

证券代码：600663

证券简称：陆家嘴

900932

陆家 B 股

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2022 年第三季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

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、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

是 否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	1,666,665,957.07	-21.98	6,768,755,735.29	-14.46
归属于上市公司股东的净利润	28,999,737.36	-94.57	1,167,159,025.67	-54.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-7,538,983.46	-101.44	1,076,143,306.94	-50.81

经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-6,220,749,130.31	-415.73
基本每股收益（元/股）	0.0072	-94.56	0.2893	-54.95
稀释每股收益（元/股）	0.0072	-94.56	0.2893	-54.95
加权平均净资产收益率（%）	0.13	减少 2.47 个百分点	5.56	减少 7.11 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	123,984,673,536.65	120,895,887,034.73		2.55
归属于上市公司股东的所有者权益	21,596,395,878.71	22,573,247,321.04		-4.33

注：“本报告期”指本季度初至本季度末 3 个月期间，下同。

(二)非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益	34,649.63	39,279.97	
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	24,413,576.10	85,956,061.23	该项目主要为公司子公司陆家嘴信托、陆金发和爱建证券收到的金融业扶持基金 6,713.88 万元，公司及子公司收到的政府扶持基金 882.24 万元，进项税加计抵扣减免税款 536.41 万元及稳岗补贴等 436.08 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	41,312,592.11	41,107,846.84	该项目主要为公司处置持有的交易性权益工具产生的收益 4,110.78 万元。

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			
对外委托贷款取得的损益	2,858,962.28	9,004,909.63	该项目主要为公司收到的对上海陆家嘴新辰投资股份有限公司 1-5 月贷款存续期间利息 172.19 万元以及子公司上海前滩实业发展有限公司向上海前绣实业有限公司的关联方贷款利息收入人民币 728.30 万元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,191,158.77	21,976,650.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
减：所得税影响额	-31,314,249.07	-39,269,739.75	
少数股东权益影响额（税后）	-17,957,969.00	-27,799,290.04	
合计	36,538,720.82	91,015,718.73	

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

适用 不适用

项目名称	变动比例（%）	主要原因
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	-94.57	受宏观经济环境、房地产市场及疫情等因素影响，公司各项业务均有较大下滑： 1、公司对符合条件的小微企业和个体工商户实施租金减免措施； 2、公司部分联营、合营企业本期产生大幅亏损； 3、公司金融板块收入有一定下滑。
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	-54.95	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_本报告期	-101.44	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_年初至报告期末	-50.81	
基本每股收益_本报告期	-94.56	
基本每股收益_年初至报告期末	-54.95	

稀释每股收益_本报告期	-94.56	
稀释每股收益_年初至报告期末	-54.95	
经营活动产生的现金流量净额	-415.73	本报告期内，公司全资子公司上海佳川置业有限公司竞得上海市浦东新区川沙新镇城南社区PDP0-0706单元C06-03地块，土地使用权价款及契税合计支出49亿元。

二、股东信息

(一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	111,621	报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)	不适用			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例 (%)	持有有限售条件股份 数量	质押、标记或 冻结情况	
					股份 状态	数量
上海陆家嘴（集团）有限公司	国有法人	2,276,005,663	56.42	-	无	
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	119,140,852	2.95	-	未知	
ISHARES MSCI EMERGING MARKETS MIN VOL FACTOR ETF	未知	26,328,192	0.65	-	未知	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	25,779,390	0.64	-	未知	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	未知	25,411,174	0.63	-	未知	
中央汇金资产管理有限责任公司	未知	19,734,444	0.49	-	未知	
徐秀芳	未知	19,037,672	0.47	-	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	18,084,461	0.45	-	未知	

VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	17,172,573	0.43	-	未知
香港中央结算有限公司	未知	16,337,010	0.40		未知
前 10 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			
		股份种类	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		
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		
ISHARES MSCI EMERGING MARKETS MIN VOL FACTOR ETF	26,328,192	境内上市外资股	26,328,192		
中国证券金融股份有限 公司	25,779,390	人民币普通股	25,779,390		
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	25,411,174	境内上市外资股	25,411,174		
中央汇金资产管理有限 责任公司	19,734,444	人民币普通股	19,734,444		
徐秀芳	19,037,672	境内上市外资股	19,037,672		
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	18,084,461	人民币普通股	18,084,461		
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	17,172,573	境内上市外资股	17,172,573		
香港中央结算有限公司	16,337,010	人民币普通股	16,337,010		
上述股东关联关系或一 致行动的说明	上述股东中，控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司与其他股东之间无关联关系，也不属于一致行动人。 公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。				
前 10 名股东及前 10 名 无限售股东参与融资融 券及转融通业务情况说 明（如有）	上述股东中，控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司未参与融资融券及转融通业务。 公司未知上述其他股东参与融资融券及转融通业务的情况。				

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

(一) 本报告期内公司主要业务情况

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9月30日)	平均租金(三季度)
主要 办公物业	甲级 写字楼	1,911,143	1,911,143	86% (上海)	8.18 元/平方米/天
				58% (天津)	3.45 元/平方米/天
	高品质 研发楼	327,106	327,106	91% (上海)	6.04 元/平方米/天
主要商业物业		458,242	458,242	85% (上海)	10.56 元/平方米/天
				68% (天津)	2.90 元/平方米/天
酒店物业		194,922	120,344	73%	481.86 元/间/夜
合计		2,891,413	2,816,835		

*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。

主要住宅销售	1-9月可售面积 (平方米)	1-9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
天津海上花苑二期	19,396	18,080	106,557	105,241	99%
苏州锦绣澜山锦园	98,614	95	101,429	2,910	3%
合计	118,010	18,175	207,986	108,151	52%

*苏州锦绣澜山锦园于4月起暂停销售。

(二) 风险提示

公司分别于2022年4月14日及2022年7月26日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和公司指定信息披露媒体发布了《风险提示公告》(公告临2022-017)及《风险提示进展公告》(公告临2022-029),披露了公司合并报表范围内的控股子公司苏州绿岸房地产开发有限公司(以下简称“绿岸公司”)名下部分土地存在污染事宜。

截至目前,绿岸公司相关开发、建设、销售工作仍处于暂停状态,并已对上述污染地块实施了严格管理。

公司已成立专项工作小组,全力以赴开展处置、维权工作,已与苏州当地政府及江苏苏钢集团有限公司(以下简称“苏钢集团”)交涉,努力推进污染地块详细调查工作及相关法律责任方承担后续处置责任。公司将结合后续情况,在法律框架下采取相应措施,积极维护公司权益。

公司将持续关注本次风险事项后续进展,审慎分析评估其对公司的影响,认真落实各项应对措施,妥善处理本次风险事项,并根据事项进展情况及时履行信息披露义务,全力维护公司及全体股东的利益,敬请广大投资者注意投资风险。

四、季度财务报表

(一) 审计意见类型

□适用 √不适用

(二) 财务报表

合并资产负债表

2022 年 9 月 30 日

编制单位:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	4,909,276,283.53	13,352,516,789.35
结算备付金	704,800,318.16	622,663,968.17
融出资金	821,660,180.07	928,576,517.67
交易性金融资产	4,139,074,998.57	3,384,276,681.77
应收账款	1,126,468,018.03	951,164,772.91
其他应收款	270,121,877.76	385,858,299.38
买入返售金融资产	109,892,547.55	114,351,021.70
存货	37,126,069,226.94	31,194,744,145.60
一年内到期的非流动资产	-	96,000,000.00
其他流动资产	7,978,341,252.27	5,387,063,591.22
流动资产合计	57,185,704,702.88	56,417,215,787.77
非流动资产:		
发放贷款和垫款	1,919,265,270.88	1,769,865,653.20
债权投资	5,195,762,000.00	1,264,675,780.53
长期股权投资	12,871,468,807.58	13,296,042,070.32
其他非流动金融资产	1,669,314,531.45	3,030,907,947.36
投资性房地产	38,742,238,491.17	38,506,852,739.61
固定资产	3,793,550,247.58	3,902,043,574.98
使用权资产	69,586,915.41	90,816,522.76
无形资产	32,380,964.92	41,807,773.33
开发支出	3,375,990.55	3,375,990.55
商誉	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	189,718,472.36	231,778,223.71
递延所得税资产	1,441,385,136.83	1,469,582,965.57
非流动资产合计	66,798,968,833.77	64,478,671,246.96
资产总计	123,984,673,536.65	120,895,887,034.73
流动负债:		
短期借款	14,594,748,776.06	11,710,823,836.79

2022 年第三季度报告

应付账款	3,811,844,160.49	4,281,770,827.80
预收款项	637,114,923.18	634,452,643.22
合同负债	3,217,134,910.74	4,004,595,815.13
代理买卖证券款	2,129,948,683.10	2,317,066,977.13
应付职工薪酬	94,723,996.24	208,970,205.90
应交税费	2,085,288,306.04	3,434,824,533.63
其他应付款	7,399,850,167.29	11,714,507,981.94
其中：应付利息	-	-
应付股利	334,612.41	6,984,905.37
一年内到期的非流动负债	10,582,357,166.89	12,546,026,303.84
其他流动负债	3,510,927,493.58	5,114,565,606.06
流动负债合计	48,063,938,583.61	55,967,604,731.44
非流动负债：		
长期借款	9,095,752,134.17	7,500,607,069.64
应付债券	26,198,000,000.00	17,339,000,000.00
租赁负债	30,297,441.85	48,530,396.22
长期应付款	219,033,418.74	231,494,248.74
长期应付职工薪酬	57,822,481.20	58,399,743.60
递延收益	23,816,306.99	24,457,946.87
其他非流动负债	2,543,120,569.37	1,303,216,157.34
非流动负债合计	38,167,842,352.32	26,505,705,562.41
负债合计	86,231,780,935.93	82,473,310,293.85
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
资本公积	45,545,718.50	45,565,830.80
其他综合收益	-5,485,025.87	-19,790,300.57
盈余公积	2,674,523,845.57	2,674,523,845.57
一般风险准备	414,702,330.94	414,702,330.94
未分配利润	14,432,911,569.57	15,424,048,174.30
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	21,596,395,878.71	22,573,247,321.04
少数股东权益	16,156,496,722.01	15,849,329,419.84
所有者权益（或股东权益）合计	37,752,892,600.72	38,422,576,740.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	123,984,673,536.65	120,895,887,034.73

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：丁瑜

合并利润表

2022 年 1—9 月

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

2022年第三季度报告

项目	2022年前三季度（1-9月）	2021年前三季度（1-9月）
一、营业总收入	6,768,755,735.29	7,912,962,453.21
其中：营业收入	6,768,755,735.29	7,912,962,453.21
二、营业总成本	4,652,903,579.97	4,286,583,319.91
其中：营业成本	2,638,315,931.86	2,446,614,949.92
税金及附加	537,805,512.90	664,135,954.99
销售费用	115,390,797.21	145,037,960.24
管理费用	320,289,713.99	278,979,664.58
财务费用	1,041,101,624.01	751,814,790.18
加：其他收益	85,956,061.23	105,763,664.39
投资收益（损失以“－”号填列）	122,927,556.48	-29,133,573.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-245,844,701.84	-32,633,580.16
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-248,246,767.55	934,332.72
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-55,855,535.22	17,278,852.24
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-32,503,700.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）	39,279.97	117,112.67
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,020,672,750.23	3,688,835,821.73
加：营业外收入	31,643,148.80	452,463,897.02
减：营业外支出	9,666,497.95	639,190.66
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,042,649,401.08	4,140,660,528.09
减：所得税费用	474,401,952.85	1,061,025,660.81
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,568,247,448.23	3,079,634,867.28
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,568,247,448.23	3,079,634,867.28
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	1,167,159,025.67	2,590,733,890.54
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	401,088,422.56	488,900,976.74
六、其他综合收益的税后净额	14,305,274.70	-3,304,353.94

(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	14,305,274.70	-3,304,353.94
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	14,305,274.70	-3,304,353.94
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	14,305,274.70	-3,304,353.94
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(4) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(5) 现金流量套期储备	-	-
(6) 外币财务报表折算差额	-	-
(7) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	1,582,552,722.93	3,076,330,513.34
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,181,464,300.37	2,587,429,536.60
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	401,088,422.56	488,900,976.74
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.2893	0.6422
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.2893	0.6422

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：丁瑜

合并现金流量表

2022 年 1—9 月

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2022年前三季度 (1-9月)	2021年前三季度 (1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,003,859,514.87	9,532,800,316.72
交易性金融资产净减少额	15,382,710.13	26,992,094.49
融出资金净减少额	106,592,199.02	-
买入返售金融资产净减少额	-	334,047,000.00
收取利息、手续费及佣金的现金	1,070,899,456.70	1,547,825,804.68
代理买卖证券收到的现金净额	-	274,187,031.38
收到的税费返还	527,151,489.76	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,428,952,705.09	1,252,928,294.73
经营活动现金流入小计	10,152,838,075.57	12,968,780,542.00
购买商品、接受劳务支付的现金	8,498,991,887.79	4,497,182,542.13
客户贷款及垫款净增加额	2,420,000,000.00	781,200,000.00
买入返售金融资产净增加额	7,712,000.00	-
衍生金融工具投资亏损	-	106,117.87
融出资金净增加额	-	13,729,782.61
支付利息、手续费及佣金的现金	38,414,463.88	50,651,642.09
代理买卖证券支付的现金净额	187,118,294.03	-
支付给职工及为职工支付的现金	904,971,752.56	1,076,278,021.13
支付的各项税费	2,781,601,228.77	3,875,114,971.10
支付其他与经营活动有关的现金	1,534,777,578.85	704,266,069.89
经营活动现金流出小计	16,373,587,205.88	10,998,529,146.82
经营活动产生的现金流量净额	-6,220,749,130.31	1,970,251,395.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,865,417,781.46	24,502,599,755.03
取得投资收益收到的现金	803,522,479.65	794,118,038.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37,008.85	183,791.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	640,993,551.99	-
投资活动现金流入小计	13,309,970,821.95	25,296,901,584.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	567,027,551.34	653,202,102.89
投资支付的现金	15,591,599,701.86	27,184,459,288.95
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,504,490.33	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	5,421,297.65
投资活动现金流出小计	16,160,131,743.53	27,843,082,689.49
投资活动产生的现金流量净额	-2,850,160,921.58	-2,546,181,105.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	800,000,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	800,000,000.00
取得借款收到的现金	26,753,790,378.23	31,036,953,270.37
发行债券所收到的现金	10,342,000,000.00	8,579,000,000.00
筹资活动现金流入小计	37,095,790,378.23	40,415,953,270.37
偿还债务支付的现金	26,009,197,641.78	34,288,889,360.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,335,321,651.34	3,738,911,323.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	91,126,950.40	90,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,043,768,019.15	-
筹资活动现金流出小计	36,388,287,312.27	38,027,800,683.97
筹资活动产生的现金流量净额	707,503,065.96	2,388,152,586.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,302,830.10	-146,726.11
五、现金及现金等价物净增加额	-8,361,104,155.83	1,812,076,150.30
加：期初现金及现金等价物余额	13,975,180,757.52	4,700,532,621.07
六、期末现金及现金等价物余额	5,614,076,601.69	6,512,608,771.37

公司负责人：徐而进

主管会计工作负责人：周卉

会计机构负责人：丁瑜

2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事会
2022 年 10 月 27 日