

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 年第一季度报告正文

一、重要提示

1.1 公司董事、监事及董事、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年度报告。

1.3 公司负责人李智昭、主管会计工作负责人胡立及会计机构负责人(会计主管人员)张亮保证季度报告中财务报告的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

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

非经常性损益项目和金额
√适用 □不适用
单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	96,399.06	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	42,693,572.37	该项目主要为本公司收到的金融企业扶持基金人民币 2,411 万元、租赁业务扶持基金人民币 1,000 万元、青浦扶持基金 380 万元及临港扶持基金其他 478 万元。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资损益	-2,579,978.39	该项目主要为本公司处置交易性金融资产取得的投资收益 7107 万元,交易性权益工具公允价值变动损失人民币 7,365 万元。
对外委托贷款取得的损益	1,146,074.91	该项目主要为本公司收到的对上海陆家嘴新辰投资股份有限公司以及上海前锦实业有限公司委托贷款利息收入人民币 114.61 万元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,888,775.74	该项目主要为本公司计入营业外收入的赔偿基金及罚款收入。
少数股东权益影响额(税后)	-18,792,967.08	
所得税影响额	-14,811,210.92	
合计	25,460,665.69	

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

股东总数(户)						110,393
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	期末持股	比例	持有有	质押或冻结情	股东性质	
	数量	(%)	限售条 件股份 数量	股份 状态	数量	
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,276,005,663	56.42%	-	-	-	国有法人
中国证券金融股份有限公司	120,622,560	2.99%	-	未知	-	国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	119,140,852	2.95%	-	未知	-	国有法人
中国工商银行股份有限公司-中证上海 国企交易型开放式指数证券投资基金	31,184,391	0.77%	-	未知	-	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	20,160,144	0.50%	-	未知	-	未知
GUOTAIJUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	18,909,877	0.47%	-	未知	-	未知
NORGES BANK	18,367,629	0.46%	-	未知	-	未知
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMERGING MARKETS ETF	18,303,987	0.45%	-	未知	-	未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	18,040,612	0.45%	-	未知	-	未知
LGT BANK AG	17,829,600	0.44%	-	未知	-	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条 件		股份种类及数量			
	流通股的数量	种类	数量			
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,276,005,663	人民币普 通股	2,276,005,663			
中国证券金融股份有限公司	120,622,560	人民币普 通股	120,622,560			
上海国际集团资产管理有限公司	119,140,852	人民币普 通股	119,140,852			
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开 放式指数证券投资基金	31,184,391	人民币普 通股	31,184,391			
中央汇金资产管理有限责任公司	20,160,144	人民币普 通股	20,160,144			
GUOTAIJUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	18,909,877	境内上市 外资股	18,909,877			
NORGES BANK	18,367,629	境内上市 外资股	18,367,629			
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL MERGING MARKETS ETF	18,303,987	境内上市 外资股	18,303,987			
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	18,040,612	境内上市 外资股	18,040,612			
LGT BANK AG	17,829,600	境内上市 外资股	17,829,600			
上述股东关联关系或一致行动的说明			无			
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			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

股票代码:A 股 600663 B 股 900932 证券简称:陆家嘴 陆家 B 股 编号:临 2020-016

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
第八届董事会第九次会议决议公告

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“公司”)第八届董事会第九次会议于 2020 年 4 月 29 日以通讯方式召开,会议应参加表决的董事 9 人,实际参加表决的董事 9 人。会议符合《公司法》和公司章程的有关规定,作出的决议合法有效。会议形成如下决议:

一、审议通过《2020 年第一季度报告及摘要》

公司全体董事及高级管理人员签署了《董事、高级管理人员关于公司 2020 年第一季度报告的确认意见》。

本项议案表决情况:9 票同意,0 票反对,0 票弃权。

二、审议通过《关于调整公司第八届董事会部分专门委员会组成人员的议案》

经董事会审议,同意调整公司第八届董事会部分专门委员会组成人员,调整后情况如下:

(一)战略决策委员会

主任委员:李智昭

委员:徐而进、郭峰、黎作贵、邓伟利、吕巍、乔文义、钱世欣、唐子来

(二)审计委员会

主任委员:钱世欣

委员:徐而进、郭峰、吕巍、乔文义

本项议案表决情况:9 票同意,0 票反对,0 票弃权。

三、审议通过《关于公司与关联方共同对上海东翌置业有限公司进行增资的议案》

经董事会审议,同意上海东翌置业有限公司(以下简称“东翌置业”)注册资本

□适用 √不适用
三、重要事项
3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动情况及原因
√适用 □不适用
(1)资产构成与年初数相比发生重大变化的原因与分析

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

(2)费用构成、现金流量表与上年同期相比发生重大变化的原因与分析

项目	本报告期	上年同期	增减(%)	主要原因
营业成本	1,126,899,481.15	1,807,408,304.97	-37.65%	本期子公司出售明城大厦(原名明城大酒店),由于其成本较低,故虽然收入较去年同期有所增加,但是成本较上年减少。
税金及附加	807,106,386.54	398,192,643.70	102.69%	本期子公司出售明城大厦(原名明城大酒店),其土地增值税较高所致。
销售费用	32,353,825.35	16,751,617.99	93.14%	由于去年年中子公司下属商业 L+MALL 正式投入运营,导致本期商场推广费用增加所致。
财务费用	233,110,864.73	340,204,443.76	-31.48%	主要是本期公司利息资本化金额增加所致。
其他收益	42,693,572.37	32,783,797.26	30.23%	其他收益增加是由于本期子公司天津陆津房地产开发有限公司收到租赁业务扶持基金 1,000 万元。
公允价值变动收益	-73,652,600.44	125,174,220.91	-	本期公允价值变动主要是由于子公司持有的股票本期卖出确认投资收益所致。
信用减值损失	17,851,924.63	1,517,140.67	1076.68%	子公司爱建证券有限责任公司股票质押减值冲回所致。
经营活动产生的现金流量净额	-2,232,032,623.03	-561,625,074.31	-	主要是由于子公司交易性金融资产净增加以及代理买卖证券业务减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	357,468,889.53	-2,093,643,943.20	-	主要是本年度收到投资收到的现金和投资支付的现金基本持平,而上年度子公司陆家嘴国际信托有限公司投资规模增加,投资支付的现金净额减少。
筹资活动产生的现金流量净额	4,548,754,387.28	3,990,962,624.17	13.98%	主要是本公司今年偿还债务支付的现金较上年减少所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明
□适用 √不适用

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项
□适用 √不适用

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

3.5 本报告期内公司业务情况

长期持有物业类型	总建筑面积(平方米)	成熟物业总建筑面积(平方米)	期末出租率(截至 3 月 31 日)	平均租金(一季度)
主要办公物业	甲级写字楼 1,728,479	1,559,323	89%(上海)	8.84 元/平方米/天
			63%(天津)	3.45 元/平方米/天
主要商铺物业	高品质裙楼 327,106	327,106	83%	6.36 元/平方米/天
	454,275	439,279	89%(上海)	10.72 元/平方米/天
			86%(天津)	2.91 元/平方米/天
酒店物业	120,344	120,344	10%	540.97 元/间/夜
主要住宅物业	92,408	92,408	94%	25.634 元/套/月
合计	2,722,612	2,538,460		

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

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

开发股份有限公司现金出资人民币 120,000 万元,上海陆家嘴(集团)有限公司现金

出资人民币 80,000 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。

在上述投资额度范围内,董事会授权法定代表人签署与本次关联交易相关的合

同、协议等文件。

本次关联交易出资双方均按持股比例以现金方式增资,根据《上海证券交易所

股票上市规则》第 10.2.7 条的规定,本次关联交易申请豁免提交公司股东大会审

议。截至本公告披露之日,公司已按照有关规定完成相关豁免程序。

全体独立董事签署了《独立董事关于公司与关联方共同对上海东翌置业有限公

司进行增资议案的事前认可意见书》及《独立董事关于公司与关联方共同对上海

翌置业有限公司进行增资的独立意见》,认为本次公司与关联方共同增资旨在从

资金层面为上海东翌置业有限公司提供支撑,促进东翌置业经营业务的可持续发

展,保证其正常推进各个项目开发,目标明确,具有可行性。且本次关联交易出资

双方均按持股比例以现金方式增资,在审议本项议案时,关联董事回避了表决,本

事项符合有关法律、法规和公司章程的规定,符合证监会的监管要求,符合公司及

全体股东利益。

本项议案为关联交易,详见专项公告《关于与关联方共同对上海东翌置业有限

公司增资暨关联交易公告》(编号:临 2020-019)。

本项议案表决情况:4 名关联董事回避表决,其余董事 5 票同意,0 票反对,0 票

弃权。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
二〇二〇年四月三十日

股票代码:A 股 600663 B 股 900932 证券简称:陆家嘴 陆家 B 股 编号:临 2020-019

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关于与关联方
共同对上海东翌置业有限公司增资暨关联交易公告

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

重要内容提示:

交易内容:上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“公司”)与关

联方—上海陆家嘴(集团)有限公司(以下简称“陆家嘴集团”)按持股比例共同对

上海东翌置业有限公司(以下简称“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将由人民币

750,000 万元增加到人民币 950,000 万元,股东双方持股比例不变。

交易性质:本次交易构成关联交易,但不构成重大资产重组。

审议程序:本次关联交易经公司第八届董事会审计委员会 2020 年第一次临时

会议、第八届董事会第九次会议审议通过。本次关联交易金额占公司最近一期经

审计净资产绝对值 5%以上,但由于本次关联交易出资双方均按持股比例对标的公

司以现金方式进行增资,根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.2.7 条的规

定,本次关联交易可申请豁免提交公司股东大会审议。截至本公告披露之日,公司已

按照有关规定完成相关豁免程序。

关联交易回避:过去 12 个月内,公司及其控股子公司和控股股东陆家嘴集团之

间发生的关联交易,详见后文。

一、关联交易概述

为满足东翌置业的业务发展需要,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将由人民币 750,000 万元增加到人民币 950,000 万

元,股东双方持股比例不变。

陆家嘴集团为公司的控股股东,根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上

海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定,陆家嘴集团为公司的关联

法人,本次交易构成关联交易。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

(一)关联方名称:上海陆家嘴(集团)有限公司

(二)注册地:统一社会信用代码:91310000132206713C

(三)住所:中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 981 号

(四)法定代表人:李智昭

(五)注册资本:人民币 235,731 万元

(六)企业类型:有限责任公司(国有独资)

(七)经营范围:房地产开发经营,市政基础设施,建设投资,投资咨询,实业投

资,国内贸易(除专项规定),资产管理经营,信息。

截至 2019 年末,上海陆家嘴(集团)有限公司合并报表中的总资产为人民币

16,300,837.80 万元,归属母公司所有者权益合计为人民币 2,636,437.12 万元,

2019 年度营业总收入为人民币 1,895,310.98 万元(经审计)。

三、交易标的基本情况

(一)公司名称:上海东翌置业有限公司

(二)统一社会信用代码:9131010115MA14BMCMT7

(三)住所:中国(上海)自由贸易试验区芳春路 400 号 1 幢 3 层

(四)成立日期:2019 年 4 月 29 日

(五)法定代表人:徐而进

(六)注册资本:人民币 750,000 万元

(七)企业类型:有限责任公司

(八)经营范围: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)

(九)股权结构

币种:人民币 单位:万元

股东名称	认缴出资额	持股比例
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	450,000	60%
上海陆家嘴(集团)有限公司	300,000	40%
总计	750,000	100%

(十)一年又一一期主要财务数据

币种:人民币 单位:万元

	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
营业收入	-	-
净利润	-2,111.12	-2,030.00
期末总资产	995,859.88	948,261.28
期末净资产	745,858.88	747,970.00

*2020 年 3 月 31 日财务数据未经审计,2019 年 12 月 31 日财务数据经普华永道

中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(十一)主要经营情况

2019 年 9 月,东翌置业以人民币 90,870 万元竞得了张江中区 56-01、57-01、

73-02、74-01、75-02 地块及 57-02 公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空

间(以下简称“张江中区部分地块”)的国有建设用地使用权。

目前,东翌置业已设立四家全资子公司(上海翌鑫置业有限公司、上海翌久置

业有限公司、上海翌廷置业有限公司、上海翌鑫置业有限公司),从事张江中区 56-01、

73-02、74-01、75-02 地块及 57-02 公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空

间(以下简称“张江中区部分地块”)的