

公司代码：600663
900932

公司简称：陆家嘴
陆家B股

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
2022 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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 普华永道中天会计师事务所（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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
以2022年末总股本4,034,197,440股为基数，按每10股向全体股东分配现金红利人民币1.35元（含税），共计分配现金红利人民币544,616,654.40元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

第二节 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	证券事务代表
姓名	王辉	胡秉文
办公地址	中国上海浦东东育路227弄6号 前滩世贸中心（二期）D栋21楼	中国上海浦东东育路227弄6号 前滩世贸中心（二期）D栋21楼
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

区域开发板块方面，按照“十四五”规划纲领，2022年，上海继续深化“五个中心”建设，办公楼租赁活跃度渐渐复苏，租金止跌企稳。行业需求方面，基金、银行、保险等头部金融企业依然是上海办公楼需求的基石力量，而人工智能、大数据及高精尖制造等科技企业的快速发展也正逐渐改变传统办公楼的租户结构。未来，上海办公楼将有多个优质板块的优质项目入市，浦东

“金色中环发展带”的副中心与潜力地区也将逐步交付投用，新兴板块联动效应逐渐成型，促使在沪企业选址向进一步多元化发展。在“房住不炒”的总基调下，11月，信贷、债券、股权融资组合政策相继落地，为房地产业稳健发展提供积极支撑。上海一方面持续强化房地产金融监管，深化房价地价联动机制，坚持租购并举，加快发展租赁住房，另一方面采取多项措施促进房地产市场平稳健康发展。

金融服务板块方面，随着国内国际双循环新发展格局有效形成，2022年，继续坚持稳中求进工作总基调，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，强调健全金融机构治理，促进资本市场健康发展，围绕服务实体经济的宗旨，进一步降低实体经济融资成本。同时，强调防范化解重大风险，抓好风险处置工作，强化金融领域反垄断工作，从严监管信托行业融资业务，助推证券行业纵深改革，促进寿险行业回归保障本源，不断推进金融市场高质量发展和风险防范并驾齐驱。

2022年，公司继续以商业地产为核心业务，以商业零售和金融服务为延伸，构建“商业地产+商业零售+金融服务”发展格局。在浦东“五大倍增行动”的引领下，公司深度参与新兴区域的发展。以“金色中环发展带”为中心，公司积极推进所参与的前滩、张江科学城和川沙新市镇项目的开发建设。随着张江“科学之门”西塔这一标志性项目的外框整体结构封顶，公司在“金色中环发展带”的建设继续向纵深挺进，为助力浦东完成“现代化经济体系全面构建，现代化城区全面建成，现代化治理全面实现”的发展目标而不懈努力。

同时，公司继续聚焦主业发展，整合资源，提升核心资产价值。坚持“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的理念，提高项目开发及运营水平，加强团队专业化管理能力，提升可持续发展能力。公司致力成为“现代服务业综合运营商”，打造“陆家嘴”品牌价值。

一方面，公司优化商业地产租赁业务，做精做强长期持有的核心资产运营，打造楼宇经济新高地，积极推进并研究住宅产品的销售和部分办公楼宇的转让，以实现资产的有序流动。另一方面，公司持续加强对金融服务板块的管控，立足“一优一特一重整”，推进实施持牌机构差异化管控，积极防范与化解风险，推动地产与金融业务协同，促进金融板块稳定、健康发展。

综上，公司的经营战略方针是长期持有核心区域的优质物业，短期出售或转让住宅及零星物业。在做优做强商业地产的同时，深化与金融板块的业务协同，积极落实“区域开发+金融服务”双轮驱动战略，实现公司股东利益最大化的目标。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	125,696,707,418.87	120,895,887,034.73	3.97	101,354,354,265.44
归属于上市公司股东的净资产	21,527,394,700.22	22,573,247,321.04	-4.63	20,264,490,290.24
营业收入	11,762,302,453.18	13,872,042,791.75	-15.21	14,474,727,209.98
归属于上市公司股东的净利润	1,084,739,736.76	4,310,873,801.84	-74.84	4,011,930,172.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	875,087,887.27	3,705,589,524.75	-76.38	3,835,742,555.84
经营活动产生的现金流量净额	-539,026,302.25	3,714,767,531.66	-114.51	-702,444,458.31
加权平均净资产收益率(%)	4.92	20.45	减少15.53个百分点	21.24
基本每股收益(元/股)	0.2689	1.0686	-74.84	0.9945
稀释每股收益(元/股)	0.2689	1.0686	-74.84	0.9945

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	2,701,514,862.70	2,400,574,915.52	1,666,665,957.07	4,993,546,717.89
归属于上市公司股东的净利润	654,882,600.91	483,276,687.40	28,999,737.36	-82,419,288.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	645,501,925.56	438,180,364.84	-7,538,983.46	-201,055,419.67
经营活动产生的现金流量净额	-3,481,030,286.32	2,049,709,095.38	-4,789,427,939.37	5,681,722,828.06

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

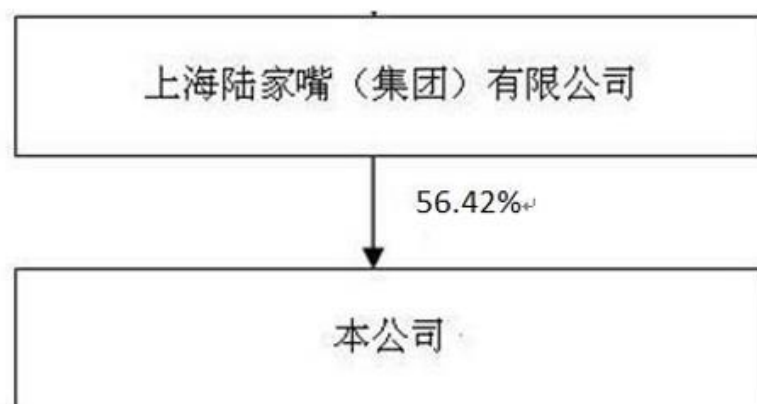
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)	116,256
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	113,458

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、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海陆家嘴（集团）有限公司	-	2,276,005,663	56.42	-	无		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	-	119,140,852	2.95	-	未知		国有法人
ISHARES MSCI EMERGING MARKETS MIN VOL FACTOR ETF	28,644,992	28,644,992	0.71	-	未知		未知
中国证券金融股份有限公司	-11,965,695	25,779,390	0.64	-	未知		国有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	5,543,215	25,596,190	0.63	-	未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	-	19,734,444	0.49	-	未知		未知
徐秀芳	19,037,672	19,037,672	0.47	-	未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-137,500	17,172,573	0.43	-	未知		未知
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	-1,738,100	16,805,061	0.42	-	未知		未知
LGT BANK AG	-2,959,583	16,172,000	0.40		未知		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司与其他股东之间无关联关系，也不属于一致行动人。公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

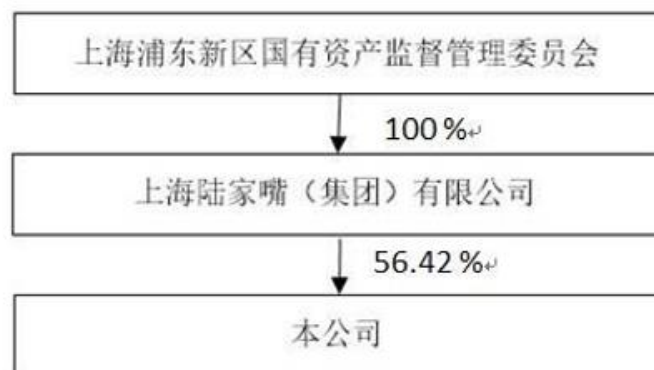
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券 (第一期)	18 陆债 01	143538	2023-03-26	500,000,000.00	3.90
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券 (第二期)	18 陆债 02	143890	2023-10-26	1,000,000,000.00	3.15

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）	19 陆债 01	155201	2024-03-04	2,800,000,000.00	2.80
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）	19 陆债 03	155395	2024-05-13	700,000,000.00	3.05
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）	22 陆债 01	137840	2027-09-15	500,000,000.00	3.17
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2014 年度第二期中期票据	14 陆金开 MTN002	101451039	2024-09-04	4,000,000,000.00	6.00
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 陆金开 MTN001	102100303	2026-02-26	1,000,000,000.00	3.80
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 陆金开 MTN002	102100483	2025-03-19	4,000,000,000.00	3.65
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 陆金开 MTN001	102280374	2027-02-25	1,000,000,000.00	3.05
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 陆金开 MTN002	102280706	2027-04-01	2,300,000,000.00	3.27

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
18 陆债 01	于 2022 年 3 月 26 日完成 1,950 万元利息支付
18 陆债 02	于 2022 年 10 月 26 日完成 3,150 万元利息支付
19 陆债 01	于 2022 年 3 月 4 日完成 11,060 万元利息支付工作和回售部分 29,900 万元本金兑付工作
19 陆债 03	于 2022 年 5 月 13 日完成 2,716 万元利息支付工作和回售部分 17,300 万元本金兑付工作
14 陆金开 MTN002	于 2022 年 9 月 5 日完成 24,000 万元利息支付工作
21 陆金开 MTN001	于 2022 年 2 月 28 日完成 3,800 万元利息支付工作
21 陆金开 MTN002	于 2022 年 3 月 21 日完成 14,600 万元利息支付工作

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	70.04	68.22	1.82
扣除非经常性损益后净利润	875,087,887.27	3,705,589,524.75	-76.38
EBITDA全部债务比	0.05	0.11	-54.55
利息保障倍数	1.57	4.02	-60.95

第三节 重要事项

一、公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2022年，公司董事会进一步加强团队建设，提高风险意识，规范内部管理，坚持市场化运作，发挥专业能力，科学决策公司重大事项。各专业委员会分工明确，权责清晰，有效维护公司及股东利益。全年，公司共召开8次董事会（含临时董事会），召开11次专门委员会会议，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

（一）2022年度经营工作回顾

1、2022年度营业收入117.62亿元，其中：房地产业务收入100.42亿元，金融业务收入17.20亿元。

2、2022年度房地产业务成本63.20亿元，金融业务成本及管理费用5.93亿元。

3、2022年度的项目开发投资支出44.70亿元。

4、2022年度实现归属上市公司股东的净利润10.85亿元。

（二）2022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现金流入，合计35.77亿元，主要包括：

办公物业。主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2022年度租赁流入30.44亿元，比2021年度减少1.91亿元，同比减少6%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 23 幢，总建筑面积 191 万平方米。截至 2022 年末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率为 85%，平均租金 8.15 元/平方米/天。天津甲级写字楼的出租率为 60%，平均租金 3.45 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 981 大楼。截至 2022 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积超过 32 万平方米，出租率达到 90%，平均租金 6.05 元/平方米/天。

商业物业。2022 年度租赁流入 2.44 亿元，比 2021 年度减少 2.1 亿元，同比减少 46%。

商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、陆悦坊（含花木及金杨）、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个陆家嘴 L+MALL。截至 2022 年末，商业物业总建筑面积 47 万平方米，其中成熟商业物业（运营一年及以上）的出租率情况为：陆家嘴 96 广场出租率为 86%；陆家嘴 1885 出租率为 99%；上海陆家嘴 L+MALL 出租率为 92%；天津陆家嘴 L+MALL 出租率为 73%；花木陆悦坊出租率为 52%。

公司办公物业及商业物业租赁流入减少，系积极履行国有企业服务区域经济发展的主体责任，严格落实《关于印发上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则的通知》（沪国资委规[2022]1 号）等文件精神，为符合条件的小微企业和个体工商户减免了租金，彰显国企担当。

酒店物业。2022 年全年营业收入为 2.51 亿元，比 2021 年增长 1.41 亿元，同比增长 128%。

公司酒店物业包括：上海前滩香格里拉酒店、东怡大酒店、陆家嘴明城酒店、天津陆家嘴万怡酒店。其中，东怡大酒店配备 209 间房间，2022 年 GOP 率为 6.39%，平均出租率为 70.85%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2022 年 GOP 率为 28.56%，平均出租率为 98.17%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2022 年 GOP 率为-13.29%，平均出租率为 38.87%。上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间，2022 年 GOP 率为 5.2%，平均出租率为 27.4%。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 4.12 亿元。

公司持股 50%股权的前绣实业、新国博、富都世界以投资收益方式计入合并报表。

前绣实业。前绣实业为前滩太古里的运营主体，2022 年度租赁收入为 3.41 亿元。

新国博。新国博为上海新国际博览中心的运营主体，2022 年度无展览收入。

富都世界。2022 年度租赁收入为 0.71 亿元，较 2021 年度的 0.91 亿元减少 21.98%。

（2）房产销售收入

2022 年度，公司实现房产销售现金流入合计 69.42 亿元。

收入主要来自于前滩东方悦澜、天津海上花苑二期等项目。2022 年度累计住宅物业合同销售面积 7.10 万平方米，同比减少 10%；合同销售金额 68.79 亿元，同比上升 40%；在售项目的整体去化率为 100%。

（3）物业管理及服务性收入

合并报表范围内，2022 年度，公司实现 19.09 亿元物业管理收入，较 2021 年度的 18.66 亿元增加 2.30%。

合并报表范围外，前绣实业 2022 年度实现物业管理收入 1.02 亿元。新国博 2022 年度实现 1.94 亿元的服务性收入和补贴收入，较 2021 年度的 2.71 亿元减少 28.41%。富都世界 2022 年度实现物业管理收入 0.39 亿元，较 2021 年度的 0.43 亿元减少 9.30%。

（4）金融服务收入。

2022 年度金融业务实现收入 17.20 亿元，占公司营业收入总额的 14.62%。

2、项目投资分析

新开发项目 1 个，总建筑面积 19.61 万平方米，为川沙 C06-03 地块。

竣工项目 2 个，总建筑面积 18.79 万平方米，为川沙 C04-12 地块、苏州 8 号地块。

续建项目 10 个，总建筑面积 129.67 万平方米，为张江中区 73-02 地块、张江中区 74-01 地块、张江中区 75-02 地块、张江中区 57-01 地块超高层办公楼、张江中区 56-01 地块、前滩 54-01 地块、川沙 C04-13/14 地块、川沙 C06-01/02 地块、竹园 2-16-1 地块、潍坊社区 497-02 地块。

3、有息负债现状

公司合并报表范围内有息负债（陆金发仅包含其母公司有息负债）主要由五部分组成：短期贷款、长期贷款、中期票据、应付债券及资产支持证券（CMBS）。2022 年末余额为 587.97 亿元，

占 2022 年末公司总资产的 46.78%，较上年末的 506.15 亿增加 16.17%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 186.08 亿元，长期贷款为 94.80 亿元，中期票据为 123 亿元，应付债券（公司债）为 55 亿元，资产支持证券(CMBS)为 129.09 亿元。

4、经营业绩影响分析

公司 2022 年度当年利润来源主要由房地产销售、租赁及金融业务组成。其中：长期持有物业出租毛利率为 70.72%；房地产销售毛利率为 25.04%；金融业务利润率为 65.54%。

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 2022 年度共缴纳税金 32.88 亿元，较 2021 年度减少 24.46%，占营业收入 117.62 亿元的 27.95%。

（2）投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2022 年度摊销投资性房地产 7.73 亿元。

（3）现金分红支出：2022 年，公司向股东派发 2021 年度现金红利共计 21.58 亿元（含税），现金分红占 2021 年度归属于母公司净利润的 50.07%。

（4）员工薪酬支出：2022 年度合并报表范围员工总数 6069 人，人数同比增加 7%，薪酬支出总额为 12.44 亿元，人均 22 万元。

（二）2023 年度经营工作计划

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，也是实施“十四五”规划承上启下的关键一年。公司要牢牢把握服务国家和城市发展战略的坐标定位，把力量和智慧凝聚到党的二十大确定的目标任务上来，紧密围绕董事会目标要求，助力浦东开创经济高质量发展崭新局面。

1、安全有序建管并重，区域开发勇挑重担

2023 年，公司将继续参与并助力引领区建设向更深层次推进。充分发挥专业团队在区域开发方面的优势，聚焦张江科学城核心区建设，确保各项目按计划推进，助力其成为科技力量的集聚地。竹园 2-16-1 项目要保证顺利竣工交付；川沙 C04-13/14 地块商业项目要完成竣工，C06-03 住宅要完成结构封顶。同时，集团委托的各项目也必须按计划保质保量推进，确保受托承接的洋泾项目、荣成昌邑项目以及前滩、御桥等新兴区域得以高质量开发，以全新的地标展示浦东的新形象。2023 年，公司拟竣工项目 2 个，总建筑面积 18 万平方米；续建项目 9 个，总建筑面积 132

万平方米。

作为集团系统区域开发、建设的实施平台，公司将继续努力提升项目运营和管理能力，完善区域开发全系列产品标准，努力成为一家具有卓越竞争力的大型现代服务业综合运营商。

公司将继续聚焦业务统筹，夯实区域发展基础，持续推进以降低成本、提高效益为方向的预算管理，加强成本管控能力；将继续拓展融资渠道，积极为公司筹措未来经营发展所需资金，同时探求更优的融资方案，降低融资成本；将积极推进 ERP 系统的 II 期工程，探索并落实线上营销工作管理系统，为业务纵深发展提供系统支持，进一步提升客户满意度。

2、招商运维双管齐下，携手进步共创价值

为实现浦东新区“稳步推动经济高质量发展迈上新台阶”的目标，公司将全力打造国际化一流营商环境，着力招商引资，发挥产业聚集效应，优化资源配置和管理服务，多方位夯实招商稳商工作，与客户共同发展，展示引领表率。

办公楼宇营销方面，将通过营销资源共享机制，提升内生动力和外延拓展。要采取高效有力的措施，加速陆家嘴区域项目运营和去化存量。张江科学城核心区项目要充分发挥张江科学城功能效益，联动前滩国际商务区，挖掘浦东核心领域科技总部类企业的成长潜力，率先针对“科学之门”西塔等项目的运营进行产业链客户的对接与商谈。要加强与行业赛道企业的协作联动，精准招商，推动即将入市的川沙企业中心成为区域活力高地。在新的一年里，公司将继续研究探索创新城市中心/副中心开发过程中各类资源集约化利用的举措和实现途径，通过资产合理配置为公司持续发展积累动力。

商业零售发展方面，面对众多存量商业的竞争，要引领区域消费升级，提升用户的体验。张江、川沙在建商业项目需要引入更多主力品牌，加强品质管理和推广亮点。根据公司商业战略规划，做好上海 L+MALL 局部区域的调整和品牌升级，以“L+MALL 系列”、“九六广场系列”、“陆悦系列”三条品牌线为抓手，强化公司商业发展格局，持续推进在营商业的客流量和效益，提高品质管理和服务水平，助力上海开展国际消费中心城市培育建设。

物业管理服务方面，将“一切为了客户”的理念融入公司企业文化，不断加强服务保障能力和提升服务品质。推进 3+3 智慧物业系统覆盖，实现全方位数字化管理，提高现场工作效率和服务成果。继续服务好第六届进博会，努力成为商办及会展物业管理领域最可信赖、最受尊敬的引

领者。

3、盘活资产优化结构，严控风险持续发展

有序推进公司重大资产重组。紧紧围绕落实高质量发展要求，通过公司重大资产重组，深度参与陆家嘴金融城东扩及前滩国际商务区的开发建设和运营。一方面做优做强公司主业，打造“陆家嘴”标杆品牌，另一方面提高公司持有的优质资产规模和比重，提升公司可持续发展能力。

持续做好内控管理。以服务公司战略为核心，以业务为导向，推进合规管理体系、风险管理体系建设，提升公司全员合规意识和合规管理水平。强化计划管理，加强风险排查，完善投资管理流程，有效加强内控，为公司稳健发展夯实根基。

坚持“一优一特一重整”战略。督促各持牌机构贯彻金融板块国资国企改革措施，推进未来投资方向研究，持续推进陆家嘴信托业务转型升级，打造陆家嘴国泰人寿业务特色，提升爱建证券风险管理能力与经营效率。加强金融板块各持牌机构间的交流，推动客户、产品和资源整合，提高资金端和资产端协同效率，探索金融板块与地产板块的业务协同。

2023年，公司将以党的二十大报告中对国资国企改革作出的重大部署为根本遵循，把握新时代脉搏，以发展为第一要务，勇于担当，敢于创新，为浦东打造引领区，为上海建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市贡献力量。

2023年公司经营工作收入计划如下：预计现金流入263.46亿元，流出382.98亿元。其中房地产业务总流入126.46亿元，总流出248.73亿元；金融业务流入129亿元，流出128.25亿元。利润坚持稳中有升，并按公司《2023-2025年度股东回报规划》，积极回报股东。

二、公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用