

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 2017年半年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、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。

#### 3 未出席董事会情况。

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	黎作强	工作安排冲突	徐而进
独立董事	唐子来	工作安排冲突	吕巍

#### 4 本半年度报告未经审计。

#### 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案。

不适用

## 二 公司基本情况

### 2.1 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
A股	上海证券交易所	陆家嘴	600663
B股	上海证券交易所	陆家B股	900932

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
电话	86-21-33848801	86-21-33848801

办公地址	中国上海浦东杨高南路729号 1号楼31楼	中国上海浦东杨高南路729号 1号楼31楼
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

## 2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末		本报告期末比 上年度末增减 (%)
		79,825,754,920.48	79,825,754,920.48	
总资产	79,943,720,889.11	79,825,754,920.48	79,825,754,920.48	0.15
归属于上市公司股东的 净资产	13,500,670,130.58	13,657,625,661.83	13,657,625,661.83	-1.15
	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比上年同 期增减 (%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流 量净额	-1,264,476,639.97	-283,362,208.97	957,934,504.46	-346.24
营业收入	5,623,392,695.22	4,498,750,862.00	3,788,476,162.11	25.00
归属于上市公司股东的 净利润	1,153,682,662.79	974,448,180.26	881,557,757.92	18.39
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	1,109,674,670.48	861,533,623.16	861,533,623.16	28.80
加权平均净资产收益率 (%)	5.86	3.63	6.59	增加2.23个百分点
基本每股收益(元/股)	0.3432	0.2899	0.2622	18.39
稀释每股收益(元/股)	0.3432	0.2899	0.2622	18.39

## 2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		116,671			
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0			
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股 数量	持有有限 售条件的 股份数量	质押或冻结 的股份数量
上海陆家嘴(集团)有限公司	国有法人	56.42	1,896,671,385		无
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	3.05	102,401,096		未知
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.23	74,949,316		未知
NORGES BANK	未知	0.73	24,523,328		未知
中国工商银行股份有限公司—中 证上海国企交易型开放式指数证 券投资基金	未知	0.64	21,589,551		未知
上海人寿保险股份有限公司一万	未知	0.52	17,578,086		未知

能产品 1						
LGT BANK AG	未知	0.50	16,907,634		未知	
中央汇金资产管理有限责任公司	未知	0.50	16,800,120		未知	
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.46	15,393,343		未知	
叶玉莲	未知	0.45	15,000,029		未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明	/					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/					

#### 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

#### 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 3.1 经营情况的讨论与分析

2017年，是“十三五”规划深入实施的关键之年，是供给侧结构性改革的深化之年，是加速优化企业战略的关键之年。上半年，公司继续坚持稳中求进工作总基调，以深化浦东国资国企改革为动力，一手抓“功能”，一手抓“市场”，发挥建设、设计、运营三方面功能优势，以市场化方式推动商业地产产品的开发与租售运营。同时，立足初步构建起的“地产+金融”双轮驱动战略，关注金融板块发展和风险防范，聚焦陆金发下属持牌机构内部制度治理及投资管理。上半年，公司各项工作有序推进，呈现良好局面，利润较2016年同期继续保持增长态势。

##### （一）2017年上半年经营工作回顾

1、上半年，实现营业收入56.23亿元，其中：房地产业务收入49.75亿元；金融业务收入6.48亿元。

2、上半年，房地产业务成本及费用25.56亿元；金融业务及管理费3.29亿元。

3、上半年，项目开发投资支出16.03亿元，与2016年同期相比减少16.12%。

4、上半年实现归属上市公司净利润 11.54 亿元，与 2016 年同期相比增加 18.39 %。

## （二）2017 年上半年经营工作分析

### 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金收入（现金流入），合计 16.56 亿元。

**办公物业。**主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2017 年上半年租赁收入 14.09 亿元，比 2016 年上半年增加 2.58 亿元，同比增幅 22%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 16 幢，总建筑面积超过 115 万平方米。截止 2017 年二季度末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率 99%，平均租金达 7.82 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金融航运大楼。截止 2017 年二季度末，长期在营高品质研发楼总建筑面积 21 万平方米，出租率达 99%，平均租金达 5.32 元/平方米/天。

**商铺物业。**2017 年上半年租赁收入为 1.07 亿元，比 2016 年上半年增加 0.03 亿元，同比增幅 3%。

在营商铺物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、天津虹桥新天地以及陆家嘴金融城配套商业设施。截止 2017 年二季度末，在营的主要商铺物业总建筑面积超过 10 万平方米。其中，陆家嘴 96 广场出租率超过 99%。

**酒店物业。**2017 年上半年营业收入为 0.59 亿元，与上年同期基本持平。

公司现拥有两家商务型酒店——东怡大酒店和明城大酒店。明城大酒店配备 399 间房间，2017 年上半年 GOP 率为 49%，平均出租率 69%；东怡大酒店配备 209 间房间，2017 年上半年 GOP 率为 39%，平均出租率 76.98%。

**住宅物业。**2017 年上半年租赁收入为 0.81 亿元，比 2016 年上半年增加 0.02 亿元，同比增幅 3%。

长期持有在营的住宅物业主要是东和公寓，共有 400 余套住宅，总建筑面积约 9 万平方米，截止 2017 年二季度末，出租率为 93%，平均租金达 25394 元/套/月。

（2）合并报表范围外长期在营物业租金收入（现金流入），合计 3.65 亿元。

公司持股 50%股权的上海新国际博览中心有限公司及上海富都世界发展有限公司以投资收益

方式计入合并报表。

**会展物业。**2017年上半年租赁收入3.27亿元，比2016年同期减少7%。

**富都世界。**2017年上半年租赁收入0.38亿元，比2016年同期增加66%。

## ② 房产销售收入。

2017年上半年，公司实现各类房产销售收入及现金流入合计5.41亿元，其中：

住宅物业实现销售收入3.93亿元，主要来自于陆家嘴红醍半岛、天津河庭二期尾盘销售及回款，以及其它零星存量房的销售。2017年上半年累计合同销售面积2205平方米，合同金额0.94亿元，在售项目的整体去化率为100%。

办公物业实现现金流入0.59亿元，主要来自东方汇、SN1现金收款。

零星商铺及车位销售实现现金流入0.89亿元。

## ③ 物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2017年上半年，实现4.43亿元物业管理收入（现金流入），比2016年同期减少19%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司2017年上半年实现1.44亿元的服务性收入。上海富都世界有限公司2017年上半年实现0.39亿元物业管理收入。

## ④ 金融服务收入。

2017年上半年金融业务实现收入6.48亿元，占公司营业收入总额的11.52%。

## 2、项目开发投资分析。

竣工项目1个，总建筑面积约0.23万平方米，为苏州绿岸临时办公楼改造装修工程。

新开工项目5个，总建筑面积约28万平方米，为前滩25-2酒店、黄浦江E16-2地块、古北御庭、苏州绿岸15#地块（一期）、苏州绿岸临时办公楼改造装修。

续建项目11个，总建筑面积约193万平方米。包括：前滩25-1商业中心（北）、前滩25-1商业中心（南）、前滩25-2超高层办公楼、SN1浦东金融广场、世纪大道SB1-1、前滩34-01、2-16-2陆家嘴证券大厦、花木04-15商业、天津陆家嘴广场、天津河庭花苑二期、天津海上花苑东块。

前期准备项目6个，总建筑面积约29万平方米。包括：2-16-1、苏州绿岸15#地块二期、苏州绿岸14#地块等。

### **3、有息负债现状。**

公司合并报表范围内有息负债（陆金发仅包含其母公司有息负债）主要由四部分组成：短期贷款、长期贷款、中期票据以及并表其他有息负债。2017年6月30日余额为292.62亿元，占2017年上半年末公司总资产的36.60%，较上年末279.43亿增长4.72%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为80.93亿元，长期贷款为116.93亿元，中期票据为50亿元，其他有息负债为44.76亿元。

### **4、经营业绩影响分析。**

公司2017年上半年利润来源主要由房产销售和租赁及金融业务组成。其中：长期持有物业出租毛利率为83.83%；房地产销售毛利率为35.57%；金融业务毛利率为49.24%。

## **（三）2017年下半年经营工作计划**

**1、 坚定区域发展“主力军”信念，打造功能性项目市场化运作承接平台，“功能”与“市场”两手抓、两促进。**

在浦东新一轮功能性项目开发建设迈向纵深的关键点，公司作为新区开发的核心企业，要承担新区功能性项目市场化运作承接平台的责任；要以市场化的价值观、规范与标准推进功能性项目开发，以过硬的产品赢得政府、市场的认同；要助推教育、文化、服务体系构建和完善，为区域生态空间布局持续优化贡献力量。

**2、“产业+资本”双核驱动，地产、金融、零售三业联动。**

研究部署地产与金融板块的业务协同、管控协同，在治理结构、管理体系、运营管控等方面，全力构建协同体系，促进各项业务联动发展，提升金融平台获取持续稳定收益能力和风控能力，推进“地产+金融”双轮驱动的产业布局。同时，要围绕“上海、天津两个L+mall 2018年开业”的目标，形成96广场、1885广场及小陆家嘴商业等在营项目与两个在建L+mall有机联动的效应，从商业定位、业态组合、主力品牌、招商管控等方面着手，加快项目招商。

**3、 思精益之道强发展之基，制度、管理、队伍三“实”协同。**

要进一步强化“在规范中发展，在发展中规范”的思想，以内控促效益，以规范促发展，进一步加强公司内控体系建设，完善内控治理、规范业务流程。通过严格执行上市公司内控规范，优化公司管理，提高管理效率，防范风险，确保企业安全、稳健运行。要通过对标分析，寻找差距，

不断提升企业管理水平，完善管理制度，提升企业核心竞争力，确保企业稳定健康发展。要继续重视员工的成长与发展，围绕员工职业生涯的全过程，设计和构建员工职业发展通道，体现“以人为本”的理念，使公司形成稳定、精干、高度凝聚的人力体系。

#### **4、提升在营核心资产价值，租、售、管三措并举。**

要继续以客户为中心，以市场为导向，全力做好世纪大道 SB-1 地块、竹园 2-16-2 地块项目的招商启动工作，整合公司业务产品和客户资源，巩固商业地产良好的租赁势头，确保全年营收目标顺利实现。要继续坚持“以顾客为关注焦点”，以租户需求为导向，有针对性地改进公司产品和服务，注重过程和细节管理，不断提升物业管理水平，以良好的管理提升产品品质和价值。要持续关注房地产市场态势，加强对住宅市场走向的把握能力，全力推进前滩 34 号地块“东方逸品”入市，抓紧苏州住宅地块房型、建设标准研究，确保住宅产品迎合市场。要归纳总结公司已开发住宅项目的各类分项标准，持续研究并建立适合公司特性的住宅产品标准。

#### **5、持续发力打好项目攻坚战，施工管理、制度建设、安全预防三环齐抓。**

要从施工管理，制度执行，安全防范，品质管理等维度入手，积极推进商业地产项目的投资与建设，努力实现对产品建设进度、产品成本控制、产品质量标准、产品安全生产的有效管控，确保年内实现竣工面积 110 万平方米，确保 220 万平方米在建项目稳步推进。

### **3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

适用 不适用

本期根据企业会计准则第 16 号—政府补助，将涉及政府补助收入转入其他收益科目单独核算。

### **3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。**

适用 不适用