

公司代码：600663
900932

公司简称：陆家嘴
陆家 B 股

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
2020 年第三季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人李晋昭、主管会计工作负责人胡习及会计机构负责人（会计主管人员）张亮保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	96,482,902,481.77	91,440,175,340.91	5.51
归属于上市公司股东的净资产	18,549,714,136.21	18,119,232,085.30	2.38
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-2,916,516,491.80	-10,600,789,309.53	-
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	8,700,945,215.61	10,480,794,473.95	-16.98
归属于上市公司股东的净利润	2,291,876,912.14	2,494,772,931.87	-8.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,212,871,471.07	2,382,552,277.40	-7.12
加权平均净资产收益率(%)	12.57	15.01	减少2.44个百分点
基本每股收益(元/股)	0.5681	0.6184	-8.13
稀释每股收益(元/股)	0.5681	0.6184	-8.13

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-4,084.05	102,563.95	
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	19,097,911.46	69,084,828.46	该项目主要为子公司陆家嘴国际信托有限公司和爱建证券有限责任公司收到的金融业扶持基金2,503万元、租赁业务扶持基金1,000万元、育商扶持基金和物业扶持基金410万元，锅炉改造奖励318万及稳岗补贴和进项税加计扣除等其他税收补贴和返还2,677万元。
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、交易性金融负债和其他债权投资取得的投资收益	294,635.09	-2,789,111.91	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	2,013,858.03	5,769,943.03	该项目主要为公司收到的对上海陆家嘴新辰投资股份有限公司以及上海前绣实业有限公司的委托贷款利息收入人民币576.99万元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,376,996.86	48,239,425.86	
少数股东权益影响额(税后)	11,692,838.05	-11,284,778.95	
所得税影响额	-8,460,346.37	-30,117,429.37	
合计	37,011,809.07	79,005,441.07	

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

单位：股

股东总数(户)		112,448				
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售 条件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
				股份状态	数量	
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,276,005,663	56.42		无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	120,622,560	2.99		未知		国有法人

上海国际集团资产管理有限公司	119,140,852	2.95		未知		国有法人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	30,339,271	0.75		未知		未知
中央汇金资产管理有限责任公司	20,160,144	0.50		未知		未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	19,373,358	0.48		未知		未知
LGT BANK AG	19,131,583	0.47		未知		未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	18,659,596	0.46		未知		未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	17,921,900	0.44		未知		未知
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMERGING MARKETS ETF	15,366,022	0.38		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	30,339,271	人民币普通股	30,339,271
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	19,373,358	境内上市外资股	19,373,358
LGT BANK AG	19,131,583	境内上市外资股	19,131,583
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	18,659,596	境内上市外资股	18,659,596
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	15,366,022	境内上市外资股	15,366,022
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		

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

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

(1) 资产构成与年初数相比发生重大变化的原因与分析

项目	期末余额	年初余额	变动比例	主要原因
应收账款	747,505,821.60	499,852,977.29	49.55%	主要是结算代建代销管理费所致。
买入返售金融资产	1,420,421,522.18	921,245,965.44	54.18%	子公司陆家嘴国际信托有限公司合并的产品结构发生变化所致。
其他流动资产	5,709,703,539.41	4,161,523,523.86	37.20%	主要是公司本期预付了上海市浦东新区前滩地区 Z000801 单元 54-01 地块土地款 22 亿元。
发放贷款和垫款	499,341,073.42	-	100.00%	子公司陆家嘴国际信托有限公司合并的产品结构发生变化所致。
债权投资	924,080,481.21	1,497,523,429.45	-38.29%	子公司陆家嘴国际信托有限公司合并的产品结构发生变化所致。
拆入资金	-	150,842,361.10	-100.00%	子公司爱建证券有限责任公司偿还了 1.5 亿拆入资金。
预收款项	874,780,769.88	3,022,278,044.18	-71.06%	由于新收入准则影响确认合同负债。
合同负债	4,122,660,312.43	-	100.00%	
卖出回购金融资产款	195,150,000.00	300,000.00	64,950.00%	子公司爱建证券有限责任公司国债逆回购业务余额增加所致。
应付职工薪酬	467,908,928.72	718,950,382.88	-34.92%	主要是公司及其子公司支付了 2019 年度预提的短期职工薪酬所致。
应交税费	1,827,101,572.72	3,558,161,526.88	-48.65%	主要是公司及其子公司支付了 2019 年度预提的所得税和土地增值税所致。
一年内到期的非流动负债	1,736,550,837.00	1,312,000,000.00	32.36%	主要是公司长期借款即将到期所致
其他流动负债	9,008,705,174.80	6,848,230,646.93	31.55%	主要是由于本公司本期间发行短期融资券所致。
递延所得税负债	-	55,988,272.12	-100.00%	主要是子公司上海陆家嘴金融发展有限公司应纳税时间性差异转变为

				现时纳税义务，计入应交税金科目。
其他非流动负债	382,177,580.60	981,700,000.00	-61.07%	子公司陆家嘴国际信托有限公司合并的产品结构发生变化所致。

(2) 费用构成、现金流量表与上年同期相比发生重大变化的原因与分析

项目	本报告期	上年同期	增减(%)	主要原因
营业成本	2,392,891,979.70	4,277,810,829.52	-44.06%	与营业收入同步降低。
投资收益	2,620,890.58	408,836,962.09	-99.36%	主要是由于疫情影响，公司投资的联营合营公司利润下降所致
公允价值变动收益	-73,861,793.96	-51,637,152.73	-	本期公允价值为负主要是由于公司持有的股票出售确认投资收益所致。
信用减值损失	-7,190,816.33	87,577,915.05	-108.21%	公司本年度正常计提信用减值损失，而2019年同期收回已计提减值损失的应收账款和其他应收款合计约9000万元。
经营活动产生的现金流量净额	-2,916,516,491.80	-10,600,789,309.53	-	公司本期预付了上海市浦东新区前滩地区Z000801单元54-01地块土地款22亿元，而2019年度同期拍得川沙地块和张江地块土地，金额合计约为120亿元，
投资活动产生的现金流量净额	1,162,854,038.84	2,112,490,489.57	-44.95%	主要是由于子公司陆家嘴国际信托有限公司交易性金融资产及买入返售金融资产现金流量净额由经营活动现金流量调至投资活动现金流量所致。
筹资活动产生的现金流量净额	2,550,209,981.44	8,592,368,301.38	-70.32%	主要是(1)本公司今年贷款净增加额较上年同期较少所致；(2)子公司上海东翌置业有限公司2019年度收到少数股东投入的资本30亿元，而本年度没有类似流入。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

2020年7月29日,公司控股子公司上海佳章置业有限公司以人民币491,100万元竞得上海市浦东新区前滩地区Z000801单元54-01地块国有建设用地使用权。该地块土地总面积25,782.3平方米,规划总建筑面积约127,839.8平方米,土地用途为普通商品房、办公楼及教育用地。同日,上海佳章置业有限公司与上海市浦东新区规划和自然资源局签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》(具体内容详见公告编号:临2020-031)。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

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

警示及原因说明

□适用 √不适用

3.5 本报告期内公司业务情况

长期持有物业类型		总建筑面积 (平方米)	成熟物业 总建筑面积 (平方米)	期末出租率 (截至9月30日)	平均租金 (三季度)
主要办公物业	甲级 写字楼	1,918,417	1,559,323	87% (上海)	8.83 元/平方米/天
	高品质 研发楼	327,106	327,106	67% (天津)	3.45 元/平方米/天
主要商业物业		458,554	458,554	79%	6.31 元/平方米/天
				85% (上海)	10.12 元/平方米/天
				76% (天津)	3.01 元/平方米/天
酒店物业		120,344	120,344	77%	447.97 元/间/夜
合计		2,824,421	2,465,327		

*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	1-9 月可售面积 (平方米)	1-9 月签约面积 (平方米)	项目总可销面 积 (平方米)	项目累计签约面积 (平方米)	项目整体 去化率
东和公寓	33,106	20,302	71,409	20,302	28%
锦绣观澜	32,272	31,942	49,470	31,942	65%
上海存量房	1,587	1,355	2,834	2,602	92%
苏州 15 地块二期	20,048	12,097	26,120	18,169	70%
天津海上花苑 二期	61,738	5,021	106,557	49,841	47%
天津存量房	548	219	1,010	681	67%
合计	149,298	70,936	257,401	123,537	48%

公司名称	上海陆家嘴金融贸易区开 发股份有限公司
法定代表人	李晋昭
日期	2020 年 10 月 29 日