

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  
2019年半年度报告摘要

## 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	唐子来	工作安排冲突	吕巍

- 4 本半年度报告未经审计。

- 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  
不适用

## 二 公司基本情况

### 2.1 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	闵诗沁
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
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
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

### 2.2 公司主要财务数据

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	84,112,959,861.15	78,112,647,173.08	7.68
归属于上市公司股东的净资产	16,488,009,458.70	16,094,931,705.64	2.44
	本报告期 (1-6月)	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	-1,649,732,240.27	1,000,442,000.66	-264.90
营业收入	8,188,534,924.19	6,610,946,329.56	23.86
归属于上市公司股东的净利润	2,047,083,376.36	1,838,651,204.74	11.34
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	1,910,604,906.91	1,803,287,691.84	5.95
加权平均净资产收益率(%)	12.14	12.13	增加0.01个百分点
基本每股收益(元/股)	0.5074	0.5469	-7.22
稀释每股收益(元/股)	0.5074	0.5469	-7.22

注：公司2018年6月末的总股本为3,361,831,200股，经2018年度利润分配实施完毕后，2019年6月末总股本为4,034,197,440股。

### 2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)					111,622	
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	56.42	2,276,005,663		无	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99	120,622,560		未知	
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	2.95	119,140,852		未知	
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMERGING MARKETS ETF	未知	0.55	22,368,601		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	未知	0.52	20,877,288		未知	
中央汇金资产管理有限责任公司	未知	0.50	20,160,144		未知	
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.45	18,040,612		未知	
LGTBANKAG	未知	0.44	17,901,600		未知	
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	未知	0.42	16,893,541		未知	
NORGES BANK	未知	0.41	16,674,811		未知	

上述股东关联关系或一致行动的说明	无
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/

#### 2.4 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

适用 不适用

#### 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	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	2018年3月26日	2023年3月26日	500,000,000.00	5.08
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	2018年10月26日	2023年10月26日	1,000,000,000.00	4.15
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	2019年3月4日	2024年3月4日	2,800,000,000.00	3.95
上海陆家嘴金融贸易	19陆债03	155395	2019年5月10日	2024年5月13日	700,000,000.00	3.88

易区开发 股份有限 公司公开 发行 2019 年公司债 券（第二 期）						
-------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--

反映发行人偿债能力的指标：

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	71.80	70.82
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	5.75	5.71

关于逾期债项的说明

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 3.1 经营情况的讨论与分析

2019 年，是新中国成立 70 周年，是深入贯彻党的十九大精神的重要一年，是全面建成小康社会的关键之年。上半年，公司围绕董事会战略决策，把握“稳中求进”的工作基调，聚焦主业发展，整合优势资源，持续推进“商业地产+商业零售+金融服务”业务格局，保持利润稳步增长。

##### （一）2019 年上半年经营工作回顾

1、上半年，营业收入约 81.89 亿元，其中：房地产业务收入 71.69 亿元；金融业务收入 10.20 亿元。

2、上半年，房地产业务成本及费用 48.25 亿元；金融业务成本及管理费用 3.89 亿元。

3、上半年，项目开发投资支出 14.3 亿元，与 2018 年同期相比减少 17.82%。

4、上半年，实现归属上市公司净利润 20.47 亿元，与 2018 年同期相比增加 11.34%。

##### （二）上半年经营工作分析。

#### 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（现金流入），合计 19.47 亿元。**

**办公物业。**主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2019 年上半年度租赁收入 15.98 亿元，比 2018 年上半年增长 0.77 亿元，同比增幅 5%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 20 幢，总建筑面积超过 163 万平方米。截至 2019 年二季度末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 89%，平均租金 8.57 元/平方米/天。天津成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 57%，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金融航运大楼。截至 2019 年二季度末，长期在营高品质研发楼总建筑面积已超过 32 万平方米，出租率达到 83%，平均租金 6.21 元/平方米/天。

**商业物业。**2019 年上半年租赁收入为 1.99 亿元，比 2018 年同期增加 0.79 亿元，同比增幅 66%。

商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、天津虹桥新天地、陆家嘴金融城配套商业设施、陆悦坊（花木 04-15）以及位于上海、天津的两个 L+Mall。截至 2019 年二季度末，商业物业总建筑面积超过 46 万平方米，其中：在营的陆家嘴 96 广场出租率为 91%；陆家嘴 1885 出租率为 93%；上海 L+Mall 出租率为 95%；天津 L+Mall 出租率为 90%；陆悦坊于 2019 年二季度末试营业，出租率为 81%，开业率为 64%。

**酒店物业。**2019 年上半年营业收入为 0.67 亿元，比 2018 年同期下降 8%。

公司拥有三家商务型酒店——东怡大酒店、陆家嘴明城酒店和天津陆家嘴万怡酒店。

东怡大酒店配备 209 间房间，2019 年上半年 GOP 率为 38.33%，平均出租率为 81.88%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2019 年上半年 GOP 率为 24.19%，平均出租率 53.41%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2019 年上半年 GOP 率为 18.16%，平均出租率为 79.7%。

**住宅物业。**2019 年上半年租赁收入 0.79 亿元，比 2018 年上半年减少 840 万元，同比下降 9.5%。

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，截至 2019 年二季度末，出租率为 98%，平均租金 25573 元/套/月。

**养老物业。**公司长期持有在营的养老物业是金色阳光颐养院，共有 120 个套间，总建筑面积 1.7 万平方米。2019 年上半年租赁收入 349 万元，出租率 18%。

## ②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 4.04 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。**2019 年上半年租赁收入 3.64 亿元，比 2018 年同期增加 39%。

**富都世界。**2019 年上半年租赁收入 0.4 亿元，比 2018 年同期增加 17.65%。

## (2) 房产销售收入。

2019 年上半年，公司实现各类房产销售收入及现金流合计 13.93 亿元，其中：

住宅物业实现销售收入 10.98 亿元，主要来自于前滩东方逸品（前滩 34 号地块住宅）、天津海上花苑东标段及其他存量房、存量车位的销售。2019 年上半年，公司累计住宅物业合同销售面积 1.17 万平方米，合同金额 6.16 亿元，在售项目整体去化率为 61%。

办公物业实现现金流入 2.95 亿元，主要来自东方汇及浦东金融广场 2 号办公楼项目的现金收款，并于报告期内完成了浦东金融广场 2 号办公楼销售结算及交付。

## (3) 物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2019 年上半年，公司实现 7.5 亿元物业管理收入（现金流入），比 2018 年同期增加 21.56%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2019 年上半年实现 2.31 亿元的服务性收入，比 2018 年同期增加 65%。上海富都世界有限公司 2019 年上半年实现 0.28 亿元物业管理收入，比 2018 年同期增加 33%。

## (4) 金融服务收入。

2019 年上半年金融业务实现收入 10.20 亿元，占公司营业收入总额的 12.44%。

## 2、项目开发投资分析

竣工项目 3 个，总建筑面积 15.88 万平方米，为前滩 34 号地块、陆悦坊（花木 04-15 地块）、苏州大地块环境景观。

新开工项目 2 个，总建筑面积 13.67 万平方米，为苏州 8 号地块、竹园 2-16-1 地块。

续建项目 8 个，总建筑面积 95.63 万平方米，为前滩中心超高层办公楼及前滩中心酒店（前滩 25-02 地块）、前滩 25-1 地块商业中心、陆家嘴滨江中心（黄浦江 E16-2 地块）、天津海上花苑东块、苏州 14 号地块、苏州 15 号地块二期、苏州 9 号地块。

前期准备项目 9 个，总建筑面积 74.85 万平方米，为川沙新市镇 C04-12 号地块、川沙新市镇 C04-13 和 14 号地块、金杨 A/B 楼改造、苏州 2 号地块、苏州 4 号地块、苏州 12 号地块、苏州 13 号地块、苏州 16 号地块、潍坊社区 497-02 地块（竹园 2-13-1/2 号地块）。

### **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、应付债券以及并表其他有息负债。2019 年 6 月 30 日余额为 354.93 亿元，占 2019 年上半年公司总资产的 42.2%，较上年末 295.78 亿增加 20%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款及中期票据）为 127.93 亿元，长期贷款为 102.24 亿元，中期票据为 40 亿元，应付债券（公司债）50 亿元，其他有息负债为 34.76 亿元。其中，其他有息负债 34.76 亿元为华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划。

### **4、经营业绩影响分析。**

公司 2019 年上半年利润主要由房产销售、租赁及金融业务组成。其中：长期持有物业出租毛利率为 79.35%；房地产销售毛利率为 59%，金融业务毛利率为 61.82%。

### **（三）下半年经营工作计划**

下半年，公司将继续贯彻执行“终点即起点”的目标，上下齐心协力，全力抓好主责主业，扎实推进各项工作，对标高质量发展新要求，深入服务国家战略需求，为浦东区域开发建设再出发担起更重的责任。

一方面，要继续提高陆家嘴商业地产经营管理水平，招商运维多核并进，综合运营能力进一步增强，企业品牌价值持续提升。

办公楼宇营销方面，要积极推进新入市项目的招商工作，包括下半年正式入市的东方新都（前滩 34 号地块办公楼）以及陆家嘴滨江中心；继续推进上海及天津陆家嘴金融广场、陆家嘴金控广场的租赁工作，全力以赴完成年度租赁收入营收目标。同时，要加强新领域招商研究工作，强化业务部门的市场推广和招商工作，为入驻企业提供更丰富的配套服务，推动出租率稳步上升，带



动区域招商取得实效。

商业零售发展方面，上海、天津 L+MALL 将在下半年迎来开业一周年，要根据一年来的运营情况做好调整与升级，加强 L+MALL、96 广场、1885 广场及小陆家嘴商业等在营项目的有机联动效应；全力推进陆悦坊开业冲刺工作；促进在营商业的客流与效益，做好“上海购物”服务。

住宅产品发展方面，围绕住房不炒的总基调，密切关注政策导向和市场态势，掌握市场需求和走向，继续推进前滩东方逸品的销售回款和房屋交付，有效实现天津海上花苑二期快速去化，做好苏州项目销售准备，择机入市。同时，住宅项目要做好方案深化，以更好的设计吸引潜在客户。住宅租赁要采取积极的营销政策、提升服务质量，力争在严酷的租赁市场环境下能逆势突围。

物业管理服务方面，下半年要继续聚焦在营物业的安全品质管理，强化服务保障能力。要继续彰显“上海品牌”软实力，积极沉淀保障首届进博会的成功经验，全力以赴、通力合作，不仅要一如既往地服务好下半年第二届进博会，更要以进博会上的优质服务促营销，增强市场认可度和对外吸引力。

另一方面，要继续推动持牌机构战略规划，促进金融服务板块规范多元发展。

下半年金融服务板块要延续上半年经营的良好局面，保持增长势头。继续坚持防控风险、落实规划、拓展业务同步推进，增强各持牌机构的竞争力和品牌影响力，增强金融服务板块的盈利能力与投资回报率。

一是把金融风险防范摆在突出位置，辩证处理好发展和风险的关系，规范和效率的关系。以规范制度流程为抓手，对内梳理持牌机构风险管理和合规制度，建立更为完善的风险防控体系，对外妥善处理各类风险项目，建立并落实违规追责制度，做到源头防控，避免风险扩大和再生。

二是切实做好战略规划管理，战略宣传与任务推进同步实施，做到员工全知晓、信息全覆盖，逐步实现实际工作与战略规划的高度统一；加强陆金发层面的金控平台体系建设，对照国资监管、行业监管要求，强化管理、引领、服务、监督四项职能，通过“补”制度短板，“转”管控思路、决策流程和价值导向的“一补三转”工作，逐步实现管理模式由被动向主动、由封闭到市场、由追求短期盈利到着眼长期价值的良性转变；同时积极推动持牌机构子规划的制定和落地，明确企业定位与培育方向，探索特色化经营。

三是继续加大对持牌机构和优质投资企业的支持力度，推进优质项目增资，加快非主业项目清理退出，以聚焦力量、优化配置、服务大局，提高金融整体竞争力。陆家嘴信托要积极应对监

管层收紧房地产信托规模的不利影响，充分依托集团和浦东优势资源，进一步创新模式、扩大规模；爱建证券要在做强经纪、承销等基础业务等的前提下，积极探索各层级业务协同，增添新的盈利点；国泰人寿要深化“泛个险”战略，追求价值业务成长，努力保持向上的发展势头。

四是要持续探索产融协同，研究建立协同长效机制和资源共享平台，着力推进川沙项目结合供应链金融的试点实操工作，完善流程、保障资金。边实践边总结，形成可复制可推广的经验和模式；把握为区属企业提供金融服务的良好机遇，保障项目进展顺利，树立良好口碑。

### **3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

适用 不适用

2017年3月31日，财政部修订了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会[2017]8号）和《企业会计准则第24号——套期会计》（财会[2017]9号）。随后，于2017年5月2日修订发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2017]14号），以上四项简称“新金融工具准则”，财政部要求境内上市企业自2019年1月1日起施行。

本公司自2019年1月1日起执行以上新金融工具准则，并按照规定对期初数进行了调整。

### **3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。**

适用 不适用