

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2013 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，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	王辉	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

	2013 年(末)	2012 年(末)		本年 (末)比 上年 (末)增 减(%)	2011 年(末)
		调整后	调整前		
总资产	38,538,440,136.33	30,783,077,346.52	30,782,076,569.84	25.19	27,688,118,169.16
归属于上市公司股东的净资产	11,271,633,954.22	11,584,911,254.63	11,584,310,835.22	-2.70	10,858,550,461.80
经营活动产生的现金流量净额	573,698,948.19	1,604,846,235.52	1,604,845,458.83	-64.25	1,769,381,014.58
营业收入	4,509,699,163.30	3,492,086,591.86	3,492,086,591.86	29.14	4,165,872,451.54
归属于上市公司股东的净利润	1,405,959,354.07	1,010,985,850.27	1,010,985,430.86	39.07	984,929,293.65
归属于上市公司股东的	1,134,202,311.26	932,793,429.94	932,793,429.94	21.59	965,445,460.82

扣除非经常性损益的净利润					
加权平均净资产收益率(%)	11.69	9.01	9.01	增加 2.68 个百分点	9.32
基本每股收益(元/股)	0.7528	0.5413	0.5413	39.07	0.5274
稀释每股收益(元/股)	0.7528	0.5413	0.5413	39.07	0.5274

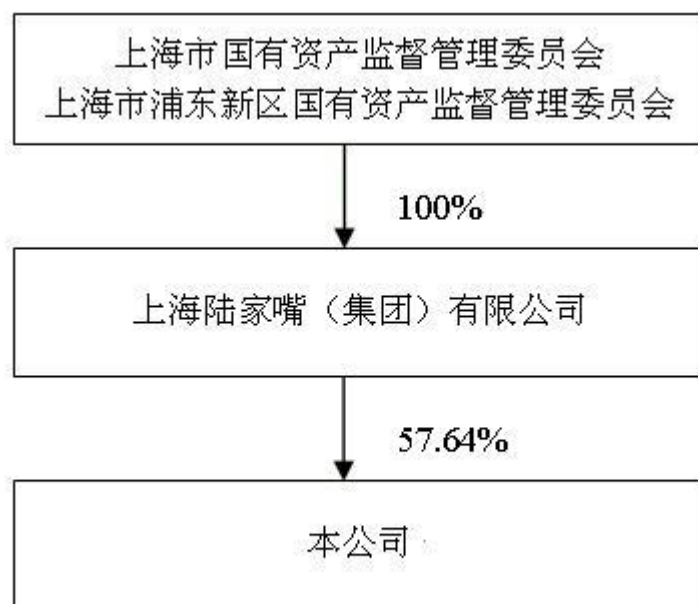
2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数		133,898	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		131,772
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	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		质押 292,825,362
上海国际信托有限公司	国 有 法人	2.85	53,234,998		无
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	未知	2.50	46,608,188		无
TARGET VALUE FUND	未知	1.98	36,987,523		无
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	未知	0.81	15,211,045		无
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.56	10,422,466		无
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	未知	0.51	9,507,900		无
HKSBCSB A/C THE NORTHERN TRUST CO S/A GOVERNMENT OF SINGAPORE	未知	0.40	7,548,251		无

INV.CORPORATION					
东达（香港）投资有限公司	国有法人	0.36	6,686,009		无
招商证券香港有限公司	未知	0.35	6,622,058		无
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 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

2013 年，是全面贯彻“十八大”精神的开局之年，是实施“十二五规划”承前启后的关键一年。一年来，面对不断变化的外部发展环境，公司董事会以定期董事会、临时董事会以及专业委员会会议等形式，认真研究公司重大经营事项和发展战略，努力推进公司市场化改革，促进公司各项工作稳健、持续、扎实推进，努力做精“陆家嘴地产”品牌。

第一部分 2013 年度工作报告

2013 年，公司董事会继续加强自身建设，注重调查研究，充分酝酿、科学决策公司重大事项。各专业委员会分工明确，权责清晰，有效运作。全年，公司共召开 7 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、2013 年度经营工作回顾。

1、2013 年度各项营业总收入约 60 亿元。其中：土地和房产销售收入（含预收款）29.7 亿元；包括公司持股 50% 及以上的下属公司在内，实现物业租赁收入 21.7 亿元；物业管理及服务性收入 8.5 亿元。

2、2013 年度营业资金支出包括土地开发、项目开发、租赁成本、酒店成本、物业管理成本、销售费用、管理费用、贷款利息等合计 40.7 亿元。其中：项目开发投资支出 28.3 亿元；合并报表范围内支付给职工的现金支出总额 2.64 亿元，占 2013 年度归属于母公司净利润的 18.8%。

3、2013 年度实现净利润 14.06 亿元，为年度目标的 134%。

二、2013 年经营工作分析。

（一）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，合计 14.3 亿元。

①办公物业，包括甲级写字楼与高品质研发楼。2013 年度租赁收入超过 10.5 亿元，比 2012 年增长 1.6 亿元，同比增幅约 20%。

目前，公司持有长期在营甲级写字楼共 11 幢，总建筑面积超过 55 万平方米。截止 2013 年末，运营一个完整日历年度以上的甲级写字楼年末平均出租率约为 95.9%。2012 年下半年投入运营的陆家嘴金融服务广场（软件园 11 号楼主楼）年末出租率已经达到了 85%。

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金桥创科技园。截止 2013 年末，长期在营的高品质研发楼总建筑面积已超过 22 万平方米，年末平均出租率达到 99%。

上述增幅中，新增楼宇（陆家嘴金融服务广场）提供的超过 8 万平方米的可供租赁面积产生了 1.06 亿元租金，约占增幅的 62%；存量楼宇租金自然增长贡献超过 6987 万元，约占增幅的 38%。

②商铺物业。2013 年度租赁收入为 2.2 亿元，比 2012 年增长 3500 万元，同比增幅约 19%。在营商铺物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885 文化中心、天津虹桥新天地以及陆家嘴金融城配套商业设施。截止 2013 年末，在营的主要商铺物业总建筑面积超过 9 万平方米，其中：陆家嘴 96 广场以及陆家嘴 1885 文化中心年末出租率均为 100%。

上述增幅中，新增项目（主要指陆家嘴金融城配套商业设施部分项目）产生了 1200 万元租金，约占增幅的 34%；存量楼宇租金自然增长贡献超过 2300 万元，约占增幅的 66%。

③酒店物业。2013 年度营业收入为 1.16 亿元，比 2012 年 1.22 亿元的收入略减 5%。

公司现拥有两家商务型酒店----东怡大酒店和明城大酒店，全年营业收入近 1.2 亿元。明城大酒店配备 399 间房间，2013 年 GOP 率为 35%，全年出租率为 63%；东怡大酒店配备 209 间房间，2013 年 GOP 率为 28%，全年出租率为 60%。

④住宅物业。2013 年度租赁收入 1.25 亿元，比 2012 年度增长 800 万元，同比增幅约 7%。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，年末出租率为 95%。

上述增幅全部来自租金的自然增长。

（2）合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 7.39 亿元。

公司控股 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。

①会展物业。2013 年度租赁收入 6.88 亿元，比 2012 年度增长 4800 万元，同比增幅约 8%。公司通过全资子公司----上海陆家嘴展览有限公司与德国展览公司合资成立的上海新国际博览中心有限公司投资建设了上海新国际博览中心。上海新国际博览中心共拥有 17 个室内展厅，室内展览面积达 20 万平方米，室外展览面积达 10 万平方米。2013 年，展览业务继续保持着稳定增长的态势。全年共承接了 99 场不同规模的展览会，行业分布包括电子信息、汽车汽配、机械设备、印刷包装、纺织面料、建材卫浴、食品酒店以及华交会、工博会等。全年共实现合同销售面积 582.63 万平方米，实现销售收入 95814.88 万元，其中场租收入达到 68712.98 万元，税后利润总额达 23802.86 万元，场馆总利用率达 64.88%。此外，全年共吸引国内展商 97606 人次，国际展商 11809 人次；国内观众 3769056 人次，国际观众 506940 人次。

②富都世界。2013 年度租赁收入 5070 万元，比 2012 年增长 744 万元，同比增幅约 17%。

2、房产销售收入。

2013 年度，公司各类住宅物业实现销售收入 17.3 亿元，主要来自于陆家嘴公馆、天津海上花苑、天津河滨花苑以及其他存量房、动迁房的销售。各类住宅物业累计合同销售面积超过 11 万平方米，合同金额近 29 亿元，去化率超过 71%。

2013 年度，办公物业实现现金流入 3.3 亿元，来自于零星存量办公楼的销售及浦东金融广场以及其他零星办公楼销售项目的现金收款。

3、物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2013 年度，公司实现 5.06 亿元物业管理收入，比 2012 年度增长 1.12 亿元，同比增幅约 28%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2013 年度实现 2.93 亿元的服务费收入，比 2012 年度增加 6300 万元，同比增长约 27%。上海富都世界有限公司 2013 年度实现 4914 万元物业管理收入，比 2012 年度增长 709 万元，同比增幅约 13%。

（二）项目开发投资分析。

2013 年度，公司共实施工程项目 31 个，总建筑面积 328 万平方米。其中：新开工项目 7 个，竣工项目 9 个（4 个为当年开工、当年竣工项目），续建项目 12 个，前期推进项目 7 个。2013 年度，投入建设资金 28.3 亿元，比 2012 年度增加 1.96 亿元，同比增幅约 7%。

（三）经营业绩影响分析。

公司 2013 年度当年利润来源与之前年度没有发生重大变化，主要来源于房产销售和租赁收入。其中：长期持有物业租金收入毛利率为 82%，对利润总额的贡献率为 51%；房产类销售收入毛利率为 53%，对利润总额的贡献率为 28%；投资收益对利润总额的贡献率为 26%。除此以外，下述项目支出对公司年度利润及现金流有较大相关性：

1、税金支出：公司 2013 年度共缴纳 12.89 亿元税收（实际支付总额），同比上涨 8%，占营业收入的 29%，是 2013 年度归属于母公司净利润的 92%。

2、折旧计提：根据公司会计制度规定，2013 年度计提折旧 2 亿元，占租金收入的 14%，是 2013 年度归属于母公司净利润的 14%。

3、现金分红支出：2013 年度，公司实现向股东分红 3.04 亿元，占营业收入的 7%，占 2013 年度归属于母公司净利润的 22%。

4、员工薪酬支出：2013 年合并报表范围员工总数 2794 人，人数同比增加 36%，薪酬支出总额为 2.46 亿元，人均 8.8 万元，是 2013 年度归属于母公司净利润的 17%。

第二部分 2014 年度经营工作计划

随着公司资产规模不断扩大、投资强度不断扩大、开发地域不断扩大，每一年，对于我们来说，都将会是新的挑战，会有压力，但与挑战、压力相伴的一定是机遇。

2014 年，是公司主营业务转型战略实施的第十个年头，是全面贯彻落实十八届三中全会精神的开局之年，是上海新一轮国资改革号角全面吹响的第一年，作为国有控股的公众公司，我们必须保持时不我待的紧迫感，锐意进取、兼容并蓄，以改革促发展，开创各项工作新局面。

一是要坚持以市场化取向推进公司各项管理改革，在推进市场化管理的过程中激发企业活力。

二是要继续全力促进核心产品市场化营销业绩，在营物业至年末的出租率要达到 90%。继续推进包括陆家嘴公馆、天津海上花苑、天津河滨花苑以及天津河庭花苑西块一期、浦江镇

涵云雅庭等住宅产品的销售。同时，继续提高物业管理水平，通过引进新措施、新理念、新技术，对核心在营产品进行精细化管理，提高产品品质和客户的使用感受。

三是要安全、优质、高效地推进产品建设，持续提高公司长期持有优质资产的投资力度。

2014 年度，公司经营工作收支计划如下：

- 1、土地和房产销售收入（含预收款）不低于人民币 26 亿元。其中办公物业销售收入不低于 5.8 亿元，房产销售收入不低于 20.2 亿元；
- 2、物业租赁收入不低于人民币 23 亿元。其中合并报表范围内收入不低于 16 亿元，合并报表范围外收入不低于 7 亿元；
- 3、物业管理及服务性收入不低于人民币 7.5 亿元；
- 4、项目开发投资支出不超过 40 亿元；
- 5、合并报表范围内员工薪酬支出总额不超过 2.84 亿元，如前述预算总额与上海市浦东新区国有资产监督管理委员会的薪酬发放规定不一致的，按孰低的原则执行；
- 6、利润目标：不低于 2013 年度利润水平。

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。除附注四、3 的说明外，合并财务报表范围与上年度一致。