

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	17,946,113,958.10	18,119,232,085.30	-0.96

东的净资产			
	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	未知	0.39	15,697,461		未知	

EMERGING MARKETS ETF					
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 4 日	2024 年 5 月 4 日	700,000,000.00	3.88

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）			月 10 日	月 13 日		
------------------------------------	--	--	--------	--------	--	--

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年同期减少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：在營的陆家嘴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 年上半年租赁收入 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率，凸显各持牌机构的竞争力和品牌影响力。

一要继续做好风险防控。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