股票代码：A股 600663　证券简称：陆家嘴　编号：临2026-014
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关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产及承诺资产减值测试情况的公告

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")于2022年实施发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易(以下简称"本次交易")。根据公司与上海陆家嘴(集团)有限公司(以下简称"陆家嘴集团")、上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司(以下简称"前滩投资")签订的《减值补偿协议》和《减值补偿协议之补充协议》的有关约定，公司聘请符合法律法规规定的中介机构对本次交易标的资产和承诺资产进行减值测试。

公司于2026年4月21日召开公司独立董事专门会议2026年第二次会议、第十届董事会审计委员会2026年第一次会议、第十届董事会第七次会议，审议通过了《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产及承诺资产减值测试情况的议案》，现就本次交易的标的资产和承诺资产于承诺期届满减值测试情况说明如下：

一、本次交易概述

本次交易包括发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金两部分。公司以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司(以下简称"昌邑公司")100%股权、上海东袤置业有限公司(以下简称"东袤公司")30%股权，以支付现金方式购买前滩投资持有的上海耀龙投资有限公司(以下简称"耀龙公司")60%股权、上海企荣投资有限公司(以下简称"企荣公司")100%股权。同时，公司向不超过35名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。

二、本次交易的资产减值补偿安排

本次交易中，公司与陆家嘴集团、前滩投资签署了《减值补偿协议》《减值补偿协议之补充协议》，就昌邑公司100%股权、东袤公司30%股权、耀龙公司60%股权、企荣公司100%股权(以下简称"标的资产")和本次交易标的公司中采用基于市场价值的评估方法作为评估结论的资产(以下简称"承诺资产")的减值测试及补偿事宜进行了约定。

(一)承诺期间

承诺期为本次交易的标的资产交割完成(即标的资产全部过户完毕)当年及其后连续两个会计年度。

(二)资产范围

1、陆家嘴集团对应的承诺资产、标的资产范围分别如下：

承诺资产范围	标的资产范围
1)昌邑公司名下资产中土地使用权(2E8-19地块)完整市场价值(不考虑契税和溢价部分税费)对应资产的100%； 2)东袤公司名下资产中土地使用权(E08-04地块、E10-02地块、E12-1地块和民生支路地下空间、E10-02地块、E12-1地块、E13-1地块，以及E13-3地块)的市场价值(不考虑契税和溢价部分税费)对应资产的30%。	昌邑公司100%股权、东袤公司30%股权

2、前滩投资对应的承诺资产、标的资产范围分别如下：

承诺资产范围	标的资产范围
1)耀龙公司名下资产中土地使用权(前滩21-02地块、前滩21-03地块)的市场价值(不考虑契税和溢价部分税费)对应资产的60%； 2)企荣公司名下资产中经立信评估"信资评报字[2022]第030095号"《上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司拟向上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司非公开协议转让所涉及的上海企荣投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告》认定的存货市场价值对应资产的100%。	耀龙公司60%股权、企荣公司100%股权

(三)主要承诺内容

陆家嘴集团承诺，《发行股份购买资产协议》项下标的资产整体于承诺期末不发生减值，即昌邑公司100%股权、东袤公司30%股权在承诺期期末的评估值之和不低于其在本次交易中的作价之和。

前滩投资承诺，《支付现金购买资产协议》项下标的资产整体于承诺期末不发生减值，即耀龙公司60%股权、企荣公司100%股权在承诺期期末的评估值之和不低于其在本次交易中的作价之和。

陆家嘴集团、前滩投资分别在各自的《减值补偿协议之补充协议》中确认，其对应的承诺资产在承诺期期末的评估值不低于承诺资产在本次交易中的作价对应的评估值。

上述标的资产及承诺资产"在承诺期期末的评估值""在本次交易中的作价"将考虑《发行股份购买资产协议》《支付现金购买资产协议》约定的多退少补事项。

(四)减值测试及补偿

在承诺期届满后的4个月内，公司根据《减值补偿协议》对标的资产进行减值测试，并根据《减值补偿协议之补充协议》对承诺资产进行减值测试，如承诺资产和/或标的资产在承诺期期末发生减值的，则由陆家嘴集团和/或前滩投资对公司做出补偿。减值测试的计算公式如下：

承诺资产减值额(A)=承诺资产在本次交易中的作价对应的评估值-承诺资产在承诺期末的评估值；

标的资产减值额(B)=标的资产在本次交易中的评估值-标的资产在承诺期末的评估值。

注：结合《发行股份购买资产协议》《支付现金购买资产协议》的约定，上述公式中，标的资产在本次交易中的评估值指"昌邑公司100%股权、东袤公司30%股权在本次交易中的作价之和"及"耀龙公司60%股权、企荣公司100%股权在本次交易中的作价之和"，标的资产在承诺期末的评估值指"昌邑公司100%股权、东袤公司30%股权在承诺期期末的评估值之和"及"耀龙公司60%股权、企荣公司100%股权在承诺期期末的评估值之和"。

陆家嘴集团、前滩投资无需对承诺资产减值额和标的资产减值额进行重复补偿。根据承诺资产减值额、标的资产减值额二者之间的不同情况，陆家嘴集团和/或前滩投资根据《减值补偿协议之补充协议》及《减值补偿协议》执行如下补偿机制：

承诺资产减值额(A)	标的资产减值额(B)	应补偿金额
正数或0	正数或0	若A≤B，则按B补偿； 若A＞B，则按A补偿
正数或0	负数	按A补偿
负数	正数或0	按B补偿
负数	负数	无需补偿

(1)陆家嘴集团的补偿机制

如陆家嘴集团出现需要补偿的情形的：

1)陆家嘴集团应向公司补偿的股份数量=陆家嘴集团应补偿金额/本次交易中购买资产之股份的每股发行价格。应补偿金额需扣除承诺期内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。若承诺期内公司以转增或送股方式进行分配，导致陆家嘴集团持有的公司股份数发生变化，则补偿的股份数量应调整为：按上述公式计算的补偿股份数量×(1+转增或送股比例)。经上述公式计算的应补偿股份数为非整数的，向上取整数部分，小数不足1股的，陆家嘴集团自愿补足至整数。

2)股份不足补偿的部分，陆家嘴集团应以现金方式补偿。

3)承诺期内，公司如发生除权、除息事项，或发生股份回购注销的，则陆家嘴集团用于补偿的股份数或价格相应调整。

(2)前滩投资的补偿机制

如前滩投资出现需要补偿的情形的：

前滩投资应补偿金额以现金方式补偿。应补偿金额需扣除承诺期内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

三、本次交易的资产减值测试情况

鉴于本次交易标的资产于2023年7月全部过户完毕，承诺期已于2025年12月31日届满，公司根据《减值补偿协议》对标的资产进行减值测试，根据《减值补偿协议之补充协议》对承诺资产进行减值测试。同时，公司聘请上海立信资产评估有限公司(以下简称"立信评估")出具资产评估报告，并聘请普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"普华永道")对本次交易的资产减值测试出具专项审核报告。

根据立信评估出具的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司拟减值测试所涉及的上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司股东全部权益及其相关承诺资产资产评估报告》(信资评报字[2026]第030054号)、《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司拟减值测试所涉及的上海东袤置业有限公司股东全部权益及其相关承诺资产资产评估报告》(信资评报字[2026]第030055号)、《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司拟减值测试所涉及的上海耀龙投资有限公司股东全部权益及其相关承诺资产资产评估报告》(信资评报字[2026]第030053号)、《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司拟减值测试所涉及的上海企荣投资有限公司股东全部权益及其相关承诺资产资产评估报告》(信资评报字[2026]第030057号)，普华永道出具的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年12月31日上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司100%股权及上海东袤置业有限公司30%股权减值测试报告及专项审核报告》(普华永道中天特审字[2026]第0651号)、《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年12月31日上海耀龙投资有限公司60%股权及上海企荣投资有限公司100%股权减值测试报告及专项审核报告》(普华永道中天特审字[2026]第0652号)，截至2025年12月31日，本次交易的标的资产、承诺资产减值测试情况如下：

(一)标的资产减值测试情况

单位：万元

标的资产	交易作价之和	截至2025年12月31日评估值之和	增值额	增值率
昌邑公司100%股权、东袤公司30%股权	674,383.66	855,863.22	181,479.56	26.91%
耀龙公司60%股权、企荣公司100%股权	657,512.84	691,243.65	33,730.81	5.13%

注：上述评估值已剔除承诺期内昌邑公司增资款9.52亿元。

(二)承诺资产减值测试情况

单位：万元

承诺资产	截至2022年11月30日评估值之和	截至2025年12月31日评估值之和	增值额	增值率
陆家嘴集团对应承诺资产	1,199,198.66	1,371,446.86	172,248.20	14.36%
前滩投资对应承诺资产	1,139,185.76	1,151,300.00	12,114.24	1.06%

(三)减值测试结论

根据上述减值测试情况，截至2025年12月31日，陆家嘴集团和前滩投资在《减值补偿协议》和《减值补偿协议之补充协议》中约定的标的资产和承诺资产均未发生减值。

四、会计师事务所审核意见

经审核，普华永道认为："基于已实施的程序及获取的证据，我们没有注意到任何事项使我们相信减值测试报告未能在所有重大方面按照列示于减值测试报告附注三中的编制基础编制。"

五、独立财务顾问核查意见

经核查，本次交易独立财务顾问国泰海通证券股份有限公司认为："根据上市公司编制的《减值测试报告》、立信评估出具的《资产评估报告》、普华永道出具的《专项审核报告》，截至2025年12月31日，陆家嘴集团和前滩投资在《减值补偿协议》和《减值补偿协议之补充协议》中约定的减值补偿义务未触发。"

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2026-013
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关于2026年度中期分红安排的公告

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")根据《公司法》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《上市公司章程指引》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，为维护公司价值及股东权益、提高投资者获得感，结合公司实际情况，拟定2026年度中期分红安排如下：

公司拟在2026年度中期相应期间持续盈利、累计未分配利润为正、现金流可以满足正常经营且满足现金分红条件、不影响公司正常经营和持续发展的情况下，根据实际情况在2026年半年度报告或第三季度报告披露后适当增加一次中期分红。公司预计2026年度中期现金分红金额不低于相应期间归属于上市公司股东的净利润的30%，且不超过相应期间归属于上市公司股东的净利润。

为简化分红程序，董事会提请股东会批准授权，由董事会根据股东会决议，在符合上述分红条件下制定并实施具体的现金分红方案。

公司于2026年4月21日召开第十届董事会第七次会议，审议通过了《2026年度中期分红安排的方案》，并同意将该议案提交公司股东会审议。

本次中期分红安排方案尚需提交公司2025年年度股东会审议，敬请广大投资者注意投资风险。

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

公司代码：600663　公司简称：陆家嘴
900932　陆家B股

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年年度报告摘要

第一节 重要提示

1、本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到www.sse.com.cn网站仔细阅读年度报告全文。

2、本公司董事会及董事、高级管理人员保证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。

3、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	杨国兴	日程安排冲突	王琳琳

4、普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5、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

经公司2024年年度股东大会授权及第十届董事会第六次会议审议通过，公司于2025年10月29日发布了2025年度中期利润分配方案，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股分配现金红利人民币0.633元(含税)，共计派发现金红利318,725,227.88元，相关权益分派已于2025年12月19日实施完毕。

经第十届董事会第七次会议审议通过，公司制定了2025年度的利润分配预案，拟以权益分派股权登记日登记的总股本为基数，每10股分配现金红利人民币0.6元(含税)，截至2025年末，公司总股本为5,035,153,679股，以此计算共计拟派发现金红利302,109,220.74元(含税)。上述利润分配预案尚待公司股东会批准。

综上，公司2025年度现金分红合计金额为620,834,448.62元(含税)。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

□适用 √不适用

第二节 公司基本情况

1、公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王辉	闵诗沁、吴敏
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	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	86-21-33848801
传真	86-21-33848818	86-21-33848818
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

2、报告期公司主要业务简介

2.1 公司所处行业情况

城市综合开发与服务方面，2025年，上海办公楼及产业园整体需求温和修复，以金融与专业服务、科技互联网、消费等行业为主，市场呈现显著的结构性分化。核心区域甲级写字楼需求保持相对韧性，非核心区域及部分新兴商务区面临较大的去化压力。受新增供应持续入市和市场竞争加剧影响，全市写字楼租金水平整体承压，市场活跃度由升级需求带动。与此同时，大宗物业投资市场"以价换量"特征延续，投资型交易占比逾七成，长租公寓成为投资市场的新亮点，核心区域办公楼和产业园仍受投资者关注。住宅方面，上海房地产市场在延续前期政策的基础上，迎来了更为精准和强力的支持，市场整体运行呈现"核心资产坚挺、改善需求主导、政策效应凸显"的鲜明特征。政策层面，8月上海进一步出台优化调整政策措施，在优化限购、加大公积金政策支持方面发力，进一步降低居民购房成本，明确不再区分首套、二套住房商贷利率，完善房产税政策等组合措施；9月上海住宅设计新规"好房子"标准正式落地。从市场表现看，上海高端住宅市场凭借核心区位和产品力保持高度活跃，内环内及前滩辐射区域优质板块持续吸引高端改善客户，新房市场保持量稳价升态势；外环外区域受库存及需求影响，住宅产品的特续和去化压力依然存在，市场结构性分化加剧。总体而言，住宅市场进一步回归居住本质，购房行为更趋理性。

特色金融服务方面，2025年，国家金融监督管理总局持续锚定金融强国建设目标，强调防范化解金融风险与服务实体经济高质量发展紧密结合，推动金融与房地产形成良性循环、防范地方债务风险，并引导金融机构加大对科技创新、绿色发展、普惠小微等领域的支持。信托行业在监管引导与市场需求变化下，业务结构持续优化，资产服务信托、财富管理信托等本源业务的发展路径更加清晰。证券行业聚焦主责主业，通过提升投资银行专业能力、发展资产管理业务，积极服务科技创新与产业升级。保险行业则持续发挥长期资金优势，在负债端深耕养老、健康等领域，在资产端稳步加大对战略性新兴产业及基础设施建设的支持力度，经营稳健性进一步增强。

商旅服务方面，2025年，在宏观环境趋稳及促消费政策持续发力下，上海消费市场保持恢复态势，复苏结构进一步深化。上海商业零售市场继续呈现存量调改与需求焕新并行的特征。政策端通过升级首店经济、深化城市更新项目改造、扩大"上海之夏"等消费季活动影响力，持续引导存量商业空间提质增效与创新转型；消费端对疗愈型业态、产品的需求激增，推动商业项目从单纯的商品交易场所，向"情感共鸣场域+生活方式容器"转型。上海酒店市场延续"结构性复苏"特征，呈现商务与休闲双轮驱动的格局。高端商务差旅需求稳固，持续支撑核心区域酒店业绩；国际航班恢复、过境免签政策优化及深度游趋势，共同推动休闲散客市场加速回温。

2.2 公司从事的业务情况

公司立足浦东打造社会主义现代化引领区建设，聚焦现代化城区建设目标任务，在深耕细作陆家嘴金融城的同时，持续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与运营服务。

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，专注国际化一流营商环境的打造，全方位彰显"陆家嘴"品牌价值。

公司持续优化商业地产租售业务，做精做强核心资产运营，不断打造楼宇经济新高地，在推动住宅产品及部分办公楼宇销售的同时，打造产业聚集平台，整合优势资源，注重产业链上下游转型升级，聚焦城市楼宇更新改造和高能级专业化租赁运营队伍打造，依托全方位商业配套等综合优势，不断提升资产管理能级和效率，为公司经营业绩和可持续发展带来新动能。

聚焦转型发展和提质增效，公司旗下各持牌金融机构以稳经营、促转型、控风险为目标，积极融入国家发展战略和浦东综改试点，优化金融投资布局，努力服务实体经济，推动自身业务与城市综合开发协同发展。

公司立足服务浦东国际消费中心建设的重要定位，不断打造多元融合的商业、酒店场景，提供购物、餐饮、休闲娱乐、住宿等差异化服务和体验，助力区域营商环境与消费环境双提升。

综上，公司经营战略方针是以"城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务"三大核心主业为立足点，打造三元驱动协同发展态势，发挥"陆家嘴大朋友圈"优势，持续优化商业地产租赁业务，发挥产业聚集效应，提升资源配置和服务赋能，在做精做强长期持有的核心资产运营的同时，推进住宅产品的销售及部分办公楼字的转让，实现资产的有序流动，实现公司股东利益最大化的目标。

3、公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2023年
总资产	167,379,782,070.28	160,674,361,929.42	4.17	162,232,596,536.20
归属于上市公司股东的净资产	25,121,568,173.46	24,619,601,435.36	2.04	22,608,128,132.63
营业收入	18,166,652,964.49	14,650,978,489.57	24.00	11,005,931,614.38
利润总额	2,296,630,215.84	2,503,019,883.87	-8.25	2,897,302,514.14
归属于上市公司股东的净利润	1,225,783,396.92	1,508,475,025.93	-18.74	1,432,364,054.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,198,316,301.45	1,481,017,382.79	-19.09	1,342,101,474.51
经营活动产生的现金流量净额	10,458,921,644.72	1,315,850,338.84	694.84	11,380,550,776.89
加权平均净资产收益率(%)	4.90	6.36	减少1.46个百分点	5.47
基本每股收益(元／股)	0.2434	0.3063	-20.54	0.2976
稀释每股收益(元／股)	0.2434	0.3063	-20.54	0.2976

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	4,217,292,183.25	2,380,352,338.92	5,440,193,275.32	6,128,815,167.00
归属于上市公司股东的净利润	630,643,555.69	184,711,771.11	246,159,460.90	164,268,609.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	620,325,776.15	207,719,333.52	241,487,116.90	128,784,074.88
经营活动产生的现金流量净额	1,118,417,116.33	3,616,522,495.51	2,877,338,212.35	2,846,643,820.53

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4、股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前10名股东情况

单位：股

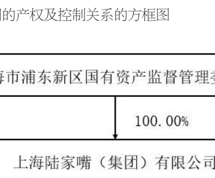
截至报告期末普通股股东总数(户)	98,084
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	96,190
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)

股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	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	-	3,131,636,695	62.20	778,734,017	无	-	国有法人
上海浦东土地控股(集团)有限公司	-	122,222,222	2.43	-	未知	-	国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	-	119,140,852	2.37	-	未知	-	国有法人
东达(香港)投资有限公司	-	109,081,583	2.17	-	无	-	国有法人
上海浦东创新投资发展(集团)有限公司	-	30,864,197	0.61	-	未知	-	国有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	2,901,802	29,913,089	0.59	-	未知	-	未知
上海基础设施建设发展(集团)有限公司	-	19,876,543	0.39	-	未知	-	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	-	19,734,444	0.39	-	未知	-	未知
徐秀芳	-	19,363,572	0.38	-	未知	-	未知
中国农业银行股份有限公司－中证500交易型开放式指数证券投资基金	-	17,384,418	0.35	-	未知	-	未知
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						

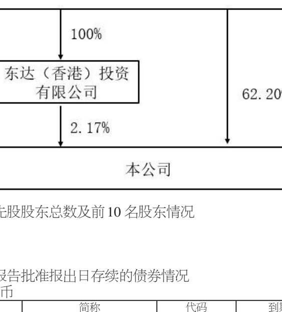
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√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2023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3,867.50万元利息支付和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、前滩21-03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，规划市局科创生态，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、全方位商业配套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地，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，推动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，持续提升建设效度。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一——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、物业服务、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78万平方米，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2026-012
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关于变更会计师事务所的公告

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：

● 拟聘任的会计师事务所名称：天健会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"天健")。

● 原聘任的会计师事务所名称：普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"普华永道中天")。

● 变更会计师事务所的简要原因及前任会计师的异议情况：根据财政部、国资委、证监会三部门联合发布的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》和公司《选聘会计师事务所管理办法》规定，国有企业连续聘任同一会计师事务所原则上不超过8年。普华永道中天已连续8年为公司提供审计服务，达到审计年限上限。公司已就变更会计师事务所事项与前任会计师事务所进行了沟通，前任会计师事务所对变更事宜无异议。

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

(一)机构信息

1、基本信息

天健成立于2011年7月18日，注册地址为浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号，首席合伙人为钟建国。截至2025年12月31日，天健合伙人数为250人，注册会计师人数为2,363人，签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数为954人。

天健经审计的最近一个会计年度(2024年度)的收入总额为人民币29.69亿元，审计业务收入为人民币25.63亿元，证券业务收入为人民币14.65亿元。

天健2024年度上市公司(含A、B股)财务报表审计客户数量为756家，审计收费总额为人民币7.35亿元，主要行业包括制造业，信息传输、软件和信息技术服务业，批发和零售业，水利、环境和公共设施管理业，电力、热力、燃气及水生产和供应业，科学研究和技术服务业，农、林、牧、渔业，文化、体育和娱乐业，建筑业，房地产业，租赁和商务服务业，采矿业，金融业，交通运输、仓储和邮政业，综合，卫生和社会工作等。公司同行业的A股上市公司审计客户共9家。

2、投资者保护能力

天健具有良好的投资者保护能力，已按照相关法律法规要求计提职业风险基金和购买职业保险。截至2025年末，累计已计提职业风险基金和购买的职业保险累计赔偿限额合计超过2亿元，职业风险基金计提及职业保险购买符合财政部关于《会计师事务所职业风险基金管理办法》等文件的相关规定。

天健近三年因执业行为在相关民事诉讼中被判定需承担民事责任的情况如下：

原告	被告	案件时间	主要案情	诉讼进展
投资者	华仪电气股份有限公司、东海证券股份有限公司、天健	2024年3月6日	天健作为华仪电气股份有限公司2017年度、2019年度年报审计机构，因华仪电气股份有限公司涉嫌财务造假，在后续证券虚假陈述诉讼案件中被列为共同被告，要求承担连带赔偿责任。	已完结(天健需在5%的范围内与华仪电气股份有限公司承担连带责任，天健已按期履行判决)

上述案件已完结，且天健已按期履行终审判决，不会对天健履行能力产生任何不利影响。

3、诚信记录

天健近三年(2023年1月1日至2025年12月31日)因执业行为受到行政处罚4次、监督管理措施18次、自律监管措施13次，纪律处分5次，未受到刑事处罚。112名从业人员近三年因执业行为受到行政处罚15人次、监督管理措施63人次、自律监管措施42人次、纪律处分23人次，未受到刑事处罚。

(二)项目信息

1、基本信息

项目合伙人及签字注册会计师：吴翔先生，2003年成为注册会计师，1996年开始从事上市公司审计，2017年开始在天健执业。近三年已签署或复核上海宝信软件股份有限公司、上海中谷物流股份有限公司、中邮科技股份有限公司等多家上市公司审计报告。

质量复核合伙人：尹志彬先生，2009年成为注册会计师，2007年开始从事上市公司审计，2009年开始在天健执业，近三年已签署或复核哈尔滨九洲集团股份有限公司、浙江万里扬股份有限公司、珀莱雅化妆品股份有限公司等多家上市公司审计报告。

签字注册会计师：张哲昕先生，2017年成为注册会计师，2013年开始从事上市公司审计，2017年开始在天健执业。近三年已签署浙江联翔智能家居股份有限公司审计报告。

2、诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、质量控制复核人近三年不存在因执业行为受到刑事处罚，受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施，受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。

3、独立性

天健及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人不存在可能影响独立性的情形。

4、审计收费

本次公司聘请天健担任公司2026年度财务报表及内部控制的审计单位，审计费用为594万元，其中：财务报表审计费用为424万元，内部控制审计费用为170万元。2026年度审计费用较2025年度费用下降8%。

二、拟变更会计师事务所的情况说明

(一)前任会计师事务所情况及上年度审计意见

截至2025年度，前任会计师事务所普华永道中天已连续8年为公司提供审计服务。普华永道中天对公司2025年度财务报告和内部控制出具了标准无保留意见审计报告。公司不存在已委托前任会计师事务所开展部分审计工作后解聘前任会计师事务所的情况。

(二)拟变更会计师事务所的原因

根据财政部、国资委、证监会三部门联合发布的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》和公司《选聘会计师事务所管理办法》规定，国有企业连续聘任同一会计师事务所原则上不超过8年。普华永道中天已连续8年为公司提供审计服务，达到审计年限上限。结合公司业务发展及审计服务的需要，拟聘请天健为公司2026年度财务报表及内部控制审计单位。公司不存在与前任会计师事务所在工作安排、收费、意见等方面存在分歧的情形。

(三)公司与前后任会计师事务所的沟通情况

公司已就本次变更会计师事务所的相关事宜与普华永道中天、天健进行了沟通，普华永道中天、天健均已明确知悉本次变更事项且对本次变更无异议，并将按照《中国注册会计师审计准则第1153号——前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》等相关要求，做好后续沟通及配合工作。

三、拟变更会计师事务所履行的程序

(一)审计委员会审议意见

公司第十届董事会审计委员会2026年第一次会议审议通过了《聘请2026年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的议案》，审议意见如下：审计委员会认为天健会计师事务所(特殊普通合伙)符合《证券法》的相关规定，具备为上市公司提供审计服务的经验和能力，能够满足公司2026年度财务报表及内部控制审计工作的要求。公司本次聘任会计师事务所的程序符合法律、法规和公司章程的相关规定，不存在损害公司及股东利益的情形。同意公司聘请天健会计师事务所(特殊普通合伙)作为公司2026年度财务报表及内部控制审计单位，并同意将该事项提交公司董事会审议。

(二)董事会的审议和表决情况

公司第十届董事会第七次会议以10票同意，0票反对，0票弃权审议通过了《聘请2026年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的议案》，同意公司聘请天健担任公司2026年度财务报表审计单位及内部控制审计单位。

(三)生效日期

本次聘任会计师事务所事项尚需提交公司股东会审议，并自公司股东会审议通过之日起生效。

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

证券代码：600663/900932　证券简称：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2025年度环境、社会和公司治理(ESG)报告摘要

第一节 重要提示

1、本摘要来自于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司《2025年度环境、社会和公司治理(ESG)报告》全文，为全面了解本公司环境、社会和公司治理议题的相关影响、风险和机遇，以及公司可持续发展战略等相关事项，投资者应当到www.sse.com.cn网站仔细阅读该报告全文。

2、本报告经公司董事会审议通过。

第二节 报告基本情况

1、基本信息

股票代码	600663/900932
公司简称	陆家嘴/陆家B股
公司名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
报告范围	本报告范围涵盖公司及下属全资、控股子公司，部分内容包含合营公司。
时间范围	2025年1月1日至2025年12月31日
编制依据	报告主要参照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第14号——可持续发展报告(试行)》《上海市国有控股上市公司环境、社会和公司治理(ESG)指标体系2026版》《中国企业社会责任报告编写指南(CASS－ESG 6.0)》和全球报告倡议组织GRI《可持续发展报告标准》(2021)等文件，结合公司实际情况进行编制。

2、可持续发展治理体系

(1)是否设置负责管理、监督可持续发展相关影响、风险和机遇的治理机构：√是，该治理机构名称为 董事会、战略与ESG委员会 □否

(2)是否建立可持续发展信息内部报告机制：√是，报告方式及频率为_每年度提交公司董事会及战略与ESG委员会进行专项审议_ □否

(3)是否建立可持续发展监督机制，如内部控制制度、监督程序、监督措施及考核情况等：√是，相关制度或措施为_《董事会战略与ESG委员会实施细则》《ESG治理架构及工作流程》_ □否

3、利益相关方沟通

公司是否通过访谈、座谈、问卷调查等方式开展利益相关方沟通并披露：√是 □否

利益相关方	关注内容	沟通方式
政府与监管机构	遵纪守法 信息披露 ESG治理 环境影响 响应国家政策 服务民生	会议、项目调研 城市更新、改造项目 落实国家政策 执行监管政策 纳税资料申报 专题汇报 主动及时披露
股东与投资者	治理策略 财务表现 合规经营 股东权益 风险管理 应对气候变化	股东会 定期报告及公司公告 风险管理及内控体系建设 投资者关系活动 完善投资者沟通机制
客户与业主	产品质量 服务质量 责任营销 信息与隐私保护	产品质量管理 客户需求调查 客户走访、沟通 满意度调查 售后服务与投诉处理
员工	薪酬福利 职业健康 职业发展 员工关怀 平等与多元化	员工培训 员工申诉渠道 晋升机制与发展平台 工会活动 员工座谈会 健康体检与咨询
供应商及合作伙伴	商业道德 公平竞争 经济绩效 廉洁采购 供应商准入与评估 可持续合作	招投标公正、透明 合规采购、阳光采购 保障供应商权益 供应商评估与调查 战略合作谈判 交流互访 开展绿色合作
同行或行业组织	商业道德 行业规范 技术创新 产品质量 绿色建筑	参与行业组织 推广绿色建筑 绿色技术合作研发 建材与设备优化 绿色施工
社区	环保与生态治理 乡村振兴 公益慈善 服务地区发展 服务民生	慈善捐赠与资助 社区公益活动 员工志愿者活动 校园招聘与社会招聘
非政府组织与媒体	财务表现 信息披露 资源利用 环境与生态影响	官方网站、年报、ESG报告等渠道及时主动公开信息 完善媒体沟通机制 实践节能减排

4、双重重要性评估结果

序号	公司ESG报告议题名称	重要性分析	对应上交所可持续发展报告指引议题名称
1	绿色建筑	□财务重要性 □影响重要性 √双重重要性	自主设置议题
2	废弃物管理	□财务重要性 □影响重要性 √双重重要性	废弃物处理
3	环境合规管理	□财务重要性 □影响重要性 √双重重要性	环境合规管理
4	能源利用	□财务重要性 □影响重要性 √双重重要性	能源利用
5	水资源利用	□财务重要性 □影响重要性 √双重重要性	水资源利用
6	供应链安全	□财务重要性 □影响重要性 √双重重要性	供应链安全
7	产品质量与安全	□财务重要性 □影响重要性 √双重重要性	产品和服务安全与质量
8	客户隐私保护	□财务重要性 □影响重要性 √双重重要性	数据安全与客户隐私保护
9	客户服务	□财务重要性 □影响重要性 √双重重要性	产品和服务安全与质量
10	职业健康与安全	□财务重要性 □影响重要性 √双重重要性	员工
11	反商业贿赂及反贪污	□财务重要性 □影响重要性 √双重重要性	反商业贿赂及反贪污
12	应对气候变化	√财务重要性 □影响重要性 □双重重要性	应对气候变化
13	合规雇佣	√财务重要性 □影响重要性 □双重重要性	员工
14	循环经济	□财务重要性 √影响重要性 □双重重要性	循环经济
15	绿色金融	□财务重要性 √影响重要性 □双重重要性	自主设置议题
16	社会贡献	□财务重要性 √影响重要性 □双重重要性	社会贡献
17	员工发展与培训	□财务重要性 √影响重要性 □双重重要性	员工
18	乡村振兴	□财务重要性 √影响重要性 □双重重要性	乡村振兴
19	行业推动	□财务重要性 √影响重要性 □双重重要性	自主设置议题
20	创新驱动	□财务重要性 √影响重要性 □双重重要性	创新驱动
21	信息安全	□财务重要性 √影响重要性 □双重重要性	数据安全与客户隐私保护
22	利益相关方沟通	□财务重要性 √影响重要性 □双重重要性	利益相关方沟通

注1：《上海证券交易所上市公司自律监管指引第14号——可持续发展报告(试行)》(以下简称《14号指引》)规定的21项议题中，"尽职调查""反不正当竞争"未识别出对公司具有重大影响，"平等对待中小企业"因公司未触发《14号指引》所列强制披露条件而未纳入重要性议题，但上述三个议题结合公司实际情况和披露完整性考量，均于报告中对相关信息进行披露。

注2："污染物排放""生态系统和生物多样性保护""科技伦理"对公司不具有重要性，已按照《14号指引》第七条规定在报告附录指标索引表中进行解释说明。