2020 年

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

半年度报告摘要

一重要提示

1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。

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

不适用

二公司基本情况

2.1 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	闵诗沁
电话	86-21-33848801	86-21-33848801
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
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

2.2 公司主要财务数据

单位:元　币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	93,757,038,250.74	91,440,175,340.91	2.53
归属于上市公司股东的净资产	17,946,113,958.10	18,119,232,085.30	-0.96
	本报告期(1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-1,875,536,319.78	-1,649,732,240.27	
营业收入	6,626,956,640.33	8,188,534,924.19	-19.07
归属于上市公司股东的净利润	1,678,497,093.80	2,047,083,376.36	-18.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,636,503,463.03	1,910,604,906.91	-14.35
加权平均净资产收益率(%)	9.16	12.14	减少 2.98 个百分点
基本每股收益（元／股）	0.4161	0.5074	-17.99
稀释每股收益（元／股）	0.4161	0.5074	-17.99

2.3 前十名股东持股情况表

单位: 股

截止报告期末股东总数(户)	113,797
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/

前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量
上海陆家嘴(集团)有限公司	国有法人	56.42	2,276,005,663		无
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99	120,622,560		未知
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	2.95	119,140,852		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	未知	0.74	29,671,691		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	未知	0.50	20,160,144		未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	未知	0.48	19,214,042		未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	未知	0.47	19,151,561		未知
LGT BANK AG	未知	0.47	19,131,583		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.44	17,921,900		未知
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMERGING MARKETS ETF	未知	0.39	15,697,461		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	/

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

√适用 □不适用

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(%)
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	2018 年 3 月 26 日	2023 年 3 月 26 日	500,000,000.00	5.08
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	2018 年 10 月 26 日	2023 年 10 月 26 日	1,000,000,000.00	4.15
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	2019 年 3 月 4 日	2024 年 3 月 4 日	2,800,000,000.00	3.95
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	2019 年 5 月 10 日	2024 年 5 月 13 日	700,000,000.00	3.88

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	68.49	68.22
	本报告期(1-6 月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	4.65	5.75

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

三经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2020 年是全面建成小康社会决胜之年，是“十三五”规划的收官之年，也是浦东开发开放 30 周年。上半年，面对突如其来的新冠肺炎疫情，公司一手抓好疫情防控，一手推进复工复产，全力降低疫情对公司在营在建项目的影响。同时，公司牢牢围绕年初战略决策，紧盯全年经营目标不放松，大力推进项目建设运营，积极参与“金色中环发展带”等重点区域开发，助力浦东“倍增行动”，打好“十三五”规划收官之战。

（一）2020 年上半年经营工作回顾

1、上半年，营业收入约 66.27 亿元，其中：房地产业务收入 51.97 亿元；金融业务收入 14.30 亿元。

2、上半年，房地产业务成本及费用 30.02 亿元；金融业务成本及管理费用 3.08 亿元。

3、上半年，项目开发投资支出 17.85 亿元，与 2019 年同期相比增加 24.83%。

4、上半年，实现归属上市公司净利润 16.78 亿元，与 2019 年同期相比下降 18.01%。

（二）上半年经营工作分析。

上半年，因新冠肺炎疫情爆发，各行各业出台疫情防控政策，春节后公司部分在营项目经历了史无前例的延期开业，全市购物消费活动、旅游住宿活动、会展展览活动、宴会餐饮活动等均暂时性停滞，对公司商业、酒店及会展业务产生较大影响。在此期间，公司抓紧苦练内功，在场地修缮、设备维护、服务提质等方面下功夫，为市场逐步复苏后的发展储能蓄势。

同时，公司积极履行国有企业服务区域经济发展的主体责任，严格落实上海市《全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的若干政策措施》和浦东新区出台的支持服务企业平稳健康发展的 18 条措施，努力营造温馨暖心的营商环境，对受本次疫情影响且符合条件的中小微服务企业实施部分租金减免措施，切实减轻其负担，与租户企业共克时艰，共渡难关。

至 6 月底，公司共受理租户减免申请 889 家，涉及金额 1.67 亿元，目前已完成减免 871 家，金额 1.56 亿元，彰显国有控股上市公司主动担当、共同战“疫”的社会责任。

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收入（现金流入），合计 17.64 亿元。

办公物业。主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2020 年上半年度租赁收入 15.36 亿元，比 2019 年上半年减少 0.62 亿元，同比降幅 4%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 22 幢，总建筑面积超过 173 万平方米。截至 2020 年二季度末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 89%，平均租金 8.87 元 / 平方米 / 天。天津成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 65%，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金融航运大楼。截至 2020 年二季度末，长期在营高品质研发楼总建筑面积约 33 万平方米，出租率达到 82%，平均租金达 6.30 元 / 平方米 / 天。

商业物业。2020 年上半年租赁收入为 1.28 亿元，比 2019 同期减少 0.71 亿元，同比降幅 36%。

商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、陆悦坊、天津虹桥新天地、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个 L+Mall。截至 2020 年二季度末，商业物业总建筑面积超过 45 万平方米，其中：在营的陆家嘴 96 广场出租率为 66%，陆家嘴 1885 出租率为 86%；上海 L+Mall 和天津 L+Mall 出租率分别为 92%和 81%；陆悦坊出租率为 77%。

酒店物业。2020 年上半年营业收入为 0.22 亿元，比 2019 年同期下降 67.16%。

公司拥有三家商务型酒店 ---- 东怡大酒店、陆家嘴明城酒店和天津陆家嘴万怡酒店。东怡大酒店配备 209 间房间，2020 年上半年 GOP 率为 3.01%，平均出租率为 29.21%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2020 年上半年 GOP 率为 -88.97%，平均出租率 16.88%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2020 年上半年 GOP 率为 -27.20%，平均出租率为 35.41%。

住宅物业。2020 年上半租赁收入 0.73 亿元，比 2019 年同期减少 616 万元，同比降幅 8 %。

公司长期持有的在营住宅物业主要是东和公寓，共有 412 套住宅，总建筑面积约 9 万平方米，出租率为 87%，平均租金达 24,585 元 / 套 / 月。

养老物业。公司长期持有的在营养老物业是金色阳光老年公寓，共有 120 个套间，总建筑面积 1.7 万平方米，2020 年上半年租赁收入 486 万元。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 0.36 亿元。

公司持股 50%股权的上海新国际博览中心有限公司及上海富都世界发展有限公司以投资收益方式计入合并报表。

会展物业。2020 年上半年租赁收入 0.09 亿元，比 2019 年同期减少 97.53%。

富都世界。2020 年上半年租赁收入 0.27 亿元，比 2019 年同期减少 32.5%。

（2）房产销售收入。

2020 年上半年，公司实现各类房产销售收入及现金流合计 3.69 亿元，主要来自于天津海上花苑二期、苏州 15 地块二期、上海及天津存量房、存量车位的销售。2020 年上半年累计住宅物业合同销售面积 1.17 万平方米，合同金额 3.10 亿元，在售项目的整体去化率为 47%。

（3）物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2020 年上半年，公司实现 6.59 亿元物业管理收入（现金流入），比 2019 年同期减少 12.13%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2020 年上半年实现 1.03 亿元的服务性收入，比 2019 年同期减少 55.41%。上海富都世界有限公司 2020 年上半年实现 0.17 亿元物业管理收入，比 2019 年同期减少 39.29%。

（4）金融服务收入。

2020 年上半年金融业务实现收入 14.30 亿元，占公司营业收入总额的 21.58%。

2、项目投资分析

新开工项目 2 个，总建筑面积 5.96 万平方米，为苏州 2 号地块、苏州 16 号地块。

续建项目 16 个，总建筑面积 230.91 万平方米，为前滩中心超高层办公楼（前滩 25-02 地块）、前滩中心酒店（前滩 25-02 地块）、前滩 25-01 地块商业中心、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、张江中区 56-01 地块、川沙新市镇 C04-12 号地块、川沙新市镇 C04-13/14 号地块、竹园 2-16-1 地块、天津海上花苑二期(东标段)、苏州 8 号地块、苏州 9 号地块、苏州 12 号地块、苏州 14 号地块。

前期准备项目 4 个，总建筑面积 35.36 万平方米，为潍坊社区 497-02 地块（竹园 2-13-1/2 号地块）、苏州 4 号地块、苏州 10 号地块、苏州 13 号地块。

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、应付债券以及并表其他有息负债。2020 年 6 月 30 日余额为 444.25 亿元，占 2020 年上半年公司总资产的 47.38%，较上年末 380.53 亿增加 16.75%。其中:短期贷款(含一年内到期的长期贷款)为 161.12 亿元，长期贷款为 125.38 亿元，中期票据为 40 亿元，应付债券(公司债)50 亿元，短期融资券 43 亿元，其他有息负债为 24.75 亿元(华宝信托 - 安心投资 20 号集合资金信托计划)。

4、经营业绩影响分析。

公司 2020 年上半年利润来源主要由房产销售和租赁及金融业务组成。其中:长期持有物业出租毛利率为 78.66%;房地产销售毛利率为 82.07%;金融业务毛利率为 79%。

（三）下半年经营工作计划

下半年，公司将继续克服疫情影响，按照年度工作计划抓好主责主业，推进公司各类业务稳健发展。

公司要继续秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展要求，全力以赴在“金色中环”战役中发挥主力军的作用。要聚焦张江科学城核心区的项目建设，助力新区成为上海高质量发展的“主引擎”。要继续围绕集团商业地产项目开发建设和运营管理平台的定位，持续推进受托承接的集团在前滩、御桥、临港等新兴区域的项目开发建设及招商运营，不断提升公司城市综合运营管理及服务的能力。要继续落实安全生产主体责任，守住安全底线。下半年，公司的建设项目(含新开工、竣工及续建)及前期准备项目共有 25 个，总建筑面积 279 万平方米。

同时，在办公楼宇营销方面，要加快推进已入市项目及陆家嘴滨江中心的租赁工作，有序推进前滩地标建筑前滩中心的入市及招商工作，全力以赴完成年度租赁收入目标。要继续加强新领域招商研究，建立《上海优质写字楼市场信息更新及重点楼宇信息更新机制》，为张江科学城项目的前期战略招商工作做好铺垫。

在商业零售发展方面，要做好充分的准备应对疫情带来的消费习惯改变，预判消费新格局，并紧抓社会消费热点，研究契合当下的商业模式。在建商业要做好业态定位和运营研策，在营商业要进一步打造推广亮点、活跃商业气氛、加强品质管理。要进一步优化“地标性大型综合体购物中心”、“区域性中型商业体”、“社区型配套商业”等三类产品为主的商业发展格局，持续推进在营商业的客流与效益，提高品质管理、服务“上海购物”。

在住宅产品发展方面，销售住宅项目要关注方案优化，以更好的设计吸引潜在客户。租赁住宅要采取积极的营销政策、提升服务质量，力争在严酷的租赁市场环境下保持业绩、逆势突围。要积极推进东和公寓从租转售的平稳过渡，做好川沙锦绣观澜（川沙 C04-12 地块）和苏州锦绣澜山 14 号地块项目等项目的销售及回款工作。

在物业管理服务方面，下半年要继续做好在营物业的优质安全管理，做好疫情常态化防控、强化服务保障能力、提升服务品质；要继续彰显“上海品牌”软实力，积极沉淀连续保障两届进博会的成功经验，全力以赴、通力合作，以进博会上的优质服务促营销；要把握会展业务回暖、跨省团队旅游恢复等契机，配合公司主营产品的市场开拓，围绕前滩中心项目开展超甲级办公楼物业管理对标市场顶尖水平的标准研究，努力实现“最可信赖和最受尊敬的商办及会展物业管理的引领者”，为擦亮“上海服务”品牌再做新贡献。

下半年，金融服务板块要延续上半年经营的良好局面，保持增长势头，继续推动持牌机构战略规划，严格坚持风险防控、强化过程管理，聚焦发展目标、促进金融服务板块规范多元发展，努力提升金融服务板块的盈利能力与投资回报力，凸显各持牌机构的竞争力和品牌影响力。

一要持续做好风险防控。探索各金融板块风控联动机制、畅通信息渠道，增强风险应对能力。

二要着力加强“1+3”板块能力建设。要立足维护股东权益，切实压实管理责任，运用考核指挥棒，不打折扣地推进完成既定工作目标，强化对持牌机构的战略指导、管控和服务。

三要扩大协同战果。加深持牌机构间业务协同，发扬优势、取长补短，创新合作模式，努力形成长效机制。同时把握为区属企业提供金融服务的机遇，确保项目顺利推进，树立良好口碑，努力将业务协同打造为陆家嘴金融服务板块的核心竞争力。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

√适用 □不适用

2017 年 7 月 5 日，财政部修订印发了《企业会计准则第 14 号——收入（财会【2017】22 号）(以下简称“新收入准则”)，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行;其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。根据前述规定，我公司于 2020 年 1 月 1 日开始执行上述企业会计准则，公司营业收入中与特定供应商采用联营模式进行合作的联营收入按净额法核算。

根据新收入准则中衔接规定的要求，公司对可比期间信息不予调整。新收入准则的执行不会对当期和本次变更前公司资产总额、负债总额、净资产及净利润产生实质性影响。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

□适用 √不适用

股票代码:A 股:600663 B 股:900932　　股票简称:陆家嘴 陆家 B 股　　编号:临 2020-030

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2020 年第二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个别及连带责任。

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号 - 房地产》要求，特此公告公司 2020 年第二季度主要经营数据如下:

1.至二季度末，公司持有的主要在营物业总建筑面积超 272 万平方米，其中甲级写字楼的总建筑面积 173 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 45 万平方米，住宅物业的总建筑面积 9 万平方米，酒店物业的总建筑面积 12 万平方米。1-6 月，公司实现房地产租赁收入为 17.64 亿元，同比减少 9%。

2.至二季度末，公司在售的住宅项目主要为天津海上花苑二期、苏州 15 地块二期、上海及天津存量房、存量车位的销售。以在售面积为基础计算的去化率约 47%。1-6 月，公司住宅物业销售签约面积 1.17 万平方米，合同销售金额 3.10 亿元。1-6 月，公司实现住宅销售(含车位及配套商铺)现金流入 3.69 亿元，同比减少 66%。

3.2020 年 6 月 30 日，公司全资子公司上海佳川置业有限公司以人民币 54,910 万元竞得上海市浦东新区川沙新市镇 C06-01、C06-02 地块的国有建设用地使用权。该地块土地总面积 27,643.1 平方米，规划总建筑面积约 58,146.2 平方米，土地用途为办公、商业。

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
二〇二〇年七月二十九日

股票代码:A 股:600663 B 股:900932　　股票简称:陆家嘴 陆家 B 股　　编号:临 2020-027

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 第八届董事会第十次会议决议公告

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”)第八届董事会第十次会议于 2020 年 7 月 28 日在公司本部(上海市浦东新区东育路 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 9 人，实到董事 9 人。会议由董事长李晋昭主持，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《2020 年半年度报告》及摘要

全体董事及高级管理人员签署了《董事、高级管理人员关于公司 2020 年半年度报告的确认意见》。

本项议案表决情况:9 票同意、0 票反对、0 票弃权。

二、审议通过《关于公司超额奖励方案(2020 年版)的议案》

本项议案表决情况:9 票同意、0 票反对、0 票弃权。

三、审议通过《关于 2020 年实行与公司业绩指标挂钩的超额奖励的议案》

全体独立董事签署了《独立董事关于同意 2020 年实行与公司业绩指标挂钩的超额奖励的独立意见》，认为公司 2020 年实行与业绩指标挂钩的超额奖励，由公司依据所处行业、参照同等规模企业的薪酬水平，结合公司的实际经营情况拟定，经董事会薪酬与考核委员会审核通过后提交董事会审议，不存在损害公司及股东利益的情形，决策程序符合《公司法》、公司章程和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》等有关规定，符合公司的实际情况，有利于公司的长远发展。

本项议案表决情况:9 票同意、0 票反对、0 票弃权。

四、审议通过《关于公司向参股公司上海陆家嘴新辰投资股份有限公司提供股东贷款暨关联交易的议案》

经董事会审议，同意公司按持股比例向参股公司上海陆家嘴新辰投资股份有限公司(以下简称“新辰投资”)提供股东贷款，贷款金额为人民币 0.96 亿元，贷款年利率为 5.225%，贷款期限自原委托贷款余额展期终止日起至 2022 年 5 月 12 日止。

全体独立董事签署了《独立董事关于公司向参股公司上海陆家嘴新辰投资股份有限公司提供股东贷款暨关联交易的事前认可意见书》及《独立董事关于同意公司向参股公司上海陆家嘴新辰投资股份有限公司提供股东贷款暨关联交易的独立意见》，认为:本次关联交易目的是为了支持新辰投资在上海临港地区项目的正常开发建设，保证其合理的资金需求，不会对公司资产及损益情况构成重大影响，交易价格合理，符合有关法律、法规和公司章程的规定，符合证监会的监管要求。在审议本项议案时，关联董事回避了表决。该事项符合公司及非关联股东的利益，不存在损害公司及其他非关联股东权益的情形。

本项议案为关联交易，详见专项公告《关联交易公告》(编号:临 2020-029)。

本项议案表决情况:4 名关联董事回避表决，5 票同意、0 票反对、0 票弃权。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
二〇二〇年七月二十九日

股票代码:A 股:600663 B 股:900932　　股票简称:陆家嘴 陆家 B 股　　编号:临 2020-028

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 第八届监事会第十次会议决议公告

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第八届监事会第十次会议于 2020 年 7 月 28 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)召开，会议应到监事 5 人，实到监事 5 人。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。会议由监事会主席马学杰主持，经与会监事审议，形成如下决议:

审议通过《公司 2020 年半年度报告及摘要》

监事会认为:

一、公司 2020 年半年度报告及摘要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 2020 年半年度报告及摘要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 2020 年半年度报告及摘要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 2020 年半年度报告的确认意见》。

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
二〇二〇年七月二十九日

股票代码:A 股:600663 B 股:900932　　股票简称:陆家嘴 陆家 B 股　　编号:临 2020-029

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关联交易公告

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。

重要内容提示:

交易内容:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“公司”)按持股比例向参股公司上海陆家嘴新辰投资股份有限公司(以下简称“新辰投资”)提供股东贷款，贷款金额为人民币 0.96 亿元，贷款年利率为 5.225%，贷款期限自原委托贷款余额展期终止日起至 2022 年 5 月 12 日止。

本次交易构成关联交易，无需提交股东大会审议。

本次交易不对公司资产及损益情况构成重大影响，符合监管要求和公司及全体股东的利益。

关联交易回顾:公司及其全资和控股子公司在过去 12 个月内和同一关联人发生过的关联交易，详见后文。

一、关联交易概述

2019 年 10 月 30 日，经公司第八届董事会第七次会议审议，公司同意向新辰投资提供委托贷款余额展期，展期金额为人民币 0.96 亿元，期限不超过 2.5 年，贷款利率为银行同期贷款基准利率上浮 10%。新辰投资的其他各方股东按持股比例对新辰投资委托贷款余额进行展期(详见公司公告临 2019-046)。

现经新辰投资各方股东协商，一致同意终止上述委托贷款余额展期，按各自持股比例直接向新辰投资提供股东贷款，贷款年利率为 5.225%，贷款期限自原委托贷款余额展期终止日起至 2022 年 5 月 12 日止(该到期时间与原委托贷款余额展期到期时间一致)。公司提供的委托贷款金额为人民币 0.96 亿元。

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定，新辰投资的股东方—上海陆家嘴临港城市投资有限公司、上海陆家嘴至茂投资有限公司为公司控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司(以下简称“陆家嘴集团”)的全资子公司，因此新辰投资为公司关联方，本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

（一）关联方名称:上海陆家嘴新辰投资股份有限公司

（二）统一社会信用代码:91310000301766643XK

（三）住所:上海市浦东新区南汇新城镇环湖西一路 819 号 C206-11 室

（四）成立日期:2014 年 6 月 20 日

（五）法定代表人:徐而进

（六）注册资本:人民币 120,000 万元

（七）公司类型:股份有限公司(非上市、国有控股)

（八）经营范围:实业投资，房地产开发，会展服务，市政专业建设工程设计，机电安装建设工程施工，投资咨询，从事货物及技术的进出口业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

（九）股权结构:　　币种:人民币　单位:万元

股东名称	注册资本金	股权比例	备注
上海陆家嘴至茂投资有限公司	47,750.00	39.79%	关联方，陆家嘴集团的全资子公司
上海陆家嘴临港城市投资有限公司	250.00	0.21%	
上海港城开发(集团)有限公司	48,000.00	40.00%	非关联方
上海智依投资有限公司	24,000.00	20.00%	公司的全资子公司
合计	120,000.00	100.00%	

（十）主要财务指标 (最近一年又一期)

币种:人民币　单位:万元

项目	2020 年 1 月 -6 月	2019 年
营业收入	298.33	415.75
净利润	-2,677.92	-4,434.20
期末总资产	546,996.16	528,268.81
期末净资产	112,091.98	114,769.90

*2020 年 1 月 -6 月财务数据未经审计，2019 年财务数据经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

三、关联交易标的基本情况

本次关联交易标的为人民币 0.96 亿元的股东贷款，贷款利率为 5.225%，贷款期限自原委托贷款展期终止日起至 2022 年 5 月 12 日止。

四、关联交易协议的主要内容

本次拟签署的股东贷款协议主要内容如下:

1.协议名称:股东贷款协议;

2.股东贷款金额:人民币 0.96 亿元;

3.股东贷款利率:5.225%;

4.到期日期:2022 年 5 月 12 日。

五、关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次交易的目的是为了支持新辰投资在上海临港地区项目的正常开发建设，保证新辰投资合理的资金需求。本次关联交易不对公司资产及损益情况构成重大影响，交易价格合理，符合有关法律、法规和公司章程的规定，符合证监会的监管要求，符合公司及全体股东的利益。

六、本次关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易经公司第八届董事会审计委员会 2020 年第三次会议以及第八届董事会第十次会议审议通过，其中董事会表决情况如下:4 名关联董事回避表决，5 名非关联董事一致同意本次关联交易，全部独立董事签署了《独立董事关于公司向参股公司上海陆家嘴新辰投资股份有限公司提供股东贷款暨关联交易议案的事前认可意见书》及《独立董事关于同意公司向参股公司上海陆家嘴新辰投资股份有限公司提供股东贷款暨关联交易的独立意见》，认为本次关联交易目的是为了支持上海陆家嘴新辰投资股份有限公司在上海临港地区项目的正常开发建设，保证其合理的资金需求，不会对公司资产及损益情况构成重大影响，交易价格合理，符合有关法律、法规和公司章程的规定，符合证监会的监管要求。在审议本项议案时，关联董事回避了表决。该事项符合公司及非关联股东的利益，不存在损害公司及其他非关联股东权益的情形。

本次关联交易无需提交公司股东大会审议。

七、历史关联交易情况

（一）经公司第七届董事会 2014 年第二次临时会议审议，同意公司的全资子公司——上海智依投资有限公司以认购新辰投资新增注册资本的方式，增资入股该公司，出资金额为人民币 2.4 亿元，股权比例为 20%，并同比例配置股东贷款。经公司第七届董事会第七次会议审议，同意新辰投资先行偿还公司人民币 1.04 亿元委托贷款。同时，公司在同等额度和条件下，向新辰投资的全资子公司——上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司提供人民币 1.04 亿元委托贷款。经公司第八届董事会第七次会议审议，同意公司向新辰投资提供委托贷款余额展期，展期金额为人民币 0.96 亿元，展期期限不超过 2.5 年，贷款利率为银行同期贷款基准利率上浮 10%。新辰投资的其他各方股东按同比例对新辰投资委托贷款余额进行展期。2019 年末，新辰临壹已将到期委托贷款人民币 1.04 亿元全部偿还。截至 2020 年 6 月 30 日，新辰投资获得本公司委托贷款余额为人民币 0.96 亿元。2020 年 1-6 月，公司收到新辰投资支付的利息人民币 226.09 万元，贷款利率 5.225%。(详见公告临 2014-026、临 2015-027、临 2019-046)

（二）经公司第八届董事会第四次会议以及 2018 年年度股东大会、第八届董事会第八次会议以及 2019 年年度股东大会审议通过，公司及其全资和控股子公司计划 2018 年年度股东大会表决通过之日起至 2019 年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人民币 120 亿元，并在该额度内可以循环使用。截至 2020 年 6 月 30 日，公司及其全资和控股子公司实际接受控股股东贷款余额人民币 65.9 亿元，贷款利率 3.915-4.75%，本年度 1-6 月，发生利息总计人民币 10,062.77 万元。(详见公告临 2019-013、临 2019-020、临 2020-006 及临 2020-015)

（三）经公司第八届董事会第九次会议审议通过，公司与控股股东陆家嘴集团按持股比例共同对上海东翌置业有限公司(以下简称“东翌置业”)以现金方式进行增资，其中公司持有东翌置业 60%股权，出资人民币 120,000 万元;陆家嘴集团持有东翌置业 40%股权，出资人民币 80,000 万元。本次增资完成后，东翌置业的注册资本金将由人民币 750,000 万元增加到人民币 950,000 万元，股东双方持股比例不变。截至 2020 年 6 月 30 日，新增注册资本未实缴到位。(详见公告临 2020-019)

八、备查文件目录。

1、《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十次会议决议》;

2、经独立董事签字的《独立董事关于公司向参股公司上海陆家嘴新辰投资股份有限公司提供股东贷款暨关联交易议案的事前认可意见书》;

3、经独立董事签字的《独立董事关于同意公司向参股公司上海陆家嘴新辰投资股份有限公司提供股东贷款暨关联交易的独立意见》。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
二〇二〇年七月二十九日

股票代码:A 股:600663 B 股:900932　　股票简称:陆家嘴 陆家 B 股　　编号:临 2020-029

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关联交易公告

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。

重要内容提示:

交易内容:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“公司”)按持股比例向参股公司上海陆家嘴新辰投资股份有限公司(以下简称“新辰投资”)提供股东贷款，贷款金额为人民币 0.96 亿元，贷款年利率为 5.225%，贷款期限自原委托贷款余额展期终止日起至 2022 年 5 月 12 日止。

本次交易构成关联交易，无需提交股东大会审议。

本次交易不对公司资产及损益情况构成重大影响，符合监管要求和公司及全体股东的利益。

关联交易回顾:公司及其全资和控股子公司在过去 12 个月内和同一关联人发生过的关联交易，详见后文。

一、关联交易概述

2019 年 10 月 30 日，经公司第八届董事会第七次会议审议，公司同意向新辰投资提供委托贷款余额展期，展期金额为人民币 0.96 亿元，期限不超过 2.5 年，贷款利率为银行同期贷款基准利率上浮 10%。新辰投资的其他各方股东按持股比例对新辰投资委托贷款余额进行展期(详见公司公告临 2019-046)。

现经新辰投资各方股东协商，一致同意终止上述委托贷款余额展期，按各自持股比例直接向新辰投资提供股东贷款，贷款年利率为 5.225%，贷款期限自原委托贷款余额展期终止日起至 2022 年 5 月 12 日止(该到期时间与原委托贷款余额展期到期时间一致)。公司提供的委托贷款金额为人民币 0.96 亿元。

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定，新辰投资的股东方—上海陆家嘴临港城市投资有限公司、上海陆家嘴至茂投资有限公司为公司控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司(以下简称“陆家嘴集团”)的全资子公司，因此新辰投资为公司关联方，本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

（一）关联方名称:上海陆家嘴新辰投资股份有限公司

（二）统一社会信用代码:91310000301766643XK

（三）住所:上海市浦东新区南汇新城镇环湖西一路 819 号 C206-11 室

（四）成立日期:2014 年 6 月 20 日

（五）法定代表人:徐而进

（六）注册资本:人民币 120,000 万元

（七）公司类型:股份有限公司(非上市、国有控股)

（八）经营范围:实业投资，房地产开发，会展服务，市政专业建设工程设计，机电安装建设工程施工，投资咨询，从事货物及技术的进出口业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

（九）股权结构:　　币种:人民币　单位:万元

股东名称	注册资本金	股权比例	备注
上海陆家嘴至茂投资有限公司	47,750.00	39.79%	关联方，陆家嘴集团的全资子公司
上海陆家嘴临港城市投资有限公司