



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2020 年度第一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 100 亿元
本期发行金额:	人民币 15 亿元
发行期限:	5 年
信用评级机构:	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级结果:	主体: AAA 级; 债项 AAA 级;
担保情况:	无担保

主承销商兼簿记管理人



联席主承销商



二〇二〇年九月

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。

发行人董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

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。

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

第一章 释义	7
第二章 风险提示及说明	10
一、与本期中期票据有关的投资风险	10
二、与发行人相关的风险	10
第三章 发行条款	25
一、本期中期票据主要发行条款	25
二、本期中期票据发行安排	27
第四章 募集资金用途	29
一、募集资金用途	29
二、本期中期票据募集资金的管理	32
三、发行人承诺	32
四、本期中期票据偿债计划安排	32
第五章 发行人基本情况	34
一、发行人基本信息	34
二、发行人历史沿革	35
三、控股股东和实际控制人	38
四、发行人独立性	41
五、发行人重要权益投资情况	42
六、发行人内部组织机构情况	53
七、企业人员基本情况	66
八、发行人经营范围与主营业务	72
九、在建工程和拟建工程	96
十、未来 3-5 年公司发展战略规划	103
十一、发行人所在行业状况	104
十二、发行人重大事项信息披露	121
第六章 公司主要财务状况	125
一、发行人财务报告编制及审计情况	125
二、发行人财务情况分析	140
三、发行人主要财务指标	170
四、发行人有息债务情况	172
五、关联方及关联交易情况	178
六、重大或有事项	189
七、资产限制用途情况	192
八、发行人金融衍生品情况	193
九、发行人重大投资理财产品	193
十、发行人海外投资情况	193
十一、发行人直接债务融资计划	193
十二、其他说明	193
第七章 发行人资信情况	195
一、发行人信用评级情况	195
二、发行人银行授信情况	197
三、发行人债务违约记录	198

四、发行人发行及偿付直接融资工具的历史情况.....	198
第八章 债务融资工具信用增进.....	200
第九章 税务事项	201
一、投资债务融资工具所缴纳的税项.....	201
二、声明.....	201
第十章 主动债务管理	202
第十一章 信息披露安排	203
一、中期票据发行前的信息披露.....	203
二、中期票据存续期内定期信息披露.....	203
三、中期票据存续期内重大事项披露.....	204
四、中期票据本息兑付信息披露.....	205
第十二章 持有人会议机制	206
一、持有人会议的目的与效力.....	206
二、持有人会议的召开情形.....	206
三、持有人会议的召集.....	207
四、持有人会议参会机构.....	208
五、持有人会议的表决和决议.....	209
六、其他.....	210
第十三章 受托管理人机制	212
第十四章 投资者保护条款	213
第十五章 违约、风险情形及处置.....	214
一、违约事件.....	214
二、违约责任.....	214
三、偿付风险.....	215
四、发行人义务.....	215
五、发行人应急预案.....	215
六、风险及违约处置基本原则.....	215
七、不可抗力.....	215
八、争议解决机制.....	216
九、弃权.....	216
第十六章 本期中期票据发行的有关机构.....	217
一、发行人.....	217
二、主承销商/簿记管理人兼存续期管理机构.....	217
三、联席主承销商.....	217
四、承销团（排名不分先后）.....	217
五、审计机构.....	218
六、信用评级机构.....	218
七、发行人法律顾问.....	218
八、托管机构.....	219
九、集中簿记建档系统技术支持机构.....	219
第十七章 备查文件及查询地址.....	220
一、备查文件.....	220
二、查询地址.....	220
三、查询网站.....	221

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，整体运营和盈利水平较高。2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司实现营业收入分别为 93.25 亿元、126.39 亿元、147.73 亿元和 66.27 亿元；净利润分别为 36.75 亿元、41.05 亿元、49.68 亿元和 24.25 亿元；与之相对应的净利润率分别为 39.41%、32.48%、33.63%和 36.59%。

报告期内，公司盈利情况整体较为稳定。但如果未来公司在经营过程中由于投资、决策或者管理等失误导致所持有的资产收益出现波动，则发行人将面临盈利能力波动的风险。

2、有息债务增长风险

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、融资量大、投资回收周期较长的特点。

2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人有息债务（不含利息）总额（包括短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、其他非流动负债、其他流动负债和应付债券）分别为 330.79 亿元、312.42 亿元、383.73 亿元和 449.46 亿元；与之对应的财务费用分别为 12.81 亿元、9.88 亿元、9.83 亿元和 4.72 亿元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，相应的融资也不断增加，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。

3、产业政策风险

2017 年 10 月 18 日，中国共产党第十九次全国代表大会开幕，针对房地产市场平稳健康发展，提出“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，坚持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。同年 12 月 8 日，中共中央政治局会议分析研究 2018 年经济工作，提出加快住房制度改革和长效机制建设，是 2018 年要着力抓好的一项重点工作。会议提出要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。2019 年，在中央以“稳地价、稳房价、稳预期”调控主基调下，上海房地产政策

总体以微调为主，松紧并存，并结合一城一策、因地制宜、综合施策，保持整体市场平稳运行。总体看，在严格调控的政策背景下，短期内房地产行业呈降温态势。龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。未来一段时间宏观调控将逐步回归市场化，长效机制逐步取代短期调控手段。中国城镇化进程的发展使房地产市场仍存增长空间，但中长期需求仍面临结构性调整。如果公司不能适应国家和地区的产业发展政策变化，会给公司的决策和经营带来不利的影响。

（二）情形提示

发行人近一年以来不涉及重大资产重组、重要事项及股权委托管理的相关事项。

二、投资人保护机制提示

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。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，在变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权第三方代表全体持有人行使相关权利；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

本期债务融资工具募集说明书“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计算并支付利息。

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	发行额度为人民币 15 亿元、期限为 5 年的上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2020 年度第一期中期票据
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 2020 年度第一期中期票据募集说明书》
发行文件	指	在本期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	中国建设银行股份有限公司
联席主承销商	指	交通银行股份有限公司
承销商	指	与主承销商、联席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、联席主承销商为本期发行组织的由主承销商、联席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、联席主承销商为本次发行签订的期中票据承销协议
余额包销	指	主承销商、联席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中国建设银行股份有限公司担任
近三年及一期/报告期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月
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	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
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
浦东新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
陆津房产	指	天津陆津房地产开发有限公司
东怡酒店	指	上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司
明城酒店	指	上海明城酒店管理有限公司
联合公司	指	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司
浦江置业	指	上海陆家嘴浦江置业有限公司
陆家嘴展览	指	上海陆家嘴展览发展有限公司
陆家嘴物业	指	上海陆家嘴物业管理有限公司
陆家嘴商务广场	指	上海陆家嘴商务广场有限公司
前滩实业	指	上海前滩实业发展有限公司
前滩国际	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
土控集团	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司
陆金发公司	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司

陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
陆家嘴国泰人寿	指	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
浦东嘉里城	指	上海浦东嘉里城房地产有限公司
新国际博览	指	上海新国际博览中心有限公司
上海中心大厦	指	上海中心大厦建设发展有限公司
申万置业	指	上海申万置业有限公司
九六广场	指	上海九六广场商业经营管理有限公司
苏州绿岸	指	苏州绿岸房地产开发有限公司
佳寿公司	指	上海佳寿房地产开发有限公司
前绣实业	指	上海前绣实业有限公司
佳湾公司	指	上海佳湾资产管理有限公司
佳二公司	指	上海佳二实业投资有限公司
华宝信托	指	华宝信托有限责任公司
GOP	指	“Gross Operating Profit”，即营业毛利
CBD	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，整体运营和盈利水平较高。2017年-2019年及2020年1-6月，公司实现营业收入分别为93.25亿元、126.39亿元、147.73亿元和66.27亿元；净利润分别为36.75亿元、41.05亿元、49.68亿元和24.25亿元；与之相对应的净利润率分别为39.41%、32.48%、33.63%和36.59%。

报告期内，公司盈利情况整体较为稳定。但如果未来公司在经营过程中由于投资、决策或者管理等失误导致所持有的资产收益出现波动，则发行人将面临盈利能力波动的风险。

2、有息债务增长风险

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、融资量大、投资回收周期较长的特点。

2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人有息债务（不含利息）总额（包括短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、其他非流动负债、其他流动负债和应付债券）分别为 330.79 亿元、312.42 亿元、383.73 亿元和 449.46 亿元；与之对应的财务费用分别为 12.81 亿元、9.88 亿元、9.83 亿元和 4.72 亿元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，相应的融资也不断增加，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。

3、期间费用增长风险

2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人期间费用总额分别为 17.71 亿元、15.32 亿元、14.77 亿元和 6.71 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。但是如果公司未来费用总额增长较快，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，但是相比较营业收入，期间费用仍保持较低的比例。

4、经营活动产生的现金流量阶段性波动的风险

2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司经营性活动现金净流量分别为-53.58 亿元、43.17 亿元、5.17 亿元和-18.76 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。2017 年度公司经营活动现金流量净额相较上年减少 41.03 亿元，降幅 327.08%，主要为公司收购了苏州绿岸和申万绿地滨江两个项目，共支出约 125 亿元。2018 年度公司经营活动现金流量净额较上年增加 96.75 亿元，增幅 180.57%，主要系公司收到 SN1 泰康项目款 13.86 亿元以及子公司天津陆津房地产开发有限公司、上海前滩实业发展有限公司及苏州绿岸房地产开发有限公司收取售房款约 57.88 亿元。2019 年度公司经营活动现金流量净额相较上年减少 38 亿元，降幅 88.02%，主要为公司收购川沙地块支付 29 亿元，导致经营活动流出增加。2020 年 1-6 月公司经营活动现金流量净额-18.76 亿元，主要为缴纳税款所致。

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。但经营活动净现金流的波动可能对发行人业务发展和偿债能力造成一定影响。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资

金,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,则公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险,将对公司财务状况的稳健性构成不利影响,从而影响本次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”等项目的相继落户,发行人已明确将积极参与其中后世博前滩项目的开发建设,这也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,预计超过 160 亿元,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

2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末,发行人所有者权益中未分配利润余额分别为 86.33 亿元、99.67 亿元、117.27 亿元和 115.66 亿元,占各期末所有者权益的比重分别为 42.73%、43.73%、40.36%和 39.15%,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、受限资产规模较大风险

2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末发行人受限资产总额分别为 154.23 亿元、135.36 亿元、153.48 亿元和 154.61 亿元,分别占总资产的 19.00%、17.33%、16.78%和 16.49%。发行人 2020 年 6 月末资产受限原因为抵、质押登记,主要包括抵押资产账面金额 34.93 亿元,质押资产账面金额 119.68 亿元。受限资产余额较大可能会对发行人资产流动性及后续资产运用产生一定影响。

8、再融资风险

2017 年-2019 年末发行人合并口径有息债务(不含利息)总额分别为 330.79 亿元、312.42 亿元和 383.73 亿元。2020 年 6 月末发行人合并口径有息债务(不含利息)总额为 449.46 亿元,其中短期借款 154.42 亿元、一年内到期的非流动负债 16.91 亿元、长期借款 125.38 亿元、应付债券 85 亿元、其他流动负债 67.76 亿元,待偿还有息债务余额较大。截至 2020 年 6 月末,发行人资产负债率为 68.49%。随着发行人融资规模的不断扩大,以及金融市场监管政策、金融工具品种、融资方式的变动,可能导致发行人再融资产生困难。

9、债务规模不断增加的风险

随着经营规模的扩大，发行人近年来负债规模不断增加，虽然资产负债率逐步下降，发行人 2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末资产负债率分别为 75.11%、70.82%、68.22%和 68.49%，但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，公司的债务规模进一步上升，资产负债率将可能上升。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。

10、短期偿债压力较大风险

2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人的流动比率分别为 0.98、1.05、0.91 和 0.96，速动比率分别为 0.40、0.43、0.32 和 0.37，短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 119.23 亿元、115.20 亿元、143.35 亿元和 171.61 亿元。虽然发行人保持着较为充足的货币资金，但是短期内到期的债务规模较大，若发行人持续融资能力受限，仍存在短期偿债压力较大的风险。

11、资产流动性较低风险

房地产行业属于资本密集型行业，投入资金的规模较大，周转周期较长，相关资金投入在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，这使得房地产企业的存货金额占比高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低，资产流动性较低。2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人存货分别为 214.91 亿元、211.08 亿元、245.62 亿元和 251.57 亿元，存货占流动资产的比例分别为 58.99%、58.86%、65.32%和 61.98%，存货占资产总额的比例分别为 26.47%、27.02%、26.86%和 26.83%，速动比率分别为 0.40、0.43、0.32 和 0.37。存货的变现能力直接影响公司的资产流动性。如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，公司总资产周转慢，会给短期偿债能力带来较大压力，同时会降低公司的盈利能力。

12、应交税金余额较大风险

2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人的应交税费余额分别为 20.84 亿元、21.84 亿元、35.58 亿元和 20.19 亿元，占总负债的比重分别为 3.42%、3.95%、5.70%和 3.14%。应交税费余额较大，在该等税费实际缴纳时可能会对缴纳当期的公司经营业绩和财务指标产生一定影响，也可能对发行人的未来盈利情况产生一定影响。

13、资产负债率上升风险

2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 75.11%、70.82%、68.22%和 68.49%；扣除预收款和合同负债项后，其他负债占资产总

额的比重分别为 71.80%、63.09%、64.92%和 67.80%。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高。随着业务的发展，发行人融资需求及规模将不断增长，若未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力将持续增加，进一步融资的空间也将受到限制，如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

14、经营收入下降风险

发行人所处房地产开发行业具有项目开发周期长、资金需求大等特点，房地产项目平均开发周期为 2-5 年，因此会存在某些年度处于项目集中开发期，结转收入较少的问题。2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 93.25 亿元、126.39 亿元、147.73 亿元和 66.27 亿元，其中房产租赁收入与房产销售收入占比较高。若未来经营收入发生较大幅度波动，则可能影响发行人经营活动现金流稳定性，进而影响发行人的偿债能力。

15、流动资产周转下降风险

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司流动资产周转率分别为 0.27、0.35、0.39 和 0.17。发行人所处房地产经营板块，营业收入与当年的房产项目销售情况等具有直接关联性，若未来营业收入持续较大幅度波动，将进一步降低企业的流动资产周转速度，从而一定程度上降低企业的盈利能力。

16、投资活动现金波动较大的风险

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 54.25 亿元、9.85 亿元、-84.33 亿元和 1.58 亿元。2019 年度公司投资活动产生的现金流量净额较上年减少 94.18 亿元，主要为竞拍成功取得张江地块的自持部分导致。公司的投资活动主要是对联营、合营及参股公司等的股权转让及收购，各年度之间的现金流量波动较大，未来一旦公司投资活动现金流量发生不利变化，将对公司的偿债能力有可能产生不利影响。

(二) 经营风险

1、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，2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司房产销售和租赁的成本合计分别为 26.60 亿元、37.69 亿元、33.25 亿元和 7.97 亿元；分别占营业成本的 56.82%、64.80%、55.43%和 45.77%。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。

2、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 2020 年 6 月末，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。

3、长期股权投资跌价风险

2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人长期股权投资金额分别为 66.02 亿、77.64 亿元、88.58 亿元和 88.63 亿元，占总资产的比例分别为 8.13%、9.94%、9.69%和 9.45%。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。

4、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。

5、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。

6、商用房业务经营风险

发行人业务发展以长期资产管理和短期资产出售并重的模式为主,从具体营业板块分类来看,发行人近年起开始大力开展商用房业务。2019 年及 2020 年 1-6 月,发行人房地产非住宅销售营业收入分别为 25.10 亿元及 23.52 亿元,占营业收入的比例分别为 16.99%及 35.49%;房地产租赁营业收入分别为 34.90 亿元及 15.69 亿元,占营业收入的比例分别为 23.62%及 23.68%。近年来受宏观调控的影响,针对房地产行业的紧缩政策有可能造成公司房地产业务板块经营方面带来政策不确定风险。

7、关联交易风险

发行人与其下属子公司之间存在多项关联交易,发行人制定了相应的关联交易制度来规范内部关联交易流程,但是如未来关联交易政策出现变动,或者发行人没有能遵守关联交易制度,则可能产生不公平交易、利润转移等行为,导致发行人股东和投资者的利益受到损害。

8、租约到期续租风险

2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月,发行人房地产租赁板块营业收入分别为 30.76 亿元、32.22 亿元、34.90 亿元和 15.69 亿元,分别占发行人营业总收入的 32.99%、25.49%、23.62%和 23.68%。房地产租赁板块营业收入整体呈上升趋势,为发行人主要收入来源之一。2018 年和 2019 年占比下降主要是由于公司结转了浦东金融广场(SN1)收入,使房产销售收入大幅上升,导致租赁收入占比下降。若发行人房地产租赁板块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。

9、高端物业销售风险

发行人下属高端物业主要处于繁华商业地区,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。若未来房地产行业的政策发生变化,则可能会对公司的高端物业销售产生一定的影响。

10、经营收入构成变化风险

2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月,发行人经营收入分别为 93.25 亿元、126.39 亿元、147.73 亿元和 66.27 亿元。发行人 2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月房地产销售板块、房地产租赁板块、物业管理板块收入呈现上升态势,特别是发行人房地产租赁板块已经成为发行人的主要收入来源之一。发行人收入构成发生变化可能会对发行人的收入及现金流造成一定的影响。

11、未来房地产相关收入占比较大风险

发行人经营以商用房租售为主，未来租赁收入预计将稳定提升，销售结算根据进度有一定波动，存在未来某些年份因集中结算造成房地产收入占比较大或未来其他年份未结转房地产收入造成房产租赁收入占比较大的可能，如未来宏观、房地产、融资等调控政策发生变化，可能对发行人持续经营、直接融资造成不利影响。

12、部分投资性房地产无房产证、租赁收入合法性风险

公司现有已完工的投资性房地产，除天津惠灵顿国际学校的产证尚在办理过程中，其余均已取得房产证、预售许可证或其他产权证明文件。前滩中心 25-02 地块项目、竹园 2-16-1 地块、张江中区 73-02 地块、75-02 地块、74-01 地块、56-01 地块和 57-01 地块项目、川沙 C04-12、C04-13 和 04-14 地块项目尚未完工。上述已完工正在办理产证或尚未取得产证的投资性房产均取得了预售许可证或其他产权证明文件，具备合法合规的经营资质，对出租业务没有影响。

13、突发事件引发的经营风险

突发事件具有偶发性和严重性，往往对企业的公司治理和正常的生产经营和决策带来不利影响。突发事件的本质在于事件本身无法预知且发生后实质影响短期内难以量化所带来的投资操作上的不确定性，会对公司短期运营和业绩构成影响，在市场尚未充分消化事件风险时股价会出现短期巨大波动。事件风险也不只有负面的事件，还包括可能刺激股价短期上涨的正面事件，如国家颁布有利于公司所在行业发展的政策，但由于其不可预知性，同样也会成为操作上的风险。

14、业务拓展的风险

发行人在向上海前滩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。

15、重大资产重组事项的风险

公司于 2016 年 8 月 26 日召开了第七届董事会第四次临时会议，审议通过了发行人现金收购上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“陆家嘴集团”）、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩集团”）合计持有的上海陆家嘴金融发展有限公司（以下简称“陆金发公司”）88.20% 股权（以下简称“本次交易”或“本次重组”）事项的相关议案，并于 2016 年 9 月 14 日召开了 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了本次重大资产重组的相关议案。关于本次重大资产重组购买报告书（草案）等相关公告已于 2016 年 8 月 27 日在

上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露。2016年12月7日,中国(上海)自由贸易试验区市场监督管理局准予陆金发公司的企业类型、出资情况变更和章程备案登记申请,并于同日向陆金发公司核发了新的《营业执照》,统一社会信用代码91310000769433286W。截至2016年底,陆金发公司88.20%股权已过户至发行人,并完成相关工商登记变更手续。根据本次重大资产重组购买报告书(草案)及《重大资产购买暨关联交易实施情况报告书》,发行人用于本次交易的资金为自有资金和银行借款,其中自有资金主要为货币资金及变现能力较强的金融资产。本次交易的交易金额为94.89亿元,公司在本次收购中使用自有资金的比例约为40%,即约37.96亿元,银行借款主要通过并购贷款方式取得。本次重大资产重组采用了分期付款的付款安排,为完成本次交易,一方面发行人动用了较大规模的自有资金,同时并购贷款的安排导致发行人增加较大规模的有息负债,因此发行人可能因本次交易面临一定的财务风险。除此之外,还存在重大资产重组摊薄即期回报的风险、标的公司资产有关业绩承诺无法实现或出现减值情况的风险、发行人与标的公司的业务整合风险、标的资产预估值风险,提醒投资人关注。2017年12月,发行人收购陆金发公司剩余11.80%的股权,截至本募集说明书签署日,陆金发公司100.00%股权已过户至发行人。

公司于2016年12月02日以及2016年12月19日分别召开了第七届董事会2016年第六次临时会议以及2016年第三次临时股东大会,审议通过《关于公司本次重大资产重组方案的议案》相关议案。根据《重大资产购买实施情况报告书》,本次交易发行人下属全资子公司上海佳湾资产管理有限公司(以下简称“佳湾公司”)及以发行人全资子公司上海佳二资产管理有限公司(以下简称“佳二公司”)作为劣后的华宝信托-安心投资20号集合资金信托计划(以下简称“安心信托计划”,上述两个竞拍主体简称“竞拍联合体”)在上海联合产权交易所联合竞得苏州绿岸房地产开发有限公司(以下简称“苏州绿岸”)95%股权项目,交易总金额为85.25亿元,其中苏州绿岸95%股权成交价格为68.40亿元,佳湾公司和安心信托计划代苏州绿岸向苏钢集团偿还债务16.85亿元,并获得相应债权。本次交易完成后,江苏苏钢集团有限公司(以下简称“苏钢集团”)持有苏州绿岸5%的股权,华宝信托有限责任公司(以下简称“华宝信托”)代安心信托计划持有苏州绿岸72.4375%的股权,佳湾公司持有苏州绿岸22.5625%的股权。本次交易的对手方为苏钢集团。截至目前,竞拍联合体已按照《产权交易合同》的约定向江苏苏钢集团有限公司支付了全部交易对价,并完成了标的资产的过户。2017年5月2日,苏州高新区(虎丘区)市场监督管理局准予苏州绿岸的股东情况变更备案登记申请,并于同日向苏州绿岸核发了新的《营业执照》,统一社会信用代码913205053212186093。发行人用于本次交易的资金为发行人下属全资子公司佳湾公司自有资金和发行人全资子公司佳二

公司作为劣后的安心信托计划资金。其中，佳湾公司出资 20.25 亿元，安心信托计划出资 65.01 亿元，佳二公司认购安心信托计划 20.25 亿元的劣后级份额，中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）认购安心信托计划 44.76 亿元的优先级份额。本次交易的收购方式为现金收购，发行人可能因本次交易面临一定的财务风险，主要体现在本次现金收购导致发行人资产负债率的提高。并且，房地产项目开发周期较长，标的公司后续的开发仍需发行人提供资金支持。除此之外，还存在重大资产重组摊薄即期回报的风险、本次交易未进行业绩承诺的风险、标的资产预估值风险，提醒投资人关注。

16、投资性房地产公允价值变动风险

2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人投资性房地产分别为 247.69 亿元、241.97 亿元、339.16 亿元和 342.07 亿元，占总资产的比例分别为 30.51%、30.98%、37.09%和 36.48%。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。

17、项目开发及销售周期偏长风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，项目的开发周期长，投资金额大，涉及的合作单位较多，需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。房地产产品的销售不仅取决于产品的价格和质量，还直接受项目的市场定位、区域的经济 development 情况及周边同类楼盘供应情况的影响。由于房地产业的销售周期往往较长，而市场情况变化较快，若公司不能充分考虑到市场的变化趋势，则可能出现所开发的产品不符合市场需要，导致销售不畅的风险。尽管公司具备丰富的房地产项目开发经验和较强的项目开发能力，但若外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的审批要求，由此可能导致公司房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和开发风险，并对公司经营业绩产生一定影响。

18、未来项目效益不确定风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并准确把握消费者

需求的变化,将可能导致未来项目销售不畅、回款缓慢,从而给公司带来销售压力。同时,房地产行业政策和外部环境的变化、市场成交量较大的波动也会对公司项目开发、销售产生较大影响。这些因素都会带来未来项目效益不确定风险。

19、子公司亏损引发的经营风险

截至 2020 年 6 月末,公司经营业务主要涉及房地产开发与销售、物业管理及租赁、会展服务、金融业等多方面,发行人营业收入和利润的提升有赖于众多子公司的良性运营。若部分子公司由于项目处于建设期尚未产生收入、销售收入尚未结转、销售结束、计提减值损失等原因暂出现亏损情况,将对发行人整体经营及财务状况造成一定影响。

发行人商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、天津虹桥新天地、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个 L+Mall,开发的物业均位于商圈的核心地段,定位、设计各有特色,目前整体经营较为稳定。其中天津虹桥新天地出租率偏低主要是由于物业小洋楼幢数不多,个别租约到期未续就容易造成出租率阶段性的波动,可能会对物业的整体盈利能力形成一定的影响。

(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 2020 年 6 月末,纳入陆家嘴股份合并报表的子公司共 50 家,其中全资子公司 31 家,控股子公司 19 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。公司不可避免地在研发、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、合并范围变化频繁风险

近年来发行人因经营需要合并范围变化较频繁。2017 年度新纳入合并范围的子公司在 2016 年度基础上增加 3 家，减少 2 家；2018 年度新纳入合并范围的子公司在 2017 年度基础上减少 2 家；2019 年度新纳入合并范围的子公司在 2018 年度基础上增加 6 家，减少 4 家；截至 2020 年 6 月末，发行人纳入合并范围的子公司共计 50 家，较上年末增加 1 家，减少 2 家。发行人合并范围频繁变化，各期连续编制的合并报表所反映的会计主体范围不相同。虽然合并范围的变化不影响合并报表整体公允，但可能增加投资人对发行人财务数据分析的困难。

5、子公司管理风险

随着近年业务发展，发行人公司规模和经营产业领域不断扩大，形成一个跨区域、跨行业经营的综合企业，截至 2020 年 6 月末，其纳入合并报表范围企业合计 50 家，涉及多个行业和板块，对发行人运营、财务控制、人力资源等方面的管理能力提出了较高要求，若发行人的管理模式和相关制度无法适应不断扩大的经营规模，将影响到公司的健康发展，可能导致管理整合风险。发行人已经针对未来发展制定了多项内控制度，规避日常经营中可能产生的管理风险。

6、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

公司经营决策体系由股东会、董事会、监事会和管理层组成，股东会是公司最高权力机构。上海陆家嘴（集团）有限公司为发行人控股股东，浦东新区国资委为发行人实际控制人，对企业的生产经营决策产生重大影响。如果发生突发事件，出现涉及政治、经济、法律等方面的纠纷或者相关负面新闻，可能导致企业董事、监事和管理层出现不能履职等缺位情况，可能影响公司董事会、监事会和管理层决策机制的正常运行，公司现有治理结构将产生变化，可能对公司正常生产经营活动产生重大不利影响。发行人目前尚未制定突发事件制度，相关制度正在研究制定中，制度的缺失可能会对发行人经营管理造成风险。

7、项目质量管理风险

公司在生产经营过程中一贯注重工程质量水平。在房地产项目开发过程中，公司实施一体化项目管理，建立了完善的质量管理体系，不断提高自身的设计、施工管理水平，强化对项目开发各环节的质量控制。截至目前，公司未发生重大工程质量问题。但未来如公司因管理不善或质量监控漏洞等原因，使得项目的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，将会给项目的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，会严重影响项目的销售进度，对公司的经营活动造成重大损害，使公司遭受经济损失。

8、跨区域管理风险

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，如天津、苏州等城市。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。

（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产生一定影响。

2、房地产政策风险

（1）产业政策风险

2017 年 10 月 18 日，中国共产党第十九次全国代表大会开幕，针对房地产市场平稳健康发展，提出“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，坚持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。同年 12 月 8 日，中共中央政治局会议分析研究 2018 年经济工作，提出加快住房制度改革和长效机制建设，是 2018 年要着力抓好的一项重点工作。会议提出要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。2019 年，在中央以“稳地价、稳房价、稳预期”调控主基调下，上海房地产政策总体以微调为主，松紧并存，并结合一城一策、因地制宜、综

合施策，保持整体市场平稳运行。总体看，在严格调控的政策背景下，短期内房地产行业呈降温态势。龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。未来一段时间宏观调控将逐步回归市场化，长效机制逐步取代短期调控手段。中国城镇化进程的发展使房地产市场仍存增长空间，但中长期需求仍面临结构性调整。如果公司不能适应国家和地区的产业发展政策变化，会给公司的决策和经营带来不利的影响。

(2) 土地政策风险

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，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。发行人目前自行开发经营的土地主要为政策指引下受让获得，成本较低。随着土地政策的变化，土地储备制度的形成，发行人已不能再依靠上述形式获得低成本的土地，现自营开发的土地同样受到土地政策新变化和政府土地规划变化的影响，如果出现不利于发行人持有土地的政策及政府规划，将会对其经营能力造成影响，存在土地政策及土地规划变更风险。预计我国未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础，若不能及时获得项目开发所需的土地，公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

(3) 金融政策风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。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，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。如果公司不能适应国家的宏观调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对公司的经营成果和未来发展构成不利影响。

(4) 项目用地超期开发被收回的风险

发行人为保证公司的持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。国家

对于建设用地的相关管理政策中明确规定，如果发行人有由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，企业将会面临土地闲置费的缴纳，严重者甚至需要面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，地方政府也可能调整城市规划，造成发行人储备用地所处的地理环境可能会发生不利变化，给发行人的经营带来一定的风险。

3、信贷政策风险

如果未来国家信贷政策收紧，而发行人对银行融资需求持续保持较高的水平，发行人可能面临随之而来的间接融资困难及融资成本上升等风险。

4、税收政策变动风险

如果未来国家对于房地产行业的税收政策大幅调整，可能导致发行人的各项税费负担上升，面临较大税费支出压力。如果公司不能适应国家新的税收调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对公司的经营成果和未来发展构成不利影响。

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 2020 年度第一期中期票据
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 140 亿元, 其中中期票据 40 亿元, 超短期融资券 50 亿元, 一般公司债券 50 亿元
本次中期票据注册总额:	人民币 100 亿元 (¥10,000,000,000.00)
本期发行金额:	人民币 15 亿元 (¥1,500,000,000.00)
发行期限:	5 年
注册通知书文号:	中市协注【2020】MTN【】号
主承销商兼簿记管理人:	中国建设银行股份有限公司
存续期管理机构:	中国建设银行股份有限公司
联席主承销商:	交通银行股份有限公司
面值:	人民币壹佰元 (¥100)
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 (¥100)
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:	主承销商和联席主承销商余额包销
发行方式:	采用集中簿记建档、集中配售方式发行

公告日:	【2020】年【】月【】日-【2020】年【】月【】日
发行日:	【2020】年【】月【】日-【2020】年【】月【】日
起息日:	【2020】年【】月【】日
缴款日:	【2020】年【】月【】日
债权债务登记日:	【2020】年【】月【】日
上市流通日:	【2020】年【】月【】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:	【2025】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
兑付方式:	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
信用评级:	经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人主体长期信用等级为 AAA 级、债项评级 AAA 级；评级展望稳定
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

1、本期中期票据簿记管理人为中国建设银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在【2020】年【】月【】日至【2020】年【】月【】日，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 2020 年度第一期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以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。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

(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 类托管账户，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：【2020】年【】月【】日【17】时前。

2、簿记管理人将在发行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 2020 年度第一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【17】时前，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：

收款人名称：中国建设银行股份有限公司

收款人账号：110400396

汇入行名称：中国建设银行总行

行 号：105100000017

汇款用途：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2020 年度第一期中期票据承销款

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确的承销额对应“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，并负责向投资人提供有关信息服务。

（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（【2020】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

发行人发行本期中期票据所募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

一、募集资金用途

(一) 注册 100 亿元募集资金用途

随着发行人近年来主营业务发展，项目投入及相应融资规模也相应增加，截至 2020 年 6 月末，发行人合并口径有息债务（不含利息）总额为 449.46 亿元，其中短期借款 154.42 亿元、一年内到期的非流动负债 16.91 亿元、长期借款 125.38 亿元、应付债券 85 亿元、其他流动负债 67.76 亿元。截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司待偿还债务融资余额共计 140 亿元，其中中期票据 40 亿元，公司债券 50 亿元、短期融资券 50 亿元。

发行人本次注册 100 亿元中期票据所募集资金拟用于归还发行人本部及下属子公司有息负债、置换到期的债务融资工具，拓宽融资渠道、降低财务成本，具体明细如下：

1、归还公司本部债务融资工具：

债券简称	起息日	到期日	金额（万元）
20 陆金开 SCP001	2020/3/26	2020/12/21	200,000.00
20 陆金开 SCP002	2020/6/10	2020/12/7	150,000.00
20 陆金开 SCP003	2020/7/8	2020/12/30	150,000.00
合计			500,000.00

2、归还发行人本部及下属子公司有息负债：

序号	借款主体	银行	当前利率	金额（万元）	起息日	到期日	贷款性质	担保方式	是否可以提前还款
1	陆家嘴股份	工商银行	3.80%	5,000.00	2016/6/23	2021/6/5	项目贷款	抵押	是
2	陆家嘴股份	工商银行	4.28%	40,000.00	2017/7/28	2021/6/5	项目贷款	抵押	是
3	前滩实业	农业银行	4.41%	10,000.00	2017/5/15	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
4	前滩实业	农业银行	4.41%	2,615.00	2017/5/26	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
5	前滩实业	农业银行	4.41%	5,470.00	2017/11/15	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
6	前滩实业	农业银行	4.41%	1,915.00	2018/1/15	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
7	前滩实业	农业银行	4.41%	1,606.00	2018/1/15	2021/12/29	项目贷款	抵押	是

8	前滩实业	农业银行	4.41%	28,394.00	2019/3/22	2021/12/29	项目贷款	抵押	是
9	前滩实业	农业银行	4.41%	8,550.00	2020/1/3	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
10	前滩实业	工商银行	4.41%	1,500.00	2017/5/24	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
11	前滩实业	工商银行	4.41%	1,263.00	2020/1/3	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
12	前滩实业	工商银行	4.41%	2,000.00	2017/5/24	2021/12/29	项目贷款	抵押	是
13	前滩实业	工商银行	4.41%	1,900.00	2020/1/3	2021/12/29	项目贷款	抵押	是
14	前滩实业	工商银行	4.41%	500.00	2017/5/24	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
15	前滩实业	工商银行	4.41%	1,000.00	2017/5/24	2021/12/29	项目贷款	抵押	是
16	前滩实业	工商银行	4.41%	1,000.00	2017/11/30	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
17	前滩实业	工商银行	4.41%	1,000.00	2017/11/30	2021/12/29	项目贷款	抵押	是
18	前滩实业	工商银行	4.41%	800.00	2018/12/25	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
19	前滩实业	工商银行	4.41%	800.00	2018/12/25	2021/12/29	项目贷款	抵押	是
20	前滩实业	工商银行	4.41%	3,700.00	2019/3/22	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
21	前滩实业	工商银行	4.41%	6,450.00	2019/3/22	2021/12/29	项目贷款	抵押	是
22	前滩实业	工商银行	4.41%	1,320.00	2019/4/18	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
23	前滩实业	工商银行	4.41%	1,980.00	2019/4/18	2021/12/29	项目贷款	抵押	是
24	前滩实业	工商银行	4.41%	680.00	2019/8/15	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
25	前滩实业	工商银行	4.41%	1,015.00	2019/8/15	2021/12/29	项目贷款	抵押	是
26	前滩实业	工商银行	4.41%	1,672.00	2020/2/21	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
27	前滩实业	工商银行	4.41%	2,508.00	2020/2/21	2021/12/29	项目贷款	抵押	是
28	前滩实业	工商银行	4.41%	1,778.00	2020/3/25	2021/7/1	项目贷款	抵押	是
29	前滩实业	工商银行	4.41%	2,667.00	2020/3/25	2021/12/29	项目贷款	抵押	是
30	陆家嘴股份	兴业银行	3.915%	10,000.00	2020/2/27	2021/2/26	流动资金贷款	信用	是
31	陆家嘴股份	上海农商银行	3.70%	40,000.00	2020/6/17	2021/4/8	流动资金贷款	信用	是
32	陆家嘴股份	中国银行	3.70%	40,000.00	2020/6/17	2021/6/16	流动资金贷款	信用	是
33	陆家嘴股份	交通银行	3.70%	50,000.00	2020/6/17	2021/6/16	流动资金贷款	信用	是
34	陆家嘴股份	建设银行	3.75%	30,000.00	2020/3/4	2021/3/3	流动资金贷款	信用	是
35	陆家嘴股份	工商银行	3.92%	20,000.00	2020/3/3	2021/3/1	流动资金贷款	信用	是
36	陆家嘴股份	上海银行	3.71%	50,000.00	2020/6/17	2021/6/16	流动资金贷款	信用	是
37	陆家嘴股份	浦发银行	3.48%	30,000.00	2020/7/16	2021/7/15	流动资金贷款	信用	是
38	陆家嘴股份	进出口银行	3.57%	30,000.00	2020/3/9	2021/3/9	流动资金贷款	信用	是
39	陆家嘴股份	进出口银行	3.57%	50,000.00	2020/3/12	2021/3/12	流动资金贷款	信用	是
40	陆家嘴股份	民生银行	3.92%	30,000.00	2020/1/17	2021/1/16	流动资金贷款	信用	是
41	陆家嘴股份	民生银行	3.92%	20,000.00	2020/3/5	2021/3/4	流动资金贷款	信用	是
	合计			539,083.00					

序号 1~2 项目贷款用于浦东金融广场项目；序号 3~29 项目贷款用于前滩中心 25-2 办公、酒店项目；序号 30~41 流动资金贷款最终用途主要用于公司日常经营、各项物业的运营及维护等资金支出。项目基本情况如下：

图表 4-1: 项目基本情况表

序号	项目名称	项目主体	项目类型	所在地	总投资额 (万元)	截至 2020 年 6 月 已投金额 (万元)	投资 进度	普通商 品房比 例	资金 来源	项目前 期资本 金到位 情况	项目 证照
1	浦东金融广场	陆家嘴股份	办公、商场	上海市浦东新区浦东南路 899 号	751,913.14	751,913.14	100%	/	自有资金、银行贷款	自有资金及资本金已到位	立项批复、四证
2	前滩中心 25-02 办公	前滩实业	办公	上海市浦东新区前滩国际商务区中心	348,092.51	304,934.54	87.60%	/	自有资金、银行贷款	自有资金及资本金已到位	立项批复、三证
	前滩中心 25-02 酒店	前滩实业	酒店	上海市浦东新区前滩国际商务区中心	202,614.77	117,562.18	58.02%	/	自有资金、银行贷款	自有资金及资本金已到位	立项批复、三证

注:前滩中心 25-02 办公及酒店项目用地规划许可证根据处理意见通知书(2015)12 号,不再补发。

1、浦东金融广场(原“SN1”地块项目)

浦东金融广场(原“SN1地块项目”)建设地块北临世纪大道,南至商城路,东起南泉北路,西临浦东南路;整个地块南北长约280米,东西长约240米。项目包括三幢甲级办公楼、一座大型高级商业中心、一个地面公交枢纽、一层地下商业、三层地下停车库及配套设备机房。位于地块中心的一个下沉式广场和两层连廊将这些设施相互联系起来。项目用地总面积为48,530平方米,总建筑面积为472,176平方米。总投资金额为751,913.14万元,已取得立项批复和四证,目前已完工。

2、前滩中心25-02办公、酒店

项目情况详见第五章“发行人基本情况”第九节“在建工程和拟建工程”

(一) 发行人主要在建项目情况。

(二) 本期中期票据募集资金用途

发行人本期中期票据募集资金 15 亿元将用于归还公司本部的债务融资工具,具体明细如下:

1、归还债务融资工具：

债券简称	起息日	到期日	金额（万元）
20 陆金开 SCP002	2020/6/10	2020/12/7	150,000.00
合计			150,000.00

二、本期中期票据募集资金的管理

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场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。

本期中期票据的募集资金将用于归还发行人本部的债务融资工具及有息负债。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

发行人承诺：本期发行的中期票据募集资金用途严格落实国家房地产调控政策，仅用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，并承诺本次发行的中期票据募集资金将用于归还发行人本部的有息负债；不用于长期项目投资，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；不存在变相用于近期土地拍卖的情况。在中期票据存续期间内，若变更募集资金用途，将在变更前及时披露有关信息。

发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，支付模式为受托支付，并附相应的资金监管协议。发行人已与中国建设银行股份有限公司上海浦东分行（以下简称行“建行浦东分行”）签署了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集资金监管协议》（以下简称“资金监管协议”），本期中期票据募集资金将全部归集至发行人在建行浦东分行开立的专项账户，该账户作为募集资金的监管账户，支付模式为受托支付。

四、本期中期票据偿债计划安排

发行人本期计划发行 15 亿元人民币的中期票据，期限 5 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 15 亿元及相应利息。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）公司稳健的经营业绩。2017 年-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 93.25 亿元、126.39 亿元、147.73 亿元和 66.27 亿元，利润总额分别为 49.21 亿元、54.59 亿元、63.41 亿元和 32.91 亿元，净利润分别为 36.75

亿元、41.05 亿元、49.68 亿元和 24.25 亿元，货币资金余额分别为 35.25 亿元、36.75 亿元、36.07 亿元和 51.58 亿元，经营活动产生的现金流入分别为 119.33 亿元、170.04 亿元、140.68 亿元和 57.56 亿元。发行人营业收入的回笼所带来的现金流入较为稳定，货币资金充盈，经营活动产生的现金流入呈现稳定增长态势。鉴于公司稳定的经营业绩和较强的盈利能力，这将对本期债务融资工具的到期偿付形成一定的保证。

（二）发行人通过银行贷款合理安排债务期限和规模。发行人自成立以来资信情况良好，与各银行建立了长期的战略合作伙伴关系，银行融资为公司的发展提供了有力的资金支持。截至 2020 年 6 月末，发行人共获得各银行授信额度人民币 524.42 亿元，其中尚未使用额度人民币 280.84 亿元。在中期票据存续期内，发行人将会合理安排资金运用和债务的金额和期限，以控制中期票据的偿付风险。

（三）其他保障措施。公司将根据内部管理制度及本期中期票据的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期中期票据利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期中期票据本息。如发行人在中期票据存续期内出现主营业务收入较大幅度下降等可能影响中期票据偿债能力的现象，发行人将采取暂缓重大对外投资等项目的实施、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。

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。

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:	李晋昭
注册资本:	人民币4,034,197,440元
成立日期:	1992年8月30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
办公地址:	上海市浦东新区东育路227弄6号前滩世贸中心(二期)D栋21楼
邮政编码:	200126
电话/传真号码:	021-33848888/021-33848898
网址:	www.ljz.com.cn

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司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,随着市场的变化和公司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。发行人通过实施“营业收入+金融”双轮驱动,实现产融结合,以达到公司股东利润最大化的目标。

截至 2019 年 12 月末,发行人经审计的合并会计报表口径资产总额为 914.40 亿元,所有者权益为 290.57 亿元;2019 年度实现营业收入 147.73 亿元,净利润 49.68 亿元。

截至 2020 年 6 月末,发行人合并会计报表口径资产总额为 937.57 亿元,所有者权益为 295.40 亿元;2020 年 1-6 月实现营业收入 66.27 亿元,净利润 24.25 亿元。

二、发行人历史沿革

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公司。1992 年 5 月 19 日，上海市建设委员会作出的《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。发行人设立时的总股本为 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 8 月 30 日，发行人获得上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号为 150152500。

1992 年 5 月 29 日，中国人民银行上海市分行作出（92）沪人金股字第 34 号文，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），认定发行人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 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），发行人国有股持股股东将 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。

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

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 比例向发行人全体老股东配股，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，配股完成后发行人总股本为 7.33 亿元，其中：国家股 6.4 亿元，法人股 3,000 万元，社会个人股 6,300 万元。

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），同意公司国家股减资 2 亿元。减资后，总股本调整为 5.33 亿元，其中国家股 4.4 亿元，法人股 3,000 万元，社会个人股 6,300 万元。

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),同意公司发行人民币特种股票(B股)20,000万股。

1994年11月22日,公司人民币特种股票(B股)在上海证券交易所上市交易,B股股票简称“陆家B”,B股证券代码“900932”。

1994年12月9日,上海市外国投资工作委员会作出《关于“上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司及其公司章程的批复》(沪外贸委批字(94)第1448号),批准公司转为中外股份有限公司,公司名称变更为“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”。公司注册资本73,300万元,其中人民币股票(A股)53,300万元,占注册资本72.7%;人民币特种股票(B股)20,000万元,占注册资本27.3%。1994年12月7日,上海市工商行政管理局核发《外国企业、外商投资企业名称登记核准通知书》,同意公司名称定为“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”。

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,发行人首先以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,发行人的股本总额增至95,290万股;随后,发行人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,发行人注册资本由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%。

1999年12月21日,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,发行人以转增前总股本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%。

2005 年 12 月 8 日，发行人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，公司非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，发行人总股本为 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 5,600.16279 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%。

2016 年 5 月 27 日，发行人召开 2015 年度股东大会并决议通过了《公司 2015 年度利润分配方案的议案》，同意公司以 2015 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利 5.08 元（含税）并送红股 8 股，共计分配现金红利 948,783,472 元，送红股 1,494,147,200 股。2016 年 6 月 7 日，发行人发布《2015 年度利润分配实施公告》，根据该公告，发行人 2015 年度利润分配实施完成后，发行人股本总额将变更为 3,361,831,200 股，其中包含 A 股 2,444,551,200 股，B 股 917,280,000 股；相应的，发行人注册资本及实收资本将变更为 336,183.12 万元。2016 年 11 月 2 日，上海市工商行政管理局向发行人核发了更新后的《营业执照》，统一社会信用代码 91310000132214887Y，载明发行人注册资本为 336,183.12 万元。

2017 年 11 月 3 日，鉴于公司法人代表由徐而进变更为李晋昭，上海市工商行政管理局向发行人颁发了新的《营业执照》，统一社会信用代码 91310000132214887Y。

2018 年 7 月 18 日，鉴于公司经营范围发生变更，新增“黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、食品（不含生猪产品）”的批发佣金代理（拍卖除外）零售和进出口，同时去除“食品流通”，上海市工商行政管理局向发行人颁发了新的《营业执照》，统一社会信用代码 91310000132214887Y。

2019 年 4 月 19 日，发行人召开 2018 年年度股东大会，审议通过了《2018

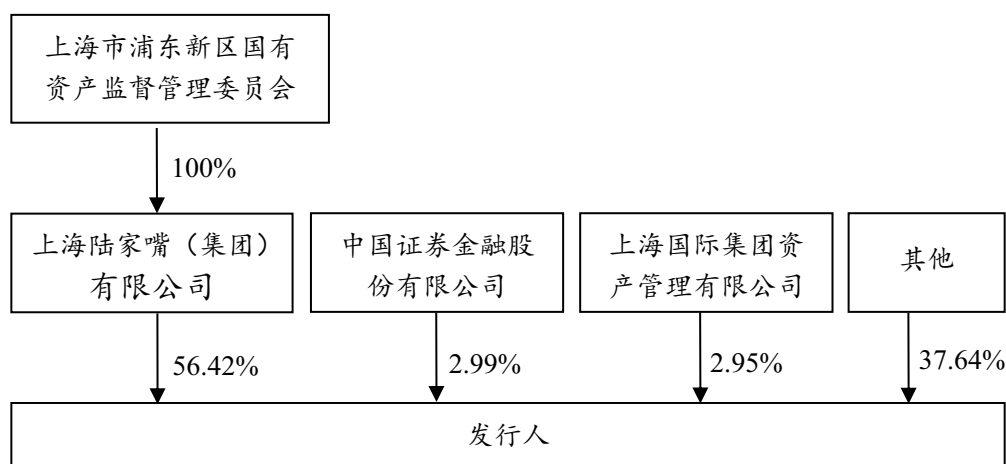
年度利润分配方案》，同意发行人以 2018 年末总股本 3,361,831,200 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利 4.99 元（含税）并送红股 2 股，共计分配现金红利 1,677,553,768.80 元（含税），送红股 672,366,240 股。2019 年 5 月 24 日，发行人就此发布《2018 年年度权益分派实施公告》。以上利润分配方案已于 2019 年 6 月实施完毕，发行人总股本由 3,361,831,200 股变更为 4,034,197,440 股，注册资本由人民币 3,361,831,200 元相应变更为人民币 4,034,197,440 元。2020 年 5 月 21 日，上海市市场监督管理局向发行人核发了更新后的《营业执照》，统一社会信用代码 91310000132214887Y，载明发行人注册资本为 403,419.7440 万元。

三、控股股东和实际控制人

截至 2020 年 6 月末，公司注册资本约 40.34 亿元，公司发起人陆家嘴集团和中国证券金融股份有限公司分别持股约 56.42%和 2.99%，是公司最大的两个股东。

浦东新区国资委为浦东新区政府直属的特设机构。浦东新区政府授权浦东新区国资委依照国家、上海市有关法律、法规和规章及浦东新区政府有关规定，代表浦东新区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管浦东新区所属国有资产。浦东新区国资委全资控股陆家嘴集团，因此浦东新区国资委是公司最终实际控制方。

图表5-1：截至2020年6月末发行人股权结构图



（一）控股股东

截至2020年6月末，公司前10名股东持股情况如下：

图表5-2: 截至2020年6月末前十名股东持股情况表

单位: 股

股东名称(全称)	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有无限售条件股份	质押冻结 股份数量
上海陆家嘴(集团)有限公司	国有法人	56.42	2,276,005,663	2,276,005,663	无
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99	120,622,560	120,622,560	未知
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	2.95	119,140,852	119,140,852	未知
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	未知	0.74	29,671,691	31,111,914	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	未知	0.50	20,160,144	20,160,144	未知
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	未知	0.48	19,214,042	19,214,042	未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	未知	0.47	19,151,561	19,151,561	未知
LGT BANK AG	未知	0.47	19,131,583	19,131,583	未知
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.44	17,921,900	17,921,900	未知
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMERGING MARKETS ETF	未知	0.39	15,697,461	15,697,461	未知

图表5-3: 截至2020年6月末前十名无限售条件股东持股情况表

单位: 股

股东名称	期末持有无限售 条件股份的数量	股份种类
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,276,005,663	人民币普通股
中国证券金融股份有限公司	120,622,560	人民币普通股
上海国际集团资产管理有限公司	119,140,852	人民币普通股

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	29,671,691	人民币普通股
中央汇金资产管理有限责任公司	20,160,144	人民币普通股
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	19,214,042	境内上市外资股
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	19,151,561	境内上市外资股
LGT BANK AG	19,131,583	境内上市外资股
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	17,921,900	境内上市外资股
ISHARES EDGE MSCI MIN VOL EMEFGING MARKETS ETF	15,697,461	境内上市外资股

控股股东名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

企业类型：有限责任公司（国有独资）

成立时间：1990年8月29日

注册资本：人民币235,731万元

法定代表人：李晋昭

注册地：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道981号

经营范围：房地产开发经营，市政基础设施，建设投资，投资咨询，实体投资，国内贸易（除专项规定），资产管理经营、信息。（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）

截至2019年末，陆家嘴集团资产总额1,630.08亿元，负债总额1,197.25亿元，所有者权益432.83亿元；2019年度实现营业总收入189.53亿元，净利润50.64亿元。

截至2020年6月末，陆家嘴集团资产总额1658.17亿元，负债总额1,207.36亿元，所有者权益450.81亿元；2020年1-6月实现营业总收入111.94亿元，净利润27.65亿元。

2014年9月30日，发行人控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司持有发行人1,076,556,437股人民币普通股，持股比例为57.64%；2014年末，发行人控股

股东持有发行人1,058,817,040股人民币普通股，持股比例为56.69%；2015年，发行人控股股东为了补充现金流，同时也为了提高国有股东对公司的市值管理水平，对发行人进行了相应减持，2015年末持有发行人1,053,706,325股人民币普通股，持股比例为56.42%。2016年5月27日，发行人召开股东大会并作出决议，决定2015年度利润分配方案，利润分配方案完成后，发行人股本变为3,361,831,200股，发行人控股股东持有发行人1,896,671,385股人民币普通股，持股比例为56.42%。2019年4月19日，发行人召开股东大会并作出决议，决定2018年度利润分配方案，利润分配方案完成后，发行人股本变为4,034,197,440股，发行人控股股东持有发行人2,276,005,663股人民币普通股，持股比例为56.42%。

截至2020年6月末，发行人控股股东持有发行人2,276,005,663股人民币普通股，持股比例为56.42%，报告期内未发生变化。

（二）实际控制人情况

发行人的实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。上海市浦东新区国有资产监督管理委员会的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。

（三）控股股东股权质押情况

截至本募集说明书签署日，控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司共持有陆家嘴股份A股2,276,005,663股，无股权质押情况。

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，不存在依赖控股股东、实际控制人的情况。

（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。

发行人对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被控股股东或实际控制人及其关联方占用而损害发行人利益的情况，不存在为各股东单位的债务提供担保的情况。

（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。

发行人生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人完全分开，与股东不存在机构混同、合署办公的情形以及隶属关系。

（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。

发行人财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（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。

发行人能够独立作出财务决策，不存在控股股东、实际控制人干预公司财务、会计活动的情况。

发行人不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人控股公司

截至 2020 年 6 月末，纳入陆家嘴股份合并报表的子公司共 50 家，其中全资子公司 31 家、控股子公司 19 家，基本情况如下表所示：

图表 5-4：2020 年 6 月末发行人下属全资及控股子公司基本情况

单位：%，万元

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
1	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	上海	房地产	55%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
2	上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	上海	房地产	40%	33%	通过设立或投资等方式取得的子公司
3	上海陆家嘴城建开发有限责任公司	上海	上海	房地产	70%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
4	上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产	-	77.50%	通过设立或投资等方式取得的子公司
5	天津陆津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
6	上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
7	天津陆津物业服务集团有限公司	天津	天津	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
8	上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
9	上海佳二实业投资有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
10	上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
11	上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	上海	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
12	上海佳仁资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
13	上海联浦资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	55%	通过设立或投资等方式取得的子公司

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
14	上海佳三资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
15	上海佳卫资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
16	上海瑜锦颐养院有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
17	上海佳纪资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
18	上海佳项资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
19	上海智依投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
20	上海智俩投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
21	上海纯景实业发展有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
22	上海佳湾资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
23	上海商聘商业经营管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
24	天津陆津商业经营管理有限公司	天津	天津	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
25	天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	天津	酒店管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
26	上海佳精置业有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
27	天津陆家嘴置业有限公司	天津	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
28	上海陆投资产管理有限公司	上海	上海	金融业	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
29	上海东翌置业有限公司	上海	上海	房地产	60%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
30	上海翌久置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
31	上海翌淼置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
32	上海翌廷置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
33	上海翌鑫置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
34	上海佳川置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
35	上海佳章置业有限公司	上海	上海	房地产	70%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
36	上海明城酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	-	55%	非同一控制下企业合并取得的子公司
37	上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	上海	房地产	50%	27.50%	非同一控制下企业合并取得的子公司
38	上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海	上海	房地产	51%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
39	上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	上海	上海	房地产	90%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
40	上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	上海	酒店	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
41	上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	上海	会展	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
42	上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
43	上海前滩实业发展有限公司	上海	上海	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
44	上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
45	上海陆家嘴金融发展有限公司	上海	上海	投资管理 及咨询	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
46	爱建证券有限责任公司	上海	上海	证券投资咨询	-	51.14%	同一控制下企业合并取得的子公司
47	陆家嘴国际信托有限公司	青岛	青岛	信托发行及管理	-	71.61%	同一控制下企业合并取得的子公司
48	陆家嘴金融(香港)有限公司	中国香港	中国香港	综合投资类	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
49	上海申万置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100%	除企业合并方式以外取得子公司
50	苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	-	95%	除企业合并方式以外取得子公司

注：1、公司下属全资子公司佳湾公司以及公司全资子公司佳二公司作为劣后的华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划在上海联合产权交易所联合竞得的苏州绿岸 95%股权项目于 2017 年完成交割。交易标的总金额 852,527.66 万元，其中股权成交价格为 684,027.66 万元，债权成交价格 168,500.00 万元。

2、对于公司下属子公司爱建证券和陆家嘴信托作为管理人或投资顾问的资产管理计划和信托计划，公司在综合考虑对其拥有的投资决策权及可变回报的敞口等因素后，认定对个别资产管理计划和信托计划拥有控制权，并将其纳入合并范围。

发行人重要子公司情况如下：

1、上海陆家嘴商务广场有限公司

陆家嘴商务广场是上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司和联合公司共同通过股权转让的方式受让的单位，注册资本 51,806.10 万元。陆家嘴商务广场经营范围为房地产综合开发、经营、物业管理、出租出售内外销商品房、房地产中介咨询，建设、经营公用停车场设施。现主要经营陆家嘴商务广场租赁与物业管理业务和投资大厦物业管理业务。

截至 2019 年末，陆家嘴商务广场经审计总资产为 87,100.41 万元，总负债为 10,775.20 万元。2019 年度，陆家嘴商务广场实现营业收入 23,511.04 万元，实现净利润 11,396.78 万元。

截至 2020 年 6 月末，陆家嘴商务广场总资产 89,388.04 万元，总负债为 7665.07 万元。2020 年 1-6 月，陆家嘴商务广场实现营业收入 10,266.77 万元，实现净利润 5,397.76 万元。

2、上海陆家嘴展览发展有限公司

陆家嘴展览是一家以会展服务，实业投资，建筑工程为经营范围的单位，注册资本 115,000.00 万元。

截至 2019 年末，陆家嘴展览经审计总资产为 164,851.35 万元，总负债为 3.00 万元。2019 年度，陆家嘴展览实现营业收入 0.00 万元，净利润 21,467.48 万元。

截至 2020 年 6 月末，陆家嘴展览总资产为 161,212.41 万元，总负债为 3.00 万元。2020 年 1-6 月，陆家嘴展览实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-3,638.94 万元。当期净利润亏损原因为受疫情影响，陆家嘴展览投资的上海新国际博览中心亏损导致其产生亏损。

3、天津陆津房地产开发有限公司

陆津房产是陆家嘴股份所属房地产开发主要经营单位，注册资本 240,000.00 万元。陆津房产近两年来主要承担了天津市红桥区小伙巷项目的开发建设经营任务。

截至 2019 年末，陆津房产经审计总资产 741,230.95 万元，总负债 390,073.34 万元。2019 年度，陆津房产实现营业收入 19,994.59 万元，净利润-6,225.72 万元，主要是由于公司各项目租赁处于起步阶段，投资性房地产原值较大，摊销较大，故利润亏损。

截至 2020 年 6 月末，陆津房产总资产为 752,137.87 万元，总负债为 400,510.69 万元。2020 年 1-6 月，陆津房产实现营业收入 14,852.60 万元，实现净利润 469.57 万元。

4、上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司

联合公司是陆家嘴股份控股的土地开发及商业地产开发经营的主要成员企业，注册资本 9,800.00 万美元。联合公司近两年来主要承担商铺物业（九六广场等）和办公物业（钻石大厦、基金大厦、投资大厦等）的租赁业务。

截至 2019 年末，联合公司经审计总资产为 1,024,586.38 万元，总负债为 367,690.22 万元，2019 年度，联合公司实现营业收入 120,445.39 万元，净利润 94,505.33 万元。

截至 2020 年 6 月末，联合公司总资产为 919,953.58 万元，总负债为 157,755.92 万元。2020 年 1-6 月，陆津房产实现营业收入 274,818.79 万元，实现净利润 125,301.49 万元。

5、上海前滩实业发展有限公司

前滩实业是陆家嘴股份控股子公司，初始注册资本 100.00 万元，2013 年 5 月增资至 555,686.00 万元。2015 年 6 月减资至 400,000.00 万元。前滩实业主要开发项目为“前滩中心”25-2、34 地块，主要产品为办公楼、商业、酒店等。截至 2019 年末，前滩实业经审计总资产为 1,028,850.34 万元，总负债为 439,543.02 万元。2019 年度实现营业收入 464,396.67 万元，净利润 151,130.89 万元。

截至 2020 年 6 月末，前滩实业总资产为 935,273.14 万元，总负债为 353,013.42 万元。2020 年 1-6 月，前滩实业实现营业收入 24.15 万元，实现净利润-982.45 万元。当期净利润亏损原因为前滩实业投资的前绣实业有限公司仍处于建设期，存在较大支出但尚未产生收益所致。

6、上海陆家嘴金融发展有限公司

陆金发公司是陆家嘴股份 2016 年通过现金支付方式收购的控股子公司，通过收购陆金发公司，陆家嘴股份一举获得证券、信托、保险三张金融牌照，初步构建起“地产+金融”双轮驱动发展格局雏形。陆金发公司注册资本 800,000.00 万元，经营范围为金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理，投资咨询，企业收购、兼并。

截至 2019 年末，陆金发公司经审计总资产为 1,070,783.02 万元，总负债为 133,345.27 万元，2019 年度，陆金发公司实现营业收入 28,364.56 万元，净利润 31,873.76 万元。

截至 2020 年 6 月末，陆金发公司总资产为 1,094,252.51 万元，总负债为 140,098.45 万元。2020 年 1-6 月，陆金发公司实现营业收入 19,230.64 万元，实现净利润 17,510.26 万元。

7、爱建证券有限责任公司

爱建证券是公司 2016 年通过现金支付方式收购的控股子公司，通过收购陆金发公司，公司一举获得证券、信托、保险三张金融牌照，初步构建起“地产+金融”双轮驱动发展格局雏形。爱建证券注册资本 110,000.00 万元，经营范围为证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；融资融券；代销金融产品业务(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)。

截至 2019 年末，爱建证券经审计总资产为 489,545.68 万元，总负债为 357,241.24 万元，2019 年度，爱建证券实现营业收入 31,863.18 万元，净利润 1,107.34 万元。

截至 2020 年 6 月末，爱建证券总资产为 540,331.05 万元，总负债为 405,209.50 万元。2020 年 1-6 月，爱建证券实现营业收入 16,309.67 万元，实现净利润 2,817.11 万元。

8、陆家嘴国际信托有限公司

陆家嘴信托是公司 2016 年通过现金支付方式收购的控股子公司，通过收购陆金发公司，公司一举获得证券、信托、保险三张金融牌照，初步构建起“地产+金融”双轮驱动发展格局雏形。陆家嘴信托注册资本 400,000.00 万元，经营范围为资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务（银监会批复，有效期以许可证为准）。

截至 2019 年末，陆家嘴信托经审计总资产为 979,787.88 万元，总负债为 426,761.80 万元，2019 年度，陆家嘴信托实现营业收入 144,474.98 万元，净利润 62,544.08 万元。

截至 2020 年 6 月末，陆家嘴信托总资产为 978,604.09 万元，总负债为 358,863.13 万元。2020 年 1-6 月，陆津房产实现营业收入 108,696.33 万元，实现净利润 66,714.88 万元。

（二）发行人合营、联营公司

截至 2020 年 6 月末，陆家嘴股份下属合营及联营公司 21 家，基本情况如下表所示：

图表 5-5：发行人下属合营、联营基本情况

单位：万元

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海富都世界发展有限公司	上海	上海	土地批租、房地产开发、房产租赁	50%	-	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营	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
上海新国际博览中心有限公司	上海	上海	建设、经营上海新国际博览中心、展会广告设计、制作等	-	50%	权益法
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	上海	上海	物业管理	60%	-	权益法
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	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	房地产开发	-	50%	权益法
上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	20%	-	权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发	45%	-	权益法
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	50%	权益法
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	49%	权益法
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	30%	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	房地产开发	48.39%	-	权益法
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	上海	上海	房地产开发	-	20%	权益法
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	30%	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营	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
上海陆家嘴投资发展有限公司	上海	上海	股权投资	-	30%	权益法
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	30%	权益法
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	30%	权益法
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	上海	上海	基金管理	-	14.29%	权益法
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	上海	上海	股权投资	-	12%	权益法
中银消费金融有限公司	上海	上海	消费金融	-	13.44%	权益法
上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司	上海	上海	消费金融	-	15%	权益法
亚联财信息咨询(上海)有限公司	上海	上海	信息咨询	-	15%	权益法

注 1: 发行人持有陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司 60%的表决权, 根据陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司的章程, 股东会表决事项须全体股东一致通过, 因此发行人将陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司作为合营企业核算。

注 2: 发行人持有上海自贸区股权投资基金管理有限公司 14.29%的表决权, 上海国和现代服务业股权投资管理有限公司 12%的表决权, 中银消费金融有限公司 13.44%的表决权, 上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司 15%的表决权以及亚联财信息咨询(上海)有限公司 15%的表决权, 根据上述公司的章程, 董事会成员若干席, 本公司之子公司上海陆家嘴金融发展有限公司占一席, 能够对其财务及经营决策产生重大影响, 因此本集团将上述公司作为联营企业核算。

发行人主要合营及联营公司情况如下:

1、上海中心大厦建设发展有限公司

上海中心大厦建设发展有限公司是以“上海中心大厦”项目开发建设，经营，物业管理，会展服务，商务咨询（除经纪），实业投资，国内贸易（除专控）为经营范围的单位，注册资本 860,000.00 万元。公司近两年来主要承担“上海中心大厦”项目开发建设任务。

截至 2019 年末，上海中心大厦经审计总资产为 16,09,922.40 万元，总负债为 856,336.76 万元。2019 年度，上海中心大厦实现营业收入 93,415.30 万元，净利润-17,066.43 万元。公司利润亏损主要是由于物业租赁处于起步阶段，投资性房地产原值较大，摊销较大。

截至 2020 年 6 月末，上海中心大厦总资产为 16,336,06.67 万元，总负债为 903,411.81 万元。2020 年 1-6 月，上海中心大厦实现营业收入 24,259.38 万元，实现净利润-23,390.78 万元。当期净利润亏损原因主要系疫情期间减免租金带来的收入减少所致。

2、上海新国际博览中心有限公司

上海新国际博览中心有限公司以建设和经营上海新国际博览中心为主要业务，注册资本 12,150.00 万美元。新国际博览近两年来主要利用公司展览馆主办、合作和承办境内外来展及推广展览所需活动；提供本展览中心举办展览相关的广告设计和制作，利用自有媒体发布广告；出租展览馆、会议室、办公室及为进场参展商提供展览设备租赁服务等。

截至 2019 年末，新国际博览经审计总资产为 259,063.77 万元，总负债为 63,530.29 万元。2019 年度，新国际博览实现营业收入 116,720.08 万元，净利润 45,209.65 万元。

截至 2020 年 6 月末，新国际博览总资产为 237,182.67 万元，总负债为 47,982.16 万元。2020 年 1-6 月，新国际博览实现营业收入 11,211.42 万元，实现净利润-6,324.99 万元。当期净利润亏损原因主要系受疫情影响，收入大幅下降所致。

3、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司

陆家嘴国泰人寿是以从事人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务；上述业务的再保险业务；保险兼业代理业务为经营范围的单位，注册资本 300,000.00 万元人民币。

截至 2019 年末，陆家嘴国泰人寿经审计总资产为 1,029,962.92 万元，总负债为 784,878.68 万元。2019 年度，陆家嘴国泰人寿实现营业收入 316,390.68 万元，净利润 15,618.48 万元。

截至 2020 年 6 月末，陆家嘴国泰人寿总资产为 1,193,131.61 万元，总负债为 931,049.60 万元。2020 年 1-6 月，陆家嘴国泰实现营业收入 193,605.50 万元，实现净利润 240,85.28 万元。

4、上海浦东嘉里城房地产有限公司

浦东嘉里城注册资本 17,136.14 万美元，开发、建设并经营综合楼物业，包括酒店、公寓式酒店建设、管理，办公楼、会议设施、商务中心、商场及有关商业配套设施的建设、经营、租售和管理、洗衣及干洗服务、停车场（库）经营管理；以下经营范围限分支机构经营：酒店、公寓式酒店经营、租售，客房、音乐茶座、音乐餐饮、美容美发、餐饮、附属商场（含酒、工艺品、鲜花、保健品的销售）、健身设施（游泳池、乒乓球、桌球、网球场、篮球场、桑拿按摩）、儿童游乐设施（不含电子游戏、游艺机）。

截至 2019 年末，浦东嘉里城经审计总资产 286,111.89 万元，总负债 110,309.63 万元，2019 年度，浦东嘉里城实现营业收入 102,756.61 万元，净利润 39,077.63 万元。

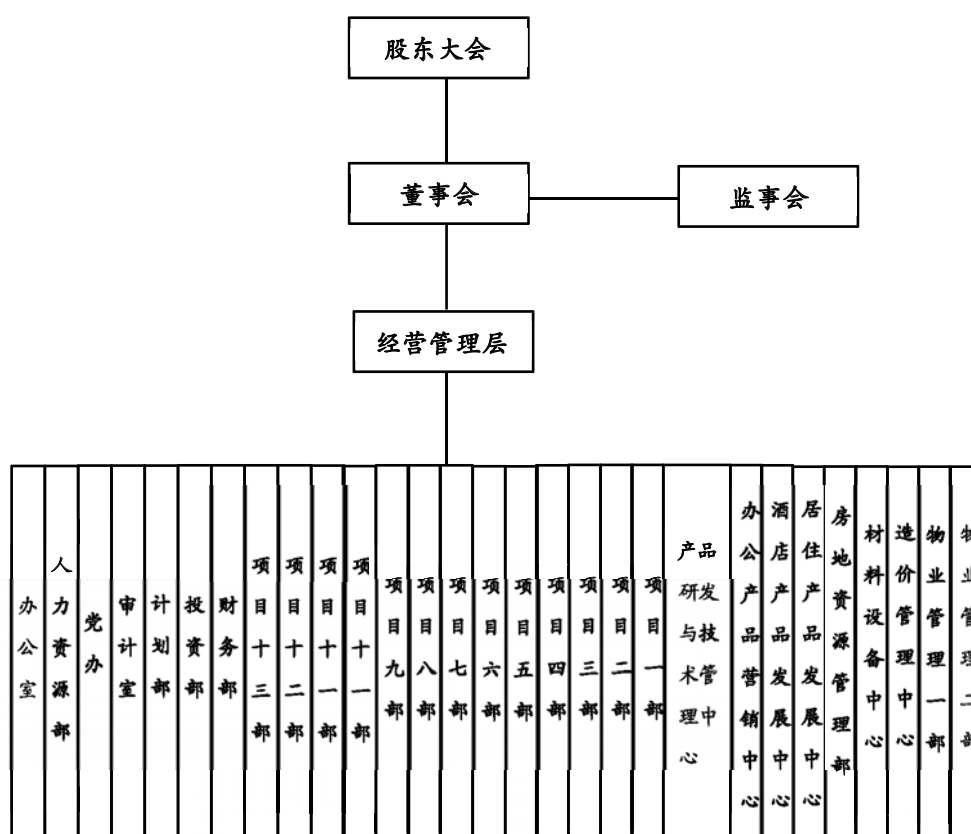
截至 2020 年 6 月末，浦东嘉里城总资产为 273,009.66 万元，总负债为 87,309.33 万元。2020 年 1-6 月，浦东嘉里城实现营业收入 30,843.43 万元，实现净利润 9,898.06 万元。

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 5-6: 发行人组织结构图



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、董事会以及项目开工竣工庆典、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；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、党办

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、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。

5、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。

6、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。

7、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：根据公司规模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。

8、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；按照《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司合同管理办法》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；编制法律事务及证券事务预算；负责每日监控公司股票价格波动以及成交量等主要数据，负责接听中小投资者的问询并解答，记录形成每日报，报公司各董事及高级管理人员；负责撰写行业分析报告，从不同方面分析比较公司在资本市场中的地位；协助处理公司股东大会、董事会、各专业委员会会议的筹备和召开；根据上市公司信息披露制度，组织相关定期报告以及临时公告的编制工作，并办理公司信息披露事务；协助董事会秘书与证监局、上海证券交易所、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通；协助董事会秘书做好投资者关系管理工作，接待机构投资者调研；按照上市公司要求协助逐步建立公司治理各项制度及体系；公司董事、监事、高级管理人员监管信息管理及监管事务的办理；协助董秘做好与公司股东相关联系事宜；协助董秘完成其他证券事务相关事宜；办理公司领导交办的其他法律或证券事务。

9、项目一部、项目二部、项目三部、项目四部、项目五部、项目六部、项目七部、项目八部、项目九部、项目十部、项目十一部、项目十二部、项目十三部

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。

10、产品研发与技术管理中心

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；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。

11、办公产品营销中心

负责公司办公产品包括各类写字楼极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、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。

12、酒店产品发展中心

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。

13、居住产品发展中心

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。

14、房地资源管理部

负责公司土地、房屋资源管理（包括权证办理及管理、测量定界管理、空置房管理、土地管理、公房出售管理等）；负责公司动拆迁管理；负责公司动迁房源管理及动迁地块房源收购。

15、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。

16、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。

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

（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、管理层组成的较为健全的公司治理结构。

1、股东大会

公司依据证券登记机构提供的凭证建立股东名册，股东名册是证明股东持有公司股份的充分证据。股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

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四十三条规定的担保事项；
- (13) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (14) 审议批准股权激励计划；
- (15) 审议批准董事会职权以外的投资事项；
- (16) 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

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。董事会由九名董事组成（其中独立董事不少于三分之一）。

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) 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);
- (9) 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);
- (10) 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、关联交易等事项;
- (11) 确定公司法定代表人, 由董事长或总经理担任;
- (12) 决定公司内部管理机构的设置;
- (13) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书; 根据总经理的提名, 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;
- (14) 制订公司的基本管理制度;
- (15) 制订公司章程的修改方案;
- (16) 负责公司信息披露事项;
- (17) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;
- (18) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作;
- (19) 决定在年度融资预算内的长期融资事项;
- (20) 股东大会以单项决议授权董事会行使的投资决策权;
- (21) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。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 5 名监事组成，监事会设主席 1 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》第一百五十一条的规定，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,建立了人事管理制度、财务管理制度、对外担保制度、融资管理制度、工程管理制度、子公司管理制度、内部审计制度、信息披露制度等内部控制制度。

1、人事管理制度

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制度。公司的财务管理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制度。公司对外担保由公司统一管理,公司做出的对外担保行为,须按程序由公司董事会讨论通过后报控股股东批准后方可执行。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、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制度。融资管理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，提出具体的融资方案，并报股东会批准。公司财务部负责融资风险的评价，并且以加权平均资本成本最小的融资组合评价公司的资金成本，以确认合理的资本结构。

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、信息披露制度

发行人在银行间债券市场发行债务融资工具，为保护投资者合法权益，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》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及相关法律法规，制定信息披露制度。管理制度由董事会审议通过后实施，信息披露的范围主要包括募集说明书等发行文件；年度报告、半年度报告和季度报告；在债务融资工具存续期内，企业及时向市场披露发生可能影响其偿债能力。

7、全面预算管理制度

为规范公司全面预算管理，健全全面预算管理制度，使全面预算真正成为日常经营管理和企业绩效考核重要内容，公司制定了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司预算管理制度（试行）（2010 版）》，包括对年度资金及损益预算、中长期资金及损益预算和单个项目全周期效益预算的管理办法。预算的编制由公司总经理领导，公司分管副总经理组织实施。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。年度预算及其调整，经公司董事会或其授权代表审核批准后，由公司财务总监负责监督执行。

8、对外投资决策机制

为适应公司战略发展需要，增强公司核心竞争力，确定公司发展规划，健全投资决策程序，加强决策科学性，提高重大投资决策的效益和决策的质量，完善公司治理结构，根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司治理准则》、《董事会战略委员会实施细则指引》、《公司章程》及其他有关规定，公司特设立战略决策委员会，并制定对外投资的相关战略决策实施细则。公司有关部门或控股（参股）企业的负责人上报重大投资融资、资本运作、资产经营项目

的意向、初步可行性报告以及合作方的基本情况等资料，由投资评审小组进行评审，签发书面意见，并向战略决策委员会提交正式提案。战略决策委员会根据投资评审小组的提案召开会议，进行讨论，将讨论结果提交董事会决议。

公司不断加强对外投资的决策管理，执行严格的审批程序，使对外投资活动得到有效的事前控制，并且强化对外投资的跟踪管理，及时有效地防范投资风险。

9、公司的关联交易管理制度

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司制定了相关的关联交易管理制度，对关联交易的审批、关联交易的回避、关联交易的定价和金额都作出了相应的规定和要求。

公司与相关企业的正常关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。

10、项目建设管理制度

为加强公司及其成员企业在项目建设中的规范管理，公司制定了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司建设项目管理制度（试行）（2010版）》，对由公司（公司控股的项目公司）作为投资主体操作实施的新建、改建、扩建的建设项目做出相关管理规定。管理制度对包括建设项目的前期策划、目标造价、立项，建设项目的土地或地块，建设项目的方案设计、投资估算和审批，工程地质勘查设计，建设项目的总包和指定分包的招投标，建设项目的工程施工管理等一系列过程作出了明确的管理要求。

11、安全生产管理制度

为确保公司系统及监管区域生产安全的平稳有序，陆家嘴股份制定了相关的管理制度和考核办法。管理制度要求建设项目在施工过程中一旦发生重大安全事故、质量技术事故，事业部和项目管理单位、监理单位必须在规定时效内如实报告公司。同时，管理制度明确了发生建设项目安全事故、质量技术事故时，公司内部相关部门的具体职责和分工，规定了相关的处理流程。这些管理制度对加强企业自律、履行企业主体责任起到了积极的推动作用。

12、突发事件应急管理制度

公司根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具突发事件应急管理工作指引》等相关法律、法规、自律规则的规定制定了《突发风险事件应急预案》（简称、质量技术事故，事业部和项目管理单位、监理单位必须在规定时效内如实报告

公司。同时，管理制度明确了发生建设项目安全事故、质量技术事故时，公司内部相关部门的具体职责和分工，规定了相关的处理流程。这些管理制度对加强企业自律、履行企业主体责任起到了积极的推动作用。项目的工程施工管理等一系列过程作出了明确的管理要求，将讨论来源分析、预警信息报送作出了规定。

13、资金管理制度

为了促进企业正常开展资金活动，保证资金安全，提高资金效益，防范资金链断裂风险，从而提高企业的经营管理水平，使资金管理过程有章可循，公司制定了《资金管理办法（试行）》。就公司资金管理的目的、基本要求、管理架构与职责、融资管理、投资管理、资金运营管理、担保业务管理、财务分析与检查报告、资金管理责任制度等方面的要求，制定了相关制度规定。适用于发行人及其下属全资子公司和控股子公司对资金筹集、投资及营运的管理，联营企业根据该企业董事会的要求参照执行。

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 2020 年 6 月末，发行人在职员工数为 5,766 人，其中硕士及以上学历 498 人，本科学历 1,479 人，大专及以下学历 3,789 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 5-7：发行人公司人员结构表

项目	分类	人数	占比
专业构成类别	生产人员	2,571	44.59%
	销售人员	1,060	18.39%
	技术人员	1,263	21.90%
	财务人员	388	6.73%
	行政人员	484	8.39%
合计		5,766	-

项目	分类	人数	占比
学历学位	硕士及以上	498	8.64%
	大学	1,479	25.65%
	大专及以下	3,789	65.71%
在岗职工总计	-	5,766	-

(二) 董事、监事及高级管理人员基本情况

图表 5-8: 截至 2020 年 6 月末公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	本届任期起止日
董事:			
李晋昭	董事长	男	2018/6/26-2021/6/25
徐而进	副董事长	男	2018/6/26-2021/6/25
郭嵘	董事	男	2020/4/21-2021/6/25
黎作强	董事	男	2018/6/26-2021/6/25
邓伟利	董事	男	2018/6/26-2021/6/25
吕巍	独立董事	男	2018/6/26-2021/6/25
钱世政	独立董事	男	2018/6/26-2021/6/25
唐子来	独立董事	男	2018/6/26-2021/6/25
乔文骏	独立董事	男	2018/6/26-2021/6/25
监事:			
马学杰	监事会主席	男	2018/6/26-2021/6/25
李旻坤	监事	女	2020/4/21-2021/6/25
徐海燕	监事	女	2019/4/19-2021/6/25
倪智勇	职工监事	男	2018/6/26-2021/6/25
张征	职工监事	男	2018/6/26-2021/6/25
高级管理人员:			
李晋昭	代总经理	男	2018/6/26-2021/6/25

姓名	职务	性别	本届任期起止日
丁晓奋	副总经理	男	2018/6/26-2021/6/25
周伟民	副总经理	男	2018/6/26-2021/6/25
周翔	副总经理	男	2018/6/26-2021/6/25
贾伟	副总经理	男	2018/6/26-2021/6/25
王辉	董事会秘书	女	2018/6/26-2021/6/25
胡习	财务总监	男	2018/6/26-2021/6/25

1、董事会成员简历

(1) 李晋昭，男，1962 年 1 月出生，中共党员，工商管理硕士，工程师，1984 年参加工作。历任：上海中华仪表厂技术科长，上海长春电器仪表厂副厂长，上海银飞电器总厂副厂长，上海外高桥保税区新发展有限公司项目部副总经理、营销总部总经理、公司总经理助理、公司副总经理、上海外高桥保税区股份有限公司副总经理，上海外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司总经理；现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委书记、董事长，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事长、代总经理。

(2) 徐而进，男，1968 年 4 月出生，中共党员，经济学硕士，工程师，1991 年 7 月参加工作。历任：上海市机电工业管理局基建处，上海市外高桥保税区新发展有限公司计财部副总经理，上海外高桥（集团）有限公司投资管理部总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司总经理助理，上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司总经理；现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委书记、副董事长。

(3) 郭嵘，男，1970 年 8 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生，1993 年 7 月参加工作。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记。历任浦东新区人才交流中心办公室干部、办公室主任助理、办公室副主任、办公室主任、交流中心主任助理、副主任；浦东新区区委组织部（人事局）人事综合处副处长、处长；浦东新区社会事业工作党委委员、社会发展局局长助理；浦东新区教育局局长助理、党工委委员；陆家嘴金融贸易区管委会（筹）副主任、党组成员、纪检组长；浦东新区航头镇党委副书记、镇长。

(4) 黎作强，男，1966 年 6 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生，1987 年 7 月参加工作。历任：咸宁地区建设银行人事部、办公室，湖北省建设银行宣传处、建设报社编辑、记者，国泰证券湖北分公司办公室副主任、武汉分公

司办公室副主任、监事会办公室副经理，国泰君安证券资产管理总部客户经理、董事、客户主管，国泰君安证券上海水城路营业部副总经理（主持工作）、总经理国泰君安证券上海分公司副总经理（主持工作）、总经理、党委书记、国泰君安证券总裁办公室主任；现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事。

（5）邓伟利，男，1964 年 9 月出生，汉族，中共党员，经济学博士，副教授。历任：复旦大学管理学院财务学系党总支副书记，复旦大学管理学院讲师、副教授、人事处副处长兼人才引进办公室主任，中国华源集团上海天诚创业投资有限公司副总经理，上海国鑫投资发展有限公司副总经理、总经理，上海国有资产经营有限公司党委委员、党委副书记、副总经理，上海国际集团有限公司资本运营部总经理；现任上海国际集团资产管理有限公司党委书记、董事长，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事。

（6）吕巍，男，1964 年 12 月出生，经济学博士。历任：复旦大学企业管理系助教、讲师、MBA 项目副主任、副教授、MBA 项目主任，复旦大学市场营销系教授、管理学院院长助理；现任上海交通大学安泰管理学院教授、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事。

（7）钱世政，男，1952 年 8 月出生，博士学位。历任：复旦大学管理学院会计学系副教授、系副主任，上海实业集团公司财务总监、首席会计师、副总裁，海通证券股份公司副董事长；现任复旦大学管理学院会计学系教授、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事。

（8）唐子来，男，1957 年 6 月出生，博士学位，长期从事城市规划设计领域的教学、科研和实践工作。历任：新加坡裕廊工业园区管理局任规划师、同济大学城市规划系主任、第十二届全国政协委员、全国高等学校城乡规划学科专业指导委员会主任委员；现任同济大学城市规划系教授、博士生导师，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事。

（9）乔文骏，男，1970 年 7 月出生，华东政法大学法学学士。历任：上海市轻工业局包装装潢公司任职法律顾问，上海市人民政府侨务办公室法律顾问，上海市对外经济律师事务所任律师，上海市浦栋律师事务所合伙人，北京市中伦（上海）律师事务所主任，中兴通讯股份有限公司独立董事，上海金桥出口加工区开发股份有限公司独立董事，南方建材股份有限公司独立董事；现任中伦律师事务所合伙人及执行主任，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司独立董事；兼职上海市人民政府法律顾问，华东政法大学律师学院轮值院长。

2、监事会成员简历

（1）马学杰，男，1960 年 7 月出生，中共党员，研究生学历，文学博士，

1980 年 6 月参加工作。历任：浦东新区工作党委宣传统战部新闻处主任科员，副处长，处长，浦东新区区委宣传部新闻处处长，副部长兼新闻处处长，区文化广播电视管理局副局长兼新闻处处长，区政协常委，文史和学习委员会副主任，区委对外宣传办公室，区政府新闻办公室常务副主任，浦东新区商务委员会副主任、党组成员；现任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司监事会主席。

(2) 李旻坤，女，1973 年 8 月出生，大学本科，会计师、注册会计师、注册税务师、现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、财务副总监。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，上海达隆会计师事务所职员，浦东新区审计事务所中心审计主管，浦东新区审计局综合经济审计处副处长，浦东新区审计局经济责任审计处（内部审计工作指导处）副处长，浦东新区审计局综合经济审计处副处长（主持工作）。

(3) 徐海燕，女，历任国家海洋局东海分局化学分析员，上海振东船务有限公司财务部部门经理、副总经理，上海浦东发展（集团）有限公司计划财务部外派财务负责人，上海浦东发展（集团）有限公司计划财务部副总经理（主持工作），现任浦东新区国资委董监事中心外派专职监事、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司监事。

(4) 倪智勇，男，1969 年 8 月出生，硕士，高级会计师。历任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司财务部副经理，上海陆家嘴（集团）有限公司审计与风险控制部总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司财务部总经理；现任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司审计室总经理、职工监事。

(5) 张征，男，1970 年 12 月出生，本科，造价工程师。历任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司工程部，市政分公司，土地部，配套部总经理助理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司项目二部副总经理；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副总经理、职工监事。

3、高管成员简历

(1) 李晋昭，详见董事会成员简历。

(2) 丁晓奋，男，1964 年 2 月出生，中共党员，硕士研究生，经济师，1986 年 9 月参加工作。历任：上海第十棉纺织厂后纺车间工段长、技术员，上海陆家嘴金融贸易区开发公司规划工程部副科长，上海御桥发展有限公司前期开发部副经理，上海陆家嘴城建责任有限公司动迁科、配套科科长，上海由由房地产开发有限公司董事、副总经理，上海东方城市花园有限公司副总经理，上海由由（集团）股份有限公司投资发展部副部长，上海外高桥保税区开发股份有限公司房地产事业部副总经理、前期开发部总经理，上海外高桥保税区开

发股份有限公司总经理助理，兼任上海外高桥常熟房地产开发有限公司董事长，上海外高桥保税区开发股份有限公司副总经理；现任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司副总经理。

(3) 周伟民，男，1963 年 7 月出生，中共党员，硕士研究生，高级工程师（教授级），1989 年 5 月参加工作。历任：同济大学建筑设计研究院设计一所工程师，上海陆家嘴金融贸易区开发公司规划开发部科长，上海御桥发展有限公司规划开发部经理，上海陆家嘴房产公司规划开发部经理，上海陆家嘴（集团）有限公司办公室科长、规划开发部经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公共建筑事业部总经理、商业建筑事业部总经理，上海中心大厦建设发展有限公司副总经理；现任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司副总经理。

(4) 周翔，男，1964 年 8 月出生，中共党员，大学学历，高级工程师，1984 年 8 月参加工作。历任：上海建工集团第五建筑工程公司项目经理，上海陆家嘴（集团）有限公司金杨动迁分公司项目经理，上海陆家嘴（集团）有限公司外派上海信息大厦项目现场负责人，上海陆家嘴（集团）有限公司总师室工程师，上海陆家嘴（集团）有限公司下属东城开发公司工程部经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司市政配套部副总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司商业建筑事业部总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司总经理助理兼商业建筑事业部总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司总经理助理兼天津陆津房地产开发有限公司常务副总经理、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。

(5) 贾伟，男，1968 年 9 月出生，汉族，无党派人士，大学学历，1991 年 7 月参加工作。历任：上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司办公室（董事会办公室）员工、副科长，上海市陆家嘴金融贸易区开发公司政策研究室主任助理（正科级），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（兼任上海陆家嘴商务广场有限公司（上海浦项房地产有限公司）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。

(6) 王辉，女，1971 年 12 月出生，汉族，中共党员，大专学历，1992 年 7 月参加工作。历任：上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司办公室员工、副科长、科长，上海陆家嘴（集团）有限公司发展研究室副主任，上海陆家嘴（集团）有限公司办公室副主任，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司办公室副主任（主持工作）；现任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司办公

室主任、董事会秘书（副总经理级）。

（7）胡习，男，1967 年 11 月出生，大学学历，会计师，1990 年 8 月参加工作。历任：东海水产研究所职员，南京日捆储运实业有限公司上海分公司职员，和记黄埔地产（上海）管理有限公司员工，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司财务副总监，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司财务总监，上海陆家嘴（集团）有限公司审计总监、审计与风险控制部总经理（兼任上海陆家嘴金融发展有限公司财务总监）；现任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司财务总监。

发行人的现任董事、监事和高级管理人员不存在不得担任董事、监事和高级管理人员的情况，无公务员兼职情形，不存在法律、法规规定的市场禁入的情况。发行人董事、监事和高管人员的任职，总体上符合《公司法》、《公务员法》等法律法规和规范性文件的规定。发行人承诺将严格按照规定对董事会、监事会、高级管理人员的变更进行信息披露。

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：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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司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，在陆家嘴金融区的商业地产业务发展中起着重要的作用。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。2019 年全年公司实现营业收入 147.73 亿元。截至 2020 年 6 月末，公司在营物业总建筑面积超过 272.23 万平方米，2020 年 1-6 月实现营业收入 66.27 亿元。

目前陆家嘴股份在巩固和加强商业地产领域的行业地位同时，还在继续稳

步推进长期租赁业务，适时增加商业楼宇的销售供应量，并积极探索多元化投资。同时浦东二次创业的不断深入，国际旅游度假区以及后世博板块等多个区域的开发纷纷进入了实质启动阶段，公司控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司及关联企业又承担了世博前滩地块的开发重任。陆家嘴股份后续也将依托以上优势条件，加强与控股股东的联动，凭借开发经营商业地产的成熟经验，积极争取参与前滩地区的投资开发。

2019 年，公司继续坚持以商业地产为核心，以商业零售为延伸，以金融服务为纽带，打造“以商业地产为核心，以商业零售和金融服务为两翼，以浦东、天津、苏州为三城”的“一核两翼三城”发展格局。同时，公司牢牢把握浦东改革开放再出发的机遇，积极参与浦东各新兴区域的蓬勃发展，在深耕细作陆家嘴金融城的同时，发展前滩、张江科学城、川沙新市镇等区域。一方面，公司商业地产板块以产品类型划分，主要是住宅类房地产的销售、商业房地产的租赁及转让。公司继续持有核心产品长期运营的同时，推进短期住宅产品的销售及部分办公楼宇的转让，实现资产的有序流动。另一方面，公司金融板块积极履行金融服务的职责，将金融服务深度嵌入区域产业链，服务实体经济，推动业务协同，培育新的增长点。同时，继续坚持风险稳控，完善制度建设、合规管理体系，确保各项业务健康发展。公司经营战略方针是长期持有核心区域的优质物业，短期出售或者转让零星物业，并发挥金融板块的特长，推动业务协同，持续推进“商业地产+商业零售+金融服务”业务格局，实现公司股东利润最大化的目标。

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，公司实现营业收入分别为 93.25 亿元、126.39 亿元、147.73 亿元和 66.27 亿元。实现净利润分别为 36.75 亿元、41.05 亿元、49.68 亿元和 24.25 亿元。

图表 5-9: 发行人营业总收入构成情况

单位：万元

科目	2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年 1-6 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产销售	299,255	32.09%	610,655	48.32%	715,368	48.42%	257,519	38.86%
其中：非住宅销售	15,295	1.64%	387,513	30.66%	251,019	16.99%	235,174	35.49%
住宅销售	283,960	30.45%	223,142	17.66%	464,348	31.43%	22,345	3.37%
房地产租赁	307,574	32.99%	322,195	25.49%	348,971	23.62%	156,940	23.68%
酒店业	12,699	1.36%	15,833	1.25%	14,196	0.96%	2,249	0.34%

科目	2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年 1-6 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
物业管理	106,406	11.41%	132,987	10.52%	168,153	11.38%	67,725	10.22%
金融业收入	167,128	17.92%	162,976	12.89%	194,615	13.17%	142,988	21.58%
其他收入	39,398	4.23%	19,232	1.52%	35,991	2.44%	35,274	5.32%
营业收入	932,460	100.00%	1,263,878	100.00%	1,477,294	100.00%	662,695	100.00%

近几年来，公司业务逐渐从单一的一级土地开发发展为以长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的模式，具体从板块收入来看，陆家嘴股份的营业收入主要来源于房产销售、房地产租赁、物业管理、酒店业及金融业。2016 年，公司通过现金支付方式收购了上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20% 股权，当年起公司增加了金融业收入板块。

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，公司实现营业收入分别为 93.25 亿元、126.39 亿元、147.73 亿元和 66.27 亿元。公司营业收入结构相对稳定，房产租赁收入与房产销售收入占比较高。

2017 年公司营业收入 93.25 亿元，较上年减少了 34.82 亿元，减幅 27.19%，主要系 2016 年度销售东方汇项目导致收入增加，而 2017 年没有该类事项发生；2018 年公司营业收入 126.39 亿元，较上年增加 33.14 亿元，增幅 35.54%，其中房地产销售收入达 61.07 亿元，较上年增加 31.14 亿元，增幅 104.06%，为公司 2018 年度经营业绩作出较大贡献，主要系公司结转了浦东金融广场(SN1) 收入 38.36 亿元。2019 年公司营业收入 147.73 亿元，其中房地产销售收入 71.54 亿元，主要系前滩 34 号地块东方逸品和陆家嘴金融广场 2 号楼和存量车位的销售。2020 年 1-6 月实现营业收入 66.27 亿元，其中房地产销售收入 25.75 亿元，主要为陆家嘴明城酒店转让收入。

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月发行人其他收入分别为 3.94 亿元、1.92 亿元、3.60 亿元和 3.52 亿元，占营业总收入的比例分别为 4.23%、1.52%、2.44% 和 5.32%。2017 年其他业务收入来源主要是代建代售及管理费收入。2018 年其他业务收入来源主要是结转的项目管理费。2019 年其他业务收入来源于商业收入。2020 年 1-6 月其他业务收入来源主要是代建代销管理费。

图表 5-10: 发行人营业总成本构成情况

单位: 万元

科目	2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年 1-6 月	
	支出	占比	支出	占比	支出	占比	支出	占比
房地产销售	204,136	43.61%	308,009	52.95%	255,952	42.66%	46,184	26.53%
其中: 非住宅销售	2,303	0.49%	210,888	36.25%	124,498	20.75%	29,510	16.95%
住宅销售	201,833	43.12%	97,122	16.70%	131,454	21.91%	16,674	9.58%
房地产租赁	61,820	13.21%	68,911	11.85%	76,586	12.77%	33,494	19.24%
酒店业	5,681	1.21%	9,300	1.60%	9,803	1.63%	3,425	1.97%
物业管理	92,753	19.82%	116,346	20.00%	147,132	24.52%	59,965	34.44%
金融业成本	91,851	19.62%	74,005	12.72%	82,311	13.72%	30,026	17.25%
其他成本	11,820	2.53%	5,131	0.88%	28,142	4.69%	1,013	0.58%
营业成本	468,062	100.00%	581,704	100.00%	599,926	100.00%	174,105	100.00%

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月营业成本分别为 46.81 亿元、58.17、59.99 亿元和 17.41 亿元，与营业收入规模稳步上升保持一致。发行人报告期实现的营业收入结构变化与成本结构变化也保持一致。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。2016 年公司通过现金支付方式收购了上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20% 股权，当年起公司增加了金融业成本板块。

2017 年度，公司营业成本 46.81 亿元，较期初减少 20.82 亿元，降幅 30.79%。其中，房地产销售板块成本 20.41 亿元，较上年同期下降 35.73%，主要系 2016 年度公司销售东方汇等办公项目导致收入增加，而 2017 年度公司没有该类事项发生，相应的成本也随之减少；房地产租赁板块成本 6.18 亿元，较上年同期增加 45.75%，主要系陆家嘴中心和富汇广场项目竣工，导致房地产摊销额增加；酒店业板块成本 0.57 亿元，较上年同期增加 33.01%，主要系天津东怡酒店项目开业，故酒店业成本增加。

2018 年度，公司营业成本 58.17 亿元，较期初增加 11.36 亿元，增幅 24.27%。其中，房地产销售板块成本 30.80 亿元，较上年同期增加 50.88%，主要系本年度公司销售办公楼 SN1 泰康项目，导致办公销售收入增加，其成本也相应增加；酒店业板块成本 0.93 亿元，较上年同期增加 63.70%，主要系本年度公司陆家嘴明城酒店项目开业且天津陆家嘴万怡酒店于 2017 年 8 月开业，故酒店业

成本增加。

2019 年度,公司营业成本 59.99 亿元,较期初增加 1.82 亿元,增幅 3.13%。其中,房地产销售板块成本 25.60 亿元,较上期同期下降 16.88%,主要系办公销售成本下降,致房地产销售成本也相应减少。

2020 年 1-6 月,公司营业成本 17.41 亿元,主要为房地产销售、投资性房地产摊销及其他服务成本等。

2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月,发行人其他成本分别为 1.18 亿元、0.51 亿元、2.81 亿元和 0.10 亿元,占营业成本的比例分别为 2.53%、0.88%、4.69% 和 0.57%。其中,2017 年其他成本 1.18 亿元主要是零星其他业务成本。2018 年其他成本 0.51 亿元,主要是零星其他业务成本。2019 年其他成本 2.81 亿元,主要是商业联营等零星其他业务成本。2020 年 1-6 月其他成本 0.10 亿元,主要是零星其他业务成本。

图表 5-11: 发行人营业毛利与毛利率构成情况

单位: 万元, %

科目	2017 年度			2018 年度			2019 年度			2020 年 1-6 月		
	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
房地产销售	95,119	20.48%	31.79%	302,646	44.36%	49.56%	459,415	52.36%	64.22%	211,335	43.25%	82.07%
其中: 非住宅销售	12,993	2.80%	84.95%	176,625	25.89%	45.58%	126,521	14.42%	50.40%	205,664	42.09%	87.45%
住宅销售	82,126	17.68%	28.92%	126,021	18.47%	56.48%	332,894	37.94%	71.69%	5,671	1.16%	25.38%
房地产租赁	245,754	52.92%	79.90%	253,284	37.13%	78.61%	272,385	31.05%	78.05%	123,447	25.27%	78.66%
酒店业	7,017	1.51%	55.26%	6,533	0.96%	41.26%	4,393	0.50%	30.95%	-1,175	-0.24%	-52.25%
物业管理	13,653	2.94%	12.83%	16,640	2.44%	12.51%	21,022	2.40%	12.50%	7,760	1.59%	11.46%
金融业	75,277	16.21%	45.04%	88,971	13.04%	54.59%	112,304	12.80%	57.71%	112,962	23.12%	79.00%
其他毛利	27,578	5.94%	70.00%	14,101	2.07%	73.32%	7,849	0.89%	21.81%	34,262	7.01%	97.13%
营业总毛利	464,398	100%	49.80%	682,173	100%	53.97%	877,368	100%	59.39%	488,590	100%	73.73%

虽然近年来上海房地产市场有所波动,但商业地产和商品房价格总体上处于上升趋势,且公司在历史上开发相关项目的过程中积蓄了大量获取成本较低的土地储备,因此公司商业地产项目的毛利率相对较高。发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月营业总毛利分别为 46.44 亿元、68.22 亿元、87.74 亿元和 48.86 亿元,2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月,公司营业总毛利率水平分别为

49.80%、53.97%、59.39%和 73.73%，同期公司房地产销售毛利率分别为 31.79%、49.56%、64.22%和 82.07%，房地产租赁毛利率为 79.90%、78.61%、78.05%和 78.66%，在行业内处于较好水平，报告期内各版块毛利率保持基本稳定。2016 年公司收购了上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20% 股权，当年起公司增加了金融业收入板块，近三年及一期，金融板块业务毛利率分别为 45.04%、54.59%、57.71%和 79.00%。

（三）发行人主要板块业务发展情况

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陆家嘴地区。近年来随着公司经营战略调整实施，公司在陆家嘴以外的上海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浦东陆家嘴及上海地区。

一、房地产业务板块：

1、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，也未因信息披露方面的违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚的情形；发行人诚信合法经营，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）土地权属存在问题；

（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；

(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；
- ⑨其他不正当经营行为。

2、2019年以来发行人拍地情况

2019年2月25日,发行人以人民币 294,524 万元竞得上海市浦东新区川沙新市镇城南社区 C04-12、C04-13、C04-14 地块国有建设用地使用权,溢价率为0。

2019年9月5日,发行人控股子公司东翌置业以人民币910,870万元竞得张江

中区56-01、57-01、73-02、74-01、75-02地块及57-02公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空间的国有建设用地使用权，溢价率为0。

2020年6月30日，发行人全资子公司上海佳川置业有限公司（以下简称“佳川置业”）以人民币54,910万元竞得上海市浦东新区川沙新市镇C06-01、C06-02地块（地块公告号：202009001，以下简称“该地块”）国有建设用地使用权。

2020年7月29日，发行人控股子公司上海佳章置业有限公司（以下简称“佳章置业”）以人民币491,100万元竞得上海市浦东新区前滩地区Z000801单元54-01地块（地块公告号：202012801，以下简称“该地块”）国有建设用地使用权。

图表5-12：发行人2019年以来拍地情况

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	截至最近一期已交出出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别	自有资金比例
川沙新市镇城南社区 C04-12 地块	上海	61,407.5 平方米	2019/2/25	294,524 万元	294,524 万元	无	普通商品房	100%
川沙新市镇城南社区 C04-13 地块							商办	
川沙新市镇城南社区 C04-14 地块							商办	
浦东新区张江中区 56-01、57-01、73-02、74-01、75-02 地块及57-02公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空间	上海	89,927.4 平方米（地下水平投影占地面积：111087.5）	2019/9/5	910,870 万元	910,870 万元	无	办公、商业及其他商服、租赁住房	100%
浦东新区川沙新市镇C06-01地块	上海	27,643.1 平方米	2020/6/30	54,910 万元	54,910 万元	无	商办	100%
浦东新区川沙新市镇C06-02地块								

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	截至最近一期已出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别	自有资金比例
上海市浦东新区前滩地区Z000801单元54-01地块	上海	25,782.3平方米	2020/7/29	491,100万元	491,100万元	无	普通商品房70年； 办公楼50年； 教育用地50年	100%

2019年至今，除上述地块外，发行人无其他拿地情况，且不存在媒体报道“拿地王”的情况。发行人购置土地资金来源于自有资金，募集资金严格按发行文件中披露的募集资金用途进行使用，不存在变相用于土地拍卖的情况，能够落实国家房地产调控政策的相关要求。

3、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，该等开发主体的资质情况如下：

图表5-13：发行人房地产业务主要开发主体及资质情况

序号	公司名称	资质等级	证书有效期
1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	一级	2023-8-21
2	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	暂定级	2020-12-31
3	上海前滩实业发展有限公司	暂定级	2021-8-20
4	天津陆津房地产开发有限公司	二级	2023-8-6
5	苏州绿岸房地产开发有限公司	二级	2021-7-31

4、收入确认模式

发行人收入确认的会计处理原则为：收入在经济利益可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认：

房地产销售业务的具体收入确认条件为：转让、销售商品房和商业用房，在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署验收证明，并且符合前述集资金用途进行使用，不存在变相用于土地拍。

出租物业的具体收入确认条件为：作为经营租赁出租人，经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计

入当期损益。

5、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。

6、房地产板块业务开展情况：

(1) 房地产租赁

公司目前房地产租赁板块下可细分为以下四个子板块：

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。

A. 甲级写字楼

目前公司持有长期在营甲级写字楼主要位于陆家嘴核心地段以及天津红桥区，总建筑面积约173万平方米，具备先进的设计理念、卓越的建筑品质和完善的物业管理，专为金融机构、跨国公司和企业总部量身定造。截至2019年末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）上海地区的平均出租率91%，平均租金达8.66元/平方米/天；天津地区的平均出租率63%，平均租金达3.45元/平方米/天。截至2020年6月末，成熟甲级写字楼（运营一年及以上）上海地区的平均出租率89%，平均租金达8.87元/平方米/天；天津地区的平均出租率65%，平均租金达3.45元/平方米/天。总体而言，公司的在营写字楼都保持了较高的出

租率和租金水平，新完工的写字楼在竣工1-2年后，出租率也基本能迅速上升到90%以上。

图表 5-14: 主要在管写字楼情况

单位: 万平方米、元/平方米/天、%

项目	地理位置	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2017 年度		2018 年度		2019 年		2020 年 1-6 月	
					平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	期末出租率
星展银行大厦	小陆家嘴	4.69	6.81	2009	11.79	100	11.67	96.98	11.7	95.38	11.47	92.15
陆家嘴金融信息楼	小陆家嘴	0.5	0.91	2010	21.27	100	21.27	100	21.27	100	21.27	100.00
钻石大厦	竹园商贸区	4	4.84	2009	8.34	98.05	7.8	95.12	7.8	94.86	8.21	90.17
陆家嘴商务广场	竹园商贸区	6.75	9.85	2000	8.2	95.17	8.3	97.5	8.35	87.95	8.8	90.71
陆家嘴基金大厦	竹园商贸区	3.26	4.23	2011	7.63	96.63	8.4	98.52	7.22	86.52	7.72	83.16
陆家嘴投资大厦	竹园商贸区	3.38	4.35	2011	7.82	100	7.73	95.2	7.2	100	8.1	92.33
陆家嘴世纪金融广场 2 号楼	竹园商贸区	32.4	43.56	2014	7.13	98.96	7.81	80.23	8.19	74.26	7.95	75.23
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	竹园商贸区				7.22	100	7.42	93.37	7.6	98.32	7.57	98.32
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	竹园商贸区				3.63	100	4.33	100	4.68	100	4.44	100.00
陆家嘴世纪金融广场 3 号楼	竹园商贸区				7.25	100	8.01	84.94	8.02	82.22	7.96	83.06
陆家嘴世纪金融广场 6 号楼	竹园商贸区				6.25	100	7.08	91.51	7.2	84.97	7.07	84.15
陆家嘴世纪金融广场 1 号楼	竹园商贸区				7.76	100	8.34	85.65	7.99	95.22	7.96	91.91
天津陆家嘴金融广场办公部分	天津市红桥区 大丰路	18.95	26.86	2017	2.21	40	2.2	48.8	2.2	57.6	2.29	61%
上海纽约大学大厦	竹园商贸区	4.87	5.77	2014	5.95	100	5.95	100	5.95	100	5.85	100.00
东方汇 1 号楼	竹园商贸区	12.51	19.46	2015	9.39	97.63	9.3	98	9.5	94.8	10.2	94.80
东方汇 2 号楼	竹园商贸区				9.23	93.49	9.49	93.01	9.2	81.98	9.8	82.75
东方汇 3 号楼	竹园商贸区				9	100	9	100	9	100	10	100.00
东方汇 4 号楼	竹园商贸区				8.96	100	9.07	100	9.2	87.98	10.1	87.98

陆家嘴金融广场	小陆家嘴	4.78	13.68	2017	-	-	10.34	66.55	10.1	85.12	10.73	83.10
陆家嘴金控广场	竹园商贸区	6.18	9.04	2018	-	-	10.58	67.8	10.44	88.53	10.44	88.53
陆家嘴富汇大厦 A 栋	世纪大道北侧 浦东南路东侧	4.33	6.56	2017	-	-	-	-	10.2	100	10.2	100.00
陆家嘴富汇大厦 B 栋					-	-	10	100	9.91	100	9.91	100.00
陆家嘴富汇大厦 C 栋					9.6	100	9.6	100	9.43	100	9.43	100.00

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、苹果、财通证券、中金所、钻交所、资生堂中国、上保交、中债登、上海华瑞银行、欧特克、医科达、美银保等知名企业。

B. 高品质研发楼

在营研发楼和非甲级写字楼总建筑面积超过32万平方米，高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴金融航运大楼。这部分研发楼交通便捷、环境舒适、配套齐全，主要提供给研发类的企业。截至2020年6月末，长期在营高品质研发楼平均出租率达82%，平均租金达6.3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、新致软件、恒生聚源、百胜软件、华泛信息、现代商友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10年来，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 5-15: 主要在营研发楼情况

单位: 万平方米、元/平方米/天、%

项目	地理位置	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-6 月	
					平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	期末出租率
软件园 1 号楼	竹园商贸区	1.43	1.43	1994	4.36	100.00	4.38	100.00	4.87	93.56	4.7	74.38
软件园 2 号楼	竹园商贸区	2.38	2.38	2011	4.85	100.00	5.26	94.65	5.62	86.86	5.57	73.62
软件园 4 号楼	竹园商贸区	0.81	1.02	1996	4.47	100.00	4.82	100.00	4.96	73.47	4.87	73.47
软件园 5 号楼	竹园商贸区	0.14	0.14	1996	4.00	100.00	4.52	100.00	4.51	100.00	4.55	79.43
软件园 7 号楼	竹园商贸区	1.22	1.78	2007	6.60	100.00	7.80	85.16	7.80	84.17	7.8	84.17
软件园 8 号楼	竹园商贸区	2.95	3.27	2007	5.48	100.00	5.45	97.75	5.68	82.76	5.71	90.39
软件园 9 号楼	竹园商贸区	4.08	4.79	2008	5.45	93.71	5.40	93.70	5.73	85.28	5.4	87.65
软件园 10 号楼	竹园商贸区	2.43	2.81	2009	5.80	100.00	5.88	87.37	6.24	77.23	6.12	85.70
陆家嘴金融服务广场主楼	竹园商贸区	7.06	8.93	2012	6.86	82.43	6.86	86.32	6.75	77.23	6.84	70.52
陆家嘴金融服务广场裙楼	竹园商贸区			2012	11.22	100.00	11.22	100.00	12.00	69.68	10.06	100.00
陆家嘴金融服务广场二期	竹园商贸区	2.47	2.84	2017	7.41	97.60	7.41	93.72	7.35	96.11	7.26	93.68
软件园 12 号楼	竹园商贸区	1.09	1.16	2012	5.66	100.00	5.89	100.00	6.08	100.00	6.06	100.00
E 栋	竹园商贸区	0.32	0.98	2010	7.75	100.00	7.14	100.00	7.14	100.00	7.76	100.00
陆家嘴 981 大楼	竹园商贸区	1.21	1.21	2010	5.20	91.36	4.88	70.68	4.50	72.47	4.83	60.15

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2020年6月末,公司在建写字楼、研发楼及综合体项目如下:

图表 5-16: 主要在建办公物业、研发楼及综合体情况

单位: 平方米、万元

在建楼宇	地上建筑面积	总建筑面积	总投资金额	预计竣工日期
前滩中心 25-02 办公	169,475.00	195,441.00	348,092.51	2020年
竹园2-16-1地块	43,113.00	59,538.00	102256.60	2022年
张江中区74-01地块(办公部分)	40,745.00	65,413.00	89,120.79	2023年
张江中区56-01地块(办公部分)	7,530.00	32,979.00	235,248.68	2024年
张江中区57-01地块超高层办公楼	19,630.00	36,285.00	600,974.23	2024年
川沙C04-13、04-14地块	36,643.00	63,602.00	136,631.22	2023年

在建楼宇 (办公部分)	地上建筑面积	总建筑面积	总投资金额	预计竣工日期
苏州8号地块(办公部分)	23,813.00	38,191.00	51,010.69	2021年
合计	340,949.00	491,449.00	1,563,334.73	

在建楼宇	已完成投资 (截至 2020 年 6 月末)	未来投资计划				
		2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年及以后
前滩中心 25-02 办公	304,934.54	22,602.25	10,977.72	3,831.20	3,831.20	1,915.60
竹园2-16-1地块	29,978.09	28,819.51	26,611.00	6,398.00	8,000.00	2,450.00
张江中区74-01地块(办公部分)	51,206.62	4,236.13	10,356.23	9,189.69	7,282.27	6,850.02
张江中区56-01地块(办公部分)	141,801.84	6,386.71	29,078.22	26,243.88	20,995.10	10,742.94
张江中区57-01地块超高层办公楼	322,815.14	9,641.96	98,836.43	75,632.41	60,505.92	33,542.37
川沙C04-13、C04-14地块(办公部分)	78,106.97	14,205.21	34,196.56	6,760.32	1,019.22	2,342.94
苏州8号地块(办公部分)	18,937.28	12,544.54	15,004.03	3,869.36	655.48	-
合计	947,780.48	98,436.31	225,060.19	131,924.86	102,289.19	57,843.87

②商业物业

发行人商业物业主要包括陆家嘴96广场、陆家嘴1885、天津虹桥新天地、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个L+Mall。截至2020年6月末，商业物业总建筑面积超过45万平方米，在营的陆家嘴96广场出租率为66.15%，陆家嘴1885出租率为86.34%。

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。

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于2018年开业。

上海陆家嘴中心L+ Mall位于上海核心CBD区域，地处浦东南路、南泉北路、商城路交汇处，为陆家嘴核心区域黄金角，在地段上拥有无可比拟的优势。总建筑面积47万方，购物中心14万方。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。在陆家嘴中心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；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，地处西站城市副中心商圈核心区位，有机连接高铁西站与老城厢两大商业板块；坐落于交通核心枢纽，紧靠快速路及中环线交通主动脉，藉由射状主干道，直达红桥、南开、和平、河北腹地。区块总建筑面积120万平方米，涵盖高端住宅、写字楼、高端酒店以及外籍公学，核心客群精准优质。46条公交线路直达，项目负一层与地铁西北角站无缝连接；4层地下停车场，与写字楼、酒店地下贯通，近3,000泊车位虚位以待，反向寻车系统，让科技时刻随行。项目商业建筑面积近11万平方米，全复合业态，中高端定位，为具备中高端消费力人群、商务办公客群及中高端消费力家庭，打造现代精致生活理念，构建多功能全业态生活圈，带来舒适新体验，还原雅致生活。

图表 5-17: 主要在营商业物业情况

单位: 年、平方米、元/平方米、%

项目	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-6 月	
				平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率
陆家嘴 96 广场	29,002	66,195	2008 年	9.26	92.80	10.34	96.96	10.90	91.35	10.44	66.15
陆家嘴 1885	7,177	14,268	2008 年	7.89	92.13	8.63	100.00	8.85	89.60	7.91	86.34
陆家嘴金融城配套商业设施	9,327	9,327	2012 年	14.08	93.08	18.75	88.93	19.19	79.13	20.74	71.71
陆悦坊	10,237	14,442	2018 年	-	-	-	-	6.56	90.40	6.29	76.62
天津惠灵顿小街	4,191	4,191	2016 年	2.03	100.00	1.88	92.30	1.88	92.30	1.9	100
天津虹桥新天地	6,065	6,065	2011 年	2.36	92.00	2.92	75.78	3.04	72.28	3.15	31
上海 L+MALL	120,249	187,526	2017 年	-	-	10.00	93.70	10.00	97.63	10	92.38
天津 L+MALL	100,394	151,652	2017 年	-	-	2.50	91.16	2.82	94.57	2.62	81.13
合计	286,642	453,666	-	-	-	-	-	-	-	10.44	66.15

与此同时, 公司还在继续积极开发新的商业物业, 截至 2020 年 6 月末, 在建的项目如下表所示:

图表 5-18: 主要在建商业物业情况

单位: 平方米、万元

在建楼宇	地上建筑面积	总建筑面积	总投资金额	预计竣工日期
苏州绿岸9号地块建设项目	24,213	27,845	31,358.00	2021年
苏州绿岸8号地块建设项目	32,192	51,628	30,580.31	2021年
张江中区73-02地块	43,227	79,970	192,560.47	2023年
张江中区56-01地块	7,530	32,979	76,210.87	2024年
张江中区57-01地块	19,630	36,285	94,299.77	2024年
张江中区74-01地块	40,745	65,413	154,588.04	2023年
川沙C04-13、C04-14地块	30,256	52,517	112,818.18	2023年

在建楼宇	已完成投资 (截至 2020 年 6 月末)	未来投资计划				
		2020年7-12 月	2021年	2022 年	2023 年	2024 年及以 后
苏州绿岸 9 号 地块建设项目	15,087.72	16,270.28	-	-	-	-
苏州绿岸 8 号 地块建设项目	11,352.67	6,830.98	9,684.07	2,319.64	392.95	-
张江中区 73-02 地块	99,007.26	8,603.58	22,580.00	23,850.00	21,760.00	16,759.63
张江中区 56-01 地块	45,937.95	2,069.03	9,420.14	8,501.93	6,801.55	3,480.27
张江中区 57-01 地块	50,653.41	1,512.94	15,508.57	11,867.59	9,494.08	5,263.18
张江中区 74-01 地块	88,822.33	7,347.94	17,963.77	15,940.31	12,631.73	11,881.96
川沙 C04-13、 C04-14 地块	64,493.95	11,729.43	28,236.55	5,582.08	841.58	1,934.59
合计	375,355.29	54,364.18	103,393.10	68,061.55	51,921.89	39,319.63

③会展物业

会展物业是现代服务业的重要组成部分，是对实体经济、旅游产业、贸易产业具有重要推动作用的一种城市服务。陆家嘴拥有的上海新国际博览中心，具备国际一流标准的场馆，是全球最繁忙的大型展览中心之一，也是上海城市地标之一。

公司通过全资子公司业的重要组成部分，是对实体经济、旅游产业、贸易产业具有重要推动作用心有限公司投资建设了上海新国际博览中心。上海新国际博览中心共拥有 17 个室内展厅，室内展览面积达 20 万平方米，室外展览面积达 10 万平方米。

2019 年，尽管市场竞争日趋激烈，中美贸易争端加剧，全球经济动荡，上海新国际博览中心坚持引进品牌化、专业化、国际化展会资源的经营战略不动摇，展览业务继续保持着稳定增长的态势，全年共承接了 139 场不同规模的展览会，行业分布主要包括食品饮料和酒店用品、电子信息、机械设备、家具家居、建材卫浴、农林化工等，以轻工行业为主。2019 年上海新国际博览中心主营业务各项经营指标相较于 2018 年均有一定程度的增长，全年共实现合同销售面积 738.64 万平方米，较 2018 年同比增长 6.80%；实现销售收入 11.67

亿元，较 2018 年同比增长 12.10%；场馆总利用率达 70.30%，接近历史高位。经过近二十年的发展，上海新国际博览中心的展馆销售面积、出租率、市场占有率、客户满意度、营业额和利润率等经营指标均处于行业领先地位。

公司目前无在建会展项目。

图表 5-19: 主要在营会展物业情况

单位：万平方米、元/平方米/天、万元

新国际博览中心	地上建筑面积	总建筑面积	场地利用率	单位租金收入	租金收入
2017 年	38.68	38.68	64.59%	16.85	65,115
2018 年	38.68	38.68	70.19%	16.79	70,601
2019 年	38.68	38.68	68.21%	17.73	75,094
2020 年 1-6 月	38.68	38.68	0.82%	17.57	893

④住宅物业

陆家嘴的住宅物业分为长期持有在营型和短期出售型。

为提高陆家嘴金融城的软环境，致力于在浦东的核心区域创造一个最适合国际家庭居住的生活氛围，公司自 2004 年起着力打造高标准的国际社区——东和公寓。东和公寓，共有 412 套住宅，总建筑面积约 9 万平方米；截至 2020 年 6 月末出租率为 87%，平均租金达 24,585 元/套/月。

天津惠灵顿国际学校是陆家嘴股份公司经过近一年的努力，最终成功引入的国际顶级教育品牌，这也是英国惠灵顿公学首次进驻中国。天津惠灵顿国际学校用地面积 3.50 万平米、建筑面积 2.50 万平米，总投资 3.16 亿元人民币，是为在津居住和工作的外籍人员子女特别打造、具有国际一流教育水准的学校。它的设立，极大地提升了红桥区国际社区的文化品质，对于改善天津的投资和人文环境也起到了积极的推动作用。天津惠灵顿国际学校于 2009 年 9 月开工，2011 年 8 月建成并迎来首批学生，2013 年 8 月已开始招收住读生。

图表 5-20: 主要在营住宅物业情况

单位：平方米、元/平方米/天、%

住宅物业	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-6 月	
				平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	期末出租率
东和公寓	82,083	92,408	2009 年	4.61	93.20	4.88	95.15	4.85	93.20	4.69	87.14

住宅物业	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-6 月	
				平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	期末出租率
天津河滨花苑公寓 7 号楼	1,700	10,240	2011 年	2.22	100.00	-	-	-	-	-	-
天津惠灵顿国际学校	19,500	25,000	2011 年	1.12	100.00	1.43	100.00	1.64	100.00	0.92	100.00
天津海上花苑 16 号楼	1,869	5,343	2013 年	2.61	100.00	3.70	100.00	4.08	100.00	4.27	100.00

注：天津河滨花苑公寓 7 号楼 2018 年已处置销售。

(2) 房地产销售

陆家嘴的房产销售主要为出售型住宅、办公物业及保障房，销售区域主要在上海及天津。2017 年度，公司实现各类房产销售收入 29.93 亿元，其中：陆家嘴红醍半岛及天津河庭花苑（一期）结转收入 27.53 亿元。区域占比情况分别为上海 56.33%、天津 43.67%。2018 年度，公司实现各类房产销售收入 61.07 亿元，主要来自于办公物业、商品房的销售，其中销售陆家嘴金融广场 1# 办公楼结转收入 38.36 亿元。区域占比情况分别为上海 62.93%、天津 37.07%。2019 年度，公司实现各类房产销售收入 43.29 亿元，主要来自于明城花苑（原明城大酒店）、前滩东方逸品、天津海上花苑二期（东标段）、苏州 15 地块二期及其他存量房、存量车位的销售。区域占比情况分别为上海 100.00%、天津 0.00%。2020 年 1-6 月，公司实现各类房产销售收入 25.75 亿元，主要来自于天津海上花苑二期、苏州 15 地块二期、上海及天津存量房、存量车位的销售。

表 5-21：2017 年-2020 年 6 月末区域销售及占比情况

单位：亿元

地区	2017 年度		2018 年度		2019 年度		2020 年 6 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
上海	16.86	56.33%	38.43	62.93%	71.54	100.00%	22.70	88.16%
天津	13.07	43.67%	22.64	37.07%	-	0.00%	0.89	3.46%
苏州	-	-	-	-	-	-	2.16	8.39%

① 商品房

公司出售型的商品房住宅物业主要有陆家嘴红醍半岛、天津河滨花苑、海上花苑等，自 2017 年至 2020 年 6 月末，公司主要在售商品房住宅情况如下表所示：

图表 5-22：2017-2019 年及 2020 年 6 月末已完工主要在售商品房住宅物业情况（一）

单位：套、平方米、万元

项目名称	2017 年			2018 年			2019 年			2020 年 6 月		
	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额
吉云公寓	32	2,382	8,693	-	-	-	-	-	-	-	-	-
乳山新村	-	-	-	2	79	527	-	-	-	-	-	-
陆家嘴红醍半岛	165	38,724	144,546	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津河庭花苑（一期）	518	59,662	130,721	-	-	-	-	-	-	2	219.04	763
天津河庭花苑（二期）	-	-	-	604	69,600	222,616	-	-	-	-	-	-
天津河滨花苑	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津海上花苑	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前滩东方逸品	-	-	-	-	-	-	656	60,234	464,348	-	-	-
苏州峰誉庭	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	11,768.52	21,582
合计	715	100,768	283,960	606	69,679	223,143	656	60,234	464,348	138	11,987.56	22345

图表 5-23：2020 年 6 月末已完工主要在售商品房住宅物业情况（二）

单位：平方米

项目名称	项目主体（业主方）	施工方	项目所在地	项目类别	经营模式	占地面积	总建筑面积	项目销售进度	回款进度	未完成销售原因	项目后续销售安排及资金回笼计划	五证及竣工备案是否齐全
吉云公寓	城建开发	-	上海	住宅	-	-	-	100%	100%	-	-	-
乳山新村	城建开发	-	上海	住宅	-	-	-	100%	100%	-	-	-
陆家嘴红醍半岛	浦江置业	上海嘉实（集团）有限公司	上海	住宅	自主开发	118,488	161,736	100%	100%	-	-	齐全
东方逸品（前滩中心34号地块）	前滩实业	中建三局集团有限公司	上海	住宅	自主开发	16,689	143,780	100%	100%	-	-	齐全
天津河庭花苑（一期）	陆津房产	上海建工七建集团有限公司	天津	住宅	自主开发	74,960	244,796	99.44%	99.44%	-	-	齐全
天津河庭花苑（二期）	陆津房产	中国建筑第八工程局有限公司	天津	住宅	自主开发	32,144	104,964	100%	100%	-	-	齐全

天津河滨花苑	陆津房产	上海建工七建集团有限公司	天津	住宅	自主开发	31,311	109,256	100%	100%	-	-	齐全
天津海上花苑	陆津房产	中国建筑第八工程局有限公司	天津	住宅	自主开发	67,657	248,616	58.70%	47.47%	尾盘	持续销售	齐全

注：吉云公寓、乳山新村是上海陆家嘴城建开发有限责任公司以前买入的现房，非自身开发项目。

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

图表 5-24：主要在建商品房住宅物业情况

单位：平方米、万元

在建楼宇	总投资额	已完成投资 (截至2020 年6月末)	未来投资计划				
			2020年7-12 月	2021年	2022年	2023年	2024年及 以后
天津海上花苑	289,893.63	222,126.20	8,775.58	18,000.00	24,754.00	7,823.59	8,414.27
苏州项目14号地块	107,850.00	49,171.40	26,877.83	24,430.33	5,177.00	2,193.44	
苏州项目12号地块	231,075.38	54,969.37	36,670.66	66,433.35	62,000.00	11,002.00	
川沙 C04-12 地块项目	243,196.32	183,369.57	22,532.04	30,824.15	4,647.88	547.07	1,275.61
合计	872,015.33	509,636.54	94,856.11	139,687.83	96,578.88	21,566.10	9,689.88

②办公物业

2017 年度，办公物业的销售收入主要来自于公司转让下南路商铺和各零星商铺确认的收入。2018 年度，办公物业的销售收入主要来自于浦东金融广场陆家嘴金融广场 1 号办公楼（SN1）结转收入。2019 年度，办公物业的销售收入主要来自于陆家嘴金融广场 2 号办公楼结转收入。

图表5-25: 2017-2019年及2020年1-6办公物业销售情况

单位: 套、平方米、万元

项目	2017 年			2018 年			2019 年			2020 年 1-6 月		
	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额
东方汇(原区-3月 FOR)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
浦东金融广场(SN1)	-	-	-	1	87,666	383,574	-	-	-	-	-	-
下南路商铺	10	1,806	6,572	-	-	-	-	-	-	-	-	-
零星商铺	8	1,480	9,011	-	-	-	-	-	-	-	-	-
车位	-	-	-	8	419	190	-	-	-	-	-	-
陆家嘴金融广场2号办公楼(SN1)	-	-	-	-	-	-	1	49,035	223,989	-	-	-
合计	18	3,286	15,583	9	88,085	383,764	1	49,035	223,989	-	-	-

二、其他业务板块

1、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。2017年-2019年及2020年1-6月公司酒店业务实现营业收入分别为1.27亿元、1.58亿元、1.42亿元和0.22亿元。

公司拥有三家商务型酒店-东怡大酒店、天津陆家嘴万怡酒店和陆家嘴明城酒店,全年营业收入达1.41亿元。东怡大酒店配备209间房间,2019年GOP率为37.52%,全年出租率为84.49%;天津陆家嘴万怡酒店于2017年10月开业,配备258间房间,2019年GOP率为19.38%,全年出租率为80.19%;陆家嘴明城酒店于2018年8月开业,配备221间房间,2019年GOP率为25.45%,全年出租率58.95%。

图表 5-26: 主要在营酒店物业情况

单位: 平方米、元/套/晚、%

酒店物业	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-6 月	
				平均房费	平均入住率	平均房费	平均入住率	平均房费	平均入住率	平均房费	平均入住率
东怡酒店	18,406	29,185	2009	633	79.01	626	77.99	602	84.49	492.23	29.21
陆家嘴明城酒店	17,884	19,635	2018	-	-	608	34.78	617	58.95	502.67	19.69
天津陆家嘴万怡酒店	46,462	71,524	2017	-	-	476	68.45	545	80.20	448.27	35.40

图表 5-27: 主要在建酒店物业情况

单位: 平方米、万元

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	总投资金额	预计竣工时间	项目性质	规证情况
前滩中心 25-02 酒店	62,183	90,994	202,614.77	2021 年	酒店	土地证、建设工程规划许可证、施工许可证
张江中区 56-01 酒店	53,674	78,566	181,557.45	2024 年	酒店	土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证
合计	115,857	169,560	384,172.22			

项目名称	截至 2020 年 6 月末已完成投资	未来投资计划				
		2020 年 7-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年及以后
前滩中心 25-02 酒店	117,562.18	21,911.35	50,377.00	12,764.24	-	-
张江中区 56-01 酒店	109,438.15	4,929.06	22,441.64	20,254.19	16,203.35	8,291.06
合计	227,000.33	26,840.41	72,818.64	33,018.43	16,203.35	8,291.06

2、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质量，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。

2017 年度，公司实现 10.56 亿元物业管理收入，较 2016 年度增长 1.66 亿元，同比增幅约 17.59%；2018 年度，公司实现 13.83 亿元物业管理收入，较 2017 年度增长 3.27 亿元，同比增幅约 30.97%；2019 年年度，公司实现 16.82 亿元物业管理收入，较 2018 年度增长 2.99 亿元，同比增幅约 21.62%。2020 年 1-6 月，公司实现 6.77 亿元物业管理收入。

3、金融业

2016 年，公司通过现金支付方式收购了上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20% 股权，一举获得证券、信托、保险三张金融牌照。作为同一控制下的企业合并，金融业务为公司经营业绩作出了较大贡献。2017 年金融业务实现收入 16.73 亿元，占公司营业收入总额的 17.94%；2018 年金融业务实现收入 16.30 亿元，占公司营业收入总额的 12.89%；2019 年金融业务实现收入 19.46 亿元，占公司营业收入总额的 13.17%；2020 年 1-6 月金融业务实现收入 14.30 亿元，占公司营业收入总额的 21.58%。公司以爱建证券、陆家嘴信托、陆家嘴国泰人寿三个持牌金融机构为抓手，抓紧产融结合战略研究及投资项目的投后管理，在金融板块稳健发展、风险严控的前提下，积极开展地产与金融协同、共振的研究与探索。

陆金发公司本部主要负责金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理，投资咨询，企业收购、兼并。各板块业务范围主要如下，爱建证券负责证券业务：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；

融资融券；代销金融产品业务。该公司注册资本 110,000 万元，2019 年实现营业收入 31,863.18 万元，2020 年 1-6 月实现营业收入 16,309.67 万元。陆家嘴信托负责信托业务：本外币业务范围主要有资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、并购及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务。该公司注册资本 400,000 万元，2019 年实现营业收入 144,474.98 万元，2020 年 1-6 月实现营业收入 108,696.33 万元。陆家嘴国泰人寿负责保险业务：在上海市行政辖区内及已设立分公司的省、自治区、直辖市内经营下列业务（法定保险业务除外）：（一）人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务；（二）上述业务的再保险业务；（三）保险兼业代理业务。该公司注册资本 300,000 万元，2019 年实现营业收入 316,390.68 万元，2020 年 1-6 月实现营业收入 193,605.50 万元。

九、在建工程和拟建工程

（一）发行人主要在建项目情况

截至 2020 年 6 月末，公司在建的主要工程项目总建筑面积约为 225.46 万平方米。发行人承诺，主要在建项目均已取得相关批复，手续合法合规。主要在建工程情况如下表所示：

图表 5-28：主要在建项目情况

序号	项目名称	项目位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	开工时间/竣工时间
1	天津海上花苑	天津市红桥区	67,657	248,616	天津陆津房地产开发有限公司	2013.11/2020.10
2	苏州项目14地块	苏州高新区	49,141	140,792	苏州绿岸房地产开发有限公司	2018.9/2021.4
3	苏州项目9地块	苏州高新区	16,142	27,845	苏州绿岸房地产开发有限公司	2018.12/2021.3

序号	项目名称	项目位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	开工时间/竣工时间
4	苏州项目8地块	苏州高新区	46,671	89,818	苏州绿岸房地产开发有限公司	2019.5/2021.12
5	苏州项目12地块	苏州高新区	107,213	312,948	苏州绿岸房地产开发有限公司	2019.9/2022.9
6	前滩中心25-2地块超高层办公楼	前滩国际商贸区	10,217	195,441	上海前滩实业发展有限公司	2015.03/2020.08
7	前滩中心25-2酒店	前滩国际商贸区	10,990	90,994	上海前滩实业发展有限公司	2017.05/2020.12
8	世纪大道2-16-1地块	陆家嘴金融贸易区	8,404	59,538	上海金融贸易区联合发展有限公司	2019.03/2022.09
9	张江中区56-01地块	张江科学城	26,541	213,345	上海翌鑫置业有限公司	2019.12/2024.12
10	张江中区57-01地块	张江科学城	17,252	267,530	上海翌久置业有限公司	2019.12/2024.12
11	张江中区74-01地块	张江科学城	13,245	103,124	上海翌廷置业有限公司	2019.12/2023.09
12	张江中区75-02地块	张江科学城	20,649	153,672	上海翌森置业有限公司	2019.12/2023.07
13	张江中区73-02地块	张江科学城	12,240	79,970	上海翌廷置业有限公司	2019.12/2023.09
14	川沙新市镇C04-13/14地块	川沙新市镇	28,353	116,119	上海佳川置业有限公司	2019.12/2023.03
15	川沙新市镇C04-12地块	川沙新市镇	33,055	98,617	上海佳川置业有限公司	2019.12/2023.03
16	苏州绿岸16号地块	高新区运河东、苏通路北	6,017.70	3,610.62	苏州绿岸房地产开发有限公司	2020.07/2021.08

序号	项目名称	项目位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	开工时间/竣工时间
17	苏州绿岸2号地块	高新区运河东、苏通路北	35,095.30	52,642.95	苏州绿岸房地产开发有限公司	2020.02/2021.08
	合计		508,883.00	2,254,622.57		

1、前滩中心25-02办公

前滩中心25-02超高层办公楼项目占地面积10,217平方米。该项目位于前滩核心区东侧紧邻东育路；西侧紧邻杨思西路；南侧紧邻海洋西路；北侧紧邻杨思西路与东育路交接口。地铁8号线、6号线和11号线从地下穿过，而三条地铁线交汇的站点就位于此。道路对面即为开敞的东方体育中心区域。项目已取得立项批复和三证，目前已处于施工阶段。

2、天津红桥国际社区-海上花苑

海上花苑项目分一二期开发，总建筑面积248,615.88平方米。其中海上花苑（西标段）本项目东至跃远路，西至大丰路，南至惠灵顿国际学校，北至小伙巷路，总建筑面积106,762.29平米，地上建筑面积82,121.13平米，地下建筑面积24,641.16平米，由5栋高层住宅（4栋24层、1栋25层），2栋多层（5层）、1栋配套公建及门卫，地上变电站等配套设施组成。海上花苑（东标段）北至小伙巷路，东至南运河南路、西至跃远路、南至惠灵顿国际学校，总建筑面积141,853.59平米，地上建筑面积103,929.08平米，地下建筑面积37,924.51平米，由8栋高层住宅（2栋30层、3栋27层、3栋26层）及门卫，地上变电站等配套设施组成。

3、前滩中心25-02酒店

前滩中心25-02酒店项目占地面积10,990平方米。该项目位于前滩核心区东侧紧邻东育路；西侧紧邻杨思西路；南侧紧邻海洋西路；北侧紧邻杨思西路与东育路交接口。地铁8号线、6号线和11号线从地下穿过，而三条地铁线交汇的站点就位于此。道路对面即为开敞的东方体育中心区域。项目已取得立项批复和三证，目前已处于施工阶段。

4、苏州绿岸14号地块建设项目

苏州绿岸14号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用

地总面积为49,141.30平方米,规划总建筑面积为140,723平方米,已于2018年9月开工,共11栋住宅,1-2号楼10层、3号楼11层、4-11号楼18层,总投资金额144,845.30万元,并取得立项批复和三证,预计将于2020年12月竣工。

5、苏州绿岸9号地块建设项目

苏州绿岸9号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用地总面积为16,142.30平方米,规划总建筑面积为36,407平方米,总投资32,250.28万元,并取得立项批复和三证,拟建商业。

图表5-29: 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
天津红桥国际社区-海上花苑西	津发改许可【2009】329号	房地证津字第106051300003	2008津地证0341	2010红桥住证0004	12106021201101002
天津红桥国际社区-海上花苑东	津发改许可【2016】120号	房地证津字第106051300003	2008津地证0341	2016红桥住证0008	120106201707051121
苏州项目14地块	苏高新发改项【2018】256号	苏新国用(2015)第1200193号	苏州市关于无此证说明文件	建字第320505201800085号	320505201809270201
苏州项目9地块	苏高新发改项【2018】196号	苏新国用(2015)第1200171号	苏州市关于无此证说明文件	建字第320505201800142号	320505201812140101
苏州项目8地块	苏高新发改项【2018】219号	苏新国用(2015)第1200172号	苏州市关于无此证说明文件	建字第320505201900034号	320505201905220201
苏州项目12地块	苏高新发改项【2019】76号	苏新国用(2015)第1200166号	苏州市关于无此证说明文件	建字第320505201900110号	320505201910280101
前滩中心25-2地块超高层办公楼	沪浦发改世备【2013】34号	沪房地浦字(2013)第030109号	处理意见通知书(2015)12号	沪规建浦2015FA31001520154036/沪规建浦2015FA31001520154014	13EXPD0005

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
前滩中心25-2酒店	沪浦发改世 备【2013】 33号	沪房地浦字 (2013)第 030109号	处理意见通 知书(2015) 12号	沪规建浦 2017FA31001520 174016	13EXPD00 04
世纪大道2-16-1 地块	310H560722 575920175E 3101001,	沪2016浦字不 动产权第 025903号	无	沪浦规建陆 2019FA31036220 195018	17LJPD008 0D01
张江中区56-01地块	310115MA1 K4C4D3201 91D3101001	沪2019浦字不 动产权第 137018号	沪浦规划资 源许地张 (2019)13 号	沪浦规建张 2019FA31036320 1905131	19ZJPD004 5D01
张江中区57-01地块	310115MA1 K4C2K8201 91D3101001	沪2019浦字不 动产权第 137019号	沪浦规划资 源许地张 (2019)13 号	沪浦规建张 2019FA31036320 1905127	19ZJPD004 4D01
张江中区74-01地块	310115MA1 K4C2L6201 91D3101002	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	19ZJPD004 6D01
张江中区75-02地块	沪浦发改张 核(2019) 16号	沪2019浦字不 动产权第 137532号	沪浦规划资 源许地张 (2019)13 号	沪浦规建张 2019FA31036320 1905150	19ZJPD005 4D01
张江中区73-02地块	310115MA1 K4C2L6201 91D3101001	沪2019浦字不 动产权第 137016号	沪浦规划资 源许地张 (2019)13 号	沪浦规建张 2019FA31036320 1905137	19ZJPD004 7D01
川沙新市镇C04-13/14 地 块	310115MA1 HAHH89201 91D3101003	沪2019浦字不 动产权第 095169号 /095168号	沪浦规建川 2019EA310 3652019454 2	沪浦规建川 2019FA31036520 1905151	19CSPD00 04D01
川沙新市镇C04-12地块	310115MA1 HAHH89201 91D3101001	沪2019浦字不 动产权第 095171号	沪浦规建川 2019EA310 3652019454 2	沪浦规建川 2019FA31036520 195075	19CSPD00 02D01

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
苏州绿岸16号地块	苏高新发改项【2019】25号	苏(2019)苏州市不动产权第5165053号	苏州市关于无此证说明文件	建字第320505202000055号	320505202006290101
苏州绿岸2号地块	苏高新发改项【2018】197号	苏(2020)苏州市不动产权第5002650号	苏州市关于无此证说明文件	建字第320505201900166号	320505202002250501

(二) 发行人主要拟建项目情况

截至2020年6月末,公司拟建工程总投资约87亿元,目前已经投入10.02亿元。具体情况如下表所示:

图表 5-30: 主要拟建项目情况

序号	项目名称	项目位置	总占地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	总投资情况(万元)	开发主体	预计竣工时间	项目规证情况
1	苏州绿岸1号地块建设项目	高新区运河东、苏通路北	24,349.80	36,524.70	50,563.55	苏州绿岸房地产开发有限公司	暂无计划	土地证
2	苏州绿岸3号地块建设项目	高新区运河东、苏通路北	10,238.90	16,382.24	18,034.65	苏州绿岸房地产开发有限公司	暂无计划	土地证
3	苏州绿岸4号地块建设项目	高新区运河东、苏通路北	66,951.00	87,036.30	135,035.78	苏州绿岸房地产开发有限公司	2022.12	土地证
4	苏州绿岸5号地块建设项目	高新区运河东、苏通路北	50,615.70	55,677.27	78,145.81	苏州绿岸房地产开发有限公司	暂无计划	土地证
5	苏州绿岸6号地块建设项目	高新区运河东、苏通路北	30,754.80	33,830.28	60,167.95	苏州绿岸房地产开发有限公司	暂无计划	土地证

序号	项目名称	项目位置	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	总投资情况 (万元)	开发主体	预计竣工时间	项目规证情况
6	苏州绿岸7号地块建设项目	高新区运河东、苏通路北	54,877.80	65,853.36	96,649.25	苏州绿岸房地产开发有限公司	暂无计划	土地证
7	苏州绿岸10号地块建设项目	高新区运河东、苏通路北	49,260.30	103,446.63	138,536.68	苏州绿岸房地产开发有限公司	暂无计划	土地证
8	苏州绿岸11号地块建设项目	高新区运河东、苏通路北	71,894.20	150,977.82	215,460.34	苏州绿岸房地产开发有限公司	暂无计划	土地证
9	苏州绿岸13号地块建设项目	高新区运河东、苏通路北	6,167.10	3,700.26	3,700.00	苏州绿岸房地产开发有限公司	2021.8	土地证
10	苏州绿岸17号地块建设项目	高新区运河东、苏通路北	3,224.90	967.47	910.95	苏州绿岸房地产开发有限公司	暂无计划	土地证
11	潍坊社区 497-02 地块 (竹园 2-13-1/2号地块)	上海市浦东新区世纪大道潍坊社区	9,181.00	67,823.00	80,000.00	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	2023.3	土地证

1、苏州绿岸锦绣澜山1号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用地总面积为24,349.80平方米,规划总建筑面积为36,524.70平方米,总投资50,563.55万元,拟建工业。

2、苏州绿岸锦绣澜山3号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用地总面积为10,238.90平方米,规划总建筑面积为16,382.24平方米,总投资18,034.65万元,拟建住宅。

3、苏州绿岸锦绣澜山4号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用地总面积为66,951平方米,规划总建筑面积为87,036.30平方米,总投

资135,035.78万元，拟建商业、办公。

4、苏州绿岸锦绣澜山5号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用地总面积为50,615.70平方米,规划总建筑面积为55,677.27平方米,总投资78,145.81万元，拟建商业、办公。

5、苏州绿岸锦绣澜山6号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用地总面积为30,754.80平方米,规划总建筑面积为33,830.28平方米,总投资60,167.95万元，拟建办公。

6、苏州绿岸锦绣澜山7号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用地总面积为54,877.80平方米,规划总建筑面积为65,853.36平方米,总投资96,649.25万元，拟建商业、办公。

7、苏州绿岸锦绣澜山10号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用地总面积为49,260.30平方米,规划总建筑面积为103,446.63平方米,总投资138,536.68万元，拟建住宅。

8、苏州绿岸锦绣澜山11号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用地总面积为71,894.20平方米,规划总建筑面积为150,977.82平方米,总投资215,460.34万元，拟建住宅。

9、苏州绿岸锦绣澜山13号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用地总面积为6,167.10平方米,规划总建筑面积为3,700.26平方米,总投资3,700.00万元，拟建幼儿园。

10、苏州绿岸锦绣澜山17号地块建设项目位于苏州高新区苏通路北、苏钢路东。项目用地总面积为3,224.90平方米,规划总建筑面积为910.95平方米。

11、潍坊社区497-02地块（竹园2-13-1/2号地块）建设项目位于上海市浦东新区世纪大道潍坊社区。项目用地总面积为9,181平方米，规划总建筑面积为67,823平方米。

十、未来 3-5 年公司发展战略规划

发行人近年的发展规划中明确了公司的新发展思路：工作重点向深化调整，发展动力向创新转变，发展目标向效益最优靠拢。

突出一个中心----服务并参与前滩开发。前滩地区是上海世博后续开发利用的重点区域之一，也是新浦东“二次创业”和“十二五”发展的新亮点之所在。前滩地区的开发建设由陆家嘴集团实施，发行人将充分利用控股股东在前滩地区的主导优势，全面参与前滩开发。

推进一项战略----走出去战略。发行人将牢牢把握新区政府赋予陆家嘴集团新一轮发展的重任，积极参与前滩地区和御桥地区的发展，在这些浦东二次开发的重点区域找到自己参与和涉足的“切入点”。另一方面，发行人也将继续市场化的寻找更大的发展空间。

强化一个意识----危机意识。在复杂多变的经济环境下如何进一步做强“商业地产”品牌，做实“商业地产”核心竞争力面临了重大挑战，发行人将保持并强化自身的危机意识。

做实三篇文章----做到产品营销不放松、项目建设不放松、企业运营管理不放松，“三驾马车，并驾齐驱”，确保各项工作目标顺利完成。

发行人将完成---“地产+金融”双轮驱动的战略构建，逐步形成“以商业地产为核心，以商业零售和金融服务为两翼，以陆家嘴、天津、苏州为三城”的“一核两翼三城”发展格局。未来几年，发行人将继续坚持以商业物业运营为主业，加快发展金融服务、住宅地产和投资管理业务，推动产融结合，不断提升市场竞争能力与资本运作能力。发行人将继续坚持以商业物业运营为主导的发展战略，立足上海，面向全国重点城市，充分发挥发行人的核心能力和品牌优势，打造陆家嘴商务地产品牌，通过专业化经营、精细化管理，不断提高商业物业运营和持有物业的盈利能力，推动持续、稳定、健康发展。

十一、发行人所在行业状况

（一）发行人所在行业概况

1、办公物业

随着经济下行、中美贸易摩擦的持续，2019年办公租赁行业市场竞争持续激烈。与此同时，2020年初，新型冠状病毒肺炎疫情爆发，给本就竞争激烈的市场带来了更大的挑战。未来较长时间内，上海写字楼市场将持续租方市场：

（1）市场供给剧增，需求骤减，市场空置持续攀升。

根据专业第三方机构预测统计，未来五年上海写字楼市场年均供给将超过140万平方米，是过去十年年均供给的1.6倍。然而，市场平均空置率从2017年的12.6%攀升至2019年的19.5%，接近了2008年全球金融危机之后的市场水平，市场整体租金水平进一步下降。

（2）市场需求明显萎缩，大租户租赁决策放缓。

2019年，全市市场净吸纳量仅为29.6万平方米，而过去十年的年度平均值为75万平方米。在交易案例中，小面积租赁占比显著增加，大租户及超大租户的搬迁租赁更为谨慎，更多选择续租或搬迁至新兴商务区从而解决租赁成本。

由于市场选择增多，承租方议价能力变强，降价续租已成为市场主流。

(3) 疫情战役对办公楼宇租赁市场的影响已趋于稳定，而后，优质业主和运营方预计将展现出更强的竞争力。

2020年初的疫情，已对2020年上半年的办公楼宇租赁工作造成影响，租赁节奏相应顺延，预计将在疫情过后回升。疫情对于中小企业的影​​响将远超过大型租户。

此外，本次冠状病毒肺炎疫情将是对办公楼宇的运营和物业服务能力的一次巨大考验，也是对各大业主软实力的检验。疫情之后，经受住疫情考验的优质业主管理的办公楼宇预计将更受市场的青睐。

(4) 整体市场竞争加剧，完全竞争市场到来。

随着新增办公有效需求的减弱、供给激增，楼宇租赁竞争已不单单是一个楼宇和一个楼宇之间的竞争，而是政策、服务、楼宇等的一揽子方案竞争。

目前，公司主要在营办公物业总建筑面积达206万平方米，其中长期在营甲级写字楼总建筑面积约173万平方米，且大多位于陆家嘴区域世纪大道、软件园及前滩区域。面对日趋激烈的市场竞争以及不断增大的办公楼宇总量，公司将根据市场竞争环境以及不同项目特征，及时调整租赁策略。具体措施如下：

(1) 从速度到质量，聚焦招商引资。加强服务赢得信任和满意，增强客户黏性，注重存量客户需求开发，挖潜扩租面积并提高续租率。建立高效的客户开发渠道，对内加强存量客户带客户，对外加强中介渠道的维护。同时，做好客户与政府部门之间的桥梁。

(2) 从存量到增量，聚焦品质管理。对标行业领先水平打造标杆项目；持续改进楼宇品质和管理水平；为大型租户提供更全面的产品组合。

(3) 从粗放到精细，聚焦服务提升。实现服务体系高效化、服务标准规范化、服务方式智能化。

(4) 从独立到协同，聚焦联动发展。利用公司城市综合服务商的能力，整合旗下多项资源，形成独特的服务及运营优势，为客户提供全方位的特色服务。

2、居住物业

(1) 商品住宅

①上海区域

从上海商品住宅新增供应来看，2019年新增供应量约765.3万平方米，同比下跌8%，其中公寓市场供应量约688.2万平方米，同比下降10%；别墅市场供应量约77.1万平方米，同比上涨13%。

从上海商品住宅成交情况来看，交易量与2018年相比涨幅明显，成交热度有所回升。2019年，全年商品住宅成交面积为753.7万平方米，供应缩减之下，成交量仍然能够同比上涨17%；成交金额为4146.99亿元，同比上涨20%，成交均价54389元/平方米，在供应结构和限价政策的持续影响之下，成交均价同比上涨1.8%。上海区域市场去化速度为月均去化62.3万平方米，相比2018年月均去化53.8万平方米，同比上涨16%。尽管如此，2019年上海市场存量去化压力持续增加，供大于求的趋势仍然明显，楼市形势继续向下。

2019年的楼市仍旧为调控年，各级政府继续遏制房价上涨，继续贯彻住房不炒的决心。同时，贯彻落实国家“因城施策”的管理要求，上海楼市的调控和趋势已经到了精雕细琢的阶段，在中央“稳地价、稳房价、稳预期”调控主基调下，上海没有出台重磅调控政策，而是以微调为主，松紧并存，稳定市场走向。2020年，维护上海房地产市场平稳运行仍然是市场调控的主要方向。

②天津区域

相较2018年史上最强政策，自2019年第四季度开始天津房地产楼市政策频现政策放松信号（限价放松、支持人才落户新政等），可预见未来天津楼市依旧以稳定为整体市场主旋律。

2019年，天津商品住宅供应面积1557万平方米，同比去年上涨20%，成交面积1306万平方米，同比去年上升2.4%，成交均价15835元/平方米，同比去年上涨6.6%。2019年天津商品住宅主力成交总价段在250万以下，总占比达85.2%；500万以上成交住宅仅占2%，高总价房源去化难度较大。

截至2019年12月底，天津市商品住宅存量为2041万方，同比上涨4.9%，去化周期约为19个月，同比减少1个月；市内六区存量246万方，价格高昂，去化较慢，去化周期高达38个月，远郊受集中供应影响，库存体量936万方，远郊为主力成交区域，占比全市成交42%以上，去化速率较快，去化周期16个月，相比较去年同期减少33个月。

2019年四季度过往高地价地王项目相继亮相，主力总价在800-1200万，2020年将进入集中销售期，整体供货量近150万平方米，且各个项目产品各有特色，未来天津高端市场竞争压力极大。

③苏州区域

2019年苏州（不含吴江区）合计成交商品房约6.16万套，其中，商品住宅房源共成交4.69万套，同比增加20%，成交面积564.6万平方米，同比上涨11%；成交总金额1510.95亿元，同比增长30.9%，整体商品房均价25210元/平方米。截至2019年12月31日，苏州整体库存456.2万平方米，去化周期约9.7个月。

浒通板块截至2019年12月31日，库存33.55万平方米，去化周期需6.28个月，2019年住宅均价21513元/平方米，月均去化在30-50套，去化标杆项目如禹洲嘉誉山可达130套/月，低价格及高品质项目去化较好。2019年苏州限售、限价政策升级，预判2020年整体市场成交平稳运行，价格受到限价政策影响上涨空间有限。板块未来广义存量依然较大，受待入市地块冲击，区域竞争激烈。

（2）租赁住宅

2019年，在“房住不炒”的调控主基调下，住宅回归居住本质。发展住房租赁市场成为近年我国住房建设的重点工作之一。2019年7月18日，财政部和住建部两部门公示北京、上海、广州、深圳4个一线城市、11个省会城市及东南沿海重要城市厦门，进入2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围。

2019年，上海租赁市场以增量新建为主，主要的增量来源于租赁用地的建设，2017-2019年上海基本各区域均有推出租赁用地，浦东、闵行的成交用地占上海总量的一半，松江占比达12%，位居第三。结合地理位置来看，主要集中在中外环和外郊环，内环内占比仅为1%，其中国资国企作为市场主体的作用突出。

目前，上海的租赁市场基本面支撑很强，接近千万体量的外来人口为上海提供了强劲的市场需求，庞大的未买房人群数量决定了上海租赁市场的活力较强，稳定性较好。在政策支持下，可预期未来上海将有更多资源聚焦于租赁市场，但对于参与主体而言，市场竞争激烈，实现盈利难度较高，品牌运营商拓展增速放缓，如何在这一市场格局下找到合适的商业及盈利模式，是企业面临的挑战。

全国大趋势“房住不炒”，“稳”字当头，楼市高位平台期可能已经形成，不激励但也不过度约束楼市，地方政策的微调余地大。因此，楼市将进入每年呈微弱个位数增长的平台期，出现特别不利于楼市的调控政策的可能性很小。上海是中国最重要最典型的标杆城市，2020年楼市政策将继续维稳，限购限贷继续执行，维持市场平稳发展。

根据政策及市场发展的趋势，2020年公司将积极做好各项准备工作，重点措施如下：

（1）聚焦“营销力”。

进行营销流程标准化，提升效率。围绕上海、天津、苏州三地准确把握市场变化和营销需求，及时调整策略，从产品定位、价格策略、营销策略、促销手段、销售渠道、推盘节奏等营销管理的各个环节去深究，管理过程节点化、节点管控精细化，快速提升执行力与作战力。

（2）聚焦“产品力”。

2020年要坚持提升产品力。产品是企业最好的“代言人”。随着市场变化，客户需求也发生明显改变，要迎合市场新需求，多部门联合共同形成与市场需求匹配的产品标准，苦练“内功”提升产品力，从企业维度、客户维度、专业维度三个维度来设计产品，学习借鉴市场热销和先进的产品，使产品设计更趋多元化，更加符合市场所需，客户所求。

（3）聚焦“品牌力”。

不断提炼品牌的核心价值，强化品牌区域影响力，进行上海、天津、苏州等多城市联动，建立起企业价值与城市价值的纽带，拉近企业与城市的距离。同时进行多项目联动，销售住宅、持有居住类产品联动，并与商业和办公联动，传递品牌核心价值，提升品牌的认知度和忠诚度，提升营销效能。

3、商业物业

2019年度，国内经济形势下行压力加大，房地产行业整体市场环境不佳，而商业地产板块还面临来自线上商业的冲击，致使近年来商业发展模式不断发生调整变化。

（1）国内经济下行的形势，使实体商业面临的线上线下双重竞争压力加大。

近年来，线下实体商业面临的市场环境本就较为低迷，一方面线上商业发展愈发成熟，诸多电商平台的管理趋向规范化，品质与服务有了更多的保证，物流效率的提高使顾客的购物行为更为便捷，零售市场的份额已更多的被电商所抢占；另一方面线下实体商业的竞争也愈发激烈，诸多项目不仅投入更多的资金在品质升级、招商推广与市场活动上，甚至愿意降低租金来吸引优质品牌入驻，以保持竞争力，获得发展空间。而2019年，随着国内经济形势下行的趋势，使本就低迷的实体商业更是雪上加霜，如何在竞争中占据一席之地，是实体商业要面临的重点课题。

（2）商业代言转型为商业带货，“网红”营销模式成热门。

互联网时代，自媒体发展迅速，随着直播平台的异军突起，“网红”已成为当下年轻人新的“追星”方向，网红的直播带货掀起一股热潮，品牌的明星形象

代言也逐渐向网红直播带货转型，网红效应自然就成为一种大势所趋。实体商业也已纷纷跟随这股新潮，采用网红打卡、网红直播探店来吸引消费者，这种“网红”营销模式适应了时下新奇热门的方向，代表了年轻人的消费观念与生活方式。

(3) 营销活动在商业项目中已不可或缺。

当下实体商业间竞争激烈且同质化较为严重，而是否有“营销活动”及活动的吸引力，很大程度上影响着商场的客流与营业额，从大部分商业项目的经营实际来看，消费者更愿意去有活动的商场，更愿意在活动期间消费，因此各商业项目都会开展丰富的营销活动，在通过打折促销等传统营销方式吸引消费者的同时，还结合各类实时热点来开展主题推广活动，抓住年轻客群，从而带动商场内的消费，而某个阶段有话题的主题亦会对整个商业的品牌传播起到非常积极的作用。

(4) 消费习惯的改变，使商业地产的发展不断转向。

如今80后、90后甚至00后，是新一代的主力消费者，他们的消费习惯受互联网+时代的影响更为深刻，对于品质生活及情感认同主导下的品牌选择更任性，对社交化的新娱乐及有趣的体验新业态越来越热衷。因此，很多商业项目都致力于创造独特的消费者体验，打造新的生活方式体验场，在业态组合及品牌优化上不断创新，着力于多业态跨界和社交化场景化的增值服务，创造新鲜有趣的主题和热点，增加休闲娱乐、餐饮服务、儿童等业态的配比，这些需要现场体验感受的业态，具有很强的社交、聚会功能，拥有集客能力强、有效缩短新项目市场培育期、消费滞留时间长、对其他业态消费带动显著等一系列优势。同时，在项目前期，进行项目的设计与定位时，结合经营的实际需求出发，从项目的硬件设施、内部装饰、场景布置上都考虑以顾客体验舒适为主导方向。

(5) 综合社区的开发运营能力是未来取得竞争优势的关键。

随着国内房地产业的发展，城市核心区已较为成熟，未来的开发重心将逐步向外围不断转移，从目前各城市的总体规划来看，全新区域的开发均呈现地块综合性的特点，而无论是写字楼、住宅还是酒店都离不开配套商业的需求，这就要求开发商不仅有综合性地块的开发能力，更要有各类地产产品的综合运营能力，其中商业的运营能力尤为重要，只有做好配套商业的运营，才能使整体项目的价值有所保证，吸引到优质的客户。

(6) 商业地产“颜值”再升级，呈现时尚化、艺术化趋势。

文化、时尚与艺术在商业这块沃土上的茂盛生长，已经构成了消费时代的重要特征。线下实体商业的竞争激烈，引进的品牌总体来说大同小异，如何吸

引顾客前来是当下的难题，为此，很多商业项目不仅在建筑设计上下功夫，还要求品牌根据项目的特点因地制宜进行装修，让同一品牌在不同商业项目呈现不同的风格，使项目整体有别具一格的时尚艺术特征，从而以“颜值”在一定程度上吸引到更大范围的特定客群。

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

（1）提升商业产品竞争力，强化陆家嘴商业品牌影响力。公司商业板块在2019年步入新台阶，应基于现有商业产品，全面提升经营管理能力，一方面确保在营商业项目的经营稳中有升，另一方面为在建商业项目未来的华彩开幕提供保障，并不断总结经验，形成贯穿项目设计、研策、定位、建设、招商、推广、运营全过程的可复制的标准化管理模式，通过优质服务和口碑营销提升陆家嘴商业的品牌知名度，以寻求核心竞争优势。

（2）完善商业项目产品线的打造。2019年，随着公司新商业项目的陆续开业，商业产品初步形成“L+MALL系列的地标性大型综合体购物中心”、“九六类型的区域性中型商业体”、“陆悦品牌的满足最后一公里需求的社区配套型商业”这三类主产品线，要以此为基础，在未来的商业地产开发中，根据项目城市现有业态情况和未来商业发展趋势的把握，充分利用本身可整合的各类资源，从经营规模、经营品种、经营方式等多方面切入，完善综合性的商业项目产品线，以形成规模效应。

（3）实践线上线下融合商业的新探索。互联网及移动技术的高速发展，让线上商业迅速发展，因此要积极应对商业环境与商业模式的变化，在发挥实体商业本身的优势外，应该充分利用互联网时代的商业红利，做好线上线下融合商业的研究工作，尽快将更多的线上热销品牌引入线下实体体验店，从而提高商业项目的可逛性。

（4）商业智能化建设仍需前行。互联网时代的变化迅速，商业智能化建设须紧跟脚步，不断吸取市场发展中的新科技，从而保证智慧MALL在商业前端场景中给顾客带来良好的体验。同时，要充分利用智能系统为消费者提供便捷及优质的服务，以实现精细化营销与精准管理为目标，不断积累忠诚度较高的会员，进而提升商业项目的综合实力。

（5）形成以消费者为中心的运营体系。通过与数据商合作，结合满意度及数据调研，了解消费客群偏好，从消费者的需求出发来调整商场的硬件、品牌、活动等，贯彻顾客为中心的思路，始终给消费者提供高品质的服务，以培养消费者的归属感与认同感。

4、金融行业

2019年，在经济下行压力较大、世界经济格局演变加速的新形势下，中国金融市场总体运行平稳，并在加大金融对外开放力度、推进金融改革创新方面亮点颇多。信托行业面临史无前例的强监管氛围，证券行业更加注重“严监管”和“促发展”齐头并进，寿险行业依旧坚定“回归保障”的发展主基调。前瞻2020年，确保“六稳”将成核心，新三板改革、注册制试点将逐步推进，顺应金融扩大开放趋势，抓紧拓展利用金融科技刻不容缓。

(1) 金融扩大开放显著提速。

2019年以来，我国金融业开放进入纵深新阶段。科创板设立、改革完善LPR形成机制、全面取消在华外资银行、证券、基金等金融机构业务范围限制，对外开放水平显著提升。未来也将继续深化开放：一是不断推进人民币国际化进程；二是推动完善外资金融机构准入安排和负面清单制度；三是推动金融机构加速转型，丰富金融产品，提升金融服务效率；四是进一步落实制度层面改革，将扩大金融开放与加强监管密切结合，为高质量发展保驾护航。

(2) 信托行业面临持续强监管。

2019年以来，信托行业持续强调回归本源、信托资产配置向实体经济领域倾斜、强化主动管理能力、加强通道业务监管，行业资产规模仍呈下降态势。随着行业监管政策及相关细则的出台，刚性兑付打破，导致渠道销售难度进一步加大，通道业务、房地产信托业务、政信业务可能面临萎缩，为信托公司盈利水平带来不确定性。同时信托行业的信用风险也逐渐暴露，以被动管理业务为主的信托公司在业务转型方面仍将面临较大压力。未来，严监管依然将是行业发展的主旋律，同业竞争也将愈加严峻，信托公司要继续通过产品创新持续推进业务转型，大力发展主动管理类业务，打造稳定的利润增长点，同时要注重培育信托行业文化，促进业务合规转型发展。

(3) 证券行业“严监管”和“促发展”齐头并进。

2019年以来，随着国内证券市场行情向好、股票交易量增加及市场活跃度提升，对券商经纪业务整体业绩表现带来一定正面影响。但竞争激烈、资本市场震荡等因素或将持续存在，对传统经纪业务的发展形成较大压力，券商经纪业务仍面临转型压力。随着IPO审核常态化、再融资业务松绑、并购重组制度的不断优化，加之科创板落地及注册制试点，证券公司股权承销业务迎来发展机遇。随着资管新规及配套细则的落地实施，资产管理业务去通道化、产品净值化和消除监管套利的进程持续推进，集合资管业务规模有所回升，但主动管理能力仍需持续加强。2020年，随着新证券法出炉，科创板的设立、CDR等业务的开闸将激发市场活力，证券行业的业绩有望持续回升，投行业务有望迎来发展机遇，同时预计行业集中度将进一步提升。

（4）寿险行业坚定“回归保障”主基调

2019年，保险业发展面临的不确定因素增多，内部转型面临阵痛。在严监管背景下，2019年寿险公司更加强调回归保障本源，纠正发展方向，理清行业定位，积极调整寿险业务结构，主动从原本重理财、轻保障的产品业态转型，压缩中短期存续产品，加速长期保障型产品布局，发展模式正逐步由追求规模转向高质量增长。健康险拉动行业保费增长转型效果已现，根据银保监会信息披露，健康险全年累计保费收入增速已超过行业保费收入增速，寿险行业发展转型效果明显。未来寿险行业要继续坚定“回归保障”的发展基调，加强保险产品和服务创新，同时积极提升运用保险科技的水平和能力，通过大数据、人工智能、区块链等技术，快速识别风险，有效跟踪风险，进一步降低风险发生的概率，提升服务客户的效率。

针对上述行业发展趋势，2020年，公司金融板块将继续以战略规划为指引，进一步推进战略落地，充分发挥战略引领作用，放大格局，振奋精神，加速发展。

（1）业务增长务必给力。

要加强战略引领，引导金融持牌机构锚定倍增目标，聚焦各自发展目标，并细化经营举措。同时，要加强对标管理，强化过程管理、闭环管理、落地管理。

（2）两融协同必须得力。

要完善业务协同考核机制，明确协同业务工作绩效，提升持牌机构开展协同业务的积极性。要深挖浦东新区企业服务需求，丰富企业金融资源，助力区域经济的蓬勃发展，同时提升品牌知名度。

（3）经营管控确保有力。

对于投资管理工作，要进一步细化完善“管谁”、“管什么”、“管多深”和“怎么管”的管控模式，加强对投资企业经营的分析，推进信息系统建设。对于风险控制工作，要继续开展制度建设、合规管理体系和风险管理体系建设工作。

（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。浦东新区政府也在资金、土地资源、项目资源、税收优惠等诸多方面给予陆家嘴股份大力的支持。

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开发商，不仅在浦东陆家嘴金融贸易区核心区域内持有大量高端经营性物业，也已经把发展的触角延伸到了上海前滩国际商务区、天津以及苏州，为公司的长期稳健经营打下了坚实的基础，陆家嘴地产的知名度和美誉度也已经为社会熟知和认可。同时，通过多年来的区域开发，公司积累了丰富的城市开发经验，成功转型为商业地产投资、开发、运营商。公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

（1）持续增长的经营性物业

公司持有的主要在营物业面积从2005年转型之初约15万平方米，到2019年末增至约272万平方米。现公司持有的运营物业大多位于上海CBD的核心区域以及天津红桥区，区位极佳，交通便捷，将为公司商业地产主业良性、稳健发展提供有力支撑。

（2）稳定成熟的专业营销团队

经过多年的市场磨练，公司已经形成了一支稳定成熟的专业营销团队，积累了良好的自有客户资源，有效控制了营销成本。公司目前的营销团队按产品类型分为办公营销、商业营销和住宅营销，营销团队之间既有分工，又有合作。专业营销团队将对公司产品的经营提供有效保障。同时，公司建立从“楼宇招租”到“战略招商”的新机制，加强政策扶持，优化激励措施，提供注册、税收双落地企业扩租、续租优先权，进一步增强重点客户扎根浦东的信心和积极性，营造良好的招商政策环境。

（3）持续发展的历史机遇

在城镇化的大背景下，公司作为控股股东陆家嘴集团的重要商业房地产平台，仍处在一个大有作为的发展时代。公司在控股股东的支持下，已经成功进军前滩国际商务区，前滩中心作为该地区标志性建筑，建设已经全面启动。同时，公司也积极参与上海临港区域的开发，参股项目建设已全面启动。公司一定会紧紧抓住自贸区扩容的大好机遇，加大招商力度，提升品牌影响力。

（4）国资企业改革的时代潮流

一方面，公司于 2017 年完成了陆金发 100% 股权的收购，一举获得证券、信托和保险（寿险）三家持牌金融机构，初步构建起“商业地产+商业零售+金融服务”发展格局。另一方面，随着控股股东陆家嘴集团业务统筹推进，公司正成为集团商业地产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。

（5）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，不断完善公司治理结构，规范公司日常运作，防范公司经营风险，加强公司信息披露工作。目前，公司已经形成了权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作的法人治理结构。公司通过董事会决策、管理层执行和监事会监督三位一体的管理模式，确保公司运行的独立性、规范性和有效性，切实维护广大投资者和公司的利益。

（三）发行人的行业政策

商品房地产市场由 2011 年的坚持调控政策不动摇的从紧基调转为 2012 年以来的政策“外紧内松”的市场特征。楼市调控政策出台历时两年，政策信号趋于稳定，在折扣刺激与刚需释放两大因素作用下，住宅市场于 2012 年年底触底反弹。

图表 5-31：2011-2019 年以来政府对房地产行业主要调控政策

时间	政策名称	主要内容
2011.1	新“国八条”	二套住房首付款比例不低于 60%、贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍、地方政府问责、调整个税和加强土地增值税、普遍实施限购令等。

时间	政策名称	主要内容
2011.2	“限购令”	全国有超过 36 个城市出台了限购政策细则。
2011.7	“限购令”进一步深化	房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。
2012.7.1	《闲置土地处置办法》于 7 月 1 日起正式施行	新修订的《闲置土地处置办法》于 7 月 1 日起正式施行，在土地开发过程中，大量的闲置土地造成了资源浪费，新《办法》强化了对闲置土地的预防和监管，明确了闲置土地的认定标准，完善了闲置土地处置程序，将从制度上堵上非法“囤地”和不按时动工开发的漏洞。
2013.2.26	国务院公布房地产调控“国五条”实施细则	进一步提高第二套住房贷款的首付款和贷款利率，出售自有住宅按照按转让所得额的 20% 计征个税。
2013.5.24	房产税扩围	国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，意见中要求扩大个人住房房产税改革试点范围，随后发改委相关人员在记者见面会中明确表示房产税扩围今年将会有具体动作。不同于以往，此次中央明确提出房产税扩围的时间节点，足见调控决心，房产税扩围已势在必行。
2013.11	各地出新政，加码楼市调控	十八届三中全会后，一时间楼市风起云涌，5 天内 6 城市发新政。11 月底，上海、广州、武汉、厦门、沈阳、长沙、南京等城市相继推出新一轮调控政策，主要内容均为收紧限购政策及

时间	政策名称	主要内容
		加大土地供应。
2014.6	限购相继取消	从 2014 年 6 月下旬呼和浩特发文取消限购以来，全国已有 40 多个城市相继取消或大幅度松绑限购，以此来提振市场士气，加快去库存。
2014.8	“014.86 月下旬	《不动产登记暂行条例》公布，规定将集体土地所有权；房屋等建筑物、构筑物所有权；宅基地使用权等纳入不动产登记范围内。其目的是建立信息库，从而消除信息孤岛。
2014.9	9.30 房产新政，调整首付比率及贷款利率	央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，对于贷款购买首套自住房的家庭，贷款最低首付为 30%，利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对于符合条件的家庭再次申请购房，可执行首套房贷款政策，从某种程度上说是一种政策放开，促进了房地产的发展。
2014.10	放宽公积金贷款	今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款（原为 12 个月），并取消四项收费。同时，还将推进公积金异地使用，实现异地互认、转移接续。这使得房地产政策更加宽松。
2015.3	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展通知》	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整

时间	政策名称	主要内容
		套型结构,对不适应市场需求的住房户型做出调整,满足合理的自住和改善性住房需求
2015.3	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例调整为不低于 40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为 20%;对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付款比例为 30%。
2015.9	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住 25%。人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导,因地制宜”的原则,加强与地方政府的沟通,根据辖内不同城市情况,在国家统一信贷政策的基础上,指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例
2016.2	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	在不实施整个人住房贷款政策有关问题的通知》的通知》相应购房贷款的缴存款,原则上最低首付款比例为 25%,各地可向下浮动 5 个百分点;对拥有 1 套住房且相应购房贷

时间	政策名称	主要内容
		款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。
2016.10	北京、上海、广州等城市限贷政策	根据各地政策要求不同，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例进行约定，具体以个地市要求为准
2016.10	《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》	2016 年 10 月 10 日，住房和城乡建设部下发了建房[2016]223 号文，标题为《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》，要求各级房地产主管部门对存在发布虚假房源信息和广告、哄抬房价、未取得预售许可证销售商品房等不正当经营行为的房地产企业，加大执法检查力度，依法严肃查处，涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。
2017.4	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。通过严格的量化标准调控住宅用地，并要求建立购地资金审查制度，房地产开发企业必须使用合规的自有资金购地，不符合要求的取消土地竞买资格。坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预

时间	政策名称	主要内容
		期
2017.7	关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知	加快推进租赁住房建设, 培育和发展住房租赁市场, 加快房地产市场供给侧结构性改革和建立购租并举住房制度, 解决新市民住房问题。
2017 年以来	地方调控政策不断深化, 多个城市和地区不断出台并深化限购政策	根据各地市要求不同, 非本地户籍居民购房的社保或个税缴纳年限有所延长, 限购的产品范围增加

2016年9月末以来, 北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥、武汉、深圳、广州、佛山、南宁、南京、厦门、珠海、东莞、惠州、福州等超过22个城市陆续发布新的楼市调控政策, 重新启动限购限贷, 提高市场监管等执行层面的要求和规范。各地根据自身楼市特点出台了差异化、精细化的调控政策, 主要从限购资格、首付比例、房价备案管理、增加新住宅用地供应等方面收紧要求。

2016年12月中央经济工作会议重点强调“促进房地产市场平稳健康发展”, 首次提出“长效机制”: 要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位, 综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段, 加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制, 既抑制房地产泡沫, 又防止出现大起大落。要在宏观上管住货币, 微观信贷政策要支持合理自住购房, 严格限制信贷流向投资投机性购房。要落实人地挂钩政策, 根据人口流动情况分配建设用地指标。要落实地方政府主体责任, 房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应, 提高住宅用地比例, 盘活城市闲置和低效用地。特大城市要加快疏解部分城市功能, 带动周边中小城市发展。要加快住房租赁市场立法, 加快机构化、规模化租赁企业发展。加强住房市场监管和整顿, 规范开发、销售、中介等行为。2017年的两会也再次强调了“稳”字当头、因城施策去库存的基调。2017年3月, 40余个城市或地区, 出台或升级了限购限贷政策, 一线城市北京和广州再次升级政策执行力度, 二套房界定标准提升, 二线城市中部分16年未出台政策的包括长沙、石家庄、青岛等城市, 由于近期房价涨幅过大, 也出台了政策。政策端对价格的管控趋严。

2017年7月24日, 中共中央政治局召开会议确定要稳定房地产市场, 坚持

政策连续性和稳定性，加快建立长效机制。在此政策背景下短期内商品房销售面积和金额增速很大可能仍将呈现放缓趋势。长效机制的建立方面，2017年7月，住建部会同发改委、公安部、财政部、国土资源部、工商总局、央行、税务总局等八部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。目前，住房城乡建设部已会同有关部门选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉等12个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。作为发展住房租赁市场试点单位的广州，也印发了《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》，积极构建购租并举的住房制度，方案中提出了“租购同权”的概念，赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益。这对于学区房的非理性上涨起到有效遏制效果。北京也拟推出共有产权住房，在产权比例、购房资格及退出机制等多个方面，均有详细规定，并明确共有产权住房可落户入学。另外，增加土地供应、推动房地产税立法、推进棚改和保障房建设等工作也在逐步展开。

2017年10月18日，中国共产党第十九次全国代表大会开幕，针对房地产市场平稳健康发展，提出“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，坚持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。12月8日，中共中央政治局会议分析研究2018年经济工作，提出加快住房制度改革和长效机制建设，是2018年着力抓好的一项重点工作。会议提出要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。

2018年上半年，中国房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系。中央层面，注重深化基础性关键性制度改革，强化金融监管和风险控制，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求；地方层面，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全长效机制。2018年3月，两会政府工作报告关于房地产调控方面提出，启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套。加大公租房保障力度。落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。

总体看，在严格调控的政策背景下，短期内房地产行业呈降温态势。龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。未来一段时间宏观调控将逐步回归市场化，长效机制逐步取代短期调控手段。中国城镇化进程的发展使房地产市场仍存增长空间，但中长期需求仍面临结构性调整。

十二、发行人重大事项信息披露

(一) 重大资产重组事项

1、通过现金支付的方式收购陆金发股权

公司于 2016 年 8 月 26 日召开了第七届董事会第四次临时会议,审议通过了公司现金收购上海陆家嘴(集团)有限公司(以下简称“陆家嘴集团”)、上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司(以下简称“前滩集团”)合计持有的上海陆家嘴金融发展有限公司(以下简称“陆金发公司”)88.20%股权(以下简称“本次交易”或“本次重组”)事项的相关议案,并于 2016 年 9 月 14 日召开了 2016 年第二次临时股东大会,审议通过了本次重大资产重组的相关议案。关于本次重大资产重组购买报告书(草案)等相关公告已于 2016 年 8 月 27 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露。2016 年 12 月 7 日,中国(上海)自由贸易试验区市场监督管理局准予陆金发公司的企业类型、出资情况变更和章程备案登记申请,并于同日向陆金发公司核发了新的《营业执照》,统一社会信用代码 91310000132214887Y。截至 2016 年底,陆金发公司 88.20%股权已过户至发行人,并完成相关工商登记变更手续。2018 年 1 月,发行人收购陆金发公司剩余 11.80%的股权,截至本募集说明书签署日,陆金发公司 100.00%股权已过户至发行人。根据本次重大资产重组购买报告书(草案)及《重大资产购买暨关联交易实施情况报告书》,公司用于本次交易的资金为自有资金和银行借款,其中自有资金主要为货币资金及变现能力较强的金融资产。本次交易的交易金额为 94.89 亿元,公司在本次收购中使用自有资金的比例约为 40%,即约 37.96 亿元,银行借款主要通过并购贷款方式取得。本次重大资产重组采用了分期付款的付款安排,为完成本次交易,一方面发行人动用了较大规模的自有资金,同时并购贷款的安排导致发行人增加较大规模的有息负债,因此发行人可能因本次交易面临一定的财务风险。除此之外,还存在重大资产重组摊薄即期回报的风险、标的公司资产有关业绩承诺无法实现或出现减值情况的风险、发行人与标的公司的业务整合风险、标的资产预估值风险,提醒投资人关注。

2、通过现金支付的方式购买苏州绿岸股权方案

公司于 2016 年 12 月 02 日以及 2016 年 12 月 19 日分别召开了第七届董事会 2016 年第六次临时会议以及 2016 年第三次临时股东大会,审议通过《关于公司本次重大资产重组方案的议案》相关议案。根据《重大资产购买实施情况报告书》,本次交易发行人下属全资子公司上海佳湾资产管理有限公司(以下简称“佳湾公司”)及以发行人全资子公司上海佳二资产管理有限公司(以下简称“佳二公司”)作为劣后的华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划(以下简称“安

心信托计划”，上述两个竞拍主体简称“竞拍联合体”）在上海联合产权交易所联合竞得苏州绿岸房地产开发有限公司（以下简称“苏州绿岸”）95%股权项目，交易总金额为 85.25 亿元，其中苏州绿岸 95%股权成交价格为 68.40 亿元，佳湾公司和安心信托计划代苏州绿岸向苏钢集团偿还债务 16.85 亿元，并获得相应债权。本次交易完成后，江苏苏钢集团有限公司（以下简称“苏钢集团”）持有苏州绿岸 5%的股权，华宝信托有限责任公司（以下简称“华宝信托”）代安心信托计划持有苏州绿岸 72.4375%的股权，佳湾公司持有苏州绿岸 22.5625%的股权。本次交易的对手方为苏钢集团。截至目前，竞拍联合体已按照《产权交易合同》的约定向江苏苏钢集团有限公司支付了全部交易对价，并完成了标的资产的过户。2017 年 5 月 2 日，苏州高新区（虎丘区）市场监督管理局准予苏州绿岸的股东情况变更备案登记申请，并于同日向苏州绿岸核发了新的《营业执照》，统一社会信用代码 91310000132214887Y。发行人用于本次交易的资金为发行人下属全资子公司佳湾公司自有资金和发行人全资子公司佳二公司作为劣后的安心信托计划资金。其中，佳湾公司出资 20.25 亿元，安心信托计划出资 65.01 亿元，佳二公司认购安心信托计划 20.25 亿元的劣后级份额，中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）认购安心信托计划 44.76 亿元的优先级份额。本次交易的收购方式为现金收购，发行人可能因本次交易面临一定的财务风险，主要体现在本次现金收购导致发行人资产负债率的提高。并且，房地产项目开发周期较长，标的公司后续的开发仍需发行人提供资金支持。除此之外，还存在重大资产重组摊薄即期回报的风险、本次交易未进行业绩承诺的风险、标的资产预估值风险，提醒投资人关注。

（二）其他事项

1、发行人处置子公司上海佳寿房地产开发有限公司股权的情况

于2016年8月，发行人向上海人寿保险股份有限公司转让所持上海佳寿房地产开发有限公司（原名“上海陆家嘴开发大厦有限公司”）49%之股权，自此发行人对佳寿公司持股比例由100%下降至51%，但未丧失控制权。

根据发行人与上海人寿保险股份有限公司于2016年6月签订的《股权转让框架协议》的约定，上海人寿保险股份有限公司享有对佳寿公司剩余51%股权的收购选择权。于2016年12月，上海人寿保险股份有限公司正式发出《关于提前收购上海陆家嘴开发大厦有限公司剩余股权的商请函》。

发行人于2017年10月12日及2017年10月30日分别召开第七届董事会2017年第四次临时会议以及2017年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于转让上海佳寿房地产开发有限公司51%股权的议案》，同意公司将持有的佳寿公司51%股权以不低于浦东新区资产评估工作管理中心核准的评估价值人民币

133,345.163587万元通过上海联合产权交易所公开挂牌转让。经上海联合产权交易所确认，上海人寿保险股份有限公司为受让方。

2017年12月15日，发行人与上海人寿签订了《产权交易合同》，转让价格为人民币136,019.121532万元。发行人向上海人寿保险股份有限公司转让上海佳寿房地产开发有限公司剩余51%之股权。截止2017年12月22日，已收取全部股权转让交易款并完成工商变更、备案登记工作。故自处置完成日2017年12月22日起，佳寿公司不再纳入发行人合并范围。

发行人分次出让佳寿公司100%之股权构成一揽子交易。第一次股权处置日，由于发行人尚未丧失对上海佳寿房地产开发有限公司的控制权，故将处置收益人民币10.95亿元确认为其他综合收益。第二次处置，发行人丧失对佳寿公司的控制权，在确认当期处置收益的同时将第一次处置收益结转入当期损益，两项合计共确认投资收益人民币23.15亿元。

2、发行人处置子公司上海前绣实业有限公司50%股权的情况

公司于2018年1月10日召开第七届董事会2018年第一次临时会议，审议通过了《关于公司控股子公司上海前滩实业发展有限公司拟公开挂牌转让上海前绣实业有限公司50%股权的议案》，挂牌价格为人民币13.49亿元。经上海联合产权交易所确认，誉都发展有限公司Citi-Fame Development Limited为上述股权的受让方。2018年2月26日，前滩实业与誉都发展有限公司签订了《产权交易合同》，转让价格为人民币13.49亿元。截至目前，前滩实业已收到本次股权转让全部交易价款人民币13.49亿元，并办理完成工商变更、备案登记工作。本次股权交易完成后，前绣实业成为公司控股子公司前滩实业的合营企业，前滩实业与誉都发展有限公司各持有其50%股权，前绣实业不再纳入公司合并报表范围。

3、2017-2019年度权益分派实施情况

2018年7月12日，发行人公告了《2017年年度权益分派实施公告》，以方案实施前的公司总股本3,361,831,200股为基数，每股派发现金红利0.466元（含税），共计派发现金红利1,566,613,339.20元，截至本募集说明书签署日，现金红利已派发完毕。

2019年5月24日，发行人公告了《2018年年度权益分派实施公告》，以方案实施前的公司总股本3,361,831,200股为基数，向全体股东每股派发现金红利0.499元（含税），每股派送红股0.2股，共计派发现金红利1,677,553,768.80元，派送红股672,366,240股，本次分配后总股本为4,034,197,440股。本次利润分配方案经公司2019年4月19日的2018年年度股东大会审议通过。截至本募集说明

书签署日，现金红利已派发完毕。

2020年5月14日，发行人公告了《2019年年度权益分派实施公告》，以方案实施前的公司总股本4,034,197,440股为基数，向全体股东每股派发现金红利0.456元（含税），共计派发现金红利1,839,594,032.64元，本次利润分配方案经公司2020年4月21日的2019年年度股东大会审议通过。截至本募集说明书书签署日，现金红利尚未派发完毕。

第六章 公司主要财务状况

本募集说明书引用的财务数据引自发行人 2017 年-2019 年度审计报告及未经审计的 2020 年上半年财务报表。

发行人 2017 年度的财务报表由安永华明会计师事务所进行审计，2018 年度和 2019 年度的财务报告由普华永道会计师事务所进行审计，并分别出具了安永华明（2018）审字第 60842066-B01 号标准无保留意见的审计报告、普华永道中天审字（2019）第 10088 号标准无保留意见的审计报告和普华永道中天审字（2020）第 10088 号标准无保留意见的审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。敬请投资者仔细阅读本募集说明书中财务指标的计算公式。

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

2017 年、2018 年和 2019 年的会计报表（经审计）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 38 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。

（二）近三年合并财务报表范围变动情况

1、发行人 2017 年财务报表合并范围变化情况

截至 2017 年末，发行人合并范围较 2016 年末相比，当年增加合并单位 3 家：上海申万置业有限公司、苏州绿岸房地产开发有限公司、上海陆投资产管理有限公司为投资的子公司；当年减少合并单位 2 家：上海佳寿房地产开发有限公司出售股权不纳入合并范围，上海东丹置业有限公司由于清算不纳入合并范围。2017 年公司合并范围变化具体情况见下表：

图表 6-1：2017 年财务报表合并范围较 2016 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
上海申万置业有限公司	新增至合并范围	当年投资或设立的全资子公司
苏州绿岸房地产开发有限公司	新增至合并范围	当年投资或设立的非全资子公司
上海陆投资产管理有限公司	新增至合并范围	当年投资或设立的非全资子公司

上海佳寿房地产开发有限公司	不纳入合并范围	向其他公司出售全部股权
上海东丹置业有限公司	不纳入合并范围	子公司清算

2、发行人2018年财务报表合并范围变化情况

截至2018年末，发行人合并范围较2017年末相比，当年减少合并单位2家：上海前绣实业发展有限公司由于出售股权不纳入合并范围，智叁投资有限公司因注销不纳入合并范围。截至2018年末公司合并范围变化具体情况见下表：

图表 6-2：2018 年末财务报表合并范围较 2017 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
上海前绣实业发展有限公司	不纳入合并范围	股权转让
智叁投资有限公司	不纳入合并范围	公司注销

3、发行人2019年财务报表合并范围变化情况

截至2019年末，发行人合并范围较2018年末相比，当年增加合并单位6家：上海东翌置业有限公司、上海翌久置业有限公司、上海翌淼置业有限公司、上海翌廷置业有限公司、上海翌鑫置业有限公司和上海佳川置业有限公司；当年减少合并单位4家：东顺(香港)投资有限公司、上海陆川建设发展有限公司、上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司和LJF Payment Company Limited因已注销或进入清算程序而不再纳入合并范围。截至2019年末公司合并范围变化具体情况见下表：

图表 6-3：2019 年末财务报表合并范围较 2018 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
上海东翌置业有限公司	新增至合并范围	当年投资或设立的非全资子公司
上海翌久置业有限公司	新增至合并范围	当年投资或设立的非全资子公司
上海翌淼置业有限公司	新增至合并范围	当年投资或设立的非全资子公司
上海翌廷置业有限公司	新增至合并范围	当年投资或设立的非全资子公司
上海翌鑫置业有限公司	新增至合并范围	当年投资或设立的非全资子公司
上海佳川置业有限公司	新增至合并范围	当年投资或设立的全资子公司
东顺(香港)投资有限公司	不纳入合并范围	公司注销或进入清算程序
上海陆川建设发展有限公司	不纳入合并范围	公司注销或进入清算程序
上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	不纳入合并范围	公司注销或进入清算程序
LJF Payment Company Limited	不纳入合并范围	公司注销或进入清算程序

4、发行人2020年6月末财务报表合并范围变化情况

截至2020年6月末，发行人合并范围较2019年末相比当期增加合并单位1家：上海佳章置业有限公司；当期减少合并单位2家：上海东恒商务咨询有限公司、

上海佳掣实业发展有限公司因已注销而不再纳入合并范围。截至2020年6月末公司合并范围变化具体情况见下表：

图表 6-4：2020 年 6 月末财务报表合并范围较 2019 年相比变化情况表

企业名称	变更内容	变更原因
上海佳章置业有限公司	新增至合并范围	当年投资或设立的非全资子公司
上海东恒商务咨询有限公司	不纳入合并范围	公司注销
上海佳掣实业发展有限公司	不纳入合并范围	公司注销

(三) 发行人近三年及一期合并范围资产负债表数据

图表 6-5：2017-2019 年末及 2020 年 6 月末合并资产负债表

单位：元

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.06.30
流动资产：				
货币资金	3,525,192,231.31	3,674,832,346.78	3,607,239,493.10	5,158,418,099.72
结算备付金	569,112,137.93	718,842,756.91	810,566,405.91	552,963,312.27
融出资金	957,612,865.89	656,791,868.65	825,734,610.87	860,453,628.90
交易性金融资产	-	-	1,744,274,052.02	1,956,724,197.35
买入返售金融资产	3,312,758,690.65	1,396,160,017.16	921,245,965.44	1,228,207,376.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,009,513,317.66	3,255,789,462.39	-	-
应收票据及应收账款	285,478,687.45	537,808,941.89	499,852,977.29	773,942,137.86
预付款项	-	-	-	-
应收利息	66,987,546.96	-	-	-
应收股利	23,652,980.61	-	-	-
其他应收款	605,830,431.46	777,873,344.41	472,867,737.26	812,669,566.33
存货	21,490,795,780.28	21,108,298,646.57	24,561,671,115.18	25,157,378,126.72
一年内到期的非流动资产	-	200,000,000.00	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
其他流动资产	2,585,072,007.15	3,535,643,352.43	4,161,523,523.86	4,091,306,041.20
流动资产合计	36,432,006,677.35	35,862,040,737.19	37,604,975,880.93	40,592,062,486.39
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,807,152,445.99	4,809,648,101.30	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.06.30
发放贷款及垫款	-	-	-	-
债权投资	-	-	1,497,523,429.45	2,053,227,093.47
其他非流动金融资产	-	-	5,056,467,017.97	3,573,696,098.92
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	6,601,809,840.38	7,763,601,739.81	8,857,762,141.40	8,863,412,301.39
其他非流动金融资产	-	-	5,056,467,017.97	3,573,696,098.92
投资性房地产	24,768,977,923.98	24,197,204,695.96	33,915,989,050.02	34,206,515,827.68
固定资产	1,314,394,103.99	1,837,032,730.70	1,616,791,338.74	1,576,563,511.64
在建工程	558,241,339.03	140,472.98	-	-
无形资产	33,519,374.81	34,034,690.12	37,578,806.03	32,414,566.26
开发支出	-	1,124,469.84	528,692.30	528,692.30
商誉	870,922,005.04	870,922,005.04	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	120,574,506.20	160,075,332.34	162,928,147.62	151,400,754.96
递延所得税资产	1,615,802,205.99	1,629,802,581.87	1,692,179,831.41	1,709,765,912.69
其他非流动资产	5,056,720,083.14	947,019,615.93	126,529,000.00	126,529,000.00
非流动资产合计	44,748,113,828.55	42,250,606,435.89	53,835,199,459.98	53,164,975,764.35
资产总计	81,180,120,505.90	78,112,647,173.08	91,440,175,340.91	93,757,038,250.74
流动负债:				
短期借款	11,275,600,000.00	9,314,630,000.00	13,023,479,596.58	15,463,640,882.85
拆入资金	200,000,000.00	50,000,000.00	150,842,361.10	-
卖出回购金融资产	3,833,065,077.50	272,700,000.00	300,000.00	140,000,000.00
代理买卖证券款	2,094,159,676.54	1,704,955,517.40	2,281,874,515.31	2,795,370,542.72
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	2,921,260,191.78	2,514,728,794.97	2,565,800,740.90	2,014,559,984.59
预收款项	2,685,353,961.99	6,040,655,078.16	3,022,278,044.18	651,834,488.92
合同负债	-	-	-	2,228,489,163.83
应付职工薪酬	577,232,112.14	619,655,828.94	718,950,382.88	494,403,783.94
应交税费	2,084,133,535.73	2,183,799,366.40	3,558,161,526.88	2,019,424,648.64
应付利息	164,833,185.31	-	-	-
应付股利	35,499,469.38	-	-	-
其他应付款	10,281,346,491.63	7,845,440,787.10	7,753,487,889.48	5,705,418,097.28
一年内到期的非流动负债	647,000,000.00	2,205,329,800.00	1,312,000,000.00	1,697,747,954.05

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.06.30
其他流动负债	357,646,446.17	1,445,126,878.30	6,848,230,646.93	8,947,798,440.62
流动负债合计	37,157,130,148.17	34,197,022,051.27	41,235,405,704.24	42,158,687,987.44
非流动负债:				
长期应付职工薪酬	69,102,163.19	69,216,628.35	62,355,090.78	62,276,310.78
长期借款	11,580,291,309.57	10,746,748,855.66	10,784,548,855.66	12,537,730,315.89
应付债券	5,100,000,000.00	5,500,000,000.00	9,000,000,000.00	8,500,000,000.00
长期应付款	280,904,406.74	265,725,889.74	250,693,647.74	251,011,093.74
专项应付款	54,000.00	-	-	-
递延收益	11,844,317.14	11,619,559.96	12,741,332.42	12,261,454.22
预计负债	-	1,382,377.25	-	-
递延所得税负债	143,790,486.14	173,467,985.61	55,988,272.12	-
其他非流动负债	6,632,705,168.48	4,357,170,215.00	981,700,000.00	695,396,201.73
非流动负债合计	23,818,691,851.26	21,125,331,511.57	21,148,027,198.72	22,058,675,376.36
负债合计	60,975,821,999.43	55,322,353,562.84	62,383,432,902.96	64,217,363,363.80
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	3,361,831,200.00	3,361,831,200.00	4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
资本公积	38,898,158.63	39,494,043.95	39,494,043.95	39,494,043.95
减: 库存股	-	-	-	-
其它综合收益	694,952,982.61	687,846,892.03	6,445,867.39	-5,575,320.97
盈余公积金	1,409,377,148.13	1,753,941,186.75	2,001,972,089.29	2,001,972,089.29
一般风险准备	181,058,717.38	285,003,048.13	309,863,139.11	309,863,139.11
未分配利润	8,633,023,145.80	9,966,815,334.78	11,727,259,505.56	11,566,162,566.72
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	14,319,141,352.55	16,094,931,705.64	18,119,232,085.30	17,946,113,958.10
少数股东权益	5,885,157,153.92	6,695,361,904.60	10,937,510,352.65	11,593,560,928.84
所有者权益(或股东权益)合计	20,204,298,506.47	22,790,293,610.24	29,056,742,437.95	29,539,674,886.94
负债和所有者权益(或股东权益)合计	81,180,120,505.90	78,112,647,173.08	91,440,175,340.91	93,757,038,250.74

注: 由于会计政策变更, 公司2018年12月31日、2019年12月31日及2020年6月30日的合并资产负债表将应收利息、应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目; 将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目; 将长期应付款和专项应付款合并计入长期应付款项目。

(四) 发行人近三年合并范围利润表数据

图表 6-6: 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月合并利润表

单位: 元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
一、营业总收入	9,324,593,808.41	12,638,769,561.52	14,772,938,775.58	6,626,956,640.33
其中: 营业收入	9,324,593,808.41	12,638,769,561.52	14,772,938,775.58	6,626,956,640.33
二、营业总成本	7,198,427,280.79	8,790,865,548.02	9,321,725,901.10	3,310,121,695.65
减: 营业成本	4,680,617,358.61	5,817,038,683.34	5,999,260,175.07	1,741,052,084.80
税金及附加	602,356,403.52	1,226,835,766.75	1,845,011,089.37	897,405,544.76
销售费用	131,058,955.66	181,068,647.07	148,534,004.16	56,920,809.31
管理费用	359,628,136.41	362,777,672.65	346,090,476.57	142,489,655.94
财务费用	1,280,782,640.69	988,078,070.31	982,830,155.93	472,253,600.84
资产减值损失	143,983,785.90	215,066,707.90	54,331,000.00	-
信用减值损失	-	-	94,271,693.40	7,898,820.83
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	31,342.07	-31,342.07	78,994,925.39	-74,156,429.17
投资收益(损失以“-”号填列)	2,632,525,639.47	1,555,630,134.05	601,219,142.40	-45,035,561.24
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	196,863,145.77	179,670,260.75	222,703,437.26	-121,919,782.78
资产处置收益(损失以“-”号填列)	19,931,041.24	1,267,651.86	13,692,217.32	106,647.58
其他收益	80,984,478.60	29,913,776.62	85,611,458.58	49,986,917.01
三、营业利润	4,859,639,029.00	5,434,684,233.96	6,270,671,311.57	3,255,635,339.69
加: 营业外收入	73,749,818.13	60,682,675.77	71,347,747.20	36,161,925.62
其中: 非流动资产处置利得	-	-	-	-
减: 营业外支出	12,129,440.74	35,962,416.78	1,006,983.38	299,497.05
其中: 非流动资产处置净损失	-	-	-	-
四、利润总额	4,921,259,406.39	5,459,404,492.95	6,341,012,075.39	3,291,497,768.26

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
减：所得税费用	1,245,799,482.66	1,354,321,477.22	1,372,928,663.95	866,950,098.27
五、净利润	3,675,459,923.73	4,105,083,015.73	4,968,083,411.44	2,424,547,669.99
归属于母公司所有者的净利润	3,129,917,746.27	3,350,247,652.73	3,677,355,264.27	1,678,497,093.80
少数股东损益	545,542,177.46	754,835,363.00	1,290,728,147.17	746,050,576.19
六、其他综合收益的税后净额	-	-7,686,909.24	2,866,045.41	-12,021,188.36
七、综合收益总额	2,794,304,331.61	4,097,396,106.49	4,970,949,456.85	2,412,526,481.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,216,722,458.85	3,343,141,562.15	3,680,221,309.68	1,666,475,905.44
归属于少数股东的综合收益总额	577,581,872.76	754,254,544.34	1,290,728,147.17	746,050,576.19

(五) 发行人近三年合并范围现金流量表数据

图表 6-7: 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,071,815,873.43	12,435,346,913.08	8,038,511,621.53	3,138,139,516.40
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	2,256,237,758.24	-	-	-
代理买卖证券款收到的现金净额	-	-	576,918,997.91	513,496,027.41
收取利息、手续费及佣金的现金	1,702,554,438.22	1,451,725,519.46	1,457,368,298.55	1,205,947,979.18
交易性金融资产净减少额	-	-	538,896,791.18	-
拆入资金净增加额	200,000,000.00	-	100,000,000.00	-
回购业务资金净增加额	2,006,160,178.00	-	-	139,700,000.00

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
买入返售金融资产净减少额		2,505,529,283.29	-	176,696,000.00
融出资金净减少额	-	301,122,119.36	-	-
衍生金融工具投资收益	2,679,951.56	2,632,597.14	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	694,003,689.73	307,745,091.92	3,356,073,122.20	611,975,698.17
经营活动现金流入小计	11,933,451,889.18	17,004,101,524.25	14,067,768,831.37	5,785,955,221.16
购买商品、接受劳务支付的现金	10,242,166,203.39	3,354,397,545.23	8,246,388,501.86	2,265,298,789.68
交易性金融资产净增加额	-	-	-	175,699,292.40
衍生金融工具投资亏损	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	1,921,446,521.99	443,355.84	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	157,857,115.88	127,794,116.80	90,922,353.83	35,214,480.89
拆入资金净减少额	-	150,000,000.00	-	150,000,000.00
融出资金净增加额	33,477,551.68	-	157,429,605.60	34,876,370.87
代理买卖证券款净减少额	846,945,424.72	389,204,159.14	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,064,572,441.60	1,115,474,732.20	1,291,387,070.76	737,222,532.15
支付的各项税费	2,072,839,772.54	2,982,735,405.63	2,710,315,623.25	3,612,664,164.71
回购业务资金净减少额	-	3,560,365,077.50	283,601,455.12	-
支付其他与经营活动有关的现金	952,311,255.72	1,006,307,986.48	770,355,694.01	650,515,910.24
经营活动现金流出小计	17,291,616,287.52	12,686,722,378.82	13,550,400,304.43	7,661,491,540.94
经营活动产生的现金流量净额	-5,358,164,398.34	4,317,379,145.43	517,368,526.94	-1,875,536,319.78
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	18,580,195,343.67	8,432,140,915.43	12,032,966,474.64	6,438,290,502.21

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
取得投资收益收到的现金	773,150,801.05	953,779,383.42	1,852,761,322.49	362,921,500.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	162,649,838.15	1,654,262.66	17,743,394.18	821,661.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,291,298,298.49	1,300,117,639.55	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	20,807,294,281.36	10,687,692,201.06	13,903,471,191.31	6,802,033,664.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,610,940,226.07	2,441,994,349.71	8,836,155,419.64	290,962,593.83
投资支付的现金	12,425,697,032.09	7,260,786,476.47	13,500,550,358.97	6,352,614,991.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,345,599,349.46	-	-	-
投资活动现金流出小计	15,382,236,607.62	9,702,780,826.18	22,336,705,778.61	6,643,577,585.65
投资活动产生的现金流量净额	5,425,057,673.74	984,911,374.88	-8,433,234,587.30	158,456,078.82
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	283,940,000.00	3,000,000,000.00	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	283,940,000.00	3,000,000,000.00	-
取得借款收到的现金	17,727,253,497.71	14,349,284,905.17	21,936,544,479.91	16,871,382,269.71
发行债券收到的现金	100,000,000.00	1,500,000,000.00	5,300,000,000.00	3,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	17,827,253,497.71	16,133,224,905.17	30,236,544,479.91	20,371,382,269.71
偿还债务支付的现金	12,552,608,142.86	17,883,945,559.88	18,674,510,710.07	14,554,061,184.36

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,661,532,314.53	3,541,968,915.37	3,668,622,611.78	2,806,284,118.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	415,243,446.13	214,139,793.66	85,500,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,313,959,808.17	-	-	-
减资支付的现金	-	31,850,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	19,528,100,265.56	21,457,764,475.25	22,343,133,321.85	17,360,345,302.97
筹资活动产生的现金流量净额	-1,700,846,767.85	-5,324,539,570.08	7,893,411,158.06	3,011,036,966.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-7,930,975.84	6,503,960.22	-3,416,302.39	-381,212.80
五、现金及现金等价物净增加额	-1,641,884,468.29	-15,745,089.55	-25,871,204.69	1,293,575,512.98
加：期初现金及现金等价物余额	6,101,306,661.54	4,459,422,193.25	4,443,677,103.70	4,417,805,899.01
六、期末现金及现金等价物余额	4,459,422,193.25	4,443,677,103.70	4,417,805,899.01	5,711,381,411.99

(六) 母公司近三年资产负债表数据

图表 6-8：2017-2019 年末及 2020 年 6 月末母公司资产负债表

单位：元

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.06.30
流动资产：				
货币资金	632,740,169.35	936,330,920.47	355,629,093.07	1,051,135,667.85
交易性金融资产	-	-	190,509,789.33	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	58,162.76	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	123,321,543.78	204,860,647.08	253,619,370.87	585,755,486.85
预付款项	-	-	-	-
应收利息	4,154,481.06	-	-	-
应收股利	23,107,676.29	-	-	-
其他应收款	6,983,837,365.28	8,787,343,469.84	13,284,571,696.30	13,677,700,999.57

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.06.30
存货	4,745,707,208.69	3,353,243,640.94	1,910,397,469.65	1,985,450,154.65
一年内到期的非流动资产	-	200,000,000.00	-	-
其他流动资产	268,063,990.24	116,469,337.58	485,623,734.92	532,005,162.57
流动资产合计	12,780,990,597.45	13,598,248,015.91	16,480,351,154.14	17,832,047,471.49
非流动资产:				
可供出售金融资产	1,577,770,914.00	401,895,655.70	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	20,347,785,967.91	19,790,738,323.41	25,163,806,500.40	25,087,693,633.49
其他非流动金融资产	-	-	106,896,181.76	107,292,990.27
投资性房地产	11,098,138,503.92	11,681,444,667.71	11,729,746,758.97	11,556,252,003.09
固定资产	888,094.84	858,591.82	253,211.48	224,546.00
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	393,106.69	292,346.77	191,586.76	147,073.42
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	32,233,279.04	30,426,158.37	27,219,798.89	26,830,303.01
递延所得税资产	919,097,705.41	838,302,941.86	880,865,377.41	898,935,476.00
其他非流动资产	1,199,264,698.14	769,748,311.66	3,346,476,224.66	4,114,040,150.73
非流动资产合计	35,175,572,269.95	33,513,706,997.30	41,255,455,640.33	41,791,416,176.01
资产总计	47,956,562,867.40	47,111,955,013.21	57,735,806,794.47	59,623,463,647.50
流动负债:				
短期借款	8,739,982,925.44	7,004,418,716.22	11,674,418,437.55	13,415,644,577.66
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	946,280,717.91	784,440,262.94	513,761,332.83	434,713,967.18
预收款项	191,675,738.08	274,357,042.28	297,261,629.20	83,474,371.20
应付职工薪酬	20,996,804.17	26,052,363.07	14,052,255.93	7,589,285.75
应交税费	1,378,913,353.68	956,674,261.57	1,221,497,692.86	1,105,887,958.45
应付利息	126,757,836.62	-	-	-
应付股利	17,164,856.96	-	-	-
其他应付款	11,859,571,376.89	11,689,785,331.37	14,529,430,680.61	12,734,328,220.52

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.06.30
一年内到期的非流动负债	647,000,000.00	1,655,329,800.00	904,000,000.00	1,187,747,954.05
其他流动负债	-	-	2,041,606,754.27	4,612,268,776.22
流动负债合计	23,928,343,609.75	22,391,057,777.45	31,196,028,783.25	33,678,021,064.13
非流动负债:				
长期应付职工薪酬	42,417,709.66	45,187,709.66	42,417,709.66	42,417,709.66
长期借款	7,790,582,770.76	7,921,628,855.66	6,717,628,855.66	8,089,010,315.89
应付债券	5,000,000,000.00	5,500,000,000.00	9,000,000,000.00	8,500,000,000.00
长期应付款	243,132,069.98	229,713,552.98	216,451,310.98	216,768,756.98
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	13,076,132,550.40	13,696,530,118.30	15,976,497,876.30	16,848,196,782.53
负债合计	37,004,476,160.15	36,087,587,895.75	47,172,526,659.55	50,526,217,846.66
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	3,361,831,200.00	3,361,831,200.00	4,034,197,440.00	4,034,197,440.00
资本公积	22,746,097.86	22,746,097.86	22,746,097.86	22,746,097.86
减: 库存股	-	-	-	-
其他综合收益	216,347,403.91	132,420,960.20	-	-
盈余公积	2,143,253,824.08	2,487,817,862.70	2,735,848,765.24	2,735,848,765.24
未分配利润	5,207,908,181.40	5,019,550,996.70	3,770,487,831.82	2,304,453,497.74
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	10,952,086,707.25	11,024,367,117.46	10,563,280,134.92	9,097,245,800.84
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益(或股东权益)合计	10,952,086,707.25	11,024,367,117.46	10,563,280,134.92	9,097,245,800.84
负债和所有者权益(或股东权益)合计	47,956,562,867.40	47,111,955,013.21	57,735,806,794.47	59,623,463,647.50

注: 由于会计政策变更, 公司2018年12月31日及2019年12月31日的资产负债表将应收利息、应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目; 将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目; 将长期应付款和专项应付款合并计入长期应付款项目。

(七) 母公司近三年利润表数据

图表 6-9: 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月母公司利润表

单位: 元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
一、营业收入	2,182,882,377.18	5,962,695,211.64	4,873,338,909.73	1,461,071,915.62
减: 营业成本	607,362,630.17	2,522,998,549.67	1,872,778,192.99	231,533,210.99
税金及附加	149,614,441.18	564,960,796.82	504,694,375.75	77,651,641.38
销售费用	75,631,541.63	126,267,278.86	83,584,568.20	38,739,234.38
管理费用	87,674,450.69	93,128,604.44	89,131,564.69	33,908,026.76
财务费用	988,992,099.48	1,108,121,639.89	1,323,626,221.24	752,351,903.25
资产减值损失	-7,333,685.40	2,006,616.95	-	-
信用减值损失	-	-	-1,633,839.19	-1,798,404.5
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	31,342.07	-31,342.07	-63,919,875.73	-72,280,394.33
投资收益(损失以 “-”号填列)	3,255,761,556.99	550,976,053.05	550,507,534.40	207,131,841.07
其中: 对联营企业和 合营企业的投资收益	38,177,676.28	3,453,997.70	33,332,602.56	-74,165,324.51
资产处置收益(损失 以“-”号填列)	5,114,210.90	332,079.68	4,608,247.41	-
其他收益	-	310,983.93	293,837.34	3,285,256.65
二、营业利润(损失以 “-”号填列)	3,541,848,009.39	2,096,799,499.60	1,489,379,891.09	463,226,197.75
加: 营业外收入	20,835,575.68	50,139,545.11	59,186,373.01	30,354,865.66
减: 营业外支出	382,733.14	382,306.92	238,470.85	150,000.00
其中: 非流动资产处置净 损失	-	-	-	-
三、利润总额(损失以 “-”号填列)	3,562,300,851.93	2,146,556,737.79	1,548,327,793.25	493,431,063.41
减: 所得税费用	699,667,054.59	423,736,544.67	308,173,280.54	119,871,364.85
四、净利润(损失以“-” 号填列)	2,862,633,797.34	1,722,820,193.12	1,240,154,512.71	373,559,698.56
归属于母公司所有者的 净利润	2,862,633,797.34	1,722,820,193.12	1,240,154,512.71	373,559,698.56
少数股东损益	-	-	-	-
五、其他综合收益税后净 额	-1,184,011,588.71	-83,926,443.71	-	-

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,184,011,588.71	-83,926,443.71	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-58,515,150.94	-83,926,443.71	-	-
一揽子交易分步处置子公司尚未丧失控制权	-1,125,496,437.77	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	1,678,622,208.63	1,638,893,749.41	1,240,154,512.71	373,559,698.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,678,622,208.63	1,638,893,749.41	1,240,154,512.71	373,559,698.56
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

(八) 母公司近三年现金流量表数据

图表 6-10: 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月母公司现金流量表

单位: 元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,055,188,916.26	3,573,670,122.94	2,945,627,100.14	1,364,880,771.6
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	72,648,474.81	84,449,893.37	2,527,248,775.14	41,233,596.83
经营活动现金流入小计	2,127,837,391.07	3,658,120,016.31	5,472,875,875.28	1,406,114,368.43
购买商品、接受劳务支付的现金	401,015,339.17	60,127,578.69	467,091,948.10	263,736,331.73
支付给职工以及为职工支付的现金	40,012,886.16	48,124,646.93	73,954,585.03	27,303,327.29
支付的各项税费	747,643,449.00	1,392,234,720.95	619,944,178.48	389,119,429.57
支付其他与经营活动有关的现金	2,458,008,276.31	154,424,142.84	3,117,377,381.55	2,292,158,862.28

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
经营活动现金流出小计	3,646,679,950.64	1,654,911,089.41	4,278,368,093.16	2,972,317,950.87
经营活动产生的现金流量净额	-1,518,842,559.57	2,003,208,926.90	1,194,507,782.12	-1,566,203,582.44
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	4,363,404,099.90	2,857,295,411.83	431,483,787.36	411,244,961.68
取得投资收益收到的现金	1,002,324,365.83	749,081,643.70	483,132,668.07	199,407,187.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	107,934,599.80	344,578.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,360,191,215.32	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	6,833,854,280.85	3,606,721,633.53	914,616,455.43	610,652,149.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	708,407,550.63	1,802,837,699.62	318,014,469.87	85,258,756.89
投资支付的现金	2,101,656,453.64	710,860,773.70	7,446,032,271.77	1,142,580,792.89
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,709,295.77	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	2,813,773,300.04	2,513,698,473.32	7,764,046,741.64	1,227,839,549.78
投资活动产生的现金流量净额	4,020,080,980.81	1,093,023,160.21	-6,849,430,286.21	-617,187,400.25
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	8,631,463,241.47	9,788,509,675.68	15,055,615,227.21	12,800,000,000.00
发行债券收到的现金	-	1,500,000,000.00	5,300,000,000.00	3,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	8,631,463,241.47	11,288,509,675.68	20,355,615,227.21	16,300,000,000.00
偿还债务支付的现金	9,399,000,720.00	11,384,698,000.00	12,355,330,160.00	10,912,000,360.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,366,315,924.34	2,696,504,654.08	2,926,073,357.31	2,508,440,903.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	11,765,316,644.34	14,081,202,654.08	15,281,403,517.31	13,420,441,263.83
筹资活动产生的现金流量净额	-3,133,853,402.87	-2,792,692,978.40	5,074,211,709.90	2,879,558,736.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-109,534.70	51,642.41	8,966.79	-661,178.7
五、现金及现金等价物净增加额	-632,724,516.33	303,590,751.12	-580,701,827.40	695506574.78
加：期初现金及现金等价物余额	1,265,464,685.68	632,740,169.35	936,330,920.47	355,629,093.07
六、期末现金及现金等价物余额	632,740,169.35	936,330,920.47	355,629,093.07	1,051,135,667.85

二、发行人财务情况分析

（一）资产结构分析

近三年，公司资产规模稳定增加。公司2017-2019年末及2020年6月末资产

总额分别为811.80亿元、781.13、914.40亿元和937.57亿元。公司的流动资产分别为364.32亿元、358.62亿元、376.05亿元和405.92亿元，占总资产比例分别为44.88%、45.91%、41.13%和43.29%；非流动资产分别为447.48亿元、422.51亿元、538.35亿元和531.65亿元，占总资产比例分别为55.12%、54.09%、58.87%和56.71%。公司总资产规模基本保持稳定，其中非流动资产占总资产的比例较高，主要由投资性房地产、长期股权投资和可供出售金融资产等组成。

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2020年6月末上述科目在总资产中的占比分别为5.50%和26.83%；公司的非流动资产主要包括其他非流动金融资产、长期股权投资和投资性房地产，截至2020年6月末上述科目占总资产的比例分别为3.81%、9.45%和36.48%。2019年末较2018年末非流动资产占资产总额比例上升较快，非流动资产增速大于流动资产增速。

图表 6-11: 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末发行人合并范围内资产结构情况表

单位: 万元、%

科目/年份	2017 年末		2018 年末		2019 年末		2020 年 6 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	352,519.22	4.34%	367,483.23	4.70%	360,723.95	3.94%	515,841.81	5.50%
结算备付金	56,911.21	0.70%	71,884.28	0.92%	81,056.64	0.89%	55,296.33	0.59%
融出资金	95,761.29	1.18%	65,679.19	0.84%	82,573.46	0.90%	86,045.36	0.92%
买入返售金融资产	331,275.87	4.08%	139,616.00	1.79%	92,124.60	1.01%	122,820.74	1.31%
交易性金融资产	-	-	-	-	174,427.41	1.91%	195,672.42	2.09%
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	300,951.33	3.71%	325,578.95	4.17%	-	-	-	-
应收票据及应收账款	28,547.87	0.35%	53,780.89	0.69%	49,985.30	0.55%	77,394.21	0.83%
预付款项	-	-	-	-	-	-	-	-
应收利息	6,698.75	0.08%	-	-	-	-	-	-
应收股利	2,365.30	0.03%	-	-	-	-	-	-
其他应收款	60,583.04	0.75%	77,787.33	1.00%	47,286.77	0.52%	37,233.57	0.40%
存货	2,149,079.58	26.47%	2,110,829.86	27.02%	2,456,167.11	26.86%	2,515,737.81	26.83%
一年内到期的非流动资产	-	-	20,000.00	0.26%	-	-	-	-
其他流动资产	258,507.20	3.18%	353,564.34	4.53%	416,152.35	4.55%	409,130.60	4.36%
流动资产合计	3,643,200.67	44.88%	3,586,204.07	45.91%	3,760,497.59	41.13%	4,059,206.25	43.29%
可供出售金融资产	380,715.24	4.69%	480,964.81	6.16%	-	-	-	-

科目/年份	2017 年末		2018 年末		2019 年末		2020 年 6 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
发放贷款及垫款	-	-	-	-	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-	149,752.34	1.64%	205,322.71	2.19%
其他非流动金融资产	-	-	-	-	505,646.70	5.53%	357,369.61	3.81%
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	660,180.98	8.13%	776,360.17	9.94%	885,776.21	9.69%	886,341.23	9.45%
投资性房地产	2,476,897.79	30.51%	2,419,720.47	30.98%	3,391,598.91	37.09%	3,420,651.58	36.48%
固定资产	131,439.41	1.62%	183,703.27	2.35%	161,679.13	1.77%	157,656.35	1.68%
在建工程	55,824.13	0.69%	14.05	0.00%	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	3,351.94	0.04%	3,403.47	0.04%	3,757.88	0.04%	3,241.46	0.03%
开发支出	-	-	112.45	0.00%	52.87	0.00%	52.87	0.00%
商誉	87,092.20	1.07%	87,092.20	1.11%	87,092.20	0.95%	87,092.20	0.93%
长期待摊费用	12,057.45	0.15%	16,007.53	0.20%	16,292.81	0.18%	15,140.08	0.16%
递延所得税资产	161,580.22	1.99%	162,980.26	2.09%	169,217.98	1.85%	170,976.59	1.82%
其他非流动资产	505,672.01	6.23%	94,701.96	1.21%	12,652.90	0.14%	12,652.90	0.13%
非流动资产合计	4,474,811.38	55.12%	4,225,060.64	54.09%	5,383,519.95	58.87%	5,316,497.58	56.71%
资产总计	8,118,012.05	100.00%	7,811,264.72	100.00%	9,144,017.53	100.00%	9,375,703.83	100.00%

注：由于会计政策变更，2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日的资产负债表将应收利息、应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目。

发行人资产主要科目的具体情况如下：

1、货币资金

2017年-2019年末及2020年6月末，公司货币资金余额分别为35.25亿元（无使用权受限货币资金）、36.75亿元（无使用权受限货币资金）、36.07亿元（无使用权受限货币资金）和51.58亿元（无使用权受限货币资金），占总资产的比例分别为4.34%、4.70%、3.94%和5.50%。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，占99%以上。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，发行人需要保证充足的资金用于土地的收购和房产的建设，以维持及提高自身在行业中的竞争力及增加市场份额。

2017 年末公司货币资金较上年末减少 16.19 亿元，降幅 31.48%，公司货币资金的减少主要系收购了苏州绿岸、申万置业，同时收购了陆金发少数股东持有的股份。2018 年末公司货币资金较上年末略增 1.50 亿元，增幅 4.25%。2019 年末公司货币资金较上年末略减 0.68 亿元，降幅 1.85%。2020 年 6 月末公司货币资金较上年增加 15.51 亿元，增幅为 43%。

总体趋势上看，公司始终保持与经营规模及资产规模相匹配的货币资金，以保障正常经营活动的有序开展，同时充裕的货币资金为公司寻找商机及快速拓展提供了可靠的资金支持。

图表 6-12: 发行人 2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末货币资金情况

单位: 万元、%

项目	2017 年末		2018 年末		2019 年末		2020 年 6 月末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	22.87	0.01%	13.20	0.00%	6.69	0.00%	11.37	0.00%
银行存款	350,763.52	99.50%	367,178.13	99.92%	359,658.75	99.71%	515815.79	99.99%
其他货币资金	1732.84	0.49%	291.90	0.08%	1,058.52	0.29%	14.66	0.00%
合计	352,519.22	100.00%	367,483.23	100.00%	360,723.95	100.00%	515841.81	100.00%

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产分别为 30.10 亿元、32.56 亿元、0 亿元和 0 亿元，占总资产比例分别为 3.71%、4.17%、0.00%和 0.00%。

2017 年公司以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产较 2016 年末减少 22.64 亿元，降幅 42.93%，主要系 2017 年度公司子公司爱建证券处置稳盈一号资管计划份额 23.48 亿元。2018 年公司以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产较 2017 年末增加 2.46 亿元，增幅 8.18%。2019 年末以及 2020 年 6 月末公司以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产为 0 亿元，是由于公司执行新金融工具准则导致科目重分类至交易性金融资产。

图表 6-13: 发行人 2017 年-2019 年末及 2020 年 6 月末以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产情况

单位: 万元

项目	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 6 月末
交易性金融资产	168,792.38	172,864.39	-	-
其中: 债务工具投资	132,650.83	59,170.63	-	-

项目	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 6 月末
权益工具投资	36,141.56	113,693.76	-	-
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	132,158.94	152,714.56	-	-
其中：债务工具投资	-	-	-	-
权益工具投资	132,158.94	152,714.56	-	-
合计	300,951.33	325,578.95	-	-

交易性金融资产中的债务工具投资主要为债券投资，权益工具投资主要为股票、基金、理财等；指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产中权益工具投资主要为信托产品投资。

3、其他应收款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司其他应收款余额分别为 6.06 亿元、7.78 亿元、4.73 亿元和 8.13 亿元，占总资产比例分别为 0.75%、1.00%、0.52% 和 0.87%。

2017 年末公司其他应收款较 2016 年末减少 4.14 亿元，降幅 40.61%，主要为收回已支付的苏州绿岸项目股权收购保证金 9.45 亿，同时公司子公司陆家嘴信托垫支保障基金 4.26 亿元；2018 年末公司其他收款较上年末增加 1.72 亿元，增幅 28.40%，主要系 2018 年其他应收款科目余额包含了应收利息和应收股利，同时公司向中国信托业保障基金支付的代垫款增加；如果不含应收利息和应收股利，2018 年末其他应收款余额较上年末增加 1.40 亿元，增幅 23.17%。2019 年末，公司其他应收款较上年末减少 3.05 亿元，降幅 39.20%，主要原因是子公司陆家嘴信托信托保障基金减少。截至 2020 年 6 月末，公司其他应收款余额较年初增加 3.40 亿元，主要为新增应收股利 3.72 亿元。除 2018 年该科目余额中包含的应收利息以及 2020 年该科目余额中包含的应收股利，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。公司其他应收款主要由信托业保障基金、往来款、押金及保证金形成，其中大多公司资产质量较好，收回有保障，公司近年来也加大了对其他应收款的回收力度。其他应收款具体分类（不含应收利息、应收股利）如下：

图表 6-14：发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末其他应收款按性质分类情况

单位：万元

分类	2019 年 12 月 31 日 账面余额	2020 年 6 月 30 日 账面余额
信托业保障基金	37,298.61	24,649.28
往来款	3,217.86	15,344.91

分类	2019 年 12 月 31 日 账面余额	2020 年 6 月 30 日 账面余额
押金及保证金	2,693.59	3,569.48
代收代付	4,116.35	3,569.48
其他	5,219.13	5,156.61
合计	52,545.54	50,257.88

图表 6-15: 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末按账龄分析的其他应收款情况

单位: 万元

账龄	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
	账面余额	账面余额
1 年以内	8,150.46	15,936.14
1 至 2 年	41,069.54	28,559.29
2 至 3 年	479.05	1,087.26
3 年以上	2,846.49	4,675.19
合计	52,545.54	50,257.88

图表 6-16: 发行人 2019 年末其他应收款金额前五名明细

单位: 万元 债务人名称	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备 期末余额	性质
中国信托业保障基金 有限责任公司	37,298.61	1 至 2 年	70.80%	-	信托业保 障基金
上海绿岛阳光置业有 限公司	2,690.97	3 年以上	5.11%	2,690.97	其他
上海陆家嘴(集团)有 限公司	2,010.816	1 年以内	3.82%	-	往来款
檀源木业有限公司	1,397.67	1 至 2 年	2.65%	1,397.67	代垫款
上海前滩国际商务区 投资(集团)有限公司	558.27	1 至 2 年	1.06%	280.62	往来款
合计	43,956.33		83.44%	4,369.26	

图表 6-17: 发行人 2020 年 6 月末其他应收款金额前五名明细

单位: 万元

债务人名称	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备 期末余额	性质
中国信托业保障基金	24,649.28	1 至 2 年	49.05%	-	信托业保

有限责任公司					障基金
上海市规划和自然资源局	10,982.00	1 年以内	21.85%	-	押金及保证金
上海绿岛阳光置业有限公司	2,690.97	3 年以上	5.35%	2,690.97	其他
檀源木业有限公司	1,397.67	1 至 2 年	2.78%	1,397.67	押金及保证金
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	558.27	2 至 3 年	1.11%	-	押金及保证金
合计	40,278.20		80.14%	4,369.26	

4、买入返售金融资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司买入返售金融资产余额分别 33.13 亿元、13.96 亿元、9.21 亿元和 12.28 亿元，占总资产的比例分别 4.08%、1.79%、1.01%和 1.31%。

买入返售金融资产按担保物类别主要包括债券、应收账款债权和股票。买入返售金融资产余额波动主要系业务结构发生变化，2017 年末，公司买入返售金融资产余额较上年末增加 22.65 亿，增幅 216.22%，主要是债券部分较上年增加 23.18 亿元。2018 年末，公司买入返售金融资产余额较上年末减少 19.17 亿元，降幅 57.86%，主要是子公司爱建证券调整业务结构，买入返售和卖出回购业务同时缩减，一年以上的买入返售金融资产减少了 10 亿元。2019 年末，公司买入返售金融资产余额较上年末减少 4.75 亿元，降幅 34.03%，主要是由于爱建证券调整业务结构所致。2020 年 6 月末，公司买入返售金融资产余额较年初增加 3.07 亿元，主要是由于子公司陆家嘴信托合并的产品结构发生变化导致会计科目调整所致。

5、存货

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司的存货余额分别为 214.91 亿元、211.08 亿元、245.62 亿元和 251.57 亿元，占总资产的比例分别为 26.47%、27.02%、26.86%和 26.83%，是流动资产的最主要的构成部分。存货包括转让场地开发支出、商品房建设支出、公共建筑建设支出、动迁房、商品房和库存商品等。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。发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。

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比例一直较高。

2017 年末存货较上年末增加 123.18 亿元，增幅 134.29%，主要为收购申万置业 100%的股权及苏州绿岸 95%的股权，上述两项交易增加存货 129.21 亿元。2018 年末存货较上年末减少 3.83 亿元，降幅 1.78%。2019 年末存货较上年末增加 34.54 亿元，增幅达 16.36%，主要原因是公司以人民币 294,524.00 万元竞得上海市浦东新区川沙新市镇城南社区 C04-12、C04-13、C04-14 地块国有建设用地使用权，导致存货增加。2020 年 6 月末存货较年初增加 5.96 亿元，增幅为 2.43%。

存货占发行人总资产的比例较大，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。

图表 6-18: 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末存货明细

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	跌价准备	账面价值
库存商品	134.89	0.01%	-	134.89
开发成本	1,892,659.68	77.04%	-377	1,892,282.68
开发产品	564,005.50	22.96%	-255.96	563,749.54
合计	2,456,800.07	100.00%	-632.96	2,456,167.11
项目	2020 年 6 月 30 日			
	账面余额	占比	跌价准备	账面价值
库存商品	124.34	0.01%	-	124.34
开发成本	1970489.18	78.30%	-377	1970112.18
开发产品	545757.25	21.69%	-255.96	545501.29
合计	2,516,370.77	100.00%	-632.96	2,515,737.81

6、其他流动资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司其他流动资产余额分别为 25.85 亿元、35.36 亿元、41.62 亿元和 40.91 亿元，占总资产的比例分别为 3.18%、4.53%、4.55%和 4.36%。

公司其他流动资产余额近三年及一期波动较大。2017 年末较上年末减少 61.19 亿元，主要是持有到期日一年以内的可供出售金融资产减少 22.37 亿元，股权交易对价及持有到期日一年以内的应收款项类投资余额较上年净减 40.18

亿元。2018 年末其他流动资产较上年末增加 9.51 亿元，主要是应收款项类投资大幅增加 18.49 亿元、新增对上海前绣实业委贷 2.88 亿元、可供出售金融资产减少 11.80 亿元导致。2019 年末其他流动资产较上年末增加 6.26 亿元，主要原因是新金融准则导致科目变化所致。2020 年 6 月末，公司其他流动资产余额为 40.91 亿元，较年初减少 0.71 亿元，主要为债券投资较年初减少 2.26 亿元。

图表 6-19: 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末其他流动资产构成情况

单位: 万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
债权投资 (流动部分)	238,875.30	216,265.22
应收款项类投资	103,081.33	119,956.28
预缴营业税及附加税	7,372.93	772.57
待抵扣进项税额	48,213.13	58,078.39
预缴土地增值税	8,177.96	3,793.86
预缴企业所得税	0.41	-
委托贷款	6,015.33	6,000.00
其他	4,415.97	4,264.28
合计	416,152.35	409,130.60

7、可供出售金融资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末,公司可供出售金融资产余额分别为 38.07 亿元、48.10 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元,占总资产的比例分别为 4.69%、6.16%、0.00%和 0.00%。

2017 年末可供出售金融资产较上年末下降 58.15 亿元,降幅 60.43%,主要为理财产品投资额减少所致。2018 年末可供出售金融资产较上年末增加 10.02 亿元,增幅 26.33%,主要是债务工具增加 15.4 亿元,权益工具减少 5.38 亿元导致。2019 年末可供出售金融资产为 0.00 亿元,系于公司首次执行新金融工具准则,导致科目重分类至交易性金融资产、其他流动资产、其他非流动金融资产等。2020 年 6 月末可供出售金融资产为 0.00 亿元。

图表 6-20: 发行人 2018 年末可供出售金融资产明细

单位: 万元

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	163,850.00	-	163,850.00
可供出售权益工具	358,250.32	41,135.51	317,114.81

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
其中：按公允价值计量	316,797.57	40,601.30	276,196.27
按成本计量	41,452.75	534.21	40,918.54
其他	-	-	-
合计	522,100.32	41,135.51	480,964.81

8、交易性金融资产

截至 2019 年末，公司交易性金融资产余额较上年末净增 174.43 亿元，本科目系公司 2019 年首次执行新金融工具准则后的新增科目，主要由原来以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产和可供出售金融资产科目转入。2020 年 6 月末，公司交易性金融资产余额较年初增加 2.13 亿元，主要为公司下属的金融子公司金融产品投资及产品结构变化所致。

图表 6-21：发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末交易性金融资产明细

单位：万元

项目	2019 年 12 月末余额	2020 年 6 月末余额
交易性债务工具投资	32,871.61	50,896.31
交易性权益投资	136,555.73	144,776.11
结构性存款	5,000.00	-
合计	174,427.41	195,672.42

2019 年末，公司持有的上市公司股票为申万宏源的股票，余额合计 1.41 亿元。截至 2020 年 6 月末，公司无持有的上市公司股票。具体持股情况如下：

图表 6-22：发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末按公允价值计量的上市公司股票明细

单位：元

股票名称	2019 年末持股数	2019 年末公允价值	2020 年 6 月末持股数	2020 年 6 月末公允价值
申万宏源	27,441,732	140,501,667.84	0	0
合计	27,441,732	140,501,667.84	0	0

9、其他非流动金融资产

截至 2019 年末，公司其他非流动金融资产余额较上年末净增 50.56 亿元，本科目系公司 2019 年首次执行新金融工具准则后的新增科目，主要由原来的可供出售金融资产，买入返售金融资产等科目转入。2020 年 6 月末，公司其他非流动金融资产余额较年初减少 14.82 亿元，主要为金融板块持有的交易性金融资产流动性拆分所致。

图表 6-23: 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末其他非流动金融资产明细

单位: 万元

项目	2019 年 12 月末余额	2020 年 6 月末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	387,265.54	300,400.07
买入返售金融资产	115,696.58	53,956.91
存出保证金	2,684.58	3,012.63
合计	505,645.71	357,369.61

10、长期股权投资

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末, 公司长期股权投资余额分别为 66.02 亿、77.63 亿元、88.58 亿元 88.63 亿元, 占总资产的比例分别为 8.13%、9.94%、9.69% 和 9.45%, 整体保持稳定。公司作为浦东新区重要的国有资产经营及管理主体, 对浦东新区及上海市范围内的大量企业拥有股权投资, 这些长期股权投资将会给公司带来一定的投资收益。

公司 2017 年末长期股权投资较上年末增加 5.84 亿元, 增幅 9.70%, 主要系国泰人寿增资所致。2018 年末长期股权投资较上年末增加 11.61 亿元, 增幅 17.59%, 主要系对全资子公司前绣实业处置 50% 股权后变为合营企业, 采用权益法核算, 该项交易导致公司长期股权投资账面余额增加 13.41 亿元。2019 年末长期股权投资较 2018 年末增加 10.95 亿元, 增幅 14.11%, 主要系公司 2019 年度对中银消费金融有限公司增资, 由金融资产转化为长期股权投资进行核算。2020 年 6 月末, 公司长期股权投资较年初增加 0.05 亿元。

图表 6-24: 2020 年 6 月末发行人重要长期股权投资单位

单位: 万元

公司名称	年初余额	期末余额
合营公司:		
上海富都世界发展有限公司	22,137.88	23,151.13
上海新国际博览中心有限公司	97,762.75	
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	286.41	402.96
上海前绣实业有限公司	131,560.90	130,349.15
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	186,140.97	196,935.55
联营公司:		
上海浦东嘉里城房地产有限公司	35,160.45	37,140.07

公司名称	年初余额	期末余额
上海中心大厦建设发展有限公司	262,063.78	251,537.93
中银消费金融有限公司	107874.18	110,148.16
上海绿岛阳光置业有限公司	1,729.72	1,729.72
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	157.66	157.44
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	22,953.98	22,418.40
上海联嵘投资发展有限公司	9,807.54	9,807.54
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	1819.24	1,621.81
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	883.74	873.88
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	948.44	867
上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司	2994.43	2,968.95
其他	1,651.81	1,788.73

11、投资性房地产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司投资性房地产余额分别为 247.69 亿元、241.97 亿元、339.16 亿元和 342.07 亿元，占总资产的比例分别为 30.51%、30.98%、37.09%和 36.48%。报告期内，公司投资性房地产变化比较平稳。

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。对于投资性房地产中的房屋和建筑物按使用寿命 40 年、残值率 2%、年折旧率 2.45%，对于土地使用权按可使用年限确定年摊销率。

截至 2019 年末及 2020 年 6 月末，公司投资性房地产净值如下表所示：

图表 6-25：发行人 2019 年 12 月末采用成本计量模式的投资性房地产

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,488,191.60	9,720.59	215,742.46	2,713,654.65
2.本期增加金额	159,987.76	-	884,684.07	1,044,671.83
3.本期减少金额	13,752.92	-	-	13,752.92
4.期末余额	2,634,426.43	9,720.59	1,100,426.54	3,744,573.55
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	287,971.28	5,962.90	-	293,934.18
2.本期增加金额	64,304.05	271.38	-	64,575.42
3.本期减少金额	5,534.95	-	-	5,534.95
4.期末余额	346,740.38	6,234.27	-	352,974.65

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,287,686.05	3,486.32	1,100,426.54	3,391,598.91
2.期初账面价值	2,200,220.32	3,757.69	215,742.46	2,419,720.47

图表 6-26: 发行人 2020 年 6 月末采用成本计量模式的投资性房地产

单位: 万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,634,426.43	9,720.59	1,100,426.54	3,744,573.55
2.本期增加金额	211.20	-	62,589.93	62,801.13
3.本期减少金额	1,978.79	-	-	1,978.79
4.期末余额	2,632,658.84	9,720.59	1,163,016.46	3,805,395.89
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	346,740.38	6,234.27	-	352,974.65
2.本期增加金额	31,795.23	136.37	-	31,931.60
3.本期减少金额	161.94	-	-	161.94
4.期末余额	378,373.66	6,370.65	-	384,744.31
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,254,285.18	3,349.94	1,163,016.46	3,420,651.58
2.期初账面价值	2,287,686.05	3,486.32	1,100,426.54	3,391,598.91

图表 6-27: 发行人 2019 年末和 2020 年 6 月末主要投资性房地产净值

单位: 万元

投资性房地产	2019 年末	2020 年 6 月末
陆家嘴商场	111,903.85	110,494.07
陆家嘴办公楼	260,843.70	257,516.66

投资性房地产	2019 年末	2020 年 6 月末
陆家嘴酒店	-	-
天津惠灵顿国际学校	22,193.48	21,851.50
虹桥新天地	5,677.99	5,352.54
天津海上花苑 16 号公寓	1,814.57	1,790.96
天津海上花苑西标段地下车库	1,321.77	1,236.84
天津海庭花苑东标段地下车库	5,254.90	5,188.21
惠灵顿小街东街	851.15	145.51
惠灵顿小街（商业小街 S2、S3）	763.37	-
S1 会所	2,481.76	2,451.84
天津河庭花苑西标段地下车库	9,936.00	9,803.76
中央公寓会所	1,012.08	997.69
花木 04-15 地块	48,185.51	47,435.22
前滩中心 25-02 地块办公楼	279,851.96	292,078.67
前滩中心 34 号地块办公楼	72,033.52	72,033.52
软件园 1 号楼	4,011.43	3,936.90
软件园 2 号楼	11,393.54	11,200.47
塘东地下空间（车库）	11,338.57	11,180.20
塘东 TD4-5（陆家嘴世纪金融广场 7 号楼）	7,028.88	6,927.00
塘东 TD4-4（陆家嘴世纪金融广场 5 号楼）	35,773.36	35,249.98
塘东 TD4-2（陆家嘴世纪金融广场 2 号楼）	68,438.33	67,466.29
软件园 10 号楼	11,886.68	11,701.15
软件园 11 号楼	72,208.59	71,144.00
B5-4 地块（水族馆用地）	4,862.16	6,102.31
东和公寓（原 69 族馆用地）	58,205.29	57,355.74
陆家嘴 1885	14,814.87	14,544.64
金杨云台	1,420.00	1,390.51
星展银行大厦（“陆家嘴金融中心大厦”）	58,160.71	55,835.41
陆家嘴金融信息楼（原“陆家嘴信息中心”）	4,587.18	4,514.75
陆家嘴金融航运大楼（原“浦东大道 981 号大楼”）	3,111.66	3,065.16
软件园 12 号楼	13,796.77	13,590.18
陆家嘴公馆商铺（原“东银公寓”）	3,542.28	3,490.48

投资性房地产	2019 年末	2020 年 6 月末
商铺”)		
富汇广场(原“SB1-1 地块工程”)	51,720.46	51,077.18
软件园 13 号楼	34,934.01	34,395.00
陆家嘴金融广场(原“SN1 地块项目”)	441,965.95	435,071.94
塘东 TD4-1(陆家嘴中心大厦)	108,442.42	106,934.22
塘东 TD4-3(陆家嘴世纪金融广场 3 号楼)	70,271.23	69,293.07
塘东 TD4-7(陆家嘴世纪金融广场 6 号楼)	36,390.94	35,880.59
其他(泉春里)	-	-
软件园 4 号楼	1,758.36	1,724.44
软件园 5 号楼	445.12	436.88
软件园 6 号楼	83.57	82.02
软件园 8 号楼	8,829.10	8,685.59
软件园 9 号楼	14,060.83	13,832.34
陆家嘴花园二期(商铺)	748.16	776.05
陆家嘴商务广场	102,963.69	101,888.99
九六广场	20,893.00	20,372.59
锦城大厦	2,093.48	2,042.38
燕乔大厦	842.64	826.71
钻石大厦	29,718.29	29,230.01
软件园 7 号楼	3,771.62	3,708.23
基金大厦	28,228.01	27,762.77
投资大厦	23,948.77	23,489.81
上海纽约大学大厦	54,717.73	53,937.85
东方汇(世纪大都会)	213,944.78	211,055.75
金控大厦(2-16-2 地块办公楼)	111,546.26	110,137.21
竹园 2-16-1	1,719.25	-
川沙 C04-12	36,803.25	41,477.71
川沙 C04-13	47,362.75	49,229.32
川沙 C04-14	61,253.33	62,688.59
张江地块 57-01	288,003.44	292,237.16
张江地块 56-01	134,172.40	141,856.91
张江地块 73-02	93,793.85	101,501.66
张江地块 74-01	79,063.06	85,641.38
张江地块 75-02	78,403.26	96,305.06

投资性房地产	2019 年末	2020 年 6 月末
合计	3,391,598.91	3,420,651.57

截至 2020 年 6 月末，公司未办妥产权证书的投资性房地产如下表：

图表 6-28: 发行人 2020 年 6 月末未办妥产权证书的投资性房地产明细

单位：万元

项目	账面价值	预计办妥产权证日期
天津惠灵顿国际学校	22,321.14	尚在办理中

12、其他非流动资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司其他非流动资产余额分别为 50.57 亿元、9.47 亿元、1.27 亿元和 1.27 亿元，分别占总资产的 6.23%、1.21%、0.14% 和 0.14%。

公司 2017 年末其他非流动资产余额较上年增加 21.05 亿元，增幅 71.34%，主要是应收款项类投资一年以上部分增加了 20.87 亿元所致。2018 年末较上年末减少 41.1 亿元，降幅 81.27%，主要是由于子公司陆家嘴信托应收款项类投资流动性变化，一年以上的部分减少了 30 亿元；子公司爱建证券一年以上的买入返售金融资产减少了 10 亿元。2019 年末较上年末减少 8.2 亿元，降幅 86.59%，主要是因为公司首次执行新金融工具准则导致科目重分类至其他非流动金融资产等。2020 年 6 月末，公司其他非流动资产余额较年初余额无变化。

图表 6-29: 发行人 2019 年末和 2020 年 6 月末其他非流动资产情况

单位：万元

其他非流动资产	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
应收款项类投资	-	-
买入返售金融资产	-	-
委托贷款	9,600.00	9,600.00
存出保证金	-	-
抵债资产	3,052.90	3,052.90
其他	-	-
合计	12,652.90	12,652.90

13、固定资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司固定资产余额分别为 13.14 亿元、18.37 亿元、16.17 亿元和 15.77 亿元，分别占总资产的 1.62%、2.35%、1.77% 和 1.68%，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。2017 年固定资产账面价值较上年末增加 6.04 亿元，增幅 85.23%，其中房屋及建筑物账面价值较上年末增加 5.96 亿元，增幅 87.80%，主要是有其他转入 6.60 亿元，为天津陆家嘴万怡酒店项目竣工转入固定资产等。2018 年固定资产账面价值较上年末增加 5.23 亿元，增幅 39.8%，主要是由于公司自营项目陆家嘴明城酒店竣工转入所致。2019 年固定资产较上年末减少 2.2 亿元，降幅 11.97%，主要由于明城大酒店结业，公司转变用途将其转入存货核算。2020 年 6 月，公司固定资产余额较年初较少 0.4 亿元，降幅 2%。

图表 6-30: 发行人 2020 年 6 月末固定资产情况

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	196,197.80	1,798.21	1,559.88	6,421.95	1,920.38	207,898.21
2. 本期增加金额	611.37	13.32	-	185.63	90.84	901.16
3. 本期减少金额	-	48.03	-	18.96	19.80	86.80
4. 期末余额	196,809.17	1,763.49	1,559.88	6,588.62	1,991.41	208,712.58
二、累计折旧和累计摊销						
1. 期初余额	37,635.35	1,358.56	1,155.68	4,842.70	1,257.45	46,249.74
2. 本期增加金额	4,258.09	94.10	76.00	371.80	119.95	4,919.94
3. 本期减少金额	-	45.25	-	18.73	18.82	82.80
4. 期末余额	41,893.44	1,407.41	1,231.68	5,195.78	1,358.58	51,086.88
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	154,915.73	356.08	328.20	1,392.84	632.83	157,625.69
2. 期初账面价值	158,562.45	439.64	404.20	1,579.25	662.93	161,648.47

14、无形资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司无形资产余额分别为 0.34 亿元、0.34 亿元、0.38 亿元和 0.32 亿元，主要包括交易席位费、非专利技术费、车位使用费及软件使用权，在总资产中的占比低，整体变化不大。

15、商誉

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司商誉余额分别为 8.71 亿元、8.71 亿元、8.71 亿元和 8.71 亿元，分别占总资产的 1.08%、1.12%、0.96%和 0.93%，在总资产中占比较低，主要来自于爱建证券有限责任公司和陆家嘴国际信托有限公司。

16、递延所得税资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司递延所得税资产余额分别为 16.16 亿元、16.30 亿元、16.92 亿元和 17.10 亿元，分别占总资产的 1.99%、2.09%、1.85%和 1.82%，在总资产中占比较低，整体变化不大。

(二) 负债结构分析

近几年随着公司资产规模的持续增长，公司负债总额也呈持续增长趋势。2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司总负债分别为 609.76 亿元、553.22 亿元、623.83 亿元和 642.17 亿元。公司债务结构以流动负债为主，公司流动负债分别为 371.57 亿元、341.97 亿元、412.35 亿元和 421.59 亿元，占总负债的比例分别 60.94%、61.81%、66.10%和 65.65%，呈上升趋势；公司非流动负债分别为 238.19 亿元、211.25 亿元、211.48 亿元和 220.59 亿元，占总负债的比例分别为 39.06%、38.19%、33.90%和 34.35%，近年随着公司债务结构的逐步调整呈下降趋势。

报告期内，公司流动负债主要由短期借款、预收款项和其他应付款构成，截至 2020 年 6 月末上述科目在总负债中的占比分别为 24.08%、1.02%和 8.88%；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，截至 2020 年 6 月末上述科目在总负债中的占比分别为 19.52%、13.24%、1.08%。

图表 6-31：2017-2019 年末及 2020 年 6 月末发行人合并范围内负债结构分析表

单位：万元、%

科目/年份	2017 年末		2018 年末		2019 年末		2020 年 6 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,127,560.00	18.49%	931,463.00	16.84%	1,302,347.96	20.88%	1,546,364.09	24.08%
拆入资金	20,000.00	0.33%	5,000.00	0.09%	15,084.24	0.24%	-	-
卖出回购金融资产	383,306.51	6.29%	27,270.00	0.49%	30.00	0.00%	14,000.00	0.22%
代理买卖证券款	209,415.97	3.43%	170,495.55	3.08%	228,187.45	3.66%	279,537.05	4.35%
交易性金融负债	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	292,126.02	4.79%	251,472.88	4.55%	256,580.07	4.11%	201,456.00	3.14%
预收款项	268,535.40	4.40%	604,065.51	10.92%	302,227.80	4.84%	65,183.45	1.02%

科目/年份	2017 年末		2018 年末		2019 年末		2020 年 6 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	57,723.21	0.95%	61,965.58	1.12%	71,895.04	1.15%	49,440.38	0.77%
应交税费	208,413.35	3.42%	218,379.94	3.95%	355,816.15	5.70%	201,942.46	3.14%
应付利息	16,483.32	0.27%	-	-	21.11	0.00%	-	-
应付股利	3,549.95	0.06%	-	-	698.00	0.01%	11,064.72	0.17%
其他应付款	1,028,134.65	16.86%	784,544.08	14.18%	775,348.79	12.43%	570,541.81	8.88%
一年内到期的非流动负债	64,700.00	1.06%	220,532.98	3.99%	131,200.00	2.10%	169,774.80	2.64%
其他流动负债	35,764.64	0.59%	144,512.69	2.61%	684,823.06	10.98%	894,779.84	13.93%
流动负债合计	3,715,713.01	60.94%	3,419,702.21	61.81%	4,123,540.57	66.10%	4,215,868.80	65.65%
长期借款	1,158,029.13	18.99%	1,074,674.89	19.43%	1,078,454.89	17.29%	1,253,773.03	19.52%
应付债券	510,000.00	8.36%	550,000.00	9.94%	900,000.00	14.43%	850,000.00	13.24%
长期应付款	28,090.44	0.46%	26,572.59	0.48%	25,069.36	0.40%	25,101.11	0.39%
长期应付职工薪酬	6,910.22	0.11%	6,921.66	0.13%	6,235.51	0.10%	6,227.63	0.10%
专项应付款	5.4	0.00%	-	-	-	-	-	-
递延收益	1,184.43	0.02%	1,161.96	0.02%	1,274.13	0.02%	1,226.15	0.02%
预计负债	-	-	138.24	0.00%	-	-	-	-
递延所得税负债	14,379.05	0.24%	17,346.80	0.31%	5,598.83	0.09%	-	-
其他非流动负债	663,270.52	10.88%	435,717.02	7.88%	98,170.00	1.57%	69,539.62	1.08%
非流动负债合计	2,381,869.19	39.06%	2,112,533.15	38.19%	2,114,802.72	33.90%	2,205,867.54	34.35%
负债合计	6,097,582.20	100.00%	5,532,235.36	100.00%	6,238,343.29	100.00%	6,421,736.34	100.00%

注：由于会计政策变更，公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 6 月 30 日的合并资产负债表将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目；将长期应付款和专项应付款合并计入长期应付款项目。

发行人负债主要科目的具体情况如下：

1、短期借款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司短期借款余额分别为 112.76 亿元、93.15 亿元、130.23 亿元和 154.64 亿元，分别占总负债的 18.49%、16.84%、20.88% 和 24.08%，主要由于发行人各项工程建设对于资金需求扩大，公司增加对外筹资力度所致。

2017 年末短期借款较 2016 年增加 16.01 亿元，增幅 16.54%；2018 年末公司短期借款较 2017 年末减少 19.61 亿元，降幅 17.39%。2019 年末公司短期借

款较 2018 年末增加 37.08 亿元，增幅 39.81%。2020 年 6 月末公司短期借款较 2019 年末增加 24.41 亿元，增幅 18.74%。

图表 6-32: 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末短期借款明细表

单位: 万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
关联方借款	295,000.00	599,000.00
同业借款	-	20,000.00
收益凭证	32,010.00	32,067.00
信用借款	973,100.00	893,100.00
应付利息	2,237.96	2,197.09
合计	1,302,347.96	1,546,364.09

公司 2020 年 6 月末，银行短期信用借款平均年利率为 3.57%-4.13%。2020 年 6 月末关联方借款为向母公司上海陆家嘴（集团）有限公司借入的一年内到期带息借款，年利率为 3.92%-4.13%。2020 年 6 月末同业借款为向中国信托保障基金有限责任公司的借款，年利率为 5.5%。2019 年末收益凭证为向兴业银行股份有限公司借入，票面利率为 3.5%-6.6%。

2、卖出回购金融资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司卖出回购金融资产余额分别为 38.33 亿元、2.73 亿元、30 万元和 1.4 亿元，占总负债的比例分别为 6.29%、0.49%、0.01%和 0.22%。2017 年末卖出回购金融资产较上年末增加 20.16 亿元，增幅 109.81%，主要是公司债券买断式回购业务规模增加较大，较上年增加 28.15 亿元。2018 年末卖出回购金融资产较上年末减少 35.60 亿元，降幅 92.89%，主要是本年受市场影响，风险较大，固收杠杆缩减，业务规模大幅缩减。2019 年末卖出回购金融资产较上年末减少 2.72 亿元，降幅 99.89%，主要也是受市场影响，风险较大，固收杠杆缩减，业务规模大幅缩减。2020 年 6 月末公司卖出回购金融资产余额较 2019 年末增加 1.397 亿元，主要为子公司爱建证券国债逆回购业务余额增加所致。

图表 6-33: 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末卖出回购金融资产情况

单位: 万元

卖出回购金融资产情况	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
债券质押式报价回购	30.00	14,000.00
债券买断式回购	-	-
信用资产收益权转让	-	-

卖出回购金融资产情况	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
合计	30.00	14,000.00

3、应付票据及应付账款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司应付账款余额分别为 29.21 亿元、25.15 亿元、25.66 亿元和 20.15 亿元，占总负债的比例分别为 4.79%、4.55%、4.11%和 3.14%。2017 年末应付账款较上年末增加 3.03 亿元，增幅 11.59%。2018 年末应付账款较上年末减少 4.07 亿元，降幅 13.90%。2019 年末应付账款较上年末基本持平。2020 年 6 月末公司应付账款余额较 2019 年末减少 5.51 亿元，应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。

图表 6-34:发行人 2019 年末和 2020 年 6 月末应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日		2020 年 6 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	214,116.32	83.45%	150,070.00	74.49%
1 年以上	42,463.75	16.55%	51,386.00	25.51%
合计	256,580.07	100.00%	201,456.00	100.00%

图表 6-35:发行人 2020 年 6 月末应付账款明细（前五名）

单位：万元

债权人名称	与发行人关系	期末余额	账龄	占应付账款总额比例
A	无关联关系	51,277.32	一年以内	48.32%
B	无关联关系	19,866.64	一年以内	18.72%
C	无关联关系	18,964.21	一年以内	17.87%
D	无关联关系	10,879.48	一年以内	10.25%
E	无关联关系	5,137.27	一年以上	4.84%
合计		106,124.92		100.00%

4、预收款项

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司的预收款项余额分别为 26.85 亿元、60.41 亿元、30.22 亿元和 6.52 亿元，占总负债比重分别为 4.40%、10.92%、4.84%和 1.02%。预收账款主要为预收客户的销售款项及土地使用权转让费。2017 年末预收账款较 2016 年末降低 24.87 亿元，下降 48.09%，主要是公司销售项目天津河庭花苑、涵云雅庭结转房产销售收入所致。2018 年末预收账款较上年末增加 33.56 亿元，增幅 124.99%，主要系公司子公司天津陆津和前滩实业预售房所致。2019 年末预收账款较上年末减少 30.19 亿元，降幅 49.98%，主要

是由于公司前滩 34 号地块（前滩逸品）结转收入所致。2020 年 6 月末公司的预收款项余额较 2019 年末减少 23.7 亿元，主要由于按照新收入准则，重分类至合同负债。

图表 6-36: 发行人 2019 年末和 2020 年 6 月末预收款项账龄情况

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日		2020 年 6 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	152,919.16	50.60%	65,183.45	100.00%
1 年以上	149,308.64	49.40%	-	-
合计	302,227.80	100.00%	65,183.45	100.00%

5、其他应付款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司其他应付款余额分别为 102.81 亿元、78.45 亿元、77.53 亿元和 57.05 亿元，分别占总负债的 16.86%、14.18%、12.43%和 8.88%。公司其他应付款主要是公司在经营中正常收取的往来款以及尚待支付的专项资金等。

2017 年末其他应付款较上年末下降 8.43 亿元，降幅 7.58%，主要由土地开发业务相关的预提支出及相关税费 36.47 亿元和暂收浦东金融广场(原“SN1 地块项目”)的款项 45.80 亿元构成，该暂收款项系根据与客户签署的相关框架协议而收到的购房意向金，上述项目尚未达交付条件。

2018 年末其他应付款（包含应付利息和应付股利）较 2017 年末下降了 24.36 亿元，降幅 23.69%。2018 年末账龄超过 1 年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提支出及相关税费共计 36.47 亿元和暂收售房款共计 20.16 亿元，该等暂收款项系根据与客户签署的相关框架协议而收到的购房意向金，上述项目尚未完工交付。

2019 年末其他应付款（包含应付利息和应付股利）较上年末下降 0.92 亿元，与 2018 年末基本持平。

2020 年 6 月末公司其他应付款（包含应付利息和应付股利）较 2019 年末减少了 20.48 亿元，其他应付款（不含应付利息、应付股利）主要明细及占比如下：

图表 6-37: 截至 2020 年 6 月末其他应付款明细（前五名）

单位：万元、%

前五大	应付金额	占比	账龄	是否关联方	款项性质或内容
A	364,667.48	63.92%	>1 年	否	与土地开发业务相关的预提支出及相

前五大	应付金额	占比	账龄	是否关联方	款项性质或内容
					关税费
B	5,806.78	1.02%	<1 年	否	购房意向金
C	127,378.19	22.33%	<1 年	否	押金及保证金
D	61,624.64	10.80%	<1 年	否	其他应付款
E	11,064.72	1.94%	<1 年	否	应付股利
合计	570541.81	100.00%			

6、长期借款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末,公司长期借款余额分别为 115.80 亿元、107.47 亿元、107.85 亿元和 125.38 亿元, 占总负债的比例分别为 18.99%、19.43%、17.29%和 19.52%。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。2017 年末长期借款下降 4.54 亿元, 降幅 3.77%, 是由于公司偿还部分到期项目贷款。2018 年末长期借款减少 8.34 亿元, 降幅 7.20%。2019 年末长期借款较上年增加 0.38 亿元, 较 2018 年末基本持平。2020 年 6 月末公司长期借款余额较 2019 年末增加 17.53 亿元, 主要为新增信用借款 19.70 亿元。

图表 6-38: 2017-2019 年末及 2020 年 6 月末长期借款分类情况

单位: 万元

项目	2017 年末	2018 末	2019 年末	2020 年 6 月末
信用借款	44,132.98	108,437.59	80,000.00	277,000.00
质押借款	739,225.30	733,025.30	800,262.89	784,901.03
抵押借款	239,170.85	168,212.00	173,192.00	191,872.00
保证借款	135,500.00	65,000.00	25,000.00	-
合计	1,158,029.13	1,074,674.89	1,078,454.89	1,253,773.03

7、应付债券

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末, 公司应付债券余额分别为 51 亿元、55 亿元、90 亿元和 85 亿元, 占总负债的比重分别为 8.36%、9.94%、14.43%和 13.24%。

2014 年 9 月 4 日，公司发行 2014 年度第二期中期票据(简称：14 陆金开 MTN002，代码：101451039)，实际发行金额为人民币 40 亿元，期限 10 年，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 6.0%。

2018 年 10 月 26 日，公司发行 2018 年第二期公司债券（简称：18 陆债 02，代码：143890）发行金额 10 亿元，发行期限 3+2 年，票面利率 4.15%。

2019 年 3 月 4 日，公司发行 2019 年第一期公司债券（简称：19 陆债 01，代码：155201），发行金额 28 亿元，发行期限 3+2 年，票面利率 3.95 %。

2019 年 5 月 10 日，公司发行 2019 年第二期公司债券（简称：19 陆债 03，代码：155395），发行金额 7 亿元，发行期限 3+2 年，票面利率 3.88 %。

图表 6-39：2020 年 6 月末应付债券明细

债券名称	期限	发行日期	面值（元）	余额（亿元）
14 陆金开 MTN002	10 年	2014 年 9 月 3 日	100	40
18 陆债 02(代码 143890) 公司债券	3+2 年	2018 年 10 月 26 日	100	10
19 陆债 01(代码 155201) 公司债券	3+2 年	2019 年 3 月 4 日	100	28
19 陆债 03(代码 155395) 公司债券	3+2 年	2019 年 5 月 10 日	100	7
合计				85

8、其他非流动负债

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司其他非流动负债分别为 66.33 亿元、43.57 亿元、9.82 亿元和 6.95 亿元，占总负债的比例分别为 10.88%、7.88%、1.57%和 1.08%。

2017 年末较 2016 年末增加 55.65 亿元，增幅 521.15%，主要是由于公司为收购苏州绿岸而部分参与了华宝信托的信托计划，从而增加债务 44.76 亿元，以及公司子公司陆家嘴信托待支付的底层项目的收益增加而导致其他非流动负债增加。

2018 年末较 2017 年末减少 22.76 亿元，降幅 34.31%，主要系公司偿还部分优先级计划及信托受益人款项。

2019 年末较 2018 年末减少 33.75 亿元，降幅 77.46%%，主要为一年以内支付部分占比较高所致。

2020 年 6 月末较 2019 年末减少 2.87 亿元，降幅 29.23%，主要系应付信托受益人款项减少所致。

图表 6-40: 2019 年末及 2020 年 6 月末其他非流动负债明细

单位: 万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
应付信托受益人款项	98,170.00	69,539.62
合计	98,170.00	69,539.62

(三) 所有者权益

图表 6-41: 2017-2019 年末及 2020 年 6 月发行人合并范围内所有者权益结构

单位: 万元

项目	2017年末		2018年末		2019年末		2020年6月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	336,183.12	16.64%	336,183.12	14.75%	403,419.74	13.88%	403,419.74	13.66%
资本公积	3,889.82	0.19%	3,949.40	0.17%	3,949.40	0.14%	3,949.40	0.13%
其它综合收益	69,495.30	3.44%	68,784.69	3.02%	644.59	0.02%	-557.53	-0.02%
盈余公积金	140,937.71	6.98%	175,394.12	7.70%	200,197.21	6.89%	200,197.21	6.78%
一般风险准备	18,105.87	0.90%	28,500.30	1.25%	30,986.31	1.07%	30,986.31	1.05%
未分配利润	863,302.31	42.73%	996,681.53	43.73%	1,172,725.95	40.36%	1,156,616.26	39.15%
归属于母公司所有者权益合计	1,431,914.14	70.87%	1,609,493.17	70.62%	1,811,923.21	62.36%	1,794,611.40	60.75%
少数股东权益	588,515.72	29.13%	669,536.19	29.38%	1,093,751.04	37.64%	1,159,356.09	39.25%
所有者权益(或股东权益)合计	2,020,429.85	100.00%	2,279,029.36	100.00%	2,905,674.24	100.00%	2,953,967.49	100.00%

2017-2019 年, 发行人所有者权益分别为 202.04 亿元、227.9 亿元、290.57 亿元和 295.40 亿元。

1、股本

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末, 发行人股本分别为 33.62 亿元、33.62 亿元、40.34 亿元和 40.34 亿元, 占所有者权益的比重分别为 16.64%、14.75%、13.88%和 13.66%。2016 年 5 月 27 日, 发行人召开股东大会并作出决议, 决定 2015 年度利润分配方案, 以 2015 年末总股本 1,867,684,000 股为基数, 按每

10 股向全体股东分配现金红利 5.08 元（含税）并送红股 8 股，利润分配方案完成后，发行人股本变为 3,361,831,200 股。

2019 年 5 月 24 日，发行人公告了《2018 年年度权益分派实施公告》，以方案实施前的公司总股本 3,361,831,200 股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.499 元（含税），每股派送红股 0.2 股，共计派发现金红利 1,677,553,768.80 元，派送红股 672,366,240 股，本次分配后总股本为 4,034,197,440 股，其中包含 A 股 2,933,461,440 股，B 股 1,100,736,000 股。本次利润分配方案经公司 2019 年 4 月 19 日的 2018 年年度股东大会审议通过。

2、资本公积

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人资本公积均为 0.39 亿元、0.40 亿元、0.40 亿元和 0.40 亿元，占所有者权益的比重分别为 0.19%、0.17%、0.14% 和 0.13%。资本公积的变动主要是由于同一控制下企业合并以及公司出售金融资产公允价值的变动。

3、盈余公积

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人盈余公积分别为 14.09 亿元、17.54 亿元、20.02 亿元和 20.02 亿元，占所有者权益的比重为 6.98%、7.7%、6.89% 和 6.78%。盈余公积主要由法定公积金、任意盈余公积组成。

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2019 年按净利润的 10%提取法定盈余公积金 124,015,451.27 元（2018 年：按净利润的 10%提取，共 172,282,019.31 元）。根据本公司章程，本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2019 年按净利润的 10%提取任意盈余公积金 124,015,451.27 元（2018 年：按净利润 10%提取，共 172,282,019.31 元）。

4、未分配利润

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人未分配利润分别为 86.33 亿元、99.67 亿元、117.27 亿元和 115.66 亿元，占所有者权益的比重为 42.73%、43.73%、40.36%和 39.15%。随着发行人盈利能力的增强，公司的未分配利润持续增加。

（四）损益情况分析

图表 6-42: 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月发行人合并范围内主要损益情况

单位: 万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
一、营业总收入	932,459.38	1,263,876.96	1,477,293.88	662,695.66
其中: 营业收入	932,459.38	1,263,876.96	1,477,293.88	662,695.66
二、营业总成本	719,842.73	879,086.55	932,172.59	331,012.17
减: 营业成本	468,061.74	581,703.87	599,926.02	174,105.21
税金及附加	60,235.64	122,683.58	184,501.11	89,740.55
销售费用	13,105.90	18,106.86	14,853.40	5,692.08
管理费用	35,962.81	36,277.77	34,609.05	14,248.97
财务费用	128,078.26	98,807.81	98,283.02	47,225.36
资产减值损失	14,398.38	21,506.67	-5,433.10	-
信用减值损失	-	-	9,427.17	789.88
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	3.13	-3.134207	7,899.49	-7,415.64
投资收益(损失以“-”号填列)	263,252.56	155,563.01	60,121.91	-4,503.56
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	19,686.31	17,967.03	22,270.34	-12,191.98
资产处置收益(损失以“-”号填列)	1,993.10	126.765186	1,369.22	10.66
其他收益	8,098.45	2,991.38	8,561.15	4,998.69
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	485,963.90	543,468.42	627,067.13	325,563.53
加: 营业外收入	7,374.98	6,068.27	7,134.77	3,616.19
其中: 非流动资产处置利得	-	-	-	0.00
减: 营业外支出	1,212.94	3,596.24	100.70	29.95
其中: 非流动资产处置净损失	-	0	-	0.00
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	492,125.94	545,940.45	634,101.21	329,149.78
减: 所得税费用	124,579.95	135,432.15	137,292.87	86,695.01
五、净利润(亏损以“-”号填列)	367,545.99	410,508.30	496,808.34	242,454.77
归属于母公司所有者的净利润	312,991.77	335,024.77	367,735.53	167,849.71
少数股东损益	54,554.22	75,483.54	129,072.81	74,605.06
六、其他综合收益的税后净	-	-768.69	286.60	-1,202.12

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
额				
七、综合收益总额	279,430.43	409,739.61	497,094.95	241,252.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	221,672.25	334,314.16	368,022.13	166,647.59
归属于少数股东的综合收益总额	57,758.19	75,425.45	129,072.81	74,605.06

陆家嘴股份营业收入主要来源于房产销售、房产租赁、物业管理及酒店业收入，2016 年增加了金融业收入板块。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司营业收入分别为 93.25 亿元、126.39 亿元、147.73 亿元和 66.27 亿元。公司营业利润分别为 48.60 亿元、54.35 亿元、62.71 亿元和 32.57 亿元，发行人近年来保持了稳定的利润增长，商业地产投资、开发、运营及自营的商业办公规模不断扩大，金融板块也稳步发展，发行人盈利能力不断增强，未来预期盈利也较为可观。

2017 年公司营业收入 93.25 亿元，较上年减少了 34.82 亿元，减幅 27.19%，主要系 2016 年度销售东方汇项目导致收入增加，而 2017 年没有该类事项发生；2018 年公司营业收入 126.39 亿元，较上年增加 33.14 亿元，增幅 35.54%，其中房地产销售收入达 61.07 亿元，较上年增加 31.14 亿元，增幅 104.06%，为公司 2018 年度经营业绩作出较大贡献，主要系公司结转了浦东金融广场(SN1) 收入 38.36 亿元。2019 年公司营业业务收入 147.73 亿元，其中房地产销售收入 71.54 亿元，主要是前滩 34 号地块东方逸品和陆家嘴金融广场 2 号楼公司营业收入结构相对稳定，房产租赁收入与房产销售收入占比高。2020 年 1-6 月公司营业收入 66.27 亿元，主要为房地产销售收入 25.75 亿元，房地产租赁 15.69 亿元，营业收入结构相对稳定。

虽然近年来上海房地产市场有所波动，但商业地产和商品房价格总体上处于上升趋势，且公司在历史上开发相关项目的过程中积蓄了大量获取成本较低的土地储备，因此公司商业地产项目的毛利率相对较高。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月公司整体的毛利率水平分别为 49.80%、53.97%、59.39%和 73.73%，同期公司房地产销售毛利率分别为 31.79%、49.56%、64.22%和 82.07%；房地产租赁毛利率为 79.90%、78.61%、78.05%和 78.66%，在行业内处于较好水平。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司营业利润分别 48.60 亿元、54.35 亿元、62.71 亿元和 32.56 亿元。2017 年，公司营业利润较上年增加 6.55 亿元，增幅为 15.58%。2018 年，公司营业利润较上年增加 5.76 亿元，增幅为 11.83%；2019 年，公司营业利润较上年同期增加 8.36 亿元，增幅为 15.35%。2017-2019 年，公司实现净利润 36.75 亿元、41.05 亿元和 49.68 亿元。2017 年较 2016 年增加

4.06 亿元，增幅 12.43%；2018 年较 2017 年增加 4.3 亿元，增幅 11.7%。2019 年较 2018 年增加 8.63 亿元，增幅 21.02%。利润增长主要原因是发行人成功转型为商业地产投资、开发、运营商，自营的商业办公产品受到市场追捧，总体处于较好水平、盈利较为乐观。

公司投资收益较为可观，2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司投资收益分别为 26.33 亿元、15.56 亿元、6.01 亿元和-0.45 亿元。2017 年度较上年增加了 21.58 亿元，主要是处置佳寿公司股权产生的收益。2018 年较上期减少 10.77 亿元，主要系处置子公司前绣实业 50%的股权，处置价款加上剩余股权公允价值的和与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 13.11 亿元计入处置长期股权投资产生的投资收益。2019 年较上期减少 9.55 亿元，主要系处置长期股权投资产生的投资收益减少 13.11 亿元所致。2020 年 1-6 月，公司投资收益为-0.45 亿元，主要为处置长期股权投资产生的投资收益减少 1.20 亿元。

（五）现金流量情况分析

图表 6-43: 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月发行人合并范围内现金流总体状况

单位：万元

科目/年份	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量净额	-535,816.44	431,737.91	51,736.85	-187,553.63
其中：经营活动现金流入小计	1,193,345.19	1,700,410.15	1,406,776.88	578,595.52
经营活动现金流出小计	1,729,161.63	1,268,672.24	1,355,040.03	766,149.15
投资活动产生的现金流量净额	542,505.77	98,491.14	-843,323.46	15,845.61
其中：投资活动现金流入小计	2,080,729.43	1,068,769.22	1,390,347.12	680,203.37
投资活动现金流出小计	1,538,223.66	970,278.08	2,233,670.58	664,357.76
筹资活动产生的现金流量净额	-170,084.68	-532,453.96	789,341.12	301,103.70
其中：筹资活动现金流入小计	1,782,725.35	1,613,322.49	3,023,654.45	2,037,138.23
筹资活动现金流出小计	1,952,810.03	2,145,776.45	2,234,313.33	1,736,034.53
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-793.10	650.40	-341.63	-38.12
现金及现金等价物净增加额	-164,188.45	-1,574.51	-2,587.12	129,357.55

1、经营活动现金流分析

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，公司经营活动产生的现金流入分别为 119.33 亿元、170.04 亿元、140.68 亿元和 57.86 亿元，经营活动产生的现金流出分别为 172.92 亿元、126.87 亿元、135.50 亿元和 76.61 亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为-53.58 亿元、43.17 亿元、5.17 亿元和-18.76 亿元。

2017 年经营活动现金流量净额较上年减少 41.04 亿元，降幅 327.08%，主要为公司收购了苏州绿岸和申万绿地滨江两个项目，共支出约 125 亿元。2018 年度经营活动现金流量净额较上年同期增加 96.76 亿元，主要系公司收到 SN1 泰康项目款 13.86 亿元以及子公司天津陆津房地产开发有限公司、上海前滩实业发展有限公司及苏州绿岸房地产开发有限公司收取售房款约 41 亿元。2019 年经营活动现金流量净额较上年同期减少 38 亿元，主要原因是公司人民币 294,524.00 万元竞得上海市浦东新区川沙新市镇城南社区 C04-12、C04-13、C04-14 地块国有建设用地使用权，导致经营性现金流出增加。2020 年 6 月末公司经营活动现金流量净额为-18.76 亿元，主要为公司今年项目大量动工，导致经营性现金流出增加。

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，故近三年经营性现金流净额产生正负波动。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

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 54.25 亿元、9.85 亿元、-84.33 亿元和 1.58 亿元。公司的投资活动主要是对联营、合营及参股公司等股权转让及收购。投资活动现金流入分别为 208.07 亿元、106.88 亿元、139.03 亿元和 68.02 亿元，主要是收回投资收到的现金，取得投资收益收到的现金、处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金以及处置子公司及其他营业单位收到的现金。投资活动现金流出分别为 153.82 亿元、97.03 亿元、223.37 亿元和 66.44 亿元，主要是投资支付的现金以及取得子公司及其他经营单位支付的现金。2017 年投资活动现金流量净额较上年增加 129.29 亿元，增幅 172.30%，主要系较 2016 年投资活动现金流出减少。2018 年投资活动现金流量净额较上年减少 44.40 亿，降幅 81.85%，主要系收回投资收到的现金较上年大幅减少。2019 年投资活动现金流量净额较上年同期增加 94.18 亿元，增幅较大，主要为公司为后续经营发展需求购建资产及加大了投资。2020 年 6 月末，公司投资活动产生的现金流量净额为 1.58 亿元。

3、筹资活动现金流分析

2017-2019 年及 2020 年 6 月末,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -17.01 亿元、-53.25 亿元、78.93 亿元和 30.11 亿元。公司的筹资来源主要为借款融资。2017-2019 年及 2020 年 6 月末,筹资活动现金流入分别为 178.28 亿元、161.33 亿元、302.37 亿元和 203.71 亿元,主要是取得借款收到的现金;筹资活动现金流出分别为 195.28 亿元、214.58 亿元、223.43 亿元和 173.60 亿元,主要为偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金。2017 年筹资活动产生的现金净流量较上年同期下降 128.24%,主要为本期发生并购苏州绿岸项目增加非流动负债 44.76 亿及归还贷款规模增加及股利、利息支付增加共同影响造成。2018 年度,公司筹资活动产生的流量净额较上年减少 36.24 亿元,降幅 213.18%,主要系 2018 年收购陆金发少数股权所支付的 13.14 亿元所导致。2019 年公司筹资活动产生的流量净额较上年同期增加 132.17 亿元,主要是本期公司借款融资及发行了公司债 35 亿元。2020 年 6 月末,公司筹资活动产生的现金流量净额为 30.11 亿元,较往年波动变化,主要原因因为公司今年偿还债务支付的现金较上年较多所致。

综上所述,发行人主营业绩突出,经营活动获取现金能力较强,对外投资活动支出与其新上项目相匹配,筹资能力较强,整体现金流结构合理。

三、发行人主要财务指标

(一) 偿债能力分析

图表 6-44: 发行人偿债能力分析

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 6 月末
流动比率	0.98	1.05	0.91	0.96
速动比率	0.4	0.43	0.32	0.37
资产负债率	75.11%	70.82%	68.22%	68.49%
EBITDA (亿元)	67.73	72.09	81.45	41.63
EBITDA 利息保障倍数	4.76	5.06	4.96	4.65

2017-2019 年度及 2020 年 6 月末,公司流动比率分别为 0.98、1.05、0.91 和 0.96,公司速动比率分别为 0.40、0.43、0.32 和 0.37。过去三年公司流动比率和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,2017-2019 年末及 2020 年 6 月末,公司资产负债率分别为 75.11%、70.82%、68.22%和 68.49%。因为发行人建设项目需通过融资获取资金和并购借款导致

负债规模较大。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。2017-2019 年及 2020 年 6 月末，发行人 EBITDA 显示发行人具有稳定的盈利能力和较强的偿债能力，对利息支出的保障程度较好。

（二）盈利能力分析

图表 6-45: 发行人近三年盈利能力指标表

指标	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业毛利率	49.80%	53.97%	59.39%	73.73%
净利润率	39.42%	32.48%	33.63%	36.59%
净资产收益率	18.19%	18.01%	17.10%	8.21%
总资产收益率	4.57%	5.15%	5.86%	2.62%

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，公司仍然维持着较为稳定的毛利率。2017 至 2019 年及 2020 年 1-6 月，公司的总资产收益率和净资产收益率较稳定，显示公司良好的盈利能力。此外，由于公司土地、项目等储备较为充足，其盈利能力的未来可持续性较强。

（三）营运能力分析

图表 6-46: 发行人近三年营运能力指标

单位：次/年

指标	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 6 月末
应收账款周转率	47.75	30.70	28.47	10.41
存货周转率	0.31	0.27	0.26	0.14
总资产周转率	0.12	0.16	0.17	0.14
流动资产周转率	0.27	0.35	0.40	0.17

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司应收账款周转率分别为 47.75、30.70、28.47 和 10.41。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转率较高。

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司存货周转率分别为 0.31、0.27、0.26 和 0.07。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。最近三年，由于公司结算的营业成本增长，同时受地价影响，部分年份新获取项目

有所减少，存货周转率呈现波动态势。

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，公司的总资产周转率分别为 0.12、0.16、0.17 和 0.07，变动幅度较小，这显示公司的总资产周转水平较稳定。

2020 年 6 月末，发行人总资产、净资产、营业收入、净利润等财务指标未发生重大不利变化。

四、发行人有息债务情况

2017 年末公司有息债务（不含利息）总额 330.79 亿元，其中，短期借款 112.76 亿元，一年内到期非流动负债 6.47 亿元，长期借款 115.80 亿元，应付债券 51 亿元，其他非流动负债 44.76 亿元（华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划），公司有息债务减少主要系公司归还 20 亿短期融资券。2018 年末公司有息债务（不含利息）总额 312.42 亿元，其中，短期借款 93.15 亿元，一年内到期非流动负债 22.05 亿元，长期借款 107.47 亿元，应付债券 55 亿元，其他非流动负债 34.76 亿元（华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划），公司有息债务减少主要系短期借款较上年减少所致。2019 年末公司有息债务（不含利息）总额 383.73 亿元，其中，短期借款 130.01 亿元，一年内到期非流动负债 13.12 亿元，长期借款 107.85 亿元，应付债券 90 亿元，其他流动负债 42.75 亿元（华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划及超短期融资券），公司有息债务增加主要系短期借款、应付债券增加及新增超短期融资券、其他有息负债所致。2020 年 6 月末发行人合并口径有息债务（不含利息）总额 449.46 亿元，其中，短期借款 154.42 亿元，一年内到期非流动负债 16.91 亿元，长期贷款为 125.38 亿元，应付债券 85.00 亿元，其他流动负债 67.76 亿元（华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划及超短期融资券等），公司有息债务增加主要系短期借款、新增超短期融资券与其他有息负债所致。

图表 6-47: 发行人 2017-2020 年 6 月末有息债务（不含利息）期限结构情况

单位：万元

项目	2017 年末		2018 年末		2019 年末		2020 年 6 月末	
	金额	占全部有息债务比例	金额	占全部有息债务比例	金额	占全部有息债务比例	金额	占全部有息债务比例
短期借款	1,127,560.00	34.09%	931,463.00	29.81%	1,300,110.00	33.88%	1,544,170.32	34.36%
一年内到期的非流动负债	64,700.00	1.95%	220,532.98	7.06%	131,200.00	3.42%	169,061.85	3.76%

项目	2017 年末		2018 年末		2019 年末		2020 年 6 月末	
	金额	占全部有息债务比例	金额	占全部有息债务比例	金额	占全部有息债务比例	金额	占全部有息债务比例
长期借款	1,158,029.13	35.01%	1,074,674.89	34.40%	1,078,454.89	28.11%	1,253,773.03	27.90%
应付债券	510,000.00	15.42%	550,000.00	17.60%	900,000.00	23.45%	850,000.00	18.91%
其他非流动负债	447,577.02	13.53%	347,577.02	11.13%	-	-	-	-
其他流动负债（华宝信托、超短）	-	-	-	-	427,577.02	11.14%	677,577.02	15.08%
合计	3,307,866.15	100.00%	3,124,247.89	100.00%	3,837,341.91	100.00%	4,494,582.22	100.00%

（一）发行人间接债务情况

截至 2020 年 6 月末，发行人主要借款明细如下：

图表 6-48：截至 2020 年 6 月末发行人银行借款明细情况

单位：万元

借款方	银行	利率	金额	起息日	到期日	性质	担保方式
陆家嘴股份	民生银行	3.92%	30,000.00	2020/1/17	2021/1/16	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	4.28%	500.00	2020/2/21	2020/8/21	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	4.28%	500.00	2020/2/21	2021/2/21	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	4.28%	500.00	2020/2/21	2021/8/21	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	4.28%	38,500.00	2020/2/21	2022/2/20	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	4.28%	500.00	2020/3/9	2020/9/9	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	4.28%	500.00	2020/3/9	2021/3/9	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	4.28%	500.00	2020/3/9	2021/9/9	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	4.28%	38,500.00	2020/3/9	2022/3/8	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	3.92%	20,000.00	2020/3/5	2021/3/4	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	3.80%	500.00	2020/6/18	2020/12/18	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	3.80%	500.00	2020/6/18	2021/6/18	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	3.80%	500.00	2020/6/18	2021/12/18	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	民生银行	3.80%	48,500.00	2020/6/18	2022/6/16	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	兴业银行	3.92%	10,000.00	2020/2/27	2021/2/26	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	上海农商银行	4.13%	50,000.00	2019/8/13	2020/8/7	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	上海农商银行	3.92%	40,000.00	2020/3/2	2021/3/1	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	上海农商银行	3.70%	40,000.00	2020/6/17	2021/4/8	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	中信银行	4.13%	10,000.00	2019/11/22	2020/11/22	流动资金贷款	信用

借款方	银行	利率	金额	起息日	到期日	性质	担保方式
陆家嘴股份	交通银行	3.90%	2,500.00	2016/9/21	2020/9/20	并购贷款	质押
陆家嘴股份	交通银行	3.90%	5,398.00	2016/9/21	2021/3/20	并购贷款	质押
陆家嘴股份	交通银行	3.90%	70,000.79	2016/9/21	2021/9/20	并购贷款	质押
陆家嘴股份	交通银行	3.90%	2,500.00	2016/12/14	2020/9/20	并购贷款	质押
陆家嘴股份	交通银行	3.90%	9,263.85	2016/12/14	2021/3/20	并购贷款	质押
陆家嘴股份	交通银行	3.90%	180,000.00	2016/12/14	2021/12/12	并购贷款	质押
陆家嘴股份	交通银行	3.92%	30,000.00	2020/1/10	2020/12/25	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	交通银行	3.92%	40,000.00	2020/2/26	2020/12/25	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	交通银行	3.92%	10,000.00	2020/2/26	2020/12/25	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	交通银行	3.92%	40,000.00	2020/3/5	2020/12/25	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	交通银行	3.70%	50,000.00	2020/6/17	2021/6/16	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	中国银行	4.13%	50,000.00	2019/8/15	2020/8/15	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	中国银行	3.92%	30,000.00	2020/1/9	2021/1/9	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	中国银行	3.70%	20,000.00	2020/6/17	2021/6/16	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	建设银行	4.13%	50,000.00	2019/8/14	2020/8/13	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	建设银行	3.91%	30,000.00	2020/1/2	2021/1/1	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	建设银行	3.75%	60,000.00	2020/3/4	2021/3/3	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	建设银行	4.00%	40,000.00	2020/6/17	2022/6/16	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	上海工商银行	4.13%	20,000.00	2019/8/16	2020/8/12	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	上海工商银行	4.13%	10,000.00	2019/8/16	2020/8/12	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	上海工商银行	4.13%	30,000.00	2019/8/16	2020/8/12	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	上海工商银行	3.92%	30,000.00	2020/1/3	2020/12/30	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	上海工商银行	3.92%	20,000.00	2020/3/3	2021/3/1	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	上海工商银行	3.80%	30,000.00	2020/6/18	2022/6/17	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	上海工商银行	3.80%	5,000.00	2016/6/23	2021/6/5	项目贷款	抵押
陆家嘴股份	上海工商银行	4.28%	40,000.00	2017/7/28	2021/6/5	项目贷款	抵押
陆家嘴股份	上海银行	4.13%	30,000.00	2019/8/16	2020/8/16	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	上海银行	3.71%	50,000.00	2020/6/17	2021/6/16	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	农业银行	4.02%	100.00	2016/9/21	2020/9/18	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	4.02%	100.00	2016/9/21	2021/3/18	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	4.02%	100.00	2016/9/21	2021/9/16	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	4.02%	100.00	2016/9/21	2022/3/18	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	3.77%	84,298.79	2016/9/21	2022/9/16	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	3.57%	199,263.85	2016/12/14	2022/9/16	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	3.87%	199,263.85	2016/12/14	2022/9/16	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	4.26%	100.00	2018/2/9	2020/9/18	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	4.26%	100.00	2018/2/9	2021/3/18	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	4.26%	100.00	2018/2/9	2021/9/16	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	4.26%	100.00	2018/2/9	2022/3/18	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	4.26%	100.00	2018/2/9	2022/9/16	并购贷款	质押

借款方	银行	利率	金额	起息日	到期日	性质	担保方式
陆家嘴股份	农业银行	4.26%	100.00	2018/2/9	2023/3/16	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	4.26%	100.00	2018/2/9	2023/9/20	并购贷款	质押
陆家嘴股份	农业银行	4.11%	78,337.59	2018/2/9	2024/2/8	并购贷款	质押
陆家嘴股份	进出口银行	3.57%	30,000.00	2020/3/9	2021/3/9	流动资金贷款	信用
陆家嘴股份	进出口银行	3.57%	50,000.00	2020/3/12	2021/3/12	流动资金贷款	信用
纯景公司	浦发银行	4.90%	500.00	2016/12/26	2020/12/21	并购贷款	质押
纯景公司	浦发银行	4.90%	500.00	2016/12/26	2021/6/21	并购贷款	质押
纯景公司	浦发银行	4.90%	500.00	2016/12/26	2021/12/21	并购贷款	质押
纯景公司	浦发银行	4.90%	86,250.00	2016/12/26	2022/6/21	并购贷款	质押
纯景公司	浦发银行	4.90%	69,182.87	2016/12/26	2022/12/25	并购贷款	质押
纯景公司	浦发银行	4.90%	17,067.13	2017/4/11	2022/12/25	并购贷款	质押
前滩实业	农业银行	4.41%	10,000.00	2017/5/15	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	2,615.00	2017/5/26	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	5,470.00	2017/11/15	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	1,915.00	2018/1/15	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	1,606.00	2018/1/15	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	28,394.00	2019/3/22	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	606.00	2019/3/22	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	8,900.00	2019/4/18	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	4,590.00	2019/8/15	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	8,550.00	2020/1/3	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	11,290.00	2020/2/21	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	1,064.00	2020/3/25	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	农业银行	4.41%	10,936.00	2020/3/25	2022/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,500.00	2017/5/24	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,263.00	2020/1/3	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	2,000.00	2017/5/24	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,900.00	2020/1/3	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	2,000.00	2017/5/24	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	2,215.00	2020/1/3	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	4,500.00	2017/5/24	2022/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	500.00	2017/5/24	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,000.00	2017/5/24	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,000.00	2017/5/24	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	115.00	2017/5/24	2022/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	3,172.00	2020/1/3	2022/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,000.00	2017/11/30	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,000.00	2017/11/30	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,470.00	2017/11/30	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	2,000.00	2017/11/30	2022/12/29	项目贷款	抵押

借款方	银行	利率	金额	起息日	到期日	性质	担保方式
前滩实业	工商银行	4.41%	800.00	2018/12/25	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	800.00	2018/12/25	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	800.00	2018/12/25	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,121.00	2018/12/25	2022/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	3,700.00	2019/3/22	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	6,450.00	2019/3/22	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	7,850.00	2019/3/22	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	11,000.00	2019/3/22	2022/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,320.00	2019/4/18	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,980.00	2019/4/18	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	2,300.00	2019/4/18	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	3,300.00	2019/4/18	2022/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	680.00	2019/8/15	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,015.00	2019/8/15	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,200.00	2019/8/15	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,695.00	2019/8/15	2022/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,672.00	2020/2/21	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	2,508.00	2020/2/21	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	2,927.00	2020/2/21	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	4,183.00	2020/2/21	2022/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	1,778.00	2020/3/25	2021/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	2,667.00	2020/3/25	2021/12/29	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	3,111.00	2020/3/25	2022/7/1	项目贷款	抵押
前滩实业	工商银行	4.41%	4,444.00	2020/3/25	2022/12/29	项目贷款	抵押
陆金发公司	工商银行	3.80%	25,000.00	2016/1/28	2020/7/30	并购贷款	信用
陆金发公司	工商银行	3.80%	25,000.00	2016/1/28	2021/1/27	并购贷款	信用
陆金发公司	农业银行	4.13%	100.00	2019/7/23	2020/7/22	流动资金贷款	信用
陆金发公司	上海农商银行	3.91%	10,000.00	2020/5/21	2021/5/20	流动资金贷款	信用
陆金发公司	浦发银行	3.85%	3,000.00	2020/5/22	2021/5/21	流动资金贷款	信用
合计			2,186,634.89				

截至 2020 年 6 月末，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。

图表 6-49: 截至 2020 年 6 月末发行人非传统融资情况

单位: 万元

融资主体	银行	当前费率	金额	起息日	到期日	业务性质	担保方式
佳二公司	农业银行	5.5000%	247,577.02	2017-1-4	2022-1-3	信托融资	信用

2016 年底, 由陆家嘴股份子公司佳二公司 (出资 202,475.32 万元) 认购劣后级信托单位, 农行 (出资 447,577.02 万元) 认购优先级信托单位的安心信托计划与陆家嘴股份子公司佳湾公司 (出资 202,475.32 万元) 组成的联合体在上海联合产权交易所联合竞得苏州绿岸 95% 股权项目, 交易总金额为 852,527.66 万元。其中苏州绿岸 95% 股权成交价格为 684,027.66 万元, 佳湾公司和安心信托计划代苏州绿岸向苏钢集团偿还债务 168,500.00 万元, 并获得相应债权。本次交易完成后, 苏钢集团持有苏州绿岸 5% 的股权, 华宝信托代安心信托计划持有苏州绿岸 72.4375% 的股权, 佳湾公司持有苏州绿岸 22.5625% 的股权。发行人已于 2018 年 12 月、2019 年 12 月共提前归还股权融资 20 亿元。截至 2020 年 6 月末, 发行人股权融资业务情况正常, 无逾期、欠息情况。

(二) 发行人存续债务融资工具发行情况

图表 6-50: 截至募集说明书签署日发行人存续期债务融资工具发行情况

序号	债券名称	发行人	起息日期	债券期限	存续金额
1	14 陆金开 MTN002	陆家嘴股份	2014 年 9 月 4 日	10 年	40 亿元
2	18 陆债 01 (代码 143538) 公司债券	陆家嘴股份	2018 年 3 月 26 日	5 年	5 亿元
3	18 陆债 02 (代码 143890) 公司债券	陆家嘴股份	2018 年 10 月 26 日	5 年	10 亿元
4	19 陆债 01 (代码 155201) 公司债券	陆家嘴股份	2019 年 3 月 4 日	5 年	28 亿元
5	19 陆债 03 (代码 155395) 公司债券	陆家嘴股份	2019 年 5 月 13 日	5 年	7 亿元
6	20 陆金开 SCP001	陆家嘴股份	2020 年 3 月 26 日	0.74 年	20 亿元
7	20 陆金开 SCP002	陆家嘴股份	2020 年 6 月 10 日	0.49 年	15 亿元
8	20 陆金开 SCP003	陆家嘴股份	2020 年 7 月 8 日	0.48 年	15 亿元
合计					140 亿元

五、关联方及关联交易情况

(一) 关联方

1、母公司

发行人的母公司为上海陆家嘴（集团）有限公司，最终控股方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

2、发行人子公司的有关信息

图表6-51：截至2019年末发行人子公司的相关信息

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	上海	房地产	55%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
2	上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	上海	房地产	40%	33%	通过设立或投资等方式取得的子公司
3	上海陆家嘴城建开发有限责任公司	上海	上海	房地产	70%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
4	上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产	-	77.50%	通过设立或投资等方式取得的子公司
5	天津陆津房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
6	上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
7	天津陆津物业服务集团有限公司	天津	天津	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
8	上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
9	上海佳二实业投资有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
10	上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
11	上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	上海	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
12	上海佳仁资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
13	上海联浦资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	55%	通过设立或投资等方式取得的子公司
14	上海佳三资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
15	上海佳卫资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
16	上海臻锦颐养院有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
17	上海佳纪资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
18	上海佳项资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
19	上海智依投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
20	上海智俩投资有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
21	上海纯景实业发展有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
22	上海佳湾资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
23	上海商骋商业经营管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
24	天津陆津商业经营管理有限公司	天津	天津	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
25	天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	天津	酒店管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
26	上海佳精置业有限公司	上海	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
27	天津陆家嘴置业有限公司	天津	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
28	上海陆投资产管理有限公司	上海	上海	金融业	-	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
29	上海东盟置业有限公司	上海	上海	房地产	60%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
30	上海翌久置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
31	上海翌淼置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
32	上海翌廷置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
33	上海翌鑫置业有限公司	上海	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
34	上海佳川置业有限公司	上海	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
35	上海东恒商务咨询有限公司	上海	上海	商务咨询	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
36	上海明城酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	-	55%	非同一控制下企业合并取得的子公司
37	上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	上海	房地产	50%	27.50%	非同一控制下企业合并取得的子公司
38	上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海	上海	房地产	51%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
39	上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	上海	上海	房地产	90%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
40	上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	上海	酒店	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
41	上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	上海	会展	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
42	上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
43	上海前滩实业发展有限公司	上海	上海	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得的子公司

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
44	上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
45	上海陆家嘴金融发展有限公司	上海	上海	投资管理 及咨询	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
46	爱建证券有限责任公司	上海	上海	证券投资 咨询	-	51.14%	同一控制下企业合并取得的子公司
47	陆家嘴国际信托有限公司	青岛	青岛	信托发行 及管理	-	71.61%	同一控制下企业合并取得的子公司
48	陆家嘴金融(香港)有限公司	中国香港	中国香港	综合投资 类	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
49	上海申万置业有限公司	上海	上海	房地产	-	100%	除企业合并方式以外取得子公司
50	苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	-	95%	除企业合并方式以外取得子公司
51	上海佳掣实业发展有限公司	上海	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得的子公司

图表6-52: 截至2019年末发行人重要合营、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		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海富都世界发展有限公司	上海	上海	土地批租、房地产开发、房产租赁	50%	-	权益法
上海新国际博览中心有限公司	上海	上海	建设、经营上海新国际博览中心、展会广告设计、制作等	-	50%	权益法
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	上海	上海	物业管理	60%	-	权益法

陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	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	房地产开发	-	50%	权益法
上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	20%	-	权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发	45%	-	权益法
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	50%	权益法
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	49%	权益法
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	30%	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	房地产开发	48.39%	-	权益法
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	上海	上海	房地产开发	-	20%	权益法
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	30%	权益法
上海陆家嘴投资发展有限公司	上海	上海	股权投资	-	30%	权益法
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	30%	权益法
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	30%	权益法
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	上海	上海	基金管理	-	14.29%	权益法
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	上海	上海	股权投资	-	12%	权益法

中银消费金融有限公司	上海	上海	消费金融	-	13.44%	权益法
上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司	上海	上海	消费金融	-	15%	权益法
亚联财信息咨询(上海)有限公司	上海	上海	信息咨询	-	15%	权益法

图6-53: 截至2019年末发行人其他关联公司的相关信息

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴东安实业有限公司	受同一母公司控制
上海仁耀置业有限公司	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
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区园区管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	受同一母公司控制
上海阳熠投资管理有限公司	受同一母公司控制
上海企耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿霈置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆川房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制
上海江高投资有限公司	受同一母公司控制
上海企荣投资有限公司	受同一母公司控制
上海前安投资有限公司	受同一母公司控制
上海前康投资有限公司	受同一母公司控制
上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制
上海文腾投资有限公司	受同一母公司控制
上海富都世界发展有限公司	合营公司
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司

(二) 关联交易

1、定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

2、关联交易情况

(1) 向关联方提供劳务

图表6-54: 截至2019年末发行人向关联方提供劳务情况

单位: 万元

公司名称	2019 年度
上海新国际博览中心有限公司	9,778.52
上海陆家嘴(集团)有限公司	5,197.96
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	2,127.69
上海陆川房地产开发有限公司	1,416.32
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	923.09
上海阳熠投资管理有限公司	655.53
上海企耀投资有限公司	453.03
上海鸿霏置业有限公司	301.17
上海前绣实业有限公司	254.19
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	232.42
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	108.01
上海富都世界发展有限公司	188.68
上海阳锐投资有限公司	179.04
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	96.44
上海江高投资有限公司	66.04
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	38.64
上海企荣投资有限公司	33.96
上海富都物业管理有限公司	25.46
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	25.27
上海前安投资有限公司	7.08
上海前康投资有限公司	7.08
上海前耀投资有限公司	7.08
上海文腾投资有限公司	7.08
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	4.83
合计	22,134.59

(2) 自关联方接受劳务

图表6-55: 截至2019年末发行人自关联方接受劳务情况

单位: 万元

公司名称	2019 年度
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	2,983.76
上海新国际博览中心有限公司	1,646.37
上海富都物业管理有限公司	831.95
上海富都世界发展有限公司	150.91
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	91.72
上海陆家嘴东安实业有限公司	39.70
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	7.73
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1.34
合计	5,753.50

(3) 向关联方收取租金

图表 6-56: 截至 2019 年末发行人向关联方收取租金情况

单位: 万元

公司名称	2019 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	4,682.63
合计	4,682.63

(4) 支付关联方租金

图表 6-57: 截至 2019 年末发行人支付关联方租金情况

单位: 万元

公司名称	2019 年度
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	2,210.70
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,227.18
合计	3,437.88

(5) 向关联方支付借款利息

图表 6-58: 截至 2019 年末发行人向关联方支付借款利息情况

单位: 万元

公司名称	2019 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	13,490.61
上海富都世界发展有限公司	625.83
陆家嘴东急不动产物业管理(上海)有限公司	8.68

合计	14,125.12
----	-----------

(6) 向关联方收取借款利息

图表 6-59: 截至 2019 年末发行人向关联方收取借款利息情况

单位: 万元

公司名称	2019 年度
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	479.78
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	473.67
上海前绣实业有限公司	707.08
合计	1,660.53

(7) 向关联方支付减资款

截至 2019 年末, 无向关联方支付减资款情况。

(8) 向关联方收回投资款

截至 2019 年末, 无向关联方支付减资款情况。

(9) 向关联方支付股利

截至 2019 年末, 无向关联方支付股利情况。

(10) 向关联方借款

图表 6-60: 截至 2019 年末发行人向关联方借款情况

单位: 万元

公司名称	2019 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	375,000.00
上海富都世界发展有限公司	20,000.00
合计	395,000.00

(11) 向关联方提供借款

图表 6-61: 截至 2019 年末发行人向关联方提供借款情况

单位: 万元

公司名称	2019 年度
上海前绣实业有限公司	13,212.64
合计	13,212.64

(12) 向关联方收回借款

图表 6-62: 截至 2019 年末发行人向关联方收回借款情况

单位: 万元

公司名称	2019 年度
上海前绣实业有限公司	36,000.00
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	10,400.00
合计	46,400.00

(13) 向关联方偿还借款

图表 6-63: 截至 2019 年末发行人向关联方偿还借款情况

单位: 万元

公司名称	2019 年度
上海陆家嘴(集团)有限公司	295,000.00
上海富都世界发展有限公司	20,000.00
合计	315,000.00

(14) 向关联方销售信托计划

截至 2019 年末, 无向关联方销售信托计划情况。

(15) 向关联方转让金融资产

截至 2019 年末, 无向关联方转让金融资产情况。

(16) 相关关联方支付股权转让款

截至 2019 年末, 无相关关联方支付股权转让款情况。

(17) 关键人员薪酬

2019 年度发行人关键管理人员薪酬(包括采用货币、实物形式和其他形式)总额为 1226.14 万元(2018 年: 1,114.11 万元)。

(三) 关联方相关资产、负债情况

图表 6-64: 截至 2019 年末发行人关联方相关资产、负债情况

单位: 万元

应收账款	
公司名称	2019 年 12 月 31 日
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	300.00
小计	300.00

其他应收款	
公司名称	2019 年 12 月 31 日
上海绿岛阳光置业有限公司	2,690.97
上海陆家嘴(集团)有限公司	2,010.81
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	558.27
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	30.22
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	8.98
小计	5,299.26
其他流动资产	
公司名称	2019 年 12 月 31 日
上海前绣实业有限公司	6,000.00
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	15.33
小计	6,015.33
其他非流动资产	
公司名称	2019 年 12 月 31 日
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	9,600.00
小计	9,600.00
应付账款	
公司名称	2019 年 12 月 31 日
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	23.46
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	11.56
小计	35.02
其他应付款	
公司名称	2019 年 12 月 31 日
陆家嘴东急不动产物业经营管理(上海)有限公司	551.01
小计	551.01
预收账款	
公司名称	2019 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,349.20
小计	1,349.20
短期借款	
公司名称	2019 年 12 月 31 日
上海陆家嘴(集团)有限公司	295,331.51
小计	295,331.51

其他流动负债	
公司名称	2019 年 12 月 31 日
上海陆家嘴（集团）有限公司	116.11
小计	116.11
长期借款	
公司名称	2019 年 12 月 31 日
上海陆家嘴（集团）有限公司	80,000.00
小计	80,000.00

六、重大或有事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2020 年 6 月末，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 2020 年 6 月 30 日，发行人及其合并报表范围内的子公司的未决重大诉讼、仲裁情况如下：

1、爱建证券有限责任公司涉富贵鸟系列仲裁

2016 年 8 月，富贵鸟股份有限公司（以下简称“富贵鸟”）发行 2016 年非公开发行公司债券（第一期）（债券简称：16 富贵 01，债券代码：118797.SZ），发行规模人民币 13 亿元，票面利率 6.50%。发行人合并报表范围内子公司爱建证券有限责任公司（以下简称“爱建证券”）为该债券主承销商和受托管理人。

由于富贵鸟就“16 富贵 01”债券存在违约情形，截至 2019 年 12 月 31 日，爱建证券已收到多方投资人作为仲裁申请人提起的仲裁申请，具体情况如下表：

序号	申请人	被申请人	仲裁类型	仲裁基本情况	涉及金额	知悉时间
1	上海合晟资产管理股份有限公司	第一被申请人：富贵鸟 第二被申请人：爱建证券	争议仲裁案	诉求第一被申请人支付“16 富贵 01”公司债券本金、利息违约金、律师费、仲裁费。	本金 1,000 万元、利息 130 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.6.28
2	金元顺安基金管理有限公司			本金 9,100 万元、利息 1,183 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.6.28	
3	海富通基金管理有限公司			本金 500 万元、利息 65 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.7.4	

序号	申请人	被申请人	仲裁类型	仲裁基本情况	涉及金额	知悉时间
4	中信建投基金管理有限公司				本金 4,000 万元、利息 520 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.7.4
5	长安基金管理有限公司				本金 10,400 万元、利息 1,350 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.8.2
6	天弘基金管理有限公司				本金 2,000 万元、利息 123.59 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.10.29
7	东吴证券股份有限公司				本金 12,000 万元，利息 741.53 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.11.3
8	创金合信基金管理有限公司	爱建证券		诉求被申请人支付“16 富贵 01”公司债券本金、利息、逾期付款额外损失、律师费、仲裁费。	本金 6,000 万元、利息 278.8767 万元及逾期付款额外损失、律师费 15 万元、仲裁费	2019.10.11

以上仲裁事项的受理机构均为上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）。截至本募集说明书出具之日，该等案件尚在审理过程中。

2、天津陆津房地产开发有限公司涉天津中研院财产损害赔偿纠纷

2019 年 12 月，发行人子公司天津陆津房地产开发有限公司（“陆津房产”）收到应诉通知书，获悉原告天津市中医药研究院附属医院（“天津中研院”）以陆家嘴广场项目施工造成其房屋受损为由，将陆津房产（建设单位）、上海建工七建集团有限公司（施工单位）作为被告，向天津市第一中级人民法院提起诉讼，要求两被告赔偿其就房屋受损造成的损失（涉及金额 2.8 亿元）以及诉讼费、保全费和评估审计费用，并承担共同或连带赔偿责任。

截至本募集说明书出具之日，本案正在审理过程中。

3、上海陆家嘴金融发展有限公司诉黑石（中国）等五被告合同纠纷案

2010 年 6 月，上海陆家嘴金融发展有限公司（“陆金发”）与黑石（中国）股权投资管理有限公司（“黑石（中国）”）等合伙人投资设立上海黑石股权投资合伙企业（有限合伙）（“黑石（有限合伙）”），并由黑石（中国）任普通合伙人及执行事务合伙人，黑石（有限合伙）聘请黑石（上海）股权投

资产管理有限（“黑石（上海）”）任基金管理人。2013 年 6 月 11 日，黑石（有限合伙）与江苏丰泰流体机械科技有限公司（“江苏丰泰”）、侯晓冬、侯晓莉、侯敏（“侯氏家族成员”）等签署《股权转让及增资协议》，以 1.5 亿元认购江苏丰泰 15.99% 的股权。同日，黑石（有限合伙）作为投资人，与侯氏家族成员及江苏丰泰前轮投资人高飞签署《股东协议》，约定如江苏丰泰在股权交割后 3 年内未完成 IPO，投资人有权要求侯氏家族成员以每年 8% 的复合回报率单独/共同回购投资人股权。其后，江苏丰泰未能如期完成 IPO，2016 年 7 月，黑石（有限合伙）要求侯氏家族成员回购其所持江苏丰泰全部股权。然而，在黑石（中国）、黑石（上海）、侯晓冬、侯晓莉、侯敏五被告的合意下，侯氏家族成员的回购义务被免除，在未征求陆金发等投资人的意见下，五被告操纵黑石（有限合伙）仅以 400 万的对价退出江苏丰泰，损害了包含陆金发在内的其他黑石（有限合伙）投资人的利益。故此，陆金发于 2020 年 6 月诉至上海金融法院，要求五被告向陆金发连带赔偿其应分配而未分配收益及违约金合计 104,255,436.70 元，并承担本案诉讼费、保全费和保全担保费。

截至本募集说明书签署之日，本案正在审理过程中。

发行人目前各项业务经营正常，上述未决诉讼、仲裁事项对公司日常经营、偿债能力等无重大影响，不会对本期中期票据的发行构成实质性影响。

（三）重大承诺

1、资本性支出承诺事项

项目	2020 年 6 月 30 日余额（元）	2019 年 12 月 31 日余额（元）
资本承诺	6,292,924,423.79	2,934,159,499.05

2、经营租赁承诺事项

账龄	2020 年 6 月 30 日余额（元）	2019 年 12 月 31 日余额（元）
1 年以内	25,330,289.13	81,274,676.83
1 年至 2 年	8,604,111.49	46,338,270.64
2 年至 3 年	47,053,298.33	19,911,809.08
3 年以上	16,021,416.13	2,527,241.91
合计	97,009,115.08	150,051,998.46

（四）其他或有事项

根据上海市地方税务局 2002 年下发之沪地税地[2002]83 号税务通知，按主管税务部门的要求，发行人及子公司土地批租项目自 2006 年 10 月 1 日开始按销售收入预征 1% 的土地增值税，并自 2010 年 9 月起，按照 2% 的预征率预缴土地增值税。

国家税务总局于 2006 年 12 月 28 日发布了国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，规定各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。发行人及子公司已经按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的相关规定对房产开发项目计提了土地增值税清算准备金；并按照最佳估计数对土地批租项目计提了土地增值税清算准备金。但鉴于发行人及子公司土地批租项目开发周期较长，预计未来可能发生的收入和成本具有较大的不确定性，最终的税务结果可能与发行人及子公司计提的土地增值税清算准备金不一致。

七、资产限制用途情况

截至 2020 年 6 月末，发行人及其合并报表范围内子公司的抵押、质押借款情况如下：

1、抵押借款

截至 2020 年 6 月末，发行人及其合并报表范围内子公司抵押借款情况如下：

图表 6-65：抵押借款情况

单位：亿元

序号	借款人	贷款人	贷款金额	截至 2020 年 6 月末贷款余额	借款期限	抵押物	截至 2020 年 6 月末抵押物账面价值
1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	工商银行	20.00	4.50	五年期	陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦房产	5.72
2	上海前滩实业发展有限公司	工商银行、农业银行	27.00	19.19	六年期	三林镇 107 街坊 1/26 丘土地使用权及在建工程	29.21
	合计		47.00	23.69			34.93

2、质押借款

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人及其合并报表范围内子公司质押借款情况如下：

图表 6-66：质押借款情况

单位：亿元

序号	借款人	贷款人	贷款金额	截至 2020 年 6 月末贷款余额	借款期限	质押物	截至 2020 年 6 月末抵押物账面价值
1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	交通银行	64.82	26.97	五年期	股份公司对陆金发 100%股权	92.03
		农业银行		36.23	六年期		
2	上海纯景实业发展有限公司	浦发银行	17.40	17.43	六年期	纯景公司对申万置业 100%股权	27.65
	合计		82.25	80.63			119.68

八、发行人金融衍生品情况

截至 2020 年 6 月末，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 2020 年 6 月末，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 2020 年 6 月末，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，发行人尚有未使用有效超短期融资券额度 20 亿元；计划于交易所注册 50 亿元非公开发行私募公司债券。

十二、其他说明

（一）2019 年经营性现金流量净额下滑

2019 年发行人合并口径经营性现金流量净额为 5.17 亿元，上年同期为 43.17 亿元，相较去年同期减少 38 亿元，下降幅度约 88.02%。公司 2019 年度

经营性现金流量净额同比大幅下降的主要原因为公司收购川沙地块支付 29 亿元，导致经营活动现金流出增加。

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间隔，故公司近三年经营性现金流量净额产生正负波动较大。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。

公司 2019 年度净利润 49.68 亿元，经营活动产生的现金流入 140.68 亿元，2019 年 EBITDA 利息保障倍数达到 4.96，公司偿债能力尚可。公司 2020 年 6 月末货币资金 51.58 亿元、存货 251.57 亿元、长期股权投资 88.63 亿元及投资性房地产 342.07 亿元，必要时发行人可出售上述资产用于兑付存量债务。因此，公司 2019 年度经营性现金流量净额同比大幅下降，对其本期债券的偿债能力无重大不利影响。

第七章 发行人资信情况

一、发行人信用评级情况

(一) 信用评级机构

2020 年 9 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）出具的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2020 年度第一期中期票据信用评级报告》[新世纪债评（2020）011734]，评定发行人主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为“稳定”；本期中期票据的信用评级为 AAA 级。

(二) 信用评级结论及标识含义

发行人的主体信用等级为 AAA 级，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；评级展望稳定。本期中期票据信用等级为 AAA 级，表示债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

(三) 发行人主体及债项评级情况

1、评级结论

该公司已形成以房地产业务为主，金融业务为辅的发展格局。地产方面，形成了长期持有物业租赁为主、短期住宅及部分商业销售为辅的业务发展模式。公司地产开发向上海浦东的前滩、张江科学城、川沙新市镇核心区域纵深延伸，天津红桥区及苏州高新区等上海市外项目持续推进，当期新增持有物业招租及住宅项目去化情况良好，带动公司整体收入盈利增长。目前公司的张江科学城、川沙新市等区域项目仍有较大规模的投建计划，后续资金投入与现金回笼之间的平衡仍值得关注。金融业务方面，公司形成了“证券+信托+保险+基金”的基本业务架构，为进一步发展成为金融控股企业奠定了基础，但风险管控水平及竞争力仍有待提高。

该公司股权结构未发生变化，陆家嘴集团仍为公司控股股东，浦东新区国资委为公司的实际控制人。公司法人治理结构健全，组织结构较为合理，内部管理规范。公司与关联方有一定规模的资金往来，多体现为控股股东对公司的资金拆借及担保支持。

该公司所持经营性物业区位优势总体上较显著，资产质量良好，潜在增值空间大；且受益于经营积累，资本实力不断增强。目前公司张江、川沙等区域开发项目正全面推进，资金需求较大，刚性负债规模持续扩张，关注后续资金平衡情况。

同时，我们仍将持续关注：（1）房地产行业宏观政策风险；（2）上海、苏州、天津房地产市场政策风向及房价波动情况；（3）新冠疫情对公司主营业务开展的影响；（4）公司拿地节奏和土地出让金支付计划；（5）在建拟建项目投融资、预售情况及资金平衡能力。

（1）优势

主业定位明确，股东支持力度大。陆家嘴股份是负责陆家嘴金融贸易区商业地产项目开发的国有控股企业，主要承担区域开发任务，定位较明确，能够得到股东项目、资金等方面的有力支持。

核心业务盈利能力强。陆家嘴股份在陆家嘴金融贸易区内持有大规模的办公物业和商业物业，区位较好，出租率稳定，近年来随着核心区域的拓展，公司主业规模及盈利能力进一步增长。

物业质量较好。陆家嘴股份拥有大量区位较好的商业物业，能提供稳定的租赁和物业管理现金收入。公司持有性物业均以成本入账，估值优势明显，能作为较好的融资抵押资产。

融资渠道畅通。陆家嘴股份不仅能获得股东的资金支持，同时能获得银行、债券市场和股票市场等多个渠道的融资，能有效保障项目资金平衡。

（2）风险

行业政策变化风险。陆家嘴股份的经营状况易受地产行业政策环境的影响，尤其是商业地产项目易受市场环境及政策变化的影响。

资产流动性较弱，面临一定的即期债务偿付压力。陆家嘴股份的资产以地产开发及自营物业项目为主，流动性较弱。公司刚性债务规模较大，面临一定的即期债务偿付压力。

新兴区域拓展风险。陆家嘴股份在向苏州、天津及上海浦东前滩、张江等新兴商务区拓展业务的过程中，将面临一定的投资及经营风险。

2、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期中期票据存续期（本期中期票据发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年报披露后 3 个月内出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，本评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

（三）近三年公司债务融资的历史主体评级

2017 年 6 月 20 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对 14 陆金开 MTN001 和 14 陆金开 MTN002 进行了跟踪评级，评定发行人主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。于 2017 年 10 月 18 日，对 2017 年公司债（第一期）进行债项评级，评定发行人主体信用评级为 AAA；评级展望为稳定。

2018 年 5 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对 14 陆金开 MTN001 和 14 陆金开 MTN002 进行了跟踪评级，评定发行人主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。于 2018 年 9 月 12 日，对 2018 年公司债券（第二期）进行了债项评级，评定发行人主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

2019 年 1 月 17 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对 2019 年公司债券（第一期）进行了债项评级，评定发行人主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。于 2019 年 4 月 22 日，对 2019 年公司债券（第二期）进行了债项评级，评定发行人主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。于 2019 年 5 月 5 日，对 14 陆金开 MTN001、14 陆金开 MTN002、18 陆债 01、18 陆债 02 和 19 陆债 01 进行了跟踪评级，评定发行人主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

2020 年 9 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2020 年度第一期中期票据进行了债项评级，本期中期票据的信用评级为 AAA 级；同时评定发行人主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

二、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，

具有较强的间接融资能力。截至 2020 年 6 月末，发行人共获得主要合作银行的授信额度约 524.43 亿元，未使用的额度为 280.85 亿元。

图表 7-1：截至 2020 年 6 月末发行人银行授信及其使用情况

单位：万元

银行	授信额度	已用额度	未使用额度
交通银行	650,000.00	439,662.65	210,337.35
工商银行	865,000.00	330,936.00	534,064.00
中国银行	360,000.00	100,000.00	260,000.00
民生银行	300,000.00	180,000.00	120,000.00
浦发银行	747,300.00	177,300.00	570,000.00
农业银行	931,977.26	705,913.26	226,064.00
建设银行	360,000.00	183,000.00	177,000.00
中信银行	100,000.00	10,000.00	90,000.00
光大银行	50,000.00	-	50,000.00
上海银行	220,000.00	89,000.00	131,000.00
农商银行	160,000.00	140,000.00	20,000.00
进出口银行	500,000.00	80,000.00	420,000.00
合计	5,244,277.26	2,435,811.91	2,808,465.35

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。

三、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。

四、发行人发行及偿付直接融资工具的历史情况

（一）发行人及发行人母公司已发行直接融资工具的历史情况

截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还直接债务融资余额为 140 亿元，具体情况如下表：

图表 7-2：截至本募集说明书签署之日发行人直接融资工具历史发行情况

证券名称	起息日	到期日期	票面利率 (%)	发行期限 (年)	发行规模 (亿)	主承销商	兑付情况
------	-----	------	-------------	-------------	-------------	------	------

20 陆金开 SCP003	2020-07-08	2020-12-30	1.98	0.48	15	上银行, 浦发银行	未到期
20 陆金开 SCP002	2020-06-10	2020-12-07	2.48	0.49	15	工商银行, 民生银行	未到期
20 陆金开 SCP001	2020-03-26	2020-12-21	2.36	0.74	20	建设银行, 上海银行	未到期
19 陆金开 SCP002	2019-10-14	2020-07-10	2.98	0.74	8	光大银行, 浦发银行	已兑付
19 陆金开 SCP001	2019-07-19	2020-04-14	3.20	0.74	10	农业银行, 建设银行	已兑付
19 陆债 03	2019-05-13	2024-05-13	3.88	5	7	国泰君安, 爱建证券	未到期
19 陆债 01	2019-03-04	2024-03-04	3.95	5	28	国泰君安, 爱建证券	未到期
18 陆债 02	2018-10-26	2023-10-26	4.15	5	10	国泰君安, 爱建证券	未到期
18 陆债 01	2018-03-26	2023-03-26	5.08	5	5	国泰君安, 爱建证券	未到期
16 陆家嘴 SCP001	2016-07-22	2017-04-18	2.75	0.74	20	农业银行, 建设银行	已兑付
15 陆金开 CP001	2015-06-12	2016-06-12	3.68	1	12	上海银行	已兑付
14 陆金开 MTN002	2014-09-04	2024-09-04	6.00	10	40	工商银行, 交通银行	未到期
14 陆金开 MTN001	2014-05-22	2019-05-22	5.90	5	10	工商银行, 交通银行	已兑付
合计					200		

截至本募集说明书签署之日, 发行人母公司上海陆家嘴(集团)有限公司待偿还直接债务融资余额为89.60亿元, 具体情况如下表:

图表 7-3 : 发行人母公司存续期债券发行情况

证券名称	起息日期	到期日期	票面利率 (%)	发行期限 (年)	发行规模 (亿)	主承销商
20 陆嘴债 01	2020-06-18	2023-06-18	3.13%	3	20	海通证券
19 陆家嘴 MTN001	2019-07-25	2022-07-25	3.67	3	10	工商银行, 中国银行
19 陆家嘴 MTN002	2019-09-25	2022-09-25	3.58	3	10	工商银行, 中国银行
16 陆嘴 01	2016-07-05	2021-07-05	3.95	5	49.6	国泰君安, 爱建证券
合计					89.6	

(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, 发行人尚有未使用有效超短期融资券额度20亿元; 计划于交易所注册50亿元非公开发行私募公司债券。

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 债务融资工具信用增进

本期中期票据无信用增进。

第九章 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。

（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，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

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。

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。

第十章 主动债务管理

本期中期票据无主动债务管理。

第十一章 信息披露安排

在本期中期票据发行过程及存续期间，发行人将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》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》等文件的相关规定，通过中国货币网(www.chinamoney.com.cn)、上海清算所网站(www.shclearing.com)和北京金融资产交易所(www.cfae.cn)向全国银行间债券市场进行中期票据存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响中期票据投资者实现其中期票据兑付的重大事项的披露工作，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

发行人按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司银行间债券市场信息披露事务管理制度》，公司证券事务代表和董事会秘书是公司信息披露的具体执行人，公司财务部负责人是与交易商协会的指定联络人，协调和组织公司的信息披露事项。

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 2020 年度第一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 2020 年度第一期中期票据信用评级报告；

(三) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2020 年度第一期中期票据法律意见书；

(四) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2017-2019 年度经审计的合并及母公司财务报告、2020 年上半年未经审计的合并及母公司财务报表；

(五) 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

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在中期票据存续期间，通过中国货币网和上海清算所网站定期披露以下信息：

(一) 每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

(二) 每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和

现金流量表;

(三) 每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前, 披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。

第一季度信息披露时间不迟于上一年度信息披露时间, 上述信息的信息披露时间应不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间

三、中期票据存续期内重大事项披露

发行人在本期中期票据存续期间, 将及时向市场披露可能影响发行人偿债能力的重大事项, 包括:

- (一) 公司名称、经营方针和经营范围发生重大变化;
- (二) 公司生产经营的外部条件发生重大变化;
- (三) 公司涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同;
- (四) 公司发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让或报废;
- (五) 公司发生未能清偿到期重大债务的违约情况;
- (六) 公司发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的;
- (七) 公司发生超过净资产 10% 以上的重大亏损或重大损失;
- (八) 公司一次免除他人债务超过一定金额, 可能影响其偿债能力的;
- (九) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动; 董事长或者总经理无法履行职责;
- (十) 公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者依法进入破产程序、被责令关闭;
- (十一) 公司涉及需要澄清的市场传闻;
- (十二) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (十三) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查, 或者受到刑事处罚、重大行政处罚; 公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施。
- (十四) 公司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;

公司主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；

（十五）公司对外提供重大担保；

（十六）交易商协会规定的其他可能影响企业偿债能力的重大事项。

四、中期票据本息兑付信息披露

发行人将在本期中期票据本息兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

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作出调整。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一)【会议目的】债务融资工具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,持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人,包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人,以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人,具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一)【召集人及职责】中国建设银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二)【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、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付;

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务;

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排,或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化;

4、发行人拟减资(因¹回购注销股份导致减资的,且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本【403,419.7440 万元】的【5】%的除外)、合并、分立、解散,申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照;

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策(因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外)或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产(以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准)的 10%,或者虽未达到上述指标,但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响;

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形;

7、发行人拟进行重大资产重组;

8、拟解聘、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;

¹如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

- 9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三)【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在 5 个工作日内与相关方沟通持有人会议召集安排，在实际可行的最短期限内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构发生上述情形的，应当在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起【5】个工作日内书面告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四)【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的(上述约定须持有人会议召开情形除外)，召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 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。如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复日起【5】个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。

三、持有人会议的召集

(一)【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：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，不得参加持有人会议和享有表决权；

8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二)【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三)【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上同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。

召集人可对议案进行增补，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，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四)【最终议案发送及披露】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，并披露最终议案概要。最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五)【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，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。

(六)【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

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持有人，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一)【债权确认】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应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。

(二)【参会资格】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出席持有人会议。

(三) 【其他参会机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的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。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

(四) 【律师见证】持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(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。未出席会议的持有人不参与表决,其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(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,应主动向召集人表明关联关系,并不得参与表决,其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的,承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于:

- 1、发行人控股股东、实际控制人;
- 2、发行人合并范围内子公司;
- 3、债务融资工具清偿义务承继方;
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构;
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【特别议案】下列事项为特别议案:

1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款,包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排;

2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款;

3、变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;

4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务;

5、授权第三方代表全体持有人行使相关权利;

6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 【参会比例】除法律法规另有规定外,出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的【50】%,会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的,召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五)【**审议程序**】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议,逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六)【**表决统计**】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册,并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,无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的,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关于总表决权的统计中。

(七)【**表决比例**】除法律法规另有规定外,持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后方可生效;针对特别议案的决议,应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

(八)【**会议记录**】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九)【**决议披露**】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容:

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;
- 2、会议有效性;
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十)【**决议答复与披露**】发行人应对持有人会议决议进行答复,决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的,上述机构应进行答复。

召集人应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,并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

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。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一)【**释义**】本节所称以上、以下,包括本数。

(二)【**保密义务**】召集人、参会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。

(三)【**承继方、增进机构及受托人义务**】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后,债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应

义务; 新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四) **【兜底条款】** 本节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(2019 版)》要求不符的, 或本节内对持有人会议规程约定不明的, 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(2019 版)》要求执行。

第十三章 受托管理人机制

本期中期票据无受托管理人机制。

第十四章 投资者保护条款

本期中期票据无投资者保护条款。

第十五章 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 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、按照票面利率计算利息。

发行人发生前款情形, 并计划在宽限期内完成足额偿付的, 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。发行人发生前款情形, 并预计无法在宽限期内完成足额偿付的, 应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于无法在宽限期内支付资金的风险提示公告, 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、无法在宽限期内完成偿付的风险提示及应对措施等内容。

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, 同时下一计息期(如有)起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算, 终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额偿付本息, 则构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应于宽限期届满后的 1 个工作日内, 向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付本金或利息的公告, 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, 法院受理发行人破产申请;

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, 或因其它原因导致法人主体资格不存在;

二、违约责任

(一)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)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、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指,发行人按本期发行文件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。

四、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。

五、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。

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。

六、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、公开透明、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。

七、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后,由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况,致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(一) 不可抗力包括但不限于以下情况

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(二) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

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。

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。

第十六章 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: 李晋昭
联系人: 金冶
电话: 021-33848788
传真: 021-33848818
邮政编码: 200126

二、主承销商/簿记管理人兼存续期管理机构

名称: 中国建设银行股份有限公司
联系地址: 北京市西城区金融大街 25 号
法定代表人: 田国立
联系人: 李国良
电话: 010-67595447
传真: 010-66275840
邮政编码: 100032

三、联席主承销商

名称: 交通银行股份有限公司
联系地址: 上海市浦东新区银城中路188号
法定代表人: 任德奇
联系人: 陈阳
电话: 021-38873263
传真: 021-68870216
邮政编码: 200120

四、承销团（排名不分先后）

名称:
联系地址:
法定代表人:
联系人:

电话:

传真:

邮编:

五、审计机构

名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
注册地址: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层
法定代表人: 毛鞍宁
联系人: 毛鞍宁
电话: 010-58153000
传真: 010-85188298
邮政编码: 100738

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: 王宁
电话: 021-23238888
传真: 021-23238800
邮政编码: 200120

六、信用评级机构

名称: 上海新世纪资信评估投资服务有限公司
注册地址: 上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22
法定代表人: 朱荣恩
联系人: 姚莉莉
电话: 021-63501349
传真: 021-63500872
邮政编码: 200001

七、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: 021-20510869
传真: 021-20511999
邮政编码: 200120

八、托管机构

名称: 银行间市场清算所股份有限公司
注册地址: 上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 33-34 层
法定代表人: 谢众
联系人: 发行岗
电话: 021-63326662
传真: 021-63326661
邮政编码: 200010

九、集中簿记建档系统技术支持机构

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: 郭欠
联系人: 发行部
电话: 010-57896722、010-57896516
传真: 010-57896726
邮政编码: 100032

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。

第十七章 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;
- (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 2020 年度第一期中期票据募集说明书;
- (五) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2020 年度第一期中期票据信用评级报告;
- (六) 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 2020 年度第一期中期票据之法律意见书;
- (七) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2017-2019 年经审计的合并及母公司财务报告、2020 年上半年未经审计的合并及母公司财务报表;
- (八) 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:	中国建设银行股份有限公司
联系地址:	北京市西城区金融大街 25 号
法定代表人:	田国立
联系人:	李国良
电话:	010-67595447
传真:	010-66275840
邮政编码:	100032

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
偿债能力指标	
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
盈利能力指标	
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/所有者权益×100%
总资产收益率	净利润/平均资产总额×100%
经营效率指标	
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

(本页以下无正文, 为《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书》盖章页)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2020 年 9 月 30 日