



上海陆家嘴（集团）有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号）



2026 年面向专业投资者 公开发行公司债券募集说明书

| | |
|-----------|-------------------|
| 注册金额 | 不超过人民币 93.82 亿元 |
| 增信情况 | 无担保 |
| 发行人主体信用等级 | AAA |
| 本次债券信用等级 | 无 |
| 信用评级机构： | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 |

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人



住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联席主承销商



住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座



住所：中国（上海）自由贸易试验区前滩大道 199 弄 5 号 10 层



住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

签署日期：2026 年 3 月 24 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，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。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）与发行人相关的风险

1、债务规模增加的风险

目前公司处于新一轮的经营扩张期，前滩地区新建和投资的基础设施项目投资规模较大，建设周期较长，资金支出量较大。公司面临持续性的融资需求，现阶段公司主要通过银行融资的方式来满足该需求。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司总体融资金额（包括短期借款、长期借款、应付债券和一年内到期的非流动负债）分别为 11,511,366.76 万元、13,121,505.57 万元、13,944,556.92 万元和 13,192,790.22 万元；2022-2025 年 1-9 月，公司财务费用分别为 261,547.10 万元、318,350.83 万元、282,181.86 万元和 215,716.24 万元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，相应的借款也不断增加，预计公司在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平，可能对公司业务产生一定影响。

2、短期负债占比较高的风险

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司流动负债分别为 10,343,858.66 万元、13,131,959.92 万元、13,461,486.68 万元和 15,332,000.37 万元，分别占总负债比例为 58.58%、62.88%、61.74%和 67.17%，占比较高；截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.05、1.13、1.13 和 1.01，公司速动比率分别为 0.30、0.25、0.25 和 0.25，均处于较低水平。近三年及一期公司主要依靠间接融资方式，且大部分银行贷款为短期贷款，存在一定流动性风险。

3、盈利能力波动风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司净利润分别为 179,485.65 万元、282,443.35 万元、194,533.34 万元和 134,788.72 万元，与之相对应的净利润率分别为 10.05%、14.89%、10.58%和 9.24%。报告期内，公司净利润率处于波动态势，主要与投资收益的波动相关。公司整体资产资质优良，盈利能力较好。公司营收模式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，虽然有利于保持公司未来长期的稳定增长，同时实现多元化的投资，提高整体的抗风险水平；但近年来公司存量土地储备逐步减少，对净利润可能会产生较大影响，并可能会对公司未来项目投资等方面的运营产生影响。

4、长期股权投资减值风险

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司长期股权投资分别为 1,825,524.73 万元、1,833,916.77 万元、1,991,573.42 万元和 2,048,906.42 万元，占总资产比例分别为 7.82%、6.65%、6.87%和 6.79%。公司的长期股权投资主要由自身获取的股权投资项目以及少量金融企业股权投资构成，上述股权投资对象自身的经营风险所形成的企业价值可能存在减值风险。

5、受限资产占比较高风险

截至 2024 年末，公司共有账面价值合计达 987.60 亿元的受限资产，占资产总额比例达 34.09%。公司受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及其下属房地产子公司开发的房地产项目及子公司的股权等。发行人存在受限资产规模较大的风险。

6、存货占比较高及跌价风险

公司的存货主要由土地储备和库存商品等构成。截至 2025 年 9 月末，公司存货账面价值共计 11,537,351.65 万元，占流动资产的 74.72%，占总资产的 38.27%，占比相对较高。目前政府通过出台的各种相关政策及措施，对国内房地产市场进行了有效的调节和控制，房产市场整体较为稳定，但是如果未来房地产市场价格出现大幅波动，则公司的存货存在较大的跌价风险。

7、未来资本支出较大的风险

2022-2025 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 3,489,295.36 万元、4,629,938.24 万元、2,736,491.11 万元和 1,597,229.00 万元，始终保持高位。

一方面，公司作为陆家嘴金融贸易区开发主力，承担了陆家嘴金融贸易区乃至上海金融中心的主要建设任务；另一方面，根据公司多元化的经营战略，公司近年来除了着重支持国家级重点项目的开发建设，还开始组建金融控股公司及投资旅游会展业务。因此，存在未来资本支出较大的风险。

8、金融资产公允价值变动风险

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人交易性金融资产分别为 934,140.00 万元、259,785.20 万元、428,781.90 万元和 593,403.53 万元；其他非流动金融资产分别为 324,303.66 万元、386,968.58 万元、378,002.45 万元和 326,240.64 万元。由于我国宏观经济和资本市场走势的不确定性，发行人目前持有的交易性金融资产和其他非流动金融资产存在公允价值波动风险。

9、投资性房地产减值风险

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 7,533,053.44 万元、8,026,386.11 万元、8,090,063.77 万元和 8,578,600.06 万元，占总资产比例分别为 32.26%、29.11%、27.92%和 28.46%。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，公司目前持有的投资性房地产将存在减值风险。

10、投资收益波动的风险

发行人通过合营、联营企业开发运作了部分项目，相关企业实现的盈利归属于发行人部分通过投资收益方式予以确认。2022-2025 年 1-9 月，发行人分别实现投资净收益 17,162.71 万元、231,051.44 万元、149,223.47 万元和 86,750.26 万元，波动较大。虽然投资收益为发行人的盈利提供了一定的补充，但是投资收益可能因相关项目的开发节奏、收益情况等因素出现波动，从而影响发行人盈利能力的稳定性。

11、经营性净现金流波动的风险

2022-2025 年 1-9 月，公司经营活动产生的经营性现金流量净额分别为-1,114,467.93 万元、-407,228.45 万元、-506,169.42 万元和 1,449,074.19 万元。公司经营活动产生的现金流量净额出现负值，主要是因为房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间错配，若未来发行人项目拓

展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

12、投资活动现金流净额大额为负的风险

2022-2025 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量分别为-938,351.55 万元、-779,024.81 万元、289,314.70 万元和-260,297.43 万元。报告期内，公司投资活动现金流出较大，投资支付的现金较多，一方面，由于公司的多元化经营战略，报告期内公司扩大了对企业投资、改制的投资。另一方面，公司作为浦东新区国资委下属国有独资公司，担负浦东新区多项重大项目的建设投资使得公司投资性活动产生的现金流出较大。若未来发行人继续进行大额重大项目投资且前期投资未能形成规模化收益，导致投资活动现金流净额为负，现金流紧张，将对发行人偿债能力带来不利影响。

13、存货周转率较低的风险

2022-2025 年 1-9 月，公司存货周转率分别为 0.15 次/年、0.10 次/年、0.10 次/年和 0.11 次/年（2025 年 1-9 月数据经年化）。主要是由于公司近年来执行核心城市聚焦战略，加大核心城市优质资源的土地投资，而房地产项目开发周期相对较长，收入结转与存货增加存在一定的时间差异，导致存货周转率较低。未来如果公司项目开发建设及竣工结算出现不确定性，则可能面临存货周转率持续偏低的风险。

14、资产减值损失的波动风险

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，公司资产减值损失主要为-7,712.45 万元、-1.56 万元、-17,937.70 万元和-8,718.13 万元，波动较大，主要为商誉和存货的减值损失。如果未来存货出现需大额计提资产减值损失的情形，将对公司的利润带来负面影响。

15、重大未决诉讼事项风险

就发行人合并报表范围内的控股子公司绿岸公司名下部分土地存在污染及其相关事宜，发行人下属公司陆家嘴股份自 2022 年起，依据上市公司信息披露规则已累计发布了 10 次专项公告。具体情况详见陆家嘴股份在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和陆家嘴股份指定信息披露媒体发布的公告。绿岸公司已暂停相关开发、建设、销售工作。发行人将持续关注本次风险事项后续进

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

二、与本次债券相关的重大事项

（一）发行条款提示

本次债券主要发行条款如下：

发行人全称：上海陆家嘴（集团）有限公司。

债券全称：上海陆家嘴（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。

发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 93.82 亿元（含 93.82 亿元）。

债券期限：本次债券期限不超过 5 年（含 5 年），可为单一期限品种，也可为多种期限的混合品种。

本次债券可设置投资者回售选择权，具体回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

债券品种：本次公司债券品种为公司债券。

发行对象：本次债券面向专业机构投资者公开发行。

承销方式：本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二）募集资金用途提示

本次债券的募集资金用于偿还回售或到期的公司债券。

经发行人董事会及总经理办公会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人承诺，本次债券用于偿还公司债券本金的部分，存续期内不会变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应经发行人董事会及总经理办公会或者根据公司章程、

管理制度授权的其他决策机构同意，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

（三）增信情况

本次债券不设定增信措施。

（四）投资者保护条款

本次债券设置偿债保障措施承诺：

1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人、发行人合并报表范围主体的货币资金等。

发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

2、发行人约定偿债资金来源的，为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法履行本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

（五）违约事项及纠纷解决机制

本募集说明书对本次债券的违约情形及认定、违约责任及免除、争议解决方式进行了约定，具体详见“第十一节违约事项及纠纷解决机制”。

（六）信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）2025年12月25日出具的《上海陆家嘴（集团）有限公司信用评级报告》（编号：【新世纪企评（2025）020772】），经上海新世纪综合评定，公司的主体信用等级为AAA，反映公司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。本次债券未进行债项信用评级。

（七）通用质押式回购安排

发行人的主体信用等级为AAA。本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

（八）其他与本次债券相关的需要提醒投资者关注的重大事项

无。

目录

| | |
|---------------------------------|-----|
| 声明 | 2 |
| 重大事项提示 | 3 |
| 一、与发行人相关的重大事项 | 3 |
| 二、与本次债券相关的重大事项 | 7 |
| 释义 | 13 |
| 第一节 风险提示及说明 | 16 |
| 一、与发行人相关的风险 | 16 |
| 二、本次债券的投资风险 | 24 |
| 第二节 发行条款 | 26 |
| 一、本次债券的基本发行条款 | 26 |
| 二、本次债券的特殊发行条款 | 27 |
| 三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排 | 27 |
| 第三节 募集资金运用 | 29 |
| 一、本次债券的募集资金规模 | 29 |
| 二、本次债券募集资金使用计划 | 29 |
| 三、募集资金的现金管理 | 30 |
| 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 | 30 |
| 五、本次债券募集资金专项账户管理安排 | 30 |
| 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 | 30 |
| 七、发行人关于本次债券募集资金的承诺 | 31 |
| 八、前次公司债券募集资金的使用情况 | 32 |
| 第四节 发行人基本情况 | 33 |
| 一、发行人基本情况 | 33 |
| 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况 | 33 |
| 三、发行人的股权结构 | 35 |
| 四、发行人的重要权益投资情况 | 36 |
| 五、发行人的治理结构等情况 | 38 |
| 六、发行人的董事及高级管理人员情况 | 50 |
| 七、发行人主营业务情况 | 51 |
| 八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况 | 81 |
| 九、其他与发行人主体相关的重要情况 | 96 |
| 第五节 发行人主要财务情况 | 97 |
| 一、发行人财务报告总体情况 | 97 |
| 二、发行人财务会计信息及主要财务指标 | 106 |
| 三、发行人财务状况分析 | 116 |
| 第六节 发行人信用状况 | 152 |
| 一、发行人及本次债券的信用评级情况 | 152 |
| 二、发行人其他信用情况 | 153 |
| 第七节 增信情况 | 157 |
| 第八节 税项 | 158 |
| 一、增值税 | 158 |

| | |
|--------------------------|-----|
| 二、所得税 | 158 |
| 三、印花税 | 158 |
| 第九节 信息披露安排 | 160 |
| 一、发行人关于信息披露事务的承诺 | 160 |
| 二、发行人信息披露事务管理制度 | 160 |
| 三、本次债券存续期内定期信息披露安排 | 165 |
| 四、本次债券存续期内重大事项披露 | 165 |
| 五、本次债券还本付息信息披露 | 165 |
| 第十节 投资者保护机制 | 166 |
| 一、偿债计划 | 166 |
| 二、偿债保障措施 | 167 |
| 三、发行人偿债保障措施承诺 | 169 |
| 四、救济措施 | 170 |
| 第十一节 违约事项及纠纷解决机制 | 171 |
| 一、违约情形及认定 | 171 |
| 二、违约责任及免除 | 171 |
| 三、偿付风险 | 172 |
| 四、发行人义务 | 172 |
| 五、发行人应急预案 | 172 |
| 六、风险及违约处置基本原则 | 172 |
| 七、不可抗力 | 172 |
| 八、纠纷解决机制 | 173 |
| 第十二节 持有人会议规则 | 174 |
| 一、债券持有人行使权利的形式 | 174 |
| 二、债券持有人会议规则全文 | 174 |
| 第十三节 受托管理人 | 192 |
| 一、受托管理事项 | 192 |
| 二、发行人的权利和义务 | 193 |
| 三、债券受托管理人的权利和义务 | 200 |
| 四、受托管理事务报告 | 207 |
| 五、利益冲突的风险防范机制 | 208 |
| 六、受托管理人的变更 | 210 |
| 七、陈述与保证 | 211 |
| 八、不可抗力 | 211 |
| 九、违约责任 | 212 |
| 十、法律适用和争议解决 | 214 |
| 十一、协议的生效、变更及终止 | 215 |
| 第十四节 发行有关机构 | 217 |
| 一、发行人 | 217 |
| 二、牵头主承销商、簿记管理人 | 217 |
| 三、联席主承销商 | 217 |
| 四、律师事务所 | 218 |
| 五、会计师事务所 | 219 |
| 六、公司债券登记、托管、结算机构 | 219 |

| | |
|------------------------------------|-----|
| 七、债券受托管理人..... | 219 |
| 八、公司债券申请上市的证券交易所..... | 219 |
| 九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的重大利害关系..... | 220 |
| 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明..... | 221 |
| 第十六节 备查文件..... | 237 |
| 一、本募集说明书的备查文件..... | 238 |
| 二、查询地址或网站..... | 238 |

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

| | | |
|------------------------------|---|--|
| 发行人/本公司/公司/陆家嘴集团 | 指 | 上海陆家嘴（集团）有限公司 |
| 本次债券/本次公司债券 | 指 | 上海陆家嘴（集团）有限公司面向专业投资者公开发行的面值总额不超过 93.82 亿元（含 93.82 亿元）的公司债券 |
| 牵头主承销商/主承销商/簿记管理人/受托管理人/国泰海通 | 指 | 国泰海通证券股份有限公司 |
| 联席主承销商/主承销商/中信证券 | 指 | 中信证券股份有限公司 |
| 联席主承销商/主承销商/爱建证券 | 指 | 爱建证券有限责任公司 |
| 联席主承销商/主承销商/平安证券 | 指 | 平安证券股份有限公司 |
| 审计机构/会计师事务所 | 指 | 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 发行人律师/锦天城 | 指 | 上海市锦天城律师事务所 |
| 资信评级机构/评级机构/上海新世纪 | 指 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 |
| 发行人股东/实际控制人/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 |
| 陆金发公司 | 指 | 上海陆家嘴金融发展有限公司 |
| 股份公司/陆家嘴股份 | 指 | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 |
| 人才公寓开发公司 | 指 | 上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司 |
| 陆家嘴信托 | 指 | 陆家嘴国际信托有限公司 |
| 前绣实业 | 指 | 上海前绣实业有限公司 |
| 前滩实业 | 指 | 上海前滩实业发展有限公司 |
| 陆津房产 | 指 | 天津陆津房地产开发有限公司 |

| | | |
|--------------------|---|--|
| 前滩/前滩地区/地块 | 指 | 上海市浦东新区世博前滩地区 |
| 御桥地块 | 指 | 上海市北蔡镇御桥地区 |
| 开发区 | 指 | 上海陆家嘴金融贸易区 |
| 国家发改委 | 指 | 中华人民共和国国家发展和改革委员会 |
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 证券登记机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 |
| 《募集说明书》 | 指 | 《上海陆家嘴（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》 |
| 《承销协议》 | 指 | 发行人和主承销商就本次债券发行承销签订的《上海陆家嘴（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》及其变更和补充 |
| 《债券受托管理协议》 | 指 | 发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《上海陆家嘴（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充 |
| 《债券持有人会议规则》 | 指 | 为保护公司债券持有人的合法权益，发行人和受托管理人根据相关法律法规制定的《上海陆家嘴（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《管理办法》 | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》 |
| 《公司章程》 | 指 | 《上海陆家嘴（集团）有限公司公司章程》 |
| 最近三年及一期/报告期/近三年及一期 | 指 | 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月 |
| 最近三年及一期末 | 指 | 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末 |
| 工作日 | 指 | 中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日） |
| 交易日 | 指 | 上海证券交易所的营业日 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 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地区的法定节假日和/或休息日） |
| 元/万元/亿元 | 指 | 除特别注明的币种外，指人民币元/万元/亿元 |

注：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存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、债务规模增加的风险

目前公司处于新一轮的经营扩张期，前滩地区新建和投资的基础设施项目投资规模较大，建设周期较长，资金支出量较大。公司面临持续性的融资需求，现阶段公司主要通过银行融资的方式来满足该需求。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司总体融资金额（包括短期借款、长期借款、应付债券和一年内到期的非流动负债）分别为 11,511,366.76 万元、13,121,505.57 万元、13,944,556.92 万元和 13,192,790.22 万元；2022-2025 年 1-9 月，公司财务费用分别为 261,547.10 万元、318,350.83 万元、282,181.86 万元和 215,716.24 万元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，相应的借款也不断增加，预计公司在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平，可能对公司业务产生一定影响。

2、短期负债占比较高的风险

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司流动负债分别为 10,343,858.66 万元、13,131,959.92 万元、13,461,486.68 万元和 15,332,000.37 万元，分别占总负债比例为 58.58%、62.88%、61.74%和 67.17%，占比较高；截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.05、1.13、1.13 和 1.01，公司速动比率分别为 0.30、0.25、0.25 和 0.25，均处于较低水平。近三年及一期公司主要依靠间接融资方式，且大部分银行贷款为短期贷款，存在一定流动性风险。

3、盈利能力波动风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司净利润分别为 179,485.65 万元、282,443.35 万元、194,533.34 万元和 134,788.72 万元，与之相对应的净利润率分别为 10.05%、14.89%、10.58%和 9.24%。报告期内，公司净利润率处于波动态势，主要与投资收益的波动相关。公司整体资产资质优良，盈利能力较好。公司营收模式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，虽然有利于保持公司未来长期的稳定增长，同时实现多元化的投资，提高整体的抗风险水平；但近年来公司存量土地储备逐步减少，对净利润可能会产生较大影响，并可能会对公司未来项目投资等方面的运营产生影响。

4、长期股权投资减值风险

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司长期股权投资分别为 1,825,524.73 万元、1,833,916.77 万元、1,991,573.42 万元和 2,048,906.42 万元，占总资产比例分别为 7.82%、6.65%、6.87%和 6.79%。公司的长期股权投资主要由自身获取的股权投资项目以及少量金融企业股权投资构成，上述股权投资对象自身的经营风险所形成的企业价值可能存在减值风险。

5、受限资产占比较高风险

截至 2024 年末，公司共有账面价值合计达 987.60 亿元的受限资产，占资产总额比例达 34.09%。公司受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及其下属房地产子公司开发的房地产项目及子公司的股权等。发行人存在受限资产规模较大的风险。

6、存货占比较高及跌价风险

公司的存货主要由土地储备和库存商品等构成。截至 2025 年 9 月末，公司存货账面价值共计 11,537,351.65 万元，占流动资产的 74.72%，占总资产的 38.27%，占比相对较高。目前政府通过出台的各种相关政策及措施，对国内房地产市场进行了有效的调节和控制，房产市场整体较为稳定，但是如果未来房地产市场价格出现大幅波动，则公司的存货存在较大的跌价风险。

7、未来资本支出较大的风险

2022-2025 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 3,489,295.36 万元、4,629,938.24 万元、2,736,491.11 万元和 1,597,229.00 万元，始终保持高位。

一方面，公司作为陆家嘴金融贸易区开发主力，承担了陆家嘴金融贸易区乃至上海金融中心的主要建设任务；另一方面，根据公司多元化的经营战略，公司近年来除了着重支持国家级重点项目的开发建设，还开始组建金融控股公司及投资旅游会展业务。因此，存在未来资本支出较大的风险。

8、金融资产公允价值变动风险

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人交易性金融资产分别为 934,140.00 万元、259,785.20 万元、428,781.90 万元和 593,403.53 万元；其他非流动金融资产分别为 324,303.66 万元、386,968.58 万元、378,002.45 万元和 326,240.64 万元。由于我国宏观经济和资本市场走势的不确定性，发行人目前持有的交易性金融资产和其他非流动金融资产存在公允价值波动风险。

9、投资性房地产减值风险

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 7,533,053.44 万元、8,026,386.11 万元、8,090,063.77 万元和 8,578,600.06 万元，占总资产比例分别为 32.26%、29.11%、27.92%和 28.46%。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，公司目前持有的投资性房地产将存在减值风险。

10、投资收益波动的风险

发行人通过合营、联营企业开发运作了部分项目，相关企业实现的盈利归属于发行人部分通过投资收益方式予以确认。2022-2025 年 1-9 月，发行人分别实现投资净收益 17,162.71 万元、231,051.44 万元、149,223.47 万元和 86,750.26 万元，波动较大。虽然投资收益为发行人的盈利提供了一定的补充，但是投资收益可能因相关项目的开发节奏、收益情况等因素出现波动，从而影响发行人盈利能力的稳定性。

11、经营性净现金流波动的风险

2022-2025 年 1-9 月，公司经营活动产生的经营性现金流量净额分别为-1,114,467.93 万元、-407,228.45 万元、-506,169.42 万元和 1,449,074.19 万元。公司经营活动产生的现金流量净额出现负值，主要是因为房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间错配，若未来发行人项目拓

展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

12、投资活动现金流净额大额为负的风险

2022-2025年1-9月，公司投资活动产生的现金流量分别为-938,351.55万元、-779,024.81万元、289,314.70万元和-260,297.43万元。报告期内，公司投资活动现金流出较大，投资支付的现金较多，一方面，由于公司的多元化经营战略，报告期内公司扩大了对企业投资、改制的投资。另一方面，公司作为浦东新区国资委下属国有独资公司，担负浦东新区多项重大项目的建设投资使得公司投资性活动产生的现金流出较大。若未来发行人继续进行大额重大项目投资且前期投资未能形成规模化收益，导致投资活动现金流净额为负，现金流紧张，将对发行人偿债能力带来不利影响。

13、存货周转率较低的风险

2022-2025年1-9月，公司存货周转率分别为0.15次/年、0.10次/年、0.10次/年和0.11次/年（2025年1-9月数据经年化）。主要是由于公司近年来执行核心城市聚焦战略，加大核心城市优质资源的土地投资，而房地产项目开发周期相对较长，收入结转与存货增加存在一定的时间差异，导致存货周转率较低。未来如果公司项目开发建设及竣工结算出现不确定性，则可能面临存货周转率持续偏低的风险。

14、资产减值损失的波动风险

2022-2024年及2025年1-9月，公司资产减值损失主要为-7,712.45万元、-1.56万元、-17,937.70万元和-8,718.13万元，波动较大，主要为商誉和存货的减值损失。如果未来存货出现需大额计提资产减值损失的情形，将对公司的利润带来负面影响。

15、发行人主要经营成果来自子公司的风险

2022-2025年1-9月，发行人合并范围的营业收入分别为1,785,079.46万元、1,896,347.16万元、1,838,651.49万元和1,458,966.13万元。2022-2025年1-9月，发行人下属上市子公司陆家嘴股份的营业收入分别为1,176,230.25万元、1,066,700.92万元、1,465,097.85万元和1,203,783.78万元，分别占发行人合并范围营业收入的65.89%、56.25%、79.68%和82.51%。若发行人下属子公司发生经

营性问题，或发行人丧失对于下属重要子公司的控制权，将会对发行人自身盈利能力造成重要影响，并可能对本次债券的兑息兑付产生不确定影响。

（二）经营风险

1、市场竞争风险

发行人作为市场化运营的国有企业，涉及城市建设、商业地产、金融、旅游、会展、酒店等业务板块。随着经济体制改革的不断深化，市场竞争的进一步加剧，公司长期以来依托的政府优势的影响力将逐步减弱，立足陆家嘴金融贸易区的区域优势也可能弱化，进而对发行人的中长期经营能力形成挑战。

2、关联交易风险

截至 2024 年末，纳入发行人合并范围的二级子公司共有 24 家，关联交易涉及行业范围较广。公司与关联方之间发生劳务提供和接受、商品销售和采购、资产购买和转让等关联交易，如果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，导致损害发行人股东和投资者的利益。

3、租约到期续租风险

2022-2025 年 1-9 月，发行人房地产租赁板块营业收入分别为 444,011.79 万元、516,879.72 万元、502,852.55 万元和 356,087.14 万元，分别占发行人营业收入的 24.87%、27.26%、27.35%和 24.41%。房地产租赁板块营业收入及占比为发行人主要收入来源之一，但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。

4、物业开发运营风险

发行人物业开发具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

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，受固定资产投资规模、城镇化进程等因素的综合影响较大。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、房地产价格与项目收益波动风险

目前，国内宏观经济有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期。作为宏观经济调控的重点，房地产价格未来可能产生较大波动。同时房地产项目的收益水平受到房地产领域的宏观调控措施等多方面因素影响。随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。公司或将面临房地产项目收益不确定的风险。

7、多元化经营风险

公司多元化经营战略涵盖土地批租、房产销售、房产租赁、工程服务、物业管理、酒店收入、金融服务等多个领域。多元化经营所存在的文化冲突、体制差异、管理障碍、产业差距等因素，使发行人面临涉足行业众多带来多元化经营风险。

8、部分投资性房地产无房产证、租赁收入合法性风险

截至 2024 年末，公司投资性房地产合计 8,090,063.77 万元。其中，未办妥产证证书的投资性房地产合计 421,640.53 万元。无法取得产证的投资性房地产部分已出租，合规性存在一定风险。

9、安全生产风险

房地产在施工阶段存在一定的安全及人工操作风险。虽然公司已设立社会公共责任综合管理部，建立完善的安全生产管理制度体系及监管机制。但若该制度未能有效运行或出现突发情况，可能会造成安全生产事故，进而对公司的市场声誉及项目收益造成不利影响。

10、重大未决诉讼事项风险

就发行人合并报表范围内的控股子公司绿岸公司名下部分土地存在污染及其相关事宜，发行人下属公司陆家嘴股份自 2022 年起，依据上市公司信息披露

规则已累计发布了 10 次专项公告。具体情况详见陆家嘴股份在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和陆家嘴股份指定信息披露媒体发布的公告。绿岸公司已暂停相关开发、建设、销售工作。发行人将持续关注本次风险事项后续进展，审慎分析评估其对发行人的影响，认真落实各项应对措施予以妥善处理，并根据事项进展情况及时履行信息披露义务，全力维护发行人及全体股东的利益。敬请广大投资者注意投资风险。

11、董事缺位的风险

根据发行人《公司章程》，发行人董事会成员 7 名。截至本募集说明书签署日，发行人存在 1 名董事缺位的情况。目前，发行人生产经营情况一切正常。发行人将根据浦东新区国资委的相关安排，尽快选定新任人选。若上述发行人董事缺位情况未能及时补齐及调整完善，可能对发行人的公司治理产生一定不利影响。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

截至 2024 年末，纳入发行人合并范围的二级子公司共有 24 家。下属公司数量众多、业务多元化的情况要求发行人具备较高的管理水平，如果发行人内部管理体系不能正常运作或者效率降低，或者下属公司自身管理水平不高，可能对下属公司开展业务和提高经营业绩产生不利影响。

2、人才储备风险

租赁和商务服务业属于知识密集型行业，随着公司业务的迅猛发展，公司对人才的需求日益增大。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。

3、房地产跨区域经营风险

公司目前业务主要集中于上海地区，通过多年的品牌影响力以及不断优化资源配置，公司逐步将业务向全国范围扩展。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。

4、在建工程及项目管理风险

公司所在的房地产行业具有开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。随着未来公司经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，将可能面临阶段性现金流不足的风险，在建工程的项目管理将存在一定压力。

（四）政策风险

1、宏观政策风险

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

2、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。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均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。

3、金融政策风险

房地产行业属于资金密集型行业。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。

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。

4、税收政策风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。

如果未来相关部门进一步提高相关税收的税费标准，将可能直接影响公司的经营业绩，同时影响房地产市场需求，继而对公司的经营业绩造成影响。因此公司面临着税收政策变化的风险。

5、节能环保政策风险

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

6、金融监管政策风险

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

7、不可抗力风险

地震、台风、海啸、洪水、公共卫生事件等严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对发行人的财产、人员造成损害，并有可能影响发行人的正常生产经营。发行人作为浦东陆家嘴从事区域开发建设的重要运营主体，在房产销售和房产租赁板块，公共卫生事件对房地产项目的推盘及销售造成一定冲击，发行人土地储备进度及项目推盘节奏亦将更趋审慎。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但在债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本次债券利息和本金所需要的资金，可能会对本次债券的按期偿付造成一定的影响。

（四）其他投资风险

在本次债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来控制 and 降低本次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

1、**发行人全称：**上海陆家嘴（集团）有限公司。

2、**债券全称：**上海陆家嘴（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。

3、**发行金额：**本次债券发行总额不超过人民币 93.82 亿元（含 93.82 亿元）。

4、**债券期限：**本次债券期限不超过 5 年（含 5 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

本次债券可设置投资者回售选择权，具体回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

5、**票面金额及发行价格：**本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

6、**债券利率及其确定方式：**本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

7、**发行对象：**本次债券面向专业机构投资者公开发行。

8、**发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。

9、**承销方式：**本次债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

10、**付息方式：**本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

11、**兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。

12、**偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

13、**增信措施：**本次债券不设定增信措施。

14、**牵头主承销商、簿记管理人：**国泰海通证券股份有限公司。

15、**联席主承销商：**中信证券股份有限公司、平安证券股份有限公司。

16、**信用评级机构及信用评级结果：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券暂未进行债项信用评级。

17、**募集资金用途：**本次债券的募集资金用于偿还回售或到期的公司债券。具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

18、通用质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

19、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本次债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

（二）投资者回售选择权

本次债券可设置投资者回售选择权，具体投资者回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

- 1、发行公告日：【】年【】月【】日。
- 2、发行首日：【】年【】月【】日。
- 3、发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本次债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。
- 3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会、总经理办公会审议通过和股东批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】号），本次债券的发行规模为不超过人民币 93.82 亿元（含 93.82 亿元）。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金不超过 93.82 亿元（含 93.82 亿元）拟用于偿还回售或到期的公司债券本金。具体情况如下：

单位：亿元、%

| 序号 | 债券简称 | 债券类型 | 发行日期 | 回售日期 | 到期日期 | 票面利率 | 债券余额 | 本次募集资金拟偿还规模 |
|----|----------|------|------------|------------|------------|------|-------|-------------|
| 1 | 26 陆集 01 | 公司债 | 2026-01-22 | 2027-01-27 | 2028-01-27 | 1.85 | 15.00 | 93.82 |
| 2 | 25 陆集 01 | 公司债 | 2025-09-18 | 2027-09-22 | 2028-09-22 | 1.95 | 15.80 | |
| 3 | 24 陆集 02 | 公司债 | 2024-08-01 | 2027-08-05 | 2029-08-05 | 2.10 | 4.00 | |
| 4 | 24 陆集 01 | 公司债 | 2024-06-14 | 2027-06-18 | 2029-06-18 | 2.33 | 17.60 | |
| 5 | 23 陆集 02 | 公司债 | 2023-05-24 | 2026-05-26 | 2028-05-26 | 3.12 | 15.00 | |
| 6 | 22 陆集 01 | 公司债 | 2022-10-11 | - | 2027-10-13 | 1.87 | 4.20 | |
| 7 | 21 陆集 02 | 公司债 | 2021-06-17 | - | 2026-06-22 | 2.56 | 19.82 | |
| 8 | 21 陆集 01 | 公司债 | 2021-05-11 | - | 2026-05-13 | 2.65 | 2.40 | |
| 合计 | | | | | | - | 93.82 | |

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体明细。发行人承诺，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。发行人承诺，本次拟回售的公司债券不进行转售。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会及总经理办公会或者内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会及总经理办公会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人承诺，本次债券用于偿还公司债券本金的部分，存续期内不会变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应经发行人董事会及总经理办公会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司拟在监管银行开设本次募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的存放、使用及监管，将由监管银行和受托管理人对专项账户共同监管。本次债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2025 年 9 月末公司财务数据为基准，本次债券发行完成后，假设本次债券募集资金 93.82 亿元全部用于偿还回售或到期的公司债券本金，发行人合并财务报表的资产负债率将维持不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比

例将由发行前的 32.83% 增至发行后的 34.46%。发行人长期债务融资比例有所提高，可降低短期偿债压力，提升发行人债务结构稳健性。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2025 年 9 月末公司财务数据为基准，本次债券发行完成后，假设本次债券募集资金 93.82 亿元全部用于偿还回售或到期的公司债券本金，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.01 增加至发行后 1.03，速动比率将由发行前的 0.25 增加至发行后的 0.26。公司流动比率、速动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人的资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元、%

| 项目 | 2025 年 9 月末（发行前） | 2025 年 9 月末（发行后） | 模拟变动数 |
|---------|------------------|------------------|-------------|
| 流动资产合计 | 15,440,353.52 | 15,440,353.52 | - |
| 非流动资产合计 | 14,703,664.58 | 14,703,664.58 | - |
| 资产总计 | 30,144,018.10 | 30,144,018.10 | - |
| 流动负债合计 | 15,332,000.37 | 14,959,800.37 | -372,200.00 |
| 非流动负债合计 | 7,493,337.72 | 7,865,537.72 | 372,200.00 |
| 负债总计 | 22,825,338.09 | 22,825,338.09 | - |
| 所有者权益合计 | 7,318,680.01 | 7,318,680.01 | - |
| 资产负债率 | 75.72% | 75.72% | - |
| 流动比率（倍） | 1.01 | 1.03 | 0.02 |
| 速动比率（倍） | 0.25 | 0.26 | 0.01 |

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不将募集资金直接或间接转借他人使用，不直接或间接用于购置土地，不用于购买银行理财。

发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金的使用情况

发行人前一次发行公司债券系经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可〔2024〕646号）。根据上述注册情况，公司将在中国境内公开发行不超过人民币60亿元的公司债券。发行人于2026年1月22日发行15.00亿元的上海陆家嘴（集团）有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），募集资金15.00亿元全部用于偿还到期公司债券本金，或置换偿还到期公司债券本金的自有资金。截至本募集说明书出具日，上述债券募集资金用途与债券募集说明书的约定一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

| | |
|--------------------|---|
| 注册名称 | 上海陆家嘴（集团）有限公司 |
| 法定代表人 | 徐而进 |
| 注册资本 | 人民币 470,330.5704 万元 |
| 实缴资本 | 人民币 470,330.5704 万元 |
| 成立日期 | 1990 年 8 月 29 日 |
| 统一社会信用代码 | 91310000132206713C |
| 住所 | 中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号 |
| 邮政编码 | 200135 |
| 所属行业 | 房地产 |
| 经营范围 | 许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；艺术品进出口。 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内贸易代理；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 电话 | 021-33848751 |
| 传真 | 021-33848898 |
| 信息披露事务负责人及其职位与联系方式 | 徐而进，党委书记、董事长，021-33848888 |

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

上海陆家嘴（集团）有限公司的前身为上海市陆家嘴金融贸易区开发公司，成立于 1990 年 8 月 29 日，注册资本为人民币 10,000.00 万元，企业性质为全民所有制，取得了注册号为 1500438 的《企业法人营业执照》。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革中的重要事件如下：

| 序号 | 发生时间 | 事件类型 | 基本情况 |
|----|----------|-------|---|
| 1 | 1992年2月 | 增资 | 上海市陆家嘴金融贸易区开发公司向上海市工商行政管理局申请将注册资本增加至7亿元，其中上海市投资信托公司出资3,000.00万元，上海市财政局以1.51平方公里土地使用权出让金作为股本金出资，出让金共计67,000.00万元。该次变更公司注册资本经交通银行上海浦东分行出具的《资金信用证明》和《验资证明书》审验，变更后的注册资本金额为人民币70,000.00万元。 |
| 2 | 1997年12月 | 改制/增资 | 经上海市经济体制改革委员会作出的《关于上海市陆家嘴金融贸易区开发公司改建为有限责任公司并组建陆家嘴集团的审核情况的函》及上海市人民政府市府专题会议纪要1997-40批准，转制更名为上海陆家嘴（集团）有限公司。上海市浦东新区国有资产管理委员会出资人民币174,320.00万元作为注册资本，企业性质由全民所有制变更为国有独资的有限责任公司。该次改制增资事宜经上海市浦东新区国有资产管理委员会于1997年11月26日出具浦国资（1997）3号文批准。 |
| 3 | 2011年1月 | 增资 | 根据上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出的《关于上海陆家嘴（集团）有限公司增加资本金的决定》，陆家嘴集团通过资本公积转增注册资本61,411.00万元，变更后的注册资本为人民币235,731.00万元。该次增资由上海宏大东亚会计师事务所出具的沪宏会师报字（2011）第HB0020号《验资报告》验证。 |
| 4 | 2021年4月 | 增资 | 陆家嘴集团通过资本公积转增注册资本9,999.57万元，变更后的注册资本为人民币245,730.5704万元。 |
| 5 | 2022年3月 | 增资 | 根据浦东新区国资委作出的《上海陆家嘴（集团）有限公司股东决定》，发行人以货币方式增加注册资本，注册资本由245,730.5704万元增加至345,730.5704万元，浦东新区国资委持股比例仍为100%。 |
| 6 | 2023年8月 | 增资 | 2023年8月，根据浦东国资委作出的《上海陆家嘴（集团）有限公司股东决定》，发行人以货币方式增加注册资本，注册资本由345,730.5704万元增加至470,330.5704万元，浦东国资委持股比例仍为100%。 |

截至本募集说明书签署之日，公司持有统一社会信用代码为91310000132206713C的营业执照，注册资本为人民币470,330.5704万元。经营范围为许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；艺术品进出口。（依法须经

经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内贸易代理；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

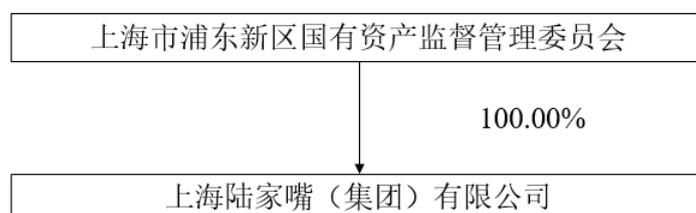
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）发行人股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



图：公司股权结构图

（二）控股股东及实际控制人情况

截至报告期末，发行人股东名册及股权结构如下：

单位：万元、%

| 序号 | 股东名称 | 注册资本 | 持股比例 |
|----|--------------------|--------------|--------|
| 1 | 上海市浦东新区国有资产监督管理委员会 | 470,330.5704 | 100.00 |

发行人系上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资有限责任公司，控股股东及实际控制人均为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

浦东新区国资委是上海市浦东新区政府直属的特设机构，该委员会经上海市浦东新区政府授权，履行出资人职责，对所监管国有资产的保值增值进行监

督，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构。浦东新区国资委有十五项主要职责，主要是处理与国有资产有关的管理、规划、预决算、审计、统计、稽查、战略性调整等。浦东新区国资委代表上海市浦东新区政府向所属企业派出董事，并按照法定程序，对上海市浦东新区区属国有资产营运机构产权代表进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩。

（三）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至2024年末，纳入发行人合并范围的一级子公司共有24家，情况如下：

表：截至2024年末发行人主要一级子公司情况

| 序号 | 企业名称 | 层级 | 注册资本 (万元) | 直接持股比例 (%) |
|----|---------------------|----|--------------|---------------|
| 1 | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 | 一级 | 503,515.37 | 62.20 |
| 2 | 上海陆家嘴乐园房产开发有限公司 | 一级 | 12,000.00 | 90.00 |
| 3 | 上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司 | 一级 | 3,500.00 | 100.00 |
| 4 | 上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司 | 一级 | 20,953.65 | 100.00 |
| 5 | 上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司 | 一级 | 16,360.00 | 100.00 |
| 6 | 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 一级 | 263,491.38 | 70.00 |
| 7 | 上海陆家嘴东益实业有限公司 | 一级 | 500.00 | 100.00 |
| 8 | 上海陆家嘴至茂投资有限公司 | 一级 | 390,249.40 | 100.00 |
| 9 | 上海东荟实业有限公司 | 一级 | 30,000.00 | 100.00 |
| 10 | 上海东馨实业有限公司 | 一级 | 180,000.00 | 100.00 |
| 11 | 上海陆家嘴城市建设管理有限公司 | 一级 | 1,000.00 | 100.00 |
| 12 | 上海陆川房地产开发有限公司 | 一级 | 400,000.00 | 100.00 |
| 13 | 上海浦东美术馆经营管理有限公司 | 一级 | 1,000.00 | 100.00 |
| 14 | 上海秀锦浦至房地产开发有限公司 | 一级 | 60,900.00 | 100.00 |
| 15 | 东达（香港）投资有限公司 | 一级 | 36,450.00 | 100.00 |
| 16 | 上海祝湛建设发展有限公司 | 一级 | 240,000.00 | 100.00 |

| 序号 | 企业名称 | 层级 | 注册资本 (万元) | 直接持股比例 (%) |
|----|-------------------------|----|--------------|---------------|
| 17 | 上海耀筠置业有限公司 ¹ | 一级 | 840,000.00 | 40.00 |
| 18 | 上海东岸投资（集团）有限公司 | 一级 | 200,000.00 | 100.00 |
| 19 | 上海耀雪置业有限公司 | 一级 | 220,000.00 | 57.14 |
| 20 | 上海陆家嘴新辰投资股份有限公司 | 一级 | 120,000.00 | 60.00 |
| 21 | 上海塘赢置业有限公司 | 一级 | 245,000.00 | 100.00 |
| 22 | 上海陆馨房地产开发有限公司 | 一级 | 200,000.00 | 100.00 |
| 23 | 上海东方乐城文化旅游发展有限公司 | 一级 | 5,000.00 | 100.00 |
| 24 | 上海陆家嘴互联网信息服务有限公司 | 一级 | 20,000.00 | 100.00 |

发行人主要子公司²共 1 家，情况如下：

1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司成立于 1994 年 12 月 31 日，注册资本为 503,515.37 万元。陆家嘴股份经营范围包括房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设（涉及许可经营的凭许可证经营）。陆家嘴股份是一家以城市开发为主业的房地产公司，一直致力于上海陆家嘴金融贸易区的开发建设。1993 年 6 月 28 日和 1994 年 11 月 22 日，陆家嘴股份所发行的 A 股和 B 股在上海交易所上市。为了保持公司长期稳健发展，确立在行业发展中的竞争优势，陆家嘴股份的主营业务已经从原来单一以土地开发为主逐步向地产经营管理的战略格局转型，此外陆家嘴股份承担了陆家嘴金融中心区、竹园商贸区、陆家嘴软件园等区域的综合规划开发工作。

截至 2024 年末，陆家嘴股份资产总计为 1,606.74 亿元，负债总计为 1,121.24 亿元，所有者权益为 485.50 亿元。2024 年度，陆家嘴股份营业收入为 146.51 亿元，净利润为 17.95 亿元。

截至 2025 年 9 月末，发行人所持陆家嘴股份的股权不存在质押情形。

（二）参股公司情况

¹ 发行人本部持股 40%，发行人控股子公司上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司持股 40%，发行人控股子公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司持股 20%，合并层面 100%控股。

² 主要子公司指最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的子公司。

截至 2024 年末，发行人无重要参股公司³。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及其运行情况

按照公司《公司章程》的有关规定，发行人建立了现代化法人治理结构，由履行出资人职责的机构、董事会、高级管理人员组成公司管理层。公司治理结构如下：

1、履行出资人职责的机构

公司不设股东会，区国资委依法对公司行使以下职权：

- （1）决定公司的投资计划；
- （2）按照规定权限决定公司投资项目及投资方案；
- （3）决定公司的发展规划、调整方案等；
- （4）决定公司主责主业管理；
- （5）委派和更换非由职工代表担任的董事，对其履职情况进行评价，决定其报酬事项；
- （6）批准公司年度财务预决算方案及调整；
- （7）根据相关监管规定，按照规定权限批准融资担保和资金出借事项；
- （8）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （9）按照规定权限审核公司业绩考核和重大收入分配事项；
- （10）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （11）按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产或者变更公司形式；
- （12）制定或批准公司章程和章程修改方案；
- （13）按照规定权限决定资产交易事项；
- （14）按照规定权限对重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案进行备案；
- （15）按照规定权限决定公司关联交易事项；

³ 重要参股公司、合联营企业通常指发行人持有的参股公司、合联营企业账面价值占发行人总资产比例超过 10%的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的。

- (16) 对公司发行债券作出决定；
- (17) 决定聘用或者解聘承办公司重要审计业务的会计师事务所；
- (18) 对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；
- (19) 按照规定权限决定公司对外捐赠；
- (20) 法律、行政法规、国资监管规定规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人，可以设副董事长。董事长和副董事长的产生由董事会选举产生。外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数，其中至少有 1 名财务审计或者风险管控的专业人士。董事会成员中包括 1 名职工董事，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。董事每届任期一般为 3 年，任期届满经委派或者选举可以连任。

董事会是公司的经营决策主体，定战略、作决策、防风险，行使下列职权：

- (1) 制定贯彻党中央、国务院和上海市委市政府以及区委区政府决策部署和落实国家、上海市和浦东新区发展战略重大举措的方案；
- (2) 制订公司发展规划、调整方案等并开展相应的评估工作；制定年度工作计划和执行情况报告；确定重点投资领域和方向的重大事项；
- (3) 制订公司的年度财务预决算方案及调整；
- (4) 制订公司投资计划；按规定权限，决定投资项目及投资方案；
- (5) 决定公司年度经营计划；
- (6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 按规定权限，决定资产交易事项，包括产权转让、重大资产转让、企业增资、无偿划转和产权置换等事项；
- (8) 决定单项合同一定金额以上的重大采购项目，涉及创新交易模式，存在重大风险或未执行采购管理制度等重大特别采购项目；
- (9) 制订公司章程和提出公司章程修改方案；
- (10) 制定公司基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；
- (11) 按规定权限决定对所投资企业重大事项的管理原则和方案，所投资企业授权外的重大投资事项；

- (12) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (13) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算、申请破产的方案；
- (14) 决定公司内部管理机构的设置与调整，分公司的设立与撤销；
- (15) 按规定权限决定子企业的设立、合并、分立、改制、解散、变更公司形式、申请破产或者清算；
- (16) 根据有关规定和程序，决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务总监（分管财务的副总经理）、总法律顾问等高级管理人员及其报酬事项；
- (17) 制订公司的重大收入分配方案；决定公司工资决定机制改革实施方案、公司年金方案；决定企业民主管理、职工分流安置等涉及职工利益的重要事项；
- (18) 按规定权限制定年度债券发行计划；决定除发行债券以外的融资事项；按规定权限制定公司对外捐赠的相关方案；按规定权限决定公司融资担保及资金出借事项及方案；
- (19) 决定重大会计政策和会计估计变更；
- (20) 决定一定金额的关联交易事项；
- (21) 建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理。决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；
- (22) 制定董事会年度工作报告；
- (23) 指导、检查和评估公司内部审计工作，建立审计部门向董事会负责的机制，审议批准年度审计计划和重要审计报告；
- (24) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；
- (25) 决定公司安全生产、生态环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；
- (26) 研究或审议公司重大诉讼、仲裁等重要法律事务管理事项；
- (27) 法律、行政法规规定或者区国资委授权行使的其他职权。

董事会设审计委员会、战略与投资委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会，并可根据企业分类、工作实际设置其他专门委员会。专门委员会由董事组成，专门委员会为董事会决策提供咨询和建议，对董事会负责。

公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权。董事会审计委员会行使监事会相关监督职权时，向区国资委负责，报告有关情况。

3、高级管理人员

公司经理层设总经理一名。经理层是公司的执行机构，谋经营、抓落实、强管理。根据区国资委的推荐设总经理 1 名，由董事会决定聘任或解聘。经区国资委同意，总经理可由董事兼任。总经理聘任期每届 3 年，获连续受聘可以连任。

总经理对董事会负责，按照其职责要求定期向董事会报告其工作情况。行使以下职权：

- （1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- （2）拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；
- （3）拟订公司投资计划和投资方案，并组织实施；
- （4）根据公司投资计划和投资方案，决定一定金额内的投资项目；
- （5）拟订年度债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；
- （6）拟订公司的担保方案；
- （7）按规定权限，决定年度计划内或一定交易金额以下的资产交易事项，决定年度计划内的对外捐赠；拟订权限外的公司资产交易方案、对外捐赠；
- （8）拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- （9）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- （10）拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；
- （11）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- （12）拟订公司的改革、重组方案；
- （13）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；

（14）按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

（15）拟订公司职工收入分配方案，按照有关规定，对二层面子公司职工收入分配方案提出意见；

（16）拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（17）建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

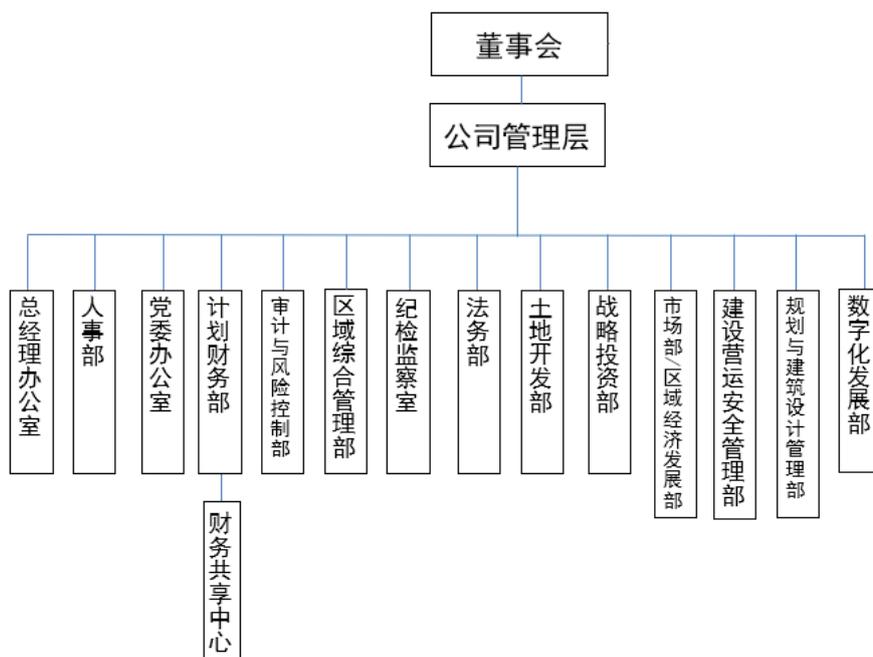
（18）协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

（19）提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

（20）法律、行政法规或国资监管规定规定或者董事会授权行使的其他职权。

公司以提高管理决策效率为宗旨，在内部组织结构上实行三大原则：1）决策和执行分开的原则。集团体现投资决策、投资管理的功能，实行公司管理层集体决策。集团内设部门主要行使决策参谋、决策执行和检查职能。集团委派到投资企业的董事贯彻股东意见，由经营管理层执行。2）前后台联动的原则。集团内设 10 余个部门，保持相对独立而又相互支持协作的关系。3）精简、高效的原则。坚持人员编制适度从紧，一人多岗，努力体现精简、高效。

截至募集说明书签署日，上海陆家嘴（集团）有限公司的内部组织结构如下：



图：发行人组织结构图

发行人各部门主要职能如下：

1、总经理办公室

负责集团文件办理及文字工作。负责集团内、外宣传工作。负责集团重大会议、活动的组织、协调和统筹安排。

2、法务部

对公司的重大经营决策、重大项目提供法律意见。负责起草、审核、报批合同以及后续归档等。

3、党委办公室

承办党的会议、起草党委制度及文件。牵头落实“四个责任制”各项工作。牵头落实党内重大教育活动、中心组学习、文明创建及群团工作。指导基层党建工作。

4、审计与风险控制部

建立健全公司内部审计制度。对公司各项经营管理活动及财务活动进行监督、检查和评估提出整改意见，并做好后续整改跟踪。负责经济责任审计及重点内控环节的专项审计。

5、战略投资部

负责战略与改革工作。负责编制集团系统投资相关管理制度。负责集团投资企业的日常运营监管。负责组织实施企业绩效考核工作。

6、纪检监察室

贯彻落实全面从严治党精神和上级纪委监委的工作部署要求。负责政治监督和日常监督。

7、人事部

拟定及优化公司组织架构与岗位设置；建立完善人事管理体系与制度机制。负责员工关系、薪酬福利、职位管理等工作。

8、区域综合管理部

负责对集团“区域性整体开发”的区域开展综合管理。负责集团系统信访维稳工作。指导协调集团系统应急管理工作。

9、计划财务部/共享中心

负责集团公司财务共享中心的管理工作。负责提供各类业务统计数据。负责公司的会计核算工作、涉税事项管理、资金管理、预算管理、会计档案管理等。

10、规划与建筑设计管理部

统筹和承担集团系统在区域开发前期规划研究方面的技术服务和管理工作。

11、土地开发部

负责办理各类土地手续、土地储备计划等工作。负责集团公司及下属公司存量土地及房源的管理、分析。

12、建设营运安全管理部

负责陆家嘴集团系统安全生产工作。负责防汛防台工作。

13、数字化发展部

负责公司信息化及数字化应用项目的推进建设。负责公司信息化基础设施的建设与运营工作。负责集团系统的网络与信息安全的日常管理工作。

14、市场部/区域经济发展部

负责集团客户运营服务。负责品牌战略规划及品牌推广传播方案。负责媒体宣传，维护公共关系。

（二）内部管理制度

为了保证各项管理工作的规范化、流程化和制度化运作，发行人制定并实施了一系列内部管理制度，对重大事项决策、对外担保、对外投资与融资等事项做出了详细规定，建立了一套较为完善的内部管理制度体系。

1、重大事项决策程序

发行人为了进一步完善公司治理，防范决策风险，制定了《上海陆家嘴（集团）有限公司关于进一步完善集团“三重一大”决策制度的实施办法》。其中，“三重一大”指的是企业的重大决策、重要人事管理、重大项目安排和大额度资金运作。

（1）企业的重大决策程序：集团的重大决策有一部分由集团党委会集体决策；另一部分由集团总经理办公会集体决策，需报浦东新区国资委审批的，上报国资委批复后执行。涉及上市公司的，按有关规定，提交股份公司董事会、股东大会决定。

（2）重要人事任免程序：集团重要人事任免由集团党委办公室、人力资源部根据浦东新区区委组织部、国资委党委有关干部任免、奖惩的规定及程序，按各自职能权限提出建议方案，报集团党委会集体决策。

（3）重要项目安排程序：集团的重大项目设立和安排由总经理办公会议集体决策，并按规定向浦东新区国资委报批或报备。

（4）大额度资金运作程序：集团的大额度资金运作程序由总经理办公会集体决策，并按规定向新区国资委报批或报备。

2、资金计划及资金使用

为了规范资金运作，确保企业资金使用的安全有效，公司制定了《上海陆家嘴（集团）有限公司资金管理办法》，主要适用于集团本部资金支付管理、存款管理、融资管理、股东贷款、对外担保等资金管理业务。下属投资企业参照执行。

该《办法》由集团党委会前置研究讨论后按程序交由集团总经理办公会决策后实施。该办法适用的具体事项需按照公司相关规定逐级审批，公司财务部门负责具体实施。

（1）资金支付管理

经办部门每年 12 月底前根据公司的全面预算编制下一年度资金收支计划，年度计划按月编制；每月月末前编制完成次月资金计划。

资金支付应按照批准的资金计划（预算）实施。申请资金支付时应提供必要的付款依据，并须完成付款审批流程，经财务部门复核原件后再执行付款。

集团系统内企业应该按照严格程序规范资金的使用，确保企业资金使用的安全有效。

（2）存款管理

为提高集团系统内资金使用效率，集团公司及投资企业实行资金集中管理制度。集团本部、集团全资子公司和控股子公司（不含上市公司、金融持牌企业和境外公司）需加入集团资金池，并将加入资金池管理的银行账户作为公司的主要收付款日常运营账户。除专户（如：社保专户、资金监管专户等）、融资相关账户等需按规定或监管要求留存必要资金外，集团全资子公司及控股子公司因特殊事项需独立于集团资金池账户以外存放资金的需按集团公司流程规定执行报批。

1) 资金池划付规则

加入集团资金池的下属公司银行账户每日余额清零，资金自动上划至集团公司资金归集账户。资金下拨实行逐月核定额度的支付管理制度，各下属公司需逐月上报次月的付款额度，经集团审核后在此额度内对外支付。下属公司若有涉及单项的大额支付，例如购买土地、股权投资和缴纳大额税款等，需提前上报集团。

2) 集中管理资金的计息规则

集团财务部门可根据公司资金成本及相关财税政策变化情况，拟定资金池集中管理计息规则并定期调整，按集团公司流程规定执行报批。

（3）购买理财产品

公司需按照资金收支计划合理安排银行存款及储备资金。为提高资金收益，公司临时闲置资金或专项储备资金可购买银行保本型低风险等级专项产品，或经集团公司批准的系统内金融持牌机构发行的非保本型低风险产品。购买上述各种产品前需充分评估和论证理财产品的风险等级。

（4）银行资金账户管理

集团财务部门是银行资金账户的日常管理部门，账户的开立、关闭、变更及其他必要的维护，应由财务部门根据公司有关制度规定负责办理具体操作。

（5）对外融资

公司需在年度预算融资额度内按照资金收支计划合理安排融资计划，每月末编制下月融资计划及融资方案报公司领导审定。实施过程中若出现变化，需及时调整并重新上报。

（6）股东贷款

实施股东贷款需充分评估和论证投资项目的收益性和安全性，股东贷款的金额和期限应与企业的资金需求和管理能力相匹配，原则上只限于集团内企业实施股东贷款。对于向股权多元化的企业提供股东贷款时，原则上要按股权比例进行；超出股权比例提供股东贷款的，所在企业或者其他股东应通过提供质押等方式予以担保。

集团内企业实施股东贷款的形式可根据实际情况采用包括但不限于银行资金池计息往来款、银行标准委贷、直接协议贷款等。股东贷款的额度、期限和利率报集团公司领导审定后实施。集团公司财务部门应设立专门台账统计股东贷款的实施情况。

（7）担保管理

公司需严格控制对外担保业务，向公司申请担保的企业必须具备良好的盈利能力和财务状况，资金运转正常，具备还款能力。公司对外担保总额不超过最近一期合并报表中净资产的 70%。担保期限原则上不超过一年，最长不应超过五年。如确需超过限额或期限对外提供担保的，需由集团公司党委会前置研究讨论后按程序交由集团董事会及总经理办公会决策后实施。集团财务部门设立专门岗位办理公司对外担保的业务，其职责包括：控制对外担保额度；对担保申请单位的业务经营、财务状况和还款来源进行初审，并就担保事宜报集团公司董事长、总经理及分管领导审定并由集团公司党委会前置研究讨论后按程序交由集团董事会及总经理办公会决策后实施；流转担保合同；办理担保手续；担保实施期间跟踪被担保单位经营情况；针对担保业务设置专项台账。

公司下属企业原则上不能对外进行担保，如确需对外进行担保的，需由集团公司党委会前置研究讨论后按程序交由集团董事会及总经理办公会决策后实施。

（8）集团系统资金管理协调机制

为充分了解集团系统内各公司的资金状况，整合各公司优势资源，由集团公司分管领导一般每月召集一次资金管理协调会，对各参会单位资金管理工作进行指导。

3、安全生产

公司制定了《安全生产管理制度》，主要包括制定安全生产目标、日常监督管理、事故安全调查及奖惩考核执行等内容，增强所属企业各级领导和广大职工的安全生产意识，杜绝生产经营过程中发生恶性安全事故，实现责任明确、赏罚分明。

4、对子公司的管理机制

公司持续对子公司进行有效管控，通过对于子公司派出董监高加大对子公司经营和决策的参与力度。对子公司的控制的具体内容包括：子公司派出人员管理、子公司日常业务管理、子公司经营考核管理、子公司重大事项决策管理、合并财务报表及子公司资金监控管理等，加强了对下属子公司的管理，保证公司投资的安全、完整，确保公司合并财务报表的真实可靠。

5、关联交易制度

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

其中，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协

议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人实际控制人为上海市浦东新区国资委。发行人具有独立的企业法人资格，独立核算，自负盈亏。发行人相对于实际控制人在业务、人员、资产、财务、机构等方面的独立情况如下：

1、资产独立情况

发行人拥有完整的企业法人财产权，独立拥有与经营有关的主要设备、房产等资产，不存在实际控制人占用、支配公司资产的情况。发行人的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

2、业务独立情况

发行人在股东授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏。发行人拥有完整的经营决策权和实施权，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，能够独立自主地进行生产和经营活动，具有独立面对市场并经营的能力。

3、人员独立情况

发行人的董事长及其他高级管理人员均按照有关规定通过合法程序产生。发行人的董事长及其他高级管理人员均属专职，并不在政府部门或者在股东方担任重要职务。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。

4、机构独立情况

发行人设立了健全的组织机构体系，建立规范的现代企业制度。发行人组织机构健全，运作正常有序，能正常行使经营管理职权，与出资人不存在机构混同的情形。

5、财务独立情况

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了完善的会计核算体系和财务会计管理制度。发行人认真执行国家财经政策及相关法规制度，独立进行财务决策，严格按照《会计法》及《企业会计准则》的规定处理会计事项。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、发行人的董事及高级管理人员情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事及高级管理人员情况如下：

表：发行人董事及高级管理人员情况

| 姓名 | 现任职务 | 任期 | 设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求 | 是否存在重大违纪违法情况 |
|-----|--------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|
| 徐而进 | 党委书记、董事长 | 2022年6月起 | 是 | 否 |
| 杜少雄 | 党委副书记、董事、总经理 | 2025年5月起 (其中董事自2025年12月起) | 是 | 否 |
| 王韞 | 党委副书记、职工董事 | 2023年7月起 | 是 | 否 |
| 袁涛 | 董事 | 2025年12月起 | 是 | 否 |
| 刘朴 | 董事 | 2025年12月起 | 是 | 否 |
| 赵子夜 | 董事 | 2026年1月起 | 是 | 否 |
| 鲍殊毅 | 党委委员、副总经理 | 2018年5月起 | 是 | 否 |
| 蔡宏图 | 党委委员、副总经理 | 2020年1月起 | 是 | 否 |
| 李旻坤 | 党委委员、副总经理 | 2021年10月起 | 是 | 否 |

上述董事及高级管理人员均按照相关法律法规及《公司章程》规定的程序选任产生，其任职资格符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在任何《公司章程》规定的不得担任董事及高级管理人员的情形。截至本募集说明书签署日，发行人存在1名董事缺位的情况。目前，发行人生产经营情况一切正常。发行人将根据浦东新区国资委的相关安排，尽快选定新任人选。根据《公司法》和《公司章程》并经发行人确认，公司董事缺位的情况，不会影响公司董事会的正常运行。

截至本募集说明书出具日，发行人董事长和高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况。发行人董事长和高级管理人员的设置与任命符合《公司法》、公司章程及《公务员法》等相关要求。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

陆家嘴集团经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；艺术品进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内贸易代理；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

自成立以来，公司主要从事陆家嘴地区土地的批租和商业地产开发及租赁业务。随着行业环境变化和公司自身发展策略的调整，公司业务逐渐从单一的一级土地开发业务发展为一级土地开发和二级市场开发并重的业务模式，同时公司自持的商业地产给公司带来的稳定租赁收入有利于增强公司资本实力，给后续项目开发提供现金支持。

近年来，公司一级土地开发的业务比重逐渐降低，正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经营模式，公司业务以房产销售、房产租赁和物业管理为主。

根据发行人经审计的 2024 年度财务报表，2024 年度，发行人房产销售业务的收入占营业收入的比重为 48.12%，发行人房产租赁业务的收入占营业收入的比重为 27.35%，发行人物业管理业务的收入占营业收入的比重为 11.03%。

发行人作为上海市浦东新区的大型国有独资企业集团，是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、世博前滩地区 2.83 平方公里的开发、在陆家嘴金融区的商业地产业务发展和世博前滩地区开发中起着重要的作用。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1、营业收入情况

2022-2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司实现营业收入分别为 1,785,079.46 万元、1,896,347.16 万元、1,838,651.49 万元和 1,458,966.13 万元，实现营业毛利分别为 643,118.07 万元、959,093.96 万元、708,387.82 万元和 509,834.96 万元。

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

| 分类 | 2025 年 1-9 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------|---------------------|---------------|
| | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 |
| 房产销售 | 695,430.25 | 47.67 | 884,747.82 | 48.12 | 939,595.81 | 49.55 | 993,907.55 | 55.68 |
| 其中：办公销售 | 168,981.77 | 11.58 | 311,710.36 | 16.95 | 298,720.72 | 15.75 | 3,805.49 | 0.21 |
| 住宅销售 | 415,700.13 | 28.49 | 468,138.19 | 25.46 | 560,473.25 | 29.56 | 947,895.84 | 53.1 |
| 其他销售 | 110,748.34 | 7.59 | 104,899.27 | 5.71 | 80,401.84 | 4.24 | 42,206.22 | 2.36 |
| 房产租赁 | 356,087.14 | 24.41 | 502,852.55 | 27.35 | 516,879.72 | 27.26 | 444,011.79 | 24.87 |
| 物业管理 | 160,460.34 | 11.00 | 202,869.11 | 11.03 | 190,117.85 | 10.03 | 177,933.54 | 9.97 |
| 工程收入 | 52,128.83 | 3.57 | 88,060.61 | 4.79 | 145,302.71 | 7.66 | 90,167.51 | 5.05 |
| 酒店收入 | 65,037.59 | 4.46 | 80,130.79 | 4.36 | 69,908.53 | 3.69 | 38,763.69 | 2.17 |
| 金融业务 | 86,008.34 | 5.90 | 44,748.83 | 2.43 | -8,435.50 | -0.44 | 8,644.78 | 0.48 |
| 文旅收入 | 33,141.17 | 2.27 | 16,074.76 | 0.87 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 其他收入 | 8,504.82 | 0.58 | 17,472.75 | 0.95 | 40,563.84 | 2.14 | 30,054.22 | 1.68 |
| 主营业务收入 | 1,456,798.48 | 99.85 | 1,836,957.22 | 99.91 | 1,893,932.98 | 99.87 | 1,783,483.07 | 99.91 |
| 其他营业收入 | 2,167.65 | 0.15 | 1,694.27 | 0.09 | 2,414.18 | 0.13 | 1,596.39 | 0.09 |
| 营业收入 | 1,458,966.13 | 100.00 | 1,838,651.49 | 100.00 | 1,896,347.15 | 100 | 1,785,079.46 | 100.00 |

近几年来，公司业务以房产销售、房产租赁和物业管理为主。

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人房产销售收入分别为 993,907.55 万元、939,595.81 万元、884,747.82 万元和 695,430.25 万元。2022 年度，发行人房产销售占比当年营业收入为 55.68%，其中办公销售、住宅销售业务分别占营业收入比例为 0.21%和 53.10%。2023 年度，发行人房产销售占比当年营业收入为 49.55%，其中办公销售、住宅销售业务分别占营业收入比例为 15.75%和 29.56%。2023 年办公销售收入大幅增长主要系临港国际会议中心 A1、B3 办公楼、陆家嘴滨江商墅（部分）、东方广场一期的销售收入确认。

2023 年住宅销售收入下降主要系市场景气度下降所致。2024 年度，发行人房产销售占比当年营业收入为 48.12%，其中办公销售、住宅销售业务分别占营业收入比例为 16.95%和 25.46%。其他销售主要为保障房、车位、存量的住宅销售。其中近三年保障房销售收入分别为 42,059.31 万元、2,353.68 万元、6,709.83 万元，占营业收入比例分别为 2.36%、0.12%、0.36%。

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人房产租赁收入分别为 444,011.79 万元、516,879.72 万元、502,852.55 万元和 356,087.14 万元，占营业收入的比例分别为 24.87%、27.26%、27.35%和 24.41%。

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人物业管理收入分别为 177,933.54 万元、190,117.85 万元、202,869.11 万元和 160,460.34 万元，占营业收入的比例分别为 9.97%、10.03%、11.03%和 11.00%。

发行人金融业务收入由金融业务投资收益、公允价值变动收益和汇兑损益三部分构成，2023 年度受证券市场波动影响，金融业务投资收益为负，导致此板块收入为负。2024 年度发行人金融业务收入增长主要系金融业务投资收益增长。

2024 年度发行人新增文旅板块收入，主要系耀雪冰雪世界开业的影响。

2、营业成本情况

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人营业成本合计分别为 1,141,961.39 万元、937,253.20 万元、1,130,263.67 万元和 949,131.17 万元。发行人近年营业成本增长的压力较为可控，主要是发行人经营稳健，对各主营板块的成本控制能力相对较强。从各板块来看，房地产销售、物业管理和房产租赁在主营业务成本中占比较大。

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

| 分类 | 2025 年 1-9 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---------|--------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| | 成本 | 占比 | 成本 | 占比 | 成本 | 占比 | 成本 | 占比 |
| 房产销售 | 420,716.59 | 44.33 | 475,542.68 | 42.07 | 260,758.84 | 27.82 | 602,010.20 | 52.72 |
| 其中：办公销售 | 46,663.38 | 4.92 | 65,461.92 | 5.79 | 92,022.34 | 9.82 | -1,569.47 | -0.14 |
| 住宅销售 | 309,084.29 | 32.56 | 403,629.70 | 35.71 | 161,430.47 | 17.22 | 603,579.67 | 52.85 |

| 分类 | 2025年1-9月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 成本 | 占比 | 成本 | 占比 | 成本 | 占比 | 成本 | 占比 |
| 其他销售 | 64,968.92 | 6.85 | 6,451.06 | 0.57 | 7,306.03 | 0.78 | 0 | 0 |
| 房产租赁 | 165,767.29 | 17.47 | 189,268.45 | 16.75 | 169,399.92 | 18.07 | 142,600.45 | 12.49 |
| 物业管理 | 151,846.17 | 16.00 | 187,036.67 | 16.55 | 176,669.88 | 18.85 | 164,297.19 | 14.39 |
| 工程收入 | 48,090.14 | 5.07 | 85,890.73 | 7.60 | 170,565.11 | 18.2 | 83,153.40 | 7.28 |
| 酒店收入 | 67,758.84 | 7.14 | 77,081.80 | 6.82 | 62,952.09 | 6.72 | 59,661.22 | 5.22 |
| 金融业务 | 44,877.88 | 4.73 | 53,346.62 | 4.72 | 52,278.77 | 5.58 | 59,287.25 | 5.19 |
| 文旅收入 | 36,470.32 | 3.84 | 44,510.46 | 3.94 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 其他 | 11,918.21 | 1.26 | 16,558.17 | 1.46 | 39,993.82 | 4.27 | 26,057.20 | 2.28 |
| 主营业务成本 | 947,445.45 | 99.82 | 1,129,235.58 | 99.91 | 932,618.42 | 99.51 | 1,137,066.90 | 99.57 |
| 其他业务成本 | 1,685.72 | 0.18 | 1,028.09 | 0.09 | 4,634.78 | 0.49 | 4,894.49 | 0.43 |
| 营业成本 | 949,131.17 | 100.00 | 1,130,263.67 | 100.00 | 937,253.20 | 100.00 | 1,141,961.39 | 100.00 |

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，发行人房产销售成本分别为602,010.20万元、260,758.84万元、475,542.68万元和420,716.59万元，占营业成本的比例分别为52.72%、27.82%、42.07%和44.33%。2023年度房产销售成本大幅降低主要系报告期内结转的房产与上年同期房产项目成本不同。2024年度房产销售业务营业成本同比增加82.37%，主要系结转的房产与上年同期房产项目成本不同，2024年结转的前滩区域部分住宅项目的成本较高。

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，发行人房产租赁成本分别为142,600.45万元、169,399.92万元、189,268.45万元和165,767.29万元，占营业成本的比例分别为12.49%、18.07%、16.75%和17.47%。

2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月，发行人物业管理成本分别为164,297.19万元、176,669.88万元、187,036.67万元和151,846.17万元，占营业成本的比例分别为14.39%、18.85%、16.55%和16.00%。

3、营业毛利润及毛利率情况

表：发行人近三年及一期营业毛利构成情况

单位：万元、%

| 分类 | 2025年1-9月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| | 毛利 | 占比 | 毛利 | 占比 | 毛利 | 占比 | 毛利 | 占比 |
| 房产销售 | 274,713.66 | 53.88 | 409,205.15 | 57.77 | 678,836.97 | 70.78 | 391,897.35 | 60.94 |

| 分类 | 2025年1-9月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 毛利 | 占比 | 毛利 | 占比 | 毛利 | 占比 | 毛利 | 占比 |
| 其中：办公销售 | 122,318.39 | 23.99 | 246,248.44 | 34.76 | 206,698.38 | 21.55 | 5,374.96 | 0.84 |
| 住宅销售 | 106,615.85 | 20.91 | 64,508.50 | 9.11 | 399,042.78 | 41.61 | 344,316.17 | 53.54 |
| 其他销售 | 45,779.42 | 8.98 | 98,448.20 | 13.90 | 73,095.80 | 7.62 | 42,206.22 | 6.56 |
| 房产租赁 | 190,319.84 | 37.33 | 313,584.11 | 44.27 | 347,479.80 | 36.23 | 301,411.34 | 46.87 |
| 物业管理 | 8,614.17 | 1.69 | 15,832.43 | 2.23 | 13,447.98 | 1.40 | 13,636.35 | 2.12 |
| 工程业务 | 4,038.69 | 0.79 | 2,169.87 | 0.31 | -25,262.39 | -2.63 | 7,014.11 | 1.09 |
| 酒店业务 | -2,721.25 | -0.53 | 3,048.99 | 0.43 | 6,956.44 | 0.73 | -20,897.53 | -3.25 |
| 金融业务 | 41,130.46 | 8.07 | -8,597.79 | -1.21 | -60,714.26 | -6.33 | -50,642.47 | -7.87 |
| 文旅收入 | -3,329.14 | -0.65 | -28,435.70 | -4.01 | - | - | - | - |
| 其他 | -3,413.39 | -0.67 | 914.58 | 0.13 | 570.02 | 0.06 | 3,997.02 | 0.62 |
| 主营业务毛利 | 509,353.03 | 99.91 | 707,721.65 | 99.91 | 961,314.56 | 100.23 | 646,416.17 | 100.51 |
| 其他业务毛利 | 481.93 | 0.09 | 666.17 | 0.09 | -2,220.60 | -0.23 | -3,298.10 | -0.51 |
| 营业毛利 | 509,834.96 | 100.00 | 708,387.82 | 100.00 | 959,093.95 | 100.00 | 643,118.07 | 100.00 |

表：发行人近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

| 分类 | 2025年1-9月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|----------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 房产销售 | 39.50 | 46.25 | 72.25 | 39.43 |
| 其中：办公销售 | 72.39 | 79.00 | 69.19 | 141.24 |
| 住宅销售 | 25.65 | 13.78 | 71.20 | 36.32 |
| 其他销售 | 41.34 | 93.85 | 90.91 | 100.00 |
| 房产租赁 | 53.45 | 62.36 | 67.23 | 67.88 |
| 物业管理 | 5.37 | 7.80 | 7.07 | 7.66 |
| 工程业务 | 7.75 | 2.46 | -17.39 | 7.78 |
| 酒店业务 | -4.18 | 3.81 | 9.95 | -53.91 |
| 金融业务 | 47.82 | -19.21 | 719.75 | -585.82 |
| 文旅收入 | -10.05 | -176.90 | | |
| 其他 | -40.13 | 5.23 | 2.80 | 13.30 |
| 主营业务毛利率 | 34.96 | 38.53 | 50.76 | 36.24 |
| 其他业务毛利率 | 22.23 | 39.32 | -91.98 | -206.6 |
| 营业毛利率 | 34.94 | 38.53 | 50.58 | 36.03 |

发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月营业毛利合计分别为 643,118.07 万元、959,093.96 万元、708,387.82 万元和 509,834.96 万元，主要来源于房产销售和租赁，其中房产租赁毛利较为稳定，变动主要来源于房产销售板块。

房产销售：2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人房产销售毛利分别为 391,897.35 万元、678,836.97 万元、409,205.15 万元和 274,713.66 万元，主要来源于住宅销售、办公销售，上述板块毛利占房产销售业务毛利的 90%左右。房产销售板块毛利存在波动主要系每年度结转的房产与上年同期房产项目成本不同所致。

房产租赁：2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人房产租赁毛利分别为 301,411.34 万元、347,479.80 万元、313,584.11 万元和 190,319.84 万元，占营业毛利比例分别为 46.87%、36.23%、44.27%和 37.33%。房产租赁毛利基本保持稳定。

物业管理：2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人物业管理毛利分别为 13,636.35 万元、13,447.98 万元、15,832.42 万元和 8,614.17 万元，占营业毛利合计的比例分别为 2.12%、1.40%、2.23%和 1.69%，占比相对较低，整体保持稳定。

工程业务：2023 年度毛利润和毛利率为负，主要系当年方舱拆除无对应收入导致。2024 年毛利转正，主要系上年同期方舱拆除工程业务金额较大，本年金额较小所致。

酒店业务：2023 年度起毛利润和毛利率均转正，主要系旅游行业的热度提升带来酒店行业的业务增多。2024 年度酒店业务毛利润同比减少 56.17%，主要系临港区域新开业酒店的成本增加的影响。

金融业务：2022-2024 年度毛利润为负，主要系证券市场波动、信托业转型等诸多因素影响。

截至本募集说明书出具之日，发行人主营业务情况未发生重大变化。

（三）主要业务板块

1、发行人主要业务板块运营模式

发行人主要的业务板块有房地产租赁、房产销售、酒店业、物业管理及金融业等。发行人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。

近年来随着发行人经营战略调整实施，发行人在陆家嘴以外的上海地区及天津等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其他地区。

（1）房地产业务开发主体及资质

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

表：发行人开发主体的主要资质情况

| 序号 | 公司名称 | 资质等级 | 资质证书编号 | 资质有效期 |
|----|---------------------|-----------|-------------------|-------------|
| 1 | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 一级房地产开发资质 | 建开企[2025]2667号 | 2028年11月20日 |
| 2 | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 | 一级房地产开发资质 | 建开企[2010]916号 | 2026年8月21日 |
| 3 | 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房地资（外字）第199号 | 2028年12月15日 |
| 4 | 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第03940号 | 2028年8月7日 |
| 5 | 上海前滩实业发展有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第03939号 | 2028年8月7日 |
| 6 | 天津陆津房地产开发有限公司 | 二级房地产开发资质 | 津建房证[2008]第S1462号 | 2026年7月20日 |
| 7 | 上海翌久置业有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第04026号 | 2028年10月23日 |
| 8 | 上海翌森置业有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第04025号 | 2028年10月23日 |
| 9 | 上海翌廷置业有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第04024号 | 2028年10月23日 |
| 10 | 上海翌鑫置业有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第04022号 | 2028年10月23日 |
| 11 | 上海佳章置业有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第04013号 | 2028年10月11日 |
| 12 | 上海佳川置业有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第04023号 | 2028年10月23日 |
| 13 | 上海耀龙投资有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第03167号 | 2026年5月19日 |

| 序号 | 公司名称 | 资质等级 | 资质证书编号 | 资质有效期 |
|----|------------------|-----------|---------------|------------------|
| 14 | 上海东袤置业有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第 04129 号 | 2029 年 1 月 14 日 |
| 15 | 上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第 03938 号 | 2028 年 8 月 7 日 |
| 16 | 上海企荣投资有限公司 | 二级房地产开发资质 | 沪房管开第 04082 号 | 2028 年 12 月 15 日 |

（2）报告期内发行人拍地情况

2022 年 7 月 25 日，发行人全资子公司上海佳川置业有限公司以人民币 476,950 万元竞得上海市浦东新区川沙新镇城南社区 PDP0-0706 单元 C06-03 地块国有建设用地使用权。

2023 年 9 月 1 日，发行人全资子公司上海陆川房地产开发有限公司以人民币 42,687 万元竞得上海市浦东新区祝桥 2-5D-5 地块保障房项目国有建设用地使用权。

2023 年 11 月 15 日，发行人全资子公司上海陆川房地产开发有限公司以人民币 60,796 万元竞得上海市浦东新区祝桥 2-5E-5 地块保障房项目国有建设用地使用权。

2023 年 12 月 15 日，发行人全资子公司上海陆川房地产开发有限公司以人民币 70,873 万元竞得上海市浦东新区祝桥 2-5C-1 地块保障房项目国有建设用地使用权。

2024 年 4 月 22 日，发行人全资子公司上海陆川房地产开发有限公司以人民币 75,606 万元竞得上海市浦东新区祝桥 E1a-1 地块保障房项目国有建设用地使用权。

2024 年 4 月 22 日，发行人全资子公司上海陆川房地产开发有限公司以人民币 41,928 万元竞得上海市浦东新区祝桥 E1b-1 地块保障房项目国有建设用地使用权。

2024 年 10 月 31 日，发行人子公司上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司以人民币 344,053 万元竞得上海市浦东新区梅园社区 C000101 单元 2E8 街坊 2E8-17 地块的国有建设用地使用权。

表：发行人近三年及一期拍地情况

单位：平方米、万元、%

| 地块名称 | 所在地 | 土地面积 | 取得时间 | 出让金总额 | 已付出让金 | 拟建项目类别 | 自有资金比例 |
|--------------------------------------|-----|-----------|------------|------------------|------------------|--------|--------|
| 川沙新镇城南社区 PDP0-0706 单元 C06-03 地块 | 上海 | 63,675.30 | 2022/7/25 | 476,950 | 476,950 | 普通商品房 | 100 |
| 祝桥 2-5D-5 地块保障房项目 | 上海 | 22,900.90 | 2023/9/1 | 42,687 | 42,687 | 保障住房 | 100 |
| 祝桥 2-5E-5 地块保障房项目 | 上海 | 32,584.20 | 2023/11/15 | 60,796 | 60,796 | 保障住房 | 100 |
| 祝桥 2-5C-1 地块保障房项目 | 上海 | 38,022.10 | 2023/12/15 | 70,873 | 70,873 | 保障住房 | 100 |
| 祝桥 E1a-1 地块保障房项目 | 上海 | 46,540.51 | 2024/4/22 | 75,606 | 75,606 | 保障住房 | 100 |
| 祝桥 E1b-1 地块保障房项目 | 上海 | 25,907.09 | 2024/4/22 | 41,928 | 41,928 | 保障住房 | 100 |
| 浦东新区梅园社区 C000101 单元 2E8 街坊 2E8-17 地块 | 上海 | 9,634.70 | 2024/10/31 | 344,053 | 344,053 | 办公楼 | 100 |
| 合计 | | | | 1,112,893 | 1,112,893 | | |

近三年及一期，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）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“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

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。

（4）工程支付及结算模式

发行人工程款按工程形象进度每月进行支付，支付流程主要如下：

1) 设计及顾问类：

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

2) 工程类：

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

(5) 房地产板块业务开展情况

发行人近三年及一期房地产业务的主要经营情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期房地产业务主要经营情况

| 报告期 | 2025年1-9月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|-------------|-----------|--------|--------|--------|
| 合约销售额（亿元） | 109.91 | 167.59 | 152.86 | 99.39 |
| 销售面积（万平方米） | 9.27 | 19.46 | 22.83 | 8.19 |
| 新开工面积（万平方米） | 12.79 | 33.00 | 105.13 | 104.62 |
| 已售未结转金额（亿元） | 109.91 | 135.95 | 147.59 | 64.72 |
| 完工面积（万平方米） | 121.46 | 200 | 94.4 | 40.46 |

发行人区域销售收入及占比情况：

表：发行人近三年及一期区域销售收入及占比情况

单位：亿元、%

| 地区 | 2025年1-9月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|----|-----------|--------|--------|-----|--------|-----|--------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 上海 | 109.91 | 100.00 | 167.59 | 100 | 152.86 | 100 | 87.93 | 88.47 |
| 天津 | - | - | - | - | - | - | 11.36 | 11.43 |
| 苏州 | - | - | - | - | - | - | 0.11 | 0.11 |
| 合计 | 109.91 | 100.00 | 167.59 | 100 | 152.86 | 100 | 99.39 | 100 |

陆家嘴集团的房产销售主要由发行人及其子公司上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司进行，包括出售型住宅、办公物业及保障房，销售区域主要在上海及天津地区，详情可见“2) 房地产销售板块”。

1) 房产租赁板块

公司下属子公司陆家嘴股份是发行人房产租赁板块运营主体，发行人房产租赁板块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甲级写字楼以及高品质研发楼。

A. 甲级写字楼

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

表：发行人主要在营写字楼情况

单位：万平方米

| 项目 | 地理位置 | 地上建筑面积 | 总建筑面积 | 竣工日期 |
|-----------|-------|--------|-------|------|
| 星展银行大厦 | 小陆家嘴 | 4.69 | 6.81 | 2009 |
| 钻石大厦 | 竹园商贸区 | 4.00 | 4.84 | 2009 |
| 陆家嘴商务广场 | 竹园商贸区 | 6.75 | 9.85 | 2000 |
| 陆家嘴金融信息楼 | 小陆家嘴 | 0.50 | 0.91 | 2010 |
| 陆家嘴基金大厦 | 竹园商贸区 | 3.26 | 4.23 | 2011 |
| 陆家嘴世纪金融广场 | 竹园商贸区 | 32.40 | 43.56 | 2014 |
| | 竹园商贸区 | | | |
| 慧聚大厦 | 竹园商贸区 | 4.87 | 5.77 | 2014 |
| 世纪大都会 | 竹园商贸区 | 12.51 | 19.46 | 2015 |
| | 竹园商贸区 | | | |

| 项目 | 地理位置 | 地上建筑面积 | 总建筑面积 | 竣工日期 |
|-------------|--------|--------|-------|------|
| | 竹园商贸区 | | | |
| | 竹园商贸区 | | | |
| 天津陆家嘴金融广场 | 天津市红桥区 | 18.95 | 26.86 | 2017 |
| 陆家嘴金融广场 | 小陆家嘴 | 4.78 | 13.68 | 2017 |
| 陆家嘴金控广场一期 | 竹园商贸区 | 6.38 | 8.65 | 2018 |
| 陆家嘴滨江中心（部分） | 洋泾 | 7.66 | 8.91 | 2019 |
| 前滩中心 | 前滩 | 16.20 | 18.94 | 2020 |
| 前滩国际广场 | 前滩 | 6.57 | 8.98 | 2022 |
| 陆家嘴金控广场二期 | 竹园商贸区 | 4.37 | 5.49 | 2023 |
| 前滩企业天地一期 | 前滩 | 9.17 | 13.79 | 2017 |
| 前滩企业天地二期 | 前滩 | 8.31 | 12.95 | 2017 |
| 前滩企业天地三期 | 前滩 | 8.48 | 13.1 | 2018 |
| 前安 19-01#地块 | 前滩 | 6.49 | 10.32 | 2023 |
| 前康 20-01#地块 | 前滩 | 6.37 | 9.87 | 2023 |
| 前耀 23-01#地块 | 前滩 | 4.63 | 9.27 | 2023 |
| 文腾 27-01#地块 | 前滩 | 7.4 | 10.01 | 2023 |

B.高品质研发楼

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴 981 大楼。截至 2024 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积 33 万平方米，出租率 87%，平均租金 5.17 元/平方米/天。

陆家嘴软件园规划占地面积 43 公顷，于 2007 年被上海市批准成为市级软件产业基地，目前已成为上海市和浦东新区服务外包、软件出口、金融信息服务和现代服务业领域举足轻重的产业基地之一。金融信息服务、信息技术服务外包和现代服务业是陆家嘴软件园产业的重要特色，代表企业包括欧特克中国研发中心、恒生聚源、百胜软件、华泛信息、欢聚集团等国内外知名服务外包、软件研发、软件出口企业及一批从事现代服务业的企业，其中不乏上海市服务外包重点企业和国家重点软件企业。

近几年，陆家嘴股份对软件园保持了高强度的投资力度，不仅在原有的都市型工业基地上通过“腾笼换鸟”、“筑巢引凤”等方式实现了研发物业面积的大幅度增长，还对园区的基础设施包括园区道路、排水、绿化、交通设施、

配套设施等进行了改造和提升，引进餐饮、便利店等配套服务，羽毛球馆、乒乓球馆、篮球场等体育休闲设施一应俱全，园区还提供规模不等的会议中心、多功能厅、培训基地等各种商务设施。完善、齐全的园区配套服务设施，为陆家嘴软件园的招商产生了积极的影响。

表：发行人主要在营研发楼情况

单位：万平方米

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

与此同时，公司还在继续积极开发新的写字楼、研发楼及综合体项目，截至 2025 年 9 月末，公司在建写字楼、研发楼及综合体项目如下：

表：截至2025年9月末主要在建写字楼、研发楼及综合体项目

单位：万元、平方米

| 项目名称 | 总建筑面积 | 总投资额 | 截至 2025 年 9 月 末已完成投资 | 2025 年 10-12 月预计完成投 资 | 2026 年预计完 成投资 | 2027 年预计完 成投资 | 2028 年及以后 预计完成投资 | 预计 竣工 时间 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------|
| 前滩 21-02 号地块 | 137,146 | 264,261.75 | 182,759.66 | 2,419.96 | 39,939.28 | 39,142.85 | - | 2026 |
| 前滩 21-03 号地块 | 78,186 | 157,831.43 | 117,693.23 | 1,354.45 | 15,857.53 | 22,926.22 | - | 2026 |
| 洋泾西区 E08-4/E10-02/E12-1 地块 | 83,555 | 280,362.94 | 207,204.97 | 1,830.08 | 23,056.59 | 28,962.78 | 19,308.52 | 2027 |
| 梅园社区 2E8-19 地块 | 39,941 | 117,078.83 | 84,493.34 | 3,588.85 | 9,157.23 | 9,919.70 | 9,919.71 | 2028 |
| 前滩 11-01 地块 | 87,741.00 | 108,732.60 | 76,120.82 | 928.79 | 15,145.34 | 12,760.00 | 3,777.65 | 2025 |
| 前滩 13-01 地块 | 176,000.00 | 285,899.00 | 205,935.89 | 8,873.43 | 49,009.00 | 6,194.09 | 15,886.59 | 2025 |
| 塘桥 04-01 项目 | 146,719.92 | 169,671.90 | 69,537.28 | 15,667.71 | 30,504.07 | 8,072.40 | 45,890.44 | 2027 |
| 12 单元（22 地块） 商业+住宅 | 145,000.00 | 181,624.57 | 39,092.93 | 18,352.63 | 79,029.38 | 44,525.98 | 623.65 | 2027 |
| 12 单元（21 地块） 商业+办公 | 63,000.00 | 74,000.00 | 1,288.97 | 1,232.69 | 12,749.45 | 36,557.96 | 22,170.93 | 2028 |
| 11 单元商业+办公 | 130,000.00 | 159,111.75 | 15,178.25 | 5,617.35 | 44,160.00 | 50,130.00 | 44,026.15 | 2028 |
| 合计 | 1,087,288.92 | 1,798,574.77 | 999,305.34 | 59,865.94 | 318,607.87 | 259,191.98 | 161,603.64 | |

②商业物业

公司商业物业目前主要包括上海陆家嘴 L+MALL、天津陆家嘴 L+MALL、陆家嘴 96 广场、前滩陆悦广场、陆家嘴 1885、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、川沙九六广场、陆家嘴金融城配套商业设施，其定位和设计各有特色，均位于所属商圈的核心地段。截至 2024 年末，主要商业物业总建筑面积约 72 万平方米。其中成熟商业物业（运营一年及以上）：上海陆家嘴 L+MALL 年末出租率为 95%，平均租金 8.49 元/平方米/天；天津陆家嘴 L+MALL 年末出租率为 77%，平均租金 2.59 元/平方米/天；陆家嘴 96 广场年末出租率为 90%，平均租金 6.70 元/平方米/天；前滩陆悦广场年末出租率为 88%，平均租金 11.40 元/平方米/天；陆家嘴 1885、花木陆悦坊、金杨陆悦坊年末出租率分别为 96%、95%、76%，平均租金分别为 6.80 元/平方米/天、4.93 元/平方米/天、4.20 元/平方米/天。川沙九六广场于 2024 年 12 月开业。

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

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

陆家嘴 1885 文化中心是以精品餐饮为主要业态的时尚休闲广场，并以历史人文主题、海派建筑文化及新老建筑共同构建出了丰富的商业空间，同时该项

目很好地结合了文化传播、交流和文化休闲娱乐的功能，精心打造出了浦东时尚新地标。在未来经营中，除了继续以精品特色餐饮为主要业态以外，还将结合高档休闲会所、艺术沙龙、专业艺廊以及部分品牌专卖店、概念店，以成为兼具文化体验功能的时尚休闲广场，进而填补目前世纪大道及周边地区商圈发展中的空白点。

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

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

表：发行人主要在营商业物业情况

单位：万平方米、元每平方米/天、%

| 项目 | 地上建筑面积 | 总建筑面积 | 竣工日期 | 2022 年 | | 2023 年 | | 2024 年 | |
|-----------|--------|-------|------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| | | | | 平均租金 | 期末出租率 | 平均租金 | 期末出租率 | 平均租金 | 期末出租率 |
| 陆家嘴 96 广场 | 2.90 | 6.62 | 2008 | 9.53 | 86 | 8.35 | 87 | 6.70 | 90 |
| 陆家嘴 1885 | 0.72 | 1.43 | 2008 | 9.21 | 99 | 9.24 | 100 | 6.80 | 96 |

| 项目 | 地上建筑面积 | 总建筑面积 | 竣工日期 | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | |
|-------------|--------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | | 平均租金 | 期末出租率 | 平均租金 | 期末出租率 | 平均租金 | 期末出租率 |
| 上海陆家嘴L+MALL | 12.02 | 18.75 | 2017 | 10.68 | 92 | 9.67 | 92 | 8.49 | 95 |
| 天津陆家嘴L+MALL | 10.04 | 15.17 | 2017 | 2.79 | 73 | 3.04 | 71 | 2.59 | 77 |
| 花木陆悦坊 | 1.03 | 1.50 | 2019 | 7.53 | 52 | 5.96 | 83 | 4.93 | 95 |
| 金杨陆悦坊 | 1.18 | 1.18 | 2022 | 3.65 | 56 | 4.90 | 69 | 4.20 | 76 |
| 前滩陆悦广场 | 2.99 | 4.32 | 2022 | | | 12.71 | 75 | 11.40 | 88 |

与此同时，公司还在继续积极开发新的商业物业，截至 2025 年 9 月末，在建的项目如下表所示：

表：发行人主要在建商业物业情况

单位：平方米、万元

| 项目名称 | 地上建筑面积 | 总建筑面积 | 总投资 | 截至 2025 年 9 月末已完成投资 | 2025 年 10-12 月预计完成投资 | 2026 年预计完成投资 | 2027 年预计完成投资 | 2028 年及以后预计完成投资 | 建设期 |
|----------------------------|--------|---------|------------|---------------------|----------------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 前滩 21-02 号地块 | 82,010 | 130,826 | 252,083.31 | 174,337.22 | 2,308.44 | 38,098.68 | 37,338.96 | - | 2019.12-2026.08 |
| 前滩 21-03 号地块 | 47,143 | 75,337 | 152,079.61 | 113,404.16 | 1,305.09 | 15,279.63 | 22,090.72 | - | 2019.12-2026.08 |
| 洋泾西区 E08-4/E10-02/E12-1 地块 | 42,285 | 71,365 | 321,261.45 | 212,689.76 | 48,038.46 | 19,692.81 | 24,504.26 | 16,336.17 | 2022.11-2027.10 |
| 梅园社区 2E8-19 地块 | 7,000 | 12,432 | 20,645.99 | 14,808.20 | 628.98 | 1,604.89 | 1,801.96 | 1,801.96 | 2022.12-2028.09 |

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。

陆家嘴集团目前通过其全资子公司-上海陆家嘴展览有限公司与德国展览公司合资成立的上海新国际博览中心有限公司，共拥有 17 个室内展厅，展览面积达 20 万平方米；室外展览面积达 10 万平方米。经过十多年的发展，上海新国际博览中心的展馆销售面积、出租率、市场占有率、客户满意度、营业额和利润率等经营指标均处于行业领先地位，2017 年荣获“浦东新区经济突出贡献奖”、“浦东新区贸易功能性机构”等殊荣。

公司目前无在建会展项目。

表：发行人近三年及一期主要在营会展物业情况

单位：万平方米、亿元、%

| 上海新国际博览中心 | 地上建筑面积 | 总建筑面积 | 场地利用率 | 租金收入 |
|--------------|--------|-------|-------|------|
| 2022 年 | 38.68 | 38.68 | 0 | 0 |
| 2023 年 | 38.68 | 38.68 | 62 | 6.90 |
| 2024 年 | 38.68 | 38.68 | 66 | 7.70 |
| 2025 年 1~9 月 | 38.68 | 38.68 | 29 | 4.04 |

注：2022 年因公共卫生事件无法举办展会，没有场租收入

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。

报告期内，公司长期持有在营的住宅物业包括前滩 46-01（惠临雍萃）、前滩 57-02（前滩悦庭 57）等。

表：发行人近三年主要在营住宅物业情况

单位：平方米、元每平方米每天、%

| 住宅物业 | 地上建筑面积 | 总建筑面积 | 竣工日期 | 2022 年度 | | 2023 年度 | | 2024 年度 | |
|-----------------------|--------|--------|--------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
| | | | | 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 |
| 川沙悦庭 | 13,255 | 13,455 | 2022 年 | - | - | 2.48 | 93 | 2.45 | 96 |
| 前滩 46-01 (惠临雍萃) | 55,944 | 37,989 | 2018 年 | 4.08 | 95.41 | 4.1 | 95 | 4.45 | 90 |
| 前滩 57-02 (前滩悦庭 57) | 23,830 | 40,462 | 2022 年 | 4.16 | 86 | 4.21 | 95 | 4.26 | 92.23 |
| 前滩 41 | 20,110 | 37,668 | 2022 年 | 5.65 | 93.4 | 5.71 | 98.11 | 6.27 | 94 |
| 前滩 42 | 30,550 | 53,871 | 2022 年 | 4.01 | 93.61 | 4.24 | 97 | 4.72 | 95.05 |
| 前滩 47 | 22,427 | 39,046 | 2022 年 | 4.17 | 93.33 | 4.38 | 96 | 4.86 | 95.22 |
| 前滩 53 | 20,717 | 36,457 | 2022 年 | 4.09 | 91.91 | 4.26 | 95 | 4.37 | 93 |
| 金融城人才公寓 | 60,983 | 81,130 | - | 3.80 | 96.50 | 4.12 | 93.80 | 3.90 | 80 |

2) 房地产销售板块

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。发行人在本次债券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）；
- (2) 违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；
- (3) 拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；
- (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）项目用地违反闲置用地规定，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；

（8）“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，或存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目。

陆家嘴的房产销售主要由发行人及其子公司上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司进行，包括出售型住宅、办公物业及保障房，销售区域主要在上海、天津等地区。2022 年度，公司实现各类房产销售收入 99.39 亿元，主要来源于住宅销售，其中锦绣观澜实现销售收入 29.01 亿元，周浦锦绣御澜实现销售收入 21.54 亿元，区域占比情况分别为上海 88.47%、天津 11.43%和苏州 0.11%。2023 年度，公司实现各类房产销售收入 93.96 亿元，主要来源于住宅销售，其中前滩景鸿名庭实现销售收入 22.44 亿元，前滩东方惠雅实现销售收入 31.80 亿元，区域占比情况为上海 100%。2024 年度，公司实现各类房产销售收入 88.47 亿元，主要来源于办公和住宅销售。

① 商品房

公司出售型的商品房住宅主要有天津海上花苑、东和公寓、前滩景鸿名庭、前滩汇璟名庭、前滩江悦名庭、前滩东方惠雅、前滩东方惠礼等，近三年，公司主要已完工商品房销售情况如下表所示：

表：近三年已完工主要商品房销售情况

单位：套、平方米、万元

| 项目名称 | 2022年 | | | 2023年 | | | 2024年 | | |
|--------|-------|-----------|------------|-------|-----------|------------|-------|--------|---------|
| | 套数 | 面积 | 结转金额 | 套数 | 面积 | 结转金额 | 套数 | 面积 | 结转金额 |
| 锦绣观澜 | 532 | 49,411 | 290,108 | - | - | - | - | - | - |
| 前滩汇璟名庭 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前滩江悦名庭 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前滩景鸿名庭 | - | - | - | 202 | 23,986.50 | 224,432.60 | - | - | - |
| 前滩东方惠雅 | - | - | - | 384 | 33,980.56 | 317,955.94 | - | - | - |
| 前滩东方惠礼 | 411 | 27,766.94 | 234,252.59 | - | - | - | - | - | - |
| 周浦锦绣御澜 | 347 | 37,114.66 | 215,449.66 | 1 | 128.34 | 709.8 | - | - | - |
| 东方悦澜 | - | - | - | - | - | - | 351 | 36,877 | 402,621 |

表：近三年已完工主要商品房销售情况（续）

单位：亿元

| 项目名称 | 项目主体（业主方） | 施工方 | 项目所在地 | 项目类别 | 截至最近一期已销售总额 | 项目销售进度 | 回款进度 | 四证及竣工备案是否齐全 |
|--------|---------------------|------------------|-------|------|-------------|--------|------|-------------|
| 锦绣观澜 | 上海佳川置业有限公司 | 上海建工七建集团有限公司 | 上海 | 住宅 | 31.62 | 100% | 100% | 齐全 |
| 前滩汇璟名庭 | 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 中国建筑第八工程局有限公司 | 上海 | 住宅 | 33.04 | 100% | 100% | 齐全 |
| 前滩江悦名庭 | 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 中国建筑第八工程局有限公司 | 上海 | 住宅 | 23.53 | 100% | 100% | 齐全 |
| 前滩景鸿名庭 | 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 上海城建市政工程（集团）有限公司 | 上海 | 住宅 | 24.46 | 100% | 100% | 齐全 |
| 前滩东方惠雅 | 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 中国建筑第二工程局有限公司 | 上海 | 住宅 | 34.72 | 100% | 100% | 齐全 |
| 前滩东方惠礼 | 上海江高投资有限公司 | 上海建工七建集团有限公司 | 上海 | 住宅 | 25.53 | 100% | 100% | 齐全 |

| 项目名称 | 项目主体（业主方） | 施工方 | 项目所在地 | 项目类别 | 截至最近一期已销售总额 | 项目销售进度 | 回款进度 | 四证及竣工备案是否齐全 |
|--------|-----------------|------------------|-------|------|-------------|--------|------|-------------|
| 周浦锦绣御澜 | 上海秀锦浦至房地产开发有限公司 | 上海城建市政工程（集团）有限公司 | 上海 | 住宅 | 20.98 | 100% | 100% | 齐全 |
| 东方悦澜 | 上海佳章置业有限公司 | - | 上海 | 住宅 | 60.53 | 100% | 100% | 齐全 |

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

表：发行人主要在建商品房住宅情况

| 项目名称 | 项目主体（业主方） | 施工方 | 项目所在地 | 项目类别 | 项目建设期 | 资金来源 | 项目合规性 |
|--|------------------|---------------|-------|------|-------------------------|-----------|-----------|
| 前滩 21-02 号地块（住宅部分） | 上海耀龙投资有限公司 | 上海建工一建集团有限公司 | 上海 | 住宅 | 2019 年 12 月-2025 年 12 月 | 自有资金、银行贷款 | 已获立项批复、四证 |
| 前滩 21-03 号地块（住宅部分） | 上海耀龙投资有限公司 | 上海建工一建集团有限公司 | 上海 | 住宅 | 2019 年 12 月-2026 年 08 月 | 自有资金、银行贷款 | 已获立项批复、四证 |
| 洋泾西区 E08-4 项目、E10-02 项目、E12-1 项目（住宅部分） | 上海东袤置业有限公司 | 中国建筑第八工程局有限公司 | 上海 | 住宅 | 2022 年 11 月-2027 年 10 月 | 自有资金、银行贷款 | 已获立项批复、四证 |
| 梅园社区 2E8-19 地块 | 上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司 | 上海建工二建集团有限公司 | 上海 | 住宅 | 2022 年 12 月-2027 年 12 月 | 自有资金、银行贷款 | 已获立项批复、四证 |
| 航头商贸中心单元 A2A-06、A2B-04 项目 | 上海祝湛房地产开发有限公司 | 上海建工七建集团有限公司 | 上海 | 住宅 | 2022 年 11 月-2025 年 10 月 | 自有资金、银行贷款 | 已获立项批复、四证 |
| 三林 15 单元（住宅部分） | 上海筠铭置业有限公司 | 上海建工一建集团有限公司 | 上海 | 住宅 | 2023 年 8 月-2026 年 12 月 | 自有资金、银行贷款 | 已获立项批复、四证 |

表：发行人主要在建商品房住宅情况（续）

单位：万元

| 项目名称 | 总投资金额 | 截至 2025 年 9 月 末已完成投资 | 2025 年 10-12 月预计完成投 资 | 2026 年预计完 成投资 | 2027 年预计完 成投资 | 2028 年及以后 预计完成投资 |
|--|---------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 前滩 21-02 号地块（住宅部分） | 221,584.95 | 153,244.99 | 2,029.15 | 33,489.31 | 32,821.50 | - |
| 前滩 21-03 号地块（住宅部分） | 133,107.97 | 99,257.21 | 1,142.28 | 13,373.53 | 19,334.95 | - |
| 洋泾西区 E08-4 项目、E10-02 项目、 E12-1 项目（住宅部分） | 1,335,301.03 | 1,136,999.42 | 13,607.44 | 62,239.95 | 73,472.53 | 48,981.69 |
| 梅园社区 2E8-19 地块 | 206,972.75 | 137,861.76 | 5,855.68 | 14,941.20 | 24,157.04 | 24,157.07 |
| 航头商贸中心单元 A2A-06、A2B-04 项 目 | 173,456.37 | 125,721.01 | 6,653.75 | 19,522.00 | 1,870.39 | 19,689.22 |
| 三林 15 单元（住宅部分） | 368,480.01 | 147,159.35 | 33,281.69 | 78,900.00 | 21,013.00 | 88,125.97 |
| 合计 | 2,438,903.08 | 1,800,243.74 | 62,569.99 | 222,465.99 | 172,669.41 | 180,953.95 |

②动迁房

项目主体主要为苏州绿岸房地产开发有限公司和上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司及其下属公司，自主开发和合作开发模式兼有。其中，苏州绿岸房地产开发有限公司主要经营模式为自主开发，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司主要经营模式为合作开发。受项目开展时间和相关证照办理先后的影响，动迁房销售通常为间断性开展。近三年及一期在售动迁房项目均已于1995年前后竣工，由于相关证照办理先后的原因，动迁房销售通常为间断性开展。发行人主要由下属子公司上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司和公司集团本部从事动迁安置房销售。销售对象多为地铁12号线沿线公司动迁户居民，不涉及政府回购。

发行人动迁房项目和土地通过招拍挂或协议方式获取，发行人和购房人均不涉及政府补贴。项目销售收入大于成本故能够实现收支平衡。资金划转路径为购房人直接将购房款打至项目主体账户。

发行人动迁房建设开发时计入存货，房屋交付自营土地动迁户时计入自营土地开发成本；如有少数剩余或随着动迁居民需求的变化和动迁政策的变化已购买的房产不适宜作为动迁房的标准，发行人将对外转让销售，形成房产销售收入并结转房产销售成本。

发行人开展动迁房业务符合国家政策要求，且具备相关业务开发资质，所建设项目证照齐全合规，均签订了合法合规且要素清晰的合同或协议，不存在违反国发[2014]43号文、财预[2012]463号文等国家相关政策的情况。

③办公物业

办公物业的销售收入主要来自于临港国际会议中心 A1、B3 办公楼、陆家嘴滨江商墅（部分）、东方广场一期、富汇大厦 A 栋、富汇大厦 B 栋、陆家嘴公馆商铺的结转收入。

表：2022-2024年办公物业销售情况

单位：套、平方米、万元

| 项目 | 2022年 | | | 2023年 | | | 2024年 | | |
|-----------------------|-------|----|------|-------|-----------|-----------|-------|----|------|
| | 套数 | 面积 | 结转金额 | 套数 | 面积 | 结转金额 | 套数 | 面积 | 结转金额 |
| 临港国际会议中心 A1、B3 办公楼 | - | - | - | 2 | 13,349.82 | 39,134.52 | - | - | - |

| 项目 | 2022年 | | | 2023年 | | | 2024年 | | |
|-------------|----------|----------|----------|-----------|------------------|-------------------|-----------|------------------|-------------------|
| | 套数 | 面积 | 结转金额 | 套数 | 面积 | 结转金额 | 套数 | 面积 | 结转金额 |
| 晶耀商务广场6号楼 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 陆家嘴滨江商墅（部分） | - | - | - | 5 | 5,426 | 44,321 | - | - | - |
| 东方广场一期 | - | - | - | 1 | 51,305 | 171,942 | - | - | - |
| 富汇大厦A、B栋 | - | - | - | 1 | 11,108 | 87,644 | 2 | 45,086 | 269,971 |
| 陆家嘴公馆商铺 | - | - | - | 1 | 726 | 2,488 | - | - | - |
| 投资大厦 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 由由大厦 | - | - | - | - | - | - | 26 | 1,472 | 3,153 |
| 企业天地二期AB栋 | - | - | - | - | - | - | 2 | 5821.5 | 30622.368 |
| 合计 | - | - | - | 10 | 81,914.82 | 345,529.52 | 30 | 52,379.50 | 303,746.37 |

2、发行人其他业务板块发展情况

1) 酒店板块

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。2022-2024年度及2025年1-9月，公司酒店业务实现营业收入分别为3.88亿元、6.99亿元、8.01亿元、1.97亿元。

公司现拥有十一家酒店——东怡大酒店、陆家嘴明城酒店、天津陆家嘴万怡酒店、上海前滩香格里拉酒店、张江希尔顿酒店、临港冰雪明城酒店、前辰酒店-悦居、前辰酒店-尚、新辰酒店-紫楸雅辰、前鑫酒店-金普顿和新辰酒店-雅辰悦居。东怡大酒店于2009年开业，2024年平均入住率为分别为68.88%；陆家嘴明城酒店于2018年8月开业，配备221间房间，2024年平均入住率为分别为56.98%；天津陆家嘴万怡酒店于2017年10月开业，配备258间房间，2024年平均入住率分别为78.12%；上海前滩香格里拉酒店于2023年末开业，2024年平均入住率分别为71.77%；临港冰雪明城酒店于2023年12月开业，配备272间房间，2024年平均入住率分别为34.93%。前辰酒店-悦居于2024年3月开业，配备246间房间，2024年平均入住率分别为64.14%；前辰酒店-尚于2024年3月开业，配备210间房间，2024年平均入住率分别为67.00%；新辰酒店-紫楸雅辰于2024年3月开业，配备305间房间，2024年平均入住率分别为23.66%；新辰酒店-雅辰悦居于2024年3月开业，配备364间房间，2024年平均入住率分别为29.70%。前鑫酒店-金普顿于2023年8月开业，配备143间房间，2024年平均入住率为50.66%。

报告期发行人内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 | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | |
|-----------|--------------|--------------|-------|----------|-------|----------|-------|--------|-------|
| | | | | 平均房费 | 平均入住率 | 平均房费 | 平均入住率 | GOP率 | 平均入住率 |
| 东怡大酒店 | 1.84 | 2.92 | 2009年 | 296.79 | 70.85 | 458.02 | 75.3 | 35.20 | 68.88 |
| 陆家嘴明城酒店 | 1.79 | 1.96 | 2018年 | 316.97 | 98.17 | 501.35 | 29.78 | 16.50 | 56.98 |
| 前滩香格里拉酒店 | 6.05 | 7.46 | 2021年 | 448.67 | 38.87 | 521.38 | 74.74 | 40.10 | 71.77 |
| 天津陆家嘴万怡酒店 | 4.65 | 7.15 | 2017年 | 1,163.62 | 27.41 | 1,325.65 | 67.46 | 25.10 | 78.12 |
| 临港冰雪明城酒店 | 2.51 | 3.10 | 2021年 | 454.24 | 68.74 | 626.88 | 33.96 | 15 | 34.93 |
| 前辰酒店-悦居 | 1.82 | 1.93 | 2021年 | 581.08 | 28.04 | 654.21 | 60.2 | 24.95 | 64.14 |
| 前辰酒店-尚 | 0.99 | 1.14 | 2021年 | 427.64 | 26.16 | 473.12 | 62.42 | 40.16 | 67.00 |
| 新辰酒店-紫楸雅辰 | 2.35 | 7.79 | 2021年 | 351 | 70.6 | 660.41 | 29.57 | -21.03 | 23.66 |
| 新辰酒店-雅辰悦居 | 2.82 | 5.25 | 2021年 | 316 | 84.13 | 525.96 | 34.69 | 2.10 | 29.70 |
| 前鑫酒店-金普顿 | 2.06 | 2.31 | 2022年 | - | - | 1,964.73 | 23.55 | 22.96 | 50.66 |
| 合计 | 26.88 | 41.01 | - | - | - | - | - | | |

2) 物业管理板块

①业务模式

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。物业服务要立足本源，持续提升以客户为中心的需求预判与精准服务能力。全面做好在营物业品质管理、安全管理，继续开展满意度调查，加强与租户互动，提升服务效率，多领域开展延伸服务。陆家嘴集团下属陆家嘴物业管理有限公司、富都物业公司（联营企业）均为行业内知名企业，均具有物业管理甲级资质。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。

②盈利模式

发行人的物业管理业务的盈利来源主要为其在营物业业主提供配套物业管理服务获取的利润。

③业务开展情况

2022-2024 年和 2025 年 1-9 月，发行人物业管理业务收入分别为 177,933.54 万元、190,117.85 万元、202,869.11 万元和 160,460.34 万元，成本分别为 164,297.19 万元、176,669.88 万元、187,036.67 万元和 151,846.17 万元，毛利分别为 13,636.35 万元、13,447.98 万元、15,832.43 万元和 8,614.17 万元。

④会计处理方式

发行人在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的凭证时确认为收入。

3) 金融服务板块

①业务模式

金融投资板块以上海陆家嘴金融发展有限公司为主要运营主体。陆金发以金融控股战略投资为主，以优化资产结构财务投资为辅，开展金融产业及相关领域的收购、兼并、投资与管理业务，不断提升综合经营能力和市场竞争力。目前，陆金发已投资控股了陆家嘴国际信托有限公司、爱建证券有限责任公司两家金融持牌机构，并持有陆家嘴国泰人寿保险有限公司 50%的股份，参与投资了上海人寿保险股份有限公司、中国信托登记有限责任公司、中银消费金融有限公司，以及上海自贸区股权投资基金管理有限公司、上海国和现代服务产业股权投资基金等。陆金发公司已初步形成了“一个金控平台，三大持牌机构、多家战略及财务投资项目”的金融控股基础架构。

发行人控股或参股的企业均已取得相应的信托、证券、保险等金融业务资质，主要监管指标包括五级分类、拨备覆盖率、不良率等指标均符合行业标准。

②盈利模式

爱建证券盈利来源主要为其开展的证券经纪业务、财务管理业务、投资银行业务、金融市场业务和资产管理业务等；陆家嘴信托盈利来源主要为其信托业务和金融产品投资的自营业务；陆家嘴国泰人寿盈利来源主要为其保险业务收入和投资收益。

③业务开展情况

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人金融业务板块收入分别为 8,644.78 万元、-8,435.50 万元、44,748.83 万元和 86,008.34 万元，成本分别为 59,287.25 万

元、52,278.77万元、53,346.62万元和44,877.88万元，毛利分别为-50,642.47万元、-60,714.26万元、-8,597.79万元和41,130.46万元。

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220,000万元。

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1,040,000万元。

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。

④会计处理方式

发行人金融业务中的证券业务手续费及佣金收入的确认方式中，其中代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；证券承销收入以全额包销方式进行承销业务的，在将证券转售给投资者时，按承销价格确认为证券承销收入，按已承销证券的承购价格结转承销证券的成本；以余额包销或代销方式进行承销业务的，于承销业务提供的相关服务完成后，与发行人结算发行价款时确认收入；资产管理业务收入根据服务的实际提供情况，依照相关合同条款规定的方法和比例计算应由公司享有的与已提供服务相对应的收益或应承担的损失，确认为当期的收益或损失。发行人金融业务总的信托业务手续费及佣金收入的确认方式中，信托报酬收入是根据信托合同规定的方法或标准确认应由

信托项目承担的受托人报酬；手续费收入在向客户提供相关服务时按权责发生制原则确认。

4) 其他业务收入

发行人其他业务收入主要包括土地租赁、美术馆运营、投资性房地产处置收入、劳务收入、停车费收入、地块管理费、水电费等，公司 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月其他业务收入分别为 30,054.22 万元、40,563.84 万元、17,472.75 万元和 2,167.65 万元；占营业收入比重分别为 1.68%、2.14%、0.95%和 0.15%。

5) 发行人土地储备情况

近年来，公司积极储备项目资源，截至 2025 年 9 月末，发行人主要土地储备具体情况如下表所示：

表：发行人截至2025年9月末主要土地储备情况

单位：万元、平方米

| 序号 | 地块名称 | 地块所在地 | 土地面积 | 取得时间 | 出让金总额 | 已交出让金 | 出让金来源 | 拟建项目类别 |
|----|-----------------|-------|---------|--------|------------|------------|-------|----------------|
| 1 | 竹园商贸区 | 上海 | 5,300 | 1991 年 | 864.79 | 864.79 | 自有资金 | 商办 |
| 2 | 小陆家嘴区域内 | 上海 | 45,183 | 1995 年 | 9,370.44 | 9,370.44 | 自有资金 | 商办 |
| 3 | 世纪大道两侧 | 上海 | 175,815 | 2001 年 | 29,761.32 | 29,761.32 | 自有资金 | 商办、住宅 |
| 4 | 洋泾东区 | 上海 | 74,671 | 2021 年 | 233,355.70 | 233,355.70 | 自有资金 | 商办、文体 |
| 5 | 梅园地区 | 上海 | 9,635 | 2024 年 | 344,053.00 | 344,053.00 | 自有资金 | 办公楼 |
| 6 | 苏地 2008-G-6 号地块 | 江苏苏州 | 362,167 | 2014 年 | 96,203.19 | 96,203.19 | 自有资金 | 工业研发、住宅、商办、加油站 |
| | 合计 | | 672,771 | | 713,608.43 | 713,608.43 | | |

土地储备类型看，公司储备土地以商住综合项目为主，将通过城市综合体的形式开发，提升项目综合价值；土地储备中用于商业开发的土地占比较高，公司将针对行业调控和市场变化动态调整开发计划。

八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况

（一）发行人所在行业情况

1、发行人所在行业现状及前景

（1）房产租赁行业现状和前景

从 2000 年起，商业地产（包括办公楼和商业营业用房）首先在我国东部沿海城市兴起，并快速蔓延到全国。近年来，我国商业地产投资始终保持在较高的增长水平，商业地产投资额占全国房地产行业投资额的比重稳定保持在 15% 左右。

与住宅类市场不同，上海的商业地产市场近年来受国家宏观调控政策影响较小。近年来，租赁市场新上市项目仍然较少，传统 CBD 区域租金走势呈现平稳并略有波动。虽整体经济环境呈现下行走势，但同时因高端项目核心区位供给稀少，导致传统 CBD 区域租金居高不下。由于传统商圈写字楼供应稀缺且价位较高特点，新兴商务区写字楼仍有较大可升值空间，但考量整体大环境影响，租金增长方面仍会较有压力。目前有较多的开发商都出现了提升佣金从而希望带动销量的现象，这一行为更从侧面印证了经济疲软带来租赁市场压力显现。

1) 写字楼

上海写字楼市场的主要需求来自于金融相关行业及服务贸易行业两大方面，约占总需求的半数，而金融相关行业的比重在陆家嘴区域更为显著，这一趋势在自贸区扩区后，有望再度加强。近几年，国内企业的写字楼需求约占新增需求的 35%-45%（包括购置自用需求在内），国内或区域总部迁至上海成为市场趋势。随着整体宏观经济的复苏，跨国企业的需求也在逐步复苏，这也将带来一定的外资企业写字楼租赁需求的增加。从租赁需求面积来看，超过一半的写字楼面积为整层或多层客户吸纳。

城市发展促进新兴商务区的加快成熟，大量城市综合体项目集聚入市销售，将为寻找优质办公场所的实力企业提供更多选择，发展商也将面临更多的竞争压力。

2) 商铺

随着商业地产发展的逐步深入，未来商业地产项目会进入优胜劣汰的过程，必然促使开发商要重视商业地产的招商运营。

商业项目的体验性业态比例逐步增加，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。这也是现在很多购物中心和社区商业的开发者和运营商青睐体验式业态的原因。

移动互联网时代，消费者购物行为发生了四个方面的显著变化：购物空间立体化、购物时间碎片化、购物方式移动化、信息传播社交化。这四大方面的购物行为变化，直接颠覆了原先在某一固定时间、固定场所进行商业消费的购物习惯，商业地产直接面临这种购物方式的冲击。

文化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。文化现在已经深入到房地产的各个领域，包括商业地产、旅游地产、主题地产等。

社区商业是一种以社区范围内的居民为服务对象，以便民、利民，满足和促进居民综合消费为目标的属地型商业。从国外的发展经验看，未来社区商业将成为商业地产市场发展的重心。

3) 会展中心

随着我国经济快速发展，会展主办主体形成多元化。我国会展活动的数量和质量都取得了突飞猛进的发展。

根据中国会展经济研究会进行的会展行业统计，自 2011 年以来，纳入统计的展览城市由 83 个最高增至 148 个。尽管我国展览业仍然存在着管理体制、发展规划、政策法规、有序协调等发面的问题，但是我国会展业和会展前景仍具有广阔的发展前景。

4) 住宅

2022 年，上海的新建商品住宅供应规模大幅增加，新增的新房供应量达到了 1183.2 万平方米，同比增长 44%，推动供应量创下近 5 年来的最高水平；其中公寓市场的供应量为 1018.1 万平方米，同比增长 47.8%；别墅市场的供应量为 165.1 万平方米，同比增长 27.2%。

从推盘的区域看，浦东新区、青浦区、闵行区和松江区是主要的供应区域。临港新城仍然是全市板块首位的供应区域，2022 年全年提供房源 156.8 万平方米，同比增长 221.1%。其次是青浦徐泾、闵行颛桥、嘉定主城区和奉贤南桥新城等板块，“五大新城”区域的供应表现普遍强劲。

从上海商品住宅的成交情况来看，整体市场韧性强。根据开盘情况统计数据，2022年，上海全年共公示了8个批次304个项目，共开盘332次，投放市场的房源总量为103,541套。中心热门地段房源的偏好趋势更加明显，尤其是前滩区域销售情况良好，而近郊及五大新城热点板块的去化率仍保持较高水平。

2022年，随着政策进一步优化和显效，在“房住不炒”总基调指导下，围绕增信心、防风险、促转型主线，核心城市市场信心稳步回升。上海从4月开始适度释放楼市宽松政策，提振房地产供求两大端口。同时，信贷端跟进央行降息政策，二手房贷款评估价松动，降低购房成本。为吸引更多人才来沪发展，上海市加码人才政策，放宽人才落户政策，并在临港片区定向放松限购，以支撑未来市场需求。2023年，上海新建商品住宅供应规模同比略有下降。根据克而瑞统计数据，全年新增新房供应量1,024万平方米，同比下降11%。其中，普通住宅的供应量947万平方米，同比下降6.9%；别墅供应量77万平方米，同比下降53.5%。从全市来看，浦东新区、青浦、闵行和嘉定是主要的供应区域。2023年，楼市政策频出，下半年两大关键政策强力托举楼市。其中，9月上海官宣首套房“认房不认贷”，年末调整普通住宅认定标准，且首付、利率下调。2023年，全市商品住宅成交套数75,015套，同比下降7.96%；成交均价66,945元/平方米，同比上升4%。全年共公示12个批次315个项目86,368套房源，其中77个项目触发了积分。

2024年，上海房地产市场经历了多个维度支持性政策积极发力，优化住房限购政策、优化住房信贷政策、非户籍限购松绑、支持“以旧换新”等政策组合拳的出台，刺激了购房需求的逐步释放，市场活跃度逐步提升。从市场情况来看，上海高端住宅市场销售相对活跃，内环优质板块持续垄断高端客户资源，但外环外住宅产品续销及去化周期延长情况仍在持续。总体而言，住宅产品进一步回归居住属性，上海房地产市场延续筑底行情，购房需求尚未完全释放。租赁方面，上海办公楼及产业园需求端以专业服务、贸易制造、金融、TMT四大行业居前，整体市场呈分化态势，核心区域优质写字楼需求保持一定韧性，非核心区域租赁去化压力较大。受制于市场竞争加剧，上海市场租赁价格持续

承压，随着新增供给持续入市及更多业主在租金优惠政策上的激励，成本为导向的搬迁客户及升级需求的客户有所上升。

（2）房地产销售行业现状和前景

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

2009 年以来，我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，土地市场地王频现，市场供求失衡等问题也充分的暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，房地产行业政策显著收紧。

2010 年下半年，北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策，对于房地产行业带来较大影响。

2011 年 7 月 12 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，特别强调，已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。

2013 年 10 月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，政府必须为困难群众提供基本住房保障。习近平同志此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化；与此同时，对于确实存在住房困难的居民，由政府做好充分保障。

2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。

2014 年 8 月，不动产统一登记制度出炉，2017 年开始将实现不动产登记信息共享和依法公开查询，我国将逐渐完善不动产登记制度。以上措施预计能够

遏制房价投机性上涨，使行业格局趋于合理，有利于房地产行业健康稳定的发展。

2015年以来，宏观经济方面延续2014年经济下行压力，在楼市库存高企、市场信心不足的背景下，宏观政策层面进一步导向稳增长、调结构，房地产方面则积极聚焦促消费，鼓励自住和改善性需求。在各方政策的影响下，全国一线城市、部分二线城市房地产市场出现上涨趋势，全国的商品房销售面积增速也上升。

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。

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7月24日，中共中央政治局召开会议强调要稳定房地产市场，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。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。

2018年，中共中央政治局会议明确“坚决遏制房价上涨”，为房地产政策走向定下基调；央行货币政策预期转向中性偏积极；棚改货币化安置逐步退出房价上涨压力大的城市。各地继续出台政策完善限购、限售，强化差别化信贷，积极开展房地产市场乱象治理行动，同时调整住房和土地供应结构。

2020年，中央对于房地产“房住不炒”、“三稳”目标贯彻不变。上半年由于公共卫生事件冲击，故“六保”和“六稳”为首要目标，多个城市从房地产供给端和需求端出台了诸多政策予以扶持，楼市调控政策总体呈宽松态势。下半年随着热门城市房价加速上涨，其市场热度也向周边扩散，住建部随即召开两次房地产座谈会。会后，多个热点城市迎来调控升级。

2021 年以来，房地产调控进一步加码。全国多地区纷纷出台当地房地产调控政策，致力于抑制房地产市场热度，促进房地产市场平稳健康发展。日前，房地产成交量已呈回落态势。

2024 年，我国房地产政策应出尽出，围绕“稳楼市”，一系列政策组合拳持续发力。下半年，随着中央政治局会议发出“止跌回稳”信号，一线城市限购政策继续松绑。12 月的中央政治局会议及经济工作会议再次强调 2025 年房地产市场走向，政策基调转向化风险、稳主体、稳市场。政府明确提出将持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。同时，合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。

根据国家统计局发布的《2024 年全国房地产市场基本情况》显示，2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76040 亿元，下降 10.5%。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。

房产销售业务方面，发行人响应政府号召积极参与住宅建设销售。近三年，发行人房产销售业务实现毛利率分别为 39.43%、72.25%和 46.25%，业务盈利能力良好。从主要竞争优势上看，陆家嘴股份于 2024 年 3 月荣登 2024 中国房地产开发企业 500 强测评榜单：（1）2024 中国房地产开发企业 500 强榜单第 80 位；（2）2024 房地产上市公司综合实力榜第 27 位。发行人依托浦东新区国资委为控股股东的优势，拥有丰富的政府资源、园区企业资源和土地资源作为业务发展的支撑，与政府部门之间形成了良好的沟通协调机制，形成从立项、建设、交付、回购等各环节的规范化、标准化运作。发行人在构思、设计、发展并管理多个办公、商业、住宅项目的同时，以项目为核心营造繁荣社区、生态社区和和谐社区，紧跟区域发展步伐，上海、天津、苏州的项目都陆续建设多个区域配套设施，如园区餐厅、公共活动区域、中心绿地、学校等，不断提升

区域竞争力。从所在行业关键指标数据来看，截至 2025 年 9 月末，发行人主要土地储备合计 67.28 万平方米，项目资源较为充足。

（3）房地产行业现状对发行人偿债能力的影响

2020 年两会政府工作报告再次提出房地产“房住不炒”，将“稳地价、稳房价、稳预期”作为房地产调控的目标。当前我国房地产调控政策持续加码，多地均已完善限购政策，土地成交量降温，房产成交量也有放缓趋势，行业前景存在一定的不确定性。发行人是上海市浦东新区国资委下属大型国有企业，承担着陆家嘴金融贸易区重点工程和重大项目的市场化运作的投资、管理，主营业务包括片区开发运营板块、金融服务投资板块。发行人采用区别于万科、保利等以住宅开发为主的发展模式，坚持商业地产的开发方向，已逐渐形成了目前以商业地产开发和运营并重的经营模式，未来，发行人的经营性物业面积还将持续增加，并有条件拓展 REITS 等房地产金融领域。发行人的片区开发运营围绕着上海市浦东新区小陆家嘴区域展开，并已延伸到前滩国际商务区、张江科学城核心区、川沙新市镇城南社区、天津红桥区以及江苏省苏州高新区，包括为上述区域内保障房、商品房及办公楼的建设销售，相关城市基础配套设施建设，写字楼与研发楼等办公物业、会展中心、长租房等住宅物业、商业物业等运营租赁，和商务型酒店运营等多方面。发行人作为市场化运营的国有企业，涉及片区开发、商业地产、金融、旅游、会展、酒店等业务板块，通过加强对各个业务板块的整合，促进公司各业务板块有机结合，优化内部管控能力和运营能力，从而凭借多元化经营管理减少房地产行业不景气带来的冲击。发行人主体评级 AAA，在浦东新区国资委体系内具有重要地位，能在业务运营、项目建设等方面持续获得股东支持。主要子公司陆家嘴股份系 A 股上市公司（600663.SH），致力于上海陆家嘴金融贸易区的开发建设，主要负责全国唯一以“金融贸易”命名的国家级开发区陆家嘴金融贸易区的土地成片开发和综合经营，物业质量较好，核心业务盈利能力较强。因此，房地产行业的不确定性对发行人自身偿债能力的影响较小。

（4）我国金融行业现状和前景

金融业是指经营金融商品的特殊行业，包括银行、保险业、信托业、证券业和租赁业等。金融业是国民经济的重要产业，关系到经济的发展和社会的稳

定，并具有优化资金配置和调节、反映、监督经济的作用。我国经过几十年的改革，金融业正以空前的速度和规模在发展和成长。

当前我国金融业发展中主要面临着四个问题。第一，金融发展格局还不合理。金融体系仍然由银行主导；股票和债券市场的发展不平衡；保险业处于初级阶段。第二，金融组织体系和金融服务需要加强完善。银行业对民营资本的市场开放仍有空间。第三，金融机构公司治理和经营机制要进一步完善。金融改革创新不够，银行业规划战略薄弱，证券公司业务模式传统，保险公司内控薄弱。第四，金融机构潜在风险和系统性风险不容忽视。银行信用风险、操作风险和贷款集中度风险突出。证券期货、保险类机构的风险管控能力弱。

（5）我国物业管理行业现状和前景

物业管理是指受物业所有人的委托，依据物业管理委托合同，对物业的房屋建筑及其设备、市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。近年来，随着我国经济的快速发展，物业管理作为城市管理的一种新形式和市场经济的新兴服务产业，在我国沿海和经济发达地区获得较快的发展，而在一些中小城市和经济不发达的地区则发展相对缓慢。

我国物业起步较晚，但是增长速度快。从 1981 年 3 月全国第一家物业管理公司——深圳市物业管理公司成立以来，在 30 年的探索和实践，物业管理在我国有了比较长足的发展。我国物业管理企业的数量是与地区经济发展水平成正比的，东部沿海地区的企业数量要多于中部地区，而中部地区的企业数量则多于西部地区。我国大多数物业服务企业采用公司制，即股份有限公司和有限责任公司。

我国物业管理行业还面临诸多问题。第一，管理覆盖面小，发展不平衡；第二，规模效益差，后劲不足；第三，物业市场发展缓慢，竞争机制不够成熟；第四，高级专业人才缺乏，影响高水平深层次发展；第五，法律法规缺少对物业管理的制度性支持。

然而，随着世界经济一体化的趋势越来越明显，物业管理行业作为我国的朝阳产业，在未来拥有巨大的市场机遇。

（6）我国酒店、会展和旅游行业现状和前景

1) 酒店行业现状和前景

我国的酒店业是最早向外资开放的行业之一。80 年代，我国酒店业尚处在探索阶段。90 年代，随着改革开放，酒店行业不断发展壮大。目前，我国酒店行业的发展已经日趋成熟。

近十年来，我国酒店行业发展迅速，这主要受益于酒店行业自身的服务质量不断提高和我国旅游行业的高速发展，它们同时推动了酒店行业的市场需求的不断扩大。我国酒店行业的空间分布呈现出三阶梯状态，其发展趋势为东多西少。然而自从 2012 年以来，我国新开业星级酒店如雨后春笋，各大国际酒店管理集团都在制定里程碑式的开业计划。随着一线城市的酒店市场趋于饱和，酒店业的重心已经逐渐转移至内地经济发展迅速的二三线城市。

2) 旅游行业现状和前景

我国旅游业是一个新兴的产业部门，它的起步虽然较晚，但在改革开放中取得了巨大的成绩。然而，虽然旅游业发展迅速，但是其发展水平还是相对较低，仅仅只能满足国人对旅游最基本的需求，尚不足以满足国人的高品质追求。走马观花的模式是当前旅游产品低品质化的一个标志。此外，虽然《旅游法》的制定在进程中，目前我国仍缺乏一部完整的《旅游法》。

2024 年，国内居民出游 56.2 亿人次，同比增长 14.8%。其中，城镇居民国内出游 43.7 亿人次，同比增长 16.3%；农村居民国内出游 12.5 亿人次，同比增长 9.9%。国内居民出游总花费 5.8 万亿元，同比增长 17.1%。其中，城镇居民出游花费 4.9 万亿元，同比增长 18.0%；农村居民出游花费 0.8 万亿元，同比增长 12.2%。

3) 会展行业现状和前景

会展业是一个综合性的、关联度非常高的服务贸易行业。从二十世纪 80 年代以来，我国会展业经历了从无到有、从小到大的阶段，整体行业的经济效益逐年攀升，场馆的建设也日益完善，会展行业已经成为国民经济的一个新亮点。全国以北京、上海、广州为一级会展中心城市，初步形成了三大会展经济产业带。

酒店、会展和旅游业是第三产业中的三个重要行业，是相互影响和协同发展的。我国的旅游业作为“永远的朝阳产业”，未来拥有良好的发展潜力。这一

定程度上会带动酒店业和会展业的发展。酒店业和会展业的迅速发展也会充实旅游行业所能提供的内容，让我国旅游业逐步向多元化、产业化和高品质化特性的发展。

2、发行人的行业地位

陆家嘴集团作为上海市浦东新区的大型国有独资企业集团，是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城 5.4 平方公里、世博前滩地区 2.83 平方公里的成片开发，并开发了甲级写字楼、国际社区、高品质酒店、商业中心、会展中心、人才公寓、安置保障房等各类、各层次地产项目，持有在营物业总面积达到 396 万平方米，为陆家嘴和前滩城市功能的塑造和提升发挥了重要作用。

近年来，在上海市浦东新区区委、区政府的领导下，陆家嘴集团围绕上海打造“五个中心”、打响“四大品牌”的总体部署，全面贯彻浦东“四高”战略，聚焦“倍增行动”，积极应对外部经济形势的挑战，统筹资源、优化管理，做强功能、做精市场，取得良好的经营业绩。与此同时，浦东新区也赋予了陆家嘴集团越来越多的开发机遇，使集团进一步将开发版图拓展至张江、临港、川沙、周浦，进而为浦东改革开放再出发承担更大的责任。

（二）发行人的行业地位及竞争优势

1、区域优势

上海市浦东新区地处上海市黄浦江东岸，西邻上海旧城区，北据黄浦江汇入长江的吴淞口，南靠奉贤区，东临长江口，沿海岸线长达 65 公里。浦东新区是上海的重要交通枢纽，在 100 多公里的江海岸线上布局了洋山深水港、浦东国际机场和外高桥港区等重大功能性交通枢纽，先进的国际物流港口、航空运输、铁路轨道运输、城际高速路共同建构水、陆、空三位一体的交通体系，使浦东成为连接中国与世界的窗口。

浦东新区概况图



根据上海市浦东新区人民政府发布数据，2024 年浦东新区地区生产总值为 17,752.28 亿元，整体经济规模位于上海市各区县首位。

浦东新区借助其优厚的地理条件，在短短 20 年发生了翻天覆地的变化。区域生产总值占上海市生产总值的比重逐年增加。2009 年，经国务院批准，南汇区划入浦东新区，让浦东进入了二次创业新阶段。政府投入大量的人力物力，立志将浦东打造成科学发展的先行区、“四个中心”核心区、综合改革试验区和开放和谐的生态区。

2024 年是浦东新区经济社会发展主要呈现以下特点：

（1）新质生产力加快形成

“新”主体加速聚集。至年末，新区共有高新技术企业 5026 家，较上年增长 2.1%；大企业开放创新中心 103 家，增长 14.4%；外资研发中心 280 家，增长 5.7%。“新”产业引领增长。全年高技术制造业占规上工业产值比重为 26%，较上年提高 2.6 个百分点，增长 6.5%，增速高于新区工业平均水平。高技术服务业占规上服务业营收比重为 51%，增长 11.5%，增速高于新区服务业平均水平。“新”产品不断涌现。全年新区共生产刻蚀、清洗设备等电子工业专用设备 5760 台，增长 21.8%；共有 5 个 1 类新药、9 个 3 类创新医疗器械获批上市；40 多家企业发布垂类大模型产品，多个人形机器人整机产品发布。“新”投资持续加码。新区高技术制造业实现投资占工业投资近 8 成，增长 10.7%，增速高于新区投资平均水平。

（2）工业领域动能焕新

2024年，新区工业增加值增长2.3%。从产值完成情况看，新区在半导体、大国重器、创新药等领域实现高速增长。集成电路产业实现产值1284亿元，增长29.1%，其中半导体器件专用设备制造增长1.4倍，芯片制造增长14.1%。成套设备实现产值1648亿元，增长4.1%，其中船舶制造增长18.2%，航空、航天器及设备制造增长9.1%。生物医药实现产值752亿元，增长2.7%，其中重点创新药企产值增长46%。

（3）第三产业保持较高增速

2024年，新区第三产业增加值增长6.3%。金融业增加值增长8.8%。1-11月，新区规模以上服务业实现营收10969亿元，增长10.9%。从四大重点行业看，信息传输、软件和信息技术服务业实现营收4066亿元，增长11.6%，其中集成电路设计企业增长24.4%，互联网平台企业增长30.2%。科学研究和技术服务业实现营收1472亿元，增长13.2%，其中研究和试验发展企业增长15.8%。交通运输、仓储和邮政业实现营收2431亿元，增长16.2%，其中多式联运和运输代理企业增长32.1%。租赁和商务服务业实现营收2012亿元，增长7.9%，其中总部企业增长22.1%，会展服务企业增长21.2%。

（4）投资增长转向稳健

2024年，新区全社会固定资产投资总额增长5%。其中，在东方枢纽、周邓快速路等项目拉动下，城市基础设施投资增长22.2%；工业投资在电子信息产品制造项目拉动下增长4.2%；房地产开发投资下降2.2%。

（5）新型消费凸显亮点

2024年，新区实现社会消费品零售总额3866亿元，下降5.5%。限额以上单位粮油、食品、饮料、烟酒类零售额增长11.9%。新消费模式日益流行，居民消费个性化、多样化态势更加明显。网络消费占限上零售比重超四成；悦己型消费崛起，限额以上单位金银珠宝类零售额同比增长50.6%；住宿消费重视别样体验，陆家嘴核心区高端酒店出租率维持在较高水平，前滩新兴现代轻奢系酒店受到追捧，文体旅产业联动利好临港度假酒店。

陆家嘴金融贸易区地处浦东新区地理位置最为优越的小陆家嘴地区，是中国唯一以“金融贸易”命名的国家级开发区。它位于黄浦江畔，面对上海外滩，总面积共31.78平方公里。陆家嘴金融贸易区以其优越的地理位置、良好的投资

环境和优惠的政策，吸引了国内外众多的投资者。几十家著名的中外银行和金融机构分别在区内建造自己的大楼，其中上海证券交易所及上海证券大厦亦建于陆家嘴，交易所设有数千个交易席位，是全亚洲最大的交易大厅。陆家嘴金融贸易区是由发行人集中开发和管理的。由此可见，发行人所在的区域的各种条件都非常优越，为发行人提供了非常良好的经营环境。

2、经营优势

国家经济新常态、行业需求结构调整及国资国企改革等重大变量的影响逐步清晰化。围绕“整合、协同和转型”的战略指导思想，陆家嘴集团制定了从金融城开发主力军向浦东“二次创业野战军”转型、从商业地产“领头羊”向现代服务业投资集团转型、从重资产管资产向轻资产管资本转型的战略规划。公司致力于成为浦东新区国资委旗下体现“产金融合化、服务集成化、空间开放化和团队复合化”新内涵的大型现代服务业投资集团。

发行人根据企业自身的实际情况，制定并完成了企业的发展规划。首先，陆家嘴集团正在形成的新核心业务板块显著增强了公司的竞争力，并为发行人未来的进一步发展提供了较为充足的潜力。其次，发行人在自主开发项目的同时，通过对外收购优势项目，进一步提升了资产的规模和质量。再次，公司实行了业务、资产、人员、机构、财务五方面上的完全独立，这是公司不断完善自身治理结构、充分合理利用公司自身各项资源的重要举措。

3、品牌优势

发行人自创立以来，秉持效益优先和企业价值最大化的宗旨，坚守诚信为本的经营理念，实现了区域开发和公司效益的双赢，取得了诸多荣誉。1998年，作为中国改革开放纪念性标志的小陆家嘴金融中心区规划模型于被中国革命博物馆收藏；2001年，发行人参与投资的上海新国际博览中心开业，作为中外合资合营的第一家展览中心，成功举办了第十一届上海国际汽车工业展览会、第十五届华东进出口商品交易会、第七届上海国际工业博览会、中国国际建筑博览会等国内外知名展会；2003年，公司被国务院发展研究中心评为“中国房地产上市公司十强”第一名。

4、资源优势

发行人采用区别于万科、金桥等以住宅开发为主的发展模式，坚持商业地产的开发方向。住宅大都是短期产品，其资产价格升值受益更多的是购房者，所以企业凭借商业地产升值所带来的资源和利润是开发住宅产品所不能得到的。未来，发行人的经营性物业面积还将持续增加，并有条件拓展 REITS 等房地产金融领域。

在开发金融类高端办公楼的过程中，发行人积累了一大批具有国际知名品牌的金融机构客户，如渣打银行、汇丰银行、星展银行等。拥有高端金融客户也就拥有了金融资源，发行人可在互惠互利的前提下，开展与这些金融机构的合作，寻找机会，实现双赢。

5、模式优势

自公司成立以来，在激烈的市场竞争中通过不断探索，逐渐形成了以商业地产开发和运营并重的经营模式。同时，公司目前已经形成了较为完善的金融产业布局。目前，公司金融业务已经涵盖证券、信托与保险领域，形成了较为完整的金融业务架构。未来，随着发行人持有的经营性物业面积的持续增加，公司将通过加强与积累的各类高端金融客户资源的互惠合作，进一步壮大房地产与金融业务，促进各项业务的平稳发展。

6、项目优势

公司现有的房地产项目均具有的较为优越的区位优势。其中星展银行大厦、上海纽约大学大厦、陆家嘴软件园等物业均处于陆家嘴核心区域。报告期内，公司各类商业物业的出租率均保持较高水平，租金收入逐年上涨，为公司的发展提供了良好的支撑。同时，公司目前正在大力开发的前滩地区具有较为优越的地理位置。通过采用先进的规划理念，能够充分发挥东方体育中心和滨江生态空间的作用，从而构建生态型、综合性城市社区。同时，前滩地区还将围绕国际交流核心功能，力争发展成为集文化博览创意、总部商务、高端会展、旅游休闲和生态人居为一体的上海 21 世纪标志性中央活动区。

（三）发行人经营方针和发展战略

发行人主要的业务板块有房地产租赁、房产销售、酒店业、物业管理及金融业等。发行人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。

近年来随着发行人经营战略调整实施，发行人在陆家嘴以外的上海地区及天津、苏州等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其他地区。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2022 年 1 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

- 1、报告期内违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改；
- 2、房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；
- 3、因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

本募集说明书引用的发行人的财务数据均来源于发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度经审计的财务报告和 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表。

发行人自 2011 年 1 月 1 日起，开始执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度合并及本部财务报表进行了审计，并出具了编号为天职业字[2023]666 号、天职业字[2024]33595 号和天职业字[2025]18689 号的标准无保留意见的审计报告。发行人 2025 年三季度财务报表未经审计。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）2022 年度会计政策变更

1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

发行人自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

发行人自 2022 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

2) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

发行人自 2022 年 11 月 30 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

发行人自 2022 年 11 月 30 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的相关规定，会计政策变更对本期无影响。

（2）2023 年度会计政策变更

本公司自 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关规定。会计政策变更对本期母公司单体财务报表无影响，对本期本公司合并财务报表有影响，2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的合并财务报表如下：

合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|------------------------|------------------|----------------|-----|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 803,919.17 | 803,919.17 | |
| 结算备付金 | 73,375.94 | 73,375.94 | |
| 拆出资金 | 88,332.86 | 88,332.86 | |
| 交易性金融资产 | 934,140.00 | 934,140.00 | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | 159.15 | 159.15 | |
| 应收账款 | 177,493.88 | 177,493.88 | |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 34,346.63 | 34,346.63 | |
| 应收保费 | | | |
| 应收分保账款 | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | |
| 应收资金集中管理款 | | | |
| 其他应收款 | 184,452.33 | 184,452.33 | |
| 其中：应收股利 | | | |
| 买入返售金融资产 | 6,734.91 | 6,734.91 | |
| 存货 | 7,757,380.18 | 7,757,380.18 | |

| 项目 | 2022年12月31日 | 2023年1月1日 | 调整数 |
|-------------|---------------|---------------|-----|
| 其中：原材料 | 58.43 | 58.43 | |
| 库存商品(产成品) | 1,074,769.03 | 1,074,769.03 | |
| 合同资产 | 12,281.10 | 12,281.10 | |
| 保险合同资产 | | | |
| 分出再保险合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 430,566.00 | 430,566.00 | |
| 其他流动资产 | 379,003.78 | 379,003.78 | |
| 流动资产合计 | 10,882,185.93 | 10,882,185.93 | |
| 非流动资产： | | | |
| 发放贷款和垫款 | 277,931.63 | 277,931.63 | |
| 债权投资 | 613,788.78 | 613,788.78 | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | 1,825,524.73 | 1,825,524.73 | |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | 324,303.66 | 324,303.66 | |
| 投资性房地产 | 7,533,053.44 | 7,533,053.44 | |
| 固定资产 | 872,763.59 | 872,763.59 | |
| 其中：固定资产原价 | 1,287,513.04 | 1,287,513.04 | |
| 累计折旧 | 106,007.16 | 106,007.16 | |
| 固定资产减值准备 | 308,744.00 | 308,744.00 | |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | 3,390.72 | 3,390.72 | |
| 无形资产 | 4,883.34 | 4,883.34 | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | 87,092.20 | 87,092.20 | |
| 长期待摊费用 | 18,368.89 | 18,368.89 | |

| 项目 | 2022年12月31日 | 2023年1月1日 | 调整数 |
|------------------------|---------------|---------------|--------|
| 递延所得税资产 | 909,659.50 | 909,770.09 | 110.59 |
| 其他非流动资产 | 536.75 | 536.75 | |
| 其中：特准储备物资 | | | |
| 非流动资产合计 | 12,471,297.23 | 12,471,407.82 | 110.59 |
| 资产总计 | 23,353,483.15 | 23,353,593.74 | 110.59 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 3,032,671.92 | 3,032,671.92 | |
| 向中央银行借款 | | | |
| 拆入资金 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 1,127,443.54 | 1,127,443.54 | |
| 预收款项 | 39,650.94 | 39,650.94 | |
| 合同负债 | 1,334,667.64 | 1,334,667.64 | |
| 卖出回购金融资产款 | | | |
| 吸收存款及同业存放 | | | |
| 代理买卖证券款 | 240,581.28 | 240,581.28 | |
| 代理承销证券款 | | | |
| 预收保费 | | | |
| 应付职工薪酬 | 20,041.12 | 20,041.12 | |
| 其中：应付工资 | 16,204.20 | 16,204.20 | |
| 应付福利费 | 185.37 | 185.37 | |
| #其中：职工奖励及福利基金 | | | |
| 应交税费 | 625,145.07 | 625,145.07 | |
| 其中：应交税金 | 624,563.92 | 624,563.92 | |
| 其他应付款 | 2,066,140.29 | 2,066,140.29 | |
| 其中：应付股利 | 133.46 | 133.46 | |
| 应付手续费及佣金 | | | |
| 应付分保账款 | | | |
| 持有待售负债 | | | |

| 项目 | 2022年12月31日 | 2023年1月1日 | 调整数 |
|---------------|---------------|---------------|--------|
| 一年内到期的非流动负债 | 1,663,997.78 | 1,663,997.78 | |
| 其他流动负债 | 193,519.08 | 193,519.08 | |
| 流动负债合计 | 10,343,858.66 | 10,343,858.66 | |
| 非流动负债： | | | |
| 保险合同准备金 | | | |
| 长期借款 | 3,056,981.56 | 3,056,981.56 | |
| 应付债券 | 3,757,715.50 | 3,757,715.50 | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 保险合同负债 | | | |
| 分出再保险合同负债 | | | |
| 租赁负债 | 1,674.91 | 1,674.91 | |
| 长期应付款 | 88,600.31 | 88,600.31 | |
| 长期应付职工薪酬 | 5,448.18 | 5,448.18 | |
| 预计负债 | 131,050.39 | 131,050.39 | |
| 递延收益 | 3,515.88 | 3,515.88 | |
| 递延所得税负债 | 92,683.88 | 92,794.48 | 110.59 |
| 其他非流动负债 | 175,443.13 | 175,443.13 | |
| 其中：特准储备基金 | | | |
| 非流动负债合计 | 7,313,113.73 | 7,313,224.32 | 110.59 |
| 负债合计 | 17,656,972.39 | 17,657,082.98 | 110.59 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 345,730.57 | 345,730.57 | |
| 国家资本 | 345,730.57 | 345,730.57 | |
| 国有法人资本 | | | |
| 集体资本 | | | |
| 民营资本 | | | |
| 外商资本 | | | |
| #减：已归还投资 | | | |
| 实收资本（或股本）净额 | 345,730.57 | 345,730.57 | |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |

| 项目 | 2022年12月31日 | 2023年1月1日 | 调整数 |
|----------------------|---------------|---------------|--------|
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | 1,063,680.63 | 1,063,680.63 | |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | 2,471.74 | 2,471.74 | |
| 其中：外币报表折算差额 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 284,431.13 | 284,431.13 | |
| 其中：法定公积金 | 127,921.21 | 127,921.21 | |
| 任意公积金 | 156,509.92 | 156,509.92 | |
| #储备基金 | | | |
| #企业发展基金 | | | |
| #利润归还投资 | | | |
| 一般风险准备 | 27,331.27 | 27,331.27 | |
| 未分配利润 | 1,595,631.54 | 1,595,631.54 | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 3,319,276.88 | 3,319,276.88 | |
| 少数股东权益 | 2,377,233.89 | 2,377,233.89 | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 5,696,510.77 | 5,696,510.77 | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | 23,353,483.15 | 23,353,593.74 | 110.59 |

（3）2024年度会计政策变更

发行人自2024年1月1日执行《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号）中“关于流动负债与非流动负债的划分”相关规定，该会计政策变更对发行人无影响。

发行人自2024年1月1日执行《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号）中“关于供应商融资安排的披露”相关规定，该会计政策变更对发行人无影响。

发行人自2024年1月1日执行《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号）中“关于售后租回交易的会计处理”相关规定，该会计政策变更对发行人无影响。

发行人自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）中“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”相关规定，该会计政策变更对发行人无影响。

发行人自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关规定，该会计政策变更对发行人无影响。

财政部于 2020 年发布了《企业会计准则第 25 号—保险合同》（以下简称“新保险合同准则”），非境外上市的企业自 2026 年 1 月 1 日起执行，同时允许企业提前执行。发行人于 2024 年 1 月 1 日开始执行新保险合同准则，并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间数据。实施新保险合同准则导致本公司采用权益法核算的被投资企业陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司的保险服务收入与保险服务费用的确认、保险合同负债的计量方法、财务报表的列报等均发生了重大变化，从而本集团权益法核算的结果也相应地发生了变化。

发行人汇总了实施新保险合同准则对比较期间主要财务指标的影响披露如下：

| 会计政策变更的内容和原因 | 受影响的报表科目 | 2023 年 12 月 31 日/2023 年度受影响的报表项目名称和金额（元） |
|---|----------|--|
| 本公司采用权益法核算的联营企业首次执行《新保险合同准则》中对保险服务收入与保险服务费用的确认、保险合同负债的计量方法、财务报表的列报变化对合并报表科目影响 | 长期股权投资 | -135,467,361.26 |
| | 营业收入 | 338,922,371.92 |
| | 资本公积 | 5,462,452.93 |
| | 其他综合收益 | -319,816,041.55 |
| | 未分配利润 | 226,922,915.75 |

（4）2025 年度 1-9 月会计政策变更

2025 年 1-9 月，发行人未发生会计政策变更。

2、会计估计变更

（1）2022 年度会计估计变更

2022 年度，发行人未发生会计估计变更。

（2）2023 年度会计估计变更

2023 年度，发行人投资性房地产及固定资产中房屋建筑物预计净残值按原值 2%-5%保留，折旧年限为 20-40 年。随着本年度新项目竣工投入市场，为更合理体现本公司投资性房地产及固定资产使用情况，经公司综合评估后决定，

自 2023 年 1 月 1 日起，投资性房地产及固定资产预计净残值统一按原值的 2% 保留，折旧年限变更为按剩余土地使用年限摊销，对于部分没有产证或产证无到期期限的投资性房地产及固定资产，按照公司同业态的项目年限进行摊销。此项会计估计变更对 2023 年度损益的影响为增加净利润（归属母公司股东的净利润）13,425.49 万元，对 2023 年度母公司损益的影响为增加净利润 5,926.84 万元。

（3）2024 年度会计估计变更

2024 年度，发行人未发生会计估计变更。

（4）2025 年 1-9 月会计估计变更

2025 年 1-9 月，发行人未发生会计估计变更。

3、会计差错更正

报告期内，发行人未发生会计差错变更。

（三）合并范围重大变化

1、2022 年度合并报表范围变化及其原因

2022 年度，公司因清算注销使合并范围减少子公司 2 家，因投资设立子公司使合并范围增加子公司 2 家，因非同一控制下的企业合并使合并范围增加子公司 2 家。具体如下：

表：公司 2022 年合并范围变化及原因

| 变动情况 | 子公司名称 | 变动原因 |
|------|-----------------|-------------|
| 增加 | 上海塘赢置业有限公司 | 投资设立 |
| 增加 | 上海新辰酒店管理有限公司 | 投资设立 |
| 增加 | 上海耀雪置业有限公司 | 非同一控制下的企业合并 |
| 增加 | 上海东绣物业经营管理有限公司 | 非同一控制下的企业合并 |
| 减少 | 上海陆家嘴城建开发有限责任公司 | 清算注销 |
| 减少 | 上海陆家嘴临港城市投资有限公司 | 清算注销 |

2、2023 年度合并报表范围变化及其原因

2023 年度，公司因清算注销使合并范围减少子公司 2 家，因出售股权使合并范围减少子公司 1 家，因同一控制下的企业合并使合并范围增加子公司 1 家。具体如下：

表：公司 2023 年合并范围变化及原因

| 变动情况 | 子公司名称 | 变动原因 |
|------|------------------|------------|
| 增加 | 上海耀筠置业有限公司 | 同一控制下的企业合并 |
| 减少 | 上海富勉投资合伙企业（有限合伙） | 清算注销 |
| 减少 | 上海仁耀置业有限公司 | 出售股权 |
| 减少 | 上海智依投资有限公司 | 清算注销 |

3、2024 年度合并报表范围变化及其原因

2024 年度，公司因注销使合并范围减少子公司 4 家，因无偿划拨减少子公司 2 家，因股权转让减少子公司 1 家；因投资设立及企业合并使合并范围增加子公司 14 家。具体如下：

表：公司 2024 年度合并范围变化及原因

| 变动情况 | 子公司名称 | 变动原因 |
|------|----------------------|------------|
| 减少 | 上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司 | 注销 |
| 减少 | 上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司 | 无偿划拨 |
| 减少 | 上海市浦东第五房屋征收服务事务所有限公司 | 无偿划拨 |
| 减少 | 上海东岸企业管理有限公司 | 注销 |
| 减少 | 上海鹏欣滨江房地产开发有限公司 | 注销 |
| 减少 | 上海企耀投资有限公司 | 股权转让 |
| 减少 | 上海企华投资有限公司 | 注销 |
| 增加 | 上海东岸投资（集团）有限公司 | 同一控制下的企业合并 |
| 增加 | 上海致力诚建设工程有限公司 | 同一控制下的企业合并 |
| 增加 | 上海浦东滨江开发建设投资有限公司 | 同一控制下的企业合并 |
| 增加 | 上海东岸建工置业发展有限公司 | 同一控制下的企业合并 |
| 增加 | 上海群乐振兴科技发展有限公司 | 同一控制下的企业合并 |
| 增加 | 上海黄浦江东岸开发投资有限公司 | 同一控制下的企业合并 |
| 增加 | 上海东岸三林建设开发有限公司 | 同一控制下的企业合并 |
| 增加 | 上海东方乐城文化旅游发展有限公司 | 投资设立 |
| 增加 | 上海陆馨房地产开发有限公司 | 投资设立 |
| 增加 | 上海陆家嘴互联网信息服务有限公司 | 同一控制下的企业合并 |
| 增加 | 上海邑江物业管理有限公司 | 投资设立 |
| 增加 | 上海翌江酒店管理有限公司 | 投资设立 |
| 增加 | 上海戎邑置业有限公司 | 投资设立 |
| 增加 | 上海前桦酒店管理有限公司 | 投资设立 |

4、2025年1-9月合并报表范围变化及其原因

2025年1-9月，公司因清算注销使合并范围减少子公司1家；因股权转让使合并范围减少子公司1家；因收购使合并范围增加子公司7家；因新设使合并范围增加子公司2家。具体如下：

表：公司2025年1-9月合并范围变化及原因

| 变动情况 | 子公司名称 | 变动原因 |
|------|------------------------|------|
| 增加 | 上海陆金前滩股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 收购 |
| 增加 | 上海富候投资合伙企业（有限合伙） | 收购 |
| 增加 | 上海鸿淮置业有限公司 | 收购 |
| 增加 | 上海陆家嘴公宇资产管理有限公司 | 收购 |
| 增加 | 上海富圣投资管理有限公司 | 收购 |
| 增加 | 上海陆鸿投资管理有限公司 | 收购 |
| 增加 | 上海陆一富发投资合伙企业（有限合伙） | 收购 |
| 增加 | 上海陆家嘴合庆开发建设有限公司 | 新设 |
| 增加 | 上海乐影建设发展有限公司 | 新设 |
| 减少 | 上海陆家嘴至茂投资有限公司 | 清算注销 |
| 减少 | 上海鸿需置业有限公司 | 转让 |

5、持股比例超过50%但未纳入合并报表以及持股比例低于50%但纳入合并报表的被投资主体名单及其原因

截至2025年9月末，发行人无持股比例超过50%但未纳入合并报表的主体。

截至2025年9月末，发行人无持股比例未超过50%纳入合并报表的主体。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2025年9月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 货币资金 | 1,753,459.29 | 1,333,667.08 | 1,338,768.74 | 803,919.17 |
| 结算备付金 | 102,408.85 | 104,732.40 | 69,979.66 | 73,375.94 |
| 拆出资金 | 116,546.97 | 104,760.23 | 94,150.81 | 88,332.86 |
| 交易性金融资产 | 593,403.53 | 428,781.90 | 259,785.20 | 934,140.00 |

| 项目 | 2025年9月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 应收账款 | 116,655.96 | 119,728.15 | 91,879.02 | 177,493.88 |
| 应收票据 | - | 47.64 | - | 159.15 |
| 预付款项 | 42,777.07 | 232,771.79 | 55,729.49 | 34,346.63 |
| 其他应收款 | 119,275.88 | 112,142.41 | 73,296.04 | 184,452.33 |
| 买入返售金融资产 | 33,029.24 | 27,032.62 | 29,407.45 | 6,734.91 |
| 存货 | 11,537,351.65 | 11,823,099.59 | 11,529,703.23 | 7,757,380.18 |
| 一年内到期的非流动资产 | 307,243.80 | 214,654.71 | 647,756.95 | 430,566.00 |
| 合同资产 | 24,338.12 | 29,440.63 | 25,059.97 | 12,281.10 |
| 持有待售资产 | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 693,863.17 | 640,681.41 | 567,421.48 | 379,003.78 |
| 流动资产合计 | 15,440,353.52 | 15,171,540.57 | 14,782,938.04 | 10,882,185.93 |
| 发放贷款及垫款 | 115,845.82 | 181,062.84 | 161,251.73 | 277,931.63 |
| 债权投资 | 491,308.51 | 259,401.31 | 313,808.57 | 613,788.78 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 其他非流动金融资产 | 326,240.64 | 378,002.45 | 386,968.58 | 324,303.66 |
| 长期应收款 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | 2,048,906.42 | 1,991,573.42 | 1,833,916.77 | 1,825,524.73 |
| <u>其他权益工具投资</u> | 153,345.98 | 80,465.51 | - | - |
| 投资性房地产 | 8,578,600.06 | 8,090,063.77 | 8,026,386.11 | 7,533,053.44 |
| 固定资产 | 1,840,215.11 | 1,589,082.64 | 1,030,065.44 | 872,763.59 |
| 在建工程 | 89.99 | 145.31 | - | - |
| 使用权资产 | 3,559.32 | 3,844.30 | 2,736.58 | 3,390.72 |
| 无形资产 | 5,335.42 | 4,858.10 | 4,373.69 | 4,883.34 |
| 开发支出 | - | - | - | - |
| 商誉 | 87,092.20 | 87,092.20 | 87,092.20 | 87,092.20 |
| 长期待摊费用 | 37,621.76 | 26,028.10 | 22,526.67 | 18,368.89 |
| 递延所得税资产 | 736,237.48 | 778,590.56 | 913,924.93 | 909,659.50 |
| 其他非流动资产 | 279,265.87 | 332,865.61 | 5,579.08 | 536.75 |
| 非流动资产合计 | 14,703,664.58 | 13,803,076.13 | 12,788,630.34 | 12,471,297.23 |
| 资产总计 | 30,144,018.10 | 28,974,616.70 | 27,571,568.38 | 23,353,483.15 |
| 短期借款 | 4,012,615.09 | 3,831,195.91 | 2,954,910.82 | 3,032,671.92 |
| 拆入资金 | 50,202.48 | - | 1,004.76 | - |
| <u>交易性金融负债</u> | 1,903.91 | - | - | - |
| <u>衍生金融负债</u> | - | 414.99 | - | - |
| 应付账款 | 1,446,542.01 | 1,416,699.46 | 1,427,789.14 | 1,127,443.54 |
| 预收款项 | 65,505.73 | 48,951.60 | 42,637.25 | 39,650.94 |
| 合同负债 | 4,211,462.32 | 3,059,460.48 | 2,130,648.52 | 1,334,667.64 |
| 卖出回购金融资产款 | 145,150.00 | - | - | - |

| 项目 | 2025年9月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 应付职工薪酬 | 17,373.35 | 30,836.92 | 21,535.26 | 20,041.12 |
| 应交税费 | 382,241.90 | 385,387.73 | 775,177.66 | 625,145.07 |
| 其他应付款 | 2,212,729.97 | 2,184,877.72 | 2,489,236.71 | 2,066,140.29 |
| 代理买卖证券款 | 378,796.98 | 335,828.14 | 202,475.29 | 240,581.28 |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,042,563.14 | 1,946,904.36 | 2,891,652.03 | 1,663,997.78 |
| 其他流动负债 | 364,913.48 | 220,929.37 | 194,892.47 | 193,519.08 |
| 流动负债合计 | 15,332,000.37 | 13,461,486.68 | 13,131,959.92 | 10,343,858.66 |
| 长期借款 | 4,514,979.59 | 5,053,737.40 | 4,090,568.97 | 3,056,981.56 |
| 应付债券 | 2,622,632.40 | 3,112,719.25 | 3,184,373.75 | 3,757,715.50 |
| 租赁负债 | 2,651.02 | 1,807.24 | 1,128.95 | 1,674.91 |
| 长期应付款 | 89,409.20 | 91,033.00 | 85,234.55 | 88,600.31 |
| 长期应付职工薪酬 | 4,349.67 | 4,354.71 | 4,939.75 | 5,448.18 |
| 预计负债 | 46,362.75 | 45,846.53 | 139,836.11 | 131,050.39 |
| 递延收益-非流动负债 | 4,567.00 | 4,612.43 | 4,185.83 | 3,515.88 |
| 递延所得税负债 | 9,352.33 | 11,441.10 | 100,774.45 | 92,683.88 |
| 其他非流动负债 | 199,033.76 | 15,402.86 | 140,482.37 | 175,443.13 |
| 非流动负债合计 | 7,493,337.72 | 8,340,954.53 | 7,751,524.73 | 7,313,113.73 |
| 负债合计 | 22,825,338.09 | 21,802,441.21 | 20,883,484.65 | 17,656,972.39 |
| 实收资本（或股本） | 470,330.57 | 470,330.57 | 470,330.57 | 345,730.57 |
| 资本公积金 | 1,398,500.50 | 1,374,215.71 | 970,785.52 | 1,063,680.63 |
| 其他综合收益 | -48,331.41 | -52,294.65 | 4,779.02 | 2,471.74 |
| 盈余公积金 | 371,753.93 | 371,753.93 | 326,174.72 | 284,431.13 |
| 一般风险准备 | 37,646.91 | 37,646.91 | 37,189.56 | 27,331.27 |
| 未分配利润 | 1,608,233.54 | 1,585,430.85 | 1,637,912.84 | 1,595,631.54 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,838,134.04 | 3,787,083.31 | 3,447,172.23 | 3,319,276.88 |
| 少数股东权益 | 3,480,545.97 | 3,385,092.17 | 3,240,911.50 | 2,377,233.89 |
| 所有者权益合计 | 7,318,680.01 | 7,172,175.49 | 6,688,083.74 | 5,696,510.77 |
| 负债和所有者权益总计 | 30,144,018.10 | 28,974,616.70 | 27,571,568.38 | 23,353,483.15 |

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2025年1-9月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 营业总收入 | 1,531,722.68 | 1,936,632.56 | 2,037,923.49 | 1,989,691.46 |
| 营业收入 | 1,458,966.13 | 1,838,651.49 | 1,896,347.16 | 1,785,079.46 |
| 营业总成本 | 1,394,318.27 | 1,718,325.93 | 1,812,328.77 | 1,710,507.51 |
| 营业成本 | 949,131.17 | 1,130,263.67 | 937,253.20 | 1,141,961.39 |

| | | | | |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 利息支出 | 1,877.96 | 4,663.84 | 37,725.77 | 37,162.61 |
| 手续费及佣金支出 | 5,675.33 | 4,085.24 | 3,456.79 | 4,046.88 |
| 营业税金及附加 | 138,116.70 | 184,718.35 | 419,460.54 | 183,115.60 |
| 销售费用 | 26,265.87 | 27,923.47 | 21,064.82 | 24,995.22 |
| 管理费用 | 57,535.00 | 84,489.48 | 75,016.82 | 57,678.72 |
| 财务费用 | 215,716.24 | 282,181.86 | 318,350.83 | 261,547.10 |
| 加：其他收益 | 2,485.64 | 6,432.85 | 17,423.87 | 13,745.52 |
| 投资收益 | 86,750.26 | 149,223.47 | 231,051.44 | 17,162.71 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 36,316.21 | 66,262.49 | 159,450.91 | -121,240.16 |
| 公允价值变动净收益 | -1,913.07 | 1,706.77 | 1,227.74 | 1,123.03 |
| 信用减值损失 | -14,174.11 | -12,135.42 | -19,780.41 | -18,669.45 |
| 资产减值损失 | -8,718.13 | -17,937.70 | -1.56 | -7,712.45 |
| 资产处置收益 | 265.01 | 1,258.06 | 14.26 | 4.72 |
| 营业利润 | 202,100.01 | 346,854.66 | 455,530.06 | 284,838.03 |
| 加：营业外收入 | 14,719.48 | 3,874.46 | 3,673.41 | 6,579.60 |
| 减：营业外支出 | 3,006.85 | 5,471.45 | 8,683.92 | -1,095.74 |
| 利润总额 | 213,812.64 | 345,257.66 | 450,519.54 | 292,513.36 |
| 减：所得税 | 79,023.93 | 150,724.32 | 168,076.19 | 113,027.72 |
| 净利润 | 134,788.72 | 194,533.34 | 282,443.35 | 179,485.65 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 51,643.36 | 109,594.43 | 166,813.19 | 59,741.51 |
| 少数股东损益 | 83,145.35 | 84,938.91 | 115,630.16 | 119,744.14 |
| 综合收益总额 | 148,832.31 | 153,334.92 | 288,347.72 | 191,041.90 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 56,386.65 | 84,502.36 | 169,120.47 | 70,099.33 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 92,445.66 | 68,832.56 | 119,227.25 | 120,942.57 |

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2025年1-9月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 2,674,850.80 | 2,194,260.90 | 2,717,696.61 | 1,606,275.14 |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | 43,000.78 | 133,352.85 | -38,105.99 | 8,874.58 |
| 客户贷款及垫款净减少额 | 22,488.18 | - | - | - |
| 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 | - | - | 4,690.77 | -326.11 |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | 70,169.15 | 83,198.52 | 90,354.87 | 148,848.27 |
| 拆入资金净增加额 | - | 2,501.32 | 1,004.76 | - |
| 回购业务现金净增加额 | - | - | - | 1,893.76 |

| 项目 | 2025年1-9月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 收到的税费返还 | 17,650.51 | 46,589.97 | 70,340.72 | 139,684.24 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 103,726.14 | 248,634.28 | 347,309.31 | 409,825.30 |
| 交易性金融资产的净减少额 | - | - | - | - |
| 经营活动现金流入小计 | 2,931,885.55 | 2,708,537.84 | 3,193,291.05 | 2,315,075.17 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 925,639.36 | 1,810,973.30 | 2,226,600.88 | 2,260,912.95 |
| 回购业务资金净减少额 | -138,906.63 | - | - | - |
| 融出资金净增加额 | 12,615.89 | - | - | - |
| 交易性金融资产净增加额 | 109,510.61 | - | - | - |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | - | - | - | - |
| 客户贷款及垫款净增加额 | - | 53,080.00 | 13,420.00 | 201,400.00 |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | 6,567.37 | 4,663.18 | 4,263.50 | 5,068.58 |
| 拆入资金净减少额 | -50,000.00 | - | - | - |
| 拆出资金净增加额 | - | 25,665.88 | 32,824.69 | -4,527.56 |
| 衍生金融工具投资亏损 | - | - | - | - |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 142,760.27 | 172,541.66 | 158,635.20 | 149,790.62 |
| 支付的各项税费 | 345,993.91 | 874,669.41 | 824,327.35 | 682,058.32 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 128,630.59 | 273,113.83 | 340,447.88 | 134,840.20 |
| 经营活动现金流出小计 | 1,482,811.36 | 3,214,707.26 | 3,600,519.50 | 3,429,543.11 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,449,074.19 | -506,169.42 | -407,228.45 | -1,114,467.93 |
| 投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 1,163,257.39 | 2,464,243.67 | 2,416,704.48 | 2,441,303.15 |
| 取得投资收益收到的现金 | 64,001.64 | 62,481.25 | 74,905.00 | 109,571.84 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 64,169.50 | 353,782.18 | 283,007.09 | 28.93 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 45,503.05 | 144,696.41 | 271,057.56 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | 602.29 | 805,239.30 | 39.89 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,336,931.57 | 3,025,805.80 | 3,850,913.43 | 2,550,943.81 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 55,147.63 | 390,257.46 | 566,460.18 | 344,512.09 |
| 投资支付的现金 | 1,544,282.82 | 2,344,170.27 | 3,202,870.33 | 3,123,273.99 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | -5,201.44 | - | 170,525.52 | 21,509.29 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 3,000.00 | 2,063.38 | 690,082.22 | - |
| 投资活动现金流出小计 | 1,597,229.00 | 2,736,491.11 | 4,629,938.24 | 3,489,295.36 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -260,297.43 | 289,314.70 | -779,024.81 | -938,351.55 |
| 筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 20,000.00 | 413,963.62 | 2,958,430.10 | 68,000.00 |

| 项目 | 2025年1-9月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 10,000.00 | 261,235.38 | 184,600.60 | - |
| 取得借款收到的现金 | 4,119,819.19 | 6,897,477.54 | 5,975,014.49 | 7,030,002.22 |
| 发行债券收到的现金 | 658,000.00 | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 7,476.78 | 96,428.93 | 23,927.68 |
| 筹资活动现金流入小计 | 4,797,819.19 | 7,318,917.94 | 9,029,873.52 | 7,121,929.90 |
| 偿还债务支付的现金 | 5,287,152.64 | 6,236,931.92 | 6,410,434.45 | 5,314,434.19 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 349,482.19 | 774,720.56 | 591,859.78 | 657,951.99 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 22,475.55 | 139,281.91 | 6,750.00 | 106,930.86 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 2,103.67 | 252,045.00 | 317,981.55 | 18,010.04 |
| 筹资活动现金流出小计 | 5,638,738.51 | 7,263,697.48 | 7,320,275.78 | 5,990,396.21 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -840,919.32 | 55,220.46 | 1,709,597.74 | 1,131,533.69 |
| 汇率变动对现金的影响 | -280.60 | -794.04 | 283.43 | 720.28 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 347,576.84 | -162,428.31 | 523,627.91 | -920,565.52 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 1,268,624.96 | 1,431,053.26 | 865,469.12 | 1,786,034.64 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 1,616,201.79 | 1,268,624.96 | 1,389,097.02 | 865,469.12 |

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

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2025年9月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 301,862.72 | 399,025.95 | 215,704.07 | 356,154.08 |
| 交易性金融资产 | 70,100.00 | 100.00 | 100.00 | 120,000.00 |
| 应收账款 | 16,386.05 | 4,293.97 | 701.72 | 707.10 |
| 预付款项 | 113,092.59 | 83,012.35 | 35,691.20 | 6,618.41 |
| 其他应收款 | 943,193.79 | 1,178,004.03 | 1,024,231.11 | 1,451,000.25 |
| 存货 | 967,920.00 | 1,452,426.59 | 1,715,453.42 | 1,238,433.00 |
| 持有待售的资产 | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | 421,411.40 | 10,411.22 |
| 其他流动资产 | 33,647.72 | 34,773.49 | 42,858.63 | 39,952.45 |
| 流动资产合计 | 2,446,202.87 | 3,151,636.38 | 3,456,151.55 | 3,223,276.50 |
| 非流动资产： | | | | |
| 债权投资 | 26,533.17 | 46,533.17 | 228,811.93 | 28,800.00 |

| 项目 | 2025年9月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 其他非流动金融资产 | 153,867.55 | 153,867.55 | 119,097.55 | 119,097.55 |
| 长期应收款 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | 4,783,542.30 | 4,578,322.54 | 4,091,027.72 | 3,743,881.86 |
| 投资性房地产 | 1,305,676.03 | 814,527.95 | 389,276.11 | 286,430.70 |
| 固定资产 | 119,822.16 | 123,559.66 | 128,540.07 | 133,523.26 |
| 使用权资产 | 3,034.48 | 4,958.48 | 5,450.57 | 8,102.98 |
| 长期待摊费用 | 11,577.91 | 6,096.77 | 6,967.74 | - |
| 递延所得税资产 | 302,319.31 | 306,591.68 | 275,498.91 | 278,756.44 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| 非流动资产合计 | 6,706,372.91 | 6,034,457.80 | 5,244,670.61 | 4,598,592.79 |
| 资产总计 | 9,152,575.78 | 9,186,094.17 | 8,700,822.16 | 7,821,869.29 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 1,888,691.00 | 1,849,757.00 | 1,561,900.00 | 1,682,500.00 |
| 应付账款 | 214,273.36 | 287,236.64 | 332,845.01 | 253,791.26 |
| 预收款项 | 11,065.49 | 11,241.55 | 4,895.72 | 4,434.32 |
| 合同负债 | 133,587.27 | 133,145.67 | 131,861.55 | 132,237.65 |
| 应付职工薪酬 | 620.94 | 2,067.66 | 458.51 | 320.22 |
| 应交税费 | 10,518.11 | 6,444.27 | 2,333.81 | 17,406.11 |
| 其他应付款 | 1,980,521.45 | 2,019,004.07 | 1,924,409.08 | 1,646,976.35 |
| 一年内到期的非流动负债 | 880,977.33 | 627,172.08 | 880,025.41 | 349,996.98 |
| 其他流动负债 | - | - | - | - |
| 流动负债合计 | 5,120,254.96 | 4,936,068.95 | 4,838,729.09 | 4,087,662.90 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 944,443.61 | 910,568.89 | 860,541.80 | 739,790.15 |
| 应付债券 | 616,000.00 | 893,200.00 | 1,010,000.00 | 1,238,200.00 |
| 租赁负债 | 2,979.91 | 2,979.91 | 3,485.93 | 8,222.75 |
| 长期应付款 | 37,014.15 | 38,668.79 | 38,694.62 | 39,168.22 |
| 预计负债 | 33,652.72 | 33,652.72 | 33,652.72 | 33,652.72 |
| 递延所得税负债 | - | - | 2,058.62 | 150.90 |
| 非流动负债合计 | 1,634,090.38 | 1,879,070.31 | 1,948,433.69 | 2,059,184.74 |
| 负债合计 | 6,754,345.34 | 6,815,139.26 | 6,787,162.78 | 6,146,847.64 |
| 所有者权益(或股东权益)： | | | | |
| 实收资本(或股本) | 470,330.57 | 470,330.57 | 470,330.57 | 345,730.57 |
| 资本公积金 | 1,122,482.19 | 1,098,197.39 | 706,361.10 | 727,086.35 |
| 其他综合收益 | 3,197.66 | 3,197.66 | 594.45 | 1,619.46 |

| 项目 | 2025年9月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 盈余公积金 | 371,753.93 | 371,753.93 | 326,174.72 | 284,431.13 |
| 未分配利润 | 430,466.09 | 427,475.36 | 410,198.53 | 316,154.14 |
| 所有者权益合计 | 2,398,230.44 | 2,370,954.91 | 1,913,659.37 | 1,675,021.65 |
| 负债和所有者权益总计 | 9,152,575.78 | 9,186,094.17 | 8,700,822.16 | 7,821,869.29 |

2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

| 项目 | 2025年1-9月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 营业总收入 | 102,713.39 | 95,968.71 | 111,464.25 | 73,121.02 |
| 营业收入 | 102,713.39 | 95,968.71 | 111,464.25 | 73,121.02 |
| 营业总成本 | 109,553.22 | 209,601.69 | 291,716.11 | 171,349.56 |
| 营业成本 | 17,393.34 | 73,358.57 | 145,107.60 | 22,250.83 |
| 税金及附加 | 12,169.09 | 11,940.04 | 6,465.58 | 26,623.90 |
| 销售费用 | 1,032.13 | 2,483.52 | 980.31 | 1,802.50 |
| 管理费用 | 8,492.07 | 12,863.37 | 12,705.50 | 11,280.36 |
| 研发费用 | - | - | - | - |
| 财务费用 | 70,466.60 | 108,956.20 | 126,457.12 | 109,391.98 |
| 其中：利息费用 | 91,499.09 | 140,593.53 | 158,785.58 | 113,832.94 |
| 减：利息收入 | 21,176.75 | 32,165.55 | 33,405.31 | 5,006.00 |
| 加：其他收益 | 1,115.54 | 2,538.30 | 2,190.03 | 1,851.49 |
| 投资净收益 | 42,378.83 | 306,211.89 | 392,416.25 | 183,455.87 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 10,457.58 | 56,507.03 | 60,786.64 | -103,630.57 |
| 公允价值变动净收益 | - | - | - | - |
| 资产减值损失 | - | - | -1.56 | - |
| 信用减值损失 | - | - | - | - |
| 资产处置收益 | 3.81 | - | - | - |
| 营业利润 | 36,658.35 | 195,117.20 | 214,352.85 | 87,078.82 |
| 加：营业外收入 | 755.54 | 174.81 | 198.30 | 70.64 |
| 减：营业外支出 | 559.79 | 547.37 | 667.91 | -4,264.68 |
| 利润总额 | 36,854.10 | 194,744.64 | 213,883.24 | 91,414.13 |
| 减：所得税 | 4,272.36 | -33,151.39 | 5,165.25 | 11,800.00 |
| 净利润 | 32,581.74 | 227,896.03 | 208,717.99 | 79,614.14 |
| 持续经营净利润 | 32,581.74 | 227,896.03 | 208,717.99 | 79,614.14 |
| 加：其他综合收益 | - | 2,603.22 | -1,025.01 | 8,783.66 |
| 综合收益总额 | 32,581.74 | 230,499.25 | 207,692.98 | 88,397.80 |

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2025年1-9月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 90,493.97 | 85,681.77 | 51,325.10 | 59,184.52 |
| 收到的税费返还 | - | 21,385.88 | 23,060.78 | 27,670.78 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 9,583.25 | 343,120.51 | 152,511.27 | 3,336,839.85 |
| 经营活动现金流入小计 | 100,077.22 | 450,188.16 | 226,897.15 | 3,423,695.15 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 133,922.29 | 299,082.37 | 708,450.07 | 472,358.61 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 7,510.58 | 8,736.39 | 6,612.40 | 6,643.66 |
| 支付的各项税费 | 9,321.59 | 8,333.45 | 21,541.76 | 35,255.63 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 48,367.56 | 198,311.30 | 110,082.17 | 3,094,984.01 |
| 经营活动现金流出小计 | 199,122.02 | 514,463.50 | 846,686.40 | 3,609,241.90 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -99,044.80 | -64,275.34 | -619,789.24 | -185,546.75 |
| 投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 527,028.02 | 106,951.13 | 819,423.00 | 829,238.51 |
| 取得投资收益收到的现金 | 52,781.2 | 351,633.92 | 158,192.70 | 183,295.92 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 1,860,124.22 | 2,667,259.90 | 4,387,615.28 | 2,000,000.00 |
| 投资活动现金流入小计 | 2,439,933.45 | 3,125,844.95 | 5,365,230.98 | 3,012,534.42 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | 335.04 | 506.98 | 3.05 |
| 投资支付的现金 | 771,762.18 | 285,051.25 | 994,989.93 | 950,600.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 1,594,070.36 | 2,371,682.14 | 4,342,483.07 | 2,120,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 2,365,832.54 | 2,657,068.43 | 5,337,979.98 | 3,070,603.05 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 74,100.91 | 468,776.52 | 27,250.99 | -58,068.63 |
| 筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 10,000 | 151,728.24 | 1,009,200.00 | 68,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | 1,974,594 | 2,770,757.00 | 2,574,927.70 | 2,674,914.98 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,984,594.00 | 2,922,485.24 | 3,584,127.70 | 2,742,914.98 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,923,232.91 | 2,802,554.54 | 2,885,118.49 | 2,062,495.56 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 133,580.42 | 338,233.25 | 241,039.76 | 248,017.67 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | - | 2,891.04 | 5,865.76 | 3,354.21 |
| 筹资活动现金流出小计 | 2,056,813.33 | 3,143,678.83 | 3,132,024.00 | 2,313,867.44 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -72,219.33 | -221,193.59 | 452,103.69 | 429,047.54 |
| 汇率变动对现金的影响 | - | - | - | - |
| 现金及现金等价物净增加额 | -97,163.22 | 183,307.58 | -140,434.56 | 185,432.17 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 399,025.95 | 215,695.02 | 356,129.57 | 170,697.41 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 301,862.72 | 399,002.60 | 215,695.02 | 356,129.57 |

（二）财务数据和财务指标情况

发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况如下：

表：发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况

| 主要财务数据和财务指标 | | | | |
|------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 项目 | 2025年9月末 /2025年1-9月 | 2024年末/2024 年度 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 |
| 总资产（亿元） | 3,014.40 | 2,897.46 | 2,757.16 | 2,335.35 |
| 总负债（亿元） | 2,282.53 | 2,180.24 | 2,088.35 | 1,765.70 |
| 全部债务（亿元） | 1,319.47 | 1,394.46 | 1,312.15 | 1,151.14 |
| 所有者权益（亿元） | 731.87 | 717.22 | 668.81 | 569.65 |
| 营业总收入（亿元） | 153.17 | 193.66 | 203.79 | 198.97 |
| 利润总额（亿元） | 21.38 | 34.53 | 45.05 | 29.25 |
| 净利润（亿元） | 13.48 | 19.45 | 28.24 | 17.95 |
| 扣除非经常性损益后净利润（亿元） | - | 10.34 | 3.77 | 15.35 |
| 归属于母公司所有者的净利润（亿元） | 5.16 | 10.96 | 16.68 | 5.97 |
| 经营活动产生现金流量净额（亿元） | 144.91 | -50.62 | -40.72 | -111.45 |
| 投资活动产生现金流量净额（亿元） | -26.03 | 28.93 | -77.90 | -93.84 |
| 筹资活动产生现金流量净额（亿元） | -84.09 | 5.52 | 170.96 | 113.15 |
| 流动比率（倍） | 1.01 | 1.13 | 1.13 | 1.05 |
| 速动比率（倍） | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.30 |
| 资产负债率（%） | 75.72 | 75.25 | 75.74 | 75.61 |
| 债务资本比率（%） | 64.38 | 66.04 | 66.24 | 66.90 |
| 营业毛利率（%） | 34.94 | 38.53 | 50.58 | 36.03 |
| 平均总资产回报率（%） | 0.96 | 2.24 | 3.05 | 2.51 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 2.48 | 2.81 | 4.56 | 3.17 |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%） | - | 1.49 | 0.61 | 2.71 |
| EBITDA（亿元） | 62.24 | 84.02 | 96.64 | 75.05 |
| EBITDA全部债务比（%） | 4.70 | 6.03 | 7.37 | 6.52 |
| EBITDA利息倍数（倍） | 2.25 | 1.96 | 2.19 | 1.86 |
| 应收账款周转率（次） | 16.46 | 17.38 | 14.08 | 11.94 |
| 存货周转率（次） | 0.11 | 0.10 | 0.10 | 0.15 |

注：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- (4) 资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；
- (5) 债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
- (6) 平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
- (7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；
- (8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；
- (9) EBITDA全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
- (10) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- (11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- (12) 存货周转率=营业成本/平均存货；
- (13) 贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
- (14) 利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；
- 上述2025年三季度数据已进行年化处理。

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

表：最近三年及一期末发行人资产结构分析

单位：万元、%

| 项目 | 2025年9月末 | | 2024年末 | | 2023年末 | | 2022年末 | |
|----------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|--------------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 1,753,459.29 | 5.82 | 1,333,667.08 | 4.60 | 1,338,768.74 | 4.86 | 803,919.17 | 3.44 |
| 结算备付金 | 102,408.85 | 0.34 | 104,732.40 | 0.36 | 69,979.66 | 0.25 | 73,375.94 | 0.31 |
| 拆出资金 | 116,546.97 | 0.39 | 104,760.23 | 0.36 | 94,150.81 | 0.34 | 88,332.86 | 0.38 |
| 交易性金融资产 | 593,403.53 | 1.97 | 428,781.90 | 1.48 | 259,785.20 | 0.94 | 934,140.00 | 4.00 |
| 应收票据 | - | - | 47.64 | 0.00 | - | - | 159.15 | 0.00 |
| 应收账款 | 116,655.96 | 0.39 | 119,728.15 | 0.41 | 91,879.02 | 0.33 | 177,493.88 | 0.76 |
| 预付款项 | 42,777.07 | 0.14 | 232,771.79 | 0.80 | 55,729.49 | 0.20 | 34,346.63 | 0.15 |
| 其他应收款 | 119,275.88 | 0.40 | 112,142.41 | 0.39 | 73,296.04 | 0.27 | 184,452.33 | 0.79 |
| 买入返售金融资产 | 33,029.24 | 0.11 | 27,032.62 | 0.09 | 29,407.45 | 0.11 | 6,734.91 | 0.03 |
| 存货 | 11,537,351.65 | 38.27 | 11,823,099.59 | 40.81 | 11,529,703.23 | 41.82 | 7,757,380.18 | 33.22 |

| 项目 | 2025年9月末 | | 2024年末 | | 2023年末 | | 2022年末 | |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 一年内到期的非流动资产 | 307,243.80 | 1.02 | 214,654.71 | 0.74 | 647,756.95 | 2.35 | 430,566.00 | 1.84 |
| 合同资产 | 24,338.12 | 0.08 | 29,440.63 | 0.10 | 25,059.97 | 0.09 | 12,281.10 | 0.05 |
| 持有待售资产 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 693,863.17 | 2.30 | 640,681.41 | 2.21 | 567,421.48 | 2.06 | 379,003.78 | 1.62 |
| 流动资产合计 | 15,440,353.52 | 51.22 | 15,171,540.57 | 52.36 | 14,782,938.04 | 53.62 | 10,882,185.93 | 46.60 |
| 发放贷款及垫款 | 115,845.82 | 0.38 | 181,062.84 | 0.62 | 161,251.73 | 0.58 | 277,931.63 | 1.19 |
| 债权投资 | 491,308.51 | 1.63 | 259,401.31 | 0.90 | 313,808.57 | 1.14 | 613,788.78 | 2.63 |
| 其他权益工具投资 | 153,345.98 | 0.51 | 80,465.51 | 0.28 | - | - | - | - |
| 其他非流动金融资产 | 326,240.64 | 1.08 | 378,002.45 | 1.30 | 386,968.58 | 1.40 | 324,303.66 | 1.39 |
| 长期应收款 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | 2,048,906.42 | 6.80 | 1,991,573.42 | 6.87 | 1,833,916.77 | 6.65 | 1,825,524.73 | 7.82 |
| 投资性房地产 | 8,578,600.06 | 28.46 | 8,090,063.77 | 27.92 | 8,026,386.11 | 29.11 | 7,533,053.44 | 32.26 |
| 固定资产 | 1,840,215.11 | 6.10 | 1,589,082.64 | 5.48 | 1,030,065.44 | 3.74 | 872,763.59 | 3.74 |
| 在建工程 | 89.99 | 0.00 | 145.31 | 0.00 | - | - | - | - |
| 使用权资产 | 3,559.32 | 0.01 | 3,844.30 | 0.01 | 2,736.58 | 0.01 | 3,390.72 | 0.01 |
| 无形资产 | 5,335.42 | 0.02 | 4,858.10 | 0.02 | 4,373.69 | 0.02 | 4,883.34 | 0.02 |
| 开发支出 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 商誉 | 87,092.20 | 0.29 | 87,092.20 | 0.30 | 87,092.20 | 0.32 | 87,092.20 | 0.37 |
| 长期待摊费用 | 37,621.76 | 0.12 | 26,028.10 | 0.09 | 22,526.67 | 0.08 | 18,368.89 | 0.08 |
| 递延所得税资产 | 736,237.48 | 2.44 | 778,590.56 | 2.69 | 913,924.93 | 3.31 | 909,659.50 | 3.90 |
| 其他非流动资产 | 279,265.87 | 0.93 | 332,865.61 | 1.15 | 5,579.08 | 0.02 | 536.75 | 0.00 |
| 非流动资产合计 | 14,703,664.58 | 48.78 | 13,803,076.13 | 47.64 | 12,788,630.34 | 46.38 | 12,471,297.23 | 53.40 |
| 资产总计 | 30,144,018.10 | 100.00 | 28,974,616.70 | 100.00 | 27,571,568.38 | 100.00 | 23,353,483.15 | 100.00 |

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人总资产规模总体保持持续增长态势，分别为 23,353,483.15 万元、27,571,568.38 万元、28,974,616.70 万元和 30,144,018.10 万元。发行人流动资产以存货为主，非流动资产以长期股权投资、投资性房地产为主。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司流动资产占总资产比例分别为 46.60%、53.62%、52.36%和 51.22%，公司非流动资产比例占总资产比例分别为 53.40%、46.38%、47.64%和 48.78%。

1、货币资金

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司货币资金金额分别为 803,919.17 万元、1,338,768.74 万元、1,333,667.08 万元和 1,753,459.29 万元，占当期总资产比例分别为 3.44%、4.86%、4.60%和 5.82%，发行人的货币资金主要以银行存款为主。

表：最近三年末发行人货币资金明细

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|--------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 库存现金 | 68.10 | 0.01 | 55.60 | 0.00 | 43.14 | 0.01 |
| 银行存款 | 1,242,346.90 | 93.15 | 1,323,961.27 | 98.89 | 786,303.91 | 97.81 |
| 其他货币资金 | 91,252.08 | 6.84 | 14,751.86 | 1.10 | 17,572.11 | 2.19 |
| 合计 | 1,333,667.08 | 100.00 | 1,338,768.74 | 100.00 | 803,919.17 | 100.00 |

截至 2023 年末，公司货币资金金额为 1,338,768.74 万元，较 2022 年末增加 534,849.57 万元，增幅 66.53%，主要系 2023 年底收到太古集团股权收购款所致。截至 2024 年末，发行人货币资金为 1,333,667.08 万元，占总资产比重的 4.60%，较 2023 年末降低 0.38%，变动较小。2025 年 9 月末较 2024 年末，发行人货币资金金额增加 31.48%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金回笼较多。

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。

截至 2024 年末，公司受限货币资金为 169,774.52 万元，其中债券募集资金监管户 23.35 万元，诉讼冻结 467.70 万元，工程项目专户 1,132.38 万元，保函保证金 7,826.43 万元，农民工工资专户 1,875.13 万元，商品房预售资金监管专户 156,291.48 万元。

2、交易性金融资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司交易性金融资产分别为 934,140.00 万元、259,785.20 万元、428,781.90 万元和 593,403.53 万元，占总资产比率分别为 4.00%、0.94%、1.48%和 1.97%。

表：发行人交易性金融资产明细

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | |
|--------|------------|--------|
| | 金额 | 占比 |
| 债务工具投资 | 92,706.35 | 21.62 |
| 权益工具投资 | 336,075.55 | 78.38 |
| 合计 | 428,781.90 | 100.00 |

截至 2023 年末，发行人交易性金融资产 259,785.20 万元，占总资产比重的 0.94%，较 2022 年末降低 72.19%，主要系购买理财产品及陆家嘴信托金融资产期限结构变化所致。截至 2024 年末，发行人交易性金融资产 428,781.90 万元，占总资产比重的 1.48%，较 2023 年末增长 65.05%，主要系购买理财产品及陆家嘴信托金融资产期限结构变化所致。

3、应收账款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司应收账款分别为 177,493.88 万元、91,879.02 万元、119,728.15 万元和 116,655.96 万元。公司的应收账款主要为物业租赁形成的应收租金款和应收房产销售款、应收资管管理费及代垫资管流动资金，均为经营性应收账款。

表：公司最近一年末应收账款期限结构

单位：万元、%

| 账龄 | 2024 年末 | | |
|-------|------------|----------|------------|
| | 原值 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 1 年以内 | 91,729.10 | 396.90 | 91,332.20 |
| 1 年以上 | 33,083.81 | 4,687.86 | 28,395.95 |
| 合计 | 124,812.91 | 5,084.76 | 119,728.15 |

2023 年末，公司应收账款为 91,879.02 万元，较 2022 年末减少 85,614.86 万元，降幅 48.24%，主要系收到应收保障房房款所致。2024 年末，公司应收账款为 119,728.15 万元，较 2023 年末增加 27,849.13 万元，增幅 30.31%，主要系应收保障房房款增加所致。

截至 2024 年末，发行人应收账款前五大情况如下：

表：截至 2024 年末发行人应收账款前五大单位

单位：万元、%

| 单位名称 | 账面余额 | 占应收账款合计比例 | 坏账准备 | 账龄 | 款项性质 | 类型 | 截至2024年末回款情况 | 未来回款计划 |
|---------------------------|------------------|--------------|----------|------------|--------------|-----|------------------------|---------------|
| 上海市浦东新区生态环境局基建项目和资产管理事务中心 | 31,390.02 | 25.15 | - | 1年以内, 1年以上 | 应收保障房款、应收管理费 | 经营性 | 未回款 | 2025年部分回款 |
| 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙） | 6,373.64 | 5.11 | - | 一年以内 | 应收租金 | 经营性 | 未回款, 按直线法确认的收入所对应的应收账款 | 2025年-2026年收回 |
| 中建三局集团有限公司 | 3,755.45 | 3.01 | - | 1年以内, 1年以上 | 应收工程款 | 经营性 | 未回款 | 2025年-2026年收回 |
| 上海城建市政工程（集团）有限公司 | 3,304.42 | 2.65 | - | 1年以内, 1年以上 | 应收工程款 | 经营性 | 未回款 | 2025年-2026年收回 |
| 美腕（上海）网络科技有限公司 | 3,053.21 | 2.45 | - | 一年以内 | 应收租金 | 经营性 | 未回款, 按直线法确认的收入所对应的应收账款 | 2025年-2026年收回 |
| 合计 | 47,876.74 | 38.37 | - | | | | | |

截至2025年9月末，发行人应收账款前五大情况如下：

表：截至2025年9月末发行人应收账款前五大单位

单位：万元、%

| 单位名称 | 账面余额 | 占应收账款合计比例 | 坏账准备 | 账龄 | 款项性质 | 类型 | 截至2025年9月末回款情况 | 未来回款计划 |
|---------------------------|-----------|-----------|------|------------|--------------|-----|----------------|---------------------------|
| 上海市浦东新区生态环境局基建项目和资产管理事务中心 | 29,391.07 | 25.19 | - | 1年以内, 1年以上 | 应收保障房款、应收管理费 | 经营性 | 未回款 | 2025年已经部分回款, 剩余2026年及以后回款 |
| 普华永道中天会计师事务所 | 7,905.64 | 6.78 | - | 一年以内 | 应收租金 | 经营性 | 未回款, 按直线法确认的收 | 2025年-2026年收回 |

| 单位名称 | 账面余额 | 占应收账款合计比例 | 坏账准备 | 账龄 | 款项性质 | 类型 | 截至2025年9月末回款情况 | 未来回款计划 |
|-------------------|------------------|--------------|---------------|-----------|-------|-----|-----------------------|---------------|
| (特殊普通合伙) | | | | | | | 入所对应的应收账款 | |
| 美腕（上海）网络科技有限公司 | 3,056.92 | 2.62 | - | 1年以内，1年以上 | 应收租金 | 经营性 | 未回款，按直线法确认的收入所对应的应收账款 | 2025年-2026年收回 |
| 德州仪器半导体技术（上海）有限公司 | 1,888.71 | 1.62 | - | 1年以内，1年以上 | 应收租金 | 经营性 | 未回款，按直线法确认的收入所对应的应收账款 | 2025年-2026年收回 |
| 上海城建市政工程（集团）有限公司 | 1,445.17 | 1.24 | 177.51 | 1年以上 | 应收工程款 | 经营性 | 未回款 | 根据各工程项目进度逐步回款 |
| 合计 | 43,687.51 | 37.45 | 177.51 | | | | | |

4、其他应收款

截至2022年末、2023年末、2024年末及2025年9月末，公司其他应收款分别为184,452.33万元、73,296.04万元、112,142.41万元和119,275.88万元，占总资产比率分别为0.79%、0.27%、0.39%和0.40%。

其他应收款主要是应收浦东新区土地储备中心的土地储备账户应收款项以及押金、保证金、关联方往来款等其他应收款项。2024年末，公司其他应收款为112,142.41万元，较上年末增加38,846.37万元，上升53.00%，主要系当期合并东岸集团所致。

截至2024年末，发行人主要其他应收款情况如下：

表：截至2024年末发行人主要其他应收款

单位：万元、%

| 单位名称 | 账面余额 | 占其他应收款合计比例 | 账龄 | 款项性质 | 与发行人关系 | 类型 | 截至2024年末回款情况 | 未来回款计划 |
|------------------|------------------|--------------|-------------|--------|--------|-----|--------------|--------------|
| 上海建工房产有限公司 | 36,447.57 | 31.50 | 0-6个月, 1年以上 | 关联方往来款 | 关联方 | 经营性 | 未回款 | 暂无 |
| 上海浦东土地控股（集团）有限公司 | 23,720.79 | 20.50 | 1年以上 | 关联方往来款 | 关联方 | 经营性 | 未回款 | 2024-2025年收回 |
| 上海浦东新区三林镇人民政府 | 6,770.06 | 5.85 | 1年以上 | 垫付往来款 | 非关联方 | 经营性 | 未回款 | 暂无 |
| 上海富今房地产开发有限公司 | 6,348.72 | 5.49 | 1年以上 | 关联方往来款 | 关联方 | 经营性 | 未回款 | 暂无 |
| 合计 | 73,287.14 | 63.34 | | | | | | |

发行人其他应收款主要是应收浦东新区土地储备中心的土地储备账户应收款项以及押金、保证金、关联方往来款等其他应收款项。截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款均为经营性，无非经营性往来占款和资金拆借。

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款前五大情况如下：

表：截至2025年9月末发行人主要其他应收款

单位：万元、%

| 单位名称 | 账面余额 | 占其他应收款合计比例 | 账龄 | 款项性质 | 与发行人关系 | 类型 | 截至2024年末回款情况 | 未来回款计划 |
|------------------|------------------|--------------|------------|--------|--------|-----|--------------|---------|
| 上海建工房产有限公司 | 36,447.57 | 30.56 | 1年以内, 1年以上 | 关联方往来款 | 关联方 | 经营性 | 未回款 | 暂无 |
| 上海浦东土地控股（集团）有限公司 | 23,720.79 | 19.89 | 1年以上 | 关联方往来款 | 关联方 | 经营性 | 未回款 | 暂无 |
| 上海浦东新区三林镇人民政府 | 6,770.06 | 5.68 | 1年以上 | 垫付往来款 | 非关联方 | 经营性 | 未回款 | 暂无 |
| 上海富今房地产开发有限公司 | 6,583.92 | 5.52 | 1年以上 | 关联方往来款 | 关联方 | 经营性 | 未回款 | 2026年回款 |
| 上海瑞行东岸置业有限公司 | 3,000.00 | 2.52 | 1年以内 | 关联方往来款 | 关联方 | 经营性 | 未回款 | 2026年回款 |
| 合计 | 76,522.34 | 64.16 | | | | | | |

5、存货

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司存货分别为 7,757,380.18 万元、11,529,703.23 万元、11,823,099.59 万元和 11,537,351.65 万元，占总资产比率分别为 33.22%、41.82%、40.81%和 38.27%，为公司资产结构的重要组成部分。总体来看，公司存货规模整体呈现不断增长的态势。

2023 年末，发行人存货为 11,529,703.23 万元，较上年同期增加 3,772,323.05 万元，增幅 48.63%，主要系收购三林南项目及在建项目工程投入。2024 年末，发行人存货为 11,823,099.59 万元，较 2023 年末增加 293,396.36 万元，上升 2.54%，变化不大。2025 年 9 月末，发行人存货为 11,537,351.65 万元，较 2024 年末减少 285,747.94 万元，下降 2.42%，变动不大。

公司分项目核算开发成本，在成本核算前根据开发规模、开发周期和产品形态的不同确定成本核算对象。开发成本主要包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费和各项开发间接费等。房屋开发项目竣工验收后，开发成本将结转至开发产品科目，待销售后转入主营业务成本科目。

发行人近一年末存货分类明细如下：

表：发行人近一年末存货分类明细表

单位：万元

| 项目 | 2024 年末 | | |
|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 85.14 | - | 85.14 |
| 库存商品（产成品） | 1,867,497.24 | 4,827.52 | 1,862,669.71 |
| 自制半成品及在产品 | 9,973,593.47 | 13,743.14 | 9,959,850.33 |
| 周转材料（包装物、低值易耗品等） | 35.29 | - | 35.29 |
| 合同履约成本 | 459.12 | - | 459.12 |
| 合计 | 11,841,670.25 | 18,570.66 | 11,823,099.59 |

表：发行人近一年末主要存货明细

单位：万元

| 项目 | 2024 年末账面价值 |
|----------|-------------|
| 04-02 地块 | 2,068.96 |

| 项目 | 2024 年末账面价值 |
|--------------------------|--------------|
| 09-01 地块 | 4,096.76 |
| 20-01 地块（滨江商务区） | 68,984.66 |
| 27-01 地块 | 151,944.91 |
| 19-01 地块（滨江商务区） | 69,633.28 |
| 锦华苑 | 24,882.62 |
| 东方悦澜（前滩 54-1 项目） | 123,827.27 |
| 爱法一期 | 6,683.52 |
| 中央公寓车位 | 7,998.62 |
| 绿地滨江 | 436,792.25 |
| 苏州项目 | 1,303,389.84 |
| 川沙 C04-12 车位 | 7,182.46 |
| 08-02 地块（媒体城） | 112,008.39 |
| 13-01 地块 | 240,680.74 |
| 前滩 11-01 媒体城 | 101,658.70 |
| 前滩 07-02 媒体城 | 71,376.66 |
| 祝桥动迁房 2-5c-1 项目等 | 242,743.49 |
| B6b-1 地块、B6b-2 地块 | 171,318.20 |
| E1a-1 地块、E1b-1 地块 | 141,288.87 |
| 川沙新镇国际旅游度假区周边区域非居搬迁项目 | 81,382.26 |
| 航头镇 7 街坊 26/30 丘、26/31 丘 | 452,437.33 |
| 浦东新区塘桥社区 04-01 地块 | 295,198.98 |
| 御桥科创园（含原工业区） | 448,618.76 |
| 御桥 03B-03 地块 | 163,656.12 |
| 御桥 04A-01 地块 | 329,293.23 |
| 御桥 04B-03 地块 | 226,665.89 |
| 御桥 10A-02 地块 | 196,951.99 |
| 御桥 12C-18 地块项目 | 31,349.65 |
| 三林 15 单元项目 | 1,222,430.64 |
| 三林 11、12 单元项目 | 830,652.83 |
| 陆家嘴中心区 | 91,044.68 |
| 世纪大道地块 | 70,155.01 |
| 潍坊社区 497-02 项目 | 69,900.76 |
| 川沙 C06-03 地块项目 | 624,790.29 |

| 项目 | 2024 年末账面价值 |
|------------------------------|----------------------|
| 川沙 C06-01、C06-02 地块 | 78,165.73 |
| 川沙企业天地一期（川沙 C04-13、04-14 地块） | 51,211.83 |
| 张江科技大厦（张江中区 56-01 地块） | 285,056.95 |
| 张江中区 57-01 地块超高层办公楼 | 143,109.91 |
| 张江中区 73-02、张江中区 74-01 地块 | 102,493.44 |
| 张江项目配套 | 49,078.82 |
| 东方悦澜（前滩 54-1 项目） | 34,907.27 |
| 洋泾西区项目 | 1,070,585.27 |
| 前滩 21-02 项目 | 488,363.01 |
| 前滩 21-03 项目 | 313,354.72 |
| 梅园社区 C000101 单元 2E8-19 地块 | 363,355.34 |
| 三林保障房项目 | 282,311.18 |
| 陆家嘴金控大厦二期（竹园 2-16-1 项目） | 104,274.60 |
| 其他 | 33,742.90 |
| 合计 | 11,823,099.59 |

6、一年内到期的非流动资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动资产分别为 430,566.00 万元、647,756.95 万元、214,654.71 万元和 307,243.80 万元，占总资产的比例分别为 1.84%、2.35%、0.74%和 1.02%。

2023 年末，发行人一年内到期的非流动资产为 647,756.95 万元，较上年同期增加 217,190.95 万元，增幅 50.44%，主要系陆家嘴信托发放贷款及垫款和债券投资流动性发生变化所致。2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动资产为 307,243.80 万元，较 2024 年末增加 92,589.09 万元，上升 43.13%，主要系陆家嘴信托发放贷款及垫款和债权投资流动性发生变化所致。

表：截至最近一年末发行人一年内到期的非流动资产明细

单位：万元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 一年内到期的债权投资 | 34,983.90 | 367,682.36 |
| 一年内到期的发放贷款及垫款 | 179,650.49 | 280,074.59 |
| 长期借款应收利息 | 20.32 | - |
| 合计 | 214,654.71 | 647,756.95 |

7、其他流动资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司其他流动资产余额分别为 379,003.78 万元、567,421.48 万元、640,681.41 万元和 693,863.17 万元，占总资产的比例分别为 1.62%、2.06%、2.21%和 2.30%。

2023 年末，公司其他流动资产余额较 2022 年末增加 188,417.70 万元，增幅 49.71%，主要系预缴税费及垫款和债权投资流动性发生变化所致。2024 年末，公司其他流动资产余额较 2023 年末增加 73,259.93 万元，增幅 12.91%。2025 年 9 月末，公司其他流动资产余额较 2024 年末增加 53,181.76 万元，增幅 8.30%。

表：发行人近三年其他流动资产构成情况

单位：万元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 发放贷款及垫款 | 192,250.92 | 58,721.61 | 10,003.80 |
| 待抵扣进项税 | 258,899.44 | 205,539.30 | 122,260.30 |
| 预缴各项税费 | 169,641.95 | 142,973.39 | 135,959.21 |
| 委托贷款 | - | - | 5,000.00 |
| 债权投资 | 5,799.20 | 147,543.01 | 90,353.58 |
| 待认证进项税 | 1,008.28 | 1,968.54 | 636.46 |
| 结算备付金 | 4,055.11 | - | - |
| 其他 | 9,026.51 | 10,675.63 | 14,790.43 |
| 合计 | 640,681.41 | 567,421.48 | 379,003.78 |

8、发放贷款及垫款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司发放贷款及垫款分别为 277,931.63 万元、161,251.73 万元、181,062.84 万元和 115,845.82 万元，占总资产比率分别为 1.19%、0.58%、0.62%和 0.38%。2023 年末，发行人发放贷款及垫款为 161,251.73 万元，较 2022 年末减少 116,679.90 万元，降幅为 41.98%，主要系陆家嘴信托投放的信托计划规模减少所致；2024 年末，发行人发放贷款及垫款为 181,062.84 万元，较 2023 年末增加 19,811.11 万元，增幅为 12.29%；2025 年 9 月末，发行人发放贷款及垫款为 115,845.82 万元，较 2024 年末减少 65,217.02 万元，降幅为 36.02%。

表：截至最近一年末发行人贷款和垫款按个人和企业分布情况

单位：万元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 企业贷款和垫款 | 188,304.44 | 167,735.79 |
| —贷款 | 188,304.44 | 167,735.79 |
| 贷款和垫款总额 | 188,304.44 | 167,735.79 |
| 减：贷款损失准备 | 7,241.61 | 6,484.06 |
| 其中：单项计提数 | - | - |
| 组合计提数 | 7,241.61 | 6,484.06 |
| 贷款和垫款账面价值 | 181,062.84 | 161,251.73 |

9、投资性房地产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司投资性房地产余额分别为 7,533,053.44 万元、8,026,386.11 万元、8,090,063.77 万元和 8,578,600.06 万元，占总资产比率分别为 32.26%、29.11%、27.92%和 28.46%。

公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

2023 年末，投资性房地产余额为 8,026,386.11 万元，较 2022 年末增加 493,332.67 万元，增幅 6.55%。2024 年末，投资性房地产余额为 8,090,063.77 万元，较 2023 年末增加 63,677.66 万元，增幅为 0.79%。2025 年 9 月末，投资性房地产余额为 8,578,600.06 万元，较 2024 年末增加 488,536.29 万元，增幅为 6.04%。

投资性房地产中用于出租以及用于增值后转让的土地使用权通过股权转让和土地出让的方式获得，均拥有产证且已足额缴纳出让金。

截至 2024 年末，发行人主要投资性房地产账面价值明细如下：

表：截至2024年末发行人主要投资性房地产明细情况

单位：万元、万平方米

| 项目 | 账面价值 | 总建筑面积 |
|-------------------|------------|-------|
| 35-02 地块、35-06 地块 | 53,127.00 | 4.69 |
| 15-01 地块 | 152,933.02 | 12.85 |
| 14-01 地块 | 134,361.23 | 12.61 |

| 项目 | 账面价值 | 总建筑面积 |
|-----------------------|------------|-------|
| 12-01 地块 | 139,907.12 | 13.02 |
| 29-03 地块 | 108,862.04 | 10.79 |
| 45-01 地块上海纽约大学 | 156,726.23 | 11.10 |
| 惠临雍翠公寓 | 82,854.33 | 4.76 |
| 前滩 10-01 项目 | 75,185.93 | 5.87 |
| 57-02 地块 | 91,271.78 | 3.40 |
| 28-01 地块、22-01 地块 | 113,875.67 | 8.32 |
| 前滩 24-01 项目 | 122,357.07 | 3.25 |
| 19-01 地块（滨江商务区） | 107,207.78 | 1.34 |
| 23-01 地块 | 123,681.80 | 1.83 |
| 悦耀兰苑 | 144,923.65 | 4.95 |
| 九宫格 | 213,643.15 | 16.70 |
| 御桥 11A-06 | 215,642.36 | 20.11 |
| 康德学校 | 84,996.92 | 6.55 |
| 20-01 地块 | 106,514.37 | 4.60 |
| A1 地块 | 120,717.31 | 9.81 |
| 03 地块 | 55,966.97 | 6.42 |
| 天津陆家嘴商场 | 101,278.92 | 10.82 |
| 天津陆家嘴办公楼 | 232,637.31 | 32.74 |
| 前滩中心 25-02 地块办公楼 | 300,204.65 | 16.20 |
| 塘东 TD4-1（陆家嘴中心大厦） | 93,661.54 | 10.99 |
| 塘东 TD4-2（世纪金融广场 2 号楼） | 59,078.34 | 7.44 |
| 塘东 TD4-3（世纪金融中心 3 号楼） | 60,694.39 | 7.54 |
| 星展银行大厦（原陆家嘴金融中心大厦） | 50,205.93 | 6.81 |
| 软件园 11 号楼 | 61,923.84 | 8.93 |
| 陆家嘴金融广场-SN1T3 | 107,355.93 | 13.68 |
| 陆家嘴金融广场-SN1T4 | 271,431.34 | 18.75 |
| 陆家嘴商务广场 | 92,168.15 | 9.85 |
| 东方汇（世纪大都会） | 181,156.22 | 19.46 |
| 金控广场（2-16-2 地块办公楼） | 95,216.82 | 8.65 |
| 川沙 C04-13、C04-14 | 155,020.38 | 10.18 |
| 川沙 C06-01、C06-02 地块 | 72,816.77 | 8.28 |
| 张江地块 57-01 | 577,860.23 | 21.46 |

| 项目 | 账面价值 | 总建筑面积 |
|-------------|---------------------|---------------|
| 张江地块 56-01 | 357,056.46 | 10.03 |
| 张江地块 73-02 | 204,205.68 | 8.00 |
| 张江地块 74-01 | 147,490.85 | 6.08 |
| 张江地块 75-02 | 256,368.28 | 15.37 |
| 前滩地块 54-01 | 104,701.33 | 3.87 |
| 洋泾项目 | 720,581.31 | 36.63 |
| 前滩 16-02 项目 | 229,903.20 | 10.19 |
| 御桥 10B-04 | 227,870.91 | 17.00 |
| 合计 | 7,165,644.50 | 481.92 |

截至 2024 年末，发行人未办妥产证证书的投资性房地产 421,640.53 万元，
 明细如下：

表：截至2024年末发行人未办妥产证证书的投资性房地产情况

单位：元

| 序号 | 资产名称 | 账面价值 | 备注 |
|----|-----------------|-------------------------|----------|
| 1 | 张江雍萃 75 公寓 | 2,070,475,973.46 | 尚在办理中 |
| 2 | 川沙九六广场 | 971,977,561.32 | 尚在办理中 |
| 3 | 川沙企业中心一期 | 432,177,053.16 | 尚在办理中 |
| 4 | 张江陆家嘴中心 75-02 | 381,687,374.17 | 尚在办理中 |
| 5 | 天津惠灵顿国际学校 | 193,808,987.03 | 尚在办理中 |
| 6 | 公寓-金台路 200 弄动迁房 | 147,483,477.06 | 军产房，无产证 |
| 7 | 锦绣逸庭车位 | 16,763,154.13 | 正在办理中 |
| 8 | 软件园汽零厂 | 1,012,647.66 | 无产证 |
| 9 | 新国际博览中心临房 | 820,712.40 | 无产证 |
| 10 | 张扬路宿舍 | 26,781.44 | 使用权房、无产证 |
| 11 | 峨山路 180 弄 | 66,251.14 | 使用权房、无产证 |
| 12 | 东方路 573 弄 | 105,338.85 | 使用权房、无产证 |
| 13 | 浦东公园管理用房 A 幢 | 1.00 | 名义入账、无产证 |
| 14 | 浦东公园管理用房 B 幢 | 1.00 | 名义入账、无产证 |
| | 合计 | 4,216,405,313.82 | |

（二）负债结构分析

表：最近三年及一期末公司负债结构情况

单位：万元、%

| 项目 | 2025年9月末 | | 2024年末 | | 2023年末 | | 2022年末 | |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 4,012,615.09 | 17.58 | 3,831,195.91 | 17.57 | 2,954,910.82 | 14.15 | 3,032,671.92 | 17.18 |
| 拆入资金 | 50,202.48 | 0.22 | - | - | 1,004.76 | 0.01 | - | - |
| 交易性金融负债 | 1,903.91 | 0.01 | - | - | - | - | - | - |
| 衍生金融负债 | - | - | 414.99 | 0.00 | - | - | - | - |
| 应付账款 | 1,446,542.01 | 6.34 | 1,416,699.46 | 6.50 | 1,427,789.14 | 6.84 | 1,127,443.54 | 6.39 |
| 预收款项 | 65,505.73 | 0.29 | 48,951.60 | 0.22 | 42,637.25 | 0.20 | 39,650.94 | 0.22 |
| 合同负债 | 4,211,462.32 | 18.45 | 3,059,460.48 | 14.03 | 2,130,648.52 | 10.20 | 1,334,667.64 | 7.56 |
| 卖出回购金融资产款 | 145,150.00 | 0.64 | - | - | - | - | - | - |
| 应付职工薪酬 | 17,373.35 | 0.08 | 30,836.92 | 0.14 | 21,535.26 | 0.10 | 20,041.12 | 0.11 |
| 应交税费 | 382,241.90 | 1.67 | 385,387.73 | 1.77 | 775,177.66 | 3.71 | 625,145.07 | 3.54 |
| 其他应付款 | 2,212,729.97 | 9.69 | 2,184,877.72 | 10.02 | 2,489,236.71 | 11.92 | 2,066,140.29 | 11.70 |
| 代理买卖证券款 | 378,796.98 | 1.66 | 335,828.14 | 1.54 | 202,475.29 | 0.97 | 240,581.28 | 1.36 |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,042,563.14 | 8.95 | 1,946,904.36 | 8.93 | 2,891,652.03 | 13.85 | 1,663,997.78 | 9.42 |
| 其他流动负债 | 364,913.48 | 1.60 | 220,929.37 | 1.01 | 194,892.47 | 0.93 | 193,519.08 | 1.10 |
| 流动负债合计 | 15,332,000.37 | 67.17 | 13,461,486.68 | 61.74 | 13,131,959.92 | 62.88 | 10,343,858.66 | 58.58 |
| 长期借款 | 4,514,979.59 | 19.78 | 5,053,737.40 | 23.18 | 4,090,568.97 | 19.59 | 3,056,981.56 | 17.31 |
| 应付债券 | 2,622,632.40 | 11.49 | 3,112,719.25 | 14.28 | 3,184,373.75 | 15.25 | 3,757,715.50 | 21.28 |
| 租赁负债 | 2,651.02 | 0.01 | 1,807.24 | 0.01 | 1,128.95 | 0.01 | 1,674.91 | 0.01 |
| 长期应付款 | 89,409.20 | 0.39 | 91,033.00 | 0.42 | 85,234.55 | 0.41 | 88,600.31 | 0.50 |
| 长期应付职工薪酬 | 4,349.67 | 0.02 | 4,354.71 | 0.02 | 4,939.75 | 0.02 | 5,448.18 | 0.03 |
| 预计负债 | 46,362.75 | 0.20 | 45,846.53 | 0.21 | 139,836.11 | 0.67 | 131,050.39 | 0.74 |
| 递延收益-非流动负债 | 4,567.00 | 0.02 | 4,612.43 | 0.02 | 4,185.83 | 0.02 | 3,515.88 | 0.02 |
| 递延所得税负债 | 9,352.33 | 0.04 | 11,441.10 | 0.05 | 100,774.45 | 0.48 | 92,683.88 | 0.52 |
| 其他非流动负债 | 199,033.76 | 0.87 | 15,402.86 | 0.07 | 140,482.37 | 0.67 | 175,443.13 | 0.99 |
| 非流动负债合计 | 7,493,337.72 | 32.83 | 8,340,954.53 | 38.26 | 7,751,524.73 | 37.12 | 7,313,113.73 | 41.42 |
| 负债合计 | 22,825,338.09 | 100.00 | 21,802,441.21 | 100.00 | 20,883,484.65 | 100.00 | 17,656,972.39 | 100.00 |

近三年及一期发行人负债总额总体呈现上升趋势，负债规模基本与资产规模的变动保持同步。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，

发行人负债总额分别为 17,656,972.39 万元、20,883,484.65 万元、21,802,441.21 万元和 22,825,338.09 万元，资产负债率分别为 75.61%、75.74%、75.25%和 75.72%。

从发行人的负债结构来看，流动负债在负债总额中所占的比重较高，截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司流动负债规模分别为 10,343,858.66 万元、13,131,959.92 万元、13,461,486.68 万元和 15,332,000.37 万元，在当期总负债中占比分别为 58.58%、62.88%、61.74%和 67.17%；非流动负债规模分别为 7,313,113.73 万元、7,751,524.73 万元、8,340,954.53 万元和 7,493,337.72 万元，在当期总负债中占比分别 41.42%、37.12%、38.26%和 32.83%。公司流动负债主要由短期借款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

1、短期借款

发行人的短期借款主要为信用借款。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司短期借款分别为 3,032,671.92 万元、2,954,910.82 万元、3,831,195.91 万元和 4,012,615.09 万元，占总负债比率分别为 17.18%、14.15%、17.57%和 17.58%。

发行人的短期借款基本全部用于归还他行贷款。近三年及一期末，发行人短期借款的增减变动，主要受到公司短期资金需求变化的影响。报告期内增幅较大，是因为发行人为扩大业务发展，导致贷款增加。

表：截至2024年末发行人短期借款明细

单位：万元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|---------------------|---------------------|
| 信用借款 | 3,816,032.68 | 2,939,462.45 |
| 收益凭证 | 15,163.23 | 15,448.37 |
| 合计 | 3,831,195.91 | 2,954,910.82 |

2、应付账款

发行人应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司应付账款分别为 1,127,443.54 万元、1,427,789.14 万元、1,416,699.46 万元和 1,446,542.01 万元，占总负债比率分别为 6.39%、6.84%、6.50%和 6.34%。

2023 年末，发行人应付账款较 2022 年末增加 300,345.60 万元，增幅为 26.64%。2024 年末，发行人应付账款较 2023 年末减少 11,089.68 万元，降幅为 0.78%。2025 年 9 月末，发行人应付账款较 2024 年末增加 29,842.55 万元，增幅为 2.11%。

3、预收款项

发行人预收账款主要为预收的售房款和工程款。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司预收款项分别为 39,650.94 万元、42,637.25 万元、48,951.60 万元和 65,505.73 万元，占总负债比率分别为 0.22%、0.20%、0.22%和 0.29%。

2023 年末，发行人预收账款较 2022 年末增加 2,986.31 万元，增幅为 7.53%。2024 年末，发行人预收账款较 2023 年末增加 6,314.35 万元，增幅为 14.81%。2025 年 9 月末，发行人预收账款较 2024 年末增加 16,554.13 万元，增幅为 33.82%，主要系预收房款增加。

4、合同负债

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司合同负债分别为 1,334,667.64 万元、2,130,648.52 万元、3,059,460.48 万元和 4,211,462.32 万元，占总负债比率分别为 7.56%、10.20%、14.03%和 18.45%。合同负债主要由预收房地产销售款、预收基金报酬收入及预收信托报酬收入等组成。

表：截至2024年末发行人合同负债明细

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | |
|-----------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 |
| 预收房地产销售款 | 2,725,153.93 | 89.07 |
| 预收基金报酬收入 | 169,067.11 | 5.53 |
| 预收信托报酬收入 | 298.14 | 0.01 |
| 预收冠名费 | 2,740.98 | 0.09 |
| 预收或应付合同对价 | 139,756.08 | 4.57 |
| 其他 | 22,444.24 | 0.73 |
| 合计 | 3,059,460.48 | 100.00 |

2023 年末，发行人合同负债较 2022 年末增加 795,980.88 万元，涨幅 59.64%，主要系前滩 21#地块房产预售收款所致。2024 年末，发行人合同负债较 2023 年

末增加 928,811.96 万元，增幅 43.60%，主要系预收房地产销售款增加。2025 年 9 月末，发行人合同负债较 2024 年末增加 1,152,001.84 万元，增幅 37.65%。

5、其他应付款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司其他应付款分别为 2,066,140.29 万元、2,489,236.71 万元、2,184,877.72 万元和 2,212,729.97 万元，占总负债比率分别为 11.70%、11.92%、10.02%和 9.69%。2023 年末，公司其他应付款较 2022 年末增加 423,096.42 万元，增幅 20.48%。2024 年末，公司其他应付款较 2023 年末减少 304,358.99 万元，降幅 12.22%。2025 年 9 月末，公司其他应付款较 2024 年末增加 27,852.25 万元，增幅 1.27%。其他应付款主要是公共基础设施建设费、非结算性款项、往来款等，其中公共基础设施建设费主要是因片区开发形成的成本预提，非结算性款项主要是预提的土地增值税。

表：截至 2024 年末其他应付款按款项性质分类情况

单位：万元

| 项目 | 期末余额 |
|---------|--------------|
| 预提费用 | 1,232,716.42 |
| 非结算性款项 | 372,193.10 |
| 财力代垫款项 | 204,632.66 |
| 保证金及押金 | 184,096.41 |
| 往来款 | 77,172.31 |
| 合作诚意金 | 26,445.00 |
| 疫情相关工程款 | 2,435.00 |
| 华源公司垫付款 | 0 |
| 其他 | 56,946.53 |
| 合计 | 2,156,637.43 |

表：截至 2024 年末其他应付款重要对手方情况

单位：万元

| 债权单位 | 期末余额 | 账龄 | 款项内容 |
|------------------|-----------|-------|------------|
| 上海信浦东岸置业有限公司 | 20,000.00 | 1 年以上 | 尚未结算 |
| 补地价 | 13,384.79 | 1 年以上 | 未支付的补地价款 |
| 上海申通轨道交通研究咨询有限公司 | 5,000.00 | 1 年以上 | 地铁 7 号线往来款 |
| 上海张扬商业建设有限公司 | 2,619.27 | 1 年以上 | 尚未支付的批租费 |

| 债权单位 | 期末余额 | 账龄 | 款项内容 |
|------|-----------|----|------|
| 合计 | 41,004.07 | | |

6、一年内到期的非流动负债

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 1,663,997.78 万元、2,891,652.03 万元、1,946,904.36 万元和 2,042,563.14 万元，占总负债比率分别为 9.42%、13.85%、8.93%和 8.95%。

表：截至 2024 年末一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

| 项目 | 余额 |
|------------------------|--------------|
| 1 年内到期的长期借款 | 284,839.44 |
| 1 年内到期的应付债券 | 1,612,729.50 |
| 一年内到期的应付结构化主体其他份额持有人份额 | 47,664.65 |
| 1 年内到期的租赁负债 | 1,670.77 |
| 合计 | 1,946,904.36 |

2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年增加 1,227,654.25 万元，增幅 73.78%，主要系长期借款及应付债券的流动性结构变化。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少 944,747.67 万元，降幅 32.67%，主要系发行人及陆家嘴股份偿还到期债券所致。2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 95,658.78 万元，增幅 4.91%。

7、其他流动负债

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司其他流动负债分别为 193,519.08 万元、194,892.47 万元、220,929.37 万元和 364,913.48 万元，占总负债比率分别为 1.10%、0.93%、1.01%和 1.60%。

2023 年末，发行人其他流动负债较 2022 年增加 1,373.39 万元，增幅 0.71%。2024 年末，发行人其他流动负债较 2023 年增幅 13.36%。2025 年 9 月末，发行人其他流动负债较 2024 年增加 143,984.11 万元，增幅 65.17%。

表：截至 2023 年末和 2024 年末其他流动负债情况

单位：万元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 |
|--------|------------|------------|
| 待结转销项税 | 205,771.07 | 166,652.47 |

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 应付信托受益人款项 | 15,158.30 | 28,240.00 |
| 合计 | 220,929.37 | 194,892.47 |

8、长期借款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司长期借款分别为 3,056,981.56 万元、4,090,568.97 万元、5,053,737.40 万元和 4,514,979.59 万元，占总负债比率分别为 17.31%、19.59%、23.18%和 19.78%。公司长期借款主要由质押借款、抵押借款及信用借款组成。公司长期借款保持较高水平，主要原因为公司优质项目开发对于资金的需求。公司目前主要的资金投向包括前滩区域整体开发以及金融投资板块，前滩区域是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。2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 1,033,587.41 万元，增幅 33.81%，主要系新增抵押贷款所致。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末增加 963,168.43 万元，增幅 23.55%。2025 年 9 月末，发行人长期借款较 2024 年末减少 538,757.81 万元，降幅 10.66%。

表：截至 2024 年末长期借款情况

单位：万元

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 | 期末利率区间（%） |
|------|---------------------|---------------------|-----------|
| 质押借款 | 92,121.32 | 148,026.95 | 2.25-3.40 |
| 抵押借款 | 4,670,343.09 | 3,545,274.72 | 2.25-3.40 |
| 信用借款 | 291,272.99 | 443,243.07 | 2.25-3.40 |
| 合计 | 5,053,737.40 | 4,136,544.74 | |

9、应付债券

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司应付债券分别为 3,757,715.50 万元、3,184,373.75 万元、3,112,719.25 万元和 2,622,632.40 万元，占总负债比率分别为 21.28%、15.25%、14.28%和 11.49%。2023 年末，发行人应付债券较 2022 年减少 573,341.75 万元，降幅 15.26%。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年减少 71,654.5 万元，降幅 2.25%。2025 年 9 月末，发行人应付债券较 2024 年减少 490,086.85 万元，降幅 15.74%。

表：截至 2024 年末应付债券情况

单位：万元

| 项目 | 期末余额 |
|--------------------------------|---------------------|
| 22 陆嘴 MTN001 | 100,000.00 |
| 22 陆嘴 MTN002 | 100,000.00 |
| 21 陆集 01 | 24,000.00 |
| 21 陆集 02 | 198,200.00 |
| 22 陆集 01 | 200,000.00 |
| 23 陆集 01 | 150,000.00 |
| 23 陆嘴债 01 | 155,000.00 |
| 23 陆集 02 | 150,000.00 |
| 23 陆嘴债 02 | 155,000.00 |
| 24 陆集 01 | 176,000.00 |
| 24 陆集 02 | 40,000.00 |
| 21 陆金开 MTN001 | 55,000.00 |
| 21 陆金开 MTN002 | 119,000.00 |
| 22 陆金开 MTN001 | 100,000.00 |
| 22 陆金开 MTN002 | 230,000.00 |
| 24 陆金开 MTN001 | 200,000.00 |
| 22 陆债 01 | 50,000.00 |
| 23 陆债 01 | 150,000.00 |
| 23 陆债 02 | 250,000.00 |
| 23 陆债 03 | 200,000.00 |
| 24 陆债 01 | 250,000.00 |
| 24 陆债 02 | 100,000.00 |
| 海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划 | 497,900.00 |
| 海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划 | 304,420.50 |
| 海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划 | 301,516.80 |
| 海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划 | 157,905.20 |
| 海通-陆家嘴集团-前滩国际商务区 1 期资产支持专项计划 | 311,506.25 |
| 小计 | 4,725,448.75 |
| 减：一年内到期的应付债券 | 1,612,729.50 |
| 合计 | 3,112,719.25 |

10、其他非流动负债

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司其他非流动负债分别为 175,443.13 万元、140,482.37 万元、15,402.86 万元和 199,033.76 万元，占总负债的比例分别 0.99%、0.67%、0.07%和 0.87%。

2023 年末，公司其他非流动负债较 2022 年末减少 34,960.76 万元，降幅 19.93%，主要系应付信托受益人款项减少所致。2024 年末，公司其他非流动负债较 2023 年末减少 125,079.51 万元，降幅 89.04%，主要系应付信托受益人款项减少所致。2025 年 9 月末，公司其他非流动负债较 2024 年末增加 183,630.90 万元。

11、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 1,139.94 亿元、1,295.51 亿元、1,388.02 亿元及 1,323.00 亿元，占同期末总负债的比例分别为 64.56%、62.04%、63.66%及 57.96%。2025 年 9 月末，发行人银行借款余额为 877.55 亿元，占有息负债余额的比例为 66.33%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 1,106.18 亿元，占有息负债余额的比例为 83.61%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

表：报告期各期末公司有息债务情况

单位：亿元、%

| 项目 | 一年以内（含 1 年） | | 2025 年 9 月末 | | 2024 年 | | 2023 年 | | 2022 年 | |
|-------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 金额 | 占比 |
| 银行贷款 | 428.95 | 63.68 | 877.55 | 66.33 | 911.43 | 65.66 | 725.23 | 55.98 | 672.61 | 59.00 |
| 其中担保贷款 | 17.71 | 2.63 | 442.27 | 33.43 | 488.94 | 35.23 | 376.66 | 29.07 | 310.02 | 27.20 |
| 其中：政策性银行 | - | - | - | - | - | - | 17.69 | 1.37 | 33.00 | 2.89 |
| 国有六大行 | 221.71 | 32.92 | 523.58 | 39.58 | 582.03 | 41.93 | 494.65 | 38.18 | 447.76 | 39.28 |
| 股份制银行 | 104.42 | 15.50 | 229.51 | 17.35 | 197.48 | 14.23 | 123.56 | 9.54 | 107.66 | 9.44 |
| 地方城商行 | 72.58 | 10.78 | 93.90 | 7.10 | 85.11 | 6.13 | 43.03 | 3.32 | 40.99 | 3.60 |
| 地方农商行 | 30.21 | 4.49 | 30.56 | 2.31 | 46.80 | 3.37 | 46.31 | 3.57 | 43.21 | 3.79 |
| 其他银行 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 债券融资 | 237.41 | 35.25 | 438.25 | 33.13 | 472.53 | 34.04 | 555.73 | 42.90 | 450.91 | 39.56 |
| 其中：公司债券 | 148.02 | 21.98 | 209.62 | 15.84 | 193.82 | 13.96 | 193.82 | 14.96 | 118.82 | 10.42 |
| 企业债券 | 15.50 | 2.30 | 15.50 | 1.17 | 31.00 | 2.23 | 39.69 | 3.07 | 60.00 | 5.26 |
| 债务融资工具 | 11.00 | 1.63 | 79.40 | 6.00 | 90.40 | 6.51 | 146.15 | 11.28 | 272.09 | 23.87 |
| 资产证券化 | 62.89 | 9.34 | 133.73 | 10.11 | 157.33 | 11.34 | 176.07 | 13.59 | - | - |
| 非标融资 | - | - |
| 其中：信托融资 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 融资租赁 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| 项目 | 一年以内（含1年） | | 2025年9月末 | | 2024年 | | 2023年 | | 2022年 | |
|--------------|-----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 保险融资计划 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 区域股权市场融资 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他融资 | 7.20 | 1.07 | 7.20 | 0.54 | 4.04 | 0.29 | 14.55 | 1.12 | 16.42 | 1.44 |
| 关联方借款、持牌机构借款 | 7.20 | 1.07 | 7.20 | 0.54 | 4.04 | 0.29 | 14.55 | 1.12 | 16.42 | 1.44 |
| 地方专项债券转贷等 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 673.56 | 100.00 | 1,323.00 | 100.00 | 1,388.02 | 100.00 | 1,295.51 | 100.00 | 1,139.94 | 100.00 |

（2）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：发行人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

| 项目 | 2025年1-9月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 经营活动现金流入小计 | 2,931,885.55 | 2,708,537.84 | 3,193,291.05 | 2,315,075.17 |
| 经营活动现金流出小计 | 1,482,811.36 | 3,214,707.26 | 3,600,519.50 | 3,429,543.11 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,449,074.19 | -506,169.42 | -407,228.45 | -1,114,467.93 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,336,931.57 | 3,025,805.80 | 3,850,913.43 | 2,550,943.81 |
| 投资活动现金流出小计 | 1,597,229.00 | 2,736,491.11 | 4,629,938.24 | 3,489,295.36 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -260,297.43 | 289,314.70 | -779,024.81 | -938,351.55 |
| 筹资活动现金流入小计 | 4,797,819.19 | 7,318,917.94 | 9,029,873.52 | 7,121,929.90 |
| 筹资活动现金流出小计 | 5,638,738.51 | 7,263,697.48 | 7,320,275.78 | 5,990,396.21 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -840,919.32 | 55,220.46 | 1,709,597.74 | 1,131,533.69 |
| 汇率变动对现金的影响 | -280.60 | -794.04 | 283.43 | 720.28 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 347,576.84 | -162,428.31 | 523,627.91 | -920,565.52 |

1、经营活动产生的现金流量

2022-2024年度及2025年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,114,467.93万元、-407,228.45万元、-506,169.42万元和1,449,074.19万元；公司经营活动产生的现金流入分别为2,315,075.17万元、3,193,291.05万元、

2,708,537.84 万元和 2,931,885.55 万元；公司经营活动产生的现金流出分别为 3,429,543.11 万元、3,600,519.50 万元、3,214,707.26 万元和 1,482,811.36 万元。

2023 年度，公司经营活动现金流入 3,193,291.05 万元，经营活动现金流出 3,600,519.50 万元。2023 年度经营活动现金净流出 407,228.45 万元，较 2022 年同期增加 63.46%，主要系销售商品收到的现金较去年同期增幅较大，主要为预售房款增加。

2024 年度，公司经营活动现金流入 2,708,537.84 万元，经营活动现金流出 3,214,707.26 万元。2024 年度经营活动现金净流出 506,169.42 万元，较 2023 年同期增加 24.30%。

2、投资活动产生的现金流量

2022-2025 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量分别为-938,351.55 万元、-779,024.81 万元、289,314.70 万元和-260,297.43 万元；公司投资活动产生的现金流入分别为 2,550,943.81 万元、3,850,913.43 万元、3,025,805.80 万元和 1,336,931.57 万元；公司投资活动产生的现金流出分别为 3,489,295.36 万元、4,629,938.24 万元、2,736,491.11 万元和 1,597,229.00 万元。

公司投资活动现金流出较大，投资支付的现金较多，一方面，由于公司的多元化经营战略，报告期内公司扩大了对企业投资、改制的投资。另一方面，公司作为浦东新区国资委下属国有独资公司，担负浦东新区多项重大项目的建设投资使得公司投资性活动产生的现金流出较大。

2023 年度，公司投资活动现金流入 3,850,913.43 万元，投资活动现金流出 4,629,938.24 万元，净流出 779,024.81 万元。2024 年度公司投资性现金净流出较 2023 年减少 16.98%。

2024 年度，公司投资活动现金流入 3,025,805.80 万元，投资活动现金流出 2,736,491.11 万元，净流入 289,314.70 万元。2024 年度公司投资性现金流由负转正，主要系投资支付的现金流下降所致。

3、筹资活动产生的现金流量

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,131,533.69 万元、1,709,597.74 万元、55,220.46 万元和-840,919.32 万元；公司筹资活动产生的现金流入分别为 7,121,929.90 万元、9,029,873.52 万元、

7,318,917.94 万元和 4,797,819.19 万元；公司筹资活动产生的现金流出分别为 5,990,396.21 万元、7,320,275.78 万元、7,263,697.48 万元和 5,638,738.51 万元。在国家对房地产行业的宏观调控影响下，公司担负金融城深度开发和前滩开发建设的重任，重大项目的建设对外融资力度较大。2010 年开始，公司对基础设施建设和优质项目的投资较多，同时对于宏观调控和市场资金面的预期有所调整，因此通过银行贷款等融资渠道加大了对外筹资力度，筹资活动现金流有较大净流入，为公司经营发展提供了有力的资金支持。

2023 年度，公司筹资活动现金流入 9,029,873.52 万元，筹资活动现金流出 7,320,275.78 万元，净流入 1,709,597.74 万元。2023 年度公司筹资活动现金流净额较去年同期增加 51.09%，主要系新发债券所致。

2024 年度，公司筹资活动现金流入 7,318,917.94 万元，筹资活动现金流出 7,263,697.48 万元，净流入 55,220.46 万元。2024 年度公司筹资活动现金流净额较去年同期减少 96.77%，主要系吸收投资收到的现金减少所致。

总体来看，公司筹资活动产生的现金流较好地补充了经营活动与投资活动现金流之间的缺口，有效地支持了公司各项业务的迅速发展。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人主要偿债能力指标如下：

表：最近三年及一期末发行人主要偿债能力指标

| 项目 | 2025 年 9 月末 /2025 年 1-9 月 | 2024 年末 /2024 年度 | 2023 年末 /2023 年度 | 2022 年末 /2022 年度 |
|----------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动比率（倍） | 1.01 | 1.13 | 1.13 | 1.05 |
| 速动比率（倍） | 0.25 | 0.25 | 0.25 | 0.30 |
| 资产负债率（%） | 75.72 | 75.25 | 75.74 | 75.61 |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 2.25 | 1.96 | 2.19 | 1.86 |
| 贷款偿还率（%） | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 利息偿付率（%） | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.05、1.13、1.13 和 1.01，基本保持稳定。最近三年及一期末，速动比率分别为 0.30、0.25、0.25 和 0.25，速动比率低于同期流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比较大。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 75.61%、75.74%、75.25%和 75.72%，基本保持稳定，现有资产负债水平不会对公司持续经营和偿债能力产生负面影响。

最近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.86、2.19 和 1.96，利息保障倍数有所波动，主要原因是公司近年来处于项目的集中投入期，单靠企业内部自有资金难以满足发展需要，外部融资规模的增加和负债的上升是公司现阶段发展的合理需求。

最近三年及一期，发行人的贷款偿还率和利息偿付率均维持在 100.00%，不存在债务违约的情形。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元

| 项目 | 2025 年 1-9 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 营业收入 | 1,458,966.13 | 1,838,651.49 | 1,896,347.16 | 1,785,079.46 |
| 营业成本 | 949,131.17 | 1,130,263.67 | 937,253.20 | 1,141,961.39 |
| 投资收益 | 86,750.26 | 149,223.47 | 231,051.44 | 17,162.71 |
| 营业利润 | 202,100.01 | 346,854.66 | 455,530.06 | 284,838.03 |
| 利润总额 | 213,812.64 | 345,257.66 | 450,519.54 | 292,513.36 |
| 净利润 | 134,788.72 | 194,533.34 | 282,443.35 | 179,485.65 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 51,643.36 | 109,594.43 | 166,813.19 | 59,741.51 |
| 营业毛利率（%） | 34.94 | 38.53 | 50.58 | 36.03 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 2.48 | 2.81 | 4.56 | 3.17 |

1、主营业务结构

发行人主营业务构成及变动情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”。

2、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用明细情况如下：

表：最近三年及一期发行人期间费用明细情况

单位：万元、%

| 项目 | 2025年1-9月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | 金额 | 占营业收入的比例 | 金额 | 占营业收入的比例 | 金额 | 占营业收入的比例 | 金额 | 占营业收入的比例 |
| 销售费用 | 26,265.87 | 1.80 | 27,923.47 | 1.52 | 21,064.82 | 1.11 | 24,995.22 | 1.40 |
| 管理费用 | 57,535.00 | 3.94 | 84,489.48 | 4.60 | 75,016.82 | 3.96 | 57,678.72 | 3.23 |
| 财务费用 | 215,716.24 | 14.79 | 282,181.86 | 15.35 | 318,350.83 | 16.79 | 261,547.10 | 14.65 |
| 合计 | 299,517.11 | 20.53 | 394,594.81 | 21.46 | 414,432.47 | 21.85 | 344,221.04 | 19.28 |

最近三年及一期，发行人销售费用占营业收入之比例分别为 1.40%、1.11%、1.52%和 1.80%，占比维持在较低水平。

最近三年及一期，发行人管理费用占营业收入之比例分别为 3.23%、3.96%、4.60%和 3.94%，占比维持在较低水平。

发行人期间费用以财务费用为主。最近三年及一期，发行人财务费用占营业收入之比例分别为 14.65%、16.79%、15.35%和 14.79%，2022-2024 年及 2025 年 1-9 月公司期间费用率⁴分别为 19.28%、21.85%、21.46%和 20.53%。

3、投资收益分析

发行人近三年内投资收益明细如下：

单位：万元

| 产生投资收益的来源 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---------------------------------|-----------|------------|-------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 66,262.49 | 159,450.91 | -121,240.16 |
| 处置其他非流动金融资产取得的投资收益 | - | - | 84,485.72 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 79,999.05 | 65,128.90 | 38,410.78 |
| 理财产品投资收益 | 1.17 | 4,875.27 | 8,941.61 |
| 交易性金融资产持有期间的投资收益 | 1,827.53 | 20.42 | 81.11 |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产确定的投资收益 | 8.62 | - | - |
| 可供出售金融资产等取得的投资收益 | - | - | - |
| 处置其他债权投资取得的投资收益 | - | - | - |
| 委托贷款取得的投资收益 | 1,124.61 | 1,065.27 | 4,761.03 |
| 取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得 | - | - | 1,722.62 |
| 资金占用产生的投资收益 | - | 510.67 | |

⁴ 期间费用率=（销售费用+管理费用+财务费用）/营业总收入*100%

| 产生投资收益的来源 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|-----------|------------|------------|-----------|
| 合计 | 149,223.47 | 231,051.44 | 17,162.71 |

4、政府补助分析

报告期内，发行人政府补贴⁵主要来源于计入营业外收入的政府对其建设浦东新区公共设施的补助与其他扶持资金，和计入其他收益中的政府补贴。2022-2024 年度，发行人政府补贴合计为 11,608.80 万元、15,153.93 万元和 5,718.85 万元，明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---------------------|---------|-----------|----------|
| 计入营业外收入的政府补贴 | 19.28 | - | 10.00 |
| 计入其他收益的政府补助： | | | |
| 政府扶持基金 | 871.54 | 10,969.55 | 7,656.57 |
| 金融业扶持基金等 | 40.00 | 1,000.00 | 1,047.10 |
| 临港配套费专户点亮工程专项补助 | - | 678.53 | - |
| 新区达标考核 | 471.33 | 584.24 | - |
| 重庆财政局扶持项目补贴 | - | 235.77 | - |
| 新能源环卫车辆补贴 | 173.93 | 120.33 | - |
| 楼宇补贴 | 5.00 | 52.47 | - |
| 街道以奖代补 | 39.89 | 45.64 | - |
| 西安金融扶持项目补贴 | - | 40.00 | - |
| 浦东新区旅游饭店能效对标管理补贴 | - | 15.00 | - |
| 世博管理局财政扶持补贴 | - | 14.50 | - |
| 稳岗就业补贴 | 248.66 | 11.29 | - |
| 文化消费与文创产品开发扶持资金 | 10.00 | 5.00 | - |
| 小微企业工会经费返还 | - | 0.12 | - |
| 老小区物业管理达标补助 | - | - | 724.49 |
| 稳岗补贴 | - | - | 98.49 |
| 购置房产补贴 | - | - | - |
| 临港专项补贴 | - | 12.37 | 29.54 |
| 丹阳丘陵山区农业综合开发项目财政补贴款 | - | 4.28 | 4.28 |
| 锦延路新建工程土地征收补偿款 | - | - | - |

⁵ 根据财会[2017]30号修订的一般企业财务报表格式，2017年起，与公司日常活动无关的政府补助计入营业外收入，与公司日常活动相关的政府补助中计入了其他收益。

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 培训及以工代训经费补贴 | - | - | 21.09 |
| 丹阳市劳动就业管理中心失业保险基金款 | - | - | 6.30 |
| 浦东美术馆运营补贴 | 2027.80 | 1,353.40 | 1,710.06 |
| 国三柴油车提前报废补贴 | - | - | 1.20 |
| 吸纳就业补贴 | - | - | 28.29 |
| 防疫补贴 | - | 8.28 | 269.13 |
| 扩岗补助 | - | 3.15 | 2.25 |
| 旅游发展专项资金 | 500.00 | - | - |
| 民生码头筒仓改造工程 | 352.00 | - | - |
| 浦东新区低碳发展实践区财政补贴 | 300.00 | - | - |
| 投改制补贴款 | 295.80 | - | - |
| 国家旅游发展基金补助 | 177.00 | - | - |
| 临港新片区数字化转型支持专项资金 | 100.00 | - | - |
| 邵宅村“乡村工寓”项目 2024 年度租赁住宅保障中央财政补助 | 29.63 | - | - |
| 购置房产项目补贴 | 20.57 | - | - |
| 其他 | 36.42 | - | - |
| 合计 | 5,718.85 | 15,153.93 | 11,608.80 |

综上所述，报告期内发行人每年政府补贴实际到账金额较大，且发行人作为浦东新区区属国有企业主要补贴来源为建设浦东新区的公共设施建设，未来收到的政府补贴持续性较好，预计政府补贴未来对发行人偿债能力不会发生重大不利影响。

（六）关联交易情况

1、主要关联方

报告期内，发行人主要关联方如下：

（1）发行人的控股股东及实际控制人

公司的控股股东和实际控制人均为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，其出资比例占公司注册资本的 100.00%。

（2）发行人的子公司

见募集说明书“第四节发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

(3) 发行人合营、联营企业

见募集说明书“第四节发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

(4) 发行人的其他关联方情况

表：发行人的其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与发行人关系 |
|--------------------|-------------|
| 上海浦东土地控股(集团)有限公司 | 同一最终控制方 |
| 陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 | 合营企业 |
| 信德前滩(上海)文化置业有限公司 | 合营企业 |
| 上海前绣实业有限公司 | 合营企业 |
| 上海新国际博览中心有限公司 | 合营企业 |
| 上海富都物业管理有限公司 | 合营企业的子企业 |
| 上海富都世界发展有限公司 | 合营企业的子企业 |
| 上海悦耀置业发展有限公司 | 联营企业 |
| 上海企华医院有限公司 | 联营企业 |
| 上海前滩新能源发展有限公司 | 联营企业 |
| 上海地产三林滨江生态建设有限公司 | 联营企业 |
| 上海绿岛阳光置业有限公司 | 联营企业 |
| 上海瑞行东岸置业有限公司 | 联营企业 |
| 上海富今房地产开发有限公司 | 联营企业 |
| 上海信浦东岸置业有限公司 | 联营企业 |
| 上海建工房产有限公司 | 其他关联方 |
| 上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司 | 其他关联方 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 其他关联方 |
| 上海港城开发(集团)有限公司 | 其他关联方 |
| 上海鹏欣(集团)有限公司 | 其他关联方 |
| 北京三里屯南区物业管理有限公司 | 其他关联方 |
| 上海鸿淮置业有限公司 | 其他关联方 |

2、主要关联交易

报告期内，发行人主要关联交易如下：

(1) 关联方交易

2024年度发行人主要关联交易如下：

表：2024 年度发行人主要关联交易

| 交易类型 | 关联方名称 | 关联方 | 交易金额 (万元) | 交易金额占同 类交易总额的 比例 (%) | 定价政策 |
|-------------------------|--------------------|----------|-----------------|----------------------------|------|
| | | 关系性质 | | | |
| 一、购买商品、接受劳务的关联交易 | | | | | |
| 人力成本 | 上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司 | 其他关联方 | 39.58 | 小于 0.01 | 协议价 |
| 人力成本 | 上海地产（集团）有限公司 | 其他关联方 | 111.18 | 0.01 | 协议价 |
| 房产建设成本 | 上海新国际博览中心有限公司 | 合营企业 | 333.65 | 0.03 | 协议价 |
| 接受劳务 | 上海前滩新能源发展有限公司 | 联营企业 | 3,729.49 | 0.33 | 协议价 |
| 接受劳务 | 上海新国际博览中心有限公司 | 合营企业 | 1,691.39 | 0.15 | 协议价 |
| 接受劳务 | 上海前绣实业有限公司 | 合营企业 | 254.56 | 0.02 | 协议价 |
| 接受劳务 | 上海富都物业管理有限公司 | 合营企业的子企业 | 231.98 | 0.02 | 协议价 |
| 接受劳务 | 陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 | 合营企业 | 132.69 | 0.01 | 协议价 |
| 接受劳务 | 上海富都世界发展有限公司 | 合营企业的子企业 | 128.89 | 0.01 | 协议价 |
| 支付租金 | 上海新国际博览中心有限公司 | 合营企业 | 5.00 | 小于 0.01 | 协议价 |
| 小计 | | | 6,658.40 | | |
| 二、销售商品、提供劳务的关联交易 | | | | | |
| 市政工程收入 | 上海前绣实业有限公司 | 合营企业 | 129.25 | 0.01 | 协议价 |
| 市政工程收入 | 信德前滩（上海）文化置业有限公司 | 合营企业 | 443.57 | 0.02 | 协议价 |
| 市政工程收入 | 上海前滩新能源发展有限公司 | 联营企业 | 46.67 | 小于 0.01 | 协议价 |
| 养护收入 | 上海富都物业管理有限公司 | 合营企业的子企业 | 166.98 | 0.01 | 协议价 |
| 养护收入 | 上海前绣实业有限公司 | 合营企业 | 92.89 | 0.01 | 协议价 |
| 养护收入 | 上海富都世界发展有限公司 | 合营企业的子企业 | 30.80 | 小于 0.01 | 协议价 |
| 文创商品销售 | 上海前绣实业有限公司 | 合营企业 | 0.23 | 小于 0.01 | 协议价 |
| 文创商品销售 | 陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 | 合营企业 | 12.79 | 小于 0.01 | 协议价 |
| 劳务派遣费收入 | 上海瑞行东岸置业有限公司 | 联营企业 | 83.02 | 小于 0.01 | 协议价 |
| 咨询顾问收入 | 上海信浦东岸置业有限公司 | 联营企业 | 420.75 | 0.02 | 协议价 |

| 交易类型 | 关联方名称 | 关联方 | 交易金额 (万元) | 交易金额占同 类交易总额的 比例 (%) | 定价政策 |
|---------------|------------------|---------------------------|------------------|----------------------------|------|
| | | 关系性质 | | | |
| 房屋销售收入 | 上海鹏欣（集团）有限公司 | 其他关联方 | 543.24 | 0.03 | 协议价 |
| 房产出租 | 上海新国际博览中心有限公司 | 合营企业 | 530.66 | 0.03 | 协议价 |
| 提供劳务 | 上海新国际博览中心有限公司 | 合营企业 | 12,343.09 | 0.67 | 协议价 |
| 提供劳务 | 上海前绣实业有限公司 | 合营企业 | 669.99 | 0.04 | 协议价 |
| 提供劳务 | 上海富都世界发展有限公司 | 合营企业的子企业 | 188.68 | 0.01 | 协议价 |
| 提供劳务 | 陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 | 合营企业 | 0.76 | 小于 0.01 | 协议价 |
| 租赁收入 | 陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 | 合营企业 | 857.88 | 0.05 | 协议价 |
| 租赁收入 | 上海前绣实业有限公司 | 合营企业 | 472.15 | 0.03 | 协议价 |
| 小计 | | | 17,033.42 | | |
| 三、其他交易 | | | | | |
| 福利费 | 陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 | 同一最终控制方 下属子公司的合 营企业 | 7.10 | 0.01 | 协议价 |
| 利息资本化 | 上海地产三林滨江生态建设有限公司 | 联营企业 | 1,784.49 | 0.02 | 协议价 |
| 利息支出 | 上海港城开发（集团）有限公司 | 其他关联方 | 498.81 | 0.17 | 协议价 |
| 提供借款 | 上海富今房地产开发有限公司 | 联营企业 | 6,348.72 | 1 | 协议价 |
| 提供借款 | 上海建工房产有限公司 | 其他关联方 | 36,000.00 | 5.65 | 协议价 |
| 利息收入 | 北京三里屯南区物业管理有限公司 | 其他关联方 | 396.13 | 14.76 | 协议价 |
| 利息支出 | 上海富都世界发展有限公司 | 合营企业的子企业 | 244.28 | 0.08 | 协议价 |
| 利息支出 | 上海富都物业管理有限公司 | 合营企业的子企业 | 11.15 | 小于 0.01 | 协议价 |
| 取得借款 | 上海富都世界发展有限公司 | 合营企业的子企业 | 10,000.00 | 0.2 | 协议价 |
| 提供借款 | 北京三里屯南区物业管理有限公司 | 其他关联方 | 190,000.00 | 29.8 | 协议价 |
| 借款利息收入 | 上海瑞行东岸置业有限公司 | 联营企业 | 58.63 | 2.18 | 协议价 |
| 借款利息收入 | 上海富今房地产开发有限公司 | 联营企业 | 267.68 | 9.97 | 协议价 |

| 交易类型 | 关联方名称 | 关联方 | 交易金额 (万元) | 交易金额占同 类交易总额的 比例 (%) | 定价政策 |
|------|------------|-------|-------------------|----------------------------|------|
| | | 关系性质 | | | |
| 利息支出 | 上海建工房产有限公司 | 其他关联方 | 447.57 | 0.16 | 协议价 |
| 小计 | | | 246,064.56 | | |

(2) 应收、应付关联方款项情况

表：2024 年度应收关联方款项情况

单位：万元

| 关联方名称 | 应收项目 | 账面价值 |
|------------------|-------------------|------------|
| 上海前绣实业有限公司 | 应收账款 | 79.59 |
| 信德前滩（上海）文化置业有限公司 | 应收账款 | 368.02 |
| 上海浦东土地控股（集团）有限公司 | 应收账款 | 74.02 |
| 上海富都世界发展有限公司 | 合同资产 | 0.07 |
| 上海港城开发（集团）有限公司 | 合同资产 | 104.10 |
| 上海鸿淮置业有限公司 | 合同资产 | 22.08 |
| 上海浦东土地控股（集团）有限公司 | 合同资产 | 19.42 |
| 上海前滩新能源发展有限公司 | 合同资产 | 2.33 |
| 上海前绣实业有限公司 | 合同资产 | 18.75 |
| 信德前滩（上海）文化置业有限公司 | 合同资产 | 18.47 |
| 陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 | 应收账款 | 1.13 |
| 上海前绣实业有限公司 | 应收账款 | 0.26 |
| 上海瑞行东岸置业有限公司 | 应收账款 | 1,101.75 |
| 上海信浦东岸置业有限公司 | 应收账款 | 446.00 |
| 上海富今房地产开发有限公司 | 应收账款 | 119.73 |
| 上海富今房地产开发有限公司 | 其他应收款 | 6,348.72 |
| 上海建工房产有限公司 | 其他应收款 | 36,447.57 |
| 上海前绣实业有限公司 | 应收账款 | 445.13 |
| 上海绿岛阳光置业有限公司 | 其他应收款 | - |
| 上海新国际博览中心有限公司 | 预付账款 | 0.94 |
| 北京三里屯南区物业管理有限公司 | 一年内到期的非流动资产 | 20.32 |
| 北京三里屯南区物业管理有限公司 | 其他非流动资产-关联方 贷款 | 190,000.00 |
| 上海浦东土地控股（集团）有限公司 | 其他应收款 | 23,720.79 |

| | |
|----|------------|
| 合计 | 259,359.19 |
|----|------------|

表：2024 年度应付关联方款项情况

单位：万元

| 关联方名称 | 应付项目 | 账面价值 |
|--------------------|---------|-----------|
| 上海前绣实业有限公司 | 合同负债 | 62.28 |
| 信德前滩（上海）文化置业有限公司 | 合同负债 | 44.83 |
| 上海地产三林滨江生态建设有限公司 | 应付利息 | 367.43 |
| 上海地产三林滨江生态建设有限公司 | 其他非流动负债 | 15,332.47 |
| 上海信浦东岸置业有限公司 | 其他应付款 | 20,000.00 |
| 上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司 | 应付职工薪酬 | 13.30 |
| 上海新国际博览中心有限公司 | 其他应付款 | 139.30 |
| 陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 | 预收账款 | 82.96 |
| 上海前绣实业有限公司 | 预收账款 | 76.85 |
| 上海富都世界发展有限公司 | 其他应付款 | 10,009.24 |
| 上海富都物业管理有限公司 | 其他应付款 | 775.40 |
| 陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 | 其他应付款 | 268.36 |
| 上海前绣实业有限公司 | 其他应付款 | 127.79 |
| 上海浦东土地控股（集团）有限公司 | 其他应付款 | 23,283.89 |
| 合计 | | 70,584.10 |

（七）对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保余额 6.72 亿元，占净资产比例为 0.94%，整体金额较小。具体情况如下：

| 担保方 | 被担保方 | 担保余额（亿元） | 担保起始日 | 担保到期日 |
|----------------|--------------|----------|------------|------------|
| 上海东岸投资（集团）有限公司 | 上海信浦东岸置业有限公司 | 6.72 | 2019-11-25 | 2032-09-25 |

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2024 年末，发行人及其合并范围内子公司重大未决诉讼⁶、仲裁事项具体情况如下：

绿岸公司土壤污染侵权纠纷案

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

绿岸项目相关诉讼正在审理中。发行人综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后，2024 年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 17,938 万元。发行人正认真落实各项应对措施，积极维护公司合法权益。

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

（九）受限资产情况

截至 2024 年末，公司受限资产账面价值合计为 9,876,000.81 万元，具体情况如下：

表：发行人截至 2024 年末受限资产情况

单位：万元

| 项目 | 年末账面价值 | 受限原因 |
|-------|--------------|--|
| 货币资金 | 169,774.52 | 农民工工资专户、保函保证金、债券资金监管户、商品房预售资金监管专户、诉讼冻结、活期保证金、工程项目专户、申购股票资金 |
| 应收账款 | 298.44 | 质押、用于债券发行抵押担保 |
| 存货 | 4,422,955.42 | 用于银行委托借款抵押担保 |
| 固定资产 | 561,588.24 | 用于银行委托借款抵押担保 |
| 子公司股权 | 301,517.04 | 质押、用于银行并购贷款质押担保 |

⁶ 本募集说明书所列示的重大未决诉讼，是指发行人或者其子公司作为被告、被申请人或者第三人发生诉讼、仲裁事项，且符合下列任一条件的：

- （1）涉案金额超过 5000 万元，且占发行人合并报表范围上年末净资产 5%以上；
- （2）可能导致的损益超过 1000 万元，且占发行人合并报表范围上年度净利润的 10%以上。

| 项目 | 年末账面价值 | 受限原因 |
|--------|---------------------|--------------------------------|
| 投资性房地产 | 4,419,867.15 | 用于银行委托借款抵押担保、尚未办妥权证、用于债券发行抵押担保 |
| 合计 | 9,876,000.81 | |

（十）其他或有事项

1、于 2024 年末，发行人为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 556,533.44 万元。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致发行人因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，发行人可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，发行人认为相关的信用风险很低。

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

绿岸项目相关诉讼正在审理中。发行人综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后，2024 年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 17,938 万元。发行人正认真落实各项应对措施，积极维护公司合法权益。

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

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）2025年12月25日出具的《上海陆家嘴（集团）有限公司信用评级报告》（编号：【新世纪企评（2025）020772】），经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本次债券暂未进行债项信用评级。

发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为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。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、在建项目持续推进，推升债务压力。陆家嘴集团在建项目规模持续较大，并进行土地储备投资，近年来公司已积累较大规模的刚性债务，且短期债务规模占据一定比重，有一定的即期债务偿付压力。

2、商业地产景气度下滑。陆家嘴集团房地产开发以商办项目为主，区域集中在浦东新区，新建项目所处区域开发成熟度较低。2024年以来上海商业地产景气度下滑，办公空置率上升同时平均租金下降，公司部分在营商办项目出租率及租金水平承压，在建商办项目后续或将面临一定的招商压力。

3、信托业务面临损失风险。陆家嘴集团旗下信托业务部分资金投向房地产行业，业务风险陆续进入处置期，涉诉对象主要为世茂、融创及其子公司等经营及财务已陷入困境的民营房企，公司信托业务经营面临损失风险。

4、对外投资风险。陆家嘴集团对外股权投资规模较大，相关资产流动性较弱，投资回报期长，且部分投资企业目前盈利能力弱，存在一定的投资风险。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为AAA，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况

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 2025 年 9 月末，发行人已获得工商银行、建设银行、交通银行、农业银行等银行共计 2,761.07 亿元的授信额度。其中，发行人已使用授信额度 1,013.52 亿元，未使用授信额度 1,747.55 亿元。

截至 2025 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：亿元

| 银行名称 | 综合授信额度 | 已使用情况 | 剩余额度 |
|--------|--------|--------|--------|
| 北京银行 | 20.00 | - | 20.00 |
| 工商银行 | 313.76 | 163.65 | 150.11 |
| 光大银行 | 26.00 | 7.79 | 18.21 |
| 华夏银行 | 4.00 | 1.00 | 3.00 |
| 建设银行 | 155.00 | 54.37 | 100.63 |
| 交通银行 | 300.00 | 164.67 | 135.33 |
| 民生银行 | 150.00 | 34.86 | 115.14 |
| 农商银行 | 140.70 | 38.71 | 101.99 |
| 农业银行 | 177.13 | 53.22 | 123.92 |
| 浦发银行 | 445.00 | 208.38 | 236.62 |
| 上海银行 | 160.44 | 90.72 | 69.72 |
| 邮储银行 | 80.00 | - | 80.00 |
| 浙商银行 | 80.05 | 6.98 | 73.07 |
| 中国银行 | 270.00 | 131.34 | 138.66 |
| 厦门国际银行 | 25.00 | 17.71 | 7.29 |
| 兴业银行 | 45.00 | 24.79 | 20.21 |
| 中信银行 | 164.00 | 2.70 | 161.30 |
| 平安银行 | 30.00 | 4.44 | 25.56 |
| 宁波银行 | 45.00 | 4.20 | 40.80 |
| 渤海银行 | 20.00 | 1.00 | 19.00 |
| 招商银行 | 30.00 | 3.00 | 27.00 |

| 银行名称 | 综合授信额度 | 已使用情况 | 剩余额度 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 国开行 | 47.99 | - | 47.99 |
| 农发行 | 31.99 | - | 31.99 |
| 合计 | 2,761.07 | 1,013.52 | 1,747.55 |

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至本募集说明书出具日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 440.21 亿元，明细如下：

表：发行人已发行尚未兑付的债券明细

单位：年、亿、%/年

| 序号 | 发行主体 | 债券简称 | 发行日期 | 回售日期 | 到期日期 | 债券期限 | 发行规模 | 票面利率 | 余额 |
|----------|--------------------|---------------|------------|------------|------------|------|---------------|------|---------------|
| 1 | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 26 陆集 01 | 2026-01-22 | 2027-01-27 | 2028-01-27 | 1+1 | 15.00 | 1.85 | 15.00 |
| 2 | | 25 陆集 01 | 2025-09-18 | 2027-09-22 | 2028-09-22 | 2+1 | 15.80 | 1.95 | 15.80 |
| 3 | | 24 陆集 02 | 2024-08-01 | 2027-08-05 | 2029-08-05 | 3+2 | 4.00 | 2.10 | 4.00 |
| 4 | | 24 陆集 01 | 2024-06-14 | 2027-06-18 | 2029-06-18 | 3+2 | 17.60 | 2.33 | 17.60 |
| 5 | | 23 陆集 02 | 2023-05-24 | 2026-05-26 | 2028-05-26 | 2+2 | 15.00 | 3.12 | 15.00 |
| 6 | | 22 陆集 01 | 2022-10-11 | - | 2027-10-13 | 3+2 | 4.20 | 1.87 | 4.20 |
| 7 | | 21 陆集 02 | 2021-06-17 | - | 2026-06-22 | 5.00 | 23.82 | 3.60 | 19.82 |
| 8 | | 21 陆集 01 | 2021-05-11 | - | 2026-05-13 | 5.00 | 20.00 | 3.43 | 2.40 |
| 9 | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 | 24 陆债 02 | 2024-06-04 | - | 2029-06-06 | 5.00 | 10.00 | 2.55 | 10.00 |
| 10 | | 24 陆债 01 | 2024-02-26 | 2027-02-28 | 2029-02-28 | 3+2 | 25.00 | 2.80 | 25.00 |
| 11 | | 23 陆债 03 | 2023-10-10 | 2026-10-12 | 2028-10-12 | 3+2 | 20.00 | 3.08 | 20.00 |
| 12 | | 23 陆债 02 | 2023-06-02 | 2026-06-06 | 2028-06-06 | 3+2 | 25.00 | 3.10 | 25.00 |
| 13 | | 23 陆债 01 | 2023-03-14 | - | 2028-03-16 | 3+2 | 15.00 | 1.95 | 15.00 |
| 14 | | 22 陆债 01 | 2022-09-13 | 2027-09-15 | 2029-09-15 | 5+2 | 5.00 | 3.17 | 5.00 |
| 公募公司债券小计 | | | - | - | - | - | 215.42 | - | 193.82 |
| 公司债券小计 | | | - | - | - | - | 215.42 | - | 193.82 |
| 1 | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 25 陆家嘴 MTN001 | 2025-07-16 | 2027-07-17 | 2028-07-17 | 2+1 | 10.00 | 1.82 | 10.00 |
| 2 | | 25 陆家嘴 MTN002 | 2025-09-15 | - | 2027-09-15 | 2.00 | 10.00 | 1.86 | 10.00 |

| 序号 | 发行主体 | 债券简称 | 发行日期 | 回售日期 | 到期日期 | 债券期限 | 发行规模 | 票面利率 | 余额 |
|----------|---------------------|---------------|------------|------|------------|------------|---------------|------|---------------|
| 3 | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 | 25 陆金开 MTN004 | 2025-08-07 | - | 2027-08-08 | 2.00 | 6.10 | 1.78 | 6.10 |
| 4 | | 25 陆金开 MTN003 | 2025-07-24 | - | 2027-07-25 | 2.00 | 6.00 | 1.79 | 6.00 |
| 5 | | 25 陆金开 MTN002 | 2025-06-12 | - | 2028-06-13 | 3.00 | 6.00 | 1.87 | 6.00 |
| 6 | | 25 陆金开 MTN001 | 2025-03-12 | - | 2027-03-14 | 2.00 | 11.90 | 2.19 | 11.90 |
| 7 | | 24 陆金开 MTN001 | 2024-08-29 | - | 2029-08-30 | 5.00 | 20.00 | 2.52 | 20.00 |
| 8 | | 22 陆金开 MTN002 | 2022-03-30 | - | 2027-04-01 | 5.00 | 23.00 | 3.27 | 1.50 |
| 9 | | 22 陆金开 MTN001 | 2022-02-23 | - | 2027-02-25 | 5.00 | 10.00 | 3.05 | 2.40 |
| 债务融资工具小计 | | | - | - | - | - | 103.00 | - | 73.90 |
| 1 | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 23 陆嘴债 01 | 2023-03-07 | - | 2028-03-09 | 3+2 | 15.50 | 1.89 | 0.40 |
| 企业债小计 | | | - | - | - | - | 15.50 | - | 0.40 |
| 1 | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 陆集 1 次 | 2023-04-04 | - | 2041-04-01 | 17.99 | 0.01 | -- | 0.01 |
| 2 | | 陆集 1 优 | 2023-04-04 | - | 2041-04-01 | 17.99 | 31.25 | 3.40 | 31.02 |
| 3 | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 | 23LJZ 次 | 2023-06-06 | - | 2041-06-06 | 18.00 | 0.01 | -- | 0.01 |
| 4 | | 23LJZ 优 | 2023-06-06 | - | 2041-06-06 | 18.00 | 15.80 | 3.00 | 15.77 |
| 5 | | 22LJZ2 优 | 2022-09-14 | - | 2040-09-14 | 18.00 | 30.20 | 2.09 | 30.11 |
| 6 | | 22LJZ2 次 | 2022-09-14 | - | 2040-09-14 | 18.00 | 0.01 | - | 0.01 |
| 7 | | 22LJZ 次 | 2022-01-18 | - | 2040-01-18 | 18.00 | 0.01 | - | 0.01 |
| 8 | | 22LJZ 优 | 2022-01-18 | - | 2040-01-18 | 18.00 | 30.50 | 2.65 | 30.33 |
| 9 | | 21LJZ 优 | 2021-07-22 | - | 2039-07-22 | 18.00 | 50.00 | 2.66 | 49.65 |
| 10 | | 21LJZ 次 | 2021-07-22 | - | 2039-07-22 | 18.00 | 0.01 | - | 0.01 |
| 11 | 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 陆集 R1 次 | 2024-12-13 | - | 2042-10-28 | 17.87 4 | 1.59 | - | 1.59 |
| 12 | | 陆集 R1 优 | 2024-12-13 | - | 2042-10-28 | 17.87 4 | 13.56 | 2.60 | 13.56 |
| 其他小计 | | | - | - | - | - | 172.94 | - | 172.09 |
| 合计 | | | - | - | - | - | 506.86 | | 440.21 |

2、截至本募集说明书出具之日，发行人不存在存续可续期债。

3、截至本募集说明书出具之日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

| 序号 | 注册主体 | 债券品种 | 注册机构 | 注册时间 | 注册规模 | 已发行金额 | 尚未发行金额 |
|----|--------------------|------|-------|------------|---------------|---------------|-------------|
| 1 | 上海陆家嘴（集团）有限公司 | 公司债券 | 上交所 | 2024-04-23 | 60.00 | 52.40 | 7.60 |
| 2 | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 | 中期票据 | 银行间市场 | 2024-08-20 | 50.00 | 49.90 | 0.10 |
| 合计 | | - | - | - | 110.00 | 102.30 | 7.70 |

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本次债券无增信机制。

第八节 税项

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、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。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。投资人应按法规规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》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 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场或银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测

国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

一、发行人关于信息披露事务的承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）信息披露的原则

1、集团公司应当及时、公平地履行信息披露义务。按公开、公平、公正的原则对待债券投资者，严格按相关规定及时披露信息，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、集团公司披露的债券信息应当通过国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会认可的方式予以披露，且披露时间不得晚于所有交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3、集团公司及董事、高级管理人员及其他知情人员在信息披露前，有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内，在披露前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（二）债券信息披露的负责人、管理部门及管理职责

1、集团公司债券信息披露事务的负责人应当为公司董事、高级管理人员中一位，具体负责人员由集团公司根据经营安排予以确定，或根据相关监管规定、管理要求执行。

信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。集团公司的董事、高级管理人员非经债券信息披露事务负责人的书面授权，不得对外披露集团公司尚未披露的任何债券信息。

集团公司应当为债券信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，相关管理人员应当配合债券信息披露事务负责人做好债券信息披露的相关具体工作。

集团公司信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。集团公司未按规定设置并披露信息披露事务负责人或未在信息披露事务负责人变更后确定并披露接任人员的，视为由集团公司法定代表人担任。

2、集团公司债券信息披露的管理部门应负责信息披露工作的日常管理和具体执行，具体负责部门根据集团公司经营安排需要予以确定。集团公司相关职能部门及下属子公司应密切配合，对信息披露内容的真实性、准确性和完整性负责，保证向信息披露的管理部门提供的信息披露内容没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3、债券信息披露管理部门的职责：

1) 负责集团公司债券信息（包括银行间债券、公司债券、企业债券等）披露的日常管理，准备债券信息披露文件，保证集团公司债券信息披露程序符合相关规定和要求；

2) 负责牵头组织并起草、编制集团公司债券信息披露文件；

3) 负责拟订并及时修订集团公司债券信息披露管理制度、接待来访、回答咨询、联系投资者、向投资者提供集团公司已披露债券信息的备查文件。集团公司有关部门及子公司应主动就上述事项通报情况、提供文件，做好配合工作；

4) 负责集团公司重大债券信息的保密工作，制订保密措施。一旦发生债券内幕信息泄露，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告并公告；

5) 对履行债券信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询，保证集团公司债券信息披露的真实、准确、完整、及时；

6) 负责保管集团公司债券信息披露文件；

7) 对集团公司涉及信息披露的有关会议，要求有关部门及时提供信息披露所需要的会议文件、会议记录等资料和信息。

（三）债券信息披露流程

1、集团公司董事和董事会以及高级管理人员、集团公司各相关部门负责人和各子公司法定代表人、集团公司控股股东以及实际控制人和其他一致行动人，有责任保证集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人及时知悉集团公司组织与运作的重大信息、对投资者和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

2、按《债券信息披露管理制度》规定应公开披露而未披露的信息为未公开信息。集团公司董事和董事会以及高级管理人员、集团公司各相关部门负责人和各子公司法定代表人，应当在发生以下事项的第一时间，向集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人告知与集团公司及子公司相关的未公开的信息：

1) 集团公司及子公司的董事会、监事会或者其他有权决策机构就相关重大事项形成决议（决定）时；

2) 集团公司及子公司与有关方面就相关重大事项签署意向书或者协议时；

3) 集团公司的董事、高级管理人员及部门负责人和子公司法定代表人知悉相关重大事项发生并有义务进行报告时；

4) 集团公司或子公司收到政府相关主管部门对相关重大事项作出的决定或通知时；

5) 集团公司或子公司完成工商登记变更时。

3、在发生上述第 2 条规定的事项之前，如出现下列情形之一的，集团公司的董事和董事会以及高级管理人员、集团公司各部门负责人和各子公司法定代表人，应当立即向集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人告知相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

1) 该相关重大事项已难以保密；

2) 该相关重大事项已经泄露或者已在市场上出现传闻；

3) 公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人，原则上应当在相关情形出现之日起两个工作日内，披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素。

4、集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人收到集团公司董事和董事会以及高级管理人员、集团公司各相关部门负责人和子公司法定代表人告知的未公开信息后，由债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人按照相关流程，原则上在有关情形出现之日，以及已披露的重大事项出现可能对集团公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化之日起两个工作日内，履行《债券信息披露管理制度》规定的重大事项信息披露义务。

5、对于定期报告的披露，集团公司应当及时组织编制年度、半年度报告，经集团公司履行相关决策审批程序后由债券信息披露管理部门负责办理集团公司对外公告等相关事宜。

对于不定期重大事项的披露，集团公司债券信息披露管理部门负责协调信息的收集与整理，按照授权职责范围履行集团公司审批程序并组织不定期重大事项的信息披露工作。

6、集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人负责：

1) 将该等文件报送负责后续管理工作的主承销商；

2) 通过国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会认可的网站及时进行公告；

3) 信息公开披露后，及时通报公司相关人员，并对债券信息披露文件及公告进行归档保存。

7、债券信息披露管理部门应为投资者关系活动建立完备的档案并妥善保管。集团公司应当关注其证券及其衍生品种的异常交易情况及媒体关于集团公司的报道。公共传媒传播的消息可能或已经对集团公司债券价格产生较大影响的，集团公司应当及时向负责后续管理的主承销商告知相关真实情况，并发布澄清公告。同时根据集团公司危机管理有关规定，尽快与相关传媒进行沟通、澄清及发布相关信息。

（四）集团公司董事和董事会以及高级管理人员在债券信息披露中的职责

1、集团公司的董事，应当了解并持续关注集团公司的生产经营情况、财务状况和已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

2、集团公司董事和高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3、集团公司的董事和高级管理人员应当保证公司及时、公平地披露信息，所披露的信息真实、准确、完整，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外。

4、集团公司的高级管理人员，应当及时向董事会报告有关集团公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露事项的进展、变化情况及其他相关信息。

（五）未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任

1、集团公司债券内幕信息知情人范围包括：

- 1) 集团公司控股股东、实际控制人；
- 2) 集团公司董事和董事会；
- 3) 集团公司高级管理人员；
- 4) 集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人；
- 5) 集团公司各相关部门负责人、各子公司法定代表人；
- 6) 其他知悉债券信息或负有债券信息披露职责的人员和部门。

2、集团公司董事、高级管理人员及其他因工作关系接触到《债券信息披露管理制度》第 6.1 条规定的应披露信息的有关工作人员，均负有保密义务。

3、在有关信息正式披露之前，应将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。集团公司寄送给董事、高级管理人员的各种文件资料，包括但不限于会议文件、公告草稿等，在未对外公告前，董事、高级管理人员均须予以严格保密。集团公司在与有关中介服务机构合作时，如可能涉及集团公司应披露信息，需与该中介服务机构签订保密协议；该等应披露信息公告前，不得对外泄漏或披露。

4、集团公司拟披露的信息属于国家机密、商业秘密或者国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会认可的其他情况，披露或履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律、行政法规制度或损害集团公司利益的，集团公司可以向国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会申请豁免披露或履行相关义务。

（六）子公司债券信息披露

1、集团公司所属涉及发行债券业务的子公司应在执行《债券信息披露管理制度》的基础上，制订子公司执行和实施债券信息披露管理和报告的制度，确保子公司在发生应予披露的重大信息时，及时向集团公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人报告。

各子公司应当指定专门的联络人，负责与集团公司债券信息披露管理部门的联络、沟通工作。

2、各子公司所属子企业按集团公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按集团公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变本次债券偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

（一）利息的支付

1、付息频率及计息起始日：本次债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。计息起始日为本次债券发行缴款日。

2、本次债券的付息日为【】年至【】年间每年的【】月【】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

3、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在主管部门指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本次债券的兑付日期为【】年【】月【】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）

2、本次债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（三）偿债资金来源

1、流动资产变现

截至 2025 年 9 月末，公司货币资金 1,753,459.29 万元、存货 11,537,351.65 万元，总计 13,290,810.94 万元。在公司现金流量不足的情况下，公司可以通过变现该等资产获得必要的偿债资金。

2、畅通的外部融资渠道

公司经营状况稳定，盈利能力良好，资信状况优良，在金融机构间拥有较高的市场声誉，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。截至 2025 年 9 月末，发行人已获得工商银

行、建设银行、交通银行、农业银行等银行共计 2,761.07 亿元的授信额度。其中，发行人已使用授信额度 1,013.52 亿元，未使用授信额度 1,747.55 亿元。公司可用银行授信余额充足，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信，取得融资的风险。

（四）偿债应急保障方案

必要时发行人可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，公司货币资金 1,753,459.29 万元、存货 11,537,351.65 万元，总计 13,290,810.94 万元。在公司现金流量不足的情况下，公司可以通过变现该等资产获得必要的偿债资金。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.05、1.13、1.13 和 1.01，如本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司将及时变现部分流动资产作为偿债资金的补充来源。

二、偿债保障措施

为了充分维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括严格执行资金管理计划、设立偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人作用和严格进行信息披露等等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本次债券的募集资金根据股东批复并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

公司指定财务部门牵头负责协调本次债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

在利息和本金偿付日之前的 20 个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理、项目开发进度管理等等，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请国泰海通担任本次债券的债券受托管理人，并与国泰海通订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本次债券本金和利息的按时、足额偿付。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。在本次债券存续期限内，国泰海通依照《债券受托管理协议》的约定维护本次债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十三节“受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

公司根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了本次公司债券《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议的权限范围、程序及其他重要事项，为保障公司债券本息足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书“第十二节持有人会议规则”部分。

（六）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

（七）发行人承诺

发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。如果出现预计不能按期偿付债券本息或到期未能按照偿付债券本息等特殊情况下，公司承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

三、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人、发行人合并报表范围主体的货币资金等。

发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

（二）发行人约定偿债资金来源的，为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

四、救济措施

如发行人违反偿债保障措施承诺要求且未能恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反本募集说明书关于偿债保障措施承诺且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：继续履行。本次债券构成“一、违约情形及认定”第（6）条外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次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券本金、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相关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、发行人信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，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

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及

时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

八、纠纷解决机制

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向上海仲裁委员会提起仲裁。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为规范本次债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则全文

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

（一）总则

1、为规范上海陆家嘴（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本次债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

2、债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

3、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

4、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

5、债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

6、债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关费用（包括信息披露

费用、与债券持有人会议相关的合理费用、持有人会议律师见证费用等）由发行人承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

1、本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- 1) 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- 2) 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- 3) 变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- 4) 根据监管规则或募集说明书约定变更募集资金使用计划需要召开持有人会议的；
- 5) 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

（4）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- 1) 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

2) 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

3) 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

4) 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

5) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

6) 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

7) 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

8) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律法规规定或者本次债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(三) 债券持有人会议的筹备

1、会议的召集

(1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总

额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

（2）发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

（3）受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

2、议案的提出与修改

（1）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

（2）召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增

信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

（3）受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

（4）债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

1）特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

2）授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

(5) 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

(6) 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3、会议的通知、变更及取消

(1) 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

(2) 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

(3) 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

（4）债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

（5）召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

（6）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

（7）债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

（8）因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- 1) 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- 2) 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- 3) 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

4) 本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

1、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

（5）资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

（6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

（7）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

2、债券持有人会议的表决

（1）债券持有人会议采取记名方式投票表决。

（2）债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- 1) 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- 2) 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- 3) 债券清偿义务承继方；
- 4) 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

(3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

(4) 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

(5) 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

(6) 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

3、债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

1) 拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

2) 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

3) 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

4) 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

5) 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

6) 拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

7) 拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

(2) 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

(3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条

件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

（4）债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

（5）债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

（6）债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

(4) 债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

(5) 表决程序（如为分批次表决）；

(6) 每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

(2) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

(3) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

(4) 其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情

况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关合理费用由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（六）特别约定

1、关于表决机制的特别约定

（1）因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人

不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

2、简化程序

（1）发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

1) 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

2) 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

3) 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

4) 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

5) 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为《债券持有

人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

6) 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

(2) 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

(3) 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

1、《债券持有人会议规则》自本次债券发行完毕之日起生效。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

5、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任国泰海通证券，并接受受托管理人的监督。

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

一、受托管理事项

（一）为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰海通证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。国泰海通证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

（二）在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的约定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定及债券持有人会议规则与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书、债券持有人会议规则和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

（三）在本次债券存续期内，国泰海通证券将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（四）任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意国泰海通证券作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

二、发行人的权利和义务

（一）发行人及其董事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

（二）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。发行人及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员不得怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，故意损害债券持有人权益。

（三）发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转，并接受受托管理人对上述资金的接收、存储、划转情况进行监督。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立募集资金监管协议（主要内容详见《债券受托管理协议》第十五条），由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向受托管理人履行信息披露义务。

（四）发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资

金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。发行人应当于变更决策程序完成后的 2 个交易日内，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途、已履行的变更程序、变更后募集资金用途的合法合规情况。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

（五）发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按月及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人还应当按季度向受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。发行人应当配合受托管理人每年现场核查项目建设和运营情况。

（六）本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及

时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（七）本次债券存续期内，发生以下任何事项且对债券持有人权益有重大影响的，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- 1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6、发行人发生重大资产（超过上年末净资产百分之十）抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- 12、发行人转移债券清偿义务；
- 13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失

信行为；

16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

20、发行人涉及需要说明的市场传闻；

21、发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

22、发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

23、中国证监会及自律组织等主管部门规定、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

24、发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

25、发行人拟修改债券持有人会议规则；

26、发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

27、发行人拟变更债券募集说明书的约定；

28、其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；

29、法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- 1、董事会就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时；
- 5、该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现市场传闻；
- 6、其他发行人知道或者应当知道的情形。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

本条提及的发行人包括根据法律、法规和规则所指的发行人、发行人子公司、发行人重要子公司、发行人控股股东、发行人实际控制人或其他相关关联方等。交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

本条提及的重大、影响偿债能力等界定标准如在法律、法规和规则中有规定的，从其规定。

（八）发行人及其董事、高级管理人员应当全面配合受托管理人履行受托管理职责，并应当促使其控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构全面配合受托管理人履行受托管理职责，积极、及时提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，并确保内容真实、准确、完整，维护债券持有人合法权益。

（九）发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册。经受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

（十）债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

（十一）发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

1、制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

2、提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

3、内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

4、采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

5、配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

（十二）预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。约定的偿债保障措施为：

1、切实做到专款专用

2、设立专门的偿付工作小组

3、制定并严格执行资金管理计划

4、充分发挥债券受托管理人的作用

5、制定《债券持有人会议规则》

6、严格履行信息披露义务

受托管理人或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，发行人应当配合。

（十三）发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。本次债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

1、部分偿付及其安排；

2、全部偿付措施及其实现期限；

3、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；

4、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

（十四）发行人无法按时偿付本次债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

（十五）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。

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应依照法律法规、相关规则和募集说明书的约定，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。

本次债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

（十六）发行人应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

（十七）发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

（十八）发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人【姓名：华嘉鸣；职位：业务主管；联系方式：021-33848751】负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

前述人员发生变更的，发行人应当在三个工作日内通知受托管理人。

（十九）受托管理人变更时，发行人应当配合国泰海通证券及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向国泰海通证券履行的各项义务。

（二十）在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本次债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

（二十一）发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.22、4.23 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

（二十二）发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

三、债券受托管理人的权利和义务

（一）受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（二）受托管理人应当督促发行人及其董事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

（三）受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机

制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

1、就《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

2、每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3、每季度调取发行人、增信主体银行征信记录；

4、每年对发行人和增信主体进行现场检查；

5、每年约见发行人或者增信主体进行谈话；

6、每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

7、每季度查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

8、每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

（四）受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

（五）在本次债券存续期内，受托管理人应当每月检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当每年检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本次债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人还应当每季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

（六）受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

（七）受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

（八）出现《债券受托管理协议》第3.7条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

（九）受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（十）受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，督促发行人报告债券持有人。

（十一）受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

（十二）本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。受托管理人有权聘请律师等专业人士协助受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，根据债券持有人的授权行使权利或采取行动而发生的诉讼或仲裁费、律师费等费用之承担按照《债券受托管理协议》第【四】条的规定执行。受托管理人根据债券持有人的授权代表持有人参与诉讼、仲裁、破产等法律程序的，法律后果由相关的持有人承担。

（十三）发行人为本债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

（十四）受托管理人应当至少在本次债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况，受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

（十五）发行人不能偿还本次债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

（十六）发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

（十七）受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（十八）受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

（十九）对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失、受托管理人应得到保护且不对此承担责任。

（二十）除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

1、债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

2、募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

（1）发行人偿债保障措施承诺

1) 发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人、发行人合并报表范围主体的货币资金等。

发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

2) 发行人约定偿债资金来源的，为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3) 发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法履行本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5) 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

(2) 救济措施

如发行人违反偿债保障措施承诺要求且未能恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

(二十一) 在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

(二十二) 受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，受托管理人担任债券受托管理人的报酬另行约定。

(二十三) 本次债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

1、因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

2、在取得发行人同意后（发行人同意受托管理人基于合理且必要的原则聘用），受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的经双方同意的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

3、因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

如需发生上述 1 或 2 项下的费用，受托管理人应事先书面告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的书面同意。上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

（二十四）发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

1、受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

2、受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

3、受托管理人有权但无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用。

四、受托管理事务报告

（一）受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

（二）受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

1、受托管理人履行职责情况；

- 2、发行人的经营与财务状况；
- 3、发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- 4、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- 5、发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- 6、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- 7、债券持有人会议召开的情况；
- 8、发行人偿债意愿和能力分析；
- 9、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

（三）本次债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- 1、受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- 2、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- 3、发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- 4、出现《债券受托管理协议》第 3.7 条第 1 项至第 24 项等情形的；
- 5、出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（四）为受托管理人出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供受托管理人所需的相关信息、文件。发行人应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

五、利益冲突的风险防范机制

（一）受托管理人不得担任本次债券受托管理人情形：

1、受托管理人为本次公司债券发行提供担保；

2、受托管理人作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

（二）受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（三）下列事项构成《债券受托管理协议》所述之潜在利益冲突：

1、发行人与受托管理人双方存在股权关系，或发行人与受托管理人双方存在交叉持股的情形；

2、在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

3、在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人系该期债券的持有人；

4、在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第 3 项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

5、法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

6、上述条款未列明但在实际情况中可能影响受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

（四）受托管理人在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，受托管理人应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起五

个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，受托管理人应当采取对相关业务进行限制等措施。发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

（五）发行人与受托管理人双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

1、发行人、受托管理人应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

2、在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

3、受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

六、受托管理人的变更

（一）在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- 1、受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- 2、受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3、受托管理人提出书面辞职；
- 4、受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

（二）债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管

理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

（三）受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

（四）受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

七、陈述与保证

（一）发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- 1、发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；
- 2、发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

（二）受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- 1、国泰海通证券是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- 2、国泰海通证券具备担任本次债券受托管理人的资格，且就国泰海通证券所知，并不存在任何情形导致或者可能导致国泰海通证券丧失该资格；
- 3、国泰海通证券签署和履行《债券受托管理协议》已经得到国泰海通证券内部必要的授权，并且没有违反适用于国泰海通证券的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反国泰海通证券的公司章程以及国泰海通证券与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

八、不可抗力

（一）不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

（二）在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

九、违约责任

10.1 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件构成《债券受托管理协议》和本次债券项下发行人违约事件：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.3 受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

10.5 违约责任及免除。

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本次债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本次债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于合理的律师费用及执行费用】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于合理的律师费用及执行费用】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

（三）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

十、法律适用和争议解决

（一）《债券受托管理协议》适用中华人民共和国法律（为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

（二）凡因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于发行人、受托管理人及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁地点在上海。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

（三）当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

十一、协议的生效、变更及终止

（一）《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效。

（二）除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经本次债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

（三）《债券受托管理协议》的终止。发生如下情形时，《债券受托管理协议》终止：

- 1、本次债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人；
- 2、发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债券受托管理协议》应承担的各项权利义务；
- 3、发行人被人民法院裁定批准破产重整计划，且该重整计划已被人民法院裁定确认执行完毕，或该重整计划中涉及本次债券相关部分事实上无须继续履行或已按计划履行完毕；
- 4、发行人通过非破产程序的债务重组、诉讼/仲裁程序内外和解/调解、商业沟通谈判等方式，按照债券持有人会议规则形成了相关决议或与债券持有人

达成协议，且发行人已按照前述决议及/或约定履行完毕相关义务，或未履行的义务已被债券持有人豁免；

5、发行人发生解散或清算事由后，经清算程序注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债券受托管理协议》应承担的各项权利义务；

6、债券持有人按照债券持有人会议规则形成了相关决议，或发行人与全体债券持有人就本次债券相关事宜另行达成协议，且依据该决议及/或约定，受托管理人实质上无须继续履行本次债券应适用之法律、法规对标准债券产品所规定的受托管理义务；

7、经债券持有人会议审议通过，发行人与受托管理人签订新的债券受托管理协议以替代《债券受托管理协议》；

8、经债券持有人会议审议通过，发行人聘请新的受托管理人并与新受托管理人签订新的债券受托管理协议；

9、本次债券发行未能完成；

10、发生相关法律法规规定《债券受托管理协议》终止的其他情形。

（四）如本次债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，《债券受托管理协议》适用于分期发行的每一期债券。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号

法定代表人：徐而进

联系人：华嘉鸣

联系地址：上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心二期 D 栋 22 楼

电话号码：021-33848751

传真号码：021-33848898

邮政编码：200135

二、牵头主承销商、簿记管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、刘泽真

电话号码：021-38676666

传真号码：021-50873521

邮政编码：200041

三、联席主承销商

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层

联系人：黄晨源、姜晓峰、崔黎航

电话号码：021-20262310

传真：021-20262344

邮政编码：200120

名称：爱建证券有限责任公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区前滩大道199弄5号10层

法定代表人：江伟

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区前滩大道199弄5号10层

联系人：季子杨、刘辰

电话号码：021-32229888

传真：021-68728909

邮政编码：200120

名称：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层

法定代表人：何之江

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

联系人：韩宁、张玉林、吴昊霖

电话号码：4008866338

传真：021-33830395

邮政编码：200120

四、律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦11、12层

负责人：沈国权

联系地址：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦11、12层

联系人：胡晴

电话号码：021-20510869

传真号码：021-20511999

邮政编码：200120

五、会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

执行事务合伙人：邱靖之

联系人：王兴华

联系地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

电话号码：021-51028018

传真号码：021-58402702

邮政编码：200120

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

联系电话：021-68670204

传真：/

七、债券受托管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、刘泽真

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38670666

邮政编码：200041

八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，上海陆家嘴（集团）有限公司为上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的控股股东，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司持有上海陆家嘴金融发展有限公司 100%的股份，上海陆家嘴金融发展有限公司持有爱建证券 51.14%的股份，爱建证券有限责任公司为上海陆家嘴（集团）有限公司合并报表范围内子公司，因此上海陆家嘴（集团）有限公司通过上海陆家嘴金融发展有限公司间接控股爱建证券有限责任公司，存在股权关系。上海陆家嘴（集团）有限公司与本项目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。

发行人与除爱建证券外发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的大于 5%股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员

声明

根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所对公司债券发行的相关规定，本公司及全体董事、高级管理人员和本次发行相关的中介机构及成员发表如下声明。

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：_____ 

徐而进



上海陆家嘴（集团）有限公司

2026年3月24日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



徐而进

上海陆家嘴（集团）有限公司

2026年3月24日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



杜少雄



上海陆家嘴（集团）有限公司

2026年3月24日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



王韞



上海陆家嘴（集团）有限公司

2026年3月24日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名： 
袁涛

上海陆家嘴（集团）有限公司
2026年3月24日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名： 

刘朴

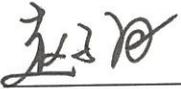
上海陆家嘴（集团）有限公司

2026年 3 月 24 日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：  _____

赵子夜


上海陆家嘴（集团）有限公司
2026年 3 月 24 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



公司非董事高级管理人员签名：_____

鲍殊毅

上海陆家嘴（集团）有限公司

2026年3月24日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：_____



蔡宏图



上海陆家嘴（集团）有限公司

2026年 3 月 24 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



李旻坤



上海陆家嘴（集团）有限公司

2026年 3 月 24 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

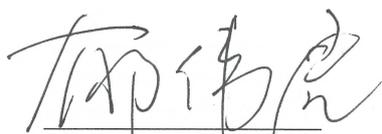


时光



刘泽真

法定代表人（授权代表人）（签字）：



郁伟君

国泰海通证券股份有限公司（公章）



2026年3月29日

国泰海通证券股份有限公司文件



授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。



三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。



(此页为签署页)



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长：_____

2025年5月28日



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：_____

2025年5月28日



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

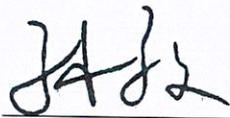


黄晨源



姜晓峰

法定代表人（授权代表人）（签字）：



孙毅

中信证券股份有限公司（公章）



2026年3月24日

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2026 年 3 月 16 日至 2027 年 3 月 14 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2026 年 3 月 16 日

被授权人

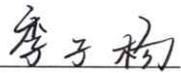
孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供
办理 陆家嘴集团 用，
有效期 玖拾 天。
2026 年 3 月 23 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



季子杨

法定代表人（授权代表人）（签字）：



富博

爱建证券有限责任公司（公章）



2026年3月24日

授权委托书

授权人：江伟（董事长、法定代表人）

被授权人：富博（分管投资银行业务委员会高管）

授权人在此授权并委托被授权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议：保密协议、财务顾问协议、上市辅导协议、承销协议、承销团协议、保荐协议、资金监管协议、律师见证协议、持续督导协议、上市服务协议、战略合作协议、合作协议、开展股权融资业务中涉及的其他协议，以及上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议：保密协议、财务顾问协议、合作协议、承销协议、承销团协议、资金监管协议、受托管理协议或债权代理协议、分销协议、定向发行协议、担保协议、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）、开展债务融资业务中涉及的其他协议，以及上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议：保密协议、财务顾问协议、推荐挂牌并持续督导协议、持续督导协议、资金监管协议、承销协议、合作协议、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议，以及上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、资产证券化业务相关协议：合作协议、资产买卖协议、资产服务协议、认购协议及风险揭示书、监管协议、托管协议、担保协议、销售协议、证券登记与服务协议、财务顾问协议、开展资产证券化业务中涉及的其他协议，以及上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

资产证券化业务相关非协议类文件：投标文件（包括招标网站 CA 申请相关文件）、信息披露联络人的授权委托书、发行登记、挂牌相关事宜的承诺函、产品年度审计报告、验资询证函、年度管理报告等开展资产证券化业务中涉及的相关文件。

五、投资银行部、质量控制部向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委



员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等)报送的文件。监管部门、自律组织等机构明确法定代表人不得授权委托的事项除外。

本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效,有效期至被授权人任期届满止。有效期内,授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或被授权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的,则本授权委托书自动失效。

被授权人行使权利不得超出依照公司规定履行完毕审批决策流程事项的范围,不得转委托第三方处理授权事项。被授权人越权行为导致损失的,公司有权扣除其薪酬进行赔偿。



授权人:

被授权人:

授权日期:


2025.09.29

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



张玉林



吴昊霖

法定代表人（签字）：



何之江



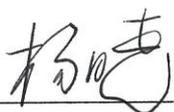
平安证券股份有限公司（公章）

2026年3月24日

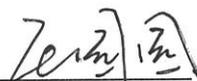
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：



杨晓



王园园

律师事务所负责人（签字）：



沈国权

上海市锦天城律师事务所（公章）

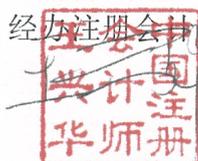


2026 年 3 月 24 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

A red square seal with the text "王兴华 注册会计师" (Wang Xinghua, CPA) and a handwritten signature in black ink over it.

王兴华

A red square seal with the text "马翌 注册会计师" (Ma Yi, CPA) and a handwritten signature in black ink over it.

马翌

A red square seal with the text "朱逸莲 注册会计师" (Zhu Yilian, CPA) and a handwritten signature in black ink over it.

朱逸莲

会计师事务所负责人（签字）：

A red square seal with the text "邱靖之 印" (Qiu Jingzhi Seal) and a handwritten signature in black ink over it.

邱靖之

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



2020年3月24日

离职说明

本机构出具的上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年度审计报告（天职业字[2023]666 号）之签字注册会计师李玮俊（证书编号：110101505192），已办理离职手续，离职后不再担任本机构的注册会计师。

本说明函仅用于向上海证券交易所及中国证监会报送文件及公开披露，而非其他任何用途，本机构不对因不当使用该说明书而导致的后果承担责任。

特此说明。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 3 月 24 日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、查询地址或网站

（一）发行人：上海陆家嘴（集团）有限公司

联系地址：上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心二期 D 栋 22 楼

联系人：华嘉鸣

联系电话：021-33848751

传真：021-33848898

（二）牵头主承销商：国泰海通证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、刘泽真

电话号码：021-38676666

传真号码：021-50873521

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载本募集说明书，或在本次公司债券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。