股票代码：A 股 600663 B 股 900932　证券简称：陆家嘴 陆家 B 股　编号：临 2023-026

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关于 2023 年度使用自有闲置资金进行委托理财的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 委托理财的产品种类：商业银行、证券公司、信托公司等具有合法经营资格的金融机构发行的安全性高、风险等级低、流动性好的理财产品。

● 委托理财金额：公司及其控股子公司拟使用最高不超过人民币 70 亿元的自有闲置资金开展委托理财业务。

● 已履行的审议程序：公司于 2023 年 3 月 30 日召开第九届董事会第九次会议，审议通过了本次委托理财事项。本事项无需提交公司股东大会审议。

● 特别风险提示：本次购买的委托理财产品属于低风险型产品，公司将根据经济形势以及金融市场的变化适时、适量进行相关事宜的推进，但金融市场受宏观经济影响较大，不排除委托理财事宜受到市场风险、政策风险、流动性风险、不可抗力风险等风险因素影响，因此实际收益无法预期。敬请广大投资者注意投资风险。

一、委托理财概况

（一）委托理财目的

公司及其控股子公司（其中陆金发仅含母公司）在确保不影响正常经营及风险可控的前提下，使用自有闲置资金开展委托理财业务，提高资金使用效率，增加公司收益。

（二）委托理财金额

单笔金额不超过 5 亿元，单日余额最高不超过人民币 70 亿元。银行理财类产品期限不超过 6 个月，信托、证券理财类产品期限不超过 24 个月。

（三）资金来源

委托理财资金来源为公司及其控股子公司（其中陆金发仅含母公司）自有闲置资金。

（四）委托理财的投资方式

为控制风险，公司及其控股子公司运用自有闲置资金购买商业银行、证券公司、信托公司等具有合法经营资格的金融机构发行的安全性高、风险等级低、流动性好的理财产品。

本次委托理财受托方为商业银行、证券公司、信托公司等具有合法经营资格的金融机构，目前尚未确定具体的受托方。公司为防范风险，将严格选择产品的受托方。公司预计受托方与公司、公司控股股东及实际控制人之间不存在关联关系。

公司董事会授权法定代表人在委托理财额度范围内签署委托理财事宜相关的协议、合同等文件，公司财务部门为委托理财事宜的具体经办部门。

（五）委托理财期限

自公司本次年度董事会审议通过之日起 12 个月内。

二、审议程序

公司于 2023 年 3 月 30 日召开第九届董事会第九次会议，审议通过了本次委托理财事项。本事项无需提交公司股东大会审议。

三、投资风险分析及风控措施

委托理财主体在购买理财产品前，将通过评估、筛选等程序，严格禁止购买安全性较低、流动性较差的高风险型产品。财务部门将及时分析和跟踪理财产品投向、项目进展情况，如发现存在可能影响公司资金安全的风险因素，将及时采取相应措施，控制风险。

公司将按照决策、执行和监督职能相分离的原则建立健全相关事宜的审批和执行程序，确保相关事项的有效开展和规范运行，切实确保资金安全。具体措施如下：

（一）公司董事会授权法定代表人签署相关协议、合同等文件。公司财务部门为委托理财业务的具体经办部门，负责委托理财的各项具体事宜，包括理财产品的内容审核和风险评估、及时分析和跟踪理财产品投向和项目进展等情况，通过建立台账对公司委托理财情况进行日常管理、做好资金使用的财务核算工作等。

（二）公司内审部门负责对委托理财资金的使用与保管情况进行日常监督，不定期对资金使用情况进行检查、核实。

（三）公司独立董事、监事会有权对资金使用情况进行监督与检查，必要时可以聘请专业机构进行审计。

四、对公司的影响

公司对委托理财产品的风险与收益以及未来的资金需求将进行充分的分析与评估，公司开展委托理财是在确保不影响公司正常运营的前提下进行的，有利于提高闲置资金的使用效率，进一步提高公司整体收益，不会对公司主营业务和日常经营产生不良影响，符合公司和全体股东的利益。

五、独立董事意见

公司全体独立董事发表了独立意见，认为：

公司及其控股子公司（其中陆金发仅含母公司）进行委托理财有利于提高公司自有闲置资金使用效率和收益，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。

公司制定了相关的风险控制措施，明确了责任部门，以保证上述资金使用的安全，使投资理财活动能得到监督和保障。公司对该事项的审议、表决程序符合有关法律、法规的规定。

因此，公司独立董事同意本次委托理财事宜。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

二〇二三年三月三十一日

股票代码：A 股 600663 B 股 900932　证券简称：陆家嘴 陆家 B 股　编号：临 2023-023

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司第九届监事会第九次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“公司”）第九届监事会第九次会议于 2023 年 3 月 30 日在公司本部（上海浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心二期 D 栋）以现场结合通讯方式召开，会议应参会监事 5 人，实际参会监事 5 人（其中，监事李旻坤以通讯方式参会）。会议由监事会主席沈晓明主持，会议符合《公司法》和公司章程的有关规定，所作决议合法有效。会议形成如下决议：

一、审议通过《公司 2022 年年度报告及摘要》

监事会认为：

（一）公司 2022 年年度报告的编制和审议程序符合国家的法律、法规，符合公司章程和公司内部有关管理制度；

（二）公司 2022 年年度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的有关制度规定，报告中所包含的信息客观地反映了公司报告期间的财务与经营管理等实际情况；

（三）监事会没有发现参与 2022 年年度报告编制和审议人员有违反保密规定的行为和现象。

全体监事签署了《监事关于公司 2022 年年度报告的确认意见》。

本项议案提交公司股东大会审议。

二、审议通过《公司 2022 年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》

三、审议通过《公司 2022 年度监事会工作报告》

本项议案提交公司股东大会审议。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司监事会

二〇二三年三月三十一日

股票代码：A 股 600663 B 股 900932　证券简称：陆家嘴 陆家 B 股　编号：临 2023-024

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年度利润分配方案公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 每股分配比例：每股派发现金红利 0.135 元（含税）

● 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，具体日期将在权益分派实施公告中明确。

● 如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，公司总股本发生变动的，公司拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例，并将另行公告具体调整情况。

一、利润分配方案内容

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2022 年度实现归属于上市公司股东的净利润为人民币 1,084,739,736.76 元。经公司第九届董事会第九次会议决议，公司 2022 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。本次利润分配方案如下：

公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.35 元（含税）。截至本公告披露之日，公司总股本 4,034,197,440 股，以此计算合计拟派发现金红利 544,616,654.40 元（含税）。本年度公司现金分红比例为 50.21%。

如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，公司总股本发生变动的，公司拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例，并将另行公告具体调整情况。

二、公司履行的决策程序　（一）董事会会议的召开、审议和表决情况

公司于 2023 年 3 月 30 日召开第九届董事会第九次会议，以 7 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《2022 年度利润分配预案》，并同意将该议案提交公司股东大会审议。

（二）独立董事意见

公司全体独立董事认为：公司 2022 年度利润分配预案审慎考虑了公司目前行业情况、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及资金需求等因素，符合法律、法规及公司章程的相关规定，符合监管部门对于利润分配的指引性要求，符合公司制定的《2020-2022 年度股东回报规划》，不存在损害公司及公司股东尤其是中小股东利益的情形，能在保证股东回报的同时兼顾公司的可持续发展。因此，独立董事同意公司 2022 年度利润分配预案，并同意将此议案提交公司 2022 年度股东大会审议。

三、相关风险提示

本次利润分配方案审慎考虑了公司目前行业情况、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及资金需求等因素，符合公司制定的《2020-2022 年度股东回报规划》，不会对公司经营产生重大影响，不会影响公司持续经营和长期发展。

本次利润分配方案尚需提交公司股东大会审议，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

二〇二三年三月三十一日

股票代码：A 股 600663 B 股 900932　证券简称：陆家嘴 陆家 B 股　编号：临 2023-032

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年第四季度房地产业务主要经营数据公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第一号——房地产》要求，特此公告公司 2022 年第四季度主要经营数据如下：

一、至四季度末，公司持有的主要在营物业总建筑面积 290 万平方米，其中甲级写字楼的总建筑面积 191 万平方米，高品质研发楼的总建筑面积 33 万平方米，商业物业的总建筑面积 47 万平方米，酒店物业的总建筑面积 19 万平方米。1-12 月，公司实现房地产租赁现金流入为 35.77 亿元，同比下降 7%；权益租赁现金流入 29.11 亿元，同比下降 10%。

二、至四季度末，公司在售的住宅项目主要为前滩东方悦澜、天津海上花苑二期及部分项目尾盘，以可售面积为基础计算的去化率约 100%。1-12 月，公司住宅物业销售签约面积 7.10 万平方米，同比下降 10%，权益签约面积 5.56 万平方米，同比下降 29%；合同销售金额 68.79 亿元，同比上升 40%，权益合同销售金额 50.51 亿元，同比上升 3%。1-12 月，公司实现住宅销售（含车位）现金流入 69.42 亿元，同比上升 21%，权益现金流入 51.60 亿元，同比下降 10%。

三、2022 年 1-12 月，公司新增房地产土地储备面积为 6.37 万平方米，具体情况如下：

2022 年 7 月 25 日，公司全资子公司上海佳川置业有限公司以人民币 476,950 万元竞得上海市浦东新区川沙新镇城南社区 PDP0-0706 单元 C06-03 地块国有建设用地使用权，土地面积 6.37 万平方米，土地用途为普通商品房。

四、2022 年 1-12 月，公司新开工建筑面积 19.61 万平方米，权益新开工建筑面积 19.61 万平方米；竣工面积 18.79 万平方米，权益竣工面积 18.35 万平方米。

由于房地产项目租售过程中存在各种不确定性，上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异，请投资者审慎使用，相关阶段性数据以公司定期报告为准。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

二〇二三年三月三十一日

股票代码：A 股 600663 B 股 900932　证券简称：陆家嘴 陆家 B 股　编号：临 2023-033

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司控股子公司相关风险事项进展公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“公司”）分别于 2022 年 4 月 14 日、2022 年 7 月 26 日、2023 年 1 月 14 日、2023 年 3 月 24 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司指定信息披露媒体发布了《风险提示公告》（公告编号：临 2022-017）、《风险提示进展公告》（公告编号：临 2022-029）、《控股子公司相关风险事项进展公告》（公告编号：临 2023-004 号）、《控股子公司相关风险事项进展公告》（公告编号：临 2023-020 号），披露了公司合并报表范围内的控股子公司苏州绿岸房地产开发有限公司（以下简称“绿岸公司”）名下 1 号、2 号、3 号、4 号、5 号、6 号及 10 号地块共 7 幅地块存在污染事宜。

根据 2023 年 1 月 14 日《控股子公司相关风险事项进展公告》（公告编号：临 2023-004 号），公司就相关进展将按季度定期披露，现将相关进展情况公告如下：

一、土壤污染调查进展情况

2023 年 1 月，绿岸公司领取了苏州高新区（虎丘区）浒墅关镇人民政府委托生态环境部南京环境科学研究所调查后出具的 7 幅污染地块的土壤污染状况调查报告备案稿。2023 年 3 月，绿岸公司收到其委托中国环境科学研究院调查后出具的 7 幅污染地块的土壤污染状况详细调查报告。以上报告均证实 7 个地块存在污染。

以上事宜，详见《控股子公司相关风险事项进展公告》（公告编号：临 2023-004 号）及《控股子公司相关风险事项进展公告》（公告编号：临 2023-020 号）。

二、相关行政行为及后续措施

2022 年 7 月，苏州市生态环境局向苏州绿岸发出关于 2 号地块雷丁学校建设的《行政处罚事先（听证）告知书》，称经现场检查，发现雷丁学校内建有物理、化学、生物和科学实验室，须提交建设项目环境影响报告表以供审批，但绿岸公司提交的环境影响登记备案表中没有涉及实验室，构成未依法报批环境影响评价文件，擅自开工建设，拟作出“责令停止建设、罚款 1430.9 万元”的处罚。绿岸公司就此申请听证。经两次听证，苏州市生态环境局于 2023 年 1 月作出《行政处罚决定书》，对绿岸公司作出“责令雷丁学校项目停止建设，罚款 542.7683 万元”的行政处罚。该等实验室处于设备安装阶段尚未投入使用，未造成任何污染后果，绿岸公司已经主动完成整改，拆除了雷丁学校内的实验室设备并缴纳了罚款。基于“过罚相当”的相关规定，绿岸公司于 2023 年 2 月向苏州市姑苏区人民法院递交材料提起行政诉讼，要求判决撤销该行政处罚决定。

2023 年 2 月，苏州市自然资源和规划局（以下简称“苏州市资规局”）向绿岸公司发出《行政撤销事前告知书》，称苏州市资规局苏州高新区（虎丘）分局于 2019 年 11 月将 2 号地块用地性质由“工业（研发）”变更为“教育用地”的《建设项目答复函》行为不符合该地块控制性详细规划，拟撤销该《建设项目答复函》，将 2 号地块用地性质恢复为工业（研发）用地。就此，绿岸公司已向苏州市资规局提交《听证申请书》，要求就该告知书所涉事项进行听证。

就绿岸公司 4 号地块已修复的污染区域，苏州市生态环境局要求绿岸公司对其实施后期监测，并予处罚 1.88 万元。经沟通，苏州市生态环境局表示 4 号地块原位修复区的后期监测可暂缓实施，其他后期环境监管工作仍应按要求执行。目前，绿岸公司正在按该要求推进后期环境监管相关的工作。

三、其他维权进展情况

公司专项工作小组正全力以赴开展处置、维权工作，与苏州当地政府及苏钢集团交涉，推动相关责任方承担后续处置责任，包括和苏钢集团交涉退还绿岸公司股权，推进污染地块详细调查确认污染范围及程度及风险评估工作。此外，鉴于污染地块均系苏州市资规局出让给绿岸公司，现已证实 1 号、2 号、3 号、4 号、5 号、6 号及 10 号地块存在不同程度污染，不符合该等地块原对应的规划用地标准，公司及绿岸公司等主体已致函苏州市资规局要求退还污染地块并赔偿损失。

公司将持续关注本次风险事项后续进展，审慎分析评估其对公司的影响，认真落实各项应对措施，妥善处理本次风险事项，并根据事项进展情况及时履行信息披露义务，全力维护公司及全体股东的利益。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

二〇二三年三月三十一日

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 2022 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

以 2022 年末总股本 4,034,197,440 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利人民币 1.35 元（含税），共计分配现金红利人民币 544,616,654.40 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

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	
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	胡秉文
办公地址	中国上海浦东东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心（二期）D 栋 21 楼	中国上海浦东东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心（二期）D 栋 21 楼
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

区域开发板块方面，按照“十四五”规划纲领，2022 年，上海继续深化“五个中心”建设，办公楼租赁活跃度渐渐复苏，租金止跌企稳。行业需求方面，基金、银行、保险等头部金融企业依然是上海办公楼需求的基石力量，而人工智能、大数据及高精尖制造等科技企业的快速发展也正逐渐改变传统办公楼的租户结构。未来，上海办公楼将有多个优质板块的优质项目入市，浦东“金色中环发展带”的副中心与潜力地区也将逐步交付投用，新兴板块联动效应逐渐成型，促使在沪企业选址向进一步多元化发展。在“房住不炒”的总基调下，11 月，信贷、债券、股权融资组合政策相继落地，为房地产业稳健发展提供积极支撑。上海一方面持续强化房地产金融监管，深化房价地价联动机制，坚持租购并举，加快发展租赁住房，另一方面采取多项措施促进房地产市场平稳健康发展。

金融服务板块方面，随着国内国际双循环新发展格局有效形成，2022 年，继续坚持稳中求进工作总基调，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，强调健全金融机构治理，促进资本市场健康发展，围绕服务实体经济的宗旨，进一步降低实体经济融资成本。同时，强调防范化解重大风险，抓好风险处置工作，强化金融领域反垄断工作，从严监管信托行业融资业务，助推证券行业纵深改革，促进寿险行业回归保障本源，不断推进金融市场高质量发展和风险防范并驾齐驱。

2022 年，公司继续以商业地产为核心业务，以商业零售和金融服务为延伸，构建“商业地产+商业零售+金融服务”发展格局。在浦东“五大倍增行动”的引领下，公司深度参与新兴区域的发展。以“金色中环发展带”为中心，公司积极推进所参与的前滩、张江科学城和川沙新市镇项目的开发建设。随着张江“科学之门”西塔这一标志性项目的外框整体结构封顶，公司在“金色中环发展带”的建设继续向纵深挺进，为助力浦东完成“现代化经济体系全面构建，现代化城区全面建成，现代化治理全面实现”的发展目标而不懈努力。

同时，公司继续聚焦主业发展，整合资源，提升核心资产价值。坚持“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的理念，提高项目开发及运营水平，加强团队专业化管理能力，提升可持续发展能力。公司致力成为“现代服务业综合运营商”，打造“陆家嘴”品牌价值。

一方面，公司优化商业地产租赁业务，做精做强长期持有的核心资产运营，打造楼宇经济新高地，积极推进并研究住宅产品的销售和部分办公楼宇的转让，以实现资产的有序流动。另一方面，公司持续加强对金融服务板块的管控，立足“一优一特一重整”，推进实施持牌机构差异化管理，积极防范与化解风险，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，公司的经营战略方针是长期持有核心区域的优质物业，短期出售或转让住宅及零星物业。在做优做强商业地产的同时，深化与金融板块的业务协同，积极落实“区域开发+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 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元　币种：人民币

	2022 年	2021 年	本年比上年增减(%)	2020 年
总资产	125,696,707,418.87	120,895,887,034.73	3.97	101,354,354,265.44
归属于上市公司股东的净资产	21,527,394,700.22	22,573,247,321.04	−4.63	20,264,490,290.24
营业收入	11,762,302,453.18	13,872,042,791.75	−15.21	14,474,727,209.98
归属于上市公司股东的净利润	1,084,739,736.76	4,310,873,801.84	−74.84	4,011,930,172.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	875,087,887.27	3,705,589,524.75	−76.38	3,835,742,555.84
经营活动产生的现金流量净额	−539,026,302.25	3,714,767,531.66	−114.51	−702,444,458.31
加权平均净资产收益率(%)	4.92	20.45	减少 15.53 个百分点	21.24
基本每股收益(元/股)	0.2689	1.0686	−74.84	0.9945
稀释每股收益(元/股)	0.2689	1.0686	−74.84	0.9945

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	2,701,514,862.70	2,400,574,915.52	1,666,665,957.07	4,993,546,717.89
归属于上市公司股东的净利润	654,882,600.91	483,276,687.40	28,999,737.36	−82,419,288.91
归属于上市公司股东扣除非经常性损益后的净利润	645,501,925.56	438,180,364.84	−7,538,983.46	−201,055,419.67
经营活动产生的现金流量净额	−3,481,030,286.32	2,049,709,095.38	−4,789,427,939.37	5,681,722,828.06

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

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)						116,256
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)						113,458
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、标记或冻结情况 股份状态	数量	股东性质
上海陆家嘴（集团）有限公司	–	2,276,005,663	56.42	–	无		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	–	119,140,852	2.95	–	未知		国有法人
ISHARES MSCI EMERGING MARKETS MIN VOL FACTOR ETF	28,644,992	28,644,992	0.71	–	未知		未知
中国证券金融股份有限公司	−11,965,695	25,779,390	0.64	–	未知		国有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES（HONG KONG）LIMITED	5,543,215	25,596,190	0.63	–	未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	–	19,734,444	0.49	–	未知		未知
徐秀芳	19,037,672	19,037,672	0.47	–	未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	−137,500	17,172,573	0.43	–	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	−1,738,100	16,805,061	0.42	–	未知		未知
LGT BANK AG	−2,959,583	16,172,000	0.40		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，控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司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					

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: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公开发行 2018 年公司债券（第一期）	18 陆债 01	143538	2023-03-26	500,000,000.00	3.90
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）	18 陆债 02	143890	2023-10-26	1,000,000,000.00	3.15
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 陆债 01	155201	2024-03-04	2,800,000,000.00	2.80
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 陆债 03	155395	2024-05-13	700,000,000.00	3.05
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）	22 陆债 01	137840	2027-09-15	500,000,000.00	3.17
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2014 年度第二期中期票据	14 陆金开 MTN002	101451039	2024-09-04	4,000,000,000.00	6.00
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	1,000,000,000.00	3.80
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	4,000,000,000.00	3.65
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	1,000,000,000.00	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	2,300,000,000.00	3.27

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 2022 年 3 月 26 日完成 1,950 万元利息支付
18 陆债 02	于 2022 年 10 月 26 日完成 3,150 万元利息支付
19 陆债 01	于 2022 年 3 月 4 日完成 11,060 万元利息支付工作和回售部分 29,900 万元本金兑付工作
19 陆债 03	于 2022 年 5 月 13 日完成 2,716 万元利息支付工作和回售部分 17,300 万元本金兑付工作
14 陆金开 MTN002	于 2022 年 9 月 5 日完成 24,000 万元利息支付工作
21 陆金开 MTN001	于 2022 年 2 月 28 日完成 3,800 万元利息支付工作
21 陆金开 MTN002	于 2022 年 3 月 21 日完成 14,600 万元利息支付工作

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

5.2 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	70.04	68.22	1.82
扣除非经常性损益后净利润	875,087,887.27	3,705,589,524.75	−76.38
EBITDA 全部债务比	0.05	0.11	−54.55
利息保障倍数	1.57	4.02	−60.95

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。

2022 年，公司董事会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，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 8 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）2022 年度经营工作回顾

1、2022 年度营业收入 117.62 亿元，其中：房地产业务收入 100.42 亿元，金融业务收入 17.20 亿元。

2、2022 年度房地产业务成本 63.20 亿元，金融业务成本及管理费用 5.93 亿元。

3、2022 年度的项目开发投资支出 44.70 亿元。

4、2022 年度实现归属上市公司股东的净利润 10.85 亿元。

（二）2022 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金现金流入，合计 35.77 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。2022 年度租赁流入 30.44 亿元，比 2021 年度减少 1.91 亿元，同比减少 6%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 23 幢，总建筑面积 191 万平方米。截至 2022 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 85%，平均租金 8.15 元/平方米/天。天津甲级写字楼的出租率为 60%，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 2022 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积超过 32 万平方米，出租率达到 90%，平均租金 6.05 元/平方米/天。

商业物业。2022 年度租赁流入 2.44 亿元，比 2021 年度减少 2.1 亿元，同比减少 46%。

商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、陆悦坊（含花木及金杨）、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个陆家嘴 L+MALL。截至 2022 年末，商业物业总建筑面积 47 万平方米，其中成熟商业物业（运营一年及以上）的出租率情况为：陆家嘴 96 广场出租率为 86%；陆家嘴 1885 出租率为 99%；上海陆家嘴 L+MALL 出租率为 92%；天津陆家嘴 L+MALL 出租率为 73%；花木陆悦坊出租率为 52%。

公司办公物业及商业物业租赁流入减少，系积极履行国有企业服务区域经济发展的主体责任，严格落实《关于印发上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则的通知》（沪国资委规[2022]1 号）等文件精神，为符合条件的小微企业和个体工商户减免了租金，彰显国企担当。

酒店物业。2022 年全年营业收入为 2.51 亿元，比 2021 年增长 1.41 亿元，同比增长 128%。

公司酒店物业包括：上海前滩香格里拉酒店、东怡大酒店、陆家嘴明城酒店、天津陆家嘴万怡酒店。其中，东怡大酒店配备 209 间房间，2022 年 GOP 率为 6.39%，平均出租率为 70.85%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2022 年 GOP 率为 28.56%，平均出租率为 98.17%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2022 年 GOP 率为−13.29%，平均出租率为 38.87%。上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间，2022 年 GOP 率为 5.2%，平均出租率为 27.4%。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 4.12 亿元。

公司持股 50%股权的前绣实业、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，2022 年租赁收入为 3.41 亿元。

新国博。新国博为上海新国际博览中心的运营主体，2022 年度无展览收入。

富都世界。2022 年度租赁收入为 0.71 亿元，较 2021 年度的 0.91 亿元减少 21.98%。

（2）房产销售收入

2022 年度，公司实现房产销售现金流入合计 69.42 亿元。

收入主要来自于前滩东方悦澜、天津海上花苑二期等项目。2022 年度累计住宅物业合同销售面积 7.10 万平方米，同比减少 10%；合同销售金额 68.79 亿元，同比上升 40%；在售项目的整体去化率为 100%。

（3）物业管理及服务性收入

合并报表范围内，2022 年度，公司实现 19.09 亿元物业管理收入，较 2021 年度的 18.66 亿元增加 2.30%。

合并报表范围外，前绣实业 2022 年度实现物业管理收入 1.02 亿元。新国博 2022 年度实现 1.94 亿元的服务性收入和补贴收入，较 2021 年度的 2.71 亿元减少 28.41%。富都世界 2022 年度实现物业管理收入 0.39 亿元，较 2021 年度的 0.43 亿元减少 9.30%。

（4）金融服务收入。

2022 年度金融业务实现收入 17.20 亿元，占公司营业收入总额的 14.62%。

2、项目投资分析

新开发项目 1 个，总建筑面积 19.61 万平方米，为川沙 C06-03 地块。

竣工项目 2 个，总建筑面积 18.79 万平方米，为川沙 C04-12 地块、苏州 8 号地块。

续建项目 10 个，总建筑面积 129.67 万平方米，为张江中区 73-02 地块、张江中区 74-01 地块、张江中区 75-02 地块、张江中区 57-01 地块超高层办公楼、张江中区 56-01 地块、前滩 54-01 地块、川沙 C04-13/14 地块、川沙 C06-01/02 地块、竹园 2-16-1 地块、潍坊社区 497-02 地块。

3、有息负债现状

公司合并报表范围内有息负债（陆金发仅包含其母公司有息负债）主要由五部分组成：短期贷款、长期贷款、中期票据、应付债券及资产支持证券（CMBS）。2022 年末余额为 587.97 亿元，占 2022 年末公司总资产的 46.78%，较上年末的 506.15 亿增加 16.17%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 186.08 亿元，长期贷款为 94.80 亿元，中期票据为 123 亿元，应付债券（公司债）为 55 亿元，资产支持证券（CMBS）为 129.09 亿元。

4、经营业绩影响分析

公司 2022 年度当年利润来源主要由房地产销售、租赁及金融业务组成。其中：长期持有物业出租毛利率为 70.72%；房地产销售毛利率为 25.04%；金融业务利润率为 65.54%。

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 2022 年度共缴纳税金 32.88 亿元，较 2021 年度减少 24.46%，占营业收入 117.62 亿元的 27.95%。

（2）投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2022 年度摊销投资性房地产 7.73 亿元。

（3）现金分红支出：2022 年，公司向股东派发 2021 年度现金红利共计 21.58 亿元（含税），现金分红占 2021 年度归属于母公司净利润的 50.07%。

（4）员工薪酬支出：2022