

公司代码：600663
900932

公司简称：陆家嘴
陆家 B 股

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
2021 年第一季度报告正文

一、重要提示

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

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	105,860,566,366.91	101,354,354,265.44	4.45
归属于上市公司股东的净资产	21,165,411,555.98	20,264,490,290.24	4.45
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,384,909,324.00	-2,232,032,623.03	-
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	2,948,380,656.47	4,153,517,607.04	-29.01
归属于上市公司股东的净利润	884,479,580.50	761,025,918.53	16.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	868,860,064.36	735,385,252.84	18.15
加权平均净资产收益率(%)	4.27	4.11	增加0.16个百分点
基本每股收益(元/股)	0.2192	0.1886	16.22
稀释每股收益(元/股)	0.2192	0.1886	16.22

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-1,008.04	
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	5,844,348.78	主要是青岛市崂山区政府给予公司控股子公司陆家嘴国际信托有限公司奖励100万，以及公司及其控股子公司的个税手续费返还、增值税加计扣除等484万。
对外委托贷款取得的损益	1,973,615.04	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关联方贷款利息收入人民币 197.36 万元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	15,447,085.27	该项目主要为本公司及控股子公司计入营业外收入的赔偿金及罚款收入。
少数股东权益影响额（税后）	-1,881,025.51	
所得税影响额	-5,763,499.40	
合计	15,619,516.14	

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）	112,328					
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
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
中国证券金融股份有限公司	96,985,745	2.40%	-	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	24,307,230	0.60%	-	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
LGT BANK AG	19,131,583	0.47%	-	未知	-	未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	18,703,809	0.46%	-	未知	-	未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	18,509,429	0.46%	-	未知	-	未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	18,050,318	0.45%	-	未知	-	未知
招商证券香港有限公司	14,620,829	0.36%	-	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			
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			
中国证券金融股份有限公司	96,985,745	人民币普通股	96,985,745			
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	24,307,230	人民币普通股	24,307,230			
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			

LGT BANK AG	19,131,583	境内上市外资股	19,131,583
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	18,703,809	境内上市外资股	18,703,809
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	18,509,429	境内上市外资股	18,509,429
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	18,050,318	境内上市外资股	18,050,318
招商证券香港有限公司	14,620,829	境内上市外资股	14,620,829
上述股东关联关系或一致行动的说明	无		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	-		

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

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

(1) 资产构成与年初数相比发生重大变化的原因与分析

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额	变动比例	主要原因
买入返售金融资产	212,385,317.81	463,277,509.59	-54.16%	公司控股子公司爱建证券有限责任公司在本期期末持仓的买入返售质押债券和国债逆回购较去年年底有所减少。
应付账款	2,159,542,491.32	3,267,635,709.39	-33.91%	公司本期支付了2020年底按工程进度计提的工程款。
合同负债	4,674,790,038.31	3,590,191,264.43	30.21%	公司本期收到了锦绣观澜项目和东和公寓项目售房款所致。
应付职工薪酬	296,289,078.25	596,236,005.44	-50.31%	主要是公司及其控股子公司支付了2020年度预提的短期职工薪酬所致。
一年内到期的非流动负债	8,085,857,945.61	5,799,476,485.38	39.42%	主要是公司长期借款即将到期所致。

(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

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	上年同期	增减(%)	主要原因
税金及附加	254,110,938.55	807,106,386.54	-68.52%	本期结转的房地产销售收入较去年同期下降,同时计提的土地增值税减少。
销售费用	19,377,200.69	32,353,825.35	-40.11%	与营业收入同步降低。
其他收益	5,844,348.78	42,693,572.37	-86.31%	去年同期公司控股子公司收到了金融扶持基金约2,400万元,租赁扶持基金约1,000万元,本年度公司尚未收到上述政府补助。
投资收益	-42,274,275.45	-30,308,886.92	-	投资收益的变动主要是由于:1)公司投资的联合合营企业经营情况好于去年同期;2)2020年公司将持有的以公允价值计量的股票出售,产生投资收益约7,300万,本期间公司无此类交易。
公允价值变动收益	-	-73,652,660.44	-	2020年公司将持有的以公允价值计量的股票出售,确认投资收益,故转出公允价值变动收益,本期间公司无此类交易。
经营活动产生的现金流量净额	1,384,909,324.00	-2,232,032,623.03	-	主要是由于1)公司本期收到了锦绣观澜项目和东和公寓项目售房款;2)本期间公司支付的各项税费减少。
投资活动产生的现金流量净额	-975,580,147.53	357,468,889.53	-	主要是由于:1)公司本期间投资了上海东裘置业有限公司3亿元;2)公司金融板块子公司金融产品投资金额增加。
筹资活动产生的现金流量净额	3,109,810,745.61	4,548,754,387.28	-	主要是由于本公司今年贷款净增加额较上年同期较少所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

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

适用 不适用

3.5 本报告期内公司业务情况

长期持有物业类型		总建筑面积 (平方米)	成熟物业 总建筑面积 (平方米)	期末出租率 (截至 3 月 31 日)	平均租金 (一季度)
主要办公物业	甲级写字楼	1,911,634	1,721,696	78% (上海)	8.65 元/平方米/天
	高品质研发楼			82% (上海)	6.34 元/平方米/天
主要商铺物业		458,554	458,554	89% (上海)	10.20 元/平方米/天
				83% (天津)	2.80 元/平方米/天
酒店物业		120,344	120,344	59%	427.77 元/间/夜
合计		2,817,638	2,627,700		

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

主要住宅销售	1-3 月可售面积 (平方米)	1-3 月签约面积 (平方米)	项目总可销面积 (平方米)	项目累计签约 面积 (平方米)	项目整体 去化率
东和公寓	28,225	22,423	71,409	65,606	92%
锦绣观澜一期	77	77	32,272	32,272	100%
苏州 15 地块二期	5,834	541	25,628	20,334	79%
天津海上花苑二期	49,426	1,245	106,557	58,376	55%
合计	83,562	24,286	235,866	176,588	75%

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	2021 年 4 月 29 日