

公司代码：600663

公司简称：陆家嘴

900932

陆家 B 股

## 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

### 2014 年年度报告摘要

#### 一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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

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	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情况

##### 2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2014年末	2013年末	本期	2012年末
--	--------	--------	----	--------

		调整后	调整前	末比上年同期增减(%)	调整后	调整前
总资产	45,620,746,622.93	37,436,770,610.69	38,538,440,136.33	21.86	30,310,455,789.30	30,783,077,346.52
归属于上市公司股东的净资产	11,528,528,439.47	10,425,734,838.97	11,271,633,954.22	10.58	11,112,289,697.41	11,584,911,254.63
		2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年	
	2014年	调整后	调整前		调整后	调整前
经营活动产生的现金流量净额	-995,432,068.53	573,698,948.19	573,698,948.19	-273.51	1,604,846,235.52	1,604,846,235.52
营业收入	5,116,898,755.21	4,509,699,163.30	4,509,699,163.30	13.46	3,492,086,591.86	3,492,086,591.86
归属于上市公司股东的	1,601,500,375.22	1,416,337,411.62	1,405,959,354.07	13.07	1,021,363,907.82	1,010,985,850.27

司 股 东 的 净 利 润						
归 属 于 上 市 公 司 股 东 的 扣 除 非 经 常 性 损 益 的 净 利 润	1,445,281,333.83	1,144,580,368.81	1,134,202,311.26	26.27	943,171,487.49	932,793,429.94
加 权 平 均 净 资 产 收 益 率 （ % ）	14.68	12.49	11.69	增加 2.19 个 百 分 点	9.49	9.01
基 本 每 股 收 益 （ 元 ）	0.8575	0.7583	0.7528	13.07	0.5469	0.5413

/股)						
稀释每股收益(元/股)	0.8575	0.7583	0.7528	13.07	0.5469	0.5413

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）	115,729					
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户）	116,284					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数（户）						
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	56.69	1,058,817,040	0	质押	292,825,362
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	2.85	53,234,998	0	未知	
TARGET VALUE FUND	未知	1.99	37,128,967	0	未知	
HKSBCSB A/C THE NORTHERN TRUST CO S/A GOVERNMENT OF SINGAPORE INV. CORPORATION	未知	0.62	11,499,556	0	未知	
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.54	10,116,816	0	未知	
LGT BANK AG	未知	0.51	9,607,810	0	未知	

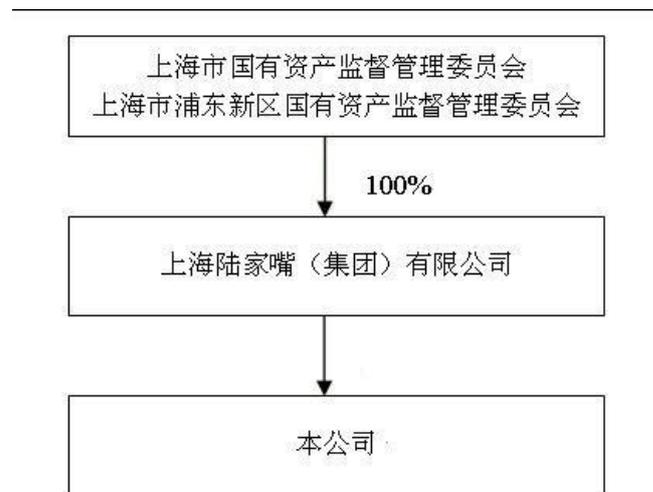
GAOLING FUND, L. P.	未知	0.48	9,041,654	0	未知	
DAIWA CAPITAL MARKETS HONG KONG LTD – CLIENTS ACCOUNT	未知	0.44	8,288,771	0	未知	
东达（香港）投资有限公 司	国有法 人	0.36	6,686,009	0	无	
招商证券香港有限公司	未知	0.34	6,287,275	0	未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明	东达（香港）投资有限公司为第一大股东-上海陆家嘴（集团）有限公司的全资子公司。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明						

### 2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

单位：股

截止报告期末优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前五个交易日末的优先股股东总数（户）							
前 10 名优先股股东持股情况							
股东名称	股东性质	报告期内股份增减变动	持股比例 (%)	持股数量	所持股份类别	质押或冻结情况	
						股份状态	数量
前十名优先股股东之间，上述股东与前十名普通股股东之间存在关联关系或属于一致行动人情况说明							

## 2.4 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 三 管理层讨论与分析

2014年，是上海新一轮国资国企改革起步之年，更是公司推进市场化改革，推进质量、环境、职业健康安全管理体系贯标、推进市级文明单位创评的攻坚之年。一年来，公司各项工作紧紧围绕“坚定不移促改革、稳中求进推营销、循序渐进抓建设”的目标，以“终点即起点”为原则，强管理、夯基础、调架构、求提升，在公司上下的共同努力下，圆满完成了董事会确定的各项年度工作目标和任务。

### 第一部分 2014年度工作报告

2014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9次董事会（含临时董事会），召开10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、2014年度经营工作回顾。

1、2014年度各项营业总收入约60.18亿元。其中：土地和房产销售收入（含预收款）26亿元；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24.8亿元；物业管理及服务性收入9.38亿元。

2、2014 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 62.38 亿元。其中：项目开发投资支出 30.88 亿元；合并报表范围内支付给职工的现金支出总额 2.68 亿元，占 2014 年度归属于母公司净利润的 13.3%。

3、2014 年度实现净利润约 16.02 亿元，为年度目标的 113%。

## 二、2014 年经营工作分析。

### （一）经营收入分析。

#### 1、物业租赁收入（详见附表）。

（1）合并报表范围内长期在营物业租金收入，合计 16.8 亿元。

①办公物业，包括甲级写字楼与高品质研发楼。2014 年度租赁收入超过 12.8 亿元，比 2013 年度增长 2.4 亿元，同比增幅约 22.9%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 15 幢（包括 2013 年-2014 年竣工的陆家嘴世纪金融广场 5 栋主楼以及 1 栋配套楼宇），总建筑面积近 96 万平方米。截止 2014 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 99.5%，平均租金达 7 元/平方米/天。其中，陆家嘴世纪金融广场从 2013 年三季度起陆续竣工并投入使用，至 2014 年 8 月已经全部竣工。至 2014 年末，入市的有 2 号楼（TD4-2）、5 号楼（TD4-4）、7 号楼（TD4-5）以及 6 号楼（TD4-7），上述楼宇的地上建筑面积约 14 万平方米，至年末出租率分别达到 70%、95%、57%以及 44%。此外，上海纽约大学大厦项目于 2014 年 6 月竣工并交付校方使用。

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、金桥创科园以及陆家嘴金融航运大楼。截止 2014 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积已超过 24 万平方米，年末出租率近 100%，平均租金达 4.3 元/平方米/天。

上述增幅中，新增楼宇（指陆家嘴世纪金融广场 2 号楼（TD4-2）、5 号楼（TD4-4）、7 号楼（TD4-5）以及 6 号楼（TD4-5）以及上海纽约大学大厦）提供了约 20 万平方的在营面积，产生了约 1.1 亿元租金，约占增幅的 45.8%；存量楼宇租金自然增长贡献超过 1.3 亿元，约占增幅的 54.2%。

②商铺物业。2014 年度租赁收入为 2.4 亿元，比 2013 年增长 1412 万元，同比增幅约 6.4%。

在营商铺物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、天津虹桥新天地以及陆家嘴金融城配套商业设施。截止 2014 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 年末出租率超过 96%。

上述增幅全部来自租金的自然增长。

③酒店物业。2014 年度营业收入约为 1.2 亿元，比 2013 年 1.16 亿元增加 3.3%。

公司现拥有两家商务型酒店---东怡大酒店和明城大酒店。明城大酒店配备 399 间房间，2014 年 GOP 率为 39%，全年出租率为 71%；东怡大酒店配备 209 间房间，2014 年 GOP 率为 30%，全年出租率为 71%。

④住宅物业。2014 年度租赁收入 1.23 亿元，比 2013 年度略减 198 万元，同比略减约 1.59%。

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 93%，平均租金达 24,147 元/套/月。

(2) 合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 8.02 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。

① 会展物业。2014 年度租赁收入 7.55 亿元，比 2013 年度增长 6649 万元，同比增幅约 9.7%。

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。2014 年，展览业务继续保持着稳定增长的态势。全年共承接 104 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、装备制造、印刷包装、纺织面料、建材卫浴、食品酒店等众多行业和领域，全年场馆总利用率超过 72%。

②富都世界。2014 年度租赁收入 4690 万元，比 2013 年减少 380 万元，同比减幅约 7.5%。

## 2、房产销售收入。

2014 年度，公司各类住宅物业实现销售收入近 22.05 亿元，主要来自于陆家嘴公馆、陆家嘴红醍半岛、天津海上花苑西标段、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 7 万平方米，合同金额近 20 亿元，在售项目的整体去化率约为 63%。

2014 年度，办公物业实现现金流入约 5.3 亿元，来自于零星存量办公楼的销售、浦东金融广场以及世纪大都会的现金收款。

### **3、物业管理及服务性收入。**

合并报表范围内，2014 年度，公司实现 5.96 亿元物业管理收入，比 2013 年度增长 8951 万元，同比增幅约 17.7%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2014 年度实现 2.85 亿元的服务费收入，比 2013 年度减少约 839 万元，同比减少约 2.86%。上海富都世界有限公司 2014 年度实现 5660 万元物业管理收入，比 2013 年度增长 746 万元，同比增幅约 15.2%。

## **（二）项目开发投资分析。**

2014 年，公司竣工项目共 6 个，总建筑面积约 50 万平方米，包括陆家嘴世纪金融广场 TD4-1、TD4-2、TD4-3 以及地下（含连廊）部分、上海纽约大学项目和陆家嘴红醍半岛（原涵云雅庭）；新开工项目 3 个，总建筑面积约 8 万平方米，包括前滩 25-1 地块商业中心（北）、软件园 13 号楼以及世纪大道 SB1-1 项目；续建项目 9 个，总建筑面积约 174 万平方米，包括世纪大都会、东方纯一、金桥德勤、竹园 2-16-2 地块陆家嘴证券大厦、Z4-2 地块、浦东金融广场、金色阳光、天津陆家嘴金融广场以及天津河庭花苑一期。

2014 年度，投入建设资金 30.88 亿元，比 2013 年度增加 3 亿元，同比增幅约 11%。

## **（三）有息负债现状。**

公司目前的有息负债主要由三部分组成：短期贷款、长期贷款以及中期票据，2014 年末总额为 163.56 亿元，同比增加 82.58 亿元，占公司总资产的 35.85%。其中短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 38.91 亿元，长期贷款为 74.65 亿元，中期票据为 50 亿元。

## **（四）经营业绩影响分析。**

公司 2014 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：长期持有物业出租毛利率为 84%，对利润总额的贡献率为 58%；房产类销售毛利率为 61%，对利润总额的贡献率为 42%；投资收益对利润总额的贡献率为 26%。

除此以外，下述项目支出与公司年度利润及现金流有较大相关性：

1、税金支出：公司 2014 年度共缴纳 13.19 亿元税收（实际支付总额），同比上涨 2.33%，占营业收入的 26%。

2、投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2014 年度摊销投资性房地产 2.18 亿元，占租金收入的 13%。

3、现金分红支出：2014 年，公司向股东派发 2013 年度分红，总额为 4.22 亿元，占 2013 年度归属于母公司净利润的 29.80%。

4、员工薪酬支出：2014 年合并报表范围员工总数 3524 人，人数同比增加 26%，薪酬支出总额为 2.86 亿元，人均 8.1 万元。

## 第二部分 2015 年度经营工作计划

2015 年，我们将迎来浦东开发开放 25 周年，是“十二五”规划的收官之年，是上海自贸区扩容到陆家嘴金融贸易区的起步之年，也是上海国资国企改革深入推进年。

作为国有控股的上市企业，2015 年，公司各项工作推进的总体思路是：深刻认识、主动适应、积极引领“新常态”，努力挖掘全国经济“新常态”下的新机遇，充分把握中国上海自由贸易区扩容到陆家嘴这一千载难逢的历史机遇，继续锐意进取、开拓创新，拓展公司业务新领域、赢取公司业绩新高度，回报社会、回报股东。

一是要全力推进改革，实现发展领域创新和管理创新“双突破”。

经过十年的发展转型，公司商业地产已经发展到一个比较成熟的阶段，物业规模、租金收入在经历了前几年的快速增长后，增长速率将逐步平缓。在“新常态”下，我们必须要有新思维、有新作为，学习、参考海内外标杆房地产企业产业布局的经验和做法，努力寻求发展领域新突破，通过“跨界”经营，逐步改变目前一业为主的现状，优化公司产业布局。通过“商业地产”与其他关联行业的互动协作，通过收购、兼并

等方式提升资产规模和效益，实现投资产业适度多元化，打造以商业地产为基础，商业零售及金融投资领域并进的核心业务格局。

二是要持续增强投资，实现开发地域广度和项目建设强度“双突破”。

要充分认识可开发资源对公司实现可持续发展的重要性，将通过公开市场，获得可开发资源作为 2015 年工作的重中之重把握上海自贸区扩区以及中国自由贸易区从上海扩展到津、粤、闽的机会，充分利用公司品牌效应，把握潜在发展新商机。同时，要继续稳步推进商业地产项目的投资建设，实现既定项目的有序竣工入市，不断增加优质商业地产项目的持有量。

三是要着力塑造品牌，实现项目招商能级和产品销售去化“双突破”。

2015 年，我们要牢牢把握上海自贸区扩区这一机遇，加大在营物业招商力度，积极吸引金融创新类企业进驻。以市场和客户满意度为出发点和落脚点，构建新的客户关系管理系统，深化体验式租售服务模式，在稳固自有商业物业良性招商格局的同时，为陆家嘴区域集聚金融创新功能作出贡献。积极推进住宅产品销售去化，并多维度思考和实践公司资源的有机整合，认真梳理公司产品和资源链，有效提升资源运营的效能。

四是要聚焦商业板块，实现商业运营模式创新实践和商业运营团队建设“双突破”。

商业物业营收将逐步成为公司未来新的业务增长极，在传统实体商业模式受到同质化竞争和互联网商业模式极大冲击的大背景下，公司要抓紧推进在建大型商业项目的筹划并积极探索、谋定商业运行模式。要通过提炼、提升现有商业项目规范化、标准化的运营管理模式，完成商业运营团队基本架构搭建。

2015 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）人民币 30 亿元。其中办公物业销售收入 4 亿元，房产销售收入 26 亿元；

2、物业租赁收入人民币 26.3 亿元。其中合并报表范围内收入 20 亿元，合并报表范围外收入 6.3 亿元；

3、物业管理及服务性收入不低于人民币 10 亿元；

4、项目开发投资支出 37.3 亿元；

5、合并报表范围内员工薪酬支出总额不超过 3.33 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：继续坚持“终点即起点”的利润增长原则，确保全年利润和股东分红在 2014 年度基础上保持稳步增长。

7、新注册成立项目公司：不少于 10 家。

#### 四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

2014 年 1 至 3 月，财政部制定了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》；修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》和《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》。上述 7 项会计准则均自 2014 年 7 月 1 日起施行，但鼓励在境外上市的企业提前执行。2014 年 1 月 17 日，财政部制定并发布了关于印发《企业会计准则解释第 6 号》的通知，自发布之日起施行。2014 年 6 月，财政部修订了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，在 2014 年年度及以后期间的财务报告中施行。就本财务报表而言，上述会计准则的变化，引起本公司相应会计政策变化的，已根据相关衔接规定进行了处理，对于对比较数据需要进行追溯调整的，已进行了相应追溯调整。详见第五节重要事项十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响。

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

---

4.3 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。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至 2014 年 12 月 31 日止年度的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

4.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

---