



陆家嘴股份
LUJIAZUI CORPORATION

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2020 年年度股东大会

2021 年 04 月 21 日

上海市



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2020 年年度股东大会会议议程

会议时间：2021 年 04 月 21 日（周三）14：00

会议地点：上海市龙阳路 2277 号（近芳甸路）永达国际大厦裙房二楼多功能会议中心

会议主持：董事长 李晋昭

会议议程：

一、 股东大会预备会 （14:00-14:30）

- 股东自行阅读会议材料
- 股东以书面的形式提出问题

二、 表决程序 （14:30-14:45）

三、 计票程序 （14:45-15:00）

- 计票
- 股东代表发言
- 解答股东提问

四、 宣票程序 （15:00-15:20）

- 宣布现场表决情况和结果

五、 律师宣读法律意见书（15:20-15:30）

六、 会议结束



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2020 年年度股东大会议案目录

议题一：审议 2020 年年度报告及摘要.....	1
议题二：审议 2020 年度董事会报告、年度工作报告以及 2021 年工作计划报告的议案.....	2
议案三：审议 2020 年度监事会工作报告.....	9
议题四：审议 2020 年度独立董事述职报告.....	12
议题五：审议 2020 年度财务决算报告.....	18
议题六：审议 2021 年度财务预算报告.....	24
议题七：审议 2021 年度融资总额的议案.....	26
议题八：审议 2020 年度利润分配方案.....	27
议题九：审议 2021 年度接受控股股东贷款的议案.....	28
议题十：审议 2021 年度日常关联交易的议案.....	29
议题十一：审议关于聘请 2021 年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的议案.....	33
议题十二：审议 2021 年度在公司取薪董监事薪酬预算的议案.....	36
议题十三：审议关于公司购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案.....	37
议题十四：审议关于关联方购买公司控股子公司陆家嘴国际信托有限公司信托产品的议案.....	38
议题十五：审议关于公司第九届董事会独立董事津贴的议案.....	41
议题十六：审议关于选举公司第九届董事会董事的议案.....	42
议题十七：审议关于选举公司第九届董事会独立董事的议案.....	45
议题十八：审议关于选举公司第九届监事会监事的议案.....	47

**议题一：审议 2020 年年度报告及摘要**

各位股东：

经公司第八届董事会第十二次会议审议通过，公司 2020 年年度报告的主要会计数据和财务指标如下：

1. 主要会计数据

币种：人民币 单位：元

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)
营业收入	14,474,727,209.98	14,772,938,775.58	-2.02
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
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
经营活动产生的现金流量净额	-702,444,458.31	517,368,526.94	-
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)
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
总资产	101,354,354,265.44	91,440,175,340.91	10.84

2. 主要财务指标

币种：人民币

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)
基本每股收益 (元 / 股)	0.9945	0.9115	9.11
稀释每股收益 (元 / 股)	0.9945	0.9115	9.11
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.9508	0.8525	11.53
加权平均净资产收益率 (%)	21.24	21.66	减少 0.42 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	20.31	20.26	增加 0.05 个百分点

公司 2020 年年度报告全文已于 2021 年 3 月 31 日披露于上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)。

以上报告，提请股东大会审议。



议题二：审议 2020 年度董事会报告、年度工作报告以及 2021 年工作计划报告的议案

各位股东：

2020 年是“十三五”规划收官之年，是“十四五”规划启动实施的奠基之年，也是极为艰辛的一年。突如其来的新冠疫情和错综复杂的国际经济形势，对公司发展带来了极大挑战。一年来，在董事会领导下，公司聚焦“七年再造一个新浦东”的宏伟目标，深入浦东“金色中环”重点开发区域，把握“稳中求进”的工作基调，践行抗疫精神，持续推进“地产+金融”双轮驱动战略，攻坚克难圆满完成了年度各项工作任务。

第一部分 2020 年度工作报告

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，在建筑工地防疫、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。

（一）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+MA11。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+MA11 出租率为 94%；天津 L+MA11 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 地块二期等项目的销售。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。

第二部分 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、深化业务资源统筹，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。

本报告已经公司第八届董事会第十二次会议审议通过。

以上报告，提请股东大会审议。



议案三：审议 2020 年度监事会工作报告

各位股东：

经公司第八届监事会第十二次会议审议通过，现就公司 2020 年度监事会工作情况报告如下：

一、监事会的工作情况

（一）2020 年度监事会召开的情况

监事会会议情况	监事会会议议题与主要内容
2020 年 3 月 27 日召开 第八届监事会第八次会议	1、审议通过《公司 2019 年度报告及摘要》； 2、审议通过《公司 2019 年度社会责任报告》； 3、审议通过《公司 2019 年度监事会工作报告》； 4、审议通过《关于第八届监事会监事候选人的议案》。
2020 年 4 月 29 日召开 第八届监事会第九次会议	审议通过《公司 2020 年度第一季度报告及摘要》。
2020 年 7 月 28 日召开 第八届监事会第十次会议	审议通过《公司 2020 年半年度报告及摘要》。
2020 年 9 月 28 日召开 第八届监事会 2020 年第一次临时会议	审议同意公司监事会主席因到龄退休原因辞去公司监事及监事会主席职务。
2020 年 10 月 29 日召开 第八届监事会第十一次会议	审议通过《公司 2020 年第三季度报告及摘要》。

（二）2020 年度监事会的主要工作情况

公司监事会坚持依法依规监督，积极推进公司内控建设，组织实施专项检查与调研，全面完成了监事会的年度工作任务。年度内主要工作包括：列席决策会议，审核定期报告；



开展“亏损企业”和“资金管理”专项检查，为企业扭亏增盈和降本增效提出建议；关注重点领域，密切跟踪金融板块风险处置与风险管控，聚焦资金、资产、资源的内控建设和执行；结合实际情况，开展专项调研和实地走访，深入掌握业务情况，提出优化管理建议；进行董事访谈，对董事会运作与公司经营提出评价与建议；与年报、内控审计事务所的沟通，评价会计师事务所的工作质量；与国资管理部门、独立董事、内审部门监管互动，发挥监管协同效应；重视履职培训与学习交流，增强监事会自身建设。

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

2020年，监事会依照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和规范性文件的有关规定，依法履行职责，认真开展各项监督工作。

监事会认为，2020年公司严格依法运作，各项决策合法有效，公司内控制度进一步完善，内部控制状况良好，公司董事、高级管理人员执行公司职务时均能勤勉尽职，遵守国家法律、法规和《公司章程》，维护公司利益，没有发现损害公司和中小股东利益的情况。

三、监事会对公司现金分红政策的独立意见

监事会认为，2020年公司在制定现金分红方案时，听取了独立董事以及各方的意见，遵循了《关于进一步落实上市公司分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》以及《上海证券交易所上市公司分红指引》等相关规定。公司董事会依据公司的整体战略目标、长期财务规划及股东大会通过的《2017-2019年度股东回报规划》，向股东大会提交《2019年度利润分配预案》，经公司2019年度股东大会审议通过。该项利润分配政策符合公司章程及审议程序的规定，充分保护了投资者的合法权益。

四、监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，2020年公司财务管理严格遵守了国家相关法律法规和公司财务管理制



度。公司财务报告真实、客观地反映了公司财务状况和经营情况。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的审计报告，报告是独立客观的。

五、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

2020 年公司未发生需要发表独立意见的募集资金实际投入情况。

六、监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

2020 年度公司未发生重大的资产收购事项。

2020 年度公司未发生重大的资产与股权出售事项。

七、监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为，公司发生的关联交易按市场公平交易的原则进行，定价公允，程序合法合规，没有发现损害公司和非关联股东利益的情况。

以上报告，提请股东大会审议。



议题四：审议 2020 年度独立董事述职报告

各位股东：

根据《公司法》、《证券法》等法律法规以及《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、公司《章程》、《独立董事工作制度》等规定，我们作为公司独立董事，本着勤勉尽责的原则，认真履行了职责，充分发挥独立董事的作用，监督公司规范化运作，切实维护了公司及全体股东的合法权益。经公司第八届董事会第十二次会议审议通过，现就独立董事 2020 年度的履职情况总结如下：

一、独立董事的基本情况。

截至 2020 年末，公司在任独立董事为吕巍先生、乔文骏先生、钱世政先生及唐子来先生。

吕巍：上海交通大学安泰管理学院教授、经济学博士，现任本公司独立董事、薪酬与考核委员会主任委员。

乔文骏：北京市中伦（上海）律师事务所合伙人，现任本公司独立董事。

钱世政：复旦大学管理学院会计学系教授，现任本公司独立董事、审计委员会主任委员。

唐子来：同济大学教授、博士生导师，现任本公司独立董事、提名委员会主任委员。

兼职情况：

姓名	兼职单位名称	任职/职务
吕巍	上海交通大学安泰管理学院	教授
	山东沃华医药科技股份有限公司	独立董事
	罗莱生活科技股份有限公司	独立董事
	上海畅联国际物流股份有限公司	独立董事
	上海广电电气（集团）股份有限公司	独立董事
乔文骏	北京市中伦（上海）律师事务所	合伙人
钱世政	复旦大学管理学院会计学系	教授



	春秋航空股份有限公司	独立董事
	红星美凯龙家居集团股份有限公司	独立董事
唐子来	同济大学	教授、博士生导师

我们未发现影响上述独立董事独立性的情况。

二、独立董事年度履职概况。

（一）参加会议情况。

2020年度，公司共召开11次定期、临时董事会，在任独立董事均出席了（含委托出席）会议。在召开董事会会议之前，我们事先获得了会议通知以及会议材料，并通过各种方式调查、获取所需情况和资料，为董事会决策做好准备工作。我们认真审议了各项议题，积极参与讨论并提出各自领域的专业建议，充分发挥了专业独立的作用，对各项决议没有异议。

公司第八届董事会下设战略决策委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会及审计委员会，并制定有相应的实施细则。2020年度，公司共召开8次审计委员会会议、3次薪酬与考核委员会会议、1次战略决策委员会会议及1次提名委员会会议，共计13次董事会专门委员会会议，在任董事会各专门委员会委员均出席了（含委托出席）相应会议。

报告期内，公司共召开了1次股东大会（2019年年度股东大会），参会独立董事积极听取了现场股东提出的意见和建议，以更好地履行作为公司独立董事的职责，促进公司规范运作。

（二）公司配合独立董事工作的情况。

2020年度，我们利用参加公司现场会议和公司年度报告审计期间，认真听取经营管理层对公司经营以及相关事项的汇报，全面了解公司在营及在建项目，与公司其他董事、监事、高级管理人员以及其他相关工作人员进行深入交流，及时获得并掌握公司的日常经营情况。在我们的履职过程中，公司也给予了我们积极有效的沟通与配合，在召开董事会及其他相关会议前，能够事先进行必要的沟通，如实回复我们的问询，认真准备并及时传送会议材料，为我们履职提供了尽可能的便利和支持，保证了我们的知情权、参与权和决策权。



三、独立董事年度履职重点关注事项的情况。

2020 年度，我们对以下事项进行了重点关注，经核查相关资料后对各事项的相关决策、执行及披露情况的合法合规性做出了独立明确的判断，并对相关事项发表了事前认可意见或独立意见，具体情况如下：

（一）关联交易情况。

在第八届董事会第八次会议上，我们对“2020 年度公司融资总额（包含长期融资）及接受控股股东贷款的议案”和“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”发表了事前认可意见及独立意见。

在第八届董事会第九次会议上，我们对“关于公司与关联方共同对上海东翌置业有限公司进行增资的议案”发表了事前认可意见及独立意见。

在第八届董事会 2020 年第二次临时会议上，我们对“关于公司与关联方共同投资设立公司的议案”发表了事前认可意见及独立意见。

在第八届董事会第十次会议上，我们对“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”发表了事前认可意见及独立意见。

在第八届董事会 2020 年第四次临时会议上，我们对“关于公司与关联方共同对上海佳章置业有限公司增资的议案”发表了事前认可意见及独立意见。

在第八届董事会 2020 年第五次临时会议上，我们对“关于公司与关联方共同投资设立公司并提供股东借款的议案”发表了事前认可意见及独立意见。

我们认为，公司关联交易的价格按市场价格确定，符合上市公司及股东的集体利益。董事会对于关联交易事项的审核、表决符合程序，表决时关联董事回避表决，关联交易的审议、披露符合相关法律法规及公司章程的规定。

（二）对外担保及资金占用情况。

在第八届董事会第八次会议上，我们发表了《独立董事关于公司对外担保情况的专项说



明和独立意见》。我们认为，公司已制定了有关对外担保的内部规范，严格控制对外担保风险，没有发现公司存在规范性文件禁止的违规担保情况。公司能够严格执行中国证监会“证监发[2003]56号”《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》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。

（三）董事及高级管理人员的提名及薪酬情况。

在第八届董事会第八次会议上，我们对“关于提名公司第八届董事会董事候选人的议案”及“2020年度董监事及高级管理人员薪酬预算总额的议案”发表了独立意见。

在第八届董事会2020年第二次临时会议上，我们对“关于2019年超额奖励分配比例的议案”发表了独立意见。

在第八届董事会第十次会议上，我们对“关于2020年实行与公司业绩指标挂钩的超额奖励的议案”发表了独立意见。

报告期内，我们对公司董事候选人的提名情况进行了核查，认为提名人选的任职资格及程序符合法律法规及公司章程的规定。同时，我们对公司董事、高级管理人员的薪酬总额预算的议案及公司超额奖励议案进行了审核，上述议案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，不存在损害公司及股东利益的情形，决策程序符合《公司法》、公司章程等有关规定，符合公司实际情况，有利于公司的长远发展。

（四）聘任或者更换会计师事务所情况。

在第八届董事会第八次会议上，我们对“关于聘请2020年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的议案”发表了事前认可意见和独立意见。

（五）现金分红及其他投资者回报情况。

报告期内，经公司董事会及股东大会审议通过，公司实施了2019年度利润分配方案：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（含税）。

我们认为，公司董事会拟定的利润分配方案符合《公司法》、公司《章程》以及公司



《2017-2019 年度股东回报规划》等有关规定，是基于对公司 2019 年度实际经营业务情况做出的客观判断，在注重回报投资者的前提下，有利于公司持续、稳定、健康发展，不存在损害其他股东尤其是中小股东利益的情形。

在第八届董事会第八次会议上，我们对“关于公司 2020-2022 年度股东回报规划的议案”发表了独立意见。

（六）信息披露的执行情况。

报告期内，我们持续关注公司的信息披露工作以及媒体报道。我们严格按照监管部门规定，要求公司提供第一手公告信息，对公告信息的及时披露进行有效的监督和核查，确保公司信息披露的真实、及时、准确、完整，切实维护广大投资者和公众股东的合法权益。

（七）内部控制的执行情况。

公司按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合本公司内部控制制度和评价办法，积极推进企业内部控制规范体系稳步实施。公司严格执行内部控制及评价工作，实现了公司内部控制目标。作为独立董事，我们认为公司内部控制的执行具有制度、人员、外部监督等各方面的保障，确保了公司的规范运作和健康发展。

（八）其他事项。

除上述签署的独立董事意见以及认可意见书之外，我们还审阅了 2019 年年度报告、2020 年第一季度报告、2020 年半年度报告以及 2020 年第三季度报告，并签署了各定期报告的确认意见书。

四、总体评价和建议。

2020 年，我们作为公司独立董事，本着客观、公正、独立的原则，勤勉尽责地履行了独立董事职责。我们对公司董事会决议的重大事项均坚持认真审核，并审慎、客观地行使了表决权。在维护全体股东利益方面，我们特别关注保护中小股东的合法权益，切实维护了公司和中小股东的权益。



2021年，我们将继续秉承谨慎、忠实、勤勉的原则，按照相关法律、法规及公司章程的相关规定和要求，有效履行独立董事的职责和义务，进一步加强与公司董事会、监事会和经营管理层的沟通，密切关注公司的经营情况，为维护公司和全体股东，尤其是中小股东的合法权益而不懈努力。

以上报告，提请股东大会审议。



议题五：审议 2020 年度财务决算报告

各位股东：

经公司第八届董事会第十二次会议审议通过，现就公司 2020 年度财务决算情况报告如下：

一、2020 年度经营指标总体情况

2020 年度，公司实现利润总额 66.82 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 40.12 亿元。截止 2020 年 12 月 31 日，公司总资产达 1,013.54 亿元，归属于上市公司股东的净资产达 202.64 亿元。净资产收益率 21.24%，每股收益 0.9945 元，每股净资产 5.0232 元。具体的财务对比数据与指标见下表：

单位：亿元 币种：人民币

主要财务数据及指标	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	本年比上年增减变动比率
总资产	1,013.54	914.40	10.84%
归属于上市公司股东的净资产	202.64	181.19	11.84%
总股本	40.34	40.34	0.00%
每股净资产	5.0232	4.4914	11.84%
营业收入	144.75	147.73	-2.02%
利润总额	66.82	63.41	5.38%
归属于上市公司股东的净利润	40.12	36.77	9.11%
每股收益	0.9945	0.9115	9.11%
加权平均净资产收益率	21.24%	21.66%	减少 0.42 个百分点
资产负债率	66.67%	68.22%	减少 1.55 个百分点
有息负债（其中：陆金发仅含其母公司）总额	438.65	380.53	15.27%
经营活动产生的现金净流量	-7.02	5.17	-
每股经营活动产生的现金净流量	-0.17	0.13	-

备注 1：上海陆家嘴金融发展有限公司在本报告内均简称“陆金发”。

报告期内，利润上升的主要原因是因为报告期内公司受托开发管理、受托销售管理、受托租赁管理服务收入大幅增加，产生归属于母公司净利润约 3 亿元。同时，公司金融板块利



润增加，增加约 3.79 亿元。

二、经营成果实现情况

公司报告期内实现营业收入 144.75 亿元，较上年 147.73 亿元减少了 2.02%。营业成本 42.48 亿元，较上年 59.99 亿元减少了 29.17%。实现利润总额 66.82 亿元，较上年 63.41 亿增加 5.38%。实现归属于上市公司股东的净利润 40.12 亿元，较上年 36.77 亿元增加了 9.11%。

营业收入主要分为房地产板块和金融业务板块，现分析如下：

2020 年度营业收入（房地产板块）情况表

单位：亿元 币种：人民币

项目	营业收入			营业成本		
	2020 年	2019 年	增/减	2020 年	2019 年	增/减
房地产销售	64.46	71.54	-9.90%	13.25	25.60	-48.24%
房地产租赁	31.43	34.90	-9.94%	8.13	7.66	6.14%
酒店业务	0.77	1.42	-45.77%	0.71	0.98	-27.55%
物业管理	16.70	16.82	-0.71%	13.21	14.71	-10.20%
投资性房地产处置	0.83	0.03	2,666.67%	0.19	-	
其他	5.41	3.55	52.39%	0.75	2.81	-73.31%
合计	119.60	128.26	-6.75%	36.24	51.76	-29.98%

房地产销售收入主要是明城花苑、东和公寓和天津海上花苑等项目销售；房地产租赁收入减少主要是由于 2020 年新冠疫情公司对受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所致；酒店业务收入减少主要是由于 2020 年新冠疫情影响，公司酒店业业务下滑所致；其他收入的增加主要是由于公司受托开发管理、受托销售管理、受托租赁管理服务增加 5 亿元，以及新收入准则要求商业联营收入采用净额法导致商业联营收入比 2019 年减少 2.3 亿元。



金融业务收入比较表

单位：亿元 币种：人民币

项目	营业收入		
	2020年	2019年	增/减
手续费及佣金净收入	15.01	11.63	29.06%
利息净收入	6.07	4.11	47.69%
金融业务投资收益	7.37	5.11	44.23%
金融业务公允价值变动收益	-3.30	-1.39	-
其他	-0.01	0.01	-
合计	25.14	19.47	29.12%

金融业务及管理费比较表

单位：亿元 币种：人民币

项目	金融业务及管理费		
	2020年	2019年	增/减
工资社保等	4.31	6.32	-31.80%
房屋费用及资产折旧/摊销	0.78	0.69	13.04%
中介机构费用	0.11	0.09	22.22%
其他	1.04	1.13	-7.96%
合计	6.24	8.23	-24.18%

三、资产状况

(一) 资产变动情况

本年度末，公司合并报表的总资产为 1,013.54 亿元，较 2019 年末 914.40 亿元增加了 99.14 亿元，增幅为 10.84%。

主要资产项目增减变动情况详见下表：



2020 年资产变动情况表

单位：亿元 币种：人民币

项目	2020 年	2019 年	增减比例
流动资产	437.83	376.05	16.43%
其中：货币资金	39.10	36.07	8.40%
交易性金融资产	28.52	17.44	63.53%
买入返售金融资产	4.63	9.21	-49.73%
存货	305.78	245.62	24.49%
其他流动资产	32.69	41.62	-21.46%
非流动资产	575.72	538.35	6.94%
其中：发放贷款和垫款	17.99	-	-
债权投资	37.08	14.98	147.53%
其他非流动金融资产	20.92	50.56	-58.62%
投资性房地产	368.14	339.16	8.54%
总资产	1,013.54	914.40	10.84%

(二) 资产变动的主要原因

存货和投资性房地产 2020 年度合计增加了约 89.14 亿元，主要是公司土地储备增加，对现有项目的持续投入增加和当年结转房产销售收入共同作用的结果。2020 年，公司竞得上海市浦东新区川沙新市镇 C06-01、C06-02 地块和上海市浦东新区前滩地区 Z000801 单元 54-01 地块，购买价款合计 56.23 亿元（含契税），项目投入增加存货和投资性房地产约 41.15 亿元，利息资本化金额增加 8.01 亿元，张江项目和前滩项目工程进度暂估金额 4.04 亿元，公司房产销售结转存货成本 13.44 亿元，投资性房地产摊销导致其账面价值减少 6.85 亿元。

交易性金融资产、买入返售金融资产、其他流动资产、发放贷款及垫款、债券投资和其他非流动金融资产主要是公司金融板块的并表产品，伴随着公司金融业务的发展，金融产品规模进一步扩大，上述产品合计增加了 8.63 亿元。



（三）负债变动情况

本年度末，公司合并报表的负债总额为 675.77 亿元，比上年末 623.83 亿元增加了 51.94 亿元，增幅为 8.33%。

主要负债项目增减变动情况详见下表：

2020 年负债变动情况表

单位：亿元 币种：人民币

项目	2020 年	2019 年	增减比例
流动负债	434.82	412.35	5.45%
其中：短期借款	133.16	130.23	2.25%
应付账款	32.68	25.66	27.36%
一年内到期的非流动负债	57.99	13.12	342.00%
预收帐款	6.59	30.22	-78.19%
合同负债	35.90	-	-
其他应付款	54.10	77.53	-30.22%
其他流动负债	48.14	68.48	-29.70%
非流动负债	240.95	211.48	13.94%
其中：长期借款	144.10	107.85	33.61%
应付债券	75.00	90.00	-16.67%
其他非流动负债	18.57	9.82	89.10%
总负债	675.77	623.83	8.33%

（四）负债变动的主要原因

2020 年度公司有息负债总额（其中：陆金发仅含其母公司）为 438.65 亿元，较上年末 380.53 亿增加了约 58.12 亿元。其中：短期借款减少了 0.26 亿元，一年内到期的非流动负债增加了 29.88 亿元，长期借款增加了 36.26 亿元，其他流动负债中有息负债部分减少了 7.76 亿元。

随着天津海上花苑二期（东标段）、前滩中心 25-2 地块超高层办公楼项目的竣工以及张江项目的工程建设，应付账款增加了 7.02 亿元。



其他应付款 2020 年度减少了 23.43 亿元，主要是由于 2019 年度收到明城花苑购买意向金，现已完成交易结转收入。

预收账款和合同负债科目合计增加了 12.27 亿元，主要是公司锦绣观澜一期项目预售收到房款所致。

（五）股东权益变化情况

本年度末，归属于上市公司股东的所有者权益合计为 202.64 亿元，比上年 181.19 亿元增加 21.45 亿元，增幅为 11.84%。

主要权益项目增减变动情况详见下表：

2020 年股东权益变动情况表

单位：亿元 币种：人民币

项目	2020 年	2019 年	增减比例
股本	40.34	40.34	0.00%
资本公积	0.39	0.39	0.00%
其他综合收益	-0.21	0.06	-
盈余公积	22.59	20.02	12.84%
一般风险准备	3.52	3.10	13.55%
未分配利润	136.01	117.28	15.97%
归属于上市公司股东的权益	202.64	181.19	11.84%
少数股东权益	135.13	109.38	23.54%
净资产合计	337.77	290.57	16.24%

四、现金流量情况

本年度内公司现金流量的净流入为 2.83 亿元，其中：经营活动现金流量的净额为-7.02 亿元，投资性活动现金流量的净额-23.57 亿元，筹资活动现金流量的净额为 33.44 亿元，汇率变动影响为-0.02 亿元。

以上报告，提请股东大会审议。



议题六：审议 2021 年度财务预算报告

各位股东：

经公司第八届董事会第十二次会议审议通过，现就公司 2021 年度财务预算情况报告如下：

为了保证公司可持续发展，2021 年度，公司将加大业务拓展，在加大长期经营性物业后续投入的同时，继续努力关注主营业务相关投资项目的储备。

1、2021 年度公司经营目标：力争经营业绩能较上年稳步增加。

2、2021 年度公司经营预算：

2021 年，公司房地产业务总流入 197.19 亿元，总流出 249.90 亿元。2021 年金融业务流入 27.30 亿元，流出 24.23 亿元。具体数据见下表：

2021 年度经营预算表

单位：亿元 币种：人民币

一、房地产业务收入	197.19
其中： 售楼收入	132.78
租金收入	35.80
酒店收入	1.42
物业管理收入	18.50
商业租赁及经营收入	4.07
红利收入	1.25
其他收入	3.37
二、金融类业务收入	27.30
其中： 利息、手续费及佣金收入	21.22
投资收益等	6.08
现金流入小计	224.49
三、房地产业务支出	249.90
其中： 土地储备及资产、股权收购	99.60
项目开发	50.37



租赁成本	0.93
酒店成本	0.56
物业管理成本	17.22
商业租赁及经营成本	1.80
销售及管理费用	6.93
贷款利息	21.86
税金支出	50.63
四、金融类业务支出	24.23
其中： 业务管理费开支	11.59
权益性投资支出	10.47
税金及其他支出	2.17
五、股东分红	21.00
现金流出小计	295.13

以上报告，提请股东大会审议。



议题七：审议 2021 年度融资总额的议案

各位股东：

经公司第八届董事会第十二次会议审议通过，2021 年度（2020 年年度股东大会表决通过之日起至 2021 年年度股东大会召开前日）公司及其控股子公司（其中陆金发仅含母公司）包括贷款、债券（含在银行间市场发行的各类债券、债权融资产品，交易所市场发行的各类债券、债权融资产品等）、资产证券化（含在银行间市场及交易所市场发行的各类资产证券化产品等）、信托产品等在内的各类有息债务融资的增加额拟按不超过 200 亿控制。

为保证融资工作的顺利进行，提请股东大会授权董事会，并同意董事会进一步授权公司经营管理层全权负责融资工作的具体事宜，包括但不限于：

1、确定具体融资品种、融资条款、条件和其他事宜（包括但不限于实际总金额、币种、价格/利率或其确定方式、期限、担保事项、入池资产、还本付息方式等与每次融资有关的一切事宜）；

2、就债务融资作出所有必要和附带的行动及步骤（包括但不限于聘请中介机构，代表公司向相关监管机构申请办理融资相关的审批、登记、备案等手续，谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次融资相关的所有必要法律文件）；

3、如监管部门相关政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，在股东大会授权范围内，可依据监管部门的意见或当时的市场条件对具体融资方案等相关事项进行相应调整。

4、决定和办理有息债务存续期内相关的付息兑付手续和信息披露事宜。

5、办理与融资工作有关的其他一切必要事宜。

同时，提请股东大会授权公司法定代表人签署全部及各项有息融资、为融资而作的抵押、担保、质押和保证的合同、协议及文件。

以上议案，提请股东大会审议。



议题八：审议 2020 年度利润分配方案

各位股东：

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2020 年度实现归属于上市公司股东的净利润为人民币 4,011,930,172.77 元，比 2019 年同期增加 9.10%，经营业绩持续增长。

经公司第八届董事会第十二次会议审议通过，公司 2020 年度利润分配方案为：按公司 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 4.98 元（含税），共计分配现金红利 2,009,030,325.12 元。

上述利润分配方案符合公司章程及法律法规的相关规定，符合监管机构对于利润分配的指引性要求，符合公司制定的《2020-2022 年度股东回报规划》。

以上方案，提请股东大会审议。



议题九：审议 2021 年度接受控股股东贷款的议案

各位股东：

经公司第八届董事会审计委员会 2021 年第二次会议及第八届董事会第十二次会议审议通过，公司及其控股子公司计划 2021 年度（2020 年年度股东大会表决通过之日起至 2021 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 150 亿元，并在该额度内可以循环使用。接受控股股东贷款余额在 2021 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。

同时，提请股东大会授权法定代表人签署全部及各项股东贷款合同、协议及文件。

本议案涉及关联交易，上海陆家嘴（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

以上议案，提请股东大会审议。



议题十：审议 2021 年度日常关联交易的议案

各位股东：

《上海证券交易所股票上市规则》第 10.2.12 条第（三）款规定：“每年新发生的各类日常关联交易数量较多，需要经常订立新的日常关联交易协议等，难以按照前项规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的，公司可以在披露上一年度报告之前，按类别对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果提交董事会或者股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在年度报告和中期报告中予以分类汇总披露。公司实际执行中超出预计总金额的，应当根据超出量重新提请董事会或者股东大会审议并披露。”

根据上述规定，公司对 2021 年度可能发生的日常关联交易进行了预计，具体情况如下：

一、2021 年度日常关联交易预计情况

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	关联人	关联交易主要内容	本次预计金额	上年实际金额	预计金额与上年实际金额差异较大的原因
接受关联人提供的劳务	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	工程维护 绿化养护 项目管理	15,000	7,662	
	上海富都世界发展有限公司	经营管理	500	1,095	
	上海富都物业管理有限公司	物业服务	500	1,984	
	陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	物业服务	1,000	4,871	
	上海前绣实业有限公司	物业服务	1,000	0	
	小计			18,000	15,612
接受关联人提供的	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	支付租金	10,000	4,043	



租赁	上海富都物业管理有限公司	支付租金	10	6	
	上海新国际博览中心有限公司	支付租金	10	6	
	小计		10,020	4,055	
向关联人购买商品	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	购买保险产品	300	223	
	小计		300	223	
向关联人提供劳务	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	物业服务 受托开发管理 受托销售管理 受托租赁管理	95,000	75,842	预计提供劳务项目增多
	上海富都世界发展有限公司	经营管理	300	200	
	上海富都物业管理有限公司	物业服务	200	125	
	上海新国际博览中心有限公司	物业服务	15,000	13,962	
	陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	人员派遣	100	43	
	上海前绣实业有限公司	物业服务 人员派遣	1,500	752	
	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	物业服务	1,500	0	
	小计		113,600	90,924	
向关联人提供租赁	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	收取租金	8,000	4,917	
	上海前绣实业有限公司	收取租金	2,000	0	
	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	收取租金	6,000	0	
	小计		16,000	4,917	
向关联人销售商品	关联自然人	销售商品	3,000	0	
	小计		3,000	0	



向关联人 支付委托 贷款利息	上海富都世界发展有限公司	支付利息	1,000	776	
	小计		1,000	776	
	合计		161,920	116,507	

提请股东大会授权公司经营管理层在上述预计金额内根据公司日常经营情况决定日常关联交易事项，并授权法定代表人签署相关合同、协议等法律文件。同时，公司经营管理层负责将该等日常关联交易的实际金额在年度报告和半年度报告中予以分类汇总披露。

二、关联交易主要内容和定价政策

公司与各关联方关联交易价格的制定遵循公平、公开、公正原则，主要内容包括提供/接受劳务、支付/收取租金和购买/销售商品等。上述关联交易的价格以市场价格为基础，参照市场交易价格或实际成本加合理利润协商确定。

经股东大会审议通过后，公司管理层将根据日常经营的实际需要，在上述时间范围及预计金额内根据公司日常经营情况决定日常关联交易事项，以确保日常经营的正常进行。

三、关联交易目的和对上市公司的影响

公司预计的 2021 年度日常关联交易类别均在公司及其控股子公司的经营范围内，是因公司正常的主营业务经营需要而可能发生的必要和持续的交易。

公司作为控股股东商业地产项目开发建设及运营管理平台，承担其委托项目的开发、销售及运营管理等事项。上述日常关联交易是控股股东对公司经营与发展的支持，有助于公司进一步提升区域开发管理、运营管理能力，且日常关联交易以市场价格为基础，参照市场交易价格或实际成本加合理利润协商确定，不存在损害公司或中小股东利益的情形且符合公司及非关联股东的利益。此外，该等日常关联交易不影响本公司独立性，本公司的主要业务或收入、利润来源不依赖该等日常关联交易。



四、关联交易应当履行的审议程序

本次日常关联交易事项已经公司第八届董事会审计委员会 2021 年第二次会议及第八届董事会第十二次会议审议通过。

五、相关授权及其他

提请股东大会授权公司管理层在预计金额内根据公司日常经营情况决定日常关联交易事项，并授权公司法定代表人签署相关合同、协议等法律文件。

本议案涉及关联交易，上海陆家嘴（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

以上议案，提请股东大会审议。



议题十一：审议关于聘请 2021 年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的议案

各位股东：

经公司第八届董事会审计委员会 2021 年第一次会议及第八届董事会第十二次会议审议通过，公司拟续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2021 年度财务报表审计单位及内部控制审计单位。

现就公司聘请 2021 年度财务报表审计单位及内部控制审计单位的事项报告如下：

一、机构信息

（一）基本信息

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙，以下简称“普华永道中天”）前身为 1993 年 3 月 28 日成立的普华大华会计师事务所，经批准于 2000 年 6 月更名为普华永道中天会计师事务所有限公司；经 2012 年 12 月 24 日财政部财会函[2012]52 号批准，于 2013 年 1 月 18 日改制为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）。注册地址为中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室。

普华永道中天的经营范围为“审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律，法规规定的其他业务等”。普华永道中天是普华永道国际网络成员机构，拥有会计师事务所执业证书，也具备从事 H 股企业审计业务的资质，同时也是原经财政部和证监会批准的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所。此外，普华永道中天也在 US PCAOB（美国公众公司会计监督委员会）及 UK FRC（英国财务汇报局）注册从事相关审计业务。普华永道中天在证券业务方面具有丰富的执业经验和良好的专业服务能力。

普华永道中天的首席合伙人为李丹。截至 2020 年 12 月 31 日，普华永道中天合伙人数为 229 人，注册会计师人数为 1,359 人，其中自 2013 年起签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数为 327 人。

普华永道中天经审计的最近一个会计年度（2019 年度）的收入总额为人民币 56.46 亿元，



审计业务收入为人民币 54.35 亿元，证券业务收入为人民币 29.50 亿元。

普华永道中天的 2019 年度 A 股上市公司财务报表审计客户数量为 89 家，A 股上市公司审计收费总额为人民币 5.69 亿元，主要行业包括制造业，金融业，交通运输、仓储和邮政业，房地产业及批发和零售业等，与公司同行业(房地产业)的 A 股上市公司审计客户共 7 家。

（二）投资者保护能力

在投资者保护能力方面，普华永道中天已按照有关法律法规要求投保职业保险，职业保险累计赔偿限额和职业风险基金之和超过人民币 2 亿元，职业风险基金计提或职业保险购买符合相关规定。普华永道中天近 3 年无因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

（三）诚信记录

普华永道中天及其从业人员近三年未因执业行为受到刑事处罚、行政处罚以及证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分；普华永道中天也未因执业行为受到证监会及其派出机构的行政监管措施。普华永道中天四名初级员工因其个人投资行为违反独立性相关规定，于 2019 年收到上海证监局对其个人出具的警示函，上述个人行为不影响普华永道中天质量控制体系的有效性或涉及审计项目的执业质量，该四名人员均已从普华永道中天离职。根据相关法律法规的规定，上述行政监管措施不影响普华永道中天继续承接或执行证券服务业务和其他业务。

二、项目成员信息

（一）项目信息

项目合伙人及签字注册会计师：陈玲女士，注册会计师协会执业会员，1999 年起成为注册会计师，1996 年起开始从事上市公司审计，2018 年起开始为本公司提供审计服务，1999 年起开始在普华永道中天执业，近 3 年已签署或复核上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司、新城控股集团股份有限公司、广西丰林木业集团股份有限公司等上市公司审计报告。

质量控制复核人：关瑞翔先生，香港会计师公会资深执业会员，及资深英国皇家特许会计师。1992 年起开始从事上市公司审计，2018 年起开始为本公司提供审计服务，2006 年起开始在普华永道中天执业，近 3 年已签署或复核上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司等上市公司审计报告。



签字注册会计师：曹志斌先生，注册会计师协会执业会员，2012年起成为注册会计师，2007年起开始从事上市公司审计，2018年起开始为本公司提供审计服务，2007年起开始在普华永道中天执业，近3年已签署或复核上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司等上市公司审计报告。

（二）诚信记录

就普华永道中天拟受聘为本公司的2021年度审计机构，项目合伙人及签字注册会计师陈玲女士、质量复核合伙人关瑞翔先生及签字注册会计师曹志斌先生最近3年未受到任何刑事处罚及行政处罚，未因执业行为受到证券监督管理机构的行政监督管理措施，未因执业行为受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

（三）独立性

就普华永道中天拟受聘为本公司的2021年度审计机构，普华永道中天、项目合伙人及签字注册会计师陈玲女士、质量复核合伙人关瑞翔先生及签字注册会计师曹志斌先生不存在可能影响独立性的情形。

三、审计收费

鉴于对方提供审计服务的情况良好，且愿意继续为公司提供年度财务报表与内部控制审计服务，拟继续聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2021年度财务报表与内部控制审计单位。2021年审计费用为618万元，其中财务报表审计费用为436万元，内部控制审计费用为182万元（此审计费用的审计范围同2020年度，如遇审计范围调整，双方另行协商后确定）。

以上议案，提请股东大会审议。



议题十二：审议 2021 年度在公司取薪董监事薪酬预算的议案

各位股东：

2020 年度，公司取薪的董监事（非独立董事、非职工监事）薪酬总额实际为人民币 207.5 万元。

经公司第八届董事会薪酬与考核委员会 2021 年第一次会议以及第八届董事会第十二次会议审议通过，2021 年度本公司取薪的董监事（非独立董事、非职工监事）薪酬预算总额为 220 万元。如前述预算总额与上海市浦东新区国有资产监督管理委员会的薪酬发放规定不一致的，按孰低的原则执行。

以上议案，提请股东大会审议。



议题十三：审议关于公司购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案

各位股东：

为合理规避上市公司董事、监事和高级管理人员的管理风险和法律风险，最大限度地保护公司利益，公司拟购买董事、监事及高级管理人员责任保险（以下简称“董监高责任险”）。现就公司购买董监高责任险事宜报告如下：

一、投保险种：董事、监事及高级管理人员责任(D&O)保险

二、保险责任限额（投保额度）：不超过人民币 1.5 亿元

三、保险期限：1 年

四、被保险人：主要为过去、现在或将来为公司及其子公司（指公司拥有半数以上股权或控制权的子公司，但不含参股公司或联营公司）的董事、监事、高级管理人员

五、保险费用：依照保险公司报价情况择优选取（具体保险费用金额以实际承保方案的最终版本为准）

同时，为提高决策效率，建议股东大会授权公司经营管理层办理董监高责任险购买的相关事宜（包括但不限于确定其他相关责任人员；确定被保险人具体范围；确定保险公司；确定保险金额、保险费及其他保险条款；选择及聘任保险经纪公司或其他中介机构；签署相关法律文件及处理与投保相关的其他事项等），以及在今后董监高责任险保险合同期满时（或之前）办理续保或者重新投保等相关事宜。

以上议案，提请股东大会审议。



议题十四：审议关于关联方购买公司控股子公司陆家嘴国际信托有限公司信托产品的议案

各位股东：

公司关联方—上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“陆家嘴集团”）拟向公司控股子公司—陆家嘴国际信托有限公司（以下简称“陆家嘴信托”）购买信托产品。本次交易构成关联交易，现就具体情况汇报如下：

一、关联交易概述

公司控股股东陆家嘴集团拟向公司控股子公司陆家嘴信托购买陆家嘴信托樽盈财富系列单一资金信托产品，计划认购规模不超过人民币 100 亿元，存续期限不超过 24 个月。本次信托产品类型单一资金信托，预期信托收益率将根据信托产品成立时公开市场价格确定，以不优于对非关联方同类交易的条件进行。

鉴于陆家嘴集团是本公司的控股股东，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》有关条款，上述交易构成关联交易。

二、关联方介绍

关联方名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

注册号/统一社会信用代码：91310000132206713C

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号

法定代表人：李晋昭

注册资本：人民币 235,731 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：房地产开发经营，市政基础设施，建设投资，投资咨询，实体投资，国内贸易（除专项规定），资产管理经营、信息。



截至 2020 年末，陆家嘴集团合并报表中的总资产为人民币 17,804,114 万元，归属于母公司所有者权益合计为人民币 2,842,320.14 万元，2020 年度营业总收入为人民币 3,004,836.19 万元（未经审计）。

三、关联交易标的基本情况和信托合同的主要内容

（一）信托产品名称：陆家嘴信托樽盈财富系列单一资金信托产品

（二）信托产品类型：单一资金信托

（三）信托产品认购规模：不超过人民币 100 亿元

（四）预计到期日：存续期限不超过 24 个月（按照届时签署的单一资金信托合同约定为准）

（五）预期信托收益率：根据产品成立时公开市场价格确定，以不优于对非关联方同类交易的条件进行。

（六）信托财产的管理和运用：委托人基于对受托人的信任，以其合法拥有的资金认购/申购信托单位，加入本信托。受托人依据信托合同之约定以自己的名义管理、运用或处分信托财产，并以信托财产为限向受益人分配信托利益。

（七）信托的投资标的范围：受托人发行的信托产品及银行同业存款（包括大额存单）、银行理财、标准化债券、债券逆回购、证券交易所挂牌交易的资产支持证券、信贷资产支持证券、资产支持票据、货币市场基金、债券基金、经受托人准入的现金管理类信托计划或资管计划等。

（八）信托利益的核算和分配：受托人以全部信托财产扣除信托费用和其他负债（浮动信托报酬除外）后的余额为限，按信托合同约定的分配方式向受益人分配信托利益。

四、关联交易的定价依据。

本次关联交易坚持遵循一般商业原则，业务定价依据产品成立时公开市场价格确定，以



不优于对非关联方同类交易的条件进行。

五、本次关联交易的目的及对上市公司的影响

本次交易有助于公司金融板块的业务发展。

六、本次关联交易应当履行的审议程序

本事项已经公司第八届董事会审计委员会 2021 年第二次会议及第八届董事会第十二次会议审议通过。

七、其他

本议案涉及关联交易，上海陆家嘴（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

以上议案，提请股东大会审议。



议题十五：审议关于公司第九届董事会独立董事津贴的议案

各位股东：

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》的规定，公司应向所聘请的独立董事支付相应的津贴薪酬。公司第八届董事会独立董事津贴为每年人民币 12 万元（含税），按月发放。

参照本地区上市公司独立董事津贴水平，结合公司规模、实际经营业绩，公司第九届董事会独立董事津贴拟维持为每年人民币 12 万元（含税），按月发放。

本议案已经公司第八届董事会第十二次会议审议通过。

以上议案，提请股东大会审议。



议题十六：审议关于选举公司第九届董事会董事的议案

各位股东：

公司第八届董事会任期即将届满，根据《公司法》、《公司章程》的规定，应进行换届。

根据符合公司章程规定的股东推荐，且经公司第八届董事会第十二次会议审议通过，拟提名李晋昭、徐而进、郭嵘、黎作强、邓伟利 5 人为公司第九届董事会董事候选人。

以上候选人，提请股东大会予以选举。

附件：《董事候选人简历》。

**董事候选人简历：**

李晋昭，男，1962年1月出生，汉族，中共党员，大学学历，工商管理硕士，工程师职称，1984年7月参加工作。历任：上海中华仪表厂技术科副科长；上海长春电器仪表厂副厂长；上海银飞电器总厂副厂长；上海外高桥保税区新发展有限公司项目部副总经理、营销部总经理、公司总经理助理、党委委员；上海外高桥保税区开发股份有限公司副总经理、党委委员；上海外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委书记、总经理；上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、总经理。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司党委书记、董事长；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事长。

徐而进，男，1968年4月出生，汉族，中共党员，大学学历，经济学硕士，高级工程师职称，1991年7月参加工作。历任：上海市机电管理局基建设备处科员；上海市外高桥保税区新发展有限公司计财部经理助理、副总经理；上海外高桥（集团）有限公司投资管理部副总经理、总经理；上海陆家嘴（集团）有限公司总经理助理、副总经理；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司总经理。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、总经理；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委书记、副董事长。

郭嵘，男，1970年8月出生，汉族，中共党员，研究生学历，工商管理硕士，1993年7月参加工作。历任：浦东新区人才交流中心主任助理、副主任；浦东新区区委组织部（人事局）人事综合处副处长、处长；浦东新区社会事业工作党委委员、社会发展局局长助理；浦东新区教育局局长助理、党工委委员；陆家嘴金融贸易区管委会（筹）副主任、党组成员、纪检组组长；浦东新区航头镇党委副书记、镇长。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事。

黎作强，男，1966年6月出生，汉族，中共党员，研究生学历，管理学硕士，1987年7月参加工作。历任：咸宁地区建设银行人事科科员、办公室副主任；湖北省建设银行宣传处、建设报社编辑、记者；国泰君安证券湖北分公司办公室副主任（主持工作）、监事会办公室副经理、资产管理总部高级客户经理、董事；国泰君安证券上海分公司副总经理（主持



工作)、总经理、党委书记; 国泰君安证券总裁办公室主任; 上海陆家嘴金融发展有限公司党委书记。现任: 上海陆家嘴(集团)有限公司党委委员、副总经理, 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事。

邓伟利, 男, 1964年9月出生, 中共党员, 博士, 高级经济师。历任: 复旦大学管理学院讲师、副教授、党总支副书记; 复旦大学人事处副处长、人才引进办公室主任; 上海天诚创业投资有限公司副总经理; 上海国鑫投资发展有限公司副总经理、总经理、董事长; 上海国有资产经营有限公司党委委员、党委副书记、副总裁; 上海国际集团有限公司资本运营部总经理。现任: 上海国际集团资产管理有限公司党委书记、董事长。



议题十七：审议关于选举公司第九届董事会独立董事的议案

各位股东：

公司第八届董事会任期即将届满，根据《公司法》、《公司章程》的规定，应进行换届。

根据符合公司章程规定的股东推荐，且经公司第八届董事会第十二次会议审议通过，拟提名王忠、乔文骏、何万篷、黄峰（以姓氏笔划为序）4人为公司第九届董事会独立董事候选人。

以上候选人，提请股东大会予以选举。

附件：《独立董事候选人简历》。

**独立董事候选人简历：**

王忠，男，1969年5月出生，香港理工大学理学硕士，研究员职称。历任：浙江移动通信有限责任公司人力资源部总经理、综合部总经理，中国新闻社浙江分社副社长，绿城房地产集团有限公司执行总裁，中国青旅实业（集团）发展有限公司副董事长，青岛中资中程集团股份有限公司董事、副总裁。现任：上海交通大学上海高级金融学院行政副院长，上海国鑫创业投资有限公司外部董事。

乔文骏，男，1970年7月出生，法学硕士，中国律师资格。历任：上海市轻工业局包装装潢公司法律顾问，上海市人民政府侨务办公室法律顾问，上海市对外经济律师事务所律师，上海市浦栋律师事务所合伙人，北京市中伦（上海）律师事务所执行主任。现任：北京市中伦（上海）律师事务所合伙人。

何万篷，男，1974年9月出生，中共党员，博士，高级经济师。历任：上海福卡经济预测研究所副所长、专业首席研究员，《经济展望》杂志副主编、党总支书记。现任：上海前滩新兴产业研究院院长、首席研究员。

黄峰，男，1970年4月出生，经济学硕士、管理学硕士，上海财经大学商学院客座教授，中国注册会计师。历任：上海市外经贸委外资综合处副处长，上海市外经贸委项目管理处副处长，上海市商务委员会外国投资管理处处长，上海市商务委员会副主任、国家商务部外国投资管理司副司长。现任：上海市外商投资协会会长，兼任上海市人民对外友好协会理事，上海市国际股权投资基金协会副理事长。



议题十八：审议关于选举公司第九届监事会监事的议案

各位股东：

公司第八届监事会任期即将届满，根据《公司法》、《公司章程》的规定，应进行换届。

根据符合公司章程规定的股东推荐，且经公司第八届监事会第十二次会议审议通过，拟提名沈晓明、李旻坤、徐海燕为公司第九届监事会监事候选人。

以上候选人，提请股东大会予以选举。

附件：《监事候选人简历》。

**监事候选人简历：**

沈晓明，男，1964年8月出生，汉族，中共党员，大学学历，政工师职称，1984年7月参加工作。历任：川沙县城厢镇小学少先队大队辅导员，川沙县少年宫川沙县少先队总辅导员；浦东新区青联副主任科员、主任科员，浦东新区青少署办公室主任、副署长；浦东新区团工委统战部副部长、办公室副主任；浦东新区区委宣传部办公室主任、文明创建处处长；浦东新区精神文明建设委员会办公室常务副主任；浦东新区区级机关党工委副书记；浦东新区区委办公室副主任。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司监事会主席。

李旻坤，女，1973年8月出生，汉族，中共党员，大学学历，经济学学士，会计师职称，1994年9月参加工作。历任：上海浦东商业建设联合发展公司财务；上海大隆会计师事务所职员；浦东新区审计事务中心审计主管；浦东新区审计局综合经济审计处副处长、经济责任审计处（内部审计工作指导处）副处长、综合经济审计处副处长（主持工作）；上海陆家嘴金融发展有限公司党委副书记。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、财务副总监；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司监事。

徐海燕，女，1972年9月出生，汉族，中共党员，大学学历，工商管理硕士，高级会计师职称，1993年8月参加工作。历任：国家海洋局东海分局化学分析科研人员；温州康尔达印刷器材有限公司财务经理助理；上海振东船务有限公司财务副总经理；上海视野经济研究所财务咨询项目经理；上海浦东发展（集团）有限公司计划财务部副总经理。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司专职监事。