶超的良性竞争机制。选人用人机制不断完善,以岗位职责精准界定为前提,以能力素质科学评估为依据,推动人岗相适、人事相宜,全方位拓宽引才、育才、用才、留才渠道。考核激励体系持续改革,立足实际,积极构建差异化考核激励机制,坚持以实绩论英雄、以贡献定价值,进一步激发团队干事创业的内生动力。深入推进管理人员任期制与契约化管理,建立健全多维度综合评价机制,全力锻造一支政治过硬、专业精湛、敢闯敢干、善作善成的人才队伍,为公司高质量发展,筑牢坚实的人才根基与组织保障。

做深约束力。严守安全管理底线,织密安全管理网络,扎实推进在建项目与在营物业的安全生产与安全管理,继续以巩固深化“隐患动态清零”和坚决实现“事故减量防大”为目标,坚持“早准备、早部署、早启动”的工作准则,全面落实安全管理、消防管理、防台防汛工作。持续完善安全生产责任体系、优化安全监管措施,强化源头管控、落实隐患排查与整改闭环销项。筑牢内控管理根基,系统性梳理纪检、审计、合规和风控条线的制度、规程和工作重点,持续提升内部管理和风险控制,明确路径和方式,确保企业运营的规范与高效。探索纪检、审计、合规和风控职能的有机融合,强化“内控、风控、合规、廉防”一体推进,形成横向协同、纵向联动的“大监督”格局,统筹信息、资源和成果,切实发挥监管合力。

(四)2026 年度经营工作计划

2026 年,公司将紧扣上海“五个中心”建设和浦东新区打造社会主义现代化建设引领区的战略目标,立足“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业,做优做强、向深向实发展,依托“陆家嘴大朋友圈”平台,通过构建“人、产、城”融合发展模式,促进产业协同生态、提升服务发展能级、优化产业发展布局,在服务城市高质量发展中持续增强公司核心竞争力。

1、围绕载体运营服务提质效,赋能现代化城区高标准建设

2026 年,公司将继续开发与运营并重、规模与质量齐升,推动从“建设好”向“运营好”转型升级,锚定高质量城市运营为基、服务多元融合为锚、全周期载体服务为核三大主线。精筑楼宇平台,响应城市空间优化和品质提升的号召,推进楼宇改造,打造可复制的城市更新示范标杆;深耕产业招商,围绕浦东新区现代化产业体系,聚焦重点赛道招商引资,规划布局科创生态,构建“招投服”联动新模式;夯实服务之本,以“高效响应+个性定制”为核心,构建以客户为中心的矩阵式服务体系。

(1)构建区域生态强磁场,打好招商引资“主动仗”

从空间供给向全维赋能升级,围绕“以产兴城、以城促产”主线,加速区域新经济总部集聚效应。

在办公及产业园招商引资方面,一是守牢核心标杆区成熟办公楼宇出租率压舱石,确保基本盘稳定。以“焕新促运营”提升核心区成熟项目出租率,以“推广带去化”攻坚爬坡期新入市项目。依托“创新创业企业集聚”与浦东“青创 15 条”政策红利,巩固并促进世纪金融广场、世纪大都会、陆家嘴滨江中心等成熟项目去化,同步推进世纪财富广场、前滩中环广场及集团委托项目的入市租赁工作,形成新老项目“双促进”格局。精准匹配市场需求,优化小面积段、定制精装、拎包入住产品线,固化标准、量化工期、闭环验收,确保批量落地、即租即用。二是提升大宗交易成交质效,放大核心区资产优势,提速重点项目谈判与落地。三是深耕产业生态招商链,集群效应再突破。依托高品质办公楼宇、优质人才安居房源、全方位商业会展设施等多元资源优势,构建人工智能应用场景的概念验证和示范推广平台,吸引更多产业头部领军企业及科技创新企业签约落址,为企业提供从孵化培育、融资对接到成果发布的全周期服务,实现成长全链条赋能。

在住宅产品租售与服务方面,紧扣楼市回暖窗口,叠加“好房子”“沪七条”政策红利,销售端加快铺排推售节奏,推广端塑强综合体大盘形象,服务端健全全周期房屋保障,全面提升住宅产品竞争力。延续陆家嘴太古源源邸、川沙锦绣云澜、世纪臻邸以及参股的前滩公馆、前滩滨江道项目销售势头,推动高转化增客蓄客,全力完成销售计划。陆家嘴云邸要锁定关键节点,推进 2026 年年内启动认筹、开盘。租赁住宅推进前滩、张江、川沙片区的统筹管理。聚焦标准化服务与品牌辨识度两个专项持续精进,打造宜居宜业、定制家居、拎包入住的高品质 TOD 活力社区,构建住宅客户关系团队,通过客服企微实现点对点的对客沟通与即时响应服务,助力产品及服务品质提升。

(2)载体建设攻坚提速,重点区域开发“谱新篇”

紧扣建设关键节点,实施贯穿项目全周期动态管控,推动全景计划一体落地,建设进度对表对标、品质全程严控,持续提升建设质效。陆家嘴区域,梅园社区 2E8-19 地块住宅项目“陆家嘴云邸”推进示范区移交,2E8-17 地块商办项目推进项目建设工作;新民洋区域的洋泾西区 E08-4 地块住宅项目“陆家嘴太古源源邸”推进内部精装及景观工程,E10-2 地块加速幕墙施工,E12-1 地块项目推进主体结构施工。同时,全力推进浦东新区张杨路商圈商业结构提升的重点工作之——1885 商业提升改造。前滩区域,前滩 21-02、21-03 地块住宅项目“世纪前滩·天御”“世纪前滩·天汇”按计划推进项目建设及交付。2026 年,公司拟竣工项目 3 个,总建筑面积 61 万平方米;新建项目 1 个,总建筑面积 18 万平方米;续建项目 3 个,总建筑面积 77 万平方米。

陆家嘴集团委托项目三林楔形绿地 11 及 12 单元商办项目、前滩公馆及前滩滨江道住宅项目等项目按计划推进。

(3)服务矩阵焕新升维,做好管理服务“护航人”

陆家嘴物业将继续对标行业最高标准,迭代服务清单,在保证服务质效的前提下,压实节能降耗举措,落地全场景能耗精细化管控,率先启动空调系统智慧控制试点,用数据代替经验、用算法替代人工,打造低碳、高效、可持续的物业新样板。

2、围绕金融服务高质量发展,跨板块产融协同开创新局面

2026,公司将以“内生高质量发展”为主线,同步寻找优质并购标的,双轮驱动完善特色金融服务体系。重点围绕“陆家嘴大朋友圈”客户需求,加强产业协同赋能,提升综合型、一站式服务能力,以专业化金融服务为公司整体战略注入新动能,实现更具韧性的价值增长。

金融服务板块将持续以“服务公司整体战略、打造金融板块特色”为核心方向,实时响应政策导向与监管动态,把握资产价值变动趋势,深度挖掘潜在价值增长点。持续优化持牌金融机构与投资企业间的资源联动机制,通过“陆家嘴大朋友圈”资源共享、产品服务创新、渠道共建等方式,全面提升板块间的协同运营效率与综合效益。探索围绕产业布局基金,夯实基金规范运作,推进市场化募资能力,打造产融联动创新模式。

陆家嘴信托要着力构建“稳基本盘、强增量盘”的经营格局,通过提升专业能力、精益管理、特色发展与持续创新,构筑公司穿越周期的核心竞争力,实现内涵式增长与可持续发展。爱建证券要坚持“打基础、补短板、起规模、站起来”总要求,统筹处理好当前任务与长远发展,加快培育特色业务,做精做深轻资本业务,优化管理机制,锻造高效管理体系,提升运营质效。陆家嘴国泰人寿要坚持价值型发展战略,继续优化“泛个险”策略,拓展银保渠道业务,不断丰富投资能力,拓宽保险资金运用范围,推动权益投资策略多元化,并持续研究偿付能力优化及资本补充举措。

3、围绕商旅多元化融合共生,空间重构打造跨界消费场景

精准把握消费趋势,优化业态与品牌布局。通过精准洞察情绪经济、体验经济、打卡经济与票根经济等新形态消费趋势,系统培育商业新动能。持续优化各项目业态布局与品牌矩阵,着力提升商场热度与客户黏性,推动客流量与商业价值实现高效转化与双向增长。强化区域商业布局,新开项目张江陆悦天地要紧扣区域定位与招商目标,全力推进品牌落位,确保项目高质量呈现,进一步巩固公司在重点区域的商业影响力,并通过构建“IP 赋能-场景联动-消费转化”的价值闭环,充分释放区域消费潜力。

以空间蓝本布局品牌焕活,积极把握文博大展、演唱会等大型活动衍生的“为一个展赴一座城”“跟着演出去旅行”市场热潮,推升前滩香格里拉、陆家嘴明城酒店等公司成熟期酒店的出租率水平;以“小票根”实现“陆家嘴大朋友圈”消费链条延伸,推动酒店与餐饮、零售的跨业态、多场景持续消费,形成从流量到消费的闭环。同步推进张江科学城希尔顿酒店及集团委托的前滩华尔道夫酒店在开业爬坡期的品牌推广工作。

4、蓄力打造三大支柱基本盘,全方位激活质效转型新动能

(1)全方位锻造项目“产品力”

做好覆盖全生命周期、全要素、全角色“一张蓝图管到底”的全景计划,让“好房子”从蓝图走向现实。通过全过程管理链条,从设计优化、施工管控与物业服务等关键环节,构建“制定标准-执行标准-检验标准”全流程管理闭环;通过全周期、多维度的质量查验机制,确保项目品质管理贯穿始终、落地见效;以全员参与、全要素覆盖、全过程贯穿为原则,加强成本管控,全面释放资源潜能与价值创造力,实现全景可视、过程可控、经验可复、价值可增。

(2)优化队伍建设“凝聚力”

在推进国资国企改革深化提升行动中,围绕公司高质量发展命题,加快人才队伍建设提质增效,全面锻造高素质人才方阵。重点关注培养选拔优秀年轻干部,构建“标准化选拔、项目化育才、精细化考核、高效化调配”的全链条人才管理体系,为公司持续健康发展提供人才支撑。

(3)把稳安全内控“方向盘”

重点聚焦商酒板块、消防安全、建筑施工三大领域,“严”字当头强意识,“实”字托底抓落实,“细”字入微管风险,严抓实抓细抓安全管理工作。贯通融合内控监督,一体推进集成整改。以协同高效、防控一体为核心,纪检、审计、合规、风控协同,推动监督覆盖无盲点、问题整改全闭环,筑牢稳健发展监督防线。

2026 年是“十五五”规划的开局之年,公司将以服务国家战略为牵引,以发展新质生产力为核心、以深化改革为动力,深耕城市更新、激活存量空间价值,聚焦产城融合、服务产业发展大局,深化创新驱动,紧紧围绕三大核心主业,深化国企改革、增强核心竞争能力,以扎实的工作业绩回馈股东、回报社会。

2026 年度公司经营预算:预计现金流入 266.66 亿元,流出 342.91 亿元。其中:房地产业务流入 165.91 亿元,流出 235.12 亿元;金融业务流入 100.75 亿元,流出 100.29 亿元。

2、公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

股票代码:A 股 600663	证券简称:陆家嘴	编号:临 2026-017
B股 900932	陆家 B 股	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年第一季度房地产业务主要经营数据公告

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。

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第一号——房地产》要求,特此公告公司 2026 年第一季度房地产业务主要经营数据如下:

一、至一季度末,公司持有的主要在营物业总建筑面积 392 万平方米,其中:甲级写字楼的总建筑面积 242 万平方米,高品质研发楼的总建筑面积 32 万平方米,商业物业的总建筑面积 27 万平方米,酒店物业的总建筑面积 27 万平方米,租赁住宅物业的总建筑面积 13 万平方米。2026 年 1-3 月,公司实现房地产租赁现金流入 9.22 亿元,同比减少 2%;权益租赁现金流入 7.18 亿元,同比减少 6%。

二、2026 年 1-3 月,公司主要在售的住宅项目为世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、陆家嘴太古源源邸第二批至第四批。至一季度末,上述项目整体去化率分别约为 99%、95%、85%、77%、96%、93%及 75%。2026 年 1-3 月,公司住宅类物业销售签约面积 1.48 万平方米,同比增加 37%,权益签约面积 0.92 万平方米,同比减少 6%;合同销售金额 25.26 亿元,同比增加 194%,权益合同销售金额 15.29 亿元,同比增加 111%。2026 年 1-3 月,公司实现住宅类物业销售(含车位)现金流入 25.35 亿元,同比增加 9%,权益销售现金流入 15.53 亿元,同比减少 6%。

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,相关阶段性数据以公司定期报告为准。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

二〇二六年四月二十二日

股票代码:A 股 600663	证券简称:陆家嘴	编号:临 2026-009
B股 900932	陆家 B 股	

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 第十届董事会第七次会议决议公告

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“公司”)第十届董事会第七次会议于 2026 年 4 月 21 日在公司本部(上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心二期 D 栋)以现场方式召开,会议应当参会董事 10 人,实际参会董事 9 人,董事杨国兴委托独立董事王琳琳发表意见并签署文件。会议由董事长徐而进主持,会议符合《公司法》和公司章程的有关规定,所作决议合法有效。会议形成如下决议:

一、审议通过《2025 年年度报告及摘要》

本项议案已经公司第十届董事会审计委员会 2026 年第一次会议审议通过,审计委员会认为:公司 2025 年年度财务报告能够真实、准确、完整地反映公司 2025 年度财务状况、经营成果和现金流量等情况,同意将 2025 年年度报告及摘要提交董事会审议。

全体董事及高级管理人员签署了《董事、高级管理人员关于公司 2025 年年度报告的确认意见》。

本项议案表决情况:10 票同意、0 票反对、0 票弃权。

二、审议通过《2025 年度内部控制评价报告》

本项议案已经公司第十届董事会审计委员会 2026 年第一次会议审议通过并同意提交董事会审议。《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025 年度内部控制评价报告》全文详见上海证券交易所网站:www.sse.com.cn。

本项议案表决情况:10 票同意、0 票反对、0 票弃权。

三、审议通过《2025 年度董事会报告、年度工作报告以及 2026 年度工作计划报告》

本议案尚需提交公司股东会审议。

本项议案表决情况:10 票同意、0 票反对、0 票弃权。

四、审议通过《2025 年度独立董事述职报告》

本议案尚需提交公司股东会审议。

本项议案表决情况:10 票同意、0 票反对、0 票弃权。

五、审议通过《2025 年度财务决算报告及 2026 年度财务预算报告》

本项议案表决情况:10 票同意、0 票反对、0 票弃权。

六、审议通过《2025 年度环境、社会及公司治理(ESG)报告》

公司《2025 年度环境、社会及公司治理(ESG)报告》全文详见上海证券交易所网站:www.sse.com.cn。

本项议案表决情况:10 票同意、0 票反对、0 票弃权。

七、审议通过《采用公允价值计量的 2025 年度模拟报表》

同意由天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《执行商定程序的专项报告》,并随公司年度报告一同全文披露,详见上海证券交易所网站:www.sse.com.cn。

本项议案表决情况:10 票同意、0 票反对、0 票弃权。

八、审议通过《2025 年度利润分配的预案》

同意公司 2025 年度利润分配预案为:以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数,每股派发现金红利 0.06 元(含税),截至 2025 年末公司总股本为 5,035,153,679 股,以此计算共计拟派发现金红利 302,109,220.74 元(含税)。如在利润分配方案披露之日起至实施权益分派股权登记日期间,公司总股本发生变动的,公司拟维持分配总额不变,相应调整每股分配比例。

本预案尚需提交公司股东会审议。

本项预案为公司利润分配方案,详见专项公告《2025 年度利润分配方案公告》(编号:临 2026-010)。

本项预案表决情况:10 票同意、0 票反对、0 票弃权。

九、审议通过《董事会关于独立董事 2025 年度独立性情况的专项报告》

《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事会关于独立董事 2025 年度独立性情况的专项报告》全文详见上海证券交易所网站:www.sse.com.cn。

本项议案表决情况:10 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十、审议通过《公司高级管理人员考核激励方案实施细则的议案》

本项议案已经公司第十届董事会薪酬与考核委员会 2026 年第一次会议审议通过并同意提交董事会审议。

本项议案表决情况:1 名关联董事回避表决,表决情况:9 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十一、审议通过《关于制定公司(董事、高级管理人员薪酬管理制度)的议案》

本议案尚需提交公司股东会审议。

本项议案表决情况:10 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十二、审议通过《公司 2026 年度薪酬预算的议案》

本项议案已经公司第十届董事会薪酬与考核委员会 2026 年第一次会议审议通过并同意提交董事会审议。

本项议案表决情况:2 名关联董事回避表决,表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十三、审议《公司 2026 年度董事薪酬方案的议案》

公司 2026 年度董事薪酬方案如下:

1、经公司 2023 年度股东大会审议通过,公司第十届董事会独立董事津贴为每人每年人民币 18 万元(含税),按月发放。

2、在公司任职的非独立董事,以其在公司担任的具体职务,按照公司相关薪酬规定和考核激励方案领取薪酬,不单独领取董事津贴;未在公司担任具体职务的非独立董事,不在公司领取薪酬和津贴。

3、公司非独立董事的薪酬结构由基本薪酬、绩效薪酬和中长期激励收入等组成,其中绩效薪酬占比原则上不低于基本薪酬与绩效薪酬总额的 50%。基本薪酬的发放按照公司工资制度执行,绩效薪酬和中长期激励收入以年度绩效评价为依据进行计算发放。

公司第十届董事会薪酬与考核委员会 2026 年第一次会议在审议本议案时,因议案内容涉及全体委员,全体委员回避表决,本议案直接提交公司董事会审议。

本议案内容涉及全体董事,全体董事回避表决,本议案直接提交公司股东会审议。

十四、审议通过《公司 2026 年度高级管理人员薪酬方案的议案》

本项议案已经公司第十届董事会薪酬与考核委员会 2026 年第一次会议审议通过并同意提交董事会审议。

公司 2026 年度高级管理人员薪酬方案如下:

1、公司高级管理人员以其在公司担任的具体职务,按照公司相关薪酬规定和考核激励方案领取薪酬。

2、高级管理人员的薪酬结构主要由基本薪酬、绩效薪酬和中长期激励收入等组成,其中绩效薪酬占比原则上不低于基本薪酬与绩效薪酬总额的 50%。基本薪酬的发放按照公司工资制度执行,绩效薪酬和中长期激励收入以年度绩效评价为依据进行计算发放。

3、权责发生制口径下,2026 年度高级管理人员薪酬预算总额 900 万元。如前述预算总额与上海市浦东新区国有资产监督管理委员会的薪酬发放规定不一致的,按孰低的原则执行。

本项议案表决情况:1 名关联董事回避表决,表决情况:9 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十五、审议通过《2026 年度融资方案》

同意 2026 年度(本次董事会审议通过之日起至下一年度董事会相应议案审议通过之日)公司有息负债余额不超过 770 亿元。融资品种包括但不限于银行贷款等间接融资、关联方借款(包含接受控股股东及其控股子公司贷款)、各类债券及资产证券化(含在银行间市场发行的各类产品,交易所市场发行的各类产品)等。

其中,接受控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司及其控股子公司贷款余额不超过 50 亿元,并在额度内可以循环使用,该贷款余额包含在 2026 年度有息负债余额内。贷款利率不高于合同签署时全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(LPR),公司不提供担保,以双方最终签订合同为准。根据《上海证券交易所股票上市规则》,该事项免于按照关联交易的方式审议和披露。

董事会授权公司法定代表人签署全部及各项有息融资、为融资而作的抵押、担保、质押和保证的合同、协议及文件。

本项议案表决情况:10 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十六、审议通过《2026 年度申请注册发行各类债券产品的议案》

同意公司 2026 年度(2025 年年度股东会表决通过之日起至 2026 年年度股东会召开前日)拟申请注册发行各类债券产品总规模不超过 150 亿元,债券品种包括但不限于中期票据、短期融资券、超短期融资券、公司债、资产证券化等。

为保证以上工作顺利进行,提请股东会授权董事会,并同意董事会进一步授权公司经营管理层全权负责申请注册发行各类债券产品工作的具体事宜,包括但不限于