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

2025 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)1D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)1D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等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,住宅产品的续销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。保险行业回归保障与资产配置本质,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,全方位赋“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宇的转让,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

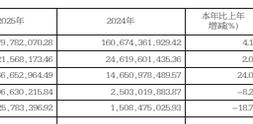
截至报告期末普通股股东总数(户)	98,084
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	96,190
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	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2,150万元利息支付
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3,060万元利息支付和76,000万元本金兑付
22陆金开MTN002	于2025年4月1日完成7,621万元利息支付和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

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一一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。精英楼宇平台,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。依托商品质办公楼宇、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