

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 年年度报告

## 董事长致辞

2020 年是不平凡的一年，突如其来的新冠疫情和错综复杂的国际经济形势，对公司发展带来了极大挑战。一年来，在董事会领导下，公司时刻牢记以习近平同志为核心的党中央赋予上海的一系列新的重大使命和任务，深入贯彻落实习总书记在浦东开发开放 30 周年庆祝大会上对浦东提出的要求和期望，聚焦浦东“五大倍增行动”，把握“稳中求进”的工作基调，践行抗疫精神，攻坚克难圆满完成了年度各项工作任务。

全年，面对社会经济下行的压力，公司坚守国有企业的使命和职责，主动担当，全力抗疫，贯彻市、区有关要求，对受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，与客户共度难关。同时，公司有序推进复工复产，确保各项目正常运营，经营业绩达到年度目标。2020 年，公司实现营业收入为 144.75 亿元，实现净利润为 40.12 亿元，较 2019 年度增长 9.10%。

三十而立从头越，潮起风劲更扬帆。站在浦东开发开放三十年启承点上，公司将牢牢把握浦东发展的新机遇，一方面，继续切实抓好主责主业，深度参与浦东高质量发展，不断提高城市中心、城市副中心的开发、建设、运营核心能力；另一方面，持续提升金融服务能力，以点带面提高金融服务板块对公司发展的贡献度，有效推进“地产+金融”双轮驱动战略，以更大的责任担当、更优的精神状态，实现公司发展新飞跃。

## 办公物业

【办公物业是陆家嘴的核心资产，其优越的地理位置以及卓越的建筑品质是这部分资产稳定增值的关键】

办公物业主要包括甲级写字楼、高品质研发楼。

目前长期在营甲级写字楼共 23 幢，总建筑面积约 192 万平方米，主要位于上海陆家嘴核心地段、前滩国际商务区以及天津红桥区，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业管理。截至 2020 年末，上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率约为 80%，平均租金 8.83 元/平方米/天，同比上涨逾 1.96%。天津成熟甲级写字楼的平均出租率约为 76%，平均租金 3.45 元/平方米/天。

主要在营甲级写字楼	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	竣工年代
星展银行大厦	46,942	68,139	100%	2009
钻石大厦	40,008	48,438	55%	2009
陆家嘴商务广场	67,495	98,532	77.50%	2000
陆家嘴金融信息楼	5,039	9,080	100%	2010
陆家嘴基金大厦	32,550	42,325	55%	2011
陆家嘴投资大厦	33,841	43,490	55%	2011
陆家嘴世纪金融广场	324,031	435,603	100%	2014
上海纽约大学大厦	48,736	57,663	55%	2014
东方汇（世纪大都会）	125,105	194,589	55%	2015
天津陆家嘴金融广场	189,471	268,553	100%	2017
陆家嘴金融广场	47,833	136,848	100%	2017
陆家嘴富汇大厦	43,085	62,779	100%	2017
陆家嘴金控广场	63,824	86,501	55%	2018
前滩东方广场 I 期（前滩 34 地块办公楼）	39,045	74,624	60%	2019
陆家嘴滨江中心（黄浦江 E16-2）	81,790	94,532	100%	2019
前滩中心 25-2 地块超高层办公楼	166,169	189,938	60%	2020
合计	1,354,964	1,911,634	-	-
权益总面积	-	1,570,787	-	-

主要在营高品质研发楼	地上建筑 面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益 比例	竣工年代
软件园 1 号楼	14,317	14,317	100%	1994
软件园 2 号楼	23,783	23,783	100%	1994
软件园 4 号楼	8,148	10,194	100%	1996
软件园 5 号楼	1,393	1,393	100%	1996
软件园 7 号楼	12,232	17,810	55%	2007
软件园 8 号楼	29,545	32,664	100%	2007
软件园 9 号楼	40,758	47,864	100%	2008
软件园 10 号楼	24,290	28,124	100%	2009
陆家嘴金融服务广场 (软件园 11 号楼)	70,620	89,325	100%	2012
软件园 12 号楼	10,905	11,595	100%	2012
陆家嘴金融服务广场二期 (软件园 13 号楼)	24,739	28,107	100%	2017
软件园 E 楼	3,210	9,810	55%	2010
陆家嘴 981 大楼	12,120	12,120	100%	2010
合计	276,060	327,106	-	-
权益总面积	-	314,677	-	-

主要在建项目	地上建筑 面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益 比例	拟/竣工 年代
张江中区 74-01 地块 (办公部分)	27,605	42,281	60%	2023
前滩 54-01 地块 (办公部分)	16,312	23,883	70%	2023
川沙 C04-13/14 地块 (办公部分)	30,132	52,302	100%	2023
川沙 C06-01/02 地块 (办公部分)	53,730	94,352	100%	2024
张江中区 57-01 地块超高层办公楼	174,578	240,488	60%	2024
张江中区 56-01 地块 (办公部分)	69,547	113,479	60%	2024
竹园 2-16-1 地块	43,113	59,538	55%	2022
潍坊社区 497-02 地块 (办公部分)	31,543	46,878	55%	2024
苏州 8 号地块 (办公部分)	33,194	53,366	95%	2021
合计	479,754	726,567	-	-
权益总面积		510,347	-	-

## 商业物业

陆家嘴的商业物业目前主要包括上海 L+MALL、天津 L+MALL、陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、陆家嘴金融城配套商业设施等，其定位和设计各有特色，均位于所属商圈的核心地段。

截至 2020 年末，商业物业总建筑面积约 46 万平方米，其中：上海 L+MALL 年末出租率 94%，平均租金 10 元/平方米/天；天津 L+MALL 年末出租率 90%，平均租金 2.58 元/平方米/天；陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、陆悦坊年末出租率分别为 80%、96%和 74%，平均租金分别为 10.02 元/平方米/天、8.78 元/平方米/天和 6.25 元/平方米/天。

主要在营商业物业	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	竣工年代
陆家嘴 96 广场	29,002	66,195	55%	2008
陆家嘴 1885	7,177	14,268	100%	2008
陆家嘴金融城配套商业设施	10,139	10,139	100%	2012
上海 L+MALL	120,249	187,526	100%	2017
天津 L+MALL	100,394	151,652	100%	2017
陆悦坊（原花木 04-15 配套商业）	10,335	14,996	100%	2019
合计	277,296	444,776	-	-
权益总面积	-	414,988	-	-

主要在建项目	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	拟/竣工年代
张江中区 73-02 地块	43,227	79,970	60%	2023
张江中区 74-01 地块（商业部分）	39,725	60,843	60%	2023
张江中区 75-02 地块（商业部分）	5,081	9,067	60%	2023
川沙 C04-13/14 地块（商业部分）	30,255	52,515	100%	2023
川沙 C06-01/02 地块（商业部分）	9,482	16,650	100%	2024

张江中区 57-01 地块（商业部分）	19,630	27,041	60%	2024
张江中区 56-01 地块（商业部分）	7,530	12,287	60%	2024
潍坊社区 497-02 地块（商业部分）	6,234	9,265	55%	2024
苏州 9 号地块配套商业	22,866	34,534	95%	2021
苏州 8 号地块（商业部分）	21,184	34,057	95%	2021
合计	205,213	336,230	-	-
权益总面积		252,947	-	-

## 酒店物业

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 GOP 率为 29.48%，平均出租率为 49.83%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2020 年 GOP 率为 13.21%，平均出租率 52.59%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2020 年 GOP 率为 2.04%，平均出租率为 51.49%。

在营酒店	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	竣工年代
东怡大酒店	18,406	29,185	100%	2009
天津陆家嘴万怡酒店	46,462	71,524	100%	2017
陆家嘴明城酒店	17,884	19,635	100%	2018
合计	82,752	120,344	-	-
权益总面积	-	120,344	-	-

在建酒店	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益比例	拟/竣工年代
前滩 25-2 酒店	62,183	90,994	60%	2021
张江中区 56-01 地块	61,204	99,866	60%	2024
合计	123,387	190,860	-	-
权益总面积	-	114,516	-	-

## 会展物业

公司通过全资子公司----上海陆家嘴展览发展有限公司与德国展览集团国际有限公司合资成立的上海新国际博览中心有限公司投资建设了上海新国际博览中心。上海新国际博览中心共拥有 17 个室内展厅，室内展览面积达 20 万平方米，室外展览面积达 10 万平方米。

近年来，尽管市场竞争日趋激烈，中美贸易争端加剧，全球经济动荡，上海新国际博览中心坚持引进品牌化、专业化、国际化展会资源的经营战略不动摇，展览业务继续保持着稳定的态势，行业分布主要包括食品饮料和酒店用品、电子信息、机械设备、家具家居、建材卫浴、农林化工等，以轻工行业为主。经过近二十年的发展，上海新国际博览中心的展馆销售面积、出租率、市场占有率、客户满意度、营业额和利润率等经营指标均处于行业领先地位。

2020 年，受到新冠疫情的严重影响，展览会的正常节奏被打乱，上半年展会停滞，直至 6 月底才逐步复展，导致上海新国际博览中心主营业务各项经营指标较 2019 年均有不同程度下降。全年，上海新国际博览中心共承接了 83 场不同规模的展览会，共实现合同销售面积 387.72 万平方米，较 2019 年同比下降 47.51%；实现销售收入 6.51 亿元，较 2019 年同比下降 44.22%；场馆总利用率 37.86%，较 2019 年下降 32.44%。

在营项目	地上建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益 比例	竣工年代
上海新国际博览中心	386,774	386,774	50%	2011
合计	386,774	386,774	-	-
权益总面积	-	193,387	-	-

## 住宅物业

2020 年度，公司各类出售型住宅物业实现销售收入 58.91 亿元，主要来自于东和公寓、锦绣观澜一期、天津海上花苑二期（东标段）、苏州 15 地块二期等的销售。在售项目的整体去化率约为 59%。

主要销售项目	地上建筑面积	总建筑面积	备案价格区间	竣工年代
	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	(元/M <sup>2</sup> )	
东和公寓	82,083	92,408	-	2009
锦绣观澜一期 (川沙 C04-12 地块)	32,271	46,380	60,800-64,000	2022
天津海上花苑二期 (东标段)	103,929	141,854	41,808-48,370	2020
苏州 15 号地块二期	27,296	37,628	17,869-22,823	2019
合计	245,579	318,270	-	-

在建项目	地上建筑面积	总建筑面积	拟竣工年代
	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	
张江中区 75-02 地块租赁住宅项目	66,960	119,483	2023
前滩 54-01 地块 (住宅部分)	64,392	94,276	2023
锦绣观澜 (川沙 C04-12 地块)	68,617	98,617	2022
潍坊社区 497-02 地块 (住宅部分)	4,337	6,446	2024
苏州 14 号地块	101,571	140,389	2021
苏州 12 号地块	226,736	312,948	2022
合计	532,613	772,161	-

## 土地储备

区域	土地面积 (M <sup>2</sup> )
上海地区	226,298
小陆家嘴区域内	45,183
世纪大道两侧	175,815
竹园商贸区	5,300
苏州地区	362,167
合计	588,465

## 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、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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）丁瑜声明：保证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

公司按2020年度净利润的10%分别提取法定盈余公积和任意盈余公积后，以2020年末总股本4,034,197,440股为基数，按每10股向全体股东分配现金红利人民币4.98元（含税），共计分配现金红利人民币2,009,030,325.12元。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告期内涉及对未来的计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质性承诺，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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

## 十、 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“经营情况讨论与分析”下“关于公司未来发展的讨论与分析”中的相应内容。

## 十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	14
第二节	公司简介和主要财务指标.....	15
第三节	公司业务概要.....	19
第四节	经营情况讨论与分析.....	22
第五节	重要事项.....	59
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	78
第七节	优先股相关情况.....	83
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	84
第九节	公司治理.....	92
第十节	公司债券相关情况.....	95
第十一节	备查文件目录.....	247

## 第一节 释义

### 一、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、本年度	指	2020年1月1日至2020年12月31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
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
东袤置业	指	上海东袤置业有限公司
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
佳章置业	指	上海佳章置业有限公司
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
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	ShanghaiLujiazuiFinance&TradeZoneDevelopmentCo.,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

### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、香港文汇报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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

### 五、公司股票简况

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
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、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼
	签字会计师姓名	陈玲、曹志斌

## 七、近三年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	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	14,474,727,209.98	14,772,938,775.58	-2.02	12,638,769,561.52
归属于上市公司股东的净利润	4,011,930,172.77	3,677,355,264.27	9.10	3,350,247,652.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,835,742,555.84	3,439,188,741.63	11.53	3,303,193,249.86
经营活动产生的现金流量净额	-702,444,458.31	517,368,526.94	-	4,317,379,145.43
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末 增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	20,264,490,290.24	18,119,232,085.30	11.84	16,094,931,705.64
总资产	101,354,354,265.44	91,440,175,340.91	10.84	78,112,647,173.08

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期 增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	0.9945	0.9115	9.11	0.8305
稀释每股收益(元/股)	0.9945	0.9115	9.11	0.8305
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.9508	0.8525	11.53	0.8188
加权平均净资产收益率(%)	21.24	21.66	减少0.42个百分点	22.03
扣除非经常性损益后的加权	20.31	20.26	增加0.05个百分	21.72

平均净资产收益率 (%)			点
--------------	--	--	---

注：公司 2018 年末的总股本为 3,361,831,200 股，经 2018 年度利润分配实施完毕后，2019 年末总股本为 4,034,197,440 股。

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

### (一)同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

### (二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

### (三)境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	4,153,517,607.04	2,473,439,033.29	2,073,988,575.28	5,773,781,994.37
归属于上市公司股东的净利润	761,025,918.53	917,471,175.27	613,379,818.34	1,720,053,260.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	735,385,252.84	901,118,210.19	576,368,008.04	1,622,871,084.77
经营活动产生的现金流量净额	-2,232,032,623.03	356,496,303.25	-1,040,980,172.02	2,214,072,033.49

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、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	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	35,540,258.50	该项目主要为本公司本期处置投资性房地产惠灵顿小街、虹桥新天地商铺产生收益 34,880,616.52 元	13,692,217.32	5,755,658.80

		以及处置其他非流动资产产生收益 <b>659,641.98</b> 元。		
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	137,979,354.43	该项目主要为公司合并报表范围内子公司收到的金融业扶持基金人民币 58,619,285.58 元、租赁业务扶持基金 37,901,772.77 元、进项税加计抵扣减免税款 20,852,828.46 元、育商扶持基金和物业扶持基金 4,107,000.00 元、锅炉改造奖励 3,878,800.00 元及稳岗补贴等其他 12,619,667.62 元。	85,611,458.58	29,913,776.62
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	16,165,364.86	该项目主要为公司处置交易性金融资产取得的投资收益 71,072,682.05 元以及交易性权益工具的公允价值变动损失 54,907,317.19 元。	228,794,535.74	394,571.57
对外委托贷款取得的损益	7,817,783.05	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 7,817,783.05 元。	16,605,314.11	20,994,804.00
除上述各项之外的其他	75,994,390.03	该项目主要为公司计入营业外收入的赔偿金及罚款	70,340,763.82	24,745,448.92

营业外收入和支出		收入等共计 76,998,563.25 元,以及计入营业外支出的罚款及赔偿支出等共计 1,004,173.22 元。		
少数股东权益影响额	-29,297,795.47		-73,116,694.53	-14,308,750.68
所得税影响额	-68,011,738.47		-103,761,072.40	-20,441,106.36
合计	176,187,616.93		238,166,522.64	47,054,402.87

### 十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	1,744,274,052.02	2,851,674,770.51	1,107,400,718.49	215,340,850.10
其他非流动金融资产	3,872,655,445.38	2,062,072,471.52	-1,810,582,973.86	31,450,895.72
合计	5,616,929,497.40	4,913,747,242.03	-703,182,255.37	246,791,745.82

### 十二、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,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,构建起“商业地产+商业零售+金融服务”发展格局。公司聚焦浦东“五大倍增行动”,深度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,围绕“金色中环”,推进前滩、张江科学城、川沙新市镇项目的开发建设。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“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展理念,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，公司金融板块持续优化管理体系，坚持风险稳控，以三大持牌机构为重点，整合资源、培育优势、补齐短板，抓住金融行业发展机遇，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，不断探索新的业务合作模式。

综上，公司经营战略方针是长期持有核心区域的优质物业，短期出售或者转让住宅及零星物业，做优做强商业地产的同时，深化与金融板块的业务协同，推动“地产+金融”双轮驱动战略取得实质性升级，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，房地产市场继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。同时，年末中央经济工作会议明确指出，要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，规范发展长租房市场。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，三、四季度土地和房产市场快速回暖、回归正轨，一线城市房价“打新”过热场面再次出现。因此，有效调控楼市销售、推进租赁住房建设仍双管齐下。

随着二季度国内新冠肺炎疫情有效控制，上海办公楼租赁活跃度渐渐复苏，但办公空间需求的体量出现明显衰退。下半年，随着商务活动逐步恢复正常，之前被抑制的租赁需求也有进一步释放，但市内租金仍持续走低，需求端以成本控制型为主，企业向租金更优惠的非中央商务区搬迁趋势明显。全年，业主方的租金议价能力明显降低，优惠租赁条件不断推出，并逐步加强服务能力、提升办公空间配套，以满足多元化的租赁需求，增强客户粘性。

金融板块方面，今年以来国内外经济形势错综复杂，整体经济运行面临诸多困难与挑战，但由于疫情在国内控制较好，有效形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。2020年，中央坚持稳中求进工作总基调，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，强调健全金融机构治理，促进资本市场健康发展，着力提高服务实体经济的质效。同时，着力加大金融市场改革力度，持续从严监管信托行

业，助推证券行业政策红利释放，促进寿险行业稳健发展，继续打好防范化解重大风险攻坚战，实现稳增长和防风险长期均衡。

## 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 年增至 282 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”为核心的城市中心、城市副中心运维平台，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，并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区域开发平台，仍处在一个大有作为的发展时代。在控股股东的支持下，公司勇挑浦东开发重担，围绕“金色中环”建设，成功进军前滩国际商务区、张江科学城核心区，区域标志性建筑的开发建设全面推进，部分项目已竣工交付并投入运营；此外，公司也积极参与上海临港区域的开发，参股项目建设持续推进。同时，公司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正全力推进。

（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，公司正成为集团区域开发、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 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2020年是“十三五”规划收官之年，是“十四五”规划启动实施的奠基之年，也是极为艰辛的一年。突如其来的新冠疫情和错综复杂的国际经济形势，对公司发展带来了极大挑战。一年来，在董事会领导下，公司聚焦“七年再造一个新浦东”的宏伟目标，深入浦东“金色中环”重点开发区域，把握“稳中求进”的工作基调，践行抗疫精神，持续推进“地产+金融”双轮驱动战略，攻坚克难圆满完成了年度各项工作任务。

## 二、报告期内主要经营情况

2020 年，公司董事会持续加强团队建设，提高风险意识，规范内部管理，坚持市场化运作，发挥专业能力、科学决策公司重大事项。各专业委员会分工明确，权责清晰，有效维护公司及股东方利益。全年，公司共召开 11 次董事会（含临时董事会），召开 13 次专门委员会会议，为公司各项决策和重要经营工作稳步推进提供了保障。

### （一）2020 年度经营工作回顾

1、2020 年度营业收入 144.74 亿元，其中：房地产业务收入 119.60 亿元；金融业务收入 25.14 亿元。

2、2020 年度房地产业务成本 36.24 亿元；金融业务成本及管理费用 6.24 亿元。

3、2020 年度的项目开发投资支出 41.15 亿元。

4、2020 年度实现归属上市公司净利润 40.12 亿元，与 2019 年度相比增长了 9.1%。

### （二）2020 年经营工作分析。

2020 年初，突如其来的新冠肺炎疫情对整体经济环境造成了巨大的影响，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，公司高度重视疫情防控工作，及时根据市、区各类疫情防控要求，在建筑工地防疫、商办租户扶持、在营物业防控、员工安全防护等方面下功夫，坚持疫情防控和复工复产复市两手抓，推进各项工作稳定发展。

作为国有控股上市公司，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，共克时艰，共渡难关。年内，公司已完成全部的租金减免工作，对 909 家租户共计减免金额 2.39 亿元，对稳定市场与民生起到了积极的保障作用。

#### 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现金流入，合计 35.83 亿元。

**办公物业。**主要包括甲级写字楼与高品质研发楼。2020 年度租赁收入 30.59 亿元，比 2019 年减少 1.4 亿元，同比下降 4.4%。

目前公司持有长期在营甲级写字楼共 23 幢,总建筑面积 192 万平方米。截至 2020 年末,上海成熟甲级写字楼(运营一年及以上)的平均出租率 80%,平均租金 8.83 元/平方米/天,同比上涨逾 1.96%。天津甲级写字楼的出租率 76%,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 年末,长期在营高品质研发楼总建筑面积已超过 32 万平方米,出租率达到 82%,平均租金 6.27 元/平方米/天。

**商业物业。**2020 年度租赁收入为 3.10 亿元,比 2019 年减少 1.33 亿元,同比下降 30%。

商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、陆悦坊、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个 L+MA11。截至 2020 年末,商业物业总建筑面积 46 万平方米,其中:在营的陆家嘴 96 广场出租率为 80%;陆家嘴 1885 出租率为 96%;上海 L+MA11 出租率为 94%;天津 L+MA11 出租率为 90%;陆悦坊出租率为 74%。

**酒店物业。**2020 年全年营业收入为 0.76 亿元,比 2019 年同期减少 46.1%。

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 GOP 率为 29.48%,平均出租率为 49.83%;陆家嘴明城酒店配备 221 间房间,2020 年 GOP 率为 13.21%,平均出租率 52.59%;天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间,2020 年 GOP 率为 2.04%,平均出租率为 51.49%。

**住宅物业。**2020 年度租赁收入 1.28 亿元,比 2019 年减少 0.3 亿元,同比减少 19%。公司原用于租赁的东和公寓的租转售工作正有序推进。

**养老物业。**公司长期持有在营的养老物业是金色阳光颐养院,共有 120 个套间,总建筑面积 1.7 万平方米,2020 年度租赁收入 1011 万元。

②合并报表范围外长期在营物业租金收入,合计 4.63 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 年度租赁收入 4.01 亿元,比 2019 年同期减少 46.46%。

**富都世界。**2020 年度租赁收入 0.62 亿元,比 2019 年同期减少 21.52%。

## (2) 房产销售收入。

2020 年度,公司实现房产销售现金流入合计 58.91 亿元:

主要来自于东和公寓、锦绣观澜一期、天津海上花苑二期（东标段）、苏州 15 地块二期等的销售。2020 年度累计住宅物业合同销售面积 10.36 万平方米，同比增长 38.13%；合同销售金额 67.11 亿元，同比增长 96.34%；在售项目的整体去化率为 59%。

### （3）物业管理及服务性收入。

合并报表范围内，2020 年度，公司实现 16.70 亿元物业管理收入，比 2019 年度同期减少 0.71%。

合并报表范围外，上海新国际博览中心有限公司 2020 年度实现 2.81 亿元的服务性收入，比 2019 年度同期减少 35.84%。上海富都世界有限公司 2020 年度实现亿元物业管理收入 0.50 亿元，比 2019 年度同期增加了 6.38%。

### （4）金融服务收入。

2020 年度金融业务实现收入 25.14 亿元，占公司营业收入总额的 17.37%。

## （二）项目投资分析

新开工项目 6 个，总建筑面积 36.8 万平方米，为前滩 54-01 地块、川沙 C06-01/02 号地块、潍坊社区 497-02 号地块（竹园 2-13-1/2 号地块）、苏州 2 号地块、苏州 16 号地块、苏州 13 号地块。

续建项目 13 个，总建筑面积 176.4 万平方米，为前滩中心酒店（前滩 25-02 地块）、张江中区 73-02 号地块、张江中区 74-01 号地块、张江中区 75-02 号地块、张江中区 57-01 号地块、张江中区 56-01 号地块、川沙 C04-12 号地块、川沙 C04-13/14 号地块、竹园 2-16-1 号地块、苏州 8 号地块、苏州 9 号地块、苏州 12 号地块、苏州 14 号地块。

竣工项目 2 个，总建筑面积 33.32 万平方米，为前滩中心超高层办公楼（前滩 25-02 地块）、天津海上花苑二期（东标段）。

## （三）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、超短期融资券、长期贷款、中期票据及应付债券。2020 年末余额为 438.65 亿元，占 2020 年末公司总资产的 43.28%，较上年末 380.53 亿增加了 15.27%。其中：短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 169.55 亿元，超短期融资券 35 亿元，长期贷款为 144.10 亿元，中期票据为 40 亿元，应付债券（公司债）50 亿元。

## （四）经营业绩影响分析。

公司 2020 年度当年利润来源主要由房地产销售、租赁及金融业务组成。其中：长期持有物业出租毛利率为 74.13%；房地产销售毛利率为 79.45%；金融业务利润率为 75.16%。

除此以外，下述项目支出与公司年度利润及现金流有较大相关性：

1、税金支出：公司 2020 年度共缴纳 45.25 亿元税收（实际支付总额），较 2019 年度增加 66.95%，占营业收入 144.75 亿元的 31.26%。

2、投资性房地产摊销：根据公司会计制度，2020 年度摊销投资性房地产 6.85 亿元。

3、现金分红支出：2020 年，公司向股东派发 2019 年度现金红利共计 18.40 亿元（含税），现金分红占 2019 年度归属于母公司净利润 50.02%。

4、员工薪酬支出：2020 年度合并报表范围员工总数 5658 人，人数同比减少 1.9%，薪酬支出总额为 10.23 亿元，人均 18.08 万元。

### 2021 年度经营工作计划

2021 年是“十四五”的开元之年，也是浦东围绕 GDP 倍增目标，推动产业能级、项目投资、功能优势、土地效益、服务效能“五大倍增”计划的第二年。站在“十四五”开局的新台阶上，公司将切实形成抓发展、求突破的干事氛围，全面提高区域开发、运营管理、金融服务能力，主动服务构建浦东新区发展新格局，推动浦东社会经济发展再上新台阶，向建党 100 周年献礼。

#### （一）深化业务统筹，加快推进“金色中环”建设

公司将充分发挥区域开发专业团队优势，全力以赴参与“金色中环”建设发展。要深耕细作张江城市副中心，加快推进“科学之门”A 塔等五个项目的开发建设，尽快出形象，跑出“金色中环”速度。前滩国际商务区的建设要继续全力推进，前滩 25-02 号地块香格里拉酒店项目要在 2021 年年内开业。集团委托的项目要按计划保质保量推进建设，确保受托承接的前滩、御桥、临港等新兴区域开发高质量实施。

同时，公司要继续聚焦统筹管控，推进经营管控与成本控制。要持续提高企业运营效能，进一步加大横向整合、纵向压缩的力度。通过做实做细需求预算、提升资金使用效率等方式提高整体财务管理水平，全力保障公司在浦东新区各大区域项目的正常开发和运营，保持整体运营稳中有进、进中有质。要积极推进财务系统与业务系统

的对接，从资产统筹运营管理的角度出发，推进板块联动，提高协同效率。要着眼长远可持续发展，对公司持有资产进行判断、把握和转变，促进实现资产价值最大化。

## （二）招商运营相辅相成，产品价值持续提升。

强化以楼招商，做强楼宇经济，锁定总部机构，做好产业聚集。既要注重物业品质和配套完善，又要注重招商定位与租金策略，做优做强服务，多方位夯实招商稳商工作，争取把握好国内外宏观环境逐步走上正轨的机遇，推进招商工作再上新台阶。

**办公楼宇营销方面**，公司将加快推进已入市项目陆家嘴滨江中心、前滩东方广场 I 期的租赁工作；保持前滩中心租赁的良好势头，为前滩国际商务区继续引进产业、聚拢人气，并推进“科学之门”A塔的战略招商工作，为“金色中环”两个重要区域交付后的运营夯实基础。要继续加强招商专题研究，推进未来五年在上海市场公司办公楼宇产品和运营策略的相关专题报告。

**商业零售发展方面**，要做好充分准备迎接后疫情时代消费者的陆续回归，但也要对疫情带来的消费习惯改变有所预判，研究契合当下的商业模式，满足消费需求多元化。在营商业要加强品质管理，随时准备优化调整现有的业态格局及组合，特别是针对上海、天津 L+MALL 的商业发展规划，要提高站位，站在全区、全市的角度悉心谋划。同时，要进一步优化公司“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品质提升、助力上海加快打造国际消费中心城市。

**住宅产品发展方面**，销售住宅项目要持续关注设计方案深化，紧贴市场需求与热点；租赁住宅项目做好入市前的各项准备工作，确保后期项目的顺利入市。要继续推进东和公寓从租转售的平稳过渡，做好苏州锦绣澜山 14 号地块项目二期销售工作，全力完成苏州锦绣澜山 15 号地块二期、天津海上花苑二期的清盘销售，实现市场较好的口碑；已售罄的项目要力促回款。

**物业管理服务方面**，要将“一切为了客户”融入公司企业文化，力推《在营物业管理钻石标准》执行落地，切实增强为客户服务的理念，逐步推广办公营销团队与物业团队深度合作的一体化管理模式。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，提高客户体验。要继续彰显“上海品牌”软实力，积极沉淀连续保障三届进博会的成功经验，全力以赴、通力合作，用高标准与高质量的服务推进“6 天+365 天”永不落幕的进博会。

### （三）聚焦安全工期质量，有序推进项目开发。

2021 年，公司竣工及续建项目 19 个，总建筑面积 210 万平方米。

公司上下要充分发挥房地产板块统筹优势，在项目精细化管理方面下苦功。要通过周密计划、精心组织、科学管理，结合项目管理实际工作要求和新情况，对项目建设的进度、投资、安全实行全方位、全过程管理，做到环节可控、流程在控、过程能控。项目竣工交付要以满足客户入驻使用为标准，要认真严格开展竣工项目物业验收及整改督促工作，不断提升新项目质量及客户使用满意度。

在全面推进开发建设的同时，要继续高度重视工地防疫，落实安全生产主体责任、抓紧隐患排查、守住安全底线，通过持续强化安全生产责任制和安全保障措施，有序推进工地建设，严格管理在建工地与装修工程。要贯彻落实 2020 年 12 月 31 日召开的浦东新区加强建设工程招标投标管理工作会议精神，要遵照《浦东新区加强建设工程招标投标管理若干意见》依法合规地开展招标投标工作，为浦东新区的建设和发展营造安全有序、和谐稳定的环境。

### （四）严控风险稳健经营，归核赋能推动发展。

要在 2020 年基本完成金融板块统筹的基础上，继续全面提升价值创造能力，发挥好公司与持牌机构之间的枢纽作用，加强风险防控，实现发展方向更清晰、资源配置更高效、经营举措更科学、创新能力更突出的目标，补齐短板、培育优势、整合资源，以点带面提高金融服务板块对公司发展的贡献度，助力“地产+金融”发展模式取得系统性升级。其中，陆家嘴信托要依法合规做强，重点推进资产证券化、股权投资、资本市场“三个突破”，实现合规经营与业务发展并重、市场拓展与战略创新并驱、资产管理与财富管理并行，力争综合实力继续稳步提升。

2021 年公司经营工作收入计划如下：房地产业务总流入 197.19 亿元，总流出 249.90 亿元。金融业务总流入 27.30 亿元，总流出 24.23 亿元。利润坚持“终点即起点”目标，稳中有升，并按公司《2020-2022 年度股东回报规划》，积极回报股东。

#### （一）主营业务分析

##### 1. 利润表及现金流量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	14,474,727,209.98	14,772,938,775.58	-2.02
营业成本	4,248,494,451.40	5,999,260,175.07	-29.18
销售费用	136,656,568.46	148,534,004.16	-8.00
管理费用	314,201,371.51	346,090,476.57	-9.21

财务费用	1,029,936,324.68	982,830,155.93	4.79
经营活动产生的现金流量净额	-702,444,458.31	517,368,526.94	-
投资活动产生的现金流量净额	-2,356,879,562.76	-8,433,234,587.30	-
筹资活动产生的现金流量净额	3,344,061,004.68	7,893,411,158.06	-57.63

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

收入和成本分析具体详见下表。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	6,445,591,264.98	1,324,854,381.53	79.45	-9.90	-48.24	增加 15.23 个百分点
房地产租赁	3,143,418,532.93	813,212,890.25	74.13	-9.92	6.18	减少 3.92 个百分点
物业管理	1,670,476,481.98	1,321,333,148.16	20.90	-0.66	-10.19	增加 8.40 个百分点
酒店业	77,391,590.63	70,779,626.07	8.54	-45.48	-27.80	减少 22.40 个百分点
投资性房地产转让	82,996,140.89	18,793,552.08	77.36	2,593.97	5,566.38	减少 11.87 个百分点
金融业收入	2,514,248,878.10	624,474,502.24	75.16	29.19	-24.13	增加 17.45 个百分点
其他	540,604,320.47	75,046,351.07	86.12	51.50	-73.30	增加 64.89 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
上海	12,678,979,009.27	3,482,354,840.32	72.53	-12.69	-40.21	增加 12.64 个百分点
天津	1,795,748,200.71	766,139,611.08	57.34	614.83	337.48	增加 27.05 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	房地产销售	1,324,854,381.53	31.18	2,559,521,093.06	42.66	-48.24	
房地产租赁	房地产租赁	813,212,890.25	19.14	765,858,022.52	12.77	6.18	
物业管理	物业管理	1,321,333,148.16	31.10	1,471,315,621.35	24.52	-10.19	
酒店业	酒店业	70,779,626.07	1.67	98,034,211.50	1.63	-27.80	
投资性房地产转让	投资性房地产转让	18,793,552.08	0.44	331,667.87	0.01	5,566.38	随销售收入的波动发生变化
金融业	金融业	624,474,502.24	14.70	823,108,127.87	13.72	-24.13	
其他	其他	75,046,351.07	1.77	281,091,430.90	4.69	-73.30	本年度公司应用新收入准则，商业联营业务采用净额核算，故成本降低。

成本分析其他情况说明

无。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 277,949.70 万元，占年度销售总额 19.20%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 34,312.74 万元，占年度销售总额 2.37%。

前五名供应商采购额 365,287.81 万元，占年度采购总额 31.44%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无。

### 3. 费用

适用 不适用

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 情况说明

适用 不适用

### 5. 现金流

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(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
交易性金融资产	2,851,674,770.51	2.81	1,744,274,052.02	1.91	63.49	子公司陆家嘴信托合并的产品结构和流动性发生变化所致。
应收账款	669,608,671.28	0.66	499,852,977.29	0.55	33.96	主要是结算代建代销管理费所致。
买入返售金融资产	463,277,509.59	0.46	921,245,965.44	1.01	-49.71	子公司陆家嘴信托合并的产品结构和流动性发生变化所致。
发放贷款和垫款	1,798,729,359.58	1.77	-	-	-	子公司陆家嘴信托合并的产品结构和流动性发生变化所致。
债权投资	3,708,491,431.97	3.66	1,497,523,429.45	1.64	147.64	子公司陆家嘴信托合并的产品结构和流动性发生变化所致。
其他非流动金融资产	2,091,991,290.21	2.06	5,056,467,017.97	5.53	-58.63	子公司陆家嘴信托合并的产品结构和流动性发生变化所致。
拆入资金	-	-	150,842,361.10	0.16	-100.00	子公司爱建证券偿还了1.5亿拆入资金。
预收款项	659,091,927.88	0.65	3,022,278,044.18	3.31	-78.19	由于新收入准则影响确认合同负债，同时公司预售锦绣观澜项目一期导致预收房款增加。
合同负债	3,590,191,264.43	3.54	-	-	-	
其他应付款	5,409,565,790.78	5.34	7,753,487,889.48	8.48	-30.23	主要是由于子公司2019年底收到购房意向金本年已经确认收入所致。
卖出回购金融资产款	-	-	300,000.00	-	-100.00	子公司爱建证券国债逆回购业务余额增加所致。
一年内到期的非流动负债	5,799,476,485.38	5.72	1,312,000,000.00	1.43	342.03	主要是公司长期借款即将到期所致。
长期借款	14,410,072,370.28	14.22	10,784,548,855.66	11.79	33.62	公司为扩大业务，导致贷款增加。
递延收益	24,986,060.58	0.02	12,741,332.42	0.01	96.10	主要是子公司收到了政府补贴所致。
递延所得税负债	-	-	55,988,272.12	0.06	-100.00	主要是子公司陆金发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	1,856,941,000.00	1.83	981,700,000.00	1.07	89.16	子公司陆家嘴信托合并的产品结构和流动性发生变化所致。

其他说明

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

于 2020 年 12 月 31 日，公司以所持子公司陆金发 100%之股权账面价值人民币 11,571,867,744.35 元质押取得借款；以本公司所持子公司申万置业 100%之股权账面价值 2,742,897,738.04 元质押取得借款。

于 2020 年 12 月 31 日，公司以账面价值合计为 4,850,742,974.00 元的前滩中心 25-02 地块项目抵押取得借款；以账面价值为 562,617,962.51 元的星展银行大厦抵押取得借款；以账面价值为 1,123,604,826.05 元的张江 75-02 地块项目抵押取得借款；以账面价值合计为 2,642,147,396.50 元的张江 73-02、74-01 地块抵押，银行贷款尚未发放。

## 3. 其他说明

适用 不适用

### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司行业经营性信息分析详见下表。

单位：万元币种：人民币

业务类别	营业收入	营业成本	营业利润	净利润
房地产业务	1,196,047.83	362,401.99	468,371.39	345,184.31
金融业务	251,424.89	62,447.45	192,278.94	156,158.30
合计	1,447,472.72	424,849.45	660,650.33	501,342.61

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海陆家嘴金融贸易区区域内	226,298	226,298	686,207	是	5,300	55%
2	苏州地区	362,167	-	550,696	是	362,167	95%

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	张江科学城	张江中区 73-02 号地块	商业	续建	12,312	43,092	79,970	79,970	-	103,935	13,326
2	张江科	张江中	商业、办	续建	13,245	66,225	103,124	103,124	-	114,829	14,326

	学城	区 74-01 号地块	公								
3	张江科学城	张江中区 75-02 号地块	住宅 (租) / 配套/商业	续建	20,649	84,662	153,672	153,672	-	159,980	28,440
4	前滩国际商贸区	前滩 54-01 号地块	住宅、办公、教育	新开工	25,782	85,855	127,840	127,840	-	129,596	432
5	川沙新市镇	川沙新市镇 C04-12 号地块	住宅	续建	33,054	66,109	98,617	98,617	-	79,900	18,266
6	川沙新市镇	川沙新市镇 C04-13/14 号地块	商业、办公	续建	28,352	56,706	116,116	116,116	-	109,400	11,374
7	川沙新市镇	川沙新市镇 C06-01/02	商业、办公	新开工	27,643	55,286	111,002	111,002	-	104,000	889
8	前滩国际商贸区	前滩中心 25-2 地块超高层办公楼	办公	竣工	10,217	169,700	191,343	-	191,343	209,215	33,902

9	前滩国际商贸区	前滩中心 25-2 酒店	酒店	续建	10,990	57,573	90,994	90,994	-	142,025	26,555
10	张江科学城	张江中区 57-01 号地块超高层办公楼	商业、办公	续建	17,252	189,772	267,530	267,530	-	388,497	36,356
11	张江科学城	张江中区 56-01 号地块	商业、办公	续建	26,541	127,397	213,345	213,345	-	312,160	31,497
12	陆家嘴金融贸易区	竹园 2-16-1 号地块	办公	续建	8,404	42,310	59,538	59,538	-	89,855	6,608
13	陆家嘴金融贸易区	潍坊社区 497-02 号地块	办公、住宅	新开工	9,143	43,339	64,565	64,565	-	91,385	5,095
14	天津	天津海上花苑东块	住宅	竣工	37,614	103,929	141,854	-	141,854	138,434	13,853
15	苏州	苏州 14 号地块	住宅	续建	49,141	103,197	142,386	142,386	-	107,850	26,812
16	苏州	苏州 9 号地块	商业	续建	16,142	24,213	36,407	36,407	-	31,358	9,994
17	苏州	苏州 8 号地块	商办	续建	46,671	56,005	89,315	89,315	-	81,591	14,900

18	苏州	苏州 2 号地块	学校	新开工	35,095	52,643	54,287	54,287	-	38,064	13,139
19	苏州	苏州 12 号地块	住宅	续建	107,213	225,148	312,948	312,948	-	231,075	27,284
20	苏州	苏州 16 号地块	学校	新开工	6,018	3,611	5,302	5,302	-	4,662	1,266
21	苏州	苏州 13 号地块	学校	新开工	6,167	3,700	4,965	4,965	-	4,662	999

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积 (平方米)	结转面积(平 方米)	结转收入金 额	报告期末待结转 面积(平方米)
1	上海	东和公寓	住宅	71,409	43,184	26,586	217,242	16,598
2	上海	锦绣观澜一 期	住宅	32,271	32,194	-	-	32,194
3	天津	海上花苑二 期(东标段)	住宅	106,557	57,131	36,926	154,432	20,205
4	苏州	15 号地块二 期	住宅	26,120	19,794	18,770	34,635	1,024

报告期内，公司共计实现销售金额 58.91 亿元，销售面积 10.36 万平方米，实现结转收入金额 64.46 亿元，结转面积 13.40 万平方米，报告期末待结转面积 7 万平方米。

## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	星展银行大厦	甲级写字楼	68,139	17,715	100%	否	-
2	上海	钻石大厦	甲级写字楼	48,438	10,502	55%	否	-
3	上海	陆家嘴商务广场	甲级写字楼	98,532	16,766	77.5%	否	-
4	上海	陆家嘴金融信息楼	甲级写字楼	9,080	3,912	100%	否	-
5	上海	陆家嘴基金大厦	甲级写字楼	42,325	7,171	55%	否	-
6	上海	陆家嘴投资大厦	甲级写字楼	43,490	8,452	55%	否	-
7	上海	陆家嘴世纪金融广场	甲级写字楼	435,603	68,810	100%	否	-
8	上海	上海纽约大学大厦	甲级写字楼	57,663	10,407	55%	否	-
9	上海	东方汇(世纪大都会)	甲级写字楼	194,589	43,863	55%	否	-
10	天津	天津陆家嘴金融广场办公楼部分	甲级写字楼	268,553	9,515	100%	否	-

11	上海	陆家嘴金融广场(原SN1项目办公部分)	甲级写字楼	136,848	13,724	100%	否	-
12	上海	陆家嘴富汇大厦(世纪大道SBI-1)	甲级写字楼	62,779	15,767	100%	否	-
13	上海	陆家嘴金控广场(竹园2-16-2)	甲级写字楼	86,501	20,268	55%	否	-
14	上海	前滩东方广场I期(前滩34地块办公楼)	甲级写字楼	74,624	350	60%	否	-
15	上海	陆家嘴滨江中心(黄浦江E16-2)	甲级写字楼	94,532	1,123	100%	否	-
增	上海	前滩25-02超高层办公楼	甲级写字楼	189,938	1,992	60%	否	-
16	上海	软件园1号楼	高品质研发楼	14,317	2,002	100%	否	-

17	上海	软件园 2 号楼	高品质研发楼	23,783	3,183	100%	否	-
18	上海	软件园 4 号楼	高品质研发楼	10,194	981	100%	否	-
19	上海	软件园 5 号楼	高品质研发楼	1,393	147	100%	否	-
20	上海	软件园 7 号楼	高品质研发楼	17,810	124	55%	否	-
21	上海	软件园 8 号楼	高品质研发楼	32,664	2,688	100%	否	-
22	上海	软件园 9 号楼	高品质研发楼	47,864	4,609	100%	否	-
23	上海	软件园 10 号楼	高品质研发楼	28,124	6,040	100%	否	-
24	上海	陆家嘴金融服务广场(软件园 11 号楼)	高品质研发楼	89,325	13,267	100%	否	-
25	上海	软件园 12 号楼	高品质研发楼	11,595	1,845	100%	否	-
26	上海	陆家嘴金融服务广场二期(软件园 13 号楼)	高品质研发楼	28,107	5,627	100%	否	-
27	上海	软件园 E 楼	高品质研发楼	9,810	1,242	55%	否	-

28	上海	陆家嘴金融航运大楼	高品质研发楼	12,120	763	100%	否	-
29	上海	陆家嘴 96 广场	商业	66,195	7,403	55%	否	-
30	上海	陆家嘴 1885	商业	14,268	1,392	100%	否	-
31	上海	陆家嘴金融城配套商业设施	商业	10,139		100%	否	-
32	上海	陆家嘴公馆商铺	商业	3,434	507	100%	否	-
增	上海	东和公寓商铺	商业	4,591	926	100%	否	-
33	上海	陆悦坊(原花木 04-15 配套商业)	商业	14,996	868	100%	否	-
34	天津	虹桥新天地	商业	5,753	117	100%	否	-
35	天津	惠灵顿小街	商业	4,145	207	100%	否	-
36	上海	上海 L+MALL	商业	187,526	13,115	100%	否	-
37	天津	天津 L+MALL	商业	151,652	3,746	100%	否	-
38	上海	金色阳光	养老院	17,589	1,011	100%	否	-

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
4,386,454.89	4.0125	80,182.37

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 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	875,324
投资额增减变动数	-19,249
上年同期投资额	894,573
投资额增减幅度(%)	-2.15%

主要被投资公司情况	主要经营范围	股份公司占被投资公司权益的比例(%)	备注
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。
上海翌久置业有限公司	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 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%	注册资本人民币 505,833 万元，本公司报告期内已按比例实际出资人民币 354,083.1 万元。
上海佳川置业有限公司	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】	100%	注册资本由人民币 10 亿元增加至人民币 15.7 亿元，本公司报告期内按比例实际出资人民币 5.7 亿元。

上海东翌置业有限公司	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 75 亿元增加至人民币 95 亿元，本公司报告期内尚未出资。
上海东袞置业有限公司	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动。（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文件为准） 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）	30%	注册资本 100 亿元。报告期末未出资。
上海前悦酒店管理公司	一般项目：酒店管理；物业管理；餐饮管理；礼仪服务；日用百货销售；个人卫生用品销售；办公用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；停车场服务；汽车租赁；以下仅限分支机构经营：住宿服务，餐饮服务，美容服务，理发服务，洗浴服务，洗染服务，洗烫服务，健身服务，高危险性体育项目（游泳），食品经营（仅销售预包装食品），烟草制品零售。（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）	60%	注册资本金 100 万。报告期内未出资

陆家嘴国际信托有限公司	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（银监会批复有效期限以许可证为准）。（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）。	71.606%	注册资本由 40 亿元增加至 48 亿元，为未分配利润转增注册资本，未实际出资。
爱建证券有限责任公司	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。 <b>【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】</b>	51.1364%	注册资本由 11 亿元增加至 14 亿元，报告期内公司按比例实际出资 15,341 万元。
上海陆家嘴职业技能培训有限公司（原名：上海佳精置业有限公司）	许可项目：营利性民办职业技能培训机构。 <b>【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】</b>	100%	注册资本 500 万元。2020 年 8 月由上海佳精置业有限公司变更后设立。报告期内，公司实际出资 100 万元。

**(1) 重大的股权投资**

√适用 □不适用

经公司第八届董事会审计委员会 2020 年第四次临时会议、第八届董事会 2020 年第五次临时会议审议通过，公司与关联方—陆家嘴集团共同出资设立东袤置业，注册资本人民币 100 亿元。其中，公司持股比例为 30%，认缴出资额人民币 30 亿元；陆家嘴集团持股比例为 70%，认缴出资额人民币 70 亿元。公司与关联方共同投资设立公司事宜的出资金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上，但由于出资双方均以现金出资，且按照出资额比例确定双方在所设立公司的股权比例，根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.2.7 条的规定，该事项可申请豁免提交公司股东大会审议。本报告期内，东袤置业已登记设立，注册资本未到位。（详见公告临 2020-035）

**(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	163,342,264.05	-165,542,451.94	-9,206,676.44
基金	215,629,785.03	138,173,814.10	-77,455,970.93	1,398,424.02
股票	209,018,985.82	74,789,006.33	-134,229,979.49	-73,489,444.98
理财产品	50,000,000.00	0.00	-50,000,000.00	2,103,889.05
信托计划	3,458,914,871.18	3,157,507,612.74	-301,407,258.44	577,453,974.11
股权投资	961,296,291.61	959,799,681.14	-1,496,610.47	133,091,411.73
其他	393,184,847.77	420,134,863.67	26,950,015.90	753,147.24
合计	5,616,929,497.40	4,913,747,242.03	-703,182,255.37	632,104,724.73

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

子公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	总资产(万元)	净资产(万 元)	营业收入 (万元)	营业利润 (万元)	净利润(万 元)
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	935,781.01	803,096.29	322,951.41	217,115.80	166,200.13
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	171,564.12	171,561.12		6,712.03	6,712.78
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	93,961.40	87,136.94	17,895.05	14,294.94	10,811.73
天津陆津房地产开发有限公司	240,000.00	房地产开发经营	653,529.33	392,268.54	176,570.30	54,728.38	41,110.93
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)	940,625.28	582,518.07	1,849.78	-8,032.49	-6,789.25

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）	1,101,399.92	967,116.67	29,554.15	28,521.91	31,288.02
爱建证券有限责任公司	140,000.00	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）。	486,356.43	162,653.97	28,705.20	508.07	349.53
上海陆家嘴信托有限公司	480,000.00	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；法律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）	1,124,870.42	667,489.51	189,183.14	153,104.24	114,463.43

## (八) 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、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

#### 1、办公物业。

回顾 2020 年，世界处于百年未有之大变局，新冠疫情全球大流行使这个大变局加速演变，给本就竞争激烈的写字楼租赁市场带来了更大的挑战。随着一系列政策措施在沪的推进落实和叠加发力，上海经济已走出疫情影响并逐步复苏。在未来较长时间内，上海写字楼市场将持续租方市场：

(1) 供应先抑后扬，未来预计大量优质写字楼入市，新兴商务板块后劲十足。

受疫情影响，2020 年上海写字楼市场部分新项目延后交付，全年新增供应同比减少 32%。根据专业第三方机构预测统计，未来五年上海写字楼市场年均供给将超过 120 万平方米，写字楼供应的高峰将伴随上海城市中央活动区的外扩和经济结构提升。在区域分布上，大多新项目集中在土地供应较为充足的新兴市场及部分核心拓展区，而核心区的可供开发土地有限。

(2) 市场需求超预期回暖，市场租金降幅逐步收窄。

2020 年下半年写字楼市场快速复苏，需求增长超预期，具有性价比的新入市楼宇激活大面积租赁需求，全年全市净吸纳量为 49.4 万平方米，同比增加 67%。核心商务区及核心拓展区与新兴商务区的有效租金差距进一步缩小，由于新兴商务区的兴起，市场选择增多，承租方议价能力变强，降价续租已成为市场主流，较合理的租金水平也将引导租户向高品质楼宇进行升级扩租。

(3) 大型企业办公改善需求明显，超级租户将是办公楼的压舱石。

上海写字楼需求的持续增长植根于城市辐射能级提升和产业转型升级，金融、科技和先进制造业是该进程的三大推动力。2020 年，金融业、TMT、消费品制造业、专业服务以及医药和生命科学是上海写字楼租赁市场的主力需求行业。大型企业的办公

改善需求将是未来的机会，总部经济大有可为。与此同时，先进制造业租户的升级搬迁需求与上海快速发展的核心拓展区和新兴商务区形成良好契合，目前 500 强外资制造业逾 60%仍承租于非甲级写字楼。据第三方研究机构测算，先进制造业租户的升级整合有望为核心拓展区及新兴商务区带来近 100 万平方米的甲级写字楼需求。

(4) 在区位、建筑硬件外，超甲级写字楼更是凭借优质的服务穿越地产牛熊市。

对于写字楼租赁而言，区位、硬件、综合配套优势是基础，同时租赁策略、专业口碑、优质服务更是关键。2020 年爆发的新冠肺炎疫情是对办公楼宇运营和物业服务能力的一次巨大考验。超甲级写字楼凭借优质的软硬件所形成的良好口碑，在疫情期间仍旧维持较高的出租率。未来，写字楼市场竞争加剧，在区位和硬件设施外，业主的软实力也将是吸引优质客户的一大亮点。

目前，公司主要在营办公物业总建筑面积达 282 万平方米，其中长期在营甲级写字楼总建筑面积约 192 万平方米，且大多位于上海陆家嘴区域世纪大道、花木及前滩区域。面对日趋激烈的市场竞争以及不断增大的办公楼宇总量，公司将根据市场竞争环境以及不同项目特征，及时调整租赁策略。具体措施如下：

(1) 因地制宜，制定运营策略。陆家嘴存量板块，团队精耕细作，推进项目经理制的楼宇运营方式，加强招商稳商工作；以前滩为代表的新兴板块，则采用赛马机制直面市场竞争，同时不断加强客户服务体系。

(2) 匹配资源为客户精准服务，以口碑促营销。一方面发挥公司城市综合运营商的优势，整合各方面资源，理解客户需求，为其提供精准服务；另一方面持续向内审视，不断加强“一切为了客户”理念并落实到位，提升陆家嘴品牌，以口碑促营销。

(3) 聚焦大型企业，重视各类客户，以总部经济和大型企业为契机，以点带线，以线带面，在楼宇招商的基础上发展产业链招商，并以此作为公司办公楼宇运营方面的策略之一。

(4) 打造梯度产品，以行业标杆项目树立区域和陆家嘴品牌形象，并打造多层级的办公楼宇产品，从楼宇区域分布、楼宇档次各方面形成梯度，为大型企业的不同条线以及各类企业提供一揽子解决方案。

(5) 重视存量产品的持续更新，保持良好的软硬件状态，使其在区域楼宇竞争中立于不败之地。

## 2、居住物业。

(1) 商品住宅。

上海区域

从上海商品住宅新增供应来看，2020 年新增供应量约 753.4 万平方米，同比下跌 1.55%，与 2019 年基本持平；其中公寓市场供应量约 617.3 万平方米，同比下降 10%；别墅市场供应量约 136.1 万平方米，同比上升 76.5%。

从上海商品住宅成交情况来看，上海 2020 年一季度受疫情影响楼市近乎停摆，5 月、6 月受前期抑制的购房需求释放，楼市呈报复性回暖；2020 年下半成交持续火热，传统旺季金九银十热度不减，年终翘尾。

就总体成交而言，2020 年商品住宅交易量与 2019 年相比涨幅明显，2020 全年商品住宅成交面积为 888.7 万平方米，在供应量基本持平情况下，成交量同比上涨 17.9%；成交金额为 5082.2 亿元，同比上涨 22.6%，成交均价 57198 元/平方米，受中环以内高价位盘集中供应等因素影响，成交均价同比上涨 5.2%。市场去化速度为月均去化 74.1 万平方米，相比 2019 年月均去化 62.3 万平方米，同比上涨 19%，整体市场呈量价齐升态势。

从开盘情况来看，中高端项目放量明显且普遍去化优异，上海全年平均开盘去化率高达 59%，市中心各区开盘去化全面飘红，内中环、中外环热度最高，开盘去化率较 2019 年均有显著提升。

政策方面，2020 年“房住不炒，因城施策”的楼市调控总基调不变，受疫情影响，政策以稳为主，局部定向宽松。具体来看，疫情后为纾困房企压力，上海供应端限价限签率先放开，为进一步提振市场信心，土拍规则、预售门槛降低并延续至今，仅限价限签伴随年中地房市过热收紧；需求端 9 月起陆续出台人才落户新政，降低落户门槛来刺激购房需求，政策端松紧并行，稳定房地产市场走向。

就 2021 年而言，为避免房地产市场过热，十四五前中央出台“三道红线”、肯定房地产对稳定经济发展起积极作用，完善房地产调控长效机制，提前为楼市上闸，确保房地产业“不越位”，预计 2021 年上海仍继续贯彻“房炒不住、因城施策”维稳主基调，同步实现房地产同实体经济均衡发展。另外，疫情后高品质住房改善需求明显提升，预计未来改善性需求仍将稳步增长。

### 天津区域

天津 331 限贷限购政策持续至今，但 2019 年开始天津限价有所松动，逐步释放利好政策，2020 年天津落户政策也多次放宽，但办理周期长，对市场刺激有限，市场秩序规范仍在不断完善。2020 年，天津整体市场受疫情影响，供销量锐减。

2020 年，天津商品住宅供应面积 1306.16 万平方米，同比去年下降 16%，成交面积 1215.96 万平方米，同比去年下降 7%，成交均价 16575 元/平方米，同比去年上涨 5%。2020 年，天津商品住宅主力成交总价段为 100-150 万，总占比达 50%；天津市内六区商品住宅主力成交总价段为 300-450 万，总占比 34%；600 万以上成交住宅仅占 12%，高总价房源去化难度较大。

截至 2020 年 12 月底，天津市商品住宅存量为 2131.25 万平方米，同比上涨 4.4%，去化周期约为 21 个月，同比增加 2 个月；市内六区存量 257 万平方米，同比增长 4.5%，去化较慢，去化周期高达 32 个月。2020 年四季度部分高端项目亮相，主力总价在 600-1200 万，2021 年将进入集中销售期，且各个项目产品各有特色，精装、全屋智能化成为主要卖点，未来天津高端市场竞争压力极大。

### 苏州区域

2020 年，苏州（不含吴江区）商品住宅共计成交 4.98 万套，同比上涨 6%；成交面积 634.68 万平方米，同比上涨 12%；成交总金额 1801.96 亿元，同比上涨 19%，商品住宅成交均价 28392 元/平方米。截至 2020 年 12 月 31 日，苏州（不含吴江区）商品住宅库存 765 万平方米，去化周期约 14.5 个月。

2020 年苏州市场呈现供大于求态势，但成交容量依旧稳定，核心区多盘入市推高城市均价；下半年后受大环境制约，虽活跃推新但难带动成交量上涨，供销比逐渐拉大；受供销端影响，三季度以来库存及出清周期不断推高，但整体开发风险可控。

2021 年市场预判，目前土地预售条件取消，土块入市周期缩短，将于 2021 年集中入市，但 2020 年土地成交同比略降，后期难推动供应端的大增，因此预计 2021 年供应端不会出现大幅波动。同时疫情及市场叠加影响依旧存在，短期较难突破横盘时代。

苏州项目所在的浒通板块截至 2020 年 12 月 31 日，库存套数 5070 套，面积 67.77 万平方米，去化周期需 16.8 个月，2020 年住宅均价 24266 元/平方米，板块各项目主力月均去化在 25-50 套。2020 年受疫情的冲击，土拍政策中封顶销售、现房销售条件根据地块灵活设置，导致土拍市场火热，但政府严格限价，未出现新地王；预判 2021 年整体市场成交平稳运行，价格受到限价政策影响上涨空间有限。未来广义存量依然较大，受待入市地块冲击，区域竞争激烈。

在切实贯彻国家和地方政府于房地产市场的相关政策与指示下，2021 年公司将继续积极做好各项准备工作，重点措施如下：

### （1）销售方面

保质保量，抓紧落实上海前滩板块及苏州浒通项目的入市准备，确保各项目建设按计划推进，并持续提升产品品质。2020 年上海房企拿地热度之下，房企竞争逐渐回归本源，构筑产品力将成 2021 年各房企重点研究课题，也是实现品牌价值的关键点。所以，结合企业自身，建立成熟产品库，在符合市场主流产品的基础上，积极拥抱市场变化，适度产品创新，从客户需求的角度、进一步强化产品标准化、精细化以及多元化，通过产品价值影响业界认知度，方能获得客户口碑，从而实现营销的可持续性。

### （2）租赁方面

顺应政府对于租赁市场的政策与指示，结合自身的优势，站在城市发展的高度，做好张江住宅租赁项目入市前的各项准备工作，确保后期项目的顺利入市。

## 3、商业物业

2020 年，新冠疫情对整体经济环境造成了较大的影响，商业地产在疫情中遭受明显冲击，在防疫、减租、撤铺、低迷等重重压力下，面临经济及市场环境不佳的困境，商业地产不断寻求复苏与突破，加速了行业创新求变。

### （1）受疫情冲击，商业地产经营压力加剧。

近年来，线下实体商业本就面临低迷的市场环境，不断遭受电商的冲击，而今年在新冠疫情影响下，该情况更甚。疫情使消费者生活受限，严重时只能被迫减少甚至取消线下消费活动，转至线上，待国内疫情有所好转之后，线下商业虽有回暖，但疫情已然加速了消费习惯的变革，致使线上商业抢占了更多的市场份额。与此同时，市场份额的减少，也愈加激发线下商业互相的竞争，互联网时代下商业地产行业将逐步形成新的格局。像上海等一线核心城市发展已较为成熟，商业地产渐渐步入存量竞争阶段，运营能力的提升尤为重要。故而如何在此市场环境中寻求突破并占据一席之地，是商业地产要面临的重点课题。

### （2）商业地产市场需求有所下降，租金涨幅乏力。

2020 年因疫情影响，商业地产在减租降租的同时还要面对品牌的收缩与撤铺，虽然疫情较快得到有效控制，国内经济不断复苏，但国外疫情的蔓延对世界经济产生巨大冲击，全球经济与市场情况持续发生演变，外部风险挑战等不确定性因素不断增多。在此背景下，对国内经济恢复与稳定运行也带来了诸多影响，投资与消费趋向谨慎。

由此，一方面导致商业地产的需求有所下降，诸多商业项目今年的空置率明显提高；另一方面商铺的租金水平也持续承压，不但在疫情期间租金环比持续下跌，且后续的租金涨幅也较为乏力。

（3）商业地产发展模式处在不断升级转型的阶段。

在如今互联网+的时代背景下，消费习惯本就在不断改变，而今年受疫情影响，零售业态的线上消费占比进一步提升，更加速推动了商业发展模式的转型。一方面商业地产正往线上与线下融合发展，诸多商业地产企业都不再局限于线下单一渠道与服务形态，更多地投入到新技术的应用及全渠道的运营方式，利用互联网科技，搭建线上平台，获取消费需求，将线下作为载体提供商品与服务。另一方面商业地产在向数字化智慧商业转型，随着 5G、云计算、大数据、物联网、人工智能、数字孪生等新一代信息技术的迅速发展，更多的商业地产已开始尝试数字化转型，利用新的科技手段，更高效地挖掘消费者偏好从而实施精准营销及优化业态品类布局，并打造智能场景提供智慧服务，提升客户体验。未来商业地产的发展模式仍将不断发生变化，对商业地产的运营管理能力提出了更高的要求。

（4）商业直播带货成热门营销模式。

直播带货在互联网时代发展迅速，原先主要集中在线上商业中，但 2020 年的疫情改变了整个商业的生态，直播带货的商业模式也更快地从线上走到线下。在疫情期间，诸多商场搭建了直播间，且直播形式多元化，刮起“云逛街”热潮，以此通过创新消费场景，将卖场转至线上，给消费者带来全新购物体验的同时，也助力了实体商业的复苏。直播带货俨然从线上的创新变成了商业中的通用营销模式，代表着消费观念与生活方式在不断改变。

（5）体验业态与市场推广成为商业地产愈加重要的竞争手段。

在疫情影响下，消费习惯加速倾向线上之际，促进消费者走向线下商场有两个重要原因：一是线上难以获得的体验感，休闲娱乐、餐饮、儿童等业态均在疫情控制后得到较快恢复，因此商业地产愈加重视创造独特的消费者体验，打造新的生活方式体验场，在业态组合及社交化场景化上不断创新，创造新鲜有趣的主题和热点，以顾客体验舒适为主导方向。二是实体商业均开展了大量的市场推广活动助力复苏，但因疫情关系，购物中心均不同程度上减少了人群聚集性的商业活动，增加促销活动拉动消费，而如今是否有“市场推广活动”已然对实体商业的客流与营业额产生巨大影响，

丰富特色的市场推广活动也已成为线下商业互相之间及与线上商业竞争的重要手段，如何借此吸引顾客提升营业额，是实体商业都在重点考虑的问题。

(6) 综合性地块的开发运营能力是未来取得竞争优势的关键。

随着城市化的推进，城市核心区已较为成熟，未来的开发重心将逐步向外围转移，从目前各城市的总体规划来看，全新区域的开发均呈现地块综合性的特点，写字楼、住宅、酒店都离不开配套商业的需求，这就要求开发商不仅有综合性地块的开发能力，更要有各类地产产品的综合运营能力，其中商业的运营能力尤为重要，只有做好配套商业的运营，才能保持整体项目的价值，吸引优质客户。

面对上述市场发展的趋势，公司积极做好各项准备工作，具体来说，有如下重点措施：

(1) 基于自有商业产品，夯实商业发展基础。近几年，公司商业板块发展较为迅速，在营商业项目已初步形成“L+MALL 系列的地标性大型综合体购物中心”、“九六类型的区域性中型商业体”、“陆悦品牌的满足最后一公里需求的社区配套型商业”这三类主产品线，故应以此为基础，一方面确保在营项目经营质量稳中有升，另一方面要不断总结经验，充分做好在建项目的开业准备工作，将自有商业产品做强做大，形成品牌和规模效应，为公司商业板块及公司整体未来的发展夯实基础。

(2) 提升商业运营管理能力，打造核心竞争力。随着市场竞争压力的加剧，运营管理能力的提升显得尤为重要，应充分利用本身可整合的各类资源，着力于形成贯穿项目建设至运营全过程可复制的标准化精细化管理体系，并密切关注商业发展趋势与前景，不断探索适合自身发展的商业模式和前进道路，适应市场环境变化做好转型和突破的准备工作，打造商业板块经营的核心竞争力。

(3) 强化商业研策能力建设。目前，公司仍有在建商业项目，需从多方面强化前期研策能力，一方面要在项目设计上深入研究，彰显项目吸引力的同时注重体验感；另一方面在项目策划与定位上下功夫，结合市场与项目周边的实际情况，做出科学合理且契合后期经营的定位与策划，并寻求特色与差异化经营思路。通过建设全面专业的前期研策能力，为项目顺利开展提供保障。

(4) 做好智慧商业数字化转型准备。互联网时代的变化迅速，“数字化”已成为各行各业发展的关键，商业地产亦是如此，故商业智能建设需加紧步伐，不断应用新科技来武装智慧商业，为消费者提供精准服务，带来良好消费互动体验。要在现有商业系统基础上，做好数字技术平台、系统化管理体系建设等方面的准备工作，并研

究线上线下融合的全渠道商业运营模式，为商业地产数字化、智慧化转型工作打下基础。

(5) 持续扩展招商合作品牌库，构建多维度产品体系。目前，公司商业项目深度合作品牌较为有限，尤其在零售业态仍有较大的发展空间。而今年疫情影响下，零售业态出现两个特点，一是海外奢侈品市场销售出现严重下滑，而国内奢侈品消费却逆势增长，因国外出行受限，以往中国消费者境外的奢侈品消费均回流国内，诸多高端商场的奢侈品门店排队现象已成常态，国内商业地产奢侈品门店迎来难得的市场机遇；二是“国潮”品牌不断涌现，成为新的市场热点与“消费宠儿”。因此要继续加强招商运营能力，不断扩展储备合作品牌库，以为未来在各消费层次领域的商业市场中占据一席之地。

#### 4、金融行业

2020年，新冠疫情不仅冲击了国内经济，也给全球经济带来重创。在国内外经济环境复杂多变的大背景下，我国着力加大金融市场改革力度，持续从严监管信托行业，助推证券行业政策红利释放，促进寿险行业稳健发展，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。中央明确提出“加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”。双循环新发展格局的构建需要高水平的金融服务体系支持。2021年是“十四五”规划的开局之年，金融作为现代经济的核心和血液，应在“双循环”新发展格局的形成过程中发挥重要作用。

(1) 金融继续深化改革，严格防范风险。

2020年以来，金融行业不断加快深化改革的进程：加速推进利率市场化改革，有效降低实体经济融资成本；有序推进创业板改革，全面实施新证券法，打造更加规范透明的资本市场；持续推动各类金融对外开放措施落地，进一步利好外资准入和营商环境。随着经济企稳复苏，预计金融行业监管力度将持续加强：一是全面强化金融领域反垄断，防止资本无序扩张；二是金融创新需严守风险底线，要在审慎监管的前提下开展；三是进一步健全宏观审慎政策框架，系统重要性金融机构和金融控股公司也需纳入监管系统；四是强调落实金融机构主体责任，夯实公司治理基础，不断增强抗风险能力。

(2) 信托行业监管从严，行业转型加速。

随着金融供给侧改革的持续推进，快速发展多年的信托行业已步入转型发展新阶段。监管对于防范化解风险的重视度愈加提升，密集出台各类政策新规，持续压降融资及通道类业务规模，限制非标投资比例，严格管控地产信托额度，倒逼信托业从“重规模”转向“重质量”发展模式。随着资管新规过渡期末的临近，信托通道类及融资类业务将面临刚性的收缩压力，或将加速行业信用风险的暴露，行业面临的转型压力加大。在监管持续加码的背景下，大力发展和丰富标品信托业务或将成为未来展业方向。

(3) 证券行业政策利好，行业分化加剧。

2020 年，资本市场再融资新规、新证券法、扩大对外开放、注册制改革等举措陆续实施，政策红利不断释放，有力助推券商经纪、自营和投行业务高速增长。在我国探索经济新动能的背景下，未来资本市场将持续深化改革。一方面，随着全面推行注册制被写入“十四五”规划，大投行业务预计迎来提速扩张的黄金期；另一方面，行业马太效应不断加剧，龙头券商凭借强劲的综合实力，将更大限度地分享改革红利，行业头部化趋势日益明显。中小券商需探索特色化、专业化、精品化的发展道路。

(4) 寿险行业扩面提质，或迎新一轮增长。

年初受疫情影响，寿险公司传统代理人线下业务展业受阻，人均新业务价值显著降低，整体业绩短期内受到较大冲击。2020 年 12 月 9 日，国务院常务会议提出加快发展商业健康保险、将商业养老保险纳入养老保障第三支柱等两大发展路径，部署促进人身险扩面提质。同时，后疫情时代，在居民保险保障意识提升、可支配收入不断攀升等因素的催化下，居民保险保障和财富管理的需求将加速扩大。在政策面和需求面的双重推动下，商业健康保险和商业养老保险或将迎来新一轮增长周期。

在此背景下，2021 年，公司金融板块将持续优化管理体系，以三大持牌机构为重点，整合资源、培育优势、补齐短板，积极推动金融板块稳定、健康发展。

一是要梳理项目，有效整合资源。根据战略定位、股权控制力、业绩表现，将现有投资项目进行梳理和分类，坚持进退有序，差异化推进优化整合。

二是要培育优势，重点实现。抓住金融行业发展机遇，按照“一优一特一重整”的总体思路，对持牌机构进行差异化管理，集中力量，培育优势。

三是要补齐短板，增强管理职能。规范管理流程，加强事前预防，提高风控水平，立足持牌机构的发展现状，破解如何走出发展困境、转型创新以及特色化发展的难题，为金融板块持续发展蓄能。

四是要助力“地产+金融”核心商业模式取得系统性升级。金融板块要积极探索新的业务合作模式，在合法合规的前提下，实现地产与金融在业务、客户、资产等多维度、多领域更深层次的合作。

## (二) 公司发展战略

适用 不适用

经过近三十年的发展，公司完成了主营业务从单一土地开发向区域开发运营及金融服务的转型。区域开发板块已经发展到一个比较成熟的阶段。公司以商办物业租赁与销售为主业，物业规模、租金收入在经历了快速增长期后，正逐步平缓。2017年，公司积极响应国资国企改革的号召，完成了上海陆家嘴金融发展有限公司100%股权的收购，一举获得信托、证券、保险三家持牌金融机构，将业务领域从区域开发运营拓展至金融服务板块。作为国内知名的区域开发企业，公司不断寻求新发展途径，在优化公司产业布局的同时，持续拓展发展地域，从单纯的“同质扩大”转为关联产业的“适度多元扩张”，推进前滩国际商务区、张江科学城核心承载区等区域项目的开发与运营，实现公司发展的“量”、“质”齐升，从而有效推进“商业地产+商业零售+金融服务”发展格局，实现公司可持续发展。

## (三) 经营计划

适用 不适用

详见经营情况讨论与分析。

## (四) 可能面对的风险

适用 不适用

详见行业格局和趋势。

## (五) 其他

适用 不适用

## 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司董事会依据公司的整体战略目标以及长期财务规划，按照公司章程及《2020-2022 年度股东回报规划》的相关要求，制定了 2020 年度的利润分配预案，即拟以 2020 年末总股本 4,034,197,440 股为基数，每 10 股向全体股东分配现金红利人民币 4.98 元（含税），共计分配现金红利人民币 2,009,030,325.12 元，其中现金红利占 2020 年度归属于上市公司股东净利润的 50.08%。公司自 2002 年以来，坚持每年现金分红，现金分红总金额达 125 亿元（含 2020 年度），约占总股本的 310%。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	4.98	0	2,009,030,325.12	4,011,930,172.77	50.08
2019 年	0	4.56	0	1,839,594,032.64	3,677,355,264.27	50.02
2018 年	2	4.99	0	1,677,553,768.80	3,350,247,652.73	50.07

#### (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用  不适用

#### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用  不适用

## 二、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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	2016年8月26日	否	是		
	解决关联	陆家嘴集	<p>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</p>	2016年8月26日	否	是		

交易	团	<p>市公司及其全资或控股子公司达成交易的优先权利。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>					
其他	陆家嘴集团	<p>一、保证上市公司的人员独立。</p> <p>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。</p> <p>二、保证上市公司的财务独立。</p> <p>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，</p>	2016年8月26日	否	是		

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、保证上市公司的机构独立。</p> <p>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。</p> <p>四、保证上市公司的资产独立、完整。</p> <p>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。</p> <p>五、保证上市公司的业务独立。</p> <p>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</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		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	<p>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，普通合伙人不得无理拒绝，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。</p>	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登记。）	否	是		
其	陆	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	2016	否	是		

	他	家嘴集团	<p>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</p>	<p>年8月26日(截至2020年12月31日,陆金发主张的传化信托计划B类信托单位赎回撤销事宜已经完成,信托单位已经恢复登记至陆金发名下。陆家嘴集团的承诺责任已经因</p>				
--	---	------	---	---	--	--	--	--

		<p>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。</p>	<p>赎回撤销事宜完成而解除。)</p>				
其他	陆家嘴集团	<p>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#</p>	<p>2016 年 8 月 26 日（截至 2020 年 12 月 31 日，上海富候、上海富圣在诉讼时效期内未提起任何异议或权利主张，根据诉讼时效规则，陆金发免于承担</p>	否	是		

			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。	《52#合作协议》项下的资产回购义务或违约责任。）				
	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		
其他承诺	解决同业竞争	陆家嘴集团	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	2010年6月	否	是		

			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）					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目**

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

 已达到  未达到  不适用**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响** 适用  不适用**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况** 适用  不适用**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明** 适用  不适用**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明** 适用  不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)，并于 2020 年颁布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》(财会[2020]10 号)及《企业会计准则实施问答》(2020 年 12 月 11 日发布)，公司已采用上述准则、通知和实施问答编制 2020 年度财务报表。

根据新收入准则的相关规定，公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初财务报表相关项目金额，2019 年度的比较财务报表未重列。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人达成的且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，公司在编制 2020 年度财务报表时，均已采用上述通知中的简化方法进行处理。

详见第十一节《财务报告》五、重要会计政策及会计估计。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明** 适用  不适用**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况** 适用  不适用**(四) 其他说明** 适用  不适用**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

境内会计师事务所报酬	436
境内会计师事务所审计年限	3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	182

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第八届董事会第八次会议、2019 年年度股东大会审议通过，公司聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2020 年度的财务报表审计单位及内部控制审计单位。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### （一）导致暂停上市的原因

适用 不适用

### （二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十一、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

## 十二、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。

### 十三、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

### 十四、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
<p>经公司第八届董事会第四次会议及 2018 年年度股东大会审议通过，同意陆家嘴集团向公司控股子公司陆家嘴信托购买“陆家嘴信托·樽赢财富二号单一资金信托”信托产品，认购规模不超过人民币 20 亿元，存续期限不超过 12 个月。</p> <p>本报告期内，陆家嘴集团与陆家嘴信托签署了信托合同。截至 2020 年 12 月 31 日，陆家嘴集团持有陆家嘴信托樽赢系列信托产品存续份额人民币 5 亿元。</p>	公告临 2019-016。

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(二) 资产或股权收购、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

事项概述	查询索引
<p>经公司第八届董事会 2019 年第四次临时会议审议通过，公司与关联方上海金桥出口加工区开发股份有限公司共同参与设立“上海浦东科技创新投资基金”，全体合伙人认缴出资总额为人民币 55.01 亿元，其中公司作为有限合伙人认缴出资额人民币 4 亿元。</p> <p>本报告期内，全体合伙人已完成第二期出资额的募集，本期公司出资额为 8,000 万元，累计出资额 16,000 万元。</p>	公告临 2019-009、临 2019-025。
<p>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 12 亿元；陆家嘴集团持有东翌置业 40%股权，出资人民币 8 亿元。本次增资完成后，东翌置业的注册资本金将由人民币 75 亿元增加到人民币 95 亿元，股东双方持股比例不变。</p>	公告临 2020-019。

<p>本报告期内，注册资本已完成工商变更登记，增资部分未实缴。</p>	
<p>经公司第八届董事会 2020 年第四次临时会议审议通过，公司与陆家嘴集团按持股比例共同对佳章置业以现金方式进行增资，其中公司持有佳章置业 70% 股权，出资人民币 353,733.1 万元；陆家嘴集团持有佳章置业 30% 股权，出资人民币 151,599.9 万元。本次增资完成后，佳章置业的注册资本金由人民币 500 万元增加到人民币 505,833 万元。</p> <p>本报告期内，公司已按持股比例出资人民币 354,083.1 万元，注册资本已完成工商变更登记。</p>	<p>公司临 2020-033。</p>
<p>经公司第八届董事会 2020 年第五次临时会议审议通过，公司与陆家嘴集团共同出资设立东裘置业，注册资本人民币 100 亿元。其中，公司持股比例为 30%，认缴出资额人民币 30 亿元；陆家嘴集团持股比例为 70%，认缴出资额人民币 70 亿元。本报告期内，东裘置业已设立，注册资本未到位。</p>	<p>公告临 2020-035。</p>

### 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

事项概述	查询索引
<p>经公司第八届董事会 2020 年第五次临时会议审议通过，公司和陆家嘴集团按各自持股比例，同比例向上海东裘置业有限公司提供股东借款，借款期限不超过半年，借款年利率为提款时全国银行间同业拆借中心一年期贷款市场报价利率。公司提供的股东借款金额不超过人民币 9 亿元。本报告期内，股东借款未发生。</p>	<p>公告临 2020-035。</p>

## 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
<p>经公司第八届董事会第十次会议审议通过，同意公司按持股比例直接向新辰投资提供股东贷款，贷款年利率为 5.225%，贷款期限至 2022 年 5 月 12 日止。公司提供的委托贷款金额为人民币 0.96 亿元。</p> <p>截至 2020 年 12 月 31 日，公司直接向新辰投资提供股东贷款余额为人民币 0.96 亿元，贷款利率为 5.225%。2020 年 1-12 月，上述交易收到利息总计人民币 481.09 万元。</p>	公告临 2020-029。
<p>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，接受控股股东陆家嘴集团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。</p> <p>截至 2020 年 12 月 31 日，公司及其全资和控股子公司接受控股股东贷款余额人民币 50 亿元，贷款利率 3.85%-4.75%。2020 年 1-12 月，发生利息总计人民币 21090.88 万元。</p>	公告临 2019-013、临 2019-020、临 2020-006、临 2020-015。
<p>经公司第八届董事会 2019 年第二次临时会议决议审议通过，前滩实业按 50% 股东出资比例，向前绣实业提供不超过人民币 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。</p> <p>截至 2020 年 12 月 31 日，前滩实业对前绣实业股东借款余额为人民币 0.6 亿元，贷款利率 5.225%。2020 年 1-12 月，上述交易发生利息总计人民币 300.68 万元。</p>	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	20,000
合计						20,000	20,000
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的影响		报告期内向上海富都世界发展有限公司支付借款利息人民币 732.52 万元。					

## (五)其他

□适用 √不适用

## 十五、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、托管情况

□适用 √不适用

## 2、承包情况

□适用 √不适用

## 3、租赁情况

□适用 √不适用

## (二) 担保情况

□适用 √不适用

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1. 委托理财情况

## (1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	100,000	0	0

2020 年度，公司银行理财产品单日最高余额（结构性存款）为 10 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，无尚未到期的银行理财产品（结构性存款）。全年累计实现收益 0.02 亿元。

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托理财情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托理财减值准备**

□适用 √不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
关联方委托贷款	自有资金	15,600	0	0

2020 年度，公司委托贷款单日最高余额为 1.56 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，尚未到期的委托贷款余额为 0 亿元，全年累计实现收益 0.03 亿元。

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

□适用 √不适用

**3. 其他情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十六、其他重大事项的说明**

□适用 √不适用

**十七、积极履行社会责任的工作情况****(一) 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. 年度精准扶贫概要**

√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、2020 年，公司积极承担社会责任，消费扶贫支出人民币 273.136 万元。

3、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。持有（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。（2）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）开展 2020 年“守护希望、携手发展”教育、产业帮扶公益行活动，将爱心募集现金 1 万元捐赠给英山县实验中学，用于教师节对教师的表彰。

**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	318.702
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	2

1.3 产业扶贫项目投入金额	284.4836
2. 转移就业脱贫	
3. 易地搬迁脱贫	
4. 教育脱贫	
5. 健康扶贫	
其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	13.2184
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	1

#### 4. 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。

#### (二) 社会责任工作情况

适用  不适用

公司已经披露《2020 年度社会责任报告》，全文详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

#### (三) 环境信息情况

##### 1. 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

##### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用  不适用

##### 3. 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

##### 4. 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

#### (四) 其他说明

适用  不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、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、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、 股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	112,157
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	112,960

#### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（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
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
中国证券金融股份有限公司	-3,748,324	116,874,236	2.90	-	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	-2,640,684	28,471,230	0.71	-	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
LGTBANKAG	1,229,983	19,131,583	0.47	-	未知		未知
GUOTAIJUNANSECURITIES (HONGKONG) LIMITED	-349,040	18,450,097	0.46	-	未知		未知
VANGUARDTOTALINTERNATIONALSTOCKINDEXFUND	1,156,777	18,050,318	0.45	-	未知		未知
VANGUARDEMERGINGMARKETSSTOCKINDEXFUND	9,697	18,050,309	0.45	-	未知		未知
招商证券香港有限公司	594,547	14,672,417	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	116,874,236	人民币普通股	116,874,236
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	28,471,230	人民币普通股	28,471,230
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
LGTBANKAG	19,131,583	境内上市外资股	19,131,583
GUOTAIJUNANSECURITIES (HONGKONG) LIMITED	18,450,097	境内上市外资股	18,450,097
VANGUARDTOTALINTERNATIONALSTOCKINDEXFUND	18,050,318	境内上市外资股	18,050,318
VANGUARDEMERGINGMARKETSSTOCKINDEXFUND	18,050,309	境内上市外资股	18,050,309
招商证券香港有限公司	14,672,417	境内上市外资股	14,672,417
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		/	

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 10 名股东**

适用 不适用

#### 四、 控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

适用 不适用

名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	李晋昭
成立日期	1990-08-29
主要经营业务	房地产开发经营，市政基础设施，建设投资，投资咨询，实体投资，国内贸易（除专项规定），资产管理经营、信息。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	直接持股：内蒙古西水创业股份有限公司（A股 600291） 间接持股：上海外高桥集团股份有限公司（B股 900912）
其他情况说明	/

###### 2 自然人

适用 不适用

###### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

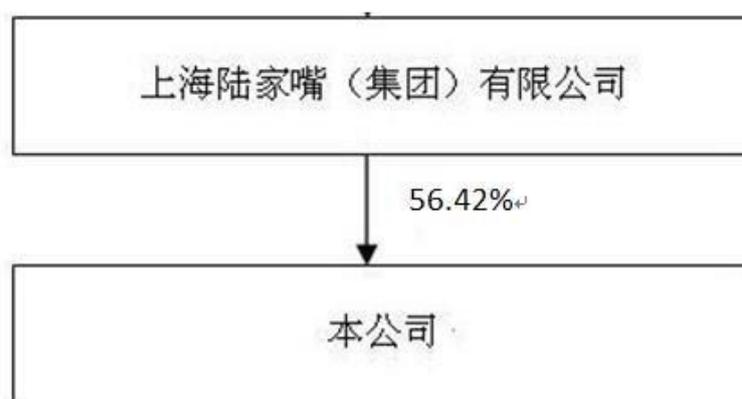
适用 不适用

###### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

###### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



##### (二) 实际控制人情况

###### 1 法人

适用 不适用

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	王勇
成立日期	1996-9-1
主要经营业务	不适用
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	为以下上市公司的实际控制人：上海浦东路桥建设股份有限公司（600284.SH）、上海金桥出口加工区开发股份有限公司（600639.SH）、上海外高桥集团股份有限公司（600648.SH；900912.SH）、上海张江高科技园区开发股份有限公司（600895.SH）
其他情况说明	无

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

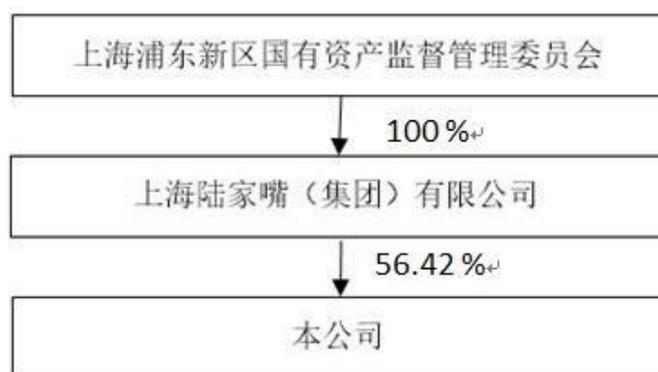
适用 不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

**六、 股份限制减持情况说明**

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、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (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及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李晋昭	董事长 代总经理	男	58	2014年4月22日	2021年6月25日	43,200	43,200	0	不适用	105.21	否
徐而进	副董事长	男	52	2014年4月22日	2021年6月25日	21,600	21,600	0	不适用	102.32	否
郭嵘	董事	男	51	2020年4月21日	2021年6月25日						是
黎作强	董事	男	54	2016年9月14日	2021年6月25日						是
邓伟利	董事	男	56	2016年9月14日	2021年6月25日						是
吕巍	独立董事	男	56	2015年4月22日	2021年6月25日					12	否
乔文骏	独立董事	男	50	2017年5月9日	2021年6月25日					12	否
钱世政	独立董事	男	68	2014年4月22日	2021年6月25日					12	否
唐子来	独立董事	男	62	2014年4月22日	2021年6月25日					12	否
李旻坤	监事	女	48	2020年4月21日	2021年6月25日	0	21,900	21,900	二级市场买卖		是
徐海燕	监事	女	48	2019年4月19日	2021年6月25日						否
马学杰	监事会主席 (离任)	男	60	2018年6月26日	2020年9月28日						否
倪智勇	职工监事	男	51	2018年6月26日	2021年6月25日	31,960	45,060	13,100	2019年度超额	88.01	否

									奖励购 买流 通 股		
张征	职工监事	男	50	2018年6月26日	2021年6月25日	20,460	32,060	11,600	2019年 度超 额 奖 励 购 买 流 通 股	75.06	否
丁晓奋	副总经理	男	56	2015年7月29日	2021年6月25日	68,000	95,000	27,000	2019年 度超 额 奖 励 购 买 流 通 股	166.65	否
周伟民	副总经理	男	57	2014年4月22日	2021年6月25日	95,556	123,056	27,500	2019年 度超 额 奖 励 购 买 流 通 股	151.97	否
周翔	副总经理	男	56	2014年4月22日	2021年6月25日	96,792	127,192	30,400	2019年 度超 额 奖 励 购 买 流 通 股	138.13	否
贾伟	副总经理	男	52	2018年6月26日	2021年6月25日	70,000	100,000	30,000	2019年 度超 额 奖 励 购 买 流 通 股	138.55	否

王辉	董事会秘书	女	49	2014年4月22日	2021年6月25日	70,560	98,360	27,800	2019年度超额奖励购买流通股	138.19	否
胡习	财务总监	男	53	2018年6月26日	2021年6月25日	10,400	35,700	25,300	2019年度超额奖励购买流通股	139.96	否
合计	/	/	/	/	/	528,528	743,128	214,600	/	1,292.05	/

姓名	主要工作经历
李晋昭	历任上海外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海陆家嘴（集团）有限公司总经理，现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委书记、董事长，本公司董事长、代行总经理。
徐而进	历任上海陆家嘴（集团）有限公司总经理助理、副总经理，本公司总经理，现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、总经理，本公司党委书记、副董事长。
郭嵘	历任浦东新区人才交流中心主任助理、副主任；浦东新区区委组织部（人事局）人事综合处副处长、处长；浦东新区社会事业工作党委委员、社会发展局局长助理；浦东新区教育局局长助理、党工委委员；陆家嘴金融贸易区管委会（筹）副主任、党组成员、纪检组组长；浦东新区航头镇党委副书记、镇长。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，本公司董事。
黎作强	历任国泰君安证券上海分公司总经理、党委书记，国泰君安证券总裁办公室主任，现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理、党委委员，本公司董事。
邓伟利	历任复旦大学副教授、人事处副处长，上海天诚创业投资有限公司副总经理，上海国鑫投资发展有限公司董事长，上海国有资产经营有限公司副总裁、副书记，上海国际集团有限公司资本运营部总经理，现任上海国际集团资产管理有限公司党委书记、董事长，本公司董事。

吕巍	现任上海交通大学安泰管理学院教授、本公司独立董事。
唐子来	现任同济大学城市规划系教授、博士生导师、本公司独立董事。
钱世政	曾任复旦大学管理学院会计学系副教授、系副主任，上海实业集团公司财务总监、首席会计师、副总裁，海通证券股份有限公司副董事长，现任复旦大学管理学院会计学系教授、本公司独立董事。
乔文骏	现任北京市中伦（上海）律师事务所合伙人，兼职上海市人民政府法律顾问，华东政法大学律师学院轮值院长，本公司独立董事。
李旻坤	历任上海浦东商业建设联合发展公司财务；上海大隆会计师事务所职员；浦东新区审计事务中心审计主管；浦东新区审计局综合经济审计处副处长、经济责任审计处（内部审计工作指导处）副处长、综合经济审计处副处长（主持工作），上海陆家嘴金融发展有限公司党委副书记。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、财务副总监，本公司监事。
徐海燕	历任国家海洋局东海分局化学分析员，上海振东船务有限公司财务副总经理，上海浦东发展（集团）有限公司计划财务部副总经理，现任浦东新区国资委董监事中心外派专职监事、本公司监事。
倪智勇	历任大众科创集团财务部主管，中金投资财务部经理，本公司财务部副经理，上海陆家嘴（集团）有限公司审计室副主任、审计与风控部副总经理、总经理、本公司财务部总经理、审计室主任。现任本公司职工监事。
张征	历任上海陆家嘴（集团）有限公司员工，市政分公司综合科副科长，本公司市政配套部业务主管、部门总助、项目部部门总助、造价管理中心副总经理、现任本公司造价管理中心总经理、职工监事。
丁晓奋	历任上海外高桥保税区开发股份有限公司副总经理，现任本公司党委委员、副总经理。
周伟民	历任本公司商业建筑事业部总经理、上海中心大厦建设发展有限公司副总经理，现任本公司党委委员、副总经理。
周翔	历任本公司商业建筑事业部总经理、本公司总经理助理，现任本公司党委委员、副总经理。
贾伟	历任本公司政策研究室主任助理，复旦科技园副总经理，陆家嘴软件产业公司总经理，陆家嘴商务广场公司总经理，富都世界公司常务副总经理，本公司商业产品发展中心总经理、本公司总经理助理，现任本公司副总经理。
王辉	历任本公司办公室副主任、主任、职工监事，现任本公司党委委员、纪委书记、董事会秘书。
胡习	历任东海水产研究所职工、和记黄埔上海公司财务经理、本公司财务副总监、总监，上海陆家嘴（集团）有限公司审计总监兼审计与风控部总经理，上海陆家嘴金融发展有限公司财务总监，现任本公司财务总监。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、经公司 2019 年年度股东大会选举，郭嵘先生被选举为公司董事，李旻坤女士被选举为公司监事，详见《2020 年年度股东大会决议公告》（2020-015）。

2、公司 2019 年度超额奖励导致的公司高级管理人员持股变动情况详见《关于部分高级管理人员及其他核心团队成员增持公司股票的公告》（临 2020-024）。

3、经公司第八届监事会 2020 年第一次临时会议审议通过，同意公司监事会主席马学杰先生因到龄退休原因辞去公司监事及监事会主席职务，详见《第八届监事会 2020 年第一次临时会议决议公告》（临 2020-037）。

## (二)董事、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、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一)在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李晋昭	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委书记	2014 年 1 月 10 日	
李晋昭	上海陆家嘴（集团）有限公司	董事长	2016 年 6 月 7 日	
徐而进	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委副书记	2014 年 1 月 30 日	
徐而进	上海陆家嘴（集团）有限公司	总经理	2017 年 9 月 29 日	
郭嵘	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委副书记	2019 年 9 月 12 日	
黎作强	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委委员、副总经理	2015 年 11 月 20 日	
李旻坤	上海陆家嘴（集团）有限公司	党委委员	2019 年 4 月 22 日	
李旻坤	上海陆家嘴（集团）有限公司	财务副总监	2019 年 5 月 19 日	
徐海燕	上海陆家嘴（集团）有限公司	专职监事	2018 年 8 月 1 日	
邓伟利	上海国际集团资产管理有限公司	党委书记、董事长	2016 年 5 月	
在股东单位任职情况的说明				

## (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
邓伟利	上海国际集团资产管理有限公司	党委书记、董事长	2016年5月	
邓伟利	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	董事	2016年9月	
邓伟利	上海桥合置业有限公司	董事长	2016年6月	
邓伟利	上海人寿保险股份有限公司	监事	2017年4月	
邓伟利	上海国方母基金股权投资管理有限公司	董事长	2017年6月	
邓伟利	金浦产业投资基金管理有限公司	董事长	2018年11月	
邓伟利	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	董事长	2018年11月	
邓伟利	上海城创投资管理股份有限公司	董事	2019年1月	
吕巍	佛山电器照明股份有限公司	独立董事	2015年12月	2020年8月
吕巍	山东沃华医药科技股份有限公司	独立董事	2016年1月	
吕巍	罗莱生活科技股份有限公司	独立董事	2017年2月	
吕巍	上海畅联国际物流股份有限公司	独立董事	2019年9月	
吕巍	上海广电电气(集团)股份有限公司	独立董事	2020年5月	
钱世政	亚士创能科技(上海)股份有限公司	独立董事	2013年12月	2020年5月
钱世政	春秋航空股份有限公司	独立董事	2017年2月	
钱世政	红星美凯龙家居集团股份有限公司	独立董事	2016年12月	
在其他单位任职情况的说明				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由董事会提出方案后提交股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	按公司《管理层年度经营绩效责任制度》和《管理层薪酬总额控制制度》、《薪酬管理手册》等规章制度考核，由薪酬与考核委员会考核后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	2020 年度本公司发放的董事、监事和高级管理人员的薪酬总额实际为人民币 1,292.05 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	2020 年度本公司发放的董事、监事和高级管理人员的薪酬总额实际为人民币 1,292.05 万元，其中本公司取薪的董监事（非独立董事、非职工监事）薪酬总额实际为人民币 207.53 万元，独立董事的薪酬总额为人民币 48 万元，职工监事的薪酬总额为人民币 163.07 万元，高级管理人员实际发放薪酬总额为人民币 873.45 万元。

### 四、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	变动原因
郭嵘	董事	选举	经公司 2019 年年度股东大会选举当选公司第八届董事会董事。
李旻坤	监事	选举	经公司 2019 年年度股东大会选举当选公司第八届监事会监事。
马学杰	原监事会主席	离任	退休

### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	334
主要子公司在职员工的数量	5,324
在职员工的数量合计	5,658
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,881
销售人员	564
技术人员	1,598
财务人员	181
行政人员	1,434
合计	5,658
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	511
大学本科	1,943
大专及以下	3,204
合计	5,658

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

公司及各控股子公司根据行业和地区的实际情况，制定了薪酬政策。

### (三) 培训计划

适用  不适用

公司每年根据各部门的人员和业务需求，组织新员工培训活动，和定期的专业人员培训活动，以促进员工学习成长，健康发展。

### (四) 劳务外包情况

适用  不适用

## 七、其他

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、 公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司根据《公司法》、《证券法》和相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》的规范性文件的要求，以建立现代企业制度为目标，积极推动公司治理结构的优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化。公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略决策委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会以及审计委员会四个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司已建立了一系列较完善的内部制度，包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《审计委员会实施细则》、《战略决策委员会实施细则》、《薪酬与考核委员会实施细则》、《提名委员会实施细则》、《总经理室工作细则》、《投资者关系工作管理制度》、《关于对外担保行为规定》、《独立董事工作制度》、《募集资金管理制度》、《关于公司日常经营活动的重大合同信息披露的规定》、《董事会审计委员会年报工作规程》、《董事会秘书工作制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《银行间债券市场信息披露事务管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》等。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

### 二、 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

### 三、 董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李晋昭	否	11	11	9	0	0	否	1

徐而进	否	11	11	9	0	0	否	1
郭嵘	否	10	10	9	0	0	否	0
黎作强	否	11	11	9	0	0	否	1
邓伟利	否	11	11	9	0	0	否	0
吕巍	是	11	11	9	0	0	否	0
乔文骏	是	11	11	9	0	0	否	1
钱世政	是	11	11	9	0	0	否	0
唐子来	是	11	11	9	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	-

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、 监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司每年度结束后根据高级管理人员岗位职责、年度经营计划完成情况等对高级管理人员进行考评，并依据股东大会关于管理层薪酬的授权、按照公司人事薪酬制度、薪酬管理手册及公司年度业绩完成情况确定薪酬奖励情况，根据考评结果确定对高级管理人员的奖励。

#### 八、 是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司已经披露了《内部控制自我评价报告》，详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）所对公司 2020 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。

公司已经披露了《2020 年度内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

#### 十、 其他

适用 不适用

## 第十节 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

截至 2020 年 12 月 31 日，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、按时兑付了“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、按时兑付了“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、按时兑付了“19 陆债 03”第一年的利息。

（四）于 2020 年 10 月 26 日完成了 2018 年公司债券（第二期）“18 陆债 02”的付息工作，足额、按时兑付了“18 陆债 02”第二年的利息。

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	上海市静安区新闻路 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 1,822.30 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 与 19 陆债 01 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，“19 陆债 01”已于 2020 年 3 月 4 日足额、按时兑付了第一年的利息，“18 陆债 01”已于 2020 年 3 月 26 日足额、按时兑付了第二年的利息，“19 陆债 03”已于 2020 年 5 月 13 日足额、按时兑付了第一年的利息，“18 陆债 02”已于 2019 年 10 月 26 日足额、按时兑付了第二年的利息。

## 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。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的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	2020 年	2019 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前 利润	8,537,548,444.15	8,144,922,101.65	4.82	
流动比率	1.01	0.91	10.99	

速动比率	0.30	0.32	-6.25	
资产负债率(%)	66.67%	68.22%	-1.55	
EBITDA 全部债务比	0.13	0.13	0.00	
利息保障倍数	4.16	4.46	-6.73	
现金利息保障倍数	1.51	2.96	-48.99	公司本年度新购前滩地区土地，导致经营活动现金流量减少。
EBITDA 利息保障倍数	4.59	4.96	-7.46	
贷款偿还率(%)	100%	100%	-	
利息偿付率(%)	100%	100%	-	

### 九、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 4 月 14 日完成了对 19 陆金开 SCP001 的 1,023,606,557.38 元付息兑付工作；于 2020 年 7 月 10 日完成了对 19 陆金开 SCP002 的 817,586,885.25 元付息兑付工作；于 2020 年 12 月 7 日完成了对 20 陆金开 SCP002 的 1,518,345,205.48 元付息兑付工作；于 2020 年 12 月 21 日完成了对 20 陆金开 SCP001 的 2,034,915,068.49 元付息兑付工作；于 2020 年 12 月 30 日完成了对 20 陆金开 SCP003 的 1,514,239,726.03 元付息兑付工作；于 2020 年 9 月 4 日完成了对 14 陆金开 MTN002 的 240,000,000 元付息工作。

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、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 607.77 亿元，其中已使用授信额度 305.15 亿元，剩余授信额度 302.62 亿元。

### 十一、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。

### 十二、公司发生的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诉讼的相关新增事宜已公告。

公司子公司上海陆家嘴金融发展有限公司在报告期内涉及诉讼的相关新增事宜已公告。

公司子公司上海申万置业有限公司在报告期内涉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诉讼的相关新增事宜已公告。

公司当年新增借款超过上年末净资产的百分之二十的相关事宜已公告。

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。

## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

普华永道中天审字(2021)第 10088 号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

##### (一) 我们审计的内容

我们审计了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“陆家嘴股份”)的财务报表,包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

##### (二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了陆家嘴股份 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于陆家嘴股份,并履行了职业道德方面的其他责任。

#### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

- (一) 金融资产公允价值的估计
- (二) 土地开发业务相关的预提成本及相关税费
- (三) 未决仲裁及未决诉讼产生的或有事项
- (四) 商誉的减值风险

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p data-bbox="233 293 663 327">(一) 金融资产公允价值的估计</p> <p data-bbox="233 367 778 488">参见财务报表附注二(38)(a)(ii)(重要会计估计和判断)与财务报表附注四(4), 四(12)和十四。</p> <p data-bbox="233 528 778 730">截至 2020 年 12 月 31 日, 陆家嘴股份的金融资产包括公允价值层级中分类为第三层次的金融资产账面价值人民币 40.19 亿元, 占总资产的比例为 4.0%。</p> <p data-bbox="233 770 778 972">在估计第三层次的金融资产的公允价值时, 陆家嘴股份使用的估值方法包括未来现金流折现法, 市场乘数法等。该方法涉及的关键假设包括折现率和市场乘数等。</p> <p data-bbox="233 1012 778 1133">对于部分涉及复杂估值的金融资产, 陆家嘴股份聘请独立的外部评估师对公允价值出具评估报告。</p> <p data-bbox="233 1173 778 1464">由于上述金融资产合计金额重大, 且其公允价值的确定涉及会计估计的重大不确定性, 确定公允价值时使用的模型的复杂性和参数的主观性导致公允价值的估计存在重大固有风险, 因此我们将金融资产公允价值的估计确定为关键审计事项。</p>	<p data-bbox="802 293 1174 327">我们执行了如下审计程序:</p> <p data-bbox="802 367 1428 528">了解管理层与金融资产公允价值的估计相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p data-bbox="802 568 1428 647">评估并测试了关于金融资产公允价值的关键控制。</p> <p data-bbox="802 687 1428 808">获取了管理层聘请的外部评估师出具的资产评估报告, 并对外部评估师的胜任能力、专业素养和客观性进行了评估。</p> <p data-bbox="802 848 1428 927">在内部估值团队的协助下, 评估管理层采用的估值方法和关键假设的合理性。</p> <p data-bbox="802 967 1428 1169">通过比较类似金融资产的市场收益率评估管理层在估计公允价值时采用的折现率的合理性; 通过比较可比公司的市场信息评估管理层在估计公允价值中所使用的市场乘数的合理性。</p> <p data-bbox="802 1209 1428 1288">测试未来现金流折现法、市场乘数法公允价值计算的准确性。</p> <p data-bbox="802 1328 1428 1406">考虑折现率和市场乘数可能出现的合理波动对公允价值的潜在影响。</p> <p data-bbox="802 1447 1428 1568">基于上述所实施的审计程序, 管理层对金融资产公允价值的估计中涉及的重大判断和估计是可以被我们所获取的证据所支持。</p>

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二) 土地开发业务相关的预提成本及相关税费</p> <p>参见财务报表附注二(38)(a)(viii)和二(38)(a)(ix)(重要会计估计和判断)与财务报表附注四(31)。</p> <p>截至 2020 年 12 月 31 日, 陆家嘴股份其他应付款中包括土地开发业务相关的预提成本及土地增值税等相关税费共计人民币 36.47 亿元, 占负债总额的比例为 5.4%。</p> <p>陆家嘴股份根据预算总成本分摊计算已实现土地开发业务收入所对应的成本, 并以此为基础对已实现的土地开发业务收入计提土地增值税等相关税费。土地开发业务最终开发成本及最终税务结果可能与预估的金额存在差异。</p> <p>由于该事项对财务报表的重要性, 且涉及管理层的重大估计和判断, 因此, 我们将土地开发业务相关的预提成本及相关税费确定为关键审计事项。</p>	<p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与土地开发业务相关的预提成本及相关税费相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>评估并测试了关于土地开发业务相关的预提成本及相关税费的关键控制。</p> <p>评估预算总成本的合理性, 包括对已发生的成本抽样检查相关合同及付款凭证; 对预估成本核对至公司内部相关预算和其他支持性资料; 对预算总成本进行合理性分析等。</p> <p>通过同行业比较的方法评估成本分摊方法的合理性。</p> <p>在内部税务专家的辅助下, 评价管理层对土地增值税等相关税费的计算方法和采用的关键假设是否恰当。</p> <p>重新计算土地增值税的计提金额的准确性。</p> <p>复核有关土地增值税及相关税费不确定性和税务风险的财务报表披露。</p> <p>基于上述所实施的审计程序, 管理层在确定土地开发业务相关的预提成本及相关税费中采用的重大估计和判断可以被我们所获取的证据所支持。</p>

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三) 未决仲裁及未决诉讼产生的或有事项</p> <p>参见财务报表附注二(38)(a)(vii)(重要会计估计和判断)与财务报表附注十。</p> <p>陆家嘴股份之子公司爱建证券有限责任公司(“爱建证券”)于2016年度作为主承销商承销了富贵鸟股份有限公司(“富贵鸟”)非公开发行债券16富贵01共人民币13亿元。自2018年度富贵鸟发生实质性违约后,有部分机构投资者将爱建证券作为第二被申请人提起仲裁。截至本报告日,相关仲裁尚在受理过程中,累计仲裁请求金额为人民币8.59亿元。</p> <p>陆家嘴股份管理层在取得外部律师专业意见的基础上,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,并作为或有事项进行了披露。实际仲裁及诉讼结果可能与陆家嘴股份管理层的判断存在差异。</p> <p>由于该项未决仲裁及未决诉讼涉及金额重大,且管理层在估计该仲裁及诉讼事项的可能结果时需要作出重大判断,做出的会计估计具有重大不确定性,因此我们将该未决仲裁及未决诉讼产生的或有事项确定为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与未决仲裁及未决诉讼相关的内部控制和评估流程,并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>查阅仲裁及诉讼相关法律文书,公司公告,年度报告中的其他信息及其他公开可查询的信息。</p> <p>与陆家嘴股份及爱建证券管理层进行访谈,询问该仲裁及诉讼事项的进展情况、监管机构相关检查情况等管理层判断的依据。</p> <p>查阅爱建证券关于债券16富贵01承销情况的自查报告和内部会议纪要中对该仲裁及诉讼事项的讨论情况。</p> <p>取得外部律师关于该仲裁及诉讼事项的律师意见。就公司聘请的外部律师的独立性和专业能力进行评估。与外部律师进行访谈,并理解律师就该仲裁及诉讼事项意见的判断依据。</p> <p>复核相关未决仲裁及未决诉讼或有事项的财务报表披露。</p> <p>基于所实施的审计程序,管理层对未决仲裁及未决诉讼结果所作出的重大判断可以被我们所获取的证据所支持。</p>

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(四) 商誉的减值风险</p> <p>参见财务报表附注二(38)(a)(v) (重要会计估计和判断)与财务报表附注四(17)。</p> <p>截至2020年12月31日, 陆家嘴股份商誉的账面价值为人民币8.7亿元, 包括收购爱建证券有限责任公司产生的商誉人民币12.44亿元及相关减值准备人民币6.48亿元, 以及收购陆家嘴国际信托有限公司产生的商誉人民币2.74亿元。</p> <p>管理层对上述商誉按相关的资产组进行了减值测试, 并聘请外部评估师出具了资产评估报告。</p> <p>管理层将相关业务单元作为一个资产组并以其公允价值减去处置费用后的净额确定包含商誉的业务的可收回金额。在确定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, 其中涉及的关键假设主要为市净率。</p> <p>由于商誉金额重大, 且确定其可收回金额的会计估计存在重大不确定性, 确定可收回金额时使用的模型的复杂性和参数的主观性导致商誉减值准备的估计存在重大固有风险, 因此我们将商誉的减值风险确定为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们执行了如下审计程序:</p> <p>了解管理层与商誉减值相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>评估并测试了关于商誉减值的关键控制。</p> <p>评估管理层确定资产组方法的合理性。</p> <p>获取了管理层聘请的外部评估师出具的资产评估报告, 并对外部评估师的胜任能力、专业素养和客观性进行了评估。</p> <p>在内部估值专家的协助下, 我们通过实施下列程序对管理层采用的关键性假设进行了评估:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 通过联合产权交易平台及上市公司公告等渠道获取可比案例信息评估所选可比市净率的合理性。</li> <li>• 根据以往历史成交案例, 考虑交易时点所处市场状况, 未来走势和发展, 是否为股权转让等信息, 评估市净率修正系数的合理性。</li> </ul> <p>测试市场法模型下数据计算的准确性, 并考虑市净率可能出现的合理波动对商誉减值准备的潜在影响。</p> <p>基于上述审计程序, 管理层在评估商誉可回收金额时运用的关键估计和假设是可以被我们所获取的证据所支持。</p>

#### 四、 其他信息

陆家嘴股份管理层对其他信息负责。其他信息包括陆家嘴股份 2020 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

陆家嘴股份管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估陆家嘴股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算陆家嘴股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督陆家嘴股份的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一)识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二)了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对陆家嘴股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致陆家嘴股份不能持续经营。

(五)评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六)就陆家嘴股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师 陈 玲(项目合伙人)

中国·上海市  
2021年3月30日

注册会计师 曹志斌

## 二、 财务报表

### 合并资产负债表

2020年12月31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12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七(1)	3,910,256,825.42	3,607,239,493.10
结算备付金		790,275,795.65	810,566,405.91
融出资金		904,321,176.43	825,734,610.87
交易性金融资产	七(2)	2,851,674,770.51	1,744,274,052.02
应收账款	七(5)	669,608,671.28	499,852,977.29
其他应收款	七(8)	346,415,106.32	472,867,737.26

其中：应收利息		-	1,324,961.06
应收股利		8,333,655.56	8,333,655.56
买入返售金融资产		463,277,509.59	921,245,965.44
存货	七(9)	30,578,127,188.77	24,561,671,115.18
其他流动资产	七(13)	3,268,604,750.97	4,161,523,523.86
流动资产合计		43,782,561,794.94	37,604,975,880.93
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款		1,798,729,359.58	-
债权投资	七(14)	3,708,491,431.97	1,497,523,429.45
长期股权投资	七(17)	8,762,469,583.29	8,857,762,141.40
其他非流动金融资产	七(19)	2,091,991,290.21	5,056,467,017.97
投资性房地产	七(20)	36,814,058,586.71	33,915,989,050.02
固定资产	七(21)	1,605,841,289.08	1,616,791,338.74
无形资产	七(26)	36,153,873.88	37,578,806.03
开发支出		-	528,692.30
商誉	七(28)	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	七(29)	143,422,285.82	162,928,147.62
递延所得税资产	七(30)	1,614,552,764.92	1,692,179,831.41
其他非流动资产	七(31)	125,160,000.00	126,529,000.00
非流动资产合计		57,571,792,470.50	53,835,199,459.98
资产总计		101,354,354,265.44	91,440,175,340.91
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七(32)	13,315,765,645.07	13,023,479,596.58
拆入资金		-	150,842,361.10
应付账款	七(36)	3,267,635,709.39	2,565,800,740.90
预收款项	七(37)	659,091,927.88	3,022,278,044.18
合同负债	七(38)	3,590,191,264.43	-
卖出回购金融资产款		-	300,000.00
代理买卖证券款		2,381,328,269.16	2,281,874,515.31
应付职工薪酬		596,236,005.44	718,950,382.88
应交税费	七(40)	3,648,927,632.52	3,558,161,526.88
其他应付款	七(41)	5,409,565,790.78	7,753,487,889.48
其中：应付利息		-	211,055.51
应付股利		4,487,350.49	6,980,048.63
一年内到期的非流动负债	七(43)	5,799,476,485.38	1,312,000,000.00
其他流动负债	七(44)	4,813,559,714.96	6,848,230,646.93
流动负债合计		43,481,778,445.01	41,235,405,704.24
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七(45)	14,410,072,370.28	10,784,548,855.66
应付债券	七(46)	7,500,000,000.00	9,000,000,000.00
长期应付款	七(48)	243,047,401.74	250,693,647.74

长期应付职工薪酬	七(49)	59,942,530.26	62,355,090.78
递延收益	七(51)	24,986,060.58	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(50)	1,856,941,000.00	981,700,000.00
非流动负债合计		24,094,989,362.86	21,148,027,198.72
负债合计		67,576,767,807.87	62,383,432,902.96
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
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)	-20,632,067.80	6,445,867.39
盈余公积	七(59)	2,258,642,186.57	2,001,972,089.29
一般风险准备		351,707,438.14	309,863,139.11
未分配利润	七(60)	13,601,081,249.38	11,727,259,505.56
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		20,264,490,290.24	18,119,232,085.30
少数股东权益		13,513,096,167.33	10,937,510,352.65
所有者权益(或股东权益)合计		33,777,586,457.57	29,056,742,437.95
负债和所有者权益(或股东权益)总计		101,354,354,265.44	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：丁瑜

### 母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		991,987,362.62	355,629,093.07
交易性金融资产		-	190,509,789.33
应收账款	十七(1)	437,578,343.59	253,619,370.87
其他应收款	十七(2)	18,346,329,873.76	13,284,571,696.30
其中：应收利息		-	-
应收股利		8,333,655.56	8,333,655.56
存货		2,136,620,068.19	1,910,397,469.65
其他流动资产		1,197,741,455.43	485,623,734.92
流动资产合计		23,110,257,103.59	16,480,351,154.14
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	十七(3)	29,106,142,554.50	25,163,806,500.40

其他非流动金融资产		187,907,355.05	106,896,181.76
投资性房地产		11,085,794,156.07	11,729,746,758.97
固定资产		195,880.52	253,211.48
无形资产		115,026.74	191,586.76
长期待摊费用		26,440,807.13	27,219,798.89
递延所得税资产		1,081,013,638.07	880,865,377.41
其他非流动资产		1,826,000,000.00	3,346,476,224.66
非流动资产合计		43,313,609,418.08	41,255,455,640.33
资产总计		66,423,866,521.67	57,735,806,794.47
<b>流动负债：</b>			
短期借款		11,938,905,543.14	11,674,418,437.55
应付账款		425,268,657.83	513,761,332.83
预收款项		98,286,634.78	297,261,629.20
合同负债		907,519,133.70	-
应付职工薪酬		14,670,578.84	14,052,255.93
应交税费		2,423,405,357.85	1,221,497,692.86
其他应付款		14,137,300,304.90	14,529,430,680.61
其中：应付利息		-	-
应付股利		4,152,738.08	6,645,436.22
一年内到期的非流动负债		4,615,626,485.38	904,000,000.00
其他流动负债		3,741,732,091.68	2,041,606,754.27
流动负债合计		38,302,714,788.10	31,196,028,783.25
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		10,362,002,370.28	6,717,628,855.66
应付债券		7,500,000,000.00	9,000,000,000.00
长期应付款		209,695,064.98	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		18,114,115,144.92	15,976,497,876.30
负债合计		56,416,829,933.02	47,172,526,659.55
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>			
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		2,992,518,862.52	2,735,848,765.24
未分配利润		2,957,574,188.27	3,770,487,831.82
所有者权益(或股东权益)合计		10,007,036,588.65	10,563,280,134.92
负债和所有者权益(或股东权益)总计		66,423,866,521.67	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：丁瑜

## 合并利润表

2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	七(61)	14,474,727,209.98	14,772,938,775.58
其中:营业收入		14,474,727,209.98	14,772,938,775.58
二、营业总成本	七(61)	7,989,919,863.27	9,321,725,901.10
其中:营业成本		4,248,494,451.40	5,999,260,175.07
税金及附加	七(62)	2,260,631,147.22	1,845,011,089.37
销售费用		136,656,568.46	148,534,004.16
管理费用		314,201,371.51	346,090,476.57
财务费用	七(66)	1,029,936,324.68	982,830,155.93
加:其他收益	七(67)	137,979,354.43	85,611,458.58
投资收益(损失以“-”号填列)	七(68)	63,622,335.81	601,219,142.40
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-81,955,394.19	222,703,437.26
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七(70)	-54,907,317.19	78,994,925.39
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七(71)	-24,289,057.35	94,271,693.40
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七(72)	-1,369,000.00	-54,331,000.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七(73)	659,641.98	13,692,217.32
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		6,606,503,304.39	6,270,671,311.57
加:营业外收入	七(74)	76,998,563.25	71,347,747.20
减:营业外支出	七(75)	1,004,173.22	1,006,983.38
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		6,682,497,694.42	6,341,012,075.39
减:所得税费用	七(76)	1,669,071,616.06	1,372,928,663.95
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		5,013,426,078.36	4,968,083,411.44
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		5,013,426,078.36	4,968,083,411.44
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		4,011,930,172.77	3,677,355,264.27

净利润(净亏损以“-”号填列)			
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		1,001,495,905.59	1,290,728,147.17
六、其他综合收益的税后净额		-27,077,935.19	2,866,045.41
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-27,077,935.19	2,866,045.41
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-20,632,067.80	
(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		-20,632,067.80	
(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		-6,445,867.39	2,866,045.41
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		-	5,081,424.39
(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		-6,445,867.39	-2,215,378.98
(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		4,986,348,143.17	4,970,949,456.85
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		3,984,852,237.58	3,680,221,309.68
(二)归属于少数股东的综合收益总额		1,001,495,905.59	1,290,728,147.17
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.9945	0.9115
(二)稀释每股收益(元/股)		0.9945	0.9115

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：丁瑜

## 母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七(4)	4,772,589,722.36	4,873,338,909.73
减:营业成本	十七(4)	690,578,048.84	1,872,778,192.99
税金及附加		1,051,836,583.55	504,694,375.75
销售费用		119,910,303.52	83,584,568.20
管理费用		56,803,818.78	89,131,564.69
财务费用		1,531,276,137.27	1,323,626,221.24
加:其他收益		33,120,436.40	293,837.34
投资收益(损失以“—”号填列)	十七(5)	359,712,286.09	550,507,534.40
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-133,874,841.71	33,332,602.56
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		-71,666,029.55	-63,919,875.73
信用减值损失(损失以“—”号填列)		-7,547,080.01	-1,633,839.19
资产减值损失(损失以“—”号填列)		-	-
资产处置收益(损失以“—”号填列)		123,119.00	4,608,247.41
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,635,927,562.33	1,489,379,891.09
加:营业外收入		58,818,353.67	59,186,373.01
减:营业外支出		624,862.48	238,470.85
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,694,121,053.52	1,548,327,793.25
减:所得税费用		410,770,567.15	308,173,280.54
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		1,283,350,486.37	1,240,154,512.71
(一)持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		1,283,350,486.37	1,240,154,512.71
(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		1,283,350,486.37	1,240,154,512.71
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.3181	0.3074
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.3181	0.3074

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：丁瑜

### 合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,051,543,475.32	8,038,511,621.53
交易性金融资产净减少额		91,348,316.40	538,896,791.18
收取利息、手续费及佣金的现金		2,021,120,354.09	1,457,368,298.55
拆入资金净增加额		-	100,000,000.00
代理买卖证券收到的现金净额		99,453,753.85	576,918,997.91

收到的税费返还		247,036,070.69	-
收到其他与经营活动有关的现金	七(78)	571,331,958.08	3,356,073,122.20
经营活动现金流入小计		15,081,833,928.43	14,067,768,831.37
购买商品、接受劳务支付的现金		7,575,405,115.91	8,246,388,501.86
客户贷款及垫款净增加额		1,363,800,000.00	-
拆入资金净减少额		150,000,000.00	-
回购业务资金净减少额		86,523,968.53	283,601,455.12
融出资金净增加额		80,843,144.83	157,429,605.60
支付利息、手续费及佣金的现金		81,090,624.10	90,922,353.83
支付给职工及为职工支付的现金		1,250,870,448.05	1,291,387,070.76
支付的各项税费		4,524,977,522.64	2,710,315,623.25
支付其他与经营活动有关的现金	七(78)	670,767,562.68	770,355,694.01
经营活动现金流出小计		15,784,278,386.74	13,550,400,304.43
经营活动产生的现金流量净额	七(79)	-702,444,458.31	517,368,526.94
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		22,007,872,487.68	12,032,966,474.64
取得投资收益收到的现金		1,625,807,339.86	1,852,761,322.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		378,835.81	17,743,394.18
投资活动现金流入小计		23,634,058,663.35	13,903,471,191.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,043,494,066.27	8,836,155,419.64
投资支付的现金		21,947,444,159.84	13,500,550,358.97
投资活动现金流出小计		25,990,938,226.11	22,336,705,778.61
投资活动产生的现金流量净额		-2,356,879,562.76	-8,433,234,587.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			

吸收投资收到的现金		1,664,089,909.09	3,000,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,664,089,909.09	3,000,000,000.00
取得借款收到的现金		34,675,950,000.00	21,936,544,479.91
发行债券收到的现金		8,500,000,000.00	5,300,000,000.00
筹资活动现金流入小计		44,840,039,909.09	30,236,544,479.91
偿还债务支付的现金		37,451,820,484.09	18,674,510,710.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,044,158,420.32	3,668,622,611.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		90,000,000.00	85,500,000.00
筹资活动现金流出小计		41,495,978,904.41	22,343,133,321.85
筹资活动产生的现金流量净额		3,344,061,004.68	7,893,411,158.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,010,261.55	-3,416,302.39
五、现金及现金等价物净增加额	七(79)	282,726,722.06	-25,871,204.69
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		4,700,532,621.07	4,417,805,899.01

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：丁瑜

### 母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,100,823,851.80	2,945,627,100.14
收到其他与经营活动有关的现金		97,289,346.97	2,527,248,775.14
经营活动现金流入小计		6,198,113,198.77	5,472,875,875.28
购买商品、接受劳务支付的现金		524,312,569.94	467,091,948.10
支付给职工及为职工支		72,725,608.23	73,954,585.03

付的现金			
支付的各项税费		766,811,265.03	619,944,178.48
支付其他与经营活动有关的现金		4,611,790,948.65	3,117,377,381.55
经营活动现金流出小计		5,975,640,391.85	4,278,368,093.16
经营活动产生的现金流量净额		222,472,806.92	1,194,507,782.12
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		5,652,464,072.57	431,483,787.36
取得投资收益收到的现金		537,118,365.34	483,132,668.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		125,557.00	-
投资活动现金流入小计		6,189,707,994.91	914,616,455.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		123,423,500.06	318,014,469.87
投资支付的现金		10,075,955,143.01	7,446,032,271.77
投资活动现金流出小计		10,199,378,643.07	7,764,046,741.64
投资活动产生的现金流量净额		-4,009,670,648.16	-6,849,430,286.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		27,000,000,000.00	15,055,615,227.21
发行债券收到的现金		8,500,000,000.00	5,300,000,000.00
筹资活动现金流入小计		35,500,000,000.00	20,355,615,227.21
偿还债务支付的现金		27,679,000,360.00	12,355,330,160.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,396,718,321.54	2,926,073,357.31
筹资活动现金流出小计		31,075,718,681.54	15,281,403,517.31
筹资活动产生的现金流量净额		4,424,281,318.46	5,074,211,709.90
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-725,207.67	8,966.79
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		636,358,269.55	-580,701,827.40

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		991,987,362.62	355,629,093.07

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：丁瑜

**合并所有者权益变动表**  
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 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、上年年末余额	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)	-		-27,077,935.19	256,670,097.28	41,844,299.03	1,873,821,743.82	2,145,258,204.94	2,575,585,814.68	4,720,844,019.62
(一)综合收益总额			-27,077,935.19			4,011,930,172.77	3,984,852,237.58	1,001,495,905.59	4,986,348,143.17
(二)所有者投入和减少资本						-	-	1,664,089,909.09	1,664,089,909.09
1.所有者投入的普通股							-	1,664,089,909.09	1,664,089,909.09
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	-			256,670,097.28	41,844,299.03	-2,138,108,428.95	-1,839,594,032.64	-90,000,000.00	-1,929,594,032.64
1.提取盈余公积				256,670,097.28		-256,670,097.28	-		-
2.提取一般风险					41,844,299.03	-41,844,299.03	-		-

2020 年年度报告

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	-20,632,067.80	2,258,642,186.57	351,707,438.14	13,601,081,249.38	20,264,490,290.24	13,513,096,167.33	33,777,586,457.57

项目	2019 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、上年年末余额	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									

2020 年年度报告

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		2,866,045.41	248,030,902.54	24,860,090.98	1,054,544,261.95	2,002,667,540.88	4,203,284,762.08	6,205,952,302.96
(一)综合收益总额			2,866,045.41			3,677,355,264.27	3,680,221,309.68	1,290,728,147.17	4,970,949,456.85
(二)所有者投入 和减少资本								2,998,056,614.91	2,998,056,614.91
1.所有者投入的 普通股								3,000,000,000.00	3,000,000,000
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								-1,943,385.09	-1,943,385.09
(三)利润分配	672,366,240.00			248,030,902.54	24,860,090.98	-2,622,811,002.32	-1,677,553,768.80	-85,500,000.00	-1,763,053,768.80
1.提取盈余公积				248,030,902.54		-248,030,902.54			
2.提取一般风险 准备					24,860,090.98	-24,860,090.98			
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	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

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：丁瑜

母公司所有者权益变动表  
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 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、上年年末余额	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)				256,670,097.28	-812,913,643.55	-556,243,546.27
(一) 综合收益总额					1,283,350,486.37	1,283,350,486.37
(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				256,670,097.28	-2,096,264,129.92	-1,839,594,032.64

## 2020 年年度报告

1. 提取盈余公积				256,670,097.28	-256,670,097.28	
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		2,992,518,862.52	2,957,574,188.27	10,007,036,588.65

项目	2019 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、上年年末余额	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
加：会计政策变更			-132,420,960.20		108,733,233.75	-23,687,726.45
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	3,361,831,200.00	22,746,097.86		2,487,817,862.70	5,128,284,230.45	11,000,679,391.01
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	672,366,240.00			248,030,902.54	-1,357,796,398.63	-437,399,256.09
(一)综合收益总额					1,240,154,512.71	1,240,154,512.71
(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			248,030,902.54	-2,597,950,911.34	-1,677,553,768.80
1. 提取盈余公积				248,030,902.54	-248,030,902.54	

2020 年年度报告

2. 对所有者(或股东)的分配	672,366,240.00				-2,349,920,008.80	-1,677,553,768.80
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	3,770,487,831.82	10,563,280,134.92

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：丁瑜

### 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12月31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2021年3月30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。

本财务报表以持续经营为基础编制。

#### 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及合同资产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等。

## 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司 2020 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果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

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

## 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

本集团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。本集团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

本集团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归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。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。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

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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

外币交易

(a) 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、融出资金、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。本集团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。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，其余列示为交易性金融资产。

#### 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和财务担保合同等，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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，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	发放贷款和垫款
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、发放贷款和垫款和融出资金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) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

### (d) 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

(1). 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

(1). 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

(1). 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

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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形成的长期股权投资，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，以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；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作确认为初始投资成本。

(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****投资性房地产计量模式****(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集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团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

### (4). 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 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资产减值损失。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

#### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

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。

#### (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。

## 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。

### (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。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

### 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。

满足下列条件之一时，属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

向客户销售商品涉及其他方参与其中时，本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，应为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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) 房地产销售收入

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控制权时点，确认销售收入的实现。

(b) 提供劳务

本集团对外提供物业管理、酒店客房服务、项目管理服务等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。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。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

(c) 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，根据服务的实际提供情况，依据相关合同条款规定的方法和比例计算应由公司享有的与已提供服务相对应的收益或应承担的损失，确认为当期的收益或损失。

(d) 信托业务手续费及佣金收入

管理费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浮动报酬。在满足收入确认条件的前提下，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。

本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。

**(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

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本集团将为获取合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认劳务收入相同的基础摊销计入损益。

**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。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免,本集团选择采用简化方法,在减免期间将减免金额计入当期损益。

## (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

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

## (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，本集团考虑了不同的宏观经济情景及“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重。本集团定期监控并复核与预期信用损失相关的重要宏观经济假设和参数，包括国内生产总值、社会消费品零售总额与固定资产投资完成额等。

## (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) 在一段时间内确认收入的履约进度

在提供劳务合同结果可以可靠估计时，本集团采用已完成劳务的进度在一段时间内确认合同收入。合同的履约情况是依照本附注五(38)收入确认方法所述方法进行确认的，在执行各该劳务合同的各会计年度内累积计算。

在确定履约进度时，对已发生的履约成本、已完成劳务产值、预计合同总收入、总成本以及合同可回收性需要作出重大估计及判断。管理层主要依靠过去的经验作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本以及期间损益产生重大影响。

(iv) 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。

(v) 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商誉减值损失。

(vi) 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。

(vii) 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。

(viii) 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。

(ix) 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。

(x) 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

(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商业模式，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

其他说明

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)，并于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会[2020]10 号)及《企业会计准则实施问答》(2020 年 12 月 11 日发布)，本集团已采用上述准则、通知和实施问答编制 2020 年度财务报表，对本集团及本公司财务报表的影响列示如下：

##### (a) 收入

根据新收入准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初财务报表相关项目金额，2019 年度的比较财务报表未重列。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额	
		2020 年 1 月 1 日	
		合并	公司

因执行新收入准则，本集团及本公司将与提供物业管理服务、酒店客房服务、项目管理服务、房产销售等相关的预收款项重分类至合同负债。	合同负债	2,293,185,749.52	182,286,646.29
	预收款项	(2,293,185,749.52)	(182,286,646.29)

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表主要项目的影 响如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额	
	2020 年 12 月 31 日	
	合并	公司
其他流动资产	29,412,441.79	9,378,006.06
合同负债	3,590,191,264.43	907,519,133.70
预收款项	(3,735,127,886.85)	(907,519,133.70)
其他流动负债	144,936,622.42	-
递延所得税负债	7,353,110.45	2,344,501.52
盈余公积	1,406,700.91	1,406,700.91
未分配利润	20,647,018.24	5,626,803.64
少数股东权益	5,612.19	-

受影响的利润表项目	影响金额	
	2020 年 12 月 31 日	
	合并	公司
营业收入	(307,762,881.54)	(294,148,005.47)
营业成本	(307,762,881.54)	(294,148,005.47)
税金及附加	(1,030,247.00)	-
销售费用	(28,382,194.79)	(9,378,006.06)
所得税费用	7,353,110.45	2,344,501.52

执行上述修订的准则对本集团合并财务报表中归属于母公司股东权益的影响为增加 22,053,719.15 元，其中盈余公积 1,406,700.91 元、未分配利润 20,647,018.24 元；对少数股东权益的影响金额为 5,612.19 元。相关调整对本公司股东权益产生影响为增加 7,033,504.55 元，其中盈余公积 1,406,700.91 元，未分配利润 5,626,803.64 元。

(b) 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人达成的且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团及本公司在编制 2020 年度财务报表时，均已采用上述通知中的简化方法进行处理。

## (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、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

□适用 √不适用

## (4). 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

## 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%;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。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%。

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(%)
天津陆津商业管理有限公司、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、上海瑜锦颐养院有限公司、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%
天津陆津物业服务服务有限公司、上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	5%&10%
其他公司	25%

注：本公司之若干子公司为小微企业，其所得不超过 100 万元的部分减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，其所得超过 100 万元但不超过 300 万元的部分减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。其他公司适用税率为 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	75,730.88	66,851.20

银行存款	3,909,142,329.77	3,596,587,486.99
其他货币资金	1,038,764.77	10,585,154.91
合计	3,910,256,825.42	3,607,239,493.10
其中:存放在境外的款项总额	-	-

## 其他说明

于 2020 年 12 月 31 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 12 月 31 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 1,891,887,876.12 元(2019 年 12 月 31 日: 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	2,851,674,770.51	1,744,274,052.02
其中:		
交易性债务工具投资	163,342,264.04	328,716,715.99
交易性权益工具投资	2,688,332,506.47	1,365,557,336.03
结构性存款	-	50,000,000.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中:		
债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	-
合计	2,851,674,770.51	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

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

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

按组合计提坏账的确认标准及说明

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	658,788,637.27
1 至 2 年	42,550,388.38
2 至 3 年	10,705,238.08
3 年以上	33,006,684.25
合计	745,050,947.98

## (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	80,601,842.21	10.82	61,971,842.21	76.89	18,630,000.00	42,810,804.23	7.83	42,810,804.23	100.00	-
按组合计提坏账准备	664,449,105.77	89.18	13,470,434.49	2.03	650,978,671.28	504,002,561.21	92.17	4,149,583.92	0.82	499,852,977.29
合计	745,050,947.98	/	75,442,276.70	/	669,608,671.28	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
爱迪新能源资管计划	38,020,000.00	19,390,000.00	51.00%	无法预计收回时间
东北特殊钢铁集团有限责任公司	32,410,804.23	32,410,804.23	100.00%	债券到期尚未兑付
富贵鸟股份有限公司	9,771,037.98	9,771,037.98	100.00%	无法预计收回时间
客户购房款	400,000.00	400,000.00	100.00%	无法预计收回时间
合计	80,601,842.21	61,971,842.21	76.89%	/

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	520,947,355.82	3,062.00	0.00%
逾期一年以内	137,841,281.45	7,806,903.99	5.66%
逾期一年以上	5,660,468.50	5,660,468.50	100.00%
合计	664,449,105.77	13,470,434.49	2.03%

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	46,960,388.15	29,186,018.53	533,186.86	170,943.12	-	75,442,276.70

准备						
合计	46,960,388.15	29,186,018.53	533,186.86	170,943.12	-	75,442,276.70

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	174,638,554.42	(51,800,804.23)	23.44%

(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	8,333,655.56	8,333,655.56
其他应收款	338,081,450.76	463,209,120.64
合计	346,415,106.32	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

#### (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
合计	8,333,655.56	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 年以内小计	134,311,207.67
1 至 2 年	15,327,023.05
2 至 3 年	222,355,242.60
3 年以上	30,793,350.08
合计	402,786,823.40

**(8). 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
信托业保障基金代垫款	185,737,789.47	372,986,108.80
往来款	72,190,110.92	32,178,636.07
代收代付	56,131,917.42	41,163,524.79
押金及保证金	26,878,779.89	26,935,922.55
其他	61,848,225.70	52,191,289.70
合计	402,786,823.40	525,455,481.91

**(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	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	2,987,538.72		-	2,987,538.72
本期转回	527,777.35			527,777.35
本期转销				
本期核销	750.00			750.00
其他变动				
2020年12月31日 余额	20,136,759.51		44,568,613.13	64,705,372.64

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	62,246,361.27	2,987,538.72	527,777.35	750.00	-	64,705,372.64
合计	62,246,361.27	2,987,538.72	527,777.35	750.00	-	64,705,372.64

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

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	750.00

其中重要的其他应收款核销情况：

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
中国信托业保障基金有限责任公司	信托业保障基金代垫款	185,737,789.47	二到三年	45.18%	-
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	三年以上	6.55%	26,909,675.46
上海陆家嘴(集团)有限公司	往来款	20,449,987.46	一年以内	4.97%	-
檀源木业有限公司	代垫款	13,976,737.67	二到三年	3.40%	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	1.36%	2,806,225.59
合计	/	252,656,918.38	/	61.46%	43,692,638.72

## (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、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明:

## 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	1,196,020.29	-	1,196,020.29	1,348,927.19	-	1,348,927.19
开发成本	24,016,281,651.83	3,770,000.00	24,012,511,651.83	18,926,596,812.57	3,770,000.00	18,922,826,812.57
开发产品	6,566,979,097.75	2,559,581.10	6,564,419,516.65	5,640,054,956.52	2,559,581.10	5,637,495,375.42
合计	30,584,456,769.87	6,329,581.10	30,578,127,188.77	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

2020 年度，资本化计入存货的借款费用为 492,982,798.56 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 4.13%。

**(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

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 2,267,545,890.11 元的开发成本用于本集团借款之抵押(2019 年 12 月 31 日：账面价值为 1,126,680,981.73 元的开发成本用于本集团借款之抵押)。

**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

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

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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

**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
合同取得成本	29,412,441.79	-
一年内到期的债权投资	1,622,991,192.70	2,388,752,961.68
发放贷款及垫款	875,430,744.82	1,030,813,284.30
预缴税金及附加税	60,948,317.35	73,729,302.68
待抵扣进项税额	530,927,399.38	482,131,341.38
预缴土地增值税	31,862,773.93	81,779,568.53
关联方贷款	60,153,266.67	60,153,266.67
其他	56,878,614.33	44,163,798.62
合计	3,268,604,750.97	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	3,711,659,703.39	3,168,271.42	3,708,491,431.97	1,500,615,679.45	3,092,250.00	1,497,523,429.45
合计	3,711,659,703.39	3,168,271.42	3,708,491,431.97	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	1,299,225.78			1,299,225.78
本期转销				
本期核销				
其他变动	1,375,247.20			1,375,247.20
2020年12月31日余额	3,168,271.42			3,168,271.42

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

适用 不适用

## 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

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：

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

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

(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											
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	1,861,409,738.63	-	-	175,822,537.06	-20,632,067.80	-	-	-	-	2,016,600,207.89	49,411,291.00
上海新国际博览中心有限公司	977,627,478.56	-	-	76,693,031.64	-	-	-146,000,000.00	-	-	908,320,510.20	-
上海富都世界发展有限公司	221,378,776.83	-	-	25,645,000.00	-	-	-31,892,561.79	-	-	215,131,215.04	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	2,864,057.57	-	-	1,433,317.19	-	-	-780,000.00	-	-	3,517,374.76	-
上海前绣实业有限公司	1,315,608,950.25	-	-	-30,487,587.04	-	-	-	-	-	1,285,121,363.21	-
小计	4,378,889,001.84	-	-	249,106,298.85	-20,632,067.80	-	-178,672,561.79	-	-	4,428,690,671.10	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	-	-	-208,345,515.23	-	-	-	-	-	2,412,292,289.57	-
中银消费金融有限公司	1,078,741,761.46	-	-	24,073,791.99	-	-	-	-	-	1,102,815,553.45	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	351,604,539.29	-	-	47,393,374.73	-	-	-	-	-	398,997,914.02	-
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	229,539,794.82	-	-	2,003,764.66	-	-	-	-	-	231,543,559.48	-
上海联嵘投资发展有限公司(原“上海陆家嘴投资发展有限公司”)	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	-	29,866,152.23	-78,194.12	-	-	-	-	-	-	-
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	18,192,442.59	-	-	18,609,516.51	-	-	-1,200,000.00	-	-	35,601,959.10	-

上海绿岛阳光置业有限公司	17,297,203.24	-	-	176,304.44	-	-	-	-	-	17,473,507.68	-
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	9,484,380.43	-	-	13,916,215.88	-	-	-2,825,947.22	-	-	20,574,649.09	-
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	8,837,367.32	-	8,738,773.64	-98,593.68	-	-	-	-	-	-	-
其他	16,518,137.67	-	4,719,854.35	6,263,143.69	-	-	-1,657,308.80	-	-	16,404,118.21	-
小计	4,478,873,139.56	-	43,324,780.22	-96,086,191.13	-	-	-5,683,256.02	-	-	4,333,778,912.19	-
合计	8,857,762,141.40	-	43,324,780.22	153,020,107.72	-20,632,067.80	-	-184,355,817.81	-	-	8,762,469,583.29	49,411,291.00

## 其他说明

于 2020 年度，按权益法调整的净损益中 234,975,501.91 元计入金融营业收入(2019: 79,873,043.90 元)。

**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
股权投资	795,730,082.40	961,041,033.60
信托计划	790,064,237.11	2,471,082,998.63
资管计划	419,834,863.67	389,287,247.77
基金投资	56,443,288.34	51,244,165.38
存出保证金	29,918,818.69	26,845,758.54
买入返售金融资产	-	1,156,965,814.05
合计	2,091,991,290.21	5,056,467,017.97

其他说明：

□适用 √不适用

**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	3,477,737,779.25		3,880,530,865.65	7,358,268,644.90
(1) 外购	197,383,309.22		3,880,530,865.65	4,077,914,174.87
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	46,364,523.72			46,364,523.72
(3) 企业合并增加				
(4) 在建投资性房地产转入	3,233,989,946.31			3,233,989,946.31
3. 本期减少金额	763,375,230.43		3,251,182,479.07	4,014,557,709.50
(1) 处置	20,534,844.92			20,534,844.92
(2) 其他转出	618,813,360.48		17,192,532.76	636,005,893.24
(3) 转出至固定资产	124,027,025.03			124,027,025.03

(4) 转出至房屋建筑物			3,233,989,946.31	3,233,989,946.31
4. 期末余额	29,058,626,846.01	97,205,888.57	11,633,613,740.86	40,789,446,475.44
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	681,826,765.77	2,713,758.89		684,540,524.66
(1) 计提或摊销	681,826,765.77	2,713,758.89		684,540,524.66
3. 本期减少金额	238,899,125.95			238,899,125.95
(1) 处置	1,741,292.84			1,741,292.84
(2) 其他转出	153,953,161.70			153,953,161.70
(3) 转出至固定资产	83,204,671.41			83,204,671.41
4. 期末余额	3,910,331,393.91	65,056,494.82		3,975,387,888.73
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	25,148,295,452.10	32,149,393.75	11,633,613,740.86	36,814,058,586.71
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	216,328,582.35	尚在办理中

## 其他说明

√适用 □不适用

2020 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 308,840,875.51 元(2019 年度：164,176,757.06 元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 4.13%。

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 6,911,567,268.95 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：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	1,605,841,289.08	1,616,484,744.18
固定资产清理	-	306,594.56
合计	1,605,841,289.08	1,616,791,338.74

其他说明：

适用 不适用

### 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	137,998,051.81	632,178.95		5,894,742.35	586,527.48	145,111,500.59
(1) 购置	13,971,026.78	632,178.95		5,894,742.35	586,527.48	21,084,475.56
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 投资性房地产转入	124,027,025.03					124,027,025.03
3. 本期减少金额		783,032.72		3,343,013.68	390,434.75	4,516,481.15
(1) 处置或报废		783,032.72		3,343,013.68	390,434.75	4,516,481.15
4. 期末余额	2,099,976,046.59	17,831,227.69	15,598,767.14	66,771,264.07	19,399,851.97	2,219,577,157.46
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	142,884,108.60	1,963,513.63	1,433,910.18	7,285,011.37	1,980,609.59	155,547,153.37
(1) 计提	59,679,437.19	1,963,513.63	1,433,910.18	7,285,011.37	1,980,609.59	72,342,481.96
(2) 其他转入	83,204,671.41					83,204,671.41
3. 本期减少金额		769,183.43		3,170,104.15	369,391.25	4,308,678.83
(1) 处置或报废		769,183.43		3,170,104.15	369,391.25	4,308,678.83
4. 期末余额	519,237,608.26	14,779,972.43	12,990,673.37	52,541,935.76	14,185,678.56	613,735,868.38
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	1,580,738,438.33	3,051,255.26	2,608,093.77	14,229,328.31	5,214,173.41	1,605,841,289.08
2. 期初账面价值	1,585,624,495.12	4,396,439.23	4,042,003.95	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：

适用 不适用

**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**

(4). 工程物资情况

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			12,746,926.07	12,746,926.07
(1) 购置			12,746,926.07	12,746,926.07
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额			120,283.02	120,283.02
(1) 处置			120,283.02	120,283.02
4. 期末余额	1,000,000.00	24,169,998.54	108,112,390.82	133,282,389.36
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		49,998.00	14,005,586.72	14,055,584.72
(1) 计提		49,998.00	14,005,586.72	14,055,584.72
3. 本期减少金额			4,009.52	4,009.52
(1) 处置			4,009.52	4,009.52
4. 期末余额	1,000,000.00	24,003,318.54	72,125,196.94	97,128,515.48
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		166,680.00	35,987,193.88	36,153,873.88

2. 期初账面价值		216,678.00	37,362,128.03	37,578,806.03
-----------	--	------------	---------------	---------------

## (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

本集团的所有商誉已于购买日分摊至相关的资产组，分摊情况如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
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
	<u>1,518,620,139.69</u>	<u>1,518,620,139.69</u>

(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

进行减值测试时, 资产组的可收回金额是基于公允价值减去处置费用后的净值估计的。对于资产组的公允价值, 管理层采用市净率的评估方法

所使用的市净率如下:

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
爱建证券有限责任公司	1.90	2.01
陆家嘴国际信托有限公司	1.18	1.41

上述市净率为本集团选取的可比公司案例的加权平均市净率。管理层根据历史经验及对市场发展的预测选取可比公司, 并综合考虑企业经营所处的经济或法律等环境, 采用能够反映相关资产组的特定风险因素对市净率进行修正。

(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	7,246,189.39	22,654,624.33	890,294.15	58,714,758.81
竹园绿地配套用房	59,675,227.20	-	1,836,299.16	108,054.00	57,730,874.04
成衣街	16,938,018.56	-	486,471.72	-	16,451,546.84
小陆家嘴 A 块	10,191,866.32	-	292,520.04	-	9,899,346.28
其他	1,109,547.64	448,113.20	931,900.99	-	625,759.85
合计	162,928,147.62	7,694,302.59	26,201,816.24	998,348.15	143,422,285.82

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	可抵扣暂时性差异	递延所得税

		资产		资产
资产减值准备	565,149,535.36	141,287,383.85	377,604,489.43	94,401,122.37
土地增值税	2,156,721,160.03	539,180,290.01	3,018,197,752.28	754,549,438.07
预计毛利	1,496,567,635.33	374,045,478.20	905,532,991.89	226,212,718.40
未实现利润影响数	360,168,962.12	90,042,240.53	831,651,210.17	207,912,802.54
预提费用	1,472,627,497.94	368,149,874.49	1,197,709,662.92	299,418,915.73
预提职工薪酬	373,773,894.88	93,443,473.72	379,285,398.12	94,821,349.53
合伙企业先分后税	65,536,798.20	16,384,199.55	79,499,324.50	19,874,831.13
投资性房地产摊销	284,405,503.48	71,101,375.87	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	503,784,190.07	125,946,047.52	339,934,276.44	84,983,569.11
未来可弥补亏损	32,521,660.70	7,616,935.03	313,210,674.83	78,118,654.56
其他税费	284,164.64	71,041.16	966,159.60	241,539.90
固定资产折旧	33,024,732.04	8,256,183.01	30,809,393.26	7,702,348.32
税法上需摊销的费用	6,760,900.08	1,690,225.02	833,346.81	208,336.70
广告费	-	-	1,067,649.18	53,382.43
无形资产摊销	12,008,917.69	3,002,229.42	10,221,662.53	2,555,415.63
其他	689,260.62	34,463.03	1,043,546.62	52,177.33
合计	7,364,024,813.18	1,840,251,440.41	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资产评估增值	633,919,254.14	158,479,813.53	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	256,323,199.52	64,080,799.88	553,518,399.86	138,379,599.97
固定资产折旧	12,552,248.33	3,138,062.08	6,977,355.29	1,744,338.82
合计	902,794,701.99	225,698,675.49	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	225,698,675.49	1,614,552,764.92	248,256,671.65	1,692,179,831.41
递延所得税负债	225,698,675.49	-	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

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	78,940,966.46	260,637,146.02
可抵扣亏损	681,895,144.48	490,677,313.19
合计	760,836,110.94	751,314,459.21

## (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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2020	-	3,007,438.03	
2021	1,402,658.40	4,197,602.90	
2022	153,056,240.54	177,221,476.58	
2023	115,596,420.78	162,522,663.19	
2024	139,666,918.68	143,728,132.49	
2025	272,172,906.08	-	
合计	681,895,144.48	490,677,313.19	/

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
抵债资产	29,160,000.00	-	29,160,000.00	30,529,000.00	-	30,529,000.00
关联方贷款/委托贷款	96,000,000.00	-	96,000,000.00	96,000,000.00	-	96,000,000.00
合计	125,160,000.00	-	125,160,000.00	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	11,855,000,000.00	9,731,000,000.00
关联方借款	800,000,000.00	2,950,000,000.00

同业借款	510,000,000.00	-
收益凭证	118,050,000.00	320,100,000.00
应付利息	32,715,645.07	22,379,596.58
合计	13,315,765,645.07	13,023,479,596.58

**短期借款分类的说明：**

于 2020 年 12 月 31 日，银行短期信用借款的年利率为 3.367%-3.915%(2019 年 12 月 31 日：4.05%-4.35%)。

于 2020 年 12 月 31 日，关联方借款为本公司之子公司上海东翌置业有限公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的一年内到期带息借款 613,945,444.45 元，年利率为 3.850%-3.915%(2019 年 12 月 31 日：关联方借款为本公司及本公司之子公司上海前滩实业发展有限公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的一年内到期带息借款 2,953,315,062.53 元，年利率为 4.13%-4.35%)以及本公司向上海富都世界发展有限公司借入的 1 年期带息借款 200,239,250.00 元，年利率为 3.915%(2019 年 12 月 31 日：无)。

于 2020 年 12 月 31 日，收益凭证系向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 12 月 31 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，年利率 5.68%(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

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

其他说明

**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**

**(1). 应付票据列示**

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	3,267,635,709.39	2,565,800,740.90
合计	3,267,635,709.39	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 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 453,826,754.21 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	659,091,927.88	3,022,278,044.18
合计	659,091,927.88	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

于 2020 年 12 月 31 日，预收款项主要为预收租赁款。

### 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
预收房地产销售款	3,252,590,162.70	-
预收信托报酬收入	210,172,663.86	-
其他	127,428,437.87	-
合计	3,590,191,264.43	-

## (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

包括在 2020 年 1 月 1 日账面价值中的 1,832,153,721.83 元合同负债已于 2020 年度转入营业收入。

## 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	1,008,706,999.01	1,128,660,724.33	590,448,536.05
二、离职后福利-设定提存计划	8,548,121.51	74,003,660.13	76,764,312.25	5,787,469.39
合计	718,950,382.88	1,082,710,659.14	1,205,425,036.58	596,236,005.44

## (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	691,251,900.46	845,736,000.82	966,178,532.38	570,809,368.90
二、职工福利费	626,558.80	26,235,637.68	26,085,172.48	777,024.00
三、社会保险费	3,836,501.86	54,607,837.02	54,606,229.87	3,838,109.01
其中：医疗保险费	3,082,492.18	50,512,860.88	50,356,036.99	3,239,316.07
工伤保险费	397,967.31	602,556.24	619,405.83	381,117.72
生育保险费	356,042.37	3,492,419.90	3,630,787.05	217,675.22
四、住房公积金	8,927,390.38	65,770,870.09	64,770,506.22	9,927,754.25
五、工会经费和职工教育经费	5,635,367.80	15,203,147.04	15,747,685.49	5,090,829.35
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	124,542.07	1,153,506.36	1,272,597.89	5,450.54
合计	710,402,261.37	1,008,706,999.01	1,128,660,724.33	590,448,536.05

## (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	46,535,650.72	49,213,526.16	5,402,300.65
2、失业保险费	467,945.42	1,913,625.72	1,996,402.40	385,168.74
3、企业年金缴费				
4、补充养老保险		25,554,383.69	25,554,383.69	
合计	8,548,121.51	74,003,660.13	76,764,312.25	5,787,469.39

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	169,805,096.64	95,284,772.58
应交土地增值税	2,220,775,706.55	2,234,173,802.30
应交契税	151,285,938.00	273,261,000.00
应交城市维护建设税	9,659,166.00	5,942,905.01
应交房产税	94,890,324.35	70,821,857.49
应交印花税	291,332.54	715,582.34
应交企业所得税	981,678,140.22	850,082,694.02
应交个人所得税	10,924,263.60	13,017,939.58
应交土地使用税	1,659,836.03	814,698.74
应交教育费附加	6,121,258.48	4,051,690.42
应交河道管理费	164,947.67	699.41
其他	1,671,622.44	9,993,884.99
合计	3,648,927,632.52	3,558,161,526.88

#### 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	4,487,350.49	6,980,048.63
其他应付款	5,405,078,440.29	7,746,296,785.34
合计	5,409,565,790.78	7,753,487,889.48

其他说明：

#### 应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

#### 应付股利

(2). 分类列示

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 12 月 31 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	4,299,476,485.38	1,312,000,000.00
1 年内到期的应付债券	1,500,000,000.00	-
合计	5,799,476,485.38	1,312,000,000.00

其他说明：

无

**44、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付资产管理计划优先	64,359,614.41	2,632,016,348.78

级份额		
应付信托受益人款项	855,740,173.07	2,161,820,824.35
超短期融资债券	3,500,000,000.00	1,800,000,000.00
应付利息	248,138,926.48	254,009,095.22
待转销项税	144,936,622.42	-
其他	384,378.58	384,378.58
合计	4,813,559,714.96	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 12 月 31 日, 超短期融资债券余额包括:

i) 本公司发行的 2020 年度超短期融资券第四期, (简称: 20 陆金开 SCP004, 代码: 012003656), 期限 270 日, 每张面值为人民币 100 元, 发行票面利率为 3.3%, 计人民币 20 亿元;

ii) 本公司发行的 2020 年度超短期融资券第五期, (简称: 20 陆金开 SCP005, 代码: 012004385), 期限 90 日, 每张面值为人民币 100 元, 发行票面利率为 2.6%, 计人民币 15 亿元。

2019 年 12 月 31 日应付资产管理计划优先级份额中 2,475,770,215.00 元为本集团为收购苏州绿岸房地产开发有限公司所负担之负债, 于 2020 年本集团已偿还。

## 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	5,342,002,370.28	8,002,628,855.66
抵押借款	1,523,070,000.00	1,731,920,000.00
保证借款	-	250,000,000.00
信用借款	7,545,000,000.00	800,000,000.00
合计	14,410,072,370.28	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 12 月 31 日, 长期借款及一年内到期的长期借款的年利率为 3.568%-4.750% (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	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	9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
减：一年内到期的应付债券	1,500,000,000.00	-
合计	7,500,000,000.00	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	-	-	-	-	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	-	-	-	-	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	-	-	-	-	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	-	-	-	-	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	-	-	-	-	700,000,000.00
合计	/	/	/	9,000,000,000.00	9,000,000,000.00	-	-	-	-	9,000,000,000.00

## (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	243,047,401.74	250,693,647.74
合计	243,047,401.74	250,693,647.74

其他说明：

□适用 √不适用

**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
吸养老费	244,336,367.54	235,996,367.54
其他	6,357,280.20	7,051,034.20

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****(2). 按款项性质列示专项应付款**

□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	59,942,530.26	62,355,090.78
合计	59,942,530.26	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

其他长期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。

**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	17,209,254.00	4,964,525.84	24,986,060.58	政府补助
合计	12,741,332.42	17,209,254.00	4,964,525.84	24,986,060.58	/

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	1,856,941,000.00	981,700,000.00
合计	1,856,941,000.00	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(+、-)					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						-20,632,067.80	-	-20,632,067.80
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	-	-	-	-	-	-20,632,067.80	-	-20,632,067.80
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	-	-	-	-	-6,445,867.39	-	-
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					-6,445,867.39		-
其他综合收益合计	6,445,867.39					-27,077,935.19		-20,632,067.80

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	128,335,048.64	-	2,248,685,158.87

任意盈余公积	2,111,456,053.64	128,335,048.64	-	2,239,791,102.28
同一控制下企业合并	-1,921,525,849.69	-	-	-1,921,525,849.69
其他	-308,308,224.89	-	-	-308,308,224.89
合计	2,001,972,089.29	256,670,097.28	-	2,258,642,186.57

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据本公司章程，本公司应当按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司2020年按净利润的10%提取法定盈余公积金128,335,048.64元(2019年：按净利润的10%提取，共124,015,451.27元)。

根据本公司章程，本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司2020年按净利润的10%提取任意盈余公积金128,335,048.64元(2019年：按净利润10%提取，共124,015,451.27元)。

## 60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
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	4,011,930,172.77	3,677,355,264.27
减：提取法定盈余公积	128,335,048.64	124,015,451.27
提取任意盈余公积	128,335,048.64	124,015,451.27
提取一般风险准备	41,844,299.03	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	13,601,081,249.38	11,727,259,505.56

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 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	13,890,217,953.58	4,168,755,570.58	14,684,314,356.23	5,955,488,344.02
其他业务	584,509,256.40	79,738,880.82	88,624,419.35	43,771,831.05
合计	14,474,727,209.98	4,248,494,451.40	14,772,938,775.58	5,999,260,175.07

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□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：

非金融业务营业收入及成本列示如下：

	2020 年度	
	营业收入	营业成本
房地产销售	6,445,591,264.98	1,324,854,381.53
房地产租赁(i)	3,143,418,532.93	813,212,890.25
物业管理	1,670,476,481.98	1,321,333,148.16
投资性房地产处置	82,996,140.89	18,793,552.08
酒店业	77,391,590.63	70,779,626.07
其他	540,604,320.47	75,046,351.07
	<u>11,960,478,331.88</u>	<u>3,624,019,949.16</u>

	2019 年度	
	营业收入	营业成本
房地产销售	7,153,675,048.78	2,559,521,093.06
房地产租赁	3,489,706,094.53	765,858,022.52
物业管理	1,681,533,516.71	1,471,315,621.35
酒店业	141,963,458.52	98,034,211.50

投资性房地产处置	3,080,813.79	331,667.87
其他	356,828,713.34	281,091,430.90
	<u>12,826,787,645.67</u>	<u>5,176,152,047.20</u>

(i) 由于新冠肺炎疫情影响，本集团免除部分承租人若干月租金，共计 220,064,176.87 元，本集团已将上述租金减免额冲减当期租金收入。

金融业务营业收入列示如下：

	2020 年度	2019 年度
手续费及佣金净收入	1,500,866,248.20	1,162,858,846.28
金融业务投资收益	737,576,416.35	510,996,467.63
利息净收入	607,272,138.54	410,611,055.29
汇兑损益	(1,060,263.29)	280,597.44
金融业务公允价值变动收益	(330,405,661.70)	(138,595,836.73)
	<u>2,514,248,878.10</u>	<u>1,946,151,129.91</u>

金融业务业务及管理费列示如下：

	2020 年度	2019 年度
工资社保等	430,587,968.72	632,261,037.49
资产折旧/摊销	39,351,999.09	35,526,406.98
房屋费用	39,037,443.32	33,342,686.65
办公费用	29,707,770.29	29,813,624.07
业务招待费	16,897,256.27	19,111,785.91
中介机构费用	10,655,335.71	9,422,305.46
广告宣传费	8,022,153.80	3,162,685.28
差旅费	6,141,057.17	10,230,779.54
车辆使用费	3,044,763.19	2,898,007.07
投资者保护基金	1,497,424.20	2,233,345.78
修理费	728,310.65	437,169.77
税费	464,151.07	303,529.20
其他	38,338,868.76	44,364,764.67
	<u>624,474,502.24</u>	<u>823,108,127.87</u>

本集团 2020 年度营业收入分解如下：

	2020 年度		
	非金融业务收入	金融业务收入	合计
在某一时点确认	6,642,220,301.77	261,539,408.65	6,903,759,710.42
在某一时段内确认	2,174,839,497.18	1,239,326,839.55	3,414,166,336.73

房地产租赁收入	3,143,418,532.93	-	3,143,418,532.93
金融业务投资收益	-	737,576,416.35	737,576,416.35
金融业务利息净收入	-	607,272,138.54	607,272,138.54
金融业务公允价值变动收益	-	(330,405,661.70)	(330,405,661.70)
金融业务汇兑损益	-	(1,060,263.29)	(1,060,263.29)
	<u>11,960,478,331.88</u>	<u>2,514,248,878.10</u>	<u>14,474,727,209.98</u>

**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
营业税	-	96,272,309.77
城市维护建设税	45,140,166.80	29,822,719.34
教育费附加	32,307,682.12	28,068,812.95
房产税	206,614,493.79	224,694,674.62
土地使用税	8,554,664.31	9,047,068.72
印花税	23,387,165.17	14,544,095.38
土地增值税	1,941,798,753.36	1,439,297,344.16
其他	2,828,221.67	3,264,064.43
合计	2,260,631,147.22	1,845,011,089.37

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	1,859,734,016.22	1,643,151,770.49

减：利息资本化金额	-801,823,674.07	-651,041,693.34
减：利息收入	-31,780,602.75	-40,438,282.69
汇兑损益	961,308.09	27,196,385.17
其他	2,845,277.19	3,961,976.30
合计	1,029,936,324.68	982,830,155.93

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	42,008,772.77	15,213,477.28
金融业扶持基金等	58,619,285.58	61,204,382.37
增值税进项加计抵减	20,852,828.46	6,105,187.62
个人所得税手续费返还	3,056,783.17	1,859,084.63
稳岗补贴	1,849,358.46	367,765.81
土地征收补偿	5,525,000.00	-
锅炉改造补贴	3,878,800.00	-
其他与收益相关的政府补助	1,102,800.15	-
其他与资产相关的政府补助	1,085,725.84	861,560.87
合计	137,979,354.43	85,611,458.58

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	-81,955,394.19	222,703,437.26
处置长期股权投资产生的投资收益	-392,713.82	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	71,072,682.05	149,799,610.35
理财产品和结构性存款的收益	2,103,889.05	24,142,619.59
委托贷款利息收入	7,817,783.05	16,605,314.11

其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	64,976,089.67	187,968,161.09
合计	63,622,335.81	601,219,142.40

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	-54,907,317.19	78,994,925.39
合计	-54,907,317.19	78,994,925.39

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
应收账款坏账损失	-28,652,831.67	68,451,150.94
其他应收款坏账损失	-2,459,761.37	-4,975,758.70
债权投资减值损失	1,299,225.78	253,421.31
长期应收款坏账损失	-	20,785,807.43
融出资金减值损失	-18,635.58	468,759.16
发放贷款及垫款减值损失	-1,041,807.97	2,223,332.48
买入返售金融资产减值损失	6,586,713.32	7,468,386.96
其他	-1,959.86	-403,406.18
合计	-24,289,057.35	94,271,693.40

其他说明：

无

#### 72、资产减值损失

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
----	-------	-------

一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他	-1,369,000.00	-54,331,000.00
合计	-1,369,000.00	-54,331,000.00

其他说明：

无

### 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
固定资产处置利得	659,641.98	13,692,217.32
合计	659,641.98	13,692,217.32

其他说明：

无

### 74、营业外收入

营业外收入情况

√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	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	62,037,159.17	70,295,026.68	62,037,159.17
其他	14,961,404.08	1,052,720.52	14,961,404.08
合计	76,998,563.25	71,347,747.20	76,998,563.25

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

违约金收入主要系租户提前退租的违约金收入。

## 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	392,000.00	-	392,000.00
赔偿支出	475,039.25	87,919.50	475,039.25
罚款支出	42,997.64	76,341.18	42,997.64
非流动资产报废损失	44,999.58	47,955.50	44,999.58
其他	49,136.75	794,767.20	49,136.75
合计	1,004,173.22	1,006,983.38	1,004,173.22

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	1,647,432,821.69	1,571,089,400.39
递延所得税费用	21,638,794.37	-198,160,736.44
合计	1,669,071,616.06	1,372,928,663.95

### (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	6,682,497,694.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,670,624,423.61
子公司适用不同税率的影响	-1,550,252.01
调整以前期间所得税的影响	4,333,180.66
非应税收入的影响	-243,210.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,742,616.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-30,332,978.29
股利及分红	-16,242,613.75
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂	68,083,785.26

时性差异或可抵扣亏损的影响	
归属于合营、联营企业的损益	-30,343,335.49
所得税费用	1,669,071,616.06

其他说明：

适用 不适用

### 77、其他综合收益

适用 不适用

### 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
代垫款	196,747,755.76	-
购房意向金	-	2,250,000,000.00
预收分配款	61,832,942.75	310,634,377.71
往来款	18,450,089.48	535,438,067.87
补贴款	136,556,534.42	71,888,835.35
银行存款利息	32,639,214.30	67,708,631.85
押金、意向金等	12,770,592.75	2,569,463.10
其他	112,334,828.62	117,833,746.32
合计	571,331,958.08	3,356,073,122.20

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	469,514,100.86	465,110,558.49
往来款	149,927,201.57	291,217,159.96
其他	51,326,260.25	14,027,975.56
合计	670,767,562.68	770,355,694.01

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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	5,013,426,078.36	4,968,083,411.44
加：资产减值准备	25,658,057.35	-39,940,693.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	72,342,481.96	77,022,786.81
无形资产摊销	14,055,584.72	11,360,033.18
长期待摊费用摊销	26,201,816.24	24,098,431.75
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)	-659,641.98	-13,692,217.32
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	54,907,317.19	59,600,911.34
财务费用(收益以“-”号填列)	1,059,519,281.58	991,896,465.77
投资损失(收益以“-”号填列)	-63,622,335.81	-1,112,215,610.03
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	21,638,794.37	-62,377,249.54
存货的减少(增加以“-”号填列)	-6,016,456,073.59	-4,432,933,300.42
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,393,723,913.84	432,404,499.88

经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	99,051,635.14	-749,962,612.97
其他	385,216,460.00	364,023,670.45
经营活动产生的现金流量净额	-702,444,458.31	517,368,526.94
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	4,700,532,621.07	4,417,805,899.01
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	282,726,722.06	-25,871,204.69

## (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	4,700,532,621.07	4,417,805,899.01
其中: 库存现金	75,730.88	66,851.20
可随时用于支付的银行存款	3,909,142,329.77	3,596,587,486.99
可随时用于支付的其他货币资金	1,038,764.77	10,585,154.91
结算备付金	790,275,795.65	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	4,700,532,621.07	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
存货	2,267,545,890.11	抵押
子公司股权	14,314,765,482.39	质押
投资性房地产	6,911,567,268.95	抵押
合计	23,493,878,641.45	/

其他说明：

于2020年12月31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6,267,628,855.66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1,735,000,000.00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12月31日，本集团以账面价值合计为4,850,742,974.00元的前滩中心25-02地块(其中开发成本1,629,847,186.30元、投资性房地产3,220,895,787.70元)抵押取得借款2,288,720,000.00元；以账面价值为562,617,962.51元的投资性房地产星展银行大厦抵押取得借款450,000,000.00元；以账面价值为1,123,604,826.05元的投资性房地产张江75-02地块抵押取得借款158,200,000.00元；以账面价值合计为2,642,147,396.50元的张江73-02、74-01地块(其中开发成本637,698,703.81元、投资性房地产2,004,448,692.69元)用于银行贷款抵押，取得信贷额度23亿元，于2020年12月31日暂未放款(于2019年12月31日，本集团以账面价值合计为3,925,200,545.37元的前滩25-2项目(其中开发成本1,126,680,981.73元、投资性房地产2,798,519,563.64元)，抵押取得借款1,281,920,000.00元；以账面价值为581,607,149.39元的投资性房地产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	3,928,604.03	6.5249	25,633,748.44
港币	5,062,884.22	0.8420	4,262,948.51
外币核算-结算备付金			
其中：美元	5,877,906.94	6.5249	38,352,754.99
港币	5,007,823.08	0.8420	4,216,587.03

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

### 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、天津陆家嘴置业有限公司以及陆家嘴金融(香港)有限公司因于 2020 年已注销而不再纳入合并范围。

本集团于 2020 年度以现金出资新设立子公司如下:

	设立日期	出资金额
上海佳章置业有限公司	2020/06/17	5,058,330,000
上海前悦酒店管理有限公司	2020/12/23	-

### 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责任公司	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
上海臻锦颐养院有限公司	上海	上海	养老服务	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
上海前悦酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	-	60%	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
上海商聘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
上海陆家嘴职业技能培训有限公司 (原“上海佳精置业有限公司”)	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
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%	747,900,585.37	90,000,000.00	3,613,933,312.63
上海前滩实业发展有限公司	40.00%	-27,157,012.71	-	2,330,072,286.20
爱建证券有限责任公司	48.86%	1,707,960.07	-	791,346,405.16
陆家嘴国际信托有限公司	28.39%	325,007,464.34	-	1,895,269,708.30
上海东翌置业有限公司	40.00%	-52,444,618.98	-	2,939,435,384.54
上海佳章置业有限公司	30.00%	472,754.50	-	1,517,971,754.50

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	3,382,373,183.61	5,975,436,892.30	9,357,810,075.91	1,276,703,973.84	50,143,185.10	1,326,847,158.94	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	4,366,813,361.60	5,039,439,446.51	9,406,252,808.11	2,210,798,051.03	1,370,274,041.57	3,581,072,092.60	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	4,713,024,147.19	150,540,193.27	4,863,564,340.46	2,543,098,634.28	693,925,960.45	3,237,024,594.73	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	2,943,819,113.97	8,304,885,039.23	11,248,704,153.20	1,861,127,902.64	2,712,681,173.07	4,573,809,075.71	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	3,386,039,141.92	7,500,000,000.00	10,886,039,141.92	1,537,450,680.55	2,000,000,000.00	3,537,450,680.55	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
上海佳章置业有限公司	3,511,216,281.50	1,696,820,000.16	5,208,036,281.66	148,130,433.33	-	148,130,433.33	-	-	-	-	-	-

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	3,229,514,077.64	1,662,001,300.83	1,662,001,300.83	338,749,597.32	1,204,453,892.22	945,053,342.43	945,053,342.43	298,239,020.86
上海前滩实业发展有限公司	18,497,773.83	-67,892,531.77	-67,892,531.77	536,180,381.24	4,643,966,680.00	1,511,308,947.67	1,511,308,947.67	-1,446,422,290.37
爱建证券有限责任公司	287,052,019.08	3,495,334.14	3,495,334.14	-28,253,402.56	318,631,842.22	11,073,358.02	11,073,358.02	722,044,182.22
陆家嘴国际信托有限公司	1,891,831,422.00	1,144,634,304.23	1,144,634,304.23	-455,631,438.14	1,444,749,840.98	625,440,799.09	625,440,799.09	917,916,134.82
上海东翌置业有限公司	-	-131,111,547.44	-131,111,547.44	-1,403,418,197.95	-	-20,299,991.19	-20,299,991.19	-9,449,651,628.73
上海佳章置业有限公司	-	1,575,848.33	1,575,848.33	-3,406,079,824.84	-	-	-	-

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	上海	上海	人寿保险	-	50%	权益法

公司						
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公司	上海	上海	房地产开发	-	20%	权益法
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
上海联嵘投资发展有限公司 (原：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
上海东泰置业有限公司	上海	上海	房地产	30.00%		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

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, 以及中银消费金融有限公司 13.44%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	70,799,747.63	360,940,223.13	13,307,093,941.14	41,778,954.61	563,775,091.55	10,236,204,551.62
其中: 现金和现金等 价物	66,285,404.27	349,169,189.46	327,838,885.41	36,575,812.99	456,354,063.32	358,762,933.70
非流动资产	4,568,326,667.85	1,869,945,034.41	-	3,366,187,512.28	2,026,782,770.64	-
资产合计	4,639,126,415.48	2,230,885,257.54	13,307,093,941.14	3,407,966,466.89	2,590,557,862.19	10,236,204,551.62
流动负债	1,183,237,689.46	414,244,237.14	10,591,784,491.04	578,978,851.88	505,302,905.08	7,831,276,038.65
非流动负债	2,035,894,199.25	-	-	1,348,017,914.17	130,000,000.00	-
负债合计	3,219,131,888.71	414,244,237.14	10,591,784,491.04	1,926,996,766.05	635,302,905.08	7,831,276,038.65
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,419,994,526.77	1,816,641,020.40	2,715,309,450.10	1,480,969,700.84	1,955,254,957.11	2,404,928,512.77
按持股比例计算的净资 产份额	709,997,263.38	908,320,510.20	1,357,654,725.64	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
--内部交易未实现利润	-	-	-	-	-	-
--其他	575,124,099.83	-	-	575,124,099.83	-	-
对合营企业权益投资的 账面价值	1,285,121,363.21	908,320,510.20	2,016,600,207.89	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	-	651,045,648.26	3,884,684,049.76	135,225.97	1,167,200,786.05	3,288,820,896.77
财务费用	-425,333.48	1,776,709.02	-	666,678.67	7,458,780.75	-
所得税费用	-	51,277,719.77	72,906,447.78	-	150,913,996.53	1,329,980.93
净利润	-60,975,174.07	153,386,063.28	351,645,072.91	-50,591,843.18	452,016,654.37	258,808,453.24
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-41,264,135.60	-	-	-
提取奖福基金	-	-	-	-	-5,523,282.61	-
综合收益总额	-60,975,174.07	153,386,063.28	310,380,937.31	-50,591,843.18	446,493,371.76	258,808,453.24
本年度收到的来自合营 企业的股利	-	146,000,000.00	-	-	217,500,000.00	-

#### 其他说明

本集团以合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。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认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	277,717,680.42	356,843,587.13	36,784,565,534.79	3,590,171,478.08	264,889,123.54	30,938,212,975.63
非流动资产	15,643,682,040.94	2,495,713,671.89	1,194,727,400.07	12,485,167,875.49	2,595,326,179.73	1,964,183,627.23
资产合计	15,921,399,721.36	2,852,557,259.02	37,979,292,934.86	16,075,339,353.57	2,860,215,303.27	32,902,396,602.86
流动负债	812,538,512.33	472,567,688.99	29,598,157,202.23	853,447,878.74	502,192,606.82	24,975,993,718.28
非流动负债	8,060,707,554.77	385,000,000.00	-	7,693,169,618.80	600,000,000.00	-
负债合计	8,873,246,067.10	857,567,688.99	29,598,157,202.23	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	7,048,153,654.26	1,994,989,570.03	8,381,135,732.63	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	3,171,669,144.41	398,997,914.02	1,126,424,642.47	3,387,924,835.21	351,604,539.29	1,065,308,547.69
调整事项	-759,376,854.84	-	-23,609,089.02	-767,287,030.41	-	13,433,213.77
--商誉	-	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-759,376,854.84	-	-23,609,089.02	-767,287,030.41	-	13,433,213.77
--其他	-	-	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	2,412,292,289.57	398,997,914.02	1,102,815,553.45	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	600,117,157.31	713,150,093.77	4,309,810,693.09	934,152,996.70	1,027,165,899.71	4,314,726,502.97
净利润	-487,702,690.56	236,966,873.58	454,759,530.89	-177,798,758.47	390,776,266.97	658,991,169.04
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-487,702,690.56	236,966,873.58	454,759,530.89	-177,798,758.47	390,776,266.97	658,991,169.04
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-	82,333,655.55	42,066,148.82

#### 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	218,648,589.79	224,242,834.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	27,078,317.19	32,772,547.18
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	27,078,317.19	32,772,547.18
联营企业：		
投资账面价值合计	419,673,155.15	427,889,034.01
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	40,792,157.38	-11,422,379.72
--其他综合收益	-	1,008,920.63
--综合收益总额	40,792,157.38	-10,413,459.09

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。

(a) 本集团管理的上述未合并结构化主体的总规模为：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
信托计划	209,316,664,882.21	224,496,766,011.44
第三方管理信托计划	185,700,000.00	300,000,000.00
资产管理计划	-	336,950,000.00
第三方管理资产管理计划	419,834,863.67	389,287,247.77
	<u>209,922,199,745.88</u>	<u>225,523,003,259.21</u>

(b) 本集团为上述未合并结构化主体的利益确认的资产包括相关的投资，相关的账面余额及最大风险敞口为：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
交易性金融资产	<u>2,337,783,552.25</u>	<u>2,369,245,801.35</u>

## 6、其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本集团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、利率风险和其他价格风险）、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团在中国经营，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集团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。本集团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

本集团金融业务的利率风险来源于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的影响。本集团的非金融业务的利率风险主要产生于长期借款。

本集团金融业务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进行重估的影响。

下表列出了 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团金融业务按当日资产和负债进行利率敏感性分析结果，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益产生的影响：

	基点 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	其他综合收益的税后 净额增加/(减少)	所有者权益合计 增加/(减少)
人民币	30	6,723,605.17	-	6,723,605.17
人民币	-30	-6,723,605.17	-	-6,723,605.17
2019 年				
	基点 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	其他综合收益的税后 净额增加/(减少)	所有者权益合计 增加/(减少)
人民币	30	6,472,301.97	-	6,472,301.97
人民币	-30	-6,472,301.97	-	-6,472,301.97

本集团非金融业务持续监控相关利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2020 年度及 2019 年度本集团并无利率互换安排。

于 2020 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，其他因素保持不变，则本集团非金融业务的利息支出会增加或减少约 72,099,908.48 元(2019 年 12 月 31 日：约 56,486,575.09 元)。

### (c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于交易性金融资产和其他非流动金融资产。于 2020 年 12 月 31 日，如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下跌 5%，其他因素不变，则本集团增加或减少净利润约为 178,140,186.68 元(2019 年 12 月 31 日：约 196,432,979.31 元)。

## (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，本集团对存在信用风险的资产进行持续监控，以确保本集团不致面临重大信用风险。

本集团存在信用风险的金融资产包括货币资金、结算备付金、融出资金、买入返售金融资产、其他流动资产-关联方贷款、发放贷款及贷款、存出保证金、其他非流动资产-关联方贷款/委托贷款等。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。

本集团的非金融业务的信用风险主要来自交易对手违约风险。由于本集团的房地产销售业务通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，房地产租赁业务通常向租户收取押金和保证金，因此该信用风险较小。

本集团的金融业务的信用风险主要来自三个方面，一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；二是融资融券、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；三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。

证券融资类业务的信用风险主要涉及客户提供虚假资料、未及时足额偿还负债、持仓规模及结构违反合同约定、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。集团主要通过对客户风险教育、征信、授信、逐日盯市、客户风险提示、强制平仓、司法追索等方式，控制此类业务的信用风险。

信用类产品投资方面，对于私募类投资，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；对于公募类投资，集团通过交易对手授信制度针对信用评级制定相应的投资限制。

为管理、防范信用风险，本集团注重全方位、全过程地考察和跟踪交易对手的情况，通过制定和实施信托业务规章制度，严密监控交易对手的履约能力；认真落实贷款及债权投资的担保措施，选择信誉卓著的大企业作保证；客观、公正评估担保物，严格控制贷款本金、债权投资与不同担保物价值之比，注重采用多种有效担保提高信用风险保障系数；在业务进行过程中，本集团对资金使用情况持续跟踪管理。于资产负债表日，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。

#### 信用风险敞口

下表列示了本集团资产负债表项目的最大信用风险敞口。该最大敞口为考虑担保或其他信用增级方法影响前的金额。

	2020年12月31日	2019年12月31日
货币资金	3,910,256,825.42	3,607,239,493.10
结算备付金	790,275,795.65	810,566,405.91
融出资金	904,321,176.43	825,734,610.87
交易性金融资产	163,342,264.04	378,884,715.99
买入返售金融资产	463,277,509.59	2,078,211,779.49
应收账款	669,608,671.28	499,852,977.29
其他应收款	346,415,106.32	472,867,737.26
其他流动资产-关联方贷款	60,153,266.67	60,153,266.67
发放贷款及垫款	2,674,160,104.40	1,030,813,284.30
存出保证金	29,918,818.69	26,845,758.54
债权投资	5,331,482,624.67	3,886,276,391.13
其他非流动资产-关联方贷款	96,000,000.00	96,000,000.00
	<u>15,439,212,163.16</u>	<u>13,773,446,420.55</u>

对以公允价值计量的金融工具而言，上述金额反映了其当前的风险敞口但并非其最大的风险敞口。其最大的风险敞口将随着其未来公允价值的变化而改变。

## (4) 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。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2020 年 12 月 31 日						合计
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	
短期借款	-	2,587,097,298.14	11,034,142,836.68	-	-	-	13,621,240,134.82
代理买卖证券款	2,381,328,269.16	-	-	-	-	-	2,381,328,269.16
应付账款	3,267,635,709.39	-	-	-	-	-	3,267,635,709.39
其他应付款	1,762,890,991.77	-	-	-	-	-	1,762,890,991.77
一年内到期的非流动负债	-	909,595,087.72	4,929,807,945.61	-	-	-	5,839,403,033.33
长期借款	-	-	-	14,578,563,391.73	546,336,505.68	-	15,124,899,897.41
应付债券	-	-	-	8,174,722,444.44	-	-	8,174,722,444.44
其他流动负债	335,907,493.53	1,846,175,495.39	3,698,418,853.90	-	-	-	5,880,501,842.82
其他非流动负债	-	-	-	1,856,941,000.00	-	-	1,856,941,000.00
	7,747,762,463.85	5,342,867,881.25	19,662,369,636.19	24,610,226,836.17	546,336,505.68	-	57,909,563,323.14

	2019 年 12 月 31 日						合计
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	
短期借款	-	3,856,668,833.49	9,868,916,467.08	-	-	-	13,725,585,300.57
拆入资金	-	50,884,722.22	101,643,055.56	-	-	-	152,527,777.78
卖出回购金融资产款	-	300,026.54	-	-	-	-	300,026.54
代理买卖证券款	2,281,874,515.31	-	-	-	-	-	2,281,874,515.31
应付账款	2,565,800,740.90	-	-	-	-	-	2,565,800,740.90
其他应付款	1,864,806,616.36	-	-	-	-	-	1,864,806,616.36
一年内到期的非流动负债	-	52,000,000.00	1,271,791,875.00	-	-	-	1,323,791,875.00
长期借款	-	-	-	11,127,915,063.17	-	-	11,127,915,063.17
应付债券	-	-	-	10,092,947,722.22	-	-	10,092,947,722.22
其他流动负债	8,201,013.28	371,000,669.69	7,151,901,487.02	-	-	-	7,531,103,169.99
其他非流动负债	-	-	-	981,700,000.00	-	-	981,700,000.00
	6,720,682,885.85	4,330,854,251.94	18,394,252,884.66	22,202,562,785.39	-	-	51,648,352,807.84

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

	2020 年 12 月 31 日						合计
	即时偿还	三个月内	三个月至一年	一年至五年	五年以上	无固定期限	
向小业主提供的担保	-	-	345,043,411.25	-	-	-	345,043,411.25

## 十一、公允价值的披露

### 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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一)交易性金融资产	333,774,036.42	11,953,594.63	2,505,947,139.46	2,851,674,770.51
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	333,774,036.42	11,953,594.63	2,505,947,139.46	2,851,674,770.51
(1)债务工具投资	39,148,384.96		124,193,879.08	163,342,264.04
(2)权益工具投资	294,625,651.46	11,953,594.63	2,381,753,260.38	2,688,332,506.47
(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	548,795,754.55		1,513,276,716.97	2,062,072,471.52
(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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	882,569,790.97	11,953,594.63	4,019,223,856.43	4,913,747,242.03
(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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一)持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

### 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

管理层已经评估了货币资金、结算备付金、融出资金、买入返售金融资产、应收账款、合同资产、其他应收款、其他流动资产-关联方贷款、发放贷款及垫款、存出保证金、其他非流动资产-委托贷款/关联方贷款、短期借款、拆入资金、卖出回购金融资产款、代理买卖证券款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券及其他非流动负债等，其公允价值与账面价值差异很小。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。于2020年12月31日，本集团采用以下方法和假设用于估计公允价值。

上市的权益工具，以市场报价确定公允价值。对于非上市股权投资、基金投资、无公开市场报价的股票投资、信托产品等，本集团采用估值技术来确定其公允价值，估值技术包括现金流折现法和市场比较法等，估值需要管理层使用主要假设及参数作为模型中不可观察的输入值。

## 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

其他说明

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
上海耀龙投资有限公司	受同一母公司控制
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海浦东美术馆经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴临港实业有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	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	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	32,191,792.33	29,837,648.57
上海新国际博览中心有限公司	13,444,760.14	16,463,742.89
上海富都物业管理有限公司	6,537,062.42	8,319,488.30
上海富都世界发展有限公司	1,690,441.47	1,509,112.27
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	780,835.08	917,167.69
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	681,003.20	-
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	399,787.97	-
上海陆家嘴(集团)有限公司	97,193.44	-
上海陆家嘴东安实业有限公司	29,716.98	397,049.99
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	23,116.97	77,312.26
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	13,431.08

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	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	182,980,111.25	21,276,897.92
上海陆家嘴(集团)有限公司	111,389,857.09	51,979,592.77
上海新国际博览中心有限公司	89,890,614.51	97,785,158.32
上海企耀投资有限公司	60,363,046.60	4,530,332.07
上海江高投资有限公司	40,110,015.09	660,377.36

上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	30,978,364.80	9,230,898.59
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	22,359,058.79	2,324,161.47
上海耀龙投资有限公司	21,839,132.08	-
上海陆川房地产开发有限公司	17,845,191.51	14,163,248.61
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	14,803,477.36	-
上海企荣投资有限公司	11,273,670.75	339,622.64
上海前耀投资有限公司	10,812,469.81	70,754.72
上海前康投资有限公司	9,318,802.83	70,754.72
上海前安投资有限公司	8,100,265.09	70,754.72
上海文腾投资有限公司	6,251,387.73	70,754.72
上海鸿霈置业有限公司	5,895,318.87	3,011,661.43
上海阳锐投资有限公司	5,114,232.04	1,790,412.09
上海阳熠投资管理有限公司	1,915,094.34	6,555,340.01
上海富都世界发展有限公司	1,886,792.45	1,886,792.45
上海前绣实业有限公司	1,296,972.13	2,541,895.00
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	752,547.96	1,080,107.58
上海富都物业管理有限公司	580,271.02	254,602.35
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	566,685.59	252,674.00
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	429,283.02	-
上海浦东美术馆经营管理有限公司	428,506.00	-
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	309,738.57	964,364.67
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	271,698.10	-
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	210,817.92	-
上海陆家嘴临港实业有限公司	47,169.81	-
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	7,756.72	386,436.81
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	-	48,283.51

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	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海陆家嘴(集团)有限公司	48,757,424.24	46,826,285.71
上海富都物业管理有限公司	263,038.49	-

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	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	19,475,977.66	22,106,993.09
上海陆家嘴(集团)有限公司	10,149,392.33	12,271,851.30
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	38,760.00	-

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12月31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2.5亿元(2019年12月31日为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

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,292.05	1,226.14

**(8). 其他关联交易**

√适用 □不适用

## 向关联方收取借款利息

	2020 年度	2019 年度
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	4,810,943.40	4,797,798.75
上海前绣实业有限公司	3,006,839.65	7,070,827.73
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	-	4,736,687.63
	<u>7,817,783.05</u>	<u>16,605,314.11</u>

## 支付关联方借款利息

	2020 年度	2019 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	210,908,787.58	134,906,066.58
上海富都世界发展有限公司	7,325,235.88	6,258,254.75
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	87,450.36	86,851.73
	<u>218,321,473.82</u>	<u>141,251,173.06</u>

## 自关联方取得借款

	2020 年度	2019 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	11,368,940,000.00	3,750,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
	<u>11,568,940,000.00</u>	<u>3,950,000,000.00</u>

## 向关联方偿还借款

	2020 年度	2019 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	10,118,940,000.00	2,950,000,000.00
上海富都世界发展有限公司	-	200,000,000.00
	<u>10,118,940,000.00</u>	<u>3,150,000,000.00</u>

## 向关联方提供借款

	2020 年度	2019 年度
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	96,000,000.00	-
上海前绣实业有限公司	10,000,000.00	132,126,416.86
	<u>106,000,000.00</u>	<u>132,126,416.86</u>

## 收回关联方借款

2020 年度	2019 年度
---------	---------

上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	96,000,000.00	-
上海前绣实业有限公司	10,000,000.00	360,000,000.00
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	-	104,000,000.00
	<u>106,000,000.00</u>	<u>464,000,000.00</u>

## 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	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	43,044,772.72	-	-	-
应收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	35,204,823.00	-	-	-
应收账款	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	12,595,728.74	-	-	-
应收账款	上海耀龙投资有限公司	11,167,665.00	-	-	-
应收账款	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	7,557,195.00	-	-	-
应收账款	上海前耀投资有限公司	4,064,902.00	-	-	-
应收账款	上海江高投资有限公司	3,214,669.00	-	-	-
应收账款	上海前康投资有限公司	2,838,959.00	-	-	-
应收账款	上海前安投资有限公司	2,559,162.00	-	-	-
应收账款	上海文腾投资有限公司	2,004,714.00	-	-	-
应收账款	上海企耀投资有限公司	1,481,955.00	-	-	-
应收账款	上海阳锐投资有限公司	1,396,590.00	-	-	-
应收账款	上海鸿需置业有限公司	391,800.00	-	-	-
应收账款	上海企荣投资有限公司	270,000.00	-	-	-
应收账款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	-	-	3,000,000.00	-
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	20,449,987.46	-	20,108,093.47	-
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
其他应收款	上海前绣实业有限公司	2,979,093.06	-	-	-
其他应收款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	454,216.36	-	-	-
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园区管理有限公司	1,402.85	-	-	-
预付账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,791,558.78	-	-	-
其他流动资产-关联方	上海前绣实业有限公司	60,000,000.00	-	60,000,000.00	-

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

于2020年12月31日,本公司之子公司上海前滩实业发展有限公司向其合营企业上海前绣实业有限公司发放的关联方贷款计60,000,000.00元,贷款期限为1年,贷款利率为5.2250%(2019年12月31日:60,000,000.00元,贷款利率为5.2250%),以及本公司对本集团之联营企业且同受本公司之母公司控制的上海陆家嘴新辰投资股份有限公司的应收关联方贷款利息153,266.67元(2019年12月31日:153,266.67元)。

于2020年8月26日,本集团之联营企业且受本公司之母公司控制的上海陆家嘴新辰投资股份有限公司偿还了委托贷款96,000,000.00元,并于当日与本公司签订了股东贷款协议,根据借款合同,本公司向上海陆家嘴新辰投资股份有限公司提供借款96,000,000.00元,年利率5.2250%,将于2022年5月12日到期。

## (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
应付账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务 有限公司	4,479,293.81	115,554.00
应付账款	上海陆家嘴城建停车管理有限 公司	-	234,621.50
应付账款	上海陆家嘴东安实业有限公司	2,237.00	-
其他应付款	上海陆家嘴(集团)有限公司	10,567,741.16	-
其他应付款	陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	4,713,478.69	5,510,114.11
其他应付款	上海富都物业管理有限公司	50,000.00	-
预收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	13,491,999.98	13,491,999.98
短期借款	上海陆家嘴(集团)有限公司	613,945,444.45	2,953,315,062.53
短期借款	上海富都世界发展有限公司	200,239,250.00	-
其他流动负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	5,000,416.67	1,161,111.11
长期借款	上海陆家嘴(集团)有限公司	4,400,000,000.00	800,000,000.00

于2020年12月31日,短期借款包括本公司之子公司上海东翌置业有限公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的委托借款计613,945,444.45元,借款期限为1年,借款利率为3.8500%-3.9150%(2019年12月31日:无),本公司无向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的委托借款(2019年12月31日:1,962,223,333.36元,借款期限为1年,借款利率为4.1325%-4.3500%),本公司之子公司上海前滩实业发展有限公司无向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的委托借款(2019年12月31日:991,091,729.17元,借款期限为1年,借款利率

率为 4.1325%-4.3500%)，以及本公司向上海富都世界发展有限公司借入的委托借款 200,239,250.00 元，借款期限为 1 年，借款利率为 4.3500%(2019 年 12 月 31 日：无)。

于 2020 年 12 月 31 日，长期借款包括本公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的委托借款计 3,600,000,000.00 元，借款期限为 2 年，借款利率 3.85%(2019 年 12 月 31 日：无)，以及本公司之子公司上海东翌置业有限公司向母公司上海陆家嘴(集团)有限公司借入的委托借款计 800,000,000.00 元，借款期限为 5 年，借款利率 4.75%(2019 年 12 月 31 日：800,000,000.00 元，借款期限为 5 年，借款利率 4.75%)。

## 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 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资本承诺	6,447,176,993.59	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 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	81,719,520.88	81,274,676.83
一到二年	43,233,962.00	46,338,270.64
二到三年	24,885,524.13	19,911,809.08
三年以上	31,386,746.54	2,527,241.91
	181,225,753.55	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

于 2020 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 345,043,411.25 元。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。

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 12 月 31 日，共有“16 富贵 01”的 12 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 859,271,364.19 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

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	2,009,030,325.12
经审议批准宣告发放的利润或股利	2,009,030,325.12

**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

于2021年1月21日，本公司发行“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2021年度第一期超短期融资券”。本期债券简称为21陆金开SCP001，债券代码为012100332。本期实际发行金额为人民币15亿元，债券期限35天，发行利率为2.40%，发行价格为100元/百元面值，无担保。于2021年2月26日已偿还。

于2021年2月25日，本公司发行“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2021年度第一期中期票据”。本期债券简称21陆金开MTN001，债券代码为102100303。本期实际发行金额为人民币10亿元，债券期限3+2年，发行利率为3.80%，发行价格为100元/百元面值，无担保。

于2021年3月17日及18日，本公司发行“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2021年度第二期中期票据”。本期债券简称21陆金开MTN002，债券代码为102100483。本期实际发

行金额为人民币 40 亿元，债券期限 2+2 年，发行利率为 3.65%，发行价格为 100 元/百元面值，无担保。

于 2021 年 3 月 30 日，本公司第八届董事会召开第十二次会议，批准 2020 年度利润分配预案：本公司按 2020 年度净利润的 10% 分别提取法定盈余公积和任意盈余公积后，以 2020 年末总股本 4,034,197,440 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利人民币 4.98 元（含税），共计分配现金红利人民币 2,009,030,325.12 元。上述利润分配预案尚待本公司股东大会批准。

## 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	323,052,019.08	1,891,831,422.00	11,960,020,490.65	299,823,278.25	-	14,474,727,209.98
分部间交易收入	-36,000,000.00	-	61,842,320.81	51,325,109.78	77,167,430.59	-
营业成本	-276,353,770.65	-396,492,564.03	-3,623,604,496.52	-14,991,315.91	-62,947,695.71	-4,248,494,451.40
利息收入	-	-	33,797,691.74	-	2,017,088.99	31,780,602.75
利息费用	-	-	-1,057,910,342.15	-	-	-1,057,910,342.15
对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-81,955,394.19	-	-	-81,955,394.19
资产减值损失	-	-1,369,000.00	-	-	-	-1,369,000.00
信用减值损失	-11,002,921.91	257,417.81	-13,543,553.25	-	-	-24,289,057.35
折旧费和摊销费	-21,413,735.47	-17,354,394.50	-757,818,567.20	-553,710.41	-	-797,140,407.58
利润总额	5,178,918.42	1,530,942,258.82	4,846,802,590.67	288,584,819.32	-10,989,107.19	6,682,497,694.42
所得税费用	-1,683,584.28	-386,307,954.59	-1,307,911,210.28	26,831,133.09	-	-1,669,071,616.06
净利润	3,495,334.14	1,144,634,304.23	3,538,891,380.39	315,415,952.41	-10,989,107.19	5,013,426,078.36
资产总额	4,863,564,340.46	11,248,704,153.20	89,223,484,652.39	11,146,192,733.82	15,127,591,614.43	101,354,354,265.44
负债总额	-3,237,024,594.73	-4,573,809,075.71	-60,501,383,489.67	-1,404,874,576.89	-2,140,323,929.13	-67,576,767,807.87
对联营企业和合营企业的长期股权投资	-	-	5,483,001,138.00	3,279,468,445.29	-	8,762,469,583.29
非流动资产增加额(i)	-13,150,467.90	6,107,292.86	2,879,431,778.56	154,742.12	-	2,872,543,345.64

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

## (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

地理信息

对外交易收入

	2020年	2019年
中国大陆	14,474,727,209.98	14,772,938,775.58

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2020年	2019年
中国大陆	47,361,945,618.78	44,591,578,176.11

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

## 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	442,697,050.16
1 至 2 年	3,529,017.12
2 至 3 年	600,000.00
3 年以上	150,601.02
合计	446,976,668.30

## (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	446,976,668.30	100.00	9,398,324.71	2.10	437,578,343.59	255,195,555.57	100.00	1,576,184.70	0.62	253,619,370.87
合计	446,976,668.30	/	9,398,324.71	/	437,578,343.59	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	267,127,221.38	-	-
逾期一年以内	175,569,828.78	5,118,706.57	2.92%
逾期一年以上	4,279,618.14	4,279,618.14	100.00%
合计	446,976,668.30	9,398,324.71	2.10%

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	7,822,140.01				9,398,324.71
合计	1,576,184.70	7,822,140.01				9,398,324.71

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

其中重要的应收账款核销情况

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

于 2020 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下:

	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	190,618,833.17	-	42.65%

于 2020 年 12 月 31 日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款 (2019 年 12 月 31 日：无)。

**(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	8,333,655.56	8,333,655.56
其他应收款	18,337,996,218.20	13,276,238,040.74
合计	18,346,329,873.76	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

**(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
合计	8,333,655.56	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

## (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	18,337,996,218.21
1至2年	-
2至3年	2,857,831.59
3年以上	3,774,495.83
合计	18,344,628,545.63

## (2). 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
应收子公司款项	18,327,104,339.40	13,268,172,722.12
应收关联方款项	3,108,470.39	5,600,053.53
押金及保证金	3,997,941.39	4,273,001.39
代收代付	1,106,834.00	1,106,834.00
其他	9,310,960.45	3,992,817.13
合计	18,344,628,545.63	13,283,145,428.17

## (3). 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	275,060.00			275,060.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	6,632,327.43	-		6,632,327.43

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

#### (4). 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	-	275,060.00	-	-	6,632,327.43
合计	6,907,387.43	-	275,060.00	-	-	6,632,327.43

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

## (6). 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	应收子公司款项	11,814,521,843.38	一年以内	64.37%	-
上海佳川置业有限公司	应收子公司款项	2,945,240,000.00	一年以内	16.05%	-
苏州绿岸房地产开发有限公司	应收子公司款项	1,936,340,642.53	一年以内	10.55%	-
上海申万置业有限公司	应收子公司款项	488,172,541.60	一年以内	2.66%	-
天津陆津房地产开发有限公司	应收子公司款项	431,678,158.71	一年以内	2.35%	-
合计	/	17,615,953,186.22	/	95.98%	-

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 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	26,074,629,386.80	-	26,074,629,386.80	21,965,745,929.19	-	21,965,745,929.19
对联营、合营企业投资	3,031,513,167.70	-	3,031,513,167.70	3,198,060,571.21	-	3,198,060,571.21
合计	29,106,142,554.50	-	29,106,142,554.50	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	-	-
天津陆津房地产开发有限公司	2,400,000,000.00			2,400,000,000.00	-	-
上海前滩实业发展有限公司	2,016,370,694.66			2,016,370,694.66	-	-
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	570,000,000.00		1,570,000,000.00	-	-
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	-	-
上海陆家嘴金融贸易区联合	322,437,158.95			322,437,158.95	-	-

发展有限公司						
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	320,640,339.50			320,640,339.50	-	-
上海陆家嘴浦江置业有限公司	286,500,000.00			286,500,000.00	-	-
上海佳二实业投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	-	-
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	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	-	-
上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	10,059,397.23			10,059,397.23	-	-
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	-	-
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责任公司	7,000,000.00			7,000,000.00	-	-
上海臻锦颐养院有限公司	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	-	-
上海东恒商务咨询有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00		-	-
上海佳三资产管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	-	-
上海佳纪资产管理有限公司	970,053.20			970,053.20	-	-
上海佳掣实业发展有限公司	947,542.39		947,542.39		-	-
上海佳章置业有限公司		3,540,831,000.00		3,540,831,000.00	-	-
合计	21,965,745,929.19	4,110,831,000.00	1,947,542.39	26,074,629,386.80	-	-

## (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	-	-	25,645,000.00	-	-	31,892,561.79	-	-	215,131,215.03	-
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	2,864,057.57	-	-	1,433,317.19	-	-	780,000.00	-	-	3,517,374.76	-
小计	224,242,834.39	-	-	27,078,317.19	-	-	32,672,561.79	-	-	218,648,589.79	-
二、联营企业											
上海中心大厦建设发展有限公司	2,620,637,804.80	-	-	-208,345,515.23	-	-	-	-	-	2,412,292,289.57	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	351,604,539.29	-	-	47,393,374.73	-	-	-	-	-	398,997,914.02	-
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	1,575,392.73	-	-	-1,018.41	-	-	-	-	-	1,574,374.32	-
小计	2,973,817,736.82	-	-	-160,953,158.91	-	-	-	-	-	2,812,864,577.91	-
合计	3,198,060,571.21	-	-	-133,874,841.72	-	-	32,672,561.79	-	-	3,031,513,167.70	-

其他说明：  
无

#### 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	4,236,723,226.04	635,938,969.82	4,811,282,474.97	1,861,556,199.25
其他业务	535,866,496.32	54,639,079.02	62,056,434.76	11,221,993.74
合计	4,772,589,722.36	690,578,048.84	4,873,338,909.73	1,872,778,192.99

##### (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：

	2020 年度		2019 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	2,380,930,490.75	238,637,600.24	2,439,374,176.47	1,223,392,668.72
房地产租赁	1,825,930,550.73	397,301,369.58	2,068,434,818.12	415,723,272.79
项目管理费	525,110,373.55	53,302,798.88	41,608,120.25	-
联营销售	29,862,184.56	-	244,523,744.12	217,405,146.47
其他	10,756,122.77	1,336,280.14	79,398,050.77	16,257,105.01
	<u>4,772,589,722.36</u>	<u>690,578,048.84</u>	<u>4,873,338,909.73</u>	<u>1,872,778,192.99</u>

#### 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	214,400,296.34	227,668,040.67
权益法核算的长期股权投资收益	-133,874,841.71	33,332,602.56
处置长期股权投资产生的投资收益	-87,836.20	
处置交易性金融资产取得的投资收益	71,072,682.05	148,175,316.54
委托贷款利息收入	202,166,808.05	115,112,970.49
交易性金融资产的现金股利	3,979,723.00	15,911,704.30
理财产品和结构性存款的收益	2,055,454.56	10,306,899.84

---

合计	359,712,286.09	550,507,534.40
----	----------------	----------------

其他说明：

于 2020 年 12 月 31 日，本公司的投资收益汇回无重大限制(2019 年 12 月 31 日：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	35,540,258.50	该项目主要为本公司本期处置投资性房地产惠灵顿小街、虹桥新天地商铺产生收益 34,880,616.52 元以及处置其他非流动资产产生收益 659,641.98 元。
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)	137,979,354.43	该项目主要为公司合并报表范围内子公司收到的金融业扶持基金人民币 58,619,285.58 元、租赁业务扶持基金 37,901,772.77 元、进项税加计抵扣减免税款 20,852,828.46 元、育商扶持基金和物业扶持基金 4,107,000.00 元、锅炉改造奖励 3,878,800.00 元及稳岗补贴等其他 12,619,667.62 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	16,165,364.86	该项目主要为公司处置交易性金融资产取得的投资收益 71,072,682.05 元以及交易性权益工具的公允价值变动损失 54,907,317.19 元。
对外委托贷款取得的损益	7,817,783.05	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 7,817,783.05 元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	75,994,390.03	该项目主要为公司计入营业外收入的赔偿金及罚款收入等共计 76,998,563.25 元,以及计入营业外支出的罚款及赔偿支出等共计 1,004,173.22 元。
所得税影响额	-68,011,738.47	
少数股东权益影响额	-29,297,795.47	
合计	176,187,616.93	

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	21.24	0.9945	0.9945
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.31	0.9508	0.9508

## 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

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	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
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本
备查文件目录	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：2021 年 3 月 30 日

### 修订信息

适用 不适用

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
执行商定程序的专项报告  
天职业字[2021]14105 号

目录

执行商定程序的专项报告	1
已审执行商定程序的合并财务报表	3
已审执行商定程序的合并财务报表附注	8

## 执行商定程序的专项报告

天职业字[2021]14105 号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

我们接受上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“陆家嘴股份”)委托,对陆家嘴股份按照附注二所述编制的财务报表相关信息的准确性执行了与陆家嘴股份商定的程序,包括 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表,2020 年度的合并利润表、合并股东权益变动表以及合并财务报表附注,并出具专项报告。这些程序经陆家嘴股份管理层同意,其充分性和适当性由陆家嘴股份管理层负责。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序,并报告执行程序的结果。本业务的目的仅仅是为了帮助陆家嘴股份管理层在不改变采用成本模式对投资性房地产进行计量的会计政策下,为了向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息的需要。现将执行的程序及得出的结果报告如下：

### 一、执行的程序

复核陆家嘴股份编制执行商定程序的财务报表中涉及投资性房地产公允价值相关的科目列报是否准确。

### 二、其他事项

陆家嘴股份已经按照企业会计准则的规定编制了财务报表,包括 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表,2020 年度的合并利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)已于 2021 年 3 月 30 日针对该财务报表向陆家嘴股份全体股东出具了编号为普华永道中天审字(2021)第 10088 号审计报告。上述执行商定程序的专项报告应与该已审财务报表一并阅读。

### 三、执行程序的结果

我们认为,后附的陆家嘴股份的执行商定程序的财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制。

上述已执行的商定程序并不构成审计或审阅,因此我们不对上述财务报表发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅,我们可能得出其他应报告的结果。

本报告仅供陆家嘴股份用于第一段所述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

[以下无正文]

中国·北京

二〇二一年三月三十日

中国注册会计师：王兴华

中国注册会计师：李玮俊

## 执行商定程序的合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

金额单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产</b>		
货币资金	3,910,256,825.42	3,607,239,493.10
△结算备付金	790,275,795.65	810,566,405.91
△融出资金	904,321,176.43	825,734,610.87
交易性金融资产	2,851,674,770.51	1,744,274,052.02
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	669,608,671.28	499,852,977.29
应收款项融资		
预付款项		
△应收保费		
△应收分保账款		
△应收分保合同准备金		
其他应收款	346,415,106.32	472,867,737.26
其中：应收利息		
应收股利		
△买入返售金融资产	463,277,509.59	921,245,965.44
存货	32,178,285,363.13	24,561,671,115.18
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,268,604,750.97	4,161,523,523.86
<b>流动资产合计</b>	<b>45,382,719,969.30</b>	<b>37,604,975,880.93</b>
<b>非流动资产</b>		
△发放贷款和垫款	1,798,729,359.58	
债权投资	3,708,491,431.97	1,497,523,429.45
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,762,469,583.29	8,857,762,141.40
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,091,991,290.21	5,056,467,017.97
投资性房地产	91,827,542,617.31	89,096,869,097.62
固定资产	1,909,521,209.80	1,909,345,559.55
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	36,153,873.88	37,578,806.03
开发支出		528,692.30
商誉	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	143,422,285.82	162,928,147.62
递延所得税资产		
其他非流动资产	125,160,000.00	126,529,000.00
<b>非流动资产合计</b>	111,274,403,656.90	107,616,453,896.98
<b>资产总计</b>	156,657,123,626.20	145,221,429,777.91
<b>流动负债</b>		
短期借款	13,315,765,645.07	13,023,479,596.58
△向中央银行借款		
△拆入资金		150,842,361.10
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,267,635,709.39	2,565,800,740.90
预收款项	659,091,927.88	3,022,278,044.18
合同负债	3,590,191,264.43	
△卖出回购金融资产款		300,000.00
△吸收存款及同业存放		
△代理买卖证券款	2,381,328,269.16	2,281,874,515.31
△代理承销证券款		
应付职工薪酬	596,236,005.44	718,950,382.88
应交税费	3,648,927,632.52	3,558,161,526.88
其他应付款	21,565,385,460.92	23,799,148,860.76
其中：应付利息		211,055.51
应付股利	4,487,350.49	6,980,048.63
△应付手续费及佣金		
△应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,799,476,485.38	1,312,000,000.00
其他流动负债	4,813,559,714.96	6,848,230,646.93
<b>流动负债合计</b>	59,637,598,115.15	57,281,066,675.52
<b>非流动负债</b>		
△保险合同准备金		
长期借款	14,410,072,370.28	10,784,548,855.66

应付债券	7,500,000,000.00	9,000,000,000.00
其中:优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	243,047,401.74	250,693,647.74
长期应付职工薪酬	59,942,530.26	62,355,090.78
预计负债		
递延收益	24,986,060.58	12,741,332.42
递延所得税负债	8,228,643,247.64	7,878,826,876.29
其他非流动负债	1,856,941,000.00	981,700,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>32,323,632,610.50</b>	<b>28,970,865,802.89</b>
<b>负债合计</b>	<b>91,961,230,725.65</b>	<b>86,251,932,478.41</b>
<b>所有者权益</b>		
股本	4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	39,494,043.95	39,494,043.95
减:库存股		
其他综合收益	11,752,110,874.57	12,143,761,235.43
专项储备		
盈余公积	2,258,642,186.57	2,001,972,089.29
△一般风险准备	351,707,438.14	309,863,139.11
未分配利润	27,371,185,821.47	24,541,983,685.52
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>45,807,337,804.70</b>	<b>43,071,271,633.30</b>
少数股东权益	18,888,555,095.85	15,898,225,666.20
<b>所有者权益合计</b>	<b>64,695,892,900.55</b>	<b>58,969,497,299.50</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>156,657,123,626.20</b>	<b>145,221,429,777.91</b>

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: 丁瑜

## 执行商定程序的合并利润表

2020 年度

编制单位：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>	14,474,727,209.98	14,772,938,775.58
其中：营业收入	14,474,727,209.98	14,772,938,775.58
<b>二、营业总成本</b>	8,388,529,871.84	8,918,791,433.89
其中：营业成本	4,771,753,496.74	5,428,487,480.91
税金及附加	2,128,206,060.33	2,005,073,266.20
销售费用	136,656,568.46	148,534,004.16
管理费用	321,977,421.63	353,866,526.69
研发费用		
财务费用	1,029,936,324.68	982,830,155.93
其中：利息费用	1,057,910,342.15	992,110,077.15
利息收入	31,780,602.75	40,438,282.69
加：其他收益	137,979,354.43	85,611,458.58
投资收益(损失以“-”号填列)	63,622,335.81	601,219,142.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-81,955,394.20	222,703,437.26
△汇兑收益(损失以“-”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	1,826,592,247.85	184,468,008.22
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-24,289,057.35	94,271,693.40
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-1,369,000.00	-54,331,000.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	659,641.98	13,692,217.32
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	8,089,392,860.86	6,779,078,861.61
加：营业外收入	76,998,563.25	71,347,747.20
减：营业外支出	1,004,173.22	1,006,983.38
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	8,165,387,250.89	6,849,419,625.43
减：所得税费用	1,781,837,165.42	1,891,834,749.06
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	6,383,550,085.47	4,957,584,876.37
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	6,383,550,085.47	4,957,584,876.37
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)	4,967,310,564.90	3,703,492,088.81
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	1,416,239,520.57	1,254,092,787.56
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-391,650,360.86	1,106,030,862.47

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-391,650,360.86	833,057,236.62
(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	-391,650,360.86	833,057,236.62
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-20,632,067.80	5,081,424.39
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	-6,445,867.39	-2,215,378.98
7.自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	-364,572,425.67	830,191,191.21
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		272,973,625.85
<b>七、综合收益总额</b>	5,991,899,724.61	6,063,615,738.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,575,660,204.04	4,536,549,325.43
归属于少数股东的综合收益总额	1,416,239,520.57	1,527,066,413.41
<b>八、每股收益</b>		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

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：丁瑜



2020 年年度报告

2. 盈余公积转增股本									
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. 本年提取									
2. 本年使用									
(六) 其他									-
四、本年年末余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	11,752,110,874.57	2,258,642,186.57	351,707,438.14	27,371,185,821.47	45,807,337,804.70	18,888,555,095.85	64,695,892,900.55

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：丁瑜



2020 年年度报告

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) 专项储备提取和使用									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	4,034,197,440.00	39,494,043.95	12,143,761,235.43	2,001,972,089.29	309,863,139.11	24,541,983,685.52	43,071,271,633.30	15,898,225,666.20	58,969,497,299.50

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：丁瑜

# 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

## 2020 年度执行商定程序的 合并财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、企业的基本情况

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(“本公司”、“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(中外合资、上市), 于 1992 年 4 月 27 日成立。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 12 月 31 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。本公司于 2020 年 5 月 21 日取得由上海市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为 91310000132214887Y 的《营业执照》, 本公司注册资本为 403,419.7440 万元, 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, 法定代表人为李晋昭, 营业期限为 1994 年 12 月 31 日至不约定期限。

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。

本公司的母公司为于中华人民共和国成立的上海陆家嘴(集团)有限公司, 最终控股方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

### 二、财务报表的编制基础

本公司已经按照企业会计准则的规定编制了财务报表, 包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表, 2020 年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及合并财务报表附注(“财务报表”)。本执行商定程序的财务报表是本公司管理层在不改变采用成本模式对投资性房地产进行计量的会计政策的情况下, 为了向投资者补充披露投资性房地产公允价值相关信息而编制的。

编制本执行商定程序的财务报表时, 除某些金融工具和投资性房地产外, 均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层除依据“三、重要会计政策和会计估计”中所述的会计政策对各会计要素进行确认和计量外，其他各项会计政策均与编制财务报表时所使用的一致。

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层运用了多项判断和估计，除“三、重要会计政策和会计估计”中所述的重大会计判断和估计外，其他各项重大会计判断和估计均与编制财务报表时所使用的一致。

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层还遵循了以下重要的计量和披露原则。

#### (一) 投资性房地产公允价值模式

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层认为投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计：本公司管理层对 2012 年 1 月 1 日投资性房地产的公允价值进行估计，将 2012 年 1 月 1 日作为投资性房地产后续计量模式的变更日，并将投资性房地产公允价值与账面价值的差额调整期初未分配利润；自 2012 年 1 月 1 日起，本公司管理层于每年年末对投资性房地产的公允价值进行估计。

#### (二) 投资性房地产的公允价值的计量

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本公司 2020 年度纳入合并范围的投资性房地产的公允价值进行了评估，并于 2021 年 3 月 11 日出具了编号为 CW/SH/A/21/2035 的评估咨询报告。

#### (三) 当期及递延所得税的计量

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层考虑了投资性房地产公允价值变动对当期及递延所得税的影响。在确认当期所得税负债时，本公司管理层认为其承担的现时纳税义务尚未发生改变。因此，在编制本执行商定程序的财务报表时，本公司确认的应纳税所得额和当期所得税与编制财务报表时确认的金额一致。在确认递延所得税时，本公司管理层认为其计税基础与编制财务报表时使用的计税基础一致，并将投资性房地产公允价值与计税基础的差异确认为递延所得税负债。

#### (四) 土地增值税的计量

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层考虑了公允价值变动对土地增值税的影响，并计提了土地增值税清算准备金。在计算土地增值税清算准备金时，本公司管理层以资产负债表日投资性房地产的公允价值扣除投资性房地产账面原值后作为增值额的计算基础，在扣除相关税金和其他扣除项目后，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定确定增值率，并按照适用的税率计算土地增值税清算准备金。

#### (五) 对联营、合营企业的核算

本公司及子公司的部分联营、合营企业也持有投资性房地产，并按照成本模式后续计量。在编制本执行商定程序的财务报表时，本公司管理层仅将本公司以及纳入合并范围内子公司所持有的投资性房地产按照公允价值模式后续计量，未按照统一的会计政策重新计算并确认对联营、合营企业的投资。

#### (六) 执行商定程序的财务报表的列报和披露

本执行商定程序的财务报表包括执行商定程序的合并资产负债表，执行商定程序的合并利润表，执行商定程序的合并股东权益变动表以及执行商定程序的财务报表附注。出于本执行商定程序财务报表的目的，本执行商定程序的财务报表未包含执行商定程序的合并现金流量表，公司执行商定程序的财务报表以及与执行商定程序的无关的财务报表附注；也未根据本执行商定程序财务报表的税后净利润对法定财务报表中所确认的利润分配事项进行调整。

不同的会计政策、判断和估计、计量和披露原则会影响损益、资产和负债的报告金额及其披露。因此，本执行商定程序的财务报表仅供投资者了解本公司投资性房地产公允价值的相关信息，并不适合于任何其他用途。本执行商定程序的财务报表应与本公司的财务报表一并阅读。

### 三、重要会计政策和会计估计

#### (一) 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。

本公司在编制本执行商定程序的财务报表时，对合并范围内投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
2. 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

如有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，则将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

1. 投资性房地产开始自用；
2. 作为存货的房地产，改为出租；
3. 经董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营租出且持有意图短期内不再发生变化的正在建造或开发过程中的建筑物；
4. 自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
5. 自用建筑物停止自用，改为出租。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入股东权益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，则终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，则将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## (二) 重大会计判断和估计

编制本执行商定程序的财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些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。除了在编制财务报表时所使用的重大会计判断和估计外，在编制本执行商定程序财务报表时，管理层还做出了如下重大会计判断和估计。

### 1. 判断

在应用会计政策的过程中，管理层作出了以下对本执行商定程序财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

## 投资性房地产账面价值预期的收回方式

递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金的计量，应当反映管理层预期收回资产或清偿负债方式的税务影响。管理层在计量递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金时，需要对投资性房地产账面价值的预期收回方式进行判断。

本公司管理层认为其持有的投资性房地产最终都会通过出售的方式收回其账面价值，而非持续持有并不断消耗其全部的经济价值。因此，在编制本执行商定程序财务报表时，本公司管理层确认了因投资性房地产公允价值变动而引起的递延所得税负债或递延所得税资产以及土地增值税清算准备金。

## 2. 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

### 投资性房地产公允价值的确认

确定投资性房地产的公允价值时，本公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司对估值技术所采用的假设和市场预期进行评估，包括检查模型的假设条件和定价因素，模型假设条件的变化，市场参数性质，市场是否活跃，未被模型涵盖的公允价值调整因素，以及各期间估值技术运用的一致性。

## (三) 公允价值计量

编制本执行商定程序财务报表时，本公司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和投资性房地产。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。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，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)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司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。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

编制本执行商定程序的财务报表时，本公司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。

在本执行商定程序的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，本公司对在执行商定程序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。

编制本执行商定程序财务报表时，本公司持续以公允价值计量的资产和负债：

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 第一层次	重要可观察输入值 第二层次	重要不可观察输入值 第三层次	
2020 年				
交易性金融资产	333,774,036.42	11,953,594.63	2,505,947,139.46	<u>2,851,674,770.51</u>
其他非流动金融资产	548,795,754.55		1,513,276,716.97	<u>2,062,072,471.52</u>
投资性房地产			91,827,542,617.33	<u>91,827,542,617.33</u>
2019 年				
交易性金融资产	469,580,556.72	14,229,258.71	1,260,464,236.59	<u>1,744,274,052.02</u>
其他非流动金融资产	451,025,868.89		3,421,629,576.49	<u>3,872,655,445.38</u>
投资性房地产			89,096,869,097.62	<u>89,096,869,097.62</u>

#### 四、执行商定程序财务报表的批准

本执行商定程序财务报表业经本公司董事会于 2021 年 3 月 30 日批准。