

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**  
**2017 年年度报告摘要**

## 一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 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
独立董事	唐子来	工作安排冲突	钱世政
独立董事	乔文骏	工作安排冲突	钱世政

- 4 安永华明会计师事务所（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 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

公司按 2017 年度净利润的 10% 分别提取法定盈余公积和任意盈余公积后，以 2017 年末总股本 3,361,831,200 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利人民币 4.66 元（含税），共计分配现金红利人民币 1,566,613,339.20 元，上述预分配方案尚待股东大会批准。

## 二 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	
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
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
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

## 2 报告期公司主要业务简介

### (一) 公司所从事的主要业务和经营模式

2017年，公司初步完成“地产+金融”双轮驱动的战略构建，“以房地产为核心，以金融和商业零售为两翼，以陆家嘴、天津、苏州为三城”的“一核两翼三城”发展格局正在逐步形成。

一方面，房地产的租赁和销售从产品来分，主要是住宅类房地产的销售以及商业房地产的租赁及转让。公司正加大中短期产品的运营，通过项目公司获取房产开发项目(含商业及办公等类房地产)，项目开发成功后再转售资产或股权，将成为公司经常性的业务。

另一方面，公司高度关注金融板块的发展，以陆家嘴信托、爱建证券、陆家嘴国泰人寿三个持牌金融机构为抓手，抓紧产融结合战略研究及投资项目的投后管理。在金融板块稳健发展、风险严控的前提下，积极开展地产与金融协同、共振的研究与探索。

综上，公司经营战略方针是长期持有核心区域的物业，短期出售或者转让零星物业，并通过实施“地产+金融”双轮驱动，实现产融结合，以达到公司股东利润最大化的目标。详细情况参见经营情况讨论与分析以及行业格局和趋势。

### (二) 行业情况

就地产板块而言，住宅销售领域的调控不断深化，过热的住宅销售市场正日益回归理性，新增供应量放缓。伴随而来的是房地产销售市场整体销售增速下滑，房地产开发投资同比增速回落。商办租赁领域受到新兴商业模式调整与中短期新增供应压力大的双重影响，呈现需求回落，供应增多，同业竞争加剧的局面，租金步入相对的稳固期。

就金融板块而言，金融降杠杆、防风险是贯穿2017年的主线。金融行业在防控金融风险的同时，要注重深化金融改革、服务实体经济。回归“实体经济”本源，提高金融资源配置效率将是新时期金融板块发展的方向与前提。只有在这一方向与前提下，金融行业才能再度迎来新的发展。

## 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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	81,180,120,505.90	79,825,754,920.48	1.70	75,568,521,819.83
营业收入	9,324,593,808.41	12,807,148,075.97	-27.19	7,565,229,875.22
归属于上市公司股东的净利润	3,129,917,746.27	2,648,735,992.74	18.17	2,166,031,126.30

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,942,586,528.50	2,156,586,809.45	36.45	1,713,744,820.54
归属于上市公司股东的净资产	14,319,141,352.55	13,657,625,661.83	4.84	20,535,768,645.94
经营活动产生的现金流量净额	-5,358,164,398.34	-1,254,595,785.01	-327.08	2,523,492,758.94
基本每股收益 (元/股)	0.9310	0.7879	18.16	0.6443
稀释每股收益 (元/股)	0.9310	0.7879	18.16	0.6443
加权平均净资产收益率(%)	22.19	12.13	增加10.06个百分点	12.36

### 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	2,546,232,052.49	3,077,160,642.73	1,694,607,442.64	2,006,593,670.55
归属于上市公司股东的净利润	449,854,554.55	703,828,108.24	309,800,183.61	1,666,434,899.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	438,762,429.75	670,912,240.73	251,203,654.03	1,581,708,203.99
经营活动产生的现金流量净额	695,495,181.03	-1,959,971,821.00	-255,137,832.68	-3,838,549,925.70

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

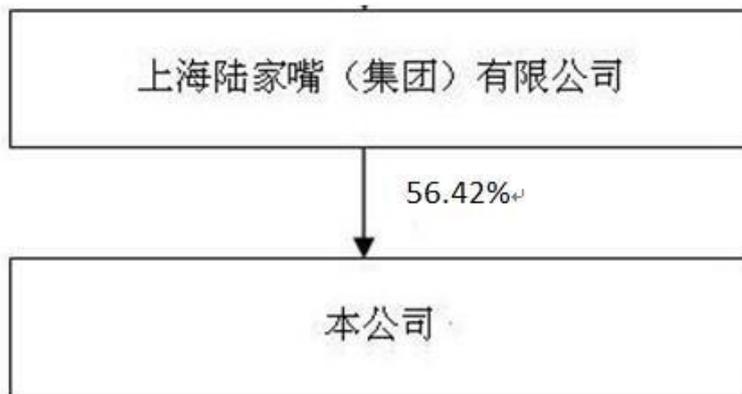
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)		115,405					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		112,552					
前10名股东持股情况							
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	0	1,896,671,385	56.42		无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	94,176,153	123,918,405	3.69		未知		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	4,360,589	102,401,096	3.05		未知		国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	16,800,120	0.50		未知		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	-12,109,874	16,456,236	0.49		未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	0	15,393,343	0.46		未知		未知
上海人寿保险股份有限公司—万能产品1	-6,049,359	15,142,799	0.45		未知		未知
LGT BANK AG	-3,316,000	14,918,000	0.44		未知		未知
NORGES BANK	-9,881,046	13,276,238	0.39		未知		未知
东达（香港）投资有限公司	0	12,034,816	0.36		未知		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	东达（香港）投资有限公司为第一大股东—上海陆家嘴（集团）有限公司的全资子公司。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

#### 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

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 经营情况讨论与分析

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。一年来，面对错综复杂的内外部环境和艰巨的改革任务，在董事会的正确领导和科学决策下，公司抓牢改革、转型、发展三个中心，把握“稳中求进”的工作基调，在持续推进商业地产主业发展的同时，启动商业零售与金融板块布局，顺利完成全年各项经营目标。

#### 第一部分 2017 年度工作报告

2017 年，公司董事会继续加强自身建设，提高风险意识，规范内部管理，坚持市场化运作，发挥专业能力、科学决策公司重大事项。各专业委员会分工明确，权责清晰，有效维护公司及股东利益。全年，公司共召开 9 次董事会（含临时董事会），召开 8 次专业委员会会议，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

##### 一、2017 年度经营工作回顾。

1、2017 年度营业收入约 93.25 亿元，其中：房地产业务收入 76.53 亿元；金融业务收入 16.71 亿元。

2、2017 年度房地产业务成本及费用 48.47 亿元；金融业务成本及管理费用 9.19 亿元。

3、2017 年度的项目建设开发支出 31.82 亿元。

4、2017 年度实现归属上市公司净利润 31.30 亿元，与 2016 年同期相比增长了 18.17 %。

##### 二、2017 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 32.34 亿元。

**办公物业。**主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2017 年度租赁收入 27.35 亿元，比 2016 年度增长 3.5 亿元，同比增幅 15%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 18 幢，总建筑面积近 163 万平方米。截至 2017 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 98%，平均租金达 7.99 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。截至 2017 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积近 32 万平方米，出租率达到 100%，平均租金达 5.65 元/平方米/天。

**商业物业。**2017 年度租赁收入为 2.09 亿元，比 2016 减少 143 万元，同比减少约 0.68%。

商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、天津虹桥新天地、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个 L+Mall。截至 2017 年末，商业物业总建筑面积超过 44 万平方米，其中：在营业的陆家嘴 96 广场以及陆家嘴 1885 年末出租率达 100%。同时，分别位于上海及天津的两个 L+Mall 于 2017 年竣工，目前正抓紧推进项目招商，预计于 2018 年内开业。

**酒店物业。**2017 年度营业收入为 1.27 亿元，比 2016 年略有增长。

公司现拥有三家商务型酒店——东怡大酒店、明城大酒店和天津陆家嘴万怡酒店。明城大酒店配备 399 间房间，2017 年 GOP 率为 44.89%，全年出租率为 68.85%；东怡大酒店配备 209 间房间，2017 年 GOP 率为 34.25%，全年出租率为 79.01%；天津陆家嘴万怡酒店于 2017 年 10 月开业，配备 258 间房间。

**住宅物业。**2017 年度租赁收入 1.63 亿元，比 2016 年度减少 107 万元，同比减少 0.65%。

长期持有在营业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，年末出租率为 94%，平均租金达 25739 元/套/月。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 7.30 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 年度租赁收入 6.51 亿元，比 2016 年同期减少 5.38%。

**富都世界。**2017 年度租赁收入 7929 万元，比 2016 年同期增加 10.09%。

### (2) 房产销售收入。

2017 年度，公司实现各类房产销售收入及现金流合计 6.38 亿元，其中：

住宅物业实现销售收入 4.55 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 年度公司零星住宅物业销售面积 2286 平方米，合同金额 1 亿元，在售项目的整体去化率为 100%。

办公物业实现现金流入 0.7 亿元，主要来自东方汇（百联）、SN1 现金收款。

零星商铺及车位销售实现现金流入 1.13 亿元。

### **(3) 物业管理及服务性收入。**

合并报表范围内，2017 年度，公司实现 10.56 亿元物业管理收入，比 2016 年度同期增加 17.59%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2017 年度实现 3.05 亿元的服务性收入，比 2016 年同期增加 17.31%。上海富都世界有限公司 2017 年度实现 7419 万元物业管理收入，比 2016 年同期增加 7.91%。

### **(4) 股权转让收入。**

2017 年度，公司转让了佳寿公司剩余 51% 股权，取得 13.6 亿元转让款。

### **(5) 金融服务收入。**

2017 年度金融业务实现收入 16.73 亿元，占公司营业收入总额的 17.94%。

## **2、项目开发投资分析。**

竣工项目 3 个，建筑面积 103 万平方米，为世纪大道 SN1 陆家嘴金融广场、世纪大道 SB1-1 地块富汇大厦、天津陆家嘴金融广场。

新开工项目 4 个，建筑面积 20 万平方米，为前滩 25-2 地块酒店、古北御庭酒店、苏州 15 号地块一期、苏州 15 号地块二期。

续建项目 9 个，建筑面积 98 万平方米，为前滩 25-1 地块商业中心（北）、前滩 25-1 地块商业中心（南）、前滩 25-2 地块超高层办公楼、陆家嘴金控广场（竹园 2-16-2）、黄浦江 E16-2 地块、前滩 34-01 地块、花木 04-15 地块商业、天津河庭花苑二期、天津海上花苑东块。

前期准备项目 5 个，建筑面积 35 万平方米，包括竹园 2-16-1 地块、苏州 14 号地块、苏州 9 号地块等。

## **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 年末总额为 316.79 亿元，占 2017 年末公司总资产的 38.74%，较上年末 279.43 亿增长 13.37%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 119.23 亿元，长期贷款为 102.8 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 年度当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 79.9%，对利润总额的贡献率为 50.98%；房地产销售毛利率为 31.79%，对利润总额的贡献率为 19.73%；投资收益对利润总额的贡献率为 54.61%。金融业务利润率为 45.10%，对利润总额的贡献率为 34.71%。

除此以外，下述项目支出与公司年度利润及现金流有较大相关性：

1、税金支出：公司 2017 年度共纳税 20.73 亿元（实际支付总额），较 2016 年度减少 2.95%，占营业收入 93.25 亿元的 22.23%。

2、投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2017 年度摊销投资性房地产 4.43 亿元。

3、现金分红支出：2017 年 6 月，公司向股东派发 2016 年度红利，总额为 13.25 亿元，占 2016 年度归属于母公司净利润的 50%。

4、员工薪酬支出：2017 年合并报表范围员工总数 4704 人，人数同比减少 2.4%，薪酬支出总额为 9.66 亿元，人均 20.53 万元。

## 第二部分 2018 年度经营工作计划

2018 年，公司进入了“终点即起点”目标的第六年，任重道远、挑战严峻，公司上下要坚定持续加快发展、持续转型升级的信心和决心，牢记责任使命，以最大地努力回报股东、回馈社会。

### 一、坚持地产、金融、零售三业联动，持久激发“深化改革、全面创新”两大根本动力。

当前，公司正处于深化实施双轮驱动战略，推动跨越发展的关键阶段，站在新的历史起点上，面对全面深化改革的新形势、经济发展的新常态和市场竞争的新格局，我们更要准确把握战略机遇期内涵的深刻变化，把开拓创新作为持续发展的突破口。

一是要继续以“地产+金融”协同运作为抓手，以成为商业地产投资开发领头羊为目标，上海、天津、苏州三城开发建设并肩作战，同步推进。

二是要统一部署，完成金融板块“1+3”发展规划。高标准、高质量、高效率推进陆金发中长期发展规划的编制工作，确立陆金发作为浦东新区国资金控平台的战略定位、发展使命，以及总体行动方向。

三是要推进金融机构相互间的业务协同，建立交流沟通机制，尝试建立客户数据共享平台，通过整合资源、客户、技术和服务渠道，提高资源使用效率和产品服务水平。持续推进持牌机构的做优做强。加强战略管控和指导，加强持牌机构短中期发展战略研究，重点是中小公司的差异化、特色化经营思考，锁定短期发展目标，有的放矢加快提升行业排名、市场影响力；

四是要继续探索地产与基金联合、楼宇资产证券化等金融业务创新，逐步形成陆家嘴金融地产大业务链。坚持有所为有所不为、有进有退的管理策略，逐步清理退出非主营产品，以聚焦力量、优化配置，服务浦东开发，提高金融整体竞争力。

五是要在商业零售上取得新突破。进一步加强 96 广场、1885 广场等在营物业招商；大力推

动上海 L+MALL 招商落地，打造“上海购物”新地标。持续加大天津 L+MALL 招商力度，建设天津西站城市副中心新亮点。

**二、坚持“以市场为导向、以客户为中心”的服务理念，租、售、管“三位一体”，办、住、商“齐头并进”。**

要抓牢招商引资主线，加大统筹协调力度。通过招商资源统筹、营销平台统筹、品牌架构统筹、营销管理系统统筹，围绕产业链关键、重点项目，加强精准招商。做到从单纯追求局部经济利益到区域统筹协同共享发展，从单纯关注招商数量向关注招商质量，从政策招商向环境招商的转变。

要直面不断变化的市场环境及巨大的市场竞争压力，适时调整、优化租户结构，全面开展新入市的陆家嘴金控广场、陆家嘴富汇大厦、陆家嘴金融广场 T3 招商。

要全面开展住宅市场的分析研究，关注上海、天津、苏州三地住宅市场走向及政策动向，合理把控住宅产品入市准备及节奏。

要继续提升物业管理的全方位服务能力，秉承“服务为本质，管理显服务”宗旨，全面做好在营物业品质管理、安全运维、酬金制项目中大修及更新改造，不断引进先进技术，持续提升管理水平。

**三、坚持把“陆家嘴制造”作为推动发展的主动力，持续发力打好项目建设攻坚战。**

公司上下需要继续发扬连续作战，克难攻坚的工作作风，从施工管理、制度建设、安全预防三个环节入手，进一步加强建设工程项目管理，规范工程建设程序，为工程建设安全保驾护航，终做到警钟长鸣，将公司对于安全生产工作的重视扎根于每一位员工、传递到项目施工一线，确保 2018 年安全生产情况持续向好。

2018 年，公司经营工作收入计划如下：房地产业务总流入 151.40 亿元，总流出 146.30 亿元（其中土地储备及资产、股权收购款 45 亿元）。金融业务总流入 25.49 亿元，总流出 45.41 亿元。利润坚持“终点即起点”的原则，稳中有升，并按公司《2017-2019 年度股东回报规划》进行分红，积极回报股东。

## **2 报告期内主要经营情况**

报告期内，公司实现营业收入 93.25 亿元，较上年同期下降 27.19%。其中，房产销售收入约为 29.93 亿元，同比减少 46.71%；房地产租赁约为 30.76 亿元，同比增长 21.22%；酒店业务约为 1.27 亿元，同比增长 1.74%；物业管理约为 10.64 亿元，同比增长 18.53%；金融业务收入约为 16.91 亿元，同比减少 7.10%。全年共实现利润总额约为 49.21 亿元，较上年同期增加 14.74%；归属于上市公司股东的净利润约为 31.30 亿元，较上年同期增加 18.17%。报告期末，公司总资产达 811.80

亿元，归属于上市公司股东的净资产达 143.19 亿元。

1 导致暂停上市的原因

适用 不适用

2 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

3 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

4 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

(1) 2017 年度新纳入合并范围的子公司

上海申万置业有限公司
苏州绿岸房地产开发有限公司
上海陆投资产管理有限公司

(2) 2017 年不再纳入合并范围的子公司

上海佳寿房地产开发有限公司
上海东丹置业有限公司

本年度财务报表合并范围发生变化的具体情况请参见公司《2017 年年度报告》附注八“合并范围的变更”及附注九“在其他主体中的权益”。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2018 年 3 月 30 日