证券代码：600663 900932　证券简称：陆家嘴 陆家B股　公告编号：临2025-016

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关于召开2024年年度股东大会的通知

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：

● 股东大会召开日期：2025年5月20日

● 本次股东大会采用的网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

（一）股东大会类型和届次

2024年年度股东大会

（二）股东大会召集人：董事会

（三）投票方式：本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

（四）现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间：2025年5月20日 14点30分

召开地点：上海市浦东新区龙阳路2277号，永达国际大厦裙房二楼多功能会议中心。

（五）网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间：自2025年5月20日

至2025年5月20日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即9:15-9:25,9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

（六）融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票，应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号 — 规范运作》等有关规定执行。

（七）涉及公开征集股东投票权

无。

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型	
		A股股东	B股股东
非累积投票议案			
1	《2024年年度报告及摘要》	√	√
2	《2024年度董事会报告、年度工作报告以及2025年度工作计划报告》	√	√
3	《2024年度监事会工作报告》	√	√
4	《2024年度独立董事述职报告》	√	√
5	《2024年度财务决算报告》	√	√
6	《2024年度利润分配方案》	√	√
7	《2025年度财务预算报告》	√	√
8	《2025年度中期分红安排的方案》	√	√
9	《2025年度融资方案》	√	√
10	《2025年度提供财务资助的议案》	√	√
11	《聘请2025年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的议案》	√	√
12	《公司董监事(不含独立董事)2025年度薪酬方案的议案》	√	√
13	《2025年度日常关联交易的议案》	√	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

第1-2项及第4-12项议案已经公司第十届董事会第四次会议审议通过，第13项议案已经公司第十届董事会2025年第一次临时会议审议通过，分别于2025年4月23日、2025年3月1日披露董事会决议公告。

第1项、第3项议案已经公司第十届监事会第四次会议审议通过，于2025年4月23日披露监事会决议公告。

披露媒体：中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报及上海证券交易所网站。

2、特别决议议案：无

3、对中小投资者单独计票的议案：6、8、10、11、12、13

4、涉及关联股东回避表决的议案：13

应回避表决的关联股东名称：上海陆家嘴（集团）有限公司、东达（香港）投资有限公司以及股权登记日登记在册的其他关联股东

5、涉及优先股股东参与表决的议案：无

三、股东大会投票注意事项

（一）本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登陆交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登陆互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com）进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的，投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

为更好地服务广大中小投资者，确保有投票意愿的中小投资者能够及时参会、及时投票。公司拟使用上证所信息网络有限公司提供的股东大会提醒服务，委托上证信息通过智能短信等形式，根据股权登记日的股东名册主动提醒股东参会投票，向每一位投资者主动推送股东大会参会邀请、议案情况等信息。投资者在收到智能短信后，可根据使用手册（下载链接：https://vote.sseinfo.com/i/yjt_help.pdf）的提示步骤直接投票，如遇拥堵等情况，仍可通过原有的交易系统投票平台和互联网投票平台进行投票。

（二）持有多个股东账户的股东，可行使的表决权数量是其名下全部股东账户所持相同类别普通股和相同品种优先股的数量总和。

持有多个股东账户的股东通过本所网络投票系统参与股东大会网络投票的，可以通过其任一股东账户参加。投票后，视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东，通过多个股东账户重复进行表决的，其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见，分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

（三）同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

（四）股东对所有议案均表决完毕才能提交。

（五）同时持有本公司A股和B股的股东，应当分别投票。

四、会议出席对象

（一）股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会（具体情况详见下表），并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日	最后交易日
A股	600663	陆家嘴	2025/5/9	—
B股	900932	陆家B股	2025/5/14	2025/5/9

（二）公司董事、监事和高级管理人员。

（三）公司聘请的律师。

（四）其他人员

五、会议登记方法

（一）登记时间：2025年5月16日 9:30-16:00

（二）登记地点：上海立信维一软件有限公司（上海市东诸安浜路165弄29号4楼，靠近江苏路）。

联系电话：021-52383315；传真：021-52383305；邮编：200050。

公共交通线路：地铁2、11号线（江苏路站4号出口）、公交线路44、20、825等。

（三）登记方式：

1、个人股东持本人身份证、股东账户卡和持股凭证办理登记，委托代理人持受托人身份证、授权委托书、委托人身份证、委托人股东账户卡和委托人持股凭证办理登记。

2、法人股东持法人单位营业执照复印件、法人授权委托书、出席人身份证和法人股东账户卡办理登记。

3、在上述登记时间段内，自有账户持股股东及机构委托股东也可扫描下方二维码进行登记。

4、股东可用信函或传真方式（以2025年5月16日16时前收到为准）进行登记。

六、其他事项

（一）根据有关规定，本次股东大会不发礼品，与会人士交通、食宿自理。

（二）公司投资者邮箱：invest@ljz.com.cn，投资者热线：021-33848801。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事会

2025年4月23日

附件1：授权委托书

附件1：授权委托书

授权委托书

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

兹委托　先生（女士）代表本单位（或本人）出席2025年5月20日召开的贵公司2024年年度股东大会，并代为行使表决权。

委托人持普通股数：

委托人持优先股数：

委托人股东账户号：

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	《2024年年度报告及摘要》			
2	《2024年度董事会报告、年度工作报告以及2025年度工作计划报告》			
3	《2024年度监事会工作报告》			
4	《2024年度独立董事述职报告》			
5	《2024年度财务决算报告》			
6	《2024年度利润分配方案》			
7	《2025年度财务预算报告》			
8	《2025年度中期分红安排的方案》			
9	《2025年度融资方案》			
10	《2025年度提供财务资助的议案》			
11	《聘请2025年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的议案》			
12	《公司董监事(不含独立董事)2025年度薪酬方案的议案》			
13	《2025年度日常关联交易的议案》			

委托人签名（盖章）：　　受托人签名：

委托人身份证号：　　受托人身份证号：

委托日期：年 月 日

备注：

委托人应当在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”，对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的，受托人有权按自己的意愿进行表决。

股票代码：A股：600663 B股：900932　股票简称：陆家嘴 陆家B股　编号：临2025-018

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年第一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2025年第一季度主要经营数据如下：

一、至一季度末，公司持有的主要在营物业总建筑面积388万平方米，其中：甲级写字楼的总建筑面积243万平方米，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72万平方米，酒店物业的总建筑面积27万平方米，租赁住宅物业的总建筑面积13万平方米。2025年1-3月，公司实现房地产租赁现金流入9.41亿元，同比下降18%；权益租赁现金流入7.66亿元，同比下降18%。

二、至一季度末，公司主要在售的住宅项目为世纪前滩·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），项目整体去化率分别约为99%、89%、70%、50%及96%。2025年1-3月，公司住宅类物业销售签约面积1.08万平方米，同比下降2%，权益签约面积0.98万平方米，同比增加31%；合同销售金额8.60亿元，同比下降33%，权益合同销售金额7.26亿元，同比下降12%。2025年1-3月，公司实现住宅类物业销售（含车位）现金流入23.22亿元，同比增加58%，权益销售现金流入16.46亿元，同比增加59%。

三、2025年1-3月，公司实现办公项目销售现金流入6.39亿元，权益销售现金流入3.51亿元。

四、2025年1-3月，公司竣工项目为川沙C06-01/02地块，竣工面积11.10万平方米，权益竣工面积11.10万平方米。

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

二〇二五年四月二十三日

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	闵诗泠、吴敏
联系地址	中国上海市浦东新区东育路227弄6号前滩世贸中心(二期)D栋21楼	中国上海市浦东新区东育路227弄6号前滩世贸中心(二期)D栋21楼
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
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，但外环外住宅产品供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)

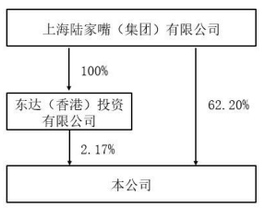
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海陆家嘴（集团）有限公司注	43,387,183	3,131,636,695	62.20	778,734,017	无		国有法人
上海浦东土地控股（集团）有限公司	122,222,222	122,222,222	2.43	122,222,222	未知		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	-	119,140,852	2.37	-	未知		国有法人
东达(香港)投资有限公司注	91,333,605	109,081,583	2.17	-	无		国有法人
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）。

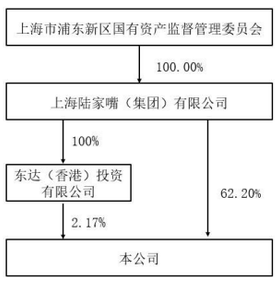
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22陆债01	137840	2029-09-15	5	3.17
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费收入。

（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