



## 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025 年度第五期中期票据募集说明书

发行人：	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
注册金额：	人民币 50 亿元
本期发行金额：	人民币 5.5 亿元
发行期限：	3 年
担保情况：	无担保

主承销商兼簿记管理人	兴业银行股份有限公司
------------	------------

二〇二五年十二月

## 声明与承诺

发行人发行本期中期票据已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期中期票据的投资价值做出任何评价，也不代表对本期中期票据的投资风险做出任何判断。投资者购买发行人本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人已批准本募集说明书，及时、公平地履行信息披露义务，发行人及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别和连带法律责任。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或本企业授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有发行人发行的本期中期票据的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

## 目 录

重要提示	6
一、发行人主体提示	6
二、持有人会议机制	7
三、主动债务管理	8
四、违约、风险情形及处置	8
第一章 释义	9
第二章 风险提示及说明	12
一、与本期中期票据有关的投资风险	12
二、与发行人相关的风险	12
第三章 发行条款	21
一、本期中期票据主要发行条款	21
二、本期中期票据发行安排	22
第四章 募集资金用途	25
一、募集资金用途	25
二、募集资金的管理	25
三、发行人承诺	26
四、本期中期票据偿债计划安排	27
第五章 发行人基本情况	28
一、发行人基本信息	28
二、发行人历史沿革	28
三、控股股东和实际控制人	35
四、发行人独立性	36
五、发行人重要权益投资情况	37
六、发行人内部组织机构情况	42
七、企业人员基本情况	52
八、发行人经营范围与主营业务	56
九、在建工程和拟建工程	78
十、公司发展战略	80
十一、发行人所在行业状况	80
第六章 公司主要财务状况	84
一、发行人财务报告编制及审计情况	84
二、发行人财务情况分析	99
三、发行人主要财务指标	125
四、发行人有息债务情况	126
五、关联方及关联交易情况	131
六、重大或有事项	142
七、受限资产情况	143
八、发行人金融衍生品情况	144
九、发行人重大投资理财产品	144
十、发行人海外投资情况	144
十一、发行人直接债务融资计划	144
十二、其他主要事项	144

第七章 发行人资信情况 .....	146
一、发行人银行授信情况 .....	146
二、发行人债务违约记录 .....	146
三、发行人发行及偿付直接融资的历史发行情况 .....	147
第八章 债务融资工具信用增进 .....	176
第九章 税务事项 .....	177
一、投资债务融资工具所缴纳的税项 .....	177
二、声明 .....	177
第十章 主动债务管理 .....	178
一、置换 .....	178
二、同意征集机制 .....	178
第十一章 信息披露安排 .....	181
一、中期票据发行前的信息披露 .....	181
二、中期票据存续期内定期信息披露 .....	181
三、中期票据存续期内重大事项披露 .....	182
四、中期票据本息兑付信息披露 .....	183
第十二章 持有人会议机制 .....	184
一、会议目的与效力 .....	184
二、会议权限与议案 .....	184
三、会议召集人与召开情形 .....	184
四、会议召集与召开 .....	186
五、会议表决和决议 .....	187
六、其他 .....	188
第十三章 受托管理人机制 .....	190
第十四章 投资者保护条款 .....	191
第十五章 违约、风险情形及处置 .....	192
一、违约事件 .....	192
二、违约责任 .....	192
三、发行人义务 .....	192
四、发行人应急预案 .....	193
五、风险及违约处置基本原则 .....	193
六、处置措施 .....	193
七、不可抗力 .....	193
八、争议解决机制 .....	193
九、弃权 .....	194
第十六章 本期中期票据发行的有关机构 .....	195
一、发行人 .....	195
二、主承销商 .....	195
三、簿记管理人 .....	195
四、存续期管理机构 .....	195
五、托管人 .....	195
六、集中簿记建档支持机构 .....	196
七、审计机构 .....	196
八、发行人法律顾问 .....	196

第十七章 备查文件及查询地址.....	197
一、备查文件.....	197
二、查询地址.....	197
三、查询网站.....	197
附件：主要财务指标计算公式.....	198

## 重要提示

### 一、发行人主体提示

#### (一) 核心风险提示

##### 1、盈利能力波动风险

发行人作为上海市浦东新区陆家嘴金融贸易区的开发建设主体，整体盈利水平较高。2022-2024 年度，公司实现营业收入分别为 117.62 亿元、106.67 亿元、146.51 亿元；净利润分别为 14.61 亿元、16.45 亿元、17.95 亿元；与之相对应的净利润率分别为 12.42%、15.42%、12.25%。报告期内，公司盈利情况呈现波动趋势，面临盈利能力波动的风险。

##### 2、经济周期性和阶段性风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响较大。受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。另外浦东新区的发展建设在一定程度上支持并制约着公司的发展；基于浦东新区的开发具有明显的阶段性特点，公司未来的发展也将可能相应受到阶段性的影响。

##### 3、产业政策风险

公司作为浦东新区陆家嘴金融贸易区重大建设项目的主要建设承担者，同时公司的营收模式也从单一的一级土地开发业务全面转变成长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的模式，但是国家宏观经济政策和产业政策的调整，将直接影响浦东新区政府对重大项目的投入，可能对公司的经营利润和未来的发展将产生一定影响。

#### (二) 情形提示

近一年以来发行人不涉及《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形，但涉及 MQ.7（重要事项）中所列示情形，具体如下：

##### 1、经营活动现金流下降

2024 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 13.16 亿元，经营活动产生的现金流量净额较 2023 年变动原因主要系①本年度住宅销售回款流入较上年度减少，除上年度开盘项目世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇和川沙锦绣云澜住宅的续销流入外，新开盘项目有陆家嘴太古源源邸（第一批）和世纪臻邸，推盘面积少。②本年度子公司戎邑置业支付梅园社区 2E8-17 地块土地款。

## 2、重大未决诉讼

发行人自 2022 年起，依据上市公司信息披露规则已累计发布了 10 次专项公告。具体情况详见发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和发行人指定信息披露媒体发布的公告。绿岸公司已暂停相关开发、建设、销售工作。

发行人将持续关注本次风险事项后续进展，审慎分析评估其对发行人的影响，认真落实各项应对措施予以妥善处理，并根据事项进展情况及时履行信息披露义务，全力维护发行人及全体股东的利益。敬请广大投资者注意投资风险。

## 3、总经理变动

2024 年 5 月，经公司有权机构审议通过，公司董事长徐而进先生不再代任公司总经理职务，由邓佳悦先生担任。该事项系公司正常换届选举，并于 2024 年 5 月在银行间市场公开披露。

## 二、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人成立金融机构债权人委员会；发行人申请或被申请预重整；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件发行人实际控制权变更；发行人被申请破产等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10% 的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约

束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

### 三、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

**【置换机制】**存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

**【同意征集机制】**本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

### 四、违约、风险情形及处置

(一) 本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了【5】个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮【5】BP 计算并支付利息。

(二) 本募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1. **【重组并变更登记要素】**发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十三章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十一章“主动债务管理”中“同意征集机制”实施重组。

2. **【重组并以其他方式偿付】**发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

**请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。**

## 第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/陆家嘴股份	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具。
本期中期票据	指	发行金额为人民币 5.5 亿元、期限为 3 年的上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025 年度第五期中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	公司为本次发行而制作的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025 年度第五期中期票据募集说明书》
发行文件	指	在发行过程中必需的文件、材料或其他资料及所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
主承销商	指	兴业银行股份有限公司
承销商	指	与主承销商签署承销团协议，接受承销团协议与本次发行有关文件约束，参与本期中期票据集中簿记建档的机构
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的由主承销商和各其他承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的中期票据承销协议
余额包销	指	主承销商按承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的中期票据全部自行购入
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销

		团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
簿记管理人	指	制定集中簿记建档程序及负责实际集中簿记建档操作者，本期中期票据发行期间由兴业银行股份有限公司担任
近三年/报告期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度
近三年及一期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月
近三年及一期末		2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）
陆家嘴集团	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
陆家嘴物业	指	上海陆家嘴物业管理有限公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
陆家嘴国泰人寿	指	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
陆金发	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
绿岸公司	指	苏州绿岸房地产开发有限公司
前绣公司	指	上海前绣实业有限公司
佳川公司	指	上海佳川置业有限公司
昌邑公司	指	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
东袤公司	指	上海东袤置业有限公司
耀龙公司	指	上海耀龙投资有限公司
企荣公司	指	上海企荣投资有限公司
前滩投资	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
耀筠置业	指	上海耀筠置业有限公司

<b>浦东新区国资委</b>	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
<b>GOP</b>	指	“Gross Operating Profit”，即营业毛利
<b>CBD</b>	指	“Central Business District”，即中央商务区

## 第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，中期票据的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

### 一、与本期中期票据有关的投资风险

#### （一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

#### （二）流动性风险

本期中期票据由承销团成员在分销期内向银行间债券市场机构投资者分销，发行成功后的中期票据在此市场中具备流通性。但是，本期中期票据在银行间债券市场上进行流通转让时存在一定的交易流动性风险，中期票据持有人可能由于无法找到交易对手而难于将中期票据变现。

#### （三）偿付风险

在本期中期票据的存续期限内，如果由于不可控的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳或发行人的现金流与预期有可能发生一定的偏差，从而影响本期中期票据的按期足额兑付。

### 二、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、盈利能力波动风险

发行人作为上海市浦东新区陆家嘴金融贸易区的开发建设主体，整体盈利水平较高。2022-2024 年度，公司实现营业收入分别为 117.62 亿元、106.67 亿元、146.51 亿元；净利润分别为 14.61 亿元、16.45 亿元、17.95 亿元；与之相对应的净利润率分别为 12.42%、15.42%、12.25%。报告期内，公司盈利情况呈现波动趋势，面临盈利能力波动的风险。

##### 2、有息债务增长且一年内到期债务规模较大风险

发行人作为陆家嘴金融贸易区内重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，其投资项目存在项目密集性强、资金需求大、投资回收周期较长的特点。

报告期内各期末，发行人有息债务总额分别为 587.97 亿元、733.86 亿元、706.46 亿元；财务费用分别为 14.12 亿元、15.55 亿元和 13.59 亿元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，相应的借款也不断增加，预计发行人在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平。投资建设项目的大幅增加，有益于公司规模规模的扩大，但如果财务费用增长过快，有可能对公司利润产生一定影响，到期的本息可能增加公司刚性债务支出的压力，从而对公司的经营产生一定的影响。一年内到期的债务规模较大增加了发行人的短期偿付压力。

### 3、期间费用增长风险

报告期内各期发行人期间费用总额分别为 19.99 亿元、22.41 亿元和 21.18 亿元。在此期间，随着竣工项目较多，公司规模扩大，营运资金增加较快，故发行人各类借款较上年末增长较大，发行人财务费用也随着逐年递增。发行人期间费用的增长是公司业务规模不断扩大的合理现象，但是如果公司费用总额增长较快，可能会压缩公司的利润空间，进而对公司盈利能力产生一定的影响。

### 4、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

报告期内各期公司经营性活动现金净流量分别为-5.39 亿元、113.81 亿元和 13.16 亿元，受项目开发进度、销售回款以及运营周期等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大，主要系报告期内发行人承接前滩、张江、川沙等区域建设，资金投入增加。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，且随着在建项目的完工并投入销售与运营，公司的持续盈利能力及偿债能力将得到增强。但如果未来宏观经济环境发生较大不利变化、发行人销售资金不能及时回笼、商业地产项目运营回报不及预期、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能对公司经营活动产生的现金流造成不利影响，从而影响本期债券本息的按期兑付。

### 5、未来资本支出较大风险

发行人所处的上海市浦东新区，面临改革开放 40 年后的新一轮改革发展，以及“后世博”、“迪士尼”等项目的相继落户，发行人已参与其中后世博前滩项目的开发建设，同时也在开发川沙、张江等区域。这为公司的发展提供了更好的机遇。发行人未来续建和拟建项目较多，资金投入较大，后续资金主要来自发行人自有资金和银行借款或其他债务融资模式。随着发行人业务规模的不断扩大，未来几年的投资支出金额较大，对公司将造成一定的资本支出压力和风险。

### 6、未分配利润占比较高风险

报告期内各期末，发行人所有者权益中未分配利润余额分别为 142.81 亿元、146.13 亿元和 156.24 亿元，占各期末所有者权益的比重分别为 37.92%、31.19%和 32.18%，未分配利润占所有者权益的比重较高，若未来公司出现大规模持续股利分配情形，将对发行人所有者权益结构稳定性造成不利影响。

### 7、资产负债率持续增加的风险

报告期内各期末，公司资产负债率分别为 70.04%、71.14%和 69.78%，资产负债率处于较高水平。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

### 8、存货跌价风险

公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力

带来一定不利影响。截至 2024 年末，公司房地产项目盈利情况较为良好，但未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

## 9、投资性房地产跌价风险

报告期内各期末，发行人投资性房地产分别为 392.89 亿元、494.60 亿元和 501.96 亿元，占总资产的比例分别为 31.26%、30.46%和 31.24%。尽管发行人投资性房地产是用成本法，按照取得时的成本进行初始计量，并未采用公允价值计量的方法对投资性房地产进行计量；但是，公司在每个会计年度期末，按照会计准则要求，也会对存在减值迹象的投资性房地产，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。如果未来因市场变动等原因，公司的投资性房地产的可回收金额持续降低，发行人目前持有的投资性房地产将存在跌价风险。

## 10、长期股权投资跌价风险

报告期内各期末，发行人长期股权投资金额分别为 128.34 亿元、115.43 亿元和 110.12 亿元，占总资产的比例分别为 10.21%、7.11%和 6.85%。发行人合并口径长期股权投资主要由对陆家嘴地区投资项目公司的股权、发行人自身获取的股权投资项目以及少量上市公司股权构成。目前上述被投资企业整体经营良好，但是如果未来上述企业经营不善，或者是公司对其的控制变弱，则可能存在上述股权投资对象的价值跌价风险。

## 11、交易性金融资产无法收回和公允价值波动的风险

报告期内各期末，发行人交易性金融资产分别为 81.35 亿元、25.95 亿元、33.84 亿元，规模较大。公司以公允价值计量的金融资产涵盖业务较多，包括债券、基金、股票和信托等，部分投资可能存在无法收回的风险和公允价值波动的风险。

## （二）经营风险

### 1、经济周期性和阶段性风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响较大。受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。另外浦东新区的发展建设在一定程度上支持并制约着公司的发展；基于浦东新区的开发具有明显的阶段性特点，公司未来的发展也将可能相应受到阶段性的影响。

### 2、房地产价格波动风险

房地产开发是公司核心业务，也是公司的主要利润来源。目前，国内

宏观经济仍有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期，影响居民对房产的购置意向，从而导致房地产市场进入上下波动的“新常态”。尽管现阶段房屋购置政策及房地产业信贷政策呈现出宽松回调的态势，但作为宏观经济调控的重点，房地产价格未来仍可能产生较大波动，进而从销售、回款等方面影响房地产开发业务的收益，对公司业绩造成不利影响。

### 3、房地产项目开发业务经营风险

房地产行业具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

### 4、房地产开发项目收益不确定的风险

房地产项目的收益水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资成本、税收政策等多方面因素影响，特别是房地产领域的宏观调控措施将直接影响商品房销售价格和供需结构，进而对公司房地产项目收益产生影响。同时，随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。近年来，公司房地产开发项目数量和面积持续稳步增长，在上述因素的综合作用下，公司或将面临房地产项目收益不确定的风险。

### 5、业务区域集中度高的风险

公司盈利水平对上海地区的经济发展依赖程度较高。报告期内，公司主营业务主要位于上海地区。上海地区的未来发展规划和经济运行情况对公司持续盈利能力具有较大影响。近年来，上海 GDP 总量以及人均 GDP 排名始终位居全国前列，城市规划和建设速度稳步推进，为公司提供了较为充分的发展空间。但是公司较高的业务区域集中度也对自身的持续发展带来了一定的不确定性，面临着区域经济放缓影响业务开展的潜在风险。近年来，虽然公司逐步加大了对上海地区以外区域的布局与投资，但国内房地产市场已显现出一定程度的区域分割和人为的市场准入壁垒，地方保护主义等非经济因素影响持续存在，这些因素增加了公司跨区域业务的开拓难度，公司如不能适应各地市场的开拓风格，则可能对自身未来市场空间的拓展造成一定限制。

### 6、品牌声誉风险

发行人所处行业受到公众与监管机构的广泛关注，楼盘产品的工程质量容易量化，企业品牌声誉及口碑是工程投标与房屋销售环节的重要影响因素。多年来，发行人依靠严密的标准化管理控制体系，完成了大量楼盘开发工程，并通过积极的营销策略，在房地产领域打造了“陆家嘴地产”的品质品牌。但由于建筑施工与房地产开发业务工序复杂，且公司同时开发

的项目数量较多，若公司未来对建筑施工规范和质量贯彻落实不到位，使建筑工程或楼盘产品存在质量瑕疵，或因安全生产制度落实不到位频繁发生重大事故，则将对发行人的品牌声誉造成一定影响，进而影响发行人的业务开展。

### 7、市场竞争风险

近年来，国内多家大型房地产企业快速发展，市场集中度逐渐提高；同时众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，使得公司面临着越来越大的行业竞争风险。近年来，各家房地产企业在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，这就要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。如果公司不能够很好的应对国内企业的竞争，将使得公司的经营业绩受到影响，从而使公司面临市场竞争的风险。

### 8、原材料价格波动风险

公司以商业地产开发及租赁为主导产业，报告期内，公司房产销售和租赁的成本合计分别为 41.53 亿元、16.48 亿元、53.11 亿元，分别占营业总成本的 60.07%、20.01%、64.76%。由于陆家嘴地区商业地产开发及租赁所需要的钢材、水泥等原材料成本在工程建设总成本中占较大比重，若市场原材料价格出现大幅波动，可能对公司经营成本和现金流等产生一定影响。

### 9、租约到期续租风险

报告期内，发行人租赁业务即非住宅租赁和住宅租赁营业收入分别为 30.62 亿元、35.49 亿元、32.51 亿元，分别占发行人营业总收入的 26.04%、33.27%、22.19%。租赁业务营业收入呈波动趋势，为发行人主要收入来源之一。但若发行人租赁业务下属物业租约出现集中租约到期不续租情况，则可能会在一定时间内对发行人的收入及现金流产生一定的影响。

### 10、高端物业销售风险

发行人下属高端物业均处于繁华商业地区，销售预期良好。但公司的高端物业由于销售价格偏高可能会产生投资者持续观望态势，加之为保持国民经济健康有序发展，政府持续利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，若未来房地产业的政策发生变化，则可能会对公司的高端物业销售产生一定的影响。

### 11、突发事件引发的经营风险

发行人作为浦东新区陆家嘴金融贸易区重大建设项目的的主要建设承担者之一，在生产运营中对安全性及稳定性方面的要求极高，若发行人在生产经营过程中遭遇如火灾等事故灾难、生产安全事件、社会安全事件以及管理层无法履行职责等突发事件，也将对公司业务的正常经营带来不利影响。一旦公司无法及时应对以上突发事件，公司正常生产经营将受到影响，同时也会对公司声誉带来负面影响。

### 12、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人公司治理结构完善，已按《公司法》等相关法律法规以及公司

章程的规定设立了董事会、监事会等组织机构，内部管理制度较为完善。发行人董事会成员、监事会成员、总经理、副总经理及其他高级管理人员的任职合法合规、符合公司章程的规定。然而，一旦发行人董事会成员、监事会成员、总经理、副总经理及其他高级管理人员因身体健康或其他个人原因，无法履行职责，公司的正常运营将受到影响，将面临因公司治理结构突然变化而带来的风险。

### 13、业务拓展的风险

发行人在向上海前滩地区、苏州地区及天津的高端商务核心区段发展的过程中，将面临政策、资本运作、项目管理等各方面的不确定性，因此发行人面临跨区域业务拓展的风险。

### 14、金融板块经营风险

发行人目前持牌保险、证券、信托，金融板块涉及业务广泛，金融资产公允价值受市场波动影响较大，且面临交易对手信用风险、流动性风险、内部合规风险、声誉风险等。如经营过程中产生相关风险则可能对本期债券偿付产生不利影响。

### 15、重大未决诉讼事项风险

就发行人合并报表范围内的控股子公司绿岸公司名下部分土地存在污染及其相关事宜，发行人自 2022 年起，依据上市公司信息披露规则已累计发布了 10 次专项公告。具体情况详见发行人在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）和发行人指定信息披露媒体发布的公告。绿岸公司已暂停相关开发、建设、销售工作。

发行人将持续关注本次风险事项后续进展，审慎分析评估其对发行人的影响，认真落实各项应对措施予以妥善处理，并根据事项进展情况及时履行信息披露义务，全力维护发行人及全体股东的利益。敬请广大投资者注意投资风险。

### 16、信托业务损失风险

受房地产行业系统性风险的影响，陆家嘴信托发行的部分房地产信托产品发生了延期兑付的情况。房地产市场的波动可能导致信托产品的底层资产价值下降，进而影响信托业务的收益和资产质量。随着信托业务分类新规的发布，传统业务发展空间受限，规模下滑，而创新业务盈利能力不强，短期内难以形成支撑。陆家嘴信托在业务转型过程中面临前期资源投入大、配套制度尚不健全等挑战，这对其业绩和未来发展带来了一定的压力。

## （三）管理风险

### 1、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。“11.15 特别重大火灾事故”后，上海市人民政府印发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》（沪府发[2011]1号）也对建筑市场的安全施工做了进一步规范。安全生产对于商业地产开发及租赁行业来说至关重要，公司目前也制定了相关的安

全生产措施，但是不排除将来在施工过程中生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

## 2、管理跨度较大风险

截至 2024 年末，纳入陆家嘴股份合并报表的子公司共 53 家，其中全资子公司 31 家、控股子公司 22 家。目前公司已经针对子公司较多的情况，制定了相关的控制措施，并付诸实行，但是鉴于下属子公司较多，公司未来在管理上可能存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。

## 3、人才储备风险

租赁和商务服务业属于知识密集型行业，公司要保持在行业中的领先地位，尤其是迈向国际化，必须拥有一支高素质、专业化的人才队伍。随着公司业务的迅猛发展，公司对人才的需求日益增大。公司不可避免的在营销、技术等方面存在人才短缺。此外，公司在市场地位的不断提高也使公司内部人才成为同行业厂家争夺的焦点。因此公司如果不能吸引和留住高素质的人才，将在一定程度上制约公司的未来发展，存在一定的人才储备风险。

## 4、房地产跨区域经营风险

公司目前业务主要集中于上海地区，通过多年的品牌影响力以及不断优化资源配置，公司逐步将业务向全国范围扩展。在此过程中，公司需要了解并满足不同地区的市场需求，并充分利用现有资源并合理地分配给各个地区。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但经营区域的扩大使资金调配、工程质量、安全生产、合同履约的复杂性不断提高，加大了管理控制难度，如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

## 5、重组整合的风险

发行人以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100% 股权、东表公司 30% 股权，以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60% 股权、企荣公司 100% 股权。本次收购完成后一定程度上增加了公司组织、财务及生产管理的难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，会对公司的运营业绩造成不利影响。

### （四）政策风险

#### 1、宏观政策风险

公司作为浦东新区陆家嘴金融贸易区重大建设项目的的主要建设承担者，同时公司的营收模式也从单一的一级土地开发业务全面转变成长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的模式，但是国家宏观经济政策和产业政策的调整，将直接影响浦东新区政府对重大项目的投入，可能对公司的经营利润和未来的发展将产生一定影响。

#### 2、房地产政策风险

政府为调控房地产市场，可能会根据经济形势和市场表现频繁调整政策。

例如，限购、限贷、限售等政策的收紧或放松，直接影响购房需求和市场交易活跃度。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和企业的平稳发展产生影响。

### 3、土地政策及政府土地规划变化的风险

发行人主营业务与土地政策变化密切相关，土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司业务开展带来重大影响。

### 4、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金占用周期较长，资金一直都是影响房地产企业做大做强的重要因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是如果未来受金融政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

### 5、税收政策变化的风险

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。2008年12月20日国务院办公厅出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号），规定将个人购买普通住房超过5年（含5年）转让免征营业税，改为超过2年（含2年）转让免征营业税；将个人购买普通住房不足2年转让的，由按其转让收入全额征收营业税，改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。2010年6月3日，国家税务总局下发《关于加强土地增值税征管工作的通知》，要求各级税务机关全面开展土地增值税清算审核工作。《通知》抬高了土地增值税预征率的下限。国税总局规定，除保障性住房外，东部地区省市预征率不得低于2%，中部和东北地区省市不得低于1.5%，西部地区省市不得低于1%。《通知》确定土地增值税核定征收率原则上不得低于5%。2013年5月《关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》明确提出，“扩大个人住房房产税改革试点范围”是经济体制改革重点内容之一。2013年12月2日，财政部出台了一系列税收优惠政策改善棚户区居民住房条件。按照通知的安排，个人首次购买90平方米以下的改造安置住房，将按1%的税率征收契税。此外，个人取得的拆迁补偿款将免征个人所得税。2015年财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期限由5年改成2年。2016年2月19日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发文，将调整房地产交易环节契税、营业税，对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契

税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。2024 年 11 月 12 日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发文，将调整房地产交易环节契税、营业税，对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。

目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，上述政策对房地产企业的盈利及现金流将产生一定的影响和不确定性，可能会进一步加剧房地产企业的资金压力及经营销售的不确定性。

#### **6、严格执行节能环保政策变化的风险**

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

#### **7、金融监管政策变化的风险**

发行人子公司经营的证券、信托、基金等各项金融业务，经营范围跨越多项金融业务领域，部分监管政策可能发生调整，从而对某些金融业务的开展带来一定不确定性。

### 第三章 发行条款

#### 一、本期中期票据主要发行条款

本期中期票据名称:	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025 年度第五期中期票据
企业全称:	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
发行人及下属子公司待偿还债务融资余额:	截至本募集说明书签署之日, 发行人及下属子公司待偿还债务融资余额为 285.36 亿元, 其中中期票据 59.40 亿元, 一般公司债券 100.00 亿元, 资产支持证券 125.96 亿元
本次中期票据注册总额:	人民币 50 亿元 (RMB 5,000,000,000.00 元)
本期发行金额:	人民币 5.5 亿元 (RMB 550,000,000.00 元)
发行期限:	3 年
注册通知书文号:	【】
主承销商兼簿记管理人:	兴业银行股份有限公司
存续期管理机构:	兴业银行股份有限公司
面值:	人民币壹佰元 (RMB100 元)
托管方式:	采用实名记账方式, 投资人认购的本期中期票据在上海清算所开立的持有人账户中托管记载
发行价格:	人民币壹佰元 (RMB100 元)
票面利率:	本期中期票据采用固定利率方式, 按面值发行, 发行利率根据集中簿记建档、集中配售的结果确定
发行对象:	全国银行间债券市场机构投资者 (国家法律、法规禁止的投资者除外)
承销方式:	主承销商余额包销
发行方式:	采用集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场公开发行
公告日:	【】
发行日:	【】
起息日:	【】
缴款日:	【】

债权债务登记日:	【】
上市流通日:	【】
付息日期:	本期中期票据存续期内每年的【】月【】日,如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的一个工作日,顺延期间不另计息。
兑付日期:	【】年【】月【】日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)
还本付息方式:	本期中期票据采用单利按年付息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计息,本金自兑付日起不另计息。
兑付价格:	按中期票据面值兑付,即人民币壹佰元/每百元面值
兑付公告:	本期中期票据到期日前5个工作日,由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》,并在到期日按面值加利息兑付,由上海清算所完成兑付工作
偿付顺序	本期中期票据的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他一般债务
信用评级机构及信用评级结果	本期中期票据无信用评级机构及信用评级结果
担保情况:	无担保
计息年度天数:	非闰年为365天,闰年为366天
登记和托管:	上海清算所为本期中期票据的登记和托管机构
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
增进情况:	无

## 二、本期中期票据发行安排

### (一) 集中簿记建档安排

本期中期票据簿记管理人为兴业银行股份有限公司。本期中期票据按照面值发行,票面利率通过集中簿记建档、集中配售方式最终确定。本期中期票据的承销团成员须在【】年【】月【】日10:00至18:00通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年度第五期中期票据申购要约》(以下简称“《申购要约》”)。申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。簿记管理人据此统计有效申购量。

每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

本期债务融资工具申购期间为【】年【】月【】日 10:00 至 18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，延长时间不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于簿记截止日 18:30。各承销商请详细阅读《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025 年度第五期中期票据申购说明》。

## （二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

## （三）缴款和结算安排

1、缴款时间：【】年【】月【】日 14:00 点前。

2、簿记管理人将在【】年【】月【】日通过集中簿记建档系统发送《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025 年度第五期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：兴业银行总行

资金账号：871010177599000105

户名：兴业银行股份有限公司

人行支付系统号：309391000011

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

## （四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

## （五）上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（【】年【】月【】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

**（六）其他**

无。

## 第四章 募集资金用途

### 一、募集资金用途

#### (一) 本次注册募集资金用途

本次中期票据注册金额 50 亿元，拟用于偿还有息负债，具体为到期债务融资工具及金融机构借款。

33.4 亿元用于偿还到期债务融资工具，具体如下：

**表 4-1：发行人拟偿还债务融资工具本金明细**

债券名称	金额 (亿)	期限	起息日	到期日	利率	拟使用募集资金 (亿)
21 陆金开 MTN001	5.5	3+2	2021-02-26	2026-02-26	2.90%	5.5
22 陆金开 MTN001	2.4	3+2	2022-02-25	2027-02-25	1.95%	2.4
22 陆金开 MTN002	1.5	3+2	2022-04-01	2027-04-01	2.20%	1.5
25 陆金开 MTN001	11.9	2	2025-03-14	2027-03-14	2.19%	11.9
25 陆金开 MTN003	6	2	2025-07-25	2027-07-25	1.79%	6
25 陆金开 MTN004	6.1	2	2025-08-08	2027-08-08	1.78%	6.1
<b>合计</b>	<b>33.4</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>33.4</b>

16.6 亿元用于偿还到期债务融资工具，具体如下：

**图表 4-2：发行人拟偿还银行借款明细**

序号	借款主体	银行	金额 (万元)	拟使用募 集资金额度 (万元)	起息日	到期日	贷款 性质	是否涉 及住宅	担保方 式	是否可 以提前 还款
1	发行人	浦发银行	40,000.00	40,000.00	2025/4/15	2026/4/14	流动资 金借款	否	信用	是
2	发行人	交通银行	58,900.00	46,000.00	2025/4/24	2026/4/23	流动资 金借款	否	信用	是
3	发行人	建设银行	40,000.00	40,000.00	2025/5/12	2026/5/11	流动资 金借款	否	信用	是
4	发行人	工商银行	40,000.00	40,000.00	2025/5/14	2026/5/13	流动资 金借款	否	信用	是
			178,900.00	166,000.00						

#### (二) 本期发行募集资金用途

本期中期票据发行金额 5.5 亿元，拟用于偿还到期债务融资工具，具体如下：

**表 4-3：发行人拟偿还债务融资工具本金明细**

债券名称	金额 (亿)	期限	起息日	到期日	利率	拟使用募 集资金 (亿)
21 陆金开 MTN001	5.5	3+2	2021-02-26	2026-02-26	2.90%	5.5
<b>合计</b>	<b>5.5</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>5.5</b>

## 二、募集资金的管理

1、对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

发行人已与兴业银行股份有限公司上海陆家嘴支行签署了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025 年度第五期中期票据募集资金监管协议》，为本期债务融资工具募集资金在兴业银行开设募集资金专项账户，专项用于本期债务融资工具募集资金的接收、存储与划付。

本期债务融资工具的专项账户信息如下：

账户名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

银行账号：216180100100278701

开户行：兴业银行股份有限公司上海陆家嘴支行

中国人民银行支付系统号：309290000174

2、发行人本次中期票据的募集资金全数存放于其于兴业银行股份有限公司上海陆家嘴支行开立的专项账户之中。

3、本期中期票据的募集资金将用于偿还债务融资工具本金。发行人将按照募集说明书载明的资金使用计划拨付资金，合理核定用款期限，并按照相关要求对资金用途进行监管，确保该部分资金的合理有效使用。

## 三、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障中期票据持有人的利益，发行人承诺本期中期票据所募集的资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的正常生产经营活动；发行人承诺，本次发行中期票据所募集的资金将不会用于商品房房地产的土地储备、保障房开发建设、房地产项目开发建设及偿还房地产项目开发贷款等与房地产相关的业务，也不用于购买理财、偿还信托贷款；承诺募集资金用途不涉及缴纳土地出让金和国家明令禁止的投资领域和用途，不存在违规增加地方政府债务。发行人承诺募集资金不用于上市公司二级市场股票投资（参与上市公司定向增发、协议转让等股权交易除外）。发行人承诺募集资金不用于并购或收购资产。

发行人本次中期票据募集资金用途，符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚

户区改造) 项目建设或偿还保障房(含棚户区改造) 项目贷款。

发行人将加强募集资金管控, 严格按照约定用途使用募集资金, 资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定, 与符合该《规程》的承销机构签署监管协议, 就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的, 将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求, 报交易商协会备案, 并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

募集资金仅用于募集说明书披露的用途, 不得挪用, 不得用作土地款等其他用途。

在本期债务融资工具存续期间, 若发生募集资金用途变更, 发行人将提前通过上海清算所网站和中国货币网及时披露有关信息。

#### 四、本期中期票据偿债计划安排

发行人本期中期票据发行规模 5.5 亿元, 期限 3 年。按照本期中期票据条款规定, 公司需要在中期票据到期日一次性偿还到期本金及相应利息。本期中期票据偿债资金来源主要包括日常经营所产生的营业收入、净利润、经营活动现金流入、银行融资等方式, 具体方式如下:

(一) 公司良好的经营状况和较好的盈利能力。发行人业务稳定, 经营状况良好, 近三年, 发行人合并口径营业收入分别为 117.62 亿元、106.67 亿元、146.51 亿元; 营业利润分别为 19.87 亿元、26.17 亿元、25.25 亿元; 净利润分别为 14.61 亿元、16.45 亿元、17.95 亿元, 为本期债券本息偿付提供了较好的保障。

(二) 外部融资渠道畅通将为本期债券的偿债资金来源提供保障。公司与多家银行建立了良好的合作关系, 截至 2024 年末, 发行人获得主要贷款银行授信额度合计 893.02 亿元, 已使用额度 469.09 亿元, 尚未使用的授信额度为 423.93 亿元。根据发行人最新的《企业信用报告》, 在与银行合作过程中, 公司均能严格遵守合同要求, 按时归还银行贷款本息, 近三年所有贷款本金偿还率和利息偿付率均为 100%, 不存在逾期未偿还的债务。

##### (三) 充裕的货币资金

报告期内, 公司货币资金分别为 37.25 亿元、104.08 亿元、75.48 亿元。公司货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金构成。公司货币资金具备一定的即期支付能力, 为其偿债提供良好的支持。

##### (四) 一定的资产变现能力

从资产结构看, 报告期内, 公司流动资产分别为 566.73 亿元、881.11 亿元、830.67 亿元。公司的流动资产主要由货币资金和存货构成, 具备一定的资产变现能力, 可以为本期债券本息的到期偿付提供一定的应急保障。

综上, 本期中期票据还本付息的资金将主要来源于公司营业收入、净利润、经营活动现金流入、银行融资等途径, 也可通过货币资金提供偿债支持以及通过资产变现提供应急保障。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

发行人中文名称:	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
发行人英文名称:	SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE&TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., Ltd.
法定代表人:	徐而进
注册资本:	人民币5,035,153,679元
实缴资本:	人民币5,035,153,679元
成立日期:	1994年12月31日
统一社会信用代码:	91310000132214887Y
注册地址:	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道981号
邮政编码:	200126
电话/传真号码:	021-33848788/021-33848818
网址:	<a href="http://www.ljz.com.cn">www.ljz.com.cn</a>

陆家嘴股份是浦东新区主要的大型国有控股上市公司之一，是陆家嘴金融贸易区重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的主要经营管理者。发行人成立初期主要从事陆家嘴地区房地产开发、经营、销售、出租和中介业务及市政基础设施的开发、建设业务，随着市场的变化和自身经营理念的转变，公司逐渐形成了以商业地产开发和租赁并重的经营模式。目前公司正积极打造的实施、变现优良资产等措施来保证本期中期票据本息的兑付，以保护投资者的利益。发行人以“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业为立足点，打造三元驱动协同发展态势，实现公司股东利益最大化的目标。

### 二、发行人历史沿革

#### （一）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

##### 1、公司成立及上市

1992年4月27日，上海市建设委员会作出《关于同意组建上海市原水供应等七家股份有限公司的通知》（沪建经[92]第366号），同意组建上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司。1992年5月19日，上海市建设委员会作出《关于上海市陆家嘴金融贸易区开发公司改制为上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的批复》（沪建经[92]第430号），批准上海市陆家嘴金融贸易区开发公司改制为上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司，根据该等批复，陆家嘴的注册资本为71,500万元，其中，国家股67,000万元，占93.7%；

法人股 3,000 万元，占 4.2%，个人股 1,500 万元，占 2.1%。

1992 年 5 月 29 日，中国人民银行上海市分行以（92）沪人金股字第 34 号批准公司总计发行股票 71,500 万元。

1992 年 11 月 12 日，上海市人民政府浦东开发办公室作出《关于保留上海市陆家嘴金融贸易区开发公司建制的批复》（沪府浦办[92]字第 145 号），认定陆家嘴为国营上海市陆家嘴金融贸易区开发有限公司以其第一期开发土地 1.51 平方公里，折资入股组建的股份制子公司。

1993 年 6 月 28 日，陆家嘴 A 股股票在上交所上市交易，A 股股票简称“陆家嘴”，A 股证券代码为“600663”。

#### 2、1993 年 4 月，国有股转让

1993 年 4 月 23 日，上海市证券管理办公室作出《关于对上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司申请股本结构调整的批复》（沪证办[1993]第 010 号），陆家嘴国有股持股股东将 3,000 万股国家股定向转让给社会个人，转让价格为 2.90 元/股。本次转让完成后，上市公司国家股 64,000 万股，法人股 3,000 万股，个人股 4,500 万股。

#### 3、1993 年 12 月，配股

1993 年 12 月 9 日，上海市证券管理办公室作出《关于同意上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 1993 年配股方案的批复》（沪证办[1993]185 号），同意以 10:4 比例向陆家嘴全体老股东配股，共配 28,600 万股。此次配股中，国家股及法人股股东放弃配股权，配股完成后陆家嘴总股本为 73,300 万元，其中：国家股 64,000 万元，法人股 3,000 万元，社会个人股 6,300 万元。

#### 4、1994 年 6 月，国家股减资

1994 年 6 月 29 日，上海市证券管理办公室作出《关于同意上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司股本总额减资的批复》（沪证办[1994]078 号），同意陆家嘴国家股减资 20,000 万元。减资后，陆家嘴总股本调整为 53,300 万元，其中国家股 44,000 万元，法人股 3,000 万元，社会个人股 6,300 万元。

#### 5、1994 年 11 月，发行 B 股

1994 年 11 月 7 日，上海市证券管理办公室作出《关于同意上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行人民币特种股票（B 股）20000 万股的批复》（沪证办[1994]125 号），同意陆家嘴发行人民币特种股票（B 股）20,000 万股。1994 年 11 月 22 日，陆家嘴人民币特种股票（B 股）在上交所上市交易，B 股股票简称“陆家 B 股”，B 股证券代码“900932”。

#### 6、1996 年 10 月配股及 12 月未分配利润转增股本

1997 年 3 月，经中国证监会《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司申请配股的批复》（证监上字[1996]14 号）、上海市证券管理办公室《关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司一九九六年增资配股方案的意见》（沪证办[1996]191 号）、国家国有资产管理局《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司国家股配股有关问题的批复》（国资企发[1996]100 号）、上海市外国投资工作委员会《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司增资的批复》（沪外资委批字（97）第 124 号）、上海市证券管理办公室《关于核准上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司一九九六年中期分配方案及股本总额的通知》（沪证司[1997]001 号）等有权机关的批准，陆家嘴首先以 73,300 万股的原有总股本为基数以 10:3 比例向全体老股东配股，共配股 21,990 万股，配股价格 A 股为 5.50 元/股，B 股为 0.6628 美元/股，配股完

成后陆家嘴的股本总额增至 95,290 万股；随后，陆家嘴按配股完成后的总股本以 10:4 的比例进行未分配利润转增股本，本次转增完成后，陆家嘴注册资本由 73,300 万元增加至 133,406 万元，其中，国家股 80,080 万元，占 60%，法人股 5,460 万元，占 4.1%，社会公众股 11,466 万元，占 8.6%，境外投资股（B 股）36,400 万元，占 27.3%。

#### 7、1999 年 12 月，资本公积转增股本

1999 年 12 月，经中国证监会上海证券监管办公室《关于核准上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司一九九八年度资本公积金转增股本方案的通知》（沪证司[1999]203 号）、上海市外国投资工作委员会《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司增资的批复》（沪外资委批字[99]第 1428 号）批准，陆家嘴以转增前总股本 133,406 万股为基数，按每 10 股转增 4 股的比例使用资本公积转增股本。本次资本公积金转增股本后，公司股本总额由 133,406 万股增至 186,768.4 万股，其中国家股为 112,112 万股，占 60.03%；社会法人股为 7,644 万股，占 4.09%；社会公众股为 16,052.4 万股，占 8.59%；境内上市外资股为 50,960 万股，占 27.29%。

#### 8、2005 年 12 月，股权分置改革

2005 年 12 月 8 日，陆家嘴召开股东大会并作出决议，决定实施股权分置改革。2005 年 12 月，经商务部《关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2005]3204 号）、上海市外国投资工作委员会《关于转发<商务部关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司股权转让的批复>的通知》（沪外资委批字[2005]3988 号）批准，公司流通股股东陆家嘴集团将 5,338.356279 万股转让给社会公众流通股股东，上海国际信托投资有限公司将 279.983721 万股转让给社会公众流通股股东。股权分置改革完成后，公司总股本为 1,867,684,000 股，其中国有股授权陆家嘴集团经营 106,773.643721 万股，占 57.17%；社会法人股中，上海国际信托投资有限公司持 5,600.016279 万股，占 3%；陆家嘴集团持 882 万股，占 0.47%，申银万国证券股份有限公司持 882 万股，占 0.47%；社会公众股为 21,670.74 万股，占 11.60%；境内上市外资股（B 股）为 50,960 万股，占 27.29%。

9、2016 年 5 月，配送红股 2016 年 5 月 27 日，陆家嘴召开 2015 年年度股东大会并作出决议，决定以 2015 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，按每 10 股向全体股东配送红股 8 股，共计送股 1,494,147,200 股。本次配送红股完成后陆家嘴的股本总额增至 3,361,831,200 股，其中：A 股总额增加至 2,444,551,200 股，B 股总额增加至 917,280,000 股，公司注册资本由 1,867,684,000 元增加至 3,361,831,200 元。2016 年 11 月 2 日，上海市工商局就本次增资向上市公司核发了《营业执照》，载明上市公司注册资本为 336,183.12 万元。

#### 10、2019 年 4 月，配送红股

2019 年 4 月 19 日，陆家嘴召开 2018 年年度股东大会并作出决议，决定以 2018 年末总股本 3,361,831,200 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利 4.99 元（含税）并送红股 2 股，共计分配现金红利 1,677,553,768.80 元（含税），送红股 672,366,240 股。本次配送红股完成后陆家嘴的股本总额由 3,361,831,200 股变更为 4,034,197,440 股，注册资本由人民币 3,361,831,200 元相应变更为人民币 4,034,197,440 元。2020 年 5 月 21 日，上海市市监局向上市公司核发了更新后的《营业执照》，载明上市公司注册资本为 403,419.7440 万

元。

#### 11、2023 年 7 月 12 日，发行股份

2023 年 7 月 12 日，发行人向陆家嘴集团合计发行 778,734,017 股股票，购买其持有的昌邑公司 100%股权和东袁公司 30%股权，发行的股票为每股面值人民币 1.00 元的人民币普通股（A 股）。截至 2023 年 7 月 12 日，陆家嘴集团将其持有的昌邑公司 100%股权和东袁公司 30%股权已在市场监督管理部门办理股权变更登记至发行人名下。发行人已收到陆家嘴集团缴纳的新增注册资本人民币 778,734,017.00 元，发行人变更后的注册资本及实收资本（股本）为人民币 4,812,931,457.00 元。

#### 12、2024 年 6 月，发行股份

2024 年 7 月 9 日，发行人进一步发布《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之实施情况暨新增股份上市公告书》，记载以上发行股份募集配套资金事宜已实施完毕，发行人总股本由 4,812,931,457 股变更为 5,035,153,679 股，注册资本由人民币 4,812,931,457 元相应变更为人民币 5,035,153,679 元。截至本募集说明书出具日，已完成本次股份发行对应的工商变更登记手续。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 5,035,153,679 元，实缴资本为 5,035,153,679 元。

### （二）重大资产重组情况

报告期内，发行人发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形，发行人已完成的重大资产重组情况如下：

发行人以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东袁公司 30%股权，以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权。本次交易前，发行人已持有东袁公司 30%股权，本次交易完成后，发行人持有昌邑公司 100%股权、东袁公司 60%股权、耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权，昌邑公司、企荣公司成为发行人的全资子公司，东袁公司、耀龙公司成为发行人的控股子公司。上述交易价格（不含募集配套资金金额）为 1,331,896.495 万元。

2023 年 3 月 23 日，发行人召开了第九届董事会 2023 年第三次临时会议，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》、《关于〈上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等与上述交易相关的议案。

2023 年 4 月 10 日，发行人召开了《2023 年第一次临时股东大会》审议通过了上述议案。

2023 年 4 月 17 日，发行人收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于受理上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请的通知》【上证上审（并购重组）〔2023〕12 号】，上交所依据相关规定对公司报送的发行股份购买资产并募集配套资金的申请文件进行了核对，认为申请文件齐备，符合法定形式，决定予以受理并依法进行审核。

2023 年 6 月 8 日，上海证券交易所并购重组审核委员会（以下简称“上交所重组委”）出具的《上海证券交易所并购重组审核委员会 2023 年第 2 次审议

会议结果公告》，上交所重组委对公司提交的拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100% 股权、东袁公司 30% 股权，拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60% 股权、企荣公司 100% 股权，并向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金事项（以下简称“本次交易”）进行了审议，审议结果为：本次交易符合重组条件和信息披露要求，公司本次交易尚需获得中国证券监督管理委员会做出同意注册的决定后方可实施。

2023 年 6 月 29 日，发行人收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》（证监许可〔2023〕1372 号）。公司收到中国证监会的注册批复后，积极推进本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）的实施事宜。

截至 2023 年 7 月 12 日，本次交易之标的资产的过户手续及相关工商变更登记、备案事宜已完成。

1、根据《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》，本次交易相关情况如下：

(1) 本次交易构成重大资产重组

根据标的公司财务数据及交易作价情况，与上市公司 2021 年度相关财务数据比较如下：

单位：万元

项目	上市公司	标的公司			
	2021 年财务数据	标的公司财务数据	占上市公司相应指标的比例	标的资产交易作价	占上市公司相应指标的比例
资产总额	12,089,588.70	2,829,597.00	23.41%	1,331,896.495	11.02%
营业收入	1,387,204.28	19.00	0.00%	-	0.00%
资产净额	2,257,324.73	1,928,624.71	85.44%	1,331,896.495	59.00%

注：上市公司购买标的公司控股权，在计算是否构成重大资产重组时，资产总额以标的公司的资产总额和交易作价二者中的较高者为准，营业收入以标的公司的营业收入为准，资产净额以标的公司的（归母）净资产额和交易作价二者中的较高者为准。

本次交易购买的资产净额（净资产额与交易作价孰高的金额）占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上，且超过 5,000 万元。根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

(2) 本次交易构成关联交易、不构成重组上市

1) 本次交易构成关联交易

在本次交易的交易对方中，陆家嘴集团系上市公司的控股股东，前滩投资系陆家嘴集团的控股子公司。因此，本次交易构成关联交易。

上市公司董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决；召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

2) 本次交易不构成重组上市

最近 36 个月内，上市公司控制权未发生变更。本次交易完成前后，上市公司的控股股东、实际控制人均未发生变更。因此，本次交易不构成《重组办

法》第十三条所规定的重组上市。

### (3) 本次交易对发行人的影响

#### 1) 本次交易对发行人主营业务的影响

本次重组前，发行人持续以商业地产为核心，以商业运营为延伸，以金融服务为纽带，构建起“商业地产+商业运营+金融服务”的发展格局。

通过本次重组，陆家嘴集团将位于陆家嘴金融贸易区和前滩国际商务区的优质资产注入发行人，有利于发行人更深度地参与陆家嘴金融城东扩及前滩国际商务区的开发建设和运营，更好地服务于浦东新区打造社会主义现代化建设引领区，更好地服务于上海社会主义现代化国际大都市建设；有利于发行人做强做大主业、提高资产质量、优化财务结构、提升可持续发展能力。

#### 2) 本次交易对发行人股权结构的影响

本次发行股份及支付现金购买资产完成后、募集配套资金完成前，发行人的主要股东股权结构情况如下表所示：

股东名称	发行股份及支付现金购买资产前		发行股份购买资产新增	发行股份及支付现金购买资产后 (不考虑募集配套资金)	
	持股数量 (股)	持股比例	持股数量 (股)	持股数量 (股)	持股比例
陆家嘴集团	2,276,005,663	56.42%	767,216,904	3,043,222,567	63.38%
其他 A 股股东	657,455,777	16.30%	-	657,455,777	13.69%
B 股股东	1,100,736,000	27.29%	-	1,100,736,000	22.93%
<b>合计</b>	<b>4,034,197,440</b>	<b>100.00%</b>	<b>767,216,904</b>	<b>4,801,414,344</b>	<b>100.00%</b>

本次重组前，陆家嘴集团为发行人控股股东，浦东新区国资委为发行人实际控制人。本次重组后，发行人控股股东、实际控制人未发生变化，亦不会导致公司股权分布不符合上交所的上市条件。

#### 3) 本次交易对发行人主要财务指标的影响

根据上市公司 2021 年度经审计的财务报表、未经审计的 2022 年 1-11 月财务报表以及 2021 年度、2022 年 1-11 月经审阅的备考合并财务报表，本次重组对发行人最近一年一期主要财务指标的影响如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 11 月 30 日/2022 年 1-11 月			2021 年 12 月 31 日/2021 年度		
	交易前	交易后 (备考)	增幅	交易前	交易后 (备考)	增幅
资产合计	12,802,520.40	15,316,755.02	19.64%	12,089,588.70	14,446,550.41	19.50%
负债合计	9,042,483.76	10,768,689.85	19.09%	8,247,331.03	9,807,498.06	18.92%
归属于母公司所有者权益	2,149,038.67	2,207,353.18	2.71%	2,257,324.73	2,324,473.11	2.97%
营业收入	1,097,409.16	1,095,626.55	-0.16%	1,387,204.28	1,383,723.45	-0.25%
归属于母公司所有者净利润	103,408.74	99,691.53	-3.59%	431,087.38	428,861.46	-0.52%

项目	2022 年 11 月 30 日/2022 年 1-11 月			2021 年 12 月 31 日/2021 年度		
	交易前	交易后 (备考)	增幅	交易前	交易后 (备考)	增幅
基本每股收益 (元/股)	0.26	0.21	-19.23%	1.07	0.89	-16.82%

本次重组完成后,发行人取得陆家嘴金融贸易区和前滩国际商务区优质的地产项目储备,资产规模、资产质量将得到显著提高。

本次重组完成后,发行人备考合并净利润、基本每股收益有所下降,主要原因系昌邑公司、东袁公司和耀龙公司处于开发建设前期或建设期。本次交易后,各项目开发、销售及运营的推进将有利于增强发行人持续经营能力。

关于重大资产重组的相关事项详见发行人于 2023 年 6 月 30 日在上海证券交易所披露的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》。

2、根据标的公司财务数据及交易作价情况,与上市公司 2022 年度相关财务数据比较如下:

单位:万元

项目	上市公司	标的公司			
	2022 年 财务数据	标的公司财 务数据	占上市公司 相应指标的 比例	标的资产交易 作价	占上市公司 相应指标的 比例
资产总额	12,569,670.74	2,829,597.00	22.51%	1,331,896.495	10.60%
营业收入	1,176,230.25	19.00	0.00%	-	0.00%
资产净额	2,152,739.47	1,928,624.71	89.59%	1,331,896.495	61.87%

本次交易购买的资产净额(净资产额与交易作价孰高的金额)占上市公司最近一个会计年度(2022 年度)经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上,且超过 5,000 万元。根据《重组办法》的相关规定,本次交易构成重大资产重组。

根据上市公司 2022 年度经审计的财务报表、2023 年度经审计的财务报表,本次重组对发行人最近 2022 年主要财务指标的影响如下表所示:

单位:万元

项目	2022 年末/2022 年追溯调整后		
	交易前	交易后 (备考)	增幅
资产合计	12,569,670.74	15,111,819.56	20.22%
负债合计	8,803,772.21	9,900,463.20	12.46%
归属于母公司所有者权 益	2,152,739.47	2,868,474.54	33.25%
营业收入	1,176,230.25	1,175,469.50	-0.06%

项目	2022 年末/2022 年追溯调整后		
	交易前	交易后 (备考)	增幅
归属于母公司所有者净利润	108,473.97	104,664.49	-3.51%
基本每股收益 (元/股)	0.27	0.22	-18.52%

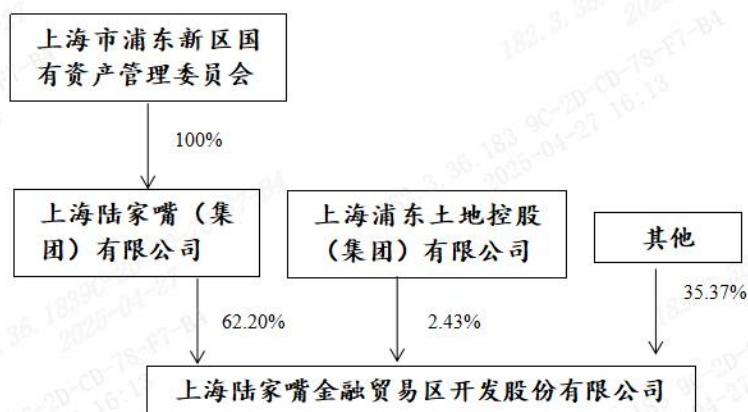
公司承诺在债务融资工具存续期内持续披露重大资产重组的重大进展或变化情况，并在发生可能对投资人权益产生重大影响的变化时及时召开持有人会议，征求投资人的意见或建议。

### 三、控股股东和实际控制人

截至 2024 年末，公司注册资本为人民币 503,515.36 万元，陆家嘴集团和上海浦东土地控股（集团）有限公司分别持股约 62.20%和 2.43%，是公司最大的两个股东。由于上海市浦东新区国资委全资控股陆家嘴集团，因此上海市浦东新区国资委是公司最终实际控制方。

截至 2024 年末，公司股权结构图如下：

图表5-1：截至2024年末发行人股权结构图



截至 2024 年末，发行人控股股东陆家嘴集团持有发行人股票为 3,131,636,695 股，且该等股票上未设立任何质押。

#### （一）控股股东

发行人控股股东为陆家嘴集团，成立于 1990 年 8 月 29 日，注册资本为人民币 470,330.57 万元，持有发行人 62.20% 股权。发行人的控股股东不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

## 1、基本情况

公司名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

法定代表人：徐而进

成立日期：1990 年 8 月 29 日

注册资本：470,330.57 万元人民币

## 2、主要业务及资产规模

陆家嘴集团的经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；艺术品进出口。（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内贸易代理；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）。

截至 2024 年 12 月 31 日，陆家嘴集团总资产 2,897.46 亿元，净资产 717.22 亿元；2024 年度，陆家嘴集团实现营业总收入 193.66 亿元，净利润 19.45 亿元。

## 3、发行人股权被质押或存在争议的情况

截至 2024 年末，发行人控股股东陆家嘴集团所持有的发行人股份不存在质押或其他争议的情况。

### （二）实际控制人情况

发行人的实际控制人为浦东新区国资委。其主要职责是根据上海市浦东新区人民政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和行政法规履行出资人职责，监管本区国家出资企业的国有资产，加强国有资产的管理工作；建立和完善国有资产保值增值指标体系，强化国有资产经营财务监督和风险控制，通过规划、预决算、审计、统计、稽核、资产评估、产权交易等对所监管企业国有资本的运营情况进行监督，维护出资人权益；根据市、区改革的总体部署，研究编制本区国家出资企业改革发展的总体规划，推进企业的改革和重组，推进现代企业制度建设，组织实施国有经济布局和结构的战略性调整。

## 四、发行人独立性

### （一）业务经营的独立性

发行人为国有控股的上市公司，在股东大会及董事会授权范围内，进行资产的经营和管理，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

### （二）资产的独立性

发行人拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配。目前其实际控制人上海市浦东新区国

资委未占用、支配公司的资产。公司的资产均有明确的资产权属，并拥有相应的处置权。

### （三）机构的独立性

发行人设立了健全的组织机构体系，规范的现代企业制度，经营和管理完全独立于出资人，发行人的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形，出资人的内设机构与发行人的相应部门之间不存在上下级关系。公司作为国有企业，根据其特性设立了董事会、监事会等机构，并就董事会、监事会的权利与义务、人员组成、权责权限及议事规则，管理层的职责权限等作出了明确的规定。

### （四）人员的独立性

发行人的董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生，监事会主席由全体监事过半数选举产生，董事长在发行人领取薪酬；监事会对全体股东负责，向股东大会汇报工作。发行人其他高级管理人员的劳动、人事及工资管理独立于出资人。

### （五）财务的独立性

发行人与控股股东之间在业务、资产、财务、机构及人员方面保持了法人独立性，拥有独立管理体系，对所属资产具有独立的控制支配权，并形成了完整的财务核算体系。

## 五、发行人重要权益投资情况

### （一）发行人控股公司

截至 2024 年末，纳入陆家嘴股份合并报表的子公司共 53 家，其中全资子公司 31 家、控股子公司 22 家，基本情况如下表所示：

图表 5-2：2024 年末发行人下属全资及控股子公司基本情况

序号	子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
						直接	间接	
1	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	9,800 万美元	上海	房地产	55%	-	通过设立或投资等方式取得
2	上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	3,000 万元	上海	房地产	40%	33%	通过设立或投资等方式取得
3	上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	200 万元	上海	房地产	-	77.50%	通过设立或投资等方式取得
4	天津陆津房地产开发有限公司	天津	240,000 万元	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
5	上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	200 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
6	天津陆津物业服务有限公司	天津	120 万元	天津	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
7	上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	28,650 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投

	司							资等方式取得
8	上海佳二实业投资有限公司	上海	20,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
9	上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	50 万元	上海	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
10	上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	1,000 万元	上海	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
11	上海佳仁资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
12	上海联浦资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	55%	通过设立或投资等方式取得
13	上海陆家嘴陆耀资产经营有限公司(原“上海佳三资产管理有限公司”)	上海	500 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
14	上海佳卫资产管理有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
15	上海佳纪资产管理有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
16	上海佳项资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
17	上海佳章置业有限公司	上海	505,833 万元	上海	房地产	70%	-	通过设立或投资等方式取得
18	上海前悦酒店管理有限公司	上海	100 万元	上海	酒店管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
19	上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司(原名:上海智俩投资有限公司)	上海	10,000 万元	上海	建筑业	100%	-	通过设立或投资等方式取得
20	上海纯景实业发展有限公司	上海	10,000 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
21	上海佳湾资产管理有限公司	上海	10,000 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
22	上海商聘商业经营管理有限公司	上海	200 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
23	天津陆津商业经营管理有限公司	天津	200 万元	天津	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
24	天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	100 万元	天津	酒店管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
25	上海陆家嘴职业技能培训有限公司	上海	500 万元	上海	房地产	-	100%	通过设立或投资等方式取得
26	上海东翌置业有限公司	上海	1,150,000 万元	上海	房地产	60%	-	通过设立或投资等方式取得
27	上海翌久置业有限公司	上海	359,800 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得
28	上海翌森置业有限公司	上海	78,440 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投

								资等方式取得
29	上海翌廷置业有限公司	上海	226,820 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得
30	上海翌鑫置业有限公司	上海	284,940 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得
31	上海佳川置业有限公司	上海	327,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
32	上海戎邑置业有限公司	上海	380,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
33	上海邑江物业管理有限公司	上海	50 万元	上海	物业管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
34	上海翌江酒店管理有限公司	上海	100 万元	上海	酒店管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
35	上海明城酒店管理有限公司	上海	240 万元	上海	酒店管理	100%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
36	上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	51,806.1048 万元	上海	房地产	50%	27.50%	非同一控制下企业合并取得的子公司
37	上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海	1500 万元	上海	房地产	51%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
38	上海东绣物业经营管理有限公司	上海	150 万元	上海	物业管理	100%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
39	上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	上海	1000 万元	上海	房地产	90%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
40	上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	35,000 万元	上海	酒店	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
41	上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	115,000 万元	上海	会展	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
42	上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	5,000 万元	上海	物业管理	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
43	上海前滩实业发展有限公司	上海	400,000 万元	上海	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
44	上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	689.4651 万元	上海	物业管理	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
45	上海陆家嘴金融发展有限公	上海	849,927.2829	上海	投资管	100%	-	同一控制下企

	司		万元		理及咨 询			业合并取得的 子公司
46	爱建证券有限责任公司	上海	220,000 万元	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
47	陆家嘴国际信托有限公司	青岛	1,040,000 万 元	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
48	上海陆家嘴昌邑房地产开发 有限公司	上海	265,280 万元	上海	房 地 产	100%	-	同一控制下企 业合并取得的 子公司
49	上海东袤置业有限公司	上海	1,600,000 万 元	上海	房 地 产	60%	-	同一控制下企 业合并取得的 子公司
50	上海耀龙投资有限公司	上海	220,000 万元	上海	房 地 产	60%	-	同一控制下企 业合并取得的 子公司
51	上海企荣投资有限公司	上海	89,090 万元	上海	房 地 产	100%	-	同一控制下企 业合并取得的 子公司
52	上海申万置业有限公司	上海	120,000 万元	上海	房 地 产	-	100%	除企业合并方 式以外取得子 公司
53	苏州绿岸房地产开发有限公 司	苏州	182,368.43 万 元	苏州	房 地 产	-	95%	除企业合并方 式以外取得子 公司

## (二) 发行人重要子公司情况如下：

截至 2024 年末，发行人重要子公司共 1 家，情况如下：

### 主要子公司具体情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业 收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重 大增减变动
1	上海东袤置业有限公司	房地产	60.00%	186.93	26.96	159.97	-	-0.07	否

东袤公司，许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；住宅室内装饰装修。（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：停车场服务；物业管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；日用百货销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；家居用品销售；家用电器销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；广告制

作；广告设计、代理；广告发布；数字广告发布；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）。

2024 年末负债较 2023 年末增加 17.86 亿元，增幅 196.08%，主要系项目开发工程支出导致借款增加所致。本年度亏损主要系本年无收入结转，支付日常费用产生。

### （三）发行人合营、联营公司

截至 2024 年末，陆家嘴股份下属重要的合营及联营公司 14 家，基本情况如下表所示：

图表 5-3：发行人下属合营、联营基本情况

序号	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	
1	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
2	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
3	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海	上海	人寿保险	-	50%	权益法
4	上海前绣实业有限公司	上海	上海	房地产	-	50%	权益法
5	上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	上海	房地产	20%	-	权益法
6	上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	房地产	45%	-	权益法
7	上海耀筠置业有限公司	上海	上海	房地产	40%	-	权益法
8	上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	房地产	-	30%	权益法
9	上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	房地产	48.39%	-	权益法
10	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
11	上海联嵘投资发展有限公司(原名“上海陆家嘴投资发展有限公司”)	上海	上海	投资管理	-	30%	权益法
12	上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	投资管理	-	30%	权益法

	司						
13	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	-	12%	权益法
14	中银消费金融有限公司	上海	上海	金融管理	-	13.44%	权益法

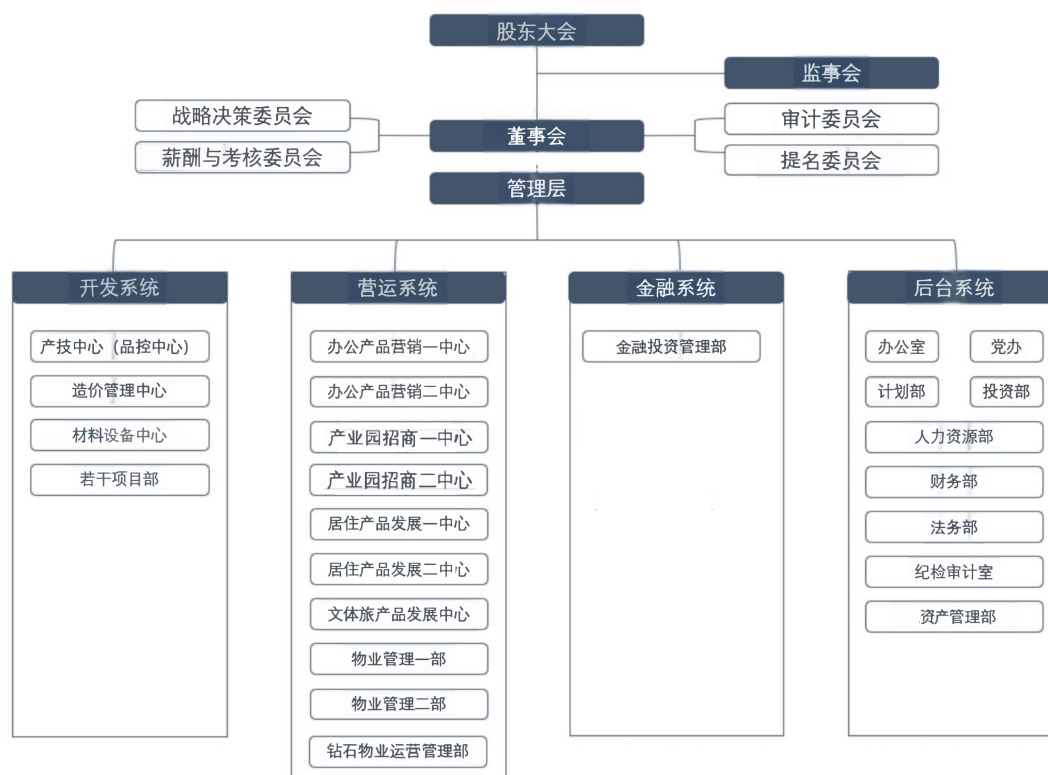
注：本集团持有上海国和现代服务业股权投资管理有限公司 12%的表决权以及中银消费金融有限公司 13.44%的表决权，根据上述公司的章程，董事会成员若干席，本公司之子公司陆金发占一席，能够对其财务及经营决策产生重大影响，因此本集团将上述公司作为联营企业核算。

## 六、发行人内部组织机构情况

### （一）公司组织架构

发行人根据自身管理和工作需要，设置了相关职能部门，各部门之间权责明确，部门设置和职责分工基本满足了公司日常管理的需要。

图表 5-4：发行人组织结构图



公司根据自身管理和工作需要，设置了相关职能部门，各部门之间权责明确，部门设置和职责分工基本满足了公司日常管理的需要。

## 1、办公室

主要负责公司文秘工作，包括文件收办、流转、处理、跟踪协调；综合类报告和会议纪要的文字起草、审核、跟踪；负责公司重大会议、活动（年度会议、股东大会、董事会以及项目开竣工庆典、重大项目签约等）的组织、协调和统筹安排；负责公司日程的安排、协调工作；负责公司印、信管理和审核使用；负责公司行政总务后勤工作，包括办公楼、办公用固定资产实物、车辆、礼品、医务室、员工体检、差旅机票火车票及住宿、商务中心以及员工就餐管理等；负责公司档案管理，包括文书档案、财务档案和工程档案；开展投资企业档案业务指导、监管和培训；做好档案日常应用服务和管理等工作；负责公司信息化管理，包括企业管理软件的开发、应用和日常维护、更新调整；公司信息化安全；企业邮箱管理；信息化设备管理、更新；员工信息化培训等；负责公司各类协会的日常联络；负责公司综合资质的申报、年检和日常管理。

## 2、人力资源部

根据公司发展战略及目标，制定人力资源规划和计划；制定各项人力资源管理的规章制度；开展工作分析，建立并完善组织机构设置以及岗位说明书；根据部门用人需求，负责员工及中层干部招聘录用、调配任免；提出投资企业派出人员的建议，经公司批准后组织实施；制定员工薪酬福利方案，负责做好薪酬管理工作；建立员工绩效考评体系和职位晋升管理办法，绩效管理等工作；制定员工培训与开发计划，负责培训管理，关注员工发展，做好人才考察与培养工作；负责外事管理和出国政审等工作；负责日常劳动人事管理，建立并动态完善人事信息库；负责指导全资及控股投资企业的人力资源管理工作。

## 3、党委办公室

根据党委要求，负责年度党建工作计划、工作总结等文件的起草；负责党委会议的组织、安排及党委会议记录、整理、存档；负责上级部门文件的送阅及整理；根据要求，起草上报材料，下发相关文件；并负责管理党委印章；负责党委开展的各项党建活动的策划、组织及落实；做好基层党组织建设及党务公开相关工作；负责党风廉政建设相关工作的组织与落实，接待来信来访，配合做好廉政案件调查及处理；协助人力资源部做好干部提拔、员工晋升等相关考察工作。

## 4、财务部

负责公司的资金管理，包括流动资金的贷款、银行管理、账户管理、出纳管理及相应的风险与成本管理；负责公司的预算管理。在各部门年度预算的基础上平衡编制公司年度预算。年度预算的月度、季度执行情况的分析和评估；负责公司各项经营活动的财务分析、成本分析、税务分析、效益分析及相应的优化建议。定期编报管理报表，编写上述各项分析专项报告，为公司的经营决策提供依据；负责公司各类会计账务的管理。按照国家会计制度的要求及证监会、国资委的各项规定编制各类会计报表。配合审计机构开展审计工作。并按公司财务与业务管理的分工做好各类业务系统的数据处理工作；负责公司税务管理：各类税金的计算、申报、清算及税务手续的办理；子公司财务总监管理：根据公司规定承担指定子公司的财务总监，进行财务监督管理；统计管理：公司系统经济活动统计包括月度、季度、年度统计、固定资产投资统计、等专项

统计,做好与统计相关的分析工作,与统计部门协调等;财务制度管理:根据公司管理的要求起草修订与财务管理相关的内部制度;资产管理:配合职能部门进行资产的核查、盘点。

## 5、纪检审计室

制定公司内部审计制度,编制年度审计计划和审计预算;对公司各项经营管理活动及财务活动的真实性、合规性、规范性进行监督、检查和评估;审计公司全资及控股企业业务运行、财务收支状况,对审计对象的经营管理、制度完善及执行、风险控制等进行分析评估,提出预警或整改建议,并做好后续审计;负责对公司全资及控股企业及负责人进行任期经济责任审计;配合做好公司或政府有关部门以及外部审计单位对公司的审计工作;根据上市公司内部控制规范要求以及公司内控工作领导小组的指示,作为公司内控工作小组成员,牵头对公司工作制度、业务流程进行审核评估,对不符合公司运营管理要求的工作制度及业务流程提出新建、修订建议,并督促相关职能部门或单位进行落实完善;根据公司批准的工作制度及业务流程,负责对各部门执行情况进行监督和评估,并提出相关整改意见;负责公司及下属全资控股企业审计单位招标以及审计委托工作;根据公司要求,对公司及投资企业经济运行、廉政建设中发生的问题开展专项调查。协助党委、纪委落实全面从严治党党风廉政建设责任制日常工作,主要包括:政治监督、四责协同、机制建设、文化建设、监督执纪等。建立健全合规风控管理制度,开展管理监督、检查与评估,提出合规建议与风险提示、做好问题整改跟进与落实等。

## 6、法务部

对公司的重大经营决策、重大项目提出书面法律意见;参加重大项目的谈判和文件起草工作;起草、审核、报批合同,对合同履行进行跟踪管理及进行合同归档工作;对损害企业合法权益、损害出资人合法权益和违反法律法规的行为,向公司领导提出意见和建议;办理公证、律师见证等有关法律事务,做好知识产权保护工作;负责或者配合有关部门进行法制宣传教育;对下属子公司经营中的法律问题提供咨询;受公司法定代表人的委托,参加相关的诉讼、仲裁、行政复议和听证等活动;负责选聘律师事务所,并对其工作进行监督与评价;编制法律事务预算;办理公司领导交办的其他法律事务。

## 7、计划部

负责组织公司的年度总体营运预安排的编制、在公司各部门年度计划预算的基础上负责年度工作计划和半年度工作计划(调整)的编制工作;根据公司年度目标和实际营运情况编制月度计划执行情况的专题报告,负责组织召开公司月度计划例会并根据要求形成会议纪要,以加强指导和推进公司各项经营活动的有序展开;负责编制公司工程建设项目的控制性计划,定期开展针对公司开发建设项目的现场检查,对公司各工程建设项目的计划目标与实施情况进行跟踪、评价,针对计划执行过程中的出现问题及时进行协调并提出相关建议报公司领导决策;根据公司要求以及各项经营活动的需要,提出相关专题分析报告与建议,为公司的经营决策提供依据;负责编制公司年度计划目标项下的考核节点、负责对各项目的考核节点的季度完成情况统计汇总并报公司领导审批;负责公司年度建设项目安全奖励工作执行情况的统计和编报;根据公司《工程

项目服务合格供应商管理办法》负责维护、更新、发布公司工程项目服务合格供应商的名录及相关管理工作；负责组织公司工程建设项目开、竣工前后的场地、物业管理交接手续。

## 8、投资部

负责编制公司年度投改制计划与预算；寻找发现投资机会，负责意向投资项目的市场调研、分析和投资可行性研究等前期工作，提出具体投资方案，提交公司决策层；负责组织实施新增股权投资项目的具体操作，包括商务洽谈、合同签署、产权交割等投资全过程；负责新增投资企业的设立工作，并配合人力资源部门完成企业董事会组建；负责投资企业的日常管理。对控股型投资企业日常经营活动进行监控分析，参股企业运营状况进行跟踪分析，协调股东会、董事会相关事务。对投资企业重大问题、董事会会议预案等进行分析研究，提出建议方案供管理层决策，投资企业年度利润的清缴；负责对投资企业股权价值进行评估研究，适时提出处置方案建议，并在公司决策后实施操作。

## 9、金融投资管理部

根据公司发展的战略规划，组织开展金融行业发展趋势和市场状况的分析研究，组织撰写各类研究报告、市场调研报告等。审核下属金融持牌机构提交的重大投融资项目方案，提出意见供公司决策。审核下属金融持牌机构重大投融资项目的结果评估，提出意见供公司参考。负责下属金融持牌机构股权管理各项工作，包括但不限于增资、减资、转让、合并等；督促、协助办理股权变更、企业注销、股权转让、投资款回收等工作。负责对下属控股型金融持牌机构日常经营活动的监控分析，包括但不限于对企业重大问题、董事会会议预案、企业股权价值等进行评估研究。负责下属参股型金融持牌机构的日常管理，包括但不限于协调股东会、董事会相关事务，及时了解相关企业的运营状况，评估股权价值，适时提出处置方案建议等。按公司及专项组要求处理陆金发及金融持牌机构历史遗留问题。根据国资股权管理相关规范要求，负责做好项目申报、评估备案、产权交易、国有股权登记等工作。

## 10、资产管理部

代表产权人（股份及关联资产、以及受托集团及关联企业）对（除股权资产以外的）经营性资产、实物资产（或有，本部职场的除外）等进行有效管理。

## 11、产品研发与技术管理中心（项目品质管控中心）

负责各类建筑产品的前期规划，早期确定机电设备选型，早期进行项目造价控制，强化产品源头的价值管理和技术控制，协助完成产品定位；负责各非住宅类建筑产品的设计管理，按照公司计划要求完成项目阶段性设计，并及时将设计成果等招标文件进行编制及审核。负责投标文件的分析和询标，报招投标委员会评审，负责公开评标的专家评审；负责建设项目的指定分包招标工作，对投标文件进行分析和询标，报招投标委员会评审；协调和推进建设项目的安全、进度、质量等管理，对项目的安全生产、施工进度、工程质量全面负责；负责建设项目；协助营销中心进行土地招、拍、挂和并购项目的技术评估及前期概念设计的研究工作。

## 12、造价管理中心

公司造价中心是公司建设项目工程造价控制管理部门。负责编制项目建议书及上报政府主管部门审批；负责项目投资监理和招投标代理单位选聘工作；负责公司建设项目投资估算、扩初设计概算、施工图预算审核、调整工作；负责公司建设工程、指定分包工程招投标工作；负责项目工程造价动态监控工作；负责工程合同价款调整工作；负责工程竣工决算审核工作；负责委托公司指定的造价咨询公司进行配套工程造价审核工作；负责编制建设项目竣工结算费用明细表，建立工程造价数据库工作。

### 13、材料设备中心

负责公司材料、设备等物品的采购；在保证标的物质量的前提下，追求商品最优的性价比；负责对采购申请汇总、审核、报批；负责采购合同的谈判、签订；负责对标物、供应商信息进行收集、整理、更新、分类并建立相应的采购信息管理系统；负责对公司的采购管理办法、采购管理实施细则修订、执行、监督；负责完成公司交办的其他采购任务。

### 14、办公产品营销一中心、办公产品营销二中心

负责公司办公产品包括各类写字楼及其商业配套物业和停车库（场）（以下简称，强化产品源头的价值管理和技术控制，协助完成产品定位；负责各非住宅类建筑产品的设计管理，按照公司计划要求完成项目阶段性设计，并及时将设计成果等招标文件进行编制及审核。负责投标文件的分析和询标，报招投标委员会评审，负责公开评标的专家评审；负责建设项目的指定分包招标工作，对投标文件进行分析和询标，报招投标委员会评审；协调和推进建设项目的安全、约及合同解除等相关工作的执行；负责办公产品的租售后客户服务和诉求解决，包括但不限于帮助客户完成工商注册、落实优惠政策；负责协助配合公司相关部门在办公物业产品投资决策、规划设计、建设改造过程中的相关工作；负责向营销团队下达与办公产品营销活动相关的各类重大原则性指导意见或批复，包括产品营销目标及计划、租售合同主要商务条款、年度租金或经营收入考核指标、年度租售合同标准文本、物业管理公司选择及确定、租售对象甄选原则、招商管理费用及招商激励制度等；负责编制、审核物业招投标方案、物业管理成本支出预决算。

### 15、居住产品发展一中心、居住产品发展二中心

负责公司居住类产品投资开发的市场研究与分析；负责居住类产品前期策划、产品定位以及可行性研究报告的编制；参与居住类产品的设计阶段的讨论，对设计方案进行评估并提出优化建议；负责居住类产品营销方案的制定、营销团队的选择与项目运营管理的委托；负责项目营销团队的日常管理与监督，帮助协调运营管理过程各类重大问题；负责居住类项目的营销数据库的建立与更新维护，定期编制上报销售报表及租金收缴报表；负责居住类产品在运营管理过程中的安全生产工作的督促与监管。

### 16、文体旅产品发展中心

负责公司酒店类产品的统筹管理。包括但不限于负责对公司自营性酒店进行人员和经营直接管理、制定和完成各类年度预算；负责对酒店类产品的前期规划和定位进行可行性分析；参与酒店类产品设计阶段的讨论，对设计方案进

行评估并提出优化建议；参与对委托管理项目经营委托方的前期挑选，并对签约经营方进行后期项目经营的监督管理；负责酒店类产品在经营过程中的安全生产和食品安全的检查与监督；负责公司酒店品牌的维护和发展；负责制定公司酒店类产品的品牌设计标准和运营手册；完成公司布置的其他相关工作。

#### 17、物业管理一部、二部

负责编制、审核物业产品中长期维修计划及费用；负责公司帐外资产的登记和管理；负责监管各产品物业管理质量；负责对相关物业管理公司日常营销。

#### 18、钻石物业运营管理部

完善及提升物业管理品质，优化、细化相关的管理制度及流程，对标行业标杆，完善钻石级物业管理体系。逐步完善物业智能化楼宇建设，进一步推动数字化、科技化管理，推进 BIM 的收集、管理和实际应用。提升以客户需求为导向的服务管理模式，开拓并设计衍生服务产品，完善日常培训管理体系和评优奖惩制度，提升员工服务意识。负责监督、组织对在营物业客户的满意度调查，维护、协调客户关系，及时、高效完成收款等工作。负责审核在营物业年度计划、预决算，并监督、管控年度预算完成情况，对日常管理工作进行指导、协调、监督。负责监督、协助新项目物业承接验收，组织对在营物业的工程安全、品质服务质量管理工作进行检查、评价等工作。

#### 19、若干项目部

负责各类建筑产品的建设阶段的管理，从规划许可证开始切入，负责建设项目的合同备案、安监、质监的报监、施工许可证办理等前期手续；负责建设项目的总承包招投标工作。对合同构架、分包界面、乙供材料品牌和合同商务、技术条款等招标文件的编制及审核。负责投标文件的分析和询标，报招标投标委员会评审，负责公开评标的专家评审；负责建设项目的指定分包招标工作，对投标文件进行分析和询标，报招标投标委员会评审；协调和推进建设项目的安全、进度、质量等管理，对项目的安全生产、施工进度、工程质量全面负责；负责建设项目的投资控制，根据董事会批准的目标造价，切实做好分部分项工程的造价控制，使项目造价控制在目标造价内；负责建设项目的资料编制工作，按照新区档案馆和陆家嘴档案室的要求，及时做好资料的整理和归档；负责项目的竣工验收，移交物业；负责项目的结算工作。

#### 20、产业园招商一中心、产业园招商二中心

为进一步推动浦东“引领区”打造，助力集团实现“倍增目标”，基于未来开发区域的总体特征，加大力度提升产业招商能力，组建产业园招商中心，主要负责新区域办公及产业类产品的营销运营工作。

### （二）公司治理机制

按照《公司章程》的有关规定，陆家嘴股份建立了由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的较为健全的公司治理结构。公司治理结构如下：

#### 1、股东大会

股东大会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(3) 审议批准董事会的报告；

(4) 审议批准监事会报告；

(5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案及年度融资总额；

(6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(8) 对发行公司债券作出决议；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(10) 修改公司章程；

(11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

(12) 审议批准公司章程第四十四条规定的担保事项；

(13) 审议批准公司章程第四十五条规定的财务资助事项；

(14) 审议批准公司章程第四十六条规定的重大交易事项；

(15) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；

(16) 审议批准变更募集资金用途事项；

(17) 审议批准股权激励计划和员工持股计划；

(18) 审议批准董事会职权以外的投资事项；

(19) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、董事会

专门委员会对董事会负责，依照本章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。各专门委员会全部由董事组成，其中薪酬与考核委员会、提名委员会中独立董事应当过半数并担任召集人。审计委员会成员应当为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事应当过半数，并由独立董事中会计专业人士担任召集人。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。

董事会由 7-12 名董事组成（其中独立董事不少于三分之一，且至少有 1 名会计专业人士）。

公司设董事会，对股东大会负责。董事会下设以下专门委员会：战略决策委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会。

董事会行使下列职权：

(1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；

(2) 执行股东大会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案和年度融资总额方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

(7) 拟订公司重大收购、收购发行人股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

(8) 决定公司因公司章程第二十四条第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购公司股份事宜；

(9) 除公司章程另有规定外，审议决定与关联自然人之间发生的交易金额在 30 万元人民币以上的关联交易（提供担保除外）；

(10) 除公司章程另有规定外, 审议决定与关联法人之间发生的交易金额在 300 万元人民币以上, 并且达到公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易 (提供担保除外);

(11) 在股东大会授权范围内, 决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项;

(12) 确定公司法定代表人, 由董事长担任;

(13) 决定公司内部管理机构的设置;

(14) 决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书及其他高级管理人员, 并决定其报酬事项和奖惩事项; 根据总经理的提名, 决定聘任或者解聘公司高级副总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员, 并决定其报酬事项和奖惩事项。

(15) 制订公司的基本管理制度;

(16) 制订公司章程的修改方案;

(17) 管理公司信息披露事项;

(18) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;

(19) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作;

(20) 决定在年度融资预算内的长期融资事项;

(21) 股东大会以单项决议授权董事会行使的投资决策权;

(22) 法律、行政法规、部门规章、公司章程或者股东大会授予的其他职权。

公司董事会应当就注册会计师对公司财务报告出具的非标准审计意见向股东大会作出说明。

### 3、监事会

公司设监事会。监事会由五名监事组成, 监事会设主席一人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议; 监事会主席不能履行职务或者不履行职务的, 由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表, 其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

监事会行使下列职权:

(1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见;

(2) 检查公司财务;

(3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督, 对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时, 要求董事、高级管理人员予以纠正;

(5) 提议召开临时股东大会, 在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会;

(6) 向股东大会提出提案;

(7) 依照《公司法》的相关规定, 对董事、高级管理人员提起诉讼;

(8) 发现公司经营情况异常, 可以进行调查; 必要时, 可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作, 费用由公司承担。

### 4、经营管理层

经营管理层由总经理及其他高级管理人员组成。公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。总经理每届任期为 3 年，可以连聘连任。经营管理层成员列席董事会会议。

经营管理层对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；

(7) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩；

(8) 决定在经股东大会或董事会批准的投资总额范围内按投资比例提供股东贷款事项；

(9) 决定在年度融资预算内的短期融资事项；

(10) 公司章程或董事会授予的其他职权。

### (三) 公司的内部控制制度

公司重大事项决策主要来自于公司股东决定和董事会决议，各个独立的中心、部门负责执行并各自负责部门事务、维护公司日常经营活动。

公司遵循《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等文件的规定，建立了人事管理、财务管理、工程管理等及其他各类相关制度和规定：

#### 1、人事管理类相关制度

为改善员工的工作表现，提高员工的满意程度和未来的成就感，促进公司整体工作业绩的提升，发行人制定了人事管理类相关制度，对公司员工的管理与招聘、激励与考核等事项进行了明确的规定。

#### 2、财务管理类相关制度

为加强财务管理，规范财务工作，促进公司经营业务的发展，提高公司经济效益，发行人制定了财务管理类相关制度。确认了公司的财务管理体制，对财务人员管理、会计核算、资金管理、融资管理等方面进行了全方面的规定。

#### 3、对外担保制度

为规范公司的对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，维护广大股东的合法权益，发行人制定了对外担保相关规定。公司对外担保由公司统一管理，公司做出的对外担保行为，须经董事会或股东大会审议。对外担保制度明确了对外担保的决策机制、部门分工、相互监督的机制，形成了较为完善的对外担保控制体系。

#### 4、工程管理类相关制度

为规范工程招标管理、严格过程控制、加强合同管理和安全监督，公司制定了工程管理制度。工程管理制度明确了工程管理的具体内容，规定了在项目开展的项目建议、可行性研究和项目决策阶段的操作流程。工程管理制度还确

认了公司招投标的具体流程。

#### 5、子公司管理制度

对下属公司的管理方面，公司根据内部控制指引建立了一系列的管理规定，加强对子公司的生产经营活动的监督、控制和指导，并通过向子公司委派董事、监事及高级管理人员，定期获取子公司的财务报表和经营情况。子公司所有的对外贷款、对外投资、对外担保、重大资产处置等重大事项须事先经公司批准。

#### 6、预算管理制度

为适应现代企业市场化管理的需要，公司的投资者、债权人及其他相关利益者的合法权益，规范公司的财务活动，规范预算编制、调整及执行情况的操作，发行人制定了预算管理制度。预算的编制由公司总经理领导并组织实施，投资企业预算的编制由该企业的主要领导或分管领导负责实施，经公司管理层审批同意的年度预算及其调整，由公司财务总监负责监督执行。

#### 7、融资管理制度

为规范公司的融资行为、加强融资管理和财务监控，发行人制定了融资管理方面制度。明确了财务部是融资活动的具体实施部门。公司财务部根据公司战略和业务发展的需要，提出年度融资额度并报股东会批准。公司财务部负责融资风险的评价，确认合理的融资结构，控制融资成本。

#### 8、投资管理办法

为规范投资管理，防范投资风险，提高投资效益，保证资金运营的安全性、收益性，发行人结合自身实际情况制定了投资管理办法。公司股东大会根据公司的发展战略及经营状况，审议决定公司的经营方针和投资计划，审议批准公司的年度财务（投资支出）预算；审议批准董事会职权以外的投资事项。公司董事会审议决定公司的经营计划和投资方案，制订公司的年度财务（投资支出）预算；在股东大会授权范围内决定公司对外投资、关联交易等事项；根据公司章程规定行使其他投资相关授权决策事项。公司管理层负责组织实施公司年度经营计划和投资方案；行使公司章程或董事会授予的其他职权。投资部门是投资管理工作的牵头部门，负责投资方案拟定、可行性研究、决策程序、后评价管理等工作。

#### 9、关联交易相关制度

为规范公司的关联交易行为，保障公司及全体股东特别是中小投资者的合法权益，保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，发行人制定了关联交易管理制度。制度对关联人的认定、关联交易的认定、关联交易的审议、关联交易的内部控制都作出了相应的规定和要求，公司的关联交易应当定价公允、审议程序合规、信息披露规范。

#### **（四）资产重组对发行人公司治理产生的影响**

本次交易前，发行人已按照《公司法》《证券法》等法律、法规的要求，建立健全了法人治理结构，规范公司运作，符合中国证监会等发布的《上市公司治理准则》等相关规定的要求。

发行人上述规范法人治理的措施不因本次交易而发生重大变化，本次交易完成后，发行人仍将继续按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规的要求规范运作，进一步完善和保持健全有效的法人治理结构。

## 七、企业人员基本情况

### （一）公司人员基本情况

通过多年的大型商业项目开发经营经验，陆家嘴股份已形成一支高素质、专业化的人才队伍。截至 2024 年末，发行人在职员工数为 6250 人，其中硕士及以上学历 573 人，本科学历 1997 人，大专及以上学历 3680 人，以经济、财会和工程管理人员为主，人员基本素质良好，人员学历结构基本满足了现阶段运营管理的需要。

公司人员的主要结构如下表：

图表 5-5：发行人公司人员结构表

母公司在职员工的数量（人）	397
主要子公司在职员工的数量（人）	5,853
在职员工的数量合计（人）	6,250
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	2,841
销售人员	642
技术人员	1,662
财务人员	166
行政人员	939
合计	6,250
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	573
本科	1,997
大专及以下	3,680
合计	6,250

### （二）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

图表 5-6：截至募集说明书签署日公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
徐而进	董事长	2022 年 7 月 21 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
王韞	董事	2023 年 4 月 10 日	是	否	-

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
		~2027 年 5 月 19 日			
王忠	独立董事	2021 年 4 月 21 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
何万篷	独立董事	2021 年 4 月 21 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
孙加锋	独立董事	2024 年 5 月 20 日 -2027 年 5 月 19 日	是	否	-
王琳琳	独立董事	2024 年 10 月 17 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
李旻坤	监事	2021 年 4 月 21 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
周红意	监事	2022 年 5 月 19 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
王雪梅	职工监事	2023 年 5 月 19 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
严相蓉	职工监事	2023 年 5 月 19 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
邓佳悦	总经理	2024 年 5 月 20 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
贾伟	副总经理	2018 年 6 月 26 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
许平	副总经理	2024 年 5 月 20 日 -2027 年 5 月 19 日	是	否	-
马越	副总经理	2024 年 5 月 20 日 -2027 年 5 月 19 日	是	否	-
王岗	副总经理	2025 年 3 月 6 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
王辉	董事会秘书	2013 年 7 月 24 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-
周卉	财务总监	2021 年 12 月 30 日 ~2027 年 5 月 19 日	是	否	-

截至 2024 年末，发行人无高级管理人员涉及公务员兼职、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员不存在被有权机关处罚、涉及重大诉讼事项、被移送司法机关或追究刑事责任、或被其他行政管理部门处罚，以及被中国证券业协会或证券交易所公开批评、公开谴责等情形，报告期不存在违法违规情况。

### 1、董事会成员简历

(1) 徐而进，男，1968 年 4 月出生，汉族，中共党员，大学学历，经济学硕士，高级工程师职称。历任：上海市机电管理局基建设备处科员；上海市外高桥保税区新发展有限公司计财部经理助理、副总经理；上海外高桥（集团）有限公司投资管理部副总经理、总经理；上海陆家嘴（集团）有限公司总经理助理、副总经理、总经理、党委副书记；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司总经理、副董事长、党委书记、代总经理。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司党委书记、董事长，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事长。

(2) 王韞，女，1978 年 5 月出生，汉族，中共党员，大学学历，公共管理硕士。历任：浦东新区人民法院团委书记、政治部组织宣传科副科长、主任助理，浦东新区团委团务工作部副部长、基层工作部副部长，浦东新区司法局法律援助指导处副处长、政治部（纪检监察室）副主任，浦东新区六灶镇党委副书记，浦东新区川沙新镇监察室主任、党群工作办公室主任，浦东新区团委副书记，浦东新区区政府办公室副主任。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、董事，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事。

(3) 王忠，男，1969 年 5 月出生，香港理工大学理学硕士，研究员职称。历任：浙江移动通信有限责任公司人力资源部总经理、综合部总经理，中国新闻社浙江分社副社长，绿城房地产集团有限公司执行总裁，中国青旅实业（集团）发展有限公司副董事长，青岛中资中程集团股份有限公司副总裁、董事，上海国鑫创业投资有限公司董事，上海交通大学上海高级金融学院行政副院长。现任：国家智能传感器创新中心执行主任，上海医药集团股份有限公司独立董事，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事。

(4) 何万篷，男，1974 年 9 月出生，中共党员，博士，正高级经济师。历任：上海福卡经济预测研究所副所长、专业首席研究员，《经济展望》杂志副主编、党总支书记。现任：上海前滩新兴产业研究院院长、首席研究员，上海前知数据技术有限公司董事长，上海前滩数据信息研究发展有限公司执行董事、总经理，上海前庄资产管理有限公司董事，赛世（上海）供应链管理股份有限公司董事，宁波力勤资源科技股份有限公司独立非执行董事，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事。

(5) 孙加锋，男，1968 年 11 月出生，法学博士，执业律师。上海市律师协会理事，上海市浦东新区区委、区政府、上海市自贸区法律顾问，上海市浦东新区政协委员，上海市浦东新区人民政府行政复议委员会委员。历任：上海市普陀律师事务所律师，上海市国泰律师事务所律师，上海市小耘律师事务所律师。现任：上海上正恒泰律师事务所合伙人，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事。

(6) 王琳琳，女，1967 年 7 月出生，研究生学历，硕士学位，高级会计师。历任中远集装箱运输有限公司财务副经理，招商局集团计财部财务管理室主任，招商局运输集团有限公司财务总监，香港明华船务公司财务总监，招商局能源运输股份有限公司副总经理兼财务总监，上海国际港务（集团）股份有限公司副财务总监、副总裁，招商局港口股份有限公司高级顾问等。现任上海实业发展股份有限公司独立董事，上海海顺新型药用包装材料股份有限公司独立董事，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事。

## 2、监事会成员简历

(1) 李旻坤，女，1973 年 8 月出生，汉族，中共党员，大学学历，经济学学士，会计师职称、注册会计师、注册税务师。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；上海陆家嘴（集团）有限公司财务副总监。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司监事。

(2) 周红意，女，1970 年 10 月出生，汉族，中共预备党员，大学学历，公共管理硕士，高级审计师职称、注册会计师。历任：上海同济大学科学技术开发公司会计；上海同济联合建设技术有限公司会计、财务主管；上海市浦东新区审计事务中心审计师、高级审计师、财政审计科科长；浦东新区董监事中心综合业务科科长；上海东岸（投资）集团有限公司专职监事。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司监事。

(3) 王雪梅，女，1979 年 8 月出生，汉族，中共党员，研究生学历，工学硕士，高级工程师。历任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司材料设备中心业务经理、业务主管（主持工作）、总经理助理（主持工作）、副总经理（主持工作）。现任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司造价管理中心总经理、职工监事。

(4) 严相蓉，女，1982 年 7 月出生，汉族，中共党员，大学学历，管理学学士，审计师。历任：上海宝钢国际经济贸易有限公司监察审计部审计专管、内部控制审计管理师；上海市浦东新区审计局综合经济审计处副主任科员、主任科员。现任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司纪委副书记、纪检审计室副主任（主持工作）、职工监事。

### 3、高管成员简历

(1) 邓佳悦，男，1980 年 4 月出生，中共党员，大学学历，经济学学士，经济师。历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司工业建筑事业部招商助理，上海金桥（集团）有限公司招商部招商主管，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司营销中心业务主任、业务经理、业务主管、居住产品发展中心总经理助理（主持工作）、副总经理（主持工作）、计划部副总经理（主持工作）兼人力资源部副总经理（主持工作）、计划部总经理、人力资源部总经理、公司副总经理。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委副书记、总经理。

(2) 贾伟，男，1968 年 9 月出生，无党派人士，大学学历，法学学士，经济师。历任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司政策研究室主任助理，上海复旦科技园股份有限公司副总经理，上海陆家嘴软件产业发展有限公司总经理、上海陆家嘴商务广场有限公司总经理，上海富都世界发展有限公司常务副总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司商业产品发展中心总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司总经理助理。现任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司副总经理。

(3) 王辉，女，1971 年 12 月出生，中共党员，大专学历，经济师。历任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司办公室副主任、主任、职工监事。

现任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委委员、纪委书记、董事会秘书（公司副总经理级）兼任办公室主任。

（4）许平，男，1973 年 3 月出生，九三学社，研究生学历，工学硕士，高级工程师。历任：中国建筑第八工程局设计院助理工程师，上海市外高桥保税区新发展有限公司采购与技术管理总部执行经理、总经理助理，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司第一开发事业部总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司项目九部副总经理（主持工作）、总经理，公司总经理助理。现任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司副总经理。

（5）马越，男，1981 年 4 月出生，中共党员，研究生学历，工学硕士，高级工程师。历任：同济大学建筑设计研究院综合设计三所结构专业负责人，保利置业集团（上海）投资有限公司设计与技术管理中心结构专业经理兼项目设计经理，上海万科房地产有限公司项目总经理，上海数据港股份有限公司副总裁，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司居住产品发展中心副总经理（主持工作）、总经理，办公产品营销中心总经理，公司总经理助理。现任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委委员、副总经理。

（6）王岗，男，1982 年 6 月出生，中共党员，研究生学历，法学硕士，管理学硕士。历任：上海市青浦区国家税务局第四税务所副主任科员，中国证监会上海监管局上市公司一处副主任科员、主任科员，中国证监会上海专员办综合组主任科员、办公室主任科员、调查一处副处长，上海国盛（集团）有限公司资本运营部副总经理，海通证券股份有限公司风险管理部总经理，上海海通证券资产管理有限公司党总支书记、总经理。现任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司副总经理。

（7）周卉，女，1975 年 1 月出生，中共党员，大学学历，工商管理硕士，会计师。历任：上海陆家嘴（集团）有限公司财务部会计科科长，上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司财务总监，上海陆家嘴（集团）有限公司国有资产管理部高级经理（部门助理级）、财务部总经理助理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司商业产品发展中心副总经理，上海陆家嘴商业经营管理有限公司副总经理（部门正职级）。现任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委委员、财务总监。

## 八、发行人经营范围与主营业务

### （一）发行人的经营范围

发行人经营范围为：房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设；纺织品、鞋帽服装、日用百货、日用化学产品，机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具、体育器材、首饰、黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、钟表、箱包、眼镜（隐形眼镜除外），汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机（除计算机信息系统安全专用产品）、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、食品（不含生猪产品）、酒类的批发佣金代理（拍卖除外）零售和进出口；音响设备租赁（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）。

### （二）发行人经营业务概况

发行人是上海市陆家嘴金融贸易区重点工程和重大项目市场化运作的投

资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的重要经营管理单位。公司自成立以来，先后承担了陆家嘴金融区大量成片土地及商业地产项目的开发，近年来随着自身持有物业规模的扩大，公司逐步形成了以商业地产开发、租赁为主的经营发展模式。公司作为陆家嘴地区主要的商业地产开发公司，在陆家嘴金融区的商业开发过程中起着重要的作用。2024 年末，公司主要在营物业总建筑面积 381 万平方米，2024 年实现营业收入 146.51 亿元。

公司立足浦东打造社会主义现代化引领区建设，聚焦现代化城区建设目标任务，在深耕细作陆家嘴金融城的同时，持续推进前滩国际商务区、张江科学城、川沙新市镇项目的开发建设与运营服务。

公司坚持聚焦主业发展，通过注入优质资产，整合优势资源，提升核心资产价值。同时，秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展理念，提高项目开发及运营水平，加强团队专业化管理能力，专注国际化一流营商环境的打造，全方位彰显“陆家嘴”品牌价值。

公司持续优化商业地产租售业务，做精做强核心资产运营，不断打造楼宇经济新高地，在推动住宅产品及部分办公楼宇销售的同时，通过产业聚集，整合优势资源，注重产业链上下游转型升级，聚焦城市楼宇更新改造和高能级专业化租赁运营队伍打造，不断提升资产管理能级和效率，为公司经营业绩和可持续发展带来新动能。

聚焦转型发展和提质增效，公司旗下各持牌金融机构以稳经营、控风险为目标，积极融入国家发展战略和浦东综改试点，努力服务实体经济，推动自身业务与城市综合开发协同发展。

公司立足服务浦东国际消费中心建设的重要定位，不断打造多元融合的商业、酒店场景，提供购物、餐饮、休闲娱乐、住宿等差异化服务和体验，助力区域营商环境与消费环境双提升。

综上，公司经营战略方针是以“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业为立足点，打造三元驱动协同发展态势，持续优化商业地产租赁业务，发挥产业聚集效应，提升资源配置和管理服务，在做精做强长期持有的核心资产运营的同时，推进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，实现公司股东利益最大化的目标。

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

图表 5-7：发行人近三年主营业务收入情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	70.68	48.24	33.46	31.37	43.44	36.93
其中：非住宅销售	30.41	20.76	31.39	29.43	-0.11	-0.09
住宅销售	40.26	27.48	2.07	1.94	43.55	37.03
房地产租赁	32.51	22.19	35.49	33.27	30.62	26.04
其中：非住宅租赁	32.31	22.05	35.43	33.21	30.62	26.04
住宅租赁	0.20	0.14	0.06	0.06	-	-
酒店业	5.34	3.64	4.98	4.67	2.86	2.43
物业管理	21.80	14.88	20.15	18.89	19.09	16.23
金融业	13.39	9.14	9.20	8.62	17.20	14.63

其他	2.79	1.90	3.40	3.19	4.40	3.74
<b>合计</b>	<b>146.51</b>	<b>100.00</b>	<b>106.67</b>	<b>100.00</b>	<b>117.62</b>	<b>100.00</b>

发行人营业收入主要来源于房地产销售、房地产租赁、金融业和物业管理等板块。

近三年，发行人房地产销售收入分别为 43.44 亿元、33.46 亿元和 70.68 亿元。2022 年度，发行人房地产销售占当年营业收入的比重为 36.93%，其中商办销售、住宅销售分别占比-0.09%和 37.03%。2023 年度，发行人房地产销售占当期营业收入的比重为 31.37%，其中商办销售、住宅销售分别占比 29.43%和 1.94%。2024 年度，发行人房地产销售占当期营业收入的比重为 48.24%，其中商办销售、住宅销售分别占比 20.76%和 27.48%。2023 年度发行人房地产销售收入较 2022 年度减少 9.98 亿元，降幅 22.97%。2024 年度发行人房地产销售收入较 2023 年度增加 37.22 亿元，增幅 111.23%，主要系当年前滩东方悦澜结转收入，住宅销售收入增加。

近三年，发行人房地产租赁收入分别为 30.62 亿元、35.49 亿元和 32.51 亿元，占营业收入的比例分别为 26.04%、33.27%和 22.19%。随着房产租赁项目的增加，发行人房地产租赁收入整体呈现增长态势。

近三年，发行人金融业收入分别为 17.20 亿元、9.20 亿元和 13.39 亿元，占营业收入的比例分别为 14.64%、8.62%和 9.14%。2023 年度发行人金融业收入下降主要系证券市场波动影响。

近三年，发行人物业管理收入分别为 19.09 亿元、20.15 亿元和 21.80 亿元，占营业收入的比例分别为 16.23%、18.89%和 14.88%。近三年，发行人物业管理收入稳中有升。

近三年，发行人其他业务收入分别为 4.40 亿元、3.40 亿元和 2.79 亿元，占营业收入的比例分别为 3.74%、3.19%和 1.90%。发行人其他业务收入波动主要系发行人受托开发管理、受托销售管理、受托租赁管理服务等的波动所致。

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

图表 5-8：发行人近三年主营业务成本情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	42.98	52.41	7.16	16.13	32.56	47.10
其中：非住宅销售	5.37	6.55	10.52	23.71	0.08	0.12
住宅销售	37.60	45.86	-3.36	-7.57	32.48	46.98
房地产租赁	10.13	12.35	9.33	21.03	8.96	12.96
其中：非住宅租赁	10.04	12.24	9.24	20.84	8.96	12.96
住宅租赁	0.09	0.11	0.09	0.19	-	-
酒店业	3.83	4.67	3.85	8.67	3.71	5.37
物业管理	18.98	23.14	18.08	40.78	16.96	24.53
金融业	5.33	6.51	5.23	11.79	5.92	8.56
其他	0.75	0.92	0.71	1.60	1.01	1.46
<b>合计</b>	<b>82.00</b>	<b>100.00</b>	<b>44.35</b>	<b>100.00</b>	<b>69.13</b>	<b>100.00</b>

发行人 2022-2024 年度营业成本分别为 69.13 亿元、44.35 亿元和 82.00 亿元，存在一定的波动。从各板块来看，房产销售、房地产租赁、物业管理和金

融业在营业成本中占比较大。

近三年，发行人房地产销售业务成本分别为 32.56 亿元、7.16 亿元和 42.98 亿元，占主营业务成本的比例分别为 47.10%、16.13%和 52.41%。2024 年房地产销售成本增幅 500.22%，主要系当年前滩东方悦澜结转成本，住宅销售成本增加。

近三年，发行人房地产租赁业务成本分别为 8.96 亿元、9.33 亿元和 10.13 亿元，占主营业务成本的比例分别为 12.96%、21.03%和 12.35%，整体较为稳定。

近三年，发行人物业管理业务成本分别为 16.96 亿元、18.08 亿元和 18.98 亿元，占主营业务成本的比例分别为 24.53%、40.78%和 23.14%，整体较为稳定。

近三年，发行人金融业务成本分别为 5.92 亿元、5.23 亿元和 5.33 亿元，占主营业务成本的比例分别为 8.56%、11.79%和 6.51%，整体较为稳定。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

图表 5-9：发行人近三年主营业务毛利润情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	27.70	42.94	26.31	42.21	10.88	22.44
其中：非住宅销售	25.04	38.82	20.88	33.50	-0.19	-0.39
住宅销售	2.66	4.12	5.43	8.71	11.07	22.83
房地产租赁	22.38	34.69	26.16	41.98	21.66	44.67
其中：非住宅租赁	22.27	34.52	26.19	42.02	21.66	44.67
住宅租赁	0.11	0.17	-0.03	-0.04	-	-
酒店业	1.51	2.34	1.13	1.82	-0.85	-1.75
物业管理	2.83	4.38	2.06	3.31	2.13	4.39
金融业	8.06	12.49	3.97	6.37	11.28	23.26
其他	2.04	3.16	2.69	4.31	3.39	6.99
<b>合计</b>	<b>64.51</b>	<b>100.00</b>	<b>62.32</b>	<b>100.00</b>	<b>48.49</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

图表 5-10：发行人近三年主营业务毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房地产销售	39.19	78.62	25.05
其中：非住宅销售	82.33	66.51	172.73
住宅销售	6.61	262.32	25.42
房地产租赁	68.84	73.72	70.74
其中：非住宅租赁	68.93	73.92	70.74
住宅租赁	54.96	-50.80	-
酒店业	28.23	22.76	-29.72
物业管理	12.96	10.24	11.16

金融业	60.17	43.15	65.51
其他	73.04	79.12	77.05
<b>综合毛利率</b>	<b>44.03</b>	<b>58.42</b>	<b>41.22</b>

近三年，发行人营业毛利润分别为 48.49 亿元、62.32 亿元和 64.51 亿元，主要来源于房地产销售、房地产租赁和金融业。近三年，发行人综合毛利率 41.22%、58.42%和 44.03%。

近三年，发行人房地产销售业务毛利润分别为 10.88 亿元、26.31 亿元和 27.70 亿元，毛利率分别为 25.05%、78.62%和 39.19%。2022 年度和 2024 年度公司房地产销售毛利率较低主要系新项目和存量项目成本差异较大所致。

近三年，发行人房地产租赁业务毛利润分别为 21.66 亿元、26.16 亿元和 22.38 亿元，房地产租赁毛利率分别为 70.74%、73.72%和 68.84%，近三年发行人房地产租赁毛利润和毛利率较为稳定。

近三年，发行人金融业务毛利润分别为 11.28 亿元、3.97 亿元和 8.06 亿元，毛利率分别为 65.51%、43.15%和 60.17%。2023 年度公司金融业务毛利润和毛利率下降主要系近年来经济环境严峻复杂，金融业务受宏观经济影响所致。2024 年金融业务毛利润和毛利率稳中有升。

近三年，发行人物业管理业务毛利润分别为 2.13 亿元、2.06 亿元和 2.83 亿元，毛利率分别为 11.16%、10.24%和 12.96%。近三年发行人物业管理业务毛利润和毛利率较为稳定。

### （三）发行人主要板块业务发展情况

#### 1、发行人主要业务板块运营模式

公司主要的业务板块有房地产租赁、房产销售、酒店业、物业管理及金融业。其从事的主要业务是房地产的租赁和销售。从公司产品分类来看，主要是住宅类房地产的销售以及商业房地产的租赁及转让，其中商业地产和商品房部分用于销售，部分用于出租。公司战略经营方针是长期持有核心区域的物业，短期出售或者转让零星物业。

从地理分散度来看，由于公司建立之初的定位是作为上海浦东陆家嘴地区开发建设的主要开发企业，因此相关项目主要集中在该区域。近年来随着公司经营战略调整实施，公司在该区域以外的前滩国际商务区、张江科学城、川沙新市镇地区及天津地区相继开展商业地产和商品房项目的投资建设，并逐渐增加上述地区的土地储备，整体项目地理分布过于集中的情况得到改善，但从收入与现金流构成来看，集中度仍然主要集中在上海浦东陆家嘴地区及前滩国际商务区。

#### （1）房地产业务开发主体及资质

发行人及其子公司的房地产项目主要由以下主体负责开发运营，开发主体的主要资质情况如下：

图表 5-11：发行人开发主体的主要资质情况

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	证书有效期
1	发行人	一级	建开企[2010]916 号	2026/8/21
2	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	二级	沪房地资（外字）第 199 号	2025/12/13

3	上海前滩实业发展有限公司	二级	沪房管开第 02437 号	2028/8/7
4	天津陆津房地产开发有限公司	二级	津建房证[2008]第 S1462 号	2026/7/20
5	上海翌久置业有限公司	二级	沪房管开第 02564 号	2028/10/23
6	上海翌森置业有限公司	二级	沪房管开第 02576 号	2028/10/23
7	上海翌廷置业有限公司	二级	沪房管开第 02575 号	2028/10/23
8	上海翌鑫置业有限公司	二级	沪房管开第 02567 号	2028/10/23
9	上海佳章置业有限公司	二级	沪房管开第 02511 号	2028/10/11
10	上海佳川置业有限公司	二级	沪房管开第 02566 号	2028/10/23
11	上海耀龙投资有限公司	二级	沪房管开第 03167 号	2026/5/19
12	上海东裘置业有限公司	二级	沪房管开第 02830 号	2026/1/18
13	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	二级	沪房管开第 02445 号	2028/8/7
14	上海戎邑置业有限公司	二级	沪房管开第 03836 号	2028/1/9
15	上海企荣投资有限公司	二级	沪房管开第 02711 号	2025/12/13

## (2) 房地产业务合法合规性

发行人及其从事房地产开发的主要子公司具备了从事房地产开发业务的相应资质。发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。发行人在本次注册中期票据的相关信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，也不存在因重大违法行为受到工商、税务、土地、房管、建设等相关主管部门的行政处罚或受到刑事处罚的情形；发行人诚信合法经营，开展的房地产业务不存在以下情形：

- 1) 违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的情况；
- 2) 包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、违规转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、违法分割等在内的违法违规取得土地使用权的情况；
- 3) 包括未按合同定时缴纳土地款，合同期满仍未缴清土地款且数额较大，未缴清地价款但取得土地证等在内的拖欠土地款的情况；
- 4) 土地权属问题；
- 5) 未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；
- 6) 包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等在内的项目用地违反闲置用地规定的情况；
- 7) 相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求，未及时到位等所开发项目违法违规的情况；
- 8) “囤地”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，或受到监管机构处分的记录或造成严重负面的社会事件出现；
- 9) 在楼市重点调控城市竞拍地王、哄抬地价的情况；
- 10) 违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）要求的情况；
- 11) 因从事《住房和城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维

护房地产市场秩序的通知》（建房〔2016〕223号）（下称“233号文”）中列举的以下不正当经营行为受到相关主管部门的重大行政处罚：

- ①发布虚假房源信息和广告；
- ②通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；
- ③未取得预售许可证销售商品房；
- ④不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；
- ⑤捂盘惜售或者变相囤积房源；
- ⑥商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；
- ⑦以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；
- ⑧将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人。

### （3）收入确认模式

发行人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：

- 1) 客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制发行人履约过程中在建的商品；
- 3) 发行人履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且发行人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，发行人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，发行人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，发行人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，发行人会考虑下列迹象：

- 1) 发行人就该商品或服务享有现时收款权利；
- 2) 发行人已将该商品的实物转移给客户；
- 3) 发行人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；
- 4) 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，发行人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。

与发行人取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

**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。

**提供劳务：**发行人对外提供物业管理、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，发行人对已完成劳务的进度进行估计，并根据履约情况确认收入。

发行人按照已完成劳务的进度确认收入时,对于发行人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;如果发行人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。发行人对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

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。

信托业务手续费及佣金收入:管理费收入包括发行人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。

发行人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。

发行人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。

#### (4) 工程支付及结算模式

发行人工程款按工程形象进度每月进行支付,支付流程主要如下:

##### 1) 设计及顾问类:

根据合同付款条款,完成合同约定节点后,由设计及顾问单位向业主方提供付款申请单及发票;业主项目部经办人发起付款申请流程;完成付款申请流程,经财务部复核原件无误后开始支付流程。

2) 工程类:由施工单位根据合同约定的付款周期提交工程款付款申请表(含当期完成的工作量明细),并由监理、管理公司签字盖章,业主项目部经办人签字确认后,管理公司把工程款付款申请表扫描件发给造价顾问核价;造价顾问完成核价后,提供当期工程进度款付款评估证书,造价顾问、监理、管理公司及业主项目部经办人在评估证书相关页签字确认;业主项目部经办人发起付款申请流程;完成付款申请流程,经财务部复核原件无误后开始支付流程。

#### (5) 主要已完工项目情况

报告期内,公司房地产开发主要竣工项目情况如下:

图表 5-12: 发行人近三年主要已完工项目情况

序号	已完工项目名称	开发主体	竣工时间	项目性质	状态
1	川沙 C04-12 地块项目	上海佳川置业有限公司	2022 年 9 月	住宅	商品房出售,自持房出租,保障房移交
2	苏州绿岸 8 号地块	苏州绿岸房地产开发有限公司	2022 年 12 月	商办	出租
3	前滩 16-02 项目	上海企荣投资有限公司	2022 年 7 月	商业、办公	自持经营

4	竹园 2-16-1 地块项目	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	2023 年 11 月	办公	自持经营
5	张江中区单元 75-02 地块项目	上海翌森置业有限公司	2024 年 3 月	住宅	租赁住宅, 只租不售
6	川沙 C04-13、C04-14 地块项目	上海佳川置业有限公司	2024 年 4 月	商业、办公	办公 50% 出售, 商业自持经营
7	张江中区单元 56-01 地块项目	上海翌鑫置业有限公司	2024 年 6 月	综合体 (办公、商业、酒店)	办公可售, 商业和酒店自持经营
8	前滩 54-01 号地块	上海佳章置业有限公司	2024 年 7 月	住宅、办公	住宅出售, 自持房出租, 保障房移交, 办公出租
9	潍坊社区 497-02 地块	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	2024 年 12 月	住宅、办公、商业	出租、出售
10	张江中区单元 57-01 地块项目	上海翌久置业有限公司	2024 年 12 月	商业、办公	自持经营
11	张江中区单元 73-02 地块项目	上海翌廷置业有限公司	2024 年 12 月	商业	自持经营

截至 2024 年末, 发行人已完工项目包括前滩 16-02 项目、川沙 C04-12 地块项目、竹园 2-16-1 地块项目等, 主要为自持经营, 业态涉及住宅、商业、办公和酒店。川沙 C04-12 地块项目、前滩 54-01 号地块及潍坊社区 497-02 地块涉及住宅销售, 截止 2024 年年末, 国有土地使用证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证 (以下简称“五证”) 均已齐全。具体销售及资金回笼情况如下:

图表 5-13: 截至 2024 年末发行人房地产板块近三年主要已完工项目情况

单位: 亿元、万平方米

序号	项目主体	项目名称	项目性质	项目所在地	截至 2024 年末已销售			未完成销售的原因	项目批文情况
					总额	回款情况	销售进度 (根据已获预售证面积的签约率)		
1	佳川公司	锦绣观澜一期	住宅	上海	20.63	100%	100%	-	齐全
2	佳川公司	锦绣观澜二期	住宅	上海	10.99	100%	100%	-	齐全
3	佳章公司	东方悦澜	住宅	上海	60.53	100%	100%	-	齐全
4	联合公司	世纪臻邸	住宅	上海	5.72	42%	53%	尾盘	齐全

截至本募集说明书签署日, 发行人已完工项目均合法合规。

#### (6) 2022 年以来发行人拍地情况

2022 年 7 月 25 日, 发行人全资子公司佳川置业以人民币 476,950 万元竞得上海市浦东新区川沙新镇城南社区 PDP0-0706 单元 C06-03 地块 (地块公告号: 202205401) 国有建设用地使用权。

2024 年 10 月 31 日, 发行人以人民币 344,053 万元竞得上海市浦东新区梅园社区 C000101 单元 2E8 街坊 2E8-17 地块的国有建设用地使用权。

2022 年至今，发行人拍地情况如下：

图表 5-14：发行人拍地情况

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	截至目前已出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别	自有资金比例
上海市浦东新区川沙新镇城南社区 PDP0-0706 单元 C06-03 地块	上海	63,675.3 平方米	2022/7/25	476,950 万元	476,950 万元	无	普通商品房	100%
浦东新区梅园社区 C000101 单元 2E8 街坊 2E8-17 地块	上海	9,634.70 平方米	2024/10/31	344,053 万元	344,053 万元	无	办公楼	100%

### (7) 发行人土地储备情况

截至 2025 年 3 月末，发行人土地储备情况如下：

图表 5-15：发行人土地储备情况

单位：平方米、万元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	已交出让金	出让金来源	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
1	竹园商贸区	上海	5,300	1991 年	864.79	864.79	自有资金	-	商办
2	小陆家嘴区域内	上海	45,183	1995 年	9,370.44	9,370.44	自有资金	-	商办
3	世纪大道两侧	上海	175,815	2001 年	29,761.32	29,761.32	自有资金	-	商办、住宅
4	洋泾东区	上海	74,671	2021 年	233,355.7	233,355.7	自有资金	-	商办、文体
5	梅园地区	上海	9,635	2024 年	344,053.00	344,053.00	自有资金	-	办公楼
6	苏地 2008-G-6 号地块*	江苏苏州	362,167	2014 年	96,203.19	96,203.19	自有资金	-	工业研发、住宅、商办、加油站
	合计		672,771		713,608.44	713,608.44			

## 2、房地产销售

公司目前房地产销售板块下可细分为以下两个子板块：

### (1) 商办销售

2022 年，公司商办销售销售收入-0.11 亿元，主要为商办销售业务实际结算金额小于交付时收款金额而进行的会计调整所致；2023 年，公司商办销售销售收入 31.39 亿元，主要来自于东方广场一期、富汇大厦 A 栋和陆家嘴滨江中心部分商墅等项目；2024 年，公司商办销售销售收入 18.54 亿元，主要来自于富汇大厦 B、C 栋。

### (2) 住宅销售

2022 年度，公司实现住宅销售现金流入合计 69.42 亿元，主要来自于前滩东方悦澜、天津海上花苑二期等项目，在售项目的整体去化率为 100%。2023 年度，公司实现住宅销售现金流入合计 139.72 亿元，主要来自于世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜第一批及第二批，在售项目的整体去化率为 86%。2024 年度，公司实现住宅销售现金流入 61.36 亿元，主要来自于世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、陆家嘴太古源源邸（第一批），在售项目的整体去化率为 85%。

2022-2024 年，公司主要在售商品房住宅情况如下表所示：

图表 5-16：2022 年-2024 年主要在售商品房住宅物业情况

单位：平方米、万元

项目名称	2022 年			2023 年			2024 年		
	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额
东和公寓	23	3,762	33,582	2	371	3,237	-	-	-
锦绣观澜	532	49,411	290,108				-	-	-
东方悦澜							351	36,877	402,621
存量零星				12	1,608	7,445			
天津海上花苑	170	31,035	111,789	16	2,821	10,015			
合计	725	84,208	435,479	30	4,800	20,697	351	36,877	402,621

公司目前主要在建商品房住宅项目均位于上海的核心地段，均为中高端住宅，具体如下表所示：

图表 5-17：截至 2024 年末主要在建商品房住宅物业情况

单位：万元

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	总投资	截至 2024 年 12 月 31 日累计投入	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后	建设期
前滩 21-02 号地块	72,088	120,158	221,584.95	135,063.92	36,988.22	29,719.68	19,813.12		2019.12-2026.8
前滩 21-03 号地块	41,262	68,596	133,107.97	87,622.53	22,239.32	13,947.67	9,298.45		2019.12-2026.8
川沙新市镇 C06-03 地块	135,359	196,074	655,414.50	596,286.92	24,443.40	17,342.09	10,405.25	6,936.83	2022.10-2025.06
洋泾西区 E08-4/E10-02/E12-1 地块	133,644	225,552	1,148,251.13	888,130.94	68,302.19	57,545.40	76,727.20	57,545.40	2022.11-2027.10
梅园社区 2E8-19 地块	63,500	112,778	206,972.75	133,227.61	10,489.83	12,651.06	12,651.06	37,953.19	2022.12-2028.9

上述在建工程均已获取立项批复。前滩 21-02 号地块、前滩 21-03 号地块项目已取得土地证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，因主管规资部门已作出关于核定建设项目规划土地意见书的决定，不再另出具建设用地规划许可证。其余均已四证齐全。

### 3、房地产租赁

公司目前房地产租赁板块下可细分为非住宅租赁和住宅租赁两个子板块：

#### (1) 非住宅租赁

##### 1) 办公物业

办公物业是陆家嘴股份的核心资产，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。公司下属的办公物业包括专为金融机构、跨国公司和企业总部量身定造的甲级写字楼，以及提供给软件研发类的企业、交通便捷、环境舒适、配套齐全的高品质研发楼。

#### ① 甲级写字楼

截至 2024 年末，公司主要在营的甲级写字楼共 30 幢，总建筑面积约 236 万平方米，主要位于上海陆家嘴核心地段、前滩国际商务区、川沙板块、张江科学城板块以及天津红桥区，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业服务。截至 2024 年末，公司上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率为 80%，平均租金 7.75 元/平方米/天。公司天津成熟甲级写字楼的平均出租率为 59%，平均租金 3.45 元/平方米/天。

目前在营甲级办公楼物业的主要客户包括星展银行、花旗银行、普华永道、保时捷中国总部、万家基金、钻交所、资生堂中国、上保交、中债登、苹果、欧特克、医科达、美银宝、长江养老、中信期货、浙商证券、亚玛芬等知名企业。

图表 5-18：截至 2024 年末主要在营写字楼情况

单位：万平方米

项目	地理位置	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期
星展银行大厦	小陆家嘴	4.69	6.81	2009
钻石大厦	竹园商贸区	4.00	4.84	2009
陆家嘴商务广场	竹园商贸区	6.75	9.85	2000
陆家嘴金融信息楼	小陆家嘴	0.50	0.91	2010
陆家嘴基金大厦	竹园商贸区	3.26	4.23	2011
陆家嘴世纪金融广场	竹园商贸区	32.40	43.56	2014
慧聚大厦	竹园商贸区	4.87	5.77	2014
世纪大都会	竹园商贸区	12.51	19.46	2015
天津陆家嘴金融广场	天津市红桥区	18.95	26.86	2017
陆家嘴金融广场	小陆家嘴	4.78	13.68	2017
陆家嘴金控广场一期	竹园商贸区	6.38	8.65	2018
陆家嘴滨江中心（部分）	洋泾	7.66	8.91	2019
前滩中心	前滩	16.20	18.94	2020
前滩国际广场	前滩	6.57	8.98	2022
陆家嘴金控广场二期	竹园商贸区	4.37	5.49	2023

#### ② 高品质研发楼

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 981 大楼。截至 2024 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积 33 万平方米，出租率 87%，平均租金 5.17 元/平方米/天。

陆家嘴软件园规划占地面积 43 公顷，于 2007 年被上海市批准成为市级软件产业基地，目前已成为上海市和浦东新区服务外包、软件出口、金融信息服务和现代服务业领域举足轻重的产业基地之一。金融信息服务、信息技术服务外包和现代服务业是陆家嘴软件园产业的重要特色，代表企业包括欧特克中国研发中心、恒生聚源、百胜软件、华泛信息、欢聚集团等国内外知名服务外包、软件研发、

软件出口企业及一批从事现代服务业的企业，其中不乏上海市服务外包重点企业和国家重点软件企业。

近几年，陆家嘴股份对软件园保持了高强度的投资力度，不仅在原有的都市型工业基地上通过“腾笼换鸟”、“筑巢引凤”等方式实现了研发物业面积的大幅度增长，还对园区的基础设施包括园区道路、排水、绿化、交通设施、配套设施等进行了改造和提升，引进餐饮、便利店等配套服务，羽毛球馆、乒乓球馆、篮球场等体育休闲设施一应俱全，园区还提供规模不等的会议中心、多功能厅、培训基地等各种商务设施。完善、齐全的园区配套服务设施，为陆家嘴软件园的招商产生了积极的影响。

图表 5-19：截至 2024 年末主要在营研发楼情况

单位：万平方米

项目	地理位置	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期
软件园 1 号楼	竹园商贸区	1.43	1.43	1994
软件园 2 号楼	竹园商贸区	2.38	2.38	1994
软件园 4 号楼	竹园商贸区	0.81	1.02	1996
软件园 5 号楼	竹园商贸区	0.14	0.14	1996
软件园 7 号楼	竹园商贸区	1.22	1.78	2007
软件园 8 号楼	竹园商贸区	2.95	3.27	2007
软件园 9 号楼	竹园商贸区	4.08	4.79	2008
软件园 10 号楼	竹园商贸区	2.43	2.81	2009
陆家嘴金融服务广场(软件园 11 号楼)	竹园商贸区	7.06	8.93	2012
软件园 12 号楼	竹园商贸区	1.09	1.16	2012
陆家嘴金融服务广场二期(软件园 13 号楼)	竹园商贸区	2.47	2.81	2017
软件园 E 栋	竹园商贸区	0.32	0.98	2010
陆家嘴 981 大楼	小陆家嘴	1.21	1.21	2010

与此同时，公司还在继续积极开发新的写字楼、研发楼及综合体项目，截至 2024 年末，公司在建写字楼、研发楼及综合体项目如下：

图表 5-20：截至 2024 年末主要在建办公物业情况

单位：平方米、万元

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	总投资	截至 2024 年	后续投入				建设期
				12 月 31 日	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后	
张江中区 74-01 地块	27,605	42,281	101,174.17	累计投入 95,529.82	5,186.90	228.73	137.24	91.49	2019.12-2025 .04
前滩 21-02 号 地块	85,972	137,146	264,261.75	161,076.96	43,568.83	35,769.58	23,846.39		2019.12-2026 .8
前滩 21-03 号 地块	48,926	78,186	157,831.43	103,897.53	26,095.94	16,702.78	11,135.18		2019.12-2026 .8
川沙新市镇 C06-01/02 地 块	53,730	94,352	140,232.89	113,954.25	17,861.94	4,208.35	2,525.01	1,683.34	2020.12-2025 .03
洋泾西区 E08-4/E10-02 /E12-1 地块	49,508	83,555	425,365.87	329,005.20	25,302.32	21,317.51	28,423.34	21,317.51	2022.11-2027. 10
梅园社区 2E8-19 地块	38,750	68,821	117,078.83	81,653.14	6,429.05	5,799.33	5,799.33	17,397.98	2022.12-2028 .9

## 2) 商业物业

公司商业物业目前主要包括上海陆家嘴 L+MALL、天津陆家嘴 L+MALL、陆家嘴 96 广场、前滩陆悦广场、陆家嘴 1885、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、川沙九六广场、陆家嘴金融城配套商业设施，其定位和设计各有特色，均位于所属商圈的核心地段。

截至 2024 年末，主要商业物业总建筑面积约 72 万平方米。其中成熟商业物业（运营一年及以上）：上海陆家嘴 L+MALL 年末出租率为 95%，平均租金 8.49 元/平方米/天；天津陆家嘴 L+MALL 年末出租率为 77%，平均租金 2.59 元/平方米/天；陆家嘴 96 广场年末出租率为 90%，平均租金 6.70 元/平方米/天；前滩陆悦广场年末出租率为 88%，平均租金 11.40 元/平方米/天；陆家嘴 1885、花木陆悦坊、金杨陆悦坊年末出租率分别为 96%、95%、76%，平均租金分别为 6.80 元/平方米/天、4.93 元/平方米/天、4.20 元/平方米/天。川沙九六广场于 2024 年 12 月开业。

公司开发的商业物业主要是为陆家嘴金融贸易区及其周边地区进行配套服务的功能性产品，其经营理念为长期持有并经营。其定位和设计各有特色，目前经营总体较为稳定。公司在建的多个城市综合体中也均有体量较大的商业项目，均位于所属商圈的核心地段。

陆家嘴 96 广场是陆家嘴商圈唯一一个集购物、餐饮、童玩、健身、休闲娱乐等业态为一体的开放式商业休闲广场，不仅服务于周边商务区的企业和从业人员，更为社区的居民提供一流的购物休闲场所，进一步丰富“新上海商业城”商圈的业态，与之形成功能互补，开业以来已举办了多场品牌发布会、主题营销活动、春季系列音乐会等活动，吸引了广大消费者及众多业内外人士的关注，为构建浦东中心商业区的繁荣景观做出了巨大贡献。

陆家嘴 1885 文化中心是以精品餐饮为主要业态的时尚休闲广场，并以历史人文主题、海派建筑文化及新老建筑共同构建出了丰富的商业空间，同时该项目很好地结合了文化传播、交流和文化休闲娱乐的功能，精心打造出了浦东时尚新地标。在未来经营中，除了继续以精品特色餐饮为主要业态以外，还将结合高档休闲会所、艺术沙龙、专业艺廊以及部分品牌专卖店、概念店，以成为兼具文化体验功能的时尚休闲广场，进而填补目前世纪大道及周边地区商圈发展中的空白点。

位于上海及天津的两个 L+Mall 已于 2018 年开业。上海 L+MALL 位于世纪大道、浦东南路、南泉北路、商城路交汇处，这里是陆家嘴核心区域黄金角。在 L+Mall 内部，设置有地面公交换乘枢纽站，与地铁 2 号线东昌路站、9 号线商城路站无缝衔接，由地上 11 层、地下 1 层组成，超高的楼层，也为商场带来更多创新动力。整个商场按不同风格进行分区，特别设置了创新双首层（1 楼和 5 楼）立体商业。同时融合多元业态功能组合，全新开放式情景消费模式，开启购物新体验。与此同时，项目周边还有 5 大过江隧道，交通十分便利。项目与周边住宅及办公楼共同筑成陆家嘴区域汇聚活力与消费力的城中之城。

L+MALL 天津陆家嘴中心坐落于天津城市副中心商圈核心，该商圈建筑面积 1,500 万平米，常住人口近 300 万。体量约 11 万平方米，开放式情景消费空间全新定义。室内 45 米挑高中庭，神秘星空理念吊顶精装，通透大气整体内设；室外独有的下沉式广场，采用美丽涟漪设计理念，花园景观、惊艳舞台、高雅展区，拓展多维空间定义；360 度楼体泛光效果，各式主题灯光秀，开启城市生活不夜场，打造津城夜景新地标，呈现天津最具价值的“城中之城”。

图表 5-21：截至 2024 年末主要在营商业物业情况

单位：平方米、元/平方米/每天、%

项目	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2022 年		2023 年		2024 年	
				平均租金	年末出租率	平均租金	期末出租率	平均租金	期末出租率
陆家嘴 96 广场	2.90	6.62	2008	9.53	86	8.35	87	6.70	90
陆家嘴 1885	0.72	1.43	2008	9.21	99	9.24	100	6.80	96
上海陆家嘴 L+MALL	12.02	18.75	2017	10.68	92	9.67	92	8.49	95
天津陆家嘴 L+MALL	10.04	15.17	2017	2.79	73	3.04	71	2.59	77
花木陆悦坊	1.03	1.50	2019	7.53	52	5.96	83	4.93	95
金杨陆悦坊	1.18	1.18	2022	3.65	56	4.90	69	4.20	76
前滩陆悦坊	2.99	4.32	2022			12.71	75	11.40	88

与此同时，公司还在继续积极开发新的商业物业，截至 2024 年末，在建的项目如下表所示：

图表 5-22：截至 2024 年末主要在建商业物业情况

单位：平方米、万元

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	总投资	截至 2024 年 12 月 31 日累计投入	后续投入				建设期
					2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后	
张江中区 74-01 地块	39,725	60,843	145,591.17	137,468.86	7,464.02	329.14	197.48	131.66	2019.12-2025.04

前滩 21-02 号地块	82,010	130,826	252,083.31	153,653.76	41,708.85	34,032.42	22,688.28		2019.12-2026.8
前滩 21-03 号地块	47,143	75,337	152,079.61	100,111.21	25,206.38	16,057.21	10,704.81		2019.12-2026.8
川沙新市镇 C06-01/02 地块	9,482	16,650	24,746.46	20,109.15	3,152.04	742.63	445.58	297.05	2020.12-2025.03
洋泾西区 E08-4/E10-02/E12-1 地块	42,285	71,365	363,308.42	281,006.00	21,610.92	18,207.45	24,276.60	18,207.45	2022.11-2027.10
梅园社区 2E8-19 地块	7,000	12,432	20,645.99	14,310.43	1,126.75	1,041.76	1,041.76	3,125.29	2022.12-2028.9

### 3) 会展物业

公司通过全资子公司——陆家嘴展览公司与德国展览集团国际有限公司合资成立的新国博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。

2024 年，尽管国际格局复杂多变，国内国际市场面临诸多不确定因素，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，秉承“safety 安全、service 服务、satisfaction 满意”的理念，通过积极拓展潜在市场，协调档期安排，提升服务质量，展览业务保持稳定态势。展览业务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。

2024 年，上海新国际博览中心共承接了 117 场不同规模的展览会，主营业务各项经营指标相较于 2023 年均有一定程度的上升。全年共实现合同销售面积 657.26 万平方米，较 2023 年同比上升 1.68%；实现销售收入 11.98 亿元，较 2023 年同比上升 15%；场馆总利用率 66.12%，较 2023 年上升 4.19%。经过二十多年的发展，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。

公司目前无在建会展项目。

图表 5-23：报告期内各期发行人主要在营会展物业情况

单位：万平方米、%、万元

上海新国际博览中心	地上建筑面积	总建筑面积	场地利用率	租金收入
2022 年	38.68	38.68	0	0
2023 年	38.68	38.68	62	68,963
2024 年	38.68	38.68	66	77,021

### (2) 住宅租赁

公司租赁住宅物业包括川沙悦庭、张江雍萃 75、前滩悦庭 54。截至 2024 年末，租赁住宅总建筑面积 13 万平方米，其中成熟租赁住宅物业（运营一年及以上）为川沙悦庭，年末出租率 96%，平均租金 2.45 元/平方米/天。张江雍萃 75 于 2024 年 8 月开业，前滩悦庭 54 项目 2024 年度开业筹备中。公司目前无在建租赁住宅项目。

图表 5-24：报告期内各期发行人主要在营住宅物业情况

单位：平方米、元/平方米/天、%

住宅物业	地上建筑	总建筑面积	竣工	2022 年	2023 年	2024 年
------	------	-------	----	--------	--------	--------

	面积		日期	平均 租金	出租 率	平均 租金	出租 率	平均 租金	出租 率
川沙悦庭	13,255	13,455	2022	-	-	2.48	94	2.45	96
<b>合计</b>	<b>13,255</b>	<b>13,455</b>	-	-	-	-	-	-	-

#### 4、酒店业

酒店是城市综合体中重要的配套设施之一，公司希望通过经营酒店，整体提升城市综合体的配套服务功能。公司本着“满意的员工创造出宾客满意的服务”管理理念，以及“竭尽所能，满足宾客合理需求”的服务理念，打造四星级的商务酒店，为商务旅游等客人提供优质的服务。报告期内，发行人酒店业营业收入分别为 2.86 亿元、4.98 亿元和 5.34 亿元。

公司酒店物业包括：东怡大酒店、陆家嘴明城酒店、天津陆家嘴万怡酒店、上海前滩香格里拉酒店、张江希尔顿酒店。其中成熟酒店物业（运营一年及以上）：东怡大酒店配备 209 间房间，2024 年度 GOP 率（营业毛利率）为 35.2%，平均出租率为 68.88%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2024 年度 GOP 率为 16.5%，平均出租率为 56.98%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2024 年度 GOP 率为 25.1%，平均出租率为 78.12%；上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间，2024 年度 GOP 率为 40.1%，平均出租率为 71.77%。张江希尔顿酒店配备 475 间房间，2024 年度在开业筹备中。

图表 5-25：报告期发行人主要在营酒店物业情况

单位：平方米、%

酒店物 业	地上建筑 面积	总建筑 面积	竣工 日期	2022 年		2023 年		2024 年	
				GOP 率	入住 率	GOP 率	入住 率	GOP 率	入住 率
东怡大 酒店	18,406	29,185	2009 年	6	70.85	34	75.30	35	68.88
陆家嘴 明城酒 店	17,884	19,635	2018 年	29	98.17	-32	29.78	17	56.98
前滩香 格里拉 酒店	60,450	74,578	2021 年	5	27.41	38	67.46	40	71.77
天津陆 家嘴万 怡酒店	46,462	71,524	2017 年	-13	38.87	24	74.74	25	78.12
<b>合计</b>	<b>143,202</b>	<b>194,922</b>							

#### 5、物业管理

公司的核心业务正逐步从工程建设向项目营销转变，资产运营管理的重要性越发凸显。公司的物业管理是资产运营管理的重要组成部分，并具有叠加效应，因此公司专门设置了物业管理部监管物业管理工作。

同时，为了确保在营物业的物业管理公司，公司采用了甲方物业进行管理，委托陆家嘴集团下属物业公司进行管理，其中陆家嘴物业管理有限公司为行业知名企业，均具有物业管理一级资质。近年来，公司持续推进“钻石行动计划”，提高一线物业管理质量。通过加强投诉（含报修）处理的响应反馈速度、提升设施

设备质量自主检测能力、加强现场巡检等措施,不断提高在营产品物业管理水平,提高客户满意度,维护物业品质。公司的物业服务和管理,获得了行业主管部门的肯定,钻石大厦荣获“全国五星级现场”称号(最高级),渣打银行大厦和九六广场分别荣获上海市五星级现场和四星级现场的称号。同时,公司还开通了96916服务热线,覆盖公司属下所有在营物业,确保客户咨询和客户投诉得到准确及时的响应。近三年,公司分别实现物业管理收入19.09亿元、20.15亿元和21.8亿元。

## 6、金融业

自公司通过现金支付方式收购了陆金发合计100.00%股权,一举获得证券、信托、保险三张金融牌照。金融投资板块以陆金发为主要运营主体,其以金融控股战略投资为主,以优化资产结构财务投资为辅,开展金融产业及相关领域的收购、兼并、投资与管理业务,不断提升综合经营能力和市场竞争力。目前,陆金发已投资控股了陆家嘴信托、爱建证券两家金融持牌机构,并持有陆家嘴国泰人寿保险有限公司50%的股份,初步形成了“一个金控平台,三大持牌机构、多家战略及财务投资项目”的金融控股基础架构。报告期内,金融业分别实现收入17.20亿元、9.20亿元和13.39亿元,占公司营业收入总额的比例分别为14.63%、8.62%和9.14%。

深化转型改革,提升金融发展质量。陆家嘴信托将继续攻坚克难,妥善推动风险项目的处置;持续苦练内功,加强团队建设,提升主动管理类标品信托的管理能力,从固有业务、资产管理、资产服务、家族信托、战略协同、财富管理多个维度,推动业务转型升级。爱建证券将在资本实力增强和激励约束机制优化的基础上,围绕问题导向、战略导向和价值导向,加快培育“科技特色”,全力申请重要业务牌照资格。陆家嘴国泰人寿将坚持价值型规模发展,提升各渠道人均效能,同时以合规和风控为保障,更好适应内外部环境,持续优化偿付能力及期限结构匹配,逐步调整产品策略转型,实现高质量发展。

### (四) 资产重组对发行人经营产生的影响及标的资产情况

#### 1、资产重组对发行人经营产生的影响

本次重组完成后,发行人取得陆家嘴金融贸易区和前滩国际商务区优质的地产项目储备,资产规模、资产质量将得到显著提高。

本次重组完成后,各项目开发、销售及运营的推进将有利于增强发行人持续经营能力。

#### 2、标的公司基本情况

##### (1) 昌邑公司

公司名称	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
企业类型	有限责任公司(外商投资企业法人独资)
注册资本	265,280 万元
法定代表人	许平
成立时间	2004-08-13
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区浦东大道981号2楼
主要办公地点	上海市浦东新区东育路227弄6号D栋20楼
统一社会信用代码	91310115765971634R

<b>经营范围</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；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。
-------------	--

## (2) 东袤公司

<b>公司名称</b>	上海东袤置业有限公司
<b>企业类型</b>	有限责任公司（港澳台投资、非独资）
<b>注册资本</b>	1,600,000 万元
<b>法定代表人</b>	马越
<b>成立时间</b>	2020-09-21
<b>注册地址</b>	中国（上海）自由贸易试验区滨江大道 257 弄 10 号 3 楼 02 单元
<b>主要办公地点</b>	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 20 楼
<b>统一社会信用代码</b>	91310115MA1K4LQ87Q
<b>经营范围</b>	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设);住宅室内装饰装修。(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：停车场服务；物业管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);日用百货销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；家居用品销售；家用电器销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告发布；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁。(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)

## (3) 耀龙公司

<b>公司名称</b>	上海耀龙投资有限公司
<b>企业类型</b>	有限责任公司（港澳台投资、非独资）
<b>注册资本</b>	220,000 万元
<b>法定代表人</b>	马越
<b>成立时间</b>	2013-04-07
<b>注册地址</b>	中国（上海）自由贸易试验区东育路 227 弄 6 号 15 层 1504-A 单元（实际楼层为第 12 层）
<b>主要办公地点</b>	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 20 楼
<b>统一社会信用代码</b>	9131011506597915X7

<b>经营范围</b>	<p>许可项目：房地产开发经营；建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设);住宅室内装饰装修。(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)</p> <p>一般项目：以自有资金从事投资活动；停车场服务；物业管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);日用百货销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；家居用品销售；家用电器销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告发布；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁。(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)</p>
-------------	--

#### (4) 企荣公司

<b>公司名称</b>	上海企荣投资有限公司
<b>企业类型</b>	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
<b>注册资本</b>	89,090 万元
<b>法定代表人</b>	郁春豪
<b>成立时间</b>	2014-02-17
<b>注册地址</b>	中国（上海）自由贸易试验区东育路 227 弄 6 号 15 层 1507-A 单元（实际楼层为第 12 层）
<b>主要办公地点</b>	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 20 楼
<b>统一社会信用代码</b>	91310115087939343J
<b>经营范围</b>	<p>许可项目：建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设);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)</p> <p>一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁。(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)</p>

### 3、标的公司主要经营模式

#### (1) 土地使用权获得模式

标的公司通过出让方式获得开发、运营项目的土地使用权。作为城市综合开发运营业务的具体实施主体，获得土地使用权的模式主要如下表所示：

序号	土地使用权获得模式	涉及的标的公司
1	通过有关历史风貌保护项目实施主体候选人的遴选，并以净地出让方式，获得已完成前期拆除平整的土地使用权	东袁公司
2	以毛地出让方式，获得地上存在需要拆除的建筑物、构筑物等设施的土地使用权	昌邑公司
3	股东在区域内城市综合开发运营的进程中，将部分土地使用权出资到标的公司	耀龙公司、企荣公司

对于地上存在需要拆除的建筑物、构筑物等设施的土地使用权，需要完成动拆迁、平整等前期准备工作，方能进入开发建设阶段。

## (2) 开发建设模式

1) 方案和施工图设计。陆家嘴股份在受托开发标的公司项目过程中，根据区域综合开发的总体要求、项目在区域内的功能定位、市场调研情况等，形成产品定位和方案设计要求，由方案设计单位完成具体方案设计工作。在项目方案报规划部门审批后，形成施工图设计要求，由施工图设计单位完成施工图设计工作。

2) 报批报建。在项目前期方案设计、正式方案设计、施工图设计等阶段，陆家嘴股份以标的公司名义，向发改部门、规资部门、建交部门等政府主管部门报批报建，并办理项目立项、规划、建设施工等阶段所需证照。

3) 采购。陆家嘴股份在受托开发标的公司项目过程中，遵循已制定的《建设项目招标投标管理办法》《建设项目推荐比选管理办法》《建设项目采购管理办法》《一般项目采购管理办法》等内部规定，规范采购管理行为，包括建设工程服务采购、固定资产采购、外包服务采购等，根据不同采购类型、采购金额，采用公开招标、邀请招标、比选和核价等方式。

4) 工程建设。陆家嘴股份在受托开发标的公司项目过程中，根据施工单位编制的施工组织计划以及现场巡查结果，编制项目进度表，从整体掌握项目进度，并对施工中的方案变更、进度变更予以监督管理。同时，通过日常巡查、定期检查等方式，对施工质量、施工现场安全生产、环境保护等事务予以管理，确保项目施工符合国家法律法规。

## (3) 销售模式

住宅部分拟主要采用预售模式。在预售模式下，项目在开发建设进度满足预售条件时，与购房者签订《商品房预售合同》，收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。

## (4) 租赁模式

陆家嘴股份在受托运营标的公司项目过程中，根据区域的总体定位、项目的功能定位、市场调研情况等确定招商工作计划和目标租户群体，通过大型推介会、专场推介会、重点租户定向推介等方式接洽目标租户，进行洽谈、评审、签约、登记入驻等全程服务工作；通过引进主力客户，引领产业集聚，提升区域和项目品质，促进区域产融结合。

## (5) 服务模式

陆家嘴股份在受托运营标的公司项目过程中，在项目进入持续运营阶段后，自身或聘请第三方提供商业管理、物业管理服务，保障项目品质功能，吸引产业、人员的进一步集聚。

# 4、标的公司主要产品产销情况

## (1) 昌邑公司

昌邑公司项目处于开发建设期，2023 年 1-12 月，尚未销售或租赁。

## (2) 东袁公司

东袁公司西区项目处于开发建设期，2023 年 1-12 月，尚未销售或租赁。东区项目处于方案设计、论证阶段。

## (3) 耀龙公司

耀龙公司项目处于建设阶段，2023 年 1-12 月，有房产销售现金流入，尚未实现销售或租赁结转收入。

## (4) 企荣公司

### 1) 收入按产品、服务类别分类

企荣公司项目于 2022 年度启动出租，2023 年 1-12 月实现租赁收入。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 1-12 月	
	金额	占比
房屋出租	13,102.04	98.45%
车位出租	175.26	1.32%
<b>主营业务收入小计</b>	<b>13,277.30</b>	<b>99.77%</b>
其他业务收入	31.23	0.23%
<b>营业收入</b>	<b>13,308.53</b>	<b>100.00%</b>

注：其他业务收入主要系代收水电费收入，以扣除代付水电费后的净额列示。

### 2) 报告期内项目销售、租赁情况

2023 年 1-12 月，企荣公司房屋租赁情况如下表所示：

项目	办公部分	商业部分
期末可租面积（万平方米）	6.57	1.30
期末已租面积（万平方米）	6.06	0.98
当期房屋租赁收入（万元）	10,213.35	2,888.69
当期房屋租赁均价（元/平方米*日）	6.81	12.71

注：上表不包括车位出租情况。

### 3) 报告期内前五大客户销售情况

2023 年 1-12 月，企荣公司前五大客户均为租户，销售情况如下表所示：

单位：万元

序号	客户	销售金额	占营业收入比例
<b>2023 年 1-12 月</b>			

1	客户一	1,527.47	11.66%
2	客户二	1,523.35	11.63%
3	客户三	911.93	6.96%
4	客户四	665.70	5.08%
5	客户五	632.02	4.82%
	合计	5,260.47	40.15%

2023 年 1-12 月，企荣公司前五大客户销售额占同期营业收入的比例为 40.15%；目前有葛兰素史克、百特（中国）等国内外知名公司入驻，该等主力客户期内租金总额较高，承租面积较大，有利于引领产业集聚，具有合理性。报告期内，企荣公司不存在向单个客户的销售比例超过总额的 50% 的情形。

## 九、在建工程和拟建工程

### （一）发行人主要在建项目情况

在建项目列表详见上文“2、房地产销售”、“3、房地产租赁”小节。

部分主要在建项目介绍如下：

#### 1、前滩21-02/21-03地块

前滩21-02号地块，位于浦东新区三林镇，东至济阳路，南至前安路，西至东育路，北至杨思西路。前滩21-03地块位于浦东新区三林镇，东至济阳路，南至海阳西路，西至东育路、前康路，北至前安路。项目集购物中心、企业办公和住宅于一体。

#### 2、洋泾西区E08-4/E10-02/E12-1地块

洋泾西区E08-4、E10-2、E12-1地块项目东至民生路，南至昌邑路，西至E08-1、E08-3地块，北至滨江大道。占地面积为7.7万平方米，将兼具高端住宅、甲级办公楼、零售商场、文化活动空间、酒店及服务式公寓等多元业态。

#### 3、梅园社区2E8-19地块

浦东新区梅园社区2E8-19地块位于上海市浦东新区，东至荣成路、南至浦东大道、西至2E8-19地块、北至昌邑路。项目地块总用地面积37090m，总建筑面积230139m。主要建有住宅、办公、商业、教育及文化等设施。

图表5-26：截止2024年末发行人主要在建项目四证及立项批复情况

项目名称	立项批复	土地证	用地规划许可证	工程规划许可证	施工许可证
张江中区74-01地块	310115MA1K4C2L620 191D3101002	沪2019浦字不动 产权第137020号	沪浦规划资源许地张 (2019) 13号	沪浦规建张 2019FA31036320 1905134	19ZJPD0046D0 1

项目名称	立项批复	土地证	用地规划许可证	工程规划许可证	施工许可证
前滩 21-02 号地块	31011506597915X20191D3101003	沪房地浦字(2013)第083027号	沪规设浦(2019)CA31001520194503	沪规建浦(2021)FA310015202100026	19EXPD0012D01
前滩 21-03 号地块	31011506597915X20191D3101001	沪房地浦字(2013)第083031号	沪规设浦(2019)CA31001520194504	沪规建浦(2019)FA310015201906046	19EXPD0011D02
川沙新市镇 C06-01/02	310115MA1HAHH8920201D3101001	沪2020浦字不动产权第088137号/沪2020浦字不动产权第088139号	沪浦规地川(2020)EA31036520200033	沪浦规建川(2020)FA310365202000123	20CSPD0001D01
川沙新市镇 C06-03 地块	310115MA1HAHH8920221D3101002	沪2022浦字不动产权第064093号	沪浦规地川(2022)EA310365202200035	沪浦规建川(2022)FA310365202200085	22CSPD0004D01/22CSPD0004D02
洋泾西区 E08-4/E10-02/E12-1 地块	310115MA1K4LQ8720215E2101001	沪2022浦字不动产权第048187号/070487号/056408号/056411号	沪规地(2023)EA310000202300552	沪规建(2022)FA310000202201164/沪规建(2022)FA310000202201156/沪规建(2023)FA310000202300155/沪规建(2023)FA310000202300156	310115202211030101/ 2101PD0053D05/2101PD0053D06/310115202211030201
梅园社区 2E8-19 地块	31011576597163420221B3602001	沪2023浦字不动产权第026509号	沪规地浦(2023)EA310015202300006	沪规建浦(2023)FA310015202300017	22LJPD0213D01/22LJPD0213D02

## (二) 发行人主要拟建项目情况

截至2024年末,公司存在主要拟建项目为洋泾东区E13-1、E13-2项目及浦东新区梅园社区2E8-17地块项目。

洋泾东区E13-1、E13-2项目位于浦东新区东至洋泾港,南至滨江大道,西至民生路,北至黄浦江步道;项目用地总面积为74671.2平方米,立项总建筑面积为195000平方米,总投资493,460万元,拟建办公、商业、文化用地。

梅园社区2E8-17地块项目位于浦东新区,北、西至梅园社区2E8-19地块,南至浦东大道、东至东海宾馆;项目用地总面积为9,634.72平方米,立项总建筑面积为152,815平方米,总投资690,000万元,拟建商务办公项目。

## 十、公司发展战略

经过三十余年的发展，公司已成功完成了从“单一土地开发”向“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”的主营业务转型。公司城市综合开发与服务板块已经发展到相对成熟的阶段，以商办物业的租赁与销售为主要业务。经历了快速增长期后，物业规模和租金收入正在逐步平缓。2017年，公司响应国资国企改革的号召，成功收购了陆金发100%的股权，并一举获得了信托、证券和保险三家持牌金融机构，将业务领域拓展至金融服务板块。2023年至2024年，公司顺利完成了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金，四个位于陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的优质股权资产注入公司，为做强做大主业、提升资产质量、优化股权结构、充实资金储备、优化财务结构，实现可持续发展奠定基础。

作为国内知名的城市综合开发与服务企业，公司不断寻求新的发展途径，在深耕细作陆家嘴核心区和前滩国际商务区的同时，还持续推进张江科学城核心承载区、川沙新市镇等新兴区域项目的建设运营。公司通过做精区域开发、做优金融服务、做强商旅服务，加速业务布局优化，全力推动从“高速度开发建设”向“高质量运营服务”的转型升级。

未来，公司将以“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业为立足点，以“做优产品力、做强团队力、做深约束力”三力建设为支撑点，积极探索多元化和精准化可持续发展路径，不断增强公司竞争力和影响力，持续提高公司市值和价值创造能力。

## 十一、发行人所在行业状况

### （一）发行人所在行业概况

城市综合开发与服务方面，2024年，上海房地产市场经历了多个维度支持性政策积极发力，优化住房限购政策、优化住房信贷政策、非户籍限购松绑、支持“以旧换新”等政策组合拳的出台，刺激了购房需求的逐步释放，市场活跃度逐步提升。从市场情况来看，上海高端住宅市场销售相对活跃，内环优质板块持续垄断高端客户资源，但外环外住宅产品续销及去化周期延长情况仍在持续。总体而言，住宅产品进一步回归居住属性，上海房地产市场延续筑底行情，购房需求尚未完全释放。租赁方面，上海办公楼及产业园需求端以专业服务、贸易制造、金融、TMT四大行业居前，整体市场呈分化态势，核心区域优质写字楼需求保持一定韧性，非核心区域租赁去化压力较大。受制于市场竞争加剧，上海市场租赁价格持续承压，随着新增供给持续入市及更多业主在租金优惠政策上的激励，成本为导向的搬迁客户及升级需求的客户有所上升。与此同时，投资市场情绪回暖，大宗市场“以价换量”特征明显，买卖双方均存在达成交易的意愿。年末，受益于境外游客免签政策，文体旅消费需求不断释放，地处核心板块酒店类资产愈发受到关注。

特色金融服务方面，国家金融监督管理总局2024年工作会议明确提出，要锚定金融强国建设目标，牢牢守住不发生系统性金融风险底线，加快城市房地产融资协调机制落地见效，扎实推进金融高质量发展，坚定不移走中国特色金融发展之路。年内，资本市场改革持续深化，信托行业持续探索业务转型，回归信托本源，寻找符合自身特色的发展之路。证券行业监管积极促进资本市场

改革，引导市场规范健康发展，在资本市场回暖、政策支持力度加大的背景下，并购重组及资本市场交易活跃度逐步增强。保险行业在资本市场稳步向好的背景下，经营效益持续优化，在政策引导下，保险资金发挥长期稳健优势，积极参与市场建设，进一步强化金融服务实体经济效能，推动资本市场向高质量发展转型。

商旅服务方面，2024年，在多项消费政策刺激下，消费市场保持着一定程度的恢复态势。上海酒店市场呈现“结构性复苏”，商务差旅成为主力复苏引擎，中心城区商务酒店表现突出；国际游客回流及本地微度假带动休闲散客市场逐步回温，团队市场仍以会展团队为主。上海商业零售市场亦呈现结构性调整与温和修复并行的特征。政策端通过吸引首店经济、支持城市更新项目改造、举办首届“上海之夏”国际消费季等举措，加速存量商业焕新升级并扩大有效需求；消费端呈现“本地客群深度运营+文旅客群增量激活”的双线逻辑，本地市场依托城市微更新、策展型零售、主题市集等运营创新实现增长。

## （二）发行人的行业地位及竞争优势

### 1、发行人行业地位

陆家嘴股份是浦东新区下属的大型国有控股上市公司之一，是浦东新区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的重要经营管理者。公司在浦东新区商业地产开发及租赁领域拥有较高程度的区域优势，与区域外的企业相比，陆家嘴股份作为浦东新区国资委下属公司，在对区内项目的竞争中具有先天的地缘及人力方面的优势；与区域内的企业相比，陆家嘴股份作为区域内最大的商业地产开发及租赁企业，拥有较高的资质水平。

目前，陆家嘴股份通过不断发展，已初步成为一个产业资本和金融资本有机融合，以商业地产开发及租赁、会展业务、酒店业务及金融业务等领域为主导产业的现代企业集团。

商业物业运营是发行人核心主业，产品线包括写字楼、公寓、商场、酒店、住宅等。通过对陆家嘴金融贸易区的总体开发和经营管理，发行人依托陆家嘴金融贸易区的资源和品牌优势，逐步走向区外走出上海，在全国重点城市天津开始布局，逐步形成了以上海为中心，面向全国其它重点城市的业务发展格局。随着发行人品牌在资本市场认可度的不断提升以及“立足上海、面向全国”区域战略的推进，“陆家嘴”品牌得到了市场和客户的认可。

### 2、发行人竞争优势

公司作为陆家嘴金融贸易区的城市综合开发商，不仅在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，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 万平方米增长至 381 万平方米。公司持有的物业主要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，物业所处区位优势，交通便捷。

同时，公司正积极参与浦东各新兴区域的发展建设，向前滩、张江科学城、川沙新市镇核心区域纵深发展，并构建以“专业化”为核心的城市中心、城市副中心运营平台，进一步提升在营商办经营性物业的质量，增强品牌竞争力和影响力。

(二) 稳定成熟的专业化运营团队。经过多年的市场磨炼，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、住宅和文体旅，分别组建专业化营销管理团队。各营销团队有针对性地制定运营策略，专业化程度进一步提升，确保在营项目服务浦东产业资源配置与能级提升的功能得到充分发挥，积极服务总部经济。公司建立了从“楼宇招租”到“战略招商”的机制，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，为注册、税收双落地企业提供扩租、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。为不断提升开发项目品质，公司成立了项目品质管控中心，加强对在建、在营项目的品质管控，提升公司产品竞争力。

(三) 营销与服务协同。公司精心打造了一支拥有“上海品牌”认证的专业化陆家嘴物业团队，形成营销团队和物业服务团队的协同机制，不仅专注于为公司旗下商办及会展项目提供全方位、多层次的管理服务，更聚焦于服务城市发展战略，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量发展。同时，正加快推进以住宅租赁运营为主营业务的住宅租赁公司、以商业楼宇租赁运营为主营业务的资产管理公司和以城市更新、二次装修为主营业务的建筑科技公司等轻资产服务平台及运用服务公司的实体化运作，优化主营业务结构，持续提升项目招商、运营与服务能级。

(四) 持续发展的历史机遇。为进一步做强主业、获取战略资源，在控股股东陆家嘴集团的支持下，2023-2024 年，公司完成了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金，四个位于陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的优质股权资产注入公司，为做强做大主业、提升资产质量、优化股权结构、充实资金储备、优化财务结构，实现可持续发展奠定基础。充分利用陆家嘴集团的资源优势，积极参与“陆家嘴大朋友圈”，围绕运营端聚劲发力，努力形成以陆家嘴产品为纽带的社会生态、生活生态、商务生态。随着前滩国际商务区“十年基本建成”目标的实现，前滩的开发运营已进入了全新阶段。公司将继续着力促进区域产融结合，通过引进主力客户和带动产业集聚，使前滩国际商务区继续成为上海办公楼市场中备受关注的区域，成为各类企业和机构办公的最佳选址之一。同时，作为陆家嘴集团的重要区域开发平台，通过与陆家嘴集团、前滩投资共同设立项目公司，正推进三林滨江南项目的开发、建设及销售。

(五) 统筹优势助力业务发展。公司旗下持有证券、信托和保险（寿险）三家持牌金融机构，构建起“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业的发展格局，推动金融服务与实体经济协同发展。随着控股股东陆家嘴集团业务统筹的推进，公司已成为陆家嘴集团区域开发、建设及运营的实施平台，有助于公司专业能力的持续提升。公司受托承接的陆家嘴集团在前滩、三林滨江南、御桥等新兴区域的项目开发建设及招商运营正全力推进。

(六) 严谨规范的企业治理。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，不断优化公司治理结构，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。2024 年，公司完成了《公司章程》《独立董事工作制度》《关联交易管理制度》《内部审计制度》《募集资金管理制度》等 17 个治理制度的修订及制定工作，推动公司治理相关制度的进一步完善。目前，公司建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制，为公司高效、稳健经营提供了组织保证。

## 第六章 公司主要财务状况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人最近三年的财务状况、经营成果和现金流量。发行人2022-2024年度的财务报告经过普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告（普华永道中天审字（2023）第10088号、普华永道中天审字（2024）第10088号、普华永道中天审字（2025）第10012号）。

除有特别注明外，本节引用的财务信息来源于发行人2022-2024年度财务报告。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅公司最近三年经审计的财务报告。

### 一、发行人财务报告编制及审计情况

#### （一）近三年财务报告适用的会计制度

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和41项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）所系依据中国注册会计师独立审计准则对已经对发行人2022年、2023年和2024年财务报表进行了审计，分别出具了普华永道中天审字（2023）第10088号、普华永道中天审字（2024）第10088号、普华永道中天审字（2025）第10012号无保留意见审计报告。

如无特别说明，本募集说明书引用的发行人的财务数据分别引自公司经审计的2022年、2023年和2024年财务报表。

#### （二）会计政策、会计估计变更、前期差错更正的说明

##### 1、2022年会计政策、会计估计变更、前期差错更正的说明

财政部于2021年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第15号〉的通知》（以下简称“解释15号”），并于2022年及2023年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第16号〉的通知》（以下简称“解释16号”）及《企业会计准则实施问答》等文件，本集团及本公司已采用上述通知和实施问答编制2022年度财务报表，上述修订对本集团及本公司财务报表无重大影响。

##### 2、2023年会计政策、会计估计变更、前期差错更正的说明

财政部于2022年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第16号〉的通知》（以下简称“解释16号”）。本集团及本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，并以净额方式确认与租赁负债和使用权资产的暂时性差异有关的递延所得税。自2023年1月1日起，本集团及本公司执行解释16号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定，且针对上述交易产生的等额可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异，分别确认递延所得税资产和递延所得税负债，并在附注中分别披露，2022年12月31日相关附注披露已相应调整。执行解释16号的上述规定对本集团和本公司2022年

度当期损益、2022 年 1 月 1 日和 2022 年 12 月 31 日的各报表项目均无重大影响。

### 3、2024 年会计政策、会计估计变更、前期差错更正的说明

根据中华人民共和国财政部发布的《企业会计准则第 25 号——保险合同》财会 202020 号即“新保险合同准则”，公司于 2024 年 1 月 1 日开始执行新保险合同准则，并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间数据。经追溯调整后，公司 2023 年 12 月 31 日总资产及归属于上市公司股东的所有者权益减少 1.35 亿元（公告临 2024-066）。

#### （三）近三年合并财务报表范围变动情况

最近三年合并范围变化情况			
<b>2022 年新纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海东绣物业经营管理有限公司	物业管理	因少数股东退出导致本公司实现控制权
<b>2022 年不再纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海陆家嘴城建开发有限责任公司	房地产	公司注销
<b>2023 年新纳入合并的子公司</b>			
1	上海耀龙投资有限公司	房地产	当年投资或设立的非全资子公司
2	上海企荣投资有限公司	房地产	当年投资或设立的全资子公司
3	上海东表置业有限公司	房地产	当年投资或设立的非全资子公司
4	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	房地产	当年投资或设立的全资子公司
<b>2023 年不再纳入合并的子公司</b>			
1	上海智依投资有限公司	实业投资	公司注销
<b>2024 年新纳入合并的子公司</b>			
1	上海戎邑置业有限公司	房地产	新设子公司
2	上海邑江物业管理有限公司	物业管理	新设子公司
3	上海翌江酒店管理有限公司	酒店管理	新设子公司

#### （四）发行人近三年及一期财务报表数据

图表 6-1：近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	823,971.92	754,791.41	1,040,767.43	372,509.27
结算备付金	80,848.31	104,732.40	69,979.66	73,375.94
融出资金	115,012.71	104,760.23	94,150.81	88,332.86
交易性金融资产	562,831.50	338,361.59	259,534.38	813,468.34
买入返售金融资产	21,280.73	27,032.62	29,407.45	6,734.91
应收账款	76,895.82	63,924.28	75,167.70	89,047.06
预付款项	57,297.54	256,964.79	79,413.54	-
其他应收款	23,654.50	23,553.88	116,553.13	21,518.06
存货	5,991,174.77	5,970,254.96	5,970,768.53	3,572,805.32
一年内到期的非流动资产	294,698.64	214,654.71	647,756.95	430,566.00
其他流动资产	564,469.17	447,645.16	427,609.64	198,928.37
<b>流动资产合计</b>	<b>8,612,135.62</b>	<b>8,306,676.05</b>	<b>8,811,109.22</b>	<b>5,667,286.14</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款和垫款	135,971.71	181,062.84	161,251.73	277,931.63
债权投资	201,190.04	243,411.31	297,818.57	597,798.78
长期股权投资	1,105,241.74	1,101,197.81	1,154,319.78	1,283,437.38
其他权益工具投资	97,122.89	80,465.51	-	-
其他非流动金融资产	156,642.53	171,857.01	209,208.32	144,367.71
投资性房地产	5,058,262.26	5,019,648.50	4,946,037.02	3,928,856.82
固定资产	636,805.29	347,046.44	363,195.47	378,081.99
使用权资产	14,189.53	15,612.64	7,394.29	7,707.87
无形资产	4,060.90	4,450.39	4,327.83	4,758.91
商誉	87,092.20	87,092.20	87,092.20	87,092.20
长期待摊费用	10,221.86	9,779.88	12,069.76	11,913.48

递延所得税资产	159,393.29	166,574.16	179,386.35	180,437.83
其他非流动资产	190,731.89	332,561.44	3,595.85	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,856,926.12</b>	<b>7,760,760.14</b>	<b>7,425,697.17</b>	<b>6,902,384.61</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,469,061.74</b>	<b>16,067,436.19</b>	<b>16,236,806.39</b>	<b>12,569,670.74</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,219,334.46	1,981,438.91	1,393,010.82	1,350,171.92
拆入资金	40,136.89	-	1,004.76	-
衍生金融负债	12,737.86	414.99	-	-
应付账款	629,573.29	606,755.19	528,570.88	399,550.76
预收款项	75,771.41	64,871.13	61,100.08	58,696.87
合同负债	2,085,451.82	2,042,992.51	1,848,638.10	590,477.78
卖出回购金融资产款	193,400.00	-	-	-
代理买卖证券款	332,211.71	335,828.14	202,475.29	240,581.28
应付职工薪酬	13,068.15	23,797.18	18,184.00	17,667.67
应交税费	134,764.31	117,766.70	192,507.18	227,830.43
其他应付款	558,687.11	640,230.50	1,694,313.37	792,186.02
一年内到期的非流动 负债	960,046.41	1,302,320.72	1,956,850.82	1,320,557.03
其他流动负债	220,577.96	179,775.97	194,892.47	144,446.76
<b>流动负债合计</b>	<b>7,475,761.36</b>	<b>7,296,191.92</b>	<b>8,091,547.78</b>	<b>5,142,166.52</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,880,466.60	1,864,449.76	1,523,986.14	947,977.28
应付债券	1,964,991.50	1,909,263.00	1,862,867.50	2,519,515.50
租赁负债	9,743.63	9,690.26	3,692.85	3,533.71
长期应付款	112,980.07	112,972.95	20,563.39	21,916.96
长期应付职工薪酬	4,353.13	4,354.71	4,939.75	5,448.18

递延收益	2,550.22	2,565.36	2,084.47	2,360.24
预计负债	4,550.04	4,778.25	2,391.45	2,429.00
递延所得税负债	8,102.40	8,109.53	8,385.43	2,181.69
其他非流动负债	250.48	70.39	30,730.36	156,243.13
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,987,988.07</b>	<b>3,916,254.21</b>	<b>3,459,641.35</b>	<b>3,661,605.69</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,463,749.43</b>	<b>11,212,446.13</b>	<b>11,551,189.13</b>	<b>8,803,772.21</b>
实收资本（或股本）	503,515.37	503,515.37	481,293.15	403,419.74
资本公积	162,341.78	162,341.78	4,907.18	4,554.32
其他综合收益	-92,489.10	-86,958.03	6,938.57	793.57
盈余公积	256,227.17	256,227.17	256,227.17	267,452.38
一般风险准备	64,455.76	64,455.76	63,720.43	48,444.41
未分配利润	1,625,442.45	1,562,378.09	1,461,273.06	1,428,075.05
归属于母公司所有者 权益（或股东权益）合 计	2,519,493.43	2,461,960.14	2,274,359.55	2,152,739.47
少数股东权益	2,485,818.88	2,393,029.92	2,411,257.71	1,613,159.06
<b>所有者权益（或股东权 益）合计</b>	<b>5,005,312.31</b>	<b>4,854,990.06</b>	<b>4,685,617.26</b>	<b>3,765,898.53</b>
<b>负债和所有者权益（或 股东权益）总计</b>	<b>16,469,061.74</b>	<b>16,067,436.19</b>	<b>16,236,806.39</b>	<b>12,569,670.74</b>

图表 6-2：近三年及一期合并利润表

单位：万元

	2025 年一季度	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>421,729.22</b>	<b>1,465,097.85</b>	<b>1,066,700.92</b>	<b>1,176,230.25</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>291,125.38</b>	<b>1,202,468.56</b>	<b>823,415.22</b>	<b>957,280.91</b>
其中：营业成本	196,541.27	820,026.83	443,502.10	691,337.99
税金及附加	45,364.00	170,641.03	155,861.64	66,052.55
销售费用	4,953.85	18,745.90	13,217.59	17,107.82
管理费用	12,144.42	57,113.72	55,321.13	41,592.47
财务费用	32,121.83	135,941.07	155,512.77	141,190.08
加：公允价值变动收益	-	1,706.77	1,403.46	-23,749.44
投资收益	244.10	15,409.61	23,992.17	11,167.57
资产处置收益	-0.03	1,265.59	14.26	4.72
信用减值损失	-2,650.42	-11,836.88	-20,622.80	-17,953.50
资产减值损失	-	-17,937.70	-	-
其他收益	393.38	1,232.91	13,663.58	10,318.82
<b>三、营业利润</b>	<b>128,590.88</b>	<b>252,469.59</b>	<b>261,736.38</b>	<b>198,737.50</b>
加：营业外收入	1,055.01	1,712.91	2,069.37	5,529.76
减：营业外支出	30.70	3,880.51	7,967.74	3,142.58
<b>四、利润总额</b>	<b>129,615.20</b>	<b>250,301.99</b>	<b>255,838.01</b>	<b>201,124.67</b>
减：所得税费用	33,049.01	70,824.41	91,367.95	55,032.47
<b>五、净利润</b>	<b>96,566.19</b>	<b>179,477.57</b>	<b>164,470.06</b>	<b>146,092.20</b>

图表 6-3：近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年一季度	2024 年度	2023 年度	2022 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	376,766.64	1,224,780.63	2,262,505.36	1,312,430.62
交易性金融资产净减少额	-	-	4,690.77	-
融出资金净减少额	-	-	-	4,527.56

买入返售金融资产净减少额	4,637.67	2,501.32	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	19,632.91	83,198.52	90,354.87	148,848.27
回购业务资金净增加额	193,400.00	-	-	1,893.76
代理买卖证券收到的现金净额	-	133,352.85	-	8,874.58
收到的税费返还	44.14	13,491.72	32,571.34	57,256.34
收到其他与经营活动有关的现金	30,715.67	136,959.80	95,718.14	47,873.34
拆入资金净增加额	40,000.00	-	1,004.76	-
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>665,197.04</b>	<b>1,594,284.83</b>	<b>2,486,845.24</b>	<b>1,581,704.47</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	121,389.75	722,914.75	602,954.04	904,897.39
融出资金净增加额	9,961.12	10,987.78	5,740.14	-
支付利息、手续费及佣金的现金	1,886.59	4,663.18	4,263.50	5,068.58
代理买卖证券收到的现金净额	3,616.43	-	38,105.99	-
支付给职工及为职工支付的现金	40,613.17	128,550.49	130,358.71	131,318.48
支付的各项税费	97,337.68	392,455.03	431,053.43	328,821.07
支付其他与经营活动有关的现金	101,986.69	135,370.47	95,809.81	63,775.46
交易性金融资产增加额	172,672.09	13,673.34	-	326.11
买入返售金融资产净增加额	-	-	27,084.55	-
客户贷款及垫款净增加额	3,891.82	53,080.00	13,420.00	201,400.00
拆入资金净减少额	-	1,004.76	-	-
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>553,355.33</b>	<b>1,462,699.80</b>	<b>1,348,790.16</b>	<b>1,635,607.10</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>111,841.71</b>	<b>131,585.03</b>	<b>1,138,055.08</b>	<b>-53,902.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	215,804.10	2,297,699.78	2,475,050.93	1,937,338.61
取得投资收益收到的现金	6,191.52	59,992.70	68,901.31	95,344.28

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	63,906.21	353,760.31	282,990.21	21.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	39.89
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>285,901.83</b>	<b>2,711,452.79</b>	<b>2,826,942.45</b>	<b>2,032,744.45</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,828.75	335,185.89	323,880.56	219,157.99
投资支付的现金	238,293.56	1,966,330.52	2,326,540.87	2,698,292.34
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,804.59	4,950.29	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>274,122.32</b>	<b>2,303,321.00</b>	<b>2,655,371.72</b>	<b>2,917,450.32</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>11,779.52</b>	<b>408,131.79</b>	<b>171,570.73</b>	<b>-884,705.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	56,500.00	222,303.98	20,000.00	-
取得借款收到的现金	942,956.51	3,073,052.91	3,055,104.39	3,015,493.36
发行债券收到的现金	119,000.00	550,000.00	758,000.00	1,034,200.00
收到结构化主体其他份额持有人的现金	-	7,055.92	96,428.93	314,947.39
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	10,800.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,118,456.51</b>	<b>3,852,412.81</b>	<b>3,929,533.32</b>	<b>4,375,440.76</b>
偿还债务支付的现金	1,031,320.58	3,853,205.05	3,507,255.67	3,033,058.00
支付结构化主体其他份额持有人的现金	-	248,768.94	266,476.67	268,047.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	147,362.64	351,546.60	321,228.76	478,468.85
支付其他与筹资活动有关的现金	137.90	265,852.12	521,947.71	616,918.07
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,178,821.12</b>	<b>4,719,372.72</b>	<b>4,616,908.80</b>	<b>4,396,492.28</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-60,364.60</b>	<b>-866,959.90</b>	<b>-687,375.49</b>	<b>-21,051.52</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>1.78</b>	<b>-236.28</b>	<b>70.65</b>	<b>187.37</b>

五、现金及现金等价物净增加额	63,258.41	-327,479.36	622,320.97	-959,472.65
加：期初现金及现金等价物余额	774,324.86	1,101,804.22	479,483.25	1,397,518.08
六、期末现金及现金等价物余额	837,583.27	774,324.86	1,101,804.22	438,045.42

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1. 母公司资产负债表

图表 6-4：近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	74,223.62	61,438.68	61,608.19	97,415.93
交易性金融资产	-	-	10,000.00	335,000.00
应收账款	32,830.25	25,351.04	34,275.08	34,436.81
预付款项	2,634.07	2,625.48	5,175.32	-
其他应收款	2,075,055.41	2,207,673.24	2,076,179.28	2,289,305.20
存货	187,946.09	189,497.48	204,237.63	187,660.81
一年内到期的非流动资产	155.05	155.05	-	15,978.01
其他流动资产	2,488.34	2,330.70	1,815.35	1,607.11
<b>流动资产合计</b>	<b>2,375,332.84</b>	<b>2,489,071.68</b>	<b>2,393,290.86</b>	<b>2,961,403.87</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	5,297,399.36	5,204,824.36	4,729,510.41	3,648,456.67
其他非流动金融资产	47,553.48	47,553.48	45,946.71	37,034.09
投资性房地产	933,370.11	942,586.69	1,010,854.67	1,060,303.12
固定资产	-	-	2.39	8.12
使用权资产	2,093.19	2,344.38	331.45	1,325.79
长期待摊费用	2,309.98	2,330.11	2,410.38	2,488.28
递延所得税资产	126,493.69	126,493.69	139,023.05	136,520.99
其他非流动资产	39,799.75	39,799.75	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,449,019.57</b>	<b>6,365,932.46</b>	<b>5,928,079.07</b>	<b>4,886,138.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,824,352.41</b>	<b>8,855,004.14</b>	<b>8,321,369.92</b>	<b>7,847,542.30</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,206,266.77	1,966,275.68	1,377,562.45	1,322,456.22
应付账款	26,290.59	26,434.33	23,223.21	24,172.43
预收款项	22,920.93	15,077.92	13,181.94	13,004.44
合同负债	9,262.63	20,727.17	30,552.36	9,184.09
应付职工薪酬	1,407.75	1,490.99	1,124.87	488
应交税费	56,971.58	54,649.60	86,964.48	100,889.92

其他应付款	3,091,920.83	3,076,359.14	3,554,145.45	3,197,522.03
一年内到期的非流动负债	244,481.28	603,936.90	1,031,796.47	930,286.63
其他流动负债	833.20	921.04	1,771.37	1,561.75
<b>流动负债合计</b>	<b>5,660,355.56</b>	<b>5,765,872.78</b>	<b>6,120,322.60</b>	<b>5,599,565.50</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	326,750.00	346,350.00	269,045.00	215,737.59
应付债券	1,358,000.00	1,255,000.00	1,099,000.00	1,230,000.00
租赁负债	1,292.64	1,292.64	-	274.33
长期应付款	368,679.67	368,672.55	17,650.16	18,853.72
长期应付职工薪酬	4,241.77	4,241.77	4,241.77	4,241.77
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,058,964.09</b>	<b>1,975,556.97</b>	<b>1,389,936.93</b>	<b>1,469,107.41</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,719,319.64</b>	<b>7,741,429.75</b>	<b>7,510,259.53</b>	<b>7,068,672.92</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	503,515.37	503,515.37	481,293.15	403,419.74
资本公积	157,511.20	157,511.20	76.6	2,610.09
盈余公积	329,565.13	329,565.13	329,565.13	340,840.05
未分配利润	114,441.08	122,982.69	175.52	31,999.51
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,105,032.77</b>	<b>1,113,574.38</b>	<b>811,110.39</b>	<b>778,869.39</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>8,824,352.41</b>	<b>8,855,004.14</b>	<b>8,321,369.92</b>	<b>7,847,542.30</b>

## 2. 母公司利润表

图表 6-5: 近三年及一期母公司利润表

单位: 万元

	2025 年一季度	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>57,152.77</b>	<b>485,689.77</b>	<b>314,952.21</b>	<b>220,116.13</b>
<b>二、营业成本</b>	<b>14,305.52</b>	<b>109,110.90</b>	<b>66,878.07</b>	<b>58,568.69</b>
税金及附加	7,341.34	128,091.67	50,281.22	25,822.46
销售费用	580.55	4,293.93	2,864.69	3,288.61
管理费用	1,289.05	13,507.43	11,598.07	6,919.76
财务费用	39,824.28	192,702.65	204,094.10	187,484.65
加: 公允价值变动收益	-	1,706.77	1,403.46	1,075.23
投资收益	-2,416.86	179,475.44	32,942.59	32,077.15
资产处置收益	-	0.01	14.18	-
信用减值损失	-97.25	377.48	-66.67	-25.66
其他收益	165.56	250.64	6,617.51	25.54
<b>三、营业利润</b>	<b>-8,536.51</b>	<b>219,793.54</b>	<b>20,147.13</b>	<b>-28,815.78</b>

加：营业外收入	9.90	0.43	3.50	1,682.43
减：营业外支出	15.00	15.00	15.00	15.59
<b>四、利润总额</b>	<b>-8,541.62</b>	<b>219,778.97</b>	<b>20,135.62</b>	<b>-27,148.93</b>
减：所得税费用	-	10,443.33	-2,502.06	-13,770.95
<b>五、净利润</b>	<b>-8,541.62</b>	<b>209,335.64</b>	<b>22,637.68</b>	<b>-13,377.98</b>

## 3. 母公司现金流量表

图表 6-6：近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年一季度	2024 年度	2023 年度	2022 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	46,830.73	264,321.47	269,418.05	231,580.35
收到其他与经营活动有关的现金	45,124.84	209,285.82	302,311.72	207,027.24
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>91,955.57</b>	<b>473,607.29</b>	<b>571,729.77</b>	<b>438,607.59</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6,465.75	35,985.87	57,310.51	39,104.48
支付给职工及为职工支付的现金	2,032.28	8,947.20	8,862.94	9,212.82
支付的各项税费	8,006.38	196,798.37	85,030.13	159,897.42
支付其他与经营活动有关的现金	5,499.58	364,428.73	13,635.19	12,783.34
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>22,003.99</b>	<b>606,160.18</b>	<b>164,838.77</b>	<b>220,998.06</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>69,951.57</b>	<b>-132,552.89</b>	<b>406,891.00</b>	<b>217,609.52</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	454,619.09	651,550.35	606,282.99
取得投资收益收到的现金	123,800.02	76,476.06	39,295.50	53,229.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	275,813.82	95,547.23	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>123,800.02</b>	<b>806,908.97</b>	<b>786,393.07</b>	<b>659,512.86</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12.24	305.66	1,784.50	3,437.44
投资支付的现金	84,750.00	1,137,346.35	1,184,904.50	1,108,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,500.00	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>95,262.24</b>	<b>1,137,652.01</b>	<b>1,186,689.00</b>	<b>1,111,637.44</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>28,537.78</b>	<b>-330,743.04</b>	<b>-400,295.93</b>	<b>-452,124.58</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	179,713.07	-	-
取得借款收到的现金	829,200.00	2,756,898.00	2,166,610.00	2,168,900.00
发行债券收到的现金	119,000.00	550,000.00	600,000.00	427,200.00

收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	158,100.00	607,200.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>948,200.00</b>	<b>3,486,611.07</b>	<b>2,924,710.00</b>	<b>3,203,300.00</b>
偿还债务支付的现金	978,339.00	2,728,274.60	2,706,177.59	2,589,958.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,287.10	293,830.14	258,493.35	403,695.97
支付其他与筹资活动有关的现金	278.20	1,135.02	2,472.20	601,697.30
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,033,904.30</b>	<b>3,023,239.76</b>	<b>2,967,143.13</b>	<b>3,595,351.92</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-85,704.30</b>	<b>463,371.31</b>	<b>-42,433.13</b>	<b>-392,051.92</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-0.11</b>	<b>-244.90</b>	<b>30.32</b>	<b>14.58</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>12,784.94</b>	<b>-169.51</b>	<b>-35,807.74</b>	<b>-626,552.39</b>
加：期初现金及现金等价物余额	61,438.68	61,608.19	97,415.93	723,968.32
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>74,223.62</b>	<b>61,438.68</b>	<b>61,608.19</b>	<b>97,415.93</b>

### (五) 重大资产重组编制的2022年度重述财务报表

#### 1. 合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>	
货币资金	413,947.10
结算备付金	73,375.94
融出资金	88,332.86
交易性金融资产	813,468.34
买入返售金融资产	6,734.91
应收账款	88,327.79
预付款项	73,059.07
其他应收款	36,832.37
存货	5,604,062.04
一年内到期的非流动资产	430,566.00
其他流动资产	227,633.60
<b>流动资产合计</b>	<b>7,856,340.02</b>
<b>非流动资产：</b>	
发放贷款和垫款	277,931.63
债权投资	597,798.78
长期股权投资	803,230.94
其他非流动金融资产	144,367.71
投资性房地产	4,757,826.53

项目	2022 年 12 月 31 日
固定资产	378,081.99
使用权资产	7,707.87
无形资产	4,758.91
商誉	87,092.20
长期待摊费用	13,409.76
递延所得税资产	183,273.21
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,255,479.54</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,111,819.56</b>
<b>流动负债：</b>	
短期借款	1,350,171.92
应付账款	495,652.57
预收款项	59,034.35
合同负债	590,477.78
代理买卖证券款	240,581.28
应付职工薪酬	17,667.67
应交税费	228,737.06
其他应付款	1,465,440.65
一年内到期的非流动负债	1,320,557.03
其他流动负债	144,611.40
<b>流动负债合计</b>	<b>5,912,931.72</b>
<b>非流动负债：</b>	
长期借款	1,270,326.10
应付债券	2,519,515.50
租赁负债	3,533.71
长期应付款	21,916.96
长期应付职工薪酬	5,448.18
递延收益	2,360.24
预计负债	2,429.00
递延所得税负债	5,758.66
其他非流动负债	156,243.13
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,987,531.49</b>
<b>负债合计</b>	<b>9,900,463.20</b>

项目	2022 年 12 月 31 日
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	
实收资本（或股本）	403,419.74
资本公积	728,859.80
其他综合收益	793.57
盈余公积	267,502.10
一般风险准备	48,444.41
未分配利润	1,419,454.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,868,474.54
少数股东权益	2,342,881.82
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>5,211,356.36</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>15,111,819.56</b>

## 2.合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,175,469.50</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>962,029.54</b>
其中：营业成本	693,527.02
税金及附加	66,890.69
销售费用	17,164.31
管理费用	41,595.66
财务费用	142,851.86
加：其他收益	10,318.82
投资收益（损失以“-”号填列）	12,035.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-28,869.35
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-23,749.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,953.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4.72
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>194,096.27</b>
加：营业外收入	5,529.76
减：营业外支出	3,142.58
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>196,483.45</b>
减：所得税费用	54,124.27
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>142,359.18</b>
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	104,664.49

项目	2022 年度
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	37,694.69
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>2,772.60</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>145,131.77</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	107,437.08
（二）归属于少数股东的综合收益总额	37,694.69
<b>七、每股收益：</b>	
（一）基本每股收益（元/股）	0.2175
（二）稀释每股收益（元/股）	0.2175

## 3.合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 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	1,314,165.43
收取利息、手续费及佣金的现金	148,848.27
回购业务资金净增加额	1,893.76
融出资金净减少额	4,527.56
代理买卖证券款净增加额	8,874.58
收到的税费返还	72,826.36
收到其他与经营活动有关的现金	60,209.85
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,611,345.81</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,245,052.04
交易性金融资产净增加额	326.11
发放客户贷款和垫款净增加额	201,400.00
支付利息、手续费及佣金的现金	5,068.58
支付给职工及为职工支付的现金	131,318.48
支付的各项税费	330,533.68
支付其他与经营活动有关的现金	64,820.45
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,978,519.34</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-367,173.53</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资收到的现金	1,937,338.61
取得投资收益收到的现金	96,531.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21.68

项目	2022 年度
收到其他与投资活动有关的现金	96,505.87
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,130,397.51</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	242,959.59
投资支付的现金	2,698,292.34
支付其他与投资活动有关的现金	1,212.33
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,942,464.26</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-812,066.75</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
取得借款收到的现金	3,089,863.63
发行债券收到的现金	1,034,200.00
收到结构化主体其他份额持有人的现金	314,947.39
收到其他与筹资活动有关的现金	430,192.49
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>4,869,203.51</b>
偿还债务支付的现金	3,144,058.00
支付结构化主体其他份额持有人的现金	268,047.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	503,638.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,392.11
支付其他与筹资活动有关的现金	693,125.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,608,870.20</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>260,333.31</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>187.37</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-918,719.60</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,398,202.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>479,483.25</b>

## 二、发行人财务情况分析

### （一）资产结构分析

近三年，随着公司各项业务的不断发展，发行人资产规模总体呈增长趋势。公司2022 - 2024年末资产总额分别为12,569,670.74万元、16,236,806.39万元、16,067,436.19万元。公司的流动资产分别为5,667,286.14万元、8,811,109.22万元、8,306,676.05万元，占总资产比例分别为45.09%、54.27%、51.70%；非流动资产分别为6,902,384.61万元、7,425,697.17万元、7,760,760.14万元，占总资产比例分别为54.91%、45.73%、48.30%。

报告期内，公司流动资产的主要构成包括货币资金和存货，截至 2024 年末上述科目在总资产中的占比分别为 4.70%和 37.15%；公司的非流动资产主要包括长期股权投资和投资性房地产，截至 2024 年末上述科目占总资产的比例分别为 6.85%和 31.24%。

图表 6-7：最近三年末发行人资产明细

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	754,791.41	4.70	1,040,767.43	6.41	372,509.27	2.96
结算备付金	104,732.40	0.65	69,979.66	0.43	73,375.94	0.58
融出资金	104,760.23	0.65	94,150.81	0.58	88,332.86	0.70
交易性金融资产	338,361.59	2.11	259,534.38	1.60	813,468.34	6.47
买入返售金融资产	27,032.62	0.17	29,407.45	0.18	6,734.91	0.05
应收账款	63,924.28	0.40	75,167.70	0.46	89,047.06	0.71
预付款项	256,964.79	1.60	79,413.54	0.49	-	-
其他应收款	23,553.88	0.15	116,553.13	0.72	21,518.06	0.17
存货	5,970,254.96	37.15	5,970,768.53	36.77	3,572,805.32	28.42
一年内到期的非流动资产	214,654.71	1.34	647,756.95	3.99	430,566.00	3.43
其他流动资产	447,645.16	2.79	427,609.64	2.63	198,928.37	1.58
<b>流动资产合计</b>	<b>8,306,676.05</b>	<b>51.70</b>	<b>8,811,109.22</b>	<b>54.27</b>	<b>5,667,286.14</b>	<b>45.09</b>
发放贷款和垫款	181,062.84	1.13	161,251.73	0.99	277,931.63	2.21
债权投资	243,411.31	1.52	297,818.57	1.83	597,798.78	4.76
长期股权投资	1,101,197.81	6.85	1,154,319.78	7.11	1,283,437.38	10.21
其他权益工具投资	80,465.51	0.50	-	-	-	-
其他非流动金融资产	171,857.01	1.07	209,208.32	1.29	144,367.71	1.15
投资性房地产	5,019,648.50	31.24	4,946,037.02	30.46	3,928,856.82	31.26
固定资产	347,046.44	2.16	363,195.47	2.24	378,081.99	3.01
使用权资产	15,612.64	0.10	7,394.29	0.03	7,707.87	0.04
无形资产	4,450.39	0.03	4,327.83	0.03	4,758.91	0.04
商誉	87,092.20	0.54	87,092.20	0.54	87,092.20	0.69
长期待摊费用	9,779.88	0.06	12,069.76	0.07	11,913.48	0.09
递延所得税资产	166,574.16	1.04	179,386.35	1.10	180,437.83	1.44
其他非流动资产	332,561.44	2.07	3,595.85	0.02	0.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,760,760.14</b>	<b>48.30</b>	<b>7,425,697.17</b>	<b>45.73</b>	<b>6,902,384.61</b>	<b>54.91</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,067,436.19</b>	<b>100.00</b>	<b>16,236,806.39</b>	<b>100.00</b>	<b>12,569,670.74</b>	<b>100.00</b>

图表 6-8：最近三年末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	8,306,676.05	51.70	8,811,109.22	54.27	5,667,286.14	45.09

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产合计	7,760,760.14	48.30	7,425,697.17	45.73	6,902,384.61	54.91
<b>资产总计</b>	<b>16,067,436.19</b>	<b>100.00</b>	<b>16,236,806.39</b>	<b>100.00</b>	<b>12,569,670.74</b>	<b>100.00</b>

### 1、流动资产

近三年末，发行人的流动资产分别为 5,667,286.14 万元、8,811,109.22 万元和 8,306,676.05 万元，占总资产比例分别为 45.09%、54.27%和 51.70%。

2023 年 12 月 31 日，发行人流动资产较 2022 年 12 月 31 日增加 3,143,823.08 万元，增幅 55.47%，主要系发行人重大资产重组完成所致。2024 年 12 月 31 日，发行人流动资产较 2023 年 12 月 31 日减少 504,433.17 万元，降幅 5.73%。流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、存货和其他流动资产构成，具体情况如下：

图表 6-9：最近三年末发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	754,791.41	9.09	1,040,767.43	11.81	372,509.27	6.57
结算备付金	104,732.40	1.26	69,979.66	0.79	73,375.94	1.29
融出资金	104,760.23	1.26	94,150.81	1.07	88,332.86	1.56
交易性金融资产	338,361.59	4.07	259,534.38	2.95	813,468.34	14.35
买入返售金融资产	27,032.62	0.33	29,407.45	0.33	6,734.91	0.12
应收账款	63,924.28	0.77	75,167.70	0.85	89,047.06	1.57
预付款项	256,964.79	3.00	79,413.54	0.90	0.00	0.00
其他应收款	23,553.88	0.28	116,553.13	1.32	21,518.06	0.38
存货	5,970,254.96	71.87	5,970,768.53	67.76	3,572,805.32	63.04
一年内到期的非流动资产	214,654.71	2.58	647,756.95	7.35	430,566.00	7.60
其他流动资产	447,645.16	5.39	427,609.64	4.85	198,928.37	3.51
<b>流动资产合计</b>	<b>8,306,676.05</b>	<b>100.00</b>	<b>8,811,109.22</b>	<b>100.00</b>	<b>5,667,286.14</b>	<b>100.00</b>

#### (1) 货币资金

近三年末，公司货币资金余额分别为 372,509.27 万元、1,040,767.43 万元、754,791.41 万元，占总资产的比例分别为 2.96%、6.41%、4.70%。发行人货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金，主要以银行存款为主。发行人所处的房地产行业，属于资金密集型行业，需要大量资金支持运营。

2022 年末公司货币资金较 2021 年末减少 962,742.41 万元，降幅 72.10%，主要系偿还债务所致；2023 年末公司货币资金较 2022 年末增加 668,258.16 万元，增幅 179.39%，主要系本年度世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜第一批及第二批的预售以及东方广场一期、富汇大厦 A 栋、陆家嘴滨江中心部分商墅办公项目的销售所致。2024 年末公司货币资金较 2023 年末减少 285,976.02 万元，降幅 27.48%，主要系偿还债务所致。

最近三年末发行人货币资金明细如下：

图表 6-10：最近三年末发行人货币资金明细

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	41.50	0.01	37.29	0.01	25.53	0.01
银行存款	669,148.24	88.65	1,032,353.96	99.19	364,560.28	97.87
其他货币资金	85,601.68	11.34	8,376.18	0.80	7,923.46	2.13
合计	<b>754,791.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1,040,767.43</b>	<b>100.00</b>	<b>372,509.27</b>	<b>100.00</b>

注：截至 2024 年末，公司货币资金中使用权受限货币资金为 85,198.95 万元。

### (2) 应收账款

近三年末，发行人应收账款分别为 89,047.06 万元、75,167.70 万元和 63,924.28 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.71%、0.46%和 0.40%，占当期末流动资产的比例分别为 1.57%、0.85%和 0.77%，占比较小。公司应收账款主要为应收租金和物业管理费。

2022 年末公司应收账款较 2021 年末减少 6,069.42 万元，降幅 6.38%，变化较小；2023 年末公司应收账款较 2022 年末减少 13,879.36 万元，降幅 15.59%。2024 年末公司应收账款较 2023 年末减少 11,243.42 万元，降幅 14.96%。

近三年末，发行人应收账款账龄情况如下：

图表 6-11：最近三年末发行人应收账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	63,806.01	75,772.54	87,990.06
一到二年	1,198.59	726.35	1,512.45
二到三年	285.26	79.06	547.55
三年以上	2,485.36	2,921.05	8,072.79
合计	<b>67,775.23</b>	<b>79,499.00</b>	<b>98,122.85</b>

近三年末，发行人应收账款计提坏账准备情况如下：

图表 6-12：最近三年末发行人应收账款计提坏账准备情况表

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款账面余额	67,775.23	79,499.00	98,122.85
减：坏账准备	3,850.95	4,331.30	9,075.79
应收账款账面价值	<b>63,924.28</b>	<b>75,167.70</b>	<b>89,047.06</b>

### (3) 其他应收款

近三年末，发行人其他应收款分别为 21,518.06 万元、116,553.13 万元和 23,553.88 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.17%、0.72%和 0.15%，占当期末流动资产的比例分别为 0.38%、1.32% 和 0.28%。

2022 年末公司其他应收款较 2021 年末减少 17,067.77 万元，降幅 44.23%，主要系信托业保障基金代垫款收回所致；2023 年末公司其他应收款较 2022 年末增加 95,035.07 万元，增幅 441.65%，主要是应收参股公司耀筠置业的减资款所致。2024 年末公司其他应收款较 2023 年末减少 92,999.25 万元，降幅 79.79%，主要系该年度收回了部分其他应收款项。

公司的其他应收款均为经营性其他应收款项，不存在大额资金拆借情况。公司其他应收款科目主要由信托业保障基金代垫款、往来款、押金及保证金、代收代付构成，其中大多公司资产质量较好，能够收回，公司近年来也加大了对其他应收款的回收力度，报告期内其他应收款规模总体呈下降趋势。

报告期内各期末其他应收款按性质分类情况如下：

图表 6-13：最近三年末发行人其他应收款情况表

单位：万元

分类	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额	2022 年末账面余额
信托业保障基金代垫款	1,045.00	2,168.50	9,839.57
往来款	1.60	302.94	627.46
押金及保证金	4,692.23	2,116.46	3,332.57
代收代付	7,761.40	6,240.32	6,541.49
应收联营企业减资款	-	104,000.00	-
其他	13,515.16	5,220.13	4,760.20
<b>合计</b>	<b>27,015.39</b>	<b>120,048.35</b>	<b>25,101.29</b>

近三年末，发行人其他应收款账龄情况如下表所示：

图表 6-14：最近三年末发行人其他应收款账龄情况表

单位：万元

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	19,377.81	111,781.28	10,200.94
一到二年	2,028.30	1,687.33	442.51
二到三年	473.96	159.00	482.48
三年以上	5,135.32	6,420.74	13,975.36
<b>合计</b>	<b>27,015.39</b>	<b>120,048.35</b>	<b>25,101.29</b>

2024 年末，发行人其他应收款期末余额前五名明细见下表：

图表 6-15：2024 年末发行人其他应收款期末余额前五名明细表

单位：万元，%

债务人名称	2024 年末余额	账龄	占其他应收款 2024 年末余额合计数的比例	产生原因
上海绿岛阳光置业有限公司	2,690.97	一年以内	9.96	其他
国华兴益资产管理有限公司	2,500.00	三年以上	9.25	应收投资款

上海前滩国际商务区运营管理有限公司	1,867.37	三年以上	6.91	代收代付
中国信托业保障基金有限责任公司	1,045.00	一到二年	3.87	信托业保障基金
南华基金管理有限公司	790.99	一年以内	2.93	应收投资款
<b>合计</b>	<b>8,894.32</b>		<b>32.92</b>	

图表 6-16：2023 年末发行人其他应收款期末余额前五名明细表

单位：万元，%

债务人名称	2023 年末余额	账龄	占其他应收款 2023 年末余额合计数的比例	产生原因
上海耀筠置业有限公司	104,000.00	一年以内	86.62	应收联营企业减资款
上海绿岛阳光置业有限公司	2,690.97	三年以上	2.24	其他
中国信托业保障基金有限责任公司	2,168.50	三年以上	1.81	信托业保障基金
华鼎 18 号集合资金信托计划	1,016.75	一到二年	0.85	代收代付
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	920.16	一年以内	0.77	代收代付
<b>合计</b>	<b>110,796.38</b>		<b>92.29</b>	

2022 年末，发行人其他应收款期末余额前五名明细见下表：

图表 6-17：2022 年末发行人其他应收款期末余额前五名明细表

单位：万元，%

债务人名称	2022 年末余额	账龄	占其他应收款 2022 年末余额合计数的比例	产生原因
中国信托业保障基金有限责任公司	9,839.57	三年以上	39.20	信托业保障基金
上海绿岛阳光置业有限公司	2,690.97	三年以上	10.72	其他
上海陆家嘴（集团）有限公司	2,401.47	一年以内	9.57	代收代付
华鼎 18 号集合资金信托计划	1,016.75	一年以内	4.05	代收代付
上海前滩国际商务区运营管理有限公司 前滩大道分公司	572.25	一年以内	2.28	代收代付
<b>合计</b>	<b>16,521.00</b>		<b>65.82</b>	

#### （4）交易性金融资产

近三年末，发行人交易性金融资产分别为 813,468.34 万元、259,534.38 万元、338,361.59 万元，占当期末资产总额的比例分别为 6.47%、1.60%、2.11%。交易性金融资产主要为基金投资、股权投资、理财产品、债券投资、资管计划、收益凭证、信托计划等。

2023 年末公司交易性金融资产较 2022 年末减少 553,933.96 万元，降幅 68.10%，主要系公司减少银行结构性存款和信托理财计划及陆家嘴信托本年度由于其合并产品范围的变化导致。2024 年末公司交易性金融资产较 2023 年末增加

78,827.21 万元，增幅 30.37%，主要是公司在该年度调整了金融资产投资策略，增加了部分交易性金融资产的投资。

近三年末，发行人交易性金融资产明细情况如下：

图表 6-18：最近三年末发行人交易性金融资产情况表

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
交易性权益工具投资	240,369.88	164,494.07	729,677.78
交易性债券投资	97,991.71	95,040.32	83,790.56
<b>合计</b>	<b>338,361.59</b>	<b>259,534.38</b>	<b>813,468.34</b>

#### (5) 存货

近三年末，发行人存货分别为 3,572,805.32 万元、5,970,768.53 万元、5,970,254.96 万元，占当期末资产总额的比例分别为 28.42%、36.77%、37.15%，占当期末流动资产的比例分别为 63.04%、67.76%、71.87%。存货是发行人流动资产最主要的构成部分，包括开发成本、开发产品和库存商品等。存货按照成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。由于公司主要从事陆家嘴金融贸易区的开发建设，施工建设周期较长，同时公司下属的房地产企业也存在生产开发周期较长的特点，使得公司的存货占资产总额的比例一直较高。

2022 年末公司存货较 2021 年末增加 453,330.91 万元，增幅 14.53%；2023 年末公司存货较 2022 年末增加 2,397,963.21 万元，增幅 67.12%，主要系发行人重大资产重组完成所致。2024 年末公司存货较 2023 年末减少 513.57 万元，基本保持稳定。

截至最近一年末，发行人存货明细情况如下：

图表 6-19：最近一年末发行人存货明细情况表

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	跌价准备	账面价值
开发成本	2,247.27	0.04%	-	2,247.27
开发产品	4,555,358.78	76.06%	13,743.14	4,541,615.64
库存商品	1,431,219.57	23.90%	4,827.52	1,426,392.05
<b>合计</b>	<b>5,988,825.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,570.66</b>	<b>5,970,254.96</b>

#### (6) 其他流动资产

近三年末，发行人其他流动资产分别为 198,928.37 万元、427,609.64 万元、447,645.16 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.58%、2.63%、2.79%，占当期末流动资产的比例分别为 3.51%、4.85%、5.39%。

2022 年末公司其他流动资产较 2021 年末减少 339,777.99 万元，降幅 63.07%，主要系子公司陆家嘴信托纳入合并范围的信托计划期限结构发生变化所致；2023 年末公司其他流动资产较 2022 年末增加 228,681.27 万元，增幅 114.96%，主要是由于项目预缴的增值税和土地增值税增加以及陆家嘴信托合并产品流动性变化所致。2024 年末公司其他流动资产较 2023 年末增加 20,035.52 万元，增幅 4.68%，变化较小。

图表 6-20：最近三年末发行人其他流动资产情况表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合同取得成本	7,516.89	7,003.97	1,999.87
发放贷款和垫款	192,250.92	58,721.61	10,003.80
债权投资	5,799.20	147,543.01	90,353.58
待抵扣进项税额	106,088.38	86,340.85	49,283.85
关联方贷款	0.00	0.00	5,000.00
预缴各项税费	130,706.88	124,328.53	33,050.67
其他	1,227.77	895.92	9,236.59
结算备付金	4,055.11	2,775.74	0.00
<b>合计</b>	<b>447,645.16</b>	<b>427,609.64</b>	<b>198,928.37</b>

## 2、非流动资产

近三年末，发行人非流动资产分别为 6,902,384.61 万元、7,425,697.17 万元、7,760,760.14 万元，分别占当期末资产总额的 54.91%、45.73%、48.30%，主要由投资性房地产和长期股权投资等构成。

发行人非流动资产的具体情况如下：

图表 6-21：最近三年末发行人非流动资产明细及占比

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款和垫款	181,062.84	2.33	161,251.73	2.17	277,931.63	4.03
债权投资	243,411.31	3.14	297,818.57	4.01	597,798.78	8.66
长期股权投资	1,101,197.81	14.19	1,154,319.78	15.54	1,283,437.38	18.59
其他非流动金融资产	171,857.01	2.21	209,208.32	2.82	144,367.71	2.09
投资性房地产	5,019,648.50	64.68	4,946,037.02	66.61	3,928,856.82	56.92
固定资产	347,046.44	4.47	363,195.47	4.89	378,081.99	5.48
使用权资产	15,612.64	0.20	7,394.29	0.10	7,707.87	0.11
无形资产	4,450.39	0.05	4,327.83	0.06	4,758.91	0.07
商誉	87,092.20	1.12	87,092.20	1.17	87,092.20	1.26
长期待摊费用	9,779.88	0.13	12,069.76	0.16	11,913.48	0.17
递延所得税资产	166,574.16	2.15	179,386.35	2.42	180,437.83	2.61
其他非流动资产	332,561.44	4.29	3,595.85	0.05	0.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,760,760.14</b>	<b>100.00</b>	<b>7,425,697.17</b>	<b>100.00</b>	<b>6,902,384.61</b>	<b>100.00</b>

### (1) 发放贷款和垫款

近三年末，发行人发放贷款和垫款分别为 277,931.63 万元、161,251.73 万元和 181,062.84 万元，占当期末资产总额的比例分别为 4.03%、2.17%和 2.33%。

2023 年末公司发放贷款和垫款较 2022 年末减少 116,679.90 万元，降幅

41.98%；2024 年末较 2023 年末增长 19,811.11 万元，增幅 12.29%。报告期发放贷款和垫款科目变动主要系子公司陆家嘴信托合并的信托计划规模发生变化所致。

### (2) 债权投资

近三年末，发行人债权投资分别为 597,798.78 万元、297,818.57 万元和 243,411.31 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 8.66%、4.01%和 3.14%。

2022 年末公司债权投资较 2021 年末增加 471,331.20 万元，增幅 372.69%；2023 年末公司债权投资较 2022 年末减少 299,980.21 万元，降幅 50.18%；2024 年末公司债权投资较 2023 年末减少 54,407.26 万元，降幅 18.27%。报告期债权投资科目变动主要是由于陆家嘴信托本年度合并产品范围的变化及流动性变化所致。

近三年末公司债权投资明细如下：

图表 6-22：最近三年末发行人债权投资情况表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2023 年末
债权投资	284,782.52	326,518.26	930,991.69
减：债权投资减值准备	41,371.21	28,699.69	15,558.46
减：列示于其他流动资产的债权投资	0.00	0.00	90,353.58
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	0.00	0.00	227,280.86
合计	243,411.31	297,818.57	597,798.78

### (3) 其他非流动金融资产

近三年末，发行人其他非流动金融资产分别为 144,367.71 万元、209,208.32 万元和 171,857.01 万元，占当期末非流动资产的比例分别为 2.09%、2.82%和 2.21%。

2022 年末公司其他非流动金融资产较 2021 年末减少 158,723.08 万元，降幅 52.37%，主要系子公司陆家嘴信托交易性金融资产期限结构变化所致；2023 年末公司其他非流动金融资产较 2022 年末增加 64,840.61 万元，增幅 44.91%，主要是由于陆家嘴信托本年度合并产品范围的变化所致；2024 年末公司其他非流动金融资产较 2023 年末减少 37,351.31 万元，降幅 17.86%。

报告期内各期末，公司其他非流动金融资产明细如下：

图表 6-23：最近三年末发行人其他非流动金融资产情况表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
信托计划	-	44,680.27	11,326.54
股权投资	95,668.85	95,849.23	53,758.19
债券投资	1,070.99	1,055.90	26,673.39
收益凭证	4,967.50	-	-

资管计划	38,692.66	38,241.89	38,241.89
基金投资	25,890.54	24,658.24	11,771.68
存出保证金	5,566.47	4,722.79	2,596.03
<b>合计</b>	<b>171,857.01</b>	<b>209,208.32</b>	<b>144,367.71</b>

#### (4) 长期股权投资

近三年末，发行人长期股权投资分别为 1,283,437.38 万元、1,154,319.78 万元和 1,101,197.81 万元，占当期末资产总额的比例分别为 10.21%、7.11%和 6.85%，占当期末非流动资产的比例分别为 18.59%、15.54%和 14.19%。

2022 年末公司长期股权投资较 2021 年末减少 46,166.83 万元，降幅 3.47%，变化较小；2023 年末公司长期股权投资较 2022 年末减少 129,117.60 万元，降幅 10.06%。2024 年末公司长期股权投资较 2023 年末减少 53,121.97 万元，降幅 4.60%。

近三年末，发行人长期股权投资情况如下：

图表 6-24：最近三年末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

被投资单位	2024 年末余额	2023 年末余额	2022 年末余额
<b>一、合营企业</b>			
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	188,224.26	207,630.35	210,469.54
上海前绣实业有限公司	104,320.36	108,239.06	107,770.27
上海新国际博览中心有限公司	91,845.96	101,173.30	81,171.66
上海富都世界发展有限公司	15,873.37	22,145.68	22,160.16
<b>小计</b>	<b>400,263.96</b>	<b>439,188.39</b>	<b>421,571.63</b>
<b>二、联营企业</b>			
上海耀筠置业有限公司	333,189.56	334,379.93	0.00
上海东寰置业有限公司	0.00	0.00	480,206.43
上海中心大厦建设发展有限公司	190,146.80	198,708.55	206,126.90
中银消费金融有限公司	132,758.97	132,139.87	125,244.61
上海浦东嘉里城房地产有限公司	39,583.33	44,741.42	42,153.55
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	0.00	0.00	2,810.68
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	2,400.45	2,371.40	2,734.90
上海绿岛阳光置业有限公司	1,747.35	1,747.35	1,747.35
其他	1,107.38	1,042.86	841.31
<b>小计</b>	<b>700,933.85</b>	<b>715,131.39</b>	<b>861,865.75</b>
<b>合计</b>	<b>1,101,197.81</b>	<b>1,154,319.78</b>	<b>1,283,437.38</b>

#### (5) 投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产分别为 3,928,856.82 万元、4,946,037.02 万元和 5,019,648.50 万元，占当期末资产总额的比例分别为 31.26%、30.46%和

31.24%，占当期末非流动资产的比例分别为 56.92%、66.61%和 64.68%。

公司投资性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、已出租的建筑物等。报告期内，公司投资性房地产变化比较平稳。2022 年末公司投资性房地产较 2021 年末增加 78,171.55 万元，增幅 2.03%，变化较小；2023 年末公司投资性房地产较 2022 年末增加 1,017,180.20 万元，增幅 25.89%，主要系公司 23 年完成重大资产重组，合并增加投资性房地产所致；2024 年末公司投资性房地产较 2023 年末增加 73,611.48 万元，增幅 1.49%，变化相对较小。

公司对投资性房地产均采用成本计量模式，投资性房地产的折旧采用年限平均法计提。

2024 年末采用成本计量模式的投资性房地产情况如下：

图表 6-25：最近一年末发行人采用成本计量模式投资性房地产情况表

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
<b>一、账面原值</b>				
1.期初余额	3,160,194.49	9,720.59	2,408,954.99	5,578,870.07
2.本期增加金额	398,576.84	-	303,552.71	702,129.54
(1) 外购	9,214.47	-	303,552.71	312,767.18
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	389,362.36	-	-	389,362.36
(3) 企业合并增加		-	-	-
3.本期减少金额	47,574.14	-	502,712.07	550,286.22
(1) 处置	47,574.14	-	-	47,574.14
(2) 其他转出		-	502,712.07	502,712.07
4.期末余额	3,511,197.18	9,720.59	2,209,795.62	5,730,713.40
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1.期初余额	625,407.82	7,425.22	-	632,833.05
2.本期增加金额	85,728.96	183.95	-	85,912.90
(1) 计提或摊销	85,614.69	183.95	-	85,798.64
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	114.27	-	-	114.27
3.本期减少金额	7,681.06	-	-	7,681.06
(1) 处置	7,681.06	-	-	7,681.06
4.期末余额	703,455.72	7,609.17	-	711,064.89
<b>三、减值准备</b>				

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	2,807,741.46	2,111.42	2,209,795.62	5,019,648.50
2.期初账面价值	2,534,786.67	2,295.36	2,408,954.99	4,946,037.02

截至 2024 年末，未办妥产权证书的已完工投资性房地产如下表：

图表 6-26：最近一年末发行人未办妥产权证书的已完工投资性房地产情况表

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
张江雍萃 75 公寓	207,047.60	尚在办理中
川沙九六广场	97,197.76	尚在办理中
川沙企业中心一期	43,217.71	尚在办理中
张江陆家嘴中心 75-02	38,168.74	尚在办理中
天津惠灵顿国际学校	19,380.90	尚在办理中

截至 2024 年末，发行人投资性房地产明细如下：

图表 6-27：最近一年末发行人投资性房地产明细表

单位：元

项目	账面价值
陆家嘴信息中心	38,322,985.13
星展银行大厦（原陆家嘴金融中心大厦）	502,059,293.46
陆家嘴金融广场-SN1 T3 办公楼	1,073,559,261.38
SN1-商管公司 T4 商场	2,714,313,433.14
东和公寓	97,353,001.83
金杨云台	12,287,742.80
花木 04-15 地块	412,235,271.91
锦城大厦	18,370,549.66
九六广场	157,075,298.89
陆家嘴 1885	119,574,482.89
陆家嘴花园二期（商铺）	6,578,125.96
陆家嘴商务广场	921,681,522.76
塘东 TD4-5（世纪金融广场 7 号楼）	57,611,640.51

塘东地下空间（车库）	97,937,969.69
塘东 TD4-1（陆家嘴中心大厦）	936,615,358.62
纽约大学（2-13-4/5）	448,953,579.84
浦东大道 981 号大楼	24,758,824.83
前滩中心 25-02 地块办公楼	3,002,046,472.12
软件园 10 号楼	102,178,690.97
软件园 11 号楼	619,238,372.03
软件园 12 号楼	120,272,965.07
软件园 13 号楼	292,235,810.31
软件园 1 号楼	34,348,514.10
软件园 2 号楼	97,816,890.49
软件园 4 号楼	14,989,679.33
软件园 5 号楼	3,797,697.90
软件园 6 号楼	713,218.47
软件园 8 号楼	75,823,425.02
软件园 9 号楼	120,749,316.11
软件园 7 号楼	32,425,353.84
东方汇（世纪大都会）	1,811,562,244.76
塘东 TD4-2（世纪金融广场 2 号楼）	590,783,354.62
塘东 TD4-3（世纪金融中心 3 号楼）	606,943,877.62
塘东 TD4-4（世纪金融广场 5 号楼）	308,590,880.46
塘东 TD4-7（世纪金融中心 6 号楼）	314,250,676.14
河庭花苑东标段地下车库	35,379,599.28
河庭花苑西标段地下车库	74,982,718.98
海上花苑东标段地下车库	17,048,216.15
海上花苑西标段地下车库	7,451,055.21
天津惠灵顿国际学校	193,808,987.03
天津陆家嘴商场	1,012,789,243.30
天津陆家嘴办公楼	2,326,373,094.22
海上花苑 16 号公寓	15,849,617.15
惠灵顿小街东街	1,287,190.92
S1 会所	21,826,229.48
基金大厦	242,652,052.04
金控广场（2-16-2 地块办公楼）	952,168,193.11
投资大厦	200,084,118.91
钻石大厦	248,468,579.95
中央公寓会所	8,681,167.12
B5-4 地块（水族馆用地）	21,428,450.13
前滩地块 54-01	1,047,013,296.26
张江地块 56-01	3,570,564,594.51
张江地块 57-01	5,778,602,291.30
张江地块 73-02	2,042,056,837.59

张江地块 74-01	1,474,908,533.88
张江雍萃 75	2,563,682,823.97
川沙 C04-12	330,443,259.87
川沙 C04-13、C04-14	1,550,203,834.12
川沙 C06-01、C06-02 地块	728,167,697.75
金杨 AB 楼	262,774,661.19
龙阳 13-19 (金色阳光项目工程)	156,171,198.40
洋泾项目	7,205,813,137.73
前滩 16-02 项目	2,317,748,559.23
<b>合计</b>	<b>50,196,485,021.44</b>

### (6) 固定资产

近三年末，发行人固定资产分别为 378,081.99 万元、363,195.47 万元和 347,046.44 万元，占当期末资产总额的比例分别为 3.01%、2.24%和 2.16%。公司固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、计算机及电子设备、其他设备。报告期内，公司固定资产变化比较平稳。

2024 年末公司固定资产情况如下表所示：

图表 6-28：2024 年末固定资产情况表

单位：万元

项目	账面价值
房屋及建筑物	344,958.62
机器设备	554.54
运输工具	60.19
计算机及电子设备	1,247.27
其他设备	223.83
固定资产清理	1.99
<b>合计</b>	<b>347,046.44</b>

### (7) 商誉

2022-2024 年末，公司商誉余额分别为 87,092.20 万元、87,092.20 万元和 87,092.20 万元，分别占总资产的 0.69%、0.54%和 0.54%，在总资产中占比较低，主要来自于爱建证券和陆家嘴信托。

### (8) 递延所得税资产

2022-2024 年末，公司递延所得税资产余额分别为 180,437.83 万元、179,386.35 万元和 166,574.16 万元，分别占总资产的 1.44%、1.10% 和 1.04%，在总资产中占比较低，整体变化不大。

## (9) 无形资产

发行人无形资产包括交易席位费、非专利技术费和软件使用权。近三年末，发行人无形资产分别为 4,758.91 万元、4,327.83 万元和 4,450.39 万元，占当期末资产总额的比重分别为 0.04%、0.03%和 0.02%，占比较少。2023 年末，发行人无形资产较 2022 年末下降 431.08 万元，降幅 9.06%，系摊销所致。2024 年末较 2023 年末增加 122.56 万元，增幅 2.83%。

## (二) 负债结构分析

报告期各期末，发行人总体负债情况如下：

图表 6-29：最近三年末发行人负债结构

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,981,438.91	17.67	1,393,010.82	12.06	1,350,171.92	15.34
拆入资金	-	-	1,004.76	0.01	-	-
衍生金融负债	414.99	0.00	-	-	-	-
应付账款	606,755.19	5.41	528,570.88	4.58	399,550.76	4.54
预收款项	64,871.13	0.58	61,100.08	0.53	58,696.87	0.67
合同负债	2,042,992.51	18.22	1,848,638.10	16.00	590,477.78	6.71
代理买卖证券款	335,828.14	3.00	202,475.29	1.75	240,581.28	2.73
应付职工薪酬	23,797.18	0.21	18,184.00	0.16	17,667.67	0.20
应交税费	117,766.70	1.05	192,507.18	1.67	227,830.43	2.59
其他应付款	640,230.50	5.71	1,694,313.37	14.67	792,186.02	9.00
一年内到期的非流动负债	1,302,320.72	11.62	1,956,850.82	16.94	1,320,557.03	15.00
其他流动负债	179,775.97	1.60	194,892.47	1.69	144,446.76	1.64
<b>流动负债合计</b>	<b>7,296,191.92</b>	<b>65.07</b>	<b>8,091,547.78</b>	<b>70.05</b>	<b>5,142,166.52</b>	<b>58.41</b>
长期借款	1,864,449.76	16.63	1,523,986.14	13.19	947,977.28	10.77
应付债券	1,909,263.00	17.03	1,862,867.50	16.13	2,519,515.50	28.62
租赁负债	9,690.26	0.09	3,692.85	0.03	3,533.71	0.04
长期应付款	112,972.95	1.01	20,563.39	0.18	21,916.96	0.25
长期应付职工薪酬	4,354.71	0.04	4,939.75	0.04	5,448.18	0.06
递延收益	2,565.36	0.02	2,084.47	0.02	2,360.24	0.03
预计负债	4,778.25	0.04	2,391.45	0.02	2,429.00	0.03
递延所得税负债	8,109.53	0.07	8,385.43	0.07	2,181.69	0.02
其他非流动负债	70.39	0.00	30,730.36	0.27	156,243.13	1.77
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,916,254.21</b>	<b>34.93</b>	<b>3,459,641.35</b>	<b>29.95</b>	<b>3,661,605.69</b>	<b>41.59</b>

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债合计	11,212,446.13	100.00	11,551,189.13	100.00	8,803,772.21	100.00

图表 6-30：最近三年末发行人负债结构表

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	7,296,191.92	65.07	8,091,547.78	70.05	5,142,166.52	58.41
非流动负债合计	3,916,254.21	34.93	3,459,641.35	29.95	3,661,605.69	41.59
负债合计	11,212,446.13	100.00	11,551,189.13	100.00	8,803,772.21	100.00

近三年末，公司总负债分别为 8,803,772.21 万元、11,551,189.13 万元和 11,212,446.13 万元。公司债务结构以流动负债为主，公司流动负债占负债总额的比例分别为 58.41%、70.05%和 65.07%，公司非流动负债占负债总额 41.59%、29.95%和 34.93%。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成；非流动负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债构成。

### 1、流动负债

截至最近三年末，发行人流动负债的主要构成情况如下：

图表 6-31：最近三年末发行人流动负债情况表

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,981,438.91	27.16	1,393,010.82	17.22	1,350,171.92	26.26
拆入资金	-	-	1,004.76	0.01	-	-
衍生金融负债	414.99	0.01				
应付账款	606,755.19	8.32	528,570.88	6.53	399,550.76	7.77
预收款项	64,871.13	0.89	61,100.08	0.76	58,696.87	1.14
合同负债	2,042,992.51	27.99	1,848,638.10	22.85	590,477.78	11.48
代理买卖证券款	335,828.14	4.60	202,475.29	2.50	240,581.28	4.68
应付职工薪酬	23,797.18	0.33	18,184.00	0.22	17,667.67	0.34
应交税费	117,766.70	1.61	192,507.18	2.38	227,830.43	4.43
其他应付款	640,230.50	8.77	1,694,313.37	20.94	792,186.02	15.41
一年内到期的非流动负债	1,302,320.72	17.85	1,956,850.82	24.18	1,320,557.03	25.68
其他流动负债	179,775.97	2.46	194,892.47	2.41	144,446.76	2.81
流动负债合计	7,296,191.92	100.00	8,091,547.78	100.00	5,142,166.52	100.00

公司流动负债主要为短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。报告期内各期末，公司流动负债总额分别为

5,142,166.52 万元、8,091,547.78 万元和 7,296,191.92 万元，占总负债的比例分别为 58.41%、70.05%和 65.07%。

### (1) 短期借款

近三年末，发行人短期借款分别为 1,350,171.92 万元、1,393,010.82 万元、1,981,438.91 万元，占当期末负债总额的比例分别为 15.34%、12.06%、17.67%，占当期末流动负债的比例分别为 26.26%、17.22%、27.16%，主要由信用借款构成。公司短期借款主要用途为日常经营周转，不存在短贷长借情形。

2022 年末公司短期借款较 2021 年末增加 179,089.54 万元，增幅 15.29%；2023 年末公司短期借款较 2022 年末增加 42,838.90 万元。增幅 3.17%，变化较小。2024 年末公司短期借款较 2023 年末增加 588,428.09 万元，增幅 42.24%，增长幅度较大。

图表 6-32：报告期内各期末公司短期借款明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
信用借款	1,966,275.68	1,377,562.45	1,222,358.44
关联方借款	0.00	0.00	0.00
抵押借款	0.00	0.00	2,000.67
质押借款	0.00	0.00	100,097.78
其他	15,163.23	15,448.37	25,715.04
<b>合计</b>	<b>1,981,438.91</b>	<b>1,393,010.82</b>	<b>1,350,171.92</b>

截至 2024 年末，公司银行短期信用借款的年利率为 2.25% - 2.90%（2023 年 12 月 31 日：2.90%-3.20%）；截至 2024 年末，公司尚未到期的收益凭证票面利率区间为 2.30%-2.90%（2023 年 12 月 31 日：2.80%-3.10%）。

### (2) 预收账款

近三年末，发行人预收账款分别为 58,696.87 万元、61,100.08 万元、64,871.13 万元，占当期末负债总额的比例分别为 0.67%、0.53%、0.58%，占当期末流动负债的比例分别为 1.14%、0.76%、0.89%，预收账款主要为预收房地产租赁款。

2022 年末公司预收账款较 2021 年末减少 4,748.39 万元，降幅 7.48%，变化较小；2023 年末公司预收账款较 2022 年末增加 2,403.21 万元，增幅 4.09%。2024 年末公司预收账款较 2023 年末增加 3,771.05 万元，增幅 6.17%，变化较小。

注：该发行人会计核算不适用于以账龄是否超过一年划分预收款项重要性的原则。

### (3) 代理买卖证券款

近三年末，公司代理买卖证券款分别为 240,581.28 万元、202,475.29 万元、335,828.14 万元，占总负债的比例分别为 2.73%、1.75%、3.00%，占当期末流动负债的比例分别为 4.68%、2.50%、4.60%。

2022 年末公司代理买卖证券款较 2021 年末增加 8,874.58 万元，增幅 3.83%，变化较小；2023 年末公司代理买卖证券款较 2022 年末减少 38,105.99 万元，降幅 15.84%，变化较小。2024 年末公司代理买卖证券款较 2023 年末增加 133,352.85 万元，增幅 65.86%，变动幅度较大。

### (4) 应付账款

近三年末，公司应付账款分别为 399,550.76 万元、528,570.88 万元、606,755.19

万元，占总负债的比例分别为 4.54%、4.58%、5.41%，占当期末流动负债的比例分别为 7.77%、6.53%、8.32%。

2022 年末公司应付账款较 2021 年末减少 28,626.32 万元，降幅 6.69%；2023 年末公司应付账款较 2022 年末增加 129,020.12 万元，增幅 32.29%，主要系发行人重大资产重组完成所致。

公司应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款，其中期限超过一年的应付账款主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量发行人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。

#### (5) 其他应付款

近三年末，公司其他应付款分别为 792,186.02 万元、1,694,313.37 万元、640,230.50 万元。公司其他应付款主要是预提土地开发支出及税金、押金及保证金和应付关联方款项。

2022 年末公司其他应付款较 2021 年末减少 379,264.78 万元，降幅 32.38%，主要系主要是偿还应付关联方款项所致；2023 年末公司其他应付款较 2022 年末增加 902,127.35 万元，增加 113.88%，主要系资产重组导致的应付陆家嘴集团款项增加所致。2024 年末其他应付款减少主要系信托业保障基金往来款及应付关联方款项减少。

报告期内各期末其他应付款情况如下：

图表 6-33：近三年末其他应付款情况表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付关联方款项	18,634.99	898,912.32	23,817.91
预提土地开发支出及税金	361,027.74	362,555.36	364,667.48
购房意向金	7,345.00	3,508.81	488.59
押金及保证金	128,114.13	140,118.95	135,792.00
信托业保障基金往来款	-	219,657.35	219,657.35
其他	42,498.72	69,527.11	47,729.23
应付股利	82,609.91	33.46	33.46
合计	640,230.50	1,694,313.37	792,186.02

发行人账龄超过 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，报告期内各期末其他应付款账龄情况如下：

图表 6-34：近三年末其他应付款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	279,202.76	43.61	1,331,758.01	78.60	427,518.54	53.97
1 年以上	361,027.74	56.39	362,555.36	21.40	364,667.48	46.03
合计	640,230.50	100.00	1,694,313.37	100.00	792,186.02	100.00

**(6) 一年内到期的非流动负债**

近三年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 1,320,557.03 万元、1,956,850.82 万元、1,302,320.72 万元。

2022 年末公司一年内到期的非流动负债较 2021 年末增长 65,954.40 万元，增幅 5.26%，增幅较小；2023 年末公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 636,293.79 万元，增幅 48.18%，主要是由于陆家嘴信托本年度合并产品范围的变化及流动性变化所致。2024 年末，一年内到期的非流动负债为 1,302,320.72 万元，较 2022 年末的 1,320,557.03 万元减少 18,236.31 万元，降幅 1.38%。

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债构成如下：

**图表 6-35：近三年末一年内到期的非流动负债情况表**

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一年内到期的长期借款	150,934.00	145,603.00	507,265.42
一年内到期的应付债券	1,056,479.50	1,533,688.60	551,400.00
其他	94,907.21	277,559.22	261,891.61
合计	<b>1,302,320.71</b>	<b>1,956,850.82</b>	<b>1,320,557.03</b>

**(7) 其他流动负债**

近三年末，公司其他流动负债分别为 144,446.76 万元、194,892.47 万元、179,775.97 万元。公司其他流动负债主要是发行人发行的超短融债券和应付信托受益人款项。

2022 年末公司其他流动负债较 2021 年末减少 367,009.80 万元，降幅 71.76%，主要系发行人归还超短期融资券所致；2023 年末公司其他流动负债较 2022 年末增加 50,445.71 万元，增幅 34.92%，主要是由于陆家嘴信托本年度合并产品范围的变化及流动性变化所致。

**(8) 应交税费**

近三年末，公司应交税费分别为 227,830.43 万元、192,507.18 万元、117,766.70 万元，占总负债的比例分别为 2.59%、1.67%和 1.05%，占当期末流动负债的比例分别为 4.43%、2.38%和 1.61%，公司应交税费主要是应交土地增值税和应交企业所得税。

2022 年末公司应交税费较 2021 年末减少 115,652.02 万元，降幅 33.67%，主要系公司及其控股子公司支付了 2021 年度预提的应交税费所致；2023 年末公司应交税费较 2022 年末减少 35,323.25 万元，降幅 15.50%；2024 年公司应交税费较 2023 年末减少 74,740.48 万元，降幅 38.82%。

近三年末，公司应交税费的构成情况如下：

**图表 6-36：近三年末发行人应交税费情况表**

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应交土地增值税	75,298.88	132,087.69	172,444.66
应交企业所得税	28,750.93	40,243.39	38,278.98

应交增值税	3,336.02	9,114.63	7,417.09
应交房产税	8,696.30	7,764.03	6,001.18
应交个人所得税	338.21	1,339.45	1,854.39
应交城市维护建设税	261.02	506.39	445.41
应交教育费附加	189.38	325.40	282.22
应交土地使用税	224.29	226.19	153.46
应交印花税	536.56	840.69	793.98
应交河道管理费	0.03	0.03	0.03
其他	135.08	59.28	159.03
<b>合计</b>	<b>117,766.70</b>	<b>192,507.18</b>	<b>227,830.43</b>

## 2、非流动负债

图表 6-37：最近三年末发行人非流动负债情况

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,864,449.76	47.61	1,523,986.14	44.05	947,977.28	25.89
应付债券	1,909,263.00	48.75	1,862,867.50	53.85	2,519,515.50	68.81
租赁负债	9,690.26	0.25	3,692.85	0.11	3,533.71	0.10
长期应付款	112,972.95	2.88	20,563.39	0.59	21,916.96	0.60
长期应付职工薪酬	4,354.71	0.11	4,939.75	0.14	5,448.18	0.15
递延收益	2,565.36	0.07	2,084.47	0.06	2,360.24	0.06
预计负债	4,778.25	0.12	2,391.45	0.07	2,429.00	0.07
递延所得税负债	8,109.53	0.21	8,385.43	0.24	2,181.69	0.06
其他非流动负债	70.39	0.00	30,730.36	0.89	156,243.13	4.27
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,916,254.21</b>	<b>100.00</b>	<b>3,459,641.35</b>	<b>100.00</b>	<b>3,661,605.69</b>	<b>100.00</b>

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债构成。报告期内各期末，公司非流动负债总额分别为 3,661,605.69 万元、3,459,641.35 万元和 3,916,254.21 万元，占总负债的比例分别为 41.59%、29.95% 和 34.93%。

### (1) 长期借款

近三年末，公司长期借款分别为 947,977.28 万元、1,523,986.14 万元、1,864,449.76 万元，占总负债的比例分别为 10.77%、13.19%、16.63%。公司长期借款主要用于项目开发建设，公司目前主要的资金投向浦东新区未来重点发展的中心商务区，未来还需公司持续的资金投入，使得公司加大对外筹资力度，长期借款较高。

长期借款的增加是由于公司根据资金状况调整融资结构和规模。质押借款所用资产主要为发行人所持子公司股权，抵押借款用于抵押的资产主要为房产及土地使用权。2023 年末公司长期借款较 2022 年末增加 576,008.86 万元，增幅 60.76%，

主要系发行人重大资产重组完成所致；2024 年末公司长期借款较 2023 年末增加 340,463.62 万元，增幅 22.34%

近三年末公司长期借款分类情况如下：

图表 6-38：近三年末发行人长期借款情况表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
质押借款	49,100.00	98,200.00	77,637.59
抵押借款	1,588,076.77	1,121,037.07	732,239.69
信用借款	227,272.99	304,749.07	138,100.00
合计	1,864,449.76	1,523,986.14	947,977.28

注：截至 2024 年 12 月 31 日，公司长期借款及一年内到期的长期借款的年利率为 2.25%-3.40%(2023 年 12 月 31 日：2.60%-4.06%)。

### (2) 应付债券

报告期内各期末，公司应付债券分别为 2,519,515.50 万元、1,862,867.50 万元和 1,909,263.00 万元，占总负债的比例分别为 28.62%、16.13%和 17.03%，占当期末非流动负债的比例分别为 68.81%、53.85%和 48.75%。

发行人债券发行情况详见“第六节 发行人信用状况”中“二、发行人其他信用情况”之“(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### (3) 其他非流动负债

报告期内各期末，公司其他非流动负债分别为 156,243.13 万元、30,730.36 万元和 70.39 万元，占总负债的比例分别为 1.77%、0.27%和 0.01%，占当期末非流动负债的比例分别为 4.27%、0.89%和 0.01%。

2022 年末公司其他非流动负债较 2021 年末增加 25,921.51 万元，增幅 19.89%，主要系子公司陆家嘴信托纳入合并范围的信托计划规模增加；2023 年末公司其他非流动负债较 2022 年末减少 125,512.77 万元，降幅 80.33%，主要系信托计划到期兑付所致。

报告期内各期末公司其他非流动负债明细如下：

图表 6-39：近三年末发行人其他非流动负债情况表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付结构化主体其他 份额持有人份额	70.39	30,730.36	156,243.13
合计	70.39	30,730.36	156,243.13

### (4) 递延所得税负债

近三年末，发行人递延所得税负债分别为 2,181.69 万元、8,385.43 万元和 8,109.53 万元，逐年上涨，占当期末负债总额的比重分别为 0.02%、0.07%和 0.07%，占比较小。2023 年末，发行人递延所得税负债较 2022 年末增加 6,203.74 万元，增幅 284.35%，主要是当年应纳税暂时性差异影响所致。

### (三) 所有者权益分析

图 6-40：2022-2024 年末发行人合并范围内所有者权益结构

单位：万元、%

科目/年份	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	503,515.37	10.37	481,293.15	10.27	403,419.74	10.71
资本公积	162,341.78	3.34	4,907.18	0.1	4,554.32	0.12
其他综合收益	-86,958.03	-1.79	6,938.57	0.15	793.57	0.02
盈余公积	256,227.17	5.28	256,227.17	5.47	267,452.38	7.1
一般风险准备	64,455.76	1.33	63,720.43	1.36	48,444.41	1.29
未分配利润	1,562,378.09	32.18	1,461,273.06	31.19	1,428,075.05	37.92
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,461,960.14	50.71	2,274,359.55	48.54	2,152,739.47	57.16
少数股东权益	2,393,029.92	49.29	2,411,257.71	51.46	1,613,159.06	42.84
所有者权益（或股东权益）合计	4,854,990.06	100.00	4,685,617.26	100.00	3,765,898.53	100.00

2022-2024 年末，发行人所有者权益分别为 3,765,898.53 万元、4,685,617.26 万元、4,854,990.06 万元。2023 年，发行人以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100% 股权、东襄公司 30% 股权，以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60% 股权、企荣公司 100% 股权。上述重大资产重组已于 2023 年完成，本次重组完成后，发行人取得陆家嘴金融贸易区和前滩国际商务区优质的地产项目储备，资产规模、资产质量将得到显著提高。

#### 1、股本

2022-2024 年末，发行人股本分别为 403,419.74 万元、481,293.15 万元、503,515.37 万元，占所有者权益的比重分别为 10.71%、10.27%、10.37%。2023 年股本较 2022 年末增加 77,873.41 万元，增幅 19.30%，主要系公司 2023 年向上海陆家嘴集团有限公司合计发行 778,734,017 股股票，并完成重大资产重组所致。

#### 2、资本公积

2022-2024 年末，发行人资本公积为 4,554.32 万元、4,907.18 万元、162,341.78 万元，占所有者权益的比重分别为 0.12%、0.10%、3.34%，占比较小。

#### 3、盈余公积

2022-2024 年末，发行人盈余公积分别为 267,452.38 万元、256,227.17 万元、256,227.17 万元，占所有者权益的比重为 7.10%、5.47%、5.28%。盈余公积主要由法定公积金、任意盈余公积组成。

根据本公司章程，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。公司 2023 年末提取法定盈余公积金(2022 年：无)。

根据本公司章程，公司在提取法定盈余公积金后，还可从净利润中提取 10% 作为任意盈余公积金。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。公司 2023 年末提取任意盈余公积金(2022 年：412,867.45 元)。

#### 4、未分配利润

2022-2024 年末，发行人未分配利润分别为 1,428,075.05 万元、1,461,273.06 万元、1,562,378.09 万元，占所有者权益的比重为 37.92%、31.19% 和 32.18%。公司未分配利润变化较小。

#### (四) 损益情况分析

图表 6-41：报告期内公司利润表主要项目情况

单位：万元

	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,465,097.85</b>	<b>1,066,700.92</b>	<b>1,176,230.25</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,202,468.56</b>	<b>823,415.22</b>	<b>957,280.91</b>
其中：营业成本	820,026.83	443,502.10	691,337.99
税金及附加	170,641.03	155,861.64	66,052.55
销售费用	18,745.90	13,217.59	17,107.82
管理费用	57,113.72	55,321.13	41,592.47
财务费用	135,941.07	155,512.77	141,190.08
加：公允价值变动收益	1,706.77	1,403.46	-23,749.44
投资收益	15,409.61	23,992.17	11,167.57
资产处置收益	1,265.59	14.26	4.72
信用减值损失	-11,836.88	-20,622.80	-17,953.50
资产减值损失	-17,937.70	-	-
其他收益	1,232.91	13,663.58	10,318.82
<b>三、营业利润</b>	<b>252,469.59</b>	<b>261,736.38</b>	<b>198,737.50</b>
加：营业外收入	1,712.91	2,069.37	5,529.76
减：营业外支出	3,880.51	7,967.74	3,142.58
<b>四、利润总额</b>	<b>250,301.99</b>	<b>255,838.01</b>	<b>201,124.67</b>
减：所得税费用	70,824.41	91,367.95	55,032.47
<b>五、净利润</b>	<b>179,477.57</b>	<b>164,470.06</b>	<b>146,092.20</b>

#### 1. 营业收入与营业成本分析

近三年,发行人主营业务收入分别为 1,176,230.25 万元、1,066,700.92 万元、1,465,097.85 万元。2023 年,公司营业收入同比下降 9.31%,2024 年同比增长 37.35%,主要系公司住宅销售和办公楼销售相结合,积极盘活存量资产。2024 年度前滩东方悦澜结转收入,房地产销售(含投资性房地产转让)收入较上年增加。

近三年,发行人营业成本分别为 691,337.99 万元、443,502.10 万元、820,026.83 万元。2024 年发行人营业成本涨幅 84.90%,主要是由于本年结转的前滩东方悦澜项目土地为公司从市场公开竞得,产品成本较高。

## 2.期间费用分析

图表 6-42: 发行人期间费用构成及其占营业收入的比例

单位: 万元、%

项目	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	18,745.90	8.85	13,217.59	5.90	17,107.82	8.56
管理费用	57,113.72	26.97	55,321.13	24.69	41,592.47	20.81
财务费用	135,941.07	64.18	155,512.77	69.41	141,190.08	70.63
期间费用小计	211,800.70	100.00	224,051.48	100.00	199,890.37	100.00

近三年,发行人销售费用分别为 17,107.82 万元、13,217.59 万元、18,745.90 万元,占营业收入比分别为 1.45%、1.24%、1.28%。

近三年,发行人管理费用分别为 41,592.47 万元、55,321.13 万元、57,113.72 万元,占营业收入比分别为 3.54%、5.19%、3.90%。

近三年,发行人财务费用分别为 141,190.08 万元、155,512.77 万元、135,941.07 万元,占营业收入比分别为 12.00%、14.58%、9.28%。

整体来看,公司销售费用、管理费用报告期内比较平稳。

## 3.投资收益分析

图表 6-43: 最近三年公司投资收益主要构成情况

单位: 万元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
理财产品和结构性存款的收益	306.95	2,599.85	2,231.55
关联方贷款利息收入	396.13	32.18	1,114.37
处置子公司产生的投资收益	-	-	-
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	-	-	-
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	42.00	-	28,935.46
处置长期股权投资产生的投资收	-	-	7,520.66

益			
权益法核算的长期股权投资收益	14,664.53	21,360.15	-28,617.61
其他	-	-	-16.86
<b>合计</b>	<b>15,409.61</b>	<b>23,992.17</b>	<b>11,167.57</b>

近三年，公司投资收益分别为 11,167.57 万元、23,992.17 万元、15,409.61 万元，报告期内公司投资收益波动较大。

### （五）现金流量分析

最近三年，发行人现金流量情况如下：

图表 6-44：最近三年公司现金流量情况表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
经营活动现金流入小计	1,594,284.83	2,486,845.24	1,581,704.47
经营活动现金流出小计	1,462,699.80	1,348,790.16	1,635,607.10
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>131,585.03</b>	<b>1,138,055.08</b>	<b>-53,902.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
投资活动现金流入小计	2,711,452.79	2,826,942.45	2,032,744.45
投资活动现金流出小计	2,303,321.00	2,655,371.72	2,917,450.32
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>408,131.79</b>	<b>171,570.73</b>	<b>-884,705.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
筹资活动现金流入小计	3,852,412.81	3,929,533.32	4,375,440.76
筹资活动现金流出小计	4,719,372.72	4,616,908.80	4,396,492.28
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-866,959.90</b>	<b>-687,375.49</b>	<b>-21,051.52</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-236.28</b>	<b>70.65</b>	<b>187.37</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-327,479.36</b>	<b>622,320.97</b>	<b>-959,472.65</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,101,804.22	479,483.25	1,397,518.08
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>774,324.86</b>	<b>1,101,804.22</b>	<b>438,045.42</b>

#### 1、经营活动现金流分析

近三年，发行人经营活动现金流入分别为 1,581,704.47 万元、2,486,845.24 万元、1,594,284.83 万元。发行人经营活动现金流出分别为 1,635,607.10 万元、1,348,790.16 万元、1,462,699.80 万元。发行人经营活动现金流量净额分别为 -53,902.63 万元、1,138,055.08 万元、131,585.03 万元。

2022 年度经营活动现金流量净额较去年同期降幅 114.51%，主要系公司竞得川沙 C06-03 地块土地，导致公司购买商品及劳务支付的现金增加。2023 年度经营活动现金流量净额增幅 2,211.32%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。2024 年度经营活动现金流量净额较去年同期降幅 88.44%，主要系①本年度住宅销售回款流入较上年度减少，除上年度开盘项目世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇和川沙锦绣云澜住宅的续销流入外，新开盘项目有陆家嘴太古源源邸（第一批）和世纪臻邸，推盘面积少。②本年度子公司戎邑置业支付梅园社区 2E8-17 地块土地款。

公司作为房地产企业，因自身行业特点，加上在经营上保持了相对积极的项

目开发策略，需要投入大量的资金用于购置土地和工程施工，包括对一些项目的收购等。从项目开发到最终实现销售的周期较长，对资金的需求较大，前期投入和资金回款间会存在一定的时间错配，公司经营活动现金流呈现阶段性波动符合房地产行业特征。

## 2、投资活动现金流分析

近三年及一期末，发行人投资活动现金流入分别为 2,032,744.45 万元、2,826,942.45 万元、2,711,452.79 万元。发行人投资活动现金流出分别为 2,917,450.32 万元、2,655,371.72 万元、2,303,321.00 万元。发行人投资活动现金流量净额分别为-884,705.87 万元、171,570.73 万元、408,131.79 万元。2023 年度投资活动现金流量净额较 2022 年同期增加 1,056,276.60 万元，增幅 119.39%，主要系收回投资收到的现金增加所致。2024 年度增幅 137.88%，主要系①本年度办公楼销售回款流入较上年度有所增加。②子公司陆家嘴信托存续并表项目到期且新投入融资类项目规模下降。

## 3、筹资活动现金流分析

近三年，发行人筹资活动现金流入分别为 4,375,440.76 万元、3,929,533.32 万元、3,852,412.81 万元。发行人筹资活动现金流出分别为 4,396,492.28 万元、4,616,908.80 万元、4,719,372.72 万元。发行人筹资活动现金流量净额分别为-21,051.52 万元、-687,375.49 万元、-866,959.90 万元。

2022 年度筹资活动现金流量净额较去年同期减少 1,134,914.17 万元，降幅 101.89%，主要系公司偿还关联方款项所致；2023 年度筹资活动现金流量净额较去年同期减少 666,323.97 万元，降幅 3,165.21%，主要系公司经营活动产生的现金流量大幅增加，有息负债增加额小于上年同期所致。2024 年度筹资活动现金流量净额减少 26.13%，主要系偿还债务支付的现金增加所致。

### (六) 资产重组对发行人财务状况和偿债能力产生的影响

根据上市公司 2021 年度经审计的财务报表、未经审计的 2022 年 1-11 月财务报表以及 2021 年度、2022 年 1-11 月经审阅的备考合并财务报表，本次重组对发行人最近一年一期主要财务指标的影响如下表所示：

图表 6-45：本次重组对发行人最近一年一期主要财务指标的影响情况表

单位：万元

项目	2022 年 11 月 30 日/2022 年 1-11 月			2021 年 12 月 31 日/2021 年度		
	交易前	交易后 (备考)	增幅	交易前	交易后 (备考)	增幅
资产合计	12,802,520.40	15,316,755.02	19.64%	12,089,588.70	14,446,550.41	19.50%
负债合计	9,042,483.76	10,768,689.85	19.09%	8,247,331.03	9,807,498.06	18.92%
归属于母公司 所有者权益	2,149,038.67	2,207,353.18	2.71%	2,257,324.73	2,324,473.11	2.97%
营业收入	1,097,409.16	1,095,626.55	-0.16%	1,387,204.28	1,383,723.45	-0.25%
归属于母公司 所有者净利润	103,408.74	99,691.53	-3.59%	431,087.38	428,861.46	-0.52%

项目	2022 年 11 月 30 日/2022 年 1-11 月			2021 年 12 月 31 日/2021 年度		
	交易前	交易后 (备考)	增幅	交易前	交易后 (备考)	增幅
基本每股收益 (元/股)	0.26	0.21	-19.23%	1.07	0.89	-16.82%

本次重组完成后，发行人取得陆家嘴金融贸易区和前滩国际商务区优质的地产项目储备，资产规模、资产质量将得到显著提高。

本次重组完成后，发行人备考合并净利润、基本每股收益有所下降，主要原因系昌邑公司、东袁公司和耀龙公司处于开发建设前期或建设期。本次交易后，各项目开发、销售及运营的推进将有利于增强发行人持续经营能力。

关于重大资产重组的相关事项详见发行人于 2023 年 6 月 30 日在上海证券交易所披露的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》。

### 三、发行人主要财务指标

#### (一) 偿债能力分析

图表 6-46：发行人偿债能力指标

单位：倍、%、亿元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
流动比率	1.14	1.09	1.10
速动比率	0.32	0.34	0.41
资产负债率	69.78	71.14	70.04
已获利息倍数	2.85	2.65	2.42

报告期内，公司采取积极的经营策略，充分利用财务杠杆拓展业务，适当加大了长期债务的融资比例，不断优化并匹配长期债务的融资周期与房地产开发项目的建设周期。

近三年末，公司流动比率分别为 1.10、1.09、1.14，公司速动比率分别为 0.41、0.34、0.32。过去三年公司速动比率呈波动趋势，主要是由于公司的资产结构变动所致。公司目前流动资产占比高，流动资产和速动资产的周转速度合理，资金可以充分发挥有效的使用效益，进而提升企业的长期生产经营效果。从长期偿债指标来看，近三年末，公司资产负债率分别为 70.04%、71.14%、69.78%。由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。公司资产负债率与同行业公司平均资产负债率相比，其债务负担仍处于合理范围内。

#### (二) 盈利能力分析

图表 6-47：发行人近三年盈利能力指标表

项目	2024 年（末）	2023 年（末）	2022 年（末）
销售毛利率（%）	44.03	58.42	41.22

项目	2024 年（末）	2023 年（末）	2022 年（末）
净利率（%）	12.25	15.42	12.42
总资产收益率（年化）（%）	1.11	1.14	1.18
净资产收益率（年化）（%）	6.37	4.94	4.92

近年来，公司的营收模式发生较大的转变，从以土地批租收入为主转变为以长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的模式。在这种模式转变下，公司毛利率、净利率有所波动。2022-2024 年，公司的总资产收益率呈现下滑趋势，主要是受行业影响及 2023 年公司完成重大资产重组，公司总资产规模扩大。

### （三）营运能力分析

图表 6-48：资产运营效率指标表

主要财务指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
总资产周转率（倍）	0.09	0.07	0.10
存货周转率（次/年）	0.14	0.09	0.21
应收账款周转率（次/年）	21.07	12.99	12.77

报告期内，发行人存货周转率分别为 0.21、0.09、0.14，存货周转率较低，因发行人存货主要是由公司所处房地产行业决定的。对房地产行业而言，房屋建设周期较长、投资规模较大，因而存货占总资产的份额通常较高。

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 12.77、12.99、21.07，总体来看，公司应收账款周转率较高，营运效率良好。

报告期内，发行人总资产周转率分别为 0.10、0.07、0.09，相对较为平稳。

## 四、发行人有息债务情况

### （一）发行人有息债务情况

最近三年末，发行人有息负债余额分别为 587.97 亿元、733.86 亿元和 706.46 亿元，占同期末总负债的比例分别为 66.79%、63.53%和 63.01%。最近一年末，按类型分为银行贷款 398.02 亿元、债券（含资产证券化）296.57 亿元、接受控股股东及其控股子公司贷款 9.37 亿元、其他关联方借款 1 亿元、金融持牌机构收益凭证 1.50 亿元。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

图表 6-49：近三年末发行人有息债务情况表

单位：亿元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款（含一年内到期的长期借款）	212.07	30.02	152.15	20.73	186.08	31.65
长期借款	185.95	26.32	152.40	20.77	94.80	16.12

应付债券（含一年内到期的应付债券） <sup>1</sup>	296.57	41.98	339.66	46.28	307.09	52.23
关联方借款	10.37	1.47	88.02	11.99	0.00	0.00
金融持牌机构收益凭证和转融资	1.50	0.21	1.63	0.22	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>706.46</b>	<b>100.00</b>	<b>733.86</b>	<b>100.00</b>	<b>587.97</b>	<b>100.00</b>

近一年发行人有息负债期限及担保结构如下表所示：

**图表 6-50：发行人近一年末有息债务期限结构情况**

单位：亿元

期限分布		2024 年末	
		金额	占比
一年以内	银行贷款	212.07	30.02%
	债券	105.64	14.95%
	其他融资	2.50	0.35%
一年以上	银行贷款	185.95	26.32%
	债券	190.93	27.03%
	其他融资	9.37	1.33%
<b>合计</b>		<b>706.46</b>	<b>100.00%</b>

**图表 6-51：发行人近三年及一期末有息债务担保结构情况**

单位：亿元

担保方式	2024 年末	
	金额	占比
信用	408.65	57.84%
抵押	287.99	40.77%
质押	9.82	1.39%
<b>合计</b>	<b>706.46</b>	<b>100.00%</b>

## （二）发行人间接融资情况

截至 2024 年末，公司全部未还人民币贷款均正常，无逾期、欠息情况。公司始终按期偿还有关债务，与银行等金融机构建立了长期合作关系，具备良好的资信水平，各大金融机构均授予公司较高信用额度。报告期内各期公司经营活动产生的现金流入持续增长，良好的经营业绩充分保障公司的偿债能力。

截至 2024 年末，发行人主要借款利率区间为 2.25%-3.40%，具体明细如下：

<sup>1</sup> 应付债券不含对应利息

图表 6-52：截至 2024 年末发行人主要借款明细

单位：元

借款方	贷款性质	贷款人	借款金额	期限	开始日	到期日	担保方式
发行人	短期流贷	民生银行	151,000,000.00	1 年期	2024/2/19	2025/2/13	信用
发行人	短期流贷	民生银行	186,000,000.00	1 年期	2024/5/18	2025/5/16	信用
发行人	短期流贷	民生银行	105,000,000.00	1 年期	2024/6/6	2025/5/28	信用
发行人	短期流贷	民生银行	23,000,000.00	1 年期	2024/6/11	2025/5/28	信用
发行人	短期流贷	农商银行	134,000,000.00	1 年期	2024/6/18	2025/3/21	信用
发行人	短期流贷	农商银行	500,000,000.00	1 年期	2024/9/2	2025/8/29	信用
发行人	短期流贷	农商银行	500,000,000.00	1 年期	2024/9/2	2025/8/29	信用
发行人	短期流贷	交通银行	800,000,000.00	1 年期	2024/4/23	2025/4/22	信用
发行人	短期流贷	交通银行	300,000,000.00	1 年期	2024/4/29	2025/4/22	信用
发行人	短期流贷	交通银行	200,000,000.00	1 年期	2024/6/18	2025/6/17	信用
发行人	短期流贷	交通银行	390,000,000.00	1 年期	2024/8/20	2025/8/19	信用
发行人	短期流贷	交通银行	1,000,000,000.00	1 年期	2024/8/23	2025/8/22	信用
发行人	短期流贷	交通银行	700,000,000.00	1 年期	2024/8/28	2025/8/22	信用
发行人	短期流贷	交通银行	270,000,000.00	1 年期	2024/9/10	2025/9/10	信用
发行人	短期流贷	交通银行	300,000,000.00	1 年期	2024/9/23	2025/9/23	信用
发行人	短期流贷	交通银行	150,000,000.00	1 年期	2024/10/10	2025/10/10	信用
发行人	短期流贷	交通银行	500,000,000.00	1 年期	2024/11/6	2025/11/5	信用
发行人	短期流贷	中国银行	394,000,000.00	1 年期	2024/4/23	2025/4/23	信用
发行人	短期流贷	中国银行	1,000,000,000.00	1 年期	2024/3/8	2025/3/8	信用
发行人	短期流贷	中国银行	300,000,000.00	1 年期	2024/5/7	2025/5/7	信用
发行人	短期流贷	中国银行	153,000,000.00	1 年期	2024/6/4	2025/6/4	信用
发行人	短期流贷	中国银行	367,000,000.00	1 年期	2024/8/29	2025/8/29	信用
发行人	短期流贷	建设银行	450,000,000.00	1 年期	2024/2/22	2025/2/21	信用
发行人	短期流贷	建设银行	600,000,000.00	1 年期	2024/3/13	2025/3/12	信用
发行人	短期流贷	建设银行	589,000,000.00	1 年期	2024/4/26	2025/4/25	信用
发行人	短期流贷	建设银行	83,000,000.00	1 年期	2024/6/13	2025/6/12	信用
发行人	短期流贷	工商银行	100,000,000.00	1 年期	2024/2/22	2025/2/21	信用
发行人	短期流贷	工商银行	550,000,000.00	1 年期	2024/3/11	2025/3/10	信用
发行人	短期流贷	工商银行	400,000,000.00	1 年期	2024/4/28	2025/4/25	信用
发行人	短期流贷	工商银行	600,000,000.00	1 年期	2024/5/22	2025/5/21	信用
发行人	短期流贷	工商银行	215,000,000.00	1 年期	2024/6/17	2025/6/16	信用
发行人	短期流贷	工商银行	135,000,000.00	1 年期	2024/8/19	2025/8/18	信用
发行人	短期流贷	上海银行	36,000,000.00	1 年期	2024/2/4	2025/2/2	信用
发行人	短期流贷	上海银行	10,000,000.00	1 年期	2024/2/9	2025/2/2	信用
发行人	短期流贷	上海银行	300,000,000.00	1 年期	2024/2/28	2025/2/28	信用
发行人	短期流贷	上海银行	158,000,000.00	1 年期	2024/3/15	2025/3/13	信用
发行人	短期流贷	上海银行	207,000,000.00	1 年期	2024/3/20	2025/3/19	信用
发行人	短期流贷	上海银行	400,000,000.00	1 年期	2024/5/6	2025/5/6	信用
发行人	短期流贷	上海银行	300,000,000.00	1 年期	2024/5/16	2025/5/16	信用

发行人	短期流贷	上海银行	1,000,000,000.00	1 年期	2024/9/2	2025/8/29	信用
发行人	短期流贷	上海银行	499,980,000.00	1 年期	2024/11/4	2025/10/22	信用
发行人	短期流贷	浦发银行	400,000,000.00	1 年期	2024/3/1	2025/2/28	信用
发行人	短期流贷	浦发银行	302,000,000.00	1 年期	2024/3/14	2025/3/13	信用
发行人	短期流贷	浦发银行	500,000,000.00	1 年期	2024/3/14	2025/3/13	信用
发行人	短期流贷	浦发银行	526,000,000.00	1 年期	2024/4/26	2025/4/26	信用
发行人	短期流贷	浦发银行	653,000,000.00	1 年期	2024/5/15	2025/5/15	信用
发行人	短期流贷	浦发银行	384,000,000.00	1 年期	2024/8/29	2025/8/28	信用
发行人	短期流贷	浦发银行	202,000,000.00	1 年期	2024/9/24	2025/9/23	信用
发行人	短期流贷	厦门国际银行	80,000,000.00	1 年期	2024/3/15	2025/3/9	信用
发行人	短期流贷	厦门国际银行	843,000,000.00	1 年期	2024/4/28	2025/4/17	信用
发行人	短期流贷	厦门国际银行	351,000,000.00	1 年期	2024/5/17	2025/5/14	信用
发行人	短期流贷	中信银行	350,000,000.00	1 年期	2024/2/6	2025/2/5	信用
发行人	中长期流贷	交通银行	204,980,000.00	2 年期	2023/8/21	2025/8/21	信用
发行人	并购贷款	工商银行	982,000,000.00	3 年期	2023/7/20	2026/7/17	质押
发行人	并购贷款	工商银行	1,995,000,000.00	3 年期	2024/1/24	2027/1/4	信用
发行人	经营性物业贷款	浦发银行	1,500,000,000.00	15 年期	2024/12/2	2039/11/28	抵押
发行人子公司	经营性物业贷款	农业银行	1,940,000,000.00	15 年期	2022/12/28	2037/12/11	抵押
发行人子公司	项目贷款	浦发银行	302,999,636.02	5 年期	2023/8/25	2028/8/17	抵押
发行人子公司	项目贷款	建设银行	1,378,689,289.34	25 年期	2020/12/9	2045/10/29	抵押
发行人子公司	项目贷款	上海银行	744,607,864.66	12 年期	2023/3/17	2038/3/17	抵押
发行人子公司	项目贷款	上海银行	790,229,918.47	15 年期	2023/3/17	2035/3/17	信用
发行人子公司	项目贷款	上海银行	430,314,585.85	3 年期	2023/5/26	2026/5/26	抵押
发行人子公司	项目贷款	银团 A	960,343,460.82	10 年期	2021/1/29	2031/1/3	抵押
发行人子公司	项目贷款	银团 B	969,779,828.71	10 年期	2021/1/29	2031/1/3	抵押
发行人子公司	项目贷款	银团 C	3,014,830,877.99	25 年期	2021/4/30	2046/4/16	抵押
发行人子公司	项目贷款	银团 D	1,744,362,162.46	15 年期	2021/5/27	2036/5/6	抵押
发行人子公司	项目贷款	银团 E	3,195,700,000.00	5 年期	2024/6/5	2029/5/30	抵押

截至 2024 年末，公司均依据相关监管要求合规使用贷款资金，不涉及短贷长用情况。

### (三) 发行人存续债券发行情况

图表 6-53：截至募集说明书签署日发行人存续债券发行情况

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	24 陆债 02	陆家嘴股份	2024/6/6	-	2029/6/6	5	10	2.55	10
2	24 陆债 01	陆家嘴股份	2024/2/28	2027/2/28	2029/2/28	3+2	25	2.8	25
3	23 陆债 03	陆家嘴股份	2023/10/12	2026/10/12	2028/10/12	3+2	20	3.08	20
4	23 陆债 02	陆家嘴股份	2023/6/6	2026/6/6	2028/6/6	3+2	25	3.1	25
5	23 陆债 01	陆家嘴股份	2023/3/16	2026/3/16	2028/3/16	3+2	15	3.24	15
6	22 陆债 01	陆家嘴股份	2022/9/15	2027/9/15	2029/9/15	5+2	5	3.17	5
公司债券小计							<b>100</b>		<b>100</b>
7	25 陆金开 MTN004	陆家嘴股份	2025/08/08	-	2027/08/08	2	6.1	1.78	6.1
8	25 陆金开 MTN003	陆家嘴股份	2025/07/25	-	2027/07/25	2	6	1.79	6
9	25 陆金开 MTN002	陆家嘴股份	2025/06/13	-	2028/06/13	3	6	1.87	6
10	25 陆金开 MTN001	陆家嘴股份	2025/3/14	-	2027/3/14	2	11.9	2.19	11.9
11	24 陆金开 MTN001	陆家嘴股份	2024/8/30	-	2029/8/30	5	20	2.52	20
12	22 陆金开 MTN002	陆家嘴股份	2022/4/1	2025/4/1	2027/4/1	3+2	23	2.2	1.5
13	22 陆金开 MTN001	陆家嘴股份	2022/2/25	2025/2/25	2027/2/25	3+2	10	1.95	2.4
14	21 陆金开 MTN001	陆家嘴股份	2021/2/26	2024/2/26	2026/2/26	3+2	10	2.9	5.5
债务融资工具小计							<b>93.0</b>		<b>59.4</b>

15	23LJZ 优	陆家嘴股份	2023/6/6	2026/6/6	2041/6/6	3+3+3+3+3+3	15.8	3	15.77
16	23LJZ 次	陆家嘴股份	2023/6/6	2026/6/6	2041/6/6	18	0.01	-	0.01
17	22LJZ2 优	陆家嘴股份	2022/9/14	2025/9/14	2040/9/14	3+3+3+3+3+3	30.2	2.98	30.11
18	22LJZ2 次	陆家嘴股份	2022/9/14	2025/9/14	2040/9/14	18	0.01	-	0.01
19	22LJZ 优	陆家嘴股份	2022/1/18	2028/1/18	2040/1/18	3+3+3+3+3+3	30.5	2.65	30.39
20	22LJZ 次	陆家嘴股份	2022/1/18	2028/1/18	2040/1/18	18	0.01	-	0.01
21	21LJZ 优	陆家嘴股份	2021/7/22	2024/7/22	2039/7/22	3+3+3+3+3+3	50	2.66	49.65
22	21LJZ 次	陆家嘴股份	2021/7/22	2024/7/22	2039/7/22	18	0.01	-	0.01
其他小计							<b>126.54</b>		<b>125.96</b>
合计							<b>319.54</b>		<b>285.36</b>

## 五、关联方及关联交易情况

### 1、关联方及关联关系

#### (1) 母公司基本情况

发行人的控股股东为上海陆家嘴（集团）有限公司。

#### (2) 子公司及下属企业

图表 6-54：发行人子公司的相关信息

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	9,800 万美元	上海	房地产	55%	-	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	3,000 万元	上海	房地产	40%	33%	通过设立或投资等方式取得
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	200 万元	上海	房地产	-	77.50%	通过设立或投资等方式取得
天津陆津房地产开发有限公司	天津	240,000 万元	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	200 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
天津陆津物业服务集团有限公司	天津	120 万元	天津	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	28,650 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得

上海佳二实业投资有限公司	上海	20,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	50 万元	上海	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	1,000 万元	上海	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳仁资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海联浦资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	55%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴陆耀资产经营有限公司(原“上海佳三资产管理有限公司”)	上海	500 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳卫资产管理有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳纪资产管理有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳项资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳章置业有限公司	上海	505,833 万元	上海	房地产	70%	-	通过设立或投资等方式取得
上海前悦酒店管理有限公司	上海	100 万元	上海	酒店管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司(原名:上海智俩投资有限公司)	上海	10,000 万元	上海	建筑业	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海纯景实业发展有限公司	上海	10,000 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳湾资产管理有限公司	上海	10,000 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海商聘商业经营管理有限公司	上海	200 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
天津陆津商业经营管理有限公司	天津	200 万元	天津	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	100 万元	天津	酒店管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴职业技能培训有限公司	上海	500 万元	上海	房地产	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海东翌置业有限公司	上海	1,150,000 万元	上海	房地产	60%	-	通过设立或投资等方式取得
上海翌久置业有限公司	上海	359,800 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等

司							方式取得
上海翌森置业有限公司	上海	78,440 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海翌廷置业有限公司	上海	226,820 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海翌鑫置业有限公司	上海	284,940 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海佳川置业有限公司	上海	327,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海戎邑置业有限公司	上海	380,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海邑江物业管理有限公司	上海	50 万元	上海	物业管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海翌江酒店管理有限公司	上海	100 万元	上海	酒店管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海明城酒店管理有限公司	上海	240 万元	上海	酒店管理	100%	-	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	51,806.1048 万元	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	1500 万元	上海	房地产	51%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海东绣物业经营管理有限公司	上海	150 万元	上海	物业管理	100%	-	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	1000 万元	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	35,000 万元	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	115,000 万元	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	5,000 万元	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	400,000 万元	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	689.4651 万元	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	849,927.2829 万元	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	220,000 万元	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	1,040,000 万元	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

上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海	265,280 万元	上海	房地产	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海东寰置业有限公司	上海	1,600,000 万元	上海	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海耀龙投资有限公司	上海	220,000 万元	上海	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海企荣投资有限公司	上海	89,090 万元	上海	房地产	100%	-	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	120,000 万元	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	182,368.43 万元	苏州	房地产	-	95%	除企业合并方式以外取得子公司

## (3) 合营企业和联营企业

图表 6-55: 发行人重要合营、联营公司相关信息

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%		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
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海	上海	人寿保险	-	50%	权益法
上海前绣实业有限公司	上海	上海	房地产	-	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	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	45%	-	权益法
上海耀筠置业有限公司	上海	上海	房地产	40%	-	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	房地产	48.39%	-	权益法
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	物业管理	-	30%	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(原名“上海	上海	上海	投资管理	-	30%	权益法

陆家嘴投资发展有限公司” )						
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	投资管理	-	30%	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	投资管理	-	12%	权益法
中银消费金融有限公司	上海	上海	金融管理	-	13.44%	权益法

## (4) 其他关联方

图表 6-56：发行人的其他关联方

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
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	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
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	受同一母公司控制
上海耀体实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海东荟实业有限公司	受同一母公司控制
上海东磬实业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪置业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	受同一母公司控制
上海前辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿淮置业有限公司	受同一母公司控制
上海祝湛建设发展有限公司	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
上海塘赢置业有限公司	受同一母公司控制
上海仁陆置业有限公司	受同一母公司控制
上海晶前置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司(已于 2024 年 6 月 27 日注销)	受同一母公司控制
上海前鑫酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海筠铭置业有限公司	受同一母公司控制
上海悦耀置业发展有限公司	母公司之合营企业
上海前滩新能源发展有限公司	母公司之联营企业
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司
上海瑜锦颐养院有限公司	联营企业(2023 年 1 月 16 日前)

## 2、关联交易情况

### (1) 关联交易原则及定价政策

发行人关联交易参照市场价格以及协议相结合的方式定价，关联交易定价公允。公司的关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关法规；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

其中，关联交易的定价主要遵循市场价格，并参考独立第三方的评估确定交易价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

### (2) 关联交易明细

#### a. 向关联方出售商品/提供劳务

2024 年度公司向关联方出售商品/提供劳务情况如下：

**图表 6-57：2024 年度发行人向关联方出售商品/提供劳务情况表**

单位：万元

关联方	发生额
上海陆家嘴(集团)有限公司	15,179.90
上海新国际博览中心有限公司	12,343.09
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	4,636.06
上海陆川房地产开发有限公司	3,518.58
上海耀雪置业有限公司	3,236.31
上海耀体实业发展有限公司	2,306.20
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	2,244.63
上海祝湛建设发展有限公司	2,071.28
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	1,311.64

上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	1,296.28
上海塘赢置业有限公司	1,263.67
上海仁陆置业有限公司	1,058.01
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	1,005.38
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	849.42
上海阳熠投资管理有限公司	842.11
上海江高投资有限公司	786.14
上海鸿需置业有限公司	736.47
上海晶前置业有限公司	720.93
上海前绣实业有限公司	669.99
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	612.90
上海阳锐投资有限公司	475.82
上海筠铭置业有限公司	440.77
上海企耀投资有限公司	336.12
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	277.07
上海前鑫酒店管理有限公司	250.23
上海前耀投资有限公司	225.46
上海前安投资有限公司	188.94
上海富都世界发展有限公司	188.68
上海前辰酒店管理有限公司	159.70
上海前康投资有限公司	136.51
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	100.07
上海文腾投资有限公司	86.78
上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司	83.01
上海浦东美术馆经营管理有限公司	60.31
上海东磐实业有限公司	40.68
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	17.52
上海东荟实业有限公司	7.18
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	0.76

## b. 自关联方采购商品/接受劳务

2024 年度，发行人自关联方采购商品/接受劳务情况如下：

**图表 6-58：2024 年度发行人自关联方采购商品/接受劳务情况表**

单位：万元

关联方	发生额
上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司	7,239.51
上海前滩新能源发展有限公司	3,729.49
上海陆家嘴(集团)有限公司	3,031.82
上海新国际博览中心有限公司	1,691.39
上海耀雪置业有限公司	384.95
上海前绣实业有限公司	254.56

上海富都物业管理有限公司	231.98
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	148.22
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	143.40
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	132.69
上海富都世界发展有限公司	128.89
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	95.05
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	73.44
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	63.16
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	63.08
上海企耀投资有限公司	35.27
上海浦东美术馆经营管理有限公司	29.17
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	27.64
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	7.12

## c. 向关联方收取租金

2024 年度，公司向关联方收取租金情况如下：

**图表 6-59：2024 年度发行人向关联方收取租金情况表**

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	租赁收入
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋建筑物	1,739.83
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	房屋建筑物	857.88
上海前绣实业有限公司	房屋建筑物	472.15
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	房屋建筑物	349.48
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	房屋建筑物	194.58

## d. 支付关联方租金

2024 年度，公司向关联方支付租金情况如下：

**图表 6-60：2024 年度发行人向关联方支付租金情况表**

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金
上海前耀投资有限公司	房屋建筑物	195.01
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	房屋建筑物	2,248.80
上海陆家嘴(集团)有限公司	房屋建筑物	1,245.15
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	房屋建筑物	161.78
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	房屋建筑物	33.64
上海新国际博览中心有限公司	房屋建筑物	5.00

## e. 支付关联方借款利息

2024 年度，公司向关联方支付借款利息情况如下：

**图表 6-61：2024 年度发行人向关联方收支付款利息情况表**

单位：万元

关联方	金额
上海陆家嘴(集团)有限公司	8,300.26
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	317.93
上海富都世界发展有限公司	244.28
上海耀筠置业有限公司	139.08
上海富都物业管理有限公司	11.15
<b>合计</b>	<b>9,012.68</b>

## f. 自关联方取得借款

2024 年度，公司自关联方取得借款情况如下：

**图表 6-62：2024 年度发行人向关联方取得借款情况表**

单位：万元

关联方	金额
上海陆家嘴(集团)有限公司	126,533.17
上海耀筠置业有限公司	47,200.00
上海富都世界发展有限公司	10,000.00
<b>合计</b>	<b>183,733.17</b>

## g. 向关联方偿还借款

2024 年度，公司向关联方偿还借款情况如下：

**图表 6-63：2024 年度发行人向关联方偿还借款情况表**

单位：万元

关联方	金额
上海陆家嘴(集团)有限公司	701,423.33
<b>合计</b>	<b>701,423.33</b>

## h. 向关联方支付股权收购款

2024 年度，公司向关联方支付股权收购款情况如下：

**图表 6-64：2024 年度发行人向关联方支付股权收购款情况表**

单位：万元

关联方	金额
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	260,493.42

合计	260,493.42
----	------------

## i. 自关联方收回往来款

2024 年度，公司自关联方收回往来款情况如下：

图表 6-65：2024 年度发行人自关联方收回往来款情况表

单位：万元

关联方	金额
上海耀筠置业有限公司	104,000.00
合计	104,000.00

## j. 关键管理人员薪酬

发行人关键管理人员包括董事、监事（不包括职工监事）、总经理、副总经理、董事会秘书和财务总监等，关键管理人员的薪酬（包括采用货币、实物形式和其他形式）。

图表 6-66：近三年发行人关键管理人员薪酬情况表

单位：万元

公司名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
关键管理人员薪酬	778.61	941.13	1,099.24

## 3、关联方应收、应付款项情况

图表 6-67：发行人关联方 2024 年度主要应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	3,651.01	-
应收账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	2,379.31	-
应收账款	上海陆川房地产开发有限公司	1,104.56	-
应收账款	上海前滩国际商务区投资集团有限公司	1,077.92	-
应收账款	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	890.84	-
应收账款	上海祝湛建设发展有限公司	773.32	-
应收账款	上海耀体实业发展有限公司	531.36	-
应收账款	上海前绣实业有限公司	445.13	-
应收账款	上海阳熠投资管理有限公司	320.38	-
应收账款	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	225.23	-
应收账款	上海江高投资有限公司	216.18	-
应收账款	上海鸿需置业有限公司	213.11	-
应收账款	上海塘赢置业有限公司	180.98	-
应收账款	上海耀雪置业有限公司	162.86	-
应收账款	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	194.60	-
应收账款	上海前耀投资有限公司	147.12	-
应收账款	上海前安投资有限公司	108.42	-

应收账款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	108.29	-
应收账款	上海企耀投资有限公司	92.65	-
应收账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	78.83	-
应收账款	上海仁陆置业有限公司	60.27	-
应收账款	上海阳锐投资有限公司	53.73	-
应收账款	上海前康投资有限公司	52.84	-
应收账款	上海筠铭置业有限公司	46.28	-
应收账款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	28.86	-
应收账款	上海文腾投资有限公司	0.13	-
其他应收款	上海绿岛阳光置业有限公司	2,690.97	2,690.97
其他应收款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	1,867.37	-
其他应收款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	640.27	-
其他应收款	上海前耀投资有限公司	637.68	-
其他应收款	上海耀雪置业有限公司	264.41	-
其他应收款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	141.87	-
其他应收款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	49.18	-
其他应收款	上海陆家嘴(集团)有限公司	8.23	-
其他应收款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	6.71	-
其他应收款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	0.76	-
预付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	34,321.72	-
预付账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	45.17	-
预付账款	上海新国际博览中心有限公司	0.94	-
<b>合计</b>		<b>53,819.46</b>	<b>2,690.97</b>

图表 6-68：发行人关联方 2024 年度主要应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末账面余额
应付账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	696.15
应付账款	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	137.64
应付账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	37.46
应付账款	上海企耀投资有限公司	32.54
应付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	25.57
应付账款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	1.52
合同负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	173.62
合同负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	44.44
合同负债	上海筠铭置业有限公司	29.11
合同负债	上海新辰酒店管理有限公司	26.31
合同负债	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	13.55
合同负债	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	8.39
合同负债	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	1.50
预收账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	1,162.38
预收账款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	82.96

预收账款	上海前绣实业有限公司	76.85
预收账款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	72.20
其他应付款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	82,691.24
其他应付款	上海富都世界发展有限公司	10,009.24
其他应付款	上海陆家嘴(集团)有限公司	3,097.71
其他应付款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	2,650.16
其他应付款	上海富都物业管理有限公司	775.40
其他应付款	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	739.14
其他应付款	上海耀雪置业有限公司	565.34
其他应付款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	268.36
其他应付款	上海耀筠置业有限公司	146.17
其他应付款	上海前绣实业有限公司	127.79
其他应付款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	70.08
其他应付款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	17.62
其他应付款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	10.10
一年内到期的非流动 负债-关联方借款利 息	上海陆家嘴(集团)有限公司	103.37
一年内到期的非流动 负债-租赁负债	上海耀雪置业有限公司	3,582.24
一年内到期的非流动 负债-租赁负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	2,059.54
一年内到期的非流动 负债-租赁负债	上海前耀投资有限公司	1,449.17
一年内到期的非流动 负债-租赁负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	47.38
租赁负债	上海前耀投资有限公司	4,443.07
租赁负债	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	2,661.20
租赁负债	上海耀雪置业有限公司	1,265.02
租赁负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	191.33
长期应付款-关联方 借款	上海耀筠置业有限公司	47,200.00
长期应付款-关联方 借款	上海陆家嘴(集团)有限公司	46,533.17
	合计	213,326.00

## 六、重大或有事项

### (一) 发行人对外担保情况

截至 2024 年末，发行人及其合并报表范围内的子公司没有向发行人及其合并报表范围内子公司以外的实体提供对外担保的情况。

### (二) 重大未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书出具之日，发行人及其合并范围内子公司重大未决诉讼、仲裁事项具体情况如下：

#### 绿岸公司土壤污染侵权纠纷案

绿岸公司已暂停相关地块的开发、建设和销售工作。在各方积极推动下，绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成，相关后续工作正在有序推进中。

绿岸项目相关诉讼正在审理中。发行人综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后，本年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 17,938 万元。发行人正认真落实各项应对措施，积极维护公司合法权益。

发行人将持续关注绿岸项目后续进展，并结合市场的变化情况，审慎分析评估对公司的影响，实时对相关会计估计进行复核并作适当调整，以持续反映公司的合理估计数，并根据规定进行披露。

### （三）重大承诺

发行人重大承诺事项为物业开发支出承诺，具体金额如下：

项目	2024 年 12 月 31 日余额 (元)	2023 年 12 月 31 日余额 (元)	2022 年 12 月 31 日余额 (元)
存货	4,392,355,484.48	5,532,485,731.85	9,139,401,957.39
投资性房地产	1,186,829,020.23	1,676,894,445.88	4,561,588,344.07

该重大承诺事项主要是指发行人及合并报表范围内的子公司签署的物业开发相关合同项下尚未支付的合同价款预计支出。发行人合并报表范围内的子公司重大承诺行为合法合规，不会对本期发行构成实质性影响。

### （四）其他或有事项

2024 年 12 月 31 日，发行人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 3,862,315,147.89 元。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致发行人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，发行人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，相关信用风险很低。

绿岸公司已暂停相关地块的开发、建设和销售工作。在各方积极推动下，绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成，相关后续工作正在有序推进中。

绿岸项目相关诉讼正在审理中。发行人综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后，本年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 17,938 万元。发行人正认真落实各项应对措施，积极维护公司合法权益。

发行人将持续关注绿岸项目后续进展，并结合市场的变化情况，审慎分析评估对公司的影响，实时对相关会计估计进行复核并作适当调整，以持续反映公司的合理估计数，并根据规定进行披露。

## 七、受限资产情况

截至 2024 年末，合并财务报表口径下，发行人所有权受到限制的资产余额合计为 546.55 亿元，具体情况如下：

**图表 6-69：截至 2024 年末受限资产情况表**

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	8.52	(1) 预售监管资金 8.14 亿元 (2) 工程货币资本金专户 0.11 亿元 (3) 申购股票受限资金 0.22 亿元 (4) 司法冻结款项 0.02 亿元 (5) 诉讼保全 0.03 亿元
投资性房地产	281.08	抵押取得借款
子公司股权	9.16	质押取得借款
存货	247.78	抵押取得借款
应收账款	0.01	质押取得借款
<b>合计</b>	<b>546.55</b>	

#### 八、发行人金融衍生品情况

截至 2024 年末，发行人未参与金融衍生品及大宗商品期货投资。

#### 九、发行人重大投资理财产品

截至 2024 年末，发行人无重大投资理财产品投资。

#### 十、发行人海外投资情况

截至 2024 年末，发行人无海外投资。

#### 十一、发行人直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本次中期票据外，发行人无其它融资计划。

#### 十二、其他主要事项

##### 重大资产重组

发行人以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100% 股权、东袁公司 30% 股权，以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60% 股权、企荣公司 100% 股权。本次交易前，发行人已持有东袁公司 30% 股权，本次交易完成后，发行人持有昌邑公司 100% 股权、东袁公司 60% 股权、耀龙公司 60% 股权、企荣公司 100% 股权，昌邑公司、企荣公司成为发行人的全资子公司，东袁公司、耀龙公司成为发行人的控股子公司。本次交易已通过公司董事会、股东大会审议，并履行必要的内部审议决策程序。截至 2023 年 7 月 18 日，本次交易之标的资产的过户手续及相关工商变更登记、备案事宜已完成。

上述资产重组事项请参见“第二章风险提示及说明——二、与发行人相关的风险——（三）管理风险”；“第五章发行人基本情况——二、历史沿革——（二）重大资产重组情况”；“第五章发行人基本情况——六、发行人治理情况

与内控制度——（四）资产重组对发行人的公司治理产生的影响”；“第五章发行人基本情况——八、发行人经营范围与主营业务——（四）资产重组对发行人经营产生的影响及标的资产情况”；“第六章发行人财务状况——二、发行人财务情况分析——（六）资产重组对发行人的财务状况及偿债能力产生的影响”；“第六章发行人财务状况——十二、其他主要事项，请投资者关注阅读相关内容。

## 第七章 发行人资信情况

### 一、发行人银行授信情况

截至 2024 年末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 893.02 亿元，已使用额度 469.09 亿元，尚未使用的授信额度为 423.93 亿元。截至本募集说明书签署日，发行人银行授信情况未发生重大不利变化。

图表 7-1：截至 2024 年末发行人银行授信及其使用情况

单位：亿元

银行	总授信		
	额度	已用	未使用
工商银行	118.06	72.09	45.97
农业银行	58.60	28.09	30.51
中国银行	65.00	45.97	19.03
建设银行	68.13	36.13	32.00
交通银行	100.33	66.65	33.68
浦发银行	146.80	72.39	74.41
上海银行	100.44	58.45	41.99
民生银行	34.06	13.55	20.51
农商银行	17.00	11.34	5.66
中信银行	10.00	3.50	6.50
厦门国际银行	25.00	12.74	12.26
兴业银行	45.00	35.50	9.50
浙商银行	49.60	11.70	37.90
渤海银行	20.00	1.00	19.00
宁波银行	15.00	0.00	15.00
邮储银行	20.00	0.00	20.00
<b>合计</b>	<b>893.02</b>	<b>469.09</b>	<b>423.93</b>

截至本募集说明书签署日，发行人的授信情况未发生影响投资决策的不利变化。

### 二、发行人债务违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人本部及重要子公司未发生重大债务违约情况；根据中国人民银行“银行信贷登记咨询系统”相关记录，发行人本部没有逃废债信息，没有被起诉信息，没有发行人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

截至本募集说明书签署之日，发行人及重要子公司未出现已发行债券到期未偿付情形。

## 三、发行人发行及偿付直接融资的历史发行情况

## (一) 发行人直接融资的历史发行情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 285.36 亿元，明细如下：

图表 7-2：截至本募集说明书签署之日发行人存续融资发行情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	24 陆债 02	陆家嘴股份	2024/6/6	-	2029/6/6	5	10	2.55	10
2	24 陆债 01	陆家嘴股份	2024/2/28	2027/2/28	2029/2/28	3+2	25	2.8	25
3	23 陆债 03	陆家嘴股份	2023/10/12	2026/10/12	2028/10/12	3+2	20	3.08	20
4	23 陆债 02	陆家嘴股份	2023/6/6	2026/6/6	2028/6/6	3+2	25	3.1	25
5	23 陆债 01	陆家嘴股份	2023/3/16	2026/3/16	2028/3/16	3+2	15	3.24	15
6	22 陆债 01	陆家嘴股份	2022/9/15	2027/9/15	2029/9/15	5+2	5	3.17	5
公司债券小计							<b>100</b>		<b>100</b>
7	25 陆金开 MTN004	陆家嘴股份	2025/08/08	-	2027/08/08	2	6.1	1.78	6.1
8	25 陆金开 MTN003	陆家嘴股份	2025/07/25	-	2027/07/25	2	6	1.79	6
9	25 陆金开 MTN002	陆家嘴股份	2025/06/13	-	2028/06/13	3	6	1.87	6
10	25 陆金开 MTN001	陆家嘴股份	2025/3/14	-	2027/3/14	2	11.9	2.19	11.9
11	24 陆金开 MTN001	陆家嘴股份	2024/8/30	-	2029/8/30	5	20	2.52	20
12	22 陆金开 MTN002	陆家嘴股份	2022/4/1	2025/4/1	2027/4/1	3+2	23	2.2	1.5
13	22 陆金开 MTN001	陆家嘴股份	2022/2/25	2025/2/25	2027/2/25	3+2	10	1.95	2.4
14	21 陆金开 MTN001	陆家嘴股份	2021/2/26	2024/2/26	2026/2/26	3+2	10	2.9	5.5
债务融资工具小计							<b>93.0</b>		<b>59.4</b>
15	23LJZ 优	陆家嘴股份	2023/6/6	2026/6/6	2041/6/6	3+3+3+3+3+3	15.8	3	15.77

16	23LJZ 次	陆家嘴股份	2023/6/6	2026/6/6	2041/6/6	18	0.01	-	0.01
17	22LJZ2 优	陆家嘴股份	2022/9/14	2025/9/14	2040/9/14	3+3+3+3+3+3	30.2	2.98	30.11
18	22LJZ2 次	陆家嘴股份	2022/9/14	2025/9/14	2040/9/14	18	0.01	-	0.01
19	22LJZ 优	陆家嘴股份	2022/1/18	2028/1/18	2040/1/18	3+3+3+3+3+3	30.5	2.65	30.39
20	22LJZ 次	陆家嘴股份	2022/1/18	2028/1/18	2040/1/18	18	0.01	-	0.01
21	21LJZ 优	陆家嘴股份	2021/7/22	2024/7/22	2039/7/22	3+3+3+3+3+3	50	2.66	49.65
22	21LJZ 次	陆家嘴股份	2021/7/22	2024/7/22	2039/7/22	18	0.01	-	0.01
其他小计							<b>126.54</b>		<b>125.96</b>
合计							<b>319.54</b>		<b>285.36</b>

## (二) 正在申请或拟申请发行的其他债券情况

截至本募集说明书签署之日，除本次中期票据外，发行人暂无其他发行计划。

截至本募集说明书签署之日，发行人无存续永续票据。

## 第八章 发行人 2025 年 1-6 月情况

### 一、发行人经营情况

2025 年 1-6 月，发行人主营业务情况无重大变动。2025 年，是“十四五”规划和国企改革深化提升行动“双收官”之年。上半年，公司在董事会的领导下，坚持稳中求进工作总基调，聚焦主责主业，以服务浦东产业资源配置与能级提升为重心，从“高速度开发建设”向“高质量运营服务”转型发展，通过优化战略布局、提升产品品质、创新服务模式，持续增强企业核心竞争力，持续提高公司价值创造能力。

公司立足浦东打造社会主义现代化引领区建设，聚焦现代化城区建设目标任务，在深耕细作陆家嘴金融城的同时，持续推进前滩国际商务区、张江科学城、川沙新市镇项目的开发与运营服务。

公司坚持聚焦主业发展，通过注入优质资产，整合优势资源，提升核心资产价值。同时，秉承“高水平规划、高品质建设、高效率运营”的发展理念，提高项目开发及运营水平，加强团队专业化管理能力，专注国际化一流营商环境的打造，全方位彰显“陆家嘴”品牌价值。

公司持续优化商业地产租售业务，做精做强核心资产运营，不断打造楼宇经济新高地，在推动住宅产品及部分办公楼宇销售的同时，打造产业聚集平台，整合优势资源，注重产业链上下游转型升级，聚焦城市楼宇更新改造和高能级专业化租赁运营队伍打造，依托全方位商业配套等综合优势，不断提升资产管理能级和效率，为公司经营业绩和可持续发展带来新动能。

聚焦转型发展和提质增效，公司旗下各持牌金融机构以稳经营、促转型、控风险为目标，积极融入国家发展战略和浦东综改试点，优化金融投资布局，努力服务实体经济，推动自身业务与城市综合开发协同发展。

公司立足服务浦东国际消费中心建设的重要定位，不断打造多元融合的商业、酒店场景，提供购物、餐饮、休闲娱乐、住宿等差异化服务和体验，助力区域营商环境与消费环境双提升。

综上，公司经营战略方针是以“城市综合开发与服务+特色金融服务+商旅服务”三大核心主业为立足点，打造三元驱动协同发展态势，持续优化商业地产租赁业务，发挥产业聚集效应，提升资源配置和管理服务，在做精做强长期持有的核心资产运营的同时，推进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，实现公司股东利益最大化的目标。

图表 8-1：发行人近三年及一期主营业务收入情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2025 年 1~6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	27.05	41.00	70.68	48.24	33.46	31.37	43.44	36.93
其中：非住宅销售	16.28	24.68	30.41	20.76	31.39	29.43	-0.11	-0.09
住宅销售	10.77	16.32	40.26	27.48	2.07	1.94	43.55	37.03
房地产租赁	14.71	22.29	32.51	22.19	35.49	33.27	30.62	26.04
其中：非住宅租赁	14.46	21.91	32.31	22.05	35.43	33.21	30.62	26.04

住宅租赁	0.25	0.38	0.20	0.14	0.06	0.06	-	-
酒店业	10.70	16.22	5.34	3.64	4.98	4.67	2.86	2.43
物业管理	2.64	4.00	21.80	14.88	20.15	18.89	19.09	16.23
金融业	7.91	11.99	13.39	9.14	9.20	8.62	17.20	14.63
其他	2.97	4.50	2.79	1.90	3.40	3.19	4.40	3.74
<b>合计</b>	<b>65.98</b>	<b>100.00</b>	<b>146.51</b>	<b>100.00</b>	<b>106.67</b>	<b>100.00</b>	<b>117.62</b>	<b>100.00</b>

图表 8-2：发行人近三年及一期主营业务成本情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2025 年 1~6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	11.66	35.93	42.98	52.41	7.16	16.13	32.56	47.1
其中：非住宅销售	2.61	8.03	5.37	6.55	10.52	23.71	0.08	0.12
住宅销售	9.06	27.90	37.60	45.86	-3.36	-7.57	32.48	46.98
房地产租赁	5.10	15.71	10.13	12.35	9.33	21.03	8.96	12.96
其中：非住宅租赁	4.89	15.06	10.04	12.24	9.24	20.84	8.96	12.96
住宅租赁	0.21	0.65	0.09	0.11	0.09	0.19	-	-
酒店业	9.75	30.03	3.83	4.67	3.85	8.67	3.71	5.37
物业管理	2.24	6.89	18.98	23.14	18.08	40.78	16.96	24.53
金融业	2.29	7.04	5.33	6.51	5.23	11.79	5.92	8.56
其他	1.43	4.40	0.75	0.92	0.71	1.6	1.01	1.46
<b>合计</b>	<b>32.46</b>	<b>100.00</b>	<b>82.00</b>	<b>100.00</b>	<b>44.35</b>	<b>100.00</b>	<b>69.13</b>	<b>100.00</b>

图表 8-3：发行人近三年及一期主营业务毛利润情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	15.39	45.91	27.70	42.94	26.3	42.20	10.88	22.44
其中：非住宅销售	13.67	40.78	25.04	38.82	20.87	33.49	-0.19	-0.39
住宅销售	1.71	5.10	2.66	4.12	5.43	8.71	11.07	22.83
房地产租赁	9.61	28.67	22.38	34.69	26.16	41.98	21.66	44.67
其中：非住宅租赁	9.57	28.55	22.27	34.52	26.19	42.03	21.66	44.67
住宅租赁	0.04	0.12	0.11	0.17	-0.03	-0.05	-	-
酒店业	0.95	2.83	1.51	2.34	1.13	1.81	-0.85	-1.75
物业管理	0.4	1.19	2.82	4.37	2.07	3.32	2.13	4.39
金融业	5.62	16.77	8.06	12.49	3.97	6.37	11.28	23.26
其他	1.54	4.59	2.04	3.16	2.69	4.32	3.39	6.99

合计	33.52	100.00	64.51	100.00	62.32	100.00	48.49	100.00
----	-------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	--------

图表 8-4：发行人近三年及一期主营业务毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房地产销售	56.89	39.19	78.62	25.05
其中：非住宅销售	83.97	82.33	66.51	172.73
住宅销售	15.88	6.61	262.32	25.42
房地产租赁	65.33	68.84	73.72	70.74
其中：非住宅租赁	66.18	68.93	73.92	70.74
住宅租赁	16.00	55.00	-50.80	-
酒店业	8.88	28.28	22.76	-29.72
物业管理	15.15	12.94	10.24	11.16
金融业	71.05	60.19	43.15	65.51
其他	51.85	73.12	79.12	77.05
综合毛利率	50.80	44.03	58.42	41.22

## 二、发行人财务情况

## (一) 财务基本情况

发行人2025年半年报财务报表财务数据未进行追溯调整或重述；发行人财务报表未经审计；发行人会计师事务所未发生变更。

## 1、本期合并范围变化

截至2025年6月末，发行人合并财务报表范围较2024年末未发生变更。

## 2、发行人2022-2024年度及2025年1-6月合并财务报表

图表 8-5：2022-2024 年末及 2025 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>流动资产：</b>				
货币资金	990,485.05	754,791.41	1,040,767.43	372,509.27
结算备付金	112,585.93	104,732.40	69,979.66	73,375.94
融出资金	107,777.31	104,760.23	94,150.81	88,332.86
交易性金融资产	468,077.02	338,361.59	259,534.38	813,468.34

买入返售金融资产	8,367.32	27,032.62	29,407.45	6,734.91
应收账款	58,500.79	63,924.28	75,167.70	89,047.06
预付款项	28,368.49	256,964.79	79,413.54	-
其他应收款	25,391.69	23,553.88	116,553.13	21,518.06
存货	6,108,181.98	5,970,254.96	5,970,768.53	3,572,805.32
一年内到期的非流动资产	346,959.14	214,654.71	647,756.95	430,566.00
其他流动资产	461,947.12	447,645.16	427,609.64	198,928.37
<b>流动资产合计</b>	<b>8,716,641.83</b>	<b>8,306,676.05</b>	<b>8,811,109.22</b>	<b>5,667,286.14</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款和垫款	105,852.66	181,062.84	161,251.73	277,931.63
债权投资	321,340.36	243,411.31	297,818.57	597,798.78
其他权益工具投资	141,328.39	80,465.51	-	-
长期股权投资	1,086,248.26	1,101,197.81	1,154,319.78	1,283,437.38
其他非流动金融资产	175,776.40	171,857.01	209,208.32	144,367.71
投资性房地产	5,081,346.77	5,019,648.50	4,946,037.02	3,928,856.82
固定资产	629,013.48	347,046.44	363,195.47	378,081.99
使用权资产	13,971.01	15,612.64	7,394.29	7,707.87
无形资产	3,866.70	4,450.39	4,327.83	4,758.91
商誉	87,092.20	87,092.20	87,092.20	87,092.20
长期待摊费用	10,094.96	9,779.88	12,069.76	11,913.48
递延所得税资产	155,393.26	166,574.16	179,386.35	180,437.83
其他非流动资产	238,756.56	332,561.44	3,595.85	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,050,081.00</b>	<b>7,760,760.14</b>	<b>7,425,697.17</b>	<b>6,902,384.61</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,766,722.84</b>	<b>16,067,436.19</b>	<b>16,236,806.39</b>	<b>12,569,670.74</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,138,776.38	1,981,438.91	1,393,010.82	1,350,171.92
拆入资金	47,158.18	-	1,004.76	-
衍生金融负债	-	414.99	-	-
应付账款	728,484.68	606,755.19	528,570.88	399,550.76
预收款项	60,506.94	64,871.13	61,100.08	58,696.87
合同负债	2,354,142.18	2,042,992.51	1,848,638.10	590,477.78
卖出回购金融资产款	156,040.38	-	-	-
代理买卖证券款	374,917.29	335,828.14	202,475.29	240,581.28

应付职工薪酬	9,591.65	23,797.18	18,184.00	17,667.67
应交税费	108,797.70	117,766.70	192,507.18	227,830.43
其他应付款	586,707.08	640,230.50	1,694,313.37	792,186.02
一年内到期的非流动负债	1,153,913.74	1,302,320.72	1,956,850.82	1,320,557.03
其他流动负债	223,559.21	179,775.97	194,892.47	144,446.76
<b>流动负债合计</b>	<b>7,942,595.42</b>	<b>7,296,191.92</b>	<b>8,091,547.78</b>	<b>5,142,166.52</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,859,628.60	1,864,449.76	1,523,986.14	947,977.28
应付债券	1,818,432.50	1,909,263.00	1,862,867.50	2,519,515.50
租赁负债	9,638.81	9,690.26	3,692.85	3,533.71
长期应付款	92,990.83	112,972.95	20,563.39	21,916.96
长期应付职工薪酬	4,351.62	4,354.71	4,939.75	5,448.18
递延收益	2,535.07	2,565.36	2,084.47	2,360.24
预计负债	5,749.46	4,778.25	2,391.45	2,429.00
递延所得税负债	6,580.80	8,109.53	8,385.43	2,181.69
其他非流动负债	49,172.69	70.39	30,730.36	156,243.13
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,849,080.38</b>	<b>3,916,254.21</b>	<b>3,459,641.35</b>	<b>3,661,605.69</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,791,675.80</b>	<b>11,212,446.13</b>	<b>11,551,189.13</b>	<b>8,803,772.21</b>
实收资本（或股本）	503,515.37	503,515.37	481,293.15	403,419.74
资本公积	162,341.78	162,341.78	4,907.18	4,554.32
其他综合收益	-95,185.72	-86,958.03	6,938.57	793.57
盈余公积	256,227.17	256,227.17	256,227.17	267,452.38
一般风险准备	64,455.76	64,455.76	63,720.43	48,444.41
未分配利润	1,600,127.93	1,562,378.09	1,461,273.06	1,428,075.05
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,491,482.28	2,461,960.14	2,274,359.55	2,152,739.47
少数股东权益	2,483,564.75	2,393,029.92	2,411,257.71	1,613,159.06
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>4,975,047.03</b>	<b>4,854,990.06</b>	<b>4,685,617.26</b>	<b>3,765,898.53</b>

负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	16,766,722.84	16,067,436.19	16,236,806.39	12,569,670.74
------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

图表 8-6：2022-2024 年末及 2025 年 6 月末合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>659,764.45</b>	<b>1,465,097.85</b>	<b>1,066,700.92</b>	<b>1,176,230.25</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>500,808.81</b>	<b>1,202,468.56</b>	<b>823,415.22</b>	<b>957,280.91</b>
其中：营业成本	324,601.15	820,026.83	443,502.10	691,337.99
税金及附加	69,215.10	170,641.03	155,861.64	66,052.55
销售费用	10,450.27	18,745.90	13,217.59	17,107.82
管理费用	24,660.89	57,113.72	55,321.13	41,592.47
财务费用	71,881.41	135,941.07	155,512.77	141,190.08
加：其他收益	594.69	1,232.91	13,663.58	10,318.82
投资收益	9,877.21	15,409.61	23,992.17	11,167.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,648.72	14,664.53	21,360.15	-28,617.61
公允价值变动收益	-1,913.07	1,706.77	1,403.46	-23,749.44
信用减值损失	-5,842.27	-11,836.88	-20,622.80	-17,953.50
资产减值损失	-	-17,937.70	-	-
资产处置收益	-0.50	1,265.59	14.26	4.72
<b>三、营业利润</b>	<b>161,671.70</b>	<b>252,469.59</b>	<b>261,736.38</b>	<b>198,737.50</b>
加：营业外收入	1,390.95	1,712.91	2,069.37	5,529.76
减：营业外支出	2,360.49	3,880.51	7,967.74	3,142.58
<b>四、利润总额</b>	<b>160,702.16</b>	<b>250,301.99</b>	<b>255,838.01</b>	<b>201,124.67</b>
减：所得税费用	43,552.89	70,824.41	91,367.95	55,032.47
<b>五、净利润</b>	<b>117,149.27</b>	<b>179,477.57</b>	<b>164,470.06</b>	<b>146,092.20</b>

图表 8-7：2022-2024 年度及 2025 年 6 月末合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
<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	807,913.23	1,224,780.63	2,262,505.36	1,312,430.62
交易性金融资产净减少额	-	-	4,690.77	0.00

融出资金净减少额	-	-	-	4,527.56
买入返售金融资产净减少额	20,149.92	2,501.32	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	38,462.64	83,198.52	90,354.87	148,848.27
回购业务资金净增加额	155,000.00	-	-	1,893.76
代理买卖证券收到的现金净额	39,108.77	133,352.85	-	8,874.58
收到的税费返还	11,303.59	13,491.72	32,571.34	57,256.34
收到其他与经营活动有关的现金	67,148.90	136,959.80	95,718.14	47,873.34
拆入资金净增加额	47,000.00	-	1,004.76	-
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,186,087.06</b>	<b>1,594,284.83</b>	<b>2,486,845.24</b>	<b>1,581,704.47</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	220,905.54	722,914.75	602,954.04	904,897.39
融出资金净增加额	2,849.78	10,987.78	5740.14	-
交易性金融资产净增加额	139,427.67	13,673.34	-	326.11
支付利息、手续费及佣金的现金	3,392.89	4,663.18	4,263.50	5,068.58
代理买卖证券收到的现金净额	-	-	38105.99	-
支付给职工及为职工支付的现金	74,703.64	128,550.49	130,358.71	131,318.48
支付的各项税费	178,596.33	392,455.03	431,053.43	328,821.07
支付其他与经营活动有关的现金	43,255.42	135,370.47	95,809.81	63,775.46
买入返售金融资产净增加额	-	-	27,084.55	-
发放客户贷款和垫款净增加额	49,461.82	53,080.00	13,420.00	201,400.00
拆入资金净减少额	-	1,004.76	-	-
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>712,593.10</b>	<b>1,462,699.80</b>	<b>1,348,790.16</b>	<b>1,635,607.10</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>473,493.96</b>	<b>131,585.03</b>	<b>1,138,055.08</b>	<b>-53,902.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现	334,309.84	2,297,699.78	2,475,050.93	1,937,338.61

金				
取得投资收益收到的现金	41,194.81	59,992.70	68,901.31	95,344.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	63906.21	353760.31	282990.21	21.68
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	39.89
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>439,410.86</b>	<b>2,711,452.79</b>	<b>2,826,942.45</b>	<b>2,032,744.45</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,607.74	335,185.89	323,880.56	219,157.99
投资支付的现金	457,699.62	1,966,330.52	2,326,540.87	2,698,292.34
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,804.59	4,950.29	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>498,307.35</b>	<b>2,303,321.00</b>	<b>2,655,371.72</b>	<b>2,917,450.32</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-58,896.49</b>	<b>408,131.79</b>	<b>171,570.73</b>	<b>-884,705.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	56,500.00	222,303.98	20,000.00	-
取得借款收到的现金	1,672,309.85	3,073,052.91	3,055,104.39	3,015,493.36
发行债券收到的现金	179,000.00	550,000.00	758,000.00	1,034,200.00
收到结构化主体其他份额持有人的现金	-	7,055.92	96,428.93	314,947.39
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	10,800.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,907,809.85</b>	<b>3,852,412.81</b>	<b>3,929,533.32</b>	<b>4,375,440.76</b>
偿还债务支付的现金	1,867,716.58	3,853,205.05	3,507,255.67	3,033,058.00
支付结构化主体其他份额持有人的现金	-	248,768.94	266,476.67	268,047.36

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	244,556.61	351,546.60	321,228.76	478,468.85
支付其他与筹资活动有关的现金	683.69	265,852.12	521,947.71	616,918.07
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,112,956.88</b>	<b>4,719,372.72</b>	<b>4,616,908.80</b>	<b>4,396,492.28</b>
筹资活动产生的现金流量净额	-205,147.04	-866,959.90	-687,375.49	-21,051.52
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-33.28</b>	<b>-236.28</b>	<b>70.65</b>	<b>187.37</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>209,417.15</b>	<b>-327,479.36</b>	<b>622,320.97</b>	<b>-959,472.65</b>
加：期初现金及现金等价物余额	774,324.86	1,101,804.22	479,483.25	1,397,518.08
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>983,742.02</b>	<b>774,324.86</b>	<b>1,101,804.22</b>	<b>438,045.42</b>

发行人最近三年的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1. 母公司资产负债表

图表 8-8：2022-2024 年末及 2025 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>流动资产：</b>				
货币资金	130,438.88	61,438.68	61,608.19	97,415.93
交易性金融资产	-	-	10,000.00	335,000.00
应收账款	14,850.76	25,351.04	34,275.08	34,436.81
预付款项	2,635.16	2,625.48	5,175.32	-
其他应收款	2,121,055.30	2,207,673.24	2,076,179.28	2,289,305.20
存货	186,075.50	189,497.48	204,237.63	187,660.81
一年内到期的非流动资产	155.05	155.05	-	15,978.01
其他流动资产	1,850.15	2,330.70	1,815.35	1,607.11
<b>流动资产合计</b>	<b>2,457,060.79</b>	<b>2,489,071.68</b>	<b>2,393,290.86</b>	<b>2,961,403.87</b>
<b>非流动资产：</b>				

项目	2025 年 6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
长期股权投资	5,298,536.61	5,204,824.36	4,729,510.41	3,648,456.67
其他非流动金融资产	45,640.41	47,553.48	45,946.71	37,034.09
投资性房地产	922,906.30	942,586.69	1,010,854.67	1,060,303.12
固定资产	-	-	2.39	8.12
使用权资产	1,842.01	2,344.38	331.45	1,325.79
无形资产	-	-	-	1.35
长期待摊费用	2,289.86	2,330.11	2,410.38	2,488.28
递延所得税资产	126,292.13	126,493.69	139,023.05	136,520.99
其他非流动资产	39,799.75	39,799.75	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,437,307.08</b>	<b>6,365,932.46</b>	<b>5,928,079.07</b>	<b>4,886,138.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,894,367.88</b>	<b>8,855,004.14</b>	<b>8,321,369.92</b>	<b>7,847,542.30</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,131,751.02	1,966,275.68	1,377,562.45	1,322,456.22
应付账款	26,352.06	26,434.33	23,223.21	24,172.43
预收款项	7,370.10	15,077.92	13,181.94	13,004.44
合同负债	4,358.87	20,727.17	30,552.36	9,184.09
应付职工薪酬	1,368.98	1,490.99	1124.87	488
应交税费	57,332.94	54,649.60	86,964.48	100,889.92
其他应付款	3,118,194.54	3,076,359.14	3,554,145.45	3,197,522.03
一年内到期的非流动负债	644,212.72	603,936.90	1,031,796.47	930,286.63
其他流动负债	784.12	921.04	1,771.37	1,561.75
<b>流动负债合计</b>	<b>5,991,725.34</b>	<b>5,765,872.78</b>	<b>6,120,322.60</b>	<b>5,599,565.50</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	325,750.00	346,350.00	269,045.00	215,737.59
应付债券	1,018,000.00	1,255,000.00	1,099,000.00	1,230,000.00
租赁负债	1,292.64	1,292.64	-	274.33
长期应付款	420,690.43	368,672.55	17,650.16	18,853.72
长期应付职工薪酬	4,241.77	4,241.77	4,241.77	4,241.77
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,769,974.84</b>	<b>1,975,556.97</b>	<b>1,389,936.93</b>	<b>1,469,107.41</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,761,700.18</b>	<b>7,741,429.75</b>	<b>7,510,259.53</b>	<b>7,068,672.92</b>
<b>所有者权益（或股</b>				

项目	2025 年 6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	503,515.37	503,515.37	481,293.15	403,419.74
资本公积	157,511.20	157,511.20	76.60	2,610.09
盈余公积	329,565.13	329,565.13	329,565.13	340,840.05
未分配利润	142,076.00	122,982.69	175.52	31,999.51
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>	<b>1,132,667.70</b>	<b>1,113,574.38</b>	<b>811,110.39</b>	<b>778,869.39</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>	<b>8,894,367.88</b>	<b>8,855,004.14</b>	<b>8,321,369.92</b>	<b>7,847,542.30</b>

## 2. 母公司利润表

图表 8-9：2022-2024 年末及 2025 年 6 月末母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
<b>一、营业收入</b>	<b>125,784.33</b>	<b>485,689.77</b>	<b>314,952.21</b>	<b>220,116.13</b>
减：营业成本	29,391.15	109,110.90	66,878.07	58,568.69
税金及附加	17,684.69	128,091.67	50,281.22	25,822.46
销售费用	1,817.35	4,293.93	2,864.69	3,288.61
管理费用	3,815.24	13,507.43	11,598.07	6,919.76
财务费用	76,642.69	192,702.65	204,094.10	187,484.65
加：其他收益	260.41	250.64	6617.51	25.54
投资收益	68,992.04	179,475.44	32,942.59	32,077.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,537.75	-5,661.54	821.41	-10,293.93
公允价值变动收益	-1,913.07	1,706.77	1,403.46	1,075.23
信用减值损失	-132.88	377.48	-66.67	-25.66
资产处置收益	-	0.01	14.18	-
<b>二、营业利润</b>	<b>63,639.72</b>	<b>219,793.54</b>	<b>20,147.13</b>	<b>-28,815.78</b>
加：营业外收入	12.12	0.43	3.50	1,682.43
减：营业外支出	15	15	15	15.59
<b>三、利润总额</b>	<b>63,636.84</b>	<b>219,778.97</b>	<b>20,135.62</b>	<b>-27,148.93</b>
减：所得税费用	757.83	10,443.33	-2,502.06	-13,770.95
<b>四、净利润</b>	<b>62,879.01</b>	<b>209,335.64</b>	<b>22,637.68</b>	<b>-13,377.98</b>
<b>五、其他综合收益</b>				

的税后净额				
<b>六、综合收益总额</b>	<b>62,879.01</b>	<b>209,335.64</b>	<b>22,637.68</b>	<b>-13,377.98</b>

## 3. 母公司现金流量表

图表 8-10：2022-2024 年末及 2025 年 6 月末母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
<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	110,554.23	264,321.47	269,418.05	231,580.35
收到其他与经营活动有关的现金	238,557.76	209,285.82	302,311.72	207,027.24
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>349,111.99</b>	<b>473,607.29</b>	<b>571,729.77</b>	<b>438,607.59</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	11,243.88	35,985.87	57,310.51	39,104.48
支付给职工及为职工支付的现金	3,429.42	8,947.20	8,862.94	9,212.82
支付的各项税费	20,912.67	196,798.37	85,030.13	159,897.42
支付其他与经营活动有关的现金	170,240.74	364,428.73	13,635.19	12,783.34
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>205,826.71</b>	<b>606,160.18</b>	<b>164,838.77</b>	<b>220,998.06</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>143,285.29</b>	<b>-132,552.89</b>	<b>406,891.00</b>	<b>217,609.52</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	454,619.09	651,550.35	606,282.99
取得投资收益收到的现金	134,895.06	76,476.06	39,295.50	53,229.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	275,813.82	95,547.23	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>134,895.06</b>	<b>806,908.97</b>	<b>786,393.07</b>	<b>659,512.86</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42.40	305.66	1,784.50	3,437.44
投资支付的现金	84,750.00	1,137,346.35	1,184,904.50	1,108,200.00

项目	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,500.00	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>95,292.40</b>	<b>1,137,652.01</b>	<b>1,186,689.00</b>	<b>1,111,637.44</b>
投资活动产生的现金流量净额	39,602.66	-330,743.04	-400,295.93	-452,124.58
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	179,713.07	-	-
取得借款收到的现金	1,636,000.00	2,756,898.00	2,166,610.00	2,168,900.00
发行债券收到的现金	179,000.00	550,000.00	600,000.00	427,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	158,100.00	607,200.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,815,000.00</b>	<b>3,486,611.07</b>	<b>2,924,710.00</b>	<b>3,203,300.00</b>
偿还债务支付的现金	1,791,597.00	2,728,274.60	2,706,177.59	2,589,958.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	136,987.85	293,830.14	258,493.35	403,695.97
支付其他与筹资活动有关的现金	278.20	1,135.02	2,472.20	601,697.30
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,928,863.05</b>	<b>3,023,239.76</b>	<b>2,967,143.13</b>	<b>3,595,351.92</b>
筹资活动产生的现金流量净额	-113,863.05	463,371.31	-42,433.13	-392,051.92
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-24.69</b>	<b>-244.9</b>	<b>30.32</b>	<b>14.58</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>69,000.20</b>	<b>-169.51</b>	<b>-35,807.74</b>	<b>-626,552.39</b>
加：期初现金及现金等价物余额	61,438.68	61,608.19	97,415.93	723,968.32
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>130,438.88</b>	<b>61,438.68</b>	<b>61,608.19</b>	<b>97,415.93</b>

## (二) 主要科目变化情况

图表8-11 发行人2025年6月末/2025年1-6月主要科目变化情况

单位：万元、%

科目	2025年6月末	2024年末	变动值	变动比例	变动原因
总资产	16,766,722.84	16,067,436.19	699,286.65	4.35	基本保持稳定。
所有者权益	4,975,047.03	4,854,990.06	120,056.97	2.47	基本保持稳定。
科目	2025年1-6月	2024年1-6月	变动值	变动比例	变动原因
营业收入	659,764.45	492,702.98	167,061.47	33.91	房地产销售、物业服务、酒店服务、其他服务收入及金融业务收入均有所上升。
利润总额	160,702.16	131,491.05	29,211.12	22.22	除营业收入增长外，营业成本也随之增加，主要是房地产结转项目不同导致的成本差异较大。
净利润	117,149.27	103,919.43	13,229.84	12.73	基本保持稳定
经营活动产生的现金流量净额	473,493.96	240,381.68	233,112.28	96.98	住宅销售回款较上年同期显著增加。

## (三) 财务数据重大变化

图表8-12 截至2025年6月末发行人合并资产负债表科目重大变化情况

单位：万元、%

	2025年6月末	2024年末	变动值	变化率	变动原因
货币资金	990,485.05	754,791.41	235,693.64	31.23%	主要系公司经营活动现金流入增加
交易性金融资产	468,077.02	338,361.59	129,715.42	38.34%	主要系子公司爱建证券增加债券投资
预付款项	28,368.49	256,964.79	-228,596.30	-88.96%	主要系子公司戎邑置业 2024 年底竞得土地，已完成相关手续办理，计入存货核算
买入返售金融资产	8,367.32	27,032.62	-18,665.30	-69.05%	主要系子公司陆家嘴信托减少买入返售金融资产相关业务的投资
一年内到期的非流动资产	346,959.14	214,654.71	132,304.42	61.64%	主要系子公司陆家嘴信托金融资产流动性变动
发放贷款和垫款	105,852.66	181,062.84	-75,210.18	-41.54%	主要系子公司陆家嘴信托增加发放贷款和垫款相关业务的投资
债权投资	321,340.36	243,411.31	77,929.05	32.02%	主要系子公司爱建证券开展固收业务
其他权益工具投资	141,328.38	80,465.51	60,862.87	75.64%	主要系子公司陆家嘴信托增加以公允

					价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产
固定资产	629,013.48	347,046.44	281,967.04	81.25%	主要系张江希尔顿酒店于 2025 年 3 月投入运营, 转入固定资产
拆入资金	47,158.18	-	47,158.18	100.00%	主要系子公司爱建证券为扩大两融业务开展并补充营运资金
衍生金融负债	-	414.99	-414.99	-100.00%	主要系子公司陆家嘴信托合并产品到期
卖出回购金融资产款	156,040.38	-	156,040.38	100.00%	主要系子公司爱建证券开展相关的回购业务
应付职工薪酬	9,591.65	23,797.18	-14,205.53	-59.69%	主要系 2024 年末公司及子公司计提的年终奖已支付
其他非流动负债	49,172.69	70.39	49,102.30	69756.14%	主要系子公司陆家嘴信托债权投资类负债流动性变动

图 8-13 截至 2025 年 6 月末发行人合并利润表科目重大变化情况

单位: 万元、%

	2025 年 6 月末	2024 年末 6 月末	变动值	变化率	变动原因
其他收益	594.69	156.24	438.45	280.63	主要系政府扶持资金和稳岗补贴等大幅增加所致。
营业外收入	1,390.95	317.49	1,073.46	338.11	主要系违约金收入大幅增加所致。
营业外支出	2,360.49	985.31	1,375.18	139.57	主要系赔偿及罚款支出、公益性捐赠等所致。

图 8-14 截至 2025 年 6 月末发行人合并现金流量表科目重大变化情况

单位: 万元、%

	2025 年 6 月末	2024 年末 6 月末	变动值	变化率	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	473,493.96	240,381.68	233,112.28	96.98	主要系住宅销售回款较上年同期显著增加。
投资活动产生的现金流量净额	-58,896.49	53,623.83	-112,520.32	-209.83	主要系金融板块业务扩张, 投资额增加

筹资活动产生的现金流量净额	-205,147.04	-574,034.57	368,887.53	-	主要系支付其他与筹资活动有关的现金大幅减少所致。
---------------	-------------	-------------	------------	---	--------------------------

**(四) 2025年1-9月财务报表****图表8-15 2025年9月末发行人合并资产负债表**

单位：万元

	2025年9月末
<b>流动资产：</b>	
货币资金	888,423.95
结算备付金	102,408.85
交易性金融资产	515,203.53
融出资金	116,546.97
应收账款	64,491.99
其他应收款	23,949.23
买入返售金融资产	33,029.24
存货	5,903,920.28
一年内到期的非流动资产	307,243.80
其他流动资产	408,980.64
<b>流动资产合计</b>	<b>8,397,965.61</b>
<b>非流动资产：</b>	
发放委托贷款及垫款	115,845.82
债权投资	475,318.51
长期股权投资	1,134,852.71
其他权益工具投资	154,072.06
其他非流动金融资产	172,373.09
投资性房地产	5,097,072.48
固定资产	626,102.52
使用权资产	22,856.66
无形资产	4,972.40
商誉	87,092.20
长期待摊费用	15,020.76
递延所得税资产	154,860.08
其他非流动资产	279,276.98
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,339,716.26</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,737,681.87</b>
<b>流动负债：</b>	
短期借款	2,123,924.09
拆入资金	50,202.48
交易性金融负债	1,903.91
应付账款	772,127.99
预收款项	63,866.24

卖出回购金融资产款	145,150.00
应付职工薪酬	14,969.59
应交税费	112,937.28
其他应付款	590,117.13
代理买卖证券款	378,796.98
合同负债	2,264,599.27
一年内到期的非流动负债	828,213.76
其他流动负债	235,868.56
<b>流动负债合计</b>	<b>7,582,677.28</b>
<b>非流动负债:</b>	
长期借款	1,776,603.60
应付债券	2,006,632.40
租赁负债	19,099.00
长期应付款	118,203.19
长期应付职工薪酬	4,349.67
预计负债	5,294.46
递延收益	2,519.93
递延所得税负债	6,576.02
其他非流动负债	199,033.76
非流动负债合计	4,138,312.03
负债合计	11,720,989.31
<b>所有者权益(或股东权益):</b>	
股本	503,515.37
资本公积	162,341.78
其他综合收益	-80,739.77
盈余公积	256,227.17
一般风险准备	64,455.76
未分配利润	1,625,895.55
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>2,531,695.85</b>
少数股东权益	2,484,996.70
<b>股东权益合计</b>	<b>5,016,692.56</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>16,737,681.87</b>

图表8-16 2025年1-9月发行人合并利润表

单位：万元

	2025年1-9月
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,203,783.78</b>
营业收入	1,203,783.78
<b>二、营业总成本</b>	<b>994,266.70</b>
营业成本	724,954.61
营业税金及附加	102,523.02
销售费用	19,278.46

管理费用	39,235.90
财务费用	108,274.70
其中:利息费用	110,885.59
利息收入	3,284.42
<b>三、其他经营收益</b>	
加:公允价值变动收益	-1,913.07
加:投资收益	14,862.84
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	12,408.94
资产处置收益	261.18
其他收益	824.63
资产减值损失	-8,718.13
信用减值损失	-14,174.11
<b>四、营业利润</b>	<b>200,660.42</b>
加:营业外收入	1,369.17
减:营业外支出	2,335.29
<b>五、利润总额</b>	<b>199,694.30</b>
减:所得税费用	58,452.31
<b>六、净利润</b>	<b>141,241.99</b>

图表8-17 2025年1-9月发行人合并现金流量表

单位:万元

项目	2025年1-9月
<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	1,271,568.59
客户贷款及垫款净减少额	22,488.18
买入返售金融资产净减少额	2,756.63
收取利息、手续费及佣金的现金	70,169.15
拆入资金净增加额	50,000.00
回购业务资金净增加额	136,150.00
代理买卖证券收到的现金净额	43,000.78
收到的税费返还	11,303.59
收到其他与经营活动有关的现金	74,288.81
经营活动现金流入小计	1,681,725.72
购买商品、接受劳务支付的现金	381,558.69
融出资金净增加额	12,615.89
交易性金融资产净增加额	109,510.61
支付利息、手续费及佣金的现金	6,567.37
支付给职工及为职工支付的现金	108,896.90
支付的各项税费	228,392.19
支付其他与经营活动有关的现金	72,956.29
经营活动现金流出小计	920,497.94
经营活动产生的现金流量净额	761,227.78

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	
收回投资收到的现金	515,438.43
取得投资收益收到的现金	43,813.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	64,169.24
投资活动现金流入小计	623,421.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,143.52
投资支付的现金	908,982.82
投资活动现金流出小计	964,126.34
投资活动产生的现金流量净额	-340,705.17
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	
吸收投资收到的现金	56,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	56,500.00
取得借款收到的现金	2,536,751.43
发行债券收到的现金	300,000.00
筹资活动现金流入小计	2,893,251.43
偿还债务支付的现金	2,895,555.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	286,819.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	89,283.34
支付其他与筹资活动有关的现金	1,933.40
筹资活动现金流出小计	3,184,308.56
筹资活动产生的现金流量净额	-291,057.13
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-260.18
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	129,205.31
加：期初现金及现金等价物余额	774,324.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	903,530.17

图表8-18 2025年9月末发行人母公司资产负债表

单位：万元

	2025年9月末
<b>流动资产：</b>	
货币资金	51,901.93
应收账款	14,965.31
预付款项	2,637.97
其他应收款	2,113,633.56
存货	186,259.05
一年内到期的非流动资产	155.05
其他流动资产	1,914.57
<b>流动资产合计</b>	<b>2,371,467.43</b>
<b>非流动资产：</b>	
长期股权投资	5,326,635.44
其他非流动金融资产	45,640.41
投资性房地产	914,358.14

使用权资产	1,590.83
长期待摊费用	2,269.74
递延所得税资产	126,292.13
其他非流动资产	39,799.75
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,456,586.45</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,828,053.88</b>
<b>流动负债：</b>	
短期借款	2,118,765.12
应付账款	25,680.37
预收款项	8,717.89
应付职工薪酬	1,101.42
应交税费	57,015.37
其他应付款	2,970,197.67
合同负债	4,357.73
一年内到期的非流动负债	629,479.03
其他流动负债	797.24
<b>流动负债合计</b>	<b>5,816,111.85</b>
<b>非流动负债：</b>	
长期借款	249,450.00
应付债券	1,139,000.00
租赁负债	524.21
长期应付款	505,902.79
长期应付职工薪酬	4,241.77
非流动负债合计	1,899,118.77
负债合计	7,715,230.62
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>	
股本	503,515.37
资本公积	157,511.20
盈余公积	329,565.13
未分配利润	122,231.57
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>1,112,823.26</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>1,112,823.26</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>8,828,053.88</b>

图 8-19 2025 年 1-9 月发行人母公司利润表

单位：万元

	2025 年 1-9 月
<b>一、营业总收入</b>	<b>162,417.87</b>
营业收入	162,417.87
<b>二、营业总成本</b>	<b>183,951.61</b>
营业成本	41,607.91
营业税金及附加	20,985.83

销售费用	2,619.59
管理费用	6,163.74
财务费用	112,574.54
<b>三、其他经营收益</b>	
加:公允价值变动收益	-1,913.07
加:投资收益	67,134.58
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-3,700.65
其他收益	260.41
信用减值损失(新)	-174.01
<b>四、营业利润</b>	<b>43,774.16</b>
加:营业外收入	33.24
减:营业外支出	15.00
<b>五、利润总额</b>	<b>43,792.40</b>
减:所得税费用	757.83
<b>六、净利润</b>	<b>43,034.57</b>

图8-20 2025年1-9月发行人母公司现金流量表

单位:万元

项目	2025年1-9月
<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	149,306.81
收到其他与经营活动有关的现金	301,935.41
经营活动现金流入小计	451,242.22
购买商品、接受劳务支付的现金	16,820.65
支付给职工及为职工支付的现金	5,037.15
支付的各项税费	26,575.61
支付其他与经营活动有关的现金	156,185.76
经营活动现金流出小计	204,619.18
经营活动产生的现金流量净额	246,623.04
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>	
收回投资收到的现金	-
取得投资收益收到的现金	155,788.68
投资活动现金流入小计	155,788.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	587.52
投资支付的现金	125,511.74
投资活动现金流出小计	126,099.26
投资活动产生的现金流量净额	29,689.43
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>	
吸收投资收到的现金	-
取得借款收到的现金	2,388,200.00
发行债券所收到的现金	300,000.00
筹资活动现金流入小计	2,688,200.00

偿还债务支付的现金	2,801,410.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	171,778.82
支付其他与筹资活动有关的现金	834.60
筹资活动现金流出小计	2,974,024.32
筹资活动产生的现金流量净额	-285,824.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-24.90
五、现金及现金等价物净增加额	-9,536.75
加：期初现金及现金等价物余额	61,438.68
六、期末现金及现金等价物余额	51,901.93

### 三、发行人资信状况

#### (一) 债务情况

##### 1、有息债务品种

图表 8-17 发行人 2022-2024 年末及 2025 年 6 月末有息负债情况表

单位：年、亿元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款（含一年内到期的长期借款）	235.62	33.31	212.07	30.02	152.15	20.73	186.08	31.65
长期借款	183.94	26.00	185.95	26.32	152.4	20.77	94.8	16.12
应付债券（含一年内到期的应付债券）	273.41	38.65	296.57	41.98	339.66	46.28	307.09	52.23
关联方借款	9.07	1.28	10.37	1.47	88.02	11.99	0	0
金融持牌机构收益凭证和转融资	5.37	0.76	1.5	0.21	1.63	0.22	0	0
合计	707.41	100.00	706.46	100	733.86	100	587.97	100

近一年发行人有息负债期限及担保结构如下表所示：

图表 8-18 发行人有息债务期限结构情况

单位：亿元

期限分布		2025 年 6 月末		2024 年末	
		金额	占比	金额	占比
一年以内	银行贷款	233.60	33.02%	212.07	30.02%
	债券	91.57	12.94%	105.64	14.95%
	其他融资	7.07	1.00%	2.50	0.35%
一年以上	银行贷款	185.96	26.29%	185.95	26.32%

	债券	181.84	25.71%	190.93	27.03%
	其他融资	7.37	1.04%	9.37	1.33%
	合计	707.41	100.00%	706.46	100.00%

图表 8-19 发行人有息债务担保结构情况

单位：亿元

担保方式	2025 年 6 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用	410.27	58.00%	408.65	57.84%
抵押	289.77	40.96%	287.99	40.77%
质押	7.37	1.04%	9.82	1.39%
合计	707.41	100.00%	706.46	100.00%

## 2、直接债务融资工具方面

见第七章 发行人资信情况。

## 3、银行融资方面

截至 2025 年 6 月末，发行人主要银行借款如下：

图表 8-19 发行人主要银行借款情况

单位：元

借款方	贷款性质	贷款人	牵头行	借款金额	期限	开始日	到期日	担保方式
发行人	短期流贷	民生银行		396,000,000.00	1 年期	2025/1/24	2026/1/23	信用
发行人	短期流贷	民生银行		73,000,000.00	1 年期	2025/5/14	2026/5/13	信用
发行人	短期流贷	农商银行		500,000,000.00	1 年期	2024/9/2	2025/8/29	信用
发行人	短期流贷	农商银行		500,000,000.00	1 年期	2024/9/2	2025/8/29	信用
发行人	短期流贷	农商银行		300,000,000.00	1 年期	2025/2/14	2026/2/13	信用
发行人	短期流贷	农商银行		260,000,000.00	1 年期	2025/2/21	2026/2/20	信用
发行人	短期流贷	农商银行		100,000,000.00	1 年期	2025/3/27	2026/2/21	信用
发行人	短期流贷	交通银行		390,000,000.00	1 年期	2024/8/20	2025/8/19	信用
发行人	短期流贷	交通银行		1,000,000,000.00	1 年期	2024/8/23	2025/8/22	信用
发行人	短期流贷	交通银行		700,000,000.00	1 年期	2024/8/28	2025/8/22	信用
发行人	短期流贷	交通银行		270,000,000.00	1 年期	2024/9/10	2025/9/10	信用
发行人	短期流贷	交通银行		300,000,000.00	1 年期	2024/9/23	2025/9/23	信用
发行人	短期流贷	交通银行		150,000,000.00	1 年期	2024/10/10	2025/10/10	信用

发行人	短期流贷	交通银行		500,000,000.00	1 年期	2024/11/6	2025/11/5	信用
发行人	短期流贷	交通银行		116,000,000.00	1 年期	2025/2/21	2026/2/20	信用
发行人	短期流贷	交通银行		38,000,000.00	1 年期	2025/3/17	2026/3/17	信用
发行人	短期流贷	交通银行		526,000,000.00	1 年期	2025/4/24	2026/4/23	信用
发行人	短期流贷	交通银行		589,000,000.00	1 年期	2025/4/24	2026/4/23	信用
发行人	短期流贷	中国银行		367,000,000.00	1 年期	2024/8/29	2025/8/29	信用
发行人	短期流贷	中国银行		250,000,000.00	1 年期	2025/3/5	2026/3/5	信用
发行人	短期流贷	中国银行		620,000,000.00	1 年期	2025/3/11	2026/3/11	信用
发行人	短期流贷	中国银行		150,000,000.00	1 年期	2025/3/27	2026/3/27	信用
发行人	短期流贷	中国银行		400,000,000.00	1 年期	2025/4/21	2026/4/21	信用
发行人	短期流贷	中国银行		200,000,000.00	1 年期	2025/5/9	2026/5/9	信用
发行人	短期流贷	建设银行		500,000,000.00	1 年期	2025/2/21	2026/2/20	信用
发行人	短期流贷	建设银行		400,000,000.00	1 年期	2025/2/26	2026/2/25	信用
发行人	短期流贷	建设银行		300,000,000.00	1 年期	2025/3/6	2026/3/5	信用
发行人	短期流贷	建设银行		500,000,000.00	1 年期	2025/3/28	2026/3/27	信用
发行人	短期流贷	建设银行		400,000,000.00	1 年期	2025/5/12	2026/5/11	信用
发行人	短期流贷	工商银行		135,000,000.00	1 年期	2024/8/19	2025/8/18	信用
发行人	短期流贷	工商银行		80,000,000.00	1 年期	2025/3/6	2026/3/5	信用
发行人	短期流贷	工商银行		340,000,000.00	1 年期	2025/3/11	2026/3/10	信用
发行人	短期流贷	工商银行		134,000,000.00	1 年期	2025/3/19	2026/3/18	信用
发行人	短期流贷	工商银行		443,000,000.00	1 年期	2025/4/15	2026/4/14	信用
发行人	短期流贷	工商银行		400,000,000.00	1 年期	2025/5/14	2026/5/13	信用
发行人	短期流贷	工商银行		105,000,000.00	1 年期	2025/5/26	2026/5/25	信用
发行人	短期流贷	工商银行		83,000,000.00	1 年期	2025/6/10	2026/6/9	信用
发行人	短期流贷	工商银行		100,000,000.00	1 年期	2025/6/13	2026/6/12	信用
发行人	短期流贷	上海银行		600,000,000.00	1 年期	2024/9/2	2025/8/29	信用
发行人	短期流贷	上海银行		400,000,000.00	1 年期	2024/9/2	2025/8/29	信用
发行人	短期流贷	上海银行		499,980,000.00	1 年期	2024/11/4	2025/10/22	信用
发行人	短期流贷	上海银行		400,000,000.00	1 年期	2025/2/20	2026/2/18	信用
发行人	短期流贷	上海银行		150,000,000.00	1 年期	2025/3/5	2026/3/4	信用
发行人	短期流贷	上海银行		200,000,000.00	1 年期	2025/3/28	2026/3/26	信用
发行人	短期流贷	上海银行		351,000,000.00	1 年期	2025/5/12	2026/5/12	信用
发行人	短期流贷	上海银行		300,000,000.00	1 年期	2025/5/13	2026/5/13	信用
发行人	短期流贷	上海银行		99,000,000.00	1 年期	2025/6/3	2026/6/3	信用
发行人	短期流贷	浦发银行		110,000,000.00	1 年期	2024/8/29	2025/8/28	信用
发行人	短期流贷	浦发银行		274,000,000.00	1 年期	2024/8/29	2025/8/28	信用
发行人	短期流贷	浦发银行		202,000,000.00	1 年期	2024/9/24	2025/9/23	信用
发行人	短期流贷	浦发银行		650,000,000.00	1 年期	2025/3/5	2025/11/4	信用
发行人	短期流贷	浦发银行		600,000,000.00	1 年期	2025/3/10	2026/3/9	信用
发行人	短期流贷	浦发银行		100,000,000.00	1 年期	2025/3/17	2026/3/16	信用
发行人	短期流贷	浦发银行		700,000,000.00	1 年期	2025/3/27	2025/10/26	信用
发行人	短期流贷	浦发银行		400,000,000.00	1 年期	2025/4/15	2026/4/14	信用

发行人	短期流贷	浦发银行		400,000,000.00	1 年期	2025/4/30	2026/4/29	信用
发行人	短期流贷	浦发银行		300,000,000.00	1 年期	2025/5/6	2026/4/30	信用
发行人	短期流贷	浦发银行		215,000,000.00	1 年期	2025/6/3	2026/6/2	信用
发行人	短期流贷	厦门国际银行		151,000,000.00	1 年期	2025/2/11	2026/2/11	信用
发行人	短期流贷	厦门国际银行		300,000,000.00	1 年期	2025/3/27	2026/3/26	信用
发行人	短期流贷	厦门国际银行		100,000,000.00	1 年期	2025/4/11	2026/4/11	信用
发行人	短期流贷	厦门国际银行		500,000,000.00	1 年期	2025/4/21	2026/4/21	信用
发行人	短期流贷	厦门国际银行		300,000,000.00	1 年期	2025/5/12	2026/5/12	信用
发行人	短期流贷	平安银行		394,000,000.00	1 年期	2025/4/16	2026/4/15	信用
发行人	中长期流贷	交通银行		204,970,000.00	2 年期	2023/8/21	2025/8/21	信用
发行人	中长期流贷	民生银行		150,000,000.00	2 年期	2025/2/20	2027/2/19	信用
发行人	中长期流贷	民生银行		407,000,000.00	2 年期	2025/3/4	2027/3/3	信用
发行人	并购贷款	工商银行		736,500,000.00	3 年期	2023/7/20	2026/7/17	质押
发行人	并购贷款	工商银行		1,990,000,000.00	3 年期	2024/1/24	2027/1/4	信用
发行人	经营性物业贷款	浦发银行		1,490,000,000.00	15 年期	2024/12/2	2039/11/28	抵押
发行人子公司	经营性物业贷款	农业银行		1,920,000,000.00	15 年期	2022/12/28	2037/12/11	抵押
发行人子公司	经营性物业贷款	工商银行		100,000,000.00	15 年期	2025/3/25	2039/9/11	抵押
发行人子公司	项目贷款	浦发银行		375,169,595.59	5 年期	2023/8/25	2028/8/17	抵押
发行人子公司	项目贷款	建设银行		1,424,281,325.72	25 年期	2020/12/9	2045/10/29	抵押
发行人子公司	项目贷款	上海银行		744,607,864.66	12 年期	2023/3/17	2038/3/17	抵押
发行人子公司	项目贷款	上海银行		790,229,918.47	15 年期	2023/3/17	2035/3/17	信用
发行人子公司	项目贷款	上海银行		279,184,575.20	3 年期	2023/5/26	2026/5/26	抵押
发行人子公司	项目贷款	银团 A	中国银行	964,251,275.08	10 年期	2021/1/29	2031/1/3	抵押
发行人子公司	项目贷款	银团 B	农业银行	973,483,263.83	10 年期	2021/1/29	2031/1/3	抵押
发行人子公司	项目贷款	银团 C	工商银行	3,105,797,511.47	25 年期	2021/4/30	2046/4/16	抵押
发行人子公司	项目贷款	银团 D	交通银行	1,793,640,646.34	15 年期	2021/5/27	2036/5/6	抵押
发行人子公司	项目贷款	银团 E	浦发银行	3,195,700,000.00	5 年期	2024/6/5	2029/5/30	抵押

## (二) 授信情况

截至 2025 年 6 月末，发行人已用授信总额 946.71 亿元，已用授信额度 474.06 亿元，未使用额度 472.65 亿元。

图表 8-20：截至 2025 年 6 月末授信情况表

单位：亿元

银行	总授信		
	额度	已用	未使用
工商银行	115.36	69.21	46.15
农业银行	56.95	27.49	29.47
中国银行	65.00	43.84	21.16
建设银行	68.13	40.36	27.77
交通银行	98.53	65.99	32.54
浦发银行	186.80	82.02	104.78
上海银行	100.44	59.39	41.05
民生银行	33.90	14.16	19.74
农商银行	17.00	16.60	0.40
中信银行	10.00	-	10.00
厦门国际银行	25.00	14.71	10.29
兴业银行	45.00	34.37	10.63
浙商银行	59.60	1.00	58.60
渤海银行	20.00	1.00	19.00
宁波银行	15.00	-	15.00
平安银行	10.00	3.94	6.06
邮储银行	20.00	-	20.00
<b>合计</b>	<b>946.71</b>	<b>474.06</b>	<b>472.65</b>

### （三）对外担保情况

截至 2025 年 6 月末，发行人无对外担保。

### （四）受限资产情况

截至 2025 年 6 月末，合并财务报表口径下，发行人所有权受到限制的资产余额合计为 560.10 亿元，具体情况如下：

图表 8-21：截至 2025 年 6 月末受限资产情况表

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11.93	其他
投资性房地产	275.55	抵押
子公司股权	9.29	质押

存货	234.18	抵押
固定资产	28.83	抵押
应收账款	0.33	质押
<b>合计</b>	<b>560.10</b>	-

截至 2025 年 6 月末，发行人抵押/质押资产情况如下：

1、于 2025 年 6 月 30 日，本公司以所持子公司上海企荣投资有限公司 100% 之股权质押取得借款 736,500,000.00 元(于 2024 年 12 月 31 日，本公司以所持子公司上海企荣投资有限公司 100% 之股权质押取得借款 982,000,000.00 元)。

2、于 2025 年 6 月 30 日，本集团以账面价值合计为 51,450,826,791.37 元的存货投资性房地产及固定资产抵押，以账面价值合计为 22,616,751.41 元的应收账款质押，合计取得借款 16,366,116,057.89 元(于 2024 年 12 月 31 日，本集团以账面价值合计为 50,443,135,970.38 元的存货及投资性房地产抵押，合计取得借款 16,181,627,705.85 元)。

3、于 2025 年 6 月 30 日，本公司以账面价值合计为 2,404,597,899.56 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 10,390,813.09 元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 126.1 亿元(于 2024 年 12 月 31 日，本公司以账面价值合计为 2,442,933,471.32 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 1,536,412.91 元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 126.2 亿元)。

## 第九章 债务融资工具信用增进

本期中期票据发行不存在信用增进安排。

## 第十章 税务事项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。公司不承担由此产生的任何责任。

本期中期票据投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

### 一、投资债务融资工具所缴纳的税项

#### （一）增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），金融业自 2016 年 5 月 1 日起适用的流转税由征营业税改征增值税，中期票据利息收入及买卖价差需缴纳增值税。

#### （二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，本期中期票据持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期中期票据利息收入和转让本期中期票据取得的收入缴纳企业所得税。

#### （三）印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承中期票据而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

### 二、声明

投资者所应缴纳的上述税项不与中期票据的各项支出构成抵销，以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。

## 第十一章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

### 一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

### 二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

#### （一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。
- 6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

#### （二）同意征集程序

##### 1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）本期债务融资工具基本信息；
- （2）同意征集的实施背景及事项概要；
- （3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- （4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- （5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- （6）相关中介机构及联系方式（如有）；
- （7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

## 2. 同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

## 3. 同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

## 4. 同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

## 5. 同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

## 6. 同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

### （三）同意征集事项的表决

1. 持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2. 发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3. 发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4. 除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

### （四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资

工具持有人所持表决权情况;征集方案概要、同意征集结果及生效情况;同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证,并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

#### **(五) 同意征集的效力**

1.除法律法规另有规定外,满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人,包括所有参与征集或未参与征集,同意、反对征集方案或者弃权,有表决权或者无表决权的持有人,以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人,具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外,满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果,对增进机构、受托管理人等第三方机构,根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

#### **(六) 同意征集机制与持有人会议机制的衔接**

1.征集事项触发持有人会议召开情形的,发行人主动实施同意征集后,持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后,包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见,持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

#### **(七) 其他**

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的,或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

## 第十二章 信息披露安排

公司将严格根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2023版）等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作，且披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

公司信息披露事务负责人相关情况如下：

信息披露事务负责人：徐而进

职位：法定代表人

联系地址：上海市浦东新区东育路227弄6号D栋

电话：021-33848788

传真：021-33848818

电子信箱：jinye@ljz.com.cn

### 一、中期票据发行前的信息披露

发行人在本期中期票据发行日前2个工作日，通过上海清算所网站和中国货币网披露如下文件：

（一）上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年度第五期中期票据募集说明书；

（二）上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年度第五期中期票据法律意见书；

（三）上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2022-2024年度经审计的合并及母公司财务报告、2025年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；

（四）中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

### 二、中期票据存续期内定期信息披露

公司将按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期间，通过交易商协会认可的网站向市场公告：

（一）在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

(三) 在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

(四) 定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

### 三、中期票据存续期内重大事项披露

存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

(一) 企业名称变更；

(二) 企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

(三) 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

(四) 企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(五) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(六) 企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

(七) 企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

(八) 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

(九) 企业发生超过上年末净资产 10% 的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

(十) 企业股权、经营权涉及被委托管理；

(十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；

(十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更；

(十三) 企业转移债务融资工具清偿义务；

(十四) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

(十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

(二十) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信

行为；

(十七) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(二十) 企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

(二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻；

(二十二) 债务融资工具信用评级发生变化；

(二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

#### 四、中期票据本息兑付信息披露

企业应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日，通过交易商协会认可的网站，披露付息或本金兑付安排情况的公告。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。

## 第十三章 持有人会议机制

### 一、会议目的与效力

(一)【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

### 二、会议权限与议案

(一)【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二)【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

#### 下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

### 三、会议召集人与召开情形

(一)【召集人及职责】(存续期管理机构/受托管理人/其他\_\_\_\_/\_\_\_\_)为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：  
wangyj@bosc.cn

机构名称：兴业银行股份有限公司

联络人姓名：李敏、刘傲

联系方式：021-6267777

联系地址：上海市江宁路 168 号 11 楼

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二)【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；
2. 增进机构；
3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

(三)【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；
2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；
3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4. 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四)【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
2. 发行人（及合并范围内子公司）发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；
4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；
5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；
6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；
7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；
8. 发行人进行重大债务重组；（发行人成立金融机构债权人委员会；发行人申请或被申请预重整）；
9. 发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；
10. 发行人实际控制权变更；
11. 发行人被申请破产；

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五)【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托

管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

**(六)【提议渠道】**持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至存续期管理机构或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

**(七)【配合义务】**发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

#### 四、会议召集与召开

**(一)【召开公告】**召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

**(二)【议案的拟定】**召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

**(三)【补充议案】**发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

**(四)【议案整理与合并】**召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

**(五)【最终议案发送及披露】**最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

**(六)【参会权的确认与核实】**持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

**(七)【列席机构】**发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开

情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

(经召集人邀请, 其他有必要的机构也可列席会议。)

(八)【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的, 召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下, 并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决, 缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】, 且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过后), 合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形, 但召集人拟缩短持有人会议召集程序的, 需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案, 与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】, 且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

会议程序缩短的, 召集人应当提供线上参会的渠道及方式, 并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九)【会议的取消】召开公告发布后, 持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止, 召开事由消除或不可抗力等情形, 召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的, 应当发布会议取消公告, 说明取消原因。

## 五、会议表决和决议

(一)【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权, 所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决, 其所持有的表决权计入总表决权。

(二)【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的, 应当主动以书面形式向召集人表明关联关系, 除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外, 发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括:

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人;
2. 发行人或承继方合并范围内子公司;
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构;
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三)【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】, 会议方可生效。

(四)【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决, 不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

(五)【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册, 核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票, 无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的, 视为该持有人放弃投票权, 其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六)【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外, 持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过; 针对特别议案的决议, 应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】, 且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

**(七)【决议披露】**召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

**(八)【律师意见】**本期债务融资工具持有人会议特别议案(☑和其他议案)的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

**(九)【决议答复与披露】**发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

## 六、其他

**(一)【承继方义务】**承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

**(二)【保密义务】**召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

**(三)【会议记录】**召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

**(四)【档案保管】**召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复(如有)、法律意见书(如有)、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

**(五)【存续期服务系统】**本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第(四)条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

**(六)【释义】**本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

**(七)【其他情况】**本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。



## 第十四章 受托管理人机制

本期中期票据无受托管理人机制。

## 第十五章 投资者保护条款

本期中期票据无投资者保护条款。

## 第十六章 违约、风险情形及处置

### 一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

#### 1.1【宽限期条款】:

发行人在上述情形发生之后有【5】个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮【5】BP 计算利息。

发行人发生前款情形, 应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告, 说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息(包括宽限期内产生的利息), 则不构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告, 说明债项基本情况及支付完成情况等。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的, 则构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告, 说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2. 因发行人触发本募集说明书中第十五章“投资人保护条款”及其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;

3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;

4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其他原因导致法人主体资格不存在;

5. 其他违约事件(如有) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 二、违约责任

(一)【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二)【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的, 自宽限期届满之日起)到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

### 三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息; 按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等; 配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违

约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

#### 四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

#### 五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

#### 六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

**（一）【重组并变更登记要素】**发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

**（二）【重组并以其他方式偿付】**发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1.发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；

2.注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3.发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4.发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5.发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

#### 七、不可抗力

（应在此处按照相关法律法规约定不可抗力及应对措施）

#### 八、争议解决机制

1.任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。

协商不成的，均应提交约定仲裁机构根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

2.各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

### **九、弃权**

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 第十七章 本期中期票据发行的有关机构

### 一、发行人

**名称：**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
**注册地址：**中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号  
**法定代表人：**徐而进  
**联系人：**金冶  
**电话：**021-33848788  
**传真：**021-33848818  
**邮政编码：**200126

### 二、主承销商

**名称：**兴业银行股份有限公司  
**注册地址：**福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦  
**法定代表人：**吕家进  
**联系人：**李敏、刘傲  
**电话：**0591-87824863  
**传真：**0591-87842633  
**邮政编码：**350003

### 三、簿记管理人

**名称：**兴业银行股份有限公司  
**注册地址：**福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦  
**法定代表人：**吕家进  
**联系人：**李敏、刘傲  
**电话：**0591-87824863  
**传真：**0591-87842633  
**邮政编码：**350003

### 四、存续期管理机构

**名称：**兴业银行股份有限公司  
**注册地址：**福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦  
**法定代表人：**吕家进  
**联系人：**刘媛  
**电话：**010-59886666-103242  
**传真：**010-88395658  
**邮政编码：**100020

### 五、托管人

**名称：** 银行间市场清算所股份有限公司  
**注册地址：** 上海市黄浦区北京东路 2 号  
**法定代表人：** 马贱阳  
**联系人：** 发行岗  
**电话：** 021-63326662  
**传真：** 8610-63326661  
**邮政编码：** 200010

#### 六、集中簿记建档支持机构

**名称：** 北京金融资产交易所有限公司  
**注册地址：** 北京市西城区金融大街乙 17 号  
**法定代表人：** 郭久  
**联系人：** 发行部  
**电话：** 010-57896722、010-57896516  
**传真：** 010-57896726  
**邮政编码：** 100032

#### 七、审计机构

**名称：** 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）  
**注册地址：** 中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号  
星展银行大厦 507 单元 01 室  
**执行事务合伙人：** 李丹  
**联系人：** 陈玲  
**电话：** 021-23238888  
**传真：** 021-23238800  
**邮政编码：** 200120

#### 八、发行人法律顾问

**名称：** 上海市锦天城律师事务所  
**注册地址：** 上海市银城中路 501 号上海中心大厦 11、12  
**负责人：** 顾功耘  
**联系人：** 胡晴  
**电话：** 021-20511000  
**传真：** 021-20511999  
**邮政编码：** 200120

发行人与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十八章 备查文件及查询地址

### 一、备查文件

- (一) 关于发行人发行中期票据的注册通知书（【】号）；
- (二) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司中期票据发行的有关决议；
- (三) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公司章程；
- (四) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年度第五期中期票据募集说明书；
- (五) 上海市锦天城律师事务所出具的上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2025年度第五期中期票据之法律意见书；
- (六) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2022-2024年经审计的合并及母公司财务报告、2025年一季度未经审计的合并及母公司财务报表、2025年半年度未经审计的合并及母公司财务报表；
- (七) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

### 二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

名称：	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
地址：	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号
联系人：	金冶
电话：	021-33848788
传真：	021-33848818
邮政编码：	200127
名称：	兴业银行股份有限公司
注册地址：	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦
法定代表人：	吕家进
联系人：	李敏、刘傲
电话：	021-62677777
传真：	021-62558516

### 三、查询网站

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（以下无正文）

附件：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
<b>偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
EBITDA	利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销
利息保障倍数	EBITDA/利息支出
<b>盈利能力指标</b>	
营业毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
净利润率	净利润/营业收入×100%
净资产收益率	净利润/平均所有者权益×100%
总资产收益率	净利润/平均资产总额×100%
<b>经营效率指标</b>	
存货周转率	营业成本/平均存货
总资产周转率	营业收入/平均资产总额
应收账款周转率	营业收入/平均应收账款

(本页无正文，为《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司房地产业务的专项  
尽职调查报告》之盖章页)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2025年12月25日