



陆家嘴股份
LUJIAZUI CORPORATION



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

(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	人民币 40 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

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)

联席主承销商/受托管理人

中信证券股份有限公司



联席主承销商

国泰海通证券股份有限公司



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(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）自由贸易试验区商
路 618 号)

签署日期：2026 年 6 月 11 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“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、截至 2025 年末，发行人经审计的财务报表中的所有者权益为 500.04 亿元；截至 2025 年末，发行人合并口径的资产负债率为 70.13%；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 12.76 亿元（2023 年度、2024 年度和 2025 年度经审计的合并财务报告中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1 倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

2、最近三年末，发行人的资产负债率分别为 71.14%、69.78%和 70.13%。随着发行人房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出相应增加，发行人的债务规模及资产负债率未来可能进一步上升。如果发行人持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，正常经营活动可能因此受到不利影响，从而增加发行人的偿债风险。

3、房地产业务开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，资金周转速度相对缓慢。最近三年发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 113.81 亿元、13.16 亿元和 104.59 亿元。2024 年度经营活动现金流量净额较 2023 年同期减少 100.65 亿元，降幅 88.44%，主要系①2024 年度住宅销售回款流入较上年度减少，除上年度开盘项目世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇和川沙锦绣云澜住宅的续销流入外，新开盘项目有陆家嘴太古源源邸（第一批）和世纪臻邸，推盘面积少。②2024 年度子公司戎邑置业支付梅园社区 2E8-17 地块土地款，导致公司购买商品及劳务支付的现金增加；2025 年度经营活动现金流量净额较去年同期增加 91.43 亿元，增幅 694.84%，主要系住宅销售回款流入较去年同期增加，导致销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。受市场波动以及行业周期性的影响，若未来发行人经营性现金流量净额出现大额波动，将导致发行人经营性现金对债务偿还的保障能力下降。

4、截至 2025 年末，发行人受限资产总计为 508.27 亿元，占 2025 年末总资产比例为 30.37%。受限制资产主要系为借款设定的质押与抵押资产，主要包括

子公司股权质押、建筑物及土地使用权和项目运营收入等。若公司及下属子公司无法按时偿付相关债务，导致受限资产所有权丧失，将会对公司后续融资以及资产正常使用带来不利影响。

5、最近三年公司营业收入分别为 106.67 亿元、146.51 亿元和 181.67 亿元。其中，报告期内公司房地产销售收入分别实现 33.46 亿元、70.68 亿元和 97.09 亿元，占营业收入比重分别为 31.37%、48.24%和 53.45%；房地产租赁收入分别实现 35.49 亿元、32.51 亿元和 30.07 亿元，占营业收入比重分别为 33.27%、22.19%和 16.55%。

公司主要业务板块房地产销售和房地产租赁的经营情况与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，一定程度上受宏观经济政策调整和经济周期性波动等影响。公司在目前房地产调控的大环境下可能面临一定的经营风险。

6、就发行人合并报表范围内的控股子公司绿岸公司名下部分土地存在污染及其相关事宜，发行人自 2022 年 4 月起，依据上市公司信息披露规则已累计发布了 10 次专项公告。具体情况详见发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和发行人指定信息披露媒体发布的公告。绿岸公司已暂停相关开发、建设、销售工作。截至 2025 年末，发行人已对绿岸项目累计计提存货跌价准备 11.57 亿元。

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。

7、发行人 2026 年第一季度报告于 2026 年 4 月 22 日在上海证券交易所网站公告，并将报告刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上。截至 2026 年 3 月末，发行人总资产 1,691.56 亿元，净资产 501.56 亿元，归属于母公司净资产 252.20 亿元。2026 年 1-3 月，发行人实现营业总收入 22.27 亿元，净利润 2.44 亿元，归属于母公司所有者净利润 1.99 亿元，经营活动产生的现金流量净额 32.56 亿元，加权平均净资产收益率 0.79%。截至本募集说明书签署日，发行人不存在影响公司经营或偿债能力的重大不利变化，仍符合面向专业投资者公开发行债券的条件。

二、与本次债券相关的重大事项

1、本次债券面向专业投资者公开发行，发行完毕后，将申请在上海证券交易所上市交易。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易，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，发行人亦无法保证本次债券在交易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。

2、投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员会关于本次债券发行的注册决定，并不表明其对本次债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本次债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

3、《债券持有人会议规则》适用性。遵照《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

4、《债券受托管理协议》的适用性。为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信证券股份有限公司担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受

托管理协议》。

5、发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付金钱给付义务，金额达到给付标准的，发行人将及时采取措施消除金钱给付逾期状态。金钱给付义务的种类：银行贷款、信托贷款、财务公司贷款，委托贷款，金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款，理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划，除本次债券外的公司信用类债券。金钱给付义务的标准为金额占发行人合并财务报表最近一年末经审计净资产 10%以上，债券存续期内，出现违反约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。发行人违反交叉保护条款且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照募集说明书的约定采取负面事项救济措施。

6、本次债券发行对象。本次债券的发行对象为符合《中华人民共和国证券法》、国务院证券监督管理机构规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业投资者，普通投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。本次债券不向公司股东优先配售。

7、评级情况。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券无评级。

8、质押式回购。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司主体信用等级为 AAA，本次债券无评级，符合质押式回购交易的基本条件。发行阶段，发行人拟向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及债券登记机构的相关规定执行。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本次债券相关的重大事项	4
目 录.....	6
释 义.....	8
一、常用名词释义	8
二、专用技术词语释义	9
第一节 风险提示及说明.....	11
一、与发行人相关的风险	11
二、本次债券的投资风险	21
第二节 发行条款.....	23
一、本次债券的基本发行条款	23
二、本次债券发行、登记结算及上市流通安排	24
第三节 募集资金运用.....	26
一、本次债券的募集资金规模	26
二、本次债券募集资金使用计划	26
三、募集资金的现金管理	27
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	27
五、本次债券募集资金专项账户管理安排	27
六、募集资金运用对公司财务状况的影响	29
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺	30
八、前次公司债券募集资金使用情况	30
第四节 发行人基本情况.....	32
一、发行人基本情况	32
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	32
三、发行人的股权结构	40
四、发行人的重要权益投资情况	42
五、发行人的内部组织机构情况	43
六、发行人的董事及高级管理人员情况	56
七、发行人主营业务情况	62
八、其他与发行人主体相关的重要情况	95
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	99
三、发行人财务状况分析	110
第六节 发行人信用状况.....	162
一、发行人及本次债券的信用评级情况	162
二、发行人其他信用情况	162
第七节 增信情况.....	166
第八节 税项.....	167
一、增值税	167

二、所得税	167
三、印花税	167
四、税项抵销	168
五、声明	168
第九节 信息披露安排.....	169
一、发行人信息披露制度	169
二、本次债券存续期内定期信息披露安排	174
三、本次债券存续期内重大事项披露	174
四、本次债券还本付息信息披露	174
第十节 投资者保护机制.....	175
一、交叉保护承诺	175
二、救济措施	175
三、偿债计划	176
四、具体偿债安排	176
五、偿债保障措施	177
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	180
一、违约情形及认定	180
二、违约责任及免除	181
三、争议解决机制	182
四、其他约定	182
第十二节 持有人会议规则.....	183
一、债券持有人行使权利的形式	183
二、债券持有人会议规则的主要内容	183
第十三节 受托管理人.....	201
一、债券受托管理人	201
二、债券受托管理协议的主要内容	201
第十四节 发行有关机构.....	221
一、发行人	221
二、牵头主承销商	221
三、联席主承销商	221
四、律师事务所	222
五、会计师事务所	222
六、公司债券登记、托管、结算机构	222
七、受托管理人	223
八、公司债券申请上市的证券交易所	223
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	223
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	225
第十六节 备查文件.....	256
一、备查文件	256
二、文件查询地址	256
三、查询网站	256

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：

一、常用名词释义

发行人/公司/本公司/陆家嘴股份	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
本次债券	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本次债券的主体
我国/中国	指	中华人民共和国
国务院	指	中华人民共和国国务院
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
财政部	指	中华人民共和国财政部
人民银行	指	中国人民银行
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
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商/爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
联席主承销商/债券受托管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商/国泰海通证券	指	国泰海通证券股份有限公司
普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（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/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
发行公告	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作，并在发行前公告的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券发行公告》
《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》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 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，根据相关法律法规制定的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
公司章程	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司章程
最近三年	指	2023 年、2024 年和 2025 年度
报告期	指	2023 年、2024 年和 2025 年度
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
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制定节假日或休息日（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）
陆家嘴集团	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
陆家嘴物业	指	上海陆家嘴物业管理有限公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
陆家嘴国泰人寿	指	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
陆金发	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
绿岸公司	指	苏州绿岸房地产开发有限公司
佳川公司	指	上海佳川置业有限公司
昌邑公司	指	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
东袁公司	指	上海东袁置业有限公司
耀龙公司	指	上海耀龙投资有限公司
企荣公司	指	上海企荣投资有限公司
前滩投资	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司

二、专用技术词语释义

总建筑面积	指	在建设用地范围内独栋或多栋建筑物地面以上及地面以下各层建筑面积之总和
土地批租	指	是国家土地使用权有偿使用的一种形式。即将若干年内的土地使用权一次出让给土地使用单位。土地批租的费用，即土地使用权出让金，亦称土地价款，由用地单位一次交付
证券投资咨询	指	证券公司取得监管部门颁发的相关资格的机构及其咨询人员为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议，并直接或间接收取服务费用的活动
融资融券	指	投资者向具有融资融券业务资格的证券公司提供担保物，借入资金买入证券（融资交易）或借入证券并卖出（融券交易）的行为

财务顾问	指	根据客户需要，证券公司为客户的投融资、资本运作、资产及债务重组、财务管理、发展战略等活动提供的咨询、分析、方案设计等服务
GDP	指	国内生产总值（GDP=Gross Domestic Product）是指一个国家（国界范围内）所有常驻单位在一定时期内生产的所有最终产品和劳务的市场价值
GOP	指	“Gross Operating Profit”，即营业毛利，用于衡量酒店经营绩效的指标。其在利润表中反映为酒店收入减去成本、人工费、营运部门的直接费用、后台部门的间接费用后的余额。GOP=酒店营业总收入-酒店营业总支出

本债券募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，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资料外，应特别审慎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、盈利能力波动风险

发行人作为上海市浦东新区陆家嘴金融贸易区的开发建设主体，整体盈利水平较高。最近三年，公司实现营业收入分别为 106.67 亿元、146.51 亿元和 181.67 亿元；净利润分别为 16.45 亿元、17.95 亿元和 15.88 亿元；与之相对应的净利润率分别为 15.42%、12.25%和 8.74%。报告期内，公司盈利情况呈现波动趋势，**发行人面临盈利能力波动的风险。**

2、有息债务增长且一年内到期债务规模较大风险

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

报告期内各期末，发行人有息债务总额分别为 733.86 亿元、706.46 亿元和 703.40 亿元；财务费用分别为 15.55 亿元、13.59 亿元和 13.95 亿元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，相应的借款也不断增加，预计发行人在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平。截至 2025 年末，发行人一年内到期的有息债务为 322.82 亿元，规模较大。投资建设项目的大幅增加，有益于公司规模的扩大，**但如果财务费用增长过快，有可能对公司利润产生一定影响，到期的本息可能增加公司刚性债务支出的压力，从而对公司的经营产生一定的影响。一年内到期的债务规模较大增加了发行人的短期偿付压力。**

3、期间费用规模较大风险

报告期内各期发行人期间费用总额分别为 22.41 亿元、21.18 亿元和 22.27 亿元，占各期营业收入的比重为 21.00%、14.46%和 12.26%。在此期间，随着竣工项目较多，公司规模扩大，营运资金增加较快，故发行人期间费用规模较大。发行人期间费用规模较大是公司业务规模不断扩大的合理现象，**但是如果公司费用总额增长较快，可能会压缩公司的利润空间，进而对公司盈利能力产生一**

定的影响。

4、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

报告期内各期公司经营活动现金净流量分别为 113.81 亿元、13.16 亿元和 104.59 亿元，受项目开发进度、销售回款以及运营周期等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大，主要系报告期内发行人承接前滩、张江、川沙等区域建设，资金投入增加。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，且随着在建项目的完工并投入销售与运营，公司的持续盈利能力及偿债能力将得到增强。但如果未来宏观经济环境发生较大不利变化、发行人销售资金不能及时回笼、商业地产项目运营回报不及预期、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能对公司经营活动产生的现金流造成不利影响，从而影响本次债券本息的按期兑付。

5、未来资本支出较大风险

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

6、未分配利润占比较高风险

报告期内各期末，发行人所有者权益中未分配利润余额分别为 146.13 亿元、156.24 亿元和 160.21 亿元，占各期末所有者权益的比重分别为 31.19%、32.18%和 32.04%，未分配利润占所有者权益的比重较高，若未来公司出现大规模持续股利分配情形，将对发行人所有者权益结构稳定性造成不利影响。

7、资产负债率持续增加的风险

报告期内各期末，公司资产负债率分别为 71.14%、69.78%和 70.13%，资产负债率处于较高水平。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿

债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

8、存货跌价风险

公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。截至 2025 年末，公司房地产项目盈利情况较为良好，但未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

9、投资性房地产跌价风险

报告期内各期末，发行人投资性房地产分别为 494.60 亿元、501.96 亿元和 512.46 亿元，占总资产的比例分别为 30.46%、31.24%和 30.62%。尽管发行人投资性房地产是用成本法，按照取得时的成本进行初始计量，并未采用公允价值计量的方法对投资性房地产进行计量；但是，公司在每个会计年度期末，按照会计准则要求，也会对存在减值迹象的投资性房地产，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。如果未来因市场变动等原因，公司的投资性房地产的可收回金额持续降低，发行人目前持有的投资性房地产将存在跌价风险。

10、长期股权投资跌价风险

报告期内各期末，发行人长期股权投资金额分别为 115.43 亿元、110.12 亿元和 113.27 亿元，占总资产的比例分别为 7.11%、6.85%和 6.77%。发行人合并口径长期股权投资主要由对陆家嘴地区投资项目公司的股权、发行人自身获取的股权投资项目以及少量上市公司股权构成。目前上述被投资企业整体经营良好，但是如果未来上述企业经营不善，或者是公司对其的控制变弱，则可能存在上述股权投资对象的价值跌价风险。

11、交易性金融资产无法收回和公允价值波动的风险

报告期内各期末，发行人交易性金融资产分别为 25.95 亿元、33.84 亿元和 46.71 亿元，规模较大。公司以公允价值计量的金融资产涵盖业务较多，包括债券、基金、股票和信托等，部分投资可能存在无法收回的风险和公允价值波动的风险。

（二）经营风险

1、经济周期性和阶段性风险

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

2、房地产价格波动风险

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

3、房地产项目开发业务经营风险

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

4、房地产开发项目收益不确定的风险

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

5、业务区域集中度高的风险

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

6、品牌声誉风险

发行人所处行业受到公众与监管机构的广泛关注，楼盘产品的工程质量容易量化，企业品牌声誉及口碑是工程投标与房屋销售环节的重要影响因素。多年来，发行人依靠严密的标准化质量控制体系，完成了大量楼盘开发工程，并通过积极的营销策略，在房地产领域打造了“陆家嘴地产”的品质品牌。但由于建筑施工与房地产开发业务工序复杂，且公司同时开发的项目数量较多，若公司未来对建筑施工规范和质量贯彻落实不到位，使建筑工程或楼盘产品存在质量瑕疵，或因安全生产制度落实不到位频繁发生重大事故，则将对发行人的品牌声誉造成一定影响，进而影响发行人的业务开展。

7、市场竞争风险

近年来，国内多家大型房地产企业快速发展，市场集中度逐渐提高；同时众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，使得公司面临着越来越大的行业竞争风险。近年来，各家房地产企业在土地购买环节的竞争越来越激

烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，这就要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。如果公司不能够很好的应对国内企业的竞争，将使得公司的经营业绩受到影响，从而使公司面临市场竞争的风险。

8、原材料价格波动风险

公司以商业地产开发及租赁为主导产业，报告期内，公司房产销售和租赁的成本合计分别为 16.48 亿元、53.11 亿元和 80.57 亿元，分别占营业总成本的 37.16%、64.76%和 69.36%。由于陆家嘴地区商业地产开发及租赁所需要的钢材、水泥等原材料成本在工程建设总成本中占较大比重，若市场原材料价格出现大幅波动，可能对公司经营成本和现金流等产生一定影响。

9、租约到期续租风险

报告期内，发行人租赁业务即非住宅租赁和住宅租赁营业收入分别为 35.49 亿元、32.51 亿元和 30.07 亿元，分别占发行人营业总收入的 33.27%、22.19%和 16.55%。租赁业务营业收入呈下降趋势，为发行人主要收入来源之一。但若发行人租赁业务下属物业租约出现集中租约到期不续租情况，则可能会在一定时间内对发行人的收入及现金流产生一定的影响。

10、高端物业销售风险

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

11、突发事件引发的经营风险

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

12、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

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

13、业务拓展的风险

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

14、金融板块经营风险

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

15、重大未决诉讼事项风险

就发行人合并报表范围内的控股子公司绿岸公司名下部分土地存在污染及其相关事宜，发行人自 2022 年 4 月起，依据上市公司信息披露规则已累计发布了 10 次专项公告。具体情况详见发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和发行人指定信息披露媒体发布的公告。绿岸公司已暂停相关开发、建设、销售工作。

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

（三）管理风险

1、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。“11.15 特别重大火灾事故”后，上海市人民

政府印发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理的若干意见》（沪府发[2011]1 号）也对建筑市场的安全施工做了进一步规范。安全生产对于商业地产开发及租赁行业来说至关重要，公司目前也制定了相关的安全生产措施，但是不排除将来在施工过程中生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

2、管理跨度较大风险

截至 2025 年末，纳入陆家嘴股份合并报表的子公司共 56 家，其中全资子公司 33 家，控股子公司 23 家。目前公司已经针对子公司较多的情况，制定了相关的控制措施，并付诸实行，但是鉴于下属子公司较多，公司未来在管理上可能存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。

3、人才储备风险

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

4、房地产跨区域经营风险

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

（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**主要建设承担者**，同时公司的营收模式也从单一的一级土地开发业务全面转变成长期资产管理收入

和短期资产出售收入并重的模式，但是国家宏观经济政策和产业政策的调整，将直接影响浦东新区政府对重大项目的投入，可能对公司的经营利润和未来的发展将产生一定影响。

2、房地产政策风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

3、土地政策及政府土地规划变化的风险

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

4、金融政策变化的风险

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

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

5、税收政策变化的风险

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家可从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若不利调控措施政策出台会对房地产企

业的盈利及现金流将产生一定的影响和不确定性，可能会加剧房地产企业的资金压力及经营销售的不确定性。

6、严格执行节能环保政策变化的风险

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

7、金融监管政策变化的风险

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

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券票面利率在每一个计息年度内固定不变且在发行时确定，而本次债券的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，发行人将积极申请在上交所上市。由于上市具体事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并且依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所上市，且具体的上市进程在时间上存在不确定性。此外，本次债券上市后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，投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。

（三）偿付风险

在本次债券存续期内，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环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，导致发行人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）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按时偿付债务本息。近三年不存在银行贷款延期偿付的状况，在与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，严格执行经济合同，履行相关的合同义务。但是，鉴于宏观经济的周期性波动和房地产行业的特点，在本次债券存续期内，如果市场环境发生不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行经济合同，从而导致发行人资信状况变差，进而影响本次债券本息的偿付。

（五）本次债券特有风险

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

制和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。

（六）信用评级变化的风险

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为 AAA，本次债券无评级。虽然发行人目前资信状况良好，但在本次债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

(一) **发行人全称：**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司。

(二) **债券全称：**上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。

(三) **注册文件：**发行人于【】年【】月【】日获中国证券监督管理委员会出具的《【】》（证监许可【】号），注册规模为不超过 40 亿元。

(四) **注册金额：**本次债券注册总额不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）。

(五) **债券期限：**本次债券期限为不超过 10 年期。

(六) **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。

(七) **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。

(八) **发行对象：**本次债券面向专业投资者公开发行。

(九) **发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。

(十) **承销方式：**本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十一) **起息日期：**本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

(十二) **付息方式：**本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十三) **利息登记日：**本次债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) **付息日期：**本次债券的付息日为【】年至【】年间每年的【】月【】日。

(十五) **兑付方式：**本次债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) **兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。

(十七) **兑付登记日：**本次债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本次债券的兑付日期为【】年【】月【】日。

（十九）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。

（二十）增信措施：本次债券不设定增信措施。

（二十一）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，本次债券无评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本次债券募集资金拟用于偿还到期/回售的公司债券本金及置换前期偿还到期/回售公司债券本金的自有资金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）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质押式回购。

（二十四）主承销商：发行人聘请爱建证券有限责任公司、中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司作为本次债券的主承销商。

（二十五）债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人。

（二十六）拟上市地：上海证券交易所。

（二十七）募集资金专户：本次债券将在银行开立募集资金专项账户。

（二十八）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应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、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.簿记建档日：【】年【】月【】日
- 3.发行首日：【】年【】月【】日
- 4.发行期限：【】年【】月【】日至【】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，并按照规则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

2025 年 4 月 22 日，发行人召开第十届董事会第四次会议，审议通过《2025 年度融资方案》，同意公司拟申请注册发行各类债券产品总规模不超过 100 亿元，债券品种包括但不限于中期票据、短期融资券、超短期融资券、资产证券化等。最终以实际发行金额计入 2025 年度有息负债余额。

2025 年 5 月 20 日，发行人召开 2024 年年度股东大会，审议通过《2025 年度融资方案》，同意 2025 年度（期限为自 2024 年度股东大会审议表决通过之日起至 2025 年度股东大会召开前日）公司申请注册发行各类债券产品总规模不超过 100 亿元，债券品种包括但不限于中期票据、短期融资券、超短期融资券、资产证券化等。最终以实际发行金额计入 2025 年度有息负债余额。为保证以上工作顺利进行，股东大会授权董事会，并同意董事会进一步授权公司经营管理层全权负责申请注册发行各类债券产品工作的具体事宜。

2025 年 11 月 10 日，发行人召开管理层会议并形成会议纪要，审议通过《关于申请注册 40 亿小公募公司债事宜》，同意本次申报公开发行公司债，总申报额度 40 亿元，用途为偿还有息负债，包括偿还公司债券本金，发行期限不超过 10 年，可分期发行。经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】号），本次债券注册总额不超过 40 亿元（含 40 亿元），采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券拟注册规模不超过 40 亿元（含 40 亿元），资金用途用于偿还到期/回售的公司债券本金及置换前期偿还到期/回售公司债券本金的自有资金。

本次债券募集资金拟用于偿还到期/回售的公司债券明细如下：

表：本次债券拟用于偿还到期的公司债券情况

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	票面利率	发行规模	当前余额	已使用债券募集资金偿还金额	拟使用募集资金金额
23 陆债 02	2023-06-06	2026-06-06	2028-06-06	3+2	3.10	25.00	25.00	-	14.00
23 陆债 03	2023-10-12	2026-10-12	2028-10-12	3+2	3.08	20.00	20.00	-	20.00
24 陆债 01	2024-02-28	2027-02-28	2029-02-28	3+2	2.80	25.00	25.00	-	6.00
合计						70.00	70.00	-	40.00

发行人承诺，本次债券存续期内不将募集资金用途调整为偿还到期或回售公司债券本金及置换前期偿还到期/回售公司债券本金的自有资金以外的其他用途，不用于偿还转售部分的公司债券本金。

发行人承诺，本次债券募集资金不用于缴纳土地出让金；若使用募集资金对发行前自有资金支出进行置换的，置换后的资金不直接或者间接用于缴纳土地出让金。

发行人承诺，本次债券募集资金不用于补充流动资金。

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或者内设有权机构批准，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

本次债券拟用于偿还到期/回售公司债券及置换前期偿还到期/回售公司债券本金的自有资金，不涉及募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

本次债券将由监管银行和债券受托管理人对募集资金专项账户进行共同监管。

（一）募集资金账户的管理

为方便募集资金的管理、使用和对使用情况的监督，发行人拟与监管银行及受托管理人签订《资金监管协议》，并在资金监管人处设立募集资金使用专项账户，资金监管人和债券受托管理人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，资金监管人有权拒绝发行人的划款指令。

上述《资金监管协议》主要内容如下：

1、发行人应当按照中国证监会、上海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，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向债券受托管理人履行信息披露义务。监管银行、债券受托管理人应对专项账户进行共同监管，监督募集资金的存入、使用和支取情况。

2、监管银行应当按照《资金监管协议》的约定，全面、及时、善意地履行《资金监管协议》中的职责和义务，对资金账户中的款项进行监管，以维护发行人和债券持有人的利益。

3、在《资金监管协议》存续期内，若因任何原因出现资金账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行在知情后有义务及时通知发行人和债券受托管理人。

4、监管银行应配合发行人和债券受托管理人对资金账户的检查。

5、未经发行人和债券受托管理人同意，监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置资金账户中的资金。监管期间，如被有权机关查封、冻结、扣划，致使监管银行无法协助完成划款，监管银行不承担任何责任。

6、中信证券作为债券受托管理人，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专户中募集资金的存储与划转情况，有权对发行人募集资金使用情况进行监督。

7、在《资金监管协议》有效期内，三方不得任意解除《资金监管协议》，协议的解除必须经三方协商一致。变更资金账户开户银行的，由新的资金账户开户银行继承《资金监管协议》下监管银行的权利义务，与发行人及债券受托管理人签署新的《资金监管协议》；变更债券受托管理人的，由新的债券受托管理人继承《资金监管协议》下债券受托管理人的权利义务，与发行人及监管协议签署新的《资金监管协议》。任何一方擅自终止或解除《资金监管协议》的，应承担违约责任。

8、因不可抗力导致《资金监管协议》的目的无法实现的，协议任一方均有权中止履行《资金监管协议》而无需承担任何违约责任。但遭受不可抗力的一方应负责尽快通知另外两方，以避免损失的进一步扩大。在不可抗力事由消失后，三方应协商继续履行或终止《资金监管协议》。

9、一方违约行为导致另一方或两方的协议目的部分或全部无法实现的，即为根本违约，守约方有权解除本合同并要求违约方承担下述第 10 条约定的违约

责任。

10、任何一方若有违约行为，违约方应赔偿守约方的直接经济损失【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、差旅费等费用】等。

发行人将在债券存续期内的中期报告及年度报告中对应章节部分披露债券募集资金使用情况。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》的约定，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。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人对募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对发行人短期偿债能力的影响

以2025年12月31日发行人财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的流动比率将由发行前的1.03上升至发行后的1.08，流动比率的上升显示出流动资产对于流动负债的覆盖能力进一步增强，短期偿债能力也随之进一步增强。

（二）对发行人负债结构的影响

以2025年12月31日发行人财务数据为基准，本次债券发行完成并根据上述募集资金运用计划予以执行后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2025年12月31日；
- 2、假设本次债券总额计入2025年12月31日的资产负债表；
- 3、假设本次债券募集资金净额为400,000.00万元；
- 4、假设本次债券募集资金400,000.00万元，用于偿还到期/回售的公司债券本金及置换前期偿还到期/回售公司债券本金的自有资金，募集资金按照本次债券约定的用途使用；
- 5、假设本次债券于2025年12月31日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行400,000.00万元对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	实际数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	8,105,835.43	8,105,835.43	-
非流动资产合计	8,632,142.78	8,632,142.78	-
资产总计	16,737,978.21	16,737,978.21	-
流动负债合计	7,892,674.34	7,492,674.34	-400,000.00
非流动负债合计	3,844,930.32	4,244,930.32	400,000.00
负债合计	11,737,604.66	11,737,604.66	-
资产负债率（%）	70.13	70.13	-
流动比率（倍）	1.03	1.08	0.05
速动比率（倍）	0.34	0.36	0.02
流动负债占总负债比（%）	67.24	63.83	-3.41

如上所示，本次债券发行完成且完成公司债券偿还后，公司流动资产、非流动资产不变，总资产不变，总负债不变，流动负债和非流动负债发生改变。公司资产负债率保持不变，流动比率、速动比率上升，流动负债占总负债比例下降。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

公司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。

公司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。

公司承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

公司承诺本次发行公司债券的募集资金将投向符合国家产业政策的领域，不直接或间接用于购置土地，不用于转借他人。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况如下：

（一）获批情况

2022年9月7日，经中国证券监督管理委员会“证监许可【2022】2052号”

文注册，同意公司面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 100 亿元的公司债券，采取分期发行的方式。

（二）前次发行情况及募集资金使用情况

发行人于 2024 年 6 月 6 日发行了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），债券简称“24 陆债 02”，发行规模为人民币 10 亿元，根据上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书约定，募集资金 10 亿元用于偿还公司债券本金。截至本募集说明书签署日，发行人募集资金已用于偿还公司债券本金并使用完毕，募集资金使用情况与募集说明书约定的用途一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
法定代表人	徐而进
注册资本	人民币 503,515.3679 万元
实缴资本	人民币 503,515.3679 万元
设立（工商注册）日期	1992 年 4 月 27 日
统一社会信用代码	91310000132214887Y
住所（注册地）	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号
邮政编码	200126
所属行业	房地产业
经营范围	房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设；纺织品、鞋帽服装、日用百货、日用化学产品，机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具、体育器材、首饰、黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、钟表、箱包、眼镜（隐形眼镜除外），汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机（除计算机信息系统安全专用产品）、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、食品（不含生猪产品）、酒类的批发佣金代理（拍卖除外）零售和进出口；音响设备租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
电话及传真号码	021-33848788、021-33848818
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	徐而进，职位为董事长，联系方式：021-33848788
其他（如有）	-

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立及上市情况

1992 年 4 月 27 日，上海市建设委员会作出《关于同意组建上海市原水供应等七家股份有限公司的通知》（沪建经[92]第 366 号），同意组建上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司。1992 年 5 月 19 日，上海市建设委员会作出的《关于上海市陆家嘴金融贸易区开发公司改制为上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的批复》（沪建经（92）第 430 号），批准上海市陆家嘴金融贸易区开发公司改制为上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司。1992 年 8 月 30 日，发行人获得上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册

号为 150152500。1992 年 11 月 12 日，上海市人民政府浦东开发办公室作出《关于保留上海市陆家嘴金融贸易区开发公司建制的批复》（沪府浦办[92]字第 145 号），认定发行人为国营上海市陆家嘴金融贸易区开发有限公司以其第一期开发土地 1.51 平方公里，折资入股组建的股份制公司。

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

1994 年 12 月 9 日，上海市外国投资工作委员会作出《关于“上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司及其公司章程的批复》（沪外贸委批字（94）第 1448 号），批准公司转为中外股份有限公司，公司名称变更为“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”。1994 年 12 月 7 日，上海市工商行政管理局核发《外国企业、外商投资企业名称登记核准通知书》，同意公司名称定为“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992-4-27	股本设立	上海市建设委员会作出《关于同意组建上海市原水供应等七家股份有限公司的通知》（沪建经[92]第 366 号），同意组建上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司。发行人设立时的总股本为人民币 71,500 万元，其中，国家股 67,000 万元，占 93.70%；法人股 3,000 万元，占 4.20%，个人股 1,500 万元，占 2.10%。
2	1992-5-29	配股	中国人民银行上海市分行以（92）沪人金股字第 34 号批准公司总计发行股票 71,500 万股。
3	1993-12-9	配股	经上海市证券管理办公室《关于同意上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司一九九三年配股方案的批复》（沪证办（1993）185 号）同意，上市公司计划以 71,500 万股的原有总股本为基数以 10：4 比例向全体老股东配股，共配股 28,600 万股，配股价格为 3.50 元/股，配股完成后上市公司的股本总额增至 100,100 万股。后上市公司国有股及法人股均放弃认配，社会公众老股东实际认配 1,800 万股。本次配股完成后上市公司股份总额变更为 73,300 万股，股权结构为上海市陆家嘴金融贸易区

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			开发公司持有国家股 64,000 万股、法人股 3,000 万股、个人股 6,300 万股。
4	1994-10-26	股本总额减资	经上海市国有资产管理办公室《关于同意上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司国家股减资的批复》（沪国资基（1994）第 029 号）以及上海市证券管理办公室《关于同意上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司股本总额减资的批复》（沪证办（1994）078 号）的同意，上市公司向控股股东上海市陆家嘴金融贸易区开发公司按 2 元/股的价格定向回购国家股 20,000 万股并注销，回购款共 40,000 万元全数上交上海市财政局。本次减资完成后，上市公司总股本变更为 53,300 万元。
5	1994-11-7	公开发行 B 股	经上海市证券管理办公室《关于同意上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行人民币特种股票（B 股）20000 万股的批复》（沪证办（1994）125 号）以及上海市外国投资工作委员会《关于上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行人民币特种股票的审定意见》（沪外资委批字（94）第 1252 号）批准，上市公司面向境外法人和自然人以及上海市证券主管部门批准的其它对象以每股人民币 5.695 元（折合 0.668 美元）的价格发行 20,000 万元面值的人民币特种股票（B 股）。本次发行完成后，上市公司 A 股总共 53,300 万股，占股份总额的 72.70%，其中国家股 44,000 万股、法人股 3,000 万股、社会公众股 6,300 万股；B 股 20,000 万股，占股份总额的 27.30%。
6	1994-12-9	转为中外股份有限公司	上海市外国投资工作委员会作出《关于“上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司及其公司章程的批复》（沪外贸委批字（94）第 1448 号），批准公司转为中外股份有限公司，公司名称变更为“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”。公司注册资本 73,300 万元，其中人民币股票（A 股）53,300 万元，占注册资本 72.70%；人民币特种股票（B 股）20,000 万元，占注册资本 27.30%。1994 年 12 月 7 日，上海市工商行政管理局核发《外国企业、外商投资企业名称登记核准通知书》，同意公司名称定为“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
7	1997-1-29	资本公积金转增股本及配股	上海市外国投资工作委员会作出《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司增资的批复》（沪外资委批字[97]第 124 号）同意，公司经配股和送股后，注册资本由 73,300 万元增加至 133,406 万元，其中，国家股 80,080 万元，占 60%，法人股 5,460 万元，占 4.1%，社会公众股 11,466 万元，占 8.6%，境外投资股（B 股）36,400 万元，占 27.3%。
8	1999-12-21	资本公积金转增股本	上海市外国投资工作委员会作出《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司增资的批复》（沪外资委批字[99]第 1428 号），同意资本公积金转增股本后，公司股本总额由 133,406 万股增至 186,768.4 万股，其中国家股为 112,112 万股，占 60.03%；社会法人股为 7,644 万股，占 4.09%；社会公众股为 16,052.4 万股，占 8.59%；境内上市外资股为 50,960 万股，占 27.29%。
9	2005-12-8	转股	发行人召开股东会并作出决议，决定实施股权分置改革。2005 年 12 月 23 日，商务部作出《关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2005]3204 号），同意公司非流通股股东陆家嘴集团将 5,338.36 万股转让给社会公众流通股股东，上海国际信托投资有限公司将 279.98 万股转让给社会公众流通股股东。股权分置改革完成后，公司总股本为 1,867,684,000 股，其中国有股授权上海陆家嘴（集团）有限公司经营 106,773.64 万股，占 57.17%；社会法人股中，上海国际信托投资有限公司持 5,600.16 万股，占 3%；陆家嘴集团持 882 万股，占 0.47%，申银万国证券股份有限公司持 882 万股，占 0.47%；社会公众股为 21,670.74 万股，占 11.60%；境内上市外资股（B 股）为 50,960 万股，占 27.28%。
10	2016-5-27	送股	发行人召开 2015 年度股东大会并决议通过了《公司 2015 年度利润分配方案的议案》，同意公司以 2015 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利 5.08 元（含税）并送红股 8 股，共计分配现金红利 948,783,472 元，送红股 1,494,147,200 股。2016 年 6 月 7 日，发行人发布《2015 年度利润分配实施公告》，根据该公告，发行人 2015 年度利润分配实施完成后，发行人股本总额将

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			变更为 3,361,831,200 股，其中包含 A 股 2,444,551,200 股，B 股 917,280,000 股；相应的，发行人注册资本及实收资本变更为 3,361,831,200 元。
11	2018-7-18	经营范围变更	发行人经营范围发生变更，新增“黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、食品（不含生猪产品）”的批发佣金代理（拍卖除外）零售和进出口，同时去除“食品流通”，上海市工商行政管理局向发行人颁发了新的《营业执照》，统一社会信用代码 91310000132214887Y。
12	2019-4-19	送股	发行人召开 2018 年年度股东大会，审议通过了《2018 年度利润分配方案》，同意发行人以 2018 年末总股本 3,361,831,200 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利 4.99 元（含税）并送红股 2 股，共计分配现金红利 1,677,553,768.80 元（含税），送红股 672,366,240 股。2019 年 5 月 24 日，发行人就此发布《2018 年年度权益分派实施公告》。以上利润分配方案已于 2019 年 6 月实施完毕，发行人总股本由 3,361,831,200 股变更为 4,034,197,440 股，注册资本由人民币 3,361,831,200 元相应变更为人民币 4,034,197,440 元。
13	2023-7-12	发行股份	发行人拟向陆家嘴集团合计发行 778,734,017 股股票，购买其持有的昌邑公司 100%股权和东裘公司 30%股权，发行的股票为每股面值人民币 1.00 元的人民币普通股（A 股）。截至 2023 年 7 月 12 日，陆家嘴集团将其持有的昌邑公司 100%股权和东裘公司 30%股权已在市场监督管理部门办理股权变更登记至发行人名下。发行人已收到陆家嘴集团缴纳的新增注册资本人民币 778,734,017.00 元，发行人变更后的注册资本及实收资本（股本）为人民币 4,812,931,457.00 元。
14	2024-7-9	发行股份	2024 年 7 月 9 日，发行人进一步发布《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之实施情况暨新增股份上市公告书》，记载以上发行股份募集配套资金事宜已实施完毕，发行人总股本由 4,812,931,457 股变更为 5,035,153,679 股，注册资本由人民币 4,812,931,457 元相应变更为人民币 5,035,153,679 元。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人已完成的重大资产重组情况如下：

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

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

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

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

2023 年 6 月 8 日，上海证券交易所并购重组审核委员会（以下简称“上交所重组委”）出具的《上海证券交易所并购重组审核委员会 2023 年第 2 次审议会议结果公告》，上交所重组委对公司提交的拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东袁公司 30%股权，拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权，并向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金事项（以下简称“本次交易”）进行了审议，审议结果为：本次交易符合重组条件和信息披露要求，公司本次交易尚需获得中国证券监督管理委员会做出同意注册的决定后方可实施。

2023 年 6 月 29 日，发行人收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国

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

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

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

1、本次交易构成重大资产重组

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

单位：万元

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

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

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

2、本次交易构成关联交易、不构成重组上市

（1）本次交易构成关联交易

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

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

(2) 本次交易不构成重组上市

最近 36 个月内，上市公司控制权未发生变更。本次交易完成前后，上市公司的控股股东、实际控制人均未发生变更。因此，本次交易不构成《重组办法》第十三条所规定的重组上市。

3、本次交易对发行人的影响

(1) 本次交易对发行人主营业务的影响

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

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

(2) 本次交易对发行人股权结构的影响

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

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

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

(3) 本次交易对发行人主要财务指标的影响

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

单位：万元

项目	2022 年 11 月 30 日/2022 年 1-11 月			2021 年 12 月 31 日/2021 年度		
	交易前	交易后 (备考)	增幅	交易前	交易后 (备考)	增幅
资产合计	12,802,520.40	15,316,755.02	19.64%	12,089,588.70	14,446,550.41	19.50%
负债合计	9,042,483.76	10,768,689.85	19.09%	8,247,331.03	9,807,498.06	18.92%
归属于母公司 所有者权益	2,149,038.67	2,207,353.18	2.71%	2,257,324.73	2,324,473.11	2.97%
营业收入	1,097,409.16	1,095,626.55	-0.16%	1,387,204.28	1,383,723.45	-0.25%
归属于母公司 所有者净利润	103,408.74	99,691.53	-3.59%	431,087.38	428,861.46	-0.52%
基本每股收益 (元/股)	0.26	0.21	-19.23%	1.07	0.89	-16.82%

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

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

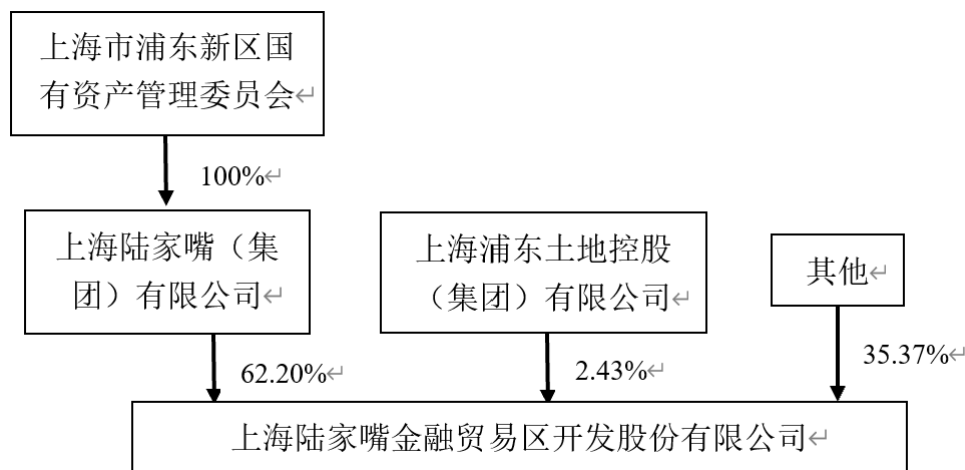
关于重大资产重组的相关事项详见发行人于 2023 年 6 月 30 日在上海证券交易所披露的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》。

三、发行人的股权结构

(一) 股权结构

截至 2025 年末，公司注册资本为人民币 503,515.37 万元，陆家嘴集团和上海浦东土地控股（集团）有限公司分别持股约 62.20%和 2.43%，是公司最大的两个股东。由于上海市浦东新区国资委全资控股陆家嘴集团，因此上海市浦东新区国资委是公司最终实际控制方。

截至 2025 年末，公司股权结构图如下：



截至 2025 年末，发行人控股股东陆家嘴集团持有发行人股票为 313,163.67 万股，且该等股票上未设立任何质押。

（二）控股股东基本情况

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

1、基本情况

公司名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

法定代表人：徐而进

成立日期：1990 年 8 月 29 日

注册资本：470,330.57 万元人民币

2、主要业务及资产规模

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

截至 2025 年 12 月 31 日，陆家嘴集团总资产 3,050.02 亿元，净资产 741.29 亿元；2025 年度，陆家嘴集团实现营业总收入 245.08 亿元，净利润 15.40 亿元。

3、发行人股权被质押或存在争议的情况

截至 2025 年末，发行人控股股东陆家嘴集团所持有的发行人股份不存在质押或其他争议的情况。

（三）实际控制人基本情况

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

四、发行人的重要权益投资情况

（一）重要子公司情况

截至 2025 年末，发行人重要子公司共 2 家，情况如下：

主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海东袤置业有限公司	房地产	60.00%	260.69	100.97	159.72	0.14	-0.45	是
2	上海佳川置业有限公司	房地产	100%	68.28	27.93	40.35	61.52	7.85	是

东袤公司 2025 年末负债较 2024 年末增加 74.01 亿元，增幅 274.46%，主要系项目预售，导致合同负债增加所致。

佳川公司 2025 年末资产较 2024 年末减少了 82.80 亿元，降幅 54.80%，负债较 2024 年末减少了 90.66 亿元，降幅 76.45%，以上变化主要系建设项目川沙锦绣云澜交付及偿还往来款，货币资金、存货及其他应付款、合同负债减少所致；佳川公司收入 2025 年度较 2024 年度增加了 61.37 亿元，增幅 425.03%，净

利润 2025 年度较 2024 年度增加了 8.22 亿元，由负转正，以上变化主要系 2025 年度川沙锦绣云澜结转收入所致。

（二）重要参股公司情况

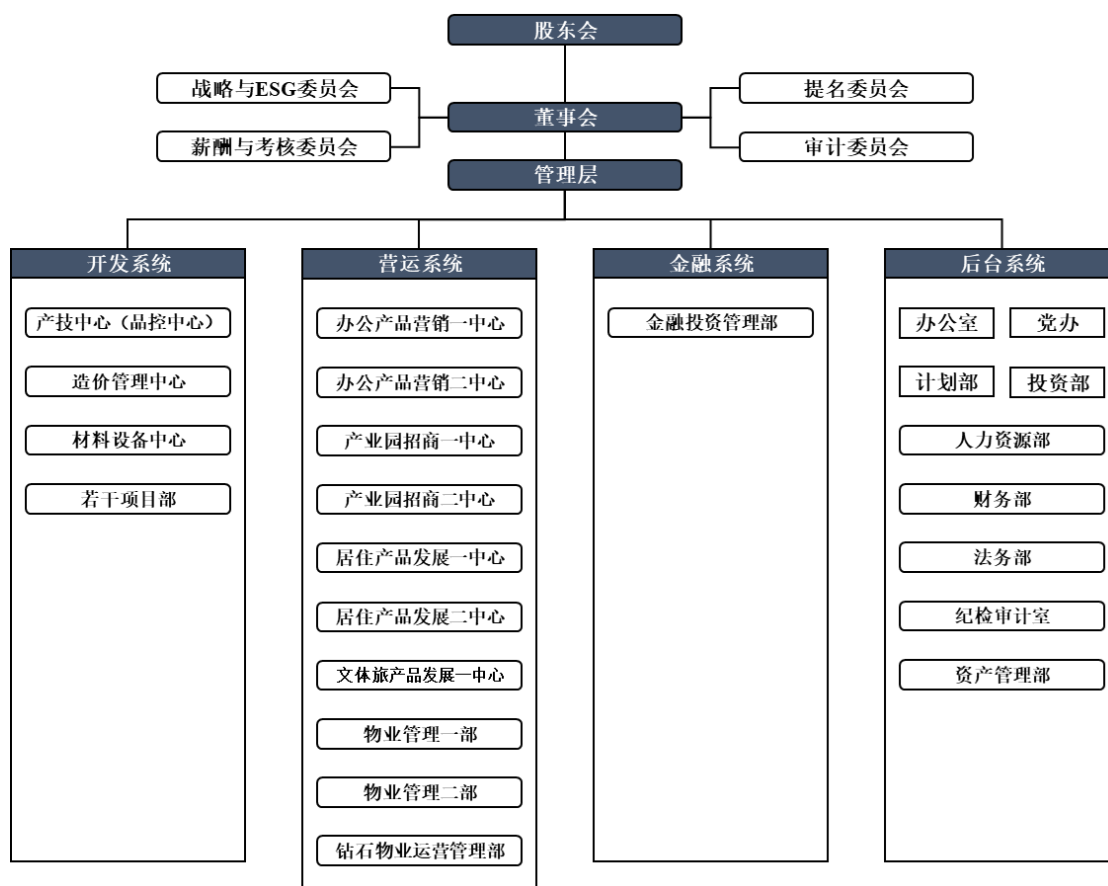
截至 2025 年末，发行人无持有的参股公司、合联营企业账面价值占发行人总资产比例超过 10%的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的重要参股公司、合联营企业。

五、发行人的内部组织机构情况

（一）公司组织架构

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

发行人组织结构图



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

1、办公室

主要负责公司文秘工作，包括文件收办、流转、处理、跟踪协调；综合类

报告和会议纪要的文字起草、审核、跟踪；负责公司重大会议、活动（年度会议、股东大会、董事会以及项目开竣工庆典、重大项目签约等）的组织、协调和统筹安排；负责公司日程的安排、协调工作；负责公司印信管理和审核使用；负责公司行政总务后勤工作，包括办公楼、办公用固定资产实物、车辆、礼品、医务室、员工体检、差旅机票火车票及住宿、商务中心以及员工就餐管理等；负责公司档案管理，包括文书档案、财务档案和工程档案；开展投资企业档案业务指导、监管和培训；做好档案日常应用服务和管理等工作；负责公司各类协会的日常联络；负责公司综合资质的申报、年检和日常管理。

2、人力资源部

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

3、党委办公室

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

4、财务部

负责公司的资金管理，包括流动资金的贷款、银行管理、账户管理、出纳管理及相应的风险与成本管理；负责公司的预算管理。在各部门年度预算的基础上平衡编制公司年度预算。年度预算的月度、季度执行情况的分析和评估；负责公司各项经营活动的财务分析、成本分析、税务分析、效益分析及相应的

优化建议。定期编报管理报表，编写上述各项分析专项报告，为公司的经营决策提供依据；负责公司各类会计账务的管理。按照国家会计制度的要求及证监会、国资委的各项规定编制各类会计报表。配合审计机构开展审计工作。并按公司财务与业务管理的分工做好各类业务系统的数据处理工作；负责公司税务管理：各类税金的计算、申报、清算及税务手续的办理；子公司财务总监管理：根据规定承担指定子公司的财务总监，进行财务监督管理；统计管理：公司系统经济活动统计包括月度、季度、年度统计、固定资产投资统计等专项统计，做好与统计相关的分析工作，与统计部门协调等；财务制度管理：根据公司管理的要求起草修订与财务管理相关的内部制度；资产管理：配合职能部门进行资产的核查、盘点。

5、纪检审计室

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

6、法务部

对公司的重大经营决策、重大项目提出书面法律意见；参加重大项目的谈判和文件起草工作；起草、审核、报批合同，对合同履行进行跟踪管理及进行

合同归档工作；对损害企业合法权益、损害出资人合法权益和违反法律法规的行为，向公司领导提出意见和建议；办理公证、律师见证等有关法律事务，做好知识产权保护工作；负责或者配合有关部门进行法制宣传教育；对下属子公司经营中的法律问题提供咨询；受公司法定代表人的委托，参加相关的诉讼、仲裁、行政复议和听证等活动；负责选聘律师事务所，并对其工作进行监督与评价；编制法律事务预算；办理公司领导交办的其他法律事务。

7、计划部

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

8、投资部

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

值进行评估研究，适时提出处置方案建议，并在公司决策后实施操作。

9、金融投资管理部

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

10、资产管理部

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

11、产品研发与技术管理中心（项目品质管控中心）

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

12、造价管理中心

公司造价中心是公司建设项目工程造价控制管理部门。负责编制项目建议书及上报政府主管部门审批；负责项目投资监理和招投标代理单位选聘工作；

负责公司建设项目投资估算、扩初设计概算、施工图预算审核、调整工作；负责公司建设工程、指定分包工程招投标工作；负责项目工程造价动态监控工作；负责工程合同价款调整工作；负责工程竣工决算审核工作；负责委托公司指定的造价咨询公司进行配套工程造价审核工作；负责编制建设项目竣工结算费用明细表，建立工程造价数据库工作。

13、材料设备中心

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

14、办公产品营销一中心、办公产品营销二中心

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

15、居住产品发展一中心、居住产品发展二中心

负责公司居住类产品投资开发的市场研究与分析；负责居住类产品前期策划、产品定位以及可行性研究报告的编制；参与居住类产品的设计阶段的讨论，对设计方案进行评估并提出优化建议；负责居住类产品营销方案的制定、营销

团队的选择与项目运营管理的委托；负责项目营销团队的日常管理与监督，帮助协调运营管理过程各类重大问题；负责居住类项目的营销数据库的建立与更新维护，定期编制上报销售报表及租金收缴报表；负责居住类产品在营运管理过程中的安全生产工作的督促与监管。

16、文体旅产品发展中心

负责公司酒店类产品的统筹管理。包括但不限于负责对公司自营性酒店进行人员和经营直接管理、制定和完成各类年度预算；负责对酒店类产品的前期规划和定位进行可行性分析；参与酒店类产品设计阶段的讨论，对设计方案进行评估并提出优化建议；参与对委托管理项目经营委托方的前期挑选，并对签约经营方进行后期项目经营的监督管理；负责酒店类产品在经营过程中的安全生产和食品安全的检查与监督；负责公司酒店品牌的维护和发展；负责制定公司酒店类产品的品牌设计标准和运营手册；完成公司布置的其他相关工作。

17、物业管理一部、二部

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

18、钻石物业运营管理部

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

19、若干项目部

负责各类建筑产品的建设阶段的管理，从规划许可证开始切入，负责建设项目的合同备案、安监、质监的报监、施工许可证办理等前期手续；负责建设项目的总承包招投标工作。对合同构架、分包界面、乙供材料品牌和合同商务、技术条款等招标文件的编制及审核。负责投标文件的分析和询标，报招投标委

员会评审，负责公开评标的专家评审；负责建设项目的指定分包招标工作，对投标文件进行分析和询标，报招投标委员会评审；协调和推进建设项目的安全、进度、质量等管理，对项目的安全生产、施工进度、工程质量全面负责；负责建设项目的投资控制，根据董事会批准的目标造价，切实做好分部分项工程的造价控制，使项目造价控制在目标造价内；负责建设项目的资料编制工作，按照新区档案馆和陆家嘴档案室的要求，及时做好资料的整理和归档；负责项目的竣工验收，移交物业；负责项目的结算工作。

20、产业园招商一中心、产业园招商二中心

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

（二）公司治理机制

按照《公司章程》的有关规定，陆家嘴股份建立了由股东会、董事会、高级管理人员组成的较为健全的公司治理结构。公司治理结构如下：

1、股东会

股东会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：

- （1）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （2）审议批准董事会的报告；
- （3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （5）对发行公司债券作出决议；
- （6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （7）修改公司章程；
- （8）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- （9）审议批准公司章程第四十七条规定的担保事项；
- （10）审议批准公司章程第四十八条规定的财务资助事项；
- （11）审议批准公司章程第四十九条规定的重大交易事项；
- （12）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一年经审计总资产 30%的事项；

- (13) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (14) 审议批准股权激励计划和员工持股计划；
- (15) 审议批准董事会职权以外的投资事项；
- (16) 审议法律、行政法规、部门规章或者本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

2、董事会

公司设董事会，董事会由 7-12 名董事组成。其中，独立董事不少于三分之一，且至少有 1 名会计专业人士；职工董事 1 名。

董事会下设以下专门委员会：战略与 ESG 委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会。

专门委员会对董事会负责，依照本章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。各专门委员会全部由董事组成，其中薪酬与考核委员会、提名委员会中独立董事应当过半数并由独立董事担任召集人。审计委员会成员为 5 名，为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事 3 名，并由独立董事中会计专业人士担任召集人。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。

董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 决定公司的年度财务预算方案、决算方案和年度融资总额方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购发行人股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司因公司章程第二十四条第一款第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购公司股份事宜；
- (9) 除公司章程另有规定外，审议决定与关联自然人之间发生的交易金额在 30 万元人民币以上的关联交易（提供担保除外）；
- (10) 除公司章程另有规定外，审议决定与关联法人之间发生的交易金额

在 300 万元人民币以上，并且达到公司最近一年经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（提供担保除外）；

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

（12）确定公司法定代表人，由董事长担任；

（13）决定公司内部管理机构的设置；

（14）根据有关规定和程序，决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司高级副总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员；决定公司高级管理人员报酬事项和奖惩事项。

（15）制定公司的基本管理制度；

（16）制订公司章程的修改方案；

（17）管理公司信息披露事项；

（18）向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（19）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

（20）决定在年度融资预算内的长期融资事项；

（21）股东会以单项决议授权董事会行使的投资决策权；

（22）法律、行政法规、部门规章、公司章程或者股东会授予的其他职权。

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

3、高级管理人员

公司总经理、高级副总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监为公司高级管理人员。公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；

(7) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩；

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

(9) 决定在年度融资预算内的短期融资事项；

(10) 公司章程或者董事会授予的其他职权。

高级管理人员列席董事会会议。

(三) 公司的内部控制制度

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

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

1、人事管理类相关制度

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

2、财务管理类相关制度

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

3、对外担保制度

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

4、工程管理类相关制度

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

认了公司招投标的具体流程。

5、子公司管理制度

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

6、预算管理制度

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

7、融资管理制度

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

8、投资管理办法

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

9、关联交易相关制度

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

（四）资产重组对发行人公司治理产生的影响

发行人 2023 年 7 月完成发行股份及支付现金购买资产重大资产重组，发行人已按照《公司法》《证券法》等法律、法规的要求，建立健全了法人治理结构，规范公司运作，符合中国证监会等发布的《上市公司治理准则》等相关规定的要求。

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

（五）与控股股东及实际控制人之间的相互独立性情况

发行人根据相关法律法规，制定了较为完善的公司治理结构。发行人在人员、业务、资产、财务、机构上与控股股东完全分开，实现了业务及资产独立、财务独立、机构完整，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务经营方面

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动；发行人根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

3、资产方面

发行人与控股股东在资产方面已分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事

公司的生产经营活动。

4、机构方面

发行人与控股股东在机构方面已分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、审计委员会等机构同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

发行人与控股股东在财务方面已分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

六、发行人的董事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事及高级管理人员基本情况如下：

截至募集说明书签署日公司董事及高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	董事/高管任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
徐而进	董事长	2022年7月21日 ~2027年5月19日	是	否	-
杜少雄	副董事长、 审计委员会成员	2025年12月10日 ~2027年5月19日	是	否	-
袁涛	董事	2026年5月29日 ~2027年5月19日	是	否	
王韞	董事、 审计委员会成员	2023年4月10日 ~2027年5月19日	是	否	-
邓佳悦	董事	2025年12月10日 ~2027年5月19日	是	否	-
王忠	独立董事	2021年4月21日 ~2027年5月19日	是	否	-
王琳琳	独立董事、 审计委员会主任委员	2024年10月17日 ~2027年5月19日	是	否	-

姓名	现任职务	董事/高管任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
孙加锋	独立董事、审计委员会成员	2024年5月20日-2027年5月19日	是	否	-
何万篷	独立董事、审计委员会成员	2021年4月21日~2027年5月19日	是	否	-
韩玥	职工董事	2025年12月10日~2027年5月19日	是	否	-
邓佳悦	总经理	2024年5月20日-2027年5月19日	是	否	-
贾伟	副总经理	2018年6月26日~2027年5月19日	是	否	-
王辉	董事会秘书	2013年7月24日~2027年5月19日	是	否	-
许平	副总经理	2024年5月20日-2027年5月19日	是	否	-
马越	副总经理	2024年5月20日-2027年5月19日	是	否	-
王岗	副总经理	2025年3月6日~2027年5月19日	是	否	-
周卉	财务总监	2021年12月30日~2027年5月19日	是	否	-

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

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

1、董事会成员简历

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

(2) 杜少雄，男，1983 年 10 月出生，汉族，大学，管理学学士，中共党员。历任：浦东新区区委组织部人才工作处主任科员，上海张江科技创业投资有限公司副总经理，上海张江（集团）有限公司办公室主任、营销中心主任、招商服务中心主任、公司党委委员、副总经理，上海金桥出口加工区开发股份有限公司党委副书记、副董事长、总经理。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、总经理、董事，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委书记、副董事长、审计委员会成员。

(3) 袁涛，男，1972 年 8 月出生，汉族，中共党员，研究生学历，工商管理硕士。历任：浦东新区经济贸易局外经贸处副处长；共青团浦东新区委员会副书记、党组成员；浦东新区周家渡社区（街道）党工委副书记、主任、党工委书记；老港镇党委书记；中国（上海）自由贸易试验区管理委员会世博管理局副局长；浦东新区世博地区开发管理委员会党组书记、主任；上海张江（集团）有限公司党委书记、董事长。现任：上海浦东发展（集团）有限公司专职外部董事，上海陆家嘴（集团）有限公司专职外部董事。

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

(5) 邓佳悦，男，1980 年 4 月出生，中共党员，大学学历，经济学学士，

经济师。历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司工业建筑事业部招商员、招商销售助理，上海金桥（集团）有限公司招商部招商主管，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司租售中心业务主任、住宅部业务主任、营销中心业务主任、业务经理、业务主管、居住产品发展中心业务主管、总经理助理（主持工作）、副总经理（主持工作）、计划部副总经理（主持工作）兼人力资源部副总经理（主持工作）、计划部总经理、人力资源部总经理、公司副总经理，上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员，兼陆家嘴国际信托有限公司党委委员。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委副书记、总经理、董事。

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

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

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

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

(10) 韩玥，女，1985 年 3 月出生，中共党员，研究生学历，理学硕士。历任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司营销中心业务助理，上海陆家嘴（集团）有限公司国资管理部业务助理、战略投资部业务助理、业务经理、总经理助理、副总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司投资部副总经理兼上海富都世界发展有限公司常务副总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司投资部副总经理（主持工作）。现任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司投资部总经理、职工董事。

2、高管成员简历

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

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

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司总经理助理。现任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司副总经理。

(3) 王辉，女，1971 年 12 月出生，中共党员，大专学历，经济师。历任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司办公室副主任、主任、职工监事。现任：上海陆家嘴（集团）有限公司纪委委员，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委委员、纪委书记、董事会秘书（公司副总经理级）兼任办公室主任。

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

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

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

(7) 周卉，女，1975 年 1 月出生，中共党员，大学学历，工商管理硕士，会计师。历任：上海陆家嘴（集团）有限公司财务部会计科科长，上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司财务总监，上海陆家嘴（集团）有限公司国有资产

管理部高级经理（部门助理级）、财务部总经理助理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司商业产品发展中心副总经理，上海陆家嘴商业经营管理有限公司副总经理（部门正职级）。现任：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委委员、财务总监。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

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

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

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

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

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

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

区域营商环境与消费环境双提升。

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

（二）发行人最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

公司营业收入情况						
业务板块名称	单位：亿元、%					
	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	97.09	53.45	70.68	48.24	33.46	31.37
其中：非住宅销售	18.87	10.39	25.16	17.17	31.39	29.43
住宅销售	78.22	43.06	45.52	31.07	2.07	1.94
房地产租赁	30.07	16.55	32.51	22.19	35.49	33.27
其中：非住宅租赁	29.41	16.19	32.36	22.09	35.43	33.21
住宅租赁	0.66	0.36	0.15	0.10	0.06	0.06
酒店业	5.92	3.26	5.34	3.64	4.98	4.67
物业管理	22.71	12.50	21.80	14.88	20.15	18.89
金融业	20.19	11.11	13.39	9.14	9.20	8.62
其他	5.68	3.13	2.79	1.90	3.40	3.19
合计	181.67	100.00	146.51	100.00	106.67	100.00

发行人营业收入主要来源于房地产销售、房地产租赁、金融业和物业管理等板块。

近三年，发行人房地产销售收入分别为 33.46 亿元、70.68 亿元和 97.09 亿元。2023 年度，发行人房地产销售占当年营业收入的比重为 31.37%，其中商办销售、住宅销售分别占比 29.43%和 1.94%。2024 年度，发行人房地产销售占当期营业收入的比重为 48.24%，其中商办销售、住宅销售分别占比 17.17%和 31.07%。2025 年度，发行人房地产销售占当期营业收入的比重为 53.45%，其中商办销售、住宅销售分别占比 10.39%和 43.06%。2024 年度发行人房地产销售收入较 2023 年度增加 37.22 亿元，增幅 111.24%，主要系当年前滩东方悦澜结

转收入，住宅销售收入增加。2025 年度发行人房地产销售收入较 2024 年度增加 26.41 亿元，增幅 37.37%，主要系当年川沙锦绣云澜结转收入，住宅销售收入增加。

近三年，发行人房地产租赁收入分别为 35.49 亿元、32.51 亿元和 30.07 亿元，占营业收入的比例分别为 33.27%、22.19%和 16.55%。受新增供应持续入市和市场竞争加剧影响，全市写字楼租金水平整体承压，发行人报告期内房地产租赁收入呈下降趋势。

近三年，发行人金融业收入分别为 9.20 亿元、13.39 亿元和 20.19 亿元，占营业收入的比例分别为 8.62%、9.14%和 11.11%。近三年，发行人金融业收入持续上升。

近三年，发行人物业管理收入分别为 20.15 亿元、21.80 亿元和 22.71 亿元，占营业收入的比例分别为 18.89%、14.88%和 12.50%。近三年，发行人物业管理收入稳中有升。

近三年，发行人其他业务收入分别为 3.40 亿元、2.79 亿元和 5.68 亿元，占营业收入的比例分别为 3.19%、1.90%和 3.13%。发行人其他业务收入波动主要系发行人受托开发管理、受托销售管理、受托租赁管理服务等的波动所致。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

公司营业毛利润情况						
单位：亿元、%						
业务板块名称	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额 ¹	占比	金额	占比
房地产销售	29.21	44.59	27.70	42.94	26.31	42.22
其中：非住宅销售	14.24	21.74	21.16	32.80	20.88	33.50
住宅销售	14.97	22.85	6.54	10.14	5.43	8.71
房地产租赁	17.38	26.53	22.38	34.69	26.16	41.98
其中：非住宅租赁	17.29	26.39	22.32	34.60	26.19	42.03
住宅租赁	0.09	0.14	0.06	0.09	-0.03	-0.05
酒店业	1.19	1.82	1.51	2.34	1.13	1.81
物业管理	2.02	3.08	2.82	4.37	2.06	3.31
金融业	12.62	19.26	8.06	12.49	3.97	6.37
其他	3.09	4.72	2.04	3.16	2.69	4.31
合计	65.51	100.00	64.51	100.00	62.32	100.00

¹ 合计数尾差系单项成本取两位小数时四舍五入所致。

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

公司营业毛利率情况			
			单位：%
业务板块名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
房地产销售	30.09	39.19	78.63
其中：非住宅销售	75.46	84.10	66.51
住宅销售	19.14	14.37	262.32
房地产租赁	57.80	68.84	73.71
其中：非住宅租赁	58.79	68.97	73.92
住宅租赁	13.64	40.00	-46.36
酒店业	20.10	28.28	22.69
物业管理	8.89	12.94	10.22
金融业	62.51	60.19	43.15
其他	54.40	73.12	79.12
综合毛利率	36.06	44.03	58.42

近三年，发行人营业毛利润分别为 62.32 亿元、64.51 亿元和 65.51 亿元，主要来源于房地产销售、房地产租赁和金融业。近三年，发行人综合毛利率 58.42%、44.03%和 36.06%。

近三年，发行人房地产销售业务毛利润分别为 26.31 亿元、27.70 亿元和 29.21 亿元，毛利率分别为 78.63%、39.19%和 30.09%。2024 年度和 2025 年度公司房地产销售毛利率较低主要系新项目和存量项目成本差异较大所致。

近三年，发行人房地产租赁业务毛利润分别为 26.16 亿元、22.38 亿元和 17.38 亿元，房地产租赁毛利率分别为 73.71%、68.84%和 57.80%。受新增供应持续入市和市场竞争加剧影响，全市写字楼租金水平整体承压，发行人报告期内房地产租赁业务毛利润和毛利率呈下降趋势。

近三年，发行人金融业务毛利润分别为 3.97 亿元、8.06 亿元和 12.62 亿元，毛利率分别为 43.15%、60.19%和 62.51%。报告期内发行人金融业务毛利润和毛利率稳中有升。

近三年，发行人物业管理业务毛利润分别为 2.06 亿元、2.82 亿元和 2.02 亿元，毛利率分别为 10.22%、12.94%和 8.89%。近三年发行人物业管理业务毛利润和毛利率较为稳定。

（三）主要业务板块

1、发行人主要业务板块运营模式

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

从地理分散度来看，由于公司建立之初的定位是作为陆家嘴地区开发建设的主要开发企业，因此相关项目主要集中在陆家嘴地区。近年来随着公司经营战略调整实施，公司在陆家嘴以外的上海地区及天津地区相继开展商业地产和商品房项目的投资建设，并逐渐增加上述地区的土地储备，整体项目地理分布过于集中的情况得到改善，但从收入与现金流构成来看，集中度仍然主要集中在浦东陆家嘴及上海地区。

(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	证书有效期
1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	一级	建开企[2010]916号	2026年8月21日
2	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	二级	沪房地资(外字)第199号	2028年12月15日
3	上海前滩实业发展有限公司	二级	沪房管开第03939号	2028年8月7日
4	天津陆津房地产开发有限公司	二级	津建房证[2008]第S1462号	2026年7月20日
5	上海翌久置业有限公司	二级	沪房管开第04026号	2028年10月23日
6	上海翌淼置业有限公司	二级	沪房管开第04025号	2028年10月23日
7	上海翌廷置业有限公司	二级	沪房管开第04024号	2028年10月23日
8	上海翌鑫置业有限公司	二级	沪房管开第04022号	2028年10月23日
9	上海佳章置业有限公司	二级	沪房管开第04013号	2028年10月11日
10	上海佳川置业有限公司	二级	沪房管开第04023号	2028年10月23日
11	上海耀龙投资有限公司	二级	沪房管开第04239号	2029年5月13日
12	上海东袤置业有限公司	二级	沪房管开第04129号	2029年1月14日
13	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	二级	沪房管开第03938号	2028年8月7日
14	上海戎邑置业有限公司	二级	沪房管开第03836号	2028年1月9日
15	上海企荣投资有限公司	二级	沪房管开第04082号	2028年12月15日

(2) 收入确认模式

发行人在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

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

- 1) 客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制发行人履约过程中在建的商品；
- 3) 发行人履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且发行人在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

对于在某一时点履行的履约义务，发行人在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，发行人会考虑

下列迹象：

- 1) 发行人就该商品或服务享有现时收款权利；
- 2) 发行人已将该商品的实物转移给客户；
- 3) 发行人已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 4) 客户已接受该商品或服务。

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

与发行人取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

房地产销售收入：房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

提供劳务：发行人对外提供物业管理、酒店客房服务、项目管理服务等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。于资产负债表日，发行人对已完成劳务的进度进行估计，并根据履约情况确认收入。

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

证券业务手续费及佣金收入：证券业务手续费及佣金收入包括代买卖证券手续费收入、证券承销收入和资产管理业务收入。

代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；

证券承销收入在提供劳务交易的结果能够可靠估计、合理确认时，通常于发行项目完成后确认结转收入；

资产管理业务收入，根据服务的实际提供情况，依据相关合同条款规定的方法和比例计算应由公司享有的与已提供服务相对应的收益或应承担的损失，

确认为当期的收益或损失。

信托业务手续费及佣金收入：管理费收入包括发行人管理旗下各信托计划而取得的固定费率管理费收入和浮动报酬。在满足收入确认条件的前提下，固定费率管理费收入根据合同约定的基数和固定费率累计计算并确认当期收入，浮动报酬按照合同约定的方法按照最可能发生的金额计算并确认当期收入。

发行人提供财务顾问服务取得的财务顾问费收入，根据财务顾问合同或协议约定的收费标准，在履约义务得以满足的时点（或期间）确认收入。

发行人已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。

（3）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。

（4）主要已完工项目情况

报告期内公司房地产开发主要竣工项目情况如下：

序号	已完工项目名称	开发主体	施工方	竣工时间	项目性质	状态
1	竹园 2-16-1 地块项目	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海建工五建集团有限公司	2023 年 11 月	办公	自持经营
2	张江中区单元 75-02 地块项目	上海翌淼置业有限公司	上海建工五建集团有限公司	2024 年 3 月	租赁住宅	自持经营

序号	已完工项目名称	开发主体	施工方	竣工时间	项目性质	状态
3	川沙 C04-13、C04-14 地块项目	上海佳川置业有限公司	上海建工二建集团有限公司	2024 年 4 月	商业、办公	自持经营
4	张江中区单元 56-01 地块项目	上海翌鑫置业有限公司	上海建工集团股份有限公司	2024 年 6 月	办公、商业、酒店	自持经营
5	前滩 54-01 号地块	上海佳章置业有限公司	上海建工二建集团有限公司	2024 年 7 月	住宅、办公	住宅出售、出租；保障房移交、办公自持经营
6	潍坊社区 497-02 地块	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海建工五建集团有限公司	2024 年 12 月	住宅、办公、商业	住宅出售、办公和商业自持经营
7	张江中区单元 57-01 地块项目	上海翌久置业有限公司	上海建工集团股份有限公司	2024 年 12 月	商业、办公	自持经营
8	张江中区单元 73-02 地块项目	上海翌廷置业有限公司	上海建工五建集团有限公司	2024 年 12 月	商业	自持经营
9	川沙新市镇 C06-01/02 地块	上海佳川置业有限公司	上海城建市政工程（集团）有限公司	2025 年 3 月	商业、办公	自持经营
10	张江中区单元 74-01 地块项目	上海翌廷置业有限公司	上海建工五建集团有限公司	2025 年 4 月	商业、办公	自持经营
11	川沙新市镇 C06-03 地块	上海佳川置业有限公司	上海城建市政工程（集团）有限公司	2025 年 5 月	住宅	出售、保障房移交

截至 2025 年末，发行人已完工项目包括竹园 2-16-1 地块项目、张江中区单元 75-02/56-01/57-01/73-02/74-01 等，主要为自持经营，业态涉及租赁住宅、商业、办公和酒店。前滩 54-01 号地块、潍坊社区 497-02 地块及川沙新市镇 C06-03 地块涉及住宅销售，截止 2025 年年末，国有土地使用证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证（以下简称“五证”）均已齐全。报告期内已完工的住宅具体销售及资金回笼情况如下：

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目性质	项目所在地	截至 2025 年末已销售			未完成销售的原因	项目批文情况
					总额	回款情况	销售进度 (根据已获预售证面积的签约率)		
1	佳章公司	东方悦澜	住宅	上海	60.53	99.83%	99.83%	-	齐全
2	联合公司	世纪臻邸	住宅	上海	5.72	72.26%	73.13%	尾盘	齐全
3	佳川公司	锦绣云澜	住宅	上海	77.49	83.83%	85.00%	尾盘	齐全

截至本募集说明书签署日，发行人已完工项目均合法合规。

(5) 2023 年以来发行人拍地情况

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

2023 年至今，发行人拍地情况如下：

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	截至目前已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别	自有资金比例
浦东新区梅园社区 C000101 单元 2E8 街坊 2E8-17 地块	上海	9,634.70 平方米	2024/10/31	344,053 万元	344,053 万元	无	办公楼	100%

(6) 发行人土地储备情况

截至 2025 年末，发行人土地储备情况如下：

单位：平方米、万元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	已交出让金	出让金来源	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
1	竹园商贸区	上海	5,300	1991 年	864.79	864.79	自有资金	-	商办
2	小陆家嘴区域内	上海	45,183	1995 年	9,370.44	9,370.44	自有资金	-	商办
3	世纪大道两侧	上海	175,815	2001 年	29,761.32	29,761.32	自有资金	-	商办、住宅
4	洋泾东区	上海	74,671	2021 年	233,355.7	233,355.7	自有资金	-	商办、文体
5	苏地 2008-G-6 号地块（在建部分）	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		663,136		369,555.44	369,555.44			

2、房地产销售

公司目前房地产销售板块下可细分为以下两个子板块：

(1) 非住宅销售

2023 年，公司非住宅销售现金流入合计 33.13 亿元，主要来自于东方广场一期、富汇大厦 A 栋和陆家嘴滨江中心部分商墅等项目；2024 年，公司非住宅销售销售现金流入合计 34.15 亿元，主要来自于富汇大厦 B、C 栋；2025 年，公司非住宅销售现金流入合计 6.41 亿元，主要来自于陆家嘴投资大厦、富汇大厦 B 栋及 C 栋销售尾款。

(2) 住宅销售

2023 年度，公司实现住宅销售现金流入合计 139.72 亿元，主要来自于世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜第一批及第二批，在售项目的整体去化率为 86%。2024 年度，公司实现住宅销售现金流入 61.36 亿元，主要来自于世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、陆家嘴太古源源邸（第一批），在售项目的整体去化率为 85%。2025 年度，公司实现住宅物业（含车位）销售现金流入合计 114.32 亿元，主要来自于世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、陆家嘴太古源源邸（第一至三批）。在售项目的整体去化率为 94%。

2023-2025 年，公司主要结转商品房住宅情况如下表所示：

单位：万平方米、万元

项目名称	2023 年			2024 年			2025 年		
	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额
东和公寓	2	371	3,237	-	-	-	3	610	5,519
前滩东方悦澜				351	36,877	402,621	129	14,351	151,776
川沙锦绣云澜							934	101,869	584,824
存量零星	12	1,608	7,445				3	389	2,060
世纪臻邸							20	3,172	37,933
天津海上花苑	16	2,821	10,015						
合计	30	4,800	20,697	351	36,877	402,621	1,089	120,391	782,112

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

单位：万元

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	总投资	截至 2025 年 末累计投入	后续投入				建设期
					2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及 以后	
世纪前滩·天御（前滩 21-02 地块住宅部分）	72,088	120,158	235,290.88	161,432.23	28,447.40	28,951.34	16,459.91		2019.12-2026.8
世纪前滩·天汇（前滩 21-03 地块住宅部分）	41,262	68,596	144,658.72	104,389.32	16,382.11	15,333.72	8,553.57		2019.12-2026.8
洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块（住宅部分）	133,644	225,552	1,362,290.09	1,152,886.25	73,264.01	90,032.36	30,010.79	16,096.68	2022.11-2027.10
梅园社区 2E8-19 地块（住宅部分）	63,500	112,778	206,972.75	141,327.39	15,155.86	22,720.27	22,720.27	5,048.96	2022.12-2028.9

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

3、房地产租赁

公司目前房地产租赁板块下可细分为非住宅租赁和住宅租赁两个子板块：

(1) 非住宅租赁

1) 办公物业

办公物业是陆家嘴股份的核心资产，其优越的地理位置以及卓越的建筑品质是这部分资产稳定增值的关键。公司下属的办公物业包括专为金融机构、跨国公司和企业总部量身定造的甲级写字楼，以及提供给软件研发类的企业、交通便捷、环境舒适、配套齐全的高品质研发楼。近三年，发行人办公物业租赁现金流入分别为 35.03 亿元、31.53 亿元和 26.06 亿元，2025 年度办公物业租赁现金流入比 2024 年度减少 5.47 亿元，同比减少 17%。

① 甲级写字楼

截至 2025 年末，公司主要在营的甲级写字楼共 36 幢，总建筑面积约 242 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 2025 年末，公司上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率为 78%，平均租金 6.92 元/平方米/天。公司天津成熟甲级写字楼的平均出租率为 61%，平均租金 2.80 元/平方米/天。

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

单位：平方米

项目	地理位置	地上建筑面积	总建筑面积	竣工年份
星展银行大厦	小陆家嘴	46,942	68,139	2009
钻石大厦	竹园商贸区	40,008	48,438	2009
陆家嘴商务广场	竹园商贸区	67,495	98,532	2000
陆家嘴金融信息楼	小陆家嘴	5,039	9,080	2010
陆家嘴基金大厦	竹园商贸区	32,550	42,325	2011
陆家嘴世纪金融广场	竹园商贸区	324,031	435,603	2014

慧聚大厦	竹园商贸区	48,736	57,663	2014
世纪大都会	竹园商贸区	125,105	194,589	2015
天津陆家嘴金融广场	天津市红桥区	189,471	268,553	2017
陆家嘴金融广场	小陆家嘴	47,833	136,848	2017
陆家嘴金控广场一期	竹园商贸区	63,824	86,501	2018
前滩中心	前滩	162,017	189,447	2020
前滩国际广场	前滩	65,757	89,761	2022
陆家嘴金控广场二期	竹园商贸区	43,688	54,914	2023
川沙企业中心一期	川沙	27,806	44,353	2024
上海科技投资大厦	张江	67,643	89,013	2024
陆家嘴滨江中心（部分）	洋泾	76,605	89,106	2019
前滩中环广场	前滩	16,397	23,185	2024
世纪财富广场	竹园商贸区	37,517	50,921	2024
张江科学之门 A 塔	张江	168,465	212,086	2024
川沙企业中心二期（川沙 C06-01/02 地块办公部分）	川沙	54,879	93,360	2025
上海科技创新大厦（张江中区 74-01 地块办公部分）	张江	25,676	34,183	2025
合计		1,737,484	2,416,600	-

② 高品质研发楼

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园以及陆家嘴 981 大楼。截至 2025 年末，长期在营高品质研发楼总建筑面积 32 万平方米，出租率 90%，平均租金 5.13 元/平方米/天。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。

陆家嘴软件园规划占地面积 43 公顷，于 2007 年被上海市批准成为市级软件产业基地，目前已成为上海市和浦东新区服务外包、软件出口、金融信息服务和现代服务业领域举足轻重的产业基地之一。金融信息服务、信息技术服务外包和现代服务业是陆家嘴软件园产业的重要特色，代表企业包括欧特克中国研发中心、新致软件、恒生聚源、百胜软件、华泛信息、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 10 年来，陆家嘴股份对软件园保持了高强度的投资力度，不仅在原有的都市型工业基地上通过“腾笼换鸟”、“筑巢引凤”等方式实现了研发物业面积的大幅度增长，还对园区的基础设施包括园区道路、排水、绿化、交通设施、配套设施等进行了改造和提升，引进餐饮、便利店等配套服务，羽毛球馆、乒乓球馆、篮球场等体育休闲设施一应俱全，园区还提供规模不等的会议中心、多功能厅、培训基地等各种商务设施。完善、齐全的园区配套服务设施，为陆家嘴软件园的招商产生了积极的影响。

截至 2025 年末主要在营研发楼情况

单位：万平方米

项目	地理位置	地上建筑面积	总建筑面积	竣工年份
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 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 楼	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
合计		26.79	31.69	-

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 年末，公司在建写字楼、研发楼及综合体项目如下：

单位：平方米、万元

在建楼宇	地上建筑面积	总建筑面积	总投资金额	预计竣工日期
前滩 21-02 地块（办公部分）	85,972	137,146	280,607.42	2026
前滩 21-03 地块（办公部分）	48,926	78,186	171,527.61	2026
洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块（办公部分）	49,508	83,555	290,663.20	2027
梅园社区 2E8-19 地块（办公部分）	38,750	68,821	117,078.83	2028

在建楼宇	地上建筑面积	总建筑面积	总投资金额	预计竣工日期
梅园社区 2E8-17 地块（办公部分）	123,251	148,991	690,000.00	2030
合计	346,407	516,699	1,549,877.06	-

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 L+PLAZA、陆家嘴 1885、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、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。近三年，发行人商业物业租赁现金流入分别为 4.31 亿元、4.31 亿元和 4.25 亿元。

截至 2025 年末，主要商业物业总建筑面积约 78 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 97%，平均租金 7.31 元/平方米/天；天津陆家嘴 L+MALL 年末出租率为 86%，平均租金 2.24 元/平方米/天；陆家嘴 96 广场年末出租率为 90%，平均租金 5.20 元/平方米/天；前滩陆悦广场年末出租率为 92%，平均租金 7.11 元/平方米/天；川沙九六广场年末出租率为 96%，平均租金 2.55 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 77%、100%、88%，平均租金分别为 5.53 元/平方米/天、3.89 元/平方米/天、2.45 元/平方米/天。张江陆悦天地于 2025 年 12 月全面开业。

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”。

截至 2025 年末主要在营商业物业情况

单位：万平方米、元/平方米/每天、%

项目	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2023 年		2024 年		2025 年	
				平均租金	年末出租率	平均租金	期末出租率	平均租金	期末出租率
陆家嘴 96 广场	2.90	6.62	2008	8.35	87	6.70	90	5.20	90
陆家嘴 1885	0.72	1.43	2008	9.24	100	6.80	96	5.53	77
上海陆家嘴 L+MALL	12.02	18.75	2017	9.67	92	8.49	95	7.31	97
天津陆家嘴 L+MALL	10.04	15.17	2017	3.04	71	2.59	77	2.24	86
花木陆悦坊	1.03	1.50	2019	5.96	83	4.93	95	3.89	100
金杨陆悦坊	1.18	1.18	2022	4.90	69	4.20	76	2.45	88
前滩陆悦广场	2.99	4.32	2022	12.71	75	11.40	88	7.11	92
川沙九六广场	2.77	5.30	2024	-	-	-	-	2.55	96

与此同时，公司还在继续积极开发新的商业物业，截至 2025 年末，在建的

项目如下表所示：

截至 2025 年末主要在建商业物业情况

单位：平方米、万元

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	总投资	截至 2025 年末累计投入	后续投入				建设期
					2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后	
前滩 21-02 地块（商业部分）	82,010	130,826	267,675.69	183,651.33	32,362.83	32,936.13	18,725.40		2019.12-2026.8
前滩 21-03 地块（商业部分）	47,143	75,337	165,276.67	119,267.74	18,717.03	17,519.20	9,772.70		2019.12-2026.8
洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块（商业部分）	42,285	71,365	283,972.13	217,716.40	23,180.86	28,486.39	9,495.46	5,093.02	2022.11-2027.10
梅园社区 2E8-19 地块（商业部分）	7,000	12,432	20,645.99	15,180.46	1,627.94	1,726.92	1,726.92	383.75	2022.12-2028.9

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，是上海城市地标之一。

公司通过全资子公司——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投资建设了上海新国际博览中心。上海新国际博览中心共拥有 17 个室内展厅，室内展览面积达 20 万平方米，室外展览面积达 10 万平方米。

公司目前无在建会展项目。

报告期内各期发行人主要在营会展物业情况

单位：万平方米、%、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
2023 年	38.68	38.68	62	6.90
2024 年	38.68	38.68	66	7.70
2025 年	38.68	38.68	64	7.47

(2) 住宅物业

公司租赁住宅物业包括川沙悦庭、张江雍萃 75、前滩悦庭 54。截至 2025 年末，租赁住宅物业总建筑面积约 13 万平方米。其中成熟住宅租赁物业（运营一年及以上）的情况为：川沙悦庭年末出租率 97.5%，平均租金 2.45 元/平方米/天；张江雍萃年末出租率 86.8%，平均租金 3.62 元/平方米/天。前滩悦庭 54 项目于 2025 年 2 月开业。近三年，发行人住宅物业租赁现金流入分别为 0.51 亿元、0.63 亿元和 1.15 亿元。2025 年度，发行人住宅租赁现金流入比 2024 年度增加 0.52 亿元，同比增长 82.54%。

报告期内各期发行人主要在营住宅物业情况

单位：平方米、元/平方米/天、%

住宅物业	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2023 年		2024 年		2025 年	
				平均租金	出租率	平均租金	出租率	平均租金	出租率
川沙悦庭	13,255	13,455	2022	2.48	93.75	2.45	96	2.45	97.50
张江雍萃 75	66,330	102,625	2024	-	-	-	-	3.62	86.80
合计	79,585	116,080	-	-	-	-	-	-	-

4、酒店业

酒店是城市综合体中重要的配套设施之一，公司希望通过经营酒店，整体提升城市综合体的配套服务功能。公司本着“满意的员工创造出宾客满意的服务”管理理念，以及“竭尽所能，满足宾客合理需求”的服务理念，打造四星级的商务酒店，为商务旅游等客人提供优质的服务。近三年，发行人酒店业营业收入分别为 4.98 亿元、5.34 亿元和 5.92 亿元。租赁现金流入分别为 4.72 亿元、5.16 亿元和 6.06 亿元。

公司酒店物业包括：东怡大酒店、陆家嘴明城酒店、天津陆家嘴万怡酒店、上海前滩香格里拉酒店、张江希尔顿酒店。其中，东怡大酒店配备 209 间房间，2025 年全年 GOP 率为 37.48%，平均出租率为 69.07%；陆家嘴明城酒店配备 221 间房间，2025 年全年 GOP 率为 33.44%，平均出租率为 57.23%；天津陆家嘴万怡酒店配备 258 间房间，2025 年全年 GOP 率为 28.21%，平均出租率为 76.58%；上海前滩香格里拉酒店配备 585 间房间，2025 年全年 GOP 率为 42.07%，平均出租率为 76%。上海张江希尔顿酒店于 2025 年 3 月实现开业，配备 475 间房间。

报告期内发行人主要在营酒店物业情况

单位：平方米、%

酒店物业	地上建筑 面积	总建筑 面积	竣工 年份	2023 年		2024 年		2025 年	
				GOP 率	入住率	GOP 率	入住率	GOP 率	入住率
东怡大酒店	18,406	29,185	2009 年	34	75.30	35	69	37.48	69.07
陆家嘴明城酒店	17,884	19,635	2018 年	-32	29.78	17	57	33.44	57.23
前滩香格里拉酒店	60,450	74,578	2021 年	38	67.46	40	72	42.07	76
天津陆家嘴万怡酒店	46,462	71,524	2017 年	24	74.74	25	78	28.21	76.58
合计	143,202	194,922							

5、物业管理

上海陆家嘴物业管理有限公司于 1992 年 5 月 18 日在浦东新区注册成立，是公司的全资子公司。也是中国物业管理协会副会长单位、上海市物业管理行业协会会长单位、上海市质量协会常务理事单位、金钥匙国际联盟会员单位。为中国物业管理行业综合实力百强企业，是上海唯一一家同时参与世博会和进博会服务的物业管理企业。

陆家嘴物业管理项目遍布上海陆家嘴、前滩、临港、御桥和天津、苏州等区域，涵盖城市综合体、商业广场、会展中心、集团公司总部、国际院校等多种业态。截至 2025 年 12 月末，服务各类物业项目 143 个，总管理面积达到 1466 万平方米，主要服务项目有：国家会展中心（上海）、前滩中心、上海陆家嘴世纪金融广场（45 万平米）、上海陆家嘴中心（48 万平米）、天津惠灵顿国际社区（110 万平米），以及上海新国际博览中心等。

陆家嘴物业连续十次获得上海市文明单位的称号，先后荣获上海市先进基层党组织、上海市五一劳动奖状、上海市政府质量金奖、上海市质量管理奖、全国用户满意企业等荣誉，是浦东新区国资系统第一家获得“上海品牌”认证的服务型企业。秉承“责任、荣誉、集体”的价值观，持续提升管理和服能级，努力成为最可信赖和最受尊敬的商办及会展物业管理的引领者，不断擦亮“陆家嘴”金字招牌！

发行人下属物业获奖情况表

物业公司	所获称号、奖项
上海陆家嘴物业管理有限公司	“上海品牌”服务认证
	服务认证证书
	2025年度上海市物业服务综合能力星级测评-五星级企业

物业公司	所获称号、奖项
	公众信任企业
	上海市物业管理行业协会诚信承诺 AAA 级
	2025中国物业服务百强企业
	2025中国物业服务优秀企业（上海 TOP10）
	2024年度浦东新区统计先进单位
	上海市用户满意等级四星用户满意（企业类）
	上海市用户满意等级五星用户满意（服务类）
	2024中国国有物业服务企业综合实力100强
	2024中国物业服务力百强企业第28名
	2024中国物业服务企业品牌价值100强
	2024中国物业服务企业综合实力50强 第31名
	2024中国物业服务企业服务力百强企业-华东
	2024中国物业服务百强企业（并列16）
	2024中国主要城市物业服务优秀企业
市场质量信用登记证书 AA 级证书	

发行人下属物业项目获奖情况表

项目名称	所属物业公司	所获称号、奖项
国家会展中心	上海陆家嘴物业管理有限公司	2025年上海市群众性质量提升活动“用户满意服务明星创新成果标杆级团队”
上海图书馆（东馆）		2025年上海市群众性质量提升活动“用户满意服务明星创新成果优秀级团队”
上海图书馆（东馆）		2024年质量信得过班组
上海市消防救援总队		2023年质量信得过班组
上海市消防救援总队		上海市现场管理创新活动推进级成果
国家会展中心		2023年用户满意服务明星班组
东方汇广场		上海市物业管理优秀示范项目
陆家嘴世纪金融广场		
陆家嘴金控广场		
陆家嘴金融广场		
陆家嘴金融服务广场一期		
陆家嘴金融服务广场二期		

项目名称	所属物业公司	所获称号、奖项
上海图书馆（东馆）		
前滩世贸二期		
前滩中心		
上海市消防救援总队		
上投大厦		
中国金融信息中心		
启慧大厦		
浦东供电办公楼		
浦东新区党校		
临港陆家嘴广场一期		

凭借专业高质的服务和高效管理等所带来的综合竞争优势，近年来发行人的物业管理业务规模不断扩大，随着公司物业管理面积和平均费率的逐年上升，物业管理收入也呈现出增长的态势，截至2025年12月末，公司物业管理面积达到1,466万平方米。近年来，物业管理业务为公司持续提供重要的收入来源，2023年-2025年公司物业管理收入分别为20.15亿元、21.80亿元和22.71亿元。

发行人近三年主要物业管理收入情况表

单位：万平方米、万元

序号	管理物业名称	物业类型	管理面积	物业管理收入		
				2025年	2024年	2023年
1	浦东规划馆	公众	5	1,217	1,490	1,231
2	青少年活动中心	公众	6	1,198	1,886	1,659
3	浦东展览馆	办公	5	1,621	1,669	1,688
4	上海图书馆东馆	公众	12	1,764	1,764	1,766
5	陆家嘴金控广场	办公	9	1,982	2,381	2,591
6	富汇大厦	办公	6	1,567	1,321	1,474
7	陆家嘴金融广场办公楼	办公	5	2,030	2,008	2,092
8	陆家嘴金融广场商业	商场	14	5,809	5,907	5,627
9	软件园	办公	31	5,734	6,062	6,003
10	东方汇广场	办公	19	4,749	5,032	5,034
11	陆家嘴基金大厦	办公	4	1,142	1,275	1,242
12	上海纽约大学	学校	11	3,093	3,093	2,820
13	世纪金融广场	办公	45	8,773	9,954	10,491
14	星展银行	办公	7	2,043	2,082	2,128
15	中国钻石交易中心	办公	5	1,334	1,477	1,548
16	绿地申万	办公	10	2,583	2,281	1,840
17	前滩世贸二期	办公	13	3,550	3,618	3,649

序号	管理物业名称	物业类型	管理面积	物业管理收入		
				2025 年	2024 年	2023 年
18	前滩世贸三期	办公	13	2,691	2,715	2,844
19	前滩世贸一期	办公	14	4,104	4,115	4,197
20	前滩国际广场	办公	14	2,339	2,605	2,634
21	前滩四期商业	商场	3	1,516	1,793	625
22	上投大厦	办公	2	1,187	1,545	1,458
23	前滩时代广场	办公	13	3,104	3,441	3,694
24	集贤天地	办公	26	2,689	1,985	1,733
25	浦东供电公司办公楼	办公	8	2,257	1,605	1,789
26	东方中芯	园区	60	1,493	1,126	296
27	上海卷烟厂	园区	30	2,523	2,623	2,186
28	上海市就业促进中心	办公	7	2,202	2,080	2,011
29	延福大厦	办公	3	1,053	1,243	1,244
30	陆家嘴投资大厦	办公	5	1,046	1,126	1,060
31	上海阳光康复中心	公众	15	1,984	1,867	1,734
32	临港行政服务中心	办公	1	851	1,332	1,384
33	临港国际会议中心办公	办公	11	1,400	1,239	1,857
34	梧桐公寓	住宅	37	1,224	1,256	1,226
35	前滩荟中心管理中心	办公	19	6,240	6,640	6,512
36	国家会展中心	公众	150	13,743	13,856	13,482
37	天津陆家嘴广场办公楼	办公	19	3,638	3,841	3,602
合计			657	107,473	111,333	108,451

6、金融业

自公司通过现金支付方式收购了陆金发合计 100.00% 股权，一举获得证券、信托、保险三张金融牌照。金融投资板块以陆金发为主要运营主体，其以金融控股战略投资为主，以优化资产结构财务投资为辅，开展金融产业及相关领域的收购、兼并、投资与管理业务，不断提升综合经营能力和市场竞争力。目前，陆金发已投资控股了陆家嘴信托、爱建证券两家金融持牌机构，并持有陆家嘴国泰人寿保险有限公司 50% 的股份，初步形成了“一个金控平台，三大持牌机构、多家战略及财务投资项目”的金融控股基础架构。2023-2025 年度，金融业分别实现收入 9.20 亿元、13.39 亿元和 20.19 亿元，占公司营业收入总额的比例分别为 8.62%、9.14% 和 11.11%。

近三年发行人金融业收入

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
证券业务	3.46	17.14	2.23	16.65	1.40	15.22
信托业务	10.67	52.85	7.02	52.43	8.24	89.56

业务板块名称	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保险业务*	5.86	29.02	4.11	30.69	-1.12	-12.17
其他	0.20	0.99	0.03	0.22	0.68	7.39
合计	20.19	100.00	13.39	100.00	9.20	100.00

注：按权益法核算陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司投资收益。财政部于 2020 年发布了《企业会计准则第 25 号-保险合同》。根据该修订印发的通知，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。公司于 2024 年 1 月 1 日开始执行新保险合同准则。

发行人证券业务主要由爱建证券有限责任公司开展，近三年，证券业务收入分别为 1.40 亿元、2.23 亿元和 3.46 亿元。爱建证券于 2002 年经中国证监会批准成立，注册地在中国（上海）自由贸易试验区。目前爱建证券注册资本 22 亿元人民币。爱建证券是拥有证券经纪、证券投资咨询、与证券交易和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、代销金融产品等业务资格的全牌照、综合类证券公司。办公地址位于上海市浦东新区，截至 2025 年末，在全国设有 9 家分公司和 21 家营业部。依托“国资+民资”的股东背景及地域优势，坚持从客户投融资需求出发，充分发挥自身专业能力，为客户财富保值增值提供综合金融服务。2025 年爱建证券总资产 82.88 亿元，净资产 22.10 亿元，营业收入 3.46 亿元，净利润 0.09 亿元。

发行人信托业务主要由陆家嘴国际信托有限公司开展，近三年，信托业务收入分别为 8.24 亿元、7.02 亿元和 10.67 亿元。陆家嘴信托注册地位于青岛，管理总部位于上海，并在杭州、苏州、南京等多个重点城市设立业务分部。2018 年，经中国银监会批准，目前陆家嘴信托注册资本金已增加至 104 亿元，具有强大的资本实力和风险缓释能力。陆家嘴信托秉承“一切为了客户”的经营理念，实现合规经营与业务发展并重、市场拓展与战略创新并驱、资产管理与财富管理并行，构建特色鲜明、具有核心品牌价值的资产管理能力，致力于成为服务国家战略、深耕区域发展、具有“专业能力、精益管理、特色发展、持续创新”的优秀信托公司。目前，陆家嘴信托业务已涵盖基础产业、工商企业、股权收益权、房地产投融资、证券投资、组合投资等多种信托类型，并布局资产证券化、股权投资、特色证券投资业务，满足多元化理财需求。2025 年

陆家嘴信托总资产 165.80 亿元，净资产 134.42 亿元，营业收入 10.67 亿元，净利润 2.43 亿元。

发行人保险业务主要由陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司开展，近三年，发行人保险业务收入（按权益法确认的投资收益）分别为-1.12 亿元、4.11 亿元和 5.86 亿元。陆家嘴国泰人寿是海峡两岸第一家合资寿险公司，总部设在上海。注册资本 30 亿元人民币，于 2005 年 1 月正式对外销售保单。开业以来，陆家嘴国泰人寿已顺利筹设江苏、浙江、福建、北京、山东、广东、辽宁、天津、厦门、四川、河南 11 家分公司，同时在 48 个城市设立了营销网点。到目前为止，陆家嘴国泰人寿已开发和销售包括寿险、健康险、意外险、年金险在内的百余种商品，其长期看护类产品填补了业内在此方向的空白，荣获多种奖项。2025 年陆家嘴国泰人寿保险总资产 430.67 亿元，净资产 31.51 亿元，营业收入 34.18 亿元，净利润 11.09 亿元。

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

（四）发行人所在行业状况

1、办公物业

2025 年，上海办公楼租赁市场在宏观经济政策支持与城市内生发展动能的双重驱动下，整个市场于压力中彰显韧性，流动性温和修复。一方面，市场正经历全面价值重塑，供需两端在动态博弈与波动调整中探寻新的均衡；另一方面，互联网科技、金融与专业服务、消费等多行业租赁需求持续释放，支撑整体市场需求基本面。

办公楼租赁市场方面，根据世邦魏理仕和仲量联行数据，全年甲级办公楼新增供应约 103.7 万平方米，净吸纳量约为 49.9 万平方米，平均租金报价同比

下降 5.9%至 7.9 元/平方米/天。成本驱动型的搬迁与升级仍是主要需求类型，随着甲级与乙级办公楼之间的租金差距缩小，升级需求持续释放。产业园市场方面，根据高力国际数据，上海全年新增供应量约 178 万平方米，全年吸纳量约为 51.5 万平方米，租金报价下降 9.7%至 3.07 元/平方米/天。机器人、人工智能及其应用行业正成为上海产业园区结构性复苏的核心驱动力。甲级办公楼和产业园市场平均出租率分别为 75.7%和 68.1%。

根据世邦魏理仕统计，2025 年上海房地产大宗市场实现成交 97 笔，交易总额 474 亿元，均较 2024 年有所下滑。全年单季交易活跃度呈现稳步修复态势，投资型交易占比逾七成。其中，办公楼交易笔数占比约为 42%，涉及核心区办公物业、产业园物业及租赁公寓物业。

2026 年，根据世邦魏理仕和高力国际统计，上海办公楼和产业园预计将分别迎来 130 万平方米和 390 万平方米的新供应量。短期内两个市场将仍面临供应压力，租户议价优势延续。同时，需求端方面，“十五五”规划驱动产业跃迁，新质生产力将催生高品质、定制化的办公或产业空间需求，预计将为办公楼与产业园市场带来结构性机遇。

公司目前在营办公物业（含产业园）总建筑面积 273 万平方米，其中持有的上海办公物业（含产业园）总建筑面积 247 万平方米，成熟物业（含产业园）主要位于上海陆家嘴区域的世纪大道、花木及前滩区域，2025 年新增物业位于张江科学城和川沙两大区域。公司将积极应对宏观经济形势变化，紧跟市场，依片区特征定制策略，并精修内功，在做好招商稳商的同时，积极推进大宗交易，力争在市场竞争中脱颖而出，赢得更多的市场份额。具体措施如下：

办公楼方面，公司依托不断完善的楼宇运营能力，进一步强化自身宣传与推广能力，提升公司楼宇品牌市场影响力，赋能楼宇招商。

（1）细分产办运营阵列，做强专业化运作

公司办公物业（含产业园）资产体量逐步上升，将依据区域分布与服务配套进一步细分。区域分布方面，形成陆家嘴、前滩、张江科学城与川沙区域三大运营核心，缩短管理半径，进一步做强业务专业度。服务配套方面，确立专业团队运营 L Space 陆创营、L HUB 陆创空间两大服务平台，不断提升公司楼宇的商务配套，赋能楼宇招商。

（2）稳存量，促增量，双管齐下

持续跟踪市场动态，敏锐把握窗口期，因势调整招租策略，力争抢占先机，提升存量和新增项目的出租率。对于存量项目，以客户需求为中心，依托“陆家嘴大朋友圈”服务体系，加强需求洞察与精准服务，增强客户黏性，稳固成熟项目的续租率。另一方面，针对新老项目待租面积，结合项目特征定制招商策略，重点攻坚大客户谈判，推动新入市项目尽早实现大客户签约，不断推高项目去化。同时，提供标准化定制装修服务，满足小面积客户拎包入住需求，进一步拓宽获客能力。

（3）做强租售并举，助力楼宇招商

一方面从产品设计端入手，为市场输送更多优质租售并举项目，另一方面做强市场客户及存量客户诉求排摸，留住有置业意愿的企业，为其提供满足其个性化需求的楼宇，作为助力招商引资的重要手段。

产业招商方面，在市场化招商的基础上，做强产业招商，搭建产业平台，梳理区域重点发展产业领域，推动链主客户的率先落地。

（4）产业招商和市场招商两手抓

不断做强产业招商能力，分析行业发展热点，积极推动链主企业落地。进一步挖潜产业集聚可能性，例如前滩的医疗器械及生物制药行业，陆家嘴片区的金融、服务行业集聚，北滨江的互联网集聚，张江科学城片区的 AI 产业集聚等，以此助力整体招商引资工作。

（5）搭建产业服务平台，赋能产业招商

搭建统一的产业服务平台 NEX 陆创新域，明确三年建设计划，围绕“策划先行，品牌树立，业务明确，队伍搭建”目标，有效协同主营业务有序发展，拉通内部业务资源高效运转。根据平台发展规划，完成品牌建设，形成标准化管理机制及流程，吸引更多产业头部领军企业及科技创新企业签约落址。

（6）做强产业服务配套，为企业成长赋能

积极推进产业服务配套建设，在张江区域创立陆创 AI 加速器和股权投资集聚区的基础上，以创新定制的孵化空间为平台，链接股权投资机构和产融对接服务，完善产业生态，促进科技中小企业集聚，助力企业成长。另一方面，联动产学研机构，定期举行投资路演、企业沙龙、高峰论坛等产融对接活动，促进上下游交流。

2、居住物业

2025 年，上海住宅市场呈现显著结构性分化，高端住宅与核心区域市场表现相对坚挺，普通刚需及远郊市场则继续承压，市场整体观望情绪浓厚。同时，上海房地产政策持续优化，“沪六条”、沪版“好房子”新规、“房产税优化”，从需求端松绑、供给端提质、持有端降本三维发力，形成“激活需求+升级品质+稳定预期”的政策闭环。

2025 年，根据克而瑞数据，上海商品住宅市场，全年新增供应量 518 万平方米，同比下降 31%；成交 43824 套，同比下降 23%；成交面积 546 万平方米，同比下降 21%；成交均价 81467 元/平方米，同比上涨 6%。商品住宅市场冷热不均，外环外市场的停滞状态逐步向内延伸，市中心区尤其是内环内区域依靠高端项目仍维持价格韧性，外围特别是外环外区域成交增长动力不足。二手住宅全年成交约 22.5 万套，创近四年新高，整体以价换量，刚需为主导。2025 年末，全市住宅库存去化周期持续攀升至 18 个月，其中七成库存分布在外环外。

住宅租赁市场方面，供需层面呈现清晰的多层次分化格局。2025 年，保租房作为政策基石，已供应超 60 万套，占据约 25% 市场份额。高端公寓与服务式公寓则主导品质市场，前者竞争焦点从地段转向产品力与社群运营，承接改善需求；后者聚焦核心及新兴商务区，提供灵活租约的项目仍受青睐。租赁市场正从规模扩张阶段迈向精细化、差异化运营阶段，资本更关注长期收益与运营效率。

展望 2026 年住宅市场，面对持续分化和竞争加剧的整体环境，公司将主动顺应市场需求，精准把握市场动态，坚持以客户为中心，用确定的专业与担当应对不确定的市场，重点措施如下：

(1) 销售住宅聚焦产品、服务、交付，三维度全面提升

2026 年，居住产品业务板块将坚定国有房地产企业的使命，继续对标行业标杆企业，提升产品价值和品质，积极应对市场变化，勇于开拓创新，确保按计划推进销售、交付工作。

产品升级方面，根据市场和规范标准的不断升级，围绕客户日益增长的居住需求，新建设项目将聚焦户型迭代、景观焕新、收纳提升等课题，专心打造“好房子”，建设高品质全景示范区、样板房、架空层、会所等，让客户实现所见即所得；市场策略方面，整合公司品牌优势和行业优质资源，持续依托“陆家嘴大朋友圈”资源，通过社群品牌、自媒体平台等方式传播品牌。

客户服务方面，构建住宅客户关系团队，通过客服企微实现点对点的对客沟通与即时响应服务，密切关注客户体验、及时反馈客户需求，助力产品及服务品质提升。依托陆家嘴大朋友圈生态，增进住宅业主与公司其他业态的资源衔接，为住宅业主提供尊享服务、生活便利。

提升交付力方面，强化制度保障，推行“无界服务”。严格执行交付管理规定和客诉处理指引，确保交付流程规范。严格把控工程品质，前置排查风险，合理制定交付方案，塑造高品质住宅典范。

(2) 租赁住宅锚定“产品力、运营力、拓展力”建设，夯实高质量发展根基

2026 年，住宅租赁将围绕“产品力、运营力、拓展力”，聚焦能力筑基与标杆打造。产品力方面攻坚迭代，升级产品标准手册，启动“公寓+增值功能”复合模式试点，建立存量资产改造可行性评估与设计模型。运营力方面打牢基础，围绕“星享服务体系”持续提升服务标准，并通过“乐居 APP”“小程序”等客户触点，从技术层面打造服务闭环。拓展力方面，将对外探索各类合作模式，如合作开发、包租、轻资产委托管理等，实现项目落地，完成市场化能力验证。通过标准建立与标杆验证，初步构建“产品-运营”模型，为规模化发展与品牌溢价积累实证基础。

3、商业物业

2025 年，上海社会消费品零售总额达 1.66 万亿元，同比增长 4.6%，国补品类成为拉动消费增长的核心驱动力。根据仲量联行数据，上海零售物业市场呈现阶段性复苏态势，2025 年一季度品牌拓店态度偏谨慎，二至四季度租赁活动逐步回暖、持续复苏，全年累计录得净吸纳量 40.4 万平方米，市场活力回升。

展望 2026 年，消费行业将延续理性务实的发展基调。一方面，品牌方会更聚焦于核心客群需求，强化对投入产出比的管控。另一方面，消费者对品质生活、高性价比产品及情绪价值的核心诉求将持续深化，从而为潮玩杂货、运动服饰与装备、宠物服务、健康体育等多元业态带来持久的租赁需求增长动力。综合市场供需、政策导向及消费趋势，预计 2026 年上海商业物业市场将呈现以下三大发展特征：

(1) 消费需求迭代：体验与性价比双驱，租赁需求更趋多元。随着消费市场持续复苏，消费者对消费场景的情绪体验、情感共鸣及性价比的关注度不断

提升，将进一步带动疗愈业态、运动消费、二次元潮玩、宠物经济及平价餐饮等多元领域租赁需求释放。

(2) 区域格局重构：核心引领与新城崛起双轮驱动。随着上海国际消费中心城市建设的持续推进，商业区域布局正打破传统均衡，形成“核心集聚、新城补位”的全新格局。新城商业供给加速扩容，重点完善业态组合、提升服务能级，打造区域级消费中心，适配新城居民与产业人口的消费需求。同时，核心商圈与社区商业呈现两极分化发展，核心商圈走垂直细分、高端特色路线，社区商业聚焦便民服务、家庭消费，而 TOD 模式依托交通优势，成为串联各类商业场景、做实“15 分钟生活圈”的新增长点。

(3) 空间价值创新：从消费载体到情感体验聚合平台。商业空间的功能边界正不断延伸，已突破传统消费场景的局限，升级为承载独特体验、情感连接与生活方式表达的核心聚合平台。同时，商旅文体展呈现生态化发展，夜间经济将持续提质扩容，依托灯光秀、主题活动等创新形式，延长消费时长、提升消费活力。市集经济常态化运营，丰富消费选择、营造烟火气，进一步深化“商业即生活”的理念，推动商业空间成为承载生活方式、情感交流的综合平台。

针对上述趋势，结合公司各商业物业项目的特征，公司将持续提升项目产品能力、数字化能力、成本管理能力和创新引领能力，不断扩大陆家嘴商业品牌影响力。具体措施如下：

(1) 深耕产品，打造差异化项目核心竞争力

积极洞察市场与消费者需求，结合经营复盘成果，持续对在营项目进行升级优化，着力塑造差异化经营产品力，提升项目经营质效。结合存量改造与场景创新需求，以提质增效为导向，持续优化商业产品设计管理方案，助力项目实现业态升级与价值提升。重点推进陆家嘴 96 广场业态改造、陆家嘴 1885 全面焕新、天津陆家嘴中心业态升级等工作，适配不同项目的发展需求。

(2) 提质增效，筑牢精细化运营坚实基础

强化营销成本精细化管控，构建多维度营销效果评估体系，持续迭代营销策略矩阵，在优化营销资源配置的同时，同步推进客户服务体验升级。推进各项目节能设备更换与能耗管控，降低运营成本，契合绿色发展理念。优化保洁、安保、维修服务流程，建立标准化考核体系，针对购物中心、社区商业等不同

业态，差异化适配服务标准，全面提升客户满意度。

（3）创新赋能，激活品牌与场景双重价值

持续深化品牌建设，打造具有行业影响力的商管品牌。聚焦“商旅融合”核心方向，深化业态与营销创新，联动区域内企业打造跨界商业活动，强化市场声量。激活会员生态作为增长新引擎，通过深化商业大会员系统建设，完善会员权益体系，提升用户粘性与消费转化效率，拓展增长空间。持续孵化自有 IP、联动外部优质 IP，丰富活动内容与场景体验。进一步扩大陆家嘴商业品牌影响力，推动各项目实现高质量运营。

4、金融行业

2025 年，在经济结构转型与金融强国建设的战略指引下，金融行业紧扣中央经济工作会议部署要求，锚定金融“五篇大文章”核心任务推进发展，行业整体向质量提升方向转型。金融监管始终以“强监管、防风险”为主线，稳步推进各细分领域的转型工作，为“十五五”开局及行业长期健康发展奠定坚实基础。

2026 年，金融行业迎来转型深化的关键阶段，行业各细分领域均以高质量发展为核心目标，坚持提升金融服务质效与精准度，为扩大内需、培育发展新质生产力等国家重大战略落地提供坚实金融支撑。

（1）信托行业坚守受托定位，深化主业聚焦

2026 年是新修订《信托公司管理办法》正式施行之年，信托行业将进一步坚守受托人定位，以监管新规为根本遵循，聚力推动业务向主业聚焦、向专业纵深发展，把受托人核心定位全面融入业务全流程各环节，筑牢受托责任履行能力。业务三分类政策实施至今已进入第三个年度，行业整体业务结构优化成效显著，正以资产服务信托、资产管理信托、公益慈善信托为核心业务抓手，深入推进行业转型深化与实践走深走实。

（2）证券行业把握严监管基调，整合创新发展

2026 年，证券行业将以深化行业整合与培育创新动能为核心引擎，立足严监管主基调，持续强化资本市场核心中介功能，坚守服务实体经济初心，全力护航资本市场发展。监管层面将继续优化资本市场生态，切实维护投资者合法权益，完善行业治理体系，引导证券公司推动业务发展与国家战略深度融合。在政策引导与市场需求双重驱动下，行业将聚焦创新业务提质增效，夯实服务

实体经济根基，为发展注入更强劲动力。

（3）寿险行业优化业务结构，提升价值内涵

2026 年，寿险行业将迈入以业务结构优化、价值内涵提升为核心的发展新阶段。居民健康保障与养老规划需求升级，进一步激活保险市场核心消费潜力；报行合一政策深化落地，加速推动行业形成良性竞争格局。低利率环境下储蓄资金向具备长期稳健收益属性的保险产品迁移趋势增强，为行业带来增量业务需求；预定利率的动态调整，也对行业产品创新设计与专业化投资能力提出更高要求。在此背景下，寿险公司将优化产品供给结构，精准把握市场发展机遇，推动行业经营质效稳步提升。

2026 年，公司金融板块将严格贯彻落实中央经济工作会议各项部署要求，坚持服务实体经济的根本宗旨，以专业化、体系化服务能力建设为抓手，以内生式增长与外延式并购相结合模式，打造高效率综合金融服务体系。陆家嘴信托将坚守信托本源定位，精准布局优势赛道，深耕区域市场，稳步达成核心发展目标；爱建证券将锚定科技特色与全球视野，聚焦核心赛道深耕细作，锻造全链条综合金融服务能力，精进专业服务水准与核心竞争力；陆家嘴国泰人寿将坚持价值型发展道路，深入推进业务多元化与特色化布局，构建数智化金融服务生态，实现有价值的规模增长。金融板块将围绕公司整体发展战略，秉持稳健致远的经营理念，全方位赋能上海国际金融中心的高水平建设，助推实体经济产业转型升级。

（五）公司的竞争优势

公司作为城市综合开发商，不仅在陆家嘴金融贸易区核心区域内持有大量优质经营性物业，并已将发展地域延伸到了前滩国际商务区、张江科学城核心区、川沙新市镇城南社区，确立了公司在行业发展中的竞争优势。通过多年深耕，公司积累了丰富的城市开发与服务经验。

公司的核心竞争力主要体现在以下六个方面：

1、持续增长的经营性物业。公司持有的主要在营物业面积从 2005 年转型之初约 15 万平方米增长至 392 万平方米。公司持有的物业主要位于上海陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区、张江科学城核心区、川沙新市镇城南社区以及天津红桥区，物业所处区位优势，交通便捷。公司积极构建以“专业化”为核心的城市中心、城市副中心运营平台，不断提升在营商办经营性物业品质与服

务，助力浦东打造国际化一流营商环境，进一步增强品牌竞争力和影响力。

2、稳定成熟的专业化运营团队。经过多年的市场磨炼，公司已经形成了一支稳定成熟的专业化运营团队。公司按产品类型，即办公物业（含产业园）、商业物业、住宅物业、酒店物业和会展物业，分别组建专业化营销团队。各营销团队有针对性地制定运营策略，专业化程度不断提升，确保在营项目服务浦东产业资源配置与能级提升的功能得到充分发挥，积极服务总部经济。公司建立了从“楼宇招租”到“战略招商”的机制，利用自身积累的良好客户资源，以及多元、梯度的产品优势，优化激励措施，为注册、税收双落地企业提供扩租、续租优先权，进一步增强重点客户扎根浦东的信心和积极性，营造良好的招商政策环境。产业服务方面已构建陆创 AI 加速器、张江股权投资集聚区，为企业提供从孵化培育、融资对接到成果发布的全周期服务，实现企业成长全链条赋能。

3、营销与服务协同。公司精心打造了一支拥有“上海品牌”认证的专业化陆家嘴物业团队，形成营销团队和物业服务团队的协同机制，不仅专注于为公司旗下商办及会展项目提供全方位、多层次的管理服务，更聚焦于服务城市发展战略，擦亮陆家嘴金字招牌，保持物业运营水平高质量发展。同时，正加快推进以住宅租赁运营为主营业务的陆家嘴乐居公司、以商业楼宇租赁运营为主营业务的陆家嘴资产管理公司、以城市更新和定制装修为主营业务的陆家嘴建筑科技公司等轻资产服务平台及运营服务公司的实体化运作。优化产业服务体系，探索产业园招商模式，构建“以链聚群、以数赋能、以场景引项目”的新型招商范式，打造高承载力的产业集聚平台，持续提升项目招商、运营与服务能级。

4、持续发展的历史机遇。在控股股东陆家嘴集团的支持下，2024-2025 年，公司完成了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金，将四个位于陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的优质股权资产注入公司，为做强做大主业、提升资产质量、优化股权结构、充实资金储备、优化财务结构，实现可持续发展奠定基础。充分利用陆家嘴集团的资源优势，聚力“陆家嘴大朋友圈”，围绕运营端聚劲发力，努力形成以陆家嘴产品为纽带的社会生态、生活生态、商务生态。随着前滩国际商务区“十年基本建成”目标的实现，前滩的开发运营已进入了全新阶段。作为张江人工智能创新小镇“模力双塔”核心载体，公司

“科学之门”集群项目聚焦 AI 领域龙头企业与高成长企业，正发挥功能平台作用。公司将继续着力促进区域产融结合，通过引进主力客户和带动产业集聚，使前滩国际商务区、张江“科学之门”集群成为上海办公楼与产业园市场中备受关注的区域，成为各类企业和机构办公的最佳选址之一。同时，作为陆家嘴集团的重要区域开发平台，通过与陆家嘴集团、前滩投资共同设立项目公司，持续推进三林滨江南项目的开发、建设及销售。

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

6、严谨规范的企业治理。公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》及中国证监会、上海证券交易所的相关要求，以建立现代企业制度为目标，不断优化公司治理结构，规范公司日常运作，防范公司经营风险，加强公司信息披露工作。2025 年度，公司完成了《公司章程》《舆情管理制度》《市值管理制度》及董事会专门委员会实施细则等 22 个治理制度的修订及制定工作，推动公司治理相关制度的进一步完善。公司建立了由股东会、董事会和高级管理人员组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制，为公司高效、稳健经营提供了组织保证。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

1、关于是否涉及闲置土地

经自查，报告期内，公司及下属公司列入自查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地被行政处罚的情形，符合《房地产管理法》、国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文、现行《闲置办法》及《监管政策》的有关规定。

2、关于是否涉及炒地行为

经自查，报告期内，公司及下属公司不存在因炒地被行政处罚的情形，符合国发[2010]10 号文、国办发[2011]1 号文的有关规定。

3、关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

经自查，公司及下属公司报告期内列入自查范围的商品住房开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚的情形，符合国发[2010]10 号文、国办发[2010]4 号文、国办发[2013]17 号文及建房[2010]53 号文的有关规定。

4、关于是否涉及竞拍“地王”现象

根据公司对自身业务开展的自查以及对新闻媒体报道的查询，认为报告期内公司及下属公司不存在扰乱房地产行业秩序等违法违规情形，报告期内公司不存在于重点调控的热点城市竞拍“地王”的相关行为。

（二）发行人重大负面舆情或被媒体质疑情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

（三）发行人重大行政处罚情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为，亦不存在因重大违法违规行为而受到处罚的情况。

第五节 发行人主要财务情况

本章所引用的财务数据，均引自本公司经审计的 2023 年度、2024 年度、2025 年度及未经审计的 2026 年一季度合并财务报告及母公司财务报表。

在阅读下面财务数据中的信息时，应当参阅本公司的财务报告（包括本公司其它的报表、注释），以及本募集说明书中其它部分对于本公司的经营与财务状况的简要说明。

一、发行人财务报告总体情况

本节的财务会计数据反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。发行人 2023-2025 年度的财务报告经过普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告（普华永道中天审字（2024）第 10088 号、普华永道中天审字（2025）第 10012 号和普华永道中天审字（2026）第 10012 号）。

除有特别注明外，本节引用的财务信息来源于发行人 2023-2025 年度经审计的财务报告，且财务数据均取自发行人重述前的数据。2026 年一季度的财务数据，来源于发行人未经审计的 2026 年一季度财务报表。

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

（一）发行人财务报告编制基础及审计情况

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

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对发行人 2023 年、2024 年和 2025 年年度财务报表进行了审计，分别出具了普华永道中天审字（2024）第 10088 号、普华永道中天审字（2025）第 10012 号和普华永道中天审字（2026）第 10012 号无保留意见审计报告。

（二）会计政策、会计估计变更、前期差错更正的说明

1、2023 年会计政策、会计估计变更、前期差错更正的说明

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

2、2024 年会计政策、会计估计变更、前期差错更正的说明

根据中华人民共和国财政部发布的《企业会计准则第 25 号——保险合同》财会 2020[20]号即“新保险合同准则”，公司于 2024 年 1 月 1 日开始执行新保险合同准则，并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间数据。经追溯调整后，公司 2023 年 12 月 31 日总资产及归属于上市公司股东的所有者权益减少 1.35 亿元（公告临 2024-066）。

3、2025 年会计政策、会计估计变更、前期差错更正的说明

财政部于 2025 年发布了若干《企业会计准则实施问答》（以下简称“实施问答”），本集团一贯采用的会计政策与上述实施问答的原则一致，该实施问答对本集团及本公司的财务报表没有重大影响。此外，财政部于 2025 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 19 号》，并自 2026 年 1 月 1 日起施行。本集团及本公司预计执行该解释对本集团及本公司财务报表无重大影响。

（三）报告期内审计意见

发行人 2023-2025 年度的财务报告均为无保留意见的审计报告。

（四）合并报表范围的变化情况

最近三年合并范围变化情况			
2023 年新纳入合并的子公司			
1	上海耀龙投资有限公司	房地产	当年投资或设立的非全资子公司
2	上海企荣投资有限公司	房地产	当年投资或设立的全资子公司
3	上海东袤置业有限公司	房地产	当年投资或设立的非全资子公司
4	上海陆家嘴昌邑房地产开发	房地产	当年投资或设立的全资子公司

	有限公司		
2023 年不再纳入合并的子公司			
1	上海智依投资有限公司	实业投资	公司注销
2024 年新纳入合并的子公司			
1	上海戎邑置业有限公司	房地产	新设子公司
2	上海邑江物业管理有限公司	物业管理	新设子公司
3	上海翌江酒店管理有限公司	酒店管理	新设子公司
2025 年新纳入合并的子公司			
1	上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	投资管理、资产管理	非同一控制下企业合并取得的子公司
2	上海富圣投资管理有限公司	投资管理、咨询	非同一控制下企业合并取得的子公司
3	上海陆鸿投资管理有限公司	投资管理、咨询	非同一控制下企业合并取得的子公司
4	上海陆一富发投资合伙企业（有限合伙）	投资管理、咨询	非同一控制下企业合并取得的子公司
2025 年不再纳入合并的子公司			
1	上海浦东陆家嘴软件产业发展有限公司	软件开发	公司注销

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

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	963,486.22	1,010,301.75	754,791.41	1,040,767.43
结算备付金	208,087.02	171,723.63	104,732.40	69,979.66
拆出资金	125,792.31	128,603.73	104,760.23	94,150.81
交易性金融资产	689,645.94	467,106.26	338,361.59	259,534.38
买入返售金融资产	10,255.27	70,758.08	27,032.62	29,407.45
应收账款	105,903.14	76,257.60	63,924.28	75,167.70
预付款项	15,408.64	12,714.30	256,964.79	79,413.54
其他应收款	32,757.58	29,761.98	23,553.88	116,553.13
存货	5,505,995.90	5,425,398.69	5,970,254.96	5,970,768.53
合同资产	-	2,386.56	-	-

项目	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的非流动资产	161,407.26	213,819.43	214,654.71	647,756.95
其他流动资产	467,899.31	497,003.42	447,645.16	427,609.64
流动资产合计	8,286,638.59	8,105,835.43	8,306,676.05	8,811,109.22
非流动资产：				
发放贷款和垫款	109,099.95	144,554.67	181,062.84	161,251.73
债权投资	455,292.96	458,366.50	243,411.31	297,818.57
长期股权投资	1,131,367.25	1,132,746.28	1,101,197.81	1,154,319.78
其他非流动金融资产	186,621.39	185,946.40	171,857.01	209,208.32
其他权益工具投资	207,441.00	168,844.49	80,465.51	-
投资性房地产	5,126,545.62	5,124,573.66	5,019,648.50	4,946,037.02
固定资产	614,899.53	619,507.03	347,046.44	363,195.47
使用权资产	9,024.85	9,804.60	15,612.64	7,394.29
无形资产	5,277.17	5,658.70	4,450.39	4,327.83
商誉	87,092.20	87,092.20	87,092.20	87,092.20
长期待摊费用	17,640.58	18,958.72	9,779.88	12,069.76
递延所得税资产	178,347.95	176,820.05	166,574.16	179,386.35
其他非流动资产	500,288.53	499,269.48	332,561.44	3,595.85
非流动资产合计	8,628,938.97	8,632,142.78	7,760,760.14	7,425,697.17
资产总计	16,915,577.56	16,737,978.21	16,067,436.19	16,236,806.39
流动负债：				
短期借款	2,194,148.12	2,130,605.37	1,981,438.91	1,393,010.82
拆入资金	50,282.43	55,247.33	-	1,004.76
衍生金融负债	-	-	414.99	-
交易性金融负债	22,003.74	-	-	-
应付账款	654,120.20	728,124.46	606,755.19	528,570.88
预收款项	65,983.62	63,554.28	64,871.13	61,100.08
合同负债	2,344,382.86	2,129,065.07	2,042,992.51	1,848,638.10
卖出回购金融资产款	157,421.94	139,923.98	-	-
代理买卖证券款	489,084.92	376,174.26	335,828.14	202,475.29
应付职工薪酬	18,430.74	30,989.40	23,797.18	18,184.00
应交税费	140,457.42	149,375.34	117,766.70	192,507.18
其他应付款	542,909.16	585,891.70	640,230.50	1,694,313.37

项目	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的非流动负债	993,769.37	1,270,199.18	1,302,320.72	1,956,850.82
其他流动负债	233,486.42	233,523.96	179,775.97	194,892.47
流动负债合计	7,906,480.93	7,892,674.34	7,296,191.92	8,091,547.78
非流动负债：				
长期借款	1,753,637.20	1,742,667.04	1,864,449.76	1,523,986.14
应付债券	2,096,033.30	2,037,894.00	1,909,263.00	1,862,867.50
租赁负债	12,780.57	5,086.93	9,690.26	3,692.85
长期应付款	94,526.11	43,311.15	112,972.95	20,563.39
长期应付职工薪酬	4,347.33	4,348.74	4,354.71	4,939.75
递延收益	1,951.52	1,963.33	2,565.36	2,084.47
预计负债	2,983.00	3,122.96	4,778.25	2,391.45
递延所得税负债	7,237.68	6,465.78	8,109.53	8,385.43
其他非流动负债	20,023.48	70.39	70.39	30,730.36
非流动负债合计	3,993,520.18	3,844,930.32	3,916,254.21	3,459,641.35
负债合计	11,900,001.12	11,737,604.66	11,212,446.13	11,551,189.13
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	503,515.37	503,515.37	503,515.37	481,293.15
资本公积	163,508.57	163,508.57	162,341.78	4,907.18
其他综合收益	-103,439.93	-93,315.36	-86,958.03	6,938.57
盈余公积	256,227.17	256,227.17	256,227.17	256,227.17
一般风险准备	80,107.16	80,106.83	64,455.76	63,720.43
未分配利润	1,622,038.67	1,602,114.24	1,562,378.09	1,461,273.06
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,521,957.01	2,512,156.82	2,461,960.14	2,274,359.55
少数股东权益	2,493,619.43	2,488,216.73	2,393,029.92	2,411,257.71
所有者权益（或股东权益）合计	5,015,576.44	5,000,373.55	4,854,990.06	4,685,617.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,915,577.56	16,737,978.21	16,067,436.19	16,236,806.39

2.合并利润表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业总收入	222,682.02	1,816,665.30	1,465,097.85	1,066,700.92
二、营业总成本	187,844.68	1,486,232.31	1,202,468.56	823,415.22

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
其中：营业成本	128,663.30	1,161,523.84	820,026.83	443,502.10
税金及附加	9,546.11	102,015.67	170,641.03	155,861.64
销售费用	5,807.64	26,663.56	18,745.90	13,217.59
管理费用	13,125.13	56,538.08	57,113.72	55,321.13
财务费用	30,702.51	139,491.16	135,941.07	155,512.77
加：其他收益	505.38	932.77	1,232.91	13,663.58
投资收益	3,376.70	27,997.99	15,409.61	23,992.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-179.17	25,030.27	14,664.53	21,360.15
公允价值变动收益	-	-1,461.23	1,706.77	1,403.46
信用减值损失	-1,341.79	-30,513.32	-11,836.88	-20,622.80
资产减值损失	-	-97,758.25	-17,937.70	-
资产处置收益	587.47	2,649.56	1,265.59	14.26
三、营业利润	37,965.09	232,280.52	252,469.59	261,736.38
加：营业外收入	11.41	1,164.55	1,712.91	2,069.37
减：营业外支出	355.57	3,782.05	3,880.51	7,967.74
四、利润总额	37,620.93	229,663.02	250,301.99	255,838.01
减：所得税费用	13,249.52	70,853.56	70,824.41	91,367.95
五、净利润	24,371.41	158,809.46	179,477.57	164,470.06

3.合并现金流量表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	373,339.68	1,815,040.23	1,224,780.63	2,262,505.36
客户贷款及垫款净减少额	105,000.10			
融出资金净减少额	2,821.79			
交易性金融资产净减少额	-	-	-	4,690.77
买入返售金融资产净减少额	35,619.31			
收取利息、手续费及佣金的现金	24,234.28	118,402.50	83,198.52	90,354.87
回购业务资金净增加额	39,400.00	96,175.73	2,501.32	-
代理买卖证券收到的现金净额	113,061.20	40,346.12	133,352.85	-

收到的税费返还	11,065.94	18,655.37	13,491.72	32,571.34
收到其他与经营活动有关的现金	23,799.44	85,321.88	136,959.80	95,718.14
拆入资金净增加额	-	55,247.33	-	1,004.76
经营活动现金流入小计	728,341.74	2,229,189.15	1,594,284.83	2,486,845.24
购买商品、接受劳务支付的现金	196,550.59	499,020.34	722,914.75	602,954.04
融出资金净增加额	-	23,701.61	10,987.78	5,740.14
支付利息、手续费及佣金的现金	3,565.92	12,575.75	4,663.18	4,263.50
代理买卖证券收到的现金减少额	-	-	-	38,105.99
支付给职工及为职工支付的现金	46,243.62	141,386.59	128,550.49	130,358.71
支付的各项税费	57,375.24	277,815.91	392,455.03	431,053.43
支付其他与经营活动有关的现金	60,854.64	136,356.79	135,370.47	95,809.81
交易性金融资产增加额	33,136.85	89,854.75	13,673.34	-
买入返售金融资产净增加额	-	-	-	27,084.55
客户贷款及垫款净增加额	-	2,585.23	53,080.00	13,420.00
拆入资金净减少额	5,000.00	-	1,004.76	-
经营活动现金流出小计	402,726.86	1,183,296.99	1,462,699.80	1,348,790.16
经营活动产生的现金流量净额	325,614.88	1,045,892.16	131,585.03	1,138,055.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	583,599.77	1,059,250.96	2,297,699.78	2,475,050.93
取得投资收益收到的现金	9,069.06	59,437.11	59,992.70	68,901.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,485.86	63,929.07	353,760.31	282,990.21
投资活动现金流入小计	594,154.69	1,182,617.14	2,711,452.79	2,826,942.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	59,900.05	129,281.62	335,185.89	323,880.56
投资支付的现金	750,051.08	1,569,656.39	1,966,330.52	2,326,540.87

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	65.73	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,398.99	1,804.59	4,950.29
投资活动现金流出小计	809,951.13	1,700,402.72	2,303,321.00	2,655,371.72
投资活动产生的现金流量净额	-215,796.44	-517,785.59	408,131.79	171,570.73
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	56,500.00	222,303.98	20,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	56,500.00	42,590.91	20,000.00
取得借款收到的现金	705,060.85	2,807,361.84	3,073,052.91	3,055,104.39
发行债券收到的现金	67,215.00	532,324.30	550,000.00	758,000.00
收到结构化主体其他份额持有人的现金	-	329,213.21	7,055.92	96,428.93
筹资活动现金流入小计	772,275.85	3,725,399.34	3,852,412.81	3,929,533.32
偿还债务支付的现金	869,730.60	3,425,314.36	3,853,205.05	3,507,255.67
支付结构化主体其他份额持有人的现金	-	127,274.12	248,768.94	266,476.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,174.89	356,262.06	351,546.60	321,228.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	89,283.34	8,571.08	6,750.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,351.22	5,339.98	265,852.12	521,947.71
筹资活动现金流出小计	921,256.70	3,914,190.52	4,719,372.72	4,616,908.80
筹资活动产生的现金流量净额	-148,980.86	-188,791.18	-866,959.90	-687,375.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-52.76	-262.40	-236.28	70.65
五、现金及现金等价物净增加额	-39,215.18	339,053.00	-327,479.36	622,320.97
加：期初现金及现金等价物余额	1,113,377.86	774,324.86	1,101,804.22	479,483.25
六、期末现金及现金等价物余额	1,074,162.68	1,113,377.86	774,324.86	1,101,804.22

发行人最近三年的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金	114,077.62	322,354.02	61,438.68	61,608.19
交易性金融资产	55,000.00	-	-	10,000.00
应收账款	38,537.67	25,607.26	25,351.04	34,275.08
预付款项	2,638.95	2,637.29	2,625.48	5,175.32
其他应收款	2,152,708.59	2,137,727.73	2,207,673.24	2,076,179.28
存货	184,584.85	186,094.41	189,497.48	204,237.63
一年内到期的非流动资产	41,312.36	41,048.69	155.05	-
其他流动资产	2,470.51	2,197.59	2,330.70	1,815.35
流动资产合计	2,591,330.56	2,717,666.99	2,489,071.68	2,393,290.86
非流动资产：				
长期股权投资	5,083,479.35	5,085,283.07	5,204,824.36	4,729,510.41
其他非流动金融资产	46,092.25	46,092.25	47,553.48	45,946.71
投资性房地产	897,439.73	905,987.91	942,586.69	1,010,854.67
固定资产		-	-	2.39
使用权资产	1,088.46	1,339.64	2,344.38	331.45
无形资产		-	-	-
长期待摊费用	1,545.19	2,933.92	2,330.11	2,410.38
递延所得税资产	141,626.70	141,626.70	126,493.69	139,023.05
其他非流动资产		-	39,799.75	-
非流动资产合计	6,171,271.68	6,183,263.50	6,365,932.46	5,928,079.07
资产总计	8,762,602.24	8,900,930.49	8,855,004.14	8,321,369.92
流动负债：				
短期借款	2,166,499.31	2,113,185.26	1,966,275.68	1,377,562.45
应付账款	25,763.28	25,811.50	26,434.33	23,223.21
预收款项	8,908.66	12,655.19	15,077.92	13,181.94
合同负债		4,611.15	20,727.17	30,552.36
应付职工薪酬	560.57	1,389.83	1,490.99	1,124.87
应交税费	57,801.72	57,628.72	54,649.60	86,964.48

项目	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
其他应付款	2,921,687.87	2,971,494.39	3,076,359.14	3,554,145.45
一年内到期的非流动负债	595,685.23	832,297.71	603,936.90	1,031,796.47
其他流动负债	666.02	772.52	921.04	1,771.37
流动负债合计	5,777,572.66	6,019,846.28	5,765,872.78	6,120,322.60
非流动负债：				
长期借款	248,450.00	248,450.00	346,350.00	269,045.00
应付债券	998,000.00	939,000.00	1,255,000.00	1,099,000.00
租赁负债	0.04	263.31	1,292.64	-
长期应付款	676,884.88	625,669.92	368,672.55	17,650.16
长期应付职工薪酬	4,241.77	4,241.77	4,241.77	4,241.77
非流动负债合计	1,927,576.69	1,817,624.99	1,975,556.97	1,389,936.93
负债合计	7,705,149.35	7,837,471.27	7,741,429.75	7,510,259.53
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	503,515.37	503,515.37	503,515.37	481,293.15
资本公积	157,511.20	157,511.20	157,511.20	76.60
盈余公积	329,565.13	329,565.13	329,565.13	329,565.13
未分配利润	66,861.20	72,867.53	122,982.69	175.52
所有者权益（或股东权益）合计	1,057,452.89	1,063,459.22	1,113,574.38	811,110.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,762,602.24	8,900,930.49	8,855,004.14	8,321,369.92

2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业收入	48,783.85	204,595.68	485,689.77	314,952.21
减：营业成本	16,150.66	59,604.35	109,110.90	66,878.07
税金及附加	3,159.17	24,252.74	128,091.67	50,281.22
销售费用	788.15	3,803.98	4,293.93	2,864.69
管理费用	2,051.06	9,559.30	13,507.43	11,598.07
财务费用	33,850.67	147,731.79	192,702.65	204,094.10
加：其他收益	70.72	265.08	250.64	6,617.51
投资收益	1,278.38	72,213.81	179,475.44	32,942.59

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,803.72	797.39	-5,661.54	821.41
公允价值变动收益		-1,461.23	1,706.77	1,403.46
信用减值损失		-236.77	377.48	-66.67
资产减值损失	-	-20,000.00	-	-
资产处置收益		-	0.01	14.18
二、营业利润	-5,866.77	10,424.40	219,793.54	20,147.13
加：营业外收入	0.04	0.64	0.43	3.50
减：营业外支出	139.60	15.00	15.00	15.00
三、利润总额	-6,006.33	10,410.04	219,778.97	20,135.62
减：所得税费用	-	-15,133.01	10,443.33	-2,502.06
四、净利润	-6,006.33	25,543.05	209,335.64	22,637.68
五、其他综合收益的税后净额	-6,006.33	-	-	-
六、综合收益总额	-6,006.33	25,543.05	209,335.64	22,637.68

3. 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	33,921.36	195,671.44	264,321.47	269,418.05
收到其他与经营活动有关的现金	54,365.64	145,482.76	209,285.82	302,311.72
经营活动现金流入小计	88,287.00	341,154.20	473,607.29	571,729.77
购买商品、接受劳务支付的现金	7,484.82	26,739.09	35,985.87	57,310.51
支付给职工及为职工支付的现金	2,352.98	9,893.77	8,947.20	8,862.94
支付的各项税费	5,879.07	31,873.46	196,798.37	85,030.13
支付其他与经营活动有关的现金	103,387.30	298,373.30	364,428.73	13,635.19
经营活动现金流出小计	119,104.16	366,879.62	606,160.18	164,838.77
经营活动产生的现金流量净额	-30,817.16	-25,725.42	-132,552.89	406,891.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	353,000.00	381,504.21	454,619.09	651,550.35

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
取得投资收益收到的现金	2,850.52	199,993.85	76,476.06	39,295.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	275,813.82	95,547.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		75.78	-	-
投资活动现金流入小计	355,850.52	581,573.84	806,908.97	786,393.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		797.90	305.66	1,784.50
投资支付的现金	408,000.00	290,511.74	1,137,346.35	1,184,904.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	408,000.00	291,309.64	1,137,652.01	1,186,689.00
投资活动产生的现金流量净额	-52,149.48	290,264.20	-330,743.04	-400,295.93
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	179,713.07	-
取得借款收到的现金	500,500.00	3,049,800.00	2,756,898.00	2,166,610.00
发行债券收到的现金	56,900.00	532,324.30	550,000.00	600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	158,100.00
筹资活动现金流入小计	557,400.00	3,582,124.30	3,486,611.07	2,924,710.00
偿还债务支付的现金	642,060.00	3,352,158.90	2,728,274.60	2,706,177.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,370.77	231,832.92	293,830.14	258,493.35
支付其他与筹资活动有关的现金	278.20	1,738.46	1,135.02	2,472.20
筹资活动现金流出小计	682,708.97	3,585,730.28	3,023,239.76	2,967,143.13
筹资活动产生的现金流量净额	-125,308.97	-3,605.98	463,371.31	-42,433.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.79	-17.46	-244.90	30.32

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
五、现金及现金等价物净增加额	-208,276.40	260,915.35	-169.51	-35,807.74
加：期初现金及现金等价物余额	322,354.02	61,438.68	61,608.19	97,415.93
六、期末现金及现金等价物余额	114,077.62	322,354.02	61,438.68	61,608.19

(二) 财务数据和财务指标情况

项目	2026年1-3月/3月末	2025年(末)	2024年(末)	2023年(末)
总资产(亿元)	1,691.56	1,673.80	1,606.74	1,623.68
总负债(亿元)	1,190.00	1,173.76	1,121.24	1,155.12
全部债务(亿元)	705.96	718.14	705.75	673.67
所有者权益(亿元)	501.56	500.04	485.50	468.56
营业总收入(亿元)	22.27	181.67	146.51	106.67
利润总额(亿元)	3.76	22.97	25.03	25.58
净利润(亿元)	2.44	15.88	17.95	16.45
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	2.39	15.61	17.74	15.65
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	1.99	12.26	15.08	10.93
经营活动产生现金流量净额(亿元)	32.56	104.59	13.16	113.81
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-21.58	-51.78	40.81	17.16
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	-14.90	-18.88	-86.70	-68.74
流动比率	1.05	1.03	1.13	1.09
速动比率	0.35	0.34	0.32	0.34
资产负债率(%)	70.35	70.13	69.78	71.14
债务资本比率(%)	58.46	58.95	59.24	58.98
营业毛利率(%)	42.22	36.06	44.03	58.42
平均总资产回报率(%)	1.17	2.27	2.42	2.88
加权平均净资产收益率(%)	0.79	3.22	6.36	4.17
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	0.77	4.79	6.24	4.55
EBITDA(亿元)	19.61	48.75	51.29	52.52
EBITDA全部债务比	1.24	0.07	0.06	0.05
EBITDA利息保障倍数	2.35	2.79	2.20	2.04
应收账款周转率	9.78	25.95	21.08	12.99
存货周转率	0.09	0.20	0.14	0.09
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

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;

(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%;

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

报告期各期末, 发行人资产情况如下:

表: 最近三年末发行人资产明细

资产结构分析						
单位: 万元、%						
项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:						
货币资金	1,010,301.75	6.04	754,791.41	4.70	1,040,767.43	6.41
结算备付金	171,723.63	1.03	104,732.40	0.65	69,979.66	0.43
拆出资金	128,603.73	0.77	104,760.23	0.65	94,150.81	0.58
交易性金融资产	467,106.26	2.79	338,361.59	2.11	259,534.38	1.60
买入返售金融资产	70,758.08	0.42	27,032.62	0.17	29,407.45	0.18
应收账款	76,257.60	0.46	63,924.28	0.40	75,167.70	0.46
预付款项	12,714.30	0.08	256,964.79	1.60	79,413.54	0.49
其他应收款	29,761.98	0.18	23,553.88	0.15	116,553.13	0.72
存货	5,425,398.69	32.41	5,970,254.96	37.16	5,970,768.53	36.77
合同资产	2,386.56	0.01	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	213,819.43	1.28	214,654.71	1.34	647,756.95	3.99
其他流动资产	497,003.42	2.97	447,645.16	2.79	427,609.64	2.63
流动资产合计	8,105,835.43	48.43	8,306,676.05	51.70	8,811,109.22	54.27
非流动资产:						
发放贷款和	144,554.67	0.86	181,062.84	1.13	161,251.73	0.99

资产结构分析						
单位：万元、%						
项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
垫款						
债权投资	458,366.50	2.74	243,411.31	1.51	297,818.57	1.83
长期股权投资	1,132,746.28	6.77	1,101,197.81	6.85	1,154,319.78	7.11
其他非流动金融资产	185,946.40	1.11	171,857.01	1.07	209,208.32	1.29
其他权益工具投资	168,844.49	1.01	80,465.51	0.05	-	-
投资性房地产	5,124,573.66	30.62	5,019,648.50	31.24	4,946,037.02	30.46
固定资产	619,507.03	3.70	347,046.44	2.16	363,195.47	2.24
使用权资产	9,804.60	0.06	15,612.64	0.10	7,394.29	0.05
无形资产	5,658.70	0.03	4,450.39	0.03	4,327.83	0.03
商誉	87,092.20	0.52	87,092.20	0.54	87,092.20	0.54
长期待摊费用	18,958.72	0.11	9,779.88	0.06	12,069.76	0.07
递延所得税资产	176,820.05	1.06	166,574.16	1.04	179,386.35	1.10
其他非流动资产	499,269.48	2.98	332,561.44	2.07	3,595.85	0.02
非流动资产合计	8,632,142.78	51.57	7,760,760.14	48.30	7,425,697.17	45.73
资产总计	16,737,978.21	100.00	16,067,436.19	100.00	16,236,806.39	100.00

表：最近三年末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	8,105,835.43	48.43	8,306,676.05	51.70	8,811,109.22	54.27
非流动资产合计	8,632,142.78	51.57	7,760,760.14	48.30	7,425,697.17	45.73
资产总计	16,737,978.21	100.00	16,067,436.19	100.00	16,236,806.39	100.00

近三年末，发行人资产总额分别 16,236,806.39 万元、16,067,436.19 万元和 16,737,978.21 万元。随着公司各项业务的不断发展，发行人资产规模总体呈增长趋势。

从资产结构来看，发行人非流动资产占比略高于流动资产，报告期内各期末，流动资产分别为 8,811,109.22 万元、8,306,676.05 万元和 8,105,835.43 万元，占总资产比例分别为 54.27%、51.70% 和 48.43%；非流动资产分别为 7,425,697.17 万元、7,760,760.14 万元和 8,632,142.78 万元，占总资产比例分别为

45.73%、48.30%和 51.57%。

1、流动资产

近三年末，发行人的流动资产分别为 8,811,109.22 万元、8,306,676.05 万元和 8,105,835.43 万元，占总资产比例分别为 54.27%、51.70%和 48.43%。

2024 年 12 月 31 日，发行人流动资产较 2023 年 12 月 31 日减少 504,433.17 万元，降幅 5.72%。2025 年 12 月 31 日，发行人流动资产较 2024 年 12 月 31 日减少 200,840.62 万元，降幅 2.42%。流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、存货和其他流动资产构成，具体情况如下：

表：最近三年末发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	1,010,301.75	12.46	754,791.41	9.09	1,040,767.43	11.81
结算备付金	171,723.63	2.12	104,732.40	1.26	69,979.66	0.79
拆出资金	128,603.73	1.59	104,760.23	1.26	94,150.81	1.07
交易性金融资产	467,106.26	5.76	338,361.59	4.07	259,534.38	2.95
买入返售金融资产	70,758.08	0.87	27,032.62	0.33	29,407.45	0.33
应收账款	76,257.60	0.94	63,924.28	0.77	75,167.70	0.85
预付款项	12,714.30	0.16	256,964.79	3.09	79,413.54	0.90
其他应收款	29,761.98	0.37	23,553.88	0.28	116,553.13	1.32
存货	5,425,398.69	66.93	5,970,254.96	71.87	5,970,768.53	67.76
合同资产	2,386.56	0.03	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	213,819.43	2.64	214,654.71	2.58	647,756.95	7.35
其他流动资产	497,003.42	6.13	447,645.16	5.39	427,609.64	4.85
流动资产合计	8,105,835.43	100.00	8,306,676.05	100.00	8,811,109.22	100.00

(1) 货币资金

近三年末，发行人货币资金分别为 1,040,767.43 万元、754,791.41 万元和 1,010,301.75 万元，占当期末资产总额的比例分别为 6.41%、4.70%和 6.04%，占当期末流动资产的比例分别为 11.81%、9.09%和 12.46%。发行人货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金，主要以银行存款为主。发行人所处的房地产行业，属于资金密集型行业，需要大量资金支持运营。

最近三年末发行人货币资金明细如下：

表：最近三年末发行人货币资金明细

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	43.99	0.00	41.50	0.01	37.29	0.01
银行存款	941,161.14	93.16	669,148.24	88.65	1,032,353.96	99.19
其他货币资金	69,096.61	6.84	85,601.68	11.34	8,376.18	0.80
合计	1,010,301.75	100.00	754,791.41	100.00	1,040,767.43	100.00

注：发行人银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期为 7 天至 3 个月不等，依发行人及其子公司的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

2024 年末公司货币资金较 2023 年末减少 285,976.02 万元，降幅 27.48%，主要系偿还债务所致。2025 年末公司货币资金较 2024 年末增加 255,510.34 万元，增幅 33.85%，主要系世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、陆家嘴太古源源邸（第一至第三批）销售所致。

截至 2025 年末，公司受限货币资金为 68,647.52 万元，其中商品房预售资金监管专户 58,879.72 万元，工程货币资本金专户 1,132.38 万元，司法冻结及保全 8,635.42 万元。截至 2025 年末，公司商品房预售资金监管专户 58,879.72 万元，占货币资金比例为 5.83%，占比较小，对发行人可自由支配现金及偿债能力无重大不利影响。

（2）应收账款

近三年末，发行人应收账款分别为 75,167.70 万元、63,924.28 万元和 76,257.60 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.46%、0.40%和 0.46%，占当期末流动资产的比例分别为 0.85%、0.77%和 0.94%，占比较小。公司应收账款主要为应收租金和物业管理费。

2024 年末公司应收账款较 2023 年末减少 11,243.42 万元，降幅 14.96%，变化较小。2025 年末公司应收账款较 2024 年末增加 12,333.32 万元，增幅 19.29%，变化较小。

近三年末，发行人应收账款账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年以内	76,432.37	63,806.01	75,772.54
一到二年	988.45	1,198.59	726.35

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
二到三年	393.64	285.26	79.06
三年以上	2,669.55	2,485.36	2,921.05
合计	80,484.01	67,775.23	79,499.00

近三年末，发行人应收账款计提坏账准备情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收账款账面余额	80,484.01	67,775.23	79,499.00
减：坏账准备	4,226.42	3,850.95	4,331.30
应收账款账面价值	76,257.60	63,924.28	75,167.70

(3) 其他应收款

近三年末，发行人其他应收款分别为 116,553.13 万元、23,553.88 万元和 29,761.98 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.72%、0.15%和 0.18%，占当期末流动资产的比例分别为 1.32%、0.28%和 0.37%。

2024 年末公司其他应收款较 2023 年末减少 92,999.25 万元，减幅 79.79%，主要系收回应收联营企业上海耀筠置业有限公司减资款所致；2025 年末公司其他应收款较 2024 年末增加 6,208.10 万元，增幅 26.36%，主要系往来款及代收代付款增加所致。

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

报告期内各期末其他应收款按性质分类情况如下：

单位：万元

分类	2025 年末账面余额	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
信托业保障基金代垫款	35.47	1,045.00	2,168.50
往来款	451.60	1.60	302.94
押金及保证金	5,898.78	4,692.23	2,116.46
代收代付	11,667.98	7,761.40	6,240.32
应收联营企业减资款	-	-	104,000.00
其他	15,206.84	13,515.16	5,220.13
合计	33,260.67	27,015.39	120,048.35

近三年末，发行人其他应收款账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年以内	13,927.81	19,377.81	111,781.28
一到二年	13,960.78	2,028.30	1,687.33
二到三年	32.65	473.96	159.00
三年以上	5,339.43	5,135.32	6,420.74
合计	33,260.67	27,015.39	120,048.35

2025 年末，发行人其他应收款期末余额前五名明细见下表：

单位：万元，%

债务人名称	2025 年末余额	账龄	占其他应收款 2025 年末余额合计数的比例	产生原因
上海建工集团股份有限公司	4,345.68	一年以内	13.07	代收代付
上海浦东嘉里城房地产有限公司	3,393.11	一年以内	10.20	股利
上海绿岛阳光置业有限公司	2,690.97	三年以上	8.09	其他
上海陆家嘴（集团）有限公司	2,636.73	一年以内	7.93	其他
上海建工五建集团有限公司	1,609.19	一年以内	4.84	代收代付
合计	14,675.68		44.13	

2024 年末，发行人其他应收款期末余额前五名明细见下表：

单位：万元，%

债务人名称	2024 年末余额	账龄	占其他应收款 2024 年末余额合计数的比例	产生原因
上海绿岛阳光置业有限公司	2,690.97	三年以上	9.96	其他
国华兴益资产管理有限公司	2,500.00	一年以内	9.25	应收投资款
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	1,867.37	一年以内	6.91	代收代付
中国信托业保障基金有限责任公司	1,045.00	三年以上	3.87	信托业保障基金
南华基金管理有限公司	790.99	一年以内	2.93	应收投资款
合计	8,894.32		32.92	

2023 年末，发行人其他应收款期末余额前五名明细见下表：

单位：万元，%

债务人名称	2023 年末余额	账龄	占其他应收款 2023 年末余额合计数的比例	产生原因
上海耀筠置业有限公司	104,000.00	一年以内	86.62	应收联营企业减

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

(4) 交易性金融资产

近三年末，发行人交易性金融资产分别为 259,534.38 万元、338,361.59 万元和 467,106.26 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.60%、2.11%和 2.79%，占当期末流动资产的比例分别为 2.95%、4.07%和 5.76%。

2024 年末公司交易性金融资产较 2023 年末增加 78,827.21 万元，增幅 30.37%，主要系子公司陆家嘴信托定开型短期流动资产投资增加导致。2025 年末公司交易性金融资产较 2024 年末增加 128,744.67 万元，增幅 38.05%，主要是公司在该年度调整了金融资产投资策略，增加了部分交易性金融资产的投资。

报告期内各期末，发行人交易性金融资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
交易性权益工具投资	275,098.16	240,369.88	164,494.07
交易性债券投资	192,008.10	97,991.71	95,040.32
合计	467,106.26	338,361.59	259,534.38

(5) 存货

近三年末，发行人存货分别为 5,970,768.53 万元、5,970,254.96 万元和 5,425,398.69 万元，占当期末资产总额的比例分别为 36.77%、37.16%和 32.41%，占当期末流动资产的比例分别为 67.76%、71.87%和 66.93%。存货是发行人流动资产最主要的构成部分，包括开发成本、开发产品和库存商品等。存货按照成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。由于公司主要从事陆家嘴金融贸易区的开发建设，施工建设周期较长，同时公司下属的房地产企业也存在生产开发周期较长的特点，使得公司的存货占资产总额的比例一直较高。

2024 年末公司存货较 2023 年末减少 513.57 万元，基本保持稳定。2025 年

末，开发产品跌价准备中，24,884.60 万元系对绿岸公司名下存在污染部分土地计提的存货跌价准备，占开发产品跌价准备比例为 100.00%。2025 年末公司存货较 2024 年末减少 544,856.27 万元，降幅为 9.13%。

截至最近一年末，发行人存货明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额 ²	占比	跌价准备	账面价值
库存商品	1,599.23	0.03	-	1,599.23
开发成本	3,859,267.14	69.64	86,616.78	3,772,650.36
开发产品	1,680,861.22	30.33	29,712.13	1,651,149.10
合计	5,541,727.60	100.00	116,328.91	5,425,398.69

近一年末发行人开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2025 年 12 月 31 日
洋泾西区 E08-4 项目 E10-02 项目 E12-1 项目	2022 年	2026 年	1,936,925.00	1,117,505.92
苏地 2008-G-6 号地块（在建部分）	2017 年	待定	1,472,722.00	925,073.81
前滩 21-02 地块	2019 年	2026 年	783,574.00	568,311.99
梅园社区 C000101 单元 2E8-19 地块	2022 年	2028 年	912,055.00	496,601.00
前滩 21-03 地块	2019 年	2026 年	481,463.00	364,504.62
梅园社区 2E8-17 地块	2025 年	2030 年	690,000.00	213,387.39
陆家嘴中心区	1990 年	视市场情况而定	580,000.00	102,989.87
世纪大道地块	2001 年	视市场情况而定	900,000.00	70,195.92
竹园商贸区	1992 年	视市场情况而定	107,392.63	696.62
其他	-	-	-	-
合计	-	-	7,864,131.63	3,859,267.14

² 合计数尾差系单项数据取两位小数时四舍五入所致。

（6）其他流动资产

近三年末，发行人其他流动资产分别为 427,609.64 万元、447,645.16 万元和 497,003.42 万元，占当期末资产总额的比例分别为 2.63%、2.79%和 2.97%，占当期末流动资产的比例分别为 4.85%、5.39%和 6.13%。

2024 年末公司其他流动资产较 2023 年末增加 20,035.52 万元，增幅 4.68%，变化较小。2025 年末公司其他流动资产较 2024 年增加 49,358.26 万元，增幅 11.03%，变化较小。

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
合同取得成本	8,245.32	7,516.89	7,003.97
发放贷款和垫款	196,083.31	192,250.92	58,721.61
债权投资	-	5,799.20	147,543.01
待抵扣进项税额	105,696.87	106,088.38	86,340.85
预缴各项税费	181,440.02	130,706.89	124,328.53
其他	937.06	1,227.77	895.92
结算备付金	4,600.84	4,055.11	2,775.74
合计	497,003.42	447,645.16	427,609.64

2、非流动资产

近三年末，发行人非流动资产分别为 7,425,697.17 万元、7,760,760.14 万元和 8,632,142.78 万元，分别占当期末资产总额的 45.73%、48.30%和 51.57%，主要由投资性房地产和长期股权投资等构成。

发行人非流动资产的具体情况如下：

表：最近三年末发行人非流动资产明细及占比

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款和垫款	144,554.67	1.67	181,062.84	2.33	161,251.73	2.17
债权投资	458,366.50	5.31	243,411.31	3.14	297,818.57	4.01
长期股权投资	1,132,746.28	13.12	1,101,197.81	14.19	1,154,319.78	15.54
其他非流动金融资产	185,946.40	2.15	171,857.01	2.21	209,208.32	2.82
其他权益工具投资	168,844.49	1.96	80,465.51	1.04	-	-
投资性房地产	5,124,573.66	59.37	5,019,648.50	64.68	4,946,037.02	66.61

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	619,507.03	7.18	347,046.44	4.47	363,195.47	4.89
使用权资产	9,804.60	0.11	15,612.64	0.20	7,394.29	0.10
无形资产	5,658.70	0.07	4,450.39	0.06	4,327.83	0.06
商誉	87,092.20	1.01	87,092.20	1.12	87,092.20	1.17
长期待摊费用	18,958.72	0.22	9,779.88	0.13	12,069.76	0.16
递延所得税资产	176,820.05	2.05	166,574.16	2.15	179,386.35	2.42
其他非流动资产	499,269.48	5.78	332,561.44	4.29	3,595.85	0.05
非流动资产合计	8,632,142.78	100.00	7,760,760.14	100.00	7,425,697.17	100.00

(1) 债权投资

近三年末，发行人债权投资分别为 297,818.57 万元、243,411.31 万元和 458,366.50 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.83%、1.51%和 2.74%，占当期末非流动资产的比例分别为 4.01%、3.14%和 5.31%。

2024 年末公司债权投资较 2023 年末减少 54,407.26 万元，降幅 18.27%；2025 年末公司债权投资较 2024 年末增加 214,955.19 万元，增幅 88.31%，主要系子公司爱建证券、陆家嘴信托开展固收业务所致。报告期债权投资科目变动主要是由于陆家嘴信托本年度合并产品范围的变化及流动性变化所致。

近三年末公司债权投资明细如下：

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
债权投资	591,146.80	325,565.62	841,743.64
减：债权投资减值准备	132,780.30	41,371.21	28,699.69
减：列示于其他流动资产的债权投资	-	5,799.20	147,543.01
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	-	34,983.90	367,682.36
合计	458,366.50	243,411.31	297,818.57

(2) 其他非流动金融资产

近三年末，发行人其他非流动金融资产分别为 209,208.32 万元、171,857.01 万元和 185,946.40 万元，占当期末资产总额的比例分别为 1.29%、1.07%和 1.11%，占当期末非流动资产的比例分别为 2.82%、2.21%和 2.15%。

2024 年末公司其他非流动金融资产较 2023 年末减少 37,351.31 万元，降幅 17.85%，主要系信托计划资金赎回后用于子公司耀龙公司对外提供财务资助以

及子公司戎邑置业预付土地款（自持部分）所致；2025 年末公司其他非流动金融资产较 2024 年末增加 14,089.39 万元，增幅 8.20%，变化较小。

报告期内各期末，公司其他非流动金融资产明细如下：

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
信托计划	-	-	44,680.27
股权投资	93,198.25	95,668.85	95,849.23
债券投资	1,049.81	1,070.99	1,055.90
收益凭证	-	4,967.50	-
资管计划	38,692.66	38,692.66	38,241.89
基金投资	42,730.97	25,890.54	24,658.24
存出保证金	10,274.71	5,566.47	4,722.79
合计	185,946.40	171,857.01	209,208.32

（3）长期股权投资

近三年末，发行人长期股权投资分别为 1,154,319.78 万元、1,101,197.81 万元和 1,132,746.28 万元，占当期末资产总额的比例分别为 7.11%、6.85%和 6.77%，占当期末非流动资产的比例分别为 15.54%、14.19%和 13.12%。

2024 年末公司长期股权投资较 2023 年末减少 53,121.97 万元，降幅 4.60%。2025 年末公司长期股权投资较 2024 年末增加 31,548.47 万元，增幅 2.86%。

近三年末，发行人长期股权投资情况如下：

单位：万元

被投资单位	2025 年末余额	2024 年末余额	2023 年末余额
一、合营企业			
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	223,456.07	188,224.26	194,083.61
上海前绣实业有限公司	105,661.03	104,320.36	108,239.06
上海新国际博览中心有限公司	93,770.80	91,845.96	101,173.30
上海富都世界发展有限公司	17,979.23	15,873.37	22,145.68
小计	440,867.13	400,263.96	425,641.65
二、联营企业			
上海耀筠置业有限公司	333,061.36	333,189.56	334,379.93
上海中心大厦建设发展有限公司	181,814.71	190,146.80	198,708.55
中银消费金融有限公司	135,834.38	132,758.97	132,139.87
上海浦东嘉里城房地产有限公司	37,388.50	39,583.33	44,741.42
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	2,236.02	2,400.45	2,371.40

被投资单位	2025 年末余额	2024 年末余额	2023 年末余额
上海绿岛阳光置业有限公司	804.58	1,747.35	1,747.35
其他	739.61	1,107.38	1,042.86
小计	691,879.15	700,933.85	715,131.39
合计	1,132,746.28	1,101,197.81	1,154,319.78

(4) 投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产分别为 4,946,037.02 万元、5,019,648.50 万元和 5,124,573.66 万元，占当期末资产总额的比例分别为 30.46%、31.24%和 30.62%，占当期末非流动资产的比例分别为 66.61%、64.68%和 59.37%。

公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。报告期内，公司投资性房地产变化比较平稳。2024 年末公司投资性房地产较 2023 年末增加 73,611.48 万元，增幅 1.49%，变化相对较小；2025 年末公司投资性房地产较 2024 年末增加 104,925.16 万元，增幅 2.09%，变化较小。

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

2025 年末采用成本计量模式的投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	3,511,197.18	9,720.59	2,209,795.62	5,730,713.40
2.本期增加金额	1,459,078.96	-	520,099.87	1,979,178.82
(1) 外购	3,794.16	-	520,099.87	523,894.03
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,455,284.79	-	-	1,455,284.79
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	35,324.94	-	1,715,344.52	1,750,669.46
(1) 处置	35,324.94	-	-	35,324.94
(2) 其他转出	-	-	1,715,344.52	1,715,344.52
4.期末余额	4,934,951.20	9,720.59	1,014,550.97	5,959,222.76
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	703,455.72	7,609.17	-	711,064.89
2.本期增加金额	135,930.07	183.95	-	136,114.01

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(1) 计提或摊销	107,574.13	183.95	-	107,758.08
(2) 存货/固定资产/在建工程转入	28,355.94	-	-	28,355.94
3.本期减少金额	12,529.81	-	-	12,529.81
(1) 处置	12,529.81	-	-	12,529.81
4.期末余额	826,855.99	7,793.12	-	834,649.10
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	4,108,095.21	1,927.47	1,014,550.97	5,124,573.66
2.期初账面价值	2,807,741.46	2,111.42	2,209,795.62	5,019,648.50

截至 2025 年末，未办妥产权证书的已完工投资性房地产如下表：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天津惠灵顿国际学校	18,817.91	尚在办理中
张江地块 57-01	806,048.06	尚在办理中
张江地块 73-02	228,210.91	尚在办理中
川沙 C06-01/02 地块	85,092.70	尚在办理中

截至 2025 年末，发行人投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
天津陆家嘴商场	98,299.51
天津陆家嘴办公楼	225,701.08
天津惠灵顿国际学校	18,817.91
海上花苑 16 号公寓	1,537.62
海上花苑东标段地下车库	1,639.19
海上花苑西标段地下车库	706.79
河庭花苑东标段地下车库	3,368.65
河庭花苑西标段地下车库	7,195.94
惠灵顿小街东街	124.93
S1 会所	2,122.80
中央公寓会所	839.32

花木 04-15 地块	40,657.37
前滩中心 25-02 地块办公楼	292,476.78
软件园 1 号楼	3,327.97
软件园 2 号楼	9,475.26
塘东地下空间（车库）	9,486.84
塘东 TD4-5（世纪金融广场 7 号楼）	5,495.20
塘东 TD4-4（世纪金融广场 5 号楼）	29,891.18
塘东 TD4-2（世纪金融广场 2 号楼）	57,224.35
软件园 10 号楼	9,897.61
软件园 11 号楼	59,885.09
B5-4 地块（水族馆用地）	1,960.27
东和公寓	7,637.16
陆家嘴 1885	11,378.21
金杨云台	1,195.71
金杨 AB 楼	25,541.55
星展银行大厦（原陆家嘴金融中心大厦）	48,262.55
陆家嘴信息中心	3,679.79
浦东大道 981 号大楼	2,340.19
软件园 12 号楼	11,688.29
软件园 13 号楼	28,079.22
SN1-商管公司 T4 商场	259,339.59
陆家嘴金融广场-SN1T3 办公楼	104,033.61
塘东 TD4-1（陆家嘴中心大厦）	90,721.44
塘东 TD4-3（世纪金融中心 3 号楼）	58,789.26
塘东 TD4-7（世纪金融中心 6 号楼）	30,438.78
软件园 4 号楼	1,451.08
软件园 5 号楼	367.55
软件园 6 号楼	69.03
软件园 8 号楼	7,339.68
软件园 9 号楼	11,692.70
龙阳 13-19（金色阳光项目工程）	15,128.59
陆家嘴商务广场	107,869.35
九六广场	14,671.37
锦城大厦	1,799.04
钻石大厦	23,873.14
软件园 7 号楼	3,140.51
基金大厦	23,507.12
慧聚大厦/纽约大学（2-13-4/5）	42,806.80
潍坊 497 地块地下商业	356.68
东方汇（世纪大都会）	173,998.24
金控广场（2-16-2 地块办公楼）	91,880.64
川沙 C04-12	32,466.72
川沙企业中心一期（C04-13、C04-14 办公）	46,874.72
川沙九六广场（C04-13、C04-14 商业）	104,703.19
川沙 C06-01/02 办公	59,698.56
川沙 C06-01/02 商业	25,394.14

科学之门（办公）	727,801.77
翌久商业（中科路 1817 号）	78,246.28
56 地块商业“陆悦天地-木星”	51,785.18
张江地块 73-02	228,210.91
张江地块 74-01	176,668.54
张江地块地下商业	5,297.86
张江雍萃 75 公寓	212,259.23
张江陆家嘴中心 75-02	34,604.62
佳章 54-01 地块租赁车位	5,642.81
佳章 54-01 地块商业	894.12
佳章 54-01 地块办公	61,854.31
佳章 54-01 地块自持租赁	32,468.83
洋泾西区 E08-4 项目 E10-02 项目 E12-1 项目	548,251.93
洋泾东区 E13-1 项目 E13-3 项目	240,921.35
前滩 16-02 项目	225,061.80
梅园社区 2E8-17 地块项目	142,258.26
合计	5,124,573.66

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人总体负债情况如下：

表：最近三年末发行人负债结构

负债结构分析						
单位：万元、%						
项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	2,130,605.37	18.15	1,981,438.91	17.67	1,393,010.82	12.06
衍生金融负债	-	-	414.99	0.00	-	-
拆入资金	55,247.33	0.47	-	-	1,004.76	0.01
应付账款	728,124.46	6.20	606,755.19	5.41	528,570.88	4.58
预收款项	63,554.28	0.54	64,871.13	0.58	61,100.08	0.53
合同负债	2,129,065.07	18.14	2,042,992.51	18.22	1,848,638.10	16.00
卖出回购金融资产款	139,923.98	1.19	-	-	-	-
代理买卖证券款	376,174.26	3.20	335,828.14	3.00	202,475.29	1.75
应付职工薪酬	30,989.40	0.26	23,797.18	0.21	18,184.00	0.16
应交税费	149,375.34	1.27	117,766.70	1.05	192,507.18	1.67
其他应付款	585,891.70	4.99	640,230.50	5.71	1,694,313.37	14.67
一年内到期的非流动负债	1,270,199.18	10.82	1,302,320.72	11.61	1,956,850.82	16.94
其他流动负债	233,523.96	1.99	179,775.97	1.60	194,892.47	1.69

负债结构分析						
单位：万元、%						
项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	7,892,674.34	67.24	7,296,191.92	65.07	8,091,547.78	70.05
非流动负债：						
长期借款	1,742,667.04	14.85	1,864,449.76	16.63	1,523,986.14	13.19
应付债券	2,037,894.00	17.36	1,909,263.00	17.03	1,862,867.50	16.13
租赁负债	5,086.93	0.04	9,690.26	0.09	3,692.85	0.03
长期应付款	43,311.15	0.37	112,972.95	1.01	20,563.39	0.18
长期应付职工薪酬	4,348.74	0.04	4,354.71	0.04	4,939.75	0.04
递延收益	1,963.33	0.02	2,565.36	0.02	2,084.47	0.02
预计负债	3,122.96	0.03	4,778.25	0.04	2,391.45	0.02
递延所得税负债	6,465.78	0.06	8,109.53	0.07	8,385.43	0.07
其他非流动负债	70.39	0.00	70.39	0.00	30,730.36	0.27
非流动负债合计	3,844,930.32	32.76	3,916,254.21	34.93	3,459,641.35	29.95
负债合计	11,737,604.66	100.00	11,212,446.13	100.00	11,551,189.13	100.00

表：最近三年末发行人负债结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	7,892,674.34	67.24	7,296,191.92	65.07	8,091,547.78	70.05
非流动负债合计	3,844,930.32	32.76	3,916,254.21	34.93	3,459,641.35	29.95
负债合计	11,737,604.66	100.00	11,212,446.13	100.00	11,551,189.13	100.00

近三年末，公司总负债分别为 11,551,189.13 万元、11,212,446.13 万元和 11,737,604.66 万元。公司债务结构以流动负债为主，公司流动负债占负债总额的比例分别为 70.05%、65.07%和 67.24%，公司非流动负债占负债总额 29.95%、34.93%和 32.76%。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成；非流动负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债构成。

1、流动负债

截至最近三年末，发行人流动负债的主要构成情况如下：

表：最近三年末发行人流动负债情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,130,605.37	26.99	1,981,438.91	27.16	1,393,010.82	17.22
衍生金融负债	-	-	414.99	0.00	-	-
拆入资金	55,247.33	0.70	-	-	1,004.76	0.01
卖出回购金融资产款	139,923.98	1.77	-	-	-	-
应付账款	728,124.46	9.23	606,755.19	8.32	528,570.88	6.53
预收款项	63,554.28	0.81	64,871.13	0.89	61,100.08	0.76
合同负债	2,129,065.07	26.98	2,042,992.51	28.00	1,848,638.10	22.85
代理买卖证券款	376,174.26	4.77	335,828.14	4.60	202,475.29	2.50
应付职工薪酬	30,989.40	0.39	23,797.18	0.33	18,184.00	0.22
应交税费	149,375.34	1.89	117,766.70	1.61	192,507.18	2.38
其他应付款	585,891.70	7.42	640,230.50	8.77	1,694,313.37	20.94
一年内到期的非流动负债	1,270,199.18	16.09	1,302,320.72	17.85	1,956,850.82	24.18
其他流动负债	233,523.96	2.96	179,775.97	2.46	194,892.47	2.41
流动负债合计	7,892,674.34	100.00	7,296,191.92	100.00	8,091,547.78	100.00

公司流动负债主要为短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。报告期内各期末，公司流动负债总额分别为 8,091,547.78 万元、7,296,191.92 万元和 7,892,674.34 万元，占总负债的比例分别为 70.05%、65.07%和 67.24%。

（1）短期借款

近三年末，发行人短期借款分别为 1,393,010.82 万元、1,981,438.91 万元和 2,130,605.37 万元，占当期末负债总额的比例分别为 12.06%、17.67%和 18.15%，占当期末流动负债的比例分别为 17.22%、27.16%和 26.99%，主要由信用借款构成。

2024 年末公司短期借款较 2023 年末增加 588,428.09 万元，增幅 42.24%，增长幅度较大，主要系项目贷款增加，银行借款期限结构变化所致；2025 年末公司短期借款较 2024 年末增加 149,166.46 万元。增幅 7.52%，变化较小。

表：报告期内各期末公司短期借款明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
信用借款	2,113,185.26	1,966,275.68	1,377,562.45
质押借款	78.56	-	-
其他	17,341.54	15,163.23	15,448.37
合计	2,130,605.37	1,981,438.91	1,393,010.82

截至 2025 年末，公司银行短期信用借款的年利率为 2.10%-2.25%（2024 年 12 月 31 日：2.25%-2.90%）；截至 2025 年末，公司尚未到期的收益凭证票面利率区间为 2.15%-2.20%（2024 年 12 月 31 日：2.30%-2.90%）。

（2）预收账款

近三年末，发行人预收账款分别为 61,100.08 万元、64,871.13 万元和 63,554.28 万元，占当期末负债总额的比例分别为 0.53%、0.58%和 0.54%，占当期末流动负债的比例分别为 0.76%、0.89%和 0.81%，预收账款主要为预收房地产租赁款。

2024 年末公司预收账款较 2023 年末增加 3,771.05 万元，增幅 6.17%；2025 年末公司预收账款较 2024 年末减少 1,316.85 万元，降幅 2.03%，报告期内变化较小。

注：该发行人会计核算不适用于以账龄是否超过一年划分预收款项重要性的原则。

（3）代理买卖证券款

近三年末，公司代理买卖证券款分别为 202,475.29 万元、335,828.14 万元和 376,174.26 万元，占总负债的比例分别为 1.75%、3.00%和 3.20%，占当期末流动负债的比例分别为 2.50%、4.60%和 4.77%。

2024 年末公司代理买卖证券款较 2023 年末增加 133,352.85 万元，增幅 65.86%，变动幅度较大，主要系子公司爱建证券客户托管资金增加所致；2025 年末公司代理买卖证券款较 2024 年末增加 40,346.12 万元，增幅 12.01%。

（4）应付账款

近三年末，公司应付账款分别为 528,570.88 万元、606,755.19 万元和 728,124.46 万元，占总负债的比例分别为 4.58%、5.41%和 6.20%，占当期末流动负债的比例分别为 6.53%、8.32%和 9.23%。

2024 年末公司应付账款较 2023 年末增加 78,184.31 万元，增幅 14.79%；2025 年末公司应付账款较 2024 年末增加 121,369.27 万元，增幅 20.00%。

公司应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款，其中期限超过一年的应付账款主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量发行人延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

近三年末应付账款账龄情况如下：

单位：万元、%

账龄	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	640,846.48	88.01	505,176.89	83.26	391,716.41	74.11
1 年以上	87,277.98	11.99	101,578.30	16.74	136,854.47	25.89
合计	728,124.46	100.00	606,755.19	100.00	528,570.88	100.00

(5) 其他应付款

近三年末，公司其他应付款分别为 1,694,313.37 万元、640,230.50 万元和 585,891.70 万元，占总负债的比例分别为 14.67%、5.71%和 4.99%，占当期末流动负债的比例分别为 20.94%、8.77%和 7.42%。公司其他应付款主要是预提土地开发支出及税金、押金及保证金和应付关联方款项。

2024 年末公司其他应付款较 2023 年末减少 1,054,082.87 万元，降幅 62.21%，主要系子公司陆家嘴信托归还信托业保障基金往来款以及公司支付重组对价并归还关联方借款所致；2025 年末公司其他应付款较 2024 年末减少 54,338.80 万元，降幅 8.49%，变化较小。

报告期内各期末其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付关联方款项	20,558.08	18,634.99	898,912.32
预提土地开发支出及税金	360,958.38	361,027.74	362,555.36
购房意向金	38,444.15	7,345.00	3,508.81
押金及保证金	116,764.42	128,114.13	140,118.95
其他应付款	48,939.76	42,498.72	69,527.11
信托业保障基金往来款	-	-	219,657.35
应付股利	226.91	82,609.91	33.46
合计	585,891.70	640,230.50	1,694,313.37

发行人账龄超过 1 年的其他应付款主要为与土地开发业务相关的预提支出

及相关税费，报告期内各期末其他应付款账龄情况如下：

单位：万元、%

账龄	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	224,933.32	38.39	279,202.76	43.61	1,331,758.01	78.60
1 年以上	360,958.38	61.61	361,027.74	56.39	362,555.36	21.40
合计	585,891.70	100.00	640,230.50	100.00	1,694,313.37	100.00

(6) 一年内到期的非流动负债

近三年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 1,956,850.82 万元、1,302,320.72 万元和 1,270,199.18 万元，占总负债的比例分别为 16.94%、11.62% 和 10.82%，占当期末流动负债的比例分别为 24.18%、17.85%和 16.09%。

2024 年末公司一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少 654,530.10 万元，降幅 33.45%，主要系贷款期限结构变化导致一年内到期的非流动负债下降所致。2025 年末，一年内到期的非流动负债为 1,270,199.18 万元，较 2024 年末的 1,302,320.72 万元减少 32,121.54 万元，降幅 2.47%。

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债构成如下：

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的长期借款	137,964.10	150,934.00	145,603.00
一年内到期的应付债券	815,409.90	1,056,479.50	1,533,688.60
其他	316,825.18	94,907.22	277,559.22
合计	1,270,199.18	1,302,320.72	1,956,850.82

(7) 其他流动负债

近三年末，公司其他流动负债分别为 194,892.47 万元、179,775.97 万元和 233,523.96 万元，占总负债的比例分别为 1.69%、1.60%和 1.99%，占当期末流动负债的比例分别为 2.41%、2.46%和 2.96%。公司其他流动负债主要是发行人发行的超短融债券和应付信托受益人款项。

2024 年末公司其他流动负债较 2023 年末减少 15,116.50 万元，降幅 7.76%，变化较小。2025 年末公司其他流动负债较 2024 年末增加 53,747.99 万元，增幅 29.90%。

近三年末发行人其他流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付信托受益人款项	20,924.38	15,158.30	28,240.00
待转销项税额	192,646.50	164,617.67	166,652.47
其他	19,953.08	-	-
合计	233,523.96	179,775.97	194,892.47

(8) 应交税费

近三年末，公司应交税费分别为 192,507.18 万元、117,766.70 万元和 149,375.34 万元，占总负债的比例分别为 1.67%、1.05%和 1.27%，占当期末流动负债的比例分别为 2.38%、1.61%和 1.89%，公司应交税费主要是应交土地增值税和应交企业所得税。

2024 年末公司应交税费较 2023 年末减少 74,740.48 万元，降幅 38.82%，主要系本期缴纳 2023 年度计提的企业所得税及土地增值税所致；2025 年公司应交税费较 2024 年末增加 31,608.64 万元，增幅 26.84%，主要系 2025 年度公司及其控股子公司预提了个人所得税。

近三年末，公司应交税费的构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年末 ³	2024 年末	2023 年末
应交土地增值税	92,802.31	75,298.88	132,087.69
应交企业所得税	40,027.01	28,750.93	40,243.39
应交增值税	5,698.17	3,336.02	9,114.63
应交房产税	9,006.66	8,696.30	7,764.03
应交个人所得税	300.64	338.21	1,339.45
应交城市维护建设税	406.97	261.02	506.39
应交教育费附加	277.58	189.38	325.40
应交土地使用税	224.55	224.29	226.19
应交印花税	582.06	536.56	840.69
应交河道管理费	0.03	0.03	0.03
其他	49.38	135.08	59.28
合计	149,375.34	117,766.70	192,507.18

2、非流动负债

表：最近三年末发行人非流动负债情况

³ 合计数尾差系单项税费取两位小数时四舍五入所致。

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,742,667.04	45.32	1,864,449.76	47.61	1,523,986.14	44.05
应付债券	2,037,894.00	53.00	1,909,263.00	48.75	1,862,867.50	53.85
租赁负债	5,086.93	0.13	9,690.26	0.25	3,692.85	0.11
长期应付款	43,311.15	1.13	112,972.95	2.88	20,563.39	0.59
长期应付职工薪酬	4,348.74	0.11	4,354.71	0.11	4,939.75	0.14
递延收益	1,963.33	0.05	2,565.36	0.07	2,084.47	0.06
预计负债	3,122.96	0.08	4,778.25	0.12	2,391.45	0.07
递延所得税负债	6,465.78	0.17	8,109.53	0.21	8,385.43	0.24
其他非流动负债	70.39	0.00	70.39	0.00	30,730.36	0.89
非流动负债合计	3,844,930.32	100.00	3,916,254.21	100.00	3,459,641.35	100.00

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债构成。报告期内各期末，公司非流动负债总额分别为 3,459,641.35 万元、3,916,254.21 万元和 3,844,930.32 万元，占总负债的比例分别为 29.95%、34.93%和 32.76%。

（1）长期借款

报告期内各期末，公司长期借款分别为 1,523,986.14 万元、1,864,449.76 万元和 1,742,667.04 万元，占总负债的比例分别为 13.19%、16.63%和 14.85%，占当期末非流动负债的比例分别为 44.05%、47.61%和 45.32%。

长期借款的增加是由于公司根据资金状况调整融资结构和规模。质押借款所用资产主要为发行人所持子公司股权，抵押借款用于抵押的资产主要为房产及土地使用权。2024 年末公司长期借款较 2023 年末增加 340,463.62 万元，增幅 22.34%；2025 年末公司长期借款较 2024 年末减少 121,782.72 万元，降幅 6.53%。

报告期内各期末公司长期借款分类情况如下：

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
质押借款	-	49,100.00	98,200.00
抵押借款	1,564,194.05	1,588,076.77	1,121,037.07
信用借款	178,472.99	227,272.99	304,749.07
合计	1,742,667.04	1,864,449.76	1,523,986.14

注：截至 2025 年 12 月 31 日，公司长期借款及一年内到期的长期借款的年

利率为 2.20%-3.05%（2024 年 12 月 31 日：2.25%-3.40%）。

（2）应付债券

报告期内各期末，公司应付债券分别为 1,862,867.50 万元、1,909,263.00 万元和 2,037,894.00 万元，占总负债的比例分别为 16.13%、17.03%和 17.36%，占当期末非流动负债的比例分别为 53.85%、48.75%和 53.00%。

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

（3）其他非流动负债

报告期内各期末，公司其他非流动负债分别为 30,730.36 万元、70.39 万元和 70.39 万元，占总负债的比例分别为 0.27%、0.00%和 0.00%，占当期末非流动负债的比例分别为 0.89%、0.00%和 0.00%。

报告期内其他非流动负债的变动主要系信托计划新设或到期兑付所致。

报告期内各期末公司其他非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应付信托受益人款项	70.39	70.39	30,730.36
合计	70.39	70.39	30,730.36

（4）发行人有息负债情况

①最近三年末，发行人有息负债余额分别为 733.86 亿元、706.46 亿元和 703.40 亿元，占同期末总负债的比例分别为 63.53%、63.01%和 59.93%。最近一年末，短期借款（含一年内到期的长期贷款）为 224.98 亿元，长期借款为 174.27 亿元，应付债券（公司债）为 100.00 亿元，关联方借款 11.59 亿元，金融持牌机构收益凭证和转融资 7.23 亿元。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

单位：亿元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款（含一年内到期的长期借款）	224.98	31.98	211.56	29.95	152.15	20.73
长期借款	174.27	24.78	186.44	26.39	152.40	20.77

应付债券（含一年内到期的应付债券） ⁴	283.33	40.28	296.57	41.98	339.66	46.28
关联方借款	11.59	1.65	10.37	1.47	88.02	11.99
金融持牌机构收益凭证和转融资	7.23	1.03	1.5	0.21	1.63	0.22
合计	703.40	100.00	706.46	100.00	733.86	100.00

②报告期各期末发行人有息债务余额和类型分类情况如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含1年）		2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	224.98	69.69	399.24	56.76	398.02	56.34	304.56	41.50
其中担保贷款	8.42	2.61	164.84	23.43	171.64	24.30	122.52	16.70
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	12.69	1.73
国有六大行	115.03	35.63	230.09	32.71	237.36	33.60	192.23	26.19
股份制银行	47.53	14.72	85.42	12.14	87.81	12.43	45.62	6.22
地方城商行	48.46	15.01	69.77	9.92	61.50	8.71	41.03	5.59
地方农商行	13.96	4.32	13.96	1.98	11.34	1.61	13.00	1.77
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	81.54	25.26	285.33	40.56	296.57	41.98	339.66	46.28
其中：公司债券	60.00	18.59	100.00	14.22	100.00	14.16	100.00	13.63
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	5.50	1.70	59.40	8.44	70.40	9.97	94.90	12.93
资产证券化	16.04	4.97	125.93	17.90	126.17	17.86	144.76	19.73
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	16.30	5.05	18.82	2.68	11.87	1.68	89.65	12.22
关联方借款、持牌机构借款	16.30	5.05	18.82	2.68	11.87	1.68	89.65	12.22
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	322.82	100.00	703.40	100.00	706.46	100.00	733.86	100.00

③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

⁴ 应付债券不含对应利息

最近三年，发行人现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况			
单位：万元			
项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	2,229,189.15	1,594,284.83	2,486,845.24
经营活动现金流出小计	1,183,296.99	1,462,699.80	1,348,790.16
经营活动产生的现金流量净额	1,045,892.16	131,585.03	1,138,055.08
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	1,182,617.14	2,711,452.79	2,826,942.45
投资活动现金流出小计	1,700,402.72	2,303,321.00	2,655,371.72
投资活动产生的现金流量净额	-517,785.59	408,131.79	171,570.73
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	3,725,399.34	3,852,412.81	3,929,533.32
筹资活动现金流出小计	3,914,190.52	4,719,372.72	4,616,908.80
筹资活动产生的现金流量净额	-188,791.18	-866,959.90	-687,375.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-262.40	-236.28	70.65
五、现金及现金等价物净增加额	339,053.00	-327,479.36	622,320.97
期初现金及现金等价物余额	774,324.86	1,101,804.22	479,483.25
六、期末现金及现金等价物余额	1,113,377.86	774,324.86	1,101,804.22

1、经营活动现金流分析

近三年，公司经营活动产生的现金流入分别为 2,486,845.24 万元、1,594,284.83 万元和 2,229,189.15 万元，经营活动产生的现金流出分别为 1,348,790.16 万元、1,462,699.80 万元和 1,183,296.99 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 1,138,055.08 万元、131,585.03 万元和 1,045,892.16 万元。

2024 年度经营活动现金流量净额较去年同期降幅 88.44%，主要系①本年度住宅销售回款流入较上年度减少，除上年度开盘项目世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇和川沙锦绣云澜住宅的续销流入外，新开盘项目有陆家嘴太古源源邸（第一批）和世纪臻邸，推盘面积少。②本年度子公司戎邑置业支付梅园社区 2E8-17 地块土地款。2025 年度经营活动现金流量净额较去年同期增幅 694.84%，主要系世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜、世纪臻邸、陆家嘴太古源源邸（第一至第三批）销售现金流入增加。

公司作为房地产企业，因自身行业特点，加上在经营上保持了相对积极的项目开发策略，需要投入大量的资金用于购置土地和工程施工，包括对一些项

目的收购等。从项目开发到最终实现销售的周期较长，对资金的需求较大，前期投入和资金回款间会存在一定的时间错配，故近三年经营性现金流净额产生一定波动。公司经营活动现金流呈现阶段性波动符合房地产行业特征。

2、投资活动现金流分析

近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 171,570.73 万元、408,131.79 万元和-517,785.59 万元；投资活动现金流入分别为 2,826,942.45 万元、2,711,452.79 万元和 1,182,617.14 万元，主要是收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金；投资活动现金流出分别为 2,655,371.72 万元、2,303,321.00 万元和 1,700,402.72 万元，主要是公司及金融子公司将资金投向信托计划、银行理财、债券投资、股权等金融产品及完工房地产项目的尾款结算等。2024 年度投资活动现金流量净额较 2023 年同期增加 236,561.06 万元，增幅 137.88%，主要系收回投资收到的现金增加所致。2025 年度降幅 226.87%，主要系本年度办公楼销售回款流入较上年度减少，同时金融板块子公司加大对金融产品投资。

发行人最近一年度投资活动现金流具体投向、预计收益实现方式和回收周期如下：

单位：亿元

具体投向	2025 年度金额	预计收益实现方式	回收周期
前滩 34 号地块办公楼-东方广场	20.08	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
前滩 25-02 地块办公楼-前滩中心	1,458.44	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
前滩 25-02 地块酒店-前滩香格里拉	4,850.32	自持经营	已于 2021 年 10 月开始营业，运营期间产生经营收益
翌久张江 57-01 地块超高层	15,014.88	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌久张江 57-01 地块商业	2,198.89	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
佳川 C04-12 地块项目	297.85	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
佳川 C04-13/14 地块-企业天地一期	716.65	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
佳川 C04-13/14 地块-川沙九六	1,783.35	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
佳川 C06-01/02 地块-企业天地二期	2,592.73	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌廷张江 73-02 地块项目	7,094.49	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌廷张江 74-01 地块项目自持部分	3,206.59	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌森张江 75-02 地块项目	15,364.49	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌鑫张江 56-01 地块希尔顿酒店	3,605.63	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌鑫张江 56-01 地块商业	1,285.55	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
佳章前滩 54-01 地块项目自持部分	2,205.25	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
商务广场自持部分	2,826.92	自持经营	运营期间产生经营收益
戎邑自持部分	466.04	自持经营	运营期间产生经营收益
企荣商场	153.75	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
企荣办公楼	1,545.56	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益

具体投向	2025 年度金额	预计收益实现方式	回收周期
东袁自持部分	50,782.81	自持经营	运营期间产生经营收益
其他	2,856.40		
小计	120,326.67	-	-
陆家嘴股份发放北京三里屯资金支持	200,000.00	利息	不超过 24 个月
交易性金融资产（主要包括信托、投资基金等）	165,000.00	金融产品投资收益、资本增值	持有期内资本增值，定期获取投资收益
小计	365,000.00	-	-
合计	485,326.67	-	-
具体投向	2025 年度金额	预计收益实现方式	回收周期
前滩 34 号地块办公楼-东方广场	20.08	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
前滩 25-02 地块办公楼-前滩中心	1,458.44	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
前滩 25-02 地块酒店-前滩香格里拉	4,850.32	自持经营	已于 2021 年 10 月开始营业，运营期间产生经营收益
翌久张江 57-01 地块超高层	15,014.88	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌久张江 57-01 地块商业	2,198.89	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
佳川 C04-12 地块项目	297.85	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
佳川 C04-13/14 地块-企业天地一期	716.65	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
佳川 C04-13/14 地块-川沙九六	1,783.35	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
佳川 C06-01/02 地块-企业天地二期	2,592.73	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌廷张江 73-02 地块项目	7,094.49	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌廷张江 74-01 地块项目自持部分	3,206.59	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌森张江 75-02 地块项目	15,364.49	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌鑫张江 56-01 地块希尔顿酒店	3,605.63	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
翌鑫张江 56-01 地块商业	1,285.55	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
佳章前滩 54-01 地块项目自持部分	2,205.25	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
商务广场自持部分	2,826.92	自持经营	运营期间产生经营收益
戎邑自持部分	466.04	自持经营	运营期间产生经营收益
企荣商场	153.75	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
企荣办公楼	1,545.56	出租	建成后出租期内，每年获取租金收益
东袁自持部分	50,782.81	自持经营	运营期间产生经营收益
其他	2,856.40		
小计	120,326.67	-	-
陆家嘴股份发放北京三里屯资金支持	200,000.00	利息	不超过 24 个月
交易性金融资产（主要包括信托、投资基金等）	165,000.00	金融产品投资收益、资本增值	持有期内资本增值，定期获取投资收益
小计	365,000.00	-	-
合计	485,326.67	-	-

发行人是上海市陆家嘴金融贸易区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的重要经营管理单位。自成立以来，发行人先后承担了陆家嘴金融区大量成片土地及商业地产项目的开发，近年来

随着自身持有物业规模的扩大，逐步形成了以商业地产开发、租赁为主的经营发展模式。发行人作为陆家嘴地区主要的商业地产开发公司，在陆家嘴金融区的商业开发过程中起着重要的作用。目前，发行人逐步形成了以区域开发、租赁为主的经营发展模式，将继续稳步推进长期租赁业务，适时增加短期出售或者转让住宅及零星物业的销售供应量，在做优做强商业地产的同时，深化与金融板块的业务协同，积极落实“区域开发+金融服务”双轮驱动战略。

综上，发行人投资活动现金流出较大，相关情况预计不会对发行人本次债券偿债能力造成重大不利影响。

3、筹资活动现金流分析

近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-687,375.49 万元、-866,959.90 万元和-188,791.18 万元，公司的筹资来源主要为借款融资。近三年，筹资活动现金流入分别为 3,929,533.32 万元、3,852,412.81 万元和 3,725,399.34 万元，主要是取得借款收到的现金；筹资活动现金流出分别为 4,616,908.80 万元、4,719,372.72 万元和 3,914,190.52 万元，主要为偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2024 年度筹资活动现金流量净额较去年同期减少 179,584.41 万元，降幅 26.13%，主要系有息负债增加额小于上年同期所致。2025 年度筹资活动现金流量净额增加 678,168.72 万元，主要系同一控制下企业合并支付的现金减少所致。

（四）偿债能力分析

表：发行人偿债能力指标

单位：倍、%、亿元

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
流动比率	1.03	1.14	1.09
速动比率	0.34	0.32	0.34
资产负债率	70.13	69.78	71.14
EBITDA	50.78	40.95	52.52
EBITDA 利息保障倍数	2.79	2.20	2.17

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

近三年末，公司流动比率分别为 1.09、1.14 和 1.03，公司速动比率分别为 0.34、0.32 和 0.34。过去三年公司速动比率呈波动趋势，主要是由于公司的资产结构变动所致。公司目前流动资产占比高，流动资产和速动资产的周转速度合理，资金可以充分发挥有效的使用效益，进而提升企业的长期生产经营效果。从长期偿债指标来看，近三年末，公司资产负债率分别为 71.14%、69.78%、70.13%。由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。公司资产负债率与同行业公司平均资产负债率相比，其债务负担仍处于合理范围内。

（五）盈利能力分析

表：报告期内公司利润表主要项目情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	1,816,665.30	1,465,097.85	1,066,700.92
二、营业总成本	1,486,232.31	1,202,468.56	823,415.22
其中：营业成本	1,161,523.84	820,026.83	443,502.10
税金及附加	102,015.67	170,641.03	155,861.64
销售费用	26,663.56	18,745.90	13,217.59
管理费用	56,538.08	57,113.72	55,321.13
财务费用	139,491.16	135,941.07	155,512.77
加：其他收益	932.77	1,232.91	13,663.58
投资收益	27,997.99	15,409.61	23,992.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25,030.27	14,664.53	21,360.15
公允价值变动收益	-1,461.23	1,706.77	1,403.46
信用减值损失	-30,513.32	-11,836.88	-20,622.80
资产减值损失	-97,758.25	-17,937.70	-
资产处置收益	2,649.56	1,265.59	14.26
三、营业利润	232,280.52	252,469.59	261,736.38
加：营业外收入	1,164.55	1,712.91	2,069.37
减：营业外支出	3,782.05	3,880.51	7,967.74
四、利润总额	229,663.02	250,301.99	255,838.01
减：所得税费用	70,853.56	70,824.41	91,367.95

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
五、净利润	158,809.46	179,477.57	164,470.06
归属于母公司股东的净利润	122,578.34	150,847.50	109,344.17
少数股东损益	36,231.12	28,630.07	55,125.90

报告期内，公司实现营业收入 106.67 亿元、146.51 亿元和 181.67 亿元。公司营业利润分别为 26.17 亿元、25.25 亿元和 23.23 亿元，发行人 2025 年度营业利润较 2024 年度下降 2.02 亿元，降幅 8.00%，主要系本年度结转的房地产项目土地取得成本较高所致。

表：最近三年公司主要损益情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	1,816,665.30	1,465,097.85	1,066,700.92
营业总成本	1,486,232.31	1,202,468.56	823,415.22
销售费用	26,663.56	18,745.90	13,217.59
管理费用	56,538.08	57,113.72	55,321.13
财务费用	139,491.16	135,941.07	155,512.77
营业利润	232,280.52	252,469.59	261,736.38
利润总额	229,663.02	250,301.99	255,838.01
净利润	158,809.46	179,477.57	164,470.06

1.营业收入与营业成本分析

近三年，发行人营业总收入分别为 1,066,700.92 万元、1,465,097.85 万元和 1,816,665.30 万元。2024 年，公司营业收入同比增长 37.35%，2025 年同比增长 24.00%，主要系公司住宅销售和办公楼销售相结合，积极盘活存量资产。2025 年度川沙锦绣云澜结转收入，房地产销售（含投资性房地产转让）收入较上年增加。

近三年，发行人营业成本分别为 443,502.10 万元、820,026.83 万元和 1,161,523.84 万元。2025 年发行人营业成本涨幅 41.64%，主要是由于本年结转的川沙锦绣云澜项目土地为公司从市场公开竞得，产品成本较高。

2.期间费用分析

表：发行人期间费用构成及其占营业收入的比例

单位：万元、%

科目/年份	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	26,663.56	1.47	18,745.90	1.28	13,217.59	1.24
管理费用	56,538.08	3.11	57,113.72	3.90	55,321.13	5.19
财务费用	139,491.16	7.68	135,941.07	9.28	155,512.77	14.58
费用合计	222,692.80	12.26	211,800.69	14.46	224,051.49	21.00

报告期内，发行人三费总额分别占各营业收入的 21.00%、14.46%和 12.26%。

从三费构成来看，发行人销售费用分别为 13,217.59 万元、18,745.90 万元和 26,663.56 万元，分别占各年营业收入的 1.24%、1.28%和 1.47%；同期管理费用分别为 55,321.13 万元、57,113.72 万元和 56,538.08 万元，分别占各年营业收入的 5.19%、3.90%和 3.11%；财务费用分别为 155,512.77 万元、135,941.07 万元和 139,491.16 万元，占营业收入比例分别为 14.58%、9.28%和 7.68%。

整体来看，公司销售费用、管理费用、财务费用报告期内比较平稳。

3.投资收益分析

最近三年公司投资收益主要构成情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
理财产品和结构性存款的收益	250.92	306.95	2,599.85
关联方贷款利息收入	803.73	396.13	32.18
处置子公司产生的投资收益	-	-	-
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	1,913.07	42.00	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	25,030.27	14,664.53	21,360.15
其他	-	-	-
合计	27,997.99	15,409.61	23,992.17

近三年，公司投资收益分别为 23,992.17 万元、15,409.61 万元和 27,997.99 万元，报告期内公司投资收益波动较大。

(六) 营运能力分析

表：资产运营效率指标表

主要财务指标	2025 年度	2024 年度	2023 年度
总资产周转率（倍）	0.11	0.09	0.07
总资产收益率（%）	0.97	1.11	1.14
加权平均净资产收益率（%）	3.22	6.36	4.17
主营业务毛利率（%）	36.06	44.03	58.42
存货周转率（次/年）	0.20	0.14	0.09
应收账款周转率（次/年）	25.92	21.07	12.99

报告期内，发行人存货周转率分别为 0.09、0.14 和 0.20，存货周转率较低，因发行人存货主要是由公司所处房地产行业决定的。对房地产行业而言，房屋建设周期较长、投资规模较大，因而存货占总资产的份额通常较高。

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 12.99、21.07 和 25.92，总体来看，公司应收账款周转率较高，营运效率良好。

报告期内，发行人总资产周转率分别为 0.07、0.09 和 0.11，相对较为平稳。

报告期内，发行人总资产收益率为 1.14%、1.11% 和 0.97%，发行人加权平均净资产收益率为 4.17%、6.36% 和 3.22%。

（七）关联方交易情况

1、关联方及关联关系

（1）母公司基本情况

截至 2025 年末，发行人的控股股东为陆家嘴集团。

（2）子公司及下属企业

截至 2025 年末，发行人子公司信息如下：

表：发行人子公司的相关信息

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	9,800 万美元	上海	房地产	55%	-	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	3,000 万元	上海	房地产	40%	33%	通过设立或投资等方式取得
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	200 万元	上海	房地产	-	77.50%	通过设立或投资等

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
							方式取得
天津陆津房地产开发有限公司	天津	240,000 万元	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	200 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
天津陆津物业服务集团有限公司	天津	120 万元	天津	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴浦江置业有限公司	上海	1,150 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳二实业投资有限公司	上海	20,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	上海	50 万元	上海	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴商业经营管理有限公司	上海	1,000 万元	上海	投资管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳仁资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海联浦资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	55%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴陆耀资产经营有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳卫资产管理有限公司	上海	500 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴乐居资产管理有限公司（原“上海佳纪资产管理有限公司”）	上海	500 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海佳项资产管理有限公司	上海	100 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳章置业有限公司	上海	505,833 万元	上海	房地产	70%	-	通过设立或投资等方式取得
上海前悦酒店管理有	上	100 万元	上	酒店	-	60%	通过设立

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
有限公司	海		海	管理			或投资等方式取得
上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司	上海	10,000 万元	上海	建筑业	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海纯景实业发展有限公司	上海	10,000 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海佳湾资产管理有限公司	上海	10,000 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海商聘商业经营管理有限公司	上海	200 万元	上海	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
天津陆津商业管理有限公司	天津	200 万元	天津	资产管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
天津陆家嘴酒店管理有限公司	天津	100 万元	天津	酒店管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴职业技能培训有限公司	上海	500 万元	上海	房地产	-	100%	通过设立或投资等方式取得
上海东翌置业有限公司	上海	1,150,000 万元	上海	房地产	60%	-	通过设立或投资等方式取得
上海翌久置业有限公司	上海	359,800 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海翌淼置业有限公司	上海	78,440 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海翌廷置业有限公司	上海	226,820 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海翌鑫置业有限公司	上海	284,940 万元	上海	房地产	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海佳川置业有限公司	上海	327,000 万元	上海	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海戎邑置业有限公司	上海	380,000 万元	上海	房地产	50%	27.5%	通过设立或投资等方式取得
上海邑江物业管理有	上	50 万元	上	物业	-	60%	通过设立

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
有限公司	海		海	管理			或投资等方式取得
上海明城酒店管理有限公司	上海	240 万元	上海	酒店管理	100%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴商务广场有限公司	上海	51,806.1048 万元	上海	房地产	50%	27.50%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	上海	1500 万元	上海	房地产	51%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海东绣物业经营管理有限公司	上海	150 万元	上海	物业管理	100%	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	上海	35,000 万元	上海	酒店	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴展览发展有限公司	上海	115,000 万元	上海	会展	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴物业管理有限公司	上海	5,000 万元	上海	物业管理	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海前滩实业发展有限公司	上海	400,000 万元	上海	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	689.4651 万元	上海	物业管理	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴金融发展有限公司	上海	849,927.2829 万元	上海	投资管理 及咨询	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
爱建证券有限责任公司	上海	220,000 万元	上海	证券投资 咨询	-	51.14%	同一控制下企业合并取得的

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
							子公司
陆家嘴国际信托有限公司	青岛	1,040,000 万元	青岛	信托发行及管理	-	71.61%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海	265,280 万元	上海	房地产	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海东袤置业有限公司	上海	1,600,000 万元	上海	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海耀龙投资有限公司	上海	220,000 万元	上海	房地产	60%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海企荣投资有限公司	上海	89,090 万元	上海	房地产	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海申万置业有限公司	上海	120,000 万元	上海	房地产	-	100%	除企业合并方式以外取得子公司
苏州绿岸房地产开发有限公司	苏州	182,368.43 万元	苏州	房地产	-	95%	除企业合并方式以外取得子公司
上海翌江酒店管理有限公司	上海	100 万元	上海	酒店管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	上海	1000 万元	上海	投资资产管理		100%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆一富发投资合伙企业（有限合伙）	上海	10 万元	上海	租赁服务		99.99%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海富圣投资管理有限公司	上海	77.75 万元	上海	租赁服务		100%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆鸿投资管理有	上	1500 万元	上	投资		69.99%	非同一控

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
有限公司	海		海	咨询			制下企业合并取得的子公司

(3) 合营企业和联营企业

截至 2025 年末，发行人重要合营、联营公司信息如下：

表：发行人重要合营、联营公司相关信息

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海富都世界发展有限公司	上海	上海	土地批租、房地产开发、房产租赁	50%	-	权益法
上海新国际博览中心有限公司	上海	上海	建设、经营上海新国际博览中心、展会广告设计、制作等	-	50%	权益法
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海	上海	人寿保险	-	50%	权益法
上海前绣实业有限公司	上海	上海	房地产	-	50%	权益法
上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	上海	房地产	20%	-	权益法
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	上海	房地产	45%	-	权益法
上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	上海	上海	房地产	48.39%	-	权益法
上海耀筠置业有限公司	上海	上海	房地产	40%	-	权益法
上海绿岛阳光置业有限公司	上海	上海	物业管理	-	30%	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	30%	权益法
上海联嵘投资发展有限公司 (原名“上海陆家嘴投资发展有限公司”)	上海	上海	投资管理	-	30%	权益法
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	-	12%	权益法
中银消费金融有限公司	上海	上海	消费金融	-	13.44%	权益法

(4) 其他关联方

截至 2025 年末，发行人的其他关联方情况如下：

表：发行人的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海陆家嘴建设发展有限公司 (原“上海陆家嘴市政绿化管理服务服务有限公司”)	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区投资 (集团) 有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	受同一母公司控制
上海阳熠投资管理有限公司	受同一母公司控制
上海企耀投资有限公司 (自 2025 年 1 月 7 日起不再为关联方)	受同一母公司控制
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿需置业有限公司 (自 2025 年 9 月 9 日起不再为关联方)	受同一母公司控制
上海阳锐投资有限公司	受同一母公司控制
上海江高投资有限公司	受同一母公司控制
上海前安投资有限公司	受同一母公司控制
上海前康投资有限公司	受同一母公司控制
上海前耀投资有限公司	受同一母公司控制

上海文腾投资有限公司	受同一母公司控制
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海浦东美术馆经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	受同一母公司控制
上海耀体实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海东荟实业有限公司	受同一母公司控制
上海东馨实业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪置业有限公司	受同一母公司控制
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	受同一母公司控制
上海前辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海鸿准置业有限公司	受同一母公司控制
上海祝湛建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海陆川房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海塘赢置业有限公司	受同一母公司控制
上海仁陆置业有限公司	受同一母公司控制
上海晶前置业有限公司	受同一母公司控制
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	受同一母公司控制
上海前鑫酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海筠铭置业有限公司	受同一母公司控制
上海德茗置业有限公司	受同一母公司控制
上海东方乐城文化旅游发展有限公司	受同一母公司控制
上海新辰酒店管理有限公司	受同一母公司控制
上海前滩新能源发展有限公司	母公司之联营企业
上海富都物业管理有限公司	合营企业之子公司

2、关联交易情况

(1) 关联交易原则及定价政策

发行人关联交易参照市场价格以及协议相结合的方式定价，关联交易定价公允。公司的关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；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，并参考独立第三方的评估确定交易价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，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。

(2) 关联交易明细

a.向关联方出售商品/提供劳务

近三年，公司向关联方出售商品/提供劳务情况如下：

单位：万元

关联方	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海陆家嘴（集团）有限公司	15,540.13	15,179.90	16,545.99
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	6,407.72	4,636.06	6,179.66
上海新国际博览中心有限公司	12,351.63	12,343.09	4,979.73
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	2,287.88	1,296.28	4,152.82
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	2,722.96	1,311.64	1,311.18
上海江高投资有限公司	914.76	786.14	1,278.47
上海耀体实业发展有限公司	3,716.55	2,306.20	2,325.97
上海祝湛建设发展有限公司	681.18	2,071.28	2,066.32
上海前耀投资有限公司	568.99	225.46	700.51
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	1,723.71	849.42	878.97
上海前绣实业有限公司	659.47	669.99	929.44
上海陆川房地产开发有限公司	2,520.99	3,518.58	831.31
上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	274.63	612.90	609.35
上海塘赢置业有限公司	798.63	1,263.67	602.94
上海阳熠投资管理有限公司	1,240.65	842.11	795.94
上海东磐实业有限公司	284.33	40.68	541.19
上海文腾投资有限公司	432.44	86.78	610.67
上海前安投资有限公司	1,734.80	188.94	626.10
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	148.98	277.07	432.64
上海晶前置业有限公司（原“上海前滩国际商务区园区管理有限公司”）	2,441.39	720.93	390.71
上海鸿霏置业有限公司	283.49	736.47	626.61
上海前康投资有限公司	1,294.79	136.51	582.37
上海阳锐投资有限公司	498.30	475.82	475.82
上海企耀投资有限公司	-	336.12	243.10
上海耀雪置业有限公司	123.31	3,236.31	458.23
上海仁陆置业有限公司	2,356.04	1,058.01	457.37
上海富都世界发展有限公司	188.68	188.68	188.68
上海浦东美术馆经营管理有限公司	20.72	60.31	167.33
上海鸿淮置业有限公司	60.40	-	-

关联方	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海东荟实业有限公司	25.00	7.18	95.50
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	1,816.70	1,005.38	100.62
上海陆家嘴建设发展有限公司	264.59	83.01	89.30
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	-	100.07	57.95
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	29.25	17.52	23.67
上海富都物业管理有限公司	-	-	0.28
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	7.63	0.76	0.76
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	7,566.49	2,244.63	-
上海筠铭置业有限公司	11,850.29	440.77	-
上海前鑫酒店管理有限公司	296.06	250.23	-
上海前辰酒店管理有限公司	185.65	159.70	-
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	1,623.52	-	-
上海东方乐城文化旅游发展有限公司	274.98	-	-
上海中心大厦建设发展有限公司	114.03	-	-
上海德茗置业有限公司	38.99	-	-
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	38.82	-	-
上海新辰酒店管理有限公司	26.31	-	-
合计	86,735.86	59,764.63	50,357.50

b. 自关联方采购商品/接受劳务

近三年，发行人自关联方采购商品/接受劳务情况如下：

单位：万元

关联方	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海陆家嘴建设发展有限公司	6,651.79	7,239.51	8,807.26
上海企耀投资有限公司	-	35.27	-
上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	210.94	95.05	-
上海耀雪置业有限公司	-	384.95	-
上海新国际博览中心有限公司	2,128.97	1,691.39	1,255.65
上海富都物业管理有限公司	72.88	231.98	180.28
上海富都世界发展有限公司	-	128.89	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	382.15	132.69	147.02
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	675.96	143.40	426.44

关联方	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海前绣实业有限公司	547.57	254.56	1,921.15
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	263.25	148.22	69.85
上海陆家嘴（集团）有限公司	85.91	3,031.82	3,009.68
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	444.63	63.16	454.95
上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	18.71	63.08	33.44
上海浦东美术馆经营管理有限公司	44.00	29.17	33.87
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	353.98	27.64	6.39
上海前滩国际商务区运营管理有限公司	72.69	73.44	108.15
上海前滩新能源发展有限公司	4,233.48	3,729.49	2,934.71
上海前辰酒店管理有限公司	1.44	-	6.63
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	-	7.12	-
上海江高投资有限公司	-	-	141.89
上海新辰酒店管理有限公司	1.18	-	-
上海前鑫酒店管理有限公司	0.52	-	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	0.11	-	-
合计	16,190.16	17,510.83	19,537.36

c.向关联方收取租金

近三年，公司向关联方收取租金情况如下：

单位：万元

公司名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海陆家嘴（集团）有限公司	1,531.35	1,739.83	3,022.34
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	962.50	857.88	820.66
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	34.34	194.58	198.21
上海陆家嘴建设发展有限公司	12.72	349.48	262.96
上海前绣实业有限公司	485.78	472.15	471.51
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	369.14	-	-
合计	3,395.83	3,613.92	4,775.68

d.支付关联方租金

近三年，公司向关联方支付租金情况如下：

单位：万元

公司名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	2,242.68	2,248.80	2,097.17
上海陆家嘴（集团）有限公司	1,383.92	1,245.15	1,286.26

公司名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	161.78	161.78	214.84
上海耀雪置业有限公司	683.12	-	579.47
上海前耀投资有限公司	780.04	195.01	-
上海陆家嘴城建停车管理有限公司	2.56	33.64	-
上海新国际博览中心有限公司	-	5.00	-
上海富都物业管理有限公司	38.25	-	-
合计	5,292.35	3,889.38	4,177.74

e.向关联方收取借款利息

近三年，公司向关联方收取借款利息情况如下：

单位：万元

公司名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海前绣实业有限公司	-	-	32.18
合计	-	-	32.18

f.支付关联方借款利息

近三年，公司向关联方支付借款利息情况如下：

单位：万元

公司名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海陆家嘴（集团）有限公司	932.45	8,300.26	14,890.13
上海富都世界发展有限公司	314.83	244.28	716.69
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	-	317.93	-
上海耀筠置业有限公司	852.23	139.08	-
上海富都物业管理有限公司	0.87	11.15	7.87
合计	2,100.38	9,012.68	15,614.69

g.自关联方取得借款

近三年，公司自关联方取得借款情况如下：

单位：万元

公司名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海陆家嘴（集团）有限公司	-	126,533.17	565,568.02
上海耀筠置业有限公司	25,200.00	47,200.00	
上海富都世界发展有限公司	17,000.00	10,000.00	20,000.00
合计	42,200.00	183,733.17	585,568.02

h.向关联方偿还借款

近三年，公司向关联方偿还借款情况如下：

单位：万元

公司名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
------	---------	---------	---------

上海陆家嘴（集团）有限公司	20,000.00	701,423.33	500,043.52
上海富都世界发展有限公司	10,000.00	-	40,000.00
合计	30,000.00	701,423.33	540,043.52

i.收回关联方借款

近三年，公司收回关联方借款情况如下：

单位：万元

公司名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海前绣实业有限公司	-	-	5,000.00
合计	-	-	5,000.00

j.向关联方支付股权收购款

单位：万元

公司名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	-	260,493.42	120,602.00
合计	-	260,493.42	120,602.00

k.自关联方收回往来款

单位：万元

公司名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海耀筠置业有限公司	-	104,000.00	-
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	-	-	15,296.04
合计	-	104,000.00	15,296.04

l.关键管理人员报酬

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

单位：万元

公司名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
关键管理人员薪酬	910.72	778.61	941.13

3、关联方应收、应付款项情况

表：发行人关联方近三年主要应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末账面余额	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
应收账款	上海陆家嘴（集团）有限公司	2,148.11	3,651.01	3,487.99
应收账款	上海祝湛建设发展有限公司	180.18	773.32	1,970.44

应收账款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	1,159.82	108.29	73.95
应收账款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	3,229.86	1,077.91	1,602.39
应收账款	上海陆川房地产开发有限公司	712.51	1,104.56	881.19
应收账款	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	1,337.25	890.83	828.31
应收账款	上海前耀投资有限公司	26.71	147.12	231.90
应收账款	上海江高投资有限公司	51.62	216.18	574.98
应收账款	上海仁陆置业有限公司	1,216.38	60.27	484.82
应收账款	上海晶前置业有限公司（原“上海前滩国际商务区园区管理有限公司”）	1,300.07	-	414.15
应收账款	上海耀体实业发展有限公司	2,641.69	531.36	675.50
应收账款	上海塘赢置业有限公司	232.44	180.98	639.11
应收账款	上海鸿霈置业有限公司	-	213.11	242.27
应收账款	上海文腾投资有限公司	3.72	0.13	162.19
应收账款	上海东馨实业有限公司	-	-	90.11
应收账款	上海前康投资有限公司	130.12	52.84	193.68
应收账款	上海前安投资有限公司	1,190.33	108.42	162.19
应收账款	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	250.08	194.60	50.58
应收账款	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	106.34	225.23	221.90
应收账款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	9.25	28.86	28.91
应收账款	上海东荟实业有限公司	-	-	15.90
应收账款	上海前绣实业有限公司	336.97	445.13	336.61
应收账款	上海企耀投资有限公司	-	92.65	111.72
应收账款	上海阳熠投资管理有限公司	702.95	320.38	367.58
应收账款	上海阳锐投资有限公司	-	53.73	-
应收账款	上海新国际博览中心有限公司	75.44	-	703.34
应收账款	上海陆家嘴建设发展有限公司	0.88	78.83	7.33
应收账款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	-	-	1.40
应收账款	上海耀雪置业有限公司	-	162.86	1.40
应收账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	1,260.27	2,379.31	-

应收账款	上海筠铭置业有限公司	-	46.28	-
应收账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	117.01	-	-
应收账款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	70.28	-	-
应收账款	上海前鑫酒店管理有限公司	1.14	-	-
应收账款小计		18,491.42	13,144.19	14,561.84
其他应收款	上海耀筠置业有限公司	-	-	104,000.00
其他应收款	上海绿岛阳光置业有限公司	2,690.97	2,690.97	2,690.97
其他应收款	上海陆家嘴（集团）有限公司	2,636.73	8.23	215.08
其他应收款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	605.70	640.27	583.87
其他应收款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	1,510.61	1,867.37	920.16
其他应收款	上海耀雪置业有限公司	107.27	264.41	279.00
其他应收款	上海陆家嘴动拆迁有限责任公司	-	-	30.22
其他应收款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	49.18	49.18	49.18
其他应收款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	0.76	0.76	0.76
其他应收款	上海晶前置业有限公司	-	-	0.14
其他应收款	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	-	-	61.43
其他应收款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	10.00	6.71	177.37
其他应收款	上海陆家嘴建设发展有限公司	-	141.87	181.30
其他应收款	上海前耀投资有限公司	637.68	637.68	-
其他应收款	上海浦东嘉里城房地产有限公司	3,393.11	-	-
其他应收款	上海东方乐城文化旅游发展有限公司	291.48	-	-
其他应收款	上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	216.87	-	-
其他应收款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	80.95	-	-
其他应收款	上海新国际博览中心有限公司	3.27	-	-
其他应收款小计		12,234.58	6,307.45	109,189.48
预付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	4.63	34,321.72	34,321.72
预付账款	上海前滩国际商务区投资	19.99	45.17	-

	(集团)有限公司			
预付账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	3.16	-	-
预付账款	上海新国际博览中心有限公司	-	0.94	-
预付账款	上海富都物业管理有限公司	8.75	-	-
预付账款小计		36.53	34,367.83	34,321.72
其他非流动资产	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	34,685.12	-	-
其他非流动资产小计		34,685.12	-	-

表：发行人近三年关联方主要应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末账面余额	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
应付账款	上海前绣实业有限公司	-	-	1,582.60
应付账款	上海陆家嘴建设发展有限公司	661.96	696.15	1,534.80
应付账款	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	-	137.64	137.64
应付账款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	-	-	55.92
应付账款	上海前滩新能源发展有限公司	-	-	55.05
应付账款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	-	-	2.30
应付账款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	2.26	1.52	2.26
应付账款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	169.94	37.46	-
应付账款	上海企耀投资有限公司	-	32.54	-
应付账款	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	33.83	25.57	-
应付账款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	42.13	-	-
应付账款	上海陆家嘴(集团)有限公司	19.64	-	-
应付账款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	9.29	-	-
应付账款小计		939.05	930.88	3,370.57
合同负债	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	500.00	-	-
合同负债	上海陆家嘴(集团)有限公司	171.38	173.62	544.89
合同负债	上海陆家嘴互联网信息	10.01	-	-

项目名称	关联方	2025 年末账面余额	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
	服务有限公司			
合同负债	上海陆家嘴新辰临壹投资有限公司	-	-	18.98
合同负债	上海陆家嘴建设发展有限公司	4.99	1.50	21.02
合同负债	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	8.39	8.39	8.39
合同负债	上海前滩国际商务区投资集团有限公司	44.44	44.44	44.44
合同负债	上海耀雪置业有限公司		-	53.31
合同负债	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	0.61	-	6.52
合同负债	上海筠铭置业有限公司	-	29.11	-
合同负债	上海新辰酒店管理有限公司	-	26.31	-
合同负债	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	-	13.55	-
合同负债小计		739.82	296.91	697.55
预收账款	上海陆家嘴（集团）有限公司	1,144.22	1,162.38	1,182.39
预收账款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	-	82.96	75.42
预收账款	上海前绣实业有限公司	-	76.85	80.07
预收账款	上海陆家嘴建设发展有限公司	-	72.20	32.76
预收账款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	108.17	-	-
预收账款小计		1,252.39	1,394.39	1,370.64
其他应付款	上海陆家嘴（集团）有限公司	1,973.62	3,097.71	632,393.66
其他应付款	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	296.15	268.36	243.96
其他应付款	上海耀雪置业有限公司	-	565.34	138.62
其他应付款	上海前绣实业有限公司	342.31	127.79	127.79
其他应付款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	91.74	82,691.24	264,666.67
其他应付款	上海富都物业管理有限公司	5.00	775.40	640.31
其他应付款	上海陆家嘴建设发展有限公司	649.41	739.14	550.39
其他应付款	上海陆家嘴城建停车管理有限公司	5.50	70.08	71.23
其他应付款	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	-	--	66.33

项目名称	关联方	2025 年末账面余额	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
其他应付款	上海浦东美术馆经营管理有限公司	9.36	10.10	8.03
其他应付款	上海富都世界发展有限公司	17,010.91	10,009.24	-
其他应付款	上海前滩国际商务区运营管理有限公司	-	-	5.10
其他应付款	上海陆家嘴双乐物业管理有限公司	0.09	17.62	0.23
其他应付款	上海耀雪冰雪世界文化体育发展有限公司	48.76	2,650.16	-
其他应付款	上海耀筠置业有限公司	-	146.17	-
其他应付款	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	153.52	-	-
其他应付款	上海新国际博览中心有限公司	5.16	-	-
其他应付款小计		20,591.53	101,168.35	898,912.32
一年内到期的非流动负债-关联方借款利息	上海陆家嘴（集团）有限公司	832.63	103.37	-
一年内到期的非流动负债-关联方借款利息	上海耀筠置业有限公司	998.40	-	-
一年内到期的非流动负债-关联方借款利息 小计		1,831.03	103.37	-
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	2,218.17	2,059.54	523.57
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海耀雪置业有限公司	-	3,582.24	2,245.57
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海陆家嘴（集团）有限公司	20.67	47.38	19.07
一年内到期的非流动负债-租赁负债	上海前耀投资有限公司	2,005.34	1,449.17	-
一年内到期的非流动负债-租赁负债 小计		4,244.18	7,138.33	2,788.21
租赁负债	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	738.78	2,661.20	3.46
租赁负债	上海耀雪置业有限公司	-	1,265.02	2,479.97
租赁负债	上海陆家嘴（集团）有限公司	170.66	191.33	211.19
租赁负债	上海前耀投资有限公司	3,215.28	4,443.07	-
租赁负债小计		4,124.72	8,560.62	2,694.62

项目名称	关联方	2025 年末账面余额	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
一年内到期的非流动负债	上海耀筠置业有限公司	47,200.00	-	-
一年内到期的非流动负债-关联方借款	上海陆家嘴（集团）有限公司	26,533.17	-	-
一年内到期的非流动负债小计		73,733.17	-	-
长期应付款-关联方借款	上海耀筠置业有限公司	25,200.00	47,200.00	-
长期应付款-关联方借款	上海陆家嘴（集团）有限公司		46,533.17	-
长期应付款-关联方借款		25,200.00	93,733.17	-

（八）对外担保情况

截至 2025 年末，发行人及其合并报表范围内的子公司没有向发行人及其合并报表范围内子公司以外的实体提供对外担保的情况。

（九）未决诉讼、仲裁

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

（1）绿岸公司土壤污染侵权纠纷案

就发行人合并报表范围内的控股子公司绿岸公司名下部分土地存在污染及其相关事宜，发行人自 2022 年 4 月起，依据上市公司信息披露规则已累计发布了 10 次专项公告。具体情况详见发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和发行人指定信息披露媒体发布的公告。绿岸公司已暂停相关开发、建设、销售工作。截至 2025 年末，发行人已对绿岸项目累计计提存货跌价准备 11.57 亿元。

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。

目前公司各项业务经营正常，上述未决诉讼、仲裁事项对公司日常经营、偿债能力等无重大不利影响。

（十）受限资产情况

截至 2025 年末，合并财务报表口径下，发行人所有权受到限制的资产余额合计为 508.27 亿元，具体情况如下：

表：截至 2025 年末受限资产

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	6.86	其他
投资性房地产	276.72	抵押
子公司股权	9.67	质押
存货	186.19	抵押
固定资产	28.61	抵押
应收账款	0.22	质押
合计	508.27	-

截至 2025 年末，发行人抵押/质押资产情况如下：

1、于 2025 年 12 月 31 日，发行人以所持子公司上海企荣投资有限公司 100% 之股权质押取得借款 491,000,000.00 元（于 2024 年 12 月 31 日，发行人以所持子公司上海企荣投资有限公司 100% 之股权质押取得借款 982,000,000.00 元）。

2、于 2025 年 12 月 31 日，发行人所在集团合计为 46,785,683,202.72 元的存货、投资性房地产及固定资产抵押，以账面价值合计为 14,929,028.04 元的应收账款质押，合计取得借款 15,993,081,482.69 元（于 2024 年 12 月 31 日，发行人所在集团以账面价值合计为 50,443,135,970.38 元的开发成本及投资性房地产抵押，合计取得借款 16,181,627,705.85 元）。

3、于 2025 年 12 月 31 日，发行人以账面价值合计为 2,366,262,327.80 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 6,956,755.11 元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 12,593,039,000.00 元（于 2024 年 12 月 31 日，发行人以账面价值合计为 2,442,933,471.32 元的投资性房地产抵押，以账面价值合计为 1,536,412.91 元的应收账款质押，合计发行资产支持专项计划 126.2 亿元）。

（十一）其他或有事项

2025 年 12 月 31 日，发行人为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 4,596,227,995.75 元。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致发行人因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，发行人可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，相

关信用风险很低。

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

绿岸项目相关诉讼正在审理中。发行人综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后，2025 年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 97,758 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

本次债券不进行债项评级。

（一）本次债券主体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 2026 年 1 月 4 日出具的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司信用评级报告》（新世纪企评（2026）020003 号）显示，发行人主体信用等级为 AAA 级，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）主体评级报告揭示的主要风险

上海新世纪资信评估投资服务有限公司关注到公司面临一定的风险因素：在建项目规模较大，推升债务压力。商业地产景气度下滑。信托业务面临损失风险。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内发行人主体评级及变动情况如下：

表：报告期内发行人主体评级情况

评级机构	评级日期	主体评级结果	展望
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2026 年 1 月 4 日	AAA	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2025 年 7 月 21 日	AAA	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2024 年 7 月 29 日	AAA	稳定
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2023 年 5 月 29 日	AAA	稳定

报告期内，由上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定的发行人主体评级均为 AAA，评级展望均为稳定。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年末，发行人授信总额 981.49 亿元，已用授信额度 462.55 亿元，未使用额度 518.94 亿元，明细如下：

单位：亿元

银行	总授信额度	已用	未使用
工商银行	103.14	57.42	45.72
农业银行	56.99	27.29	29.70
中国银行	62.84	42.23	20.60
建设银行	68.33	40.31	28.02
交通银行	108.41	62.88	45.53
浦发银行	153.81	81.16	72.65
上海银行	108.04	58.04	50.00
民生银行	55.40	16.45	38.95
农商银行	34.00	13.96	20.04
中信银行	34.00	1.20	32.80
厦门国际银行	18.00	17.71	0.29
兴业银行	45.00	24.79	20.21
浙商银行	40.53	3.99	36.54
渤海银行	20.00	1.00	19.00
宁波银行	15.00	4.20	10.80
平安银行	25.00	9.93	15.07
邮储银行	20.00	-	20.00
招商银行	13.00	-	13.00
合计	981.49	462.55	518.94

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

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

（三）发行人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.截至本募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券 34 只 /658.00 亿元，累计偿还债券/回售 378.20 亿元。

2.截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 279.81 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	24 陆债 02	陆家嘴股份	2024/6/6	-	2029/6/6	5	10	2.55	10.00
2	24 陆债 01	陆家嘴股份	2024/2/28	2027/2/28	2029/2/28	3+2	25	2.8	25.00
3	23 陆债 03	陆家嘴股份	2023/10/12	2026/10/12	2028/10/12	3+2	20	3.08	20.00
4	23 陆债 02	陆家嘴股份	2023/6/6	2026/6/6	2028/6/6	3+2	25	3.1	25.00
5	23 陆债 01	陆家嘴股份	2023/3/16	2026/3/16	2028/3/16	3+2	15	1.95	15.00
6	22 陆债 01	陆家嘴股份	2022/9/15	2027/9/15	2029/9/15	5+2	5	3.17	5.00
公司债券小计							100		100.00
7	25 陆金开 MTN004	陆家嘴股份	2025/08/08	-	2027/08/08	2	6.1	1.78	6.10
8	25 陆金开 MTN003	陆家嘴股份	2025/07/25	-	2027/07/25	2	6	1.79	6.00
9	25 陆金开 MTN002	陆家嘴股份	2025/06/13	-	2028/06/13	3	6	1.87	6.00
10	25 陆金开 MTN001	陆家嘴股份	2025/3/14	-	2027/3/14	2	11.9	2.19	11.90
11	24 陆金开 MTN001	陆家嘴股份	2024/8/30	-	2029/8/30	5	20	2.52	20.00
12	22 陆金开 MTN002	陆家嘴股份	2022/4/1	2025/4/1	2027/4/1	3+2	23	2.2	1.50
13	22 陆金开 MTN001	陆家嘴股份	2022/2/25	2025/2/25	2027/2/25	3+2	10	1.95	2.40
债务融资工具小计							83.0		53.90
14	23LJZ 优	陆家嘴股份	2023/6/6	2026/6/6	2041/6/6	3+3+3+3+3+3	15.8	3	15.77
15	23LJZ 次	陆家嘴股份	2023/6/6	2026/6/6	2041/6/6	18	0.01	-	0.01
16	22LJZ2 优	陆家嘴股份	2022/9/14	2028/9/14	2040/9/14	3+3+3+3+3+3	30.2	2.09	30.11
17	22LJZ2 次	陆家嘴股份	2022/9/14	2028/9/14	2040/9/14	18	0.01	-	0.01
18	22LJZ 优	陆家嘴股份	2022/1/18	2028/1/18	2040/1/18	3+3+3+3+3+3	30.5	2.65	30.34
19	22LJZ 次	陆家嘴股份	2022/1/18	2028/1/18	2040/1/18	18	0.01	-	0.01
20	21LJZ 优	陆家嘴股份	2021/7/22	2027/7/22	2039/7/22	3+3+3+3+3+3	50	2.66	49.65
21	21LJZ 次	陆家嘴股份	2021/7/22	2027/7/22	2039/7/22	18	0.01	-	0.01
其他小计							126.54		125.91

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
合计							309.54		279.81

3.截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4.截至本募集说明书签署日，除本次债券外，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	陆家嘴股份	中期票据	交易商协会	2026-3-18	50.00	-	50.00
合计		-	-	-	50.00	-	50.00

（四）其他影响资信情况的重大事项（发行人及其子公司其他影响资信情况的重大事项）

报告期内，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

本次债券无担保。

第八节 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《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（以下称“应税交易”），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，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税法》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资公司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公司债券利息计入当期收入，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 日开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，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。对于本期公司债券在证券交易所进行的交易，尚无明确规定应对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会

适用税率的水平。

四、税项抵销

本期公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

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。

募集说明书中仅列示了发行人《信息披露事务管理制度》的主要内容，投资者需了解完整内容，请查阅发行人公告的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司信息披露事务管理制度（2025 年 11 月）》全文。

一、发行人信息披露制度

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）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、证券交易活动中，涉及公司的经营、财务或者对公司证券的市场价格有重大影响的尚未公开的信息，为内幕信息。

下列信息均属内幕信息：

（1）信息披露事务管理制度第十一条第（1）至（11）款所列重大事件；
（2）公司股权结构或者生产经营状况发生重大变化；（3）公司新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；（4）公司债券信用评级发生变化；
（5）公司重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；（6）公司发生未能清偿到期债务的情况；（7）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；（8）公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失；（9）国务院证券监督管理机构认定的对证券交易价格有显著影响的其他重要信息。

2、信息披露事务管理制度所述的内幕信息知情人包括：

（1）公司的董事、高级管理人员；
（2）持有公司 5%以上股份的股东及其董事、监事、高级管理人员公司的实际控制人及其董事、监事、高级管理人员；
（3）公司控股或者实际控制的公司及其董事、监事、高级管理人员；

(4) 由于所任公司职务或者因与公司业务往来可以获取公司有关内幕信息的人员；

(5) 公司收购人或者重大资产交易方及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员；

(6) 因职务、工作可以获取内幕信息的证券交易场所、证券公司、证券登记结算机构、证券服务机构的有关人员；

(7) 因职责、工作可以获取内幕信息的证券监督管理机构工作人员；

(8) 因法定职责对证券的发行、交易或者对公司及其收购、重大资产交易进行管理可以获取内幕信息的有关主管部门、监管机构的工作人员；

(9) 有关法律、法规、规章规定的可以获取内幕信息的其他人员。

3、内幕信息知情人负有保密义务，并应妥善管理涉及内幕信息的相关材料。

4、在内幕信息正式披露之前，公司及相关单位应尽可能控制内幕信息知情人的范围。

5、内幕信息知情人不得利用内幕信息进行交易，不得利用内幕信息买卖相关证券或建议他人买卖相关证券，不得配合他人操纵证券交易价格。

6、内幕信息知情人应当按照信息披露事务管理制度附件一《内幕信息知情人登记表》的格式填报相关内容。

7、公司各单位、部门及子公司应当指定专人负责汇总内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露等环节所涉及的内幕信息知情人名单，以及内幕信息知情人知悉内幕信息的内容和时间等相关档案，并及时向公司董事会秘书报送《内幕信息知情人登记表》。

8、内幕信息知情人登记备案的内容包括但不限于内幕信息的主要内容、内幕信息知情人的单位名称或姓名、与公司的关系、任职情况、获取信息的时间及证券监管部门要求的其他信息。

9、公司董事、监事、高级管理人员、各单位、部门及子公司的有关负责人应当认真做好内幕信息知情人登记备案工作，及时向公司董事会秘书提供内幕信息知情人登记备案情况以及相关内幕信息知情人的变更情况。

10、公司拟披露的信息属于国家机密、商业秘密或者交易所认可的其他情况，披露或履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律法规制度或损害公司利益的，公司可以向交易所申请豁免披露或履行相关义务。

11、当董事会得知，有关尚未披露的信息难以保密，或者已经泄露，或者公司股票价格已经明显发生异常波动时，公司应当立即将该信息予以披露。

(二) 信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司信息披露事务由董事会统一领导并管理。董事长是公司信息披露工作的第一责任人，董事会全体成员负有连带责任，董事会秘书是公司信息披露的具体执行人和与上海证券交易所的指定联络人，协调和组织公司的信息披露事项，办公室为信息披露事务的日常管理部门。

1、办公室为信息披露事务的日常管理部门，在信息披露事务管理中，办公室承担如下职责：

(1) 负责汇总各部门、各子公司发生的重大事项，并按相关规定进行汇报及披露；

(2) 负责起草、编制公司定期报告和临时报告的草案；

(3) 负责完成信息披露申请及发布。

(4) 负责收集媒体对公司的报道。

董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。董事会秘书有权参加股东大会、董事会会议、审计委员会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

董事会秘书负责办理公司信息对外公布等相关事宜。董事、审计委员会成员、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

公司应当为董事会秘书履行职责提供便利条件，财务总监应当配合董事会秘书在财务信息披露方面的相关工作。

(三) 董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、董事和董事会责任

(1) 董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

(2) 董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、审计委员会责任

(1) 审计委员会应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；

(2) 审计委员会成员应当关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

(3) 审计委员会对涉及检查公司的财务，对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行对外披露时，应提前通知董事会。

(4) 当审计委员会向股东会或国家有关主管机关报告董事、总经理和其他高级管理人员损害公司利益的行为时，应及时通知董事会，并提供相关资料。

3、高级管理人员责任

高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

4、公司各部门以及各分公司、子公司的责任

公司各部门以及各分公司、子公司的负责人是本部门及各分公司、子公司的信息报告第一责任人，应当督促本部门或公司严格执行信息披露事务管理和报告制度，确保本部门或公司发生的应予披露的重大信息及时通报给董事会秘书或财务部。

(四) 对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司按照证券监管机构和交易所的规定，列出各类交易或事项构成重大事件的最低金额标准，向公司各部门、各子公司发布。出现重大事件的情形，应由各责任部门负责人及时报告董事会秘书。

公司各责任部门在履行报告义务时，应当通报交易的基本情况、交易双方的简介、交易合同的主要内容和定价政策、交易的目的和对公司的影响以及责

任部门认为需要报告的其他事项。

公司信息披露严格履行下列审查程序：

1、定期报告的披露程序：

公司总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员以及财务部门负责编制定期报告草案，提请董事会审议；审计委员会应当对定期报告中的财务信息进行事前审核，经全体成员过半数通过后提交董事会审议；董事会秘书负责送达董事审阅；董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；董事会秘书负责组织定期报告的披露工作；

2、一般事项的信息披露程序：

(1) 公司相关责任部门在发生需报告的重大事件后，通知董事会秘书，同时填报重大事项信息报告表，并提交第十四条所要求的相关材料；

(2) 董事会秘书将整理好的信息披露情况报告董事会；

(3) 董事会审议后，将由董事会秘书组织临时报告的披露工作；

(4) 公司各相关责任部门还要持续报告重大事项的进展情况、填报重大事项的进展情况表，通报董事会秘书。

3、董事会闭会期间，董事会授权：在遇突发事件需临时信息披露，由董事长进行审核批准，先行对外披露。披露后，董事会秘书将公告内容电邮或传真给各位董事。董事阅后如有异议，可书面通知董事会秘书或交易所，有必要时可再发布补充公告。

公司通过业绩说明会、分析师会议、路演、接受投资者调研等形式就公司的经营情况、财务状况及其他事件与任何机构和个人进行沟通的，不得提供内幕信息。

1、公司董事、高级管理人员和财务部等信息披露的执行主体在接待投资者、证券服务机构、媒体访问前，应当征询董事长的意见。

2、上述信息披露主体，在接待投资者、证券服务机构、各类媒体时，若对于该问题的回答内容个别或综合的等同于提供了尚未披露且对股价敏感的信息，上述知情人均不得回答。证券服务机构、各类媒体要求提供或评论可能涉及公司未曾发布对股价敏感的信息，也必须拒绝回答。

3、证券服务机构、各类媒体记者误解了公司提供的任何信息以致在其分析报道中出现重大错误，应要求证券服务机构、各类媒体立即更正。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司各部门以及各分公司、子公司的负责人是本部门及各分公司、子公司的信息报告第一责任人，应当督促本部门或公司严格执行信息披露事务管理和报告制度，指定专人作为联络人，确保本部门或公司发生的应予披露的重大信息及时通报给董事会秘书或办公室。

二、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。

三、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。

四、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债券本期偿付安排事件的，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、交叉保护承诺

(一) 发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第 1 项金钱给付义务，金额达到第 2 项给付标准的，发行人将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

1、金钱给付义务的种类：

- (1) 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- (2) 委托贷款；
- (3) 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- (4) 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- (5) 除本次债券外的公司信用类债券；

2、金钱给付义务的金额：

金额占发行人合并财务报表最近一期未经审计净资产 10%以上。

(二) 发行人在债券存续期内，出现违反第（一）条约约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

(三) 当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(四) 发行人违反交叉保护条款且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

(一) 如发行人违反本章相关承诺要求且未能在“一、交叉保护承诺”第（二）条约定期限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：

- (1) 在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施；

(2) 在 15 个自然日内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案；

(3) 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。

(二) 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。

三、偿债计划

(一) 利息的支付

1、本次债券利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息日为【】年至【】年间每年的【】月【】日。回售部分债券的付息日为【】年至【】年每年的【】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）

2、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，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、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金由投资者自行承担。

(二) 本金的偿付

1、本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日期为【】年【】月【】日。回售部分债券的兑付日期为【】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，由公司在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

四、具体偿债安排

(一) 偿债资金来源

1、公司良好的经营状况和较好的盈利能力

发行人业务稳定，经营状况良好，2023 年、2024 年和 2025 年度，发行人合并口径营业收入分别为 1,066,700.92 万元、1,465,097.85 万元和 1,816,665.30 万

元；营业利润分别为 261,736.38 万元、252,469.59 万元和 232,280.52 万元；净利润分别为 164,470.06 万元、179,477.57 万元和 158,809.46 万元，为本次债券本息偿付提供了较好的保障。

2、外部融资渠道畅通将为本次债券的偿债资金来源提供保障

公司与多家银行建立了良好的合作关系，截至 2025 年末，发行人已用授信总额 981.49 亿元，已用授信额度 462.55 亿元，未使用额度 518.94 亿元。根据发行人最新的《企业信用报告》，在与银行合作过程中，公司均能严格遵守合同要求，按时归还银行贷款本息，近三年所有贷款本金偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在逾期未偿还的债务。

（二）偿债应急保障方案

1、货币资金

报告期内，公司货币资金分别为 1,040,767.43 万元、754,791.41 万元和 1,010,301.75 万元，占当期末资产总额的比例分别为 6.41%、4.70% 和 6.04%，占当期末流动资产的比例分别为 11.81%、9.09% 和 12.64%。公司货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金构成。公司货币资金具备一定的即期支付能力，为其偿债提供良好的支持。

2、一定的资产变现能力

从资产结构看，报告期内，公司流动资产分别为 8,811,109.22 万元、8,306,676.05 万元和 8,105,835.43 万元，占总资产比例分别为 54.27%、51.70% 和 48.43%。公司的流动资产主要由货币资金和存货构成，具备一定的资产变现能力，可以为本次债券本息的到期偿付提供一定的应急保障。

五、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，包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设置专项账户、制定并严格执行资金管理计划、设立专门的偿债工作小组等等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保

障本次债券本息的按时偿付做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”部分。

（二）聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》聘请中信证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本次债券存续期限内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。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”。

（三）设置专项账户

发行人将为本次公司债券的发行设立专项账户，专项账户独立于发行人其他账户，仅用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途。发行人将确保募集资金专项账户中存放的资金按照募集说明书中约定的用途做到专款专用。

（四）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、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，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。

（五）设立专门的偿债工作小组

公司指定相关人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本次债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本次债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

（六）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、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。发行人将按《管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。

（七）其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 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。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

1、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。

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。

(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交叉保护的约定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。

2、债券受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

(1) 要求发行人追加担保；

(2) 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；

(3) 及时报告全体债券持有人；

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

3、违约事件发生时，债券受托管理人有权行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有

人；

(2) 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；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(4) 根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

(5) 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。

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：

(1) 继续履行。本次债券构成“一、违约情形及认定”第（6）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“一、违约情形及认定”第（6）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。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

2、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】，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】，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。

3、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、争议解决机制

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，均应提交发行人所在地有管辖权的法院。

四、其他约定

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

为保证本次债券持有人的合法权益，规范本次债券持有人会议的组织 and 行为，发行人根据《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、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订了《债券持有人会议规则》。

募集说明书中仅列示了本次债券《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。

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职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，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。

债券持有人会议由本次债券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》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则的主要内容

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

（一）总则

1、为规范发行上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，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》《关于深化债券注册制改革的指导意见》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

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期债券的基本要素和重要约定以本期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期债券完成发行起组建，至本期债券的债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期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期债券的持有人）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；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

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期债券，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期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

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会务费用由会议召集人自行承担。《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。

7、除《债券持有人会议规则》另有约定外，《债券持有人会议规则》中使用的词语与《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

（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《债券持有人会议规则》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，除《债券持有人会议规则》第 2.3 条另有约定外，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：

- a.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）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.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：

a. 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；

b. 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；

c. 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；

d. 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；

e. 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；

f. 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；

g. 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；

h. 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期未偿债券总额【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（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（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。

受托管理人、发行人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：

a. 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。

b. 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：

- a. 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；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d. 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：

a.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；

b.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；

c.债券清偿义务承继方；

d.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：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b.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；

c.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；

d.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；

e.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；

f.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；

g.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达成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。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议召集人应推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。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：

a.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）；

b.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；

c.会议议程；

d.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）；

e.表决程序（如为分批次表决）；

f.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：

a.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；

b.出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

c.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；

d.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。

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：

- a. 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；
- b. 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；
- c. 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；
- d. 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；
- e. 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（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 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、发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的约定经过发行人的内部决策审批后，按照《债券持有人会议规则》2.2 条的约定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

3、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。

4、《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。

5、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，均应提交发行人住所地有管辖权的人民法院裁决。

6、《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。

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、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》。

债券持有人认购或交易或以其他合法方式取得并持有本次债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受其约束。本节列示了本次债券的《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。

第十三节 受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国民法典》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购本次债券视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

根据发行人与中信证券股份有限公司签署的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 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》（以下简称《债券受托管理协议》），发行人同意聘任中信证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理，并接受受托管理人监督。

（一）债券受托管理人基本情况

债券受托管理人名称：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

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：021-38677925

传真：021-20262310

邮政编码：200120

（二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

债券受托管理人与发行人的利害关系参见本募集说明书第十四节“发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系”部分的相关内容。

二、债券受托管理协议的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，

请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事（或履行同等职责人员）、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、监事（或履行同等职责人员）、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。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本次债券的利息和本金。

3、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。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监管协议。

发行人不得在专项账户中将本次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。

本次债券项下任一期债券的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。

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，按季度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。

若本次债券项下任一期债券的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。

4、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。

5、本次债券存续期内，发生可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（一）到（三十）项根据交易所相关要求应当披露的，应及时提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （1）发行人生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）发行人涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；
- （4）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （5）发行人放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之

十；

(6) 发行人发生重大资产报废；

(7) 发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

(8) 发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

(9) 发行人一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移发行人债券清偿义务；

(10) 发行人发生重大资产抵押质押，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；

(11) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者发行人成立债权人委员会的；

(12) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

(13) 发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；

(14) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

(15) 发行人分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；

(16) 发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；

(17) 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公司信用类债券业务相关的处分，或者发行人或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员等存在严重失信行为；

(18) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

(19) 发行人法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(20) 发行人在 1 个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事（或履行同等职责人员）发生变动；或者本次债券存续期内，发行人变更信息披露事务负责人的；

(21) 发行人作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

(22) 发行人名称或者注册地址变更；

- (23) 发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- (24) 发行人境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对发行人或其债券信用评级的，或者债券担保情况发生变更；
- (25) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (26) 发行人拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；
- (27) 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；
- (28) 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；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；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；
- (29) 该期债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；
- (30) 其他可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项。

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、监事会（如有）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、监事（或履行同等职责人员）、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) 重大事项出现泄露或市场传闻；
- (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。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响该期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。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。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本条提及的“发行人”包括根据监管规则所指的发行人、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。上海证券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”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

6、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得本次债券持有人名册，并承担相应费用。

7、相关期次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，亦不应被视为受托管理人未能履行受托管理人相关义务。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、监事（或履行同等职责人员）、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当履行相应期次债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方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，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本次债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

8、预计不能偿还债务时，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担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申

请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（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。

9、发行人无法按时偿付该期债券本息时，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。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还该期债券本息。

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。

发行人无法按时偿付该期债券本息时，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。

该期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。

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。

10、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：金冶、联系方式：021-33848788】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 3 个工作日内通知受托管理人。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托

管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

11、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人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》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

12、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。

13、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

14、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东（大会）审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

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。

15、发行人在其资产、财产或股份上设定担保，对外提供保证担保或出售其资产，不得对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

16、一旦发生《债券受托管理协议》3.5 约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

17、发行人应按照本次债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本次债券任何一笔应付款偿付日前发行人应按照本次债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受

托管理人。

18、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。

19、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

20、发行人应当根据《债券受托管理协议》相关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。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行《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费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的该期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起

诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

21、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。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、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，有权按照每季度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当督促发行人及其董事、监事（或履行同等职责人员）、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、监事（或履行同等职责人员）、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。

3、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其实施情况，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 3.5 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；

（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）每半年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。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储和划转进行监督，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。

在本次债券存续期内，受托管理人应当至少每季度检查发行人募集资金的使用情况是否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。

受托管理人应当按季度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。

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，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。

若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。

若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，受托管理人还应当按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。

5、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，并应当通过本次债券交易场所的网站和符合国务院证券监督管理机构规定条件的媒体，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

6、受托管理人应当每半年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，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，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

7、出现《债券受托管理协议》第 3.5 条情形的，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《公司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，召集债券持有人会议。

8、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，并监督发行人或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。

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。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息

披露及有关承诺的义务。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，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

10、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。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

11、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行《债券受托管理协议》第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

12、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。

13、发行人为任一期次债券设定担保的，受托管理人应当在该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。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

14、任一期次债券出现违约情形或风险的，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，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，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，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对受托管理人采取上述措施进行授权。

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。

发行人成立金融机构债权人委员会（以下简称“债权人委员会”）的，受托管人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。受托管人接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，受托管人应当在征集委托前依据债权人委员会向其披露的内容披露公告说明下列事项：

- （1）债权人委员会的职能、成员范围；
- （2）债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；
- （3）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；
- （4）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；
- （5）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；
- （6）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；
- （7）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；
- （8）受托管人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；
- （9）其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

发行人应当协调债权人委员会的成员机构向受托管人提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

15、受托管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。

16、受托管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。

对于受托管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，受托管人应得到保护且不应对此承担责任。

17、除上述各项外，受托管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。

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) 交叉保护承诺

1) 发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第①项金钱给付义务，金额达到第②项给付标准的，发行人将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

①金钱给付义务的种类：银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；委托贷款；金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；除本次债券外的公司信用类债券。

②金钱给付义务的金额：金额占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

2) 发行人在债券存续期内，出现违反第 1) 条约约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3) 当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4) 发行人违反交叉保护条款且未在第 2) 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“（2）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

(2) 救济措施

1) 如发行人违反本章相关承诺要求且未能在“（1）交叉保护承诺”第 2) 条约定期限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：

①在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施；

②在 15 个自然日内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案；

③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。

2) 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。

18、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。

19、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。

受托管理报酬为 10.00 万元。受托管理人应当开具以发行人为抬头的合格增值税专用发票并提供给发行人。发行人应在本次债券项下受托管理人首次担任受托管理人的当期债券发行完成且收到受托管理人开具的合格增值税专用发票的 10 个工作日内向受托管理人指定账户支付受托管理报酬。

受托管理人指定账户：

账户名称：中信证券股份有限公司

开户行：中信银行北京瑞城中心支行

账户号：7116810187000000121

大额支付系统号：302100011681

《债券受托管理协议》项下约定的受托管理报酬为含增值税的金额，不含税总金额为：含税金额/（1+6%），增值税税款为：不含税价格*6%，增值税税率 6%。如出现尾差，则以发票金额为准。发行人在支付相关费用时，无需向受托管理人另行支付基于该等费用适用增值税税率计算的增值税。

20、如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.5 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式以保障全体债券持有人权益。

21、受托管理人有权行使《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权利，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。

（三）受托管理事务报告

1、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。

2、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 6 月 30 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) 偿债能力和意愿分析；
- (9) 发行人信息披露义务履行的核查情况；
- (10) 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及相应成效。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、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 3.5 条相关情形的；
- (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及相应成效（如有）等。

4、如果本次债券项下任一期债券停牌，发行人未按照第 3.12 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并按照规定及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，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。

3、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（五）受托管理人的变更

1、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，履行变更该期债券的受托管理人的程序：

（1）受托管理人在该期债券项下未能持续履行《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，发行人、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、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

2、该期债券的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，自该期债券的债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、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中国证券业协会报告。

3、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。

4、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双方约定之日起终止，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。

（六）违约责任

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、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件亦构成发行人违约事件：

（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。

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。

（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交叉保护的约定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。

3、违约责任及免除

(1) 本次债券项下任一期债券发生违约的，发行人就该期债券承担如下违约责任：

1) 继续履行。该期债券构成第 10.2 条第 (6) 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。该期债券构成第 10.2 条第 (6) 项外的其他违约情形的，发行人可以与该期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

(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，发行人可与该期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

4、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

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

信息披露事务联系人：徐而进

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
20 楼

电话号码：021-33848788

传真号码：021-33848818

邮政编码：200126

二、牵头主承销商

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

联系人：邢骞文、罗滢、季子杨

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

电话号码：021-32229888

传真号码：021-68728909

邮政编码：200120

三、联席主承销商

1、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

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：021-38677925

传真：021-20262310

邮政编码：200120

2、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

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闸路 669 号博华广场 33 楼

联系人：陈心昊、崔雪晨、吴雨航、许文轩

电话：021-38677925

传真：021-38670699

邮政编码：200070

四、律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市银城中路501号上海中心大厦11、12层

负责人：沈国权

联系人：王园园

联系地址：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦9/11/12层

电话号码：021-20511000

传真号码：021-20511999

邮政编码：200120

五、会计师事务所

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国（上海）自由贸易试验区海阳西路555号、东育路588号第45层
4501、4504单元

负责人：李丹

联系人：饶盛华

联系地址：上海市浦东新区东育路588号前滩中心42楼

电话号码：021-23238888

传真号码：021-23238800

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：戴文桂
电话号码：021-68870204
传真号码：021-68870064
邮政编码：200127

七、受托管理人

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
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：021-38677925
传真：021-20262310
邮政编码：200120

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：上海市浦东新区杨高南路388号
负责人：邱勇
电话号码：021-68808888
传真号码：021-68804868
邮政编码：200127

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署日，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有限责任公司 51.14%的股份，爱建证券有限责任公司为上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司合并报表范围内子公司，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与本次债券主承销商爱建证券有限责任公司存在股权关系。发

行人财务总监周卉为爱建证券董事。

截至 2025 年末，本次债券主承销商中信证券股份有限公司自营业务股票账户持有发行人陆家嘴（600663.SH）6,200 股，信用融券专户持有陆家嘴（600663.SH）19,000 股。

截至 2025 年末，国泰海通证券持有陆家嘴（600663.SH）794,024 股，国泰君安国际控股有限公司持有陆家嘴（600663.SH）23,700 股，国泰君安证券（香港）有限公司持有陆家嘴（600663.SH）29,913,089 股。

除上述情况外，截至 2025 年末，发行人与本次债券发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系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

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。

特此声明。

法定代表人签字：_____



徐而进

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2026年6月11日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



徐而进

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2026年6月11日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



杜少雄

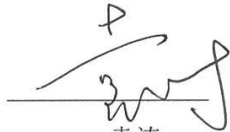
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
SHANGHAI LUGAJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
2026 年 6 月 11 日



发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


袁涛

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2026年6月11日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



王韞

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

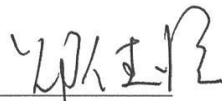


2026年6月11日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


郑佳悦

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
金融贸易区开发股份
有限公司
2026年6月11日



发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



王忠

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2026年6月11日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



王琳琳

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2020年6月11日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


孙加锋

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


何万篷

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2026年6月11日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



韩玥

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

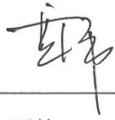


2026 年 月 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高管人员签名：



贾伟

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2026年6月11日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高管人员签名：



王辉

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

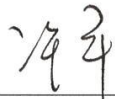


2026年6月11日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高管人员签名：



许平

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2026年6月11日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高管人员签名：



马越

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2026年 月 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高管人员签名：


王岗


上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高管人员签名：



周卉

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



年 月 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）：



邢骞文

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6月11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

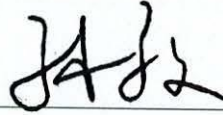
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



黄晨源

法定代表人（或授权代表）签字：



孙毅



证授字[HT76-2026]

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 24 日至 2027 年 3 月 31 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 24 日

被授权人

孙毅

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供
办理 陆象嘴股份有限公司债
有效期 玖拾 天。
2026 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。

项目负责人签字：

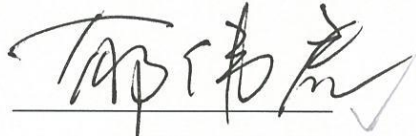


陈心昊



崔雪晨

法定代表人（或授权代表）签字：



郁伟君

国泰海通证券股份有限公司

2026 年 6 月 11 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。

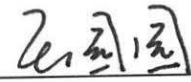
股
东

发行人律师声明

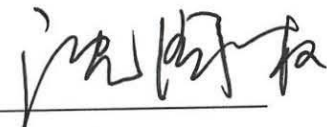
本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：


杨晓


王园园

律师事务所负责人（签字）：


沈国权



2026 年 6 月 11 日



普华永道

关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
2026年面向专业投资者公开发行公司债券
募集说明书的
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书中引用的有关经审计的 2023、2024 及 2025 年度财务报表的内容与普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的上述审计报告的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司在募集说明书中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因完整准确地引用上述审计报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对上述审计报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规承担相应的法律责任。

本声明仅作为上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司向中国证券监督管理委员会和上海证券交易所申请2026年面向专业投资者公开发行公司债券事宜之用。除此之外，本声明书不适用于任何其他目的。

签字注册会计师

饶盛华
中国注册会计师注册

签字注册会计师

曹志斌
中国注册会计师注册

签字注册会计师

赵莹
中国注册会计师注册
11000073055

会计师事务所负责人
授权代表

王笑
中国注册会计师注册

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

2026 年 6 月 5 日




关于签字注册会计师退伙的说明函

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年度的财务报表进行了审计，并于 2024 年 4 月 29 日出具了普华永道中天审字（2024）第 10088 号审计报告，签署上述审计报告的注册会计师为孙颖（注册会计师证书编号：310000070296）、曹志斌（注册会计师证书编号：310000073304）；对上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2024 年度的财务报表进行了审计，并于 2025 年 4 月 22 日出具了普华永道中天审字（2025）第 10012 号审计报告，签署上述审计报告的注册会计师为孙颖（注册会计师证书编号：310000070296）、赵莹（注册会计师证书编号：310000073055）。在本函出具日孙颖已从普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）退伙，不在本所工作。

本说明函仅收录于《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中，仅用于向中国证券监督管理委员会、上海证券交易所和证券结算登记机构报送文件以及公开披露，而非任何其他用途。本所不对因不当使用该说明函而导致的后果承担责任。

项目合伙人

饶盛华 

会计师事务所负责人授权代表

王笑 

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年3月11日



www.pwccn.com

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座
普华永道中心11楼 邮编200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800

第十六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告以及最近一期未经审计财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 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、文件查询地址

投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

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
20 楼

联系人：金冶

电话：021-33848788

传真：021-33848818

爱建证券有限责任公司

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：邢骞文

联系电话：021-32229888

传真：021-68728909

三、查询网站

投资者可以访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、

专业会计师或其他专业顾问。