

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 年第一季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人李晋昭、主管会计工作负责人胡习及会计机构负责人（会计主管人员）张亮保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 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	94,584,495,406.10	91,440,175,340.91	3.44
归属于上市公司股东的净资产	18,879,215,242.26	18,119,232,085.30	4.19
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-2,232,032,623.03	-561,625,074.31	-
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	4,153,517,607.04	3,853,576,821.11	7.78
归属于上市公司股东的净利润	761,025,918.53	871,735,222.66	-12.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	735,385,252.84	741,028,909.33	-0.76
加权平均净资产收益率(%)	4.11	5.27	减少 1.16 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1886	0.2161	-12.73
稀释每股收益(元/股)	0.1886	0.2161	-12.73

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	96,399.06	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	42,693,572.37	该项目主要为本公司收到的金融业扶持基金人民币 2,411 万元、租赁业务扶持基金人民币 1,000 万元、育商扶持基金 380 万元及

		稳岗补贴等其他 478 万元。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-2,579,978.39	该项目主要为本公司处置交易性金融资产取得的投资收益 7107 万元、交易性权益工具的公允价值变动损失人民币 7,365 万元。
对外委托贷款取得的损益	1,146,074.91	该项目主要为本公司收到的对上海陆家嘴新辰投资股份有限公司以及上海前绣实业有限公司的委托贷款利息收入人民币 114.61 万元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,888,775.74	该项目主要为本公司计入营业外收入的赔偿金及罚款收入。
少数股东权益影响额（税后）	-18,792,967.08	
所得税影响额	-14,811,210.92	
合计	25,640,665.69	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）				110,393		
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	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	2,276,005,663	56.42%	—	无	—	国有法人
中国证券金融股份有限公司	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	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	31,184,391	0.77%	—	未知	—	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	20,160,144	0.50%	—	未知	—	未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	18,909,877	0.47%	—	未知	—	未知

NORGES BANK	18,367,629	0.46%	-	未知	-	未知
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMERGING MARKETS ETF	18,303,987	0.45%	-	未知	-	未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	18,040,612	0.45%	-	未知	-	未知
LGT BANK AG	17,829,600	0.44%	-	未知	-	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
上海陆家嘴（集团）有限公司	2,276,005,663	人民币普通股	2,276,005,663			
中国证券金融股份有限公司	120,622,560	人民币普通股	120,622,560			
上海国际集团资产管理有限公司	119,140,852	人民币普通股	119,140,852			
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	31,184,391	人民币普通股	31,184,391			
中央汇金资产管理有限责任公司	20,160,144	人民币普通股	20,160,144			
GUOTAIJUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	18,909,877	境内上市外资股	18,909,877			
NORGES BANK	18,367,629	境内上市外资股	18,367,629			
ISHARES EDGE MSCI MIN VOLE MERGING MARKETS ETF	18,303,987	境内上市外资股	18,303,987			
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	18,040,612	境内上市外资股	18,040,612			
LGT BANK AG	17,829,600	境内上市外资股	17,829,600			
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	-					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

☐适用 ☒不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

(1) 资产构成与年初数相比发生重大变化的原因与分析

项目	期末余额	年初余额	变动比例	主要原因
货币资金	6,470,157,689.80	3,607,239,493.10	79.37%	主要是公司投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额增加所致。
交易性金融资产	2,359,540,960.04	1,744,274,052.02	35.27%	子公司爱建证券有限责任公司持仓增加。
买入返售金融资产	1,308,384,031.04	921,245,965.44	42.02%	子公司陆家嘴国际信托有限公司合并的产品结构发生变化所致。
其他流动资产	2,510,756,055.85	4,161,523,523.86	-39.67%	主要是非流动资产中的发放贷款和垫款以及债权投资的期限结构不同导致的流动性分类的变化。
债权投资	2,088,421,377.45	1,497,523,429.45	39.46%	子公司陆家嘴国际信托有限公司合并的产品结构发生变化所致。
拆入资金	101,119,444.43	150,842,361.10	-32.96%	子公司爱建证券有限责任公司偿还了5,000万拆入资金。
预收款项	581,516,034.09	3,022,278,044.18	-80.76%	由于新收入准则影响确认合同负债。
合同负债	2,336,564,112.93	-	100.00%	
卖出回购金融资产款	562,600,000.00	300,000.00	187433.33%	子公司爱建证券有限责任公司国债逆回购业务余额增加所致。

(2) 费用构成、现金流量表与上年同期相比发生重大变化的原因与分析

项目	本报告期	上年同期	增减(%)	主要原因
营业成本	1,126,899,481.15	1,807,408,304.97	-37.65%	本期子公司出售明城花苑(原明城大酒店)，由于其成本较低，故虽然收入较去年同期有所增加，但是成本较上年减少。
税金及附加	807,106,386.54	398,192,643.70	102.69%	本期子公司出售明城花苑(原明城大酒店)，其土地增值税较高所致。
销售费用	32,353,825.35	16,751,617.99	93.14%	由于去年年中公司下属商业L+MALL正式投入运营，导致本期商场推广费用增加所致。
财务费用	233,110,864.73	340,204,443.76	-31.48%	主要是本期公司利息资本化金额增加所致。
其他收益	42,693,572.37	32,783,797.26	30.23%	其他收益增加是由于本期子公司天津陆津房地产开发有限公司收到租赁业务扶持基金1,000万元。
公允价值变动收	-73,652,660.44	125,174,220.91	-	本期公允价值为负主要是由于公司

益				持有的股票本期出售确认投资收益从而冲回其公允价值所致。
信用减值损失	17,851,924.63	1,517,140.67	1076.68%	子公司爱建证券有限责任公司股票质押减值冲回所致。
经营活动产生的现金流量净额	-2,232,032,623.03	-561,625,074.31	-	主要是由子公司交易性金融资产净额增加以及代理买卖证券款减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	357,468,889.53	-2,093,643,943.20	-	公司本年度收回投资收到的现金和投资支付的现金基本持平，而上年度子公司陆家嘴国际信托有限公司投资规模增加，投资支付的现金净额较多。
筹资活动产生的现金流量净额	4,548,754,387.28	3,990,962,624.17	13.98%	主要是本公司今年偿还债务支付的现金较上年减少所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

3.5 本报告期内公司业务情况

长期持有物业类型		总建筑面积 (平方米)	成熟物业 总建筑面积 (平方米)	期末出租率 (截至 3 月 31 日)	平均租金 (一季度)
主要办公物业	甲级 写字楼	1,728,479	1,559,323	89% (上海)	8.84 元/平方米/天
				63% (天津)	3.45 元/平方米/天
	高品质 研发楼	327,106	327,106	83%	6.36 元/平方米/天
主要商铺物业		454,275	439,279	89% (上海)	10.72 元/平方米/天
				86% (天津)	2.91 元/平方米/天
酒店物业		120,344	120,344	10%	540.97 元/间/夜

主要住宅物业	92,408	92,408	94%	25,634 元/套/月
合计	2,722,612	2,538,460		

*期末出租率、平均租金均根据公司持有的成熟物业统计；成熟物业指运营一年以上的物业。

住宅销售	1-3 月可售面积 (平方米)	1-3 月签约面积 (平方米)	项目总可销 面积 (平方米)	项目累计签约 面积 (平方米)	项目整体 去化率	至一季度末 以在售面积 为基础的去化率
上海存量房	1,587	279	2,834	1,526	54%	54%
苏州 15 地块二期	20,048	3,203	26,120	9,275	36%	36%
天津海上花苑二期	61,738	152	106,557	44,972	42%	42%
天津存量房	548	0	1,010	462	46%	46%
合计	83,921	3,634	136,522	56,235	41%	41%

公司名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
法定代表人	李晋昭
日期	2020 年 4 月 29 日