

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 董事会议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2023年末总股本4,812,931,457股为基数,按每10股向全体股东分配现金红利人民币1.14元(含税),共计分配现金红利人民币548,674,186.10元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

注:如无特别说明,本报告摘要中相关词语和简称的含义与《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2023年年度报告》相同。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	是否变更股票简称
A股	上海证券交易所	陆家嘴	600663	否
B股	上海证券交易所	陆家B	900932	不适用

联系人和联系方式

董事会秘书	王蔚
姓名	王蔚
联系地址	中国上海浦东新区东陆路279号陆家嘴金融贸易区中心二期1021-21楼
电话	86-21-33884801
电子信箱	ww@lujiazui.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神之年,也是实施“十四五”规划承上启下的关键一年。一年来,面对复杂多变的行业形势和充分竞争的市场环境,公司聚焦《中共中央 国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》,坚持稳中求进,积极应对挑战,以服务浦东融合发展为核心,立足“金色中环”发展带的打造。在区域开发中,秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的理念;在金融服务中,深入研究转型发展模式和队伍,保持了公司健康、稳健及持续发展的态势。

2.1 公司所处行业情况

区域开发板块方面,2023年中央经济工作会议明确房地产市场要平稳发展,做好保交楼、保民生、保稳定工作,强调因城施策,支持刚性和改善性住房需求,持续推进保障性住房建设。上海打出“组合拳”,下调住宅首付比例、房贷利率,调整普通住宅标准等政策,进一步满足多样化住房需求。从需求端来看,刚性和改善性合理住房需求缓慢释放。从供给端来看,部分房地产企业“高杠杆、高负债、高周转”的经营模式难以维系,房地产市场供给给经历阶段性调整。同时,上海办公楼及产业园区租赁供应不断增加,受制于内外部经济环境的复杂性与不确定性,企业租赁扩张意愿较低。在企业寻求成本和品质的平衡下,上海新兴商务区有望成为租赁升级需求流入的活跃区域。

金融服务板块方面,2023年召开的中央金融工作会议明确提出,推动金融高质量发展,实现金融强国宏伟目标。年末“一行两会一局”方案正式出台,进一步优化金融监管体制,以金融服务实体经济为宗旨,走好中国特色金融发展之路。年内,资本市场改革持续深化,推动股票发行注册制全面落地,加速证券投行业务转型升级。信托业务“3+3”新规实施,助力行业突破传统业务模式,推动信托服务进一步开辟新的领域。保险业“报行合一”政策逐步落地,推动险企资产负债成本,聚焦健康发展。

2.2 公司从事的业务情况

2023年,公司牢牢把握“商业地产+商业运营+金融服务”发展格局,坚持以商业地产为核心,构筑城市战略空间载体;以商业运营为延伸,营造城市生态品质;以金融服务为纽带,努力服务城市功能。

公司发展参与浦东引领区建设,在深耕陆家嘴金融城的同时,围绕“金色中环”及三个副城发展规划,推进前滩国际商务区、张江科学城、川沙新市镇项目的开发建设。

公司坚持聚焦主业发展,通过注入优质资产,整合优势资源,提升核心价值。同时,秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展理念,提高项目开发及运营水平,加强团队专业化运营能力,营造优越办公营商环境,致力成为“具有卓越竞争力的现代服务业综合运营商”,全方位彰显“陆家嘴”品牌价值。

一方面,公司持续优化商业地产租售业务,在做精做强持有的核心资产库,不断打造楼宇经济新高地的同时,推进住宅产品及部分办公写字楼的销售,实现资产的有序流动。

另一方面,金融服务板块聚焦转型发展和提质增效,各持牌机构以稳经营、控风险为目标,努力服务实体经济,推动地产与金融业务协同,促进金融板块稳定、健康发展。

综上所述,公司经营战略方针是长期持有核心区域的优质物业,短期出售或者转让住宅及商办物业,在做优做强商业地产、商业运营的同时,深化与金融板块的业务协同,积极推动“城市开发运营+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 近三年主要会计数据和财务指标

项目	2023年		2022年		本年比上年增减(%)	2023年比上年同期增减(%)
	金额	调整前	金额	调整前		
总资产	162,366,063,997.46	151,118,928,624.16	125,696,377,418.87	7.44	128,995,687,054.75	25.82
归属于上市公司股东的净资产	22,743,395,493.89	28,848,474,819.89	21,527,304,706.22	-20.71	22,573,247,321.04	-1.78
营业收入	10,647,689,342.46	11,754,695,918.59	11,762,302,485.18	-9.25	13,872,042,791.76	-23.04
归属于上市公司股东的净利润	1,095,441,482.65	1,046,418,887.81	1,084,739,736.74	4.47	4,310,307,814.84	-74.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,063,179,302.59	835,924,381.25	875,489,807.27	20.66	3,706,589,524.75	-71.25

注:公司于2023年11月12日收到控股股东陆家嘴集团通知,基于对公司未来发展前景的信心及中长期投资价值的认可,陆家嘴集团及其全资子公司拟自2023年11月13日起12个月内通过上海证券交易所允许的方式(包括但不限于集中竞价交易、大宗交易等)增持公司A股和B股股份,增持总金额不低于人民币10亿元(含本数),不超过人民币20亿元(含本数)(以下简称“本次增持计划”)。具体内容详见公司于2023年11月13日,在上海证券交易所网站披露的《关于控股股东及其全资子公司增持公司股份的公告》(公告编号:临2023-095)。

2023年11月14日至2023年12月31日,陆家嘴集团及其全资子公司东达香港通过上海证券交易系统以集中竞价交易方式,分别累计增持公司A股股份33,509,832股,增持公司B股股份4,867,644股,增持股份合计85,184,083股,占公司总股本的1.15%,增持金额合计人民币145,732.72万元。

截至本报告披露日,陆家嘴集团及其全资子公司的增持计划尚未实施完毕,将按照增持计划,继续择机增持公司股份。

2024 第一季度报告

证券代码:600663 900932 证券简称:陆家嘴 陆家B

报告摘要

资产负债表

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年同期增减(%)
总资产	162,366,063,997.46	151,118,928,624.16	7.44
归属于上市公司股东的净资产	22,743,395,493.89	28,848,474,819.89	-20.71
营业收入	10,647,689,342.46	11,754,695,918.59	-9.25
归属于上市公司股东的净利润	1,095,441,482.65	1,046,418,887.81	4.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,063,179,302.59	835,924,381.25	20.66

2024 第一季度报告

证券代码:600663 900932 证券简称:陆家嘴 陆家B

报告摘要

资产负债表

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年同期增减(%)
总资产	162,366,063,997.46	151,118,928,624.16	7.44
归属于上市公司股东的净资产	22,743,395,493.89	28,848,474,819.89	-20.71
营业收入	10,647,689,342.46	11,754,695,918.59	-9.25
归属于上市公司股东的净利润	1,095,441,482.65	1,046,418,887.81	4.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,063,179,302.59	835,924,381.25	20.66

2024 第一季度报告

证券代码:600663 900932 证券简称:陆家嘴 陆家B

报告摘要

资产负债表

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年同期增减(%)
总资产	162,366,063,997.46	151,118,928,624.16	7.44
归属于上市公司股东的净资产	22,743,395,493.89	28,848,474,819.89	-20.71
营业收入	10,647,689,342.46	11,754,695,918.59	-9.25
归属于上市公司股东的净利润	1,095,441,482.65	1,046,418,887.81	4.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,063,179,302.59	835,924,381.25	20.66

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2023 年度报告摘要

报告期产生的现金流量	11,360,550,776.80	-3,671,735,282.01	-3,936,262,302.25	-	3,714,702,531.66
加权平均净资产收益率(%)	4.17	3.58	4.52	增加0.19个百分点	20.45
基本每股收益(元/股)	0.2272	0.2175	0.2809	4.44	1.0686
稀释每股收益(元/股)	0.2272	0.2175	0.2809	4.44	1.0686

说明:2023年7月,公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及的标的资产完成交割,标的资产纳入财务报表合并范围,本次交易构成同一控制下企业合并,公司对以前年度相关财务数据进行追溯调整。在计算同期增减比例时,同期数据为调整后数据。

3.2 报告期分季度的主要会计数据

项目	单位:元 币种:人民币			
	第一季度(1-3个月)	第二季度(4-6个月)	第三季度(7-9个月)	第四季度(10-12个月)
营业收入	2,082,621,438.07	1,979,236,263.96	1,793,593,803.29	4,091,558,294.14
归属于上市公司股东净利润	43,537,918.41	27,281,775.96	131,219,914.46	254,098,992.80
归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润	39,748,348.84	22,811,717.97	130,984,528.93	237,988,512.85
经营活动产生的现金流量净额	-1,017,471,218.43	5,844,925,278.83	2,090,104,272.82	3,602,921,441.65

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

项目	数量
截至报告期末普通股股东总数(户)	804,754
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
截至报告期末持有特别表决权股份的股东总数(户)	不适用

前10名无限售流通股股东情况

股东名称	期末持股数量	持股比例(%)	持有无限售条件股份数量	质押、冻结或司法冻结情况	股东类型
上海陆家嘴(集团)有限公司	812,243,849	3,088,249.52	44.17	778,734,017	法人
上海陆家嘴(集团)资产管理有限公司	-	119,148,852	2.68	-	未知
GLDYJT JINJIAN SECURITIES (SHONG KONG) LIMITED	1,498,156	27,036,506	0.56	-	未知
中汇证券资产管理有限公司	-	19,734,444	0.41	-	未知
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企龙头证券投资型开放式股票基金	2,764,500	18,565,961	0.41	-	未知
Vanguard Emerging Markets Stock Index Fund	3,386,199	19,057,672	0.40	-	未知
Vanguard Emerging Markets Stock Index Fund	2,099,719	16,738,528	0.35	-	未知
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企龙头证券投资型开放式股票基金	-	16,734,982	0.35	-	未知

注:公司于2023年11月12日收到控股股东陆家嘴集团通知,基于对公司未来发展前景的信心及中长期投资价值的认可,陆家嘴集团及其全资子公司拟自2023年11月13日起12个月内通过上海证券交易所允许的方式(包括但不限于集中竞价交易、大宗交易等)增持公司A股和B股股份,增持总金额不低于人民币10亿元(含本数),不超过人民币20亿元(含本数)(以下简称“本次增持计划”)。具体内容详见公司于2023年11月13日,在上海证券交易所网站披露的《关于控股股东及其全资子公司增持公司股份的公告》(公告编号:临2023-095)。

2023年11月14日至2023年12月31日,陆家嘴集团及其全资子公司东达香港通过上海证券交易系统以集中竞价交易方式,分别累计增持公司A股股份33,509,832股,增持公司B股股份4,867,644股,增持股份合计85,184,083股,占公司总股本的1.15%,增持金额合计人民币145,732.72万元。

截至本报告披露日,陆家嘴集团及其全资子公司的增持计划尚未实施完毕,将按照增持计划,继续择机增持公司股份。

2024 第一季度报告

证券代码:600663 900932 证券简称:陆家嘴 陆家B

报告摘要

资产负债表

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年同期增减(%)
总资产	162,366,063,997.46	151,118,928,624.16	7.44
归属于上市公司股东的净资产	22,743,395,493.89	28,848,474,819.89	-20.71
营业收入	10,647,689,342.46	11,754,695,918.59	-9.25
归属于上市公司股东的净利润	1,095,441,482.65	1,046,418,887.81	4.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,063,179,302.59	835,924,381.25	20.66

2024 第一季度报告

证券代码:600663 900932 证券简称:陆家嘴 陆家B

报告摘要

资产负债表

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年同期增减(%)
总资产	162,366,063,997.46	151,118,928,624.16	7.44
归属于上市公司股东的净资产	22,743,395,493.89	28,848,474,819.89	-20.71
营业收入	10,647,689,342.46	11,754,695,918.59	-9.25
归属于上市公司股东的净利润	1,095,441,482.65	1,046,418,887.81	4.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,063,179,302.59	835,924,381.25	20.66

2024 第一季度报告

证券代码:600663 900932 证券简称:陆家嘴 陆家B

报告摘要

资产负债表

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年同期增减(%)
总资产	162,366,063,997.46	151,118,928,624.16	7.44
归属于上市公司股东的净资产	22,743,395,493.89	28,848,474,819.89	-20.71
营业收入	10,647,689,342.46	11,754,695,918.59	-9.25
归属于上市公司股东的净利润	1,095,441,482.65	1,046,418,887.81	4.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,063,179,302.59	835,924,381.25	20.66

2024 第一季度报告

证券代码:600663 900932 证券简称:陆家嘴 陆家B

报告摘要

资产负债表

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年同期增减(%)
总资产	162,366,063,997.46	151,118,928,624.16	7.44
归属于上市公司股东的净资产	22,743,395,493.89	28,848,474,819.89	-20.71
营业收入	10,647,689,342.46	11,754,695,918.59	-9.25
归属于上市公司股东的净利润	1,095,441,482.65	1,046,418,887.81	4.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,063,179,302.59	835,924,381.25	20.66

√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

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2019年公司债券(第一期)	19陆嘴01	155201	2024-09-04	28	3.80
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)	19陆嘴02	155205	2024-09-13	7	3.85
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2020年公司债券(第一期)	20陆嘴01	157840	2029-09-15	5	5.17
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2020年公司债券(第二期)	20陆嘴02	119011	2028-09-16	15	3.24
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2023年公开发行绿色公司债券(第一期)	23陆嘴01	115392	2028-09-06	25	3.10
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2023年公开发行绿色公司债券(第二期)	23陆嘴02	115945	2028-11-12	20	3.08
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2024年度第一期短期融资券	14陆嘴ATNFS02	01451039	2024-09-04	40	6.00
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2024年度第二期短期融资券	24陆嘴ATNFS01	01020035	2026-10-26	10	3.80
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2021年度第一期短期融资券	21陆嘴ATNFS02	01021045	2025-03-19	11.9	3.25
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2022年度第一期短期融资券	22陆嘴ATNFS01	01022074	2027-02-25	20	3.05
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2022年度第二期短期融资券	22陆嘴ATNFS02	01022076	2027-04-01	23	3.27

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息日期	付息总金额(元)
18陆嘴01	于2023年3月27日完成1,956万元利息支付/支付600,000万元本息合计	-
19陆嘴01	于2023年10月26日完成3,150万元利息支付/支付100,000万元本息合计	-
19陆嘴02	于2023年5月16日完成1,880万元利息支付	-
19陆嘴03	于2023年5月14日完成2,135万元利息支付	-
22陆嘴01	于2023年9月15日完成1,585万元利息支付	-
14陆嘴ATNFS02	于2023年9月4日完成2,000万元利息支付	-
21陆嘴ATNFS01	于2023年2月27日完成3,800万元利息支付	-
21陆嘴ATNFS02	于2023年3月20日完成14,600万元利息支付/支付28,000万元债券兑付	-
22陆嘴ATNFS01	于2023年3月27日完成3,500万元利息支付	-
22陆嘴ATNFS02	于2023年4月3日完成2,521万元利息支付	-

5.3 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

5.4 公司最近一年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

项目	2023年	2022年	本报告比上年同期增减(%)
营业收入(万元)	71.14	65.51	8.43
归属于上市公司股东的净利润(万元)	1,095,441,482.65	835,024,585.25	20.01
经营活动产生的现金流量净额(万元)	1,063,179,302.59	835,924,381.25	20.01
归属于上市公司股东的净资产(万元)	1.61	1.46	10.27

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。

2023年,公司在董事会领导下,进一步全面加强制度建设,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10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) 2023年度经营工作回顾

1. 2023年度营业收入106.67亿元,其中:房地产业务收入97.47亿元,金融业务收入9.20亿元。

2. 2023年度房地产业务成本39.12亿元,金融业务成本及管理费用5.23亿元。

3. 2023年度项目开发投资支出65.06亿元。

4. 2023年度实现归属于上市公司股东的净利润10.93亿元。

(二) 2023年经营工作分析

2024 第一季度报告

证券代码:600663 900932 证券简称:陆家嘴 陆家B

报告摘要

资产负债表

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年同期增减(%)
总资产	162,366,063,997.46	151,118,928,624.16	7.44
归属于上市公司股东的净资产	22,743,395,493.89	28,848,474,819.89	-20.71
营业收入	10,647,689,342.46	11,754,695,918.59	-9.25
归属于上市公司股东的净利润	1,095,441,482.65	1,046,418,887.81	4.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,063,179,302.59	835,924,381.25	20.66

2024 第一季度报告

证券代码:600663 900932 证券简称:陆家嘴 陆家B

报告摘要

资产负债表

项目	
----	--