

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

2016 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 安永华明会计师事务所（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2016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2016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3.94 元（含税），共计分配现金红利人民币1,324,561,492.80 元，上述预分配方案尚待股东大会批准。

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
姓名	王辉
办公地址	中国上海浦东杨高南路729号1号楼31楼
电话	86-21-33848801
电子信箱	invest@ljz.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

2016 年，公司初步构建起“地产+金融”双轮驱动发展格局雏形。一方面，房地产的租赁和销售从产品来分，主要是住宅类房地产的销售以及商业房地产的租赁及转让，尤其公司今后将加大中短期产品的运营，通过项目公司获取房产开发项目(含商业及办公等类房地产)，项目开发成功后再转资产或股权，将成为公司经常性的业务。另一方面，2016 年，公司通过现金支付方式收购了上海陆家嘴金融发展有限公司 88.2%股权，一举获得证券、信托、保险三张金融牌照。作为同一控制下的企业合并，金融业务为公司 2016 年经营作出了较大贡献。公司战略经营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。详细情况参见经营情况讨论与分析以及行业格局和发展趋势。

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

	2016年	2015年		本年比上年 增减(%)	2014年
		调整后	调整前		
总资产	79,825,754,920.48	75,568,521,819.83	52,448,902,758.62	5.63	57,268,896,329.00
营业收入	12,807,148,075.97	7,565,229,875.22	5,631,357,902.68	69.29	6,341,552,707.73
归属于上市公司股东的净利润	2,648,735,992.74	2,166,031,126.30	1,900,023,511.04	22.29	1,821,773,122.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,156,586,809.45	1,809,115,196.79	1,809,115,196.79	19.21	1,445,281,333.83
归属于上市公司股东的净资产	13,657,625,661.83	20,535,768,645.94	12,997,262,376.86	-33.49	15,733,865,351.59
经营活动产生的现金流量净额	-1,254,595,785.01	2,523,492,758.94	3,303,452,066.74	-149.72	-1,150,636,831.90
基本每股收益 (元/股)	0.7879	0.6443	1.0173	22.29	0.9754
稀释每股收益 (元/股)	0.7879	0.6443	1.0173	22.29	0.9754
加权平均净资产收益率(%)	12.13	12.36	15.66	减少0.23个百分点	12.26

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	1,106,669,819.45	2,681,806,342.66	2,901,431,856.48	6,117,240,057.38
归属于上市公司股东的净利润	346,631,325.24	534,926,432.68	470,659,980.93	1,296,518,253.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	339,036,414.52	522,497,208.64	447,916,810.11	847,136,376.18
经营活动产生的现金流量净额	176,360,614.77	781,573,889.69	3,467,554,416.23	-5,680,084,705.70

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

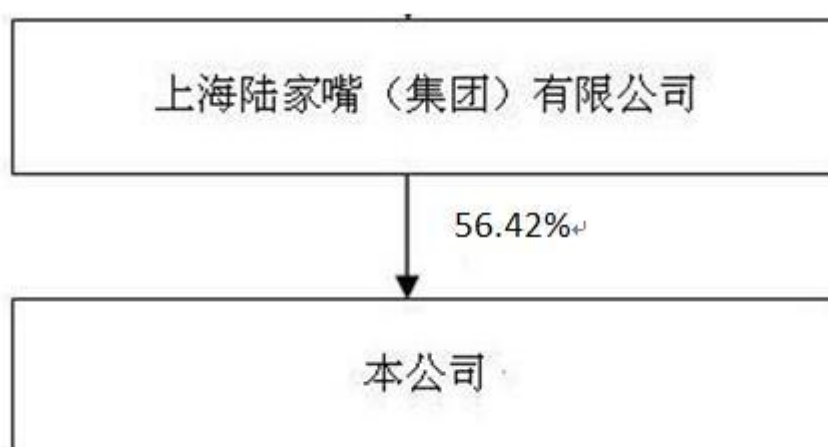
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					129,526		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					126,740		
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	842,965,060	1,896,671,385	56.42	—	质押	140,155,729	国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	44,805,509	98,040,507	2.92	—	未知		国有法人
中国证券金融股份有限公司	16,772,736	29,742,252	0.88	—	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	28,566,110	28,566,110	0.85	—	未知		未知
NORGES BANK	12,333,668	23,157,284	0.69	—	未知		未知
上海人寿保险股	21,192,158	21,192,158	0.63	—	未知		未知

份有限公司一万 能产品 1							
LGT BANK AG	6,104,000	18,234,000	0.54	-	未知		未知
中央汇金资产管理 有限责任公司	7,466,720	16,800,120	0.50	-	未知		未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	6,841,486	15,393,343	0.46	-	未知		未知
叶玉莲	15,000,029	15,000,029	0.45	-	未知		未知
上述股东关联关系或一致行动的 说明	无						

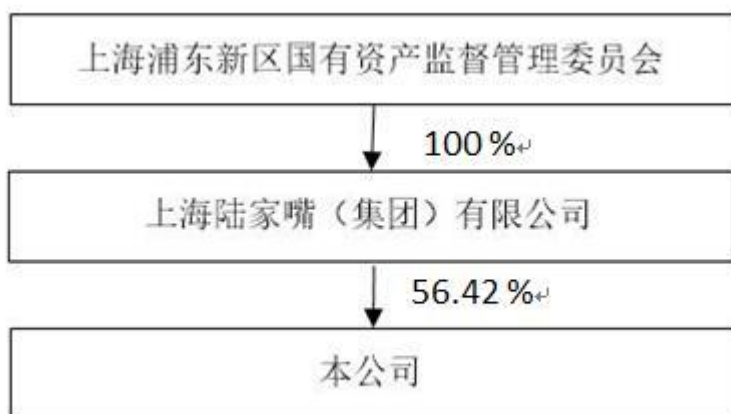
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



5 公司债券情况

不适用。

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2016 年，是“十三五”规划的开局之年，是推进供给侧改革的攻坚之年，是上海创新驱动发展、经济转型升级的关键之年，是突破关键环节深化国资国企改革的发力之年。一年来，公司在董事会的正确领导和大力支持下，牢牢把握“稳中求进”的工作基调，坚持“稳健经营、开拓创新”的经营理念，全面完成了各项年度经营目标，亮出了一份亮丽的“成绩单”。

第一部分 2016 年度工作报告

2016 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 10 次董事会（含临时董事会），召开 11 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）2016 年度经营工作回顾

1、2016 年度营业收入约 128.07 亿元，其中：房地产业务收入 109.87 亿元；金融业务收入 18.20 亿元。

2、2016 年度房地产业务成本及费用 69.62 亿元；金融业务及管理费 7.75 亿元。

3、2016 年度实现归属上市公司净利润 26.49 亿元。

（二）2016 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收入，合计 28.84 亿元。

办公物业。主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2016 年度租赁收入超过 23.87 亿元，比 2015 年度增长 6.77 亿元，同比增幅 39.6%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 16 幢，总建筑面积超过 115 万平方米。截止 2016 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 97.5%，平均租金达 7.64 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。截止 2016 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积已超过 21 万平方米，出租率达到 97.4%，平均租金达 5.11 元/平方米/天。

商铺物业。2016 年度租赁收入为 2.11 亿元，比 2015 年减少 2900 万元，同比减少约 12%。

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 2016 年末，在营的主要商铺物业总建筑面积超过 10 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 99%。

酒店物业。2016 年度营业收入为 1.22 亿元，与 2015 年持平。

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，2016 年 GOP 率为 42%，全年出租率为 73%；东怡大酒店配备 209 间房间，2016 年 GOP 率为 32%，全年出租率为 78%。

住宅物业。2016 年度租赁收入 1.64 亿元，比 2015 年度增加 3600 万元，同比增加 28.1%。

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 99.51%，平均租金达 24,678 元/套/月。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 7.6 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。2016 年度租赁收入 6.88 亿元，比 2015 年度增加 1.27 亿元，同比增加 22.6 %。

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。2016 年，上海新国际博览中心积极应对“一城两馆”（浦西的国家会展中心）的激烈市场竞争，全年共承接了 114 场展览会，共吸引参展商 88075 人次（其中海外展商 13397 人次，国内展商 74678 人次），专业观众 5273920 人次（其中海外专业观众 317556 人次，国内专业观众 4956364 人次），场馆总利用率达 64.85%。

富都世界。2016 年度租赁收入 7202 万元，比 2015 年增加 1626 万元，同比增幅约 29.2%。

（2）房产销售收入。

2016 年度，公司各类住宅物业实现销售收入近 42.27 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 10 万平方米，合同金额超 34.6 亿元。在售项目的整体去化率近 100%。

2016 年度，办公物业实现现金流入约 3.06 亿元，来自于东方汇、SN1 现金收款。零星商铺及车位销售实现现金流入 1.15 亿元。

此外，公司积极盘活非核心区域的零星资产，转让了佳质公司 Z4-2 项目 100% 股权，实现了 1.12 亿元的投资收益。

（3）物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2016 年度，公司实现 8.98 亿元物业管理收入，比 2015 年度增长 0.35 亿元，同比增幅约 4 %。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2016 年度实现 2.6 亿元的服务性收入，比 2015 年度增加约 100 万元，同比增加约 0.39%。上海富都世界有限公司 2016 年度实现 6875 万元物业管理收入，比 2015 年度增长 1052 万元，同比增幅约 18.1 %。

（4）金融服务收入。

2016 年度金融业务实现收入 18.2 亿元，占公司营业收入总额的 14.21%。

2、项目开发投资分析。

2016 年，公司竣工项目 5 个，总建筑面积约 33.8 万平方米，包括天津河庭花苑（一期）、软件园 13 号楼等。新开工项目 2 个，总建筑面积约 15.7 万平方米，主要是天津海上花苑（东标段）。续建项目 9 个，总建筑面积约 177.2 万平方米。包括前滩商业中心（北）、前滩商业中心（南）、前滩办公楼、SN1 浦东金融广场、SB1-1 地块、前滩 34-01 地块、2-16-2 地块陆家嘴证券大厦、天津陆家嘴广场、天津河庭花苑（二期）。前期准备项目 2 个，总建筑面积约 11 万平方米。包括：前滩酒店、古北御庭酒店改造。

全年，共投入项目建设资金 39.6 亿元，较 2015 年的 45.92 亿元减少了 13.76%。

3、有息负债现状。

公司目前的有息负债（不包含上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”主体）主要由四部分组成：短期贷款、长期贷款、超短期融资券以及中期票据，2016 年末总额为 264.78 亿元，比 2015 年末同比增加 92.87 亿元，占 2016 年末公司总资产的 33.17%。其中短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 89.09 亿元，超短期融资券为 20 亿元，长期贷款为 105.69 亿元，中期票据为 50 亿元。

2016 年末，陆金发本部长期贷款额为 14.65 亿，占 2016 年度末公司总资产的 1.84%。

4、经营业绩影响分析。

公司 2016 年度当年利润来源除主要来源于房产销售和租赁收入外，还增加了金融业务带来的

利润。其中：长期持有物业出租毛利率为 83.28%，对利润总额的贡献率为 49.27%；房产类销售毛利率为 43.44%，对利润总额的贡献率为 56.88%；投资收益对利润总额的贡献率为 11.07%。金融业务利润率为 42.94%，对利润总额的贡献率为 16.12%。

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 2016 年度共缴纳 21.35 亿元税收（实际支付总额），较 2015 年度重述前增长 49.89%，较重述后增长 28.43%，占营业收入 128.07 亿的 16.67%。

2、投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2016 年度摊销投资性房地产 3.48 亿元。

3、现金分红支出：2016 年，公司向股东派发 2015 年度分红，总额为 9.49 亿元，占 2015 年度归属于母公司净利润的 50%。

4、员工薪酬支出：2016 年合并报表范围员工总数 4821 人，人数同比增加 25.94%，薪酬支出总额为 8.62 亿元，人均 17.89 万元。

第二部分 2017 年度经营工作计划

2017 年，公司将进一步坚定加快发展、转型升级的信心和决心，继续以强烈的责任意识和奋发有为的精神状态，紧紧抓住改革、转型、发展三个中心不放松，向深化改革要出路、向加快转型要发展、向加强管理要效益，打造新常态下持续发展新优势。

（一）在改革发展与跨界融合中实现地产金融双联动。

我们一方面要在房地产金融化的趋势背景下，积极研究部署地产与金融板块的业务协同。通过“地产与金融”、金融持牌机构之间的“双联动”策略，进一步提升证券、信托、人寿三大机构的综合竞争力，实现金融资本、产业资本、商业地产资本的有序融合，构筑公司新的产业链，实现地产与金融融合发展，放大产业与金融、投资之间的协同效应；另一方面要以提升经营业绩为中心，深化“房地产+”、“适度多元”经营，重构传统商业地产边界，优化公司产业布局，坚定不移进军“商业”领域。以商业需求和市场依托为导向，着眼于未来商业营销体系和岗位建设，着眼于营销人才培养与成长机制完善，着眼于营销人才能力与素质提高，立足于自有物业优势，参考学习行业标杆，总结多年运营经验，借力专业平台，全力推进商业招商，使商业板块成为助力公司发展的一支重要力量。

（二）在外延拓展与内涵发展中构筑核心竞争力双引擎。

外延拓展方面要继续坚持稳健的经营策略，发挥“战略纵深”优势，牢牢把握国企改革浪潮下的跳跃式发展机遇，抢抓政府功能性项目蕴藏的发展契机，通过市场化方式推进功能开发、功能塑造、功能集聚，实现“陆家嘴品牌”的延伸，持续推进市场化改革，实现外延式跨越拓展。

内涵发展方面要通过继续改善企业各项管理，持续优化公司管理流程，建立高效、规范、科

学的企业管理方式。通过系统化对标先进管理模式，把握建设、营销、采购、资金管理等内控重点环节，严格执行上市公司内控规范，防范经营风险，提升公司管理水平和管理效率；重视员工的成长与发展，大力推进企业文化建设，坚持“以人为本”理念，不断激发干部员工的工作活力、创业激情，营造员工持续发展的氛围，增强企业发展软实力；要紧抓资本及货币市场融资契机，大力拓宽融资渠道，强化资金统筹和资金管理，提高预算执行力，把控融资规模，降低资金成本，优化财务结构。

（三）在核心资产的运营与管理中突出市场客户双导向。

要继续抓住“自贸区发展”、“科创中心建设”和“金融改革开放加速”三个历史性新机遇，整合公司产品和客户资源，挖掘更广阔的客户市场，提供更细致的客户服务，发现更细致的营销空间，坚持市场导向、客户导向。要加快项目招商节奏，集中优势资源，借力金融集聚和区位优势，充分发挥陆家嘴金融城的载体作用，通过整合楼宇资源，依托现有产业基础，使力招大引强；要坚持“以楼兴商、以商促楼”思路，推动楼宇与服务综合体、金融集聚区的融合互动，进一步加速产业集聚；要围绕“强化销售回笼，加快存量去化，重视交房服务”，加快各在售楼盘销售，把握新增住宅入市节奏，加快销售回款；要牢记“以顾客为关注焦点”的经营理念，强化“想于客户未想之先，做于客户想做之前”的服务意识，从客户需求的实际出发，以物业管理区域为产业链服务平台，进一步增强服务功能。

（四）在工程建设与品质提升中坚持高效、安全双结合。

要确保优质、安全、高效推进产品建设，以目标管理为抓手，以制度执行为基础，以成本控制为核心，以质量安全为前提，坚持高效建设、安全品质双结合，实现项目建设推进的良好态势。新的一年，我们要严把方案设计关、施工队伍选择关、过程管理关、材料质量关、验收检查关，切实加强工程管理，严格技术标准，确保责任落实；进一步规范建筑工程流程，形成完整的工程建设管理制度体系。紧扣监督检查环节，形成安全长效机制，把安全责任落实到工程建设每个环节，加大防范、监管力度，确保安全生产工作真正落到实处。

2017 年度，公司经营工作收支计划如下：房地产业务总流入 95.8 亿元，总流出 151.88 亿元（其中土地储备及资产、股权收购款 63.5 亿元）。金融业务流入 21.2 亿元，流出 40.8 亿元。继续保持利润增长原则，并按公司分红规划积极回报股东。

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

(1) 2016 年度新纳入合并范围的子公司如下：

上海东丹置业有限公司
上海佳精置业有限公司
天津陆家嘴置业有限公司
上海陆川建设发展有限公司
上海智叁投资有限公司
天津陆家嘴酒店管理有限公司
上海陆家嘴金融发展有限公司
爱建证券有限责任公司
陆家嘴国际信托有限公司
陆家嘴金融（香港）有限公司
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司

(2) 2016 年度不再纳入合并范围的子公司如下：

上海佳质资产管理有限公司

本年度财务报表合并范围发生变化的具体情况请参见公司《2016 年年度报告》附注八“合并范围的变更”及附注九“在其他主体中的权益”。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2017 年 3 月 22 日