

一重要提示
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,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、准确、完整,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 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
公司按 2019 年年度净利润的 10% 分配提取法定盈余公积和任意盈余公积后,以 2019 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 4.56 元(含税),共计分配现金红利人民币 1,839,594,032.64 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。
二公司简介
1 公司简介

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	陆家嘴 B 股	900932	/
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表		
姓名	王群	阎诗冰		
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 4 楼	中国上海浦东东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心(二期)D 栋 11 楼		
电话	86-21-3348801	86-21-3348801		
电子信箱	invest@gl.com.cn	invest@gl.com.cn		

2 报告期公司主要业务简介
(一)公司所从事的主要业务和经营模式
2019 年,公司继续坚持以商业地产为核心,以商业零售为延伸,以金融服务为纽带,打造“以商业地产为核心,以商业零售和金融服务业为两翼,以浦东、天津、苏州为三大”的“格两翼三城”发展格局。同时,公司牢牢把握浦东改革开放再出发的机遇,积极参与浦东新区区域的蓬勃发展,在深耕细作陆家嘴金融城的同时,发展前滩、张江科学城、川沙新市镇等区域。
公司始终围绕“终点即起点”目标,聚焦主业发展,整合优势资源,提高项目开发及运营水平,加强团队专业化管理能力,提升核心资产价值,秉承“稳健经营、持续发展”理念,全方位提升“陆家嘴”品牌价值。
一方面,公司商业地产板块以产品类型划分,主要是住宅类房地产的销售、商业房地产的租赁及转让。公司继续持有核心产品长期运营的同时,推进短期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。
另一方面,公司金融板块积极履行金融服务的职责,将金融服务深度嵌入区域产业链,服务实体经济,推动业务协同,培育新的增长点。同时,继续坚持金融风险可控,完善制度建设,合规管理业务,确保各项业务健康发展。
综上,公司经营战略方针是长期持有核心区域的优质物业,短期出售或者转让零星物业,并发挥金融板块的特长,推动业务协同,持续推进“商业地产+商业零售+金融服务”业务格局,实现公司股东利益最大化的目标。

(二)行业经营
房地产行业整体,2019 年,在中央以“稳地价、稳房价、稳预期”调控基调下,上海房地产市场整体以微涨为主,松紧并存,并结合“一城一策、因地制宜、综合施策、因城施策”保持平稳运行。各级政府继续聚焦房地产金融风险防范,坚持住房属性属性,收紧房地产融资渠道,从严监管房地产行业资金流向,同时加快住房制度改革,改良配地政策,补齐保障和租赁的短板,加大保障性住房数量,实现居住“两条腿”走路,有效维护“三稳”目标。2019 年,上海写字楼市场租赁持续强劲,行业竞争持续激烈。年内新增供应虽有放缓,但整体市场依然维持供过于求,租金和出租率处于高位。此外,受外埠经济下行的影响,企业为减少办公租赁成本,选择性持有多余的写字楼成为共识,租户从核心商务区迁址配套较成熟的非核心商务区趋势也日渐显现。随着新增供应持续入市,未来几年上海写字楼市场仍将面临压力。

金融板块方面,面对复杂严峻的国内外经济金融形势,2019 年行业坚持稳中求进工作总基调,强调稳增长和防风险的平衡关系,坚持结构性去杠杆,实施稳健货币政策,控制重点领域信用风险,继续打好防范化解重大风险攻坚战;同时,进一步深化金融改革开放,年内,科创板设立、改革完善 LPR 形成机制,全面取消在外资银行、证券、基金等金融机构业务范围限制;推动金融机具加速转型,丰富金融产品,提升金融服务效率;加强金融开放与监管密切结合,为高质量发展保驾护航。

3 公司主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币	2019 年	2018 年	本年比上年增减(%)	2017 年
总资产	91,440,175,340.91	78,112,647,173.08	17.06	81,180,120,505.90
营业收入	14,772,938,775.58	12,638,769,561.52	16.89	9,324,953,808.41
归属于上市公司股东的净利润	3,677,355,264.27	3,350,247,652.73	9.76	3,129,917,746.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,439,188,741.63	3,303,193,249.86	4.12	2,942,586,528.50
归属于上市公司股东的净资产	18,119,232,085.30	16,094,931,705.64	12.58	14,319,141,352.55
经营活动产生的现金流量净额	517,368,526.94	4,317,379,145.43	-88.02	-5,358,164,398.31
基本每股收益(元/股)	0.9115	0.8305	9.76	0.9310
稀释每股收益(元/股)	0.9115	0.8305	9.76	0.9310
加权平均净资产收益率(%)	21.66	22.03	减少 0.37 个百分点	22.19

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	3,853,576,821.11	4,334,958,103.08	2,292,259,549.76	4,292,144,301.63
归属于上市公司股东的净利润	871,735,222.66	1,175,348,153.70	447,689,555.51	1,182,582,332.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	741,028,909.33	1,160,575,997.58	471,947,409.49	1,056,634,464.23
经营活动产生的现金流量净额	-561,625,074.31	-1,088,107,165.96	-8,951,057,069.26	11,18,157,836.47

季度数据与已披露定期报告数据差异说明
□适用 √ 不适用

4 股东及持股情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位:股

2019 年年度报告摘要
公司代码:600663
900932
公司简称:陆家嘴
陆家嘴 B 股

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

截止报告期末普通股股东总数(户)					110,259		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					110,570		
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 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情 况 股份 状态	数量	股东 性 质
上海陆家嘴(集团)有限公司	379,334,278	2,276,005,663	56.42	无	无	无	国有法人
中国证券金融股份有限公司	20,103,761	120,622,560	2.99	未知	未知	无	国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	19,856,809	119,140,852	2.95	未知	未知	无	国有法人
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	8,144,991	31,111,914	0.77	未知	未知	无	未知
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMERGING MARKETS ETF	1,753,553	20,799,487	0.52	未知	未知	无	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	3,360,024	20,160,144	0.50	未知	未知	无	未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	9,304,161	18,799,137	0.47	未知	未知	无	未知
NORGES BANK	3,481,153	18,367,629	0.46	未知	未知	无	未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	3,006,769	18,040,612	0.45	未知	未知	无	未知
LGT BANK AG	2,983,600	17,901,600	0.44	未知	未知	无	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明				无			
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明				/			

上述股东关联关系或一致行动的说明 无
表决权恢复的优先股股东及持股数量 无

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 公司债券基本情况
单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
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 陆陆	143538	2018 年 01 月 26 日	2023 年 03 月 26 日	900,000,000.00	5.08	到期还本,每年付息一次	上海证券交易所
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 陆陆	143890	2018 年 10 月 26 日	2023 年 10 月 26 日	1,000,000,000.00	4.15	到期还本,每年付息一次	上海证券交易所
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 陆陆	155201	2019 年 04 月 04 日	2024 年 04 月 04 日	2,800,000,000.00	3.95	到期还本,每年付息一次	上海证券交易所
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 陆陆	155395	2019 年 10 月 10 日	2024 年 10 月 10 日	700,000,000.00	3.88	到期还本,每年付息一次	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况
√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 日,公司:

(一)于 2019 年 3 月 26 日完成了 2018 年公司债券(第一期)“18 陆陆 01”的付息工作,足额按时兑付了“18 陆陆 01”第一年的利息。

(二)于 2019 年 10 月 28 日完成了 2018 年公司债券(第二期)“18 陆陆 02”的付息工作,足额按时兑付了“18 陆陆 02”第一年的利息。

5.3 公司债券评级情况

股票代码:A 股 600663
B 股 900932
证券简称:陆家嘴
陆家嘴 B 股
编号:临 2020-003

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司第八届董事会第八次会议决议公告

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个别及连带责任。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“公司”)第八届董事会第八次会议于 2020 年 3 月 27 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 栋以现场方式召开,会议应到董事 8 人,实到董事 8 人。会议召集人李国祥主持,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《2019 年年度报告》摘要

全体董事及高级管理人员签署了《董事、高级管理人员关于 2019 年年度报告的确认意见》,全体独立董事签署了《独立董事关于公司对外担保情况的专项说明和独立意见》,认为:公司已制定了与对外担保的内部制度,严格执行对外担保风险。经核实,至本报告期末,未发现公司存在中国证监《证券发行上市规则》(2015 年 1 月)中关于关联方非经营性资金占用的情形,未发现公司存在违规担保情形。公司能够严格执行担保制度及其他法律法规的规定,规范担保行为,避免担保风险,维护投资者利益。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

二、审议通过《2019 年度财务决算报告》

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

三、审议通过《2019 年度董事会工作报告》以及《2020 年度工作计划报告》

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

四、审议通过《2019 年度董事述职报告》

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

五、审议通过《2019 年度财务预算报告》

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

六、审议通过《2019 年度社会责任报告》

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

七、审议通过《2019 年度利润分配预案》

同意公司 2019 年度利润分配预案为:按公司 2019 年度净利润的 10% 分别提取法定盈余公积和任意盈余公积后,以 2019 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 4.56 元(含税),共计分配现金红利 1,839,594,032.64 元。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项预案为公司利润分配方案,详见专项公告《2019 年度利润分配方案公告》(编号:临 2020-005)。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

八、审议通过《2019 年度融资融资计划》

一、同意 2020 年度(2019 年年度股东大会决议通过之日起至 2020 年度股东大会召开前日)下属公司上海陆家嘴金融发展股份有限公司(简称“陆金”)融资总额不超过 10 亿元(含),陆金在银行间市场发行的各类债券、交易所市场发行的各类债券、信托产品等在内的各类非债务融资的余额不超过 2019 年末公司总资产的 60%控制。董事会授权法定代表人签署全部及各项有息融资、融资行为担保、担保、质押和增信的合同、协议及其他文件。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

二、同意公司及全资和控股子公司 2020 年度(2019 年度股东大会决议通过之日起至 2020 年度股东大会召开前日)接受控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司贷款余额不超过 120 亿元,并转贷给下属子公司使用。能够担保贷款余额在 2020 年度融资总额范围内,贷款利率不高于商业银行同期同档次执行的贷款利率,以双方最终签订合同为准。董事会授权法定代表人签署全部及各项融资借款合同、协议及其他文件。

全体独立董事签署了《独立董事关于同意“2020 年度融资融资计划”及接受控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司贷款的独立意见》,认为:本项关联交易系公司及全资和控股子公司接受控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司贷款不超过人民币 120 亿元,并转贷给下属子公司使用,符合《上市公司治理指引》、《上市公司章程》、《上市公司关联交易决策制度》等相关规定,符合公司及全资和控股子公司的利益,不存在损害公司及股东利益的情形,符合公司的实际情况,有利于公司的长远发展。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

三、同意公司及全资和控股子公司 2020 年度(2019 年度股东大会决议通过之日起至 2020 年度股东大会召开前日)接受控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司贷款余额不超过 120 亿元,并转贷给下属子公司使用。能够担保贷款余额在 2020 年度融资总额范围内,贷款利率不高于商业银行同期同档次执行的贷款利率,以双方最终签订合同为准。董事会授权法定代表人签署全部及各项融资借款合同、协议及其他文件。

全体独立董事签署了《独立董事关于同意“2020 年度融资融资计划”及接受控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司贷款的独立意见》,认为:本项关联交易系公司及全资和控股子公司接受控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司贷款不超过人民币 120 亿元,并转贷给下属子公司使用,符合《上市公司治理指引》、《上市公司章程》、《上市公司关联交易决策制度》等相关规定,符合公司及全资和控股子公司的利益,不存在损害公司及股东利益的情形,符合公司的实际情况,有利于公司的长远发展。

3、授权公司董事会管理在 2020 年度(2019 年年度股东大会决议通过之日起至 2020 年度股东大会召开前日)公司融资总额范围内决定长期融资事项,贷款利率根据市场水平而定。董事会授权法定代表人签署与上述长期融资事项相关的文件以及为融资而作的抵押、担保、质押、保证等全部合同、协议及其他文件。

十、审议通过《关于 2020 年度使用自有资金进行委托理财的议案》

同意自本次董事会审议通过之日起至下一年度董事会召开前一日,公司及控股子公司(其中上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司仅含母公司)可以使用自有资金购买期限不超过 6 个月的银行理财产品及期限不超过 12 个月的定期国债逆回购等有价证券,用于补充流动资金,上述购买理财产品单笔金额不超过 5 亿元,单日余额按最高不超过人民币 80 亿元控制,其中购买国债逆回购由上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司单独实施,单日余额按最高不超过人民币 20 亿元控制。

公司董事授权法定代表人签署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。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十一、审议通过《2020 年度财务预算报告》

全体独立董事签署了《独立董事关于同意“2019 年度日常关联交易情况”及 2020 年度日常关联交易预计情况的议案》,认为:公司 2019 年度日常关联交易预计情况的议案符合《上市公司治理指引》、《上市公司章程》、《上市公司关联交易决策制度》等相关规定,符合公司及全资和控股子公司的利益,不存在损害公司及股东利益的情形,符合公司的实际情况,有利于公司的长远发展。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十二、审议通过《2020 年度薪酬管理制度》

全体独立董事签署了《独立董事关于同意“2020 年度薪酬管理制度”的议案》,认为:公司 2020 年度薪酬管理制度符合《上市公司治理指引》、《上市公司章程》、《上市公司关联交易决策制度》等相关规定,符合公司及全资和控股子公司的利益,不存在损害公司及股东利益的情形,符合公司的实际情况,有利于公司的长远发展。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十三、审议通过《2020 年度董事及高级管理人员薪酬管理制度》

全体独立董事签署了《独立董事关于同意“2020 年度董事及高级管理人员薪酬管理制度”的议案》,认为:公司 2020 年度董事及高级管理人员薪酬管理制度符合《上市公司治理指引》、《上市公司章程》、《上市公司关联交易决策制度》等相关规定,符合公司及全资和控股子公司的利益,不存在损害公司及股东利益的情形,符合公司的实际情况,有利于公司的长远发展。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十四、审议通过《聘请 2020 年度财务审计单位及内部控制审计单位的议案》

同意公司聘请普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司 2020 年度财务报表审计单位及内部控制审计单位。

全体独立董事签署了《独立董事关于同意“2020 年度财务审计单位及内部控制审计单位的议案”的议案》,认为:公司 2020 年度财务审计单位及内部控制审计单位的议案符合《上市公司治理指引》、《上市公司章程》、《上市公司关联交易决策制度》等相关规定,符合公司及全资和控股子公司的利益,不存在损害公司及股东利益的情形,符合公司的实际情况,有利于公司的长远发展。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十五、审议通过《关于注销注册资本变更及修订公司章程的议案》

同意公司注销注册资本变更及修订公司章程的议案,详见专项公告《关于注销注册资本变更及修订公司章程的公告》(编号:临 2020-010)。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十六、审议通过《关于注销注册资本变更及修订公司章程的议案》

同意公司注销注册资本变更及修订公司章程的议案,详见专项公告《关于注销注册资本变更及修订公司章程的公告》(编号:临 2020-010)。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十七、审议通过《关于注销注册资本变更及修订公司章程的议案》

同意公司注销注册资本变更及修订公司章程的议案,详见专项公告《关于注销注册资本变更及修订公司章程的公告》(编号:临 2020-010)。

本项议案提交公司股东大会审议。

本项议案表决情况:8 票同意、0 票反对、0 票弃权。

√适用 □不适用

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及上海新世纪资信评估投资服务有限公司评级标准相关规定,在本次公司债券存续期(本次公司债券发行日至到期兑付日止),评级机构将进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于公司年度报告披露后 2 个月内出具。在发生可能影响公司信用质量的重大事项时,评级机构将启动不定期跟踪评级程序。评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对公司、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内,评级机构将把跟踪评级报告发送至公司,并同时将评级报告网站公告,且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。如公司不能及时提供跟踪评级所需资料,评级机构将根据相关主管部门的监管要求和评级机构的工作程序开展,采取公开延迟披露跟踪评级报告,或暂停评级,终止评级等评级处理。

报告期内,上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2019 年 5 月 10 日出具了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司及其发行的 18 陆陆 01、18 陆陆 02 与 19 陆陆 01 跟踪评级报告(新世纪跟踪[2019]100047),维持公司主体评级 AAA,评级展望为稳定,无上调评级展望,无下调评级展望,并维持债项评级 AAA 信用等级。

5.4 公司 2019 年的主要会计数据和财务指标
√适用 □不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	68.22	70.82	-2.60
EBITDA 全部债务比	0.13	0.13	0
利息保障倍数	4.46	4.27	4.45

三、经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2019 年,公司董事会持续加强团队建设,提高专业素质,规范内部管理,坚持市场化运作,发挥专业优势,科学决策公司重大事项。各专业委员会分工明确,权责清晰,有效维护公司及投资者利益。全年,公司共召开 12 次董事会(含临时会议),召开 9 次专业委员会会议,为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

(一)2019 年度经营工作回顾

1. 2019 年度营业收入 147.73 亿元,其中:房地产业务收入 128.27 亿元;金融业务 19.46 亿元。

2. 2019 年度房地产业务成本及费用 51.45 亿元;金融业务成本及管理费用 8.23 亿元。

3. 2019 年度的项目开发投资支出 34.56 亿元。

4. 2019 年度实现归属上市公司净利润 36.77 亿元,与 2018 年度相比增长了 9.76%。

(二)2019 年经营工作分析

1.