

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
2021 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司按 2021 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 2021 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 5.35 元（含税），共计分配现金红利人民币 2,158,295,630.40 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

第二节 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

2021 年是“十四五”规划开局之年，是疫情之后经济复苏的关键之年，是变局中开新局的重要一年。一年来，在董事会领导下，公司坚持服务城市发展战略，按照“五大倍增行动”战略部署，把握“稳中求进”的工作基调，积极践行“一切为了客户”的价值观，聚焦核心主业，做精区域开发，做强金融服务，紧抓各项工作目标全面完成。

2.1 公司所处行业情况

区域开发板块方面，按照“十四五”规划纲领，2021年，上海继续深化“五个中心”建设，办公楼租赁活跃度渐渐复苏，租金止跌企稳。行业需求方面，人工智能、大数据及高精尖制造等科技企业的快速发展正逐渐改变传统办公楼的租户结构。同时，伴随浦东“引领区”政策的出台，基金、银行、保险等头部金融企业扩租明显，继续作为上海办公楼需求的基石力量。未来，上海办公楼将有多个优质项目入市，集中分布于‘一江一河’沿岸滨水地区，新兴板块联动效应逐渐成型，促使在沪企业选址向进一步多元化发展。在“房住不炒、因城施策”的政策大环境下，上海发布若干土地、住房端收紧政策，持续强化房地产金融监管，深化房地价联动机制，加码商品住房限购政策；坚持租购并举，加快发展租赁住房，推进保障性住房建设，着力解决大城市住房难问题。

金融服务板块方面，随着国内国际双循环新发展格局有效形成，2021年，继续坚持稳中求进工作总基调，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，围绕服务实体经济的宗旨，进一步降低实体经济融资成本。同时，强调防范化解重大风险，抓好风险处置工作，强化金融领域反垄断工作，从严监管信托行业融资业务，助推证券行业纵深改革，促进寿险行业回归保障本源，不断推进金融市场高质量发展和风险防范并驾齐驱。

2.2 公司从事的业务情况

2021年，公司持续以商业地产为核心，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。

公司坚持聚焦主业发展，整合优势资源，提升核心资产价值。同时，秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展理念，提高项目开发及运营水平，加强团队专业化管理能力，营造优越办公营商环境，全方位彰显“陆家嘴”品牌价值。

一方面，公司持续优化商业地产租赁业务，在做精做强长期持有的核心资产运营、不断打造楼宇经济新高地的同时，推进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，公司紧紧把握金融行业发展机遇，持续加强对金融服务板块的管控，立足“一优

一特一重整”，推进实施持牌机构差异化管理；将金融服务深度嵌入区域产业链，服务实体经济，推动地产与金融业务协同，促进金融板块稳定、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，积极落实“区域开发+金融服务”双轮驱动战略，实现公司股东利益最大化的目标。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	120,895,887,034.73	101,354,354,265.44	19.28	91,440,175,340.91
归属于上市公司股东的净资产	22,573,247,321.04	20,264,490,290.24	11.39	18,119,232,085.30
营业收入	13,872,042,791.75	14,474,727,209.98	-4.16	14,772,938,775.58
归属于上市公司股东的净利润	4,310,873,801.84	4,011,930,172.77	7.45	3,677,355,264.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,705,589,524.75	3,835,742,555.84	-3.39	3,439,188,741.63
经营活动产生的现金流量净额	3,714,767,531.66	-702,444,458.31	-	517,368,526.94
加权平均净资产收益率(%)	20.45	21.24	减少0.79个 百分点	21.66
基本每股收益(元/股)	1.0686	0.9945	7.45	0.9115
稀释每股收益(元/股)	1.0686	0.9945	7.45	0.9115

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	2,948,380,656.47	2,828,298,700.66	2,136,283,096.08	5,959,080,338.54
归属于上市公司股东的净利润	884,479,580.50	1,172,090,132.76	534,164,177.28	1,720,139,911.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	868,860,064.36	795,561,819.52	523,461,779.31	1,517,705,861.56
经营活动产生的现金流量净额	1,384,909,324.00	539,423,525.04	45,918,546.14	1,744,516,136.48

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

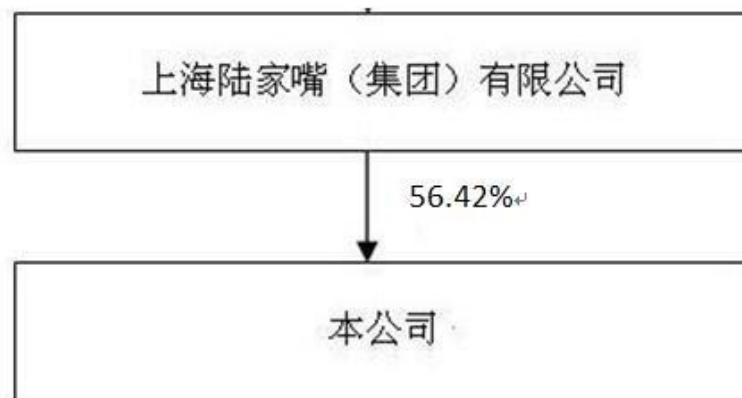
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					123,111		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					118,045		
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、标记或冻结情况		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	-79,129,151	37,745,085	0.94		未知		国有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	1,602,878	20,052,975	0.50		未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	-425,700	19,734,444	0.49		未知		未知
LGT BANK AG	0	19,131,583	0.47		未知		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	-9,928,069	18,543,161	0.46		未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-740,236	17,310,073	0.43		未知		未知
香港中央结算有限公司	7,691,633	15,430,255	0.38		未知		未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	-3,204,913	14,845,405	0.37		未知		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用					

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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	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	2023 年 3 月 26 日	5	3.90
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	2023 年 10 月 26 日	10	3.15
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	2024 年 3 月 4 日	28	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	2024 年 5 月 13 日	7	3.88
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2014 年度第二期中期票据	14 陆金开 MTN002	101451039	2024 年 9 月 4 日	40	6.00
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 陆金开 MTN001	102100303	2026 年 2 月 26 日	10	3.80
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 陆金开 MTN002	102100483	2025 年 3 月 19 日	40	3.65
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期超短期融资券	21 陆金开 SCP002	012101796	2022 年 1 月 25 日	20	2.98

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
18 陆债 01	于 2021 年 3 月 26 日完成 2,540 万元利息支付和回售部分 7,900 万元本金兑付工作
18 陆债 02	于 2021 年 10 月 26 日完成 4,150 万元利息支付和回售部分 23,693.60 万元本金兑付工作
19 陆债 01	于 2021 年 3 月 4 日完成 11,060 万元利息支付工作
19 陆债 03	于 2021 年 5 月 13 日完成 2,716 万元利息支付工作
14 陆金开 MTN002	于 2021 年 9 月 6 日完成 24,000 万元利息支付工作

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	68.22	66.67	1.54
扣除非经常性损益后净利润	3,705,589,524.75	3,835,742,555.84	-3.39
EBITDA 全部债务比	0.11	0.13	-15.38
利息保障倍数	4.02	4.16	-3.37

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 138.72 亿元，较去年同期减少 4.16%，实现归属于母公司净利润为 43.11 亿元，较去年同期增加 7.45%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 37.06 亿元，较去年同期减少 3.39%。

详见本公司 2021 年度报告“三、管理层讨论与分析”之“（五）报告期内主要经营情况”。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用