上市25年净利增10倍 陆家嘴要当上海滩开发建设领头羊

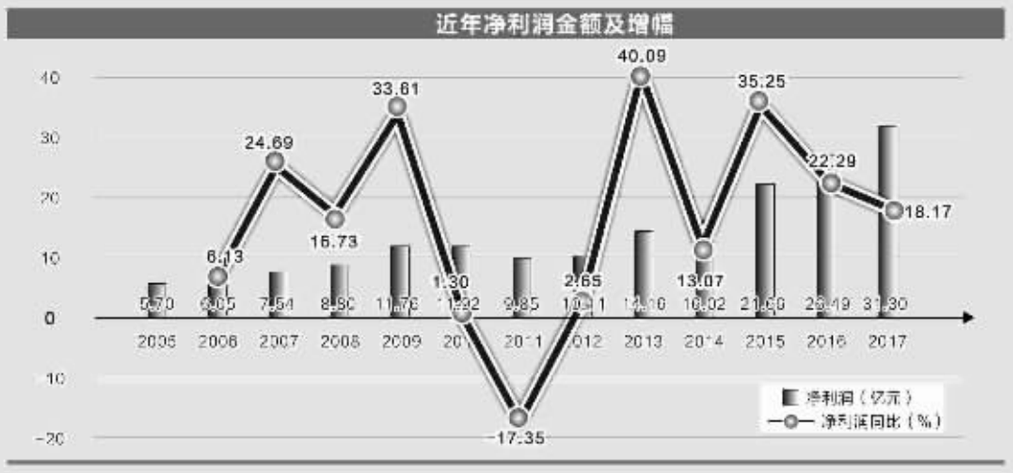
证券时报记者 王一鸣

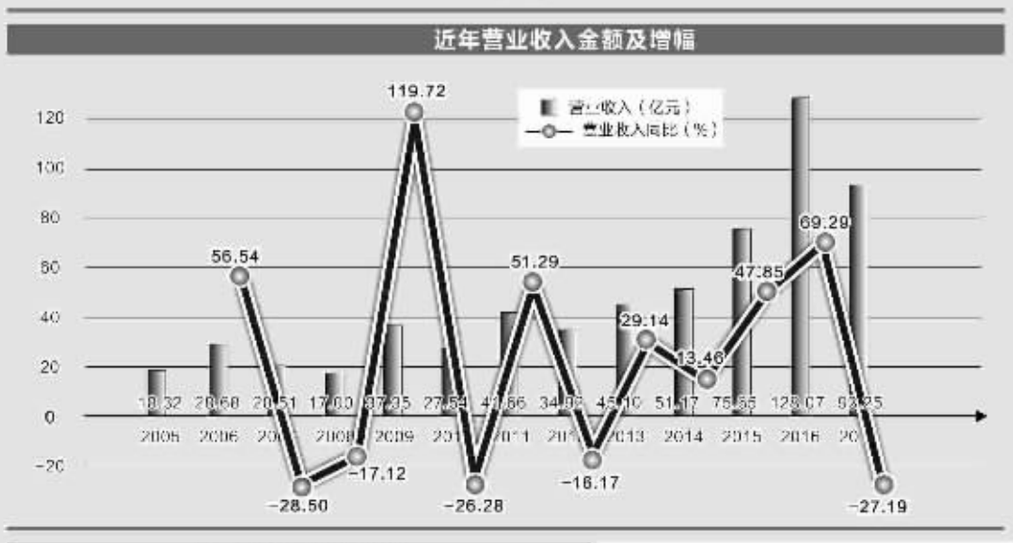
陆家嘴,这个响亮的名字,代表着上海黄浦江畔一片高楼鳞次栉比的国际化金融城,也是中国改革开放走向世界的一张骄傲的名片。而改造和建设这片曾经是大片仓库棚户区的主力军,就是上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(简称陆家嘴股份),它用20多年就把上海"宁要浦西一张床,不要浦东一套房"的传统观念永远变成历史。

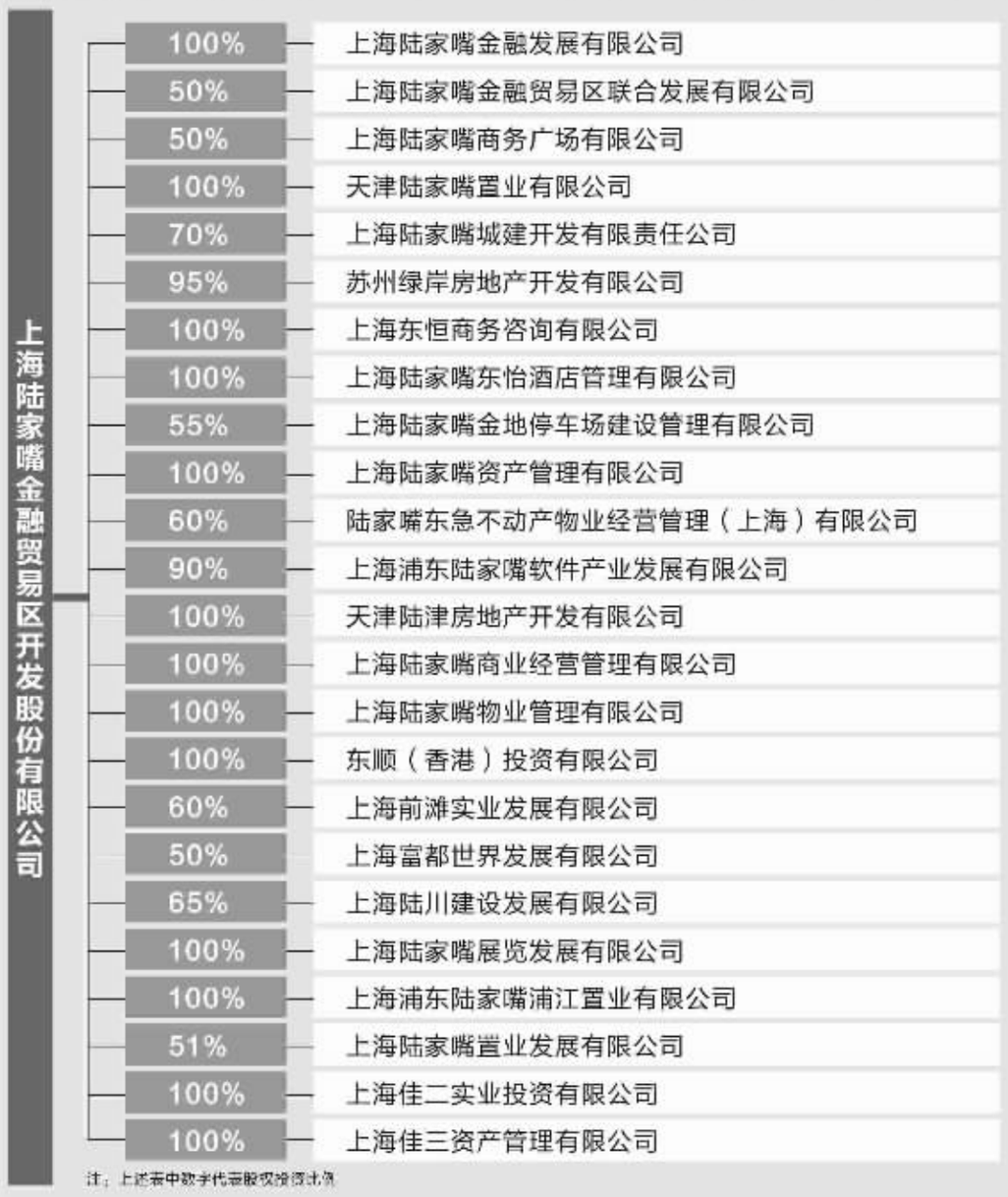
黄浦江畔这片中国最多摩天大楼的金融城,是人类历史上最伟大的建筑群之一,而作为最初的开发和建设者——陆家嘴股份公司拼搏进取,不仅积累了丰富的城市开发经验,公司也在多次转型和蜕变中,把自己打造成为上海滩最强大的商业地产投资开发和运营商之一。

回望射雕处,岁月峥嵘。近日,陆家嘴股份董事长李晋昭接受了证券时报"上市公司高质量发展在行动"采访团的采访,讲述了陆家嘴股份公司一路走来的坎坷和喜悦、成功和未来。

上海陆家嘴现代化建筑楼群 宋春雨/摄







陆家嘴营收结构变化

年份	第一大收入构成	营业收入金额(亿元)	占营业收入比重(%)
2000	商品房销售	2.25	30.41
2001	房地产	9.99	95.57
2002	房地产	21.53	99.48
2003	房地产	22.66	99.29
2004	房地产	21.04	98.66
2005	房地产	18.28	99.76
2006	房地产	28.58	99.63
2007	土地批租	13.97	68.11
2008	土地批租	13.22	77.76
2009	土地批租	25.99	69.60
2010	土地批租	15.43	56.03
2011	土地批租	16.68	40.05
2012	房地产租赁	11.82	33.85
2013	房地产租赁	14.31	31.73
2014	房产销售	22.05	43.10
2015	房产销售	21.93	28.98
2016	房产销售	56.16	43.85
2017	房地产租赁	30.76	32.99

上海浦东软件园 宋春雨/摄 王一鸣/制表 彭春霞/制图

陆家嘴的前世今生

陆家嘴位于上海黄浦江东畔,与外滩隔江相望。黄浦江水自南向北与吴淞江汇合拐头向东进入长江入海,在东岸冲积形成了一片嘴形滩涂地。明代翰林院学士陆深世居此地,故被称陆家嘴。这里江水湍急,民间有"船老大好当,陆家嘴难过"之说,解放后,政府造路修桥,陆家嘴也成为是黄浦江东西区重要的交通枢纽地区。

1990年4月,上海浦东的开发开放提上改革开放的国家议事日程。陆家嘴片区立刻成为上海最耀眼的黄金地段,国家启动建设的"上海金融贸易开发区"占地28平方公里,也是国内唯一以"金融贸易"命名的国家级开发区。

上海为何要设立一个国家级金融贸易区?当年改革开放的总设计师小平同志曾这样说:"金融很重要,是现代经济的核心,金融搞好了,一着棋活,全盘皆活。"小平同志认为,"上海过去是金融中心,是货币自由兑换的地方,今后也要这样搞。中国在金融方面崛起,要获得国际地位,首先要靠上海。"

为使中国这片金融贸易区建设能达到世界级水平,上海市政府邀请全世界规划大师群策群力,提出各自的方案,由城市建筑专家投票做出选择。最终的陆家嘴金融中心区的规划方案,集中了中、英、法、日、意等国家规划大师的智慧,代表了当代城市规划设计的最先进理念。上海浦东也借此启动了现代化城市的新布局。陆家嘴片区的规划蓝图包括:金融中心区、竹园商贸区、行政文化中心、龙阳居住区等,使上海这个曾经东方最著名的城市重新拥有了金融贸易的功能,也加快了上海迈向21世纪现代化大都市的步伐。

至2009年3月,国务院常务会议通过《关于推进上海加快发展现代服务业和先进制造业、建设国际金融中心和国际航运中心的意见》,陆家嘴进一步被确认为上海打造国际金融中心的核心区域。而后,随着中央决定将中国(上海)自由贸易试验区扩区到陆家嘴,陆家嘴作为上海国际金融中心核心功能区的地位愈发凸显。

回首20多年的开发建设,曾经满是农田、老厂房和危棚旧公房的区域,如今早已高楼林立,成为亚洲最重要的金融中心之一。目前,陆家嘴地区集聚了4万多家企业和十几家国家级交易市场。统计显示,陆家嘴地区的银行、证券、保险持牌金融机构达824家,占全上海持牌金融机构总量的2/3;私募证券、金融科技等新兴金融机构6000家,全球500强企业有200多家在陆家嘴设立机构,国内外25万金融人才汇集于此。

延伸地产产业链

作为陆家嘴金融贸易区的城市开发商之一,陆家嘴股份始终在这片土地上打拼着。公司从1992年成立以来,全力以赴地投入"上海陆家嘴金融贸易区"的重点功能区域土地开发和城市功能建设。而公司也伴随着陆家嘴地区的建设,进入了高速发展的时代,并于1993年在A股市场挂牌,次年还发行了B股。

公司控股股东陆家嘴集团的前身是上海市陆家嘴金融贸易区开发公司,成立于中央宣布改革开发浦东新区后的1990年9月。1997年12月,开发公司改制更名为陆家嘴集团。目前集团持有上市公司56.42%股份,是上海市浦东新区国资委旗下大型企业集团,主要负责陆家嘴金融贸易区内土地开发、综合经营和协调管理工作。

李晋昭,现任陆家嘴集团党委书记、董事长,陆家嘴股份董事长,他也是上市公司和陆家嘴地区发展壮大的见证人。谈起公司的成长、金融贸易区的变迁,他如数家珍。他将这26年用三个阶段来概括上市公司陆家嘴股份的成长史。

第一阶段是公司把精力完全放在土地成片开发。那时候公司主要目标是"七通一平"旧城改造、城市基础设施建设,公司依托"土地批租"方式,推进以金融、贸易产业为主要导向的招商引资;公司还对沿世纪大道两侧的小陆家嘴地区、世纪大道中段、竹园商贸区、陆家嘴软件园、塘东总部基地、新国际博览中心等功能区域实施了成片开发。如今看来,这些繁荣区域已成为整个陆家嘴金融贸易区的核心功能区。

当然,公司并未就此止步,随后开始进入发展的第二个阶段,也就是对陆家嘴区域提供完善的配套功能。受陆家嘴开发之初的环境和资金条件所限,城市功能配套缺乏、优质产业发展载体不足的问题日益凸显。为此,公司从坐商改为行商,把"以地招商"改为"以楼招商",陆续建成了星展银行大厦、陆家嘴基金大厦、陆家嘴世纪金融广场、陆家嘴软件园、陆家嘴金融广场等一批大型甲级办公楼。公司通过持有功能性物业,为政府主导区域产业结构、功能配置提供载体和空间;同时,公司拾遗补缺,不断优化陆家嘴区域配套设施,先后建设了陆家嘴96广场、陆家嘴1885文化中心、东怡大酒店以及东和公寓等设施。

近年来,公司提出"主营转型升级",这也是公司发展进入的第三个阶段。"十三五"规划期间,公司开始加速主营业务的转型升级。对房地产板块业务,公司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),一旦项目开发成功再转售资产或股权。同时,公司也转向金融投资业务,2017年度收购了陆金发100%股权以获得信托、证券、保险三张金融牌照。公司希望逐步构建一个"地产+金融"的双轮驱动战略。李晋昭认为,公司将审慎地推进产融结合战略及投资项目的投后管理,在严控风险的前提下,开展地产与金融协同共振的研究与探索。例如地产基金、楼宇资产证券化等金融业务创新,逐步形成陆家嘴金融地产的业务链条。

走出陆家嘴

如今的陆家嘴股份实力雄厚。截至2017年末,公司总资产达到812亿元,持有的主要在营物业总建筑面积达264万平方米,在建面积超过121万平方米,业态涵盖办公、商铺、酒店、会展及住宅物业等多领域,其中,办公物业是陆家嘴的核心资产,在营甲级写字楼共18幢,总建筑面积超过163万平方米,平均出租率约为98%;其次为商业物业,包括陆家嘴96广场、天津虹桥新天地等,总建筑面积超过44万平方米。

从收入构成看,商业地产仍是公司主业。在2017年公司实现的76.53亿元房地产收入中,房地产租赁30.76亿元,房产销售收入29.93亿元,物业管理约10.64亿元,酒店业务1.27亿元;其次,金融业务板块实现收入则约16.71亿元。

回顾上市25年来,公司业绩亦呈现几何级增长,营业收入由最初上市的6.04亿元增长15倍至2017年的93.25亿元,净利润则由2.89亿元增至31.30亿元,增长近10倍。

经历高速发展后的下一个问题是,如何保持高质量发展?李晋昭的回答是"走出去"。实际上,陆家嘴股份从成立之初就一直坚守着陆家嘴,承担着"上海陆家嘴金融贸易区"的重点功能区域土地开发和城市功能建设。但时过境迁,陆家嘴地区的建筑开发基本饱和,公司必须走出陆家嘴,寻求不断发展和扩张,才能保持行业竞争优势。

目前,公司除了在陆家嘴金融贸易区核心区还持有大量高档物业,已经把发展的区域延伸到了上海前滩国际商务区、天津以及苏州,未来也会走向其他新兴城市。

"走出陆家嘴是公司发展的必然。"陆家嘴股份相信靠着地产+金融的协同运作,公司有实力继续成为上海滩商业地产投资开发中最有竞争力的强者,李晋昭对此颇有信心。

在公司未来拓展的新区域中,前滩国际商务区受到外界高度关注,被誉为"第二个陆家嘴",陆家嘴股份也于今年5月2日将办公地址搬迁至前滩。

前滩位于黄浦江南延伸段,距人民广场仅20分钟车程。根据建设规划,前滩有350万平方米的建筑容量,计划聚集总部商务、文化传媒、体育休闲等功能于一体,是上海未来的新亮点。同时,该区域也是上海"十三五"功能集聚的重点区域之一,将致力于打造成上海浦东"重点区域整体开发"的示范区、"中央公共活动区"的样板区及上海构筑"全球城市"的试验区。

总面积2.83平方公里的"前滩国际商务区",由陆家嘴集团负责规划与开发,陆家嘴股份因此获得参与建设的机会。目前公司正围绕前滩区域"三年出形象、五年出功能、十年基本建成"的总体目标推进项目的开发建设。在李晋昭看来,未来前滩的城市功能将更加齐备。如果说陆家嘴金融城主要以商办为主,那前滩则是一个全球化城市综合体,包括商业楼宇、社区居住、媒体城、能源中心等多种功能,而且,前滩将建设"24小时城市",实现与纽约、伦敦等国际金融中心的"零时差"。

陆家嘴"走出去"的战略也挑战了公司异地管理项目的能力。去年,公司收购了苏州绿岸95%股权,这是公司首次借助金融杠杆,以小资金撬动大项目的一次尝试,也是第二个"走出上海"后的大型成片开发项目。据悉,苏州绿岸持有苏地2008-G-6号地块上的17块国有建设用地使用权,该项目土地使用权面积为65.96万平方米,土地性质为住宅、商办、工业(研发)等,项目规划总建筑面积108.41万平方米。报告期内,该地块功能定位、景观设计、开发建设已逐步启动。

在天津,公司不仅拥有总建筑面积达26.86万平方米的天津陆家嘴金融广场甲级写字楼,还拥有天津虹桥新天地、天津L+Mall等商业物业。据介绍,位于天津和上海的两个L+Mall于2017年竣工,目前正抓紧推进项目招商,预计于2018年年内开业。

保持新思维 要有新作为

企业唯有不断探索适合自身发展的商业模式和前进道路,方能随时适应经济环境的变化,进而在未来商业模式转型道路上领先一步。对此,陆家嘴股份深谙此道。

在李晋昭看来,目前商业地产竞争依旧激烈,在扩张布局的同时,作为商业地产商需密切关注行业新趋势和前景。在大型商场建设方面,公司更关心80后和90后新一代的消费观念,根据他们的购物需求来打造各个板块。即将开业的L+Mall就是一个在业态组合及品牌优化上的创新。整个项目的招商增加了休闲娱乐、餐饮服务类的配比;引进更多高品牌热度和高吸引力的商户,提升整个购物中心的品牌更新率,设置"网红区"等主题区域等。

公司不断利用最新科技技术改变商业楼宇的管理。例如利用物联网技术建设智能化商场,通过互动导购、智能停车等为顾客提供便捷高效服务;努力提升顾客的消费体验感、鼓励会员营销,使陆家嘴商业未来的服务回归客户服务的本质。

"我们要做的不仅仅是一个商场,更是一座桥梁,一条纽带,从顾客的角度出发,高效满足消费者对于高颜值、高质量、高品位等各方面的需求。"李晋昭如是说。

在陆家嘴股份看来,企业应时刻保持创新思维,积极进取,认真学习和研究海内外标杆地产商的成长战略,拓展传统商业地产的发展边界,使企业走向更远大的目标。

公司 sgpaper.com 上市公司资讯第一平台