

爱建证券有限责任公司关于  
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的  
核查意见

发行人：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)

牵头主承销商



(住所：中国（上海）自由贸易试验区前滩大道 199 弄 5 号 10 楼)

签署日期：2026 年 6 月

## 中国证券监督管理委员会/上海证券交易所：

爱建证券有限责任公司（以下简称“爱建证券”）作为上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“陆家嘴股份”、“发行人”或“公司”）2026 年面向专业投资者公开发行公司债券的主承销商，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规和规范性文件，本着勤勉尽职的精神，对发行人的基本情况、发行公司债券资格和发行公司债券相关申请材料进行了审慎核查，并在此基础上出具本核查意见。

在调查过程中，爱建证券实施了查证、询问、实地考察等必要的调查程序，查阅发行人提供的书面文件资料、已公开披露的信息，参考了上海市锦天城律师事务所为本次公开发行公司债券出具的法律意见书，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告等文件，并就有关事项向发行人的董事、审计委员会委员、高级管理人员及其他相关人员进行了访谈和必要的讨论。

## 目录

释义 .....	4
第一节 发行人基本情况 .....	1
一、发行人基本信息 .....	1
二、发行人历史沿革 .....	1
三、公司控股股东和实际控制人情况 .....	5
四、发行人主要业务情况 .....	6
五、发行人基本财务数据 .....	29
第二节 本次公司债券主要发行条款 .....	32
第三节 承销商对本次债券发行的核查意见 .....	34
一、法律法规规定的发行条件 .....	34
二、法律法规禁止发行的情形 .....	35
三、发行人重大资产重组情况 .....	36
四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议 .....	39
五、本次债券申请文件的核查 .....	40
六、发行人诚信核查情况 .....	40
七、证券服务机构及签字人员的情况 .....	42
八、关于报告期内签字会计师退伙的核查 .....	52
九、债券受托管理人情况 .....	53
十、其他在审项目或尚未发行完毕情况 .....	53
十一、本次债券注册金额的合理性 .....	53
十二、债券募集资金用途 .....	54
十三、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况 .....	54
十四、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查 .....	54
十五、特殊事项的核查 .....	55
十六、发行人子公司范围情况 .....	58
十七、发行人存在的主要风险 .....	63
十八、主承销商核查的其他事项 .....	73
十九、不适用情况说明 .....	76
二十、关于投资者保护条款的核查意见 .....	76
二十一、履行普通注意义务的相关事项核查情况 .....	76

第四节 主承销商内核程序及内核意见 .....	77
第五节 结论性意见.....	95
第六节 主承销商承诺.....	96

## 释义

在本核查意见中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

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	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》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，及此后颁布的企业会

爱建证券有限责任公司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  
公开发行人公司债券的核查意见

		计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
《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人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人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 年度、2024 年度和 2025 年度
报告期	指	2023 年度、2024 年度和 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
东袤公司	指	上海东袤置业有限公司
耀龙公司	指	上海耀龙投资有限公司
企荣公司	指	上海企荣投资有限公司
前滩投资	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
GOP	指	“Gross Operating Profit”，即营业毛利
CBD	指	“Central Business District”，即中央商务区

## 第一节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

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、发行人历史沿革

#### （一）设立及历史沿革情况

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）公司股本结构历次变动情况

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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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”。
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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			“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%股权和东袁公司 30%股权，发行的股票为每股面值人民币 1.00 元的人民币普通股（A 股）。截至 2023 年 7 月 12 日，陆家嘴集团将其持有的昌邑公司 100%股权和东袁公司 30%股权已在市场监督管理部门办理股权变更登记至发行人名下。发行人已收到陆家嘴集团缴纳的新增注册资本人民币 778,734,017.00 元，发行人变更后的注册资本及实收资本（股本）为人民币 4,812,931,457.00 元。
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、公司控股股东和实际控制人情况

#### （一）公司控股股东情况介绍

截至报告期末，发行人控股股东为上海陆家嘴（集团）有限公司，持股比例 62.20%。

#### （二）实际控制人情况简介

发行人实际控制人为上海市浦东新区国资委。

#### 四、发行人主要业务情况

##### (一) 发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

##### 1、营业收入分析

表：近三年发行人的营业收入构成

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
<b>合计</b>	<b>181.67</b>	<b>100.00</b>	<b>146.51</b>	<b>100.00</b>	<b>106.67</b>	<b>100.00</b>

发行人营业收入主要来源于房地产销售、房地产租赁、金融业和物业管理等板块。

近三年，发行人房地产销售收入分别为 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：

业务板块名称	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额 <sup>1</sup>	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
<b>合计</b>	<b>65.51</b>	<b>100.00</b>	<b>64.51</b>	<b>100.00</b>	<b>62.32</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

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

<sup>1</sup> 合计数尾差系单项成本取两位小数时四舍五入所致。

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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
<b>综合毛利率</b>	<b>36.06</b>	<b>44.03</b>	<b>58.42</b>

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 10.24%、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。

## （二）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	上海翌森置业有限公司	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	上海东裘置业有限公司	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

发行人房地产开发业务均为发行人本部及其子公司负责开发，不存在与联营

合营企业合作开发的房地产项目。

## (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	上海翌森置业有限公司	上海建工五建集团有限公司	2024 年 3 月	租赁住宅	自持经营
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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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
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

截至本核查意见出具日，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	土地	取得	出让金	已交	出让金来源	后续出	拟建项目
----	------	----	----	----	-----	----	-------	-----	------

爱建证券有限责任公司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的核查意见

		所在地	面积	时间	总额	出让金		让金计划及资金来源	类别
1	竹园商贸区	上海-浦东新区	5,300	1991 年	864.79	864.79	自有资金	-	商办
2	小陆家嘴区域内	上海-浦东新区	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-浦东新区	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-浦东新区	74,671	2021 年	233,355.70	233,355.70	自有资金	-	商办、文体
5	苏地 2008-G-6 号地块	江苏苏州-高新区（虎丘区）浒墅关镇	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
	<b>合计</b>		<b>663,136</b>		<b>369,555.44</b>	<b>369,555.44</b>			

以上土地储备地块不存在减值。

## 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，公司实现房产销售现金流入合计 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（第一至第三批）。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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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						
<b>合计</b>	<b>30</b>	<b>4,800</b>	<b>20,697</b>	<b>351</b>	<b>36,877</b>	<b>402,621</b>	<b>1,089</b>	<b>120,391</b>	<b>782,112</b>

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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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
<b>合计</b>		<b>1,737,484</b>	<b>2,416,600</b>	-

②高品质研发楼

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴 981 大楼。截至 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
<b>合计</b>		<b>26.79</b>	<b>31.69</b>	-

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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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
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
梅园社区 2E8-17 地块 (办公部分)	123,251	148,991	690,000	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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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
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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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	86.8
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。

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。酒店业租赁现金流入分别为 4.72 亿元、5.16 亿元和 6.06 亿元。

### 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
<b>合计</b>	<b>143,202</b>	<b>194,922</b>							

## 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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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
	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		

爱建证券有限责任公司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的核查意见

项目名称	所属物业公司	所获称号、奖项
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		
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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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
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
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			<b>657</b>	<b>107,473</b>	<b>111,333</b>	<b>108,451</b>

## 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、%

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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
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
<b>合计</b>	<b>20.19</b>	<b>100.00</b>	<b>13.39</b>	<b>100.00</b>	<b>9.20</b>	<b>100.00</b>

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。

## 五、发行人基本财务数据

### （一）审计意见类型

公司2023年度、2024年度、2025年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。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）主要财务数据

爱建证券有限责任公司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的核查意见

项目	2025 年度 (末)	2024 年度 (末)	2023 年度 (末)
总资产 (亿元)	1,673.80	1,606.74	1,623.68
总负债 (亿元)	1,173.76	1,121.24	1,155.12
全部债务 (亿元)	718.14	705.75	673.67
所有者权益 (亿元)	500.04	485.50	468.56
营业总收入 (亿元)	181.67	146.51	106.67
利润总额 (亿元)	22.97	25.03	25.58
净利润 (亿元)	15.88	17.95	16.45
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	15.61	17.74	15.65
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	12.26	15.08	10.93
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	104.59	13.16	113.81
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-51.78	40.81	17.16
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	-18.88	-86.70	-68.74
流动比率	1.03	1.13	1.09
速动比率	0.34	0.32	0.34
资产负债率 (%)	70.13	69.78	71.14
债务资本比率 (%)	58.95	59.24	58.98
营业毛利率 (%)	36.06	44.03	58.42
平均总资产回报率 (%)	2.27	2.42	2.88
加权平均净资产收益率 (%)	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 (%)	4.79	6.24	4.55
EBITDA (亿元)	48.75	51.29	52.52
EBITDA 全部债务比	0.07	0.06	0.05
EBITDA 利息保障倍数	2.79	2.20	2.04
应收账款周转率	25.95	21.08	12.99
存货周转率	0.20	0.14	0.09
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标的计算方法如下：

(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=总负债/总资产\*100%

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)\*100%

(6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入\*100%

(7) 平均总资产回报率=(利润总额+财务费用)/平均资产总额\*100%

(8) 加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额\*100%

(9) 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/所有者权益平均余额\*100%

(10) EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

(11) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务\*100%

(12) EBITDA 利息倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(财务费用中的利息支出+资本化利息支出)

(13) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

(14) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

(15) 应收账款周转率和存货周转率计算中,应收账款平均余额和存货平均余额均采用各自期末数与期初数的平均数

### (三) 发行人财务情况结论性意见

公司 2023 年度、2024 年度和 2025 年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2023 年度、2024 年度、2025 年度的合并及母公司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。发行人编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求,真实、完整地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

综上,经核查,发行人报告期内主要财务数据及指标未发生重大不利变化。

## 第二节 本次公司债券主要发行条款

- (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 2026 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 2026 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。

（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。

（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。

### 第三节 承销商对本次债券发行的核查意见

爱建证券查阅了发行人本次发行公司债券的相关决定文件及报告期的财务资料，调查了本次公司债券发行的相关资料。

#### 一、法律法规规定的发行条件

##### （一）具备健全且运行良好的组织机构

发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第（一）项及《管理办法》第十四条第（一）项的相关要求。

##### （二）发行人最近三年平均可分配利润规模

根据普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的普华永道中天审字（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，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），预计不低于本次债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第（二）项及《管理办法》第十四条第（二）项的相关要求。

若利率市场出现较大波动，发行人承诺将缩减本次债券发行规模，以满足《证券法》第十五条第（二）项及《管理办法》第十四条第（二）项的相关要求。

##### （三）资产负债结构和现金流量情况

根据截至 2025 年度财务报告，发行人最近一年末总资产 1,673.80 亿元，净资产 500.04 亿元，资产负债率 70.13%，资产负债结构合理。

近三年及一期，发行人经营活动净现金流分别为 113.81 亿元、13.16 亿元、104.59 亿元。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。

经核查，发行人具备合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《管理办法》第十四条第（三）项的相关要求。

##### （四）国务院规定的其他要求（《证券法》第十五条第（三）项、《管理办

## 法》第十四条第（四）项）

经核查，本次发行满足国务院规定的其他条件，符合《证券法》第十五条第一款第（三）项及《管理办法》第十四条第（四）项的规定。

综上所述，爱建证券认为：发行人符合《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律法规及规范性文件中面向专业投资者公开发行公司债券的基本条件。

## 二、法律法规禁止发行的情形

### （一）对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态

经主承销商核查人民银行关于发行人 2026 年 5 月 8 日【NO. 2026050813212081690779】的征信报告及查询相关网站，发行人不存在已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息，且仍处于持续状态的情形，不存在《证券法》第十七条第（一）项、《管理办法》第十五条第（一）项规定的禁止发行的情形。

### （二）违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金用途的情况

发行人前一次获批公司债券系经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可〔2022〕2052 号），公开发行面值不超过 100.00 亿元的公司债券。截至募集说明书出具日，发行人前次发行的公司债券为：于 2024 年 6 月 6 日发行 10 亿元的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”，募集资金用于偿还公司债券本金。

截至募集说明书签署日，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。

发行人前次公开发行公司债券募集资金用途符合相关批准文件及公告内容，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况，不存在《证券法》第十七条第（二）项、《管理办法》第十五条第（二）项规定的禁止发行的情形。

### （三）本次发行是否符合地方政府性债务管理的相关规定，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，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任

发行人已在募集说明书中承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，募集资金

用途合法合规，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任；募集资金不用于缴纳土地出让金。

发行人本次债券发行符合有关地方政府性债务管理的相关政策文件要求，不会增加地方政府负有偿还责任的债务。符合《管理办法》第七十七条规定。

### 三、发行人重大资产重组情况

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、东袤公司 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，发行人已持有东袤公司 30%股权，本次交易完成后，发行人持有昌邑公司 100%股权、东袤公司 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，东袤公司、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	<b>4,034,197,440</b>	<b>100.00%</b>	<b>767,216,904</b>	<b>4,801,414,344</b>	<b>100.00%</b>

本次重组前，陆家嘴集团为发行人控股股东，浦东新区国资委为发行人实际控制

人。本次重组后，发行人控股股东、实际控制人未发生变化，亦不会导致公司股权分布不符合上交所的上市条件。

### (3) 本次交易对发行人主要财务指标的影响

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

单位：万元

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

## 四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议

经爱建证券核查，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司本次发行的相关决议合法有效，发行人履行了必要的内部决策程序。发行人本次发行公司债券事宜尚须经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册。

### 1、发行人董事会决议

2025 年 4 月 22 日，发行人召开的董事会审议通过了本次公司债券的相关事宜。

### 2、发行人股东决议

2025 年 5 月 20 日，发行人召开的股东大会通过了本次公司债券的相关事宜。

## 五、本次债券申请文件的核查

发行人现任全体董事、审计委员会委员和高级管理人员承诺报送的文件真实、准确和完整，且已充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必须的信息，发行人现任全体董事、审计委员会委员和高级管理人员对本次债券发行上市申请文件的真实性、准确性和完整性不存在异议，符合《证券法》第十九条、第八十二条及《管理办法》第四条的规定。发行人的董事、审计委员会委员、高级管理人员对公司债券发行上市申请文件已签署书面确认意见。

为本次债券出具相关文件的中介机构和人员严格履行法定职责，并对所出具文件的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，符合《证券法》第十九条及《管理办法》第四条的规定。

爱建证券通过网站、政府文件、专业机构报告等多渠道对发行人进行全面了解，并通过与发行人高级管理人员、财务人员、技术人员以及相关部门负责人的交流，结合对发行人公司治理、运营、募集资金运用情况等的调查，认为发行人募集说明书披露的其他信息真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，募集说明书信息披露符合《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求。

## 六、发行人诚信核查情况

一、查询结果	
1.发行人是否为“信用中国”网站中查询到的异常经营名录或严重失信主体？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
2.发行人的人民银行征信报告中是否存在信用逾期记录？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
3.发行人是否受到地方政府处罚？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.发行人是否为失信被执行人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
5.发行人是否为重大税收违法案件当事人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
6.发行人是否为政府采购严重违法失信人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
7.发行人是否为安全生产领域失信生产经营单位？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
8.发行人是否为环境保护领域失信生产经营单位？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
9.发行人是否为电子认证服务行业失信机构？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
10.发行人是否为涉金融严重失信人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
11.发行人是否为食品药品生产经营严重失信者？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
12.发行人是否为盐业行业生产经营严重失信者？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
13.发行人是否为保险领域违法失信当事人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
14.发行人是否为统计领域严重失信企业？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

爱建证券有限责任公司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的核查意见

15.发行人是否为电力行业严重违法失信市场主体？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
16.发行人是否为国内贸易流通领域严重违法失信主体？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
17.发行人是否为石油天然气行业严重违法失信主体？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
18.发行人是否为严重质量违法失信行为当事人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
19.发行人是否为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
20.发行人是否为农资领域严重失信生产经营单位？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
21.发行人是否为海关失信企业？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
22.发行人是否为失信房地产企业？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
23.发行人是否为出入境检验检疫严重失信企业？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
24.发行人是否为严重违法失信超限超载运输当事人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
25.发行人是否为拖欠农民工工资失信联合惩戒对象？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

**二、查询情况及失信记录**

公司通过查询“信用中国”网站、中国人民银行征信报告、地方政府网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、国家企业信用信息公示系统网站、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏、中国政府采购网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国人民银行网站、国家金融监督管理总局、中国证券监督管理委员会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、国家外汇管理局网站、国家市场监督管理总局网站、国家药品监督管理局网站、中国盐业协会网站、国家统计局网站、中国电力企业联合会网站、中华人民共和国商务部网站、国家能源局网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国农业农村部网站、中华人民共和国海关总署网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国交通运输部网站、中华人民共和国人力资源和社会保障部网站等。截止于查询日，未发现发行人存在被列为“信用中国”网站异常经营名录或严重失信主体、存在信用逾期记录、受到地方政府处罚、被列为失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、盐业行业生产经营严重失信者、保险领域违法失信当事人、统计领域严重失信企业、电力行业严重违法失信市场主体、国内贸易流通领域严重违法失信主体、石油天然气行业严重违法失信主体、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业、失信房地产企业、出入境检验检疫严重失信企业、严重违法失信超限超载运输当事人、拖欠农民工工资失信联合惩戒对象的情况。

参考文件：《企业经营异常名录管理暂行办法》（国家工商行政管理总局令第68号）、《关于印发对失信被执行人实施联合惩戒的合作备忘录的通知》（发改财经〔2016〕141号）、《关于对重大税收违法案件当事人实施联合惩戒措施的合作备忘录》（发改财经〔2016〕2798号）、《重大税收违法失信主体信息公布管理办法》（2021年国家税务总局令第54号）、《政府采购法》、《政府采购法实施条例》、《关于对安全生产领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2016〕1001号）、《关于对环境保护领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2016〕1580号）、《印发〈关于在电子认证服务行业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金〔2017〕844号）、《关于对涉金融严重失信人实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2017〕454号）、《关于对食品药品生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2016〕1962号）、《印发〈关于对盐业行业生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改经体〔2017〕1164号）、《印发〈关于对保险领域违法失信相关责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金〔2017〕1579号）、《关于对统计领域严重失信企业及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2016〕2796号）》《统计严重失信企业信用管理办法》《印发〈关于对电力行业严重违法失信市场主体及其有关人员实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改运行〔2017〕946号）、《印发〈关于对国内贸易流通领域严重违法失信主体开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金〔2017〕1943号）、《印发〈关于对石油天然气行业严重违法失信主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改运行〔2017〕1455号）、《关于对严重质量违法失信行为当事人实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2016〕2022号）》

## 爱建证券有限责任公司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的核查意见

《关于对财政性资金管理使用领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2016〕2641号）、《关于对农资领域严重失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2017〕346号）、《关于对海关失信企业实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2017〕427号）、《关于印发〈关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金〔2017〕1206号）、《印发〈关于对出入境检验检疫企业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金〔2018〕176号）、《交通运输部办公厅关于界定严重违法失信超限超载运输行为和相关责任主体有关事项的通知》（交办公路〔2017〕8号）、《拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单管理暂行办法》（人力资源和社会保障部令第45号）

经核查，报告期内发行人及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员不存在下列情形：

（一）涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施；

（二）在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、最高人民法院失信被执行人名单等显示存在失信情形；

（三）近三年内被有权机关认定实施行贿犯罪或存在行贿行为。

### 七、证券服务机构及签字人员的情况

#### （一）证券服务机构情况

本次债券发行的主承销商为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，持有中国证监会下发的《经营证券期货业务许可证》，具备证券承销资格。

爱建证券通过查询中国证监会公告或询问相关证券服务机构等方式确认，参与本次债券发行的普华永道中天会计师事务所、上海市锦天城律师事务所均符合《证券法》规定。

#### （二）证券服务机构及签字人员被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况

##### 1、爱建证券有限责任公司

2023年1月1日至本核查意见出具之日，爱建证券有限责任公司不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格，不存在因投资银行类业务被相关监管部门给予其他处罚或采取监管措施的情形。

##### 2、中信证券股份有限公司

中信证券股份有限公司（以下简称“公司”）作为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项目的主承销商，【2023】

年以来公司被金融监管部门出具行政处罚、行政监管措施、受到立案调查及公司员工被出具投行业务行政监管措施的事项及整改措施的具体说明如下：

(1) 2023 年 1 月 16 日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为，我公司存在违反《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》规定的情况。我公司在收到上述监管函件后高度重视，对监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思，后续按照监管要求进一步推动落实整改。

(2) 2023 年 2 月 6 日，中国人民银行对我公司出具了《行政处罚决定书》。上述函件认为公司存在未按规定履行客户身份识别义务、未按规定保存客户身份资料和交易记录、未按规定报送大额交易报告或者可疑交易报告的行为，中国人民银行决定对我公司作出行政处罚。我公司自接受检查后不断加大资源投入，深入落实检查整改工作，持续提升公司洗钱风险管理水平。目前，我公司已完成检查问题的整改工作，并通过完善管理层审议程序、优化系统等方式提升公司洗钱风险管理机制。本次处罚事项不涉及投行业务违法违规行为，且罚款已经缴纳完毕，未对公司包括投行业务在内的业务开展及持续经营产生不利影响。

(3) 2023 年 4 月 4 日，西藏证监局出具《关于对中信证券股份有限公司、徐欣、宋永新采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为，中信证券股份有限公司作为西藏华钰矿业股份有限公司首次公开发行并上市项目保荐机构，在 2017 年至 2018 年 6 月持续督导工作中存在对关联方及关联交易现场检查不到位，未保持应有的职业审慎并开展审慎核查，未能督导发行人有效防止关联方违规占用发行人资金；对销售收入及主要客户异常变化核查不充分，未采取充分的核查程序。上述情形违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定。徐欣、宋永新作为签字保荐代表人对相关违规行为负有主要责任。西藏证监局决定对中信证券及徐欣、宋永新采取出具警示函的行政监管措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时根据中国证监会的要求进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

(4) 2023 年 7 月 7 日，深圳证监局出具《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为，我公司在 2023 年 6 月 19 日的

网络安全事件中存在机房基础设施建设安全性不足，信息系统设备可靠性管理疏漏等问题，上述行为违反了《证券期货业网络和信息安全管理办法》第十三条相关规定，深圳证监局决定对我公司采取出具警示函的行政监管措施。我公司在收到上述监管函件后高度重视，积极组织整改工作，妥善安抚客户，对监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思，并制定整改计划，开展全面性的充分排查，举一反三，提高网络和信息安全风险意识。

(5) 2023 年 9 月 22 日，中国证监会公告《关于对中信证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》《关于对焦延延采取监管谈话措施的决定》《关于对袁雄采取监管谈话措施的决定》及《关于对张剑采取出具警示函措施的决定》，公司于 2023 年 10 月 9 日收到《关于对陈婷采取认定为不适当人选 3 个月措施的事先告知书》，于 11 月 20 日收到《关于对陈婷采取认定为不适当人选 3 个月措施的决定》。上述监管函件认为，公司担任航天通信控股集团股份有限公司收购智慧海派科技有限公司重大资产重组财务顾问过程中，公司及财务顾问主办人以及时任并购重组财务顾问业务部门负责人存在以下违规情形：一是重组阶段未对标的公司的主要供应商、主要客户和关联关系等进行审慎核查；二是持续督导阶段未对上市公司销售真实性等进行审慎核查；三是重大资产重组实施完毕后，上市公司所购买资产真实实现的利润未达到预测金额的 50%；四是内部控制制度执行不严格。上述行为违反《上市公司重大资产重组管理办法》第六条和《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》第二十一条、第三十一条的规定，中国证监会决定认定陈婷为不适当人选，3 个月不得从事上市公司重大资产重组财务顾问相关业务，对公司、焦延延、袁雄采取监管谈话的监管措施，并对时任并购重组财务顾问业务部门负责人张剑给予警示函的监管措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时根据中国证监会的要求进行整改，督促相关责任人员及各项目组在执业过程中严格遵守法律法规及监管规定的要求，认真履行财务顾问职责，诚实守信、勤勉尽责，切实保障投行业务执业质量，提升合规意识。

(6) 2023 年 10 月 8 日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对中信证券股份有限公司采取责令改正措施的决定》。上述监管函认为公司及子公司存在违反《证券公司监督管理条例》《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券公司治理准则》规定的情况。我公司在收到上述监管函件后高度重视，对

监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思,并按照监管要求提交书面整改报告。

(7) 2023 年 10 月 23 日,天津证监局对公司天津滨海新区黄海路证券营业部出具了《关于对中信证券股份有限公司天津滨海新区黄海路证券营业部采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为,营业部个别从业人员在从事证券经纪业务营销活动期间,存在向投资者提供风险测评关键问题答案、向投资者返还微信红包、向投资者承诺保本保息的情形。营业部对员工证券经纪业务营销活动管理不到位,未严格规范从业人员执业行为,合规管理存在不足,违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。我公司就监管函件提出的相关问题督导营业部认真落实整改,并增加合规检查和培训频次、强化分支机构内控合规管理,规范员工执业行为。

(8) 2024 年 1 月 5 日,中国证监会对公司出具《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》,对公司保荐代表人出具《关于对毛宗玄、朱玮采取监管谈话措施的决定》。上述监管函件认定,我公司保荐的恒逸石化股份有限公司(发行人)可转债项目,发行人证券发行上市当年即亏损、营业利润比上年下滑 50%以上。按照《证券发行上市保荐业务管理办法》第七十条的规定,对我公司采取出具警示函、对保荐代表人采取监管谈话的行政监督管理措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视,及时根据中国证监会的要求进行整改,提高风险意识。

(9) 2024 年 4 月 30 日,公司收到中国证监会《行政处罚决定书》,涉嫌违反限制性规定转让股票一案已办理终结,中国证监会依法对公司作出行政处罚,具体请见公司公告。我公司诚恳接受处罚,并深刻反思,认真落实整改,积极落实监管要求,切实提升合规稳健经营水平。我公司严格按照法律法规要求履行信息披露义务,目前公司的经营情况正常。

(10) 2024 年 5 月 7 日,中国证监会对公司及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司及保荐代表人秦国安、李天智采取出具警示函监管措施的决定》。上述函件认定公司及保荐代表人存在违反《证券发行上市保荐业务管理办法》规定的情况,中国证监会决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的监督管理措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视,及时进行整改,加强保荐代表

人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

(11) 2024 年 5 月 8 日，广东证监局对公司及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司、凌鹏、浦瑞航采取出具警示函措施的决定》。上述函件认定，公司作为广东泉为科技股份有限公司（原广东国立科技股份有限公司）首次公开发行股票持续督导机构，在持续督导履职过程中存在以下违规行为：一是对二甲苯贸易业务客户和供应商之间的关联关系核查不充分；二是对二甲苯贸易业务真实性核查不充分；三是对二甲苯业务单据审核中未关注到运输合同与船舱计量报告对应的船运公司存在明显差异；四是对二甲苯业务单据审核中未关注到销售合同和租船合同约定的装货港存在明显异常。上述行为违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定，保荐代表人对上述违规行为负有主要责任。广东证监局决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的行政监管措施。本公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

(12) 2024 年 7 月 29 日，浙江证监局对公司浙江分公司出具了《关于对中信证券股份有限公司浙江分公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为，公司部分员工在从业期间，存在屡次向客户提供开户知识测评或风险测评答案，提示客户提高风险承受等级的行为，违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。本公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

(13) 2024 年 8 月 5 日，贵州证监局对公司及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司、陈健健、赵倩采取出具警示函措施的决定》。上述函件认定，公司保荐的贵州安达科技能源股份有限公司（以下简称“安达科技”）于 2023 年 3 月 23 日在北京证券交易所上市且选取的上市标准含净利润标准。安达科技 2024 年 4 月 29 日披露《2023 年年度报告》，2023 年度安达科技归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-63,392.83 万元，上市当年即亏损。上述行为违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定。贵州证监局决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的行政监管措施。本公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责

履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

（14）2024 年 9 月 14 日，陕西证监局对公司陕西分公司及刘晓出具了《关于对中信证券股份有限公司陕西分公司及刘晓采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为，2023 年 1 月刘晓在公司任客户经理期间，向投资者主动推介风险等级高于其风险承受能力的私募基金产品，违反了《证券期货投资者适当性管理办法（2022 年修订）》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》的规定。我公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

（15）2024 年 11 月 22 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取责令改正、增加内部合规检查次数并提交合规检查报告措施的决定》，对公司保荐代表人出具了《关于对朱烨辛、郭丹、孙守安采取出具警示函措施的决定》，对中信证券华南股份有限公司财务顾问主办人出具了《关于对刘亚勇、石峰采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司及子公司、保荐代表人、财务顾问主办人存在违反《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》《证券公司风险控制指标管理办法》《证券公司监督管理条例》规定的情况。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，增加内部合规检查次数并按时提交合规检查报告，加强内部控制，督促投行业务人员勤勉尽责履行相关职责，提高风险意识。

（16）2024 年 11 月 27 日，江苏证监局对公司江苏分公司出具了《关于对中信证券股份有限公司江苏分公司采取出具警示函行政监管措施的决定》。上述函件认为，公司镇江分公司对于个别客户没有履行账户使用实名制管理职责，没有采取相应管理措施，对于员工管理不到位，未能严格规范工作人员执业行为，违反了《证券经纪业务管理办法》《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。我公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

（17）2024 年 12 月 20 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司在业务开展过程中存在经纪业务管理不足、场外衍生品业务管理不足的问题，违反了《证券公司和

《证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券经纪业务管理办法》《证券公司场外期权业务管理办法》《证券公司收益互换业务管理办法》等规定。公司在知悉上述监管函件后高度重视，目前已完成整改，后续进一步加强经纪业务和场外衍生品业务管理，防范再次发生类似问题。

(18) 2025 年 1 月 17 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司存在违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券公司融资融券业务管理办法》规定的情况。公司在知悉上述监管函件后高度重视，进一步加强融资融券业务管理，防范再次发生类似问题。

(19) 2025 年 6 月 23 日，浙江证监局对公司浙江分公司、绍兴分公司分别出具了《关于对中信证券股份有限公司浙江分公司采取责令改正措施的决定》和《关于对中信证券股份有限公司绍兴分公司采取责令改正措施的决定》。上述函件认为以上分公司存在违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》《证券投资顾问业务暂行规定》的情况。公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

(20) 2026 年 1 月 22 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。公司在知悉上述监管函件后高度重视，进一步加强业务管理，防范再次发生类似问题。

中信证券股份有限公司不存在被限制债券承销业务资格的情形，上述情况不会对本次债券发行构成实质性障碍。

### 3、国泰海通证券股份有限公司

国泰海通证券股份有限公司（简称“国泰海通”）<sup>2</sup>【2023】年 1 月 1 日至今存在被相关监管部门、自律组织就投资银行类业务给予下列处罚、采取监管措施或

---

<sup>2</sup> 国泰君安证券股份有限公司（简称“国泰君安”）换股吸收合并原海通证券股份有限公司（简称“海通证券”）事项已获得中国证券监督管理委员会核准批复，本次合并交易已于 2025 年 3 月 14 日（即“交割日”）完成交割，自该日起，存续公司国泰君安（2025 年 4 月 3 日更名为国泰海通证券股份有限公司）承继及承接原海通证券的权利与义务。

纪律处分的情形，具体情况如下：

（1）国泰君安作为合并方，【2023】年 1 月 1 日起至交割日前因投资银行类业务受到处罚、采取监管措施或纪律处分情况如下：

1) 中国证券监督管理委员会安徽监管局行政监管措施决定书〔2023〕46 号  
2023 年 11 月 17 日，因在保荐滁州多利汽车科技股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，未勤勉尽责，存在对发行人董监高资金流水的穿透核查程序不充分等问题，安徽证监局对国泰君安及相关责任人员采取出具警示函的行政监管措施。

2) 深圳证券交易所自律监管措施〔2023〕788 号  
2023 年 11 月 27 日，因在保荐科都电气股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市过程中，存在未充分核查并督促发行人及时整改财务内控不规范等情况，深圳证券交易所对国泰君安及相关责任人员采取书面警示的自律监管措施。

3) 中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书〔2024〕9 号  
2024 年 1 月 8 日，因在泰禾集团股份有限公司公司债券受托管理期间未严格遵守执业行为准则，存在履职尽责不到位的情况，未能督导发行人真实、准确、完整、及时披露相关信息，中国证券监督管理委员会对国泰君安采取出具警示函的行政监管措施。

4) 中国证券监督管理委员会江苏监管局行政监管措施决定书〔2024〕199 号  
2024 年 10 月 30 日，因某重大资产重组项目财务顾问工作，中国证券监督管理委员会江苏监管局对国泰君安及相关责任人员采取出具警示函的行政监管措施。

（2）海通证券作为被合并方，其权利义务自交割日后由存续公司承继，其自交割日后未因投资银行类业务受到处罚、采取监管措施或纪律处分。

（3）存续公司自交割日后因投资银行类业务受到处罚、采取监管措施或纪律处分情况如下：

1) 深圳证券交易所 深证审纪〔2025〕15 号  
2025 年 5 月 23 日，因在中鼎恒盛气体设备（芜湖）股份有限公司创业板 IPO 过程中，项目保荐人国泰海通及项目保荐代表人存在未充分关注发行人内部控制有效性等情形，深圳证券交易所对国泰海通给予通报批评的处分，对相关责任人员给予六个月内不接受其签字的发行上市申请文件、信息披露文件的处分。

2) 深圳证券交易所 深证函〔2025〕1200 号

2025 年 12 月 5 日,因在中节能铁汉生态环境股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金过程中,国泰海通作为独立财务顾问对标的公司提前确认收入事项核查不到位、发表的核查意见不审慎,深圳证券交易所对国泰海通采取书面警示的自律监管措施。

3) 中国证券监督管理委员会上海监管局 沪证监决〔2026〕65 号等

2026 年 3 月 2 日,因在海南普利制药股份有限公司 2020 年非公开发行股票项目和 2021 年向不特定对象发行可转换公司债券项目的持续督导工作中,国泰海通作为保荐机构及相关保荐代表人存在对部分应予以关注的异常情况或问题的核查不到位等情形,中国证券监督管理委员会上海监管局对国泰海通及相关责任人采取出具警示函的监督管理措施。

4.上海证券交易所 上证函〔2026〕30 号

2026 年 4 月 10 日,在参与注册制发行承销业务过程中,因存在信息披露不合规、内控执行不到位等情形,上海证券交易所对国泰海通采取予以监管警示并处监管谈话的自律监管措施。

国泰海通已严格按照监管机构的要求,对上述监管事项制定整改措施,及时进行有效整改,建立健全投行业务内控制度,严格执行相关工作流程和操作规范,加强对投行业务及相关人员的持续管控。国泰海通不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

4、普华永道中天会计师事务所

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“普华永道”)作为参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的证券服务机构,根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则(2023 年修订)》中关于证券服务机构资格要求的规定,特做出如下确认:

(1) 于本核查意见出具之日,普华永道不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形;

(2) 于本核查意见出具之日,普华永道不存在被中国证监会依法采取限制业务活动、责令停业整顿、指定其他机构托管、接管等监管措施,或者被上海证券交易所实施一定期限内不接受其出具相关文件的纪律处分,尚未解除的情形;普华永道负责人、经办人员(包括陈玲、曹志斌、赵莹)不存在被中国证监会依

法采取 限制从事证券服务业务等监管措施或者证券市场禁入的措施，或者被上海证券 交易所实施一定期限内不接受其出具相关文件的纪律处分，尚未解除的情形。

#### 5、上海市锦天城律师事务所

上海市锦天城律师事务所（以下简称“该所”）作为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（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，根据相关规定，就本所自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日受到监管措施情况作如下说明：

（1）2023 年 12 月，因在某公开发行公司债券项目中尽职调查工作底稿及查验计划存在问题，收到中国证券监督管理委员会湖北监管局《监管关注函》；

（2）2024 年 2 月，因在某新三板挂牌项目中信息披露存在问题，收到全国股转公司挂牌审查部《关于对上海市锦天城律师事务所采取要求提交书面承诺自律监管措施的送达通知》；

（3）2024 年 3 月，因在某非公开发行股票项目中尽职调查存在问题，收到中国证券监督管理委员会上海监管局《关于对上海市锦天城律师事务所及签字律师采取出具警示函措施的决定》，对本所及相关签字律师采取出具警示函的行政监管措施；

（4）2024 年 4 月，因在某公司首次公开发行股票并在创业板上市项目中有有关事项核查程序执行不到位、核查不充分问题，收到深圳证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所及相关当事人给予通报批评处分的决定》；

（5）2024 年 5 月，因在某公司公司债券发行项目尽职调查程序中存在瑕疵等问题，收到中国证监会吉林监管局《关于对上海市锦天城律师事务所的监管关注函》；

（6）2024 年 8 月，因在某公司首次公开发行股票并在创业板上市项目中有有关事项核查程序执行不到位、核查不充分问题，收到深圳证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所及相关当事人的监管函》；

（7）2024 年 9 月，因在某公司向特定对象发行股票项目中对发行认购对象的股权结构核查程序不到位，收到深圳证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所的监管函》，被予以书面警示的自律监管措施；因未能勤勉尽责的履行核查义务，收到中国证监会山东监管局《关于对上海市锦天城律师事务所及相关律师

采取出具警示函措施的决定》；

(8) 2024 年 12 月，因在某公司首次公开发行股票并在科创板上市项目中工作底稿保存不完善、走访程序执行不到位，收到中国证监会江苏监管局《关于对上海市锦天城律师事务所采取出具警示函行政监管措施的决定》；2025 年 3 月，收到上海证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所予以监管警示的决定》；

(9) 2025 年 2 月，因在某公司首次公开发行股票并上市项目中对税务处罚相关事项未进一步核查，收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《监管关注函》；

(10) 2025 年 8 月，因在某公司债券发行项目中底稿制作及查验计划存在不规范，收到中国证券监督管理委员会青岛监管局《监管关注函》；

(11) 2025 年 9 月，因在某公司向特定对象发行股票项目中对不动产抵押事项核查存在瑕疵，收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《警示函》。

针对上述监管机构提出的问题，该所已根据要求进行整改，并已按要求向监管机构提交了整改报告/承诺函，完成了相关整改工作。

经爱建证券对上述证券服务机构及签字人员的询问，相关证券服务机构及签字人员并未因上述监管措施而影响其正常执业、未对本次公司债发行构成实质障碍，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

### (三) 证券服务机构及签字人员被立案调查的情况

经爱建证券通过证券服务机构询问并核查，参与本次债券发行的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、普华永道中天会计师事务所、上海市锦天城律师事务所不存在被立案调查的情况。

经爱建证券对上述证券服务机构及签字人员的询问，相关证券服务机构及签字人员并未因上述立案调查而影响其正常执业、未对本次公司债券发行构成实质障碍。

## 八、关于报告期内签字会计师退伙的核查

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独立审计准则对已经对发行人 2022 年、2023 年、2024 年报表进行了审计，分别出具了普华永道中天审字（2023）第 10088 号、普华永道中天审字（2024）第 10088 号、普华永道中天审字（2025）第 10012 号标准无保留意见审计报告。

在本核查意见出具日，签署上述审计报告的签字会计师之一孙颖已经从普华

永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）退伙，因此未作为签字会计师签署声明以供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用。

经爱建证券核查，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述签字会计师退伙事项出具声明，签署报告期内审计报告的签字会计师之一退伙不会对本次债券的发行构成实质障碍。

## 九、债券受托管理人情况

本次债券受托管理人为中信证券。发行人于 2026 年 3 月与中信证券签订了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

中信证券为中国证券业协会会员，且不是本次债券发行的担保机构、自行销售的发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司、受同一控制的关联方及其他依据会计准则构成重大影响的关联方，符合《管理办法》第五十八条、《公司债券受托管理人执业行为准则》第七条相关要求。

## 十、其他在审项目或尚未发行完毕情况

发行人不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程中或者前次已注册但尚未发行完毕（已承诺未发行额度不再发行的除外），再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。

## 十一、本次债券注册金额的合理性

经发行人董事会审议通过，本次债券发行总额不超过 40 亿元（含 40 亿元），采取分期发行。

本次债券的募集资金在扣除发行费用后，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。

经主承销商核查，发行人针对本次债券发行规模已切实履行了规定的内部决策程序，本次债券的发行将进一步优化公司的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长。

据此爱建证券认为发行人此次发行 40 亿元公司债券的规模是合理的。

## 十二、债券募集资金用途

### （一）本次债券募集资金用途

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期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。

本次募集资金投向符合国家产业政策，按照公司债券募集说明书所列资金用途使用，不会用于弥补亏损和非生产性支出；改变资金用途，须经债券持有人会议作出决议。发行人对募集资金的使用符合《证券法》第十五条、《管理办法》第十三条的相关要求。

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。

（二）发行人已公开发行的公司债券所募集资金的用途是否符合《证券法》第十五条规定

发行人已公开发行的公司债券所募集资金的用途符合《证券法》第十五条规定。

## 十三、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况

经爱建证券对发行人在募集说明书中披露的债券持有人会议规则主要内容的核查，认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定的要求。

经爱建证券对发行人在募集说明书中披露的债券受托管理协议主要内容的核查，认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》和中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》相关规定，《债券受托管理协议》载有中国证券业协会公布的发行公司债券受托管理协议必备条款。

## 十四、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防

控的意见》（证监会公告〔2018〕22 号）的要求，爱建证券作为本项目的主承销商，对爱建证券及发行人是否存在聘请第三方机构或个人（以下简称“第三方”）的行为进行了核查，具体核查情况如下：

（一）主承销商有偿聘请第三方的核查

经核查，爱建证券在本项目中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为，亦不存在未披露的聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

（二）发行人有偿聘请第三方的核查

经核查，发行人就本项目聘请了爱建证券、中信证券、国泰海通证券、上海市锦天城律师事务所、普华永道中天会计师事务所，以上机构均为本项目依法需聘请的证券服务机构。除此之外，发行人不存在直接或间接有偿聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

## 十五、特殊事项的核查

（一）发行人合并范围的核查

经核查，发行人不存在持股比例不超过 50%但纳入合并范围或持股比例大于 50%但未纳入合并范围的子公司。

（二）发行人董事、监事（或审计委员会委员）和高级管理人员涉嫌重大违纪违法情况

经核查，发行人董事、审计委员会委员和高级管理人员不涉嫌重大违纪违法情况。

（三）发行人媒体质疑情况

经核查，发行人报告期内不存在被媒体质疑的重大事项情形。

（四）发行人为住宅地产企业/城市建设企业的核查情况

经核查，发行人为住宅地产企业。发行人、律师和主承销商就房地产业务进行了自查和专项核查。

### 1、关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的核查

发行人已出具自查报告，报告期内（2023 年度、2024 年度及 2025 年度）发

行人及其控股子公司报告期内列入核查范围的房地产项目不存在被国土资源部门认定为闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形；符合国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等法律法规及规范性文件的相关规定。

此外，发行人董事、审计委员会委员、高级管理人员均已承诺：《自查报告》已如实披露了陆家嘴股份在报告期内房地产开发项目的自查情况，如陆家嘴股份存在未披露的因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给陆家嘴股份和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

主承销商和发行人律师已就发行人房地产业务出具了专项核查意见，具体内容详见主承销商出具的《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之房地产业务专项核查意见》，以及发行人律师出具的《上海市锦天城律师事务所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房地产业务专项核查法律意见书》。

## **2、关于房地产行业公司债券分类监管事项的核查**

经核查，发行人属于分类监管要求所认定的房地产企业，发行人属于房地产企业申报公司债券的基础范围，不存在房地产企业不得发行公司债券的相关情形，具体核查过程详见主承销商出具的《涉及房地产行业公司债券分类监管情况的专项核查意见》。

经核查，根据综合指标的分类，发行人被划分为正常类房地产企业，具体核查过程详见主承销商出具的《爱建证券有限责任公司、中信证券股份有限公司和国泰海通证券股份有限公司关于上海金融贸易开发区股份有限公司涉及房地产行业公司债券分类监管情况的专项核查意见》。

## **3、关于存续期信息披露安排是否符合《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》相关要求的核查**

经核查，发行人已按照《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》的相关要求，在募集说明书中承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

经主承销商核查，对于募集资金使用的存续期披露安排，发行人已建立信息

披露机制，在存续期定期报告和临时报告中对募集资金实际使用、执行国家房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确的信息披露；受托管理人亦根据《受托管理协议》约定建立了受托管理报告的披露机制，对发行人规范经营和募集资金使用等情况作出持续信息披露安排，符合《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》对于房地产企业发行公司债券募集资金使用的存续期披露要求。

#### 4、关于涉及房地产业务的其他发行人不得存在的情形的核查

(1) 经查询中华人民共和国自然资源部网站 (<https://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)，并经发行人承诺，发行人不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。主承销商认为，报告期内发行人不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改的情形。

(2) 经查询中国土地市场网等土地市场信息公开网站，发行人不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。主承销商认为，发行人不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

(3) 根据中华人民共和国自然资源部网站 (<https://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网站 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)、信用中国 (<http://www.creditchina.gov.cn/>) 等网站进行综合查询，未发现发行人因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。主承销商认为，报告期内发行人不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

综合上述核查情况，主承销商认为，报告期内发行人不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，亦不存在经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形；发行人在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

(五) 发行人为高速公路、地铁线路等相关资产折旧政策较为特殊的政府还贷公路企业和轨道交通企业的核查情况

发行人不属于政府还贷公路企业和轨道交通企业。

(六) 报告期内发生重大会计政策/会计估计变更且对财务状况或经营成果

产生重大影响的相关情况的核查

经核查，发行人报告期内未发生重大会计政策/会计估计变更且对财务状况或经营成果产生重大影响的相关情况。

（七）报告期内更换会计师事务所情况的核查

经核查，发行人报告期内未更换会计师事务所。

（八）审计报告被出具保留意见情形的核查

经核查，发行人审计报告未被出具保留意见情形。

（九）评级结果差异性情况的核查

经查阅发行人报告期内评级报告，报告期内，发行人评级的主体信用等级均为 AAA，评级展望均为稳定，发行人评级结果不存在差异性情况。

（十）本次债券设置保证担保、抵押、质押等增信措施的核查

经核查，发行人本次债券未设置保证担保、抵押、质押等增信措施。

（十一）公司债券审核及后续过程中发生中止或终止情形的核查

经核查，公司债券审核及后续过程中未发生中止或终止情形。

## 十六、发行人子公司范围情况

经爱建证券核查，截至 2025 年 12 月 31 日，发行人子公司情况如下：

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%	通过设立或投资等方式取得
天津陆津房产开发有限公司	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	上	200 万元	上	资产	100%	-	通过设立

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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
天津陆津物业服务有限公司	天津	120 万元	天津	物业管理	-	100%	通过设立或投资等方式取得
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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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	
上海前悦酒店管理有限公司	上海	100 万元	上海	酒店管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司	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
上海商骋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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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限公司	上海	50 万元	上海	物业管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海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	1,500 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

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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	
							并取得子公司
上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	上海	689.4651 万元	上海	物业管理	-	100%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴金融发展有限公司	上海	849,927.2829 万元	上海	投资管理 及咨询	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
爱建证券有限责任公司	上海	220,000 万元	上海	证券投资 咨询	-	51.14%	同一控制下企业合并取得的子公司
陆家嘴国际信托有限公司	青岛	1,040,000 万元	青岛	信托发行 及管理	-	71.61%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海	265,280 万元	上海	房地产	100%	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海东袤置业有限公司	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	苏	182,368.43 万	苏	房地	-	95%	除企业合

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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	州	元	州	产			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	投资与资产管理		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限公司	上海	1500 万元	上海	投资咨询		69.99%	非同一控制下企业合并取得的子公司

经爱建证券核查，上述发行人子公司范围真实、准确、完整，子公司均依法设立并有效存续，发行人取得了必要权属证明或其他控制权文件，不存在重大权属纠纷。

## 十七、发行人存在的主要风险

主承销商经过对发行人基本情况、本期公司债券发行情况进行调查认为募集说明书已充分、完整地揭示了发行人的主要风险因素。本期债券及发行人面临的风险主要包括：

### （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 69.37%。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。

### 16、信托业务损失风险

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

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 32 家，控股子公司 24 家。目前公司已经针对子公司较多的情况，制定了相关的控制措施，并付诸实行，但是鉴于下属子公司较多，公司未来在管理上可能存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。

## 3、人才储备风险

租赁和商务服务业属于知识密集型行业，公司要保持在行业中的领先地位，尤其是迈向国际化，必须拥有一支高素质、专业化的人才队伍。随着公司业务的迅猛发展，公司对人才的需求日益增大。公司不可避免的在营销、技术等方面存在人才短缺。此外，公司在市场地位的不断提高也使公司内部人才成为同行业争夺的焦点。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关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，**但是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。

### 十八、主承销商核查的其他事项

(一) 报告期内发行人及其控股股东、实际控制人存在重大负面舆情的核查  
经核查，报告期内发行人及其控股股东、实际控制人不存在重大负面舆情。

(二) 发行人最近一期末对外担保余额超过当期末净资产情况的核查  
经核查，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。

(三) 发行人资金因所属集团设置财务公司等原因受到集中归集、统一管理情况的核查

经核查，发行人不存在资金因所属集团设置财务公司等原因受到集中归集、统一管理情况。

(四) 对于注册地在境外、主要经营活动在境内的企业，其境内注册企业申请发行公司债券的合理性的核查

经核查，发行人不属于注册地在境外、主要经营活动在境内的企业。

**（五）发行人报告期内曾发生公司债券或者其他债务违约、延迟支付本息事实，存在风险类债券相关情形及其他重大风险事项情况的核查**

经核查，发行人报告期内未曾发生公司债券或者其他债务违约、延迟支付本息事实，不存在风险类债券相关情形及其他重大风险事项情况。

**（六）公司债券募集资金用于固定资产投资项目情况的核查**

经核查，发行人本次公司债券募集资金不用于固定资产投资项目。

**（七）发行人的重要子公司、重要客户、重要供应商、大额应收款对手方涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、最高人民法院失信被执行人名单等显示存在失信情形的，对发行人经营情况、偿债能力影响的核查**

经核查，发行人的重要子公司、重要客户、重要供应商、大额应收款对手方不涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、最高人民法院失信被执行人名单等显示存在失信情形。

**（八）前次债券募集资金使用情况的核查**

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：

发行人前一次获批公司债券系经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可〔2022〕2052号），公开发行面值不超过 100.00 亿元的公司债券。截至募集说明书出具日，发行人前次发行的公司债券为：于 2024 年 6 月 6 日发行 10 亿元的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”，募集资金用于偿还公司债券本金。

截至募集说明书签署日，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。

综上，公司前次公司债券募集资金使用与募集说明书中的约定用途一致，不存在擅自改变前次发行债券募集资金的用途而未做纠正情形。

**（九）关于发行人及证券服务机构是否存在涉贿情况的核查**

经主承销商核查，本次项目审核阶段，发行人及其相关人员、证券服务机构及其相关人员近三年内不存在以行贿行为干扰债券发行上市审核的情形。截至本核查意见出具之日，报告期内发行人及其相关人员、证券服务机构及其相关人员不存在以下行贿行为：

(1) 经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

(2) 纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

(3) 纪检监察机关通报的行贿行为。

**(十) 触发《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项》**

经核查，本次债券触发《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项》以下条款：

(1) 报告期内筹资活动现金流缺乏稳定性

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。

综上，发行人筹资渠道主要为银行贷款、发行公司债券以及收到发行人控股股东的投资，筹资渠道稳定，报告期内未发生明显变化，发行人筹资活动现金流量净额的波动不会对发行人偿债能力构成重大影响。

**(十一) 针对《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》的核查**

本次债券不属于专项品种公司债。

**(十二) 中国证监会、交易所要求核查的其他内容以及主承销商认为需要反映的其他内容**

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%。截至本核查意见出具日，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。

## 十九、不适用情况说明

无。

## 二十、关于投资者保护条款的核查意见

经核查，发行人募集说明书适用《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 2 号——投资者权益保护（参考文本）》约定的投资者保护条款，投资者权益保护约定与《投资者权益保护（参考文本）》及其他契约文件（《受托管理协议》《持有人会议规则》）之间不存在冲突或重大遗漏。

## 二十一、履行普通注意义务的相关事项核查情况

经核查，发行文件中包含或引用证券服务机构出具专业意见的内容真实有效，主承销商已履行普通注意义务。

## 第四节 主承销商内核程序及内核意见

### 一、立项程序

爱建证券根据《证券法》、《证券公司监督管理条例》、《证券公司内部控制指引》、《证券公司投资银行类业务内部控制指引》等法律法规、中国证监会的有关规定、自律规则的相关要求,对其开展的包括公司债券、资产证券化产品、企业债券及其它各种债务融资工具在内的具有投资银行特性的业务,建立了立项管理、内核管理、工作底稿验收、质量控制等内部审核制度,并遵照规定的流程进行项目审核。

#### (一) 立项审核阶段

爱建证券投资银行业务委员会设立立项评审委员会,履行投资银行类项目的立项审议决策职责,对项目是否予以立项做出决议。爱建证券对投资银行项目的立项标准实施负面清单管理。原则上投资银行类业务承接负面清单限制范围内的项目不得申请立项。特殊情形下,经项目组说明,投资银行部负责人、投资银行业务分管领导同意,并提交立项评审委员会负责人或其授权人员批准后,负面清单限制范围内的项目可申请立项。

投资银行业务部门及项目组经过尽职调查,判断项目满足立项标准的,根据相关规定发起立项申请流程,并将立项申请文件报送质量控制部审核。质量控制部提出审核意见后,项目组应及时予以核实、回复、对立项申请文件进行修订和完善,并向质量控制部报送审核意见回复及更新后的申请文件。立项申请文件经质量控制部审核通过后,方可提交立项评审委员会进行审议,由申请立项项目的质控主审员提请立项评审委员会负责人或其授权人员决定是否召集立项会议、会议形式、参会立项委员名单及会议时间等内容。

出席立项会议的委员不得少于五人,其中来自内控部门的委员人数不得低于参会委员总人数的 1/3。立项投票实行 1 人 1 票制,表决意见分为同意、不同意,立项评审结果分为通过、不予通过。通过立项的决议应当经 2/3 及以上的参会立项委员表决同意。

#### (二) 项目立项表决情况

立项会议时间: 2025 年 11 月 10 日

立项评审结果: 通过

### **（三）项目质量控制**

项目负责人是项目质量控制的第一责任人。同时为加强项目质量控制，降低项目风险，质量控制人员通过查验工作底稿和尽职调查工作日志、跟踪项目执行情况等手段和方式，对项目人员的尽职调查过程和结果予以检查、督导和控制。

项目立项申请通过后，项目人员应将项目开展过程中的有关文件、资料、会议备忘录等材料及时录入项目档案。质量控制部对项目质量跟踪实行节点控制，并根据项目实际情况不定期与项目人员进行工作沟通。

## **二、内核程序**

### **（一）内部审核流程**

公司设立内核委员会，对投资银行类业务风险进行独立研判并发表意见，决定是否向证券监管部门提交、报送和出具证券发行上市申请文件。内核委员会由内核风控部、质量控制部、法律合规部、风险管理部等部门资深人员组成。参与内核会议审议的内核委员不得少于 7 人，同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经 2/3 以上的参会内核委员表决通过。内核程序如下：

（1）出具质量控制报告：质量控制部在完成底稿验收后出具质控报告，并提交内核风控部；

（2）内核申请：项目组在底稿验收通过并完成问核流程后，提出项目内核申请，并同时提交相关申报材料 and 问核文件；

（3）内核受理：内核风控部专人对内核申请材料进行初审，满足受理条件的，安排内核会议和内核委员；

（4）召开内核会议：各内核委员在对项目文件和材料进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告，重点关注审议项目和信息披露内容是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，并独立发表审核意见。

（5）落实内核审议意见：内核风控部汇总内核委员意见，并跟踪项目组落实、回复和补充尽调情况；

（6）投票表决：根据内核会议审议情况和项目组对内核审议意见的回复、落实情况，内核委员独立投票表决。

### **（二）项目内核表决情况**

#### **1、针对承销事项的内核审议**

内核会议时间： 2026 年 3 月 10 日

内核审议结果： 通过

## 2、针对受托事项的内核审议

不适用。

## 三、内核关注的主要问题及意见回复

1、关于在建项目。截至 2025 年 9 月末，发行人主要在建商品房住宅项目、写字楼、研发楼及综合体项目、商业物业等项目未来拟投资金额较高，随着项目持续推进，债务压力逐渐增高。请项目组结合未来主营业务板块发展规划、现金流情况、银行授信情况分析未来资金支出压力对本次债券发行人偿债能力的影响。

### 项目组回复：

发行人主要的业务板块有房地产租赁、房产销售、酒店业、物业管理及金融业等。发行人战略经营方针是长期持有核心区域的物业，短期出售或者转让零星物业。近年来随着发行人经营战略调整实施，发行人在陆家嘴以外的上海地区及天津、苏州等地区相继开展商业地产和商品房项目的投资建设，并逐渐增加上述地区的土地储备，整体项目地理分布过于集中的情况得到改善，但从收入与现金流构成来看，集中度仍然主要集中在浦东陆家嘴及上海其他地区。未来主营业务还是聚焦浦东陆家嘴及上海其他地区，发展以房地产业务为核心，酒店业、物业管理、金融业为辅的多元化业务经营模式。

最近三年及一期，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 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
经营活动现金流入小计	1,681,725.72	1,594,284.83	2,486,845.24	1,581,704.47
经营活动现金流出小计	920,497.94	1,462,699.80	1,348,790.16	1,635,607.10
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>761,227.78</b>	<b>131,585.03</b>	<b>1,138,055.08</b>	<b>-53,902.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
投资活动现金流入小计	623,421.17	2,711,452.79	2,826,942.45	2,032,744.45
投资活动现金流出小计	964,126.34	2,303,321.00	2,655,371.72	2,917,450.32
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-340,705.17</b>	<b>408,131.79</b>	<b>171,570.73</b>	<b>-884,705.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				

爱建证券有限责任公司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的核查意见

现金流量金额和构成情况				
				单位：万元
项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
筹资活动现金流入小计	2,893,251.43	3,852,412.81	3,929,533.32	4,375,440.76
筹资活动现金流出小计	3,184,308.56	4,719,372.72	4,616,908.80	4,396,492.28
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-291,057.13</b>	<b>-866,959.90</b>	<b>-687,375.49</b>	<b>-21,051.52</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-260.18</b>	<b>-236.28</b>	<b>70.65</b>	<b>187.37</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>129,205.31</b>	<b>-327,479.36</b>	<b>622,320.97</b>	<b>-959,472.65</b>
期初现金及现金等价物余额	774,324.86	1,101,804.22	479,483.25	1,397,518.08

报告期内，发行人现金流整体保持稳健，经营活动现金流实现持续净流入，资金回笼状况良好，有效缓解了偿债压力。报告期内，公司依托核心区域物业租赁、优质项目销售结转等带来稳定现金流入，为债务本息偿付提供了坚实支撑。

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，故近三年及一期现金流量产生正负波动，符合房地产行业特征。

截至 2025 年 9 月末，发行人已用授信总额 946.71 亿元，已用授信额度 474.06 亿元，未使用额度 472.65 亿元，明细如下：

单位：亿元

银行	总授信		
	额度	已用	未使用
工商银行	115.36	69.21	46.15
农业银行	56.95	27.49	29.47
中国银行	65.00	43.84	21.16
建设银行	68.13	40.36	27.77
交通银行	98.53	65.99	32.54
浦发银行	186.80	82.02	104.78
上海银行	100.44	59.39	41.05
民生银行	33.90	14.16	19.74
农商银行	17.00	16.60	0.40
中信银行	10.00	-	10.00
厦门国际银行	25.00	14.71	10.29
兴业银行	45.00	34.37	10.63

爱建证券有限责任公司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的核查意见

浙商银行	59.60	1.00	58.60
渤海银行	20.00	1.00	19.00
宁波银行	15.00	-	15.00
平安银行	10.00	3.94	6.06
邮储银行	20.00	-	20.00
<b>合计</b>	<b>946.71</b>	<b>474.06</b>	<b>472.65</b>

综上所述，公司作为上海市浦东新区核心区域的国有控股上市企业，依托优质的核心区位资产、持续改善的经营状况，具备充足的偿债保障与稳健的债务履约能力。报告期内，多处住宅项目竣工结算、核心物业租赁收入持续贡献稳定现金流，公司经营活动现金流持续改善，盈利水平保持稳定，融资能力与再融资渠道保持通畅，银行综合授信额度充足，能够为债务偿付提供持续可靠的资金支撑，整体偿债能力良好，偿债压力较低。

2、关于三道红线。请项目组核查发行人是否触及房地产企业三道红线，如触及三道红线，请项目组结合最新房地产行业政策及发行人筹资活动说明发行人融资是否受到限制并分析对日常经营活动产生的影响。

项目组回复：

项目组对于发行人是否触及三道红线的核查如下：

(1) 剔除合同负债后的资产负债率=（总负债-合同负债）/（总资产-合同负债）。发行人剔除合同负债后的资产负债率情况如下：

单位：亿元

项目	2024 年末
总负债	1,121.24
合同负债	204.30
总资产	1,606.74
<b>剔除合同负债后的资产负债率</b>	<b>65.38%</b>

如上表所示，2024 年末，发行人剔除合同负债后的资产负债率为 65.38%，小于 70%，不存在扣除合同负债后资产负债率较高的情形。

(2) 净负债率=（有息负债-货币资金）/净资产。发行人净负债率情况如下：

单位：亿元

项目	2024 年末
有息负债	706.46
货币资金	77.43
净资产	485.50

爱建证券有限责任公司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的核查意见

项目	2024 年末
净负债率	129.56%

如上表所示，2024 年末，发行人净负债率为 129.56%，大于 100%，存在净负债率较高的情形。

(3) 现金对短期债务覆盖程度=非受限货币资金/短期有息债务。发行人现金对短期债务覆盖程度如下：

单位：亿元

项目	2024 年末
货币资金	77.43
受限货币资金	8.73
短期有息债务	328.37
现金短债比	0.21

如上表所示，2024 年末，发行人现金对短期债务覆盖程度为 0.21 倍，小于 1.0 倍，存在现金对短期债务覆盖程度较低的情形。

发行人存在扣除合同负债后资产负债率较高的情形，存在净负债率较高或现金对短期债务覆盖程度较低的情形。

“三道红线”是央行和住建部限制房地产开发商融资的政策。三条红线均超标为红档，有息债务规模不能增加；两条红线超标为橙档，有息债务规模增速不得超过 5%；一条红线超标为黄档，有息债务规模增速不得超过 10%；三条红线均符合监管要求为绿档，有息债务规模增速可放宽至 15%。发行人触及三条线中两条，属于橙档房企。本次债券为借新还旧，符合当下监管政策，整体不会增加发行人有息债务的规模。近三年及一期，筹资活动现金流入分别为 4,375,440.76 万元、3,929,533.32 万元、3,852,412.81 万元和 2,893,251.43 万元，主要是取得借款收到的现金。

截至 2025 年 9 月末，发行人已用授信总额 946.71 亿元，已用授信额度 474.06 亿元，未使用额度 472.65 亿元。近期房地产行业融资政策已出现明确、实质性的边际放松，核心围绕“保交楼、稳主体、降压力”精准发力，行业融资环境持续改善。综上所述，发行人的融资未受到明显的限制，未来融资形势明朗，不会出现因融资能力受限而对日常经营活动产生重大不利影响的情形。

3、关于房地产租赁业务。房地产租赁行业景气度下降，公司部分在营商办项目出租率及租金水平承压，请项目组说明发行人租赁业务经营情况并结合最

## 新房地产政策、上海市办公楼、商业物业、住宅租赁市场现状分析发行人在建项目后续面临的招商压力及应对措施。

回复：从 2000 年起，商业地产（包括办公楼和商业营业用房）首先在我国东部沿海城市兴起，并快速蔓延到全国。近年来，我国商业地产投资始终保持在较高的增长水平，商业地产投资额占全国房地产行业投资额的比重稳定保持在 15% 左右。与住宅类市场不同，上海的商业地产市场近年来受国家宏观调控政策影响较小。近年来，租赁市场新上市项目仍然较少，传统 CBD 区域租金走势呈现平稳并略有波动。虽整体经济环境呈现下行走势，但同时因高端项目核心区位供给稀少，导致传统 CBD 区域租金居高不下。由于传统商圈写字楼供应稀缺且价位较高特点，新兴商务区写字楼仍有较大可升值空间，但考量整体大环境影响，租金增长方面仍会较有压力。目前有较多的开发商都出现了提升佣金从而希望带动销量的现象，这一行为更从侧面印证了经济疲软带来租赁市场压力显现。

### （1）写字楼

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

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

### （2）商铺

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

商业项目的体验性业态比例逐步增加，这些需要现场体验感受的业态，具有很强的社交、聚会功能，拥有集客能力强、有效缩短新项目市场培育期、消费滞

留时间长、对其他业态消费带动显著等一系列优势。这也是现在很多购物中心和社区商业的开发者和运营商青睐体验式业态的原因。

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

文化艺术在商业这块沃土上的茂盛生长，已经构成了消费时代的重要特征。文化现在已经深入到房地产的各个领域，包括商业地产、旅游地产、主题地产等。

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

### （3）会展中心

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

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

### （4）住宅

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

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

从上海商品住宅的成交情况来看，整体市场韧性强。根据开盘情况统计数据显示，2022 年，上海全年共公示了 8 个批次 304 个项目，共开盘 332 次，投放

市场的房源总量为 103,541 套。中心热门地段房源的偏好趋势更加明显，尤其是前滩区域销售情况良好，而近郊及五大新城热点板块的去化率仍保持较高水平。

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

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

根据戴德梁行 2025 年 Q4 以线城市写字楼市场回顾与展望，上海 2025 年全年全市共计新增 14 个项目，供应量约 85.0 万方，相较 2024 年供应面积持平略

高。季内净吸纳量为 12.3 万方，环比上涨 38.8%。全年净吸纳量录得 40 万平，较去年下降 33.4%。市场平均成交租金同比下降 9.8%至 201.4 元/平方米/月，空置率为 23.4%。预测未来一年空置率还会提升。

考虑到目前行情的趋势，发行人的在建项目完工后可能存在一定的招商压力。但发行人作为上海市浦东新区国资委下属国有上市公司，承担着陆家嘴金融贸易区重点工程和重大项目的市场化运作的投资、管理，主营业务包括片区开发运营板块、金融服务投资板块。发行人采用区别于万科、保利等以住宅开发为主的发展模式，坚持商业地产的开发方向，已逐渐形成了目前以商业地产开发和运营并重的经营模式，未来，发行人的经营性物业面积还将持续增加，并有条件拓展 REITS 等房地产金融领域。发行人的片区开发运营围绕着上海市浦东新区小陆家嘴区域展开，并已延伸到张江科学城核心区、川沙新市镇城南社区、天津红桥区以及江苏省苏州高新区，包括为上述区域内保障房、商品房及办公楼的建设销售，相关城市基础配套设施建设，写字楼与研发楼等办公物业、会展中心、长租房等住宅物业、商业物业等运营租赁，和商务型酒店运营等多方面。发行人作为市场化运营的国有上市公司，涉及片区开发、商业地产、金融、旅游、会展、酒店等业务板块，通过加强对各个业务板块的整合，促进公司各业务板块有机结合，优化内部管控能力和运营能力。发行人主体评级 AAA，在浦东新区国资委体系内具有重要地位，能在业务运营、项目建设等方面持续获得股东支持。发行人致力于上海陆家嘴金融贸易区的开发建设，主要负责全国唯一以“金融贸易”命名的国家级开发区陆家嘴金融贸易区的土地成片开发和综合经营，物业质量较好，核心业务盈利能力较强。整体来看，发行人多元化业务经营模式可以减少房地产行业不景气带来的冲击，房地产行业的不确定性对发行人自身偿债能力不会造成重大不利影响。

**4、关于信托业务。**陆家嘴股份信托业务部分资金投向房地产行业，业务风险陆续进入处置期，涉诉对象主要为世茂、融创及其子公司等经营及财务已陷入困境的民营房企；2025 年 10 月 29 日，浙江吉华集团股份有限公司发布诉讼公告称已就信托产品兑付纠纷正式起诉陆家嘴国际信托有限公司，涉案金额合计 6157.42 万元。请项目组核查并说明发行人信托业务相关已发生或预警的重大风险项目及目前处置进展。

**项目组回复:** 发行人旗下信托业务由陆家嘴国际信托有限公司(以下简称“陆家嘴信托”)经营开展。吉华集团诉陆家嘴信托纠纷源于吉华集团所购信托产品“华鼎 18 号集合资金信托计划”的纠纷因融创债务违约未兑付,目前案件尚在受理中。经项目组向发行人了解并查阅公司公告等,截至本回复出具日,陆家嘴信托涉及的重大诉讼、仲裁事项进展汇总如下:

(1) 原告陆家嘴国际信托有限公司与被告南京世荣置业有限公司、南京世茂房地产开发有限公司、芜湖世茂新发展置业有限公司、南京世茂新发展置业有限公司的债券交易纠纷,涉案金额 183,060 万元,现执行立案。

(2) 原告陆家嘴国际信托有限公司与被告上海世茂房地产有限公司的申请实现担保物权,涉案金额 34,775.94 万元,现上海世茂房地产有限公司抵押担保的 93 套房屋均拍卖成交。法院确认本案已执行完毕,案件终结。

(3) 原告陆家嘴国际信托有限公司与被告永清美景房地产开发有限公司、张家口市祥龙房地产开发有限公司、北京融创建投房地产集团有限公司、融创房地产集团有限公司的金融借款合同纠纷,涉案金额 30,656.91 万元,现一审判决已生效。法院支持了陆家嘴国际信托有限公司的下列诉请:本金 28,000 万元;利息 3,088.63 万元;截至 2023 年 5 月 21 日的违约金及复利 358.27 万元,及自 2023 年 5 月 22 日起至实际清偿之日止以 28,000 万元为基数按照年利率 24%计算的违约金及罚息;实现债权所支出的费用;抵质押物的优先受偿权;保证人的连带清偿责任。已执行立案。

(4) 原告陆家嘴国际信托有限公司与被告平阳隆恒置业有限公司、融创房地产集团有限公司的金融借款合同纠纷,涉案金额 57,858.13 万元,现双方签署和解协议,收到法院结案通知:(2024)沪 74 执 1687 号案已结案,终结执行(和解长期履行)。

(5) 原告陆家嘴国际信托有限公司与被告上海世茂房地产有限公司的抵押合同违约,涉案金额 5,530 万元,现一审判决已生效。法院支持由上海世茂房地产有限公司在 10 套房屋价值内就案号(2022)沪 74 民初 1067 号民事判决第一至第三项确定的南京世荣置业有限公司所负债务未清偿部分承担连带赔偿责任。已执行立案。

(6) 原告陆家嘴国际信托有限公司与被告南通世茂新里程房地产开发有限

公司、上海世茂建设有限公司、上海世茂房地产有限公司、宁波世茂新城房地产开发有限公司的金融借款合同纠纷，涉案金额 43,023.59 万元，现一审判决已生效。法院支持了陆家嘴国际信托有限公司下列诉请：本金 31,980 万元；截至 2023 年 6 月 20 日的逾期利息 11,023.59 万元，自 2023 年 6 月 21 日起至实际清偿之日止以 31,980 万元为基数，按照年利率 24% 计算的逾期利息；实现债权所支出的费用；保证人的连带清偿责任。已执行立案。

上述案件中，绝大多数案件法院已支持了陆家嘴国际信托投资公司的诉求。除上述事件外，陆家嘴信托作为被告方的案件大多数都和吉华集团类似，主要系营业信托纠纷，涉及的金额相对较小。陆家嘴信托为进一步提升企业形象，内部已传达秉承“一切为了客户”的经营理念，从而实现合规经营与业务发展并重，预计未来会有所改观。陆家嘴信托相关诉讼案件预计不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

**5、关于有息负债。**最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 587.97 亿元、733.86 亿元、706.46 亿元和 686.44 亿元，请项目组说明发行人有息负债规模较大且 2023 年增速较快的原因，并结合发行人在建及拟建房地产开发项目规模较大，筹资活动现金流量净额持续为负，分析发行人未来资金缺口、筹资来源，以及对本次债券偿债能力的影响。

**项目组回复：**

(1) 发行人属于房地产行业，房地产开发前期需持续投入拿地、开工、建设、配套等成本，且发行人土地储备及在建项目规模体量大，多数位于上海核心区域，所需资金量较大，自有资金较难覆盖，因此融资需求较大，属于房地产共性特点。

2023 年度增速较快的具体原因为 2023 年为发行人项目投资大年，重点项目集中开发建设，且完成了发行股份及支付现金购买资产的重大重组。发行人股东陆家嘴集团为支持发行人发展，向发行人提供了不超过 150 亿元贷款，并在该额度内可循环使用（《发行人关于接受控股股东贷款的关联交易公告》（临 2023-025）），发行人用该笔股东贷款支付了现金收购对价，保障重大重组交易顺利完成。

截至 2024 年末，公司主要在建项目及未来预计投资额如下：

爱建证券有限责任公司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的核查意见

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
张江中区 74-01 地块	27,605	42,281	101,174.17	2025 年
前滩 21-02 号地块	85,972	137,146	264,261.75	2026 年
前滩 21-03 号地块	48,926	78,186	157,831.43	2026 年
川沙新市镇 C06-01/02 地块	53,730	94,352	140,232.89	2025 年
洋泾西区 E08-4/E10-02/E12-1 地块	49,508	83,555	425,365.87	2027 年
梅园社区 2E8-19 地块	38,750	68,821	117,078.83	2028 年
<b>合计</b>	<b>304,491</b>	<b>504,341</b>	<b>1,205,945</b>	-

(续上表)

在建楼宇	已完成投资（截至 2024 年末）	未来投资计划			
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
张江中区 74-01 地块	95,529.82	5,186.90	228.73	137.24	91.49
前滩 21-02 号地块	161,076.96	43,568.83	35,769.58	23,846.39	
前滩 21-03 号地块	103,897.53	26,095.94	16,702.78	11,135.18	
川沙新市镇 C06-01/02 地块	113,954.25	17,861.94	4,208.35	2,525.01	1,683.34
洋泾西区 E08-4/E10-02/E12-1 地块	329,005.20	25,302.32	21,317.51	28,423.34	21,317.51
梅园社区 2E8-19 地块	81,653.14	6,429.05	5,799.33	5,799.33	17,397.98
<b>合计</b>	<b>885,116.90</b>	<b>124,444.98</b>	<b>84,026.28</b>	<b>71,866.49</b>	

报告期内筹资活动现金流持续为负主要系公司经营活动产生的现金流量大幅增加，发行人逐步降低了有息负债规模。发行人将根据后续项目建设进度统筹融资，不会影响重大项目进展的融资需求。

发行人未来筹资来源主要有：

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，2022 年、2023 年、2024 年和 2025 年 1-9 月，发行人合并口径营业收入分别为 1,176,230.25 万元、1,066,700.92 万元、1,465,097.85 万元和 1,203,783.78 万元；营业利润分别为 198,737.50 万元、261,736.38 万元、252,469.59 万元和 200,660.42 万元；净利润分别为 146,092.20 万元、164,470.06 万元、179,477.57 万元和 141,241.99 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：公司与多家银行建立了良好的合作关系，截至 2025 年 9 月末，发行人已用授信总额 946.71 亿元，已用授信额度 474.06 亿元，未使用额度 472.65 亿元。

综上所述，发行人经营情况和盈利能力良好，外部融资渠道畅通，能够很好的支持在建项目的未来投资。发行人有息负债自 2023 年以来保持稳定，略有下降趋势，未来在建项目投资金额较大，但都在融资计划内，不会大幅增加发行人有息负债的偿债压力。

**6、关于债务短期化。截至 2025 年 9 月 30 日，发行人一年以内（含 1 年）的有息负债余额为 301.36 亿元，占有息负债总额比例为 43.90%。请项目组说明债务呈现短期化的具体原因及合理性，并分析存续期内发行人面临偿债高峰对发行人盈利能力及本次债券偿债能力的影响，说明偿债资金来源及安排。**

**项目组回复：**报告期末，发行人有息负债规模为 686.44 亿元，其中 1 年内到期的规模为 301.36 亿元，占有息负债比例为 43.90%。发行人一年内到期的有息负债规模较大主要是因发行人有息债务以银行贷款为主，截至 2025 年 9 月末，发行人银行贷款余额占有息负债比重为 59.33%。银行贷款倾向于发放 1 年为主的短期流贷。发行人与合作银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，短期流贷合同基本到期前会安排续期，未发生因银行抽贷、压贷、断贷导致的流动性紧张情形。发行人也可根据市场情况，及时调整借款成本降低财务费用。因此发行人有息负债期限结构具有一定合理性，对公司整体偿债能力、正常生产经营及本次债券偿付安排均不构成重大不利影响，相关偿债风险总体可控。

本次债券偿债资金来源及偿债应急方案主要包括：

**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，2022 年、2023 年、2024 年和 2025 年 1-9 月，发行人合并口径营业收入分别为 1,176,230.25 万元、1,066,700.92 万元、1,465,097.85 万元和 1,203,783.78 万元；营业利润分别为 198,737.50 万元、261,736.38 万元、252,469.59 万元和 200,660.42 万元；净利润分别为 146,092.20 万元、164,470.06 万元、179,477.57 万元和 141,241.99 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 9 月末，发行人已用授信总额 946.71 亿元，已用授信额度 474.06 亿元，未使用额度 472.65 亿元。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，近三年及一期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。

### 3、充足的货币资金

报告期内，公司货币资金分别为 372,509.27 万元、1,040,767.43 万元、754,791.41 万元和 888,423.95 万元，占当期末资产总额的比例分别为 2.96%、6.41%、4.70%和 5.31%，占当期末流动资产的比例分别为 6.57%、11.81%、9.09%和 10.58%。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。

### 4、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 5,667,286.14 万元、8,811,109.22 万元、8,306,676.05 万元和 8,397,965.61 万元，占总资产比例分别为 45.09%、54.27%、51.70%和 50.17%。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。

**7、关于苏州绿岸事件。根据募集说明书其他或有事项披露：江苏省绿岸公司已暂停相关地块的开发、建设和销售工作。在各方积极推动下，绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成，相关后续工作正在有序推进中。绿岸项目相关诉讼正在审理中。发行人综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后，2024 年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 17,938 万元。发行人正认真落实各项应对措施，积极维护公司合法权益。（1）请项目组说明本次事件是否还有其他潜在诉讼和索赔风险；（2）2024 年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 17,938 万元，请项目组分析是否计提充分；（3）请项目组分析污染地块事项对发行人声誉、房地产业务开展及偿债能力产生的影响。**

### 项目组回复：

（1）经项目组了解，苏州绿岸诉讼目前仍处于立案阶段，另有两个公益诉讼，也处于立案阶段。根据陆家嘴股份 2023 年 9 月 29 日出具的《上海陆家嘴金

融贸易区开发股份有限公司控股子公司相关风险事项进展公告》，披露两个公益诉讼详情如下：

A. 2023 年 4 月 17 日，北京市昌平区多元智能环境研究所（以下简称“北京多元环境所”）以苏钢集团、苏城公司为被告，以绿岸公司为第三人，向南京市中级人民法院（以下简称“南京市中院”）提起环境公益民事诉讼，要求苏钢集团、苏城公司承担污染修复等责任，目前尚未开庭审理。

B. 2023 年 5 月 11 日，北京草原之盟环境保护促进中心（以下简称“草原之盟环保中心”）以绿岸公司为被告，向南京市中院提起环境公益民事诉讼，要求绿岸公司承担污染修复等责任，目前尚未开庭审理。2023 年 7 月 13 日，绿岸公司向南京市中院提交管辖权异议申请书，以本案案情重大复杂为由，申请将该案移送至江苏省高院审理。2023 年 8 月 25 日，南京市中院作出（2023）苏 01 民初 2061 号《民事裁定书》，裁定驳回绿岸公司对该案管辖权提出的异议。

2023 年 7 月 3 日，武汉行澈环保公益发展中心（以下简称“武汉行澈”）以苏钢集团、绿岸公司为被告，向南京市中院提起环境公益民事诉讼，要求两被告承担污染修复等责任，并公开赔礼道歉。2023 年 8 月 2 日，南京市中院作出（2023）苏 01 民初 2305 号《民事裁定书》，认为本案诉请已被北京多元环境所、草原之盟环保中心提起的以上两起公益诉讼案所覆盖，属重复起诉，裁定驳回原告起诉。2023 年 8 月 16 日，武汉行澈向江苏省高院提起上诉。

（2）目前苏州绿岸地块案件仍处于立案受理阶段，尚未开庭审理，无法确认该案件判决结果。虽然暂无法准确判断该事项对存货减值情况的影响，但发行人基于审慎原则于 2024 年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 17,938 万元。普华永道对发行人 2024 年审计报告出具意见类型为标准无保留意见。项目组同时查阅了发行人出具的相关公告，查阅了公开信息报道等进行了核查，基于合理信赖，项目组认为发行人对存货跌价准备的计提金额充分。

发行人将根据绿岸项目后续进展，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。

（3）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。发行人推进重点项目集中在陆家嘴金融贸易区、张江、前滩板块，该地段项目为发行人开展房地产销售和租赁业务的重要载体，2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人房地产销售收入分别实现 43.44 亿元、33.46 亿元、70.68 亿元和 57.98 亿元，房地产租赁收入分别实现 30.62 亿元、35.49 亿元、32.51 亿元和 22.43 亿元。苏州绿岸土地污染事件对发行人声誉会产生一定的影响，但是预计不会对发行人后续房地产业务的开展及偿债能力产生重大不利影响。

**8、关于重大利害关系。**《公司债券主承销商尽职调查指引》第二十一条规定“主承销商应当核查发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间存在的直接或间接的股权关系或其他重大利害关系情况及其防范措施。发行人为企业集团或其下属企业的，主承销商应当关注发行人及其所在企业集团与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间存在的直接或间接的股权关系或其他重大利害关系情况及其防范措施。”

(1) 请项目组说明核查其他中介机构与发行人是否存在重大利害关系的程序；

(2) 请项目组说明我司与发行人存在重大利害关系情况的核查程序及发行人的防范措施。

(1) 项目组查阅了律所出具的法律意见书、会计所出具的审计报告、上市公司披露的关联方信息等公告，并获取了其他中介机构出具的利害关系核查说明，最终结果如下：

截至 2025 年 9 月 30 日，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)559,891 股，信用融券专户持有陆家嘴(600663.SH)1,300 股。

除上述情况外，本次债券其他中介机构与发行人不存在其他的重大利害关系。

(2) 截至 2025 年 9 月末，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司持有上海陆家嘴金融发展有限公司 100%的股份，上海陆家嘴金融发展有限公司持有爱建证券 51.14%的股份，爱建证券有限责任公司为上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司合并报表范围内子公司，存在股权关系。发行人财务总监周卉为爱建证券董事。

项目组主要采取了如下程序核查利益冲突防范措施：

A.公开查询发行人及重要子公司诚信信息、挂网公告等材料。

B.履行了项目组成员利益冲突、项目审核及相关人员利益冲突及反洗钱流程。

C.项目组履行了我司的关联交易审批程序，通过了总裁办公会审议。根据发行人《关联交易管理制度》，发行人与关联法人（或者其他组织）发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在人民币 300 万元以上，且达到公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（公司提供担保、财务资助除外），应当提交董事会审议并及时披露。本次关联交易金额未达需发行人董事会审议并披露的条件，发行人履行了内部签报流程。

D.发起了我司内部协查流程，涉及法律合规部、权益及衍生品投资部、资产管理部、财富管理部和信用业务部，各部门配合协查了我司对陆家嘴股份的持仓情况，最终得出结论：截至 2025 年 9 月末，我司未对陆家嘴股份有持仓情况。

发行人及项目组采取的防范措施如下：

A.发行人已在募集说明中披露了与爱建证券的关系，我司已在主承销商核查意见中披露了相关信息并出具了利害关系说明文件。

B.发行人已聘请了中信证券作为本次债券的受托管理人，我司已在主承销商核查意见中对受托管理人发表明确意见。

C. 项目组配合合规部及质控部完成对发行人本次关联交易的访谈，确认发行人已知晓本次债券聘请我司作为主承销商涉及关联交易，且发行人内部已履行相关签报程序。

D. 本项目各主承销商适用同一费率，定价公允，本项目可以支持发行人金融板块发展，具有一定的合理性和必要性。

## 第五节 结论性意见

经爱建证券核查，发行人公开发行公司债券符合法律法规规定的发行条件，发行人已履行规定的内部决策程序，募集文件真实、准确、完整（包括募集文件中与发行条件相关的内容符合相关法律法规及部门规章的规定），主承销商、相关证券服务机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定，募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整和符合规范要求，《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》符合相关规定，发行人本次发行公司债券符合地方政府性债务管理的相关规定。

## 第六节 主承销商承诺

爱建证券做为本次债券的主承销商，已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人申请文件和公开发行募集文件进行了尽职调查、审慎核查。根据发行人的委托，本机构组织编制了申请文件，并据此出具本次债券核查意见。

爱建证券已按照中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查及审慎核查：

- 1、有充分理由确信发行人符合公司债券公开发行及上市的条件和有关规定；
- 2、有充分理由确信发行人申请文件和公开发行募集文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 3、有充分理由确信发行人及其董事在公司债券公开发行募集文件中表达意见的依据充分合理；
- 4、有充分理由确信公司债券公开发行募集文件与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；
- 5、有充分理由确信所指定的项目负责人及本主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件进行了尽职调查、审慎核查；
- 6、有充分理由确信本次债券的申请文件与其他相关文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 7、有充分理由确信对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；
- 8、自愿接受中国证监会依照《公司债券发行与交易管理办法》采取的监管措施。

爱建证券有限责任公司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的核查意见

(本页无正文, 为《爱建证券有限责任公司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之核查意见》之签字盖章页)

项目组成员: 季子杨  
季子杨

罗滢  
罗滢

项目负责人: 邢骞文  
邢骞文

内核负责人: 魏娜  
魏娜

债券承销业务负责人: 富博  
富博

法定代表人(或授权代表): 富博  
富博

爱建证券有限责任公司  
2026年6月17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:

2025.09.22



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100007426936941

证照编号: 00000000202501230006

中国(上海)自由贸易试验区

注册资本 人民币220000.0000万元整

成立日期 2002年09月05日

住所 中国(上海)自由贸易试验区前滩大道199弄5号10层

名称 爱建证券有限责任公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 江伟

经营范围

证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 证券资产管理; 证券投资基金代销; 融资融券; 代销金融产品业务。  
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关

2025 年 01 月 23 日



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。

中华人民共和国

经营证券期货业务许可证

[副本]

统一社会信用代码(境外机构编号): 91310000742693694J

机构名称: 爱建证券有限责任公司

住所(营业场所): 中国(上海)自由贸易试验区前滩

大道199弄5号10层

注册资本: 2,200,000,000元人民币

法定代表人(实际控制人): 江伟

证券期货业务范围:

证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 证券资产管理; 公募证券投资基金销售; 融资融券; 代销金融产品。

说明

流水号: 000000073739

1. 《经营证券期货业务许可证》是证券期货经营机构取得证券期货业务资格的凭证, 分为正本和副本, 证券期货经营机构应当将正本置于营业场所的醒目位置。
2. 证券期货经营机构从事《经营证券期货业务许可证》所列的证券期货业务, 还应当取得公司登记机关颁发的载明相应业务范围的《营业执照》。
3. 《经营证券期货业务许可证》遗失或者损坏的, 证券期货经营机构应当向中国证监会派出机构报告, 并在指定的报刊上公告。
4. 《经营证券期货业务许可证》不得伪造、涂改、出租、出借和转让, 除中国证监会及其派出机构以外, 任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销。
5. 证券期货经营机构的证券期货业务许可被依法撤销、注销或者吊销后, 本许可证自动失效, 证券期货经营机构应将《经营证券期货业务许可证》上缴中国证监会派出机构。

中国证券监督管理委员会

2025年3月24日

中信证券股份有限公司

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  
之  
主承销商核查意见

主承销商：中信证券股份有限公司



**中信证券股份有限公司**  
CITIC Securities Company Limited

（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）

二〇二六年 六月

## 主承销商声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）接受上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“陆家嘴股份”、“发行人”或“公司”）聘请，担任其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（以下简称“公司债券”、“本次债券”）项目的主承销商。中信证券根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）（以下简称“《管理办法》”）等有关法律、法规和有关主管部门的规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本核查意见，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

在核查过程中，中信证券实施了调阅文件、实地查看、人员访谈等必要的尽职调查程序，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则对发行人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出具本核查意见，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

除非文意另有所指，本核查意见中所使用的释义及简称与《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募集说明书》中的相同。

## 目 录

主承销商声明.....	2
第一节 发行人基本情况及相关风险.....	5
一、发行人基本情况.....	5
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	5
四、与本次债券相关的投资风险.....	10
五、发行人的相关风险.....	14
第二节 公司债券主要发行条款.....	26
一、本次债券的基本发行条款.....	26
二、主承销商核查意见.....	26
第三节 主承销商核查意见.....	28
一、发行人本次债券符合法律法规规定的发行条件.....	28
二、发行人不存在法律法规禁止发行本次债券的情形.....	29
三、关于发行人重大资产重组的核查.....	30
四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议.....	30
五、本次公开发行公司债券募集文件真实、准确、完整.....	30
六、对发行人是否被列入失信被执行人名单的核查.....	30
七、对证券服务机构的核查.....	32
八、关于债券受托管理人的核查.....	43
九、关于发行人申请公开发行其他公司债券的核查.....	44
十、对本次债券注册规模合理性及募集资金用途的核查.....	44
十一、关于《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的核查.....	45
十二、募集说明书其他信息的真实性、准确性和完整性及符合规范要求.....	45
十三、关于发行人持股比例大于 50%的子公司未纳入合并范围及持股比例不高于 50%的子公司纳入合并范围的核查.....	46
十四、发行人董事、高级管理人员是否涉嫌重大违纪违法.....	46
十五、发行人是否存在媒体质疑的重大事项.....	46

十六、涉贿情况专项核查 .....	46
十七、关于房地产业务的核查 .....	47
十八、城市建设企业特殊事项核查意见 .....	49
十九、关于为高速公路、地铁线路等相关资产折旧政策的核查 .....	49
二十、关于发行人会计政策/会计估计变更相关事项的核查 .....	49
二十一、关于发行人更换会计师事务所事项的核查 .....	50
二十二、关于发行人审计报告被出具保留意见情形的核查 .....	50
二十三、报告期内发行人主体评级存在差异的核查 .....	50
二十四、关于报告期内签字会计师退伙的核查 .....	50
二十五、关于加强落实廉洁从业相关要求的核查 .....	51
二十六、交易所《审核重点关注事项》涉及核查事项的意见 .....	51
第四节 主承销商内核情况 .....	53
一、内核程序履行 .....	53
二、内核部关注的主要问题落实情况 .....	53
三、内核会反馈意见及落实情况 .....	70
第五节 中信证券核查意见 .....	71
第六节 主承销商承诺 .....	72

## 第一节 发行人基本情况及相关风险

### 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 503,515.37 万元
实缴资本	人民币 503,515.37 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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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”。
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 5.71%；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 0.3%；陆家嘴集团持 882 万股，占 0.047%，申银万国证券股份有限公司持 882 万股，占 0.047%；社会公众股为 21,670.74 万股，占 1.16%；

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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%股权和东寰公司 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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			家嘴集团将其持有的昌邑公司 100%股权和东袁公司 30%股权已在市场监督管理部门办理股权变更登记至发行人名下。发行人已收到陆家嘴集团缴纳的新增注册资本人民币 778,734,017.00 元，发行人变更后的注册资本及实收资本（股本）为人民币 4,812,931,457.00 元。
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%

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
营业收入	1,387,204.28	19.00	0.00%	-	0.00%
资产净额	2,257,324.73	1,928,624.71	85.44%	1,331,896.495	59.00%

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

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

## 2、本次交易构成关联交易、不构成重组上市

### （1）本次交易构成关联交易

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

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

### （2）本次交易不构成重组上市

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

## 3、本次交易对发行人的影响

### （1）本次交易对发行人主营业务的影响

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

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

### (2) 本次交易对发行人股权结构的影响

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

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

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

### (3) 本次交易对发行人主要财务指标的影响

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

单位：万元

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

## 四、与本次债券相关的投资风险

### （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 and 降低本次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

#### （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。

### 五、发行人的相关风险

#### （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。

### 16、信托业务损失风险

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

### (三) 管理风险

#### 1、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》(国发[2004]2 号)要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。“11.15 特别重大火灾事故”后，上海市人民政府印发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》(沪府发[2011]1 号)也对建筑市场的安全施工做了进一步规范。安全生产对于商业地产开发及租赁行业来说至关重要，公司目前也制定了相关的安全生产措施，但是不排除将来在施工过程中生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

#### 2、管理跨度较大风险

截至 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 32 家，控股子公司 24 家。目前公司已经针对子公司较多的情况，制定了相关的控制措施，并付诸实行，但是鉴于下属子公司较多，公司未来在管理上可能存

在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。

### 3、人才储备风险

租赁和商务服务业属于知识密集型行业，公司要保持在行业中的领先地位，尤其是迈向国际化，必须拥有一支高素质、专业化的人才队伍。随着公司业务的迅猛发展，公司对人才的需求日益增大。公司不可避免的在营销、技术等方面存在人才短缺。此外，公司在市场地位的不断提高也使公司内部人才成为同行业争夺的焦点。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。

## 第二节 公司债券主要发行条款

### 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。

**(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。

**(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、主承销商核查意见

经核查, 中信证券认为: 本次债券主要发行条款符合《公司法》、《证券法》、《管理办法》及中国证监会、中国证券业协会、上海证券交易所的有关规定。

## 第三节 主承销商核查意见

### 一、发行人本次债券符合法律法规规定的发行条件

根据《证券法》、《管理办法》、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5号）》等有关法律法规及部门规章规定，中信证券经过审慎核查，认为发行人已经符合公开发行公司债券的基本条件，具体说明如下：

#### 1、具备健全且运行良好的组织机构

经查阅发行人公司章程、组织机构图、内部控制制度等文件，发行人具备健全且运行良好的组织机构。

中信证券认为，发行人已根据《公司法》及其他相关法律、法规的规定，设立了董事会、监事会（或审计委员会）和高级管理层，形成了健全有效的法人治理结构，相关机构均能正常履行职责，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项、《管理办法》第十四条第一款第（一）项的规定。

#### 2、最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息

根据普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的普华永道中天审字（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，发行人 2023 年至 2025 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 10.93 亿元、15.08 亿元以及 12.26 亿元，最近三年平均可分配利润为 12.76 亿元。

中信证券认为，按照合理利率水平计算，发行人最近三年平均可分配利润足够支付本次公司债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项、《管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

#### 3、具有合理的资产负债结构和正常的现金流量

根据截至 2025 年审计报告显示，发行人最近一期总资产 1,673.80 亿元，净资产 500.04 亿元，资产负债率 70.13%，资产负债结构合理。

近三年，发行人经营活动净现金流分别为 1,138,055.08 万元、131,585.03 万元和 1,045,892.16 万元。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，故近三年及一期经营性现金流净额产生正负波动。公司经营活动现金流呈现阶段性波动符合房地产行业特征。

发行人近年来资产负债率保持稳定，经营活动现金净额变动符合建筑行业企业一般特性，发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5号）》、《管理办法》第十四条第一款第（三）项的规定。

#### **4、国务院规定的其他条件**

经中信证券审慎核查，本次公司债券发行满足国务院规定的其他条件，符合《证券法》第十五条第一款第（三）项、《管理办法》第十四条第一款第（四）项。

## **二、发行人不存在法律法规禁止发行本次债券的情形**

### **1、对已公开发行的公司债券或者其他债券有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；**

主承销商核查了发行人公开发行公司债券、其他债券和债务融资工具的付息、兑付公告，登记机关或交易场所网站以及发行人付息、兑付款项划付的银行回单，不存在违约或者延迟支付本息的情况；主承销商查阅了发行人《人民银行征信报告》，发行人不存在银行贷款违约或延迟支付本息的情况。

经核查，发行人符合《证券法》第十七条第（一）项、《公司债券发行与交易管理办法》第十五条第（一）项的规定。

### **2、违反《证券法》的规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途。**

经核查，发行人不存在违规改变前次公开发行的公司债券所募资金的用途的情况，符合《证券法》第十七条第（二）项、《公司债券发行与交易管理办法》第十五条第（二）项的规定。

综上所述，经核查，中信证券认为发行人不存在《证券法》第十七条和《管

理办法》第十五条规定禁止发行债券的情形。

### 三、关于发行人重大资产重组的核查

报告期内，发行人未发生构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条第一款规定的重大资产重组的资产购买或出售行为，或其他导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售或置换事项。

### 四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议

本次债券发行于 2025 年 4 月 25 日经本公司董事会或其授权机构审议通过，于 2025 年 5 月 20 日经公司股东批准。

根据《公司法》《证券法》《管理办法》及发行人章程之规定，上述董事会决议和股东决议的内容和形式合法有效。发行人已就本次发行获得董事会和股东批准。本次发行尚需中国证监会的注册批复。

主承销商核查了发行人公司章程、董事会决议和股东决议等文件，认为发行人申请发行本次债券，履行了规定的内部决策程序。

### 五、本次公开发行公司债券募集文件真实、准确、完整

发行人为本次公开发行公司债券编制了募集说明书。发行人的董事、高级管理人员对公司债券发行上市文件签署了书面确认意见。发行人的审计委员会对董事会编制的公司债券发行上市申请文件进行了审核并提出书面审核意见，审计委员会已签署书面确认意见。

发行人及全体董事、高级管理人员确认募集说明书及其他申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

### 六、对发行人是否被列入失信被执行人名单的核查

根据《企业经营异常名录管理暂行办法》（国家工商行政管理总局令第 68 号）、《关于印发对失信被执行人实施联合惩戒的合作备忘录的通知》（发改财经〔2016〕141 号）、《关于对重大税收违法案件当事人实施联合惩戒措施的合作备

忘录》(发改财经〔2016〕2798号)、《重大税收违法失信主体信息公布管理办法》(2021年国家税务总局令第54号)、《政府采购法》、《政府采购法实施条例》、《关于对安全生产领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2016〕1001号)、《关于对环境保护领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2016〕1580号)、《印发〈关于在电子认证服务行业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改财金〔2017〕844号)、《关于对涉金融严重失信人实施联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2017〕454号)、《关于对食品药品生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2016〕1962号)、《印发〈关于对盐行业生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改经体〔2017〕1164号)、《印发〈关于对保险领域违法失信相关责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改财金〔2017〕1579号)、《关于对统计领域严重失信企业及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录(发改财经〔2016〕2796号)》《统计严重失信企业信用管理办法》《印发〈关于对电力行业严重违法失信市场主体及其有关人员实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改运行〔2017〕946号)、《印发〈关于对国内贸易流通领域严重违法失信主体开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改财金〔2017〕1943号)、《印发〈关于对石油天然气行业严重违法失信主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改运行〔2017〕1455号)、《关于对严重违法质量违法失信行为当事人实施联合惩戒的合作备忘录(发改财经〔2016〕2022号)》《关于对财政性资金管理使用领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2016〕2641号)、《关于对农资领域严重失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2017〕346号)、《关于对海关失信企业实施联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2017〕427号)、《关于印发〈关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改财金〔2017〕1206号)、《印发〈关于对出入境检验检疫企业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改财金〔2018〕176号)、《交通运输部办公厅关于界定严重违法失信超限超载运输行为和相关责任主体有关事项的通知》(交办公路〔2017〕8号)、《拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单管理暂行办法》(人力资源和社会保障部令第45号),主承销商取得了发行人出具的说

明及相关主管部门的说明，并对相关公共诚信系统和权威网站进行了查询，未发现发行人存在失信行为，具体情况及核查结论如下：

经中信证券核查，发行人及重要子公司不存在为“信用中国”网站中查询到的异常经营名录或严重失信主体、人民银行征信报告中存在信用逾期记录、受到地方政府处罚、失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、盐业行业生产经营严重失信者、保险领域违法失信当事人、统计领域严重失信企业、电力行业严重违法失信市场主体、国内贸易流通领域严重违法失信主体、石油天然气行业严重失信市场主体、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域失信相关责任主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业、失信房地产企业、出入境检验检疫严重违法失信企业、严重违法失信超限超载运输当事人、拖欠农民工工资失信联合惩戒对象的情形。

综上所述，发行人及重要子公司不存在上交所《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2023 年修订）》附表《发行人诚信信息查询情况表》所列示的失信情形。经核查，主承销商认为，根据相关法律法规及公共诚信系统和权威网站查询，发行人诚信信用良好，不存在失信行为，符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券承销业务规则》、《公司债券主承销商尽职调查指引》等相关法律法规、规范性文件和自律规则的要求。

## 七、对证券服务机构的核查

### （一）中介机构资质核查

主承销商已核查相关中介机构资质文件，确认各中介机构具备相应资格，符合《公司法》、《证券法》和《管理办法》的规定。具体情况如下：

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）系本次债券发行的联席主承销商。中信证券目前持有深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：914403001017814402）及中国证券监督管理委员会颁发的《经营证券期货业务许可证》，许可中信证券经营证券期货业务，经营范围为：证券经纪（限

山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域)；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理(限于全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资管理、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理)；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。

国泰海通证券股份有限公司(以下简称“国泰海通证券”)系本次债券发行的联席主承销商。国泰海通证券目前持有上海市市场监督管理局颁发的《营业执照》(统一社会信用代码:9131000063159284XQ)及中国证券监督管理委员会颁发的《经营证券期货业务许可证》,许可中信证券经营证券期货业务,经营范围为:许可项目:证券业务;证券投资咨询;证券公司为期货公司提供中间介绍业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,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:证券财务顾问服务。(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)

爱建证券有限责任公司(以下简称“爱建证券”)系本次债券发行的联席主承销商。爱建证券目前持有上海市市场监督管理局颁发的《营业执照》(统一社会信用代码:91310000742693694J)及中国证券监督管理委员会颁发的《经营证券期货业务许可证》,许可中信证券经营证券期货业务,经营范围为:证券经纪;证券投资咨询;与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问;证券承销与保荐;证券自营;证券资产管理;证券投资基金代销;融资融券;代销金融产品业务。

**【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】**

经核查,中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、爱建证券有限责任公司具备担任本次发行的主承销商的主体资格。

本次债券募集说明书及其他信息披露文件所引用的 2023-2025 年度审计报告由普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具。普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)为取得证券、期货从业资格的会计师事务所,具备为发行人出具审计报告的资质;法律意见书由上海市锦天城律师事务所出具,并由两名执业律师和所在律师事务所负责人签署,符合《管理办法》第六条的规定。

经核查,本次债券发行的相关中介机构不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格。本次债券注册申请文件相关中介机构签字人员均具备

相关执业资质。

## （二）证券服务机构受行政处罚、监管措施和立案调查事项的核查

根据相关中介机构出具的说明，报告期内本次债券证券服务机构受行政处罚、监管措施和立案调查等事项具体如下：

### 1、中信证券股份有限公司

2023 年以来，中信证券被相关监管部门采取监管措施以及相应整改措施情况说明如下：

（1）2023 年 1 月 16 日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为，我公司存在违反《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》规定的情况。我公司在收到上述监管函件后高度重视，对监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思，后续按照监管要求进一步推动落实整改。

（2）2023 年 2 月 6 日，中国人民银行对我公司出具了《行政处罚决定书》。上述函件认为公司存在未按规定履行客户身份识别义务、未按规定保存客户身份资料和交易记录、未按规定报送大额交易报告或者可疑交易报告的行为，中国人民银行决定对我公司作出行政处罚。我公司自接受检查后不断加大资源投入，深入落实检查整改工作，持续提升公司洗钱风险管理水平。目前，我公司已完成检查问题的整改工作，并通过完善管理层审议程序、优化系统等方式提升公司洗钱风险管理机制。本次处罚事项不涉及投行业务违法违规行为，且罚款已经缴纳完毕，未对公司包括投行业务在内的业务开展及持续经营产生不利影响。

（3）2023 年 4 月 4 日，西藏证监局出具《关于对中信证券股份有限公司、徐欣、宋永新采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为，中信证券股份有限公司作为西藏华钰矿业股份有限公司首次公开发行并上市项目保荐机构，在 2017 年至 2018 年 6 月持续督导工作中存在对关联方及关联交易现场检查不到位，未保持应有的职业审慎并开展审慎核查，未能督导发行人有效防止关联方违规占用发行人资金；对销售收入及主要客户异常变化核查不充分，未采取充分的核查程序。上述情形违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定。徐欣、宋永新作为签字保荐代表人对相关违规行为负有主要责任。西藏证监局决定对中

信证券及徐欣、宋永新采取出具警示函的行政监管措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视,及时根据中国证监会的要求进行整改,加强保荐代表人的管理,督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责,扎实推进项目,提高执业质量和风险意识。

(4) 2023 年 7 月 7 日,深圳证监局出具《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为,我公司在 2023 年 6 月 19 日的网络安全事件中存在机房基础设施建设安全性不足,信息系统设备可靠性管理疏漏等问题,上述行为违反了《证券期货业网络和信息安全管理办法》第十三条相关规定,深圳证监局决定对我公司采取出具警示函的行政监管措施。我公司在收到上述监管函件后高度重视,积极组织整改工作,妥善安抚客户,对监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思,并制定整改计划,开展全面性的充分排查,举一反三,提高网络和信息安全风险意识。

(5) 2023 年 9 月 22 日,中国证监会公告《关于对中信证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》《关于对焦延延采取监管谈话措施的决定》《关于对袁雄采取监管谈话措施的决定》及《关于对张剑采取出具警示函措施的决定》,公司于 2023 年 10 月 9 日收到《关于对陈婷采取认定为不适当人选 3 个月措施的事先告知书》,于 11 月 20 日收到《关于对陈婷采取认定为不适当人选 3 个月措施的决定》。上述监管函件认为,公司担任航天通信控股集团股份有限公司收购智慧海派科技有限公司重大资产重组财务顾问过程中,公司及财务顾问主办人以及时任并购重组财务顾问业务部门负责人存在以下违规情形:一是重组阶段未对标的公司的主要供应商、主要客户和关联关系等进行审慎核查;二是持续督导阶段未对上市公司销售真实性等进行审慎核查;三是重大资产重组实施完毕后,上市公司所购买资产真实实现的利润未达到预测金额的 50%;四是内部控制制度执行不严格。上述行为违反《上市公司重大资产重组管理办法》第六条和《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》第二十一条、第三十一条的规定,中国证监会决定认定陈婷为不适当人选,3 个月不得从事上市公司重大资产重组财务顾问相关业务,对公司、焦延延、袁雄采取监管谈话的监管措施,并对时任并购重组财务顾问业务部门负责人张剑给予警示函的监管措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视,及时根据中国证监会的要求进行整改,督促相关责任人员及各

项目组在执业过程中严格遵守法律法规及监管规定的要求,认真履行财务顾问职责,诚实守信、勤勉尽责,切实保障投行业务执业质量,提升合规意识。

(6) 2023 年 10 月 8 日,深圳证监局出具《深圳证监局关于对中信证券股份有限公司采取责令改正措施的决定》。上述监管函认为公司及子公司存在违反《证券公司监督管理条例》《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券公司治理准则》规定的情况。我公司在收到上述监管函件后高度重视,对监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思,并按照监管要求提交书面整改报告。

(7) 2023 年 10 月 23 日,天津证监局对公司天津滨海新区黄海路证券营业部出具了《关于对中信证券股份有限公司天津滨海新区黄海路证券营业部采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为,营业部个别从业人员在从事证券经纪业务营销活动期间,存在向投资者提供风险测评关键问题答案、向投资者返还微信红包、向投资者承诺保本保息的情形。营业部对员工证券经纪业务营销活动管理不到位,未严格规范从业人员执业行为,合规管理存在不足,违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。我公司就监管函件提出的相关问题督导营业部认真落实整改,并增加合规检查和培训频次、强化分支机构内控合规管理,规范员工执业行为。

(8) 2024 年 1 月 5 日,中国证监会对公司出具《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》,对公司保荐代表人出具《关于对毛宗玄、朱玮采取监管谈话措施的决定》。上述监管函件认定,我公司保荐的恒逸石化股份有限公司(发行人)可转债项目,发行人证券发行上市当年即亏损、营业利润比上年下滑 50%以上。按照《证券发行上市保荐业务管理办法》第七十条的规定,对我公司采取出具警示函、对保荐代表人采取监管谈话的行政监督管理措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视,及时根据中国证监会的要求进行整改,提高风险意识。

(9) 2024 年 4 月 30 日,公司收到中国证监会《行政处罚决定书》,涉嫌违反限制性规定转让股票一案已办理终结,中国证监会依法对公司作出行政处罚,具体请见公司公告。我公司诚恳接受处罚,并深刻反思,认真落实整改,积极落

实监管要求，切实提升合规稳健经营水平。我公司严格按照法律法规要求履行信息披露义务，目前公司的经营情况正常。

(10) 2024 年 5 月 7 日，中国证监会对公司及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司及保荐代表人秦国安、李天智采取出具警示函监管措施的决定》。上述函件认定公司及保荐代表人存在违反《证券发行上市保荐业务管理办法》规定的情况，中国证监会决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的监督管理措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

(11) 2024 年 5 月 8 日，广东证监局对公司及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司、凌鹏、浦瑞航采取出具警示函措施的决定》。上述函件认定，公司作为广东泉为科技股份有限公司（原广东国立科技股份有限公司）首次公开发行股票持续督导机构，在持续督导履职过程中存在以下违规行为：一是对二甲苯贸易业务客户和供应商之间的关联关系核查不充分；二是对二甲苯贸易业务真实性核查不充分；三是对二甲苯业务单据审核中未关注到运输合同与船舱计量报告对应的船运公司存在明显差异；四是对二甲苯业务单据审核中未关注到销售合同和租船合同约定的装货港存在明显异常。上述行为违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定，保荐代表人对上述违规行为负有主要责任。广东证监局决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的行政监管措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

(12) 2024 年 7 月 29 日，浙江证监局对公司浙江分公司出具了《关于对中信证券股份有限公司浙江分公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为，公司部分员工在从业期间，存在屡次向客户提供开户知识测评或风险测评答案，提示客户提高风险承受等级的行为，违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。我公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

(13) 2024 年 8 月 5 日，贵州证监局对公司及保荐代表人出具《关于对中

信证券股份有限公司、陈健健、赵倩采取出具警示函措施的决定》。上述函件认定，公司保荐的贵州安达科技能源股份有限公司（以下简称“安达科技”）于 2023 年 3 月 23 日在北京证券交易所上市且选取的上市标准含净利润标准。安达科技 2024 年 4 月 29 日披露《2023 年年度报告》，2023 年度安达科技归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-63,392.83 万元，上市当年即亏损。上述行为违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定。贵州证监局决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的行政监管措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

（14）2024 年 9 月 14 日，陕西证监局对公司陕西分公司及刘晓出具了《关于对中信证券股份有限公司陕西分公司及刘晓采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为，2023 年 1 月刘晓在公司任客户经理期间，向投资者主动推介风险等级高于其风险承受能力的私募基金产品，违反了《证券期货投资者适当性管理办法（2022 年修订）》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》的规定。我公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

（15）2024 年 11 月 22 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取责令改正、增加内部合规检查次数并提交合规检查报告措施的决定》，对公司保荐代表人出具了《关于对朱烨辛、郭丹、孙守安采取出具警示函措施的决定》，对中信证券华南股份有限公司财务顾问主办人出具了《关于对刘亚勇、石峰采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司及子公司、保荐代表人、财务顾问主办人存在违反《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》《证券公司风险控制指标管理办法》《证券公司监督管理条例》规定的情况。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，增加内部合规检查次数并按时提交合规检查报告，加强内部控制，督促投行业务人员勤勉尽责履行相关职责，提高风险意识。

（16）2024 年 11 月 27 日，江苏证监局对公司江苏分公司出具了《关于对

中信证券股份有限公司江苏分公司采取出具警示函行政监管措施的决定》。上述函件认为，公司镇江分公司对于个别客户没有履行账户使用实名制管理职责，没有采取相应管理措施，对于员工管理不到位，未能严格规范工作人员执业行为，违反了《证券经纪业务管理办法》《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。我公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

(17) 2024 年 12 月 20 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司在业务开展过程中存在经纪业务管理不足、场外衍生品业务管理不足的问题，违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券经纪业务管理办法》《证券公司场外期权业务管理办法》《证券公司收益互换业务管理办法》等规定。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，目前已完成整改，后续进一步加强经纪业务和场外衍生品业务管理，防范再次发生类似问题。

(18) 2025 年 1 月 17 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司存在违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券公司融资融券业务管理办法》规定的情况。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，进一步加强融资融券业务管理，防范再次发生类似问题。

(19) 2025 年 6 月 23 日，浙江证监局对公司浙江分公司、绍兴分公司分别出具了《关于对中信证券股份有限公司浙江分公司采取责令改正措施的决定》和《关于对中信证券股份有限公司绍兴分公司采取责令改正措施的决定》。上述函件认为以上分公司存在违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》《证券投资顾问业务暂行规定》的情况。我公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

(20) 2026 年 1 月 22 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。公司在知悉上述监管函件后高度重视，进一步加强业务管理，防范再次发生类似问题。

中信证券股份有限公司针对上述各项监管措施均已完成相关整改工作，不存在被限制债券承销业务资格的情形，上述情况不会对本次债券发行构成实质性障碍。

## 2、国泰海通证券股份有限公司

国泰海通证券股份有限公司（简称“国泰海通”）<sup>1</sup>2022 年 1 月 1 日至今存在被相关监管部门、自律组织就投资银行类业务给予下列处罚或采取行政和自律监管措施的情形，具体情况如下：

（1）国泰君安作为合并方，2023 年 1 月 1 日起至交割日前受到处罚和监管措施情况如下：

1) 中国证券监督管理委员会安徽监管局行政监管措施决定书（2023）46 号  
2023 年 11 月 17 日，因在保荐滁州多利汽车科技股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，未勤勉尽责，存在对发行人董监高资金流水的穿透核查程序不充分等问题，安徽证监局对国泰君安及相关责任人员采取出具警示函的行政监管措施。

2) 深圳证券交易所自律监管措施（2023）788 号  
2023 年 11 月 27 日，因在保荐科都电气股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市过程中，存在未充分核查并督促发行人及时整改财务内控不规范等情况，深圳证券交易所对国泰君安及相关责任人员采取书面警示的自律监管措施。

3) 中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书（2024）9 号  
2024 年 1 月 8 日，因在泰禾集团股份有限公司公司债券受托管理期间未严格遵守执业行为准则，存在履职尽责不到位的情况，未能督导发行人真实、准确、完整、及时披露相关信息，中国证券监督管理委员会对国泰君安采取出具警示函的行政监管措施。

4) 中国证券监督管理委员会江苏监管局行政监管措施决定书（2024）199 号  
2024 年 10 月 30 日，因某重大资产重组项目财务顾问工作，中国证券监督管理委员会江苏监管局对国泰君安及相关责任人员采取出具警示函的行政监管措施。

<sup>1</sup> 国泰君安证券股份有限公司（简称“国泰君安”）换股吸收合并原海通证券股份有限公司（简称“海通证券”）事项已获得中国证券监督管理委员会核准批复，本次合并交易已于 2025 年 3 月 14 日（即“交割日”）完成交割，自该日起，存续公司国泰君安（2025 年 4 月 3 日更名为国泰海通证券股份有限公司）承继及承接原海通证券的权利与义务。

(2) 海通证券作为被合并方，其权利义务自交割日后由存续公司承继，其自交割日后未因投资银行类业务受到处罚和监管措施。

(3) 存续公司自交割日后因投资银行类业务受到处罚、采取监管措施或纪律处分情况如下：

1) 深圳证券交易所 深证审纪〔2025〕15 号

2025 年 5 月 23 日，因在中鼎恒盛气体设备（芜湖）股份有限公司创业板 IPO 过程中，项目保荐人国泰海通及项目保荐代表人存在未充分关注发行人内部控制有效性等情形，深圳证券交易所对国泰海通给予通报批评的处分，对相关责任人员给予六个月内不接受其签字的发行上市申请文件、信息披露文件的处分。

2) 深圳证券交易所 深证函〔2025〕1200 号

2025 年 12 月 5 日，因在中节能铁汉生态环境股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金过程中，国泰海通作为独立财务顾问对标的公司提前确认收入事项核查不到位、发表的核查意见不审慎，深圳证券交易所对国泰海通采取书面警示的自律监管措施。

3) 中国证券监督管理委员会上海监管局 沪证监决〔2026〕65 号等

2026 年 3 月 2 日，因在海南普利制药股份有限公司 2020 年非公开发行股票项目和 2021 年向不特定对象发行可转换公司债券项目的持续督导工作中，国泰海通作为保荐机构及相关保荐代表人存在对部分应予以关注的异常情况或问题的核查不到位等情形，中国证券监督管理委员会上海监管局对国泰海通及相关责任人采取出具警示函的监督管理措施。

4) 上海证券交易所 上证函〔2026〕30 号

2026 年 4 月 10 日，在参与注册制发行承销业务过程中，因存在信息披露不合规、内控执行不到位等情形，上海证券交易所对国泰海通采取予以监管警示并处监管谈话的自律监管措施。

国泰海通已严格按照监管机构的要求，对上述监管事项制定整改措施，及时进行有效整改，建立健全投行业务内控制度，严格执行相关工作流程和操作规范，加强对投行业务及相关人员的持续管控。国泰海通不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

### 3、爱建证券有限责任公司

2023 年 1 月 1 日至本情况说明出具之日，爱建证券有限责任公司不存在被

监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格,不存在因投资银行类业务被相关监管部门给予其他处罚或采取监管措施的情形。

#### 4、上海市锦天城律师事务所

上海市锦天城律师事务所（以下简称“该所”）作为上海陆家嘴（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，根据相关规定，就本所自 2023 年 1 月 1 日至今受到监管措施情况作如下说明：

（1）2023 年 12 月，因在某公开发行公司债券项目中尽职调查工作底稿及查验计划存在问题，收到中国证券监督管理委员会湖北监管局《监管关注函》；

（2）2024 年 2 月，因在某新三板挂牌项目中信息披露存在问题，收到全国股转公司挂牌审查部《关于对上海市锦天城律师事务所采取要求提交书面承诺自律监管措施的送达通知》；

（3）2024 年 3 月，因在某非公开发行股票项目中尽职调查存在问题，收到中国证券监督管理委员会上海监管局《关于对上海市锦天城律师事务所及签字律师采取出具警示函措施的决定》，对锦天城及相关签字律师采取出具警示函的行政监管措施；

（4）2024 年 4 月，因在某公司首次公开发行股票并在创业板上市项目中有关事项核查程序执行不到位、核查不充分问题，收到深圳证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所及相关当事人给予通报批评处分的决定》；

（5）2024 年 5 月，因在某公司公司债券发行项目尽职调查程序中存在瑕疵等问题，收到中国证监会吉林监管局《关于对上海市锦天城律师事务所的监管关注函》；

（6）2024 年 8 月，因在某公司首次公开发行股票并在创业板上市项目中有关事项核查程序执行不到位、核查不充分问题，收到深圳证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所及相关当事人的监管函》；

（7）2024 年 9 月，因在某公司向特定对象发行股票项目中对发行认购对象的股权结构核查程序不到位，收到深圳证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所的监管函》，被予以书面警示的自律监管措施；因未能勤勉尽责的履行核查义务，收到中国证监会山东监管局《关于对上海市锦天城律师事务所及相关律师采取出具警示函措施的决定》；

(8) 2024 年 12 月, 因在某公司首次公开发行股票并在科创板上市项目中工作底稿保存不完善、走访程序执行不到位, 收到中国证监会江苏监管局《关于对上海市锦天城律师事务所采取出具警示函行政监管措施的决定》; 2025 年 3 月, 收到上海证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所予以监管警示的决定》;

(9) 2025 年 2 月, 因在某公司首次公开发行股票并上市项目中对税务处罚相关事项未进一步核查, 收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《监管关注函》;

(10) 2025 年 8 月, 因在某公司债券发行项目中底稿制作及查验计划存在不规范, 收到中国证券监督管理委员会青岛监管局《监管关注函》;

(11) 2025 年 9 月, 因在某公司向特定对象发行股票项目中对不动产抵押事项核查存在瑕疵, 收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《警示函》。

针对上述监管机构提出的问题, 锦天城已根据要求进行整改, 并已按要求向监管机构提交了整改报告/承诺函, 完成了相关整改工作。

#### 5、普华永道中天会计师事务所

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)作为参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的证券服务机构, 根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则(2023 年修订)》中关于证券服务机构资格要求的规定, 特做出如下确认:

(1) 于确认函出具之日, 普华永道不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形;

(2) 于确认函出具之日, 普华永道不存在被中国证监会依法采取限制业务活动、责令停业整顿、指定其他机构托管、接管等监管措施, 或者被上海证券交易所实施一定期限内不接受其出具相关文件的纪律处分, 尚未解除的情形; 普华永道负责人、经办人员(包括陈玲、曹志斌、赵莹)不存在被中国证监会依法采取限制从事证券服务业务等监管措施或者证券市场禁入的措施, 或者被上海证券交易所实施一定期限内不接受其出具相关文件的纪律处分, 尚未解除的情形。

### 八、关于债券受托管理人的核查

根据《债券受托管理协议》, 发行人已聘请中信证券股份有限公司作为本次债券受托管理人, 受托管理人由本次发行的承销机构担任, 且为中国证券业协会会员, 并非为本次发行提供担保的机构, 与发行人之间不得存在依据企业会计准

则相关规定构成重大影响的关联关系，符合《管理办法》的相关规定。

## 九、关于发行人申请公开发行其他公司债券的核查

经主承销商核查，发行人不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程中或者前次已注册但尚未发行完毕（已承诺未发行额度不再发行的除外），再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。

## 十、对本次债券注册规模合理性及募集资金用途的核查

### （一）本次债券注册金额合理性及募集资金用途的分析

本次债券发行总额为不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），本次公司债券募集资金扣除发行等相关费用后，资金用途用于偿还到期/回售的公司债券本金。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 年度及 2025 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），按市场合理利率水平计算，公司最近三年实现的年均可分配利润足以支付本次公司债券一年的利息。

经主承销商核查，本次债券募集资金有明确的用途，且发行人制定了切实可行的偿债安排，发行人本次债券注册规模合理。

### （二）对前次募集资金是否用于募集说明书约定用途的核查

截至本核查意见出具日，发行人根据债券募集说明书募集资金用途约定，募集资金已使用完毕。截至本核查意见出具日，发行人前次发行公司债券的发行情况如下：

#### 1、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）

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。截至本核查报告出具日，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。

## 十一、关于《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的核查

### （一）债券受托管理协议

中信证券股份有限公司接受发行人聘请担任本次债券的受托管理人。根据《管理办法》、中国证券业协会发布的《公司债券受托管理人执业行为准则》，中信证券股份有限公司与发行人拟定并签署了《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》）。

经主承销商核查，《债券受托管理协议》和募集说明书披露的债券受托管理协议的主要内容符合《管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则》和中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为规则》相关规定，《债券受托管理协议》载有中国证券业协会公布的发行公司债券受托管理协议必备条款。

### （二）债券持有人会议规则

中信证券股份有限公司接受发行人聘请担任本次债券的受托管理人。根据《管理办法》、中国证券业协会发布的《公司债券受托管理人执业行为准则》，中信证券股份有限公司代表本次债券的债券持有人与发行人共同制定了《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持有人会议规则》。（以下简称《债券持有人会议规则》）

经主承销商核查，《债券持有人会议规则》和募集说明书披露的债券持有人会议规则的主要内容符合《管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》相关规定的要求。

## 十二、募集说明书其他信息的真实性、准确性和完整性及符合规范要求

经主承销商核查及发行人相关声明，本次债券发行申请文件内容真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，符合《证券法》第二十九条第一款、《管理办法》第四条的规定。

发行人全体董事、高级管理人员对公司债券发行上市申请文件已签署书面确认意见。募集说明书符合《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关文件的要

求。

### 十三、关于发行人持股比例大于 50%的子公司未纳入合并范围及持股比例不高于 50%的子公司纳入合并范围的核查

报告期内，发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，也不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司

### 十四、发行人董事、高级管理人员是否涉嫌重大违纪违法

主承销商、发行人律师通过查询发行人现任董事、高级管理人员任命文件，检索中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、全国法院被执行人信息查询网、中国执行信息公开网、新闻网站等网站，对发行人现任董事和高级管理人员是否涉嫌重大违纪违法进行了核查。

经核查，报告期内，发行人现任董事、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、或被中国证监会采取市场禁入、被认定为不适当人选、或被其他行政管理部门处罚等情形。发行人现任董事、高级管理人员的任职符合相关法律法规和《公司章程》的有关规定。

### 十五、发行人是否存在媒体质疑的重大事项

主承销商通过查询主要新闻网站等网站，报告期内发行人不存在被媒体质疑的重大事项。

### 十六、涉贿情况专项核查

经主承销商核查，发行人及其相关人员、中介机构及其相关人员不存在以行贿行为干扰债券发行上市审核的情形。截至本核查意见出具日，近三年内发行人及其相关人员<sup>2</sup>、中介机构及其相关人员<sup>3</sup>不存在以下行贿行为：

- (1) 经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

<sup>2</sup> 发行人及其相关人员具体包括发行人、发行人控股股东、发行人实际控制人及发行人的董事、高级管理人员

<sup>3</sup> 中介机构及其相关人员具体包括承销商、会计师事务所、律师事务所、债券受托管理人、资信评级机构、资产评估机构等证券服务机构及其相关人员

(2) 纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

(3) 纪检监察机关通报的行贿行为。

## 十七、关于房地产业务的核查

经核查，发行人为房地产企业。发行人、律师和主承销商就房地产业务进行了自查和专项核查。

### 1、关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的核查

发行人已出具自查报告，报告期内（2023 年度、2024 年度及 2025 年度）发行人及其控股子公司报告期内列入核查范围的房地产项目不存在被国土资源部门认定为闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形；符合国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等法律法规及规范性文件的相关规定。

此外，发行人董事、高级管理人员均已承诺：《自查报告》已如实披露了陆家嘴股份在报告期内房地产开发项目的自查情况，如陆家嘴股份存在未披露的因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给陆家嘴股份和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

主承销商和发行人律师已就发行人房地产业务出具了专项核查意见，具体内容详见主承销商出具的《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司涉及房地产行业公司债券分类监管情况的专项核查意见》，以及发行人律师出具的《上海市锦天城律师事务所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房地产业务专项核查法律意见书》。

### 2、关于房地产行业公司债券分类监管事项的核查

经核查，发行人属于分类监管要求所认定的房地产企业，发行人属于房地产企业申报公司债券的基础范围，不存在房地产企业不得发行公司债券的相关情形，具体核查过程详见主承销商出具的《涉及房地产行业公司债券分类监管情况的专

项核查意见》。

经核查，根据综合指标的分类，发行人被划分为正常类房地产企业，具体核查过程详见主承销商出具的《中信证券股份有限公司关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司涉及房地产行业公司债券分类监管情况的专项核查意见》。

### **3、关于存续期信息披露安排是否符合《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》相关要求的核查**

经核查，发行人已按照《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》的相关要求，在募集说明书中承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

经主承销商核查，对于募集资金使用的存续期披露安排，发行人已建立信息披露机制，在存续期定期报告和临时报告中对募集资金实际使用、执行国家房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确的信息披露；受托管理人亦根据《受托管理协议》约定建立了受托管理报告的披露机制，对发行人规范经营和募集资金使用等情况作出持续信息披露安排，符合《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》对于房地产企业发行公司债券募集资金使用的存续期披露要求。

### **4、关于涉及房地产业务的其他发行人不得存在的情形的核查**

(1) 经查询中华人民共和国自然资源部网站 (<https://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)，并经发行人承诺，发行人不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。主承销商认为，报告期内发行人不存在违反“国办法〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改的情形。

(2) 经查询中国土地市场网等土地市场信息公开网站，发行人不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。主承销商认为，发行人不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

(3) 根据中华人民共和国自然资源部网站 (<https://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网站 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)、信用中国 (<http://www.creditchina.gov.cn/>) 等网站进行综合查询，未发现发行人因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。主承销商认为，报告

期内发行人不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

综合上述核查情况，主承销商认为，报告期内发行人不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，亦不存在经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形；发行人在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

## 十八、城市建设企业特殊事项核查意见

经核查，发行人不属于城市建设企业。

## 十九、关于为高速公路、地铁线路等相关资产折旧政策的核查

经核查，发行人不属于高速公路、地铁线路等相关资产折旧政策较为特殊的政府还贷公路企业和轨道交通企业。

## 二十、关于发行人会计政策/会计估计变更相关事项的核查

### 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。

## 二十一、关于发行人更换会计师事务所事项的核查

报告期内，发行人不存在更换会计师事务所的情况。

## 二十二、关于发行人审计报告被出具保留意见情形的核查

经核查报告期内发行人审计报告，报告期内发行人审计报告不存在为带强调事项段无保留意见或保留意见的情形。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。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）具备会计师事务所执业证书。

## 二十三、报告期内发行人主体评级存在差异的核查

经主承销商核查，发行人报告期内历次主体评级均为 AAA，最近三年在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级且最近一次主体评级结果（含主体跟踪评级结果）均无差异。

## 二十四、关于报告期内签字会计师退伙的核查

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。

在本核查意见出具日，签署上述审计报告的签字会计师之一孙颖已经从普华永道中天会计事务所（特殊普通合伙）退伙，未作为签字会计师签署声明以供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用。

经中信证券核查，普华永道中天会计事务所（特殊普通合伙）已对上述签字会计师退伙事项出具声明，签署报告期内审计报告的签字会计师之一退伙不会对本次债券的发行造成重大不利影响。

## 二十五、关于加强落实廉洁从业相关要求的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（中国证监会公告〔2018〕22 号）的要求，主承销商在本次债券承销业务开展中是否存在有偿聘请各类第三方机构和个人（以下简称“第三方”）等相关行为进行核查。

### （一）有偿聘请第三方等相关行为的核查

经核查，主承销商不存在有偿聘请第三方等相关行为。

### （二）对上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司有偿聘请第三方情况的专项核查

截至本核查意见出具之日，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司在本项目中除聘请主承销商中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、爱建证券有限责任公司、律师事务所上海市锦天城律师事务所、审计机构普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）、受托管理机构中信证券股份有限公司、监管银行等依法需要聘请的服务机构之外，不存在其他直接或间接有偿聘请与本项目有关第三方的行为。

经核查，上述聘请行为合法合规，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

## 二十六、交易所《审核重点关注事项》涉及核查事项的意见

经核查，本次债券触发了《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项》部分条款，触发情况如下：

- 1、报告期内筹资活动现金流缺乏稳定性；
- 2、发行人属于房地产企业；

主承销商对以上情形的核查情况如下：

1、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。

综上，发行人筹资渠道主要为银行贷款、发行公司债券以及收到发行人控股股东的投资，筹资渠道稳定，报告期内未发生明显变化，发行人筹资活动现金流量净额的波动不会对发行人偿债能力构成重大影响。

2、2025 年，发行人房地产业务收入占营业收入比例为 70.00%，发行人行业分类为房地产业。

## 第四节 主承销商内核情况

### 一、内核程序履行

中信证券设内核部，负责本机构投资银行类项目的内核工作。内核部将根据项目进度不定期召集内核会议审议项目发行申报申请。

内核部审核人员将把项目审核过程中发现的主要问题形成书面的项目审核情况报告，在内核会上报告给各位参会委员，同时要求项目负责人和项目组对问题及其解决措施或落实情况进行解释和说明。在对项目主要问题进行充分讨论的基础上，由全体参会内核委员投票表决是否同意项目申请文件对外报出。

本次内核委员会召开情况如下：

委员构成：内核部4名、合规部1名、风险管理部1名、质量控制组1名。

会议时间：2026年3月5日。

表决结果：通过。

### 二、内核部关注的主要问题落实情况

1. 根据材料：最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 587.97 亿元、733.86 亿元、706.46 亿元和 686.44 亿元，占同期末总负债的比例分别为 66.79%、63.53%、63.01%和 58.57%。**请说明：**（1）发行人有息负债的具体结构，是否符合业务模式，与同行业是否可比，是否过度举债；（2）发行人有息负债的偿付来源，是否存在集中兑付风险。

#### **【回复】：**

（1）

1) 发行人有息负债具体结构如下：

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 587.97 亿元、733.86 亿元、706.46 亿元和 686.44 亿元，占同期末总负债的比例分别为 66.79%、63.53%、63.01%和 58.57%。最近一期末，短期贷款（含一年内到期的长期贷款）为 229.59 亿元，长期贷款为 177.66 亿元，中期票据为 5.50 亿元，应付债券（公司债）为 40.00 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 5.50 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 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款（含一年内到期的长期借款）	229.59	33.45	211.56	29.95	152.15	20.73	186.08	31.65
长期借款	177.66	25.88	186.44	26.39	152.40	20.77	94.80	16.12
应付债券（含一年内到期的应付债券） <sup>4</sup>	262.10	38.18	296.57	41.98	339.66	46.28	307.09	52.23
关联方借款	11.59	1.69	10.37	1.47	88.02	11.99	-	-
金融持牌机构收益凭证和转融资	5.50	0.80	1.5	0.21	1.63	0.22	-	-
<b>合计</b>	<b>686.44</b>	<b>100</b>	<b>706.46</b>	<b>100.00</b>	<b>733.86</b>	<b>100.00</b>	<b>587.97</b>	<b>100.00</b>

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 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>银行贷款</b>	<b>231.21</b>	<b>76.72</b>	<b>407.25</b>	<b>59.33</b>	<b>398.02</b>	<b>56.34</b>	<b>304.56</b>	<b>41.50</b>	<b>277.84</b>	<b>47.25</b>
其中担保贷款	9.04	3.00	167.24	24.36	171.64	24.30	122.52	16.70	108.20	18.40
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	12.69	1.73	25.00	4.25
国有六大行	118.94	39.47	234.74	34.20	237.36	33.60	192.23	26.19	174.87	29.74
股份制银行	54.08	17.95	93.02	13.55	87.81	12.43	45.62	6.22	42.27	7.19
地方城商行	51.58	17.12	72.90	10.62	61.50	8.71	41.03	5.59	20.99	3.57
地方农商行	6.60	2.19	6.60	0.96	11.34	1.61	13.00	1.77	14.71	2.50
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>债券融资</b>	<b>61.43</b>	<b>20.39</b>	<b>262.10</b>	<b>38.18</b>	<b>296.57</b>	<b>41.98</b>	<b>339.66</b>	<b>46.28</b>	<b>307.09</b>	<b>52.23</b>
其中：公司债券	40.00	13.27	100.00	14.57	100.00	14.16	100.00	13.63	55.00	9.35
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	5.50	1.83	59.40	8.65	70.40	9.97	94.90	12.93	123.00	20.92
资产支持证券	15.93	5.29	102.70	14.96						
<b>非标融资</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>4</sup> 应付债券不含对应利息

融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他融资</b>	<b>8.72</b>	<b>2.89</b>	<b>17.09</b>	<b>2.49</b>	<b>11.87</b>	<b>1.68</b>	<b>89.65</b>	<b>12.22</b>	<b>3.04</b>	<b>0.52</b>
委托贷款	7.20	2.39	7.20	1.05	-	-	-	-	2.00	0.34
股东贷款	1.52	0.50	9.89	1.44	9.37	1.33	88.02	11.99	1.04	0.18
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>301.36</b>	<b>100.00</b>	<b>686.44</b>	<b>100.00</b>	<b>706.46</b>	<b>100.00</b>	<b>733.86</b>	<b>100.00</b>	<b>587.97</b>	<b>100.00</b>

发行人有息债务以银行借款和债券融资为主，截至 2025 年 9 月末发行人银行借款和债券融资合计占有息负债的比重为 97.11%；从期限结构来看，发行人一年以内到期的有息负债占比为 43.90%，一年以上占比为 56.10%。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，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，有息债务余额处于较高的水平。

选取主要经营区域位于上海地区、从事城市综合开发运营的 A 股上市公司作为可比企业，鉴于相关可比企业暂未公开披露截至 2025 年 9 月末有息负债情况，项目组选取距离报告期末最近的 2025 年 6 月末有息负债数据进行比较。截至 2025 年 6 月末，发行人与可比企业有息负债余额及资产负债率对比如下：

证券代码	证券简称	有息负债余额 (亿元)	净资产 (亿元)	有息负债占 净资产比例	资产负债率
600648.SH	外高桥	220.73	155.03	142.38%	65.83%
600639.SH	浦东金桥	212.40	184.14	115.35%	63.66%
600895.SH	张江高科	287.26	192.53	149.20%	67.78%
600848.SH	上海临港	320.19	335.58	95.41%	61.02%
	<b>平均值</b>	<b>349.60</b>	<b>272.96</b>	<b>128.91%</b>	<b>65.72%</b>
<b>600663.SH</b>	<b>发行人</b>	<b>707.41</b>	<b>497.50</b>	<b>142.19%</b>	<b>70.33%</b>

由上表数据可知，截至 2025 年 6 月末发行人有息债务余额与同行业可比企业相比处于高位，但从有息债务占净资产比例看，从事城市综合开发运营主体普遍存在有息债务占净资产比例较高的情况，发行人该指标略高于行业均值，与外高桥、张江高科相近。从资产负债率看，从事城市综合开发运营主体的资产负债

率也普遍处于较高的位置，发行人资产负债率与行业均值相比略高，与张江高科相近。发行人不存在显著偏离与同行业可比企业的过度举债情况。

(2)

1) 发行人有息负债偿付来源如下：

有息负债偿债资金来源主要包括日常经营所产生的营业收入、净利润、经营活动现金流入、银行融资等方式，具体方式如下：

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，2022 年、2023 年、2024 年和 2025 年 1-9 月，发行人合并口径营业收入分别为 1,176,230.25 万元、1,066,700.92 万元、1,465,097.85 万元和 1,203,783.78 万元；营业利润分别为 198,737.50 万元、261,736.38 万元、252,469.59 万元和 200,660.42 万元；净利润分别为 146,092.20 万元、164,470.06 万元、179,477.57 万元和 141,241.99 万元，为本次债券本息偿付提供了较好的保障。

外部融资渠道畅通将为有息负债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 9 月末，发行人已用授信总额 946.71 亿元，已用授信额度 474.06 亿元，未使用额度 472.65 亿元。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，近三年及一期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。

充裕的货币资金报告期内，公司货币资金分别为 372,509.27 万元、1,040,767.43 万元、754,791.41 万元和 888,423.95 万元，占当期末资产总额的比例分别为 2.96%、6.41%、4.70%和 5.31%，占当期末流动资产的比例分别为 6.57%、11.81%、9.09%和 10.58%。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。

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 5,667,286.14 万元、8,811,109.22 万元、8,306,676.05 万元和 8,397,965.61 万元，占总资产比例分别为 45.09%、54.27%、51.70%和 50.07%。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。

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

2)

### 发行人近一年末有息债务期限结构情况

单位：亿元、%

期限分布		2025 年 9 月末	
		金额	占比
一年以内	银行贷款	231.21	33.68
	债券	61.43	8.95
	其他融资	8.72	1.27
一年以上	银行贷款	176.04	25.65
	债券	200.67	29.23
	其他融资	8.37	1.22
<b>合计</b>		<b>686.44</b>	<b>100.00</b>

从期限结构来看，发行人一年以内到期的有息负债金额合计 301.36 亿元，占比为 43.90%，一年以上占比为 53.10%。发行人一年以内到期的有息负债规模较大，考虑到除上述有息负债偿付资金来源外，发行人受支持力度大，竞争优势显著，预计一年以内到期的有息负债规模较大不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

针对发行人有息负债规模较大的风险，发行人已于募集说明书“第二章 风险提示及说明”之“二、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”进行相关提示：

#### “2、有息债务增长且一年内到期债务规模较大风险

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

报告期内各期末，发行人有息债务总额分别为 587.97 亿元、733.86 亿元、

706.46 亿元和 686.44 亿元；财务费用分别为 14.12 亿元、15.55 亿元、13.59 亿元和 10.83 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 9 月末，发行人一年内到期的有息债务为 301.36 亿元，规模较大。投资建设项目的大幅增加，有益于公司规模扩大，但如果财务费用增长过快，有可能对公司利润产生一定影响，到期的本息可能增加公司刚性债务支出的压力，从而对公司的经营产生一定的影响。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。”

2. 根据材料：（1）近三年及一期末，发行人存货分别为 3,572,805.32 万元、5,970,768.53 万元、5,970,254.96 万元和 5,903,920.28 万元，占当期末资产总额的比例分别为 28.42%、36.77%、37.16%和 35.27%；（2）近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 3,928,856.82 万元、4,946,037.02 万元、5,019,648.50 万元和 5,097,072.48 万元，占当期末资产总额的比例分别为 31.26%、30.46%、31.24%和 30.45%。**请说明：**（1）结合房价走势、可比房企计提等情况，说明发行人存货跌价准备的计提是否充分；（2）发行人存货金额持续较大的原因及合理性，是否存在去化困难的项目；（3）发行人投资性房地产累计折旧和累计摊销是否准确，未计提减值准备的合理性，采用成本法计量的原因，与同行业是否可比。

**【回复】：**

（1）

截至 2025 年 9 月末，发行人存货跌价准备 2.73 亿元，占当期末存货账面价值的 0.46%，主要系本年度对绿岸项目计提了存货跌价准备。鉴于相关可比公司暂未披露 2025 年 9 月末存货跌价计提情况，项目组选取距离报告期末最近的 2025 年 6 月末作为时间节点进行对比。截至 2025 年 6 月末，发行人存货跌价准备 1.86 亿元，占当期末存货账面价值的 0.31%。经项目组对比可比公司，外高桥股份 2025 年 6 月末存货跌价准备 0.09 亿元，占期末存货余额的 0.08%；浦东金桥 2025 年 6 月末存货跌价准备 0.00 亿元，占期末存货余额的 0.00%；张江高科 2025 年 6 月末存货跌价准备 0.32 亿元，占期末存货余额的 0.17%。发行人存货跌价计提与同行业其他企业相比无重大差异。

绿岸项目相关诉讼正在审理中。发行人综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后，2024 年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 17,938 万元。鉴于发行人存货的可变现净值未出现大幅下降的迹象，发行人综合市场情况及专业律师意见做出存货跌价准备计提。

除该项目外，其余项目计提减值准备金额较小。公司正在开发的住宅项目大部分处于陆家嘴金融区、前滩、张江科学城、川沙新市镇、北蔡御桥等上海浦东新区重点规划区域。依据国家统计局数据，截至 2024 年 12 月上海新建住宅销售价格指数较去年同期上升 5.3%，2025 年 12 月上海新建住宅销售价格指数较去年同期上升 4.8%，报告期内房价维持在较高水平，跌价损失风险相对较小。2024 年以来，上海房地产购房政策进一步放宽，2024 年 9 月，上海市住房和城乡建设管理委员会、市房屋管理局、市规划资源局、市税务局等四部门联合印发《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》，提出调整住房限购政策、优化住房信贷、调整住房税收等七条政策措施，助力楼市“止跌回稳”；2026 年 2 月，上海市住房和城乡建设管理委员会、市房屋管理局、市财政局、市税务局、市公积金管理中心等五部门联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》，进一步调减住房限购政策，优化住房公积金贷款政策，完善个人住房房产税政策，助力楼市“止跌回稳”。政策发力将有助于集中释放前期政策调控积累的存量有效需求，推动发行人项目去化提升，降低存货跌价风险。

(2)

近三年及一期末，发行人存货分别为 3,572,805.32 万元、5,970,768.53 万元、5,970,254.96 万元和 5,903,920.28 万元，占当期末资产总额的比例分别为 28.42%、36.77%、37.16%和 35.27%，占当期末流动资产的比例分别为 63.04%、67.76%、71.87%和 70.30%。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。

2023 年末公司存货较 2022 年末增加 2,397,963.21 万元，增幅 67.12%，主要

系发行人重大资产重组完成所致。2024 年末公司存货较 2023 年末减少 513.57 万元，基本保持稳定。

至 2024 年末，公司主要在售的住宅项目为世纪前滩·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），项目整体去化率分别约为 98%、87%、64%、40%及 92%。截至 2025 年 9 月末，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）的去化率分别为 99%、93%、84%、70%及 100%，去化率均较 2024 年末有了进一步提升。陆家嘴太古源源邸（第二批）于 2025 年 5 月入市，截至 2025 年 9 月末去化率已达 96%，去化情况较好。世纪臻邸去化率提升幅度较大，发行人正采取多种销售举措，积极加紧去化。

### （3）

发行人投资性房地产主要涉及房地产租赁业务中的非住宅租赁板块。发行人非住宅租赁业务包括办公物业和商业物业。其中，办公物业是发行人的核心资产，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。

截至 2025 年 9 月末，公司主要在营的甲级写字楼共 30 幢，总建筑面积约 244.50 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 9 月末，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 75%，平均租金 7.30 元/平方米/天。公司天津成熟甲级写字楼的平均出租率为 58%，平均租金 2.80 元/平方米/天。公司商业物业目前主要包括上海陆家嘴 L+MALL、天津陆家嘴 L+MALL、陆家嘴 96 广场、前滩陆悦广场、陆家嘴 1885、花木陆悦坊、金杨陆悦坊、川沙九六广场、陆家嘴金融城配套商业设施，其定位和设计各有特色，均位于所属商圈的核心地段。截至 2025 年 9 月末，主要商业物业总建筑面积约 77.63 万平方米。公司上海商业物业的平均出租率为 92%，平均租金 7.50 元/平方米/天。公司天津商业物业的平均出租率为 88%，平均租金 2.23 元/平方米/天。

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，如果投资性房地产存在减值迹象，企业需要进行减值测试并计提相应的减值准备。发行人对以成本模式

计量的投资性房地产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。发行人投资性房地产均位处核心地段，各项经营数据良好，资产保值增值属性较强，不存在明显的减值迹象。

针对发行人投资性房地产公允价值，发行人聘请了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对发行人投资性房地产的公允价值进行评估，同时聘请了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）复核了发行人编制执行商定程序的合并财务报表中按公允价值计量的投资性房地产科目列报是否准确。经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）确认，发行人的执行商定程序的合并财务报表在所有重大方面按照发行人财务报表重要会计估计和判断部分所述的编制基础编制。

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定，企业通常应当采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，只有存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，才可以采用公允价值模式计量。同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量，且计量模式一旦确定，不得随意变更。

发行人采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，投资性房地产的折旧采用年限平均法计提。发行人投资性房地产与其他固定资产折旧和无形资产摊销的计提保持一致，不存在重大差异。发行人对投资性房地产按成本模式进行后续计量的会计政策存在一致性、稳定性。经项目组核查，上海地区可比商业地产主体如张江高科、金桥股份等对投资性房地产均采用成本法进行后续计量，与发行人不存在重大差异。

3. 根据材料：（1）最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-53,902.63 万元、1,138,055.08 万元、131,585.03 万元和 761,227.78 万元；（2）最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-884,705.87 万元、171,570.73 万元、408,131.79 万元和-340,705.17 万元；（3）最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-21,051.52 万元、-687,375.49 万元、-866,959.90 万元和-291,057.13 万元。**请说明：**（1）最近一期，发行人经营活动现金流净额大幅上升的原因；（2）报告期内，发行人投资

活动现金流净额波动较大的原因及合理性；（3）报告期内，发行人筹资活动现金流净额波动较大的原因，对其偿债能力是否构成不利影响。

**【回复】:**

（1）

2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量大幅上升，主要系本报告期住宅销售回款较上年同期增加，包括本报告期新推盘的陆家嘴太古源源邸（第二批）；同时本报告期未发生购置土地等大额经营活动支出，造成该报告期经营活动产生的现金流量大幅上升。

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

已在募集说明书中作出风险提示如下：

“4、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

报告期内各期公司经营性活动现金净流量分别为-5.39 亿元、113.81 亿元、13.16 亿元和 76.12 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。”

(2)

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-884,705.87 万元、171,570.73 万元、408,131.79 万元和-340,705.17 万元；投资活动现金流入分别为 2,032,744.45 万元、2,826,942.45 万元、2,711,452.79 万元和 623,421.17 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 2,917,450.32 万元、2,655,371.72 万元、2,303,321.00 万元和 964,126.34 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、股权等金融产品以及完工房地产项目的尾款结算等。2023 年度投资活动现金流量净额较 2022 年同期增加 1,056,276.60 万元，增幅 119.39%，主要系收回投资收到的现金增加所致。2024 年度增幅 137.88%，主要系①办公楼销售回款流入较上年度有所增加。②子公司陆家嘴信托存续并表项目到期且新投入融资类项目规模下降。2025 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额变负，主要系本报告期金融板块业务扩张，投资额增加。

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，发行人投资活动支出较大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)

2023 年度筹资活动现金流量净额较去年同期减少 666,323.97 万元，降幅 3,165.21%，主要系发行人 2023 年度偿还债务资金规模增加所致。2024 年度，发行人筹资活动现金流量净额较 2023 年度下降 21.63%，主要系偿还债务支付的现金增加所致。

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 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>银行贷款</b>	<b>231.21</b>	<b>76.72</b>	<b>407.25</b>	<b>59.33</b>	<b>398.02</b>	<b>56.34</b>	<b>304.56</b>	<b>41.50</b>	<b>277.84</b>	<b>47.25</b>
其中担保贷款	9.04	3.00	167.24	24.36	171.64	24.30	122.52	16.70	108.20	18.40
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	12.69	1.73	25.00	4.25
国有六大行	118.94	39.47	234.74	34.20	237.36	33.60	192.23	26.19	174.87	29.74
股份制银行	54.08	17.95	93.02	13.55	87.81	12.43	45.62	6.22	42.27	7.19
地方城商行	51.58	17.12	72.90	10.62	61.50	8.71	41.03	5.59	20.99	3.57
地方农商行	6.60	2.19	6.60	0.96	11.34	1.61	13.00	1.77	14.71	2.50
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>债券融资</b>	<b>61.43</b>	<b>20.39</b>	<b>262.10</b>	<b>38.18</b>	<b>296.57</b>	<b>41.98</b>	<b>339.66</b>	<b>46.28</b>	<b>307.09</b>	<b>52.23</b>
其中：公司债券	40.00	13.27	100.00	14.57	100.00	14.16	100.00	13.63	55.00	9.35
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	5.50	1.83	59.40	8.65	70.40	9.97	94.90	12.93	123.00	20.92
资产支持证券	15.93	5.29	102.70	14.96						
<b>非标融资</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他融资</b>	<b>8.72</b>	<b>2.89</b>	<b>17.09</b>	<b>2.49</b>	<b>11.87</b>	<b>1.68</b>	<b>89.65</b>	<b>12.22</b>	<b>3.04</b>	<b>0.52</b>
委托贷款	7.20	2.39	7.20	1.05	-	-	-	-	2.00	0.34
股东贷款	1.52	0.50	9.89	1.44	9.37	1.33	88.02	11.99	1.04	0.18
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<b>合计</b>	<b>301.36</b>	<b>100.00</b>	<b>686.44</b>	<b>100.00</b>	<b>706.46</b>	<b>100.00</b>	<b>733.86</b>	<b>100.00</b>	<b>587.97</b>	<b>100.00</b>
-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

报告期各期末，发行人银行贷款占发行人有息负债余额的比例分别为 47.25%、41.50%、56.34%和 59.33%，债券融资余额占发行人有息负债余额的比例分别为 52.23%、46.28%、41.98%和 38.18%，有息负债结构整体较为稳定。发行人外部融资渠道畅通，公司与多家银行建立了良好的合作关系，截至 2025 年 9 月末，发行人已用授信总额 946.71 亿元，已用授信额度 474.06 亿元，未使用额度 472.65 亿元。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，报告期内所有贷款本金偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未偿还的债务。综上，报告期内发行人融资结构及融资环境较为稳定，筹资活动现金流净额持续大幅下降预计对其偿债能力不构成重大不利影响。

4. 根据材料：（1）报告期内，公司实现营业收入分别为 117.62 亿元、106.67 亿元、146.51 亿元和 120.38 亿元；净利润分别为 14.61 亿元、16.45 亿元、17.95 亿元和 14.12 亿元；与之相对应的净利润率分别为 12.42%、15.42%、12.25%和 11.73%；（2）报告期内，发行人房地产销售收入分别为 43.44 亿元、33.46 亿元、70.68 亿元和 57.98 亿元；（3）报告期内，发行人主营业务毛利率分别为 41.22%、58.42%、44.03%和 39.78%。**请说明：**（1）最近一期，发行人净利润率和主营业务毛利率均呈现下滑的原因；（2）发行人是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并结合“三条红线”指标、分析发行人的触发情况。

**【回复】：**

（1）

2025 年 1-9 月发行人净利润率和主营业务毛利率均有所下降，主要系发行人 2025 年 1-9 月毛利率较高的房地产租赁业务收入下滑，占总业务收入比例下降所致。

截至 2025 年 9 月末，随着上海商业物业租赁市场竞争逐渐加剧，发行人商业物业出租率及平均租金较 2025 年 6 月末均小幅下滑。截至 2025 年 9 月末，发行人上海成熟甲级写字楼（运营一年及以上）的平均出租率为 75%，平均租金

7.30 元/平方米/天。公司天津成熟甲级写字楼的平均出租率为 58%，平均租金 2.80 元/平方米/天。公司上海商业物业的平均出租率为 92%，平均租金 7.50 元/平方米/天。公司天津商业物业的平均出租率为 88%，平均租金 2.23 元/平方米/天。截至 2025 年 6 月末，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 77%，平均租金 7.39 元/平方米/天。公司天津成熟甲级写字楼的平均出租率为 64%，平均租金 2.80 元/平方米/天。公司上海商业物业的平均出租率为 92%，平均租金 7.88 元/平方米/天。公司天津商业物业的平均出租率为 88%，平均租金 2.24 元/平方米/天。

上述情况导致发行人毛利率较高的房地产租赁业务占总业务收入比例下降。报告期内，发行人房地产租赁业务占发行人营业收入的比例分别为 26.04%、33.27%、32.51%及 18.63%。报告期内，房地产租赁毛利率分别为 70.71%、73.72%、68.84%和 60.46%，毛利率较高，随着该业务收入占比下降，致使发行人净利润率和主营业务毛利率均有所下降

(2)

截至 2025 年 9 月末，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	梅园地区	上海	9,635	2024 年	344,053.00	344,053.00	自有资金	-	办公楼
6	苏地 2008-G-6 号地块*	江苏苏州	362,167	2014 年	96,203.19	96,203.19	自有资金	-	工业研发、住宅、商办、加油站
	合计		672,771		713,608.44	713,608.44			

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

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

2022 年至今，发行人拍地情况如下：

#### 发行人拍地情况

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

经项目组核查，发行人系政府旗下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，因此部分土地取得时间较早。发行人已在竹园商贸区、小陆家嘴区域内、世纪大道两侧建设若干在营写字楼。其剩余土地系根据未来陆家嘴金融贸易区战略规划进行储备。上海市浦东新区川沙新镇城南社区 PDP0-0706 单元 C06-03 地块已于 2022 年开工，目前竣工，发行人不涉及闲置土地的情况。

项目组已针对发行人以及发行人下属房地产开发主体开展地产核查，相关结果已补充至底稿系统 8-1-2 中。经核查，发行人以及下属房地产开发主体不涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

截至 2024 年末，发行人剔除预收款后的资产负债率为 69.38%，未触发红线；净负债率为 125.98%，触发红线；现金短债比为 0.24，触发红线。综上，发行人共触发 2 道红线，属于橙色档房企。

5. 根据材料：截至 2025 年 9 月末，纳入发行人合并报表的子公司共 53 家，其中全资子公司 31 家、控股子公司 21 家。请说明：（1）控股型架构是否

会对发行人的偿债能力构成不利影响；（2）发行人的项目合作方是否涉及出险房企。

**【回复】:**

（1）

截至 2025 年 9 月末，发行人旗下子公司较多，经项目组核查主要子公司上海东袤置业有限公司、上海耀龙投资有限公司、上海东翌置业有限公司、陆家嘴国际信托有限公司、爱建证券有限责任公司、上海前滩实业发展有限公司及上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司等，除东袤置业净资产占发行人比例 32.96%外，不存在其他资产、净资产、营业收入占比超过发行人合并口径 30%的子公司，不存在经营成果主要来自于子公司，或主要资产和业务集中于下属上市公司的情况，因此发行人非主要经营依赖于下属子公司的投资控股型发行人。发行人为房地产行业企业，由于项目的分散性和资金需求的特点，房地产企业会设立多个子公司或项目公司来分别负责不同的项目开发。这种架构有助于风险隔离和资金管理，同时也能灵活应对市场变化，因此发行人合并口径子公司数量较多属于正常现象。

偿债能力方面，发行人自有资金充足，获取股东支持力度较大，融资渠道畅通。①截至 2025 年 9 月末，发行人母公司口径货币资金 5.19 亿元，拥有较为充足的货币资金。②股东支持方面，发行人控股股东为上海市浦东新区国资委全资控股的上海陆家嘴（集团）有限公司。作为股东以及政府旗下建设上海陆家嘴金融贸易区的主要主体，发行人得到控股股东以及浦东新区政府的支持力度较大。③发行人作为 A 股以及 B 股上市公司，曾多次配股或资本公积转增股本，并于 2023 以及 2024 年发行股份。另一方面，发行人于交易所市场以及交易商协会市场均开拓债券融资业务，其资本市场融资渠道较为畅通。

综上所述，发行人合并范围内子公司较多的情况不会对其偿债能力造成重大不利影响。

（2）

经项目组核查，报告期内发行人主要在售商品房项目、截至 2025 年 9 月末

发行人主要在建住宅项目以及合作方情况如下：

**近三年发行人主要在售商品房项目、2025年9月末发行人主要在建商品房项目**

项目名称	开发商	股权结构	项目组核查情况
天津海上花苑	天津陆津房地产开发有限公司	发行人持股100%	非出险房企
东和公寓	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	-	非出险房企
锦绣观澜	上海佳川置业有限公司	发行人持股100%	非出险房企
前滩 54-01 号地块	上海佳章置业有限公司	发行人持股70%，发行人股东陆家嘴集团持股30%	非出险房企
前滩 21-02 号地块	上海耀龙投资有限公司	发行人持股60%，UNITED HILL LIMITED40%	非出险房企
前滩 21-03 号地块			
川沙新市镇 C06-03 地块	上海佳川置业有限公司	发行人持股100%	非出险房企
洋泾西区 E08-4/E10-02/E12-1 地块	上海东袤置业有限公司	发行人持股60%，发行人股东陆家嘴集团持股40%	非出险房企
梅园社区 2E8-19 地块	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	发行人持股100%	非出险房企

经项目组核查，发行人报告期内主要在售住宅项目以及截至 2025 年 9 月末主要在建住宅项目的开发商主要为发行人全资控股的子公司或发行人集团口径持股比例较高的子公司，发行人上述项目涉及房企合作方的情况较少。同时，2024 年年度，发行人经营活动现金流净额为 131,585.03 万元、投资活动现金流净额为 408,131.79 万元、营业收入 1,465,097.85 万元，净利润 179,477.57 万元，发行人主要项目处于上海陆家嘴金融贸易核心区、浦东前滩城市副中心核心区等优质地段，发行人非出险房企，主要项目合作方不涉及出险房企。

6. 请说明绿岸公司名下部分土地存在污染及其相关事宜的最新进展，相关会计处理是否准确。

**【回复】：**

绿岸公司已暂停相关地块的开发、建设和销售工作。在各方积极推动下，

绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成，相关后续工作正在有序推进中。

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

鉴于发行人存货的可变现净值未出现大幅下降的迹象，发行人综合市场情况及专业律师意见做出存货跌价准备计提。

经查阅公开信息，苏州绿岸事件目前法院尚未开始审理，发行人存货的可变现净值未出现大幅下降的迹象。针对苏州绿岸相关事项，发行人已于募集说明书“重要提示”以及“第二章 风险提示及说明”之“二、与发行人相关的风险”之“(二) 经营风险”进行相关提示：

#### “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。”

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

### 三、内核会反馈意见及落实情况

无。

## 第五节 中信证券核查意见

经主承销商核查，发行人公开发行本次公司债券符合相关法律法规规定的发行条件，并履行了相关内部决策程序；本次公开发行公司债券的募集文件真实、准确、完整，募集文件中与发行条件相关的内容符合相关法律法规及部门规章的规定；本次债券的主承销商、相关证券服务机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定；募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整，符合相关规范要求；为发行本次债券签署的《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》符合相关规定；发行人本次发行公司债券符合地方政府性债务管理的相关规定。

## 第六节 主承销商承诺

中信证券作为本次债券的主承销商，已按照法律、行政法规和中国证监会和上海证券交易所的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，并据此出具本核查意见。

中信证券通过尽职调查和对申请文件的审慎核查，承诺：

（一）有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会、上海证券交易所和中国证券业协会等监管机构有关公开发行公司债券的相关规定；

（二）有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（三）有充分理由确信发行人在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

（四）有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

（五）保证所指定的主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

（六）保证本核查意见与履行尽职调查职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（七）保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

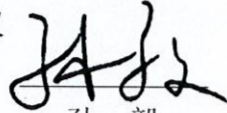
（八）自愿接受中国证监会、上海证券交易所、中国证券业协会依照有关规定采取的监管措施；

（九）遵守中国证监会、上海证券交易所、中国证券业协会规定的其他事项。

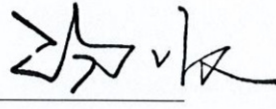
（以下无正文）

(本页无正文,为《中信证券股份有限公司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之主承销商核查意见》之签署页)

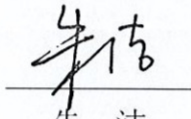
法定代表人或授权  
代表:

  
孙 毅

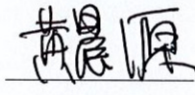
债务融资业务负责  
人:

  
汤 峻

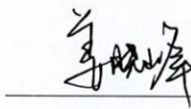
内核负责人:

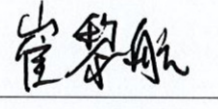
  
朱 洁

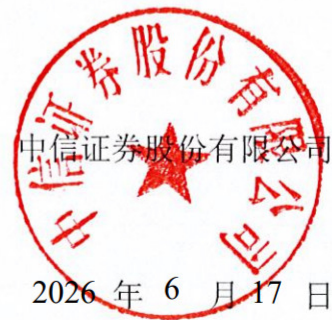
项目负责人:

  
黄晨源

项目组成员:

  
姜晓峰

  
崔黎航



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



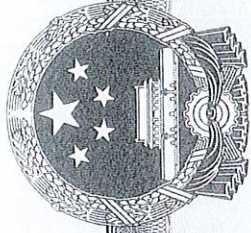
张佑君

2026 年 3 月 24 日

被授权人

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供 债融  
办理 陆家嘴股份有限公司 用，  
有效期 玖拾 天。  
2026 年 5 月 28 日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
914403001017814402



名称 中信证券股份有限公司  
类型 上市公司  
法定代表人 张佑君

成立日期 1995年10月25日

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

### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

此件与原件一致，仅供债权债务  
办理陆家嘴信托公司使用，  
有效期玖拾天。  
2024年5月25日



2025年12月26日

登记机关

流水号: 000000059611

中华人民共和国

# 经营证券期货业务许可证

[副本]

统一社会信用代码 (境外机构编号): 914403001017814402

机构名称: 中信证券股份有限公司

住所(营业场所): 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

14,820,546,820元人民币

注册资本: 张佑君

法定代表人(分支机构负责人):

证券期货业务范围:

证券经纪(限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域); 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 证券资产管理(限于全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金投资管理、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理); 融资融券; 证券投资基金代销; 代销金融产品; 股票期权做市; 上市证券做市交易。

## 说明

1. 《经营证券期货业务许可证》是证券期货经营机构取得证券期货业务资格的凭证,分为正本和副本,证券期货经营机构应当将正本置于营业场所的醒目位置。
2. 证券期货经营机构从事《经营证券期货业务许可证》所列的证券期货业务,还应当取得公司注册机关颁发的载明相应业务范围的《营业执照》。
3. 《经营证券期货业务许可证》遗失或者损坏的,证券期货经营机构应当向中国证券监督管理委员会派出机构报告,并在指定的报刊上公告。
4. 《经营证券期货业务许可证》不得伪造、涂改、出租、出借和转让,除中国证券监督管理委员会及其派出机构以外,任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销。
5. 证券期货经营机构的证券期货业务许可被依法撤销、注销或者吊销后,本许可证自动失效,证券期货经营机构应将《经营证券期货业务许可证》上缴中国证券监督管理委员会派出机构。



此件与原件一致,仅供融资融券办理陆家嘴股份有限公司债有效期限拾天  
2023年5月26日

国泰海通证券股份有限公司关于  
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的  
核查意见

发行人：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）

联席主承销商



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

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

签署日期：2026 年 6 月 17 日

## 中国证券监督管理委员会/上海证券交易所：

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”）作为上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“陆家嘴股份”、“发行人”或“公司”）2026 年面向专业投资者公开发行公司债券的联席主承销商，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规和规范性文件，本着勤勉尽职的精神，对发行人的基本情况、发行公司债券资格和发行公司债券相关申请材料进行了审慎核查，并在此基础上出具本核查意见。

在调查过程中，国泰海通实施了查证、询问、实地考察等必要的调查程序，查阅发行人提供的书面文件资料、已公开披露的信息，参考了上海市锦天城律师事务所为本次公开发行公司债券出具的法律意见书，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告等文件，并就有关事项向发行人的董事、监事（或审计委员会委员）、高级管理人员及其他相关人员进行了访谈和必要的讨论。

## 目录

释义.....	4
第一节 发行人基本情况 .....	1
一、发行人基本信息.....	1
二、发行人历史沿革.....	1
三、公司控股股东和实际控制人情况.....	2
四、发行人主要业务情况 .....	6
五、发行人基本财务数据 .....	30
第二节 本次公司债券主要发行条款 .....	32
第三节 承销商对本次债券发行的核查意见.....	34
一、法律法规规定的发行条件 .....	34
二、法律法规禁止发行的情形 .....	35
三、发行人重大资产重组情况 .....	36
四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议.....	39
五、本次债券申请文件的核查 .....	40
六、发行人诚信核查情况 .....	40
七、证券服务机构及签字人员的情况.....	42
八、债券受托管理人情况.....	52
九、其他在审项目或尚未发行完毕情况.....	52
十、本次债券注册金额的合理性 .....	53
十一、债券募集资金用途 .....	53
十二、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况.....	54
十三、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查 .....	54
十四、特殊事项的核查.....	54
十五、发行人子公司范围情况 .....	57
十六、发行人存在的主要风险 .....	63
十七、主承销商核查的其他事项 .....	73
十八、不适用情况说明.....	75
十九、关于投资者保护条款的核查意见.....	75
二十、履行普通注意义务的相关事项核查情况 .....	76
二十一、结论性意见.....	76

第四节 主承销商内核程序及内核意见 .....	77
第五节 主承销商承诺 .....	113

## 释义

在本核查意见中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

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/国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
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
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》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，及此后颁布的企业会

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

		计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
《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
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
陆家嘴国泰人寿	指	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
陆金发	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
绿岸公司	指	苏州绿岸房地产开发有限公司
佳川公司	指	上海佳川置业有限公司
昌邑公司	指	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
东袤公司	指	上海东袤置业有限公司
耀龙公司	指	上海耀龙投资有限公司
企荣公司	指	上海企荣投资有限公司
前滩投资	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
GOP	指	“Gross Operating Profit”，即营业毛利
CBD	指	“Central Business District”，即中央商务区

## 第一节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

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、发行人历史沿革

#### （一）设立及历史沿革情况

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）公司股本结构历次变动情况

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

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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”。
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

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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	2017-11-3	法定代表人变更	发行人法定代表人由徐而进变更为李晋昭，上海市工商行政管理局向发行人颁发了新的《营业执照》，统一社会信用代码 91310000132214887Y。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
12	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。
13	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。
14	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%股权和东袁公司 30%股权，发行的股票为每股面值人民币 1.00 元的人民币普通股（A 股）。截至 2023 年 7 月 12 日，陆家嘴集团将其持有的昌邑公司 100%股权和东袁公司 30%股权已在市场监督管理部门办理股权变更登记至发行人名下。发行人已收到陆家嘴集团缴纳的新增注册资本人民币 778,734,017.00 元，发行人变更后的注册资本及实收资本（股本）为人民币 4,812,931,457.00 元。
15	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、公司控股股东和实际控制人情况

#### （一）公司控股股东情况介绍

截至报告期末，发行人控股股东为陆家嘴集团，持股比例 64.20%。

## （二）实际控制人情况简介

发行人实际控制人为上海市浦东新区国资委。

## 四、发行人主要业务情况

### （一）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

#### 1、营业收入分析

表：近三年发行人的营业收入构成

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	<b>181.67</b>	<b>100.00</b>	<b>146.51</b>	<b>100.00</b>	<b>106.67</b>	<b>100.00</b>

发行人营业收入主要来源于房地产销售、房地产租赁、金融业和物业管理等板块。

近三年，发行人房地产销售收入分别为 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 8.62%。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。

## 2、毛利润及毛利率分析

表：近三年发行人毛利润构成

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 <sup>1</sup>	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	<b>65.51</b>	<b>100.00</b>	<b>64.51</b>	<b>100.00</b>	<b>62.32</b>	<b>100.00</b>

表：近三年发行人毛利率情况

公司营业毛利率情况	
单位：%	

<sup>1</sup> 合计数尾差系单项成本取两位小数时四舍五入所致。

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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
<b>综合毛利率</b>	<b>36.06</b>	<b>44.03</b>	<b>58.42</b>

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。

## （二）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 03167 号	2026 年 5 月 19 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股份有限公司	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

发行人房地产开发业务均为发行人本部及其子公司负责开发，不存在与联营合营企业合作开发的房地产项目。

## (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
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

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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

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%

以上土地储备地块不存在减值。

### （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*	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，公司非住宅销售销售收入 31.39 亿元，主要来自于东方广场一期、富汇大厦 A 栋和陆家嘴滨江中心部分商墅等项目；2024 年，公司非住宅销售销售收入 25.15 亿元，主要来自于富汇大厦 B、C 栋；2025 年，公司非住宅销售销售收入 18.43 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（第一至第三批）。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

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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						
<b>合计</b>	<b>30</b>	<b>4,800</b>	<b>20,697</b>	<b>351</b>	<b>36,877</b>	<b>402,621</b>	<b>1,089</b>	<b>120,391</b>	<b>782,112</b>

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

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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
<b>合计</b>		<b>1,737,484</b>	<b>2,416,600</b>	-

②高品质研发楼

高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴 981 大楼。截至 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	10,90524,739	11,59528,107	2012
陆家嘴金融服务广场二期（软件园 13 号楼）	竹园商贸区			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
<b>合计</b>		<b>26.79</b>	<b>31.69</b>	-

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

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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
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
梅园社区 2E8-17 地块 (办公部分)	123,251	148,991	690,000	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

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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
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。2022 年 3 月，上海新国际博览中心被紧急征用建设临时医治点。现场团队克服重重困难，坚持以大局为重，践行企业社会责任，积极配合政府部

门做好新国博方舱全周期服务保障工作，为打赢大上海保卫战贡献了力量。目前，上海新国际博览中心已恢复原有场馆的会展功能，各展馆已具备展览复展的各项条件。

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	86.8
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。

### 报告期发行人内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
<b>合计</b>	<b>143,202</b>	<b>194,922</b>							

## 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
	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”

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

项目名称	所属物业公司	所获称号、奖项
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		
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

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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
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			<b>657</b>	<b>107,473</b>	<b>111,333</b>	<b>108,451</b>

## 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	2.35	17.36	1.40	15.22
信托业务	10.67	52.85	7.05	52.07	8.24	89.56
保险业务*	5.86	29.02	4.11	30.35	-1.12	-12.17
其他	0.20	0.99	0.03	0.22	0.68	7.39
合计	<b>20.19</b>	<b>100.00</b>	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。

## 五、发行人基本财务数据

### （一）审计意见类型

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）主要财务数据

项目	2025 年末 (末)	2024 年 (末)	2023 年 (末)
总资产（亿元）	1,673.80	1,606.74	1,623.68
总负债（亿元）	1,173.76	1,121.24	1,155.12
全部债务（亿元）	718.14	705.75	673.67
所有者权益（亿元）	500.04	485.50	468.56
营业总收入（亿元）	181.67	146.51	106.67
利润总额（亿元）	22.97	25.03	25.58
净利润（亿元）	15.88	17.95	16.45
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	15.61	17.74	15.65
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	12.26	15.08	10.93
经营活动产生现金流量净额（亿元）	104.59	13.16	113.81
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-51.78	40.81	17.16
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-18.88	-86.70	-68.74
流动比率	1.03	1.13	1.09
速动比率	0.34	0.32	0.34
资产负债率（%）	70.13	69.78	71.14
债务资本比率（%）	58.95	59.24	58.98
营业毛利率（%）	36.06	44.03	58.42
平均总资产回报率（%）	2.27	2.42	2.88
加权平均净资产收益率（%）	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（%）	4.79	6.24	4.55
EBITDA（亿元）	48.75	51.29	52.52
EBITDA 全部债务比	0.07	0.06	0.05
EBITDA 利息保障倍数	2.79	2.20	2.04
应收账款周转率	25.95	21.08	12.99
存货周转率	0.20	0.14	0.09
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标的计算方法如下：

(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=总负债/总资产\*100%

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)\*100%

(6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入\*100%

(7) 平均总资产回报率=(利润总额+财务费用)/平均资产总额\*100%

(8) 加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额\*100%

(9) 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/所有者权益平均余额\*100%

(10) EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

(11) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务\*100%

(12) EBITDA 利息倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(财务费用中的利息支出+资本化利息支出)

(13) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

(14) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

(15) 应收账款周转率和存货周转率计算中, 应收账款平均余额和存货平均余额均采用各自期末数与期初数的平均数

(16) 2025 年一季度财务指标未经年化处理。

### (三) 发行人财务情况结论性意见

公司 2023 年度、2024 年度和 2025 年度财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。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。

综上, 经核查, 发行人报告期内主要财务数据及指标未发生重大不利变化。

## 第二节 本次公司债券主要发行条款

(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。

### 第三节 承销商对本次债券发行的核查意见

国泰海通查阅了发行人本次发行公司债券的相关决定文件及报告期的财务资料，调查了本次公司债券发行的相关资料。

#### 一、法律法规规定的发行条件

##### （一）具备健全且运行良好的组织机构

发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第（一）项及《管理办法》第十四条第（一）项的相关要求。

##### （二）发行人最近三年平均可分配利润规模

根据普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的普华永道中天审字（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，发行人 2023 年至 2025 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 10.93 亿元、15.08 亿元以及 12.26 亿元，最近三年平均可分配利润为 12.76 亿元，预计不低于本次债券预计的一年利息，符合《证券法》第十五条第（二）项及《管理办法》第十四条第（二）项的相关要求。

若利率市场出现较大波动，发行人承诺将缩减本次债券发行规模，以满足《证券法》第十五条第（二）项及《管理办法》第十四条第（二）项的相关要求。

##### （三）资产负债结构和现金流量情况

根据截至 2025 年审计报告显示，发行人最近一期总资产 1,673.80 亿元，净资产 500.04 亿元，资产负债率 70.13%，资产负债结构合理。

近三年，发行人经营活动净现金流分别为 1,138,055.08 万元、131,585.03 万元和 1,045,892.16 万元。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。

经核查，发行人具备合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《管理办法》第十四条第（三）项的相关要求。

##### （四）国务院规定的其他要求（《证券法》第十五条第（三）项、《管理办

## 法》第十四条第（四）项）

经核查，本次发行满足国务院规定的其他条件，符合《证券法》第十五条第一款第（三）项及《管理办法》第十四条第（四）项的规定。

综上所述，国泰海通认为：发行人符合《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律法规及规范性文件中面向专业投资者公开发行公司债券的基本条件。

## 二、法律法规禁止发行的情形

### （一）对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态

经主承销商核查人民银行关于发行人 2026 年 4 月 21 日【NO. 2026042117151205089483】号的征信报告及查询相关网站，发行人不存在已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息，且仍处于持续状态的情形，不存在《证券法》第十七条第（一）项、《管理办法》第十五条第（一）项规定的禁止发行的情形。

### （二）违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金用途的情况

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。

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。

发行人前次公开发行公司债券募集资金用途符合相关批准文件及公告内容，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况，不存在《证券法》第十七条第（二）项、《管理办法》第十五条第（二）项规定的禁止发行的情形。

（三）本次发行是否符合地方政府性债务管理的相关规定，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，地方政府对本

### 次债券不承担任何偿债责任

发行人已在募集说明书中承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，募集资金用途合法合规，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任；募集资金不用于缴纳土地出让金。

发行人本次债券发行符合有关地方政府性债务管理的相关政策文件要求，不会增加地方政府负有偿还责任的债务。符合《管理办法》第七十七条规定。

### 三、发行人重大资产重组情况

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%

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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、东凌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》。

四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议

经国泰海通核查，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司本次发行的相关

决议合法有效，发行人履行了必要的内部决策程序。发行人本次发行公司债券事宜尚须经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册。

#### 1、发行人董事会决议

2025 年 4 月 22 日，发行人召开的董事会审议通过了本次公司债券的相关事宜。

#### 2、发行人股东决议

2025 年 5 月 20 日，发行人召开的股东会通过了本次公司债券的相关事宜。

### 五、本次债券申请文件的核查

发行人现任全体董事、监事（或审计委员会委员）和高级管理人员承诺报送的文件真实、准确和完整，且已充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必须的信息，发行人现任全体董事、监事（或审计委员会委员）和高级管理人员对本次债券发行上市申请文件的真实性、准确性和完整性不存在异议，符合《证券法》第十九条、第八十二条及《管理办法》第四条的规定。发行人的董事、监事（或审计委员会委员）、高级管理人员对公司债券发行上市申请文件已签署书面确认意见。

为本次债券出具相关文件的中介机构和人员严格履行法定职责，并对所出具文件的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，符合《证券法》第十九条及《管理办法》第四条的规定。

国泰海通通过网站、政府文件、专业机构报告等多渠道对发行人进行全面了解，并通过与发行人高级管理人员、财务人员、技术人员以及相关部门负责人的交流，结合对发行人公司治理、运营、募集资金运用情况等的调查，认为发行人募集说明书披露的其他信息真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，募集说明书信息披露符合《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求。

### 六、发行人诚信核查情况

一、查询结果	
1.发行人是否为“信用中国”网站中查询到的异常经营名录或严重失信主体？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
2.发行人的人民银行征信报告中是否存在信用逾期记录？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
3.发行人是否受到地方政府处罚？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.发行人是否为失信被执行人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

5.发行人是否为重大税收违法案件当事人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
6.发行人是否为政府采购严重违法失信人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
7.发行人是否为安全生产领域失信生产经营单位？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
8.发行人是否为环境保护领域失信生产经营单位？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
9.发行人是否为电子认证服务行业失信机构？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
10.发行人是否为涉金融严重失信人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
11.发行人是否为食品药品生产经营严重失信者？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
12.发行人是否为盐业行业生产经营严重失信者？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
13.发行人是否为保险领域违法失信当事人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
14.发行人是否为统计领域严重失信企业？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
15.发行人是否为电力行业严重违法失信市场主体？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
16.发行人是否为国内贸易流通领域严重违法失信主体？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
17.发行人是否为石油天然气行业严重违法失信主体？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
18.发行人是否为严重质量违法失信行为当事人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
19.发行人是否为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
20.发行人是否为农资领域严重失信生产经营单位？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
21.发行人是否为海关失信企业？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
22.发行人是否为失信房地产企业？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
23.发行人是否为出入境检验检疫严重违法失信企业？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
24.发行人是否为严重违法失信超限超载运输当事人？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
25.发行人是否为拖欠农民工工资失信联合惩戒对象？	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

**二、查询情况及失信记录**

公司通过查询“信用中国”网站、中国人民银行征信报告、地方政府网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、国家企业信用信息公示系统网站、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏、中国政府采购网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国人民银行网站、国家金融监督管理总局、中国证券监督管理委员会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、国家外汇管理局网站、国家市场监督管理总局网站、国家药品监督管理局网站、中国盐业协会网站、国家统计局网站、中国电力企业联合会网站、中华人民共和国商务部网站、国家能源局网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国农业农村部网站、中华人民共和国海关总署网站、中国海关企业进出口信用信息公示平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国交通运输部网站、中华人民共和国人力资源和社会保障部网站等。截止于查询日，未发现发行人存在被列为“信用中国”网站异常经营名录或严重失信主体、存在信用逾期记录、受到地方政府处罚、被列为失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、盐业行业生产经营严重失信者、保险领域违法失信当事人、统计领域严重失信企业、电力行业严重违法失信市场主体、国内贸易流通领域严重违法失信主体、石油天然气行业严重违法失信主体、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业、失信房地产企业、出入境检验检疫严重违法失信企业、严重违法失信超限超载运输当事人、拖欠农民工工资失信联合惩戒对象的情况。

参考文件：《企业经营异常名录管理暂行办法》（国家工商行政管理总局令第68号）、《关于印发对失信被执行人实施联合惩戒的合作备忘录的通知》（发改财经〔2016〕141号）、《关于对重大税收违法案件当事人实施联合惩戒措施的合作备忘录》（发改财经〔2016〕2798号）、《重大税收违法失信主体信息公布管理办法》（2021年国家税务总局令第54号）、《政府采购法》、《政府采购法实施条例》、《关于对安全生产领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2016〕1001号）、《关于对环境保护领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2016〕1580号）、《印发<关于在电子认证服务行业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录>的通知》（发改财金〔2017〕844号）、《关于对涉金融严重失信人实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2017〕454

## 国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

号)、《关于对食品药品生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2016〕1962号)、《印发〈关于对盐行业生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改经体〔2017〕1164号)、《印发〈关于对保险领域违法失信相关责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改财金〔2017〕1579号)、《关于对统计领域严重失信企业及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录(发改财经〔2016〕2796号)》《统计严重失信企业信用管理办法》《印发〈关于对电力行业严重违法失信市场主体及其有关人员实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改运行〔2017〕946号)、《印发〈关于对国内贸易流通领域严重违法失信主体开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改财金〔2017〕1943号)、《印发〈关于对石油天然气行业严重违法失信主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改运行〔2017〕1455号)、《关于对严重质量违法失信行为当事人实施联合惩戒的合作备忘录(发改财经〔2016〕2022号)》《关于对财政性资金管理使用领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2016〕2641号)、《关于对农资领域严重失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2017〕346号)、《关于对海关失信企业实施联合惩戒的合作备忘录》(发改财经〔2017〕427号)、《关于印发〈关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改财金〔2017〕1206号)、《印发〈关于对出入境检验检疫企业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录〉的通知》(发改财金〔2018〕176号)、《交通运输部办公厅关于界定严重违法失信超限超载运输行为和相关责任主体有关事项的通知》(交办公路〔2017〕8号)、《拖欠农民工工资失信联合惩戒对象名单管理暂行办法》(人力资源和社会保障部令45号)

经核查,报告期内发行人及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员不存在下列情形:

- (一) 涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施;
- (二) 在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、最高人民法院失信被执行人名单等显示存在失信情形;
- (三) 近三年内被有权机关认定实施行贿犯罪或存在行贿行为。

## 七、证券服务机构及签字人员的情况

### 1、证券服务机构情况

本次债券发行的主承销商为国泰海通证券股份有限公司、爱建证券有限责任公司、中信证券股份有限公司,持有中国证监会下发的《经营证券期货业务许可证》,具备证券承销资格。

国泰海通通过查询中国证监会公告或询问相关证券服务机构等方式确认,参与本次债券发行的普华永道中天会计师事务所、上海市锦天城律师事务所均符合《证券法》规定。

### 2、证券服务机构及签字人员被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况

- (1) 国泰海通证券股份有限公司

国泰海通证券股份有限公司（简称“国泰海通”）<sup>2</sup>2022 年 1 月 1 日至今存在被相关监管部门、自律组织就投资银行类业务给予下列处罚或采取行政和自律监管措施的情形，具体情况如下：

1) 国泰君安作为合并方，2023 年 1 月 1 日起至交割日前受到处罚和监管措施情况如下：

1. 中国证券监督管理委员会安徽监管局行政监管措施决定书〔2023〕46 号

2023 年 11 月 17 日，因在保荐滁州多利汽车科技股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，未勤勉尽责，存在对发行人董监高资金流水的穿透核查程序不充分等问题，安徽证监局对国泰君安及相关责任人员采取出具警示函的行政监管措施。

2. 深圳证券交易所自律监管措施〔2023〕788 号

2023 年 11 月 27 日，因在保荐科都电气股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市过程中，存在未充分核查并督促发行人及时整改财务内控不规范等情况，深圳证券交易所对国泰君安及相关责任人员采取书面警示的自律监管措施。

3. 中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书〔2024〕9 号

2024 年 1 月 8 日，因在泰禾集团股份有限公司公司债券受托管理期间未严格遵守执业行为准则，存在履职尽责不到位的情况，未能督导发行人真实、准确、完整、及时披露相关信息，中国证券监督管理委员会对国泰君安采取出具警示函的行政监管措施。

4. 中国证券监督管理委员会江苏监管局行政监管措施决定书〔2024〕199 号

2024 年 10 月 30 日，因某重大资产重组项目财务顾问工作，中国证券监督管理委员会江苏监管局对国泰君安及相关责任人员采取出具警示函的行政监管措施。

2) 海通证券作为被合并方，其权利义务自交割日后由存续公司承继，其自交割日后未因投资银行类业务受到处罚和监管措施。

---

<sup>2</sup> 国泰君安证券股份有限公司（简称“国泰君安”）换股吸收合并原海通证券股份有限公司（简称“海通证券”）事项已获得中国证券监督管理委员会核准批复，本次合并交易已于 2025 年 3 月 14 日（即“交割日”）完成交割，自该日起，存续公司国泰君安（2025 年 4 月 3 日更名为国泰海通证券股份有限公司）承继及承接原海通证券的权利与义务。

3) 存续公司自交割日后因投资银行类业务受到处罚、采取监管措施或纪律处分情况如下:

1. 深圳证券交易所 深证审纪〔2025〕15 号

2025 年 5 月 23 日, 因在中鼎恒盛气体设备(芜湖)股份有限公司创业板 IPO 过程中, 项目保荐人国泰海通及项目保荐代表人存在未充分关注发行人内部控制有效性等情形, 深圳证券交易所对国泰海通给予通报批评的处分, 对相关责任人员给予六个月内不接受其签字的发行上市申请文件、信息披露文件的处分。

2. 深圳证券交易所 深证函〔2025〕1200 号

2025 年 12 月 5 日, 因在中节能铁汉生态环境股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金过程中, 国泰海通作为独立财务顾问对标的公司提前确认收入事项核查不到位、发表的核查意见不审慎, 深圳证券交易所对国泰海通采取书面警示的自律监管措施。

3. 中国证券监督管理委员会上海监管局 沪证监决〔2026〕65 号等

2026 年 3 月 2 日, 因在海南普利制药股份有限公司 2020 年非公开发行股票项目和 2021 年向不特定对象发行可转换公司债券项目的持续督导工作中, 国泰海通作为保荐机构及相关保荐代表人存在对部分应予以关注的异常情况或问题的核查不到位等情形, 中国证券监督管理委员会上海监管局对国泰海通及相关责任人采取出具警示函的监督管理措施。

国泰海通已严格按照监管机构的要求, 对上述监管事项制定整改措施, 及时进行有效整改, 建立健全投行业务内控制度, 严格执行相关工作流程和操作规范, 加强对投行业务及相关人员的持续管控。国泰海通不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

4. 上海证券交易所 上证函〔2026〕30 号

2026 年 4 月 10 日, 在参与注册制发行承销业务过程中, 因存在信息披露不合规、内控执行不到位等情形, 上海证券交易所对国泰海通采取予以监管警示并处监管谈话的自律监管措施。

(2) 爱建证券有限责任公司

2023 年 1 月 1 日至本核查意见出具之日, 爱建证券有限责任公司不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格, 不存在因投资银行类业务被相关监管部门给予其他处罚或采取监管措施的情形。

### (3) 中信证券股份有限公司

1.2023 年 1 月 16 日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为，我公司存在违反《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》规定的情况。我公司在收到上述监管函件后高度重视，对监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思，后续按照监管要求进一步推动落实整改。

2.2023 年 2 月 6 日，中国人民银行对我公司出具了《行政处罚决定书》。上述函件认为公司存在未按规定履行客户身份识别义务、未按规定保存客户身份资料 and 交易记录、未按规定报送大额交易报告或者可疑交易报告的行为，中国人民银行决定对我公司作出行政处罚。我公司自接受检查后不断加大资源投入，深入落实检查整改工作，持续提升公司洗钱风险管理水平。目前，我公司已完成检查问题的整改工作，并通过完善管理层审议程序、优化系统等方式提升公司洗钱风险管理机制。本次处罚事项不涉及投行业务违法违规行为，且罚款已经缴纳完毕，未对公司包括投行业务在内的业务开展及持续经营产生不利影响。

3.2023 年 4 月 4 日，西藏证监局出具《关于对中信证券股份有限公司、徐欣、宋永新采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为，中信证券股份有限公司作为西藏华钰矿业股份有限公司首次公开发行并上市项目保荐机构，在 2017 年至 2018 年 6 月持续督导工作中存在对关联方及关联交易现场检查不到位，未保持应有的职业审慎并开展审慎核查，未能督导发行人有效防止关联方违规占用发行人资金；对销售收入及主要客户异常变化核查不充分，未采取充分的核查程序。上述情形违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定。徐欣、宋永新作为签字保荐代表人对相关违规行为负有主要责任。西藏证监局决定对中信证券及徐欣、宋永新采取出具警示函的行政监管措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时根据中国证监会的要求进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

4.2023 年 7 月 7 日，深圳证监局出具《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述监管函件认为，我公司在 2023 年 6 月 19 日的网络安全事件中存在机房基础设施建设安全性不足，信息系统设备可靠性管理疏漏等

问题，上述行为违反了《证券期货业网络和信息安全管理办法》第十三条相关规定，深圳证监局决定对我公司采取出具警示函的行政监管措施。我公司在收到上述监管函件后高度重视，积极组织整改工作，妥善安抚客户，对监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思，并制定整改计划，开展全面性的充分排查，举一反三，提高网络和信息安全风险意识。

5.2023 年 9 月 22 日，中国证监会公告《关于对中信证券股份有限公司采取监管谈话措施的决定》《关于对焦延延采取监管谈话措施的决定》《关于对袁雄采取监管谈话措施的决定》及《关于对张剑采取出具警示函措施的决定》，公司于 2023 年 10 月 9 日收到《关于对陈婷采取认定为不适当人选 3 个月措施的事先告知书》，于 11 月 20 日收到《关于对陈婷采取认定为不适当人选 3 个月措施的决定》。上述监管函件认为，公司担任航天通信控股集团股份有限公司收购智慧海派科技有限公司重大资产重组财务顾问过程中，公司及财务顾问主办人以及时任并购重组财务顾问业务部门负责人存在以下违规情形：一是重组阶段未对标的公司的主要供应商、主要客户和关联关系等进行审慎核查；二是持续督导阶段未对上市公司销售真实性等进行审慎核查；三是重大资产重组实施完毕后，上市公司所购买资产真实实现的利润未达到预测金额的 50%；四是内部控制制度执行不严格。上述行为违反《上市公司重大资产重组管理办法》第六条和《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》第二十一条、第三十一条的规定，中国证监会决定认定陈婷为不适当人选，3 个月不得从事上市公司重大资产重组财务顾问相关业务，对公司、焦延延、袁雄采取监管谈话的监管措施，并对时任并购重组财务顾问业务部门负责人张剑给予警示函的监管措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时根据中国证监会的要求进行整改，督促相关责任人员及各项目组在执业过程中严格遵守法律法规及监管规定的要求，认真履行财务顾问职责，诚实守信、勤勉尽责，切实保障投行业务执业质量，提升合规意识。

6.2023 年 10 月 8 日，深圳证监局出具《深圳证监局关于对中信证券股份有限公司采取责令改正措施的决定》。上述监管函认为公司及子公司存在违反《证券公司监督管理条例》《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券公司治理准则》规定的情况。我公司在收到上述监管函件后高度重视，对监管函件所反映问题进行认真总结和深刻反思，并按照监管要求提交书面整改报告。

7.2023 年 10 月 23 日,天津证监局对公司天津滨海新区黄海路证券营业部出具了《关于对中信证券股份有限公司天津滨海新区黄海路证券营业部采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为,营业部个别从业人员在从事证券经纪业务营销活动期间,存在向投资者提供风险测评关键问题答案、向投资者返还微信红包、向投资者承诺保本保息的情形。营业部对员工证券经纪业务营销活动管理不到位,未严格规范从业人员执业行为,合规管理存在不足,违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。我公司就监管函件提出的相关问题督导营业部认真落实整改,并增加合规检查和培训频次、强化分支机构内控合规管理,规范员工执业行为。

8.2024 年 1 月 5 日,中国证监会对公司出具《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》,对公司保荐代表人出具《关于对毛宗玄、朱玮采取监管谈话措施的决定》。上述监管函件认定,我公司保荐的恒逸石化股份有限公司(发行人)可转债项目,发行人证券发行上市当年即亏损、营业利润比上年下滑 50%以上。按照《证券发行上市保荐业务管理办法》第七十条的规定,对我公司采取出具警示函、对保荐代表人采取监管谈话的行政监督管理措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视,及时根据中国证监会的要求进行整改,提高风险意识。

9.2024 年 4 月 30 日,公司收到中国证监会《行政处罚决定书》,涉嫌违反限制性规定转让股票一案已办理终结,中国证监会依法对公司作出行政处罚,具体请见公司公告。我公司诚恳接受处罚,并深刻反思,认真落实整改,积极落实监管要求,切实提升合规稳健经营水平。我公司严格按照法律法规要求履行信息披露义务,目前公司的经营情况正常。

10.2024 年 5 月 7 日,中国证监会对公司及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司及保荐代表人秦国安、李天智采取出具警示函监管措施的决定》。上述函件认定公司及保荐代表人存在违反《证券发行上市保荐业务管理办法》规定的情况,中国证监会决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的监督管理措施。我公司在知悉上述监管函件后高度重视,及时进行整改,加强保荐代表人的管理,督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责,扎实推进项目,提高执业质量和风险意识。

11.2024 年 5 月 8 日，广东证监局对公司及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司、凌鹏、浦瑞航采取出具警示函措施的决定》。上述函件认定，公司作为广东泉为科技股份有限公司（原广东国立科技股份有限公司）首次公开发行股票持续督导机构，在持续督导履职过程中存在以下违规行为：一是对二甲苯贸易业务客户和供应商之间的关联关系核查不充分；二是对二甲苯贸易业务真实性核查不充分；三是对二甲苯业务单据审核中未关注到运输合同与船舱计量报告对应的船运公司存在明显差异；四是对二甲苯业务单据审核中未关注到销售合同和租船合同约定的装货港存在明显异常。上述行为违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定，保荐代表人对上述违规行为负有主要责任。广东证监局决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的行政监管措施。公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

12.2024 年 7 月 29 日，浙江证监局对公司浙江分公司出具了《关于对中信证券股份有限公司浙江分公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为，公司部分员工在从业期间，存在屡次向客户提供开户知识测评或风险测评答案，提示客户提高风险承受等级的行为，违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。我公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

13.2024 年 8 月 5 日，贵州证监局对公司及保荐代表人出具《关于对中信证券股份有限公司、陈健健、赵倩采取出具警示函措施的决定》。上述函件认定，公司保荐的贵州安达科技能源股份有限公司（以下简称“安达科技”）于 2023 年 3 月 23 日在北京证券交易所上市且选取的上市标准含净利润标准。安达科技 2024 年 4 月 29 日披露《2023 年年度报告》，2023 年度安达科技归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-63,392.83 万元，上市当年即亏损。上述行为违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定。贵州证监局决定对公司及保荐代表人采取出具警示函的行政监管措施。公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，加强保荐代表人的管理，督促各保荐代表人勤勉尽责履行相关职责，扎实推进项目，提高执业质量和风险意识。

14.2024 年 9 月 14 日，陕西证监局对公司陕西分公司及刘晓出具了《关于对

中信证券股份有限公司陕西分公司及刘晓采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为，2023 年 1 月刘晓在公司任客户经理期间，向投资者主动推介风险等级高于其风险承受能力的私募基金产品，违反了《证券期货投资者适当性管理办法（2022 年修订）》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》的规定。我公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

15.2024 年 11 月 22 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取责令改正、增加内部合规检查次数并提交合规检查报告措施的决定》，对公司保荐代表人出具了《关于对朱焯辛、郭丹、孙守安采取出具警示函措施的决定》，对中信证券华南股份有限公司财务顾问主办人出具了《关于对刘亚勇、石峰采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司及子公司、保荐代表人、财务顾问主办人存在违反《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》《证券公司风险控制指标管理办法》《证券公司监督管理条例》规定的情况。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，及时进行整改，增加内部合规检查次数并按时提交合规检查报告，加强内部控制，督促投行业务人员勤勉尽责履行相关职责，提高风险意识。

16.2024 年 11 月 27 日，江苏证监局对公司江苏分公司出具了《关于对中信证券股份有限公司江苏分公司采取出具警示函行政监管措施的决定》。上述函件认为，公司镇江分公司对于个别客户没有履行账户使用实名制管理职责，没有采取相应管理措施，对于员工管理不到位，未能严格规范工作人员执业行为，违反了《证券经纪业务管理办法》《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的规定。我公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

17.2024 年 12 月 20 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司在业务开展过程中存在经纪业务管理不足、场外衍生品业务管理不足的问题，违反了《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券经纪业务管理办法》《证券公司场外期权业务管理办法》《证券公司收益互换业务管理办法》等规定。我公司在知悉上

述监管函件后高度重视，目前已完成整改，后续进一步加强经纪业务和场外衍生品业务管理，防范再次发生类似问题。

18.2025 年 1 月 17 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。上述函件认为公司存在违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券公司融资融券业务管理办法》规定的情况。我公司在知悉上述监管函件后高度重视，进一步加强融资融券业务管理，防范再次发生类似问题。

19.2025 年 6 月 23 日，浙江证监局对公司浙江分公司、绍兴分公司分别出具了《关于对中信证券股份有限公司浙江分公司采取责令改正措施的决定》和《关于对中信证券股份有限公司绍兴分公司采取责令改正措施的决定》。上述函件认为以上分公司存在违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》《证券投资顾问业务暂行规定》的情况。我公司就监管函件提出的相关问题督导分公司认真落实整改，强化内控合规管理，规范员工执业行为。

20.2026 年 1 月 22 日，深圳证监局对公司出具了《关于对中信证券股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。公司在知悉上述监管函件后高度重视，进一步加强业务管理，防范再次发生类似问题。

中信证券股份有限公司不存在被限制债券承销业务资格的情形，上述情况不会对本次债券发行构成实质性障碍。

#### (4) 普华永道中天会计师事务所

1) 2023 年 1 月 1 日至本核查意见出具之日，该所不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形；

2) 2023 年 1 月 1 日至本核查意见出具之日，该所不存在被中国证监会依法采取限制业务活动、责令停业整顿、指定其他机构托管、接管等监管措施，或者被上海证券交易所实施一定期限内不接受其出具相关文件的纪律处分，尚未解除的情形；本所负责人、经办人员(包括陈玲、曹志斌、赵莹)不存在被中国证监会依法采取限制从事证券服务业务等监管措施或者证券市场禁入的措施，或者被上海证券交易所实施一定期限内不接受其出具相关文件的纪律处分，尚未解除的情形。

(5) 上海市锦天城律师事务所

上海市锦天城律师事务所（以下简称“该所”）作为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（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问，根据相关规定，就本所自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日受到监管措施情况作如下说明：

1) 2023 年 12 月，因在某公开发行公司债券项目中尽职调查工作底稿及查验计划存在问题，收到中国证券监督管理委员会湖北监管局《监管关注函》；

2) 2024 年 2 月，因在某新三板挂牌项目中信息披露存在问题，收到全国股转公司挂牌审查部《关于对上海市锦天城律师事务所采取要求提交书面承诺自律监管措施的送达通知》；

3) 2024 年 3 月，因在某非公开发行股票项目中尽职调查存在问题，收到中国证券监督管理委员会上海监管局《关于对上海市锦天城律师事务所及签字律师采取出具警示函措施的决定》，对本所及相关签字律师采取出具警示函的行政监管措施；

4) 2024 年 4 月，因在某公司首次公开发行股票并在创业板上市项目中有关事项核查程序执行不到位、核查不充分问题，收到深圳证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所及相关当事人给予通报批评处分的决定》；

5) 2024 年 5 月，因在某公司公司债券发行项目尽职调查程序中存在瑕疵等问题，收到中国证监会吉林监管局《关于对上海市锦天城律师事务所的监管关注函》；

6) 2024 年 8 月，因在某公司首次公开发行股票并在创业板上市项目中有关事项核查程序执行不到位、核查不充分问题，收到深圳证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所及相关当事人的监管函》；

7) 2024 年 9 月，因在某公司向特定对象发行股票项目中对发行认购对象的股权结构核查程序不到位，收到深圳证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所的监管函》，被予以书面警示的自律监管措施；因未能勤勉尽责的履行核查义务，收到中国证监会山东监管局《关于对上海市锦天城律师事务所及相关律师采取出具警示函措施的决定》；

8) 2024 年 12 月，因在某公司首次公开发行股票并在科创板上市项目中工作底稿保存不完善、走访程序执行不到位，收到中国证监会江苏监管局《关于对

上海市锦天城律师事务所采取出具警示函行政监管措施的决定》；2025 年 3 月，收到上海证券交易所《关于对上海市锦天城律师事务所予以监管警示的决定》；

9) 2025 年 2 月，因在某公司首次公开发行股票并上市项目中对税务处罚相关事项未进一步核查，收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《监管关注函》；

10) 2025 年 8 月，因在某公司债券发行项目中底稿制作及查验计划存在不规范，收到中国证券监督管理委员会青岛监管局《监管关注函》；

11) 2025 年 9 月，因在某公司向特定对象发行股票项目中对不动产抵押事项核查存在瑕疵，收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《警示函》。

针对上述监管机构提出的问题，该所已根据要求进行整改，并已按要求向监管机构提交了整改报告/承诺函，完成了相关整改工作。

经国泰海通对上述证券服务机构及签字人员的询问，相关证券服务机构及签字人员并未因上述监管措施而影响其正常执业、未对本次公司债发行构成实质障碍，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

### 3、证券服务机构及签字人员被立案调查的情况

经国泰海通通过证券服务机构询问并核查，参与本次债券发行的普华永道中天会计师事务所、上海市锦天城律师事务所不存在被立案调查的情况。

经国泰海通对上述证券服务机构及签字人员的询问，相关证券服务机构及签字人员并未因上述立案调查而影响其正常执业、未对本次公司债券发行构成实质障碍。

## 八、债券受托管理人情况

本次债券受托管理人为中信证券。发行人于 2026 年 3 月与中信证券签订了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2026 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

中信证券为中国证券业协会会员，且不是本次债券发行的担保机构、自行销售的发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司、受同一控制的关联方及其他依据会计准则构成重大影响的关联方，符合《管理办法》第五十八条、《公司债券受托管理人执业行为准则》第七条相关要求。

## 九、其他在审项目或尚未发行完毕情况

发行人不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程中或者前次已注

册但尚未发行完毕（已承诺未发行额度不再发行的除外），再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。

## 十、本次债券注册金额的合理性

经发行人董事会审议通过，本次债券发行总额不超过 40 亿元（含 40 亿元），采取分期发行。

本次债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还到期/回售的公司债券本金。

经主承销商核查，发行人针对本次债券发行规模已切实履行了规定的内部决策程序，本次债券的发行将进一步优化公司的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长。

据此国泰海通认为发行人此次发行 40 亿元公司债券的规模是合理的。

## 十一、债券募集资金用途

### （一）本次债券募集资金用途

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期/回售的公司债券本金。

本次募集资金投向符合国家产业政策，按照公司债券募集说明书所列资金用途使用，不会用于弥补亏损和非生产性支出；改变资金用途，须经债券持有人会议作出决议。发行人对募集资金的使用符合《证券法》第十五条、《管理办法》第十三条的相关要求。

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。

（二）发行人已公开发行的公司债券所募集资金的用途是否符合《证券法》第十五条规定

发行人已公开发行的公司债券所募集资金的用途符合《证券法》第十五条规定。

## 十二、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况

经国泰海通对发行人在募集说明书中披露的债券持有人会议规则主要内容的核查,认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定的要求。

经国泰海通对发行人在募集说明书中披露的债券受托管理协议主要内容的核查,认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》和中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》相关规定,《债券受托管理协议》载有中国证券业协会公布的发行公司债券受托管理协议必备条款。

## 十三、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》(证监会公告(2018)22号)的要求,国泰海通作为本项目的主承销商,对国泰海通及发行人是否存在聘请第三方机构或个人(以下简称“第三方”)的行为进行了核查,具体核查情况如下:

### (一) 主承销商有偿聘请第三方的核查

经核查,国泰海通在本项目中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为,亦不存在未披露的聘请第三方行为,符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

### (二) 发行人有偿聘请第三方的核查

经核查,发行人就本项目聘请了国泰海通、爱建证券、中信证券、上海市锦天城律师事务所、普华永道中天会计师事务所,以上机构均为本项目依法需聘请的证券服务机构。除此之外,发行人不存在直接或间接有偿聘请第三方行为,符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

## 十四、特殊事项的核查

### (一) 发行人合并范围的核查

经核查,发行人不存在持股比例不超过 50%但纳入合并范围或持股比例大于 50%但未纳入合并范围的子公司。

(二) 发行人董事、监事（或审计委员会委员）和高级管理人员涉嫌重大违纪违法情况

经核查，发行人董事、监事（或审计委员会委员）和高级管理人员不涉嫌重大违纪违法情况。

(三) 发行人媒体质疑情况

经核查，发行人报告期内不存在被媒体质疑的重大事项情形。

(四) 发行人为住宅地产企业/城市建设企业的核查情况

经核查，发行人为住宅地产企业。发行人、律师和主承销商就房地产业务进行了自查和专项核查。

### **1、关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的核查**

发行人已出具自查报告，报告期内（2023 年度、2024 年度和 2025 年度）发行人及其控股子公司报告期内列入核查范围的房地产项目不存在被国土资源部门认定为闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形；符合国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等法律法规及规范性文件的相关规定。

此外，发行人董事、监事（或审计委员会委员）、高级管理人员均已承诺：《自查报告》已如实披露了陆家嘴股份在报告期内房地产开发项目的自查情况，如陆家嘴股份存在未披露的因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给陆家嘴股份和投资者造成损失的，公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

主承销商和发行人律师已就发行人房地产业务出具了专项核查意见，具体内容详见主承销商出具的《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之房地产业务专项核查意见》，以及发行人律师出具的《上海市锦天城律师事务所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房地产业务专项核查法律意见书》。

### **2、关于房地产行业公司债券分类监管事项的核查**

经核查，发行人属于分类监管要求所认定的房地产企业，发行人属于房地产

企业申报公司债券的基础范围,不存在房地产企业不得发行公司债券的相关情形,具体核查过程详见主承销商出具的《涉及房地产行业公司债券分类监管情况的专项核查意见》。

经核查,根据综合指标的分类,发行人被划分为正常类房地产企业,具体核查过程详见主承销商出具的《爱建证券有限责任公司、中信证券股份有限公司和国泰海通证券股份有限公司关于上海金融贸易开发区股份有限公司涉及房地产行业公司债券分类监管情况的专项核查意见》。

### **3、关于存续期信息披露安排是否符合《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》相关要求的核查**

经核查,发行人已按照《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》的相关要求,在募集说明书中承诺,如在存续期间变更募集资金用途,将及时披露有关信息。

经主承销商核查,对于募集资金使用的存续期披露安排,发行人已建立信息披露机制,在存续期定期报告和临时报告中对募集资金实际使用、执行国家房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确的信息披露;受托管理人亦根据《受托管理协议》约定建立了受托管理报告的披露机制,对发行人规范经营和募集资金使用等情况作出持续信息披露安排,符合《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》对于房地产企业发行公司债券募集资金使用的存续期披露要求。

### **4、关于涉及房地产业务的其他发行人不得存在的情形的核查**

(1) 经查询中华人民共和国自然资源部网站 (<https://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网 (<http://www.mohurd.gov.cn/>), 并经发行人承诺, 发行人不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。主承销商认为, 报告期内发行人不存在违反“国办法(2013)17号”规定的重大违法违规行为, 或经自然资源部查处且尚未按规定整改的情形。

(2) 经查询中国土地市场网等土地市场信息公开网站, 发行人不存在房地产市场调控期间, 在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”, 哄抬地价等行为。主承销商认为, 发行人不存在房地产市场调控期间, 在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”, 哄抬地价等行为。

(3) 根据中华人民共和国自然资源部网站 (<https://www.mnr.gov.cn/>)、中华

人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn/>）等网站进行综合查询，未发现发行人因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。主承销商认为，报告期内发行人不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

综合上述核查情况，主承销商认为，报告期内发行人不存在违反“国办发（2013）17号”规定的重大违法违规行为，亦不存在经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形；发行人在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

（五）发行人为高速公路、地铁线路等相关资产折旧政策较为特殊的政府还贷公路企业和轨道交通企业的核查情况

发行人不属于政府还贷公路企业和轨道交通企业。

（六）报告期内发生重大会计政策/会计估计变更且对财务状况或经营成果产生重大影响的相关情况的核查

经核查，发行人报告期内未发生重大会计政策/会计估计变更且对财务状况或经营成果产生重大影响的相关情况。

（七）报告期内更换会计师事务所情况的核查

经核查，发行人报告期内未更换会计师事务所。

（八）审计报告被出具保留意见情形的核查

经核查，发行人审计报告未被出具保留意见情形。

（九）评级结果差异性情况的核查

经核查，发行人评级结果不存在差异性情况。

（十）本次债券设置保证担保、抵押、质押等增信措施的核查

经核查，发行人本次债券未设置保证担保、抵押、质押等增信措施。

（十一）公司债券审核及后续过程中发生中止或终止情形的核查

经核查，公司债券审核及后续过程中未发生中止或终止情形。

## 十五、发行人子公司范围情况

经国泰海通核查，截至 2025 年末，发行人子公司情况如下：

表：发行人子公司的相关信息

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海	9,800 万美元	上海	房地产	55%	-	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴房产开发有限公司	上海	3,000 万元	上海	房地产	40%	33%	通过设立或投资等方式取得
上海九六广场商业经营管理有限公司	上海	200 万元	上海	房地产	-	77.50%	通过设立或投资等方式取得
天津陆津房地产开发有限公司	天津	240,000 万元	天津	房地产	100%	-	通过设立或投资等方式取得
上海陆家嘴资产管理有限公司	上海	200 万元	上海	资产管理	100%	-	通过设立或投资等方式取得
天津陆津物业服务有限公司	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	上	500 万元	上	资产	100%	-	通过设立

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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	
经营有限公司	海		海	管理			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 限公司	上海	100 万元	上海	酒 店 管理	-	60%	通过设立 或投资等 方式取得
上海陆家嘴耀能建筑 科技发展有限公司	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	上	500 万元	上	房地	-	100%	通过设立

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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	
培训有限公司	海		海	产			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限公司	上海	50 万元	上海	物业管理	-	60%	通过设立或投资等方式取得
上海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

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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	
							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
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

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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	投资与资产管理		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	租赁和服		100%	非同一控制下企业

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

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	
				务			合并取得的子公司
上海陆鸿投资管理有限公司	上海	1500 万元	上海	投资咨询		69.99%	非同一控制下企业合并取得的子公司

经国泰海通核查，上述发行人子公司范围真实、准确、完整，子公司均依法设立并有效存续，发行人取得了必要权属证明或其他控制权文件，不存在重大权属纠纷。除上述已列明的质押情况外，发行人所持有的上述子公司股权不存在质押或其他受限情形。

## 十六、发行人存在的主要风险

主承销商经过对发行人基本情况、本期公司债券发行情况进行调查认为募集说明书已充分、完整地揭示了发行人的主要风险因素。本期债券及发行人面临的风险主要包括：

### （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。

#### 16、信托业务损失风险

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

### (三) 管理风险

#### 1、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》(国发[2004]2 号)要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。“11.15 特别重大火灾事故”后，上海市人民政府印发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》(沪府发[2011]1 号)也对建筑市场的安全施工做了进一步规范。安全生产对于商业地产开发及租赁行业来说至关重要，公司目前也制定了相关的安全生产措施，但是不排除将来在施工过程中生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

#### 2、管理跨度较大风险

截至 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 32 家，控股子公司 24 家。目前公司已经针对子公司较多的情况，制定了相关的控制措施，并付诸实行，但是鉴于下属子公司较多，公司未来在管理上可能存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。

### 3、人才储备风险

租赁和商务服务业属于知识密集型行业，公司要保持在行业中的领先地位，尤其是迈向国际化，必须拥有一支高素质、专业化的人才队伍。随着公司业务的迅猛发展，公司对人才的需求日益增大。公司不可避免的在营销、技术等方面存在人才短缺。此外，公司在市场地位的不断提高也使公司内部人才成为同行业争夺的焦点。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关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是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。

### 十七、主承销商核查的其他事项

(一) 报告期内发行人及其控股股东、实际控制人存在重大负面舆情的核查  
经核查，报告期内发行人及其控股股东、实际控制人不存在重大负面舆情。

#### (二) 发行人最近一期末对外担保余额超过当期末净资产情况的核查

经核查，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。

#### (三) 发行人资金因所属集团设置财务公司等原因受到集中归集、统一管理情况的核查

经核查，发行人不存在资金因所属集团设置财务公司等原因受到集中归集、统一管理情况。

#### (四) 对于注册地在境外、主要经营活动在境内的企业，其境内注册企业申请发行公司债券的合理性的核查

经核查，发行人不属于注册地在境外、主要经营活动在境内的企业。

#### (五) 发行人报告期内曾发生公司债券或者其他债务违约、延迟支付本息事实，存在风险类债券相关情形及其他重大风险事项情况的核查

经核查，发行人报告期内未曾发生公司债券或者其他债务违约、延迟支付本息事实，不存在风险类债券相关情形及其他重大风险事项情况。

#### (六) 公司债券募集资金用于固定资产投资项目情况的核查

经核查，发行人本次公司债券募集资金不用于固定资产投资项目。

(七) 发行人的重要子公司、重要客户、重要供应商、大额应收款对手方涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、最高人民法院失信被执行人名单等显示存在失信情形的，对发

## 行人经营情况、偿债能力影响的核查

经核查，发行人的重要子公司、重要客户、重要供应商、大额应收款对手方不涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、最高人民法院失信被执行人名单等显示存在失信情形。

### （八）前次债券募集资金使用情况的核查

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

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。

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。

综上，公司前次公司债券募集资金使用与募集说明书中的约定用途一致，不存在擅自改变前次发行债券募集资金的用途而未做纠正情形。

### （九）关于发行人及证券服务机构是否存在涉贿情况的核查

经主承销商核查，本次项目审核阶段，发行人及其相关人员、证券服务机构及其相关人员近三年内不存在以行贿行为干扰债券发行上市审核的情形。截至本核查意见出具之日，报告期内发行人及其相关人员、证券服务机构及其相关人员不存在以下行贿行为：

（1）经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

（2）纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

（3）纪检监察机关通报的行贿行为。

（十）触发《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项》

经核查，本次债券触发《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项》以下条款：

**(1) 报告期内筹资活动现金流缺乏稳定性**

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%，主要系公司经营活动产生的现金流量大幅增加，有息负债增加额小于上年同期所致。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。

综上，发行人筹资渠道主要为银行贷款、发行公司债券以及收到发行人控股股东的投资，筹资渠道稳定，报告期内未发生明显变化，发行人筹资活动现金流量净额的波动不会对发行人偿债能力构成重大影响。

**(十一) 针对《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》的核查**

本次债券不属于专项品种公司债。

**(十二) 中国证监会、交易所要求核查的其他内容以及主承销商认为需要反映的其他内容**

无。

**十八、不适用情况说明**

无。

**十九、关于投资者保护条款的核查意见**

经核查，发行人募集说明书适用《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 2 号——投资者权益保护（参考文本）》约定的投资者保护条款，投资者权益保护约定与《投资者权益保护（参考文本）》及其他契约文件（《受托管理协议》《持有人会议规则》）之间不存在冲突或重大遗漏。

## 二十、履行普通注意义务的相关事项核查情况

经核查，发行文件中包含或引用证券服务机构出具专业意见的内容真实有效，主承销商已履行普通注意义务。

## 二十一、结论性意见

经国泰海通核查，发行人公开发行公司债券符合法律法规规定的发行条件，发行人已履行规定的内部决策程序，募集文件真实、准确、完整（包括募集文件中与发行条件相关的内容符合相关法律法规及部门规章的规定），主承销商、相关证券服务机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定，募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整和符合规范要求，《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》符合相关规定，发行人本次发行公司债券符合地方政府性债务管理的相关规定。

## 第四节 主承销商内核程序及内核意见

国泰海通根据《公司法》《证券法》《证券公司投资银行业务内部控制指引》等规定，制定了公司投行业务《内部控制管理办法》《立项评审工作规程》《内核管理办法》等制度，对开展债券承销业务的尽职调查、立项评审、内核评审及相关工作进行规范，建立健全相关机制，并遵照规定的流程进行项目审核。

### 一、立项程序

#### （一）立项审核流程

投资银行业务委员会设立立项评审委员会，履行立项审议决策职责，对投资银行类项目是否予以立项作出决议。投资银行业务委员会制订投资银行类业务立项评审相关管理办法，明确立项评审委员会、质量控制团队的职责、立项标准和程序、立项审议的具体规则和表决机制、立项评审委员的基本条件等内容。

立项评审委员根据投资银行类业务项目立项评审标准，对申请立项的项目进行审议，并独立发表意见行使表决权，不得参与可能存在利益冲突、利害关系项目的审议和表决。

立项评审委员会通过现场（含线上）会议、书面表决等方式履行职责，以投票表决方式对投资银行类项目立项事项作出决议。未经立项审议通过的投资银行类项目，公司不得与客户签订正式业务合同。

每次参加立项评审会议的委员人数不得少于 5 人。其中，来自内部控制部门的委员人数不得低于参会委员总人数的 1/3。通过立项的决议应当经 2/3 及以上的参会立项委员表决同意。立项决议制作书面或电子文件，并由参与表决委员确认。

#### （二）项目立项表决情况

##### 1、针对承销事项的立项审核

立项会议时间：                    2025 年 11 月 10 日

立项评审结果：                    通过

#### （三）项目质量控制

项目负责人是项目质量控制的第一责任人。同时为加强项目质量控制，降低项目风险，质量控制人员通过现场核查、问询、审阅会议纪要和备忘录、查验工作底稿和尽职调查工作日志、跟踪项目执行情况等手段和方式，对项目人员的尽

职调查过程和结果予以检查、督导和控制。

项目立项申请通过后，项目人员应将项目开展过程中的有关文件、资料、会议备忘录等材料及时录入项目档案。质量控制部对项目质量跟踪实行节点控制，并根据项目实际情况不定期与项目人员进行工作沟通。

## 二、内核程序

### （一）内部审核流程

公司设立内核委员会，对投资银行类业务风险进行独立研判并发表意见，决定是否向证券监管部门提交、报送和出具证券发行上市申请文件。内核委员会由内核风控部、质量控制部、法律合规部等部门资深人员组成。参与内核会议审议的内核委员不得少于 7 人，同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经 2/3 以上的参会内核委员表决通过。内核程序如下：

（1）出具质量控制报告：质量控制部在完成底稿验收后出具质控报告，并提交内核风控部；

（2）内核申请：项目组在底稿验收通过后，在公司内核系统提出项目内核申请，并同时提交相关申报材料 and 问核文件；

（3）内核受理：内核风控部专人对内核申请材料进行初审，满足受理条件的，安排内核会议和内核委员；

（4）召开内核会议：各内核委员在对项目文件和材料进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告，重点关注审议项目和信息披露内容是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，并独立发表审核意见。

（5）落实内核审议意见：内核风控部汇总内核委员意见，并跟踪项目组落实、回复和补充尽调情况；

（6）投票表决：根据内核会议审议情况和项目组对内核审议意见的回复、落实情况，内核委员独立投票表决。

### （二）项目内核表决情况

#### 1、针对承销事项的内核审议

内核会议时间：                    2026 年 3 月 30 日

内核审议结果：                    通过

## 三、内核关注的主要问题及意见回复

1、2023 年 11 月，发行人发布公告，控股子公司苏州绿岸名下 14 块土地存在污染，已提起诉讼，涉案金额超 100 亿。目前苏州“毒地”项目在发行人报表上的账面价值 130 亿，2024 年仅计提 1.79 亿存货跌价准备，诉讼案件尚未开庭，该项目一年多以来全面停工，未有实质进展，后续项目建设开发情况仍不明朗。关注该项目的存货跌价准备计提是否充足，及对发行条件的影响。

回复：

关于苏州绿岸项目，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。截至目前，绿岸项目相关诉讼正在审理中，上述诉讼案件尚未开庭审理。

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，截至目前已对绿岸项目计提了存货跌价准备 2.67 亿元。经与会计师、律师访谈，该存货跌价准备已经过会计师和律师的审慎考虑并给出专业意见，该存货跌价准备计提充足。

项目组已在募集说明书中进行风险提示如下：

“15、重大未决诉讼事项风险

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

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

”

苏州绿岸项目对应存货账面价值为 92.48 亿元，2024 年度对其计提 1.79 亿元存货跌价准备，占存货账面价值比例 1.94%，占比较低。发行人 2022-2024 年净利润分别为 14.61 亿元、16.45 亿元和 17.95 亿元，增长率分别为 12.59%和 9.12%。可见 2024 年存货跌价损失未对当年净利润造成不利影响。发行人最近三

年（2022-2024 年）归母净利润分别为 10.85 亿元、10.93 亿元和 5.08 亿元，近三年平均可分配利润 8.95 亿元，不低于本次债券一年利息（按照 3.00%的发行价格保守估计，50.00 亿元中期票据一年利息为 1.50 亿元），归母净利润水平满足本次债券的发行条件。同时，发行人具备健全且运行良好的组织结构、合理的资产负债结构和合理的现金流量。

经与会计师访谈确认，该存货不会在一年内全额计提减值，计划分多年进行存货跌价准备的计提，目前项目组已和发行人提示过该风险。

**2、发行人子公司陆家嘴信托涉及重大未决诉讼，主要为陆家嘴信托发行的部分房地产信托产品发生了延期兑付的情况，截至目前延期兑付总额为 32.02 亿元，截至 2024 年度发行人已对其计提预计负债 4,544.03 万元，关注发行人面临的较大或有负债的风险。**

**回复：**

截至目前，陆家嘴国际信托有限公司涉及融创、世贸等房企的主要诉讼情况如下：

序号	类别	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉案金额 (原告诉请)	状态
1	诉讼	陆家嘴国际信托有限公司	南京世荣置业有限公司、南京世茂房地产开发有限公司、芜湖世茂新发展置业有限公司、南京世茂新发展置业有限公司	债券交易纠纷	183,100 万元	执行立案
2	诉讼	陆家嘴国际信托有限公司	永清美景房地产开发有限公司、张家口市祥龙房地产开发有限公司、北京融创建投房地产集团有限公司、融创房地产集团有限公司	金融借款合同纠纷	30,656.91 万元	一审判决已生效。法院支持了陆家嘴国际信托有限公司的下列诉请：本金 28,000 万元；利息 3,088.63 万元；截至 2023 年 5 月 21 日的违约金及复利 358.27 万元，及自 2023 年 5 月 22 日起至实际清偿之日止以 28,000 万元为基数按照年利率 24%计算的违约金及罚息；实现债权所支出的费用；抵押物的优先受偿权；保证人的连带清偿责任。已执行立案。

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

序号	类别	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉案金额 (原告诉请)	状态
3	诉讼	陆家嘴国际信托有限公司	平阳隆恒置业有限公司、融创房地产集团有限公司	金融借款合同纠纷	57,858.13 万元	二审判决已生效。法院支持了陆家嘴国际信托有限公司的下列诉请：本金 51,600 万元；截至 2023 年 5 月 31 日的利息、罚息、违约金 7,398.33 万元，自 2023 年 6 月 1 日起至实际清偿之日止以 51,600 万元为基数，按照年利率 24%计算的罚息及违约金；实现债权所支出的费用；抵押物的优先受偿权；保证人的连带清偿责任。已执行立案。
4	诉讼	陆家嘴国际信托有限公司	上海世茂房地产有限公司	抵押合同纠纷	5,530 万元	一审判决已生效。法院支持由上海世茂房地产有限公司在 10 套房屋价值内就案号(2022)沪 74 民初 1067 号民事判决第一至第三项确定的南京世荣置业有限公司所负债务未清偿部分承担连带赔偿责任。已执行立案。
5	诉讼	陆家嘴国际信托有限公司	南通世茂新里程房地产开发有限公司、上海世贸建设有限公司、上海世茂房地产有限公司、宁波世茂新城房地产开发有限公司	金融借款合同纠纷	43,023.59 万元	一审判决已生效。法院支持了陆家嘴国际信托有限公司下列诉请：本金 31,980 万元；截至 2023 年 6 月 20 日的逾期利息 11,023.59 万元，自 2023 年 6 月 21 日起至实际清偿之日止以 31,980 万元为基数，按照年利率 24%计算的逾期利息；实现债权所支出的费用；保证人的连带清偿责任。已执行立案。
合计					<b>320,168.63 万元</b>	

考虑到上述诉讼涉及项目均有实物资产抵质押，部分损失可以通过处置抵质押资产变现获得偿付，损失具备可回收性，同时整体损失金额相对可控，占发行人整体比重较小。经与会计师确认，发行人已将出险部分信托产品预计带来的赔偿款足额计提预计负债。以下是 2024 年度发行人预计负债明细：

单位：万元，币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他	234.22	23.45
资管业务预计赔偿款	4,544.03	2,368.00

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

合计	4,778.25	2,391.45
----	----------	----------

根据陆家嘴信托 2024 年年度报告，信托资管管理规模达 1,438.01 亿元，行业分布为基础产业、房地产、证券市场、工商企业和其他，分别占比 18.94%、5.80%、61.96%、4.32%和 8.98%。以下为陆家嘴信托 2024 年重要财务科目情况：

单位：亿元、%

科目	金额	占发行人合并口径比例
资产	141.40	8.80
负债	12.45	1.11
营业收入	7.05	4.82
净利润	2.05	11.42

综上，截至 2024 年末，陆家嘴信托资产合计 141.40 亿元，负债合计 12.45 亿元；2024 年度营业收入 7.05 亿元，净利润 2.05 亿元，占发行人整体比重较小，因此不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

项目组已在募集说明书中进行风险提示如下：

“14、金融板块经营风险

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

”

**3、发行人有息负债规模较大，资产负债率较高，且短期债务占比较高，1 年内到期待偿还债务占比达 46.49%，关注发行人短期偿债压力较大的风险。**

**回复：**

发行人一年内到期的有息负债主要为短期银行贷款及一年内到期的债券融资，一方面立足于降低融资成本，发行人可以通过滚续短期银行借款压降融资成本，提高公司整体利润水平，另一方面立足于匹配资金周转频率，发行人目前项目建设及未来业务规划产生大量的资金需求，发行人短期银行借款除用于历史短期银行借款续转外，同时新增部分短期银行借款；此外，发行人债券融资出现于未来一年内集中到期的情况，因此发行人短期债务占比较高，具有一定合理性。

近年来该公司刚性债务增长较快，一方面在建项目持续投入，另一方面因拿

地支出较大，致公司资金需求增加。从融资渠道来看，2024 年末公司银行长短期借款、应付债券（含一年内到期）和其他债务（应付资产管理计划份额、信托受益人款项等）余额分别为 384.59 亿元、190.93 亿元和 11.87 亿元。从借款条件来看，公司短期借款主要为信用借款，2024 年末占比 90%以上，短期借款利率区间为 3.00%-3.45%；长期借款主要为抵押借款，2024 年末占比 79.32%，长期借款（含一年内到期的长期借款）利率区间为 2.60-4.20%；2023 年以来公司债券发行利率区间为 2.80%-3.24%。根据财务数据测算，2024 年公司综合融资成本为 3.80%，整体偏低。对于一年内到期的银行贷款及股东借款，发行人主要依靠自有资金、银行贷款续转/置换方式偿还，对于一年内到期的债券融资，发行人主要依靠债券市场直接融资以借新还旧的方式偿还，截至目前，发行人已在公开市场多次进行直接融资，拥有畅通的直接融资渠道，未来预计可通过借新还旧等方式对发行人存续债券的偿付提供较好的保障。

同时，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。

对于以上情况，发行人偿债资金来源和短期资金调度应急预案方案如下：

1) 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，近三年，发行人合并口径营业收入分别为 117.62 亿元、106.67 亿元、146.51 亿元；营业利润分别为 19.87 亿元、26.17 亿元、25.25 亿元；净利润分别为 14.61 亿元、16.45 亿元、17.95 亿元，为本期债券本息偿付提供了较好的保障。

②外部融资渠道畅通将为本期债券的偿债资金来源提供保障

公司与多家银行建立了良好的合作关系，截至 2024 年末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 893.02 亿元，已使用额度 469.09 亿元，尚未使用的授信额度为 423.93 亿元。根据发行人最新的《企业信用报告》，在与银行合作过程

中，公司均能严格遵守合同要求，按时归还银行贷款本息，近三年所有贷款本金偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未偿还的债务。

## 2) 短期资金调度应急预案方案

### ①货币资金

近三年末，公司货币资金分别为 37.25 亿元、104.08 亿元、75.48 亿元。公司货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金构成。公司货币资金具备一定的即期支付能力，为其偿债提供短期资金调度支持。

### ②一定的资产变现能力

从资产结构看，近三年末，公司流动资产分别为 566.73 亿元、881.11 亿元、830.67 亿元。公司的流动资产主要由货币资金和存货构成，具备一定的资产变现能力，可以为本期债券本息的到期偿付提供短期资金调度保障。

### ③经营活动现金流入

2022-2024 年，发行人经营活动现金流量流入分别为 158.17 亿元、248.68 亿元和 159.43 亿元。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，公司的短期资金调度能力将得到增强。

### ④陆家嘴集团借款资金支持

公司在 2023 年接受陆家嘴集团余额不超过 150 亿元的贷款，以满足经营和项目建设需求。陆家嘴集团对信托业务支持力度较大，分别于 2019 年、2021 年、2023 年和 2024 年分别认购不超过 20 亿元、不超过 100 亿元、不超过 100 亿元和不超过 20 亿元的信托产品。在陆家嘴集团借款支持下，发行人短期资金应急能力进一步提升。

4、近三年及一期末，发行人存货分别为 3,572,805.32 万元、5,970,768.53 万元、5,970,254.96 万元和 5,903,920.28 万元，占当期末资产总额的比例分别为 28.42%、36.77%、37.16%和 35.27%，2025 年度，发行人公告对房地产项目计提存货跌价准备 97,758 万元，关注发行人存货中房地产项目跌价准备计提的充足性。

## 回复：

以下为 2023-2024 年发行人存货中开发成本、开发产品明细：

2023-2024 年发行人开发成本账面余额明细表

单位：亿元

项目名称	开工时间	预计最近一期投入使用时间	2024 年 12 月 31 日账面余额	2023 年 12 月 31 日账面余额
洋泾西区 E08-4 项目 E10-02 项目 E12-1 项目	2022 年	2027 年	107.30	103.69
苏地 2008-G-6 号地块(在建部分)	2017 年	待定	92.48	95.06
川沙 C06-03 地块项目	2022 年	2025 年	62.48	57.43
前滩 21-02 地块	2019 年	2025 年	49.19	44.13
梅园社区 C000101 单元 2E8-19 地块	2022 年	2027 年	47.02	43.60
前滩 21-03 地块	2019 年	2026 年	31.65	28.44
张江中区 57-01 地块超高层办公楼	2019 年	2025 年	14.44	13.70
陆家嘴中心区	1990 年	视市场情况而定	10.30	10.30
张江中区 73-02、张江中区 74-01 地块	2019 年	2025 年	10.25	9.64
川沙 C06-01、C06-02 地块	2020 年	2025 年	7.82	6.97
世纪大道地块	2001 年	视市场情况而定	7.02	7.02
潍坊社区 497-02 项目	2020 年	2025 年	6.99	5.00
前滩 54-01 地块	2020 年	2025 年	3.49	41.98
竹园商贸区	1992 年	视市场情况而定	0.19	0.19
张江中区 56-01 地块	2019 年	2024 年	-	28.14
竹园 2-16-1 项目	2018 年	2024 年	-	8.48
川沙 C04-13、04-14 地块	2019 年	2024 年	-	4.28
其他			4.93	3.28
合计			455.54	511.32

2023-2024 年发行人开发产品账面余额明细表

单位：亿元

项目名称	竣工时间	2023 年 12 月 31 日账面余额	本年增加	本年减少	2024 年 12 月 31 日账面余额
陆家嘴滨江中心(黄浦江 E16-2)	2019 年	43.68	-	-	43.68
苏地 2008-G-6 号地块(完工部分)	2022 年	37.22	2.40	-	39.62
张江 56-01 地块项目	2024 年	-	28.61	-	28.61
前滩 54-01 地块	2024 年	-	52.75	-40.37	12.38
竹园 2-16-1 项目	2024 年	-	10.43	-	10.43

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

项目名称	竣工时间	2023 年 12 月 31 日账面余额	本年增加	本年减少	2024 年 12 月 31 日账面余额
川沙 C04-13、04-14 地块	2024 年	-	5.12	-	5.12
中央公寓车位		0.80	-	-	0.80
川沙 C04-12 地块	2022 年	0.72	-	-	0.72
爱法一期	2004 年	1.66	-	-0.99	0.67
红醍半岛(原“浦江涵云雅庭”)	2014 年	0.25	-	-0.01	0.25
陆家嘴公馆(原“东银公寓”)	2012 年	0.24	-	-	0.24
陆家嘴公馆(原“东银公寓”)车位	2012 年	0.13	-	-	0.13
东园三村		0.08	-	-	0.08
天津海上花苑二期(东标段)	2020 年	0.04	-	-	0.04
东和公寓	2020 年	0.04	-	-	0.04
荣城花园车位	1995 年	0.03	-	-	0.03
锦城大厦	1995 年	-	-	-	-
金杨公寓	1997 年	-	-	-	-
大华配套商品房	2008 年	0.38	-	-0.38	-
其他		0.27	0.03	-	0.29
<b>合计</b>		<b>85.53</b>	<b>99.34</b>	<b>-41.75</b>	<b>143.12</b>

以下为发行人在建商品房和在建写字楼、研发楼及综合体项目明细：

发行人主要在建商品房项目明细

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	建设期
前滩 21-02 号地块	72,088	120,158	221,584.95	2019.12-2026.8
前滩 21-03 号地块	41,262	68,596	133,107.97	2019.12-2026.8
洋泾西区 E08-4/E10-02/E12-1 地块	133,644	225,552	1,148,251.13	2022.11-2027.10
梅园社区 2E8-19 地块	63,500	112,778	206,972.75	2022.12-2028.9
<b>合计</b>	<b>310,494</b>	<b>527,084</b>	<b>1,709,917</b>	

发行人主要在建写字楼、研发楼及综合体项目明细

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
张江中区 74-01 地块	27,605	42,281	101,174.17	2025 年
前滩 21-02 号地块	85,972	137,146	264,261.75	2026 年
前滩 21-03 号地块	48,926	78,186	157,831.43	2026 年
川沙新市镇 C06-01/02 地块	53,730	94,352	140,232.89	2025 年
洋泾西区 E08-4/E10-02/E12-1 地块	49,508	83,555	425,365.87	2027 年
梅园社区 2E8-19 地块	38,750	68,821	117,078.83	2028 年
<b>合计</b>	<b>304,491</b>	<b>504,341</b>	<b>1,205,945</b>	-

由上表可知，前滩地区在建商品房、写字楼、研发楼及综合体项目总建筑面积为 404,086 平方米，预计总投资为 77.68 亿元；洋泾西区在建商品房、写字楼、研发楼及综合体项目总建筑面积为 309,107 平方米，预计总投资为 157.36 亿元；梅园社区在建商品房、写字楼、研发楼及综合体项目总建筑面积为 181,599 平方米，预计总投资为 32.41 亿元；川沙地区（C06-01/02）在建写字楼、研发楼及综合体项目总建筑面积为 94,352 平方米，预计总投资为 14.02 亿元；张江地区在建商品房、写字楼、研发楼及综合体项目总建筑面积为 42,281 平方米，预计总投资为 10.12 亿元。

### 1) 洋泾西区

洋泾西区位于浦东新区核心地带，毗邻陆家嘴金融贸易区，地理位置优越。随着浦东新区整体规划的推进，洋泾地区被定位为集居住、商业、办公于一体的综合性区域。未来，随着区域功能的进一步完善，洋泾有望成为浦东新区的重要商业副中心。洋泾地区正在进行大规模的城市更新和旧城改造，包括老旧小区改造、道路网络的优化以及公共设施的升级。这些举措将显著提升区域的环境品质和吸引力，为商业写字楼和物业市场的发展奠定坚实基础。随着陆家嘴金融区的饱和以及租金成本的上升，部分企业开始向周边区域扩散，洋泾西区因其优越的地理位置和相对较低的租金水平，成为承接外溢需求的重要区域。

经项目组核查链家网站、安居客网站各个房源情况，洋泾西区商品房价区间为 12-15 万元/平方米，写字楼单价区间为 6-7 万元/平方米，容积率为 1.10-1.80，租金区间为 3-4 元/平方米/天，以下是该地区可比案例情况：

**商品房案例表**

房源序号	房源小区	小区地址	销售价格（万元/平方米）
1	陆家嘴花园	浦东新区羽山路 308 弄 1-50 号	12.04
2	上海滩花园	黄浦区紫霞路 199 弄	13.97
3	上海滩花园	黄浦区紫霞路 199 弄	14.25

**区域商品房容积率案例表**

房源序号	房源小区	小区地址	容积率
1	象屿·天誉蘭香	位于浦东兰香湖板块，邻近洋泾区域	1.01

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

2	中星张杨苑	张杨路 1697 弄	1.70
3	西镇小区	洋泾镇路 89 弄	1.68

租赁物业案例表

物业序号	物业名称	物业地址	租赁价格 (元/平方米/天)	销售单价 (万元/平方米)
1	陆家嘴滨江中心	浦东新区滨江大道 257 弄	3.00	3.00
2	中融恒瑞国际大厦	浦东新区张杨路 560 号	4.00	2.00

写字楼等项目销售单价核查截图如下：



洋泾西区商品房项目在建总建筑面积为 22.56 万平方米，写字楼等项目在建总建筑面积为 8.36 万平方米，预计总投资为 157.36 亿元。按照 12.00 万元/平米的商品房单价、3.00 万元/平米的写字楼单价、1.70 的容积率测算，洋泾西区共可以实现 174.00 亿元的房产销售收入，高于开发预计总投资 157.36 亿元。截至 2024 年末，洋泾西区相关地块存货账面价值为 107.30 亿元，不存在存货减值风险。

2) 前滩地区

前滩被定位为上海新的世界级中央商务区，计划通过丰富的商务、文化、教育和休闲功能吸引跨国企业的地区总部入驻。前滩的商业配套日益成熟，已建成多个高品质商业项目，如晶耀前滩和前滩太古里。这些项目不仅提供了丰富的消费场景，还吸引了大量高端消费人群。未来，随着更多商业综合体的建成和运营，前滩的商业氛围将进一步提升。前滩吸引了大量高收入人群定居，

居住人口和消费能力的增长为商业房产提供了坚实的基础。此外，前滩的写字楼市场也表现强劲，空置率低至 5.1%，租金水平较高，显示出其对企业的强大吸引力。前滩的房产市场在过去几年中表现强劲，租金均呈现上涨趋势。随着区域发展的持续推进和配套设施的不断完善，未来商业房产的增值潜力依然巨大。

经项目组核查链家网站、安居客网站各个房源情况，前滩地区商品房价区间为 14-16 万元/平方米，写字楼销售单价区间为 3-4 万元/平方米，容积率为 1.20-2.00，租金区间为 3-4 元/平方米/天，以下是该地区可比案例情况：

商品房案例表

房源序号	房源小区	小区地址	销售价格（万元/平方米）
1	中粮前滩海景壹号	浦东新区东育路 95 弄 1-16 号	15.88
2	前滩华唐名邸	浦东新区海阳西路 358 弄 1-19 号	15.08
3	前滩东方惠礼	浦东新区泳耀路 321 弄	14.77

区域商品房容积率案例表

房源序号	房源小区	小区地址	容积率
1	前滩元境	浦东新区林浦路	1.20
2	前滩滨江道	三林滨江南片区	2.00
3	前滩·东方湾	三林片区	1.60

租赁物业案例表

物业序号	物业名称	物业地址	租赁价格（元/平方米/天）	销售单价（万元/平方米）
1	前滩四方城	前滩大道 131 弄	5.00	4.00
2	前滩信德文化中心	高青西路 677 号	4.00	无出售房源

写字楼等项目销售单价核查截图如下：



前滩地区商品房在建总建筑面积为 35.47 万平方米，写字楼等项目在建总建筑面积为 4.94 万平方米，预计总投资为 77.68 亿元。按照 14.00 万元/平米的商品房单价、4.00 万元/平米的写字楼单价、2.00 的容积率测算，前滩地区共可以实

现 258.17 亿元的房产销售收入，高于预计总投资 77.68 亿元。截至 2024 年末，前滩地区相关地块存货账面价值为 84.33 亿元，不存在存货减值风险。

### 3) 梅园社区

梅园社区地处陆家嘴金融贸易区的核心区域，紧邻上海中心、环球金融中心、金茂大厦等地标性建筑。这一区域是上海国际金融中心的核心承载区，吸引了大量国内外金融机构、跨国公司总部和专业服务机构入驻。梅园社区所在的陆家嘴区域是上海高端写字楼市场的核心区域，租金水平和出租率长期保持高位。未来，随着金融、科技和专业服务行业的持续发展，对高端写字楼的需求将保持强劲。总体来看，梅园社区的商业写字楼和商业物业市场在未来几年内将继续保持强劲增长。随着金融业的持续发展、城市更新的推进以及消费者需求的升级，梅园社区将巩固其作为上海高端商业和办公核心区的地位。

经项目组核查链家网站、安居客网站各个房源情况，梅园社区商品房价区间为 9-11 万元/平方米，写字楼销售单价区间为 2-3 万元/平方米，容积率为 1.50-1.80，租金区间为 2-4 元/平方米/天，以下是该地区可比案例情况：

**商品房案例表**

房源序号	房源小区	小区地址	销售价格（万元/平方米）
1	梅园三街坊	浦东新区浦东大道 604 弄 1-12 号	10.28
2	陆家嘴国际华城	浦东新区源深路 419-1	9.60
3	梅园六街坊	浦东新区泳耀路 321 弄	10.67

**区域商品房容积率案例表**

房源序号	房源小区	小区地址	容积率
1	梅园邨	莘浜路 508 弄	1.50
2	梅园南村	育才路 605 号	1.80

**租赁物业案例表**

物业序号	物业名称	物业地址	租赁价格（元/平方米/天）	销售单价（万元/平方米）
1	汤臣金融大厦	东方路 710 号	4.00	2.10
2	御河企业公馆	浦东新区五星路 707 弄	2.80	2.00

写字楼等项目销售单价核查截图如下：



梅园社区商品房在建总建筑面积为 11.28 万平方米，写字楼等项目在建总建筑面积为 6.88 万平方米，预计总投资为 32.41 亿元。按照 9 万元/平方米的商品房单价、2 万元/平方米的写字楼单价、1.80 的容积率测算，梅园社区共可以实现 64.04 亿元的房产销售收入，高于预计总投资 32.41 亿元。截至 2024 年末，梅园社区相关地块存货账面价值为 47.02 亿元，不存在存货减值风险。

#### 4) 张江地区

张江地区是上海全球科技创新中心的核心载体，已从早期的高科技园区升级为功能复合的“科学城”。它以集成电路（中国“硅谷”）和生物医药（中国“药谷”）两大产业集群为核心，汇聚了中芯国际、华虹等龙头企业及顶尖研发机构。区域内坐落着“张江科学之门”等地标，集聚了高学历、国际化的科技人才，形成了鼓励创新、快节奏的独特氛围。通过完善的交通、商业与生活配套，张江成功实现了产城融合，展现了科技驱动、面向未来的现代化城区形象。

经项目组核查链家网站、安居客网站各个房源情况，张江地区商品房房价区间为 9-13 万元/平方米，写字楼房价区间为 1.5-2 万元/平方米，发行人预计规划写字楼容积率控制在 1.00 左右，租金区间为 5-8 元/平方米/天，以下是该地区可比案例情况：

商品房案例表

房源序号	房源小区	小区地址	销售价格（万元/平方米）
1	张江汤臣豪园（三期）	浦东新区晨晖路 828 弄 1-75 号	12.34
2	张江汤臣豪园（四期）	浦东新区藿香路 238 弄	11.73
3	张江三湘海尚	浦东新区张江镇绿晓路 58 弄	9.58

租赁物业案例表

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

物业序号	物业名称	物业地址	租赁价格（元/平方米/天）	销售价格（万元/平方米）
1	景瑞张江中心	银城路 88 号	3.00	-
2	张江科学之门	中科路东塔 58-01 号	4.00	-
3	世和商务中心	祖冲之路 2277 号	-	1.00
4	万科御河企业公馆	五星路 707 弄 6 号	-	1.88

写字楼等项目销售单价核查截图如下：



按照张江地区写字楼在建总建筑面积 4.23 万平方米、1.00 的容积率、3.00 元/天/平方米的价格测算，张江地区写字楼预计每年租金收入 0.46 亿元，租金收入较高。截至 2024 年末，张江地区存货项目账面价值为 10.25 亿元，预计总投资无需计提存货跌价准备。

### 5) 川沙地区

上海川沙地区是浦东新区兼具历史底蕴与现代机遇的城市副中心，以上海迪士尼度假区为核心驱动，已成为国际旅游门户和全球知名的“梦幻客厅”。这里既保留着川沙古城墙、内史第等历史遗迹，传承着浦东文化之根，又依托空港优势发展航空服务与文旅产业。作为浦东重要的宜居板块，川沙通过轨道交通与高速路网紧密连接市中心和浦东机场，正以“古今交融、产城融合”的姿态，展现出从历史老街走向世界级目的地的独特魅力。

经项目组核查链家网站、安居客网站各个房源情况，川沙地区商品房价区间为 3.5-3.9 万元/平方米，写字楼房价区间为容积率约为 0.57，租金区间为 1.6-2 元/平方米/天，以下是该地区可比案例情况：

#### 商品房案例表

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

房源序号	房源小区	小区地址	销售价格（万元/平方米）
1	桃园新村(川沙)	浦东新区沪南路 4851 弄	3.86
2	桃园新村(川沙)	浦东新区沪南路 4851 弄	3.77
3	桃园新村(川沙)	浦东新区沪南路 4851 弄	3.55

区域写字楼容积率案例表

房源序号	房源小区	容积率
1	汇领商墅写字楼	0.57

租赁物业案例表

物业序号	物业名称	物业地址	租赁价格（元/平方米/天）	销售价格（万元/平方米）
1	贺海众创空间	川宏路 508 号	1.65	-
2	川沙九六广场	妙川路 669 号	1.98	-

按照川沙在建写字楼总建筑面积 9.44 万平方米、0.57 的容积率、1.50 元/天/平方米的价格测算，川沙地区写字楼每年预计收入 0.91 亿元，租金收入较高。截至 2024 年末，川沙地区存货项目账面价值为 7.82 亿元，预计总投资 10.12 亿元，无需计提存货跌价准备。

综上，发行人开发成本、开发产品区域范围内房价、租金较为坚挺，无存货减值风险。

关于苏州绿岸项目，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。截至目前，绿岸项目相关诉讼正在审理中，上述诉讼案件尚未开庭审理。

发行人综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后，2024 年度已对绿岸项目计提了存货跌价准备 1.79 亿元。经与会计师、律师访谈，该存货跌价准备已经过会计师和律师的审慎考虑并给出专业意见，该存货跌价准备计提充足。

项目组已在募集说明书中进行风险提示如下：

“

15、重大未决诉讼事项风险

就发行人合并报表范围内的控股子公司绿岸公司名下部分土地存在污染及其相关事宜，发行人自 2022 年起，依据上市公司信息披露规则已累计发布了 10 次专项公告。具体情况详见发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）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。

”

**5、发行人为上海市浦东新区陆家嘴金融贸易区的开发建设主体，报告期末存在较大规模的在建、拟建房地产项目和土地储备，整体资金需求较大，需关注资金压力，关注相关项目的盈利能力和投资回报周期，关注房地产行业不景气对相关业务板块的影响以及对发行人盈利能力和偿债能力的影响。**

**回复：**

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

近三年，发行人房地产销售业务毛利率分别为 25.05%、78.62%和 39.19%。2022 年度和 2024 年度公司房地产销售毛利率较低主要系新项目和存量项目成本差异较大所致。2023 年度发行人住宅销售毛利率较高，主要系世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇、川沙锦绣云澜第一批及二批预售情况较好，去化率高达 86%，形成提前大额销售收入。该批项目竣工时间在 2025-2026 年，当期成本结转较少，故毛利率较高。

截至 2024 年末，该公司房产开发主要在建项目计划投资额总计 452.97 亿元，其中因重大资产重组并入 4 组地块项目，分别为前滩 21-2 号地块、前滩 21-3 号

地块、洋泾西区地块（包括 E08-4 项目、E10-02 项目和 E12-1 项目）和梅园社区 2E8-19 地块项目，计划总投资额分别为 73.80 亿元、44.30 亿元、193.68 亿元和 83.49 亿元；同期末已累计投入 343.21 亿元，2025-2027 年分别计划投入 38.72 亿元、28.56 亿元和 26.01 亿元。公司在建项目业态以商业、办公为主，住宅、酒店为辅，区位集中于前滩、张江科学城和川沙新市镇等地。

截至 2024 年末，公司存在主要拟建项目为洋泾东区 E13-1、E13-2 项目及浦东新区梅园社区 2E8-17 地块项目。洋泾东区 E13-1、E13-2 项目位于浦东新区东至洋泾港，南至滨江大道，西至民生路，北至黄浦江步道；项目用地总面积为 74671.2 平方米，立项总建筑面积为 195000 平方米，总投资 493,460 万元，拟建办公、商业、文化用地；梅园社区 2E8-17 地块项目位于浦东新区，北、西至梅园社区 2E8-19 地块，南至浦东大道、东至东海宾馆；项目用地总面积为 9,634.72 平方米，立项总建筑面积为 152,815 平方米，总投资 690,000 万元，拟建商务办公项目。

截至 2025 年 9 月末，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	出让资金来源	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
1	竹园商贸区	上海	5,300	1991 年	864.79	864.79	自有资金	-	商办
2	小陆家嘴区域内	上海	45,183	1995 年	9,370.44	9,370.44	自有资金	-	商办
3	世纪大道两侧	上海	175,815	2001 年	29,761.32	29,761.32	自有资金	-	商办、住宅
4	洋泾东区	上海	74,671	2021 年	233,355.7	233,355.7	自有资金	-	商办、文体
5	梅园地区	上海	9,635	2024 年	344,053.00	344,053.00	自有资金	-	办公楼
6	苏地 2008-G-6 号地块	江苏苏州	362,167	2014 年	96,203.19	96,203.19	自有资金	-	工业研发、住宅、商办、加油站
	<b>合计</b>		<b>672,771</b>		<b>713,608.44</b>	<b>713,608.44</b>			

发行人主要的在建、拟建以及土地储备项目主要位于洋泾西区、前滩地区、梅园社区、黄浦江延岸、张江地区、川沙地区区域，以下是上述地区的建设前景：

### 1) 洋泾西区

洋泾西区位于浦东新区核心地带，毗邻陆家嘴金融贸易区，地理位置优越。随着浦东新区整体规划的推进，洋泾地区被定位为集居住、商业、办公于一体的综合性区域。未来，随着区域功能的进一步完善，洋泾有望成为浦东新区的重要商业副中心。洋泾地区正在进行大规模的城市更新和旧城改造，包括老旧小区改造、道路网络的优化以及公共设施的升级。这些举措将显著提升区域的环境品质和吸引力，为商业写字楼和物业市场的发展奠定坚实基础。随着陆家嘴金融区的饱和以及租金成本的上升，部分企业开始向周边区域扩散，洋泾西区因其优越的地理位置和相对较低的租金水平，成为承接外溢需求的重要区域。

经项目组核查链家网站、安居客网站各个房源情况，洋泾西区商品房价区间为 12-15 万元/平方米，写字楼单价区间为 6-7 万元/平方米，容积率为 1.10-1.80，租金区间为 3-4 元/平方米/天，以下是该地区可比案例情况：

**商品房案例表**

房源序号	房源小区	小区地址	销售价格（万元/平方米）
1	陆家嘴花园	浦东新区羽山路 308 弄 1-50 号	12.04
2	上海滩花园	黄浦区紫霞路 199 弄	13.97
3	上海滩花园	黄浦区紫霞路 199 弄	14.25

**区域商品房容积率案例表**

房源序号	房源小区	小区地址	容积率
1	象屿·天誉蘭香	位于浦东兰香湖板块，邻近洋泾区域	1.01
2	中星张杨苑	张杨路 1697 弄	1.70
3	西镇小区	洋泾镇路 89 弄	1.68

**租赁物业案例表**

物业序号	物业名称	物业地址	租赁价格（元/平方米/天）	销售单价（万元/平方米）
1	陆家嘴滨江中心	浦东新区滨江大道 257 弄	3.00	3.00
2	中融恒瑞国际大厦	浦东新区张杨路 560 号	4.00	2.00

写字楼等项目销售单价核查截图如下：



洋泾西区商品房项目在建总建筑面积为 22.56 万平方米，写字楼等项目在建总建筑面积为 8.36 万平方米，预计总投资为 157.36 亿元。按照 12.00 万元/平方米的商品房单价、3.00 万元/平方米的写字楼单价、1.70 的容积率测算，洋泾西区共可以实现 174.00 亿元的房产销售收入，高于开发预计总投资 157.36 亿元。截至 2024 年末，洋泾西区相关地块存货账面价值为 107.30 亿元，不存在存货减值风险。

## 2) 前滩地区

前滩被定位为上海新的世界级中央商务区，计划通过丰富的商务、文化、教育和休闲功能吸引跨国企业的地区总部入驻。前滩的商业配套日益成熟，已建成多个高品质商业项目，如晶耀前滩和前滩太古里。这些项目不仅提供了丰富的消费场景，还吸引了大量高端消费人群。未来，随着更多商业综合体的建成和运营，前滩的商业氛围将进一步提升。前滩吸引了大量高收入人群定居，居住人口和消费能力的增长为商业房产提供了坚实的基础。此外，前滩的写字楼市场也表现强劲，空置率低至 5.1%，租金水平较高，显示出其对企业的强大吸引力。前滩的房地产市场在过去几年中表现强劲，租金均呈现上涨趋势。随着区域发展的持续推进和配套设施的不断完善，未来商业房产的增值潜力依然巨大。

经项目组核查链家网站、安居客网站各个房源情况，前滩地区商品房价区间为 14-16 万元/平方米，写字楼销售单价区间为 3-4 万元/平方米，容积率为 1.20-2.00，租金区间为 3-4 元/平方米/天，以下是该地区可比案例情况：

商品房案例表

房源序号	房源小区	小区地址	销售价格（万元/平方米）
1	中粮前滩海景壹号	浦东新区东育路 95 弄 1-16 号	15.88
2	前滩华唐名邸	浦东新区海阳西路 358 弄 1-19 号	15.08
3	前滩东方惠礼	浦东新区泳耀路 321 弄	14.77

区域商品房容积率案例表

房源序号	房源小区	小区地址	容积率
1	前滩元境	浦东新区林浦路	1.20
2	前滩滨江道	三林滨江南片区	2.00
3	前滩·东方湾	三林片区	1.60

租赁物业案例表

物业序号	物业名称	物业地址	租赁价格（元/平方米/天）	销售单价（万元/平方米）
1	前滩四方城	前滩大道 131 弄	5.00	4.00
2	前滩信德文化中心	高青西路 677 号	4.00	无出售房源

写字楼等项目销售单价核查截图如下：



前滩地区商品房在建总建筑面积为 35.47 万平方米，写字楼等项目在建总建筑面积为 4.94 万平方米，预计总投资为 77.68 亿元。按照 14.00 万元/平方米的商品房单价、4.00 万元/平方米的写字楼单价、2.00 的容积率测算，前滩地区共可以实现 258.17 亿元的房产销售收入，高于预计总投资 77.68 亿元。截至 2024 年末，前滩地区相关地块存货账面价值为 84.33 亿元，不存在存货减值风险。

### 3) 梅园社区

梅园社区地处陆家嘴金融贸易区的核心区域，紧邻上海中心、环球金融中心、金茂大厦等地标性建筑。这一区域是上海国际金融中心的核心承载区，吸

引了大量国内外金融机构、跨国公司总部和专业服务机构入驻。梅园社区所在的陆家嘴区域是上海高端写字楼市场的核心区域，租金水平和出租率长期保持高位。未来，随着金融、科技和专业服务行业的持续发展，对高端写字楼的需求将保持强劲。总体来看，梅园社区的商业写字楼和商业物业市场在未来几年内将继续保持强劲增长。随着金融业的持续发展、城市更新的推进以及消费者需求的升级，梅园社区将巩固其作为上海高端商业和办公核心区的地位。

经项目组核查链家网站、安居客网站各个房源情况，梅园社区商品房价区间为 9-11 万元/平方米，写字楼销售单价区间为 2-3 万元/平方米，容积率为 1.50-1.80，租金区间为 2-4 元/平方米/天，以下是该地区可比案例情况：

**商品房案例表**

房源序号	房源小区	小区地址	销售价格（万元/平方米）
1	梅园三街坊	浦东新区浦东大道 604 弄 1-12 号	10.28
2	陆家嘴国际华城	浦东新区源深路 419-1	9.60
3	梅园六街坊	浦东新区泳耀路 321 弄	10.67

**区域商品房容积率案例表**

房源序号	房源小区	小区地址	容积率
1	梅园邨	莘浜路 508 弄	1.50
2	梅园南村	育才路 605 号	1.80

**租赁物业案例表**

物业序号	物业名称	物业地址	租赁价格（元/平方米/天）	销售单价（万元/平方米）
1	汤臣金融大厦	东方路 710 号	4.00	2.10
2	御河企业公馆	浦东新区五星路 707 弄	2.80	2.00

写字楼等项目销售单价核查截图如下：



梅园社区商品房在建总建筑面积为 11.28 万平方米，写字楼等项目在建总建筑面积为 6.88 万平方米，预计总投资为 32.41 亿元。按照 9 万元/平方米的商品房单价、2 万元/平方米的写字楼单价、1.80 的容积率测算，梅园社区共可以实现 64.04 亿元的房产销售收入，高于预计总投资 32.41 亿元。截至 2024 年末，梅园社区相关地块存货账面价值为 47.02 亿元，不存在存货减值风险。

#### 4) 黄浦江延岸

黄浦江延岸地块北侧毗邻杨浦大桥及民生路码头工业遗存，西侧为浦东滨江文化中心（原码头改造），东侧靠近陆家嘴金融区核心区域。周边有南京东路步行街、豫园等商业及文化地标，可乘浦江游览船至十六铺码头。

经项目组核查链家网站各个房源情况，黄浦江延岸房价区间为 10-20 万元/平方米，租金区间为 5-8 元/平方米/天，以下是该地区可比案例情况：

商品房案例表

房源序号	房源小区	小区地址	销售价格（万元/平方米）
1	滨江凯旋门	浦东新区浦明路 688 弄	20.15
2	中海瀛台	龙吴路 1333-10	11.55
3	明珠家园	黄浦区西藏南路 1519-3 号	10.31

租赁物业案例表

物业序号	物业名称	物业地址	租赁价格（元/平方米/天）
1	中国人寿金融中心	银城路 88 号	8.33
2	滨港商业中心	四川北路 939 号	5.00

综上，黄浦江延岸地块商品房均价高，商办租金高，未来盈利能力较强；随着未来经济上行，房地产回暖，项目组预计黄浦江延岸地块投资回报周期较短。

#### 5) 张江地区

张江地区是上海全球科技创新中心的核心载体，已从早期的高科技园区升级为功能复合的“科学城”。它以集成电路（中国“硅谷”）和生物医药（中国“药谷”）两大产业集群为核心，汇聚了中芯国际、华虹等龙头企业及顶尖研发机构。区域内坐落着“张江科学之门”等地标，集聚了高学历、国际化的科技人才，形成了鼓励创新、快节奏的独特氛围。通过完善的交通、商业与生活配套，张江成功实现了产城融合，展现了科技驱动、面向未来的现代化城区形象。

经项目组核查链家网站、安居客网站各个房源情况，张江地区商品房房价区间为 9-13 万元/平方米，写字楼房价区间为 1.5-2 万元/平方米，发行人预计规划写字楼容积率控制在 1.00 左右，租金区间为 5-8 元/平方米/天，以下是该地区可比案例情况：

**商品房案例表**

房源序号	房源小区	小区地址	销售价格（万元/平方米）
1	张江汤臣豪园（三期）	浦东新区晨晖路 828 弄 1-75 号	12.34
2	张江汤臣豪园（四期）	浦东新区藿香路 238 弄	11.73
3	张江三湘海尚	浦东新区张江镇绿晓路 58 弄	9.58

**租赁物业案例表**

物业序号	物业名称	物业地址	租赁价格（元/平方米/天）	销售价格（万元/平方米）
1	景瑞张江中心	银城路 88 号	3.00	-
2	张江科学之门	中科路东塔 58-01 号	4.00	
3	世和商务中心	祖冲之路 2277 号	-	1.00
4	万科御河企业公馆	五星路 707 弄 6 号	-	1.88

写字楼等项目销售单价核查截图如下：



按照张江地区写字楼在建总建筑面积 4.23 万平方米、1.00 的容积率、3.00 元/天/平方米的价格测算，张江地区写字楼预计每年租金收入 0.46 亿元，租金收入较高。截至 2024 年末，张江地区存货项目账面价值为 10.25 亿元，预计总投资无需计提存货跌价准备。

#### 6) 川沙地区

上海川沙地区是浦东新区兼具历史底蕴与现代机遇的城市副中心，以上海迪士尼度假区为核心驱动，已成为国际旅游门户和全球知名的“梦幻客厅”。这里既保留着川沙古城墙、内史第等历史遗迹，传承着浦东文化之根，又依托空港优势发展航空服务与文旅产业。作为浦东重要的宜居板块，川沙通过轨道交通与高速路网紧密连接市中心和浦东机场，正以“古今交融、产城融合”的姿态，展现出从历史老街走向世界级目的地的独特魅力。

经项目组核查链家网站各个房源情况，川沙地区房价区间为 3.5-3.9 万元/平方米，租金区间为 1.6-2 元/平方米/天，以下是该地区可比案例情况：

商品房案例表

房源序号	房源小区	小区地址	销售价格（万元/平方米）
1	桃园新村(川沙)	浦东新区沪南路 4851 弄	3.86
2	桃园新村(川沙)	浦东新区沪南路 4851 弄	3.77
3	桃园新村(川沙)	浦东新区沪南路 4851 弄	3.55

租赁物业案例表

物业序号	物业名称	物业地址	租赁价格（元/平方米/天）
1	贺海众创空间	川宏路 508 号	1.65
2	川沙九六广场	妙川路 669 号	1.98

川沙地区商品房在建总建筑面积为 19.61 万平方米，总投资为 65.54 亿元。保守按照 3.5 万元/平米的单价测算，川沙地区共可以实现 68.64 亿元的房产销售收入，高于开发总投资，盈利能力强。随着未来经济上行，房地产回暖，项目组预计川沙地区投资回报周期较短。

2022-2025 年 9 月，发行人房地产销售现金流入分别为 69.42 亿元、139.72 亿元、61.36 亿元和 79.35 亿元。2022 年度，公司住宅销售现金流入主要来自于前滩东方悦澜、天津海上花苑二期等项目，在售项目的整体去化率为 100%。2023 年度，公司住宅销售现金流入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，公司住宅销售现金流入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 1-9 月，公司住宅类物业销售签约面积 6.49 万平方米，同比增加 102%，权益签约面积 4.89 万平方米，同比增加 102%；合同销售金额 82.73 亿元，同比增加 144%，权益合同销售金额 55.98 亿元，同比增加 139%。2025 年 1-9 月，公司实现住宅类物业销售（含车位）现金流入 79.35 亿元，同比增加 116%，权益销售现金流入 54.19 亿元，同比增加 109%。2025 年 1-9 月，公司主要在售的住宅项目为世纪前滩·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至第三批。至三季度末，上述项目整体去化率分别约为 99%、93%、84%、70%、100%、96%及 71%。综上所述，2022-2025 年 9 月，发行人房地产销售现金流入分别为 69.42 亿元、139.72 亿元、61.36 亿元和 79.35 亿元，具备较强的盈利能力；2022-2024 年，发行人去化率分别达到 100%、86%和 85%，去化情况良好，投资回报周期较短。

国家房地产政策变化、房地产市场变化对发行人房产项目去化率和经营业绩的影响至关重要，以下是 2024 年以来国家房地产主要政策：

2024 年 5 月 17 日，央行、金融监管总局联合发文，调整个人住房贷款最低首付款比例，明确首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%。

2024 年 9 月 29 日，央行发布公告，各家商业银行原则上应在 2024 年 10 月 31 日前对符合条件的存量房贷开展批量调整。对于加点幅度高于-30 基点的存量

房贷利率，将统一调整到不低于-30个基点。同时，取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制。从 2024 年 11 月 1 日开始，新发放房贷贷款人可以自主选择重定价周期，存量房贷借款人也可与银行业金融机构协商，重新约定重定价周期。

2024 年 10 月 21 日，央行公布贷款市场报价利率(LPR)为:1 年期 LPR3.1%，5 年期以上 LPR3.6%，均较此前下降 0.25 个百分点。随着新一轮 LPR 下调，全国多地商业银行房贷利率将步入“2”时代。

2024 年 11 月 13 日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，相关税收优惠政策包括:全国范围内，购买家庭唯一及第二套住房，不超过 140 平方米的按 1%缴纳契税；购买 140 平方米以上住房，唯一住房减按 1.5%、二套按 2%税率执行；购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税；土地增值税预征率下限统一降低 0.5 个百分点。

2024 年 9 月份开始，包括上海等一线城市落实全面和深度的购房政策放宽做法，持续降低了购房门槛和购房成本。相关数据反馈，由于限购政策的放松或取消，一线城市市场迎来一波交易热，新房交易中至少有 20%比例和购房资格新获得的人群入市有关。

2025 年 8 月以来，上海市购房政策持续优化，明确进一步调减住房限购政策。一是符合条件居民家庭在外环外购房不限套数。对符合本市住房购买条件的居民家庭，包括本市户籍居民家庭、在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满 1 年及以上的非本市户籍居民家庭，在外环外购买住房不限套数，包括新建商品住房和二手住房。二是成年单身人士按照居民家庭执行住房限购政策。

综上所述，发行人在建及拟建项目充足；储备土地均位于超一线及一线城市，减值可能性较低；项目均位于超一线城市，未来销售、出租市场广阔；目前国家房地产政策变化、房地产市场变化对发行人房产项目去化率和经营业绩具有积极影响，结合 2022 年-2025 年 9 月发行人房地产销售良好的去化情况，发行人房地产销售收入和毛利率未来具备稳定性及可持续性。

**6、发行人商业物业区域主要集中于上海浦东新区和天津，近年来上海地区商业地产甲级写字楼空置率明显上升，整体面临供大于求的压力，此外发行人天**

津项目出租率较低，需关注租赁业务经营风险，关注发行人在建商办物业项目后续投资回报情况。

回复：

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

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

单位：平方米、元/平方米/每天、%

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

由上表可知，2022-2024 年发行人天津项目出租率分别为 73.00%、71.00%和 77.00%，呈波动上升趋势。天津陆家嘴 L+MALL 位于天津西站城市副中心，周围交通便利，与天津之眼摩天轮、古文化街等旅游景点也相距不远，地理位置优越。随着“京津冀协同发展”、“制造业立市”政策持续深化，未来天津会吸引更多相关企业入驻，为发行人该区域商业地产提供了源源不断的潜在客户。根据戴德

梁行/世邦魏理仕/仲量联行等机构发布的《2024 年天津房地产市场回顾与展望》报告,预计未来一年,天津写字楼市场净吸纳量将稳步增长,新增供应有所放缓,市场整体空置率将进入下行通道。在此积极的宏观市场背景下,凭借本项目自身的竞争优势和积极的运营策略,其出租率的持续提升是具有高度确定性的。综上所述,项目组认为发行人天津项目出租率未来会有所上升,该项目经营风险较低。

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

单位:平方米、万元

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	总投资	截至 2024 年 12 月 31 日累计投入	后续投入				建设期
					2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后	
张江中区 74-01 地块	39,725	60,843	145,591.17	137,468.86	7,464.02	329.14	197.48	131.66	2019.12-2025.04
前滩 21-02 号地块	82,010	130,826	252,083.31	153,653.76	41,708.85	34,032.42	22,688.28		2019.12-2026.8
前滩 21-03 号地块	47,143	75,337	152,079.61	100,111.21	25,206.38	16,057.21	10,704.81		2019.12-2026.8
川沙新市镇 C06-01/02 地块	9,482	16,650	24,746.46	20,109.15	3,152.04	742.63	445.58	297.05	2020.12-2025.03
洋泾西区 E08-4/E10-02/E12-1 地块	42,285	71,365	363,308.42	281,006.00	21,610.92	18,207.45	24,276.60	18,207.45	2022.11-2027.10
梅园社区 2E8-19 地块	7,000	12,432	20,645.99	14,310.43	1,126.75	1,041.76	1,041.76	3,125.29	2022.12-2028.9

发行人在建商办项目集中在以下区域:

1) 张江中区

张江高科技园区是上海乃至全国的科技创新核心区,汇聚了大量高科技企业、研发机构和初创公司。随着人工智能、生物医药、集成电路等产业的快速发展,对高品质写字楼和商业物业的需求将持续增长。尤其是科技企业对办公环境、配套设施和交通便利性的高要求,将推动张江地区商办市场的升级。未来,发行人将以进一步提高核心区在营物业出租率为目标,积极推进新入市的金控广场二期、潍坊社区 497-02 项目、前滩 54-01 项目的招租工作,同时,努力加速去化存量空置面积。张江区域及集团委托的张江科学城数智天地将通过楼宇间、区域间、企业间的相互联动,努力引入产业资本、产业协会、行业领军等科创资源,将集聚区打造为国际级标杆产投联动区。

## 2) 川沙地区

川沙项目要联合政府、协会等多方面力量，推动基金类企业落地，并通过基金实现招投联动，引入已经获得融资、处于快速成长中的企业。要积极为集团委托项目的招商运营打开新局面，持续推进前滩四方城的租赁工作，力争前滩尚、前滩源项目招商良好开局。大宗交易继续抢先机、占优势，推进部分办公项目及集团委托项目销售。

## 3) 洋泾西区

洋泾西区位于浦东新区核心地带，毗邻陆家嘴金融贸易区，地理位置优越。随着浦东新区整体规划的推进，洋泾地区被定位为集居住、商业、办公于一体的综合性区域。未来，随着区域功能的进一步完善，洋泾有望成为浦东新区的重要商业副中心。洋泾地区正在进行大规模的城市更新和旧城改造，包括老旧小区改造、道路网络的优化以及公共设施的升级。这些举措将显著提升区域的环境品质和吸引力，为商业写字楼和物业市场的发展奠定坚实基础。随着陆家嘴金融区的饱和以及租金成本的上升，部分企业开始向周边区域扩散，洋泾西区因其优越的地理位置和相对较低的租金水平，成为承接外溢需求的重要区域。

## 4) 前滩地区

前滩被定位为上海新的世界级中央商务区，计划通过丰富的商务、文化、教育和休闲功能吸引跨国企业的地区总部入驻。前滩的商业配套日益成熟，已建成多个高品质商业项目，如晶耀前滩和前滩太古里。这些项目不仅提供了丰富的消费场景，还吸引了大量高端消费人群。未来，随着更多商业综合体的建成和运营，前滩的商业氛围将进一步提升。前滩吸引了大量高收入人群定居，居住人口和消费能力的增长为商业房产提供了坚实的基础。此外，前滩的写字楼市场也表现强劲，空置率低至 5.1%，租金水平较高，显示出其对企业的强大吸引力。前滩的房产市场在过去几年中表现强劲，租金均呈现上涨趋势。随着区域发展的持续推进和配套设施的不断完善，未来商业房产的增值潜力依然巨大。

## 5) 梅园社区

梅园社区地处陆家嘴金融贸易区的核心区域，紧邻上海中心、环球金融中心、

金茂大厦等地标性建筑。这一区域是上海国际金融中心的核心承载区，吸引了大量国内外金融机构、跨国公司总部和专业服务机构入驻。梅园社区所在的陆家嘴区域是上海高端写字楼市场的核心区域，租金水平和出租率长期保持高位。未来，随着金融、科技和专业服务行业的持续发展，对高端写字楼的需求将保持强劲。总体来看，梅园社区的商业写字楼和商业物业市场在未来几年内将继续保持强劲增长。随着金融业的持续发展、城市更新的推进以及消费者需求的升级，梅园社区将巩固其作为上海高端商业和办公核心区的地位。

综上所述，发行人在营商办项目经营收入较为稳定，在建商办项目未来需求持续增长，项目组认为发行人在建商业物业具备稳定的投资回报。

7、发行人存在一定规模的交易性金融资产、发放贷款及垫款和债券投资等金融资产，请补充说明主要涉及的行业和客户情况，需关注相关资产的资产质量和回收风险，关注减值是否充分计提以及对发行人盈利能力和偿债能力的影响。

回复：

(1) 交易性金融资产

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

2023 年末公司交易性金融资产较 2022 年末减少 553,933.96 万元，降幅 68.10%，主要系公司减少银行结构性存款和信托理财计划及陆家嘴信托本年度由于其合并产品范围的变化导致。2024 年末公司交易性金融资产较 2023 年末增加 78,827.21 万元，增幅 30.37%，主要是公司在该年度调整了金融资产投资策略，增加了部分交易性金融资产的投资。

近三年末，发行人交易性金融资产明细情况如下：

单位：万元

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

经核查发行人最新交易性金融资产明细，截至 2025 年 6 月末，发行人主要

的股票及权益投资为兴平融创信睿置业有限公司的股权投资、中国宏桥的股票投资和中国电信的股票投资，主要的基金投资为华安外高桥 REIT 基金和中小企业发展基金海望（上海）私募基金，不存在违约的债券投资。发行人交易性金融资产中主要权益性投资行业分布为房地产、建筑类和通讯等。该部分资产均有实物资产抵质押，部分损失可以通过处置抵质押资产变现获得偿付，损失具备可回收性，同时整体损失金额相对可控，占发行人整体比重较小。以下为截至 2025 年 6 月末发行人交易性金融资产中前五大股权投资明细：

单位：亿元

序号	投资项目	金额
1	兴平融创信睿置业有限公司	4.14
2	股票-境内-沪港通-其他企业股-中国宏桥-FVOCI（01378）	2.66
3	股票-境内-沪港通-其他企业股-中国电信-FVOCI（00728）	1.36
4	证券投资基金-境内-开放式-Reit 基金-华安外高桥 REIT-FVOCI（508048）	1.43
5	股票-境内-沪港通-金融股-建设银行-FVOCI（00939）	0.96
<b>合计</b>		<b>10.55</b>

### （2）发放贷款和垫款

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

2023 年末公司发放贷款和垫款较 2022 年末减少 116,679.90 万元，降幅 41.98%；2024 年末较 2023 年末增长 19,811.11 万元，增幅 12.29%。报告期发放贷款和垫款科目变动主要系子公司陆家嘴信托合并的信托计划规模发生变化所致。该部分金融资产行业分布为基础产业、房地产、证券市场、工商企业和其他。该部分资产均有实物资产抵质押，部分损失可以通过处置抵质押资产变现获得偿付，损失具备可回收性，同时整体损失金额相对可控，占发行人整体比重较小。

### （3）债权投资

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

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

所致。

近三年末公司债权投资明细如下：

单位：万元

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

经项目组核查发行人债权投资明细，主要的投资标的为陆家嘴信托-涌源号集合资金信托计划和陆家嘴信托-尊元集合资金信托计划等，均在到期日偿还本金，其中不存在暴雷项目。该部分金融资产行业分布为基础产业、房地产、证券市场、工商企业和其他。该部分资产均有实物资产抵质押，部分损失可以通过处置抵质押资产变现获得偿付，损失具备可回收性，同时整体损失金额相对可控，占发行人整体比重较小。

以上金融资产中涉及发行人子公司陆家嘴信托重大未决诉讼的项目均有实物资产抵质押，部分损失可以通过处置抵质押资产变现获得偿付，损失具备可回收性，同时整体损失金额相对可控，占发行人整体比重较小。经与会计师确认，发行人已将出险部分信托产品预计带来的赔偿款足额计提预计负债，计提充分，对发行人盈利能力和偿债能力无不利影响。以下是 2024 年度发行人预计负债明细：

单位：万元，币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他	234.22	23.45
资管业务预计赔偿款	4,544.03	2,368.00
<b>合计</b>	<b>4,778.25</b>	<b>2,391.45</b>

根据陆家嘴信托 2024 年年度报告，信托资管管理规模达 1,438.01 亿元，行业分布为基础产业、房地产、证券市场、工商企业和其他，分别占比 18.94%、5.80%、61.96%、4.32%和 8.98%。以下为陆家嘴信托 2024 年重要财务科目情况：

单位：亿元、%

科目	金额	占发行人合并口径比例
----	----	------------

国泰海通证券股份有限公司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的核查意见

资产	141.40	8.80
负债	12.45	1.11
营业收入	7.05	4.82
净利润	2.05	11.42

综上，截至 2024 年末，陆家嘴信托资产合计 141.40 亿元，负债合计 12.45 亿元；2024 年度营业收入 7.05 亿元，净利润 2.05 亿元，占发行人整体比重较小，因此不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

项目组已在募集说明书中进行风险提示如下：

“14、金融板块经营风险

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

”

**8、报告期内，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、东袤公司 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，形成重大资产重组，关注重组整合风险。**

**回复：**

重大资产重组并入 4 组地块项目，分别为前滩 21-2 号地块、前滩 21-3 号地块、洋泾西区地块（包括 E08-4 项目、E10-02 项目和 E12-1 项目）和梅园社区 2E8-19 地块项目，计划总投资额分别为 73.80 亿元、44.30 亿元、193.68 亿元和 83.49 亿元；同期末已累计投入 564.76 亿元，2024-2026 年分别计划投入 70.70 亿元、67.18 亿元和 67.99 亿元。

合并后其造成亏损主要系该四家公司的项目当时还在前期投入中，目前随着房产项目不断推进，完成建设，逐步去化，经营情况有所好转。以下是该四家重组子公司的主要财务数据：

**(1) 上海东袤置业有限公司**

截至 2025 年 6 月末，东袁公司总资产为 213.53 亿元，净资产为 159.69 亿元。2024 年度，东袁公司营业收入为 0.00 亿元，净利润-0.07 亿元，主要系其为项目公司，名下房地产项目仍在建设中，未实现销售收入。

#### **(2) 上海耀龙投资有限公司**

截至 2025 年 6 月末，耀龙公司总资产为 164.45 亿元，净资产为 22.51 亿元。2024 年度，耀龙公司营业收入为 0.00 亿元，净利润 0.27 亿元，主要系其住宅项目预售款项产生的利息收入所致。

#### **(3) 上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司**

截至 2025 年 6 月末，昌邑公司总资产为 54.40 亿元，净资产为 11.02 亿元；2024 年度昌邑公司营业收入为 0.00 亿元，净利润为-0.01 亿元，主要系其为项目公司，名下房地产项目仍在建设中，未实现销售收入。

#### **(4) 上海企荣投资有限公司**

截至 2025 年 6 月末，企荣公司总资产为 24.52 亿元，净资产为 8.94 亿元；2024 年度企荣公司营业收入为 1.59 亿元，净利润为 0.28 亿元，企荣公司营业收入主要系其房屋租赁业务所得。

重组完成后发行人取得优质地产项目储备，资产规模和资产质量显著提高，2022 年 11 月末资产负债率由 70.63%降低至 70.31%，更多优质资产为偿债提供了更坚实的资产基础，增强了发行人的长期偿债能力。从长期来看，新注入资产项目的开发和运营若能顺利推进，将带来现金流的增加，有助于缓解偿债压力，提高偿债资金的保障程度。但在短期内，由于项目处于前期建设阶段，需要投入大量资金，会对现金流及偿债产生一定压力。

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。

## 第五节 主承销商承诺

主承销商已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查，并已认真履行内核程序。根据发行人的委托，主承销商组织编制了申请文件，同意推荐发行人本次公开发行公司债券。

主承销商已按照中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查：

1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、有充分理由确信所指定的项目负责人及本主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、有充分理由确信主承销商核查意见与履行核查职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、有充分理由确信对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会依照《公司债券发行与交易管理办法》采取的监管措施。

(本页无正文,为《国泰海通证券股份有限公司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的核查意见》之盖章页)

项目组成员 (签字): 吴雨航 许文轩  
吴雨航 许文轩

项目负责人 (签字): 陈心昊 崔雪晨  
陈心昊 崔雪晨

内核负责人 (签字) 杨晓涛  
杨晓涛

承销业务负责人 (签字): 李一峰  
李一峰

法定代表人 (授权代表) (签字): 郁伟君  
郁伟君



国泰海通证券股份有限公司

2026 年 6 月 17 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。

股票

(此页为签署页)



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长：\_\_\_\_\_

2025年5月28日


此留



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：\_\_\_\_\_

2025年5月28日

统一社会信用代码	9131000063159284XQ	证照编号: 00000000202509100038
名称	国泰海通证券股份有限公司	中国 (上海) 自由贸易试验区
类型	其他股份有限公司(上市)	注册资本 人民币1762892.5829万元整
法定代表人	朱健	成立日期 1999年08月18日
经营范围	许可项目: 证券业务; 证券投资咨询; 证券公司为期货公司提供中间介绍业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 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: 证券财务顾问服务。(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)	住所 中国 (上海) 自由贸易试验区南城路618号
		登记机关
		2025 年 09 月 10 日
		

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

