上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司

公司代碼：600663 900932　　公司簡稱：陸家嘴 陸家B股

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司 2021年第一季度報告正文

1、重要提示

公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證季度報告內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。

公司全體董事出席董事會審議季度報告。

公司負責人李晉昭、主管會計工作負責人胡習及會計機構負責人（會計主管人員）丁瑜保證季度報告中財務報表的真實、準確、完整。

本公司第一季度報告未經審計。

2、公司主要財務數據和股東變化

2.1 主要財務數據

單位：元 幣種：人民幣

	本報告期末	上年度末	本報告期末比上年度末增減(%)
總資產	105,860,566,366.91	101,354,354,265.44	4.45
歸屬於上市公司股東的淨資產	21,165,411,555.98	20,264,490,290.24	4.45
	年初至報告期末	上年初至上年報告期末	比上年同期增減(%)
經營活動產生的現金流量淨額	1,384,909,324.00	−2,232,032,623.03	−
	年初至報告期末	上年初至上年報告期末	比上年同期增減（%）
營業收入	2,948,380,656.47	4,153,517,607.04	−29.01
歸屬於上市公司股東的淨利潤	884,479,580.50	761,025,918.53	16.22
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	868,860,064.36	735,385,252.84	18.15
加權平均淨資產收益率（%）	4.27	4.11	增加0.16個百分點
基本每股收益（元/股）	0.2192	0.1886	16.22
稀釋每股收益（元/股）	0.2192	0.1886	16.22

非經常性損益項目和金額

√適用 □不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期金額	說明
非流動資產處置損益	−1,008.04	
計入當期損益的政府補助，但與公司正常經營業務密切相關，符合國家政策規定、按照一定標準定額或定量持續享受的政府補助除外	5,844,348.78	主要是青島市嶗山區政府給予公司控股子公司陸家嘴國際信託有限公司獎勵100萬，以及公司及其控股子公司的個稅手續費返還、增值稅加計扣除等484萬。
對外委託貸款取得的損益	1,973,615.04	主要為公司收到的對上海陸家嘴新辰投資股份有限公司以及上海前繡實業有限公司的關聯方貸款利息收入人民幣197.36萬元。
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	15,447,085.27	該項目主要為本公司及控股子公司計入營業外收入的賠償金及罰款收入。
少數股東權益影響額（稅後）	−1,881,025.51	
所得稅影響額	−5,763,499.40	
合計	15,619,516.14	

2.2 截止報告期末的股東總數、前十名股東、前十名流通股東（或無限售條件股東）持股情況表

單位：股

股東總數（戶）						112,328
前十名股東持股情況						
股東名稱（全稱）	期末持股數量	比例(%)	持有有限售條件股份數量	質押或凍結情況 股份狀態	質押或凍結情況 數量	股東性質
上海陸家嘴（集團）有限公司	2,276,005,663	56.42%	−	無	−	國有法人
上海國際集團資產管理有限公司	119,140,852	2.95%	−	未知	−	國有法人
中國證券金融股份有限公司	96,985,745	2.40%	−	未知	−	國有法人
中國工商銀行股份有限公司－中證上海國企交易型開放式指數證券投資基金	24,307,230	0.60%	−	未知	−	未知
中央匯金資產管理有限責任公司	20,160,144	0.50%	−	未知	−	未知
LGT BANK AG	19,131,583	0.47%	−	未知	−	未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	18,703,809	0.46%	−	未知	−	未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	18,509,429	0.46%	−	未知	−	未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	18,050,318	0.45%	−	未知	−	未知
招商證券香港有限公司	14,620,829	0.36%	−	未知	−	未知

前十名無限售條件股東持股情況			
股東名稱	持有無限售條件流通股的數量	股份種類及數量 種類	股份種類及數量 數量
上海陸家嘴（集團）有限公司	2,276,005,663	人民幣普通股	2,276,005,663
上海國際集團資產管理有限公司	119,140,852	人民幣普通股	119,140,852
中國證券金融股份有限公司	96,985,745	人民幣普通股	96,985,745
中國工商銀行股份有限公司－中證上海國企交易型開放式指數證券投資基金	24,307,230	人民幣普通股	24,307,230
中央匯金資產管理有限責任公司	20,160,144	人民幣普通股	20,160,144
LGT BANK AG	19,131,583	境內上市外資股	19,131,583
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	18,703,809	境內上市外資股	18,703,809
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	18,509,429	境內上市外資股	18,509,429
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	18,050,318	境內上市外資股	18,050,318
招商證券香港有限公司	14,620,829	境內上市外資股	14,620,829
上述股東關聯關係或一致行動的說明	無		
表決權恢復的優先股股東及持股數量的說明	−		

2.3 截止報告期末的優先股股東總數、前十名優先股股東、前十名優先股無限售條件股東持股情況表

□適用 √不適用

3、重要事項

3.1 公司主要會計報表項目、財務指標重大變動的情況及原因

√適用 □不適用

(1) 資產構成與年初數相比發生重大變化的原因與分析

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末餘額	年初餘額	變動比例	主要原因
買入返售金融資產	212,385,317.81	463,277,509.59	−54.16%	公司控股子公司愛建證券有限責任公司在本期期末持倉的買入返售質押債券和國債逆回購較去年年底有所減少。
應付賬款	2,159,542,491.32	3,267,635,709.39	−33.91%	公司本期支付了2020年底按工程進度計提的工程款。
合同負債	4,674,790,038.31	3,590,191,264.43	30.21%	公司本期收到了錦繡觀瀾項目和東和公寓項目售房款所致。
應付職工薪酬	296,289,078.25	596,236,005.44	−50.31%	主要是公司及其控股子公司支付了2020年度預提的短期職工薪酬所致。
一年內到期的非流動負債	8,085,857,945.61	5,799,476,485.38	39.42%	主要是公司長期借款即將到期所致。

(2) 費用構成、現金流量表與上年同期相比發生重大變化的原因與分析

單位：元 幣種：人民幣

項目	本報告期	上年同期	增減(%)	主要原因
稅金及附加	254,110,938.55	807,106,386.54	−68.52%	本期結轉的房地產銷售收入較去年同期下降，同時計提的土地增值稅減少。
銷售費用	19,377,200.69	32,353,825.35	−40.11%	與營業收入同步降低。
其他收益	5,844,348.78	42,693,572.37	−86.31%	去年同期公司控股子公司收到了金融扶持基金約2,400萬元，租賃扶持基金約1,000萬元，本年度公司尚未收到上述政府補助。
投資收益	−42,274,275.45	−30,308,886.92	−	投資收益的變動主要是由於：1）公司投資的聯營合營企業經營情況好於去年同期；2）2020年公司將持有的以公允價值計量的股票出售，產生投資收益約7,300萬，本期間公司無此類交易。
公允價值變動收益	−	−73,652,660.44	−	2020年公司將持有的以公允價值計量的股票出售，確認投資收益，故轉出公允價值變動收益，本期間公司無此類交易。
經營活動產生的現金流量淨額	1,384,909,324.00	−2,232,032,623.03	−	主要是由於1）公司本期收到了錦繡觀瀾項目和東和公寓項目售房款；2）本期間公司支付的各項稅費減少。
投資活動產生的現金流量淨額	−975,580,147.53	357,468,889.53	−	主要是由於：1）公司本期間投資了上海東袤置業有限公司3億元；2）公司金融板塊子公司金融產品投資金額增加。
籌資活動產生的現金流量淨額	3,109,810,745.61	4,548,754,387.28	−	主要是由於本公司今年貸款淨增加額較上年同期較少所致。

3.2 重要事項進展情況及其影響和解決方案的分析說明

□適用 √不適用

3.3 報告期內超期未履行完畢的承諾事項

□適用 √不適用

3.4 預測年初至下一報告期期末的累計淨利潤可能為虧損或者與上年同期相比發生重大變動的警示及原因說明

□適用 √不適用

3.5 本報告期內公司業務情況

長期持有物業類型		總建築面積（平方米）	成熟物業總建築面積（平方米）	期末出租率（截至3月31日）	平均租金（一季度）
主要辦公物業	甲級寫字樓	1,911,634	1,721,696	78%（上海）	8.65元/平方米/天
				79%（天津）	3.45元/平方米/天
	高品質研發樓	327,106	327,106	82%（上海）	6.34元/平方米/天
主要商鋪物業		458,554	458,554	89%（上海）	10.20元/平方米/天
				83%（天津）	2.80元/平方米/天
酒店物業		120,344	120,344	59%	427.77元/間/夜
合計		2,817,638	2,627,700		

*期末出租率、平均租金均根據公司持有的成熟物業統計；成熟物業指運營一年以上的物業。

主要住宅銷售	1–3月可售面積（平方米）	1–3月簽約面積（平方米）	項目總可銷面積（平方米）	項目累計簽約面積（平方米）	項目整體去化率
東和公寓	28,225	22,423	71,409	65,606	92%
錦繡觀瀾一期	77	77	32,272	32,272	100%
蘇州15地塊二期	5,834	541	25,628	20,334	79%
天津海上花苑二期	49,426	1,245	106,557	58,376	55%
合計	83,562	24,286	235,866	176,588	75%

公司名稱	上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司
法定代表人	李晉昭
日期	2021年4月29日

股票代碼：A股 600663 B股 900932　　證券簡稱：陸家嘴 陸家B股　　編號：臨2021–021

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司 第九屆董事會第二次會議決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司（以下簡稱「公司」）第九屆董事會第二次會議於2021年4月29日以通訊表決方式召開，會議應參加表決的董事9人，實際參加表決的董事9人。會議符合《公司法》和公司章程的有關規定，所作決議合法有效。會議形成如下決議：

一、審議通過《2021年第一季度報告及摘要》

公司全體董事及高級管理人員簽署了《董事、高級管理人員關於公司2021年第一季度報告的確認意見》。

本項議案表決情況：9票同意、0票反對、0票棄權。

二、審議通過《關於申請發行商業地產抵押貸款資產支持證券的議案》

經董事會審議，同意公司全資子公司上海陸家嘴金融發展有限公司作為原始權益人，以公司所持有的陸家嘴世紀金融廣場房屋所有權及其佔用範圍內的土地使用權（以下簡稱「標的物業」）作為底層物業資產，以標的物業產生的現金流作為CMBS產品主要還款來源，設立資產支持專項計劃（以下簡稱「專項計劃」），並通過專項計劃發行資產支持證券進行融資。

本項議案涉及公司發行CMBS，詳見專項公告《關於公司申請發行商業地產抵押貸款資產支持證券的公告》（編號：臨2021–023）。

本項議案表決情況：9票同意、0票反對、0票棄權。

三、審議通過《關於陸家嘴國際信託有限公司增資的議案》

本項議案表決情況：9票同意、0票反對、0票棄權。

特此公告。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司

二〇二一年四月三十日

股票代碼：A股 600663 B股 900932　　證券簡稱：陸家嘴 陸家B股　　編號：臨2021–022

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司 第九屆監事會第二次會議決議公告

本公司監事會及全體監事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司（以下簡稱「公司」）第九屆監事會第二次會議於2021年4月29日以通訊表決方式召開，會議應參加表決的監事5人，實際參加表決的監事5人。會議符合《公司法》和《公司章程》的有關規定，所作決議合法有效。會議形成如下決議：

審議通過《2021年第一季度報告》

監事會認為：

（一）公司2021年第一季度報告的編制和審議程序符合國家的法律、法規，符合公司章程和公司內部有關管理制度；

（二）公司2021年第一季度報告的內容和格式符合中國證監會和上海證券交易所的有關制度規定，報告中所包含的信息客觀地反映了公司報告期間的財務與經營管理等實際情況；

（三）監事會沒有發現參與2021年第一季度報告編製和審議人員有違反保密規定的行為和現象。

全體監事簽署了《監事關於公司2021年第一季度報告的確認意見》。

特此公告。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司監事會

二〇二一年四月三十日

股票代碼：A股 600663 B股 900932　　證券簡稱：陸家嘴 陸家B股　　編號：臨2021–023

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司 關於公司申請發行商業地產抵押貸款資產支持證券的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

一、發行情況概述

為優化資產負債結構，拓寬融資渠道，公司採用「儲架申報、分期發行」的模式向上海證券交易所申請發行CMBS（商業地產抵押貸款資產支持證券）產品，申報儲架總額不超過人民幣150億元，各期資產支持專項計劃的期限不超過24年。

公司決定由全資子公司上海陸家嘴金融發展有限公司（以下簡稱「陸金髮」）作為原始權益人，以公司所持有的陸家嘴世紀金融廣場房屋所有權及其佔用範圍內的土地使用權（以下簡稱「標的物業」）作為底層物業資產，以標的物業產生的現金流作為CMBS產品主要還款來源，設立資產支持專項計劃（以下簡稱「專項計劃」），並通過專項計劃發行資產支持證券進行融資。

二、專項計劃基本情況

（一）證券發行類型：

公司採用CMBS（商業地產抵押貸款資產支持證券）模式，通過結構化設計，向合格投資者發行企業資產支持證券。本次專項計劃將申請在中國證券投資基金業協會備案。本次專項計劃優先級資產支持證券將申請在上海證券交易所掛牌上市；

（二）原始權益人：上海陸家嘴金融發展有限公司；

（三）基礎資產：本次專項計劃的基礎資產為原始權益人在專項計劃設立日轉讓給計劃管理人的、原始權益人依據合同享有的存量債權；

（四）發行規模：本次專項計劃申報儲架總額不超過人民幣150億元（具體規模以上海證券交易所批復為準），每期具體規模以各期專項計劃實際成立時的公告為準；

（五）發行方式：儲架申報，分期發行；

（六）發行期限：各期專項計劃的期限不超過24年，每3年進行開放退出，附票面利率調整權、投資者回售權等相關權利安排；

（七）發行對像：本次專項計劃向具備相應風險識別和承擔能力且符合監管要求的合格投資者發行；

（八）發行利率：根據發行時的市場利率情況確定；

（九）募集資金用途：用於相關監管部門允許的用途範圍；

（十）增信措施包括但不限於（具體增資措施以各期專項計劃設立時簽署的專項計劃文件為準）：

1、採用優先級/次級份額結構化分層結構；

2、標的物業經營性淨收入對優先級份額本息的超額覆蓋；

3、本公司以標的物業提供抵押擔保、以標的物業收入提供質押擔保；

4、本公司作為增信機構提供一定程度的信用增級，包括但不限於優先級份額本息的差額支付承諾、為專項計劃優先級份額的開放退出承擔流動性支持義務等，具體增信方式、程度和條件以各期專項計劃設立時簽署的專項計劃文件為準。

（十一）決議有效期：本次決議有效期為自董事會審議通過之日至本次儲架額度下最後一期專項計劃完成清算之日止。

三、相關授權

為保證本次專項計劃發行工作能夠有序、高效地進行，根據公司2020年年度股東大會審議通過的《2021年度融資總額的議案》，同意公司董事會進一步授權公司經營管理層，全權辦理本次專項計劃發行的相關事宜。本次授權的相關事宜包括但不限於下列事項：

（一）授權公司經營管理層根據實際業務開展需要和市場發行情況，確定每期專項計劃發行的具體方案，包括但不限於確定發行時間、發行規模、產品期限、利率、確定增信方案、募集資金用途等事宜；

（二）就每期專項計劃發行作出所有必要和附帶的行動及步驟，包括但不限於聘請與每期專項計劃發行有關的各中介機構；辦理每期專項計劃的申報、設立、發行、備案以及上市交易等事宜；簽署、執行、修改、實施與每期專項計劃發行有關的所有協議和文件；

（三）如監管政策或市場條件發生變化，除涉及有關法律、法規及《公司章程》規定須由股東大會、董事會重新表決的事項外，可依據監管部門的意見對每期專項計劃發行的具體方案等相關事項進行相應調整；

（四）辦理與每期專項計劃發行相關的其他事項。

本次授權有效期自公司本次董事會審議通過之日起至上述授權事項辦理完畢之日止。

四、本事項已履行的決策程序

公司於2021年4月21日召開了2020年年度股東大會，審議通過了《2021年度融資總額的議案》。

公司於2021年4月29日召開了第九屆董事會第二次會議，審議通過了《關於申請發行商業地產抵押貸款資產支持證券的議案》。

五、本事項對上市公司的影響

本次公司發行商業地產抵押貸款資產支持證券，有利於公司優化資產負債結構，拓寬融資渠道。

特此公告。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司

二〇二一年四月三十日

股票代碼：A股600663 B股 900932　　股票簡稱：陸家嘴 陸家B股　　編號：臨2021–024

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司 2021年第一季度房地產業務主要經營數據公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

根據上海證券交易所《上市公司行業信息披露指引第二號–房地產》要求，特此公告公司2021年第一季度主要經營數據如下：

1. 至一季度末，公司持有的主要在營物業總建築面積282萬平方米，其中甲級寫字樓的總建築面積191萬平方米，高品質研發樓的總建築面積33萬平方米，商業物業的總建築面積46萬平方米，酒店物業的總建築面積12萬平方米。1–3月，公司實現房地產租賃現金流入為9.62億元，同比增長9%；權益租賃現金流入8.17億元，同比增長10.6%。

2. 一季度，公司在售的住宅項目主要為東和公寓、錦繡觀瀾一期、天津海上花苑二期、蘇州15地塊二期，以在售面積為基礎計算的去化率約75%。1–3月，公司住宅物業銷售簽約面積2.43萬平方米，同比增長568%，權益簽約面積2.43萬平方米，同比增長598%；合同銷售金額21.11億元，同比增長2,345%，權益合同銷售金額21.11億元，同比增長2,439%。1–3月，公司實現住宅銷售（含車位）現金流入21.53億元，同比增長1,541%，權益現金流入21.51億元，同比增長1,603%。

由於房地產項目租售過程中存在各種不確定性，上述數據可能與定期報告披露的數據存在差異，請投資者審慎使用，相關階段性數據以公司定期報告為準。

特此公告。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司

二〇二一年四月三十日

上海金橋出口加工區開發股份有限公司

公司代碼：600639、900911　　公司簡稱：浦東金橋、金橋B股

上海金橋出口加工區開發股份有限公司 2021年第一季度報告正文

1、重要提示

公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證季度報告內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。

公司全體在任董事出席董事會審議季度報告。

公司負責人王穎、主管會計工作負責人佟潔及會計機構負責人（會計主管人員）戚昕睿保證季度報告中財務報表的真實、準確、完整。

本公司第一季度報告未經審計。

2、公司主要財務數據和股東變化

2.1 主要財務數據

單位：元 幣種：人民幣

	本報告期末	上年度末	本報告期末比上年度末增減(%)
總資產	29,121,031,764.35	30,030,121,056.40	−3.03
歸屬於上市公司股東的淨資產	10,608,698,458.30	10,760,016,913.70	−1.41
	年初至報告期末	上年初至上年報告期末	比上年同期增減(%)
經營活動產生的現金流量淨額	−670,387,107.70	−1,674,727,826.03	−59.97
	年初至報告期末	上年初至上年報告期末	比上年同期增減（%）
營業收入	408,974,928.98	1,596,143,138.09	−74.38
歸屬於上市公司股東的淨利潤	127,290,585.55	443,008,070.01	−71.27
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	104,091,645.96	437,269,700.53	−76.20
加權平均淨資產收益率（%）	1.19	4.40	減少3.21個百分點
基本每股收益（元/股）	0.1134	0.3947	−71.27
稀釋每股收益（元/股）	0.1134	0.3947	−71.27

非經常性損益項目和金額

√適用 □不適用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期金額	說明
非流動資產處置損益	−18,562.62	
計入當期損益的政府補助，但與公司正常經營業務密切相關，符合國家政策規定、按照一定標準定額或定量持續享受的政府補助除外	12,630,211.56	
委託他人投資或管理資產的損益	18,383,631.16	
除同公司正常經營業務相關的有效套期保值業務外，持有交易性金融資產、衍生金融資產、交易性金融負債、衍生金融負債產生的公允價值變動損益，以及處置交易性金融資產、衍生金融資產、交易性金融負債、衍生金融負債和其他債權投資取得的投資收益	−195,155.84	
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	744,889.93	
少數股東權益影響額（稅後）	−334,805.39	
所得稅影響額	−8,011,269.21	
合計	23,198,939.59	

2.2 截止報告期末的股東總數、前十名股東、前十名流通股東（或無限售條件股東）持股情況表

單位：股

股東總數（戶）						66,640
前十名股東持股情況						
股東名稱（全稱）	期末持股數量	比例(%)	持有有限售條件股份數量	質押或凍結情況 股份狀態	質押或凍結情況 數量	股東性質
上海金橋(集團)有限公司	554081457	49.37	0	無	0	國家
中國證券金融股份有限公司	36199361	3.23	0	未知		國有法人
上海國際集團資產管理有限公司	19886570	1.77	0	未知		國有法人
香港中央結算有限公司	12050530	1.07	0	未知		境外法人
上海高毅資產管理合夥企業（有限合夥）－高毅曉峰2號致信基金	10397083	0.93	0	未知		其他
中央匯金資產管理有限責任公司	8070900	0.72	0	未知		國有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	7217612	0.64	0	未知		境外法人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	5651843	0.50	0	未知		境外法人
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	5258058	0.47	0	未知		境外法人
中信信託有限責任公司－中信信託銳進43期高毅曉峰投資集合資金信託計劃	5173070	0.46	0	未知		其他

前十名無限售條件股東持股情況			
股東名稱	持有無限售條件流通股的數量	股份種類及數量 種類	股份種類及數量 數量
上海金橋(集團)有限公司	554081457	人民幣普通股	554081457
中國證券金融股份有限公司	36199361	人民幣普通股	36199361
上海國際集團資產管理有限公司	19886570	人民幣普通股	19886570
香港中央結算有限公司	12050530	人民幣普通股	12050530
上海高毅資產管理合夥企業（有限合夥）－高毅曉峰2號致信基金	10397083	人民幣普通股	10397083
中央匯金資產管理有限責任公司	8070900	人民幣普通股	8070900
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	7217612	境內上市外資股	7217612
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	5651843	境內上市外資股	5651843
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	5258058	境內上市外資股	5258058
中信信託有限責任公司－中信信託銳進43期高毅曉峰投資集合資金信託計劃	5173070	人民幣普通股	5173070
上述股東關聯關係或一致行動的說明	公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或一致行動		
表決權恢復的優先股股東及持股數量的說明	不適用		

2.3 截止報告期末的優先股股東總數、前十名優先股股東、前十名優先股無限售條件股東持股情況表

□適用 √不適用

3、重要事項

3.1 公司主要會計報表項目、財務指標重大變動的情況及原因

√適用 □不適用

資產負債表變動分析：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數	增減額	增減比例%	情況說明
交易性金融資產	2,216,050,848.88	3,236,290,863.20	−1,020,240,014.32	−31.52	主要因為理財產品到期贖回
長期股權投資	7,005,343.97	13,442,650.95	−6,437,306.98	−47.89	因為實收權益法核算投資企業分紅減少
應付賬款	942,592,463.12	1,348,622,803.66	−406,030,340.54	−30.11	主要因為支付工程進度款減少

利潤表變動分析：

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期數	上期數	增減額	增減比例%	情況說明
營業收入	408,974,928.98	1,596,143,138.09	−1,187,168,209.11	−74.38	主要因為上年同期結轉G1財富中心在建工程轉讓收入
營業成本	192,633,113.28	770,882,909.93	−578,249,796.65	−75.01	因為銷售收入減少相應減少的銷售成本
營業稅金及附加	5,710,644.44	185,128,066.58	−179,417,422.14	−96.92	主要因為本期無銷售項目計提土地增值稅
財務費用	46,599,404.87	28,630,254.32	17,969,150.55	62.76	主要因為項目完工減少利息資本化而相應增加當期財務費用
其他收益	12,630,211.56	6,368,825.14	6,261,386.42	98.31	因為結轉的政府補助及加計扣除進項稅增加
投資收益	18,421,423.98	2,087,458.89	16,333,965.09	782.48	主要因為收到的理財產品利息收益增加
信用減值損失	−1,229,699.92	−440,188.28	−789,511.64	179.36	主要因為依據賬齡調整的應收款項壞賬準備
公允價值變動收益	−232,948.66	−496,987.63	264,038.97	−53.13	主要因為持有的股票公允價值下跌
營業外收入	1,233,996.90	25,257.25	1,208,739.65	4,785.71	主要因為違約金收入增加
營業外支出	489,106.97	250,000.00	239,106.97	95.64	主要因為對外捐贈支出增加
所得稅費用	47,792,450.12	152,220,568.69	−104,428,118.57	−68.60	主要因為利潤總額減少相應減少的所得稅費用

現金流量表變動分析：

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期數	上期數	增減額	增減比例%	情況說明
經營活動產生的現金流量淨額	−670,387,107.70	−1,674,727,826.03	1,004,340,718.33	不適用	主要因為上年同期繳納銷售項目土增稅11.25億元
投資活動產生的現金流量淨額	1,039,751,278.46	116,489,426.94	923,261,851.52	792.57	主要因為本期淨贖回的到期理財產品較上年同期有所增加
籌資活動產生的現金流量淨額	−137,655,616.34	1,732,888,715.67	−1,870,544,332.01	−107.94	主要因為本期淨歸還銀行借款0.82億元，上年同期淨借入17.87億元。

3.2 重要事項進展情況及其影響和解決方案的分析說明

□適用 √不適用

3.3 報告期內超期未履行完畢的承諾事項

□適用 √不適用

3.4 預測年初至下一報告期期末的累計淨利潤可能為虧損或者與上年同期相比發生重大變動的警示及原因說明

□適用 √不適用

公司名稱	上海金橋出口加工區開發股份有限公司
法定代表人	王穎
日期	2021年4月29日

證券代碼：600639、900911　　證券簡稱：浦東金橋、金橋B股　　公告編號：臨2021–015

上海金橋出口加工區開發股份有限公司 2021年第一季度主要經營數據公告

特別提示

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

根據上海證券交易所《上市公司行業信息披露指引第二號——房地產》要求，特此公告公司2021年第一季度主要經營數據如下：

1、2021年1–3月，公司房地產開發無新增土地儲備，同比無變化。

2、2021年1–3月，公司無房地產項目開工，同比無變化；公司房地產項目竣工面積合計195382.5㎡（上年同期無房地產項目竣工），權益比例100%。

3、2021年1–3月，公司主營業務收入合計407,672,535.58元（同比減少74.46%），其中銷售收入11,611,728.06元（同比減少99.14%），租賃收入370,197,295.44元（同比增加70.20%），酒店公寓收入25,863,512.08元（同比減少5.99%）。

主營業務收入、銷售收入同比大幅減少的主要原因是，去年同期完成了G1國際財富中心在建工程轉讓收入確認，詳見公司於2020年4月11日披露的《關聯交易進展公告》（編號：臨2020–002）。

租賃收入同比大幅增加的主要原因是，去年同期新冠疫情爆發過後，為幫助企業復工復產，公司主動對符合條件的園區和樓宇內受新冠疫情影響、生產經營活動遇到困難的部分非國有中小企業給予免收2020年2、3月份租金的扶持。

4、2021年第一季度末，公司主要租賃物業的可出租面積/套數如下：

分類	可出租面積/套數
住宅	275725.09㎡
廠房、倉庫	701219.84㎡
研發樓	400940.49㎡
辦公樓	52757.20㎡
商業	105166.96㎡
酒店公寓	1056套

5、上海金橋出口加工區房地產發展有限公司（公司實質控股100%的子公司）開發的臨港碧雲壹零項目（備案名：碧雲藝林秋漣苑）全部房源截至2021年3月31日，已全部售罄，去化率100%；2021年第一季度結轉面積約524.27㎡、結轉收入金額1161.17萬元，期末待結轉面積約906.96㎡。

6、上海金橋出口加工區房地產發展有限公司（公司實質控股100%的子公司）開發的碧雲尊邸項目（備案名：碧雲翠林苑）第一批預售房源160套（暫測建築面積合計約43756.06㎡，不含地下部位）於2020年4月開盤預售。截至2021年3月31日，已全部售罄，本批次去化率100%；全部未結轉，期末待結轉面積約43756.06㎡。

上述經營數據未經審計，請投資者審慎使用。

特此公告。

上海金橋出口加工區開發股份有限公司董事會

二〇二一年四月三十日