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

2015 年年度报告摘要

一　重要提示

1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 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。

1.5 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	黄轶
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
传真	86-21-33848818	86-21-33848818
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

1.6 公司法定盈余公积和任意盈余公积分别按 2015 年度净利润的 10%提取后，2015 年度利润分配预案为以 2015 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利 5.08 元（含税）并送红股 8 股，共计分配现金红利 948,783,472 元，送红股 1,494,147,200 股。

二 报告期主要业务或产品简介

公司所处的行业是房地产，从事的主要业务是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。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，以达到公司股东利润最大化的目标。详细情况参见管理层讨论与分析以及行业竞争格局和发展趋势。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
总资产	52,448,902,758.62	45,620,746,622.93	14.97	37,436,770,610.69
营业收入	5,631,357,902.68	5,116,898,755.21	10.05	4,509,699,163.30
归属于上市公司股东的净利润	1,900,023,511.04	1,601,500,375.22	18.64	1,416,337,411.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,809,115,196.79	1,445,281,333.83	25.17	1,144,580,368.81
归属于上市公司股东的净资产	12,997,262,376.86	11,528,528,439.47	12.74	10,425,734,838.97
经营活动产生的现金流量净额	3,303,452,066.74	-995,432,068.53	431.86	573,698,948.19
期末总股本	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00	0.00	1,867,684,000.00
基本每股收益（元／股）	1.0173	0.8575	18.64	0.7583
稀释每股收益（元／股）	1.0173	0.8575	18.64	0.7583
加权平均净资产收益率（%）	15.66	14.68	增加0.98个百分点	12.49

四 2015 年分季度的主要财务指标

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	1,180,856,431.06	1,324,486,798.09	1,723,276,500.04	1,402,738,173.49
归属于上市公司股东的净利润	302,185,935.24	371,664,639.15	453,025,974.96	773,146,961.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	299,670,527.20	361,012,785.48	408,395,432.08	740,036,452.03
经营活动产生的现金流量净额	-561,603,191.91	860,616,663.33	1,889,495,881.18	1,114,942,714.14

五 股本及股东情况

5.1 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

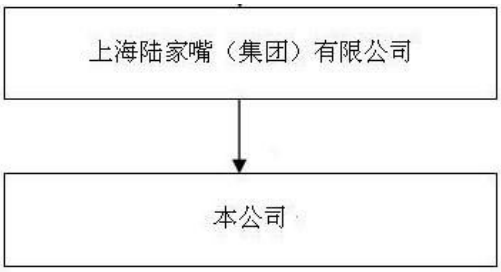
截止报告期末普通股股东总数（户）	115,300
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	116,761
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

前 10 名股东持股情况

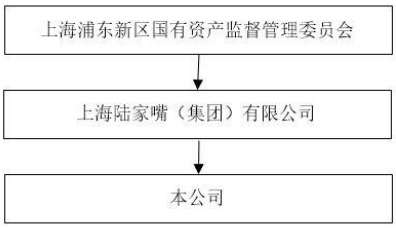
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海陆家嘴（集团）有限公司	-5,110,715	1,053,706,325	56.42		质押	166,852,058	国有法人
上海国际集团资产管理有限公司		53,234,998	2.85		未知		国有法人
MATTHEWS ASIA DIVIDEND FUND	16,413,323	16,413,323	0.88		未知		未知
中国证券金融股份有限公司	12,969,516	12,969,516	0.69		未知		国有法人
LGT BANK AG	2,522,190	12,130,000	0.65		未知		未知
TARGET VALUE	-26,083,367	11,045,600	0.59		未知		未知

FUND							
NORGES BANK	5,830,999	10,823,616	0.58		未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	9,333,400	9,333,400	0.5		未知		未知
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-1,564,959	8,551,857	0.46		未知		未知
GIC PRIVATE LIMITED	5,807,125	7,992,462	0.43		未知		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明							
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5.3　公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

单位:股

截止报告期末优先股股东总数（户）	
年度报告披露日前上一月末的优先股股东总数（户）	

前 10 名优先股股东持股情况							
股东名称	股东性质	报告期内股份增减变动	持股比例(%)	持股数量	所持股份类别	质押或冻结情况	
						股份状态	数量
前十名优先股股东之间，上述股东与前十名普通股股东之间存在关联关系或属于一致行动人情况说明							

六 管理层讨论与分析

2015 年，是“十二五”规划的收官之年和谋划“十三五”蓝图的重要之年，是上海自贸区扩容到陆家嘴金融贸易区的开局之年，是全面深化国资国企改革的关键之年，更是公司全力推行改革，积极实践主业新一轮转型的跨越之年。一年来，公司在董事会的正确领导下,紧密围绕年度目标任务, 在“闯”字上下功夫，在“破”字上做文章，强主业，调结构、促转型，圆满完成了“终点即起点”的持续发展目标，向董事会、广大股东提交了一份满意的年终“成绩单”。

第一部分　　2015 年度工作报告

2015 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 5 次董事会（含临时董事会），召开 9 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、2015 年度经营工作回顾。

1、2015 年度各项营业总收入约 96 亿元。其中：土地和房产销售收入（含预收款）56 亿元；包括公司持股 50%及以上的下属公司在内，实现物业租赁收入 28.2 亿元；物业管理及服务性收入 11.8 亿元。

2、2015 年度营业资金支出包括土地开发、项目开发、租赁成本、酒店成本、物业管理成本、销售费用、管理费用、贷款利息等合计 71.23 亿元。其中：项目开发投资支出 45.92 亿元；合并报表范围内支付给职工的现金支出总额 3.71 亿元，占 2015 年度归属于母公司净利润的 19.53%。

3、2015 年度实现净利润超过 19 亿元，为年度目标的 118.6%。

二、2015 年经营工作分析。

（一）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 22 亿元。

①办公物业，包括甲级写字楼与高品质研发楼。2015 年度租赁收入超过 17.1 亿元，比 2014 年度增长 4.3 亿元，同比增幅约 33.6%。

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 2015 年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 98%，平均租金达 6.94 元/平方米/天。陆家嘴世纪金融广场 1 号楼以及 3 号楼分别于 2015 年第二季度以及第一季度投入市场，可供租赁面积约 17 万平方米，至年末出租率分别达到了 84%以及 89%。

高品质研发楼及非甲级写字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 2015 年末，长期在营高品质研发楼及非甲级写字楼总建筑面积已超过 20 万平方米，出租率达到 100%，平均租金达 4.81 元/平方米/天。

上述增幅中，新增楼宇（指陆家嘴世纪金融广场 1 号楼以及 3 号楼）提供了约 17 万平方的可供出租面积，产生了约 1.1 亿元租金，约占增幅的 25.6%；存量楼宇租金自然增长贡献超过 3.2 亿元，约占增幅的 74.4%。

②商铺物业。2015 年度租赁收入为 2.4 亿元，比 2014 增长约 482 万元，同比增幅约 2.1%。

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 2015 年末，在营的主要商铺物业总建筑面积超过 9 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 92%。

上述增幅全部来自租金的自然增长。

③酒店物业。2015 年度营业收入为 1.21 亿元，与 2014 年基本持平。

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，2015 年 GOP 率为 40%，全年出租率为 74%；东怡大酒店配备 209 间房间，2015 年 GOP 率为 31%，全年出租率为 77%。

④住宅物业。2015 年度租赁收入 1.28 亿元，比 2014 年度增加 500 万元，同比增加 4.1%。

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 93%，平均租金达 24,125 元/套/月。

（2）合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 6.2 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。

① 会展物业。2015 年度租赁收入 5.61 亿元，比 2014 年度减少 1.94 亿元，同比减少 25.7%。

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。2015 年，上海新国际博览中心主营业务受到市场竞争的影响，各项经营指标相较于 2014 年均有不同程度的下滑，经营挑战开始逐渐显现。全年共承接 114 场不同规模的展览会，行业分布包括电子信息、汽车汽配、机械设备、装备制造、印刷包装、纺织面料、建材卫浴、食品酒店等众多行业和领域，全年场馆总利用率超过 53%。

②富都世界。2015 年度租赁收入 5576 万元，比 2014 年增加 886 万元，同比增幅约 18.9%。

2、房产销售收入。

2015 年度，公司各类住宅物业实现销售收入近 16.52 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以及天津河滨花苑的销售。各类住宅物业累计合同销售面积近 24 万平方米，合同金额近 60 亿元。在售项目的整体去化率约为 95%。

2015 年度，办公物业实现现金流入约 9.1 亿元，来自于浦东金融广场、世纪大都会以及德勤产业园的现金收款。

此外，公司积极盘活非核心区域的零星资产，转让了公司上海佳浦资产管理有限公司 100%股权及相应债权和上海纯一实业发展有限公司 60%股权及相应债券，实现了 6.5 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，2015 年度，公司实现 8.63 亿元物业管理收入，比 2014 年度增长 2.7 亿元，同比增幅约 45.5%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2015 年度实现 2.59 亿元的服务性收入，比 2014 年度减少约 2,583 万元，同比减少约 9%。上海富都世界有限公司 2015 年度实现 5,823 万元物业管理收入，比 2014 年度增长 163 万元，同比增幅约 2.88%。

（二）项目开发投资分析。

2015 年，公司竣工项目共 3 个，总建筑面积超过 26 万平方米，包括金色阳光、东方汇（世纪大都会）、东方纯一；新开工项目 4 个，总建筑面积超过 60 万平方米，前滩 25-1 商业中心（南）、前滩 34#地块、前滩 25-2 超高层办公楼、天津河庭花苑二期；续建项目 8 个，总建筑面积超过 146 万平方米，包括 SN1 浦东金融广场、Z4-2 综合改造、软件园 13 号楼、SB1-1 地块、2-16-2 陆家嘴证券大厦、天津陆家嘴金融广场、天津河庭花苑一期、前滩 25-1 商业中心（北）。
2015 年度，投入建设资金 45.92 亿元，比 2014 年度增加 15.04 亿元，同比增幅约 48.7%。

（三）有息负债现状。
公司目前的有息负债主要由四部分组成：短期贷款、长期贷款、短期融资券以及中期票据，2015 年末总额为 171.91 亿元，同比增加 8.35 亿元，占公司总资产的 32.78%。其中短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 65.42 亿元，短期融资券为 12 亿元，长期贷款为 44.49 亿元，中期票据为 50 亿元。

（四）经营业绩影响分析。
公司 2015 年度当年利润来源与之前年度没有发生重大变化，主要来源于房产销售和租赁收入。其中：长期持有物业出租毛利率为 83.7%，对利润总额的贡献率为 43.35%；房产类销售毛利率为 42.13%，对利润总额的贡献率为 28.22%；投资收益对利润总额的贡献率为 39.57%。
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 2015 年度共缴纳 14.25 亿元税收（实际支付总额），同比上涨 8.9%，占营业收入的 25.3%。
2、投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2015 年度摊销投资性房地产 2.85 亿元，占租金收入的 13.51%。
3、现金分红支出：2015 年，公司向股东派发 2014 年度分红，总额为 8.01 亿元，占 2014 年度归属于母公司净利润的 50.01%。
4、员工薪酬支出：2015 年合并报表范围员工总数 3,828 人，人数同比增加 9%，薪酬支出总额为 3.54 亿元，人均 9.25 万元。

第二部分　　2016 年度经营工作计划
2016 年，是“十三五”开局之年，改革将是贯穿“十三五”发展的关键词。公司上下将牢固树立“一盘棋”思想，弘扬“务实、创新、奋进”精神，以“改革、管理、营销、建设”四轮为依托，主动而为、乘势发展，积极构建全新“商业地产+商业零售+金融投资”的发展格局，谱写公司转型升级、创新发展新篇章。
一、要坚定改革信念，加快转型步伐。
我们要强化顺应时代潮流和产业进步的新思维，学习、参考海内外标杆房地产企业产业布局的经验和做法，努力优化产业布局，变单纯的“同质扩大”为关联产业的“异质扩张”。要加快商业模式创新的研究和实践，明确商业板块的规划发展目标，积极推进商业物业运营模式创新，打造既能满足消费者需求、引领消费者意愿，又能发挥陆家嘴地产特长、提升陆家嘴商业产品竞争力的现代商业运营模式，使商业板块成为促进“陆家嘴地产”不断做大、做强的重要力量。
二、要坚持发展理念，持续提升企业运营能力。
要在投资管理、投资开拓、投资机制上进行积极改革和创新实践。通过持续的投资拓展，为公司发展注入新动力，发掘商业地产的金融属性，从传统的重资产开发模式向轻资产的地产金融领域转变；要继续推进管理精细化、制度化，继续以质量、环境和职业健康安全三贯标为基础，以高于行业要求的内控制度持续规范企业管理，强化过程控制；要继续提高员工队伍建设和加大人才培养力度，创新人才培养模式，推进核心人才建设力度，营造"人人能成才、个个有舞台"的员工

成长氛围。
三、要强化服务意识，做深做实做精产品营销。
坚持以市场为导向，以客户为中心，打好招商、服务“组合拳”。要在参与上海国际金融中心建设和上海自贸区建设的同时，聚焦背景非首都功能疏散和产业转移，围绕主导产业，努力打造承接央企、机构和重大项目的战略转移平台，加大重量级、国际级、功能型金融机构的集聚力度。建立客户档案，确立客户分层管理体系，提供更具针对性的物业管理服务。不断提高物业管理的效能，努力实现物业管理费总体控制，进一步提高团队的工作效率。梳理和改进销售管理工作机制，实现住宅产品建设和销售同步，增强公司住宅产品开发的核心竞争力。
四、要信守责任意识，努力打造精品，不断开发具有感召力的陆家嘴多元产品线。
要确保公司各个项目高质、高效、安全推进，从设计优化、进度掌控和安全生产等环节着手，强化过程管理，筑牢质量意识，铸造精品工程。通过科学合理的管理制度，结构清晰、职责分明、运行稳定的管理体系，科学指挥、精细施工，实现安全生产、质量管理、文明施工有序可控。同时，我们要持续不断的提高产品设计把控能力，不断规范和完善、优化产品设计标准，开发最富感召力的陆家嘴产品。
2016 年度，公司经营工作收支计划如下：
1、土地和房产销售收入（含预收款）人民币 24.21 亿元。其中办公物业销售收入 3.19 亿元，房产销售收入 23.02 亿元；
2、物业租赁收入人民币 33.1 亿元。其中合并报表范围内收入 25.9 亿元，合并报表范围外收入 7.2 亿元；
3、物业管理及服务性收入人民币 12.5 亿元；
4、项目开发投资支出 51.6 亿元；
5、合并报表范围内员工薪酬支出总额不超过 4.1 亿元，如前述预算总额与上海市浦东新区国有资产监督管理委员会的薪酬发放规定不一致的，按孰低的原则执行；
6、利润目标：继续坚持“终点即起点”的利润增长原则，确保全年利润在 2015 年度基础上保持稳步增长，按《2014-2016 年度股东回报规划》进行股东分红。
7、新注册成立项目公司：不少于 7 家。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

7.3 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。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见八、合并范围的变更。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。