

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司

股票代碼：A股：600663 股票簡稱：陸家嘴 編號：臨2020－027
B股：900932 陸家B股

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司 第八屆董事會第十次會議決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司（以下簡稱「公司」）第八屆董事會第十次會議於2020年7月28日在公司本部（上海市浦東新區東育路227弄6號前灘世貿中心二期D棟）以現場方式召開，會議應到董事人，實到董事9人。會議由董事長李智明主持，會議符合《公司法》和公司章程的有關規定，所作決議合法有效。會議形成如下決議：

一、審議通過《2020年半年度報告》及摘要

全體董事及高級管理人員簽署了《董事、高級管理人員關於公司2020年半年度報告的確認真見》。

本項議案表決情況：9票同意、0票反對、0票棄權。

二、審議通過《關於公司超額獎勵方案（2020年度）的議案》

本項議案表決情況：9票同意、0票反對、0票棄權。

三、審議通過《關於2020年實行與公司業績指標掛鉤的超額獎勵的議案》

全體獨立董事簽署了《獨立董事關於同意2020年實行與公司業績指標掛鉤的超額獎勵的獨立意見》，認為公司2020年實行與業績指標掛鉤的超額獎勵，由公司依據所處行業、參照同等規模企業的薪酬水平，結合公司的實際經營情況擬定，經董事會薪酬與考核委員會審核通過後提交董事會審議，不存在損害公司及股東利益的情形，決策程序符合《公司法》、公司章程和《董事會薪酬與考核委員會實施細則》等有關規定，符合公司的實際情況，有利於公司的長遠發展。

本項議案表決情況：9票同意、0票反對、0票棄權。

四、審議通過《關於公司向參股公司上海陸家嘴新辰投資股份有限公司提供股東貸款暨關聯交易的議案》

經董事會審議，同意公司按持股比例向參股公司上海陸家嘴新辰投資股份有限公司（以下簡稱「新辰投資」）提供股東貸款，貸款金額為人民幣0.96億元，貸款年利率為5.225%，貸款期限自原委託貸款餘額展期終止日起至2022年5月12日止。

全體獨立董事簽署了《獨立董事關於公司向參股公司上海陸家嘴新辰投資股份有限公司提供股東貸款暨關聯交易議案的事前認可意見書》及《獨立董事關於同意公司向參股公司上海陸家嘴新辰投資股份有限公司提供股東貸款暨關聯交易的獨立意見》，認為：本次關聯交易目的是為了支持新辰投資在上海臨港地區項目的正常開發建設，保證其合理的資金需求，不會對公司資產及損益情況構成重大影響，交易價格合理，符合有關法律、法規和公司章程的規定，符合證監會的監管要求。在審議本項議案時，關聯董事迴避了表決。該事項符合公司及非關聯股東的利益，不存在損害公司及其他非關聯股東權益的情形。本項議案為關聯交易，詳見事項公告《關聯交易公告》（編號：臨2020－029）。本項議案表決情況：4名關聯董事迴避表決，5票同意、0票反對、0票棄權。

特此公告。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司
二〇二〇年七月二十九日

股票代碼：A股：600663 股票簡稱：陸家嘴 編號：臨2020－028
B股：900932 陸家B股

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司 第八屆監事會第十次會議決議公告

本公司監事會及全體監事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司第八屆監事會第十次會議於2020年7月28日在公司本部（上海浦東新區東育路227弄6號前灘世貿中心（二期）D棟）召開，會議應到監事5人，實到監事5人。會議符合《公司法》和《公司章程》的有關規定，所作決議合法有效。會議由監事會主席馬學傑主持，經與會監事審議，形成如下決議：

審議通過《公司2020年半年度報告及摘要》

監事會認為：

一、公司2020年半年度報告及摘要的編制和審議程序符合國家的法律、法規，符合公司章程和公司內部有關管理制度；

二、公司2020年半年度報告及摘要的內容和格式符合中國證監會和上海證券交易所的有關制度規定，報告中所包含的信息客觀地反映了公司報告期間的財務與經營管理等實際情況；

三、監事會沒有發現參與2020年半年度報告及摘要編製和審議人員有違反保密規定的行為和現象。

全體監事簽署了《監事關於公司2020年半年度報告的確認真見》。

特此公告。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司監事會
二〇二〇年七月二十九日

股票代碼：A股：600663 股票簡稱：陸家嘴 編號：臨2020－029
B股：900932 陸家B股

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司 關聯交易公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

重要內容提示：

●交易內容：上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司（以下簡稱「公司」）按持股比例向參股公司上海陸家嘴新辰投資股份有限公司（以下簡稱「新辰投資」）提供股東貸款，貸款金額為人民幣0.96億元，貸款年利率為5.225%，貸款期限自原委託貸款餘額展期終止日起至2022年5月12日止（該到期時間與原委託貸款餘額展期到期時間一致）。公司提供的委託貸款金額為人民幣0.96億元。

●本次交易構成關聯交易，無需提交股東大會審議。

●本次交易不對公司資產及損益情況構成重大影響，符合監管要求和公司及全體股東的利益。

關聯交易回顧：公司及其全資和控股子公司在過去 12 個月內和同一關聯人發生過的關聯交易，詳見後文。

一、關聯交易概述

2019年10月30日，經公司第八屆董事會第七次會議審議，公司同意向新辰投資提供委託貸款餘額展期，展期金額為人民幣0.96億元，期限不超過2.5年，貸款利率為銀行同期貸款基準利率上浮10%。新辰投資的其他各方股東按持股比例對新辰投資委託貸款餘額進行展期（詳見公司公告臨 2019-046）。

現經新辰投資各方股東協商，一致同意終止上述委託貸款餘額展期，按各自持股比例直接向新辰投資提供股東貸款，貸款年利率為5.225%，貸款期限自原委託貸款餘額展期終止日起至2022年5月12日止（該到期時間與原委託貸款餘額展期到期時間一致）。公司提供的委託貸款金額為人民幣0.96億元。

根據《上海證券交易所股票上市規則》、《上海證券交易所上市公司關聯交易實施指引》的相關規定，新辰投資的股東方—上海陸家嘴臨港城市投資有限公司、上海陸家嘴至茂投資有限公司為公司控股股東上海陸家嘴（集團）有限公司（以下簡稱「陸家嘴集團」）的全資子公司，因此新辰投資為公司關聯方，本次交易構成關聯交易，但不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組。

二、關聯方介紹

（一）關聯方名稱：上海陸家嘴新辰投資股份有限公司
（二）統一社會信用代碼：9131000030176643K
（三）住所：上海市浦東新區南陸新城環鎮湖西一路819號C206－11室
（四）成立日期：2014年6月20日
（五）法定代表人：徐而進
（六）註冊資本：人民幣120,000萬元
（七）公司類型：股份有限公司（非上市、國有控股）
（八）經營範圍：實業投資，房地產開發，會展服務，市政專業建設工程設計，機電安裝建設工程施工，投資諮詢，從事貨物及技術的進出口業務。（依法须经批准的项目，經相關部門批准後方可開展經營活動）

（九）股權結構：

幣種：人民幣 單位：萬元

股東名稱	註冊資本金	股權比例	備註
上海陸家嘴至茂投資有限公司	47,750.00	39.79%	關聯方，陸家嘴集團的全資子公司
上海陸家嘴臨港城市投資有限公司	250.00	0.21%	
上海港城開發（集團）有限公司	48,000.00	40.00%	非關聯方
上海智依投資有限公司	24,000.00	20.00%	公司的全資子公司
合計	120,000.00	100.00%	

（十）主要財務指標（最近一年又一期）

幣種：人民幣 單位：萬元

項目	2020年1月－6月	2019年
營業收入	298.33	415.75
淨利潤	-2,677.92	-4,434.20
期末總資產	546,996.16	528,268.81
期末淨資產	112,091.98	114,769.90

*2020年1月－6月財務數據未經審計，2019年財務數據經天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審計。

三、關聯交易標的基本情況

本次關聯交易標的為人民幣0.96億元的股東貸款，貸款利率為5.225%，貸款期限自原委託貸款展期終止日起至2022年5月12日止。

四、關聯交易協議的主要內容

本次擬簽署的股東貸款協議主要内容如下：

1.協議名稱：股東貸款協議
2.股東貸款金額：人民幣0.96億元；
3.股東貸款利率：5.225%；
4.到期日期：2022年5月12日。

五、關聯交易的目的以及對上市公司的影響

本次交易的目的為了支持新辰投資在上海臨港地區項目的正常開發建設，保證新辰投資合理的資金需求。本次關聯交易不對公司資產及損益情況構成重大影響，交易價格合理，符合有關法律、法規和公司章程的規定，符合證監會的監管要求，符合公司及全體股東的利益。

六、本次關聯交易應當履行的審議程序

本次關聯交易經公司第八屆董事會審計委員會2020年第三次會議以及第八屆董事會第十次會議審議通過，其中董事會表決情況如下：4名關聯董事迴避表決，5名非關聯董事一致同意本次關聯交易，全部獨立董事簽署了《獨立董事關於公司向參股公司上海陸家嘴新辰投資股份有限公司提供股東貸款暨關聯交易議案的事前認可意見書》及《獨立董事關於同意公司向參股公司上海陸家嘴新辰投資股份有限公司提供股東貸款款暨關聯交易的獨立意見》，認為本次關聯交易目的是為了支持上海陸家嘴新辰投資股份有限公司在上海臨港地區項目的正常開發建設，保證其合理的資金需求，不會對公司資產及損益情況構成重大影響，交易價格合理，符合有關法律、法規和公司章程的規定，符合證監會的監管要求。在審議本項議案時，關聯董事迴避了表決。該事項符合公司及非關聯股東的利益，不存在損害公司及其他非關聯股東權益的情形。

本次關聯交易無需提交公司股東大會審議。

歷史關聯交易情況

（一）經公司第七屆董事會 2014 年第二次臨時會議審議，同意公司的全資子公司——

上海智依投資有限公司以認購新辰投資新增註冊資本的方式，增資入股該公司，出資金額為人民幣 2.4 億元，股權比例為 20%，並同比例配置股東貸款。經公司第七屆董事會第七次會議審議，同意新辰投資先行償還公司人民幣 1.04 億元委託貸款。同時，公司在同等額度和條件下，向新辰投資的全資子公司——上海陸家嘴新辰臨壹投資有限公司提供人民幣 1.04 億元委託貸款。經公司第八屆董事會第七次會議審議，同意公司向新辰投資提供委託貸款餘額展期，展期金額為人民幣0.96億元，展期期限不超過 2.5 年，貸款利率為銀行同期貸款基準利率上浮10%。新辰投資的其他各方股東按同比例對新辰投資委託貸款餘額進行展期。2019 年末，新辰臨壹已將到期委託貸款人民幣 1.04 億元全部償還。截至 2020 年 6 月 30 日，新辰投資獲得本公司委託貸款餘額為人民幣0.96億元。2020 年 1－6 月，公司收到新辰投資支付的利息人民幣226.09萬元，貸款利率5.225%。（詳見公告臨 2014－026、臨 2015－027、臨 2019－046）

（二）經公司第八屆董事會第四次會議以及 2018 年年度股東大會、第八屆董事會第八次會議以及 2019 年年度股東大會審議通過，公司及其全資和控股子公司計劃 2018 年年度股東大會表決通過之日起至 2019 年年度股東大會召開前日、2019年年度股東大會表決通過之日起至 2020 年年度股東大會召開前日，接受控股股東上海陸家嘴（集團）有限公司貸款餘額不超過人民幣 120 億元，並在該額度內可以循環使用。截至2020年6月30日，公司及其全資和控股子公司實際接受控股股東貸款餘額人民幣65.9億元，貸款利率3.915－4.75%，本年度1－6月，發生利息總計人民幣10,062.77萬元。（詳見公告臨2019－013、臨 2019－020、臨2020－006及臨2020－015）

（三）經公司第八屆董事會第九次會議審議通過，公司與控股股東陸家嘴集團按持股比例共同對上海東翌置業有限公司（以下簡稱「東翌置業」）以現金方式進行增資，其中公司持有東翌置業60%股權，出資人民幣120,000萬元；陸家嘴集團持有東翌置業 40%股權，出資人民幣80,000萬元。本次增資完成後，東翌置業的註冊資本金將由人民幣750,000萬元增加到人民幣950,000萬元，股東雙方持股比例不變。截至2020年6月30日，新增註冊資本未繳款到。（詳見公告臨2020－019）

八、備查文件目錄。

1、《上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司第八屆董事會第十次會議決議》；
2、經獨立董事簽字的《獨立董事關於公司向參股公司上海陸家嘴新辰投資股份有限公司提供股東貸款暨關聯交易議案的事前認可意見書》；
3、經獨立董事簽字的《獨立董事關於同意公司向參股公司上海陸家嘴新辰投資股份有限公司提供股東貸款暨關聯交易的獨立意見》。

特此公告。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司
二〇二〇年七月二十九日

股票代碼：A股600663 股票簡稱：陸家嘴 編號：臨2020－030
B股900932 陸家B股

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司 2020年第二季度房地產業務主要經營數據公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

根據上海證券交易所《上市公司信息披露指引第二號—房地產》要求，特此公告公司2020年第二季度主要經營數據如下：

1.至二季度末，公司持有的主要在營物業總建築面積超272萬平方米，其中甲級寫字樓的總建築面積173萬平方米，高品質研發樓的總建築面積33萬平方米，商業物業的總建築面積45萬平方米，住宅物業的總建築面積3萬平方米，酒店物業的總建築面積12萬平方米。1－6月，公司實現房地產租賃收入為17.64億元，同比減少9%。

2.至二季度末，公司在售的住宅項目主要為天津海上花苑二期、蘇州15地塊二期、上海及天津存量房、存量車位的銷售。以在售價為基礎計算的去化率約47%。1－6月，公司住宅物業銷售簽約面積1.17萬平方米，合同銷售金額13.10億元。1－6月，公司實現住宅銷售（含車位及配套商舖）現金流入3.69億元，同比減少66%。

3.2020 年 6 月 30 日，公司全資子公司上海佳川置業有限公司以人民幣 54,910 萬元競得上海市浦東新區川沙新市鎮 C06－01、C06－02 地塊的國有建設用地使用權。該地塊土地總面積27,643.1平方米，規劃總建築面積約58,146.2平方米，土地用途為辦公、商業。

由於房地產項目租售過程中存在各種不確定性，上述數據可能與定期報告披露的數據存在差異，請投資者審慎使用，相關階段性數據以公司定期報告為準。

特此公告。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司
二〇二〇年七月二十九日

公司代碼：600663 公司簡稱：陸家嘴
900932 陸家B股

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司 2020年半年度報告摘要

1.重要提示
1.半年度報告摘要來自半年度報告全文，為全面瞭解本公司的經營成果、財務狀況及未來發展規劃，投資者應當到上海證券交易所網站等中國證監會指定媒體上仔細閱讀半年度報告全文。

2.本公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證半年度報告內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。

3.公司全體董事出席董事會會議。

4.本半年度報告未經審計。

5.經董事會審議的報告期利潤分配預案或公積金轉增股本預案不適用
2.公司基本情况
2.1公司簡介

公司股票簡況				
股票種類	股票上市交易所	股票簡稱	股票代碼	變更前股票簡稱
A股	上海證券交易所	陸家嘴	600663	/
B股	上海證券交易所	陸家B股	900932	/

聯繫人和聯繫方式	董事會秘書	證券事務代表
姓名	王輝	閔詩沁
電話	86-21-33848801	86-21-33848801
辦公地址	中國上海浦東東育路227弄6號前灘世貿中心（二期）D棟21樓	中國上海浦東東育路227弄6號前灘世貿中心（二期）D棟21樓
電子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

2.2公司主要財務數據

單位：元 幣種：人民幣

	本報告期末	上年度末	本報告期末比上年年度末增減(%)
總資產	93,757,038,250.74	91,440,175,340.91	2.53
歸屬於上市公司股東的淨資產	17,946,113,958.10	18,119,232,085.30	-0.96
	本報告期（1－6月）	上年同期	本報告期比上年同期增減(%)
經營活動產生的現金流量淨額	-1,875,536,319.78	-1,649,732,240.27	
營業收入	6,626,956,640.33	8,188,534,924.19	-19.07
歸屬於上市公司股東的淨利潤	1,678,497,093.80	2,047,083,376.36	-18.01
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	1,636,503,463.03	1,910,604,906.91	-14.35
加權平均淨資產收益率（%）	9.16	12.14	減少2.98個百分點
基本每股收益（元／股）	0.4161	0.5074	-17.99
稀釋每股收益（元／股）	0.4161	0.5074	-17.99

2.3前十名股東持股情況表

單位：股

截止報告期末股東總數（戶）					113,797
截止報告期末表決權恢復的優先股股東總數（戶）					/
前10名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例（%）	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結的股份數量
上海陸家嘴（集團）有限公司	國有法人	56.42	2,276,005,663		無
中國證券金融股份有限公司	國有法人	2.99	120,622,560		未知
上海國際集團資產管理有限公司	國有法人	2.95	119,140,885		未知
中國工商銀行股份有限公司－中證上海國企交易型開放式指數證券投資基金	未知	0.74	29,671,691		未知
中央匯金資產管理有限責任公司	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
上述股東關聯關係或一致行動的說明					無
表決權恢復的優先股股東及持股數量的說明					/

2.4截止報告期末的優先股股東總數、前十名優先股股東情況表

2.5控股股東或實際控制人變更情況

2.6未到期及逾期未兌付公司債情況

單位:元 幣種:人民幣						
債券名稱	簡稱	代碼	發行日	到期日	債券餘額	利率（%）
上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司公開發行2018年公司債券（第一期）	18陸債01	143538	2018年3月26日	2023年3月26日	500,000,000.00	5.08
上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司公開發行2018年公司債券（第二期）	18陸債02	143890	2018年10月26日	2023年10月26日	1,000,000,000.00	4.15
上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司公開發行2019年公司債券（第一期）	19陸債01	155201	2019年3月4日	2024年3月4日	2,800,000,000.00	3.95
上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司公開發行2019年公司債券（第二期）	19陸債03	155395	2019年5月10日	2024年5月13日	700,000,000.00	3.88

反映發行人在償債能力的指標：

主要指標	本報告期末	上年度末
資產負債率	68.49	68.22
	本報告期（1－6月）	上年同期
EBITDA利息保障倍數	4.65	5.75

關於逾期償項的說明

3.經營情況討論與分析

3.1經營情況的討論與分析

2020年是全面建成小康社會決勝之年，是「十三五」規劃的收官之年，也是浦東開發開放30週年。上半年，面對突如其來的新冠肺炎疫情，公司一手抓好疫情防控，一手推進復工復產，全力降低疫情對公司在營在建項目的影響。同時，公司半年圍繞年初戰略決策，紮釘全年經營目標不放鬆，大力推進項目建設運營，積極參與「金色中環發展帶」等重點區域開發，助力浦東「倍增行動」，打好「十三五」規劃收官之戰。

（一）2020年上半年經營工作回顧
1、上半年，營業收入約66.27億元，其中：房地產業務收入51.97億元；金融業務收入14.30億元。

2、上半年，房地產業務成本及費用30.02億元；金融業務成本及管理費用3.08億元。

3、上半年，項目開發投資支出17.85億元，與2019年同期相比增加24.83%。

4、上半年，實現歸屬上市公司淨利潤16.78億元，與2019年同期相比下降18.01%。

（二）上半年經營工作分析

上半年，因新冠肺炎疫情爆發，各行各業出台疫情防控政策，春節後公司部分在營項目經歷了史無前例的延期開業，全市購物消費活動、旅遊住宿活動、會展展覽活動、宴會餐飲活動等均暫時性停滯，對公司商業、酒店及會展業務產生較大影響。在此期間，公司抓緊苦練內功，在場地修繕、設備維護、服務提質等方面下功夫，為市場逐步復甦後的發展儲能勢。

同時，公司積極履行國有企業服務區域經濟發展的主體責任，嚴格落實上海市《全力防控疫情支持服務企業平穩健康發展的若干政策措施》和浦東新區出台的支援服務企業平穩健康發展的18條措施，努力營造溫馨暖心的營商環境，對受本次疫情影響且符合條件的小微服務企業實施部分租金減免措施，切實減輕其負擔，與租戶企業共克時艱，共渡難關。

至6月底，公司共受理租戶減免申請889家，涉及金額1.67億元，目前已完成減免871家，金額1.56億元，彰顯國有控股上市公司主動擔當、共同戰「疫」的社會責任。

1、經營收入分析。