

股票代码: 600663 公司简称: 陆家嘴 090932 陆家嘴 B 股

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 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.sec.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事、监事及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 董事会审议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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 公司简介

一、公司简介

2 报告期公司主要业务简介

2023 年是全面贯彻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。

1. 2023 年公司所处行业情况

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。

金融服务板块方面,2023 年召开的中央金融工作会议明确推动,推动金融高质量发展,实现金融强国宏伟目标。

2. 2023 年公司主要业务情况

公司深度参与浦东引领区建设,在深耕浦东陆家嘴金融城的同时,围绕“金色中环”及三个圈层发展策略,推进浦南国际商务区、张江科学城、川沙新镇项目开发建设。

一方面,公司持续优化商业地产租赁业务,在稳健做强持有的核心资产运营,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楼的销售,实现资产的有序盘活。

另一方面,金融服务板块聚焦住宅及优质股权,多措并举以经营、控风险为目标,努力提升实体经济,推动地产与金融业务协同,促进金融板块稳健、健康发展。

综上,公司经营战略方针是长期持有核心区域、优质物业,短期出售或转让住宅及办公楼业务,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

Table with columns: 2024年, 2023年, 2022年, 比上年/上期增减%. Rows include 总资产, 归属于上市公司股东的净利润, 营业收入, etc.

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,本次交易均由同一控制下企业合并,公司对以前年度相关财务报表数据进行追溯调整。在计算同期增减比例时,同期数据为调整后数据。

3.2 报告期末的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

财务数据与已披露定期报告数据差异说明

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,本次交易均由同一控制下企业合并,公司对以前年度相关财务报表数据进行追溯调整。

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末普通股股本总数、表决权恢复的优先股股本总数和持有特别表决权股份的股东数量及前十名普通股股东情况

截至: 2023 年 12 月 31 日

年度报告披露日前一月末普通股股本总数(P)

年度报告披露日前一月末表决权恢复的优先股股本总数(P)

年度报告披露日前一月末表决权恢复的优先股股本总数(P)

10 名普通股股东情况

Table with columns: 股东名称(全称), 报告期末持股数量, 期末持股比例(%), 持有有限售条件的股份数量, 质押/冻结/司法冻结股份数量, 股东性质

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长期投资价值认可,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许可的方式(包括但不限于集中竞价、大宗交易等)增持公司 A 股和 B 股股份。

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向东达香港通过上海证券交易所系统集中竞价交易方式,分别累计增持公司 A 股股份 33,509,833 股,增持公司 B 股股份 3,306,199 股,增持股份合计 36,816,032 股,占公司总股本的 0.76%,增持金额合计为人民币 30,465.77 亿元。

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。

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

5 公司债券情况

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(%)

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

18陆债 01, 于 2023 年 7 月 27 日完成 1,950 万元利息支付和 50,000 万元本金兑付

18陆债 02, 于 2023 年 10 月 26 日完成 3,150 万元利息支付和 100,000 万元本息兑付

19陆债 01, 于 2023 年 3 月 6 日完成 7,840 万元利息支付

19陆债 03, 于 2023 年 5 月 15 日完成 2,135 万元利息支付

22陆债 01, 于 2023 年 9 月 15 日完成 1,585 万元利息支付

14陆发债 MTN902, 于 2023 年 9 月 4 日完成 24,000 万元利息支付

21陆发债 MTN801, 于 2023 年 2 月 27 日完成 3,800 万元利息支付

21陆发债 MTN802, 于 2023 年 3 月 20 日完成 14,660 万元利息支付和 281,000 元回购

22陆发债 MTN801, 于 2023 年 2 月 27 日完成 3,050 万元利息支付

22陆发债 MTN802, 于 2023 年 4 月 3 日完成 5,521 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

5.4 公司债券 2 年内的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要指标, 2023年, 2022年, 本期比上年同期增减(%)

资产负债率(%)

剔除财务性损益后净利润

EBITDA 全部偿债性

利息保障倍数

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,进一步加强集团顶层设计,提高战略意识,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。

(一) 2023 年经营工作分析

1. 经营业绩分析

(1) 物料租赁收入

营业收入, 主要包含: 物料租赁收入, 主营业务收入

物料租赁收入, 同比增长 15%。

营业收入, 主要包含: 物料租赁收入, 主营业务收入

物料租赁收入, 同比增长 15%。

营业收入, 主要包含: 物料租赁收入, 主营业务收入

物料租赁收入, 同比增长 15%。

营业收入, 主要包含: 物料租赁收入, 主营业务收入

物料租赁收入, 同比增长 15%。

营业收入, 主要包含: 物料租赁收入, 主营业务收入

物料租赁收入, 同比增长 15%。

营业收入, 主要包含: 物料租赁收入, 主营业务收入

物料租赁收入, 同比增长 15%。

营业收入, 主要包含: 物料租赁收入, 主营业务收入

物料租赁收入, 同比增长 15%。

4. 经营业绩分析

公司 2023 年度利润来源主要由租赁、房地产销售及金融业务组成。

(1) 现金支出: 公司 2023 年度共缴纳税金 43.1 亿元, 较 2022 年度调整后增加 30.44%, 占营业收入 106.67 亿元的 40.41%。

(2) 投资性房地产: 根据会计准则, 2023 年度摊销投资性房地产 8.46 亿元。

(3) 员工薪酬支出: 2023 年, 公司向股东及董监高 2022 年度现金分红 5.45 亿元(含税)。

(4) 员工薪酬支出: 2023 年度合并报表范围内员工总数 6,170 人, 人数较上年同期增加 1.7%, 薪酬支出总额为 12.24 亿元, 约为 19.84 万元。

2024 年是学习贯彻党的二十大精神的关键之年,也是深入实施“十四五”规划的攻坚之年。

1. 精耕细作品质,打造区域发展新标杆。

2024 年, 重点将以继续推进浦东引领区建设为核心任务。

2. 运营服务深度融合,共创产业招商新局面。

办公写字楼运营方面, 要以进一步提高核心区域在写字楼出租率为目标。

商业运营发展方面, 要围绕公司战略布局, 提高商业竞争力。

住宅产品发展方面, 要围绕上海楼市的新趋势, 加强与开发商合作。

物业管理服务方面, 要持续提升物业服务水平, 提升客户满意度。

3. 狠抓管理精细化,提升品质管理水平。

金融业务板块, 要持续深化业务合作, 提升金融服务的竞争力。

2024 年, 公司将持续优化“城市开发运营”与“金融服务”双轮驱动的业务布局。

2024 年度公司经营业绩: 预计现金流入 389.72 亿元, 流出 424.9 亿元。

二、公司治理

股东大会, 董事会, 监事会, 独立董事, 高级管理人员

关联交易, 关联方, 关联交易公允性

股权激励, 股权激励计划, 股权激励实施情况

社会责任, 社会责任报告, 社会责任履行情况

信息披露, 信息披露制度, 信息披露执行情况

环境、社会及治理(ESG)报告

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。

2023 年, 公司进一步提升了治理水平, 完善了治理体系。