公司代码：600663　　公司简称：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
2020 年半年度报告

董事长致辞

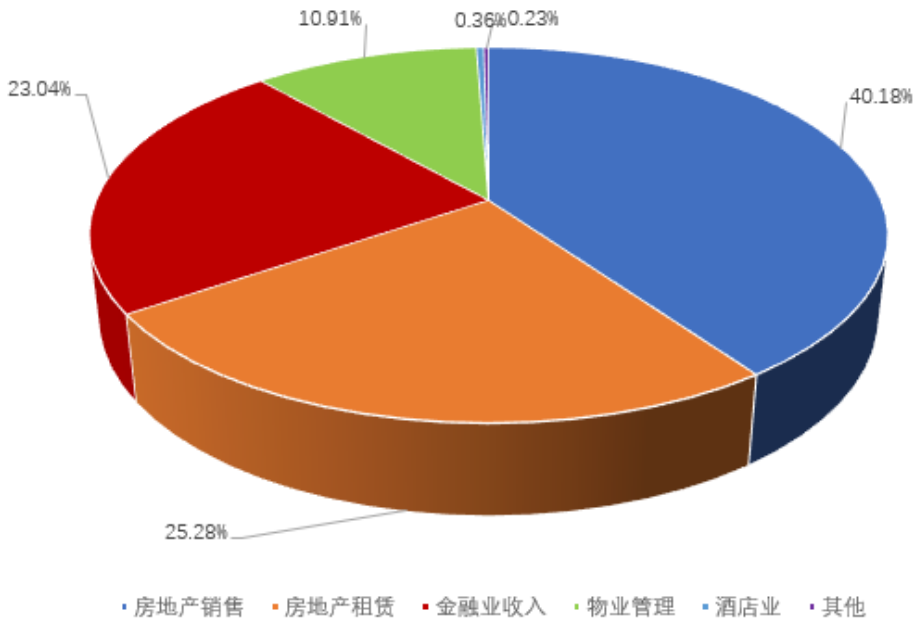
2020 年是极不平凡的一年。年初新冠疫情爆发，对人民健康和社会经济平稳发展造成了巨大影响。公司伴随浦东开发开放走过 30 年，始终坚守国有企业的使命和职责，坚定站在防范疫情保发展的最前线。

上半年，公司一方面抓好疫情防范，贯彻市、区统一部署，落实在营物业和在建工地的防控要求，并通过租金减免和扶商助商措施，帮助我们的客户共渡难关，既确保了所辖区域一方平安，又以心换心培养和吸引更多客户与我们共谋发展。一方面抓好复工复产，确保年度目标不变，大力推进项目建设运营，积极参与“金色中环发展带”等重点区域开发，助力浦东“倍增行动”，打好“十三五”规划收官之战。

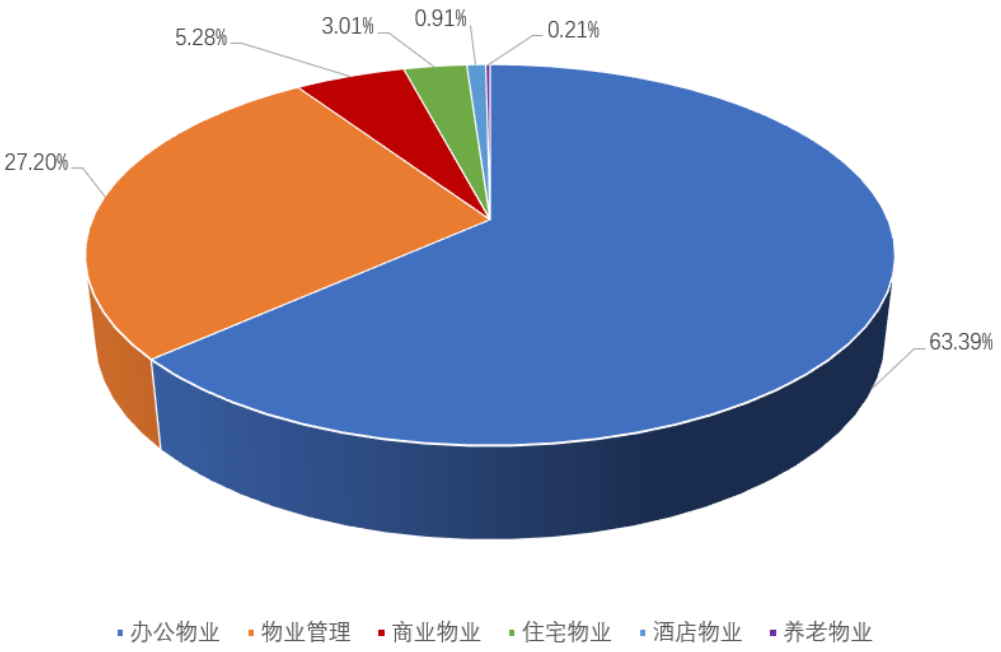
特别是全社会复工复产以来，公司秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展要求，积极推进主营业务稳健发展，上半年共推进项目 18 个，总建筑面积超 236 万平方米；前期准备项目 4 个，总建筑面积超 35 万平方米；主要在营物业总建筑面积达 272 万平方米。

下半年，全体陆家嘴人将团结一心，砥砺奋进，牢牢把握浦东改革开放再出发的机遇，抓细抓实各项工作，赶超开发进度，以迎难而上的斗志、金石为开的韧劲，攻坚克难完成年度目标，并在广大股东的支持下，继续服务浦东、上海建设全球卓越城市大局，实现公司可持续发展。

2020 年上半年度公司主营业务收入构成一览图



2020 年上半年度物业租赁及服务性现金流入构成一览图



2020 年上半年度公司业务情况

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 6 月 30 日）	平均租金（二季度）
主要办公物业	甲级写字楼	1,728,479	1,559,323	89%（上海）	8.87 元/平方米/天
				65%（天津）	3.45 元/平方米/天
	高品质研发楼	327,106	327,106	82%	6.30 元/平方米/天
主要商业物业		453,963	438,967	83%（上海）	10.53 元/平方米/天
				76%（天津）	2.62 元/平方米/天
酒店物业		120,344	120,344	41%	449.49 元/间/夜
主要住宅物业		92,408	92,408	87%	24,585 元/套/月
合计		**2,722,300**	**2,538,148**		

*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	1-6 月可售面积（平方米）	1-6 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
上海存量房	1,587	499	2,834	1,746	62%
苏州 15 地块二期	20,048	8,751	26,120	14,823	57%
天津海上花苑二期	61,738	2,216	106,557	47,036	44%
天津存量房	548	219	1,010	681	67%
合计	**83,921**	**11,685**	**136,522**	**64,286**	**47%**

2020 年上半年度日常关联交易

币种：人民币　单位：万元

关联交易类别	关联人	关联交易主要内容	预计金额	实际金额（截至 2020 年 6 月 30 日）
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	10,000	1,633
	上海富都世界发展有限公司	经营管理	1,600	0
	上海富都物业管理有限公司	物业服务	2,400	1,048
	陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	物业服务	2,400	0
	上海新国际博览中心有限公司	经营管理	1,600	0
	小计		18,000	2,681
接受关联人提供的租赁	上海陆家嘴（集团）有限公司及其下属子公司	支付租金	5,000	2,380
	小计		5,000	2,380
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	73
	小计		300	73
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	99,000	23,662
	上海富都世界发展有限公司	经营管理	300	0
	上海富都物业管理有限公司	物业服务	200	56
	上海新国际博览中心有限公司	物业服务	15,000	3,250
	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	22

	上海前绣实业有限公司	人员派遣	800	548
	小计		116,400	27,538
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	2,698
	小计		8,000	2,698
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	376
	小计		1,000	376
	合计		150,700	35,746

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

四、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）张亮声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 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

不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

本报告内所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告内详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第四节经营情况的讨论与分析”中可能面临的风险。

十、 其他

□适用 √不适用

目录

第一节 释义.....9
第二节 公司简介和主要财务指标.....10
第三节 公司业务概要.....13
第四节 经营情况的讨论与分析.....16
第五节 重要事项.....30
第六节 普通股股份变动及股东情况.....45
第七节 优先股相关情况.....50
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....50
第九节 公司债券相关情况.....52
第十节 财务报告.....57
第十一节 备查文件目录.....182

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日
陆家嘴、陆家嘴股份、本公司、公司、上市公司	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
陆家嘴集团、控股股东	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
联合公司	指	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司
陆金发	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
陆家嘴国泰人寿	指	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
中银消费	指	中银消费金融有限公司
苏州绿岸	指	苏州绿岸房地产开发有限公司
前滩实业	指	上海前滩实业发展有限公司
前绣实业	指	上海前绣实业有限公司
佳湾公司	指	上海佳湾资产管理有限公司
佳二公司	指	上海佳二实业投资有限公司
华宝信托	指	华宝信托有限责任公司
东翌置业	指	上海东翌置业有限公司
新辰投资	指	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司
新辰临壹	指	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司
陆家嘴物业	指	上海陆家嘴物业管理有限公司
申万置业	指	上海申万置业有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
海通证券	指	海通证券股份有限公司
锦天城律师	指	上海市锦天城律师事务所
安永会计师	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
普华永道会计师	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
土地批租	指	土地使用权转让
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
公司的中文简称	陆家嘴
公司的外文名称	Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co.,Ltd.
公司的外文名称缩写	LJZ
公司的法定代表人	李晋昭

二、 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
联系地址	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
传真	86-21-33848818	86-21-33848818
电子信箱	invest@ljz.com.cn	invest@ljz.com.cn

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	中国(上海)自由贸易试验区浦东大道981号
公司注册地址的邮政编码	200135
公司办公地址	中国上海浦东东育路227弄6号前滩世贸中心（二期）D栋18-21楼
公司办公地址的邮政编码	200126
公司网址	www.ljz.com.cn
电子信箱	invest@ljz.com.cn
报告期内变更情况查询索引	不适用

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、香港文汇报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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
报告期内变更情况查询索引	不适用

五、 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	/

六、 其他有关资料

□适用 √不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期（1－6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	6,626,956,640.33	8,188,534,924.19	-19.07
归属于上市公司股东的净利润	1,678,497,093.80	2,047,083,376.36	-18.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,636,503,463.03	1,910,604,906.91	-14.35
经营活动产生的现金流量净额	-1,875,536,319.78	-1,649,732,240.27	-
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	17,946,113,958.10	18,119,232,085.30	-0.96
总资产	93,757,038,250.74	91,440,175,340.91	2.53

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期（1－6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元／股）	0.4161	0.5074	-17.99
稀释每股收益（元／股）	0.4161	0.5074	-17.99
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	0.4057	0.4736	-14.34
加权平均净资产收益率（%）	9.16	12.14	减少2.98个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	8.93	11.33	减少2.40个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产销售	2,494,007,521.83	443,668,486.70	82.21	-48.84	-77.80	23.21
房地产租赁	1,569,379,772.88	334,935,746.57	78.66	4.31	9.21	-0.95
酒店业	22,494,742.07	34,247,513.03	-52.25	-66.52	-33.23	-75.91
物业管理	677,250,674.76	599,648,216.08	11.46	1.97	-5.08	6.57
金融业收入	1,429,877,001.76	300,257,606.96	79.00	40.29	-22.83	17.18
其他	14,271,256.33	6,978,972.70	51.10	228.23	299.65	-8.74

八、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元　币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	106,647.58	
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	49,986,917.01	该项目主要为子公司陆家嘴信托和爱建证券收到的金融业扶持基金 2,503 万元,子公司天津陆津等收到的政府扶持基金 1,446 万元、和进项税加计扣除等其他税收补贴和返还合计 1050 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	-3,083,747.12	该项目主要为公司处置交易性金融资产取得的投资收益 7,107 万元、因结转交易性权益工具而导致的公允价值变动损失人民币 7,415 万元。
对外委托贷款取得的损益	3,756,084.93	该项目主要为公司收到的对新辰投资以及前绣实业的委托贷款利息收入人民币 375.61 万元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	35,862,428.57	该项目主要为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	-22,977,617.45	

所得税影响额	-21,657,082.75	
合计	41,993,630.77	

十、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、 报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一） 公司所从事的主要业务和经营模式

2020 年上半年，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。公司把握浦东改革开放再出发的机遇，继续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，前滩、张江科学城、川沙新市镇项目的开发建设稳定推进。

公司聚焦主业发展，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”品牌价值。

一方面，牢牢抓住商业地产板块中住宅类房地产销售、商业房地产租赁及转让，在继续做精、做优持有的长期核心运营产品的同时，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，并推动与金融服务板块的业务协同，持续推进“商业地产+商业零售+金融服务”业务格局，实现公司股东利益最大化的目标。

（二） 行业情况

房地产板块方面，2020 年上半年房地产市场整体以稳为先，热点城市以控为主，“房住不炒”、“因城施策”的房地产主基调不变，落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。上半年受新冠肺炎疫情影响，一季度全国房地产市场基本陷入停滞；

二季度随着经济复苏、企业复工复产有序推进，市场需求也逐步释放，房地产行业正回归正轨，土地和房产市场出现快速回暖，有效调控楼市销售、推进租赁住房建设仍双管齐下。

3 月以来，随着国内新冠肺炎疫情有效控制，上海办公楼租赁活跃度逐渐复苏，非中央商务区的租赁活动相对活跃，需求仍以成本控制型为主，企业向租金更优惠的非中央商务区搬迁趋势正在显现。下半年，随着新增供应持续入市，租金及空置率会持续承受一定的压力，客户议价和选址空间将进一步增加。

金融板块方面，今年以来国内外经济形势错综复杂，虽疫情在国内控制较好，但整体经济运行仍面临诸多困难与挑战，下行压力有所加大。上半年，央行延续中央经济工作会议的部署，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，保持流动性合理充裕，降低社会融资成本，深化金融供给侧结构性改革，疏通货币政策传导机制。同时，信托行业继续面临强监管氛围，证券行业注重“严监管”和“促发展”齐头并进，寿险行业仍坚定“回归保障”的主基调，继续打好防范化解重大风险攻坚战，深化金融改革开放，促进经济金融持续健康发展，着力提高服务实体经济的质效。

二、 报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

□适用 √不适用

三、 报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司作为陆家嘴金融贸易区的城市开发商，不仅在浦东陆家嘴金融贸易区核心区域内持有大量优质经营性物业，并已将发展地域延伸到了前滩国际商务区、张江科学城核心区、川沙新市镇城南社区、天津红桥区以及苏州高新区，确立了公司在行业发展中的竞争优势。通过多年的区域开发和运维管理，公司积累了丰富的城市开发经验，公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

（一）持续增长的经营性物业。公司持有的主要在营物业面积从 2005 年转型之初约 15 万平方米，到 2020 年上半年增至 272 万平方米。现公司持有的运营物业大多位于上海陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区以及天津红桥区，区位极佳，交通便捷，为公司商业地产主业良性、稳健发展提供有力支撑。公司将继续积极参与浦东各新兴区域发展建设，向前滩、张江科学城、川沙新市镇核心区域纵深挺进，并构建以“专

业化”为核心的房地产运维平台，进一步提升在营商办经营性物业的优质性，增强品牌竞争力和影响力。

（二）稳定成熟的专业化运营团队。经过多年的市场磨练，公司已经形成了一支稳定成熟的专业化运营团队。公司按产品类型，即办公、商业、住宅和酒店，分别组建专业化营销管理团队。营销团队之间既有分工，又有合作，为公司产品经营提供有效保障。公司建立从“楼宇招租”到“战略招商”的新机制，利用自身积累的良好客户资源以及多元、梯度的产品优势，优化激励措施，提供注册、税收双落地企业扩租、续租优先权，进一步增强重点客户扎根浦东的信心和积极性，营造良好的招商政策环境。同时，拥有“上海品牌”认证的陆家嘴物业精心打造了一支专业化团队，不仅专注于为公司旗下商业、办公及会展项目提供优质的管理服务、持续提升公司项目服务能级，同时聚焦服务城市发展战略，做好上海进博会服务保障工作，助力打响上海“四大品牌”，擦亮陆家嘴金字招牌，保持物业运营水平高质发展。

（三）持续发展的历史机遇。公司作为控股股东陆家嘴集团重要的商业房地产平台，仍处在一个大有作为的发展时代。在控股股东的支持下，公司已经成功进军前滩国际商务区、张江科学城核心区，承担区域标志性建筑的开发建设，且已经全面启动；此外，公司也积极参与上海临港区域的开发，参股项目建设正抓紧推进。

（四）统筹优势助力业务发展。一方面，公司于 2017 年完成了陆金发 100%股权的收购，一举获得证券、信托和保险（寿险）三家持牌金融机构，构建起“商业地产+商业零售+金融服务”发展格局。另一方面，随着控股股东陆家嘴集团业务统筹的推进，公司正成为集团商业地产开发建设及运营的实施平台，有助于公司专业能力的持续提升。

（五）严谨规范的企业管理。公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会、上海证券交易所的其他相关要求，以建立现代企业制度为目标，不断完善公司治理结构，规范公司日常运作，防范公司经营风险，加强公司信息披露工作。目前，公司已经形成了权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作的法人治理结构。公司通过董事会决策、管理层执行和监事会监督三位一体的管理模式，确保公司运行的独立性、规范性和有效性，切实维护广大投资者和公司的利益。

第四节　经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

2020 年是全面建成小康社会决胜之年，是“十三五”规划的收官之年，也是浦东开发开放 30 周年。上半年，面对突如其来的新冠肺炎疫情，公司一手抓好疫情防控，一手推进复工复产，全力降低疫情对公司在营在建项目的影响。同时，公司牢牢围绕年初战略决策，紧盯全年经营目标不放松，大力推进项目建设运营，积极参与“金色中环发展带”等重点区域开发，助力浦东“倍增行动”，打好“十三五”规划收官之战。

（一）2020 年上半年经营工作回顾

1、上半年，营业收入约 66.27 亿元，其中：房地产业务收入 51.97 亿元；金融业务收入 14.30 亿元。

2、上半年，房地产业务成本及费用 30.02 亿元；金融业务成本及管理费用 3.08 亿元。

3、上半年，项目开发投资支出 17.85 亿元，与 2019 年同期相比增加 24.83%。

4、上半年，实现归属上市公司净利润 16.78 亿元，与 2019 年同期相比下降 18.01%。

（二）上半年经营工作分析。

上半年，因新冠肺炎疫情爆发，各行各业出台疫情防控政策，春节后公司部分在营项目经历了史无前例的延期开业，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，公司抓紧苦练内功，在场地修缮、设备维护、服务提质等方面下功夫，为市场逐步复苏后的发展储能蓄势。

同时，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，切实减轻其负担，与租户企业共克时艰，共渡难关。

至 6 月底，公司共受理租户减免申请 889 家，涉及金额 1.67 亿元，目前已完成减免 871 家，金额 1.56 亿元，彰显国有控股上市公司主动担当、共同战“疫”的社会责任。

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收入（现金流入），合计 17.64 亿元。

办公物业。主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2020 年上半年度租赁收入 15.36 亿元，比 2019 年上半年减少 0.62 亿元，同比降幅 4%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 22 幢，总建筑面积超过 173 万平方米。截至 2020 年二季度末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 89%，平均租金 8.87 元/平方米/天。天津成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 65%，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 年二季度末，长期在营高品质研发楼总建筑面积约 33 万平方米，出租率达到 82%，平均租金达 6.30 元/平方米/天。

商业物业。2020 年上半年租赁收入为 1.28 亿元，比 2019 同期减少 0.71 亿元，同比降幅 36%。

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+Mall。截至 2020 年二季度末，商业物业总建筑面积超过 45 万平方米，其中：在营的陆家嘴 96 广场出租率为 66%，陆家嘴 1885 出租率为 86%；上海 L+Mall 和天津 L+Mall 出租率分别为 92%和 81%；陆悦坊出租率为 77%。

酒店物业。2020 年上半年营业收入为 0.22 亿元，比 2019 年同期下降 67.16%。

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 年上半年 GOP 率为 3.01%，平均出租率为 29.21%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2020 年上半年 GOP 率为-88.97%，平均出租率 16.88%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2020 年上半年 GOP 率为 -27.20%，平均出租率为 35.41%。

住宅物业。2020 年上半租赁收入 0.73 亿元，比 2019 年同期减少 616 万元，同比降幅 8%。

公司长期持有的在营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，出租率为 87%，平均租金达 24,585 元/套/月。

养老物业。公司长期持有的在营养老物业是金色阳光老年公寓，共有 120 个套间，总建筑面积 1.7 万平方米，2020 年上半年租赁收入 486 万元。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入，合计 0.36 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 年上半年租赁收入 0.09 亿元，比 2019 年同期减少 97.53%。

富都世界。2020 年上半年租赁收入 0.27 亿元，比 2019 年同期减少 32.5%。

（2）房产销售收入。

2020 年上半年，公司实现各类房产销售收入及现金流合计 3.69 亿元，主要来自于天津海上花苑二期、苏州 15 地块二期、上海及天津存量房、存量车位的销售。2020 年上半年累计住宅物业合同销售面积 1.17 万平方米，合同金额 3.10 亿元，在售项目的整体去化率为 47%。

（3）物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2020 年上半年，公司实现 6.59 亿元物业管理收入（现金流入），比 2019 年同期减少 12.13%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2020 年上半年实现 1.03 亿元的服务性收入，比 2019 年同期减少 55.41%。上海富都世界有限公司 2020 年上半年实现 0.17 亿元物业管理收入，比 2019 年同期减少 39.29%。

（4）金融服务收入。

2020 年上半年金融业务实现收入 14.30 亿元，占公司营业收入总额的 21.58%。

2、项目投资分析

新开工项目 2 个，总建筑面积 5.96 万平方米，为苏州 2 号地块、苏州 16 号地块。

续建项目 16 个，总建筑面积 230.91 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、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、天津海上花苑二期(东标段)、苏州 8 号地块、苏州 9 号地块、苏州 12 号地块、苏州 14 号地块。

前期准备项目 4 个，总建筑面积 35.36 万平方米，为潍坊社区 497-02 地块（竹园 2-13-1/2 号地块）、苏州 4 号地块、苏州 10 号地块、苏州 13 号地块。

3、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。2020 年 6 月 30 日余额为 444.25 亿元，占 2020 年上半年公司总资产的 47.38%，较上年末 380.53 亿增加 16.75%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 161.12 亿元，长期贷款为 125.38 亿元，中期票据为 40 亿元，应付债券（公司债）50 亿元，短期融资券 43 亿元，其他有息负债为 24.75 亿元（华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划）。

4、经营业绩影响分析。

公司 2020 年上半年利润来源主要由房产销售和租赁及金融业务组成。其中：长期持有物业出租毛利率为 78.66%；房地产销售毛利率为 82.07%；金融业务毛利率为 79%。

（三）下半年经营工作计划

下半年，公司将继续克服疫情影响，按照年度工作计划抓好主责主业，推进公司各类业务稳健发展。

公司要继续秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展要求，全力以赴在“金色中环”战役中发挥主力军的作用。要聚焦张江科学城核心区的项目建设，助力新区成为上海高质量发展的“主引擎”。要继续围绕集团商业地产项目开发建设和运营管理平台的定位，持续推进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，不断提升公司城市综合运营管理及服务的能力。要继续落实安全生产主体责任，守住安全底线。下半年，公司的建设项目（含新开工、竣工及续建）及前期准备项目共有 25 个，总建筑面积 279 万平方米。

同时，在**办公楼宇营销方面**，要加快推进已入市项目及陆家嘴滨江中心的租赁工作，有序推进前滩地标建筑前滩中心的入市及招商工作，全力以赴完成年度租赁收入

目标。要继续加强新领域招商研究，建立《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。

在**商业零售发展方面**，要做好充分的准备应对疫情带来的消费习惯改变，预判消费新格局，并紧抓社会消费热点，研究契合当下的商业模式。在建商业要做好业态定位和运营研策，在营商业要进一步打造推广亮点、活跃商业气氛、加强品质管理。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”。

在**住宅产品发展方面**，销售住宅项目要关注方案优化，以更好的设计吸引潜在客户。租赁住宅要采取积极的营销政策、提升服务质量，力争在严酷的租赁市场环境下保持业绩、逆势突围。要积极推进东和公寓从租转售的平稳过渡，做好川沙锦绣观澜（川沙 C04-12 地块）和苏州锦绣澜山 14 号地块项目等项目的销售及回款工作。

在**物业管理服务方面**，下半年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；要继续彰显“上海品牌”软实力，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，以进博会上的优质服务促营销；要把握会展业务回暖、跨省团队旅游恢复等契机，配合公司主营产品的市场开拓，围绕前滩中心项目开展超甲级办公楼物业管理对标市场顶尖水平的标准研究，努力实现“最可信赖和最受尊敬的商办及会展物业管理的引领者”，为擦亮“上海服务”品牌再做新贡献。

下半年，**金融服务板块**要延续上半年经营的良好局面，保持增长势头，继续推动持牌机构战略规划，严格坚持风险防控、强化过程管理，聚焦发展目标、促进金融服务板块规范多元发展，努力提升金融服务板块的盈利能力与投资回报力，凸显各持牌机构的竞争力和品牌影响力。

一要持续做好风险防控。探索各金融板块风控联动机制、畅通信息渠道，增强风险应对能力。

二要着力加强“1+3”板块能力建设。要立足维护股东权益，切实压实管理责任，运用考核指挥棒，不打折扣地推进完成既定工作目标，强化对持牌机构的战略指导、管控和服务。

三要扩大协同战果。加深持牌机构间业务协同，发扬优势、取长补短，创新合作模式，努力形成长效机制。同时把握为区属企业提供金融服务的机遇，确保项目顺利推进，树立良好口碑，努力将业务协同打造为陆家嘴金融服务板块的核心竞争力。

二、报告期内主要经营情况

(一)主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	6,626,956,640.33	8,188,534,924.19	-19.07
营业成本	1,741,052,084.80	3,388,500,137.62	-48.62
销售费用	56,920,809.31	46,015,246.66	23.70
管理费用	142,489,655.94	153,567,114.20	-7.21
财务费用	472,253,600.84	603,246,976.33	-21.71
研发费用	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,875,536,319.78	-1,649,732,240.27	-
投资活动产生的现金流量净额	158,456,078.82	-1,343,734,537.48	-
筹资活动产生的现金流量净额	3,011,036,966.74	5,104,907,223.86	-41.02

营业收入变动原因说明:公司 2019 年度上半年完成了 SN1 办公楼支付宝项目的交付，并确认了相应的收入，本年度无此类交易发生。
营业成本变动原因说明:本期公司子公司联合公司出售了明城花苑（原明城大酒店），由于其成本较低，故虽然收入较去年同期仅降低了 19%，但是成本较上年减少了约 49%。
销售费用变动原因说明:由于去年年中公司下属商业物业 L+mall 正式投入运营，本年商场推广费用和新建成办公楼营运费用增加所致。
管理费用变动原因说明:公司本期管理费用与上年同期基本保持一致。
财务费用变动原因说明:公司 2019 年度下半年购入了张江地区和川沙地区部分地块土地并开工，故本年度资本化金额较上年同期有所增加，财务费用减少。
筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是公司今年偿还债务支付的现金较上年较多所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

□适用 √不适用

(2) 其他

□适用 √不适用

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上年同期期末数	上年同期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上年同期期末变动比例（%）	情况说明
结算备付金	552,963,312.27	0.59	1,175,655,467.83	1.40	-52.97	主要是由于子公司爱建证券日常运营中结算金额的变动所致。
交易性金融资产	1,956,724,197.35	2.09	4,482,728,072.70	5.33	-56.35	主要是由于（1）公司从 2019 年下半年起，逐步出售持有的二级市场股票；（2）公司持有的理财产品余额减少；（3）公司下属的金融子公司金融产品投资及产品结构变化所致。
其他应收款	812,669,566.33	0.87	557,859,374.49	0.66	45.68	主要是子公司陆金发结算应收金融产品股利所致。
买入返售金融资产	1,228,207,376.04	1.31	1,868,053,737.01	2.22	-34.25	子公司陆家嘴信托合并的产品结构发生变化所致。
一年内到期的非流动资产		-	200,000,000.00	0.24	-100.00	主要是公司提供给新辰临壹和新辰投资的委托贷款 2019 年度下半年到期所致。
债权投资	2,053,227,093.47	2.19	1,109,787,583.16	1.32	85.01	子公司陆家嘴信托合并的产品结构发生变化所致。
投资性房地产	34,206,515,827.68	36.48	24,772,918,364.24	29.45	38.08	主要是公司 2019 年度下半年购入了自持的张江地区土地所致。
其他非流动资产	126,529,000.00	0.13	84,860,000.00	0.10	49.10	主要是公司向新辰投资提供的委托贷款展期所致。
拆入资金	-	-	151,988,750.00	0.18	-100.00	子公司爱建证券偿还了 1.5 亿拆入资金。

预收款项	651,834,488.92	0.70	4,868,773,900.03	5.79	-86.61	由于新收入准则影响确认合同负债。
合同负债	2,228,489,163.83	2.38	-	-	-	
卖出回购金融资产款	140,000,000.00	0.15	346,027,841.72	0.41	-59.54	子公司爱建证券国债逆回购业务余额减少所致。
一年内到期的非流动负债	1,697,747,954.05	1.81	896,923,075.85	1.07	89.29	主要是由于公司 2018 年度发行的公司债 18 陆债 01 将于 2021 年 3 月份到期所致。
其他流动负债	8,947,798,440.62	9.54	3,173,616,477.80	3.77	181.94	主要是由于（1）本公司本期间内发行短期融资券所致。（2）公司未偿还的应付资产管理计划优先级份额由其他非流动负债转入本科目。
其他非流动负债	695,396,201.73	0.74	4,486,559,689.99	5.33	-84.50	主要是公司偿还了 10 亿应付资产管理计划优先级份额，剩余部分计入了其他流动负债。
少数股东权益	11,593,560,928.84	12.37	7,232,467,468.58	8.60	60.30	主要是非全资子公司盈利所致。

其他说明
无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

于 2020 年 06 月 30 日，本公司以所持子公司陆金发 100%之股权人民币 9,202,998,562.82 元质押取得借款；以本公司所持子公司申万置业 100%之股权人民币 2,764,566,640.00 元质押取得借款。

于2020年06月30日，本公司以账面价值为人民币2,920,786,679.81元前滩25-2项目抵押取得借款，以账面价值为人民币 572,112,555.95 元的星展银行大厦抵押取得借款。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四)投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：万元

报告期内投资额	448,900
投资额增减变动数	329,900
上年同期投资额	119,000
投资额增减幅度(%)	277.23%

主要被投资公司情况	主要经营活动	**股份公司**占被投资公司权益的比例（%）	备注
上海翌鑫置业有限公司	房地产开发、经营，从事货物与技术的进出口业务，物业管理，停车场（库）经营，机电安装建设工程施工，市政公用建设工程施工，市政专业建设工程设计，园林绿化工程施工。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	60%	注册资本由人民币500万元增加至人民币 22.5 亿元,本公司报告期内按比例实际出资人民币 13.47 亿元。
上海翌淼置业有限公司	房地产开发、经营，从事货物与技术的进出口业务，物业管理，停车场（库）经营，机电安装建设工程施工，市政公用建设工程施工，市政专业建设工程设计，园林绿化工程施工。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	60%	注册资本由人民币500万元增加至人民币6.2亿元,本公司报告期内按比例实际出资人民币 3.69 亿元。
上海翌久置业	房地产开发、经营，从事货物与技术的		注册资本由人民币500万

有限公司	进出口业务，物业管理，停车场（库）经营，机电安装建设工程施工，市政公用建设工程施工，市政专业建设工程设计，园林绿化工程施工。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	60%	元增加至人民币 28.4 亿元,本公司报告期内按比例实际出资人民币 17.01 亿元。
上海翌廷置业有限公司	房地产开发、经营，从事货物与技术的进出口业务，物业管理，停车场（库）经营，机电安装建设工程施工，市政公用建设工程施工，市政专业建设工程设计，园林绿化工程施工。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	60%	注册资本由人民币 500 万元增加至人民币 17.9 亿元,本公司报告期内按比例实际出资人民币 10.71 亿元。
上海佳章置业有限公司	各类工程建设活动；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工。【除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动】	70%	公司于 2020 年 06 月 17 日设立上海佳章置业有限公司，注册资本金为人民币 500 万元，报告期内尚未实缴到位。
上海佳精置业有限公司	房地产开发及经营，商务信息咨询（除经纪），物业管理，停车场（库）经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	100.00	注册资本金 100 万，报告期内出资到位。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初	期末	变动	投资收益
债券	328,884,715.99	493,025,966.62	164,141,250.63	3,126,970.39
基金	215,629,785.03	7,039,500.00	-208,590,285.03	-1,439,159.50
股票	209,018,985.82	217,995,974.95	8,976,989.13	-77,657,468.65
理财产品	50,000,000.00	-	-50,000,000.00	2,055,454.56
信托计划	3,458,914,871.18	2,779,406,816.31	-679,508,054.87	437,879,743.34
股权投资	961,296,291.61	946,419,609.28	-14,876,682.33	13,682,966.04

其他	393,184,847.77	516,837,015.18	123,652,167.41	-167,497,749.70
合计	5,616,929,497.40	4,960,724,882.34	-656,204,615.06	210,150,756.48

(五)重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

子公司名称	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	52,732.82	成片土地开发房地产开发经营	919,953.58	762,197.66	274,818.79	166,650.28	125,301.49
上海陆家嘴展览有限公司	115,000.00	会展服务，实业投资，建筑工程	161,212.41	161,209.41	0.00	-3,639.69	-3,638.94
上海陆家嘴商务广场有限公司	51,806.10	房地产综合开发经营，物业管理	89,388.04	81,722.97	10,266.77	7,144.20	5,397.76
天津陆津房地产开发有限公司	240,000.00	房地产开发经营	752,137.87	351,627.18	14,852.60	545.86	469.57
上海前滩实业发展有限公司	400,000.00	房地产开发、经营，实业投资，资产管理，建材的销售，园林绿化，物业管理，市政公用建筑工程设施，商务咨询（除经纪）	935,273.14	582,259.72	24.15	-982.45	-982.45
上海陆家嘴金融发展有限公司	800,000.00	金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理，投资咨询，企业收购、兼并。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	1,094,252.51	954,154.06	19,230.64	18,398.16	17,510.26

爱建证券有限责任公司	110,000.00	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；融资融券；代销金融产品业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。	540,331.05	135,121.55	16,309.67	3,737.70	2,817.11
上海陆家嘴信托有限公司	400,000.00	资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法津法规规定或中国银监会批准的其他业务（银监会批复，有效期以许可证为准）	978,604.09	619,740.96	108,696.33	89,194.39	66,714.88

(七) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

1、公司下属全资子公司佳二公司作为劣后方持有华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划。

2、对于公司下属子公司爱建证券和陆家嘴信托作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，公司在综合考虑对其拥有的投资决策权及可变回报的敞口等因素后，认定对个别资产管理计划和信托计划拥有控制权，并将其纳入合并范围。

三、其他披露事项

(一) 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大幅度变动的警示及说明

□适用 √不适用

(二) 可能面对的风险

√适用 □不适用

2020 年，新冠疫情的蔓延及复杂多变的国内外经济金融环境给公司经营工作的推进带来了不确定性。

上半年，房地产市场整体呈“先抑后扬”态势，但各级政府仍以“住房不炒”为主基调，在“稳地价、稳房价、稳预期”大环境下，房地产行业持续面临销售调控、拿地难度上行、融资渠道紧缩的局面。在此形势下，公司积极应对市场，着力推动企业高质量发展、锻炼高素质经营团队，坚持成为“实施国家战略的平台，实现国资保值的载体”，时刻思考如何提升持有物业经营质量、盘活商业物业资源，迎接房地产行业的新挑战。

另一方面，金融板块完成收购后，随着信托监管的加强、资管新规及其配套政策陆续出台，公司正努力提高三个持牌金融机构自主管理能力，开拓金融产品服务，有效建立风险隔离机制和预防机制，并根据市场需求调整金融产品结构、营销模式，促进金融板块服务浦东开发、区域发展，打造具有浦东特色、陆家嘴优势的金融服务板块，实现地产与金融协同共振。

此外，随着国内疫情逐步得到控制，公司生产经营活动也逐渐恢复，年度经营目标及在建项目工程正有序推进。但是，受全球疫情蔓延的影响，下半年国内部分行业仍可能持续面临开业延期、恢复受限的疫情防控措施，会对公司商业、酒店及会展等板块产生不利影响。

(三)其他披露事项

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年年度股东大会	2020 年 4 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2020 年 4 月 22 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

二、 利润分配或资本公积金转增预案

(一)半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	不适用
每 10 股派息数(元)（含税）	不适用
每 10 股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

三、 承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	陆家嘴集团	一、本公司及本公司控制的企业目前未从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司的相关金融业务存在任何直接或间接竞争的业务或活动。 二、本公司承诺不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；本公司将促使本公司控制的其他企业不在中国境内及境外直接或间接从事任何在商业上对上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。 三、如本公司或本公司控制的企业存在任何与上市公司或其下属全资或控股子公司的相关金融业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给上市公司或其全资或控股子公司。 四、本承诺函自出具之日起生效，本公司愿意承担因不能履行上述承	2016 年 8 月 26 日	否	是		

			诺所产生的全部法律责任。因本公司或本公司控制的企业违反本承诺，给上市公司及其全资及控股子公司造成损失的，本公司承诺赔偿上市公司及其全资及控股子公司所有损失、损害和支出。					
	解决关联交易	陆家嘴集团	一、本公司及本公司控制的企业将尽可能减少和避免与上市公司及其全资或控股子公司的关联交易，不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求上市公司及其全资或控股子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不会利用自身作为上市公司控股股东之地位谋求与上市公司及其全资或控股子公司达成交易的优先权利。 二、若发生必要且不可避免的关联交易，本公司及本公司控制的企业将与上市公司及其全资或控股子公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律法规和上市公司《公司章程》的规定履行信息披露义务及相关内部决策、报批程序，关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及上市公司其他股东合法权益的行为。 三、本公司将善意履行作为上市公司控股股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策，不利用控股股东地位谋取不正当利益，不利用关联交易非法转移上市公司及其全资或控股子公司的资金、利润，保证不损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。 四、若违反上述承诺和保证，本公司将对前述行为给上市公司造成的损失向上市公司进行赔偿。 五、本承诺为不可撤销的承诺，本公司完全清楚本承诺的法律后果，本承诺如有不实之处，本公司愿意承担相应的法律责任。	2016 年 8 月 26 日	否	是		
	其他	陆家嘴	一、保证上市公司的人员独立。 1.保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本公	2016 年 8 月 26 日	否	是		

		集团	司及本公司除上市公司外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。2.保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本公司。3.保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。 二、保证上市公司的财务独立。 1.保证上市公司及其下属全资及控股子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。2.保证上市公司及其下属全资及控股子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用。3.保证上市公司及其下属全资及控股子公司独立在银行开户，不与本公司及其关联企业共用一个银行账户。4.保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法独立纳税。 三、保证上市公司的机构独立。 1.保证上市公司及其下属全资及控股子公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本公司的机构完全分开；上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。2.保证上市公司及其下属全资及控股子公司独立自主地运作，本公司不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其下属全资及控股子公司的决策和经营。 四、保证上市公司的资产独立、完整。 1.保证上市公司及其下属全资及控股子公司具有完整的经营性资产。 2.保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。 五、保证上市公司的业务独立。 1.保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本公司。2.保证本公司及本公司下属全资或控股子公司避免与上市公司重组的陆金发及其各下属全资或控股子公司的主营业务发					

			生同业竞争。3.保证严格控制关联交易事项，尽量减少上市公司及其下属全资及控股子公司与本公司及本公司控制的企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照有关法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和上市公司的《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。4.保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式,干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。					
	其他	陆家嘴集团	鉴于：1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权（以下简称“本次交易”），本公司为陆金发的控股股东。2、2016 年 6 月 6 日，陆金发作为有限合伙人入伙并认缴了上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“财居基金”）4,252,000,000 元有限合伙份额（以下简称“财居基金财产份额”）。3、2016 年 7 月，陆金发与本公司签署《上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议》，陆金发将其持有的财居基金财产份额转让予本公司。4、根据《财居基金合伙协议》的约定，财居基金的有限合伙人将其在财居基金中的财产份额转让，须经普通合伙人批准，就有限合伙人向其具有充足资信能力的关联方进行的转让，普通合伙人不得不合理拒绝，且其他合伙人不享有优先受让权。5、截至本承诺函出具之日，财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司尚未批准上述财居基金财产份额转让事宜。现本公司对财居基金财产份额转让事宜承诺如下：一、本公司完成受让财居基金财产份额后，将不会直接参与财居基金的经营管理，且本公司持有的财居基金财产份额将不会使得本公司对财居基金构成实际控制地位。本公司承诺不会控制或促使财居基金从事与上市公司及其各下属全资或控股子公司	2016 年 8 月 26 日（上海陆家嘴投资发展有限公司于 2017 年批准上述财居基金财产份额转让事宜。现该事项已完成工商变更	否	是		

			存在任何直接或间接竞争的业务或活动。二、本公司进一步承诺，在上市公司提出书面要求时，本公司承诺将受让的财居基金财产份额依据届时适用的法律法规全部转让给陆金发重新持有。三、如因财居基金的普通合伙人上海陆家嘴投资发展有限公司不同意财居基金财产份额转让事宜而产生的任何争议对上市公司造成任何损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。	登记。）				
	其他	陆家嘴集团	鉴于：1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权，本公司为陆金发的控股股东。2、2015 年 12 月 16 日，陆金发与陆家嘴国际信托有限公司（以下简称“陆家嘴信托”）签订《陆家嘴信托-传化大地集合资金信托计划信托合同》（合同编号：LJZXT[2015]-D-CHDD-11），陆金发认购了“陆家嘴-传化大地集合资金信托计划”（以下简称“传化集合信托计划”）B 类信托单位 1,321,589,449.92 元，成为传化集合信托计划项下的 B 类收益人。3、2016 年 4 月 15 日，陆金发向陆家嘴信托发函，决定将陆金发认缴的传化集合信托计划 B 类信托单位 1,321,589,449.92 元提前赎回。4、2016 年 6 月 24 日，陆家嘴信托向银行发出划款指令，将 1,321,589,449.92 元划转给陆金发，资金用途记载为传化大地赎回。同时，陆金发收到陆家嘴信托出具的《回函》及相关说明文件，说明传化集合信托计划 C 类信托单位委托人上海财兢投资管理合伙企业（有限合伙）同意陆金发提前退出，且 B 类信托单位由上海戟亭投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海戟亭”）代表安邦中投投资有限公司申购 B 类信托单位。5、2016 年 7 月 25 日，陆金发致函陆家嘴信托，表示在 2016 年 4 月 15 日发函表达提前赎回意向后，各方就赎回价格和程序进行了商讨，但无法达成一致，且陆家嘴信托无法安排新的投资人与陆金发协商 B 类信托单位的承接受让事宜。对于陆家嘴信托单方面于 2016 年 6 月 24 日退回 B 类信托单位认购价款	2016 年 8 月 26 日	否	是		

			1,321,589,449.92 元以及于 2016 年 7 月 22 日划付 24,009,899.54 元作为信托收益的行为，陆金发称：陆家嘴信托违反《陆家嘴信托-传化大地集合资金信托计划信托合同》相关规定，侵害了陆金发的合法权益。陆金发要求陆家嘴信托暂停 B 类信托单位赎回事宜的协商和谈判，暂缓推进对外转让 B 类信托单位及以变更信托计划的方式实现退出。陆金发认为，在未经合法程序修改传化大地信托计划、增加 B 类信托单位的前提下，陆家嘴信托允许上海戟亭购买 B 类信托单位的行为不对信托计划全体受益人产生法律效力。由于陆金发所持有的传化集合信托计划 B 类信托单位是否被陆金发有效赎回存在法律上的争议，现本公司对传化集合信托计划 B 类信托单位相关事宜承诺如下：若因传化集合信托计划 B 类信托单位的赎回事宜产生的任何争议给上市公司造成损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。					
	其他	陆家嘴集团	鉴于：1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权，本公司为陆金发的控股股东。2、上海富候投资合作企业（有限合伙）（以下简称“上海富候”）及上海富圣投资管理有限公司（以下简称“上海富圣”）系上海鸿淮置业有限公司（以下简称“鸿淮置业”）的股东，共同持有鸿淮置业 100%的股权。鸿淮置业从事上海前滩 52#地块的开发建设。3、2015 年 5 月 24 日，陆金发与上海富候及上海富圣签署了《关于前滩 52#项目的合作协议》（以下简称“《52#合作协议》”），约定上海富候及上海富圣将自行及/或促使相关资产持有人向陆金发转让：(i)特定比例的鸿淮置业的股权；(ii)特定比例的上海富候、上海富圣向鸿淮置业提供的股东借款；(iii)特定比例的第三方借款人向鸿淮置业提供的借款本息（以上合称“52#资产”）。该特定比例根据转让时点的商办房产总价占鸿淮置业所持商办房产、未售住宅/车位总价的比例，由上海富候与陆金发共同确定。根据《52#合作协议》，转让时点指 2015 年 3 月 31 日起第四个	2016 年 8 月 26 日	否	是		

			周年届满之日或前滩 52#项目住宅全部出售且房价款全部收回之日中孰早发生之日。52#资产的转让价格为 5 万元/平方×前滩 52#地块中所有商用、办公房产面积（预计约为 20,058 平方米，最终以实测面积为准）。4、根据上海浦东新区规划和土地管理局与鸿淮置业于 2014 年 12 月 24 日签署的《国有建设用地使用权出让合同》（“《52#地块出让合同》”），鸿淮置业通过土地拍卖竞得前滩 52#地块，鸿淮置业不得对外转让前滩 52#地块的商业及办公部分。5、2016 年 5 月 25 日，陆金发向上海富候和上海富圣出具《解除合同告知函》，称《52#合作协议》有悖于《52#地块出让合同》；同时，因《52#合作协议》关于转让价格的约定违反国资相关规定，《52#合作协议》的有关规定属无效条款，《52#合作协议》实际上无法有效履行。陆金发据此正式通知解除《52#合作协议》。6、截至本承诺函出具之日，陆金发尚未从上海富候和上海富圣收到任何回应。由于陆金发以书面通知解除《52#合作协议》，可能面临协议相对方，即上海富候和上海富圣的提起违约追索的诉讼风险。现本公司对陆金发解除《52#合作协议》相关事宜承诺如下：若因前述违约追索导致上市公司产生损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。					
	其他	陆家嘴集团	鉴于：1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟支付现金购买上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发”）88.2%股权，本公司为陆金发的控股股东。2、截至本承诺函出具之日，陆金发及其重要子公司（陆家嘴国际信托有限公司、爱建证券有限责任公司、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司）向第三方承租的部分租赁房地产未取得房地产权证等物权凭证，存在权属瑕疵。现本公司对陆金发及其重要子公司的租赁房地产权属瑕疵事项做出如下承诺：若因陆金发及其重要子公司的租赁房地产的权属瑕疵给上市公司造成损失的，本公司将及时赔偿上市公司由此所遭受的损失。	2016 年 8 月 26 日	否	是		
其他	解	陆	对于公司收购上海陆家嘴（集团）有限公司持有的上海富都世界发展	2010 年	否	是		

承诺	决同业竞争	家嘴集团	有限公司 50%股权的事宜，《陆家嘴关于收购控股股东房地产股权资产的关联交易公告》中披露：富都世界公司在评估基准日账面中预提土地开发成本计 400,546,451.63 元。由于此开发成本系根据 2007 年初当时的动拆迁价格水平计算计提，现在无论从动拆迁补偿标准及社会物价水平来看，都较以前计算标准有较大变动。故上海陆家嘴（集团）有限公司承诺：“若今后该地块实际动迁成本大于原计提金额，陆家嘴集团将对股权受让方予以补偿；若小于原计提金额，则将收回差额，补偿或收回金额按经第三方审计的项目实际发生数计算确定。具体内容及方式将在本次股权转让的正式转让协议中明确。”（详见临时公告临 2012－023 以及临时公告临 2014－002）	6 月				

四、 聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明
□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明
□适用 √不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明
□适用 √不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明
□适用 √不适用

五、 破产重整相关事项

□适用 √不适用

六、 重大诉讼、仲裁事项

□本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 √本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

七、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

八、 报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司及控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

九、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况
□适用 √不适用
其他说明
□适用 √不适用

员工持股计划情况
□适用 √不适用

其他激励措施
□适用 √不适用

十、 重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
经公司第八届董事会第九次会议审议通过,公司与陆家嘴集团按持股比例共同对东翌置业以现金方式进行增资，其中公司持有东翌置业 60%股权，出资人民币 120,000 万元；陆家嘴集团持有东翌置业 40%股权，出资人民币 80,000 万元。本次增资完成后，东翌置业的注册资本金由人民币 750,000 万元增加到人民币 950,000 万元。本次增资事项完成后，东翌置业各股东方持股比例维持不变。股东双方持股比例不变。 本报告期内，新增注册资本未实缴到位。	详见公告临 2020-019。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二)资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
经公司第八届董事会第四次会议以及 2018 年年度股东大会、第八届董事会第八次会议以及 2019 年年度股东大会审议通过，公司及其全资和控股子公司计划 2018 年年度股东大会表决通过之日起至 2019 年年度股东大会召开前日、2019 年年度股东大会表决通过之日起至 2020 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人民币 120 亿元，并在该额度内可以循环使用。 截至 2020 年 6 月 30 日，公司及其全资和控股子公司实际接受控股股东贷款余额人民币 65.9 亿元，贷款利率 3.915-4.75%。2020 年 1-6 月，上述交易发生利息总计人民币 10,062.77 万元。	详见公告临临 2019-013、临 2019-020、临 2020-003、临 2020-015。
经公司第七届董事会 2014 年第二次临时会议审议，同意公司的全资子公司上海智依投资有限公司以认购新辰投资新增注册资本的方式，增资入股该公司，出资金额为人民币 2.4 亿元，股权比例为 20%，并同比例配置股东贷款。经公司	详见公告临 2014-026、临 2015-027 及临 2019-046。

第七届董事会第七次会议审议，同意新辰投资先行偿还公司人民币 1.04 亿元委托贷款。同时，公司在同等额度和条件下，向新辰投资的全资子公司新辰临壹提供人民币 1.04 亿元委托贷款。经公司第八届董事会第七次会议审议，同意公司向新辰投资提供委托贷款余额展期，展期金额为人民币 0.96 亿元，展期期限不超过 2.5 年，贷款利率为银行同期贷款基准利率上浮 10%。新辰投资的其他各方股东按同比例对新辰投资委托贷款余额进行展期。2019 年末，新辰临壹已将到期委托贷款人民币 1.04 亿元全部偿还。 截至 2020 年 6 月 30 日，公司对新辰投资提供的委托贷款余额为人民币 0.96 亿元，贷款利率 5.225%。2020 年 1-6 月，上述交易发生利息总计人民币 226.09 万元。	
经公司第八届董事会 2019 年第二次临时会议审议通过，前滩实业按 50%股东出资比例，向前绣实业提供余额不超过人民币 2.3 亿元的股东借款，借款利率为固定利率，按照同期中国人民银行一至五年期（含五年）贷款基准利率上浮 10%执行。 截至 2020 年 6 月 30 日，前滩实业对前绣实业提供的股东借款余额为人民币 0.6 亿元，贷款利率 5.225%。2020 年 1-6 月，上述交易发生利息总计人民币 149.52 万元。	详见公告临 2019-004。

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海富都世界发展有限公司	合营公司					20,000.00	20,000.00
合计						20,000.00	20,000.00

关联债权债务形成原因	提供资金需求。
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	报告期内向上海富都世界发展有限公司支付利息354.98万元

(五)其他重大关联交易

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

十一、 重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 担保情况

□适用 √不适用

3 其他重大合同

□适用 √不适用

十二、 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

□适用 √不适用

2. 报告期内精准扶贫概要

√适用 □不适用

1、根据新区国资委《“百企帮百村”工作提示》要求，公司与子公司联合公司分别对接 2 个新疆深度贫困村，开展扶贫工作，为期三年，每个贫困村年度扶持资金安排为 5 万元，每年度共计 20 万元。报告期内，公司与联合公司已支出 2020 年度扶贫资金共 20 万元。

2、上半年，公司积极承担社会责任，消费扶贫支出人民币 42.95 万元。

3、上半年，公司子公司爱建证券继续积极践行精准扶贫，开展与湖北省英山县帮困扶贫工作。其中：（1）为支持当地特色茶产业发展，开展帮扶采购英山云雾茶相关工作，采购总额为 11.3476 万元。（3）开展支援英山疫情防控爱心募捐活动，共募集善款 13.2184 万元，用于帮助英山县采购新冠肺炎疫情防控所需的相关物资。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	87.516
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	√ 农林产业扶贫 □ 旅游扶贫 □ 电商扶贫 □ 资产收益扶贫 □ 科技扶贫 □ 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	4
1.3 产业扶贫项目投入金额	54.2976
2.转移就业脱贫	
3.易地搬迁脱贫	
4.教育脱贫	
5.健康扶贫	
6.生态保护扶贫	
7.兜底保障	
8.社会扶贫	
其中：8.1 东西部扶贫协作投入金额	20
9.其他项目	
其中：9.1.项目个数（个）	1
9.2.投入金额	13.2184

4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

□适用 √不适用

5. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

未来，公司及子公司将继续有针对性地做好扶贫工作。

十三、 可转换公司债券情况

□适用 √不适用

十四、 环境信息情况

(一)属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

(二)重点排污单位之外的公司的环保情况说明

□适用 √不适用

(三)重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

(四)报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

十五、 其他重大事项的说明

(一)与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

√适用 □不适用

2017 年 7 月 5 日,财政部修订印发了《企业会计准则第 14 号——收入(财会【2017】22 号)(以下简称“新收入准则”)，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。根据前述规定，我公司于 2020 年 1 月 1 日开始执行上述企业会计准则,公司营业收入中与特定供应商采用联营模式进行合作的联营收入按净额法核算。

根据新收入准则中衔接规定的要求，公司对可比期间信息不予调整。新收入准则的执行不会对当期和本次变更前公司资产总额、负债总额、净资产及净利润产生实质性影响。

(二)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

□适用 √不适用

(三)其他

□适用 √不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、 股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、 股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	113,797

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
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	0	2,276,005,663	56.42		无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	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	0	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	-1,440,223	29,671,691	0.74		未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	0	20,160,144	0.50		未知		未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	2,320,501	19,214,042	0.48		未知		未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	352,424	19,151,561	0.47		未知		未知
LGT BANK AG	1,229,983	19,131,583	0.47		未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-118,712	17,921,900	0.44		未知		未知
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMERGING MARKETS ETF	-5,102,026	15,697,461	0.39		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	29,671,691	人民币普通股	29,671,691
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
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	19,214,042	境内上市外资股	19,214,042
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	19,151,561	境内上市外资股	19,151,561
LGT BANK AG	19,131,583	境内上市外资股	19,131,583
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	17,921,900	境内上市外资股	17,921,900
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMERGING MARKETS ETF	15,697,461	境内上市外资股	15,697,461
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	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

□适用 √不适用

三、 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一)现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

√适用 □不适用

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
倪智勇	监事	31,960	45,060	13,100	2019 年度超额奖励购买公司股票
张征	监事	20,460	32,060	11,600	2019 年度超额奖励购买公司股票
丁晓奋	高管	68,000	95,000	27,000	2019 年度超额奖励购买公司股票
周伟民	高管	95,556	123,056	27,500	2019 年度超额奖励购买公司股票
周翔	高管	96,792	127,192	30,400	2019 年度超额奖励购买公司股票
贾伟	高管	70,000	100,000	30,000	2019 年度超额奖励购买公司股票
王辉	高管	70,560	98,360	27,800	2019 年度超额奖励购买公司股票
胡习	高管	10,400	35,700	25,300	2019 年度超额奖励购买公司股票

其它情况说明

□适用 √不适用

(二)董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
郭嵘	董事	选举
李旻坤	监事	选举

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

经公司 2019 年年度股东大会审议通过，选举郭嵘先生担任公司第八届董事会董事，选举李旻坤女士担任公司第八届监事会监事。（详见公告 2020-015）

三、其他说明

□适用 √不适用

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、 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

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，公司：

（一）于 2020 年 3 月 4 日完成了 2019 年公司债券（第一期）“19 陆债 01”的付息工作，足额、按时支付了“19 陆债 01”第一年的利息。

（二）于 2020 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、按时支付了“18 陆债 01”第二年的利息。

（三）于 2020 年 5 月 13 日完成了 2019 年公司债券（第二期）“19 陆债 03”的付息工作，足额、按时支付了“19 陆债 03”第一年的利息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

到期日：如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。若投资者行使回售选择权，则回售部分的债券到期日分别为 2021 年 3 月 26 日、2021 年 10 月 26 日、2022 年 3 月 4 日及 2022 年 5 月 13 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

二、 公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼
	联系人	陈心昊
	联系电话	021-38677925
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

其他说明：
□适用 √不适用

三、 公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司根据相关法律法规的规定设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

“18 陆债 01”、“18 陆债 02”、“19 陆债 01”及“19 陆债 03”截至报告期末募集资金已使用完毕，募集资金人民币 500,000.00 万元全部用于偿还公司银行借款，余额人民币 892.14 元（利息）。募集资金使用与《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）募集说明书》、《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）募集说明书》、《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）募集说明书》和《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）募集说明书》的约定一致。

募集资金使用程序严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续。由有关部门核对募集资金使用用途后，提出资金使用需求，经公司相关部门及监管银行审核后予以付款。

四、 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 2020 年 5 月 25 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、19 陆债 01 与 19 陆债 03 跟踪评级报告》（新世纪跟踪【2020】100092），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。

五、 报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司发行的公司债券报告期内未采取增信措施。

公司发行的公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内公司主营业务经营良好，对公司债券的本息偿付提供了有利保障。

公司发行的公司债券“18 陆债 01”、“18 陆债 02”、“19 陆债 01”及“19 陆债 03”在交通银行股份有限公司上海市分行设立专项偿债账户。报告期内，上述偿债专户运行正常。

报告期内，“18 陆债 01”已于 2020 年 3 月 26 日足额、按时支付了第二年的利息，“19 陆债 01”已于 2020 年 3 月 4 日足额、按时支付了第一年的利息，“19 陆债 03”已于 2020 年 5 月 13 日足额、按时支付了第一年的利息。“18 陆债 02”尚未到第二年付息日。

六、 公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

七、 公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

公司发行的公司债券“18 陆债 01”、“18 陆债 02”、“19 陆债 01”及“19 陆债 03”受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。报告期内，国泰君安证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责。

报告期内，国泰君安分别于 2020 年 1 月 6 日、2020 年 4 月 3 日根据公司出具的重大事项公告出具临时受托管理报告。

八、 截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）	变动原因
流动比率	0.96	0.91	5.49	
速动比率	0.37	0.32	15.63	
资产负债率（%）	68.49	68.22	0.27	
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	

	本报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	4.65	5.75	-19.13	
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	

九、 关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

十、 公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，公司于 2020 年 3 月 4 日完成了对 2019 年公司债券（第一期）“19 陆债 01”的 11,060 万元付息工作；于 2020 年 3 月 26 日完成了对 2018 年公司债券（第一期）“18 陆债 01”的 2,540 万元付息工作；于 2020 年 5 月 13 日完成了对 2019 年公司债券（第二期）“19 陆债 03”的 2,716 万元付息工作；于 2020 年 4 月 14 日完成了对 2019 年度第一期超短期融资券“19 陆金开 SCP001”的还本付息工作，本息合计 102,360.66 万元。

除上述事项外，截至本报告出具日，公司无其他债券和债务融资工具付息兑付情况。

十一、 公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司获得授信额度为 524.43 亿元，其中已使用授信额度 243.58 亿元，剩余授信额度 280.85 亿元。

十二、 公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关内容，合规使用募集资金，未有损害债券投资者利益的情况发生。

十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

公司子公司爱建证券有限责任公司在报告期内涉及仲裁及诉讼的相关进展事宜已公告。

公司子公司爱建证券有限责任公司在报告期内涉及仲裁及诉讼的相关新增事宜已公告。

公司子公司天津陆津房地产开发有限公司在报告期内涉及仲裁及诉讼的相关新增事宜已公告。

目前公司各项业务经营正常，上述仲裁、诉讼的进展及新增借款事项对公司日常经营、偿债能力等无重大影响。

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 6 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

项目	附注	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	七（1）	5,158,418,099.72	3,607,239,493.10
结算备付金		552,963,312.27	810,566,405.91
拆出资金		860,453,628.90	825,734,610.87
交易性金融资产	七（2）	1,956,724,197.35	1,744,274,052.02
应收账款	七（5）	773,942,137.86	499,852,977.29
其他应收款	七（8）	812,669,566.33	472,867,737.26
其中：应收利息		-	1,324,961.06
应收股利		372,335,689.16	8,333,655.56
买入返售金融资产		1,228,207,376.04	921,245,965.44
存货	七（9）	25,157,378,126.72	24,561,671,115.18
其他流动资产	七（13）	4,091,306,041.20	4,161,523,523.86
流动资产合计		40,592,062,486.39	37,604,975,880.93
非流动资产:			
债权投资	七（14）	2,053,227,093.47	1,497,523,429.45
长期股权投资	七（17）	8,863,412,301.39	8,857,762,141.40
其他非流动金融资产	七（19）	3,573,696,098.92	5,056,467,017.97
投资性房地产	七（20）	34,206,515,827.68	33,915,989,050.02
固定资产	七（21）	1,576,563,511.64	1,616,791,338.74
无形资产	七（26）	32,414,566.26	37,578,806.03
开发支出	七（27）	528,692.30	528,692.30
商誉	七（28）	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	七（29）	151,400,754.96	162,928,147.62
递延所得税资产	七（30）	1,709,765,912.69	1,692,179,831.41
其他非流动资产	七（31）	126,529,000.00	126,529,000.00
非流动资产合计		53,164,975,764.35	53,835,199,459.98
资产总计		93,757,038,250.74	91,440,175,340.91
流动负债:			
短期借款	七（32）	15,463,640,882.85	13,023,479,596.58
拆入资金		-	150,842,361.10

应付账款	七（36）	2,014,559,984.59	2,565,800,740.90
预收款项	七（37）	651,834,488.92	3,022,278,044.18
合同负债	七（38）	2,228,489,163.83	-
卖出回购金融资产款		140,000,000.00	300,000.00
代理买卖证券款		2,795,370,542.72	2,281,874,515.31
应付职工薪酬	七（39）	494,403,783.94	718,950,382.88
应交税费	七（40）	2,019,424,648.64	3,558,161,526.88
其他应付款	七（41）	5,705,418,097.28	7,753,487,889.48
其中：应付利息		-	211,055.51
应付股利		110,647,174.37	6,980,048.63
一年内到期的非流动负债	七（43）	1,697,747,954.05	1,312,000,000.00
其他流动负债	七（44）	8,947,798,440.62	6,848,230,646.93
流动负债合计		42,158,687,987.44	41,235,405,704.24
非流动负债：			
长期借款	七（45）	12,537,730,315.89	10,784,548,855.66
应付债券	七（46）	8,500,000,000.00	9,000,000,000.00
长期应付款	七（48）	251,011,093.74	250,693,647.74
长期应付职工薪酬	七（49）	62,276,310.78	62,355,090.78
递延收益	七（51）	12,261,454.22	12,741,332.42
递延所得税负债	七（30）	-	55,988,272.12
其他非流动负债	七（52）	695,396,201.73	981,700,000.00
非流动负债合计		22,058,675,376.36	21,148,027,198.72
负债合计		64,217,363,363.80	62,383,432,902.96
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七（53）	4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
资本公积	七（55）	39,494,043.95	39,494,043.95
其他综合收益	七（57）	-5,575,320.97	6,445,867.39
盈余公积	七（59）	2,001,972,089.29	2,001,972,089.29
一般风险准备		309,863,139.11	309,863,139.11
未分配利润	七（60）	11,566,162,566.72	11,727,259,505.56
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		17,946,113,958.10	18,119,232,085.30
少数股东权益		11,593,560,928.84	10,937,510,352.65
所有者权益（或股东权益）合计		29,539,674,886.94	29,056,742,437.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		93,757,038,250.74	91,440,175,340.91

法定代表人：李晋昭　　主管会计工作负责人：胡习会计机构负责人：张亮

母公司资产负债表

2020 年 6 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

项目	附注	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,051,135,667.85	355,629,093.07
交易性金融资产		-	190,509,789.33
应收账款	十七（1）	585,755,486.85	253,619,370.87
其他应收款	十七（2）	13,677,700,999.57	13,284,571,696.30
其中：应收利息		-	-
应收股利		118,333,655.56	8,333,655.56
存货		1,985,450,154.65	1,910,397,469.65
其他流动资产		532,005,162.57	485,623,734.92
流动资产合计		17,832,047,471.49	16,480,351,154.14
非流动资产：			
长期股权投资	十七（3）	25,087,693,633.49	25,163,806,500.40
其他非流动金融资产		107,292,990.27	106,896,181.76
投资性房地产		11,556,252,003.09	11,729,746,758.97
固定资产		224,546.00	253,211.48
无形资产		147,073.42	191,586.76
长期待摊费用		26,830,303.01	27,219,798.89
递延所得税资产		898,935,476.00	880,865,377.41
其他非流动资产		4,114,040,150.73	3,346,476,224.66
非流动资产合计		41,791,416,176.01	41,255,455,640.33
资产总计		59,623,463,647.50	57,735,806,794.47
流动负债：			
短期借款		13,415,644,577.66	11,674,418,437.55
应付账款		434,713,967.18	513,761,332.83
预收款项		83,474,371.20	297,261,629.20
合同负债		96,365,953.10	-
应付职工薪酬		7,589,285.75	14,052,255.93
应交税费		1,105,887,958.45	1,221,497,692.86
其他应付款		12,734,328,220.52	14,529,430,680.61
其中：应付利息		-	-
应付股利		20,647,174.37	6,645,436.22
一年内到期的非流动负债		1,187,747,954.05	904,000,000.00
其他流动负债		4,612,268,776.22	2,041,606,754.27
流动负债合计		33,678,021,064.13	31,196,028,783.25
非流动负债：			
长期借款		8,089,010,315.89	6,717,628,855.66

应付债券		8,500,000,000.00	9,000,000,000.00
长期应付款		216,768,756.98	216,451,310.98
长期应付职工薪酬		42,417,709.66	42,417,709.66
非流动负债合计		16,848,196,782.53	15,976,497,876.30
负债合计		50,526,217,846.66	47,172,526,659.55
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		22,746,097.86	22,746,097.86
盈余公积		2,735,848,765.24	2,735,848,765.24
未分配利润		2,304,453,497.74	3,770,487,831.82
所有者权益（或股东权益）合计		9,097,245,800.84	10,563,280,134.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计		59,623,463,647.50	57,735,806,794.47

法定代表人：李晋昭　　主管会计工作负责人：胡习会计机构负责人：张亮

合并利润表

2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入		6,626,956,640.33	8,188,534,924.19
其中：营业收入	七（61）	6,626,956,640.33	8,188,534,924.19
二、营业总成本		3,310,121,695.65	5,219,927,269.51
其中：营业成本	七（61）	1,741,052,084.80	3,388,500,137.62
税金及附加	七（62）	897,405,544.76	1,028,597,794.70
销售费用		56,920,809.31	46,015,246.66
管理费用		142,489,655.94	153,567,114.20
财务费用	七（66）	472,253,600.84	603,246,976.33
加：其他收益	七（67）	49,986,917.01	71,083,127.70
投资收益（损失以“－”号填列）	七（68）	-45,035,561.24	206,822,154.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-121,919,782.78	148,240,761.35
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七（70）	-74,156,429.17	92,789,018.64
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七（71）	7,898,820.83	32,114,877.87
资产处置收益（损失以“—”号填列）	七（73）	106,647.58	4,658,959.44

三、营业利润（亏损以“－”号填列）		3,255,635,339.69	3,376,075,793.09
加：营业外收入	七（74）	36,161,925.62	31,251,611.31
减：营业外支出	七（75）	299,497.05	656,149.38
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		3,291,497,768.26	3,406,671,255.02
减：所得税费用	七（76）	866,950,098.27	775,846,000.65
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,424,547,669.99	2,630,825,254.37
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		2,424,547,669.99	2,630,825,254.37
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）		1,678,497,093.80	2,047,083,376.36
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		746,050,576.19	583,741,878.01
六、其他综合收益的税后净额		-12,021,188.36	1,915,306.72
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-12,021,188.36	1,915,306.72
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-12,480,636.31	-
（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		-12,480,636.31	
（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		459,447.95	1,915,306.72
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	5,081,424.40
（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		459,447.95	-3,166,117.68
（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		2,412,526,481.63	2,632,740,561.09
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		1,666,475,905.44	2,048,998,683.08
（二）归属于少数股东的综合收益总额		746,050,576.19	583,741,878.01
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.4161	0.5074
（二）稀释每股收益(元/股)		0.4161	0.5074

定代表人：李晋昭　　主管会计工作负责人：胡习会计机构负责人：张亮

母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	十七（4）	1,461,071,915.62	3,537,007,588.67
减：营业成本	十七（4）	231,533,210.99	1,447,105,327.84
税金及附加		77,651,641.38	440,418,221.39
销售费用		38,739,234.38	29,165,700.61
管理费用		33,908,026.76	35,019,231.17
财务费用		752,351,903.25	598,838,061.65
加：其他收益		3,285,256.65	-
投资收益（损失以“－”号填列）	十七（5）	207,131,841.07	158,389,681.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-74,165,324.51	18,599,640.76
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-72,280,394.33	81,298,682.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,798,404.50	-2,143,437.38
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-	4,608,247.41
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		463,226,197.75	1,228,614,219.54
加：营业外收入		30,354,865.66	21,897,433.75
减：营业外支出		150,000.00	283,212.10
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		493,431,063.41	1,250,228,441.19

减：所得税费用		119,871,364.85	270,279,338.96
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		373,559,698.56	979,949,102.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		373,559,698.56	979,949,102.23
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
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			
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			
（二）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			
六、综合收益总额		373,559,698.56	979,949,102.23
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.0926	0.2429
（二）稀释每股收益(元/股)		0.0926	0.2429

法定代表人：李晋昭　　主管会计工作负责人：胡习会计机构负责人：张亮

合并现金流量表

2020 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
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		3,138,139,516.40	4,033,473,255.85
衍生金融工具净收益		-	1,262,676.87
买入返售金融资产净减少额		176,696,000.00	-
交易性金融资产净减少额		-	279,264,674.60
收取利息、手续费及佣金的现金		1,205,947,979.18	833,385,969.61
拆入资金净增加额		-	100,000,000.00
回购业务资金净增加额		139,700,000.00	73,327,841.72
代理买卖证券收到的现金净额		513,496,027.41	1,204,838,484.79
收到其他与经营活动有关的现金	七（78）	611,975,698.17	451,947,284.64
经营活动现金流入小计		5,785,955,221.16	6,977,500,188.08
购买商品、接受劳务支付的现金		2,265,298,789.68	4,215,380,551.38
交易性金融资产净增加额		175,699,292.40	-
返售业务资金净增加额		-	1,337,660,455.12
融出资金净增加额		34,876,370.87	134,609,490.67
拆出资金净增加额		150,000,000.00	-
支付利息、手续费及佣金的现金		35,214,480.89	-
支付给职工及为职工支付的现金		737,222,532.15	686,918,849.02
支付的各项税费		3,612,664,164.71	1,971,133,705.33
支付其他与经营活动有关的现金	七（78）	650,515,910.24	281,529,376.83
经营活动现金流出小计		7,661,491,540.94	8,627,232,428.35
经营活动产生的现金流量净额	七（79）	-1,875,536,319.78	-1,649,732,240.27
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		6,438,290,502.21	1,537,933,344.89
取得投资收益收到的现金		362,921,500.46	634,424,689.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		821,661.80	14,659.37
投资活动现金流入小计		6,802,033,664.47	2,172,372,693.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		290,962,593.83	617,990,797.44
投资支付的现金		6,352,614,991.82	2,898,116,433.40
投资活动现金流出小计		6,643,577,585.65	3,516,107,230.84
投资活动产生的现金流量净额		158,456,078.82	-1,343,734,537.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		16,871,382,269.71	15,626,961,379.13
发行债券收到的现金		3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		20,371,382,269.71	19,126,961,379.13
偿还债务支付的现金		14,554,061,184.36	11,461,640,710.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,806,284,118.61	2,560,413,445.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	85,500,000.00
筹资活动现金流出小计		17,360,345,302.97	14,022,054,155.27
筹资活动产生的现金流量净额		3,011,036,966.74	5,104,907,223.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-381,212.80	-3,316,758.74
五、现金及现金等价物净增加额		1,293,575,512.98	2,108,123,687.37
加：期初现金及现金等价物余额		4,417,805,899.01	4,443,677,103.70
六、期末现金及现金等价物余额		5,711,381,411.99	6,551,800,791.07

法定代表人：李晋昭　　主管会计工作负责人：胡习会计机构负责人：张亮

母公司现金流量表

2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
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		1,364,880,771.60	1,392,383,286.61
收到其他与经营活动有关的现金		41,233,596.83	1,894,402,197.03
经营活动现金流入小计		1,406,114,368.43	3,286,785,483.64
购买商品、接受劳务支付的现金		263,736,331.73	31,858,150.73
支付给职工及为职工支付的现金		27,303,327.29	30,486,978.42
支付的各项税费		389,119,429.57	530,661,424.99
支付其他与经营活动有关的现金		2,292,158,862.28	3,018,293,923.62
经营活动现金流出小计		2,972,317,950.87	3,611,300,477.76
经营活动产生的现金流量净额		-1,566,203,582.44	-324,514,994.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		411,244,961.68	536,738.06
取得投资收益收到的现金		199,407,187.85	142,696,462.47
投资活动现金流入小计		610,652,149.53	143,233,200.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		85,258,756.89	317,881,843.03
投资支付的现金		1,142,580,792.89	1,448,495,917.86
投资活动现金流出小计		1,227,839,549.78	1,766,377,760.89
投资活动产生的现金流量净额		-617,187,400.25	-1,623,144,560.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		12,800,000,000.00	9,660,067,266.61
发行债券收到的现金		3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
筹资活动现金流入小		16,300,000,000.00	13,160,067,266.61

计			
偿还债务支付的现金		10,912,000,360.00	7,823,330,160.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,508,440,903.83	2,152,176,890.85
筹资活动现金流出小计		13,420,441,263.83	9,975,507,050.85
筹资活动产生的现金流量净额		2,879,558,736.17	3,184,560,215.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-661,178.70	15,743.69
五、现金及现金等价物净增加额		695,506,574.78	1,236,916,404.97
加：期初现金及现金等价物余额		355,629,093.07	936,330,920.47
六、期末现金及现金等价物余额		1,051,135,667.85	2,173,247,325.44

法定代表人：李晋昭　　主管会计工作负责人：胡习会计机构负责人：张亮

合并所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年半年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	6,445,867.39	2,001,972,089.29	309,863,139.11	11,727,259,505.56	18,119,232,085.30	10,937,510,352.65	29,056,742,437.95
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	6,445,867.39	2,001,972,089.29	309,863,139.11	11,727,259,505.56	18,119,232,085.30	10,937,510,352.65	29,056,742,437.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-12,021,188.36	-	-	-161,096,938.84	-173,118,127.20	656,050,576.19	482,932,448.99
（一）综合收益总额	-	-	-12,021,188.36	-	-	1,678,497,093.80	1,666,475,905.44	746,050,576.19	2,412,526,481.63
（二）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入的普通股									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-1,839,594,032.64	-1,839,594,032.64	-90,000,000.00	-1,929,594,032.64
1. 提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-1,839,594,032.64	-1,839,594,032.64	-90,000,000.00	-1,929,594,032.64
4. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本（或股本）									
2.盈余公积转增资本（或股本）									

3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	-5,575,320.97	2,001,972,089.29	309,863,139.11	11,566,162,566.72	17,946,113,958.10	11,593,560,928.84	29,539,674,886.94

项目	2019 年半年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	3,361,831,200.00	39,494,043.95	687,846,892.03	1,753,941,186.75	285,003,048.13	9,966,815,334.78	16,094,931,705.64	6,695,361,904.60	22,790,293,610.24
加：会计政策变更	-	-	-684,267,070.05	-	-	705,899,908.83	21,632,838.78	38,863,685.97	60,496,524.75
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	3,361,831,200.00	39,494,043.95	3,579,821.98	1,753,941,186.75	285,003,048.13	10,672,715,243.61	16,116,564,544.42	6,734,225,590.57	22,850,790,134.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	672,366,240.00	-	1,915,306.72	-	-	-302,836,632.44	371,444,914.28	498,241,878.01	869,686,792.29
（一）综合收益总额	-	-	1,915,306.72	-	-	2,047,083,376.36	2,048,998,683.08	583,741,878.01	2,632,740,561.09
（二）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入的普通股									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配	672,366,240.00	-	-	-	-	-2,349,920,008.80	-1,677,553,768.80	-85,500,000.00	-1,763,053,768.80
1. 提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									

3.对所有者(或股东)的分配	672,366,240.00	-	-	-	-	-2,349,920,008.80	-1,677,553,768.80	-85,500,000.00	-1,763,053,768.80
4．其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本（或股本）									
2.盈余公积转增资本（或股本）									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6．其他									
（五）专项储备									
1．本期提取									
2．本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	5,495,128.70	1,753,941,186.75	285,003,048.13	10,369,878,611.17	16,488,009,458.70	7,232,467,468.58	23,720,476,927.28

法定代表人：李晋昭　　主管会计工作负责人：胡习会计机构负责人：张亮

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年半年度					
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	4,034,197,440.00	22,746,097.86	-	2,735,848,765.24	3,770,487,831.82	10,563,280,134.92
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	4,034,197,440.00	22,746,097.86	-	2,735,848,765.24	3,770,487,831.82	10,563,280,134.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-1,466,034,334.08	-1,466,034,334.08
（一）综合收益总额	-	-	-	-	373,559,698.56	373,559,698.56
（二）所有者投入和减少资本						
1．所有者投入的普通股						

2．其他权益工具持有者投入资本						
3．股份支付计入所有者权益的金额						
4．其他						
（三）利润分配	-	-	-	-	-1,839,594,032.64	-1,839,594,032.64
1．提取盈余公积						
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-1,839,594,032.64	-1,839,594,032.64
3．其他						
（四）所有者权益内部结转						
1．资本公积转增资本（或股本）						
2．盈余公积转增资本（或股本）						
3．盈余公积弥补亏损						
4．设定受益计划变动额结转留存收益						
5．其他综合收益结转留存收益						
6．其他						
（五）专项储备						
1．本期提取						
2．本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	4,034,197,440.00	22,746,097.86	-	2,735,848,765.24	2,304,453,497.74	9,097,245,800.84

项目	2019 年半年度					
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	3,361,831,200.00	22,746,097.86	216,347,403.91	2,143,253,824.08	5,207,908,181.40	10,952,086,707.25
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	3,361,831,200.00	22,746,097.86	216,347,403.91	2,143,253,824.08	5,207,908,181.40	10,952,086,707.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-83,926,443.71	344,564,038.62	-188,357,184.70	72,280,410.21
（一）综合收益总额	-	-	-83,926,443.71	-	1,722,820,193.12	1,638,893,749.41
（二）所有者投入和减少资本						
1．所有者投入的普通股						
2．其他权益工具持有者投入资本						
3．股份支付计入所有者权益的金额						
4．其他						
（三）利润分配	-	-	-	344,564,038.62	-1,911,177,377.82	-1,566,613,339.20
1．提取盈余公积	-	-	-	344,564,038.62	-344,564,038.62	-
2．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-1,566,613,339.20	-1,566,613,339.20
3．其他						

（四）所有者权益内部结转						
1．资本公积转增资本（或股本）						
2．盈余公积转增资本（或股本）						
3．盈余公积弥补亏损						
4．设定受益计划变动额结转留存收益						
5．其他综合收益结转留存收益						
6．其他						
（五）专项储备						
1．本期提取						
2．本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	3,361,831,200.00	22,746,097.86	132,420,960.20	2,487,817,862.70	5,019,550,996.70	11,024,367,117.46

法定代表人：李晋昭　　主管会计工作负责人：胡习会计机构负责人：张亮

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司，于 1992 年 4 月 27 日成立。本公司注册地为中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 981 号，总部地址为中国上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心 2 期 D 栋。本公司的母公司为上海陆家嘴(集团)有限公司，最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。本公司的人民币普通股 A 股和境内上市外资股 B 股，分别于 1993 年 6 月 28 日和 1994 年 11 月 22 日在上海证券交易所上市交易。于 2020 年 6 月 30 日,本公司的总股本为 4,034,197,440.00 元(2019 年 12 月 31 日：4,034,197,440.00 元)，每股面值 1 元。

本公司及其子公司(以下合称“本集团”)主要经营活动为：在浦东新区，天津红桥区及苏州高新区等地从事以城市综合开发为主的房地产综合开发业务，包括土地批租、房产销售、房地产租赁、酒店、物业管理；金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理，投资咨询，企业收购、兼并等。

本财务报表由本公司董事会于 2020 年 7 月 28 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注九。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

□适用 √不适用

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项的预期信用损失的计量、存货的计价方法、固定资产折旧和无形资产摊销、投资性房地产的计量模式、收入的确认时点等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

□适用 √不适用

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司(包括结构化主体)。

子公司是指被本集团控制的主体。控制，是指本集团拥有对被投资方的权利，通过参与被投资方的相关活动而享有的可变动报酬。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

结构化主体，是指在判断主体的控制方时，表决权或类似权利没有被作为设计主体架构时的决定性因素(例如表决权仅与行政事务相关)，而主导该主体相关活动的依据是合同或相应安排。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(b) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

——以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、结算备付金、拆出资金、买入返售金融资产、应收账款、其他应收款、发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的发放贷款和垫款、债权投资列示为其他流动资产。

——以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

(ii)减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合 1　应收账款
组合 2　其他应收款－信托业保障基金
组合 3　其他应收款－其他
组合 4　债权投资
组合 5　买入返售金融资产
组合 6　应收款项类投资
组合 7　融出资金

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款、债权投资和买入返售金融资产本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

(iii)　终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、拆入资金、卖出回购金融资产款、代理买卖证券款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

13. 应收款项融资

□适用 √不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

15. 存货

√适用 □不适用

(a) 分类

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的或尚未明确最终用途之物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时，将“拟开发土地”全部转入“开发成本”。

在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入“开发成本”；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。属于难以辨

认或难以合理分摊的费用性支出于实际发生时直接计入当期损益。对于尚未支付的成本，按照对工程预算成本的最佳估计预提，待实际发生时相应调整该项预提费用。

若本集团明确了物业的最终用途为出租，则将“开发成本”转入“投资性房地产-在建”；若本集团明确了物业的最终用途为出售，则“开发成本”于办理竣工验收后，转入“开发产品”。开发成本和开发产品包括土地成本、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

□适用 √不适用

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

17. 持有待售资产

□适用 √不适用

18. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

19. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

20. 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

21. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，投资性房地产的折旧采用年限平均法计提。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	残值率	年折旧(摊销率)
房屋及建筑物	40 年	2%	2.45%
土地使用权	可使用年限	-	视可使用年限而定

房地产的转换，是因房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类。企业必须有确凿证据表明房地产用途发生改变，才能将非投资性房地产转换为投资性房地产。这里的确凿证据包括两个方面：一是企业董事会或类似机构应当就改变房地产用途形成正式的书面决议，二是房地产因用途改变而发生实际状态上的改变。作为存货的房地产转换为投资性房地产，通常指房地产开发企业将其持有的开发产品以经营租赁的方式出租，存货相应地转换为投资性房地产。如果企业自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，且企业董事会或类似机构正式作出书面决议，明确表明其自行建造或开发产品用于经营出租、持有意图短期内不再发生变化的，应视为存货转换为投资性房地产，转换日为企业董事会或类似机构作出书面决议的日期。

企业可以通过对外出售或转让的方式处置投资性房地产取得投资收益。处置采用成本模式计量的投资性房地产时，应分别确认其他业务收入和成本。

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、计算机及电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35-40 年	2%至 3%	2.45%至 2.77%
机器设备	年限平均法	5-11 年	0%至 3%	8.82%至 20%
运输工具	年限平均法	5-7 年	0%至 3%	13.86%至 20%
计算机及电子设备	年限平均法	2-5 年	0%至 1%	19.80%至 50%
其他设备	年限平均法	2-5 年	0%至 3%	19.40%至 50%

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

24. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

25. 借款费用

√适用 □不适用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

26. 生物资产

□适用 √不适用

27. 油气资产

□适用 √不适用

28. 使用权资产

□适用 √不适用

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产包括交易席位费、非专利技术费、车位使用权以及软件使用费等，以成本计量。

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。各项无形资产的摊销年限如下表所示：

	摊销年限
交易席位费	10 年
非专利技术费	10 年
车位使用权	10 年
软件使用权	5-10 年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(2). 内部研究开发支出会计政策

□适用 √不适用

30. 长期资产减值

√适用 □不适用

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

32. 合同负债

合同负债的确认方法

√适用 □不适用

详见五、38

33. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

其他长期职工福利主要为本集团按照相关规定提取的职工奖福基金，用于员工整体的福利方案。每一年度奖福基金计提及使用金额待董事会批准后实施。

34. 租赁负债

□适用 √不适用

35. 预计负债

√适用 □不适用

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：i)该义务是本集团承担的现时义务；ii)该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；iii)该义务的金额能够可靠计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

36. 股份支付

□适用 √不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的、无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 销售商品收入

本集团对外提供的商业物业管理等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

(b) 提供劳务收入

本集团对外提供的商业物业管理等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

(c) 房地产销售收入

房地产销售合同对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(d) 出租物业收入

对出租物业租金收入的确认方法，详见五、42 租赁—作为经营租赁出租人。

(e) 酒店业收入

本集团对外提供酒店客房服务的，在酒店客房服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

(f) 证券业务手续费及佣金收入

证券业务手续费及佣金收入包括代买卖证券手续费收入、证券承销收入和资产管理业务收入。

代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；

证券承销收入，在提供劳务交易的结果能够可靠估计、合理确认时，通常于发行项目完成后确认结转收入；

资产管理业务收入，委托资产管理业务按合同约定方式确认当期收入。

(g) 信托业务手续费及佣金收入

信托业务手续费及佣金收入包括信托报酬收入和咨询服务费收入。

信托报酬收入包括本集团管理旗下各信托计划而取得的固定费率管理费收入和业绩报酬。资产管理服务属于实质相同且转让模式相同的一系列服务，故本集团将其作为单项履约义务，并在满足收入确认条件和可变价分摊的前提下，固定费率管理费收入根据合同约定的基数和固定费率累计计算并确认当期收入，浮动报酬按照合同约定的方法按照最可能发生的金额计算并确认当期收入。

本集团提供财务顾问服务取得的财务顾问费收入，根据财务顾问合同或协议约定的收费标准，在履约义务得以满足的时点(或期间)确认收入。

(h) 利息收入

利息收入是指本集团与银行及其他证券、金融机构之间资金往来(包括本集团进入银行间同业市场拆出资金、本集团资金存放在银行及登记结算公司)所取得的利息收入、融资融券业务融出资金利息收入及买入返售业务利息收入。利息收入按存出资金或让渡资金的使用权的期限及实际利率计算确定。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

□适用 √不适用

39. 合同成本

□适用 √不适用

40. 政府补助

√适用 □不适用

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

(i) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

(ii)本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

42. 租赁

(1).经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(a) 作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

(b) 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2).融资租赁的会计处理方法

□适用 √不适用

(3).新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(2)持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(二)本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(3)分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(4)一般风险准备及交易风险准备

根据2007年12月18日发布的《关于证券公司2007年年度报告工作的通知》(证监机构字[2007]320号)的规定，证券公司应依据《金融企业财务规则》的要求，按税后利润弥补以前年度亏损后的10%提取一般风险准备金。此前本公司之子公司爱建证券有限责任公司根据《财政部关于印发<证券公司财务制度>的通知》(财债字[1999]215号)的规定，按不低于税后利润弥补以前年度亏损后的10%的比例提取一般风险准备，用于弥补证券交易的损失，不得用于分红、转增资本。

依据《证券法》的要求，本公司之子公司爱建证券有限责任公司从2007年度起按年度实现净利润弥补以前年度亏损后的10%提取交易风险准备金，用于弥补证券交易的损失。

(5)一般风险准备及信托赔偿准备金

根据财政部于2012年3月30日颁布的《关于印发<金融企业准备金计提管理办法>的通知》(财金[2012]20号)，信托投资公司应于每年年度终了根据承担风险和损失的资产余额的一定比例提取一般风险准备。一般风险准备的计提比例由信托投资公司综合考虑所面临的风险状况等因素确定，原则上一般风险准备余额不低于风险资产年末余额的1.5%，难以一次性达到1.5%的，可以分年到位，原则上不得超过5年。

根据中国银行业监督管理委员会颁布的《信托公司管理办法》有关规定，本公司之子公司陆家嘴国际信托有限公司按当年税后净利润的5%计提信托赔偿准备金。

(6)信托业保障基金

根据中国银行业监督管理委员会、财政部于2014年12月10月颁布的“银监发[2014]50号”《信托业保障基金管理办法》的相关规定，信托业保障基金认购执行下列统一标准：

(a) 信托公司按净资产余额的1%认购，每年4月底前以上年度末的净资产余额为基数动态调整；

(b) 资金信托按新发行金额的1%认购，其中：属于购买标准化产品的投资性资金信托的，由信托公司认购；属于融资性资金信托的，由融资者认购。在每个资金信托产品发行结束时，缴入信托公司基金专户，由信托公司按季向保障基金公司集中划缴；

(c) 新设立的财产信托按信托公司收取报酬的5%计算，由信托公司认购。

(7)重要会计估计和判断

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(i)预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的

风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2019 年度未发生重大变化。

(ii)金融工具公允价值的确定

对于缺乏活跃市场的金融工具，本集团使用估值技术包括折现现金流模型及市场乘数法等其他估值模型，确定其公允价值。估值技术的假设及输入变量包括折现率、市场乘数等。当使用折现现金流模型时，现金流量是基于管理层的最佳估计，而折现率是资产负债表日在市场上拥有相似条款及条件的金融工具的市场收益率。当使用市场乘数法时，市场乘数等参数在最大程度上基于资产负债表日的可观察市场数据，当可观察市场数据无法获得时，本集团将对估值方法中包括的重大市场数据做出最佳估计。这些相关参数的变化将影响金融工具的公允价值。

金融资产公允价值的确定需要运用判断和估计，如果重新估计结果与现有估计存在差异，该差异会影响估计改变期间的金融资产的账面价值。

(iii)除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组组合的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(iv)商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。包含商誉的资产组的可回收金额为其预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。在确认资产组的公允价值时，管理层采用市场法，以市净率经过必要的调整后估算资产组的公允价值。

如果管理层对资产组公允价值计算中采用的市净率进行重新修订，修订后的市净率低于目前采用的市净率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果修订后的市净率高于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的的商誉减值损失。

(v)递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(vi)预计负债

因未决诉讼、仲裁或协议条款所形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。本集团按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。如果诉讼实际形成的经济利益流出与最佳估计数存在差异，该差异将对相关期间的营业外支出和预计负债的金额产生影响。

(vii)开发成本

本集团确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出估计和判断。本集团按照资产负债表日的项目状况和市场情况对将来可能发生的开发成本，包括土地征用及拆迁补偿费、建造成本、基础设施费和配套设施费等进行估计，这需要管理层运用大量的判断来估计将来可能发生的成本。由于工程预算成本受市场价格波动和政府宏观政策的影响，具有不确定性。当开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响尚未结转的开发产品成本。

(viii)土地增值税等相关税费

本集团的房产开发与土地开发业务需要缴纳多种税项，在计提土地增值税等税费时，需要做出重大判断，有很多交易和计算的最终税务结果在房地产开发过程中是难以确定的。本集团对最终是否需要缴纳额外税款进行估计，并以此为基础确认税务负债。当房地产开发的最终税务结果与初始确认的税务负债不一致时，其差额将影响当期计提的税金。

(ix)固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

固定资产及投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的固定资产及投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些固定资产及投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的该些固定资产及投资性房地产。为定出固定资产及投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期检讨市况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若固定资产及投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则会作出额外折旧。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出检讨。

(b)采用会计政策的关键判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

(i)金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

(ii)信用风险显著增加的判断

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日(即，已发生违约)，或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

(iii)金融资产转移

管理层需要就金融资产的转移作出重大判断，确认与否会影响会计核算方法及本集团的财务状况和经营成果。

(iv)持有其他主体 20%或以上的表决权但对该主体不具有重大影响

本集团无权参与上海东城商都实业公司和上海陆家嘴商业建设有限公司财务和经营决策，因此，本集团对该些企业不具有重大影响。

(v)业务构成

有关资产、负债的组合要形成一项业务，通常应具备以下要素：(1)投入，指原材料、人工、必要的生产技术等无形资产以及构成生产能力的机器设备等其他长期资产的投入；(2)加工处理过程，指具有一定的管理能力、运营过程，能够组织投入形成产出；(3)产出，如生产出产成品，或是通过为其他部门提供服务来降低企业整体的运行成本等其他带来经济利益的方式，该组合能够独立计算其成本费用或所产生的收入，直接为投资者等提供股利、更低的成本或其他经济利益等形式的回报。有关资产或资产、负债的组合要构成一项业务，不一定要同时具备上述三个要素，具备投入和加工处理过程两个要素即可认为构成一项业务。有关资产或资产、负债的组合是否构成一项业务，应结合所取得资产、负债的内在联系及加工处理过程等进行综合判断。本公司管理层认为部分子公司仅构成一项资产、负债组合，而未形成一项业务。

(vi)合并范围—结构化主体的合并

管理层需要对是否控制以及合并结构化主体作出重大判断，确认与否会影响会计核算方法及本集团的财务状况和经营成果。

本集团在评估控制时，需要考虑：

(1)投资方对被投资方的权力；
(2)因参与被投资方的相关活动而享有的可变回报；
(3)有能力运用对被投资方的权力影响其回报的金额。

本集团在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

(1)在设立被投资方时的决策及本集团的参与度；
(2)相关合同安排；
(3)仅在特定情况或事项发生时开展的相关活动；
(4)本集团对被投资方做出的承诺。

本集团在判断是否控制结构化主体时，还需考虑本集团之决策行为是以主要责任人的身份进行还是以代理人的身份进行的。考虑的因素通常包括本集团对结构化主体的决策权范围、其他方享有的实质性权利、本集团的薪酬水平、以及本集团因持有结构化主体的其他利益而承担可变回报的风险等。

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

□适用 √不适用

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

√适用 □不适用

2017 年 7 月 5 日，财政部修订印发了《企业会计准则第 14 号——收入（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。根据前述规定，我公司于 2020 年 1 月 1 日开始执行上述企业会计准则，公司营业收入中与特定供应商采用联营模式进行合作的联营收入按净额法核算。

根据新收入准则中衔接规定的要求，公司对可比期间信息不予调整。新收入准则的执行不会对当期和本次变更前公司资产总额、负债总额、净资产及净利润产生实质性影响。

45. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%-16%
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7%、5%及 1%
企业所得税	应纳税所得额	10%-25%
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定

根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的通知》(财税[2018]54 号)及相关规定，本集团在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的期间内，新购买的低于 500 万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用，在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。

根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号)及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，本集团部分不动产租赁业务收入适用的增值税税率为 9%，2019 年 4 月 1 日前该业务适用的增值税税率为 10%；本集团动产租赁业务及联营销售业务收入适用的增值税税率为 13%，2019 年 4 月 1 日前该业务适用的增值税税率为 16%；本集团对于符合条件的不动产租赁业务，适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
陆家嘴金融(香港)有限公司	16.5
天津陆津商业管理有限公司、天津陆津物业服务有限公司、上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司、上海九六广场商业经营管理有限公司、上海琏锦颐养院有限公司、上海宝山陆家嘴物业管理有限公司、上海商骋商业经营管理有限公司、上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司、上海陆家嘴房产开发有限公司、上海佳纪资产管理有限公司、上海佳三资产管理有限公司、上海佳精置业有限公司、上海智俩投资有限公司、上海陆家嘴资产管理有限公司、上海浦东陆家嘴置业有限公司、上海陆家嘴商业经营管理有限公司	5
其他公司	25

2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号)以及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部税务总局公告[2019]87 号)的相关规定，本公司的若干子公司作为现代服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额；本公司的若干子公司作为生活性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额，自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额。

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	113,666.88	66,851.20
银行存款	5,158,157,876.18	3,596,587,486.99
其他货币资金	146,556.66	10,585,154.91
合计	5,158,418,099.72	3,607,239,493.10
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明：

于 2020 年 06 月 30 日，本集团所有货币资金都存放于境内，其中无使用权受限货币资金(2019 年 12 月 31 日：无)。

于 2020 年 06 月 30 日，本集团货币资金中包括爱建证券有限责任公司客户存款人民币 2,411,854,110.86 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,823,849,593.43 元)。

2、 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,956,724,197.35	1,744,274,052.02
其中：		
交易性债务工具投资	508,963,067.77	328,716,715.99
交易性权益工具投资	1,447,761,129.58	1,365,557,336.03
结构性存款	-	50,000,000.00
合计	1,956,724,197.35	1,744,274,052.02

其他说明：

□适用 √不适用

3、 衍生金融资产

□适用 √不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	691,970,072.38
1 至 2 年	45,957,921.83
2 至 3 年	51,829,914.61
3 年以上	32,886,104.74
合计	822,644,013.56

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	42,617,056.43	5.18	42,617,056.43	100.00	-	42,810,804.23	7.83	42,810,804.23	100.00	-
按组合计提坏账准备	780,026,957.13	94.82	6,084,819.27	0.78	773,942,137.86	504,002,561.21	92.17	4,149,583.92	0.82	499,852,977.29
合计	822,644,013.56	/	48,701,875.70	/	773,942,137.86	546,813,365.44	/	46,960,388.15	/	499,852,977.29

按单项计提坏账准备：
√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
东北特殊钢铁集团有限责任公司	32,410,804.23	32,410,804.23	100%	债券到期尚未兑付
富贵鸟股份有限公司	9,806,252.20	9,806,252.20	100%	无法预计收回时间
客户购房款	400,000.00	400,000.00	100%	无法预计收回时间
合计	42,617,056.43	42,617,056.43	100%	/

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用
组合计提项目：应收账款

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	743,793,134.33	1,441,625.07	0.19
逾期 1-30 日	4,960,989.42	-	-
逾期 31-60 日	14,744,514.35	-	-
逾期 61-90 日	8,925,324.74	-	-
逾期超过 90 日	7,602,994.29	4,643,194.20	61.07
合计	780,026,957.13	6,084,819.27	0.78

按组合计提坏账的确认标准及说明：
√适用 □不适用
本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：
□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	46,960,388.15	2,072,093.75	330,606.20	-	-	48,701,875.70
合计	46,960,388.15	2,072,093.75	330,606.20	-	-	48,701,875.70

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
富贵鸟股份有限公司	193,747.80	银行存款
重庆璧山区财政局	136,858.40	银行存款
合计	330,606.20	/

其他说明：
无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	期末余额		
	应收账款	坏账准备	占应收账款余额总额比例（%）
余额前五名的应收账款总额	241,990,722.23	33,740,804.23	29.42

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

□适用 √不适用

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

8、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	1,324,961.06
应收股利	372,335,689.16	8,333,655.56
其他应收款	440,333,877.17	463,209,120.64
合计	812,669,566.33	472,867,737.26

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海浦东嘉里城房地产有限公司	8,333,655.56	8,333,655.56
传化大地集合资金信托计划	364,002,033.60	-
合计	372,335,689.16	8,333,655.56

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

其他应收款

(4). 按账龄披露

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	159,361,355.47
1 至 2 年	285,592,924.27
2 至 3 年	10,872,563.24
3 年以上	46,751,921.45
合计	502,578,764.43

(5). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
信托业保障基金	246,492,816.47	372,986,108.80
往来款	15,375,933.84	32,178,636.07
押金及保证金	153,449,133.48	26,935,922.55
代收代付	35,694,801.77	41,163,524.79
其他	51,566,078.87	52,191,289.70
合计	502,578,764.43	525,455,481.91

(6). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	17,677,748.14	-	44,568,613.13	62,246,361.27
2020 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	5,683.49	-	-	5,683.49
本期转回	7,157.50	-	-	7,157.50

本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 6 月 30 日余额	17,676,274.13	-	44,568,613.13	62,244,887.26

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(7). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	62,246,361.27	5,683.49	7,157.50	-	-	62,244,887.26
合计	62,246,361.27	5,683.49	7,157.50	-	-	62,244,887.26

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
□适用 √不适用

(8). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(9). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中国信托业保障基金有限责任公司	信托业保障基金	246,492,816.47	一到二年	49.05%	-
上海市规划和自然资源局	押金及保证金	109,820,000.00	一年以内	21.85%	-
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	三年以上	5.35%	26,909,675.46
檀源木业有限公司	押金及保证金	13,976,737.67	一到二年	2.78%	13,976,737.67
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	押金及保证金	5,582,728.32	二到三年	1.11%	2,806,225.59
合计	/	402,781,957.92	/	80.14%	43,692,638.72

(10). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(12). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	1,243,431.99	-	1,243,431.99	1,348,927.19	-	1,348,927.19
开发成本	19,704,891,794.93	3,770,000.00	19,701,121,794.93	18,926,596,812.57	3,770,000.00	18,922,826,812.57
开发产品	5,457,572,480.90	2,559,581.10	5,455,012,899.80	5,640,054,956.52	2,559,581.10	5,637,495,375.42
合计	25,163,707,707.82	6,329,581.10	25,157,378,126.72	24,568,000,696.28	6,329,581.10	24,561,671,115.18

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	3,770,000.00	-	-	-	-	3,770,000.00
开发产品	2,559,581.10	-	-	-	-	2,559,581.10
合计	6,329,581.10	-	-	-	-	6,329,581.10

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

于 2020 年 6 月 30 日，资本化计入存货的借款费用为 270,320,158.72 元(2019 年度：486,864,936.28 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.1723%。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

10、合同资产

(1). 合同资产情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债权投资（流动部分）	2,162,652,157.81	2,388,752,961.68
应收款项类投资	1,199,562,795.97	1,030,813,284.30
预缴营业税及附加税	7,725,744.23	73,729,302.68
待抵扣进项税额	580,783,910.67	482,131,341.38
预缴土地增值税	37,938,611.06	81,779,568.53
预缴企业所得税	-	4,114.41
委托贷款	60,000,000.00	60,153,266.67
其他	42,642,821.46	44,159,684.21
合计	4,091,306,041.20	4,161,523,523.86

其他说明：

无

14、债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托计划	2,056,147,842.19	2,920,748.72	2,053,227,093.47	1,500,615,679.45	3,092,250.00	1,497,523,429.45
合计	2,056,147,842.19	2,920,748.72	2,053,227,093.47	1,500,615,679.45	3,092,250.00	1,497,523,429.45

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	3,092,250.00	-	-	3,092,250.00
2020 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	171,501.28	-	-	171,501.28
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 6 月 30 日余额	2,920,748.72	-	-	2,920,748.72

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

其他说明：

无

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

□适用 √不适用

(2) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海富都世界发展有限公司	221,378,776.82	-	-	10,132,530.20	-	-	-	-	-	231,511,307.02	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	2,864,057.57	-	-	1,165,578.24	-	-	-	-	-	4,029,635.81	-
上海新国际博览中心	977,627,478.56	-	-	-31,624,941.52	-	-	-	-	-	946,002,537.04	
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	1,861,409,738.63	-	-	120,426,407.52	-12,480,636.31	-	-	-	-	1,969,355,509.84	49,411,291.00
上海前绣实业有限公司	1,315,608,950.25	-	-	-12,117,483.53	-	-	-	-	-	1,303,491,466.72	-
小计	4,378,889,001.83	-	-	87,982,090.91	-12,480,636.31	-	-	-	-	4,454,390,456.43	49,411,291.00
二、联营企业											
上海中心大厦建设发展有限公司	2,620,637,804.80	-	-	-105,258,506.53	-	-	-	-	-	2,515,379,298.27	-
中银消费金融有限公司	1,078,741,761.46	-	-	22,739,857.78	-	-	-	-	-	1,101,481,619.24	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	351,604,539.29	-	-	19,796,112.14	-	-	-	-	-	371,400,651.43	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	229,539,794.82	-	-	-5,355,831.77	-	-	-	-	-	224,183,963.05	-
上海联嵘投资发展有限公司	98,075,361.59	-	-	-	-	-	-	-	-	98,075,361.59	-
上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司	29,944,346.35	-	-	-254,836.66	-	-	-	-	-	29,689,509.69	-
上海绿岛阳光置业有限公司	17,297,203.24	-	-	-	-	-	-	-	-	17,297,203.24	-

上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	18,192,442.59	-	-	-774,290.48	-	-	-1,200,000.00	-	-	16,218,152.11	-
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	8,837,367.32	-	-	-98,593.68	-	-	-	-	-	8,738,773.64	-
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	9,484,380.43	-	-	-814,360.12	-	-	-	-	-	8,670,020.31	-
其他	16,518,137.68			4,195,101.93	-	-	-2,825,947.22			17,887,292.39	-
小计	4,478,873,139.57	-	-	-65,825,347.39	-	-	-4,025,947.22	-	-	4,409,021,844.96	-
合计	8,857,762,141.40	-	-	22,156,743.52	-12,480,636.31	-	-4,025,947.22	-	-	8,863,412,301.39	49,411,291.00

其他说明

无

18、其他权益工具投资

(1).其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

(2).非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(非流动部分)	3,004,000,684.99	3,872,655,445.38
买入返售金融资产(非流动部分)	539,569,108.26	1,156,965,814.05
存出保证金	30,126,305.67	26,845,758.54
合计	3,573,696,098.92	5,056,467,017.97

其他说明：

无

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	26,344,264,297.19	97,205,888.57	11,004,265,354.28	37,445,735,540.04
2.本期增加金额	2,112,037.75	-	625,899,281.57	628,011,319.32
（1）外购	2,112,037.75	-	625,899,281.57	628,011,319.32
（2)存货\固定资产\在建工程转入				
3.本期减少金额	19,787,927.60	-	-	19,787,927.60
（1）处置	19,787,927.60	-	-	19,787,927.60
（2）其他转出				
4.期末余额	26,326,588,407.34	97,205,888.57	11,630,164,635.85	38,053,958,931.76
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	3,467,403,754.09	62,342,735.93	-	3,529,746,490.02
2.本期增加金额	317,952,304.88	1,363,732.80	-	319,316,037.68
（1）计提或摊销	317,952,304.88	1,363,732.80	-	319,316,037.68
3.本期减少金额	1,619,423.62	-	-	1,619,423.62
（1）处置	1,619,423.62	-	-	1,619,423.62
（2）其他转出				
4.期末余额	3,783,736,635.35	63,706,468.73	-	3,847,443,104.08

三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	22,542,851,771.99	33,499,419.84	11,630,164,635.85	34,206,515,827.68
2.期初账面价值	22,876,860,543.10	34,863,152.64	11,004,265,354.28	33,915,989,050.02

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天津惠灵顿国际学校	223,211,447.10	尚在办理中

其他说明

√适用 □不适用

于 2020 年 6 月 30 日，在建投资性房地产余额中含借款费用资本化金额人民币 142,605,104.17 元（2019 年度：人民币 164,176,757.06 元）。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.1723%。

于 2020 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 3,492,899,235.76 元的投资性房地产项目用于本集团借款之抵押（2019 年 12 月 31 日：人民币 3,380,126,713.03 元）。

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,576,256,917.08	1,616,484,744.18
固定资产清理	306,594.56	306,594.56
合计	1,576,563,511.64	1,616,791,338.74

其他说明：

无

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	1,961,977,994.78	17,982,081.46	15,598,767.14	64,219,535.40	19,203,759.24	2,078,982,138.02
2.本期增加金额	6,113,729.29	133,205.28	-	1,856,253.39	908,392.84	9,011,580.80
（1）购置	6,113,729.29	133,205.28	-	1,856,253.39	908,392.84	9,011,580.80
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
3.本期减少金额	-	480,338.89	-	189,590.00	198,028.00	867,956.89
（1）处置或报废	-	480,338.89	-	189,590.00	198,028.00	867,956.89
4.期末余额	1,968,091,724.07	17,634,947.85	15,598,767.14	65,886,198.79	19,914,124.08	2,087,125,761.93
二、累计折旧						
1.期初余额	376,353,499.66	13,585,642.23	11,556,763.19	48,427,028.54	12,574,460.22	462,497,393.84
2.本期增加金额	42,580,911.23	940,984.19	760,007.64	3,718,032.39	1,199,510.15	49,199,445.60
（1）计提	42,580,911.23	940,984.19	760,007.64	3,718,032.39	1,199,510.15	49,199,445.60
3.本期减少金额	-	452,525.85	-	187,286.10	188,182.64	827,994.59
（1）处置或报废	-	452,525.85	-	187,286.10	188,182.64	827,994.59
4.期末余额	418,934,410.89	14,074,100.57	12,316,770.83	51,957,774.83	13,585,787.73	510,868,844.85
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						

1.期末账面价值	1,549,157,313.18	3,560,847.28	3,281,996.32	13,928,423.96	6,328,336.35	1,576,256,917.08
2.期初账面价值	1,585,624,495.12	4,396,439.23	4,042,003.96	15,792,506.86	6,629,299.02	1,616,484,744.18

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

□适用 √不适用

其他说明：

无

在建工程

(1). 在建工程情况

□适用 √不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

□适用 √不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	非专利技术	交易席位费	软件使用权	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,000,000.00	24,169,998.54	95,485,747.77	120,655,746.31
2.本期增加金额	-	-	1,582,414.32	1,582,414.32
(1)购置	-	-	1,582,414.32	1,582,414.32
(2)内部研发				
(3)企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额	1,000,000.00	24,169,998.54	97,068,162.09	122,238,160.63
二、累计摊销				
1.期初余额	1,000,000.00	23,953,320.54	58,123,619.74	83,076,940.28
2.本期增加金额	-	24,999.00	6,721,655.09	6,746,654.09
（1）计提	-	24,999.00	6,721,655.09	6,746,654.09
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额	1,000,000.00	23,978,319.54	64,845,274.83	89,823,594.37
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	-	191,679.00	32,222,887.26	32,414,566.26
2.期初账面价值	-	216,678.00	37,362,128.03	37,578,806.03

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27、开发支出

□适用 √不适用

28、商誉

(1).商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97	-	-	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72	-	-	274,208,582.72
合计	1,518,620,139.69	-	-	1,518,620,139.69

(2).商誉减值准备

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
爱建证券有限责任公司	647,698,134.65	-	-	647,698,134.65
合计	647,698,134.65	-	-	647,698,134.65

(3).商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	75,013,487.90	660,436.55	11,362,393.77	-	64,311,530.68
竹园绿地配套用房	59,675,227.20	-	918,149.58	-	58,757,077.62
成衣街	16,938,018.56	-	243,235.86	-	16,694,782.70
小陆家嘴 A 块	10,191,866.32	-	146,260.02	-	10,045,606.30
其他	1,109,547.64	980,697.04	498,487.02	-	1,591,757.66
合计	162,928,147.62	1,641,133.59	13,168,526.25	-	151,400,754.96

其他说明：

无

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1).未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
土地增值税	3,018,197,752.28	754,549,438.07	3,018,197,752.28	754,549,438.07
预计毛利	903,739,653.30	225,934,913.33	905,532,991.89	226,212,718.40
未实现利润影响数	581,302,626.89	145,325,656.72	831,651,210.17	207,912,802.54
预提费用	1,343,589,307.22	335,897,326.76	1,197,709,662.92	299,418,915.73
资产减值准备	326,143,596.85	92,153,066.70	377,604,489.43	94,401,122.37
预提职工薪酬	401,770,714.62	100,701,874.39	379,285,398.12	94,821,349.53
合伙企业先分后税	79,499,324.48	19,874,831.12	79,499,324.50	19,874,831.13
投资性房地产摊销	277,319,605.24	69,329,901.31	277,319,605.24	69,329,901.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	283,882,785.82	81,275,236.23	339,934,276.44	84,983,569.11
未来可弥补亏损	307,085,574.69	78,118,654.56	313,210,674.83	78,118,654.56
其他税费	0.00	0.00	966,159.60	241,539.90
固定资产折旧	30,809,393.28	7,702,348.32	30,809,393.26	7,702,348.32
税法上需摊销的费用	1,799,506.52	449,876.63	833,346.81	208,336.70
广告费	213,529.72	53,382.43	1,067,649.18	53,382.43
无形资产摊销	11,148,815.73	2,787,203.93	10,221,662.53	2,555,415.63
其他	208,709.32	52,177.33	1,043,546.62	52,177.33
合计	7,566,710,895.96	1,914,205,887.83	7,764,887,143.82	1,940,436,503.06

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并公允价值调整	645,201,637.03	161,300,409.26	656,484,019.92	164,121,004.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	172,850.28	41,395,227.06	553,518,399.86	138,379,599.97
固定资产折旧	6,977,355.29	1,744,338.82	6,977,355.29	1,744,338.82
合计	652,351,842.60	204,439,975.14	1,216,979,775.07	304,244,943.77

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	204,439,975.14	1,709,765,912.69	248,256,671.65	1,692,179,831.41
递延所得税负债	204,439,975.14	-	248,256,671.65	55,988,272.12

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	96,000,000.00	-	96,000,000.00	96,000,000.00	-	96,000,000.00
抵债资产	30,529,000.00	-	30,529,000.00	30,529,000.00	-	30,529,000.00
合计	126,529,000.00	-	126,529,000.00	126,529,000.00	-	126,529,000.00

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	8,931,000,000.00	9,731,000,000.00
关联方借款	5,990,000,000.00	2,950,000,000.00
同业借款	200,000,000.00	-
收益凭证	320,670,000.00	320,100,000.00
应付利息	21,970,882.85	22,379,596.58
合计	15,463,640,882.85	13,023,479,596.58

短期借款分类的说明：

于2020年6月30日,银行短期信用借款的年利率为3.57%-4.13%(2019年12月31日:4.05-4.35%)

于 2020 年 6 月 30 日，关联方借款为本公司向上海陆家嘴（集团）有限公司借入的一年内到期带息借款，年利率为 3.92%-4.13%（2019 年 12 月 31 日：4.05-4.35%）

于 2020 年 6 月 30 日，收益凭证系向公司客户（散户、机构）及兴业银行股份有限公司借入，票面利率为 3.50%-6.60%(2019 年 12 月 31 日：3.80%-6.60%)。

于2020年6月30日,本集团同业借款系向中国信托保障基金有限责任公司借入,利率为5.5%(2019年 12 月 31 日：无)。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

□适用 √不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	2,014,559,984.59	2,565,800,740.90
合计	2,014,559,984.59	2,565,800,740.90

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于 2020 年 06 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 513,859,970.88 元(2019 年 12 月 31 日：424,637,569.51 元)，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收账款	651,834,488.92	3,022,278,044.18
合计	651,834,488.92	3,022,278,044.18

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预收款项主要为预收客户租金。于 2020 年 06 月 30 日，无账龄超过一年的预收款项(2019 年 12 月 31 日：1,493,086,423.20 元)。

38、合同负债

(1).合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债	2,228,489,163.83	-
合计	2,228,489,163.83	-

(2).报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

合同负债主要为预收客户销售款项。于 2020 年 06 月 30 日，账龄超过一年的负债 2,055,625,630.49 元(2019 年 12 月 31 日：无)，主要为尚未办理销售交付手续的销售开发项目。

39、应付职工薪酬

(1).应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	710,402,261.37	480,944,808.29	701,397,642.96	489,949,426.70
二、离职后福利-设定提存计划	8,548,121.51	29,885,017.73	33,978,782.00	4,454,357.24
合计	718,950,382.88	510,829,826.02	735,376,424.96	494,403,783.94

(2).短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	691,376,442.53	390,341,431.84	607,544,404.29	474,173,470.08
二、职工福利费	626,558.80	27,465,435.29	27,472,470.45	619,523.64
三、社会保险费	3,836,501.86	19,690,212.47	21,322,116.22	2,204,598.11
其中：医疗保险费	3,082,492.18	17,707,711.90	19,144,168.37	1,646,035.71
工伤保险费	397,967.31	595,872.29	650,849.11	342,990.49
生育保险费	356,042.37	1,386,628.28	1,527,098.74	215,571.91
四、住房公积金	8,927,390.38	36,307,250.26	37,724,953.30	7,509,687.34
五、工会经费和职工教育经费	5,635,367.80	7,140,478.43	7,333,698.70	5,442,147.53
合计	710,402,261.37	480,944,808.29	701,397,642.96	489,949,426.70

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	8,080,176.09	28,857,691.55	32,838,902.21	4,098,965.43
2、失业保险费	467,945.42	1,027,326.18	1,139,879.79	355,391.81
合计	8,548,121.51	29,885,017.73	33,978,782.00	4,454,357.24

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	69,289,844.25	95,284,772.58
应交土地增值税	1,236,709,608.36	2,234,173,802.30
企业所得税	675,904,429.62	850,082,694.02
应交房产税	9,958,215.04	70,821,857.49
应交印花税	133,902.73	715,582.34
个人所得税	2,809,297.11	13,017,939.58
城市维护建设税	8,004,007.94	5,942,905.01
应交土地使用税	0.00	814,698.74
应交教育费附加	5,448,532.19	4,051,690.42
应交河道管理费	488.72	699.41
应交契税	-	273,261,000.00
其他	11,166,322.68	9,993,884.99
合计	2,019,424,648.64	3,558,161,526.88

其他说明：

无

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	211,055.51
应付股利	110,647,174.37	6,980,048.63
其他应付款	5,594,770,922.91	7,746,296,785.34
合计	5,705,418,097.28	7,753,487,889.48

其他说明：
无

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

□适用 √不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

□适用 √不适用

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

□适用 √不适用
其他说明：
√适用 □不适用

于 2020 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提支出及相关税费共计 3,646,674,799.01 元(2019 年 12 月 31 日：3,646,674,799.01 元)。

根据上海市地方税务局 2002 年下发之沪地税地(2002)83 号税务通知，按主管税务部门的要求，本集团土地批租项目自 2006 年 10 月 1 日开始按销售收入预征 1%的土地增值税，并自 2010 年 9 月起，按照 2%的预征率预缴土地增值税。国家税务总局于 2006 年 12 月 28 日发布了国税发(2006)187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，规定各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。本集团已经按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的相关规定对房产开发项目计提了土地增值税清算准备金；并按照最佳估计数对土地批租项目计提了土地增值税清算准备金。

但鉴于本集团土地批租项目开发周期较长，预计未来可能发生的收入和成本具有较大的不确定性，最终的税务结果可能与本集团计提的土地增值税清算准备金不一致。

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,190,618,539.77	1,312,000,000.00
1 年内到期的应付债券	500,000,000.00	-
应付利息	7,129,414.28	-
合计	1,697,747,954.05	1,312,000,000.00

其他说明：
无

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付资产管理计划优先级份额	2,632,535,777.32	2,632,016,348.78
应付信托受益人款项	1,693,076,067.98	2,161,820,824.35
超短期融资债券	4,300,000,000.00	1,800,000,000.00
应付利息	321,802,216.74	254,009,095.22
其他	384,378.58	384,378.58
合计	8,947,798,440.62	6,848,230,646.93

短期应付债券的增减变动：
□适用 √不适用
其他说明：
√适用 □不适用

于 2020 年 6 月 30 日，超短期融资债券余额包括：

i） 本公司发行的 2019 年度超短期融资券第二期，(简称：19 陆金开 SCP002，代码：011902332)，期限 270 日，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 2.98%，计人民币 8 亿元。
ii) 本公司发行的 2020 年度超短期融资券第一期，(简称：20 陆金开 SCP001，代码：012001040)，期限 270 日，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 2.36%，计人民币 20 亿元；
iii） 本公司发行的 2020 年度超短期融资券第二期，(简称：20 陆金开 SCP002，代码：012002092)，期限 180 日，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 2.48%，计人民币 15 亿元。

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	7,849,010,315.89	8,002,628,855.66
抵押借款	1,918,720,000.00	1,731,920,000.00
保证借款	-	250,000,000.00
信用借款	2,770,000,000.00	800,000,000.00
合计	12,537,730,315.89	10,784,548,855.66

长期借款分类的说明：
无

其他说明，包括利率区间：
√适用 □不适用

于 2020 年 06 月 30 日，长期借款及一年内到期的长期借款的年利率为 3.80%-4.75%(2019 年 12 月 31 日：3.80%-4.75%)。

46、应付债券

(1).应付债券

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
14 陆金开 MNT002	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
18 陆债 01	-	500,000,000.00
18 陆债 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 陆债 01	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
19 陆债 03	700,000,000.00	700,000,000.00
合计	8,500,000,000.00	9,000,000,000.00

(2).应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 陆金开 MNT002	100	2014 年 9 月 4 日	10 年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	-	120,000,000.00	--	-	4,000,000,000.00
18 陆债 01*	100	2018 年 3 月 26 日	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00	-	12,700,000.02	-	500,000,000.00	-
18 陆债 02	100	2018 年 10 月 26 日	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	20,750,000.04	-	-	1,000,000,000.00
19 陆债 01	100	2019 年 3 月 4 日	5 年	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00	-	55,300,000.02	-	-	2,800,000,000.00
19 陆债 03	100	2019 年 5 月 10 日	5 年	700,000,000.00	700,000,000.00	-	13,579,999.98	-	-	700,000,000.00
合计	/	/	/	9,000,000,000.00	9,000,000,000.00	-	222,330,000.06	-	500,000,000.00	8,500,000,000.00

*18 陆债 01 本期减少 5 亿元，转入 1 年内到期的非流动负债。

(3).可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4).划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表
□适用 √不适用
其他金融工具划分为金融负债的依据说明
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

47、租赁负债
□适用 √不适用

48、长期应付款
项目列示
√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	251,011,093.74	250,693,647.74
合计	251,011,093.74	250,693,647.74

其他说明：
无

长期应付款
√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
吸养老费	244,336,367.54	244,336,367.54
其他	6,674,726.20	6,357,280.20
合计	251,011,093.74	250,693,647.74

其他说明：
吸养老费为征地人员补偿款，用于支付安置被征用土地的人员的生活保障费用。

专项应付款
□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬
√适用 □不适用
(1) 长期应付职工薪酬表
√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额

一、离职后福利-设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	-	-
三、其他长期福利	62,276,310.78	62,355,090.78
合计	62,276,310.78	62,355,090.78

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	12,741,332.42	-	479,878.20	12,261,454.22	政府补助
合计	12,741,332.42	-	479,878.20	12,261,454.22	/

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付信托受益人款项	695,396,201.73	981,700,000.00
合计	695,396,201.73	981,700,000.00

其他说明：
无

53、股本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、一）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	4,034,197,440.00	-	-	-	-	-	4,034,197,440.00

其他说明：
无

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	-	-	-	-
其他资本公积	39,494,043.95	-	-	39,494,043.95
合计	39,494,043.95	-	-	39,494,043.95

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-12,480,636.31	-	-	-	-12,480,636.31	-	-12,480,636.31
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-12,480,636.31	-	-	-	-12,480,636.31	-	-12,480,636.31
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	6,445,867.39	459,447.95	-	-	-	459,447.95	-	6,905,315.34
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其								

他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	6,445,867.39	459,447.95	-	-	-	459,447.95	-	6,905,315.34
其他综合收益合计	6,445,867.39	-12,021,188.36	-	-	-	-12,021,188.36	-	-5,575,320.97

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,120,350,110.23	-	-	2,120,350,110.23
任意盈余公积	2,111,456,053.64	-	-	2,111,456,053.64
其他	-2,229,834,074.58	-	-	-2,229,834,074.58
合计	2,001,972,089.29	-	-	2,001,972,089.29

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	11,727,259,505.56	9,966,815,334.78
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）	-	705,899,908.83
调整后期初未分配利润	11,727,259,505.56	10,672,715,243.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,678,497,093.80	3,677,355,264.27
减：提取法定盈余公积	-	124,015,451.27
提取任意盈余公积	-	124,015,451.27
提取一般风险准备	-	24,860,090.98
应付普通股股利	1,839,594,032.64	1,677,553,768.80
转作股本的普通股股利	-	672,366,240.00
期末未分配利润	11,566,162,566.72	11,727,259,505.56

61、营业收入和营业成本

(1).营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,207,280,969.63	1,719,736,542.04	8,134,565,384.17	3,379,412,127.54
其他业务	419,675,670.70	21,315,542.76	53,969,540.02	9,088,010.08
合计	6,626,956,640.33	1,741,052,084.80	8,188,534,924.19	3,388,500,137.62

其他说明：

	本期发生额	上期发生额
非金融业务收入	5,197,079,638.57	7,169,325,744.42
金融业务收入	1,429,877,001.76	1,019,209,179.77
合计	6,626,956,640.33	8,188,534,924.19

	本期发生额	上期发生额
非金融业务成本	1,440,794,477.84	2,999,396,672.33
金融业务业务及管理费	300,257,606.96	389,103,465.29
合计	1,741,052,084.80	3,388,500,137.62

非金融业务营业收入及成本列示如下：

	本期发生额	
	营业收入	营业成本
房地产销售	2,575,189,377.03	461,836,990.68
房地产租赁	1,569,402,058.62	334,935,746.57
物业管理	22,494,742.07	34,247,513.03
酒店业	677,250,674.76	599,648,216.08
其他	352,742,786.09	10,126,011.48
合计	5,197,079,638.57	1,440,794,477.84

	上期发生额	
	营业收入	营业成本
房地产销售	4,875,114,530.91	1,998,852,809.83
房地产租赁	1,507,409,143.98	311,339,256.32
物业管理	67,186,610.64	51,290,384.53
酒店业	664,179,645.78	631,717,803.06
其他	55,435,813.11	6,196,418.59
合计	7,169,325,744.42	2,999,396,672.33

金融业务营业收入列示如下：		
	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金净收入	907,124,852.72	567,939,882.95
金融业务投资收益	539,712,353.27	170,641,693.63
利息净收入	202,010,780.40	315,748,371.62
金融业务公允价值变动收益	-219,225,490.88	-35,156,596.58
汇兑损益	254,506.25	35,828.15
合计	1,429,877,001.76	1,019,209,179.77

金融业务业务及管理费列示如下：

	本期发生额	上期发生额
工资社保等	224,571,911.14	308,257,571.03
房屋费用	20,014,066.29	15,607,691.86
资产折旧/摊销	19,915,472.54	18,286,996.00
中介机构费用	6,638,122.84	5,254,237.51

办公费用	3,254,807.82	3,930,436.32
业务招待费	4,567,452.71	7,760,975.66
差旅费	2,062,724.37	4,110,652.46
投资者保护基金	482,751.03	5,097,308.74
修理费	500,584.46	130,652.45
车辆使用费	1,242,022.02	1,157,545.27
广告宣传费	4,118,500.69	1,145,048.52
税费	245,304.98	310,939.30
其他	12,643,886.07	18,053,410.17
合计	300,257,606.96	389,103,465.29

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	-	111,179.41
营业税	-	96,272,309.77
城市维护建设税	22,380,256.59	18,861,180.36
教育费附加	15,931,776.85	15,902,573.96
房产税	94,875,800.41	110,991,286.51
土地使用税	4,168,223.16	3,707,895.93
印花税	2,549,458.00	-
土地增值税	751,178,727.18	775,283,894.08
河道维护费	-	601.54
其他	6,321,302.57	7,466,873.14
合计	897,405,544.76	1,028,597,794.70

其他说明：

无

63、销售费用

□适用 √不适用

64、管理费用

□适用 √不适用

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	896,215,603.38	768,244,624.03
利息资本化金额	-412,925,262.89	-139,607,257.90
利息收入	-13,154,397.98	-27,843,095.53
汇兑损失	689,960.42	-29,616.84
其他	1,427,697.91	2,482,322.57
合计	472,253,600.84	603,246,976.33

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府扶持资金	14,462,000.00	10,510,190.50
金融业扶持基金等	25,027,959.42	58,392,490.36
增值税进项加计抵减	4,888,767.33	-
个人所得税手续费返还	3,307,191.96	-
稳岗补贴	1,995,535.28	-
其他	305,463.02	2,180,446.84
合计	49,986,917.01	71,083,127.70

其他说明：

无

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-121,919,782.78	148,240,761.35

交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	47,670,438.63
处置交易性金融资产取得的投资收益	71,072,682.05	319,056.16
委贷贷款利息收入	3,756,084.93	10,370,135.89
理财产品和结构性存款的收益	2,055,454.56	221,762.73
合计	-45,035,561.24	206,822,154.76

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-72,677,202.84	81,675,889.09
其他非流动金融资产	-1,479,226.33	11,113,129.55
合计	-74,156,429.17	92,789,018.64

其他说明：

无

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	1,474.01	-1,788,831.48
债权投资减值损失	171,501.28	-
应收款项类投资减值损失	-744,128.85	-
应收账款坏账损失	-1,741,487.55	17,563,210.48
长期应收款减值损失	-	20,785,807.43
买入返售金融资产减值损失	10,279,514.87	-4,995,829.94
融出资金减值损失	-6,189.52	550,521.38
其他	-61,863.41	-
合计	7,898,820.83	32,114,877.87

其他说明：

无

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产	106,647.58	4,658,959.44
合计	106,647.58	4,658,959.44

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	3,000.00	-	3,000.00
罚款收入	35,961,120.78	25,357,889.67	35,961,120.78
赔偿金收入	62,400.00	-	62,400.00
其他	135,404.84	5,893,721.64	135,404.84
合计	36,161,925.62	31,251,611.31	36,161,925.62

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	250,000.00	-	250,000.00
非流动资产报废损失	9,761.36	-	9,761.36
其他	39,735.69	656,149.38	39,735.69
合计	299,497.05	656,149.38	299,497.05

其他说明：

无

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	940,524,451.67	689,025,033.27
递延所得税费用	-73,574,353.40	86,820,967.38
合计	866,950,098.27	775,846,000.65

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	本期发生额
利润总额	3,291,497,768.26
按法定/适用税率计算的所得税费用	822,874,442.07
子公司适用不同税率的影响	-727,050.79
调整以前期间所得税的影响	5,145,309.72
非应税收入的影响	-252,089.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	554,788.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	42,870,166.99
归属于合营、联营企业的损益	-5,539,185.89
其他	2,023,717.21
所得税费用	866,950,098.27

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

78、现金流量表项目

(1).收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额

预收分配款	27,880,466.57	-
往来款	431,607,785.15	291,678,807.06
补贴款	37,714,571.04	71,897,840.72
银行存款利息	16,609,469.84	29,668,218.92
押金、意向金等	26,262,335.57	23,198,878.88
其他	71,901,070.00	35,503,539.06
合计	611,975,698.17	451,947,284.64

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用	162,037,611.69	219,097,097.95
往来款	465,198,444.07	58,452,023.45
其他	23,279,854.48	3,980,255.43
合计	650,515,910.24	281,529,376.83

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,424,547,669.99	2,630,825,254.37
加：资产减值准备	-7,898,820.83	-32,114,877.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,199,445.60	50,659,967.97
无形资产摊销	6,746,654.09	6,251,142.53
长期待摊费用摊销	13,168,526.25	12,609,329.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-106,647.58	-4,658,959.44
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	45,067.44
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	293,381,920.05	-57,632,422.06
财务费用（收益以“－”号填列）	483,290,340.49	876,244,546.87
投资损失（收益以“－”号填列）	-494,676,792.03	-340,967,409.89
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-73,574,353.40	117,912,734.76
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-12,787,994.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	-808,681,030.22	-3,465,136,584.43
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	52,063,597.41	-1,192,478,727.72
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-4,140,090,139.21	-562,084,961.92
其他	327,093,309.61	323,581,653.18
经营活动产生的现金流量净额	-1,875,536,319.78	-1,649,732,240.27
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,711,381,411.99	6,551,800,791.07
减：现金的期初余额	4,417,805,899.01	4,443,677,103.70
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

现金及现金等价物净增加额	1,293,575,512.98	2,108,123,687.37

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,711,381,411.99	4,417,805,899.01
其中：库存现金	113,666.88	66,851.20
可随时用于支付的银行存款	5,158,157,876.18	3,596,587,486.99
可随时用于支付的其他货币资金	146,556.66	10,585,154.91
结算备付金	552,963,312.27	810,566,405.91
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,711,381,411.99	4,417,805,899.01
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
子公司股权	11,967,565,202.82	
投资性房地产	3,492,899,235.76	
合计	15,460,464,438.58	/

其他说明：

于 2020 年 6 月 30 日，本公司以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司 100%之股权质押取得借款 6,319,628,855.66 元(2019 年 12 月 31 日：以所持子公司上海陆家嘴金融发展有限公司 100%之股权质押取得借款 6,371,628,855.66 元)；本公司之子公司上海纯景实业发展有限公司以所持子公司上海申万置业有限公司 100%之股权质押取得借款 1,740,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：以所持子公司上海申万置业有限公司 100%之股权质押取得借款 1,743,000,000.00 元)。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团以账面价值为 2,920,786,679.81 元前滩 25-2 项目抵押取得借款 1,918,720,000.00 元，以账面价值为 572,112,555.95 元的星展银行大厦抵押取得借款 450,000,000 元。(于 2019 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为 2,798,519,563.64 元前滩 25-2 项目抵押取得借款 1,281,920,000.00 元，以账面价值为 581,607,149.39 元的星展银行大厦抵押取得借款 1,250,000,000 元。)

82、外币货币性项目

(1).外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	3,548,755.02	7.0799	25,124,830.67
港币	5,203,216.52	0.9130	4,750,536.68
外币核算-结算备付金			
其中：美元	5,828,922.76	7.0799	41,268,190.25
港币	1,566,510.32	0.9130	1,430,223.92

其他说明：

无

(2).境外**经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因**

□适用 √不适用

83、套期

□适用 √不适用

84、政府补助

1. 政府补助基本情况

□适用 √不适用

2. 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明

85、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

本公司之子公司上海东恒商务咨询有限公司、上海佳掣实业发展有限公司因注销而不再纳入合并范围。

本集团于 2020 年 6 月 17 日设立上海佳章置业有限公司，注册资本人民币 500 万元，未实际出资到位。

6、 其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	上海	房地产	55%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	上海	房地产	40%	33%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	上海	上海	房地产	70%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产	-	77.50%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津物业服务有限公司	天津	天津	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳二实业投资有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	上海	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳仁资产管理有限公	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海联浦资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	55%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳三资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳卫资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海瑜锦颐养院有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳纪资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳项资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海智依投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海智俩投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海纯景实业发展有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳湾资产管理有限公	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取

司						得的子公司
上海商骋商业经营管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆津商业经营管理有限公司	天津	天津	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	天津	酒店管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳精置业有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津陆家嘴置业有限公司	天津	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海陆投资产管理有限公司	上海	上海	金融业	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海东翌置业有限公司	上海	上海	房地产	60%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌久置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌淼置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌廷置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海翌鑫置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳川置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海佳章置业有限公司	上海	上海	房地产	70%		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海明城酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	-	55%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	上海	房地产	50%	27.50%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海	上海	房地产	51%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	上海	上海	房地产	90%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	上海	酒店	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	上海	会展	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海前滩实业发展有限公司	上海	上海	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴金融发展有限公司	上海	上海	投资管理及咨询	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
爱建证券有限责任公司	上海	上海	证券投资咨询	-	51.14%	同一控制下企业合并取得的子公司

陆家嘴国际信托有限公司	青岛	青岛	信托发行及管理	-	71.61%	同一控制下企业合并取得的子公司
陆家嘴金融(香港)有限公司	中国香港	中国香港	综合投资类	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海申万置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100%	除企业合并方式以外取得子公司
苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	-	95%	除企业合并方式以外取得子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：
无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
结构化主体或通过受托经营等方式形成控制权的经营实体：对于本集团作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，本集团在综合考虑对其拥有的投资决策权及可变回报的敞口等因素后，认定对个别资产管理计划和信托计划拥有控制权，并将其纳入合并范围。

确定公司是代理人还是委托人的依据：
无

其他说明：
无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	45.00%	563,856,723.34	90,000,000.00	3,429,889,450.60
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	-3,929,817.62	-	2,329,038,897.49
爱建证券有限责任公司	48.86%	13,765,505.83	-	644,444,269.99
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	189,430,230.03	-	1,772,061,245.82
上海东翌置业有限公司	40.00%	-19,354,763.84	-	2,972,525,239.68

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	3,194,539,303.42	6,004,996,538.92	9,199,535,842.34	1,524,192,319.82	53,366,965.62	1,577,559,285.44	4,144,631,006.93	6,101,232,805.70	10,245,863,812.63	3,623,456,450.87	53,445,745.62	3,676,902,196.49
上海前滩实业发展有限公司	4,447,320,530.05	4,905,410,854.59	9,352,731,384.64	1,611,414,140.90	1,918,720,000.00	3,530,134,140.90	5,412,939,989.67	4,875,563,411.25	10,288,503,400.92	3,113,510,153.64	1,281,920,000.00	4,395,430,153.64
爱建证券有限责任公司	5,292,835,202.49	110,475,269.88	5,403,310,472.37	4,040,724,976.77	11,370,025.90	4,052,095,002.67	4,765,844,619.03	129,612,167.31	4,895,456,786.34	2,942,114,588.95	630,297,785.80	3,572,412,374.75
陆家嘴国际信托有限公司	5,849,668,621.52	3,936,372,296.00	9,786,040,917.52	2,893,235,143.38	695,396,201.73	3,588,631,345.11	4,577,553,199.91	5,220,325,618.24	9,797,878,818.15	4,267,618,044.89	-	4,267,618,044.89
上海东翌置业有限公司	2,931,323,099.20	7,500,000,000.00	10,431,323,099.20	1,000,010,000.00	2,000,000,000.00	3,000,010,000.00	9,462,612,786.58	20,000,000.00	9,482,612,786.58	2,912,777.77	2,000,000,000.00	2,002,912,777.77

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	2,748,187,914.97	1,253,014,940.76	1,253,014,940.76	136,720,989.06	555,906,797.13	357,750,527.85	357,750,527.85	335,899,651.68
上海前滩实业发展有限公司	241,523.81	-9,824,544.06	-9,824,544.06	-582,573,127.35	2,181,054,409.07	743,571,550.12	743,571,550.12	-1,361,113,323.26
爱建证券有限责任公司	163,096,660.07	28,171,058.11	28,171,058.11	500,217,136.53	182,538,645.98	22,752,421.30	22,752,421.30	1,215,261,326.02
陆家嘴国际信托有限公司	1,086,963,257.57	667,148,799.15	667,148,799.15	554,965,229.76	689,289,512.87	357,499,325.81	357,499,325.81	-548,581,736.25
上海东翌置业有限公司	-	-48,386,909.61	-48,386,909.61	-948,707,674.23	-	-465.18	-465.18	1,534.82

其他说明:

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海富都世界发展有限公司	上海	上海	土地批租、房地产开发、房产租赁	50%	-	权益法
上海新国际博览中心有限公司	上海	上海	建设、经营上海新国际博览中心、展会广告设计、制作等	-	50%	权益法
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	上海	上海	物业管理	60%	-	权益法
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海	上海	人寿保险	-	50%	权益法
上海前绣实业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	50%	权益法
上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	20%	-	权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发	45%	-	权益法
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	50%	权益法
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	49%	权益法
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	30%	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	房地产开发	48.39%	-	权益法
上海陆家嘴新辰投资股份有限	上海	上海	房地产开发	-	20%	权益法

公司						
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	30%	权益法
上海陆家嘴投资发展有限公司	上海	上海	股权投资	-	30%	权益法
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	30%	权益法
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	30%	权益法
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	上海	上海	基金管理	-	14.29%	权益法
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	上海	上海	股权投资	-	12%	权益法
中银消费金融有限公司	上海	上海	消费金融	-	13.44%	权益法
上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司	上海	上海	消费金融	-	15%	权益法
亚联财信息咨询(上海)有限公司	上海	上海	信息咨询	-	15%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：
本公司持有陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司 60%的表决权，根据陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司的章程，股东会表决事项须全体股东一致通过，因此本公司将陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司作为合营企业核算。

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：
本集团持有上海自贸区股权投资基金管理有限公司 14.29%的表决权，上海国和现代服务业股权投资管理有限公司 12%的表决权，中银消费金融有限公司 13.44%的表决权，上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司 15%的表决权以及亚联财信息咨询(上海)有限公司 15%的表决权，根据上述公司的章程，董事会成员若干席，本公司之子公司上海陆家嘴金融发展有限公司占一席，能够对其财务及经营决策产生重大影响，因此本集团将上述公司作为联营企业核算。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	上海前绣实业有限公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海前绣实业有限公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
流动资产	76,319,330.70	421,768,896.92	11,931,316,065.39	41,778,954.61	563,775,091.55	10,236,204,551.62
其中：现金和现金等价物	56,275,530.63	164,615,653.75	389,287,943.86	36,575,812.99	456,354,063.32	358,762,933.70
非流动资产	3,719,286,792.11	1,950,057,761.47	-	3,366,187,512.28	2,026,782,770.64	-
资产合计	3,795,606,122.81	2,371,826,658.39	11,931,316,065.39	3,407,966,466.89	2,590,557,862.19	10,236,204,551.62
流动负债	732,110,631.02	349,821,584.31	9,310,496,010.20	578,978,851.88	505,302,905.08	7,831,276,038.65
非流动负债	1,606,760,758.01	130,000,000.00	-	1,348,017,914.17	130,000,000.00	-
负债合计	2,338,871,389.03	479,821,584.31	9,310,496,010.20	1,926,996,766.05	635,302,905.08	7,831,276,038.65
归属于母公司股东权益	1,456,734,733.78	1,892,005,074.08	2,620,820,055.19	1,480,969,700.84	1,955,254,957.11	2,404,928,512.76
按持股比例计算的净资产份额	728,367,366.89	946,002,537.04	1,310,410,027.59	740,484,850.42	977,627,478.56	1,202,464,256.38
调整事项	575,124,099.83	-	658,945,482.25	575,124,099.83	-	658,945,482.25
--商誉	-	-	658,945,482.25	-	-	658,945,482.25
--其他	575,124,099.83	-	-	575,124,099.83	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	1,303,491,466.72	946,002,537.04	1,969,355,509.84	1,315,608,950.25	977,627,478.56	1,861,409,738.63
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入	-	112,114,215.28	1,936,055,044.98	216,226.00	594,820,445.74	1,665,963,721.96
财务费用	-70,687.68	1,808,935.13	-	-341,295.99	3,932,542.25	-
所得税费用	-	-	67,753,268.62	-	-	-21,533,120.64
净利润	-24,234,967.06	-63,249,882.99	240,852,814.84	-21,278,580.97	278,732,119.43	238,462,276.53
终止经营的净利润						
其他综合收益	-	-	-24,961,272.62	-	-	-
综合收益总额	-24,234,967.06	-63,249,882.99	215,891,542.22	-21,278,580.97	278,732,119.43	238,462,276.53
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	217,500,000.00	-

其他说明

本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司	中银消费金融有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司	中银消费金融有限公司
流动资产	3,688,848,054.66	187,444,760.59	30,264,058,329.16	3,590,171,478.08	264,889,123.54	30,938,212,975.63
非流动资产	12,647,218,608.01	2,542,651,797.80	952,538,127.76	12,485,167,875.49	2,595,326,179.73	1,964,183,627.23
资产合计	16,336,066,662.67	2,730,096,558.39	31,216,596,456.92	16,075,339,353.57	2,860,215,303.27	32,902,396,602.86
流动负债	976,348,168.68	375,593,301.21	23,174,626,901.50	853,447,878.74	502,192,606.82	24,975,993,718.28
非流动负债	8,057,769,941.45	497,500,000.00	-	7,693,169,618.80	600,000,000.00	-
负债合计	9,034,118,110.13	873,093,301.21	23,174,626,901.50	8,546,617,497.54	1,102,192,606.82	24,975,993,718.28
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	7,301,948,552.54	1,857,003,257.18	8,041,969,555.42	7,528,721,856.03	1,758,022,696.45	7,926,402,884.58
按持股比例计算的净资产份额	3,285,876,848.64	371,400,651.43	1,080,840,708.25	3,387,924,835.21	351,604,539.29	1,065,308,547.69
调整事项	-770,497,550.37	-	20,640,910.99	-767,287,030.41	-	13,433,213.77
--商誉						
--内部交易未实现利润	-770,497,550.37	-	20,640,910.99	-767,287,030.41	-	13,433,213.77
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	2,515,379,298.27	371,400,651.43	1,101,481,619.24	2,620,637,804.80	351,604,539.29	1,078,741,761.46
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	242,593,771.60	308,434,269.69	2,129,962,063.21	357,332,758.75	523,826,885.37	-
净利润	-233,907,792.28	98,980,560.73	101,286,670.84	-102,681,638.64	200,572,868.93	-
终止经营的净利润						

其他综合收益						
综合收益总额	-233,907,792.28	98,980,560.73	101,286,670.84	-102,681,638.64	200,572,868.93	-
本年度收到的来自联营企业的股利						

其他说明

本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	235,540,942.83	224,242,834.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	22,207,690.79	49,047,628.54
--其他综合收益		
--综合收益总额	22,207,690.79	49,047,628.54
联营企业：		
投资账面价值合计	420,760,276.02	388,892,789.38
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-7,970,976.37	15,964,915.14
--其他综合收益	-	2,360,513.17
--综合收益总额	-7,970,976.37	18,325,428.31

其他说明

净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用 □不适用

未纳入本集团合并范围的相关结构化主体包括投资的信托计划和资管计划，以及旨在向客户提供各类财务顾问服务并收取管理费而设立的信托计划、资管计划和基金等。本集团在本集团管理的未合并结构化主体中享有的主要收益类型为手续费及佣金收入和投资收益，在第三方管理的未合并结构化主体中享有的主要收益类型为投资收益。

6、 其他

□适用 √不适用

十、 与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险、利率风险和价格风险)、信用风险和流动性风险。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本公司在中国经营，主要业务以人民币结算。除了在香港设立了子公司并持有以港币结算的资产以及本公司持有的部分以港币和美元结算的货币资金和结算备付金外，均以人民币结算。本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比重并不重大。

(b) 利率风险

本公司利率风险的主要来源是本公司对利率敏感的资产负债组合期限或重新定价期限的错配，从而可能使利息净收入以及资产的市场价值受到利率水平变动的影响以及以浮动利率计息的长、短期借款。

本公司通过维持适当的固定和浮动利率工具组合以管理利息成本。该政策还要求管理生息金融资产和付息金融负债的到期情况，一年内即须重估浮动利率工具的利息，固定利率工具的利息则在有关金融工具初始确认时计价，且在到期前固定不变。

于 2020 年 6 月 30 日，本公司的借款均为人民币借款，无外币借款(2019 年 12 月 31 日：无外币借款)，因此本公司与借款相关的利率风险主要受人民银行调整贷款基准利率的影响。

本公司采用敏感性分析衡量利率变化对公司利息净收入，公允价值变动损益和权益的可能影响。利息净收入的敏感性是基于一定利率变动对年底持有的预计未来一年内进行利率重定的金融资产及负债的影响所产生的利息净收入的影响。公允价值变动损益敏感性和权益敏感性的计算是基于在一定利率变动时对年底持有的固定利率以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产进行重估的影响。

(c) 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于 2020 年 6 月 30 日，本公司暴露于因归类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在香港、上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

(2) 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收票据及应收账款和其他应收款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

本集团其他金融资产包括货币资金、结算备付金、融出资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、买入返售金融资产、一年内到期的非流动资产-委托贷款、其他流动资产-委托贷款、应收款项类投资和存出保证金等。本集团的货币资金主要存放在国有商业银行或资本充足的股份制商业银行，结算备付金主要存放在中国证券登记结算有限责任公司，现金及现金等价物面临的信用风险相对较低。

本集团的信用风险主要来自四个方面：一是交易对手违约风险。由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此该信用风险较小。二是经纪业务代理客户买卖证券及期货交易，若本集团没有提前要求客户依法缴足交易保证金，在结算当日客户的资金不足以支付交易所需的情况下，或客户资金由于其他原因出现缺口，本集团有责任代客户进行结算而造成信用损失；三是融资融券、约定购回式证券交易及股票质押式回购交易等担保品交易业务的信用风险，指由于客户未能履行合同约定而带来损失的风险；四是信用类产品投资的违约风险，即所投资信用类产品之融资人或发行人出现违约、拒绝支付到期本息、导致资产损失和收益变化的风险。

为了控制经纪业务产生的信用风险，本集团在中国大陆代理客户进行的证券及期货交易均以全额保证金结算。本集团通过全额保证金结算的方式在很大程度上控制了与本集团交易业务量相关的结算风险。

融资融券、约定购回式证券交易、股票质押式回购等业务的信用风险主要涉及客户提供虚假数据、未及时足额偿还负债、持仓规模及机构违反合同约定、交易行为违反监管规定、提供的担保物资产涉及法律纠纷等。本集团信用交易管理部授权专人负责对客户的保证金额度以及股票质押贷款、融资融券业务的额度进行审批，并根据对客户偿还能力的定期评估对上述额度进行更新。信用和风险管理部门会监控相关的保证金额度以及股票质押贷款额度的使用情况，在必要时要求客户追加保证金。若客户未按要求追加保证金，则通过处置抵押证券以控制相关的风险。公司还制定了相关政策要求每年至少一次或根据情况需要对每单个客户余额进行审阅，并根据评估结果确认坏账准备金额。

为了控制信用类产品投资的违约风险，对于债券类投资，本集团制定了交易对手授信制度，并针对信用评级制定相应的投资限制；对于信托类投资，本集团制定了产品准入标准和投资限额，通过风险评估、风险提示和司法追索等方式对其信用风险进行管理。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团无已逾期未减值的金融资产。

(3) 流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

十一、 允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	441,746,104.55	15,006,438.21	1,499,971,654.59	1,956,724,197.35
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	441,746,104.55	15,006,438.21	1,499,971,654.59	1,956,724,197.35
（1）债务工具投资	224,955,114.14	-	268,070,852.48	493,025,966.62
（2）权益工具投资	216,790,990.41	15,006,438.21	1,231,900,802.11	1,463,698,230.73
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资	449,546,642.57	-	2,554,454,042.42	3,004,000,684.99
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				

2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	891,292,747.12	15,006,438.21	4,054,425,697.01	4,960,724,882.34
（六）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、 其他

□适用 √不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海	房地产	235,731.00	56.42%	56.42%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

□适用 √不适用

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	受同一母公司控制

上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴东安实业有限公司	受同一母公司控制
上海仁耀置业有限公司	受同一母公司控制
上海仁陆置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	受同一母公司控制
上海阳熠投资管理有限公司	受同一母公司控制
上海企耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿霈置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆川房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制
上海江高投资有限公司	受同一母公司控制
上海企荣投资有限公司	受同一母公司控制
上海前安投资有限公司	受同一母公司控制
上海前康投资有限公司	受同一母公司控制
上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海文腾投资有限公司	受同一母公司控制
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司

其他说明
无

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表
√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	绿化养护服务	11,283,275.90	18,158,482.91
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	物业管理	6,708,063.84	-
上海富都物业管理有限公司	物业管理	3,778,399.67	382,109.29
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	物业管理	63,396.23	917,167.69
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	物业管理	18,557.54	4,559.43
上海新国际博览中心有限公司	管理费	-	8,671,376.41
上海富都世界发展有限公司	管理费	-	1,509,112.27
合计		29,857,222.49	29,642,808.00

出售商品/提供劳务情况表
√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	代建管理费、管理费	100,731,107.85	5,296,183.10
上海企耀投资有限公司	代建管理费、管理费	55,135,592.57	2,720,692.55
上海陆家嘴（集团）有限公司	代建管理费、管理费	41,572,223.30	29,529,288.78
上海新国际博览中心有限公司	管理费	33,933,826.44	30,772,723.20
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	代建管理费、管理费	30,168,639.62	3,952,978.26
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	代建管理费	19,314,603.20	1,597,421.48
上海陆川房地产开发有限公司	代建管理费	17,845,191.51	14,163,248.61
上海江高投资有限公司	代建管理费、管理费	11,924,314.16	377,358.49
上海耀龙投资有限公司	代建管理费	11,586,617.93	-
上海企荣投资有限公司	代建管理费	10,459,373.58	-
上海前绣实业有限公司	管理费	10,013,953.25	-
上海前耀投资有限公司	代建管理费	7,041,335.85	-
上海前康投资有限公司	代建管理费	6,704,218.87	-
上海前安投资有限公司	代建管理费	5,749,640.57	-
上海文腾投资有限公司	代建管理费	4,423,827.36	-
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	代建管理费	3,792,019.81	-
上海鸿霈置业有限公司	代建管理费、物业管理	3,632,459.51	1,612,200.24
上海阳锐投资有限公司	代建管理费、物业管理	2,074,523.72	1,044,351.65
上海阳熠投资管理有限公司	代建管理费、物业管理	1,915,094.34	4,501,750.75
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	代建管理费	429,283.02	-
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	管理费	299,904.53	-
上海富都物业管理有限公司	管理费	213,607.45	100,454.25
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	代建管理费	210,817.92	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	管理费	166,892.65	572,601.84
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	劳务派遣	113,207.54	-
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	管理费	77,480.19	77,480.19
上海陆家嘴临港实业有限公司	管理费	47,169.81	-

上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	管理费	7,756.72	-
合计		379,584,683.27	96,318,733.39

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明
□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：
□适用 √不适用
关联托管/承包情况说明
□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：
□适用 √不适用
关联管理/出包情况说明
□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：
√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海富都物业管理有限公司	停车场	304,378.74	-
上海陆家嘴（集团）有限公司	办公室	12,849,523.79	12,849,523.79
合计		13,153,902.53	12,849,523.79

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	办公室	10,633,768.22	11,347,306.38
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	办公室	399,787.97	-
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	员工宿舍	19,380.00	-
上海新国际博览中心有限公司	场地	25,124.86	-
合计		11,078,061.05	11,347,306.38

关联租赁情况说明
□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

□适用 √不适用

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

√适用 □不适用

于 2020 年 6 月 30 日，本集团控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司为本集团之子公司的保证借款提供担保，担保金额为人民币 5 亿元（2019 年 12 月 31 日为人民币 6.5 亿元）。

(5). 关联方资金拆借

□适用 √不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

□适用 √不适用

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

支付关联方借款利息

	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	委贷利息	100,627,657.76	60,151,061.36
上海富都世界发展有限公司	委贷利息	3,549,764.16	2,749,528.32
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	资金池利息	41,333.11	41,128.10

向关联方收取借款利息/资金占用费

	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	委贷利息	2,260,880.50	2,247,735.85
上海前绣实业有限公司	资金占用费	1,495,204.42	5,559,192.49
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	委贷利息	-	2,563,207.55

向关联方支付股利

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,035,816,479.35	944,576,796.53

自关联方取得借款

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	4,700,000,000.00	1,500,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00

向关联方偿还借款

	本期发生额	上期发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,860,000,000.00	1,500,000,000.00

向关联方收回借款

	本期发生额	上期发生额

上海前绣实业有限公司	10,000,000.00	360,000,000.00

向关联方提供借款

	本期发生额	上期发生额
上海前绣实业有限公司	10,000,000.00	132,126,416.86

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海鸿霈置业有限公司	2,384,698.00			
应收账款	上海江高投资有限公司	9,621,077.00			
应收账款	上海陆川房地产开发有限公司	18,915,903.00			
应收账款	上海陆家嘴（集团）有限公司	22,933,660.57			
应收账款	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	11,859,186.00			
应收账款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	9,468,493.00	-	3,000,000.00	-
应收账款	上海企荣投资有限公司	11,086,936.00			
应收账款	上海企耀投资有限公司	56,188,837.00			
应收账款	上海前安投资有限公司	6,094,619.00			
应收账款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	106,246,923.50			
应收账款	上海前滩国际商务区园区管理有限公司	455,040.00			
应收账款	上海前耀投资有限公司	7,463,816.00			
应收账款	上海文腾投资有限公司	4,689,257.00			
应收账款	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	4,019,541.00			
应收账款	上海阳熠投资管理有限公司	953,748.55			
应收账款	上海耀龙投资有限公司	12,281,815.00			
其他应收款	上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46	26,909,675.46	26,909,675.46
其他应收款	上海陆家嘴（集团）有限公司	-	-	20,108,093.47	-
其他应收款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	89,835.63	-	89,835.63	-
其他应收款	上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	302,244.80	-	302,244.80	-
其他应收款	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	6,460.00	-	-	-
其他应收款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	5,582,728.32	2,806,225.59	5,582,728.32	2,806,225.59
其他流动资产	上海前绣实业有限公司	60,000,000.00	-	60,000,000.00	-

其他流动资产	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	-	153,266.67	-
其他非流动资产	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	96,000,000.00	-	96,000,000.00	-

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付帐款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	-	234,621.50
应付帐款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	115,554.00	115,554.00
其他应付款	上海富都物业管理有限公司	50,000.00	-
其他应付款	陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	-	5,510,114.11
预收账款	上海陆家嘴（集团）有限公司	-	13,491,999.98
短期借款	上海陆家嘴（集团）有限公司	5,395,824,770.84	2,953,315,062.53
短期借款	上海富都世界发展有限公司	200,217,500.00	-
长期借款	上海陆家嘴（集团）有限公司	1,200,000,000.00	800,000,000.00
其他流动负债	上海陆家嘴（集团）有限公司	-	1,161,111.11

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
资本承诺	6,292,924,423.79	2,934,159,499.05

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	25,330,289.13	81,274,676.83
一到二年	8,604,111.49	46,338,270.64
二到三年	47,053,298.33	19,911,809.08
三年以上	16,021,416.13	2,527,241.91
	97,009,115.08	150,051,998.46

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

富贵鸟股份有限公司(以下简称“富贵鸟”)于 2016 年 8 月发行 2016 年非公开发行公司债券(第一期)(债券简称：16 富贵 01，债券代码：118797)，发行规模人民币 13 亿元，票面利率 6.5%。本公司之子公司爱建证券有限责任公司(“爱建证券”)为该债券主承销商和受托管理人。2018 年 5 月 8 日，因富贵鸟未能按期支付“14 富贵鸟”的到期本息，导致“16 富贵 01”提前到期。于 2018 年 7 月 26 日福建省泉州市中级人民法院受理了富贵鸟的破产重整申请。于 2019 年 8 月 23 日福建省泉州市中级人民法院裁定终止富贵鸟重整程序，宣告富贵鸟破产。截至 2020 年 6 月 30 日，共有“16 富贵 01”的 8 名机构投资人以富贵鸟为第一被申请人，爱建证券为第二被申请人，先后向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请，要求裁决爱建证券对其未获兑付的本息、违约金及律师费等合计人民币 543,815,421.60 元承担连带赔偿责任;有 1 名机构投资者以爱建证券为被告人之一，向北京市第二中级人民法院提起诉讼，要求判令爱建证券对该其管理的集合资管计划未获兑付的本息、违约金及律师费等合计人民币 76,986,687.24 元承担连带赔偿责任。

截至本财务报表报出日，该案尚未有仲裁结果或判决结果。本集团在考虑了外部律师的专业意见后认为，该未决仲裁及未决诉讼存在重大经济利益流出的可能性较小，无需就此计提预计负债。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

3、 其他

□适用 √不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

□适用 √不适用

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

(1) 于 2020 年 7 月 6 日至 7 日，公司发行了 2020 年度第三期超短期融资券（简称：20 陆金

开 SCP003，代码：012002406），实际本期发行金额为人民币 15 亿元，期限为 175 天，发行价格为 100 元/百元面值，发行利率为 1.98%。募集资金已经于 2020 年 7 月 8 日全额到账。

(2) 于 2020 年 7 月 10 日，公司完成了对 2019 年度第二期超短期融资券“19 陆金开 SCP002”的还本付息工作，本息合计 81,758.69 万元。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

□适用 √不适用

(2). 未来适用法

□适用 √不适用

2、 债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下 4 个报告分部：

房地产业务指从事房地产及相关行业的综合开发，包括土地批租、房产销售、房地产租赁、酒店、物业管理等；

信托业务指资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、并购及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务等；

证券业务指为证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；融资融券；代销金融产品业务等；

“其他”分部包括除上述之外的服务业务。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。在业务分部中列示的分部收入和资产包括直接归属于各分部及可以基于合理标准分配到各分部的相关项目。作为资产负债管理的一部分，本集团的资金来源和运用通过资产负债委员会在各个业务分部中进行分配。分部间的内部转移价格按照资金来源和运用的期限，匹配中国人民银行公布的存贷款利率和同业间市场利率水平确定，费用根据受益情况在不同分部间进行分配。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	证券	信托	房地产	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	174,375,272.35	1,066,735,454.24	5,206,468,834.58	179,377,079.16	-	6,626,956,640.33
分部间交易收入	-18,000,000.00	-	22,045,475.36	14,162,474.20	18,207,949.56	-
营业成本	134,920,536.60	187,871,568.78	1,440,596,905.42	10,419,671.47	32,756,597.47	1,741,052,084.80
利息收入	-	-	13,154,397.98	-	-	13,154,397.98
利息费用	-	-	481,905,192.74	-	-1,385,147.75	483,290,340.49
对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-121,919,782.78	-	-	-121,919,782.78
信用减值损失	-10,142,598.92	171,684.34	2,072,093.75	-	-	-7,898,820.83
折旧费和摊销费	10,619,333.48	9,031,451.79	368,515,191.08	264,687.27	-	388,430,663.62
利润/(亏损)总额	37,438,865.27	891,943,863.21	2,173,855,733.05	183,379,842.00	-4,879,464.73	3,291,497,768.26
所得税费用	9,267,807.16	224,795,064.06	623,384,182.69	9,503,044.36	-	866,950,098.27
净利润/(亏损)	28,171,058.11	667,148,799.15	1,550,471,550.36	173,876,797.64	-4,879,464.73	2,424,547,669.99
资产总额	5,403,310,472.37	9,786,040,917.52	81,924,194,131.43	11,150,781,691.36	14,507,288,961.94	93,757,038,250.74
负债总额	4,052,095,002.67	3,588,631,345.11	56,708,011,798.66	1,404,517,468.98	1,535,892,251.62	64,217,363,363.80
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	5,623,366,619.99	3,240,045,681.40	-	8,863,412,301.39

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	587,618,269.03
1 至 2 年	1,361,206.00
2 至 3 年	75,300.51
3 年以上	75,300.51
合计	589,130,076.05

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	589,130,076.05	100	3,374,589.20	0.57	585,755,486.85	255,195,555.57	100	1,576,184.70	0.62	253,619,370.87
合计	589,130,076.05	/	3,374,589.20	/	585,755,486.85	255,195,555.57	/	1,576,184.70	/	253,619,370.87

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用
组合计提项目：应收账款

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	555,261,876.15	-	-
逾期 1-30 日	4,960,989.42	-	-
逾期 31-60 日	14,744,514.35	-	-
逾期 61-90 日	8,925,324.74	-	-
逾期超过 90 日	5,237,371.39	3,374,589.20	64.43%
合计	589,130,076.05	3,374,589.20	0.57%

按组合计提坏账的确认标准及说明：
□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：
□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	1,576,184.70	1,798,404.50	-	-	-	3,374,589.20
合计	1,576,184.70	1,798,404.50	-	-	-	3,374,589.20

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	202,757,636.00	-	34.42%

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	118,333,655.56	8,333,655.56
其他应收款	13,559,367,344.01	13,276,238,040.74
合计	13,677,700,999.57	13,284,571,696.30

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1).应收利息分类

□适用 √不适用

(2).重要逾期利息

□适用 √不适用

(3).坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(4). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海浦东嘉里城房地产有限公司	8,333,655.56	8,333,655.56
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	110,000,000.00	-
合计	118,333,655.56	8,333,655.56

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	13,552,459,956.59
1 至 2 年	2,806,225.59
2 至 3 年	51,606.00
3 年以上	4,049,555.83
合计	13,559,367,344.01

(8). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司款项	13,545,183,499.50	13,268,172,722.12
应收关联方款项	5,600,053.53	5,600,053.53
押金及保证金	4,273,001.39	4,273,001.39
代收代付	1,106,834.00	1,106,834.00
其他	3,203,955.59	3,992,817.13
合计	13,559,367,344.01	13,283,145,428.17

(9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	6,907,387.43	-	-	6,907,387.43
2020 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 6 月 30 日余额	6,907,387.43	-	-	6,907,387.43

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(10). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	6,907,387.43	-	-	-	-	6,907,387.43
合计	6,907,387.43	-	-	-	-	6,907,387.43

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海佳二实业投资有限公司	应收关联公司款项	9,173,000,671.33	一年以内	67.07	-
上海申万置业有限公司	应收关联公司款项	488,172,541.60	一年以内	3.57	-
上海佳项资产管理有限公司	应收关联公司款项	423,460,465.57	一年以内	3.10	-
上海智依投资有限公司	应收关联公司款项	239,021,091.28	一年以内	1.75	-
天津陆津房地产开发有限公司	应收关联公司款项	231,729,565.81	一年以内	1.69	-
合计	/	10,555,384,335.59	/	77.18	-

(13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	21,963,798,386.80	-	21,963,798,386.80	21,965,745,929.19	-	21,965,745,929.19
对联营、合营企业投资	3,123,895,246.69	-	3,123,895,246.69	3,198,060,571.21	-	3,198,060,571.21
合计	25,087,693,633.49	-	25,087,693,633.49	25,163,806,500.40	-	25,163,806,500.40

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海陆家嘴金融发展有限公司	9,202,998,562.82	-	-	9,202,998,562.82	-	-
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66	-	-	2,016,370,694.66	-	-
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00	-	-	2,400,000,000.00	-	-
上海陆家嘴展览发展有限公司	904,251,445.67	-	-	904,251,445.67	-	-
上海陆家嘴商务广场有限公司	690,000,000.00	-	-	690,000,000.00	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	286,500,000.00	-	-	286,500,000.00	-	-
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50	-	-	320,640,339.50	-	-
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	322,437,158.95	-	-	322,437,158.95	-	-
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
上海陆家嘴置业有限公司	20,996,187.12	-	-	20,996,187.12	-	-
上海陆家嘴房产开发有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	-	-
上海陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23	-	-	10,059,397.23	-	-
上海陆家嘴物业管理有限公司	52,180,526.61	-	-	52,180,526.61	-	-
上海陆家嘴城建开发有限公司	7,000,000.00	-	-	7,000,000.00	-	-
上海瑜锦颐养院有限公司	4,394,021.04	-	-	4,394,021.04	-	-
上海陆家嘴资产管理有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-

上海佳三实业投资有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海佳纪实业投资有限公司	970,053.20	-	-	970,053.20	-	-
上海佳掣实业投资有限公司	947,542.39	-	947,542.39	-	-	-
上海东翌置业有限公司	4,500,000,000.00	-	-	4,500,000,000.00	-	-
上海佳川置业有限公司	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00	-	-
合计	21,965,745,929.19	-	1,947,542.39	21,963,798,386.80	-	-

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海富都世界发展有限公司	221,378,776.82	-	-	10,132,530.20	-	-	-	-	-	231,511,307.02	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	2,864,057.57			1,165,578.24	-	-	-	-	-	4,029,635.81	-
小计	224,242,834.39	-	-	11,298,108.44	-	-	-	-	-	235,540,942.83	-
二、联营企业											
上海中心大厦建设发展有限公司	2,620,637,804.80	-	-	-105,258,506.53	-	-	-	-	-	2,515,379,298.27	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	351,604,539.29	-	-	19,796,112.14	-	-	-	-	-	371,400,651.43	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,575,392.73	-	-	-1,038.57	-	-	-	-	-	1,574,354.16	-
小计	2,973,817,736.82	-	-	-85,463,432.96	-	-	-	-	-	2,888,354,303.86	-
合计	3,198,060,571.21	-	-	-74,165,324.52	-	-	-	-	-	3,123,895,246.69	-

其他说明：
□适用 √不适用

4、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,130,135,195.02	231,420,003.47	3,488,804,444.51	1,446,403,914.09
其他业务	330,936,720.60	113,207.52	48,203,144.16	701,413.75
合计	1,461,071,915.62	231,533,210.99	3,537,007,588.67	1,447,105,327.84

(2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	110,000,000.00	104,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-74,165,324.51	18,599,640.76
处置长期股权投资产生的投资收益	-149,904.24	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	4,101,605.30
处置交易性金融资产取得的投资收益	71,072,682.05	319,056.16
理财产品投资收益	2,055,454.56	221,762.73
委托贷款利息收入	98,318,933.21	30,647,616.21
合计	207,131,841.07	158,389,681.16

其他说明：

无

6、 其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	106,647.58	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	49,986,917.01	该项目主要为子公司陆家嘴信托和爱建证券收到的金融业扶持基金 2,503 万元,子公司天津陆津等收到的政府扶持基金 1,446 万元、和进项税加计扣除等其他税收补贴和返还合计 1050 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	-3,083,747.12	该项目主要为公司处置交易性金融资产取得的投资收益 7,107 万元、因结转交易性权益工具而导致的公允价值变动损失人民币 7,415 万元。
对外委托贷款取得的损益	3,756,084.93	该项目主要为公司收到的对新辰投资以及前绣实业的委托贷款利息收入人民币 375.61 万元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	35,862,428.57	该项目主要为公司计入营业外收入的赔偿金及罚款收入。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	-21,657,082.75	
少数股东权益影响额	-22,977,617.45	
合计	41,993,630.77	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.16	0.4161	0.4161

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.93	0.4057	0.4057

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

□适用 √不适用

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	经公司法定代表人签名和公司盖章的半年度报告文本
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
	报告期内在公司指定信息披露媒体上公开披露过的所有文件正本及公告的原稿

董事长：李晋昭

董事会批准报送日期：2020 年 7 月 28 日

修订信息

□适用 √不适用