

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2013 年半年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	陆家嘴	股票代码	600663
股票上市交易所	上海证券交易所		
股票简称	陆家 B 股	股票代码	900932
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	李晋昭(代)	黄轶	
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	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 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(%)
总资产	33,538,560,822.86	30,782,076,569.84	8.95
归属于上市公司股东的净资产	11,711,910,285.99	11,584,310,835.22	1.10
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-213,684,142.75	1,693,802,103.64	-112.62
营业收入	1,674,087,370.56	1,358,183,656.03	23.26
归属于上市公司股东的净利润	490,975,436.26	412,048,382.69	19.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	452,211,986.21	371,248,299.18	21.81
加权平均净资产收益率(%)	4.22	3.73	增加 0.49 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.2629	0.2206	19.15
稀释每股收益(元/股)	0.2629	0.2206	19.15

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数			128,825		
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	57.64	1,076,556,437	0	质押 292,825,362
上海国际信托有限公司	国有法人	2.85	53,234,998	0	未知
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	未知	2.53	47,186,196	0	未知
TARGET VALUE FUND	未知	1.55	28,875,105	0	未知
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	未知	0.81	15,211,045	0	未知
GAOLING FUND,L.P.	未知	0.69	12,826,010	0	未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.58	10,870,847	0	未知
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	未知	0.51	9,507,900	0	未知
东达（香港）投资有限公司	国有法人	0.36	6,686,009	0	未知
招商证券香港有限公司	未知	0.34	6,437,675	0	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。			

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三、 管理层讨论与分析

1. 董事会工作

2013 年上半年，董事会一共召开 2 次定期董事会、1 次临时董事会、3 次审计委员会会议、1 次薪酬与考核委员会会议、1 次风险控制委员会会议。公司对外共披露了 15 次临时公告、2 次定期公告，同时在香港文汇报以及上海证券报上全文刊登。

董事会上半年进行的另外一项非常重要的工作是对公司投资性房地产市场公允价值的评估。（详见：临 2013-012 号临时公告）

此次评估工作，对于公司资产管理具有积极意义。今后，公司将实现定期委托专业机构对公司投资性物业资产进行公允价值的评估，并向全体股东公布评估情况。

2. 经营计划进展说明

2013 年中期各项经营指标如下：

土地和房产销售收款（含预收款）年度计划为不低于 50 亿元，实际完成 13.9 亿元，完成率为 28%。其中，办公物业销售年度收款（含预收款）计划不低于 23 亿元，实际完成 2.5 亿元，完成率为 11%；房产销售年度收款（含预收款）计划不低于 27 亿元，实际完成 11.5 亿元，完成率为 43%。

包括公司持股 50% 及以上的投资公司在内，物业租赁收入年度计划为不低于 20 亿元，实际完成 11 亿元，完成率为 55%。其中，合并报表范围内年度收入计划不低于 13 亿元，实际完成 6.8 亿元，完成率为 52%；合并报表范围外年度收入计划不低于 7 亿元，实际完成 4.2 亿元，完成率为 60%。

物业管理及服务性收入年度计划不低于人民币 7 亿元，实际完成 3.5 亿元，完成率为 50%。项目开发投资支出年度计划不超过 32 亿元，实际完成 10.6 亿元，完成率为 33%。

年度利润目标为 10.5 亿元，实际完成 4.91 亿元，完成率为 47%。

3. 公司面临的风险与应对措施

2013 年，公司的经营策略仍然将把长期持有物业的投资开发经营作为主营业务的重中之重。长期持有物业的大量投入和租赁业绩快速增长，既充分挖掘公司存量土地的价值，又为公司的可持续发展、抗风险能力奠定了良好的基础。但大量投资的同时，公司的负债也有较快增长，财务负担加重。在国家宏观调控房地产的背景下，公司如何降低负债，降低财务风险，是一个需重视和解决的问题。

四、 2013 年下半年度经营展望

公司管理层将继续贯彻租售并举的经营策略，加大住宅产品的销售力度，同时加强对核心地块产品的开发和建设，争取塘东总部基地项目部分楼宇具备预售条件。

公司管理层将继续推进持有型物业的租赁招商。公司现有的持有型商业物业是公司重要的战略资源，将长期为公司提供持续稳定的现金流和业绩支撑，保持公司现有项目的高出租率是公司管理层的首要任务。

公司已经于 6 月 28 日与上海滨江国际旅游度假区开发有限公司签署了产权交易合同，成功摘牌上海前滩实业发展有限公司 60% 股权，将和上海滨江国际旅游度假区开发有限公司合作开发前滩地区最大的城市综合体——前滩中心。公司将在下半年加快前滩中心项目的各项前期工作，争取早日开工。

五、 核心竞争力分析

公司作为上海浦东陆家嘴金融贸易贸易区的区域开发商，在该区域内持有大量高端经营性物业，为公司的长期稳健经营打下了坚实的基础，陆家嘴地产的知名度和美誉度也已经为社会熟知和认可。同时，通过多年来的区域开发，公司积累了丰富的城市开发经验，成功转型为商业地产投资、开发、运营商。公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

- （1）稳定增长的经营性物业
- （2）稳定成熟的专业营销团队
- （3）持续发展的历史机遇

注：全文请查阅 2013 年半年度报告全文。

四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 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。

2012 年根据陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司股东会决议，由上海陆家嘴

金融贸易区开发股份有限公司单独对该公司增资 50 万元，增资完成后，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司占陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司股权比例由 50% 增至 60%，于 2013 年 3 月完成增资并变更登记。至此，本公司取得陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司的控制权。

陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2013 年 03 月 31 日	2013 年 03 月 31 日
	公允价值	账面价值
货币资金	3,613,369.50	3,613,369.50
应收账款	61,759.85	61,759.85
其他应收款	137,017.67	137,017.67
预收账款	45,087.06	45,087.06
固定资产	166,583.09	166,583.09
无形资产	34,580.88	34,580.88
预收账款	1,000,000.00	1,000,000.00
应交税金	138,348.85	138,348.85
其它应交款	7,273.84	7,273.84
其它应付款	617,460.76	617,460.76
	2,295,314.60	2,295,314.60
少数股东权益	918,125.84	918,125.84
合并对价（注）	1,377,188.76	1,377,188.76

陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

2013 年 03 月 31 日
至 06 月 30 日期间

营业收入	7,213,596.62
净利润	1,433,699.29
经营活动产生的现金流量净额	241,457.03
投资活动产生的现金流量净额	-15,798.00
筹资活动产生的现金流量净额	-