

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
2018 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 公司全体董事出席董事会会议。
- 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 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 2018 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 2018 年年末总股本 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 4.99 元（含税）并送红股 2 股，共计分配现金红利人民币 1,677,553,768.80 元，送红股 672,366,240 股。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

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	中国上海浦东东育路227弄6号前滩世贸中心（二期）D栋21楼	中国上海浦东东育路227弄6号前滩世贸中心（二期）D栋21楼
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
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

2018年，公司坚持以商业地产为核心，以商业零售为延伸，以金融服务为纽带，打造“以商业地产为核心，以商业零售和金融服务为两翼，以陆家嘴、天津、苏州为三城”的“一核两翼三城”发展格局。同时，公司继续围绕“终点即起点”目标，进一步提高项目开发及运营水平，拓展商业零售板块业务、加强专业化管理、提升核心资产价值，以国企使命担当，践行国资上市企业市场化发展。

一方面，就商业地产板块而言，以产品类型划分，主要是住宅类房地产的销售、商业房地产的租赁及转让。公司持续推进中短期产品的运营，通过资产的有序运营，实现资产的有序流动，住宅产品及办公楼产品销售转让实现新突破。

另一方面，公司高度关注金融板块发展，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。

（二）行业情况

就地产板块而言，2018年围绕“房子是用来住的、不是用来炒”的总基调，各级政府对房地产政策调控从年初严控阶段转向年末微调时期，一方面继续积极抑制市场非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构。随着房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进，以及金融监管力度加强，限购限贷、预售限价等举措将常态化稳定市场。此外，由于“租售同权”的提出，多层次住宅体系建设已在部分核心城市快速推进。2018年，推进最为迅速的城市分别为上海、杭州等重点城市，推进形式主要为租赁住房用地供应，大多数由当地国企竞得，以地块底价成交。年内，上海商办租赁市场下行趋势显著，整体市场受到大量供应的压力，空置率进一步上行。虽近年来市场租金报价仍处于维稳水平，但客户议价空间增加，而浦东继续以其多方面的产业载体优势成为企业选址的首选区域。

就金融板块而言，2018年金融行业以围绕服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革为三大首要任务，脱虚向实回归本源，高度重视资金链安全，保持现金流充裕，确保金融行业稳健发展。年内，各地政府加强企业投融资及负债情况监控，多措并举降低资产负债率。同时，金融企

业全面加强委托贷款、内保外贷、融资租赁等高风险业务管控，严禁融资性贸易和“空转”贸易，研究建立企业内部金融业务风险监控报告体系，开展风险自查专项活动，不断提高风险防控能力，以防范化解重大风险为实现高质量发展的前提和基础，共同推动金融持续健康发展。

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	78,112,647,173.08	81,180,120,505.90	-3.78	79,825,754,920.48
营业收入	12,638,769,561.52	9,324,593,808.41	35.54	12,807,148,075.97
归属于上市公司股东的净利润	3,350,247,652.73	3,129,917,746.27	7.04	2,648,735,992.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,303,193,249.86	2,942,586,528.50	12.25	2,156,586,809.45
归属于上市公司股东的净资产	16,094,931,705.64	14,319,141,352.55	12.4	13,657,625,661.83
经营活动产生的现金流量净额	4,317,379,145.43	-5,358,164,398.34	-	-1,254,595,785.01
基本每股收益 (元/股)	0.9966	0.9310	7.04	0.7879
稀释每股收益 (元/股)	0.9966	0.9310	7.04	0.7879
加权平均净资产收益率(%)	22.03	22.19	减少0.16个百分点	12.13

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	1,296,406,256.79	5,314,540,072.77	1,963,177,729.74	4,064,645,502.22
归属于上市公司股东的净利润	685,548,589.79	1,153,102,614.95	310,572,181.03	1,201,024,266.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净	668,113,113.63	1,135,174,578.21	307,399,575.69	1,192,505,982.33

利润				
经营活动产生的现金流量净额	-1,998,249,595.41	2,998,691,596.07	2,221,290,106.46	1,095,647,038.31

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）					113,411		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					111,653		
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	-23,399,606	100,518,799	2.99		未知		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	-3,117,053	99,284,043	2.95		未知		国有法人
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	6,510,687	22,966,923	0.68		未知		未知
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMERGING MARKETS ETF	11,793,688	19,045,934	0.57		未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	0	16,800,120	0.50		未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-359,500	15,033,843	0.45		未知		未知
LGT BANK AG	0	14,918,000	0.44		未知		未知
NORGES BANK	1,610,238	14,886,476	0.44		未知		未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	1,924,800	13,462,235	0.40		未知		未知

上述股东关联关系或一致行动的说明	无
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/

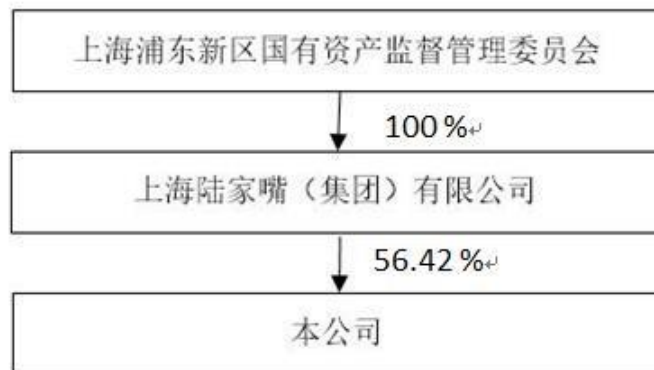
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
------	----	----	-----	-----	------	----	--------	------

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）	18陆债01	143538	2018年3月26日	2023年3月26日	500,000,000.00	5.08	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）	18陆债02	143890	2018年10月26日	2023年10月26日	1,000,000,000.00	4.15	到期还本，每年付息一次	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及上海新世纪资信评估投资服务有限公司评级制度相关规定，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于公司年度报告披露后2个月内出具。在发生可能影响公司信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序。评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对公司、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至公司，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。如公司不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

报告期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2018年5月29日出具了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）跟踪评级报告》（新世纪债评【2018】100106），维持公司主体评级AAA，评级展望为稳定，认为上述债券还本付息安全性极强，并维持债项评级AAA信用等级。

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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	70.82	75.11	-4.29
EBITDA 全部债务比	0.13	0.11	17.31
利息保障倍数	4.27	4.44	-3.88

三 经营情况讨论与分析

2018 年，是改革开放 40 周年，是“十三五”规划纵深发展的关键之年，也是公司升级转型战略的推进之年。过去的一年，在董事会领导下，公司持续构筑以商业地产为基础，商业零售及金融服务领域并进的核心业务格局，抓牢改革、转型、发展三个中心，圆满完成各项任务目标。

1 报告期内主要经营情况

2018 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方利益。全年，公司共召开 11 次董事会（含临时董事会），召开 12 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）2018 年度经营工作回顾

1、2018 年度营业收入 126.39 亿元，其中：房地产业务收入 110.09 亿元；金融业务收入 16.30 亿元。

2、2018 年度房地产业务成本及费用 68.37 亿元；金融业务成本及管理费用 7.40 亿元。

3、2018 年度的项目开发投资支出 34 亿元。

4、2018 年度实现归属上市公司净利润 33.50 亿元，与 2017 年度相比增长了 7.04%。

（二）2018 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现金流入，合计 35.16 亿元。

办公物业。主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2018 年度租赁收入 29.5 亿元，比 2017 年度增长 2.1 亿元，同比增幅 8%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 19 幢，总建筑面积 156 万平方米。截至 2018 年末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 88%，平均租金 8.47 元/平方米/天，同比上涨逾 6%。天津成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 58%，平均租金 3.45

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 2018 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积已超过 32 万平方米，出租率达到 91%，平均租金 6.18 元/平方米/天。

商铺物业。2018 年度租赁收入为 2.39 亿元，比 2017 增加 0.3 亿元，同比增幅 14%。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 2018 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 广场出租率为 97%，陆家嘴 1885 出租率达 100%。年内，天津 L+MALL 于 9 月 22 日开业，上海 L+MALL 于 12 月 23 日开业。

酒店物业。2018 年度营业收入为 1.58 亿元，比 2017 年增加 24.41%。公司拥有四家商务型酒店——明城大酒店、东怡大酒店、天津陆家嘴万怡酒店和陆家嘴明城酒店。明城大酒店配备 399 间房间，2018 年 GOP 率为 45.57%，全年出租率为 58.48%；东怡大酒店配备 209 间房间，2018 年 GOP 率为 37.37%，全年出租率为 77.99%；天津陆家嘴万怡酒店于 2017 年 10 月开业，配备 258 间房间，2018 年 GOP 率为 6.66%，全年出租率为 68.45%；陆家嘴明城酒店于 2018 年 8 月开业，配备 221 间房间，2018 年 GOP 率为-1.06%，自开业日起至年底出租率 34.78%。

住宅物业。2018 年度租赁收入 1.6 亿元，比 2017 年度减少 325 万元，同比减少 2%。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 95%，平均租金达 25583 元/套/月。

养老物业。公司长期持有在营业的养老物业是金色阳光颐养院，共有 120 个套间，总建筑面积 1.7 万平方米，2018 年度租赁收入 900 万元。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 7.81 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。2018 年度租赁收入 7.06 亿元，比 2017 年同期增加 8.45%。

富都世界。2018 年度租赁收入 0.75 亿元，比 2017 年同期减少 5.06%。

(2) 房产销售收入。

2018 年度，公司实现各类房产销售现金流入合计 73.14 亿元，其中：住宅物业实现销售收入 59.12 亿元，主要来自于上海前滩 34 地块住宅（前滩东方逸品）、天津海上花苑东标段、苏州 15 地块一期保障房及其他存量房、存量车位的销售。2018 年度累计住宅物

业合同销售面积 12.7 万平方米，合同金额 65.36 亿元，在售项目的整体去化率为 62%。

办公物业实现现金流入 14.02 亿元，主要是公司于报告期内收到东方汇工程往来款 1569 万元，以及陆家嘴金融广场 1 号办公楼销售预结算款 13.86 亿元并完成交付。

(3) 物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2018 年度，公司实现 13.83 亿元物业管理收入，比 2017 年度同期增加 30.97%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2018 年度实现 3.34 亿元的服务性收入，比 2017 同期增加 9.51%。上海富都世界有限公司 2018 年度实现 0.93 亿元物业管理收入，比 2017 同期增加 26%。

(4) 股权转让收入。

2018 年，公司转让了前绣实业 50% 股权，取得交易价款人民币 13.49 亿元。

(5) 金融服务收入。

2018 年度金融业务实现收入 16.30 亿元，占公司营业收入总额的 12.89%。

(二) 项目投资分析

竣工项目 4 个，总建筑面积 26.40 万平方米，为陆家嘴金控广场（竹园 2-16-2 地块）、陆家嘴明城酒店、苏州 15 号地块一期、天津河庭花苑二期。

新开工项目 3 个，总建筑面积 16.86 万平方米，为苏州 9 号地块、苏州 14 号地块、苏州大地块环境景观。

续建项目 8 个，总建筑面积 94.66 万平方米，为前滩 25-2 地块超高层办公楼、前滩 25-2 地块酒店、前滩 25-1 地块商业中心、前滩 34-01 地块、陆悦坊（花木 04-15 地块）、苏州 15 号地块二期、天津海上花苑东块、陆家嘴滨江中心（黄浦江 E16-2 地块）。

前期准备项目 3 个，总建筑面积 19.72 万平方米，为竹园 2-16-1 地块、苏州 8 号地块、苏州 12 号地块。

(三) 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）主要由五部分组成：短期贷款、长期贷款、中期票据、应付债券以及并表其他有息负债。2018 年末余额为 295.78 亿元，占 2018 年末公司总资产的 37.87%，较上年末 316.79 亿减少 6.63%。其中：短期贷款（含一年

内到期的长期贷款及中期票据)为 98.55 亿元,长期贷款为 107.47 亿元,中期票据为 40 亿元,应付债券(公司债)15 亿元,其他有息负债为 34.76 亿元。其中,其他有息负债中 34.76 亿元为华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划。

(四) 经营业绩影响分析。

公司 2018 年度当年利润来源主要由房产销售、租赁及金融业务组成。其中:长期持有物业出租毛利率为 78.70%,对利润总额的贡献率为 46.39%;房地产销售毛利率为 49.56%,对利润总额的贡献率为 55.44%;投资收益对利润总额的贡献率为 28.49%;金融业务利润率为 54.59%,对利润总额的贡献率为 16.30%。

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 2018 年度共缴纳 29.83 亿元税收(实际支付总额),较 2017 年度增长 43.90%,占营业收入 126.39 亿元的 23.60%。

2、投资性房地产摊销:根据公司会计制度,2018 年度摊销投资性房地产 6.00 亿元。

3、现金分红支出:2018 年,公司向股东派发 2017 年度分红,总额为 15.67 亿元,占 2017 年度归属于母公司净利润 50.05%。

4、员工薪酬支出:2018 年合并报表范围员工总数 5431 人,人数同比增加 15.4%,薪酬支出总额为 10.27 亿元,人均 18.91 万元。

第二部分 2019 年度经营工作计划

2019 年,站在改革开放 40 年的历史坐标,面对内外部环境的新变化,公司将继续抓好主责主业,强化内部管理,提升核心竞争力,努力回报广大股东。

一、强化企业统筹管理,服务企业发展和核心竞争力提升。

2018 年,公司控股股东陆家嘴集团启动了以房地产板块统筹为核心的改革。根据统筹总体部署,公司积极优化组织架构,提高配置效率。一方面继续深耕重点区域,增强核心业务竞争力,在着力打造上海国际金融中心核心承载区的同时,努力在更广范围内参与浦东新兴区域新一轮发展。另一方面要聚焦统筹管控,夯实内功,推进财务共享中心的建设,提高资金集中运营管理能力,加强账户集中度,为公司发展提供强劲动力。随着上海、天津 L+MALL 的入市,加强商业板块业务管控和风险管控,提升运营效益。进一步推进营销统筹协同,实现 ERP 系统的建立与落地,充分利用各区域产品的梯度优势,实现整体利益最大化,激发核心业务统筹优势。此外,公司作

为陆家嘴集团商业地产开发建设及运营的实施平台，将承担集团委托项目的建设及运营管理等，公司将进一步发挥专业开发管理作用，更好地提升公司商业地产核心竞争力。

二、提高综合运营能力，构筑多元商业地产运维管理平台。

办公招商要积极应对国内外经济下行形势及同质压力，根据市场情况灵活调整运营策略，以租赁收入为目标，以客户维护为核心，以企业落地率和经济贡献度为重点，聚焦在营核心资产，提升服务关系价值。

住宅销售要力争完成前滩东方逸品项目交房，全力推进明城花苑销售，加推天津海上花苑二期销售工作。重点完成 14 号地块住宅项目、15 号地块一期和二期商品房首开入市销售。

商业发展要围绕上海、天津两个 L+MALL 综合型大型商场运营，以更好地丰富、优化业态，更好地促进商场稳步运营及客流、营业额、效益三提升；要持续优化完善商业物业运营管理，并及时总结大型商业的开办经验，形成可复制的商业项目运营标准；要按照打造精致型社会邻里中心商业的定位，加速陆悦坊前期定位规划及招商准备，确保年内开业，并持续加强 96 广场、1885 广场等在营成熟物业招商，提高品质管理。

物业服务要立足本源，持续提升以客户为中心的需求预判与精准服务能力。全面做好在营物业品质管理、安全管理，继续开展满意度调查，加强与租户互动，提升服务效率，多领域开展延伸服务。

三、树立高质量发展理念，全力推进项目开发建设。

立足“集团商业地产项目开发建设和运营管理平台”的定位，公司受托承接集团在前滩、御桥、临港等新兴区域项目的开发建设及招商运营。未来，公司上下要充分发挥房地产板块统筹优势，主动作为、合力攻坚，高效、优质推进项目建设。精心组织、科学管理，按照任务项目化、项目目标化、目标节点化、节点责任化的要求，科学安排工期，对项目建设实行全方位、全过程管理，做到环节可控、流程在控、过程能控。要将安全教育贯穿于生产的全过程中，确保安全生产工作真正落到实处。同时，我们还要持续不断提高产品设计把控能力，进一步规范和完善、优化产品设计标准，开发最富感召力的陆家嘴产品，铸造精品工程，以一流标准打响“陆家嘴制造”品牌。

四、着力培育金融板块发展，同步提升业务能力与风控水平。

以“以产促融”为重点，梳理主业金融需求，在战略、组织、机制、业态等多维度有效整合，全面加强业务、客户等资源共享，构建系统化协同体系，实现以地产为平台，以金融为依托，各项业务联动发展，提升公司整体资本运营能力，实现持牌金融机构之间的协同增效。

围绕“化解金融风险、提升资产价值、服务经济发展”的使命，持续加强金融板块投资管理、信息安全、风险管控、审计稽核能力建设；高度关注并防范重大风险，构建下属机构全覆盖管控体系。

2019年公司经营工作收入计划如下：房地产业务总流入116.85亿元，总流出225.39亿元（其中土地储备及资产、股权收购款100.87亿元）。金融业务总流入19.35亿元，总流出27.06亿元。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 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 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

5 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

6 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

本年度纳入财务报表合并范围的主要子公司详见公司《2018年年度报告》附注九，本年度不再纳入合并范围的子公司主要有上海前绣实业有限公司，详见附注八。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2019年3月30日