

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2014 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	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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	39,753,810,648.06	38,538,440,136.33	3.15
归属于上市公司股东的净资产	11,395,523,723.50	11,271,633,954.22	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	-1,978,207,783.97	-213,684,142.75	-825.76
营业收入	1,911,446,565.31	1,674,087,370.56	14.18
归属于上市公司股东的净利润	571,895,233.79	490,975,436.26	16.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	524,006,402.35	452,211,986.21	15.88
加权平均净资产收益率(%)	5.14	4.22	增加 0.92 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.3062	0.2629	16.48
稀释每股收益(元/股)	0.3062	0.2629	16.48

2.2 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数				128,008	
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	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	2.50	46,688,988	0	未知
TARGET VALUE FUND	未知	2.06	38,431,167	0	未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.56	10,427,266	0	未知
HKSBCSB A/C THE NORTHERN TRUST CO S/A GOVERNMENT OF SINGAPORE INV.CORPORATION	未知	0.54	10,151,378	0	未知
JPMCB / LGT BANK IN LIECHTENSTEIN AKTIENGESELLSCHAFT	未知	0.51	9,507,900	0	未知
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD - CLIENTS ACCOUNT	未知	0.44	8,289,771	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	0.33	6,074,658	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。

上半年，董事会顺利完成换届工作，组建了第七届董事会。本届董事会由 9 名董事组成，其中 4 名为独立董事。

上半年，公司共召开董事会及专业委员会会议 10 次，分别为 5 次董事会会议、1 次提名委

员会会议、2 次审计委员会会议、1 次薪酬委员会会议以及 1 次风险控制委员会。公司总共对外披露了 21 份临时公告、2 份定期报告，在香港文汇报以及上海证券报上全文刊登。董事会继续积极推进公司投资性房地产市场公允价值的评估工作，委托戴德梁行土地房地产评估有限公司对公司投资性房地产截至 2013 年末的公允价值进行评估。评估所涉的投资性房地产项目共计 34 项，总建筑面积 96.11 万平方米，2013 年末的公允价值为 290.66 亿元。基于上述评估结果，形成了模拟 2013 年度合并财务报表，并由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具了专项审计报告。模拟报表随 2013 年度报告一起公布，为投资者分析研究公司的物业提供了更为详尽的数据资料。

2、经营计划进展说明

2014 年中期各项经营指标如下：

（1）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（含预收款）不低于人民币 23 亿元，实际完成 13.28 亿，同比增加 21%。其中合并报表范围内收入计划不低于 16 亿元，实际完成 8.1 亿，同比增加 19%；合并报表范围外收入不低于 7 亿元，实际完成 5.18 亿，同比增加 23%；

（2）土地和房产销售收入（含预收款）年度计划不低于人民币 26 亿元，实际完成 10.82 亿，同比减少 22%。其中，办公物业销售收入计划不低于 5.8 亿元，实际完成 2.2 亿，同比减少 12%；房产销售收入计划不低于 20.2 亿元，实际完成 8.62 亿，同比减少 25%；

（3）物业管理及服务性收入年度计划不低于人民币 7.5 亿元，实际完成 3.5 亿，与去年同期持平；

（4）项目开发投资支出年度计划不超过 40 亿元，实际支出 25 亿，同比增加 136%；

（5）利润计划不低于 2013 年度利润水平，实际完成 5.72 亿，同比增加 16%。

3、公司面临的风险与应对措施。

上半年，整体住宅市场观望气氛浓烈、成交量萎缩态势明显，在此形势下，公司采取积极措施，把控销售节奏，根据不同产品受政策影响相关性的差异，分别制定销售策略，助推住宅产品销售稳步入市。同时，2014 年，也是公司租赁物业入市增量较多的一年，至年末，公司在营物业面积将达到 142 万平方米，其中可租赁物业面积 120 万平方米。公司将继续牢固树立客户至上、服务至上的理念，充分发挥公司所持物业的区位优势、品质优势、定位优势和管理优势，积极推进新入市物业招商招租工作，继续保持在营物业良好的出租率。

4、2014 年下半年度经营展望。

下半年，公司将继续坚持以市场化取向推进各项管理改革，在推进市场化管理的过程中激发企业活力。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。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。同时，继续安全、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。

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。