

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
2024 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

经公司 2023 年年度股东大会授权及公司第十届董事会第三次会议审议通过，公司于 2024 年 10 月 30 日发布了 2024 年度中期利润分配方案，以权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股分配现金红利人民币 0.6288 元（含税），共计派发现金红利 316,610,463.34 元，相关权益分派已于 2024 年 12 月 24 日实施完毕。

经第十届董事会第四次会议审议通过，公司制定了 2024 年度的利润分配预案，即拟以权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股分配现金红利人民币 0.8696 元(含税)，共计派发现金红利 437,856,963.93 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

综上，公司 2024 年度现金分红合计金额为 754,467,427.27 元。

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2024年年度报告》相同。

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	不适用
B股	上海证券交易所	陆家B股	900932	不适用

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、吴敏
联系地址	中国上海市浦东新区东育路227弄6号	中国上海市浦东新区东育路227

	前滩世贸中心（二期）D栋21楼	弄6号前滩世贸中心（二期）D栋21楼
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

2、 报告期公司主要业务简介

2024 年，是推进“十四五”规划目标任务实现的关键之年，公司紧紧围绕服务浦东社会主义现代化引领区建设，坚持稳中求进工作总基调，聚焦主责主业，通过优化战略布局、提升产品品质、创新服务模式，持续增强企业核心竞争力；通过探索多元化和精准化可持续发展路径，努力“从房产开发建设向综合服务转型，从硬件建设向软件建设与管理转型，从建楼向招商运营转型”，持续提高公司价值创造能力。

2.1 公司所处行业情况

城市综合开发与服务方面，2024 年，上海房地产市场经历了多个维度支持性政策积极发力，优化住房限购政策、优化住房信贷政策、非户籍限购松绑、支持“以旧换新”等政策组合拳的出台，刺激了购房需求的逐步释放，市场活跃度逐步提升。从市场情况来看，上海高端住宅市场销售相对活跃，内环优质板块持续垄断高端客户资源，但外环外住宅产品续销及去化周期延长情况仍在持续。总体而言，住宅产品进一步回归居住属性，上海房地产市场延续筑底行情，购房需求尚未完全释放。租赁方面，上海办公楼及产业园需求端以专业服务、贸易制造、金融、TMT 四大行业居前，整体市场呈分化态势，核心区域优质写字楼需求保持一定韧性，非核心区域租赁去化压力较大。受制于市场竞争加剧，上海市场租赁价格持续承压，随着新增供给持续入市及更多业主在租金优惠政策上的激励，成本为导向的搬迁客户及升级需求的客户有所上升。与此同时，投资市场情绪回暖，大宗市场“以价换量”特征明显，买卖双方均存在达成交易的意愿。年末，受益于境外游客免签政策，文体旅消费需求不断释放，地处核心板块酒店类资产愈发受到关注。

特色金融服务方面，国家金融监督管理总局 2024 年工作会议明确提出，要锚定金融强国建设目标，牢牢守住不发生系统性金融风险底线，加快城市房地产融资协调机制落地见效，扎实推进金融高质量发展，坚定不移走中国特色金融发展之路。年内，资本市场改革持续深化，信托行业持续探索业务转型，回归信托本源，寻找符合自身特色的发展之路。证券行业监管积极促进资本市场改革，引导市场规范健康发展，在资本市场回暖、政策支持力度加大的背景下，并购重组及资本市场交易活跃度逐步增强。保险行业在资本市场稳步向好的背景下，经营效益持续优化，在政策引导下，保险资金发挥长期稳健优势，积极参与市场建设，进一步强化金融服务实体经济效能，推动资本市场向高质量发展转型。

商旅服务方面，2024 年，在多项消费政策刺激下，消费市场保持着一定程度的恢复态势。上海酒店市场呈现“结构性复苏”，商务差旅成为主力复苏引擎，中心城区商务酒店表现突出；国际游客回流及本地微度假带动休闲散客市场逐步回温，团队市场仍以会展团队为主。上海商业零售市场亦呈现结构性调整与温和修复并行的特征。政策端通过吸引首店经济、支持城市更新项目改造、举办首届“上海之夏”国际消费季等举措，加速存量商业焕新升级并扩大有效需求；消费端呈现“本地客群深度运营+文旅客群增量激活”的双线逻辑，本地市场依托城市微更新、策展型零售、主题市集等运营创新实现增长。

2.2 公司从事的业务情况

公司立足浦东打造社会主义现代化引领区建设，聚焦现代化城区建设目标任务，在深耕细作陆家嘴金融城的同时，持续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与运

营服务。

公司坚持聚焦主业发展，通过注入优质资产，整合优势资源，提升核心资产价值。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，加强团队专业化管理能力，专注国际化一流营商环境的打造，全方位彰显“陆家嘴”品牌价值。

公司持续优化商业地产租售业务，做精做强核心资产运营，不断打造楼宇经济新高地，在推动住宅产品及部分办公楼宇销售的同时，通过产业聚集，整合优势资源，注重产业链上下游转型升级，聚焦城市楼宇更新改造和高能级专业化租赁运营队伍打造，不断提升资产管理能级和效率，为公司经营业绩和可持续发展带来新动能。

聚焦转型发展和提质增效，公司旗下各持牌金融机构以稳经营、控风险为目标，积极融入国家发展战略和浦东综改试点，努力服务实体经济，推动自身业务与城市综合开发协同发展。

公司立足服务浦东国际消费中心建设的重要定位，不断打造多元融合的商业、酒店场景，提供购物、餐饮、休闲娱乐、住宿等差异化服务和体验，助力区域营商环境与消费环境双提升。

综上，公司经营战略方针是以“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业为立足点，打造三元驱动协同发展态势，持续优化商业地产租赁业务，发挥产业聚集效应，提升资源配置和管理服务，在做精做强长期持有的核心资产运营的同时，推进住宅产品的销售及部分办公楼宇的转让，实现资产的有序流动，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

	2024年	2023年		本年比上年 增减(%)	2022年
		调整后	调整前		
总资产	160,674,361,929.42	162,232,596,536.20	162,368,063,897.46	-0.96	151,188,698,350.22
归属于上市公司股东的净资产	24,619,601,435.36	22,608,128,132.63	22,743,595,493.89	8.90	28,755,248,140.95
营业收入	14,650,978,489.57	11,005,931,614.38	10,667,009,242.46	33.12	11,754,695,013.59
归属于上市公司股东的净利润	1,508,475,025.93	1,432,364,054.55	1,093,441,682.63	5.31	1,046,644,887.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,481,017,382.79	1,342,101,474.51	1,003,179,102.59	10.35	835,924,583.25
经营活动产生的现金流量净额	1,315,850,338.84	11,380,550,776.89	11,380,550,776.89	-88.44	-3,671,735,282.01
加权平均净资产收益率(%)	6.36	5.47	4.17	增加0.89个百分点	3.58
基本每股收益(元/股)	0.3063	0.2976	0.2272	2.92	0.2175
稀释每股收益(元/股)	0.3063	0.2976	0.2272	2.92	0.2175

说明：2020 年 12 月，中国财政部修订印发了《企业会计准则第 25 号——保险合同》（以下简称“新保险合同准则”）。根据该修订印发的通知（财会〔2020〕20 号），非境外上市的企业自 2026 年 1 月 1 日起执行，同时允许企业提前执行。公司于 2024 年 1 月 1 日开始执行新保险合同准则，并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间数据。实施新保险合同准则导致公司采用权益法核算的被投资企业陆家嘴国泰人寿的保险服务收入与保险服务费用的确认、保险合同负债的计量方法、财务报表的列报等均发生了重大变化，从而公司权益法核算的结果（金融业务收入-投资收益）也相应地发生了变化。根据新保险合同准则的衔接规定，公司对财务报表进行了追溯调整。

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	2,997,522,114.21	1,929,507,666.17	1,982,206,150.51	7,741,742,558.68

归属于上市公司股东的净利润	620,732,674.40	264,242,779.54	169,569,522.93	453,930,049.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	619,413,645.39	267,817,513.07	157,152,934.74	436,633,289.59
经营活动产生的现金流量净额	597,232,495.75	1,806,584,291.43	2,309,681,789.84	-3,397,648,238.18

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

2020 年 12 月，中国财政部修订印发了《企业会计准则第 25 号——保险合同》（以下简称“新保险合同准则”）。根据该修订印发的通知（财会〔2020〕20 号），非境外上市的企业自 2026 年 1 月 1 日起执行，同时允许企业提前执行。公司于 2024 年 1 月 1 日开始执行新保险合同准则，并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间数据。实施新保险合同准则导致公司采用权益法核算的被投资企业陆家嘴国泰人寿的保险服务收入与保险服务费用的确认、保险合同负债的计量方法、财务报表的列报等均发生了重大变化，从而公司权益法核算的结果（金融业务收入-投资收益）也相应地发生了变化。根据新保险合同准则的衔接规定，公司对财务报表进行了追溯调整。

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）					94,905		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					95,953		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					不适用		
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）					不适用		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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 ^注	43,387,183	3,131,636,695	62.20	778,734,017	无		国有法人
上海浦东土地控股（集团）有限公司	122,222,222	122,222,222	2.43	122,222,222	未知		国有法人

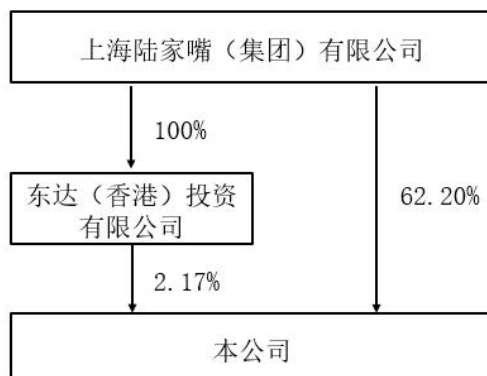
上海国际集团资产管理有限公司	-	119,140,852	2.37	-	未知	国有法人
东达（香港）投资有限公司 ^注	91,333,605	109,081,583	2.17	-	无	国有法人
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	30,864,197	30,864,197	0.61	30,864,197	未知	国有法人
GUOTAIJUNANSECURITIES (HONGKONG) LIMITED	-25,219	27,011,287	0.54	-	未知	未知
中国工商银行股份有限公司－中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	7,040,469	26,610,430	0.53	-	未知	未知
上海基础设施建设发展（集团）有限公司	19,876,543	19,876,543	0.39	19,876,543	未知	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	-	19,734,444	0.39	-	未知	未知
徐秀芳	325,900	19,363,572	0.38	-	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，控股股东陆家嘴集团与东达香港为一致行动人，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					

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计划的公告》（公告编号：临 2023-095）。

截至 2024 年 11 月 12 日，本次增持计划实施期限届满且已实施完毕。2023 年 11 月 14 日至 2024 年 11 月 12 日期间，陆家嘴集团及其全资子公司东达香港通过上海证券交易所交易系统以集中竞价方式，累计增持公司 A 股股份 76,897,015 股、B 股股份 94,639,804 股，合计占公司总股本的 3.4068%，增持金额合计为人民币 10.06 亿元。具体内容详见公司于 2024 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计划实施结果的公告》（公告编号：临 2024-072）。

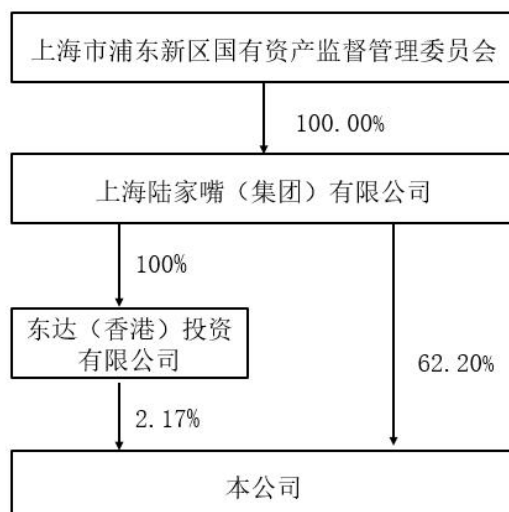
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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:亿元 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	22 陆债 01	137840	2029-09-15	5	3.17

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）					
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	23 陆债 01	115011	2028-03-16	15	3.24
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	23 陆债 02	115392	2028-06-06	25	3.10
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	23 陆债 03	115945	2028-10-12	20	3.08
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	24 陆债 01	240578	2029-02-28	25	2.80
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	24 陆债 02	241024	2029-06-06	10	2.55
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	5.5	2.90

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	11.9	3.25
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 陆金开 MTN001	102280374	2027-02-25	10	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	23	3.27
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 陆金开 MTN001	102483903	2029-08-30	20	2.52

5.2 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
19 陆债 01	于 2024 年 03 月 04 日完成 7,840 万元利息支付和 280,000 万元本金兑付
19 陆债 03	于 2024 年 05 月 13 日完成 2,135 万元利息支付和 70,000 万元本金兑付
22 陆债 01	于 2024 年 09 月 16 日完成 1,585 万元利息支付
23 陆债 01	于 2024 年 03 月 18 日完成 4,860 万元利息支付
23 陆债 02	于 2024 年 06 月 06 日完成 7,750 万元利息支付
23 陆债 03	于 2024 年 10 月 14 日完成 6,160 万元利息支付
14 陆金开 MTN002	于 2024 年 09 月 04 日完成 24,000 万元利息支付和 400,000 万元本金兑付
21 陆金开 MTN001	于 2024 年 02 月 26 日完成 3,800 万元利息支付和 45,000 万元本金兑付
21 陆金开 MTN002	于 2024 年 03 月 19 日完成 3,867.5 万元利息支付
22 陆金开 MTN001	于 2024 年 02 月 26 日完成 3,050 万元利息支付
22 陆金开 MTN002	于 2024 年 04 月 01 日完成 7,521 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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	69.78	71.20	-1.42
扣除非经常性损益后净利润	1,481,017,382.79	1,342,101,474.51	10.35
EBITDA 全部债务比	0.04	0.05	-20.00
利息保障倍数	1.71	1.74	-1.72

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。

2024 年，公司在董事会领导下，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，推动公司科学决策。各专门委员会分工明确，权责清晰，有效维护公司及股东利益。全年，公司共召开 9 次董事会（含临时董事会），4 次独立董事专门会议，9 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）2024 年度经营工作回顾

1、2024 年度营业收入 146.51 亿元，其中：房地产业务收入 133.12 亿元，金融业务收入 13.39 亿元。

2、2024 年度房地产业务成本 76.67 亿元，金融业务成本及管理费用 5.33 亿元。

3、2024 年度项目开发投资支出 48.51 亿元。

4、2024 年度实现归属于上市公司股东的净利润 15.08 亿元。

（二）2024 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赁现金流入，合计 41.73 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。2024 年度租赁现金流入 31.53 亿元，比 2023 年度下降 3.5 亿元，同比下降 10%。

目前公司持有在营甲级写字楼共 30 幢，总建筑面积 236 万平方米。截至 2024 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 80%，平均租金 7.75 元/平方米/天；天津成熟甲级写字楼的平均出租率为 59%，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 2024 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积 33 万平方米，出租率 87%，平均租金 5.17 元/平方米/天。

商业物业。2024 年度租赁现金流入 4.31 亿元，与 2023 年度基本持平。

商业物业主要包括上海陆家嘴 L+MALL、天津陆家嘴 L+MALL、陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、前滩陆悦广场、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、川沙九六广场、陆家嘴金融城配套商业设施。截至 2024 年末，主要商业物业总建筑面积 72 万平方米，其中成熟商业物业（运营一年及以上）出租率情况为：上海陆家嘴 L+MALL 出租率为 95%；天津陆家嘴 L+MALL 出租率为 77%；陆家嘴 96 广场出租率为 90%；陆家嘴 1885 出租率为 96%；花木陆悦坊出租率为 95%；金杨陆悦坊出租率为 76%；前滩陆悦广场出租率为 88%。2024 年 12 月，川沙九六广场开业。

酒店物业。2024 年度营业收入 5.16 亿元，比 2023 年度增加 0.44 亿元，同比增长 9.3%。

公司酒店物业包括：东怡大酒店、陆家嘴明城酒店、天津陆家嘴万怡酒店、上海前滩香格里拉酒店、张江希尔顿酒店。其中成熟酒店物业（运营一年及以上）：东怡大酒店配备 209 间房间，2024 年度 GOP 率（营业毛利率）为 35.2%，平均出租率为 68.88%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2024 年度 GOP 率为 16.5%，平均出租率为 56.98%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2024

年度 GOP 率为 25.1%，平均出租率为 78.12%；上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间，2024 年度 GOP 率为 40.1%，平均出租率为 71.77%。张江希尔顿酒店配备 475 间房间，2024 年度在开业筹备中。

住宅物业。2024 年度，住宅租赁现金流入 0.63 亿元，比 2023 年度增加 0.12 亿元，同比增长 24%。

公司租赁住宅物业包括川沙悦庭、张江雍萃 75、前滩悦庭 54。截至 2024 年末，租赁住宅总建筑面积 13 万平方米，其中成熟租赁住宅物业（运营一年及以上）为川沙悦庭，年末出租率 96%，平均租金 2.45 元/平方米/天。张江雍萃 75 于 2024 年 8 月开业，前滩悦庭 54 项目 2024 年度开业筹备中。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 13.12 亿元。

公司持股 50%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，2024 年度租赁收入 4.57 亿元，较 2023 年度增加 0.06 亿元，同比增长 1.3%。

新国博。新国博为上海新国际博览中心的运营主体，2024 年度租赁收入 7.70 亿元，较 2023 年度增加 0.80 亿元，同比增长 11.6%。

富都世界。2024 年度租赁收入 0.85 亿元，较 2023 年度减少 0.03 亿元，同比减少 3.4%。

（2）房产销售收入

2024 年度，公司实现房产销售现金流入合计 95.51 亿元。收入主要来自于：

住宅物业（含车位）销售现金流入 61.36 亿元，主要为：世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、陆家嘴太古源源邸（第一批）。2024 年度累计住宅物业合同销售面积 6.77 万平方米，同比下降 52%；合同销售金额 73.02 亿元，同比下降 49%；在售项目的整体去化率为 85%。

商办物业销售现金流入 34.15 亿元，主要为：富汇大厦 B 栋及 C 栋、由由燕乔大厦、陆家嘴投资大厦。

（3）物业管理及服务性收入

合并报表范围内，2024 年度，公司实现物业管理收入 21.80 亿元，较 2023 年度增加 1.65 亿元，同比增长 8.2%。

合并报表范围外，物业管理及服务性收入主要来源于前绣实业和新国博、富都世界。其中：前绣实业物业管理收入 1.28 亿元，同比增长 10.3%；新国博服务性收入 4.28 亿元，同比增长 21.6%；富都世界物业管理收入 0.22 亿元，同比下降 43.6%。

（4）其他运营服务收入

2024 年度，公司实现其他运营服务收入 2.79 亿元，较 2023 年度减少 0.61 亿元，同比下降 17.9%。主要为公司代建、代销和代运营等的管理服务收入。

（5）金融服务收入

2024 年度，金融业务实现收入 13.39 亿元，占公司营业收入总额的 9.1%。

2、项目投资分析

2024 年，公司无新开工项目。

竣工项目 7 个，总建筑面积 102.33 万平方米，为前滩 54-01 地块、张江中区 73-02 地块、张江中区 75-02 地块、张江中区 57-01 地块、张江中区 56-01 地块、川沙 C04-13/14 地块商办项目、潍坊社区 497-02 地块住宅及办公楼项目。续建项目 7 个，总建筑面积 163 万平方米，为张江中区 74-01 地块、梅园社区 2E8-19 地块、川沙 C06-01/02 地块、川沙 C06-03 地块、前滩 21-02 地块、前滩 21-03 地块及洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块。

3、有息负债现状

2024 年末，公司有息负债余额 706.46 亿元，占 2024 年末公司总资产的 44%，较 2023 年末有息负债余额减少 27.4 亿元。2024 年末余额按贷款品种分为：银行贷款 398.02 亿元、债券（含资产证券化）296.57 亿元、接受控股股东及其控股子公司贷款 9.37 亿元、其他关联方借款 1 亿元、金融持牌机构收益凭证 1.50 亿元。

4、经营业绩影响分析

公司 2024 年度利润来源主要由租赁、房地产销售、金融业务及物业服务、酒店及投资收益组成。其中：长期持有物业出租毛利率为 69%；房地产（含投资性房地产）销售毛利率为 39%；金融业务利润率 60%；物业服务毛利率 13%；酒店业毛利率 28%；其他业务毛利率 73%。

除此以外，下述项目与公司年度利润及现金流有较大相关性：

- （1）投资收益：公司 2024 年度非金融板块实现投资收益 1.54 亿元。
- （2）投资性房地产摊销：根据企业会计政策，2024 年度摊销投资性房地产 8.58 亿元。
- （3）税金支出：公司 2024 年度共缴纳税金 39.25 亿元，占营业收入 146.51 亿元的 26.79%。
- （4）现金分红支出：2024 年，公司向股东派发 2023 年度现金红利共计 5.49 亿元（含税），占 2023 年度归属于上市公司股东的净利润 50.18%；向股东派发 2024 年度中期现金红利共计 3.17 亿元（含税），占 2024 年前三季度归属于上市公司股东的净利润 30.02%。
- （5）员工薪酬支出：2024 年度合并报表范围员工总数 6,250 人，薪酬支出总额为 129,752 万元，人均 20.76 万元。

（三）2025 年度经营工作计划

2025 年，公司将继续以“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业为立足点，以“做优产品力、做强团队力、做深约束力”三力建设为支撑点，积极探索多元化和精准化可持续发展路径，不断增强公司竞争力和影响力。

1、聚焦“城市综合开发与服务”

（1）锚定关键节点，质效并进推进载体建设

2025 年，要继续全力以赴在浦东引领区建设中发挥主力军的作用。陆家嘴区域，梅园社区 2E8-19 地块商办和住宅项目推进地下结构施工，梅园社区 2E8-17 地块商办项目要按计划开工；新民洋区域的洋泾西区 E08-4 地块住宅项目“陆家嘴太古源邸”推进外墙及内部装修工程，E10-2 地块项目要完成结构封顶，E12-1 地块项目推进主体结构施工。前滩区域，前滩 21-02 地块项目、前滩 21-03 地块项目外立面要全部完成。川沙区域，川沙 C06-01/02 地块“川沙企业中心二期”商办项目、川沙 C06-03 地块“川沙锦绣云澜”住宅项目要实现竣工。2025 年，公司拟竣工项目 3 个，总建筑面积 41 万平方米；续建项目 4 个，总建筑面积 122 万平方米；新建项目 1 个，总建筑面积 15.49 万平方米。

陆家嘴集团委托项目三林楔形绿地 12 单元商办项目、陆家嘴锦绣澜湾、前滩公馆等按计划推进。

（2）融入“陆家嘴大朋友圈”，全力以赴推进招商引资与营销运营

公司将继续服务浦东国际化一流营商环境的打造，千方百计挖掘资源，努力为浦东新区经济发展和产业升级提供新动力。

办公及产业园方面，一是在营项目要牢牢稳住核心区办公楼宇出租率的“基本盘”，及时监测市场需求端变化，多举措应对。要积极推进世纪财富广场（潍坊社区 497-02 地块）、前滩中环广场（前滩 54-01 地块）以及陆家嘴集团委托项目的入市租赁工作，并加速去化在营项目存量空置面积。二是大宗交易要牢牢稳住上年储备客户的“好势头”，持续发力，加大推行更市场化的交易模式。三是产业园招商模式要加快探索新路径、新方法，形成更具活力的融合创新产业招商模式，并依托已入驻的链主企业，加快链式要素集聚，助力浦东科技创新和产业结构向更高水平迈进。

住宅产品方面，要借力密集出台的房地产利好政策，充分研究每个项目独特优势，形成项目的核心竞争卖点，建立涵盖“售前-售中-售后”全过程、全方位销售服务和风险识别体系，提升客户需求感知能力。持续推进“川沙锦绣云澜”、“世纪前滩·天汇”、“世纪臻邸”、“陆家嘴太古源邸”以及参股的“前滩公馆”的销售工作。租赁住宅要确保出租率稳定，全面推进前滩、川沙、张江片区的统筹管理，打开知名度和市场影响力，建立深度服务机制和标准化运营管理体系，力争打造上海租赁住宅头部品牌。

（3）多维提升，持续强化服务保障能力

物业管理服务方面，要彰显“上海品牌”软实力，办公、产业园、住宅、商业的物业服务，

都要分析、积累、推广优质项目的好做法、好案例，以品质为基、成本为控、安全为要，形成标杆效应，对标对表，一楼一策，实现客户满意和成本优化双提升。

要形成营销团队和物业服务团队的协同机制，全方位、多层次地了解并快速响应客户需求。要更加创新招商服务的理念、思路和举措，优化完善招商服务的体制、机制和方法，通过改革创新，推动公司招商引资和客户服务工作进一步提质量、增效能、上水平。要加快推进以住宅租赁运营为主营业务的佳纪公司、以商业楼宇租赁运营为主营业务的陆耀公司和以城市更新、二次装修为主营业务的耀能公司等轻资产服务平台及运营服务公司的发展，优化主营业务结构，提升招商运营能级。

2、聚焦“特色金融服务”

服务实体经济，提升金融服务效能。金融板块将积极响应国家要求，立足金融“五篇大文章”，根据公司整体战略方向和工作部署，用好、用足各项政策，抢抓时间窗口和红利期，促进金融板块与实体经济深度融合。进一步深化金融投资对产业集群的引导作用，着力推进金融板块与各业务板块的互动共促，积极探索建立深度协同业务机制，持续整合资源，为“陆家嘴大朋友圈”产业生态提供高品质金融服务。

深化转型改革，提升金融发展质量。陆家嘴信托将继续攻坚克难，妥善推动风险项目的处置；持续苦练内功，加强团队建设，提升主动管理类标品信托的管理能力，从固有业务、资产管理、资产服务、家族信托、战略协同、财富管理多个维度，推动业务转型升级。爱建证券将在资本实力增强和激励约束机制优化的基础上，围绕问题导向、战略导向和价值导向，加快培育“科技特色”，全力申请重要业务牌照资格。陆家嘴国泰人寿将坚持价值型规模发展，提升各渠道人均效能，同时以合规和风控为保障，更好适应内外部环境，持续优化偿付能力及期限结构匹配，逐步调整产品策略转型，实现高质量发展。

3、聚焦“商旅服务”

2025 年，在营酒店项目将多途径提质增效稳增长。筹开项目，将多举措齐头并进促开业，继续有序推进张江科学城希尔顿酒店筹开工作。

商业方面，在营项目要加速推进数字化多维建设，商业大会员系统逐步实现线上支付、积分通兑、等级划分等会员系统二期核心功能；“租户服务平台计划”要继续提炼规范化流程，为后续各项目的推广运营打下基础；要启动“ERP 系统二期升级”，实现新的主数据标准落地，为 ERP 系统实现资产视角、运营视角、财务视角下的业务管理打下基础。筹开项目要顺势求变，实现创新力再突破，张江陆悦天地以及陆家嘴集团委托的项目要以“设计先行、安全为本”为重点，完成二装管理各项工作；前期重要节点要铺排全渠道、多角度的内容传播，达成有效的客群触达积累与转化，为项目正式开业打好基础。

4、三力建设驱动升级长效发展

（1）做优产品力建设

公司秉持市场需求导向，紧密契合自身实际状况并充分借鉴同行先进经验，针对项目开展从“启动-规划-首开-竣备-交付”全生命周期管理工作，全方位、精细化拆解剖析，从责任归属部门、任务预期目标、关键任务重点到具体工作指引等维度深入梳理，持续促进项目在品质雕琢、成本把控、市场营销、物业服务等多领域实现“质”的提升。同时，要更加强化全过程投资分析，精准掌控投资回报，不断提升产品综合竞争力。

（2）做强团队力建设

将考核聚焦于员工的实际贡献，薪酬分配更合理公平，契合员工的价值创造。要积极主动探索竞争上岗与末位淘汰机制，破除传统用人机制的桎梏，为才华横溢、积极进取的员工搭建公平公正公开的成长平台。持续推进“选、育、管、用”体系，通过严格规范的选拔任用流程、系统全面的培育规划、精细严谨的考核管理、合理高效的使用调配，打造一支高素质、专业化、富有创新精神与担当意识的团队。

（3）做深约束力建设

筑牢安全管理根基，要扎实推进在建项目与在营物业的安全生产与安全管理，不断强化主体责任，全方位、全链条、全场景、无死角落实重大事故隐患排查与整改效果，确保闭环销项。进一步优化和细化安全管理模式，不断提升安全网格化管理效率及质量。

筑牢内控管理根基，不断完善内部管理和风险控制运作体制机制，优化路径和方式，确保企业运营规范与高效。继续探索审计、合规和风控职能的有机融合，形成横向协同、纵向联动的多要素“大监督”格局，统筹信息、资源和成果，切实发挥监管合力。

2025 年，公司将以更高的站位、更宽的视野、更大的努力，抢抓发展机遇，解锁与时俱进的“新”；坚持因地制宜，解锁经济发展的“质”；聚焦高质量发展，解锁浦东引领区建设新高度的“生产力”，扛起国有控股上市公司的社会责任、公众属性，以扎实的工作业绩回馈股东、回报社会。

2025 年度公司经营预算：预计现金流入 341.38 亿元，流出 339.40 亿元。其中房地产业务总流入 196.43 亿元，总流出 161.72 亿元；金融业务流入 144.95 亿元，流出 161.08 亿元。

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