

# 扭转营收增速下滑趋势 上市房企陆家嘴进入转型升级关键期

中经记者 方超 石英婧 上海报道

在经历低迷期后,上市房企上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“陆家

嘴”,600663.SH)终于在2024年扭转了营收增速下滑局面。

5月21日,陆家嘴召开2024年年度股东大会并形成决议,审议通过了《2024年年度报告及摘要》

《2024年度利润分配方案》《2025年度中期分红安排的方案》等议案。

年报数据显示,2024年,陆家嘴营业收入、归母净利润分别同比增长33.12%和5.31%,双双迈入

正增长通道,扣非净利润则达到14.81亿元,同比增长10.35%。

而在2020—2023年期间,陆家嘴营业收入、归母净利润分别同比增长-2.02%、-4.16%、-15.21%、-9.25%。

对于相关问题,陆家嘴相关负责人日前在书面回复《中国经营报》记者采访时表示:“近年来,公司持续优化商业地产租售业务,有效推动住宅销售和办公楼等存量资产盘活。因项目开发和入市节奏以及房产销售收款在年度间存在差异,公司近两年现金流量净额均呈现净流入,2024年营业收入和房产销售收入均为近五年的最高值。”

## 营收增速止跌回升

尽管业绩表现明显好转,但陆家嘴2024年经营性现金流仍面临下滑挑战。

官网信息显示,自1992年成立以来,陆家嘴一直致力于“陆家嘴金融贸易区”内重点功能区域土地成片开发和城市功能开发。公司所发行的A股和B股分别于1993年6月28日和1994年11月22日在上海证券交易所上市交易,构建起“商业地产+商业零售+金融服务”的发展格局。

2024年,对于陆家嘴的发展而言意义非凡,最终摆脱了营业收入连续4年下滑的势头。相关数据显示,2024年,陆家嘴实现营业收入146.51亿元,同比增长33.12%;归母净利润15.08亿元,同比增长5.31%。

据了解,在陆家嘴营收版图中,房地产业务占据核心地位。2024年,陆家嘴房地产业务实现收入133.12亿元,同期金融业务收入仅为13.39亿元。

对于营收大幅增长的原因,陆家嘴方面解释称,2024年,公司将住宅销售和办公楼销售相结合,积极盘活存量资产。“本年度前滩东方悦澜结转收入、房地产销售(含投资性房地产转让)收入较上年均有所增加。”

尽管业绩表现明显好转,但陆家嘴2024年经营性现金流仍面临下滑挑战。财报数据显示,2024年,陆家嘴经营活动产生的现金流量净额为13.16亿元,同比下降88.44%。另据Wind数据,2022—2023年,陆家嘴该项数据分别为-5.39亿元、

113.81亿元。

对于现金流量净额同比下降的原因,陆家嘴方面表示,主要是由于2024年住宅销售回款流入较上年度减少。“除上年度开盘项目世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇和川沙锦绣云澜(备案名:妙悦华庭)住宅的续销流入外,新开盘项目有陆家嘴太古源源邸(第一批)和世纪臻邸,推盘面积少。”

陆家嘴方面同时表示,2024年,公司子公司戎邑置业支付梅园社区2E8—17地块土地款。

值得注意的是,今年以来,陆家嘴现金流量净额下滑的局面正得到改观。2025年一季度,陆家嘴经营活动产生的现金流量净额为11.18亿元,和2024年同期的5.97亿元相比,增幅达到87.27%。对此,陆家嘴方面解释称,主要系子公司爱建证券开展回购业务,增加经营活动现金流入。

“公司全力推动从‘高速度开发建设’向‘高质量运营服务’的转型升级,不断提高资产运营质量和物业服务规模,采取稳健的财务管理策略,优化资金管理,提升资金的有效利用率和收益率,推动经营效益提升。”上述陆家嘴相关负责人回复称,公司融资渠道畅通,授信额度充足,主体信用评级为AAA,不存在短期债务偿付压力。截至2024年年底,公司综合资金成本为3.06%,较2023年年底降低42BP。

## 商品房销售形势趋好

除住宅业务外,陆家嘴的甲级写字楼和高品质研发楼等办公业务也面临一定压力。

在房地产市场深度调整的大背景下,房企正面临着项目去化和资金回笼压力。年报数据显示,2024年,陆家嘴累计住宅物业合同销售面积为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%。

据了解,陆家嘴2024年实现房产销售现金流入合计95.51亿元。其中,住宅物业(含车位)销售现金流入61.36亿元,主要由世纪前滩·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)等项目贡献。

根据陆家嘴近日发布的2025年一季度经营数据,公司主要在售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%和96%。以川沙锦绣云澜为例,该项目位于浦东新区川沙城市副中心核心区域,距离地铁2号线川沙站直线距离约1公里,区域内教育资源优质、医疗配套完善。

网上房地产数据显示,川沙锦绣云澜先后于2023年6月、2023年10月、2024年4月和2024年7月四次开盘,推盘总套数为1064套。公开信息显示,截至今年4月30日,川沙锦绣云澜尚有241套房源待售,整体去化率约为77%。

“公司楼盘的商品房销售形势趋好。”上述陆家嘴相关负责人回复记者称,具体到川沙锦绣云澜,“截至2025年5月12日,实际去化率为85%(业主认购至网签存在一定时间差)。”该负责人同时表示,今年1月至5月,川沙锦绣云澜网签数占该区域一手在售新



在上海浦东新区,由陆家嘴主导开发的前滩公馆项目正在建设中。

方超/摄影

房的约七成,目前属于区域内的热销项目。

除住宅业务外,陆家嘴的甲级写字楼和高品质研发楼等办公业务也面临一定压力。年报数据显示,2024年,陆家嘴办公业务实现租赁现金流收入31.53亿元,比2023年度下降3.5亿元,同比下降约10%。

“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。”陆家嘴方面在2024年年报中表示,“2025年,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。”

## 探索可持续发展路径

办公物业是陆家嘴的核心资产,主要包括甲级写字楼、高品质研发楼。

据了解,作为陆家嘴金融贸易区的城市综合开发商,陆家嘴在深耕陆家嘴金融城的同时,已将发展地域延伸到前滩国际商务区、张江科学城核心区、川沙新市镇城南社区等地。

在房地产开发业务中,2024年,陆家嘴无新开工项目。其间,共有7个项目竣工,总建筑面积102.33万平方米;续建项目7个,总建筑面积约163万平方米。在区域开发运营领域,陆家嘴主要经营办公物业、商业物业、酒店物业、会展物业等资产

以及住宅物业开发销售。

其中,办公物业是陆家嘴的核心资产,主要包括甲级写字楼、高品质研发楼。财报数据显示,截至2024年年底,陆家嘴主要在营的甲级写字楼共30幢,总建筑面积约236万平方米,主要位于上海陆家嘴核心地段、前滩国际商务区、川沙板块、张江科学城板块以及天津红桥区。

除出售型住宅物业外,陆家嘴还运营多个租赁住宅物业。截至2024年年底,租赁住宅物业总建筑

面积约13万平方米,其中,成熟住宅租赁物业(运营一年及以上)川沙悦庭年末出租率为96%,平均租金2.45元/平方米/天。

“公司将持续优化商业地产租赁业务,发挥产业集聚效应,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。”陆家嘴方面在2024年年报中表示。

对于房地产信托业务发展情

况,陆家嘴方面在书面回复中表示:“特色金融服务方面,公司持续深化战略转型,加快管理创新和发展战略优化,主动作为,促进金融板块与实体经济深度融合。”

“公司将持续探索多元化和精准化可持续发展路径,进一步深化金融投资对产业群集聚的引导作用,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。”陆家嘴方面表示。

# 13天9涨停板后连跌 渝三峡A股价缘何坐过山车?

中经记者 庄灵辉 卢志坤  
北京报道

5月21日晚间,重庆三峡油漆股份有限公司(000565.SZ,以下简称“渝三峡A”)发出4月底

以来第五份股票交易异常波动公告。与以往四份公告不同的是,此次渝三峡A股票交易异常波动情形是因其近日股价连跌导致。

4月底以来,渝三峡A股价基

本呈连续上涨态势,13个交易日走出9个涨停板。但5月19日后,渝三峡A股价连续下跌,5月20日更以跌停收盘。5月23日收盘,渝三峡A收报10.38元/股,跌幅2.26%。

《中国经营报》记者注意到,去年渝三峡A曾注销旗下全资子公司,并计划出售一家参股子公司股权,有市场解读认为相关动作或为推进后续重组。同时,2024年渝三峡A一家参股公司扭

亏,有传言认为相关公司涉及氯气产品销售业务。

面对近期股价异常波动,渝三峡A连发公告提示风险,表示不存在关于公司应披露而未披露的重大事项或处于筹划阶段

的重大事项。渝三峡A方面还表示,公司主要从事涂料的生产与销售,提醒投资者关注公司近期财报,了解公司相关经营情况及财务数据,合理判断公司价值。

## 股价坐“过山车”

此次股价异常波动前近一年时间,渝三峡A股票收盘价最高在6元左右,今年4月24日,该公

司股票收盘价为5.15元。

此后,渝三峡A几乎保持了连续上涨态势,于5月10日收盘价突破10元,5月16日涨至14.01元,录得近十年新高。

Wind数据显示,今年4月25日至5月16日共13个交易日,渝三峡A股价仅1个交易日出现下跌,其余交易日均上涨,且收获9个涨停板。其中,4月25日至5月7日,渝三峡A实现6连板,5月14日至5月16日,该公司连续3个交易日涨停。

此后,渝三峡A股价走势急转直下。

5月19日,渝三峡A以跌停价开盘,尽管当日走出14.74元的最高价,最终仍以13.07元收盘,下跌6.71%。5月20日,渝三峡A股价跌停,收于11.76元。5月21日,渝三峡A股价收于11.1元,下跌5.61%。

5月21日晚间,渝三峡A发布公告称,2025年5月19日至5月21日,公司连续3个交易日内日

收盘价格跌幅偏离值累计达到20%,根据交易所有关规定,属于股票交易异常波动情形。

“公司前期披露的信息不存在需要更正、补充之处,近期公司经营情况及内外部经营环境未发生重大变化。”渝三峡A方面表示,公司董事会确认,公司目前没有

任何根据有关规定应予以披露而未披露的事项或与该事项有关的筹划、商谈、意向、协议等;董事会也未获悉公司有根据有关规定应予以披露而未披露的、对公司股票交易价格产生较大影响的信息。

实际上,包括此次提示公告在内,今年4月底以来渝三峡A已连续发布五份股票交易异常波动公告。只不过,前四份均因股价异常上涨而进行相关提示。

对于近期渝三峡A股价异常上涨原因,目前市场尚无明确定论。但近期,市场有关于渝三峡A筹划重组及涉及“氢能”概念等传言,从近期提示公告及相关公司所涉业务来看,相应传言并无切实根据。

具体来看,2024年10月,渝三

峡A曾筹划出售重庆两江新区化医小额贷款有限公司10%股权,若成功出售,渝三峡A将不再持有相关公司股权。相应股权转让交易构成关联交易,但不构成重大资产重组。不过,今年3月,渝三峡A宣布相关交易终止。

筹划出售上述股权的同时,渝三峡A还宣布将注销全资子公司四川渝三峡涂料销售有限公司,并表示此举是为推进国企改革瘦身,进一步整合资源,优化公司结构,提高经营效率,降低经营管理成本。2024年12月底,相关公司完成注销。

对于注销及出售旗下公司等动作,近期有市场解读认为是渝三峡A为推进重组作准备。

此外,也有市场传言提及渝三峡A参股公司新疆信汇峡清洁能源有限公司(以下简称“新疆信汇峡”)2024年度涉及氢气产品销售业务,但从披露信息来看,相关公司及其所涉项目并无相应产品收入信息。早在2021年,渝三峡A方面在回复投资者时就曾表示,新疆信汇峡所涉项目制氢装置产出的氢气为该项目自用。

公开信息显示,新疆信汇峡

设立于2017年,由渝三峡A与新疆广汇煤炭清洁炼化有限责任公司、山东汇东新能源有限公司共同出资设立,其中渝三峡A持股比例为33%。据悉,新疆信汇峡设立是因前述3家公司签署了120万吨/年煤焦油加氢项目投资合作协议,相关项目一期规模为60万吨/年。

2020年,上述项目一期开始投产,新疆信汇峡开始盈利,当期渝三峡A确认新疆信汇峡投资收益为245万元。此后连续两年,新疆信汇峡都为渝三峡A提供了不错的投资收益。年报信息显示,2021年度及2022年度,渝三峡A分别确认新疆信汇峡投资收益6527万元、6618.43万元,分别占渝三峡A当期利润总额的89.39%、126.2%。

不过,自2022年8月开始,新疆信汇峡生产的煤焦油加氢产品按当地税务机关的要求缴纳消费税。此事项对新疆信汇峡的生产经营造成重大影响。有关数据显示,新疆信汇峡2022年度缴纳消费税及附加1.62亿元,实现净利润约2亿元;2023年度缴纳消

费税及附加7.12亿元,实现净利

润亏损5730万元。2024年度,新疆信汇峡业绩再度扭转,当期渝三峡A确认新疆信汇峡投资收益5058万元,占渝三峡A当期合并财务报表净利润的比例为115.26%。

对于新疆信汇峡经营状况及盈利能力改善原因,渝三峡A在2024年一季报中表示,主要因该公司为应对国家消费税征缴政策的变化,大幅调整了产品销售价格。

不过,2024年度,渝三峡A主营油漆涂料业务却出现深度回调,当期营收同比下降近30%。对此,渝三峡A方面解释称,主要因传统防腐涂料行业低迷,市场竞争加剧,导致销量未达预期。

在综合因素影响下,2024年度渝三峡A同比虽实现扭亏,但盈利额仅400余万元。在此之前,渝三峡A盈利额多在5000万元以上,2016年度更一度超2亿元。就相应事项,记者致电渝三峡A方面采访,对方记录下记者信息后表示会有专人回复。截至发稿,未获对方回复。

## “勉强”扭亏

公开资料显示,渝三峡A前身为1931年创立的重庆油漆厂,主要从事涂料的生产与销售,涉及桥梁涂料、船舶涂料、铁路机车涂料、风电涂料、油气钻采机械涂料等。

2023年度,渝三峡A迎十余年来首次亏损。当期,渝三峡A归属母公司股东的净利润亏损0.35亿元,为2012年以来首亏;扣非后归属母公司股东的净利润亏损0.31亿元,为2013年以来首亏。

对于2023年度业绩亏损,渝三峡A方面表示,当期公司主营油漆涂料业务经营正常,营收同比增长6.69%,投资收益同比大幅下降,且当期公司退还成都银诚投资管理有限公司履约保证金1000万元。值得注意的是,2023年度渝三峡A投资收益同比大幅下降,与上述新疆信汇峡相关。渝三峡A方面表示,当期参股公司新疆信汇峡及其他参股公司利润亏损,影响公司确认投资收益为亏损2352万元,上年同期则确认投资收益6899万元。

公开信息显示,新疆信汇峡