

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**  
**2020 年年度报告摘要**

## 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 2020 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 2020 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 4.98 元（含税），共计分配现金红利人民币 2,009,030,325.12 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

## 二 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	闵诗沁
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

（一）公司所从事的主要业务和经营模式

2020 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，构建起

“商业地产+商业零售+金融服务”发展格局。公司聚焦浦东“五大倍增行动”，深度参与浦东各新兴区域的蓬勃发展，在深耕细作陆家嘴金融城的同时，围绕“金色中环”，推进前滩、张江科学城、川沙新市镇项目的开发建设。公司聚焦主业发展，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“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展理念，全方位提升“陆家嘴”品牌价值。

一方面，牢牢抓住商业地产板块中住宅类房地产销售、商业房地产租赁及转让，在继续做精、做优持有的长期核心运营产品的同时，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，公司金融板块持续优化管理体系，坚持风险稳控，以三大持牌机构为重点，整合资源、培育优势、补齐短板，抓住金融行业发展机遇，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，不断探索新的业务合作模式。

综上，公司经营战略方针是长期持有核心区域的优质物业，短期出售或者转让住宅及零星物业，做优做强商业地产的同时，深化与金融板块的业务协同，推动“地产+金融”双轮驱动战略取得实质性升级，实现公司股东利益最大化的目标。

## （二）行业情况

房地产板块方面，2020年，房地产市场继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。同时，年末中央经济工作会议明确指出，要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，规范发展长租房市场。上半年受新冠肺炎疫情影响，一季度全国房地产市场基本陷入停滞；二季度随着经济复苏、企业复工复产有序推进，市场需求也逐步释放，三、四季度土地和房产市场快速回暖、回归正轨，一线城市房价“打新”过热场面再次出现。因此，有效调控楼市销售、推进租赁住房建设仍双管齐下。

随着二季度国内新冠肺炎疫情有效控制，上海办公楼租赁活跃度渐渐复苏，但办公空间需求的体量出现明显衰退。下半年，随着商务活动逐步恢复正常，之前被抑制的租赁需求也有进一步释放，但市内租金仍持续走低，需求端以成本控制型为主，企业向租金更优惠的非中央商务区搬迁趋势明显。全年，业主方的租金议价能力明显降低，优惠租赁条件不断推出，并逐步加强服务能力、提升办公空间配套，以满足多元化的租赁需求，增强客户粘性。

金融板块方面，今年以来国内外经济形势错综复杂，整体经济运行面临诸多困难与挑战，但由于疫情在国内控制较好，有效形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。2020年，中央坚持稳中求进工作总基调，继续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，着力提高服务实体经济的质效。同时，着力加大金融市场改革力度，持续从严监管信托行业，助推证券行业政策红利释放，促进寿险行业稳健发展，继续打好防范化解重大风险攻坚战，实现稳增长和防风险长期均衡。

### 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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	101,354,354,265.44	91,440,175,340.91	10.84	78,112,647,173.08
营业收入	14,474,727,209.98	14,772,938,775.58	-2.02	12,638,769,561.52
归属于上市公司股东的净利润	4,011,930,172.77	3,677,355,264.27	9.10	3,350,247,652.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,835,742,555.84	3,439,188,741.63	11.53	3,303,193,249.86
归属于上市公司股东的净资产	20,264,490,290.24	18,119,232,085.30	11.84	16,094,931,705.64
经营活动产生的现金流量净额	-702,444,458.31	517,368,526.94	-	4,317,379,145.43
基本每股收益（元/股）	0.9945	0.9115	9.11	0.8305
稀释每股收益（元/股）	0.9945	0.9115	9.11	0.8305
加权平均净资产收益率（%）	21.24	21.66	减少0.42个百分点	22.03

#### 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	4,153,517,607.04	2,473,439,033.29	2,073,988,575.28	5,773,781,994.37
归属于上市公司股东的净利润	761,025,918.53	917,471,175.27	613,379,818.34	1,720,053,260.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	735,385,252.84	901,118,210.19	576,368,008.04	1,622,871,084.77
经营活动产生的现金流量净额	-2,232,032,623.03	356,496,303.25	-1,040,980,172.02	2,214,072,033.49

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

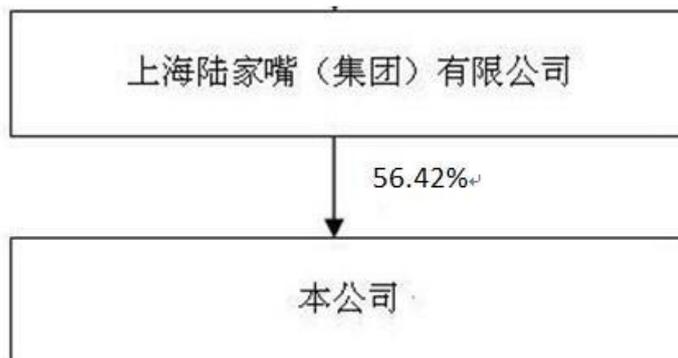
##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					112,157		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					112,960		
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	0	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	0	119,140,852	2.95		未知		国有 法人
中国证券金融股份有限公司	-3,748,324	116,874,236	2.90		未知		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	-2,640,684	28,471,230	0.71		未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	0	20,160,144	0.50		未知		未知
LGTBANKAG	1,229,983	19,131,583	0.47		未知		未知
GUOTAIJUNANSECURITIES (HONGKONG) LIMITED	-349,040	18,450,097	0.46		未知		未知
VANGUARDTOTALINTERNATIONALSTOCKINDEXFUND	1,156,777	18,050,318	0.45		未知		未知
VANGUARDEMERGINGMARKETSSTOCKINDEXFUND	9,697	18,050,309	0.45		未知		未知
招商证券香港有限公司	594,547	14,672,417	0.36		未知		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		/					

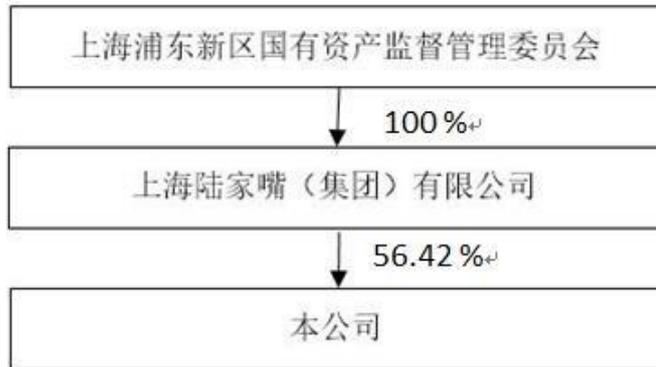
##### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	交易场所
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）	18陆债 01	143538	2018 年 3 月 26 日	2023 年 3 月 26 日	500,000,000.00	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）	18陆债 02	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	19陆债 01	155201	2019 年 3 月 4 日	2024 年 3 月 4 日	2,800,000,000.00	3.95	到期还本，每年付息	上海证券交易所

股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）							一次	
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	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 2020 年 12 月 31 日，公司：

（一）于 2020 年 3 月 4 日完成了 2019 年公司债券（第一期）“19 陆债 01”的付息工作，足额、按时兑付了“19 陆债 01”第一年的利息。

（二）于 2020 年 3 月 26 日完成了 2018 年公司债券（第一期）“18 陆债 01”的付息工作，足额、按时兑付了“18 陆债 01”第二年的利息。

（三）于 2020 年 5 月 13 日完成了 2019 年公司债券（第二期）“19 陆债 03”的付息工作，足额、按时兑付了“19 陆债 03”第一年的利息。

（四）于 2020 年 10 月 26 日完成了 2018 年公司债券（第二期）“18 陆债 02”的付息工作，足额、按时兑付了“18 陆债 02”第二年的利息。

## 5.3 公司债券评级情况

√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制度相关规定，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

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，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不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监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

报告期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2020 年 5 月 25 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 陆债 01、18 陆债 02 与 19 陆债 01 跟踪评级报告》【新世纪跟踪（2020）100092】，维持公司主体评级 AAA，评级展望为稳定，认为上述债券还本付息安全性极强，并维持债项评级 AAA 信用等级。

## 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	66.67	68.22	-1.55
EBITDA 全部债务比	0.13	0.13	0.00
利息保障倍数	4.16	4.46	-6.73

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

2020 年，公司董事会持续加强团队建设，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方利益。全年，公司共召开 11 次董事会（含临时董事会），召开 13 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）2020 年度经营工作回顾

1、2020 年度营业收入 144.74 亿元，其中：房地产业务收入 119.60 亿元；金融业务收入 25.14 亿元。

2、2020 年度房地产业务成本 36.24 亿元；金融业务成本及管理费用 6.24 亿元。

3、2020 年度的项目开发投资支出 41.15 亿元。

4、2020 年度实现归属上市公司净利润 40.12 亿元，与 2019 年度相比增长了 9.1%。

#### （二）2020 年经营工作分析。

2020 年初，突如其来的新冠肺炎疫情对整体经济环境造成了巨大的影响，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，公司高度重视疫情防控工作，及时根据市、区各类疫情防控要求，在建设工地防疫、商办租户扶持、在营物业防控、员工安全防护等方面下功夫，坚持疫情防控和复工复产两手抓，推进各项工作稳定发展。

作为国有控股上市公司，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，共克时艰，共渡难关。年内，公司已完成全部的租金减免工作，对 909 家租户共计减免金额 2.39 亿元，对稳定市场与民生起到了积极的保障作用。

## 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 35.83 亿元。

**办公物业。**主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2020 年度租赁收入 30.59 亿元，比 2019 年减少 1.4 亿元，同比下降 4.4%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 23 幢，总建筑面积 192 万平方米。截至 2020 年末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率 80%，平均租金 8.83 元/平方米/天，同比上涨逾 1.96%。天津甲级写字楼的出租率 76%，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 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积已超过 32 万平方米，出租率达到 82%，平均租金 6.27 元/平方米/天。

**商业物业。**2020 年度租赁收入为 3.10 亿元，比 2019 年减少 1.33 亿元，同比下降 30%。

商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、陆悦坊、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 年末，商业物业总建筑面积 46 万平方米，其中：在营的陆家嘴 96 广场出租率为 80%；陆家嘴 1885 出租率为 96%；上海 L+MALL 出租率为 94%；天津 L+MALL 出租率为 90%；陆悦坊出租率为 74%。

**酒店物业。**2020 年全年营业收入为 0.76 亿元，比 2019 年同期减少 46.1%。

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 GOP 率为 29.48%，平均出租率为 49.83%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2020 年 GOP 率为 13.21%，平均出租率 52.59%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2020 年 GOP 率为 2.04%，平均出租率为 51.49%。

**住宅物业。**2020 年度租赁收入 1.28 亿元，比 2019 年减少 0.3 亿元，同比减少 19%。公司原用于租赁的东和公寓的租转售工作正有序推进。

**养老物业。**公司长期持有在营的养老物业是金色阳光颐养院，共有 120 个套间，总建筑面积 1.7 万平方米，2020 年度租赁收入 1011 万元。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 4.63 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 年度租赁收入 4.01 亿元，比 2019 年同期减少 46.46%。

富都世界。2020 年度租赁收入 0.62 亿元，比 2019 年同期减少 21.52%。

### **(2) 房产销售收入。**

2020 年度，公司实现房产销售现金流入合计 58.91 亿元：

主要来自于东和公寓、锦绣观澜一期、天津海上花苑二期（东标段）、苏州 15 地块二期等的销售。2020 年度累计住宅物业合同销售面积 10.36 万平方米，同比增长 38.13%；合同销售金额 67.11 亿元，同比增长 96.34%；在售项目的整体去化率为 59%。

### **(3) 物业管理及服务性收入。**

合并报表范围内，2020 年度，公司实现 16.70 亿元物业管理收入，比 2019 年度同期减少 0.71%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2020 年度实现 2.81 亿元的服务性收入，比 2019 年度同期减少 35.84%。上海富都世界有限公司 2020 年度实现亿元物业管理收入 0.50 亿元，比 2019 年度同期增加了 6.38%。

### **(4) 金融服务收入。**

2020 年度金融业务实现收入 25.14 亿元，占公司营业收入总额的 17.37%。

## **(二) 项目投资分析**

新开工项目 6 个，总建筑面积 36.8 万平方米，为前滩 54-01 地块、川沙 C06-01/02 号地块、潍坊社区 497-02 号地块（竹园 2-13-1/2 号地块）、苏州 2 号地块、苏州 16 号地块、苏州 13 号地块。

续建项目 13 个，总建筑面积 176.4 万平方米，为前滩中心酒店（前滩 25-02 地块）、张江中区 73-02 号地块、张江中区 74-01 号地块、张江中区 75-02 号地块、张江中区 57-01 号地块、张江中区 56-01 号地块、川沙 C04-12 号地块、川沙 C04-13/14 号地块、竹园 2-16-1 号地块、苏州 8 号地块、苏州 9 号地块、苏州 12 号地块、苏州 14 号地块。

竣工项目 2 个，总建筑面积 33.32 万平方米，为前滩中心超高层办公楼（前滩 25-02 地块）、天津海上花苑二期(东标段)。

## **(三) 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、超短期融资券、长期贷款、中期票据及应付债券。2020 年末余额为 438.65 亿元，占 2020 年末公司总资产的 43.28%，较上年末 380.53 亿增加了 15.27%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 169.55 亿元，超短期融资券 35 亿元，长期贷款为 144.10 亿元，中期票据为 40 亿元，应付债券（公司债）50 亿元。

#### **（四）经营业绩影响分析。**

公司 2020 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 74.13%；房地产销售毛利率为 79.45%；金融业务利润率为 75.16%。

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 2020 年度共缴纳 45.25 亿元税收（实际支付总额），较 2019 年度增加 66.95%，占营业收入 144.75 亿元的 31.26%。

2、投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2020 年度摊销投资性房地产 6.85 亿元。

3、现金分红支出：2020 年，公司向股东派发 2019 年度现金红利共计 18.40 亿元（含税），现金分红占 2019 年度归属于母公司净利润 50.02%。

4、员工薪酬支出：2020 年度合并报表范围员工总数 5658 人，人数同比减少 1.9%，薪酬支出总额为 10.23 亿元，人均 18.08 万元。

## **2 2021 年度经营工作计划**

2021 年是“十四五”的开元之年，也是浦东围绕 GDP 倍增目标，推动产业能级、项目投资、功能优势、土地效益、服务效能“五大倍增”计划的第二年。站在“十四五”开局的新台阶上，公司将切实形成抓发展、求突破的干事氛围，全面提高区域开发、运营管理、金融服务能力，主动服务构建浦东新区发展新格局，推动浦东社会经济发展再上新台阶，向建党 100 周年献礼。

### **（一）深化业务统筹，加快推进“金色中环”建设**

公司将充分发挥区域开发专业团队优势，全力以赴参与“金色中环”建设发展。要深耕细作张江城市副中心，加快推进“科学之门”A 塔等五个项目的开发建设，尽快出形象，跑出“金色中环”速度。前滩国际商务区的建设要继续全力推进，前滩 25-02 号地块香格里拉酒店项目要在 2021 年内开业。集团委托的项目要按计划保质保量推进建设，确保受托承接的前滩、御桥、临港等新兴区域开发高质量实施。

同时，公司要继续聚焦统筹管控，推进经营管控与成本控制。要持续提高企业运营效能，进一步加大横向整合、纵向压缩的力度。通过做实做细需求预算、提升资金使用效率等方式提高整体财务管理水平，全力保障公司在浦东新区各大区域项目的正常开发和运营，保持整体运营稳中有进、进中有质。要积极推进财务系统与业务系统的对接，从资产统筹运营管理的角度出发，推进板块联动，提高协同效率。要着眼长远可持续发展，对公司持有资产进行判断、把握和转变，促进实现资产价值最大化。

### **（二）招商运营相辅相成，产品价值持续提升。**

强化以楼招商，做强楼宇经济，锁定总部机构，做好产业聚集。既要注重物业品质和配套完善，又要注重招商定位与租金策略，做优做强服务，多方位夯实招商稳商工作，争取把握好国内外宏观环境逐步走上正轨的机遇，推进招商工作再上新台阶。

**办公楼宇营销方面**，公司将加快推进已入市项目陆家嘴滨江中心、前滩东方广场 I 期的租赁工作；保持前滩中心租赁的良好势头，为前滩国际商务区继续引进产业、聚拢人气，并推进“科学之门” A 塔的战略招商工作，为“金色中环”两个重要区域交付后的运营夯实基础。要继续加强招商专题研究，推进未来五年在上海市场公司办公楼宇产品和运营策略的相关专题报告。

**商业零售发展方面**，要做好充分准备迎接后疫情时代消费者的陆续回归，但也要对疫情带来的消费习惯改变有所预判，研究契合当下的商业模式，满足消费需求多元化。在营商业要加强品质管理，随时准备优化调整现有的业态格局及组合，特别是针对上海、天津 L+MALL 的商业发展规划，要提高站位，站在全区、全市的角度悉心谋划。同时，要进一步优化公司“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品质提升、助力上海加快打造国际消费中心城市。

**住宅产品发展方面**，销售住宅项目要持续关注设计方案深化，紧贴市场需求与热点；租赁住宅项目做好入市前的各项准备工作，确保后期项目的顺利入市。要继续推进东和公寓从租转售的平稳过渡，做好苏州锦绣澜山 14 号地块项目二期销售工作，全力完成苏州锦绣澜山 15 号地块二期、天津海上花苑二期的清盘销售，实现市场较好的口碑；已售罄的项目要力促回款。

**物业管理服务方面**，要将“一切为了客户”融入公司企业文化，力推《在营物业管理钻石标准》执行落地，切实增强为客户服务的理念，逐步推广办公营销团队与物业团队深度合作的一体化管理模式。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，提高客户体验。要继续彰显“上海品牌”软实力，积极沉淀连续保障三届进博会的成功经验，全力以赴、通力合作，用高标准与高质量的服务推进“6 天+365 天”永不落幕的进博会。

### **（三）聚焦安全工期质量，有序推进项目开发。**

2021 年，公司竣工及续建项目 19 个，总建筑面积 210 万平方米。

公司上下要充分发挥房地产板块统筹优势，在项目精细化管理方面下苦功。要通过周密计划、精心组织、科学管理，结合项目管理实际工作要求和新情况，对项目建设的进度、投资、安全实行全方位、全过程管理，做到环节可控、流程在控、过程能控。项目竣工交付要以满足客户入驻使用为标准，要认真严格开展竣工项目物业验收及整改督促工作，不断提升新项目质量及客户使用满意度。

在全面推进开发建设的同时，要继续高度重视工地防疫，落实安全生产主体责任、抓紧隐患排

查、守住安全底线，通过持续强化安全生产责任制和安全保障措施，有序推进工地建设，严格管理在建工地与装修工程。要贯彻落实 2020 年 12 月 31 日召开的浦东新区加强建设工程招标投标管理工作会议精神，要遵照《浦东新区加强建设工程招标投标管理若干意见》依法合规地开展招标投标工作，为浦东新区的建设和发展营造安全有序、和谐稳定的环境。

#### **（四）严控风险稳健经营，归核赋能推动发展。**

要在 2020 年基本完成金融板块统筹的基础上，继续全面提升价值创造能力，发挥好公司与持牌机构之间的枢纽作用，加强风险防控，实现发展方向更清晰、资源配置更高效、经营举措更科学、创新能力更突出的目标，补齐短板、培育优势、整合资源，以点带面提高金融服务板块对公司发展的贡献度，助力“地产+金融”发展模式取得系统性升级。其中，陆家嘴信托要依法合规做强，重点推进资产证券化、股权投资、资本市场“三个突破”，实现合规经营与业务发展并重、市场拓展与战略创新并驱、资产管理与财富管理并行，力争综合实力继续稳步提升。

2021 年公司经营工作收入计划如下：房地产业务总流入 197.19 亿元，总流出 249.90 亿元。金融业务总流入 27.30 亿元，总流出 24.23 亿元。利润坚持“终点即起点”目标，稳中有升，并按公司《2020-2022 年度股东回报规划》，积极回报股东。

#### **2 导致暂停上市的原因**

适用 不适用

#### **3 面临终止上市的情况和原因**

适用 不适用

#### **4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用 不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)，并于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会[2020]10 号)及《企业会计准则实施问答》(2020 年 12 月 11 日发布)，公司已采用上述准则、通知和实施问答编制 2020 年度财务报表。

根据新收入准则的相关规定，公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初财务报表相关项目金额，2019 年度的比较财务报表未重列。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人达成的且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，公司在编制 2020 年度财务报表时，均已采用上述通知中的简化方法进行处理。

详见第十一节《财务报告》五、重要会计政策及会计估计。

#### **5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见 2020 年年度报告全文附注九。

本公司之子公司上海东恒商务咨询有限公司、上海佳掣实业发展有限公司、天津陆家嘴置业有限公司以及陆家嘴金融(香港)有限公司因于 2020 年已注销而不再纳入合并范围。

本公司于 2020 年度以现金出资新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
上海佳章置业有限公司	2020/06/17	5,058,330,000
上海前悦酒店管理有限公司	2020/12/23	-