

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

2019 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 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人民币 4.56 元（含税），共计分配现金红利人民币 1,839,594,032.64 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

2019 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，打造“以商业地产为核心，以商业零售和金融服务为两翼，以浦东、天津、苏州为三城”的“一核两翼三城”发展格局。同时，公司牢牢把握浦东改革开放再出发的机遇，积极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，发展前滩、张江科学城、川沙新市镇等区域。

公司始终围绕“终点即起点”目标，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“稳健经营、持续发展”理念，全方位提升“陆家嘴地产”品牌价值。

一方面，公司商业地产板块以产品类型划分，主要是住宅类房地产的销售、商业房地产的租赁及转让。公司继续持有核心产品长期运营的同时，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，培育新的增长点。同时，继续坚持风险稳控，完善制度建设、合规管理体系，确保各项业务健康发展。

综上，公司经营战略方针是长期持有核心区域的优质物业，短期出售或者转让零星物业，并发挥金融板块的特长，推动业务协同，持续推进“商业地产+商业零售+金融服务”业务格局，实现公司股东利润最大化的目标。

（二）行业情况

房地产板块方面，2019年，在中央以“稳地价、稳房价、稳预期”调控主基调下，上海房地产政策总体以微调为主，松紧并存，并结合一城一策、因地制宜、综合施策，保持整体市场平稳运行。各级政府继续聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，收紧房地产融资渠道，从严监管房地产行业资金流向；同时加快住房制度改革，改良配套政策，补齐保障和租赁的短板，加大保障性住房数量，实现租售“两条腿”走路，有效维护“三稳”目标。2019年，上海写字楼市场租赁情绪趋弱，行业竞争持续激烈。年内新增供应虽有放缓，但整体市场依然维持供过于求、租金和出租率双降的局面。此外，受内外部经济下行的影响，企业为减少办公租赁成本，选择性价比更高的写字楼成为共识，租户从核心商务区迁址配套较成熟的非核心商务区趋势也逐渐显现。随着新增供应持续入市，未来几年上海写字楼市场仍将面临压力。

金融板块方面，面对复杂严峻的国内外经济金融形势，2019年央行坚持稳中求进工作总基调，强调稳增长和防风险的平衡关系，坚持结构性去杠杆，实施稳健货币政策，控制重点领域信用风险，继续打好防范化解重大风险攻坚战。同时，进一步深化金融改革开放，年内，科创板设立、改革完善LPR形成机制、全面取消在华外资银行、证券、基金等金融机构业务范围限制；推动金融机构加速转型，丰富金融产品，提升金融服务效率；加强金融开放与监管密切结合，为高质量发展保驾护航。

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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	91,440,175,340.91	78,112,647,173.08	17.06	81,180,120,505.90
营业收入	14,772,938,775.58	12,638,769,561.52	16.89	9,324,593,808.41
归属于上市公司股东的净利润	3,677,355,264.27	3,350,247,652.73	9.76	3,129,917,746.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,439,188,741.63	3,303,193,249.86	4.12	2,942,586,528.50
归属于上市公司股东的净资产	18,119,232,085.30	16,094,931,705.64	12.58	14,319,141,352.55
经营活动产生的现金流量净额	517,368,526.94	4,317,379,145.43	-88.02	-5,358,164,398.34
基本每股收益 (元/股)	0.9115	0.8305	9.76	0.9310
稀释每股收益 (元/股)	0.9115	0.8305	9.76	0.9310
加权平均净资产收益率(%)	21.66	22.03	减少0.37个百分点	22.19

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	3,853,576,821.11	4,334,958,103.08	2,292,259,549.76	4,292,144,301.63
归属于上市公司股东的净利润	871,735,222.66	1,175,348,153.70	447,689,555.51	1,182,582,332.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	741,028,909.33	1,169,575,997.58	471,947,370.49	1,056,636,464.23
经营活动产生的现金流量净额	-561,625,074.31	-1,088,107,165.96	-8,951,057,069.26	11,118,157,836.47

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

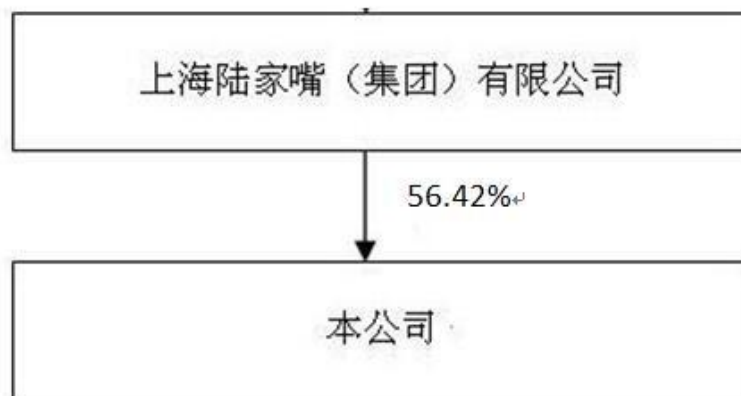
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					110,259		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					110,570		
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	379,334,278	2,276,005,663	56.42		无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	20,103,761	120,622,560	2.99		未知		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	19,856,809	119,140,852	2.95		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	8,144,991	31,111,914	0.77		未知		未知
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMERGING MARKETS ETF	1,753,553	20,799,487	0.52		未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	3,360,024	20,160,144	0.50		未知		未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	9,304,161	18,799,137	0.47		未知		未知
NORGES BANK	3,481,153	18,367,629	0.46		未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	3,006,769	18,040,612	0.45		未知		未知
LGT BANK AG	2,983,600	17,901,600	0.44		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		/					

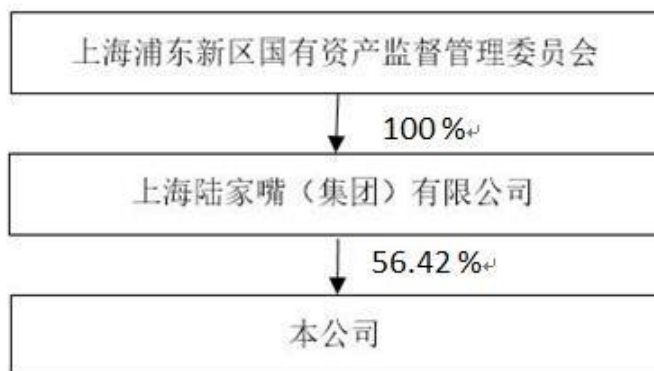
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	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 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 2019 年 12 月 31 日，公司：

（一）于 2019 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”第一年的利息。

（二）于 2019 年 10 月 28 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”第一年的利息。

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 2019 年 5 月 10 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【2019】100047），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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	68.22	70.82	-2.60
EBITDA 全部债务比	0.13	0.13	0
利息保障倍数	4.46	4.27	4.45

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2019 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 12 次董事会（含临时董事会），召开 9 次专业委员会会议，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

（一）2019 年度经营工作回顾

1、2019 年度营业收入 147.73 亿元，其中：房地产业务收入 128.27 亿元；金融业务收入 19.46 亿元。

2、2019 年度房地产业务成本及费用 51.76 亿元；金融业务成本及管理费用 8.23 亿元。

3、2019 年度的项目开发投资支出 34.45 亿元。

4、2019 年度实现归属上市公司净利润 36.77 亿元，与 2018 年度相比增长了 9.76%。

（二）2019 年经营工作分析。

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 39.47 亿元。

办公物业。主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2019 年度租赁收入 31.99 亿元，比 2018 年增长 2.49 亿元，同比增幅 8%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 22 幢，总建筑面积 173 万平方米。截至 2019 年末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 91%，平均租金 8.66 元/平方米/天，同比上涨逾 2%。天津成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约 63%，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 2019 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 84%，平均租金 6.33 元/平方米/天。

商业物业。2019 年度租赁收入为 4.43 亿元，比 2018 年增加 2.04 亿元，同比增幅 85%。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+Ma11。截至 2019 年末，商业物业总建筑面积超过 45 万平方米，其中：在营业的陆家嘴 96 广场出租率为 91%；陆家嘴 1885 出租率为 90%；上海 L+Ma11 出租率为 98%；天津 L+Ma11 出租率为 95%；陆悦坊于 2019 年 5 月试营业，8 月正式营业，年末出租率为 90%，开业率为 90%。

酒店物业。2019 年度营业收入为 1.41 亿元，比 2018 年减少 11%。

公司拥有三家商务型酒店——东怡大酒店、天津陆家嘴万怡酒店和陆家嘴酒店，全年营业收入达 1.41 亿元。东怡大酒店配备 209 间房间，2019 年 GOP 率为 37.52%，全年出租率为 84.49%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2019 年 GOP 率为 19.38%，全年出租率为 80.19%；陆家嘴明城酒店于 2018 年 8 月开业，配备 221 间房间，2019 年 GOP 率为 25.45%，全年出租率 58.95%。

住宅物业。2019 年度租赁收入 1.58 亿元，比 2018 年减少 207 万元，同比减少 1%。长期持有在营的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，年末出租率为 93%，平均租金达 25708 元/套/月。

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，2019 年度租赁收入 676 万元。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 8.28 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。2019 年度租赁收入 7.49 亿元，比 2018 年同期增加 6.09%。

富都世界。2019 年度租赁收入 0.79 亿元，比 2018 年同期增加 5.33%。

（2）房产销售收入。

2019 年度，公司实现各类房产销售现金流入合计 43.29 亿元，其中：

住宅物业实现销售收入 39.7 亿元，主要来自于明城花苑（原明城大酒店）、前滩东方逸品、天津海上花苑二期（东标段）、苏州 15 地块二期及其他存量房、存量车位的销售。2019 年度累计住宅物业合同销售面积 7.5 万平方米，合同销售金额 34.18 亿元，在售项目的整体去化率为 67%。

办公物业实现现金流入 3.58 亿元，主要是公司于报告期内收到东方汇工程往来款 1.15 亿元，以及陆家嘴金融广场 2 号办公楼销售结算尾款 2.43 亿元。

（3）物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2019 年度，公司实现 16.82 亿元物业管理收入，比 2018 年度同期增加 21.62%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2019 年度实现 4.38 亿元的服务性收入，比 2018 年度同期增加 31.14%。上海富都世界有限公司 2019 年度实现 0.47 亿元物业管理收入，比 2018 年度同期减少了 49.46%。

（4）金融服务收入。

2019 年度金融业务实现收入 19.46 亿元，占公司营业收入总额的 13.18%。

（二）项目投资分析

竣工项目 2 个，总建筑面积 15.07 万平方米，为陆家嘴滨江中心、苏州 15 号地块二期。

新开工项目 10 个，总建筑面积 149.47 万平方米，为张江中区 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、苏州 8 号地块、苏州 12 号地块。

续建项目 6 个，总建筑面积 81.31 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、天津海上花苑二期（东标段）、苏州 14 号地块、苏州 9 号地块。

前期准备项目 6 个，总建筑面积 41.15 万平方米，为苏州 2 号地块、苏州 4 号地块、苏州 13 号地块、苏州 16 号地块、苏州 10 号地块、潍坊社区 497-02 地块（竹园 2-13-1/2 号地块）。

（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、长期贷款、中期票据、应付债券以及并表其他有息负债。2019 年末余额为 380.53 亿元，占 2019 年末公司总资产的 41.62%，较上年末 295.78 亿增加了 28.65%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 139.93 亿元，长期贷款为 107.85 亿元，中期票据为 40 亿元，应付债券（公司债）50 亿元，超短期融资券 18 亿元，其他有息负债 24.75 亿元（华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划）。

（四）经营业绩影响分析。

公司 2019 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 78.05%；房地产销售毛利率为 64.22%；金融业务利润率为 57.71%。

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 2019 年度共缴纳 27.10 亿元税收（实际支付总额），较 2018 年度减少 9.15%，占营业收入 147.73 亿元的 18.34%。

2、投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2019 年度摊销投资性房地产 6.46 亿元。

3、现金分红支出：2019 年，公司向股东派发 2018 年度现金红利共计 16.78 亿元（含税），并送红股 672,366,240 股，现金分红占 2018 年度归属于母公司净利润 50.07%。

4、员工薪酬支出：2019 年合并报表范围员工总数 5766 人，人数同比增加 6%，薪酬支出总额为 12.21 亿元，人均 21.18 万元。

2 2020 年度经营工作计划

2020 年是“十三五”计划收官之年，我们也将迎来浦东开发开放“而立之年”。面对复杂的内外部经济形势，公司将牢牢把握住浦东改革开放再出发的大好机遇，对标行业高标准、高水平，抓好主责主业，强化内部管理，提升核心竞争力，努力回报广大股东。

（一）深化企业统筹管理，保障业务稳步发展。

2020 年，公司将全力以赴聚焦张江科学城核心区的项目建设，助力浦东新区成为上海高质量发展的“主引擎”。要继续承担集团商业地产项目开发建设和运营管理平台的定位，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全力推进，充分发挥房地产板块统筹优势，提升业务团队专业能力，不断提升公司城市综合运营管理及服务的能力。财务共享中心要不断优化内部分工，完善工作流程，建立战略财务统筹；要继续拓展融资渠道，积极为公司持续

投资与发展筹措资金，持续提高企业运营效能，保持整体运营稳中有进、进中有质；要充分利用营销管理系统，从资产统筹运营管理的角度出发，做好资源数据分析，推进板块联动、办公居住联动，提升租赁效率与客户满意度。

（二）招商运维相辅相成，不断提升区域运营竞争力。

公司将根据市场情况灵活调整招商运营策略，根据各相关区域的重点产业与特色产业发展现状，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，全力优化营商环境，努力推进招商工作再上新台阶。

办公楼宇营销方面，公司将积极推进前滩中心项目的入市招商工作，继续推进陆家嘴滨江中心及部分存量项目的租赁工作，全力以赴为完成年度租赁收入目标而努力。要继续加强新领域招商研究，深化研究《产业招商模式》，继续加强《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，为浦东更大范围内的招商引资工作助力。

商业零售发展方面，上海、天津两个 L+MALL 要根据一年来的运营情况以及老佛爷入驻带来的流量与热度做好调整与升级；加强 L+MALL、96 广场、1885 广场及小陆家嘴商业等在营项目的有机联动效应，并关注各类消费群体的反馈，持续优化丰富业态组合。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”。

住宅产品发展方面，住宅租赁要采取积极的营销政策、提升服务质量，在严酷的租赁市场环境下保持业绩、逆势突围。住宅销售方面要做好川沙 C04-12 号地块、苏州等项目的新开盘工作，实现市场良好的口碑。

物业管理服务方面，要继续聚焦在营物业的服务品质，以智慧楼宇应用促进在营物业品质提升、服务提升、价值提升。要以陆家嘴物业获得“上海品牌”认证为新起点，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，以进博会时的优质服务促营销，努力实现“成为最可信赖和最受尊敬的商办及会展物业管理的引领者”，再创“上海服务”新贡献。

此外，根据《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》、《上海市关于本市国有企业减免中小企业房屋租金的实施细则》和《浦东新区关于全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的实施政策措施》的文件精神，公司作为国有控股的企业，将积极响应政府号召，践行社会责任，全力推动扶商助商措施落地，体现“业主”与“租户”间的守望相助，有利于推动双方共同实现可持续发展。

（三）聚焦安全生产质量，有序推进项目开发。

公司上下要充分发挥项目建设管理专业团队优势，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。年初爆发的新冠肺炎疫情对公司在建项目产生一定影响，经公司与相关合作方共同努力，目前在建项目已有序推进复工。公司将始终高度重视安全生产，落实主体责任、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，严格管理在建工地与装修工程，为区域建设和发展营造安全有序、和谐稳定的环境。

（四）狠抓管理严控风险，产融结合健康发展。

面对复杂多变的行业外部环境，金融服务板块继续将以“国企金字招牌、勇担行业领头羊”的奋斗目标，继续“抓管理、控风险、促发展”，切实发挥好公司金融业务投资运管平台、区域综合金融服务支撑平台这两大平台的积极作用，逐步做大金融板块，实现“地产+金融”双轮驱动，同频共振。

2020 年公司经营工作收入计划如下：房地产业务总流入 145.96 亿元，总流出 194.11 亿元（其中土地储备及资产、股权收购款 56.72 亿元）。金融业务总流入 23.80 亿元，总流出 14.07 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》进行分红，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

2017 年 3 月 31 日，财政部修订了《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）。随后，于 2017 年 5 月 2 日修订发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号），以上四项简称“新金融工具准则”，财政部要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行以上新金融工具准则，并按照规定对期初数进行了调整。

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

本公司之子公司东顺(香港)投资有限公司、上海陆川建设发展有限公司、上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司和 LJF Payment Company Limited 因已注销或进入清算程序而不再纳入合并范围。

本公司于 2019 年度以现金出资新设立子公司如下：

单位：元 币种：人民币

	设立日期	出资金额
上海东翌置业有限公司	2019/04/29	7,500,000,000.00
上海翌久置业有限公司	2019/05/21	5,000,000.00
上海翌淼置业有限公司	2019/05/23	5,000,000.00
上海翌廷置业有限公司	2019/05/21	5,000,000.00
上海翌鑫置业有限公司	2019/05/23	5,000,000.00
上海佳川置业有限公司	2019/03/04	1,000,000,000.00