

本集團旗下主要物業發展項目截至二零二五年十二月三十一日止概況如下：

主要發展中物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	長沙市開福區	豐盛大廈	住宅及商業	90%	5,468	70,566	–	32,542	已落成
2	成都市成華區	上實·海上海	住宅及商業	100%	61,506	254,885	137	201,446	已落成
3	重慶市北碚區	上實·海上海	住宅及商業	100%	30,845	74,935	337	60,745	已落成
4	杭州市余杭區	上實·海上海(一期)	住宅及商業	85%	74,864	230,484	–	150,579	已落成
5	杭州市余杭區	上實·海上海(二期)	住宅及商業	85%	59,640	198,203	–	140,236	已落成
6	湖州市吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	–	–	規劃中
7	湖州市吳興區	上實·天瀾灣	住宅及商業	100%	115,647	193,292	–	129,081	已落成
8	湖州市吳興區	上實·雍景灣	住宅	100%	68,471	207,906	783	153,607	已落成
9	泉州市豐澤區	上實·海上海	住宅及商業	100%	170,133	1,064,099	153,105	321,501	已落成
10	上海市寶山區	上實·海上菁英(一期)	住宅	100%	26,600	73,798	2,561	44,154	已落成
11	上海市寶山區	上實·海上菁英(二期)	住宅	100%	32,130	86,692	3,791	53,643	已落成
12	上海市寶山區	吳淞道一號	住宅及商業	100%	14,412	53,369	8,495	8,495	2027年
13	上海市虹口區	北外灘90號地塊	商業	100%	12,725	156,943	–	–	2029年
14	上海市虹口區	北外灘91號地塊	商業及辦公	50%	34,585 (含地下 面積)	453,958	–	–	2030年
15	上海市嘉定區	海上公元	車位	100%	58,949	163,351	102	88,119	已落成
16	上海市嘉定區	上實·海上薈	車位	100%	32,991	75,559	75	41,225	已落成
17	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	1,717	33,142	已落成
18	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	51%	808,572	631,199	993	361,475	已落成
19	上海市青浦區	和墅/海上郡	商業及車位	51%	162,708	121,683	–	85,246	已落成
20	上海市青浦區	朱家角20-03地塊	公共設施	51%	10,842	17,745	–	–	2029年
21	上海市青浦區	朱家角20-05地塊	住宅	51%	282,500	287,473	–	–	2029年
22	上海市青浦區	青浦綠舟學校小學部 (原名上實朱家角 濱湖小學)	公共設施	51%	23,609	19,005	–	–	已落成
23	蘇州市吳中區	上實·海上都薈	住宅	100%	40,817	127,284	14,768	16,336	已落成
小計					2,456,748	4,649,328			

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	北京市朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	–	258,814	已落成
2	北京市海澱區	西釣魚台•御璽	住宅	100%	42,541	250,930	346	220,849	已落成
3	重慶市 九龍坡區	城上城	住宅、商業及寫 字樓	100%	120,014	786,233	–	376,424	已落成
4	上海市寶山區	上投寶旭	住宅	71.3%	118,880	306,167	–	234,004	已落成
5	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	943,000	1,226,298	4,741	826,844	已落成
6	上海市閔行區	上海晶城(包括 「晶秀坊」)	住宅及商業	59%	301,908	772,885	166	601,882	已落成
7	上海市閔行區	TODTOWN天薈	住宅、商業、酒 店、寫字樓及公 寓式辦公室	20.7%	117,825	605,000	6,718	91,670	2020年至 2030年， 分期落成
8	上海市閔行區	當代美墅•城開雲外	住宅	100%	120,512	191,636	884	68,170	已落成
9	上海市閔行區	城開優享+欣虹匯	住宅及商業	90%	89,432	289,271	–	150,294	已落成
10	上海市閔行區	城開優享+梅隴里	商業及辦公	80%	20,572	60,195	–	9,020	已落成
11	上海市閔行區	阡集萃社區	保障性租賃住房	29.5%	47,435	126,702	–	–	已落成
12	上海市閔行區	阡集創社區	保障性租賃住房	59%	47,383	115,799	–	–	已落成
13	上海市 浦東新區	上實聽海	住宅及商業	80%	119,545	439,971	10,517	19,370	2025年至 2026年， 分期落成
14	上海市 浦東新區	上實望海	住宅	47.2%	41,961	156,533	15,702	93,258	已落成
15	上海市青浦區	上實雲端	住宅	59%	30,052	65,085	128	39,800	已落成
16	上海市松江區	上海青年城	商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	–	139,840	已落成
17	上海市徐匯區	阡集匯社區	保障性租賃住房	59%	17,161	44,927	–	–	已落成
18	上海市徐匯區	桂林路航天項目	科研設計及 租賃住房	21.2%	91,160	590,165	–	–	2025年至 2026年， 分期落成
19	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓 及酒店式公寓	100%	22,651	228,768	–	71,660	已落成
20	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	住宅、商業及 寫字樓	91%	11,038	106,190	–	78,343	已落成
21	天津市河東區	上實仰山	住宅及商業	100%	42,146	118,094	5,934	92,238	已落成

	城市	上實城開項目(續)	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
22	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	–	582,619	已落成
23	武漢市 長江新區	香開長龍花園	住宅及商業	28.9%	257,600	452,000	172	29,626	2024年至 2027年， 分期落成
24	無錫市濱湖區	上海中心城開國際	商業、酒店、 寫字樓及酒店式 公寓	59%	24,041	193,368	–	43,564	已落成
25	西安市 滻灞生態區	自然界	住宅、商業及 酒店	100%	2,101,967	3,899,867	1,784	2,816,957	2008年至 2029年， 分期落成
26	西安市 滻灞生態區	上實啟元	住宅	100%	51,208	102,418	26,019	49,682	2024年至 2027年， 分期落成
27	煙台市芝罘區	上實雲麓	住宅及商業	100%	77,681	159,100	17,539	82,081	2022年至 2026年， 分期落成
小計					5,272,609	12,601,279			

	城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本年度預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	上海市青浦區	海源別墅	別墅	49%	315,073	59,577	1,717	33,142	已落成
2	上海市青浦區	上實·海上灣	住宅	49%	808,572	631,199	993	361,475	已落成
3	上海市青浦區	和墅／海上郡	商業及車位	49%	162,708	121,683	–	85,246	已落成
4	上海市青浦區	朱家角20-03地塊	公共設施	49%	10,842	17,745	–	–	2029年
5	上海市青浦區	朱家角20-05地塊	住宅	49%	282,500	287,473	–	–	2029年
6	上海市青浦區	青浦綠舟學校小學部 (原名上實朱家角 濱湖小學)	公共設施	49%	23,609	19,005	–	–	已落成
小計					1,603,304 ¹	1,136,682 ¹			
總計					9,332,661 ¹	18,387,289 ¹			

主要未來發展物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	預期 完成日期
1	上海市寶山區	吳淞創新城15更新單元 04-02地塊	辦公及 科研用地	100%	26,359	105,436	規劃中

主要投資物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	投資物業出租面積 (平方米)
1	長沙市開福區	豐盛大廈	未售精裝房 車位	90% 90%	8,959 271個
2	成都市溫江區	錦繡森鄰	商業	100%	769
3	成都市成華區	上實·海上海	商業	100%	1,494
4	成都市武侯區	錦繡花園	車位	100%	58個
5	重慶市北碚區	水天花園	商業及會所 車位	100% 100%	2,832 5個
6	青島市經濟開發區	達利廣場	商業	76%	21,495
7	青島市嶗山區	上實中心	寫字樓	100%	33,682
8	泉州市豐澤區	上實·海上海(一期領海苑) 上實·海上海(一期領海苑) 上實·海上海(一期領海苑) 上實·海上海(二期依雲軒) 上實·海上海(二期依雲軒) 上實·海上海(二期上實領域)	商業 寫字樓 車位 商業 車位 商業	100% 100% 100% 100% 100% 100%	3,717 972 384個 308 407個 484
9	上海市寶山區	上實·海上菁英	商業及長租公寓	100%	17,510
10	上海市長寧區	仲盛金融中心	寫字樓	100%	2,038
11	上海市長寧區	長寧八八	寫字樓 商業 車位	100% 100% 100%	30,741 31,422 28,457
12	上海市虹口區	高陽商務中心	寫字樓	100%	4,011
13	上海市黃浦區	金鐘廣場	寫字樓 寫字樓 車庫	100% 90% 90%	9,412 35,634 4,870
14	上海市黃浦區	黃浦新苑 黃浦新苑(一期) 黃浦新苑(東區)	商業 車位 車位	100% 100% 100%	20,284 20個 30個
15	上海市嘉定區	海上公元	商業及長租公寓	100%	28,416
16	上海市嘉定區	上實·海上薈	商業	100%	9,509
17	上海市靜安區	泰府名邸	車位	100%	32個
18	上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
19	上海市徐匯區	上海實業大廈	寫字樓 寫字樓 車庫	100% 74% 74%	7,864 10,996 8,692
20	上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
21	上海市楊浦區	上實·海上海	商業 車庫	100% 100%	20,958 20,442
小計					406,974 車位1,207個

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	投資物業面積 (平方米)
1	北京市朝陽區	青年匯	商業 ² 及寫字樓	100%	24,931 ¹
2	重慶市九龍坡區	城上城	商業 ² 、寫字樓及車位	100%	317,405 ¹
3	上海市長寧區	上海世貿商城	展覽館、交易市場、 寫字樓及車位	51%	284,651
4	上海市閔行區	萬源A街坊	商業 ² 及寫字樓	53.1%	57,286 ¹
5	上海市閔行區	阡集莘社區	商業及保障性租賃住房	29.5%	126,702 ¹
6	上海市閔行區	阡集創社區	商業及保障性租賃住房	59%	112,639 ¹
7	上海市閔行區	城開優享+欣虹匯	商業	90%	10,157 ¹
8	上海市閔行區	城開優享+梅隴里	商業及寫字樓	80%	25,430 ¹
9	上海市松江區	上海青年城	商業 ²	100%	17,665 ¹
10	上海市徐匯區	城開國際大廈	寫字樓及車位	59%	45,239
11	上海市徐匯區	城開YoYo	商業 ²	59%	13,839
12	上海市徐匯區	阡集匯社區	商業及保障性租賃住房	59%	44,927 ¹
13	天津市南開區	老城廂	商業及酒店	100%	30,738 ¹
14	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業 ² 及寫字樓	100%	100,446 ¹
15	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 ¹
16	西安市滻灞生態區	自然界	商業 ² 及酒店	100%	95,663
17	上海市、北京市	其他	商業、寫字樓及車位	–	19,706
小計					1,328,472 ¹
總計					1,735,446 ¹

註：

1. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。
2. 主要包括購物中心。