

上海陆家嘴（集团）有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号）

2023 年面向专业投资者 公开发行公司债券（第一期）募集说明书 摘要

注册金额	人民币 50 亿元
本期发行金额	不超过人民币 15 亿元
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构：	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

独家主承销商/簿记管理人/受托管理人：



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN 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：2023 年 1 月 16 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

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

一、与发行人相关的重大事项

（一）与发行人相关的风险

1、债务规模增加的风险

目前公司处于新一轮的经营扩张期，前滩地区新建和投资的基础设施项目投资规模较大，建设周期较长，资金支出量较大。公司面临持续性的融资需求，现阶段公司主要通过银行融资的方式来满足该需求。截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司总体融资金额（包括短期借款、长期借款、应付债券和一年内到期的非流动负债）分别为 5,528,733.05 万元、6,622,170.15 万元、9,465,975.54 万元和 10,898,382.37 万元；2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司财务费用分别为 171,861.19 万元、184,047.62 万元、215,666.57 万元和 189,254.85 万元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，相应的借款也不断增加，预计公司在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平，可能对公司业务产生一定影响。

2、短期负债增长较快的风险

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司流动负债分别为 8,015,408.24 万元、9,467,194.26 万元、10,351,272.48 万元和 9,268,844.03 万元，分别占总负债比例为 66.95%、73.21%、64.76%和 55.77%，占比较高；截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司流动比率分别为 0.86、0.84、1.04 和 1.18，公司速动比率分别为 0.26、0.23、0.34 和 0.32，均处于较低水平。近三年及一期公司主要依靠间接融资方式，且大部分银行贷款为短期贷款，存在一定流动性风险。

3、盈利能力波动风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司净利润分别为 506,363.43 万元、712,879.94 万元、808,933.42 万元和 135,596.32 万元，与之相对应的净利润率分

别为29.89%、25.71%、33.64%和11.32%。报告期内，公司净利润率处于波动态势，主要与投资收益的波动相关。公司整体资产资质优良，盈利能力较好。公司营收模式从单一的一级土地开发业务全面转变成长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的模式，虽然有利于保持公司未来长期的稳定增长，同时实现多元化的投资，提高整体的抗风险水平；但近年来公司存量土地储备逐步减少，对净利润可能会产生较大影响，并可能会对公司未来项目投资等方面的运营产生影响。

4、长期股权投资减值风险

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司长期股权投资分别为 2,169,866.57 万元、2,058,188.19 万元、2,011,676.74 万元和 1,893,436.13 万元，占总资产比例分别为 13.31%、11.57%、9.31%和 8.54%。公司的长期股权投资主要由自身获取的股权投资项目以及少量金融企业股权投资构成，上述股权投资对象自身的经营风险所形成的企业价值可能存在减值风险。

5、受限资产占比较高风险

截至 2021 年末，公司共有账面价值合计达 6,184,588.90 万元的受限资产，占资产总额比例达 28.62%。公司受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及其下属房地产子公司开发的房地产项目及子公司的股权等。发行人存在受限资产规模较大的风险。

6、存货占比较高及跌价风险

公司的存货主要由土地储备和库存商品等构成。截至 2021 年末，公司存货账面余额共计 7,264,683.61 万元，占流动资产的 67.66%，占总资产的 33.61%，占比相对较高。目前政府通过出台的各种相关政策及措施，对国内房地产市场进行了有效的调节和控制，房产市场整体较为稳定，但是如果未来房地产市场价格出现大幅波动，则公司的存货存在较大的跌价风险。

7、未来资本支出较大的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 2,823,352.41 万元、2,808,072.58 万元、3,639,872.08 万元和 1,636,619.03 万元，始终保持高位。一方面，公司作为陆家嘴金融贸易区开发主力，承担了陆家嘴金融贸易区乃至上海金融中心的主要建设任务；另一方面，根据公司多元化的

经营战略，公司近年来除了着重支持国家级重点项目的开发建设，还开始组建金融控股公司及投资旅游会展业务。因此，存在未来资本支出较大的风险。

8、金融资产公允价值变动风险

截至 2019-2021 年末，发行人可供出售金融资产分别为 289,641.01 万元、277,274.36 万元和 0.00 万元；发行人债权投资分别为 149,752.34 万元、370,849.14 万元和 213,360.32 万元；其他非流动金融资产分别为 471,233.73 万元、173,110.29 万元和 542,850.67 万元。发行人上述科目主要为可供出售的权益工具和债务工具，前期主要在可供出售金融资产科目核算，由于会计政策调整，部分科目后期调整至交易性金融资产、其他非流动金融资产和债权投资核算。由于我国宏观经济和资本市场走势的不确定性，发行人目前持有的可供出售金融资产存在公允价值波动风险。

9、投资性房地产减值风险

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 5,148,864.31 万元、5,603,368.66 万元、6,105,559.17 万元和 6,362,683.49 万元，占总资产比例分别为 31.59%、31.49%、28.25%和 28.71%。如果未来因市场变动等原因，公司的投资性房地产的可回收金额持续降低，公司目前持有的投资性房地产将存在减值风险。

10、投资收益波动的风险

发行人通过合营、联营企业开发运作了部分项目，相关企业实现的盈利归属于发行人部分通过投资收益方式予以确认。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现投资净收益 109,756.29 万元、-23,619.14 万元、19,362.62 万元和 -39,013.59 万元，波动较大。虽然投资收益为发行人的盈利提供了一定的补充，但是投资收益可能因相关项目的开发节奏、收益情况等因素出现波动，从而影响发行人盈利能力的稳定性。

11、经营性净现金流波动的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司经营活动产生的经营性现金流量净额分别为 698,139.07 万元、-177,973.50 万元、-1,182,630.97 万元和 -1,422,153.57 万元。公司经营活动产生的现金流量净额出现负值，主要是因为房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间错配，若未来发行人

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

12、投资活动现金流净额持续为负的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月公司投资活动产生的现金流量分别为-788,309.12 万元、-357,919.93 万元、-204,069.48 万元和-341,677.58 万元，持续为负。报告期内，公司投资活动现金流出较大，投资支付的现金较多，一方面，由于公司的多元化经营战略，报告期内公司扩大了对企业投资、改制的投资。另一方面，公司对政府性重大投资项目的资金投入使得公司投资性活动产生的现金流出较大，公司作为浦东新区国资委下属国有独资公司，担负浦东新区多项重大项目的建设投资。若未来发行人继续进行大额重大项目投资且前期投资未能形成规模化收益，导致其投资活动现金流净额持续为负，现金流紧张，将可能对发行人偿债能力带来不利影响。

13、存货周转率较低的风险

2019-2021 年度，公司存货周转率分别为 0.18 次/年、0.20 次/年和 0.16 次/年。主要是由于公司近年来执行核心城市聚焦战略，加大核心城市优质资源的土地投资，而房地产项目开发周期相对较长，收入结转与存货增加存在一定的时间差异，导致存货周转率较低。未来如果公司项目开发建设及竣工结算出现不确定性，则可能面临存货周转率持续偏低的风险。

14、资产减值损失的波动风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司资产减值损失主要为-7,632.21 万元、-95,677.48 万元、0.00 万元和 0.00 万元，波动较大，主要为可供出售金融资产和固定资产的减值损失。如果未来可供出售金融资产出现需大额计提资产减值损失的情形，将对公司的利润带来负面影响。

15、房地产政策风险

近年来受宏观调控的影响，商品房建设业务受政策限制较多，尽管从 2014 年下半年开始，房地产市场陆续出台“930 房贷新政”、“330 房贷新政”以及人民银行降息等一系列新政，加强对首套、改善等自住型购房者的支持力度，但针对房地产行业的各项政策仍有可能造成公司房地产业务板块利润增长的相对不确定性。

当前我国房地产调控政策持续加码，多地均已完善限购政策，土地成交量降温，房产成交量也有放缓趋势。行业前景存在较多不确定性，可能会对发行人的盈利产生不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）增信情况

本期债券不设定增信措施。

（二）投资者适当性

本期债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

（三）债券上市交易

本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通等事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（四）信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，反映公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券未进行债项信用评级。

（五）质押式回购安排

发行人的主体信用等级为 AAA。本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。本期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。

（六）分期发行

由于分期发行，本期债券的名称变更为“上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，本期债券名称变更不改变原签订的与本期公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 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》《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 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》。

目录

重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	7
目录	9
释义	10
第一节 发行条款	13
一、本期债券的基本发行条款.....	13
二、本期债券的特殊发行条款.....	14
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	14
第二节 募集资金运用	16
一、本期债券的募集资金规模.....	16
二、本期债券募集资金使用计划.....	16
三、募集资金的现金管理.....	17
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	17
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	17
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	17
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	18
八、前次公司债券募集资金的使用情况.....	19
第三节 发行人基本情况	20
一、发行人基本情况.....	20
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	20
三、发行人的股权结构.....	22
四、发行人的重要权益投资情况.....	23
五、发行人的治理结构等情况.....	28
六、发行人的董监高情况.....	39
七、发行人主营业务情况.....	43
八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况.....	77
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	91
第四节 发行人主要财务情况	93
一、发行人财务报告总体情况.....	93
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	98
三、发行人财务状况分析.....	109
第五节 发行人信用状况	152
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	152
二、发行人其他信用情况.....	152
第六节 备查文件	156
一、募集说明书及摘要的备查文件.....	156
二、查询地址或网站.....	156

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/陆家嘴集团	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
本期债券/本期公司债券	指	上海陆家嘴（集团）有限公司面向专业投资者公开发行的面值总额不超过 15 亿元（含 15 亿元）的公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
独家主承销商/主承销商/簿记管理人/受托管理人/国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
审计机构/会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/锦天城	指	上海市锦天城律师事务所
资信评级机构/评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人股东/实际控制人/浦东新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
陆金发公司	指	上海陆家嘴金融发展有限公司。
股份公司/陆家嘴股份	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司。
人才公寓开发公司	指	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司。
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司。
前绣实业	指	上海前绣实业有限公司。
前滩实业	指	上海前滩实业发展有限公司。
陆津房产	指	天津陆津房地产开发有限公司。
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司。
前滩/前滩地区/地块	指	上海市浦东新区世博前滩地区。
御桥地块	指	上海市北蔡镇御桥地区。
开发区	指	上海陆家嘴金融贸易区。

国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《募集说明书》	指	《上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《募集说明书摘要》	指	《上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《承销协议》	指	发行人和主承销商就本次债券发行承销签订的《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，发行人和受托管理人根据相关法律法规制定的《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《上海陆家嘴（集团）有限公司公司章程》
最近三年及一期/报告期/近三年及一期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月
最近三年及一期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	除特别注明的币种外，指人民币元/万元/亿元

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

- 1、**发行人全称：**上海陆家嘴（集团）有限公司。
- 2、**债券全称：**上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。
- 3、**注册文件：**发行人于 2022 年 9 月 14 日获中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕2119 号），注册规模为不超过 50 亿元。
- 4、**发行金额：**本期债券发行金额为不超过 15 亿元（含 15 亿元）。
- 5、**债券期限：**本期债券期限为 3 年期。
- 6、**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 7、**债券利率及其确定方式：**本期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。
- 8、**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。
- 9、**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。
- 10、**承销方式：**本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。
- 11、**起息日期：**本期债券的起息日为 2023 年 2 月 3 日。
- 12、**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 13、**利息登记日：**本期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期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。
- 14、**付息日期：**本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 2 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。
- 15、**兑付方式：**本期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。
- 16、**兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票

面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

17、兑付登记日：本期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期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日为 2026 年 2 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、独家主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

22、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，本期债券未进行债项信用评级。

23、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还银行贷款等一般有息债务。

具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

24、质押式回购安排：本期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。

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

二、本期债券的特殊发行条款

无。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2023 年 1 月 31 日。

2、发行首日：2023 年 2 月 2 日。

3、发行期限：2023 年 2 月 2 日至 2023 年 2 月 3 日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

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

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会、总经理办公会审议通过和股东批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕2119号），本期债券的发行规模为不超过人民币15亿元（含15亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金拟全部用于偿还银行贷款等一般有息债务，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。具体情况如下：

单位：万元

融资主体	金融机构名称	借款日期	还款日期	借款余额	担保方式	拟偿还金额
上海陆家嘴（集团）有限公司	交通银行	2022-10-27	2023-10-27	60,000.00	信用	150,000.00
上海陆家嘴（集团）有限公司	交通银行	2022-12-07	2023-12-04	30,000.00	信用	
上海陆家嘴（集团）有限公司	交通银行	2022-12-14	2023-12-14	30,000.00	信用	
上海陆家嘴（集团）有限公司	交通银行	2022-12-19	2023-12-19	60,000.00	信用	
合计				180,000.00		

针对上表中部分到期时间较晚的款项，发行人可协调银行提前还款。因本期债券的发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还有息债务的具体事宜，包括置换偿还上述债务的自有资金，同时偿还的计息债务不局限于以上列明的债务。上述变更事项不属于《管理办法》规定的及发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

发行人发行后调整募集资金具体用途的，应报送公司总经理办公会审批并及时进行临时信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

开户银行：交通银行上海陆家嘴支行

银行账户：310066771013005620213

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2022 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金 15 亿全部用于偿还银行贷款等一般有息债务，发行人合并财务报表的资产负债率将维持不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 44.23%增至发行后的 45.13%。发行人长期债务融资比例有所提高，可降低短期偿债压力，提升发行人债务结构稳健性。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2022 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金 15 亿全部用于偿还银行贷款等一般有息债务，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.18 增加至发行后的 1.20，速动比率将由发行前的 0.32 增加至发行后的 0.33。公司流动比率、速动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

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

单位：万元、%

项目	2022年9月末 (发行前)	2022年9月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	10,932,946.33	10,932,946.33	0.00
非流动资产合计	11,231,377.97	11,231,377.97	0.00
资产总计	22,164,324.29	22,164,324.29	0.00
流动负债合计	9,268,844.03	9,118,844.03	-150,000.00
非流动负债合计	7,350,341.73	7,500,341.73	150,000.00
负债总计	16,619,185.75	16,619,185.75	0.00
所有者权益合计	5,545,138.54	5,545,138.54	0.00
资产负债率	74.98	74.98	0.00
流动比率（倍）	1.18	1.20	0.02
速动比率（倍）	0.32	0.33	0.01

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

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

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金的使用情况

发行人前一次发行公司债券系根据中国证监会“证监许可[2021]296 号”文注册，公开发行面值不超过 43.82 亿元的公司债券。截至本募集说明书摘要签署之日，发行人前次发行的公司债券为：（1）于 2021 年 5 月 13 日发行 20 亿元的上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期），募集资金全部用于偿还到期公司债券本金及利息，募集资金的使用与募集说明书的约定一致，不存在违规使用的情况；（2）于 2021 年 6 月 22 日发行 23.82 亿元的上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期），募集资金全部用于偿还到期公司债券本金及利息，募集资金的使用与募集说明书的约定一致，不存在违规使用的情况。

发行人本次发行公司债券系经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可〔2022〕2119 号）。根据上述注册情况，公司将在中国境内公开发行不超过人民币 50 亿元的公司债券。发行人于 2022 年 10 月 13 日发行 20 亿元的上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），募集资金 20 亿元全部用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署之日，上述债券募集资金用途与债券募集说明书的约定一致。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
法定代表人	徐而进
注册资本	人民币 345,730.5704 万元
实缴资本	人民币 345,730.5704 万元
成立日期	1990 年 8 月 29 日
统一社会信用代码	91310000132206713C
住所	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号
邮政编码	200135
所属行业	房地产
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；艺术品进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内贸易代理；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话	021-33848751
传真	021-33848898
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	徐而进，党委书记、董事长，021-33848888

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革中的重要事件如下：

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

截至本募集说明书摘要签署之日，公司持有统一社会信用代码为 91310000132206713C 的营业执照，注册资本为人民币 345,730.5704 万元。经营范围为许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；艺术品进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内贸易代理；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

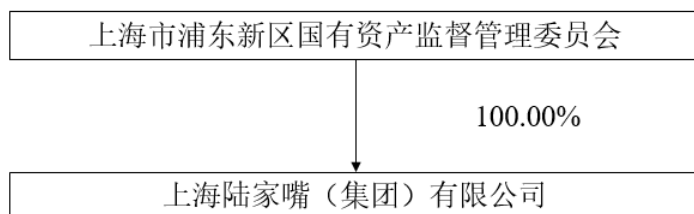
（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）发行人股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



图：公司股权结构图

（二）控股股东及实际控制人情况

截至报告期末，发行人股东名册及股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	345,730.5704	100.00

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

浦东新区国资委是上海市浦东新区政府直属的特设机构，该委员会经上海市浦东新区政府授权，履行出资人职责，对所监管国有资产的保值增值进行监督，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构。浦东新区国资委有十五项主要职责，主要是处理与国有资产有关的管理、规划、预决算、审计、统计、稽查、战略性调整等。浦东新区国资委代表上海市浦东新区政府向所属企业派出董事、监事，并按照法定程序，对上海市浦东新区区属国有资产营运机构产权代表进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩。

（三）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

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

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2022 年 9 月末，纳入发行人合并范围的一级子公司共有 20 家，情况如下：

表：截至2022年9月末发行人主要一级子公司情况

序号	企业名称	层级	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 (%)	投资额 (万元)
1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	一级	403,419.74	56.78	56.78	242,208.55
2	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	一级	44,716.38	70.00	70.00	31,301.46
3	上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	一级	20,953.65	100.00	100.00	20,953.65
4	上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	一级	3,500.00	100.00	100.00	3,883.99
5	上海陆家嘴城市建设管理有限公司	一级	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
6	上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	一级	5,168.00	100.00	100.00	5,168.00
7	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	一级	15,280.00	100.00	100.00	15,280.00
8	上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	一级	12,000.00	100.00	100.00	12,000.00
9	上海东荟实业有限公司	一级	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00
10	上海东馨实业有限公司	一级	180,000.00	100.00	100.00	180,000.00
11	上海陆家嘴东益实业有限公司	一级	500	100.00	100.00	500.00
12	东达（香港）投资有限公司	一级	6,450.00	100.00	100.00	6,450.00
13	上海陆家嘴至茂投资有限公司	一级	107,250.00	100.00	100.00	107,250.00
14	上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	一级	16,360.00	100.00	100.00	16,360.00
15	上海陆川房地产开发有限公司	一级	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
16	上海浦东美术馆经营管理有限公司	一级	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
17	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	一级	60,900.00	100.00	100.00	60,900.00
18	上海市浦东第八房屋征收服务事务有限公司	一级	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
19	上海东寰置业有限公司	一级	1,600,000.00	87.03	87.03	1,600,000.00
20	上海祝湛建设发展有限公司	一级	240,000.00	100.00	100.00	240,000.00

发行人重要全资及控股子公司共 2 家，情况如下：

1、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司成立于 1994 年 12 月 31 日，注册资本为 40.34 亿元。陆家嘴股份经营范围包括房地产开发、经营、销售、出租和

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

截至2021年末，陆家嘴股份资产总计为12,089,588.70万元，负债总计为8,247,331.03万元，所有者权益为3,842,257.67万元。2021年度，陆家嘴股份营业收入为1,387,204.28万元，净利润为501,567.86万元。截至2022年9月末，陆家嘴股份资产总计为12,398,467.35万元，负债总计为8,623,178.09万元，所有者权益为3,775,289.26万元。2022年1-9月，陆家嘴股份营业收入为676,875.57万元，净利润为204,264.94万元。

截至2022年9月末，发行人所持陆家嘴股份的股权不存在质押情形。

2、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司

上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司成立于2003年4月11日，注册资本44,716.38万元，是发行人持股70%的子公司。经营范围包括实业投资，国内贸易，投资咨询（除经纪），仓储（除危险品），会展及会务服务，市政公用建设工程施工，地基与基础设施建设工程施工，房地产开发和经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

2021年末，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司资产总计为5,204,968.19万元，负债总计为3,912,939.98万元，所有者权益为1,292,028.22万元。2021年度，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司实现营业收入930,291.17万元，净利润为317,131.54万元。2022年9月末，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司资产总计为4,751,123.09万元，负债总计为3,383,640.06万元，所有者权益为1,367,483.02万元。2022年1-9月，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司实现营业收入16,051.95万元，净利润为-17,456.15万元。

发行人主要全资及控股子公司共3家，情况如下：

1、上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司

上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司成立于 2011 年 12 月 24 日，注册资本 16,360 万元，是发行人持股 100%的子公司。经营范围包括许可项目：建设工程施工。（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：物业管理；停车场服务；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；建筑材料销售；日用百货销售；办公用品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；票务代理服务；房地产经纪；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2021 年末，上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司资产总计为 51,079.14 万元，负债总计为 23,057.81 万元，所有者权益为 28,021.33 万元。2021 年度，上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司实现营业收入 11,618.76 万元，净利润为 4,859.53 万元。2022 年 9 月末，上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司资产总计为 50,164.26 万元，负债总计为 23,019.32 万元，所有者权益为 27,144.94 万元。2022 年 1-9 月，上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司实现营业收入 815.67 万元，净利润为-238.62 万元。

2、上海陆家嘴城市建设管理有限公司

上海陆家嘴城市建设管理有限公司成立于 2014 年 12 月 22 日，注册资本 1,000 万元，是发行人持股 100%的子公司。经营范围包括市政公用建设工程施工，物业管理，收费停车场管理。【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】。

2021 年末，上海陆家嘴城市建设管理有限公司资产总计为 8,829.37 万元，负债总计为 5,845.30 万元，所有者权益为 2,984.07 万元。2021 年度，上海陆家嘴城市建设管理有限公司实现营业收入 7,669.00 万元，净利润为-121.60 万元。2022 年 9 月末，上海陆家嘴城市建设管理有限公司资产总计为 8,172.99 万元，负债总计为 5,800.51 万元，所有者权益为 2,372.49 万元。2022 年 1-9 月，上海陆家嘴城市建设管理有限公司实现营业收入 1,504.80 万元，净利润为 515.03 万元。

3、上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司

上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司成立于 1996 年 12 月 26 日，注册资

本 3,500 万元，是发行人持股 100%的子公司。经营范围包括许可项目：建设工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建筑劳务分包；道路货物运输（不含危险货物）。（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：草坪、花卉、园艺及苗木的种植、销售，园林绿化工程施工，河道管理服务，闸门、泵站的维护（除特种设备），排水管道维修、维护，道路养护，专业保洁、清洗、消毒服务，物业管理，建筑材料销售，民用水电安装，会展服务，停车场服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），自有设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2021 年末，上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司资产总计为 49,963.27 万元，负债总计为 39,750.91 万元，所有者权益为 10,212.36 万元。2021 年度，上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司实现营业收入 79,104.00 万元，净利润为 4,914.40 万元。2022 年 9 月末，上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司资产总计为 43,754.59 万元，负债总计为 32,732.12 万元，所有者权益为 11,022.48 万元。2022 年 1-9 月，上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司实现营业收入 14,416.05 万元，净利润为 1,392.42 万元。

（二）参股公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人重要参股公司共 4 家，具体情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人重要参股公司情况

参股公司名称	注册地	注册资本	持股比例（%）	
			直接	间接
上海申迪（集团）有限公司	上海	2,045,065.00 万元	45.00	-
上海中心大厦建设发展有限公司	上海	860,000.00 万元	-	25.39
上海浦东嘉里城房地产有限公司	上海	17,136.14 万美元	-	11.28
上海悦耀置业发展有限公司	上海	186,293.42 万元	-	35.00

1、上海申迪（集团）有限公司

上海申迪（集团）有限公司成立于 2010 年 8 月 8 日，注册资本为 2,045,065.00 万元，是发行人持股 45.00%的联营企业。经营范围包括旅游、文化、娱乐产业投资；房地产开发经营；广告设计、制作、代理发布；会展服务；酒店管理；市政公用基础设施开发建设、工程建设与管理；设备安装（除特种设

备）；投资咨询（除经纪）；从事货物及技术的进出口业务。【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】。

2021 年末，上海申迪（集团）有限公司的资产总计为 5,848,823.54 万元，负债总计为 3,588,804.11 万元，所有者权益为 2,260,019.43 万元。2021 年度，上海申迪（集团）有限公司实现营业收入 766,015.86 万元，净利润为-122,328.41 万元，主要系旅游板块业务受疫情影响所致。

2、上海中心大厦建设发展有限公司

上海中心大厦建设发展有限公司成立于 2007 年 12 月 5 日，注册资本为 860,000.00 万元，是发行人持股比例为 25.39%的联营企业，负责“上海中心大厦”项目的开发建设、经营等。经营范围包括许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理，非居住房地产租赁，住房租赁，柜台、摊位出租，国内贸易代理，社会经济咨询服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），会议及展览服务，实业投资，货物进出口，技术进出口。（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）

2021 年末，上海中心大厦建设发展有限公司的资产总计为 1,583,406.23 万元，负债总计为 918,745.78 万元，所有者权益为 664,660.45 万元。2021 年度，上海中心大厦建设发展有限公司实现营业收入为 77,279.79 万元，净利润为-39,949.77 万元，主要系租金及观光收入受疫情影响所致。

3、上海浦东嘉里城房地产有限公司

上海浦东嘉里城房地产有限公司成立于 2006 年 5 月 18 日，注册资本为 17,136.14 万美元，是发行人持股比例为 11.28%的联营企业。经营范围包括一般项目：在浦东新区花木镇 7 街坊 747/3 丘地块上开发、建设并经营综合楼物业，包括酒店、公寓式酒店建设、管理，办公楼、会议设施、商务中心、商场及有关商业配套设施的建设、经营、租售和管理、洗衣及干洗服务、停车场（库）经营管理；以下经营范围限分支机构经营：酒店、公寓式酒店经营、租售，客房、音乐茶座、音乐餐饮、美容美发、餐饮、附属商场（含酒、工艺品、鲜花、保健品的销售）、健身设施（游泳池、乒乓球、桌球、网球场、篮球场、桑拿按摩）、儿童游乐设施（不含电子游戏、游艺机）、高危险性体育项目、食品

销售，票务代理、互联网销售（除销售需要许可的商品）及市场营销策划。
（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）

2021 年末，上海浦东嘉里城房地产有限公司的资产总计为 272,317.64 万元，负债总计为 43,991.34 万元，所有者权益为 228,326.29 万元。2021 年度，上海浦东嘉里城房地产有限公司实现营业收入为 80,705.24 万元，净利润为 28,827.34 万元。

4、上海悦耀置业发展有限公司

上海悦耀置业发展有限公司成立于 2014 年 2 月 17 日，注册资本为 186,293.42 万元，是发行人持股比例为 35% 的联营企业。经营范围包括在上海市浦东新区三林镇 107 街坊 1/7 丘地块内从事房地产开发、建造、经营、出租、出售，物业管理（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）。

2021 年末，上海悦耀置业发展有限公司的资产总计为 215,754.92 万元，负债总计为 6,848.46 万元，所有者权益为 208,906.47 万元。2021 年度，上海悦耀置业发展有限公司实现营业收入为 5,102.18 万元，净利润为 8,515.46 万元。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及其运行情况

按照公司《公司章程》的有关规定，发行人建立了现代化法人治理结构，由董事会、监事会、总经理及副总经理组成公司管理层。公司治理结构如下：

1、董事会

公司设董事会，由五名董事组成，其中包括职工代表一名。四名董事由出资人委派，一名职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事会成员中应设一名外部董事。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任；外部董事的任期根据有关法律、法规、规章及规范性文件的规定执行。董事会的职权如下：向出资人报告工作；执行出资人的决定；制订公司年度财务预算方案、决算方案；制订公司战略规划、经营方针和投资计划；决定公司投资方案、第十六条第（十二）款限额以下的资产处置；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；决定除重要子公司以外的其他子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等事项；确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；制订公司增

加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或解聘公司总经理，并根据出资人或总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员，并对高级管理人员进行检查和考核；制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；公司章程其他条款规定的职权；出资人依据公司章程及浦东新区国资委其他规范性文件授予的职权。

2、监事会

公司设立监事会，由五名监事组成，其中职工监事两名。监事由出资人委派，但监事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事任期每届三年。监事会行使下列职权：检查公司及其下属企业贯彻执行有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级人员予以纠正；向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；定期组织下属企业监事会工作会议；依据公司章程对下属企业进行检查；指导下属企业监事会工作；对公司拟向下属企业委派、推荐的监事人选提出意见；法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

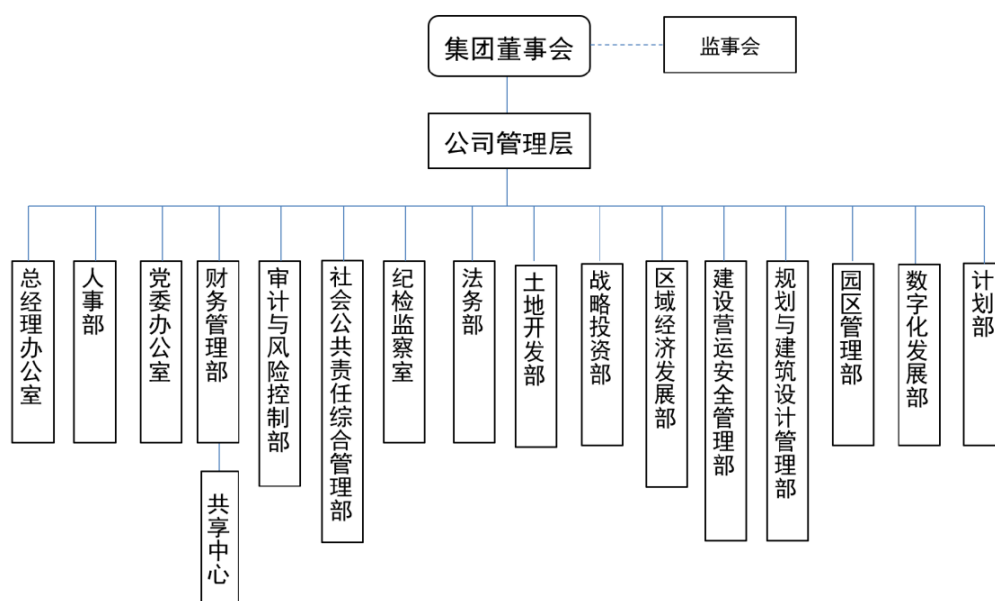
3、总经理及副总经理

公司设总经理一名，副总经理若干名。根据出资人的推荐，总理由董事会决定聘任或解聘。总经理行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章制度；拟订公司的经营计划和投资草案；拟订公司的年度财务预算、决算草案；拟订公司的利润分配草案和弥补亏损草案；拟订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他具有债券

性质的证券的草案；拟订公司合并、分立、解散、变更公司形式的草案；决定聘任或者解聘除应由出资人任免以外的其他管理人员事宜；召集并主持总经理办公会议；出资人或董事会授予的其他职权。总经理办公会议由总经理主持，副总经理及其他高级管理人员出席。经董事会授权，总经理办公会议研究制订公司战略规划、经营计划、投资计划、决定公司投资方案、内部管理机构设置、基本管理制度等总经理办公会议议事规则规定的重大事项。

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

截至 2022 年 9 月末，上海陆家嘴（集团）有限公司的内部组织结构如下：



图：发行人组织结构图

发行人各部门主要职能如下：

1、总经理办公室

负责集团公司的文秘工作；督查和协调工作；信息工作；会务工作；管理流程再造，OA 系统改善和 IT 管理工作；公共关系工作；保密工作；重大经营

事项决策委员会和总经理办公会议的具体事务；法制体系建设、信息收集和经营决策的法律保障；法律、经济纠纷，负责法律文件的评审及修定；法律培训与咨询；知识产权保护，公司财产、人员、产品的保险及出险后的赔付等工作；协调处理与相关法律部门关系。

2、法务部

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

3、党委办公室、纪检监察室

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

4、审计与风险控制部

负责对集团公司经营活动的合规性及时进行分析、编制季度报告；负责组织开展集团控股企业改制重组、股权转让、对外投资、兼并破产、重大合同、资产减值准备财务核销、企业负责人经济责任、离任等的审计监督；负责集团系统内资金管理的安全性督查；负责集团公司合同（协议）等法律文件的拟稿或发表法律审核意见，保证和督促经济活动合法、合规，防范法律风险，对外代表集团公司处理法律事务；负责集团系统建设项目工程造价后评估和审计管理。

5、战略投资部

负责集团公司对旅游、会展、金融等战略投资项目的日常管理；负责总经理办公会文件和预案的分析，提出决策参考意见，向总经理办公会提供考核预案；负责寻找与战略投资相关的策略投资机会，进行可行性论证，组织实施。

6、社会公共责任综合管理部

负责集团系统信访（包括政府各类部门的投诉工单处置）、综合治理、维护稳定、吸养老安置及突发事件应急处理等工作。

7、人事部

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

8、计划部

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

供应商的名录及相关管理工作；负责组织公司工程建设项目开、竣工前后的场地、物业管理交接手续。

9、园区管理部

负责地块红线以外的区域所涉整体园区管理，区域配套所涉房产资源权证办理及台账管理；覆盖陆家嘴、前滩、御桥及未来集团承接的新区域范围。

10、财务管理部/共享中心

负责编制企业年度财务预算，对预算执行情况进行分析；编制月度、季度、年度财务分析报告和管理报表；资金管理，信贷及其他融资；税务管理，编制月度、季度、年度税务分析报告，纳税申报；会计核算、项目成本核算；外派财务总监的管理工作。

11、规划与建筑设计管理部

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

12、土地开发部

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

13、建设营运安全管理部

负责集团系统安全生产、防汛防台等工作。

14、区域经济发展部

负责牵头落实办理浦东新区国资委下达的各类工作，归口上报各类向国资委的请示报告；负责国资监管平台的维护（信息采集、分类和上报）；负责集

团范围招商引资的牵头管理；负责集团公司参股企业管理，处置历史遗留问题；负责对口集团公司监事会的工作，沟通有关事宜。

（二）内部管理制度

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

1、重大事项决策程序

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

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

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

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

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

2、资金计划及资金使用

为了规范资金运作，确保企业资金使用的安全有效，公司制定了《上海陆家嘴（集团）有限公司资金管理办法》，主要适用于集团本部存款管理、融资管理、委托贷款、统借统还、购买理财产品和对外担保等资金管理业务。

集团公司总经理办公会为本办法适用事项的最高决策机构，负责对资金管理业务进行审批。

在总经理办公会批准的范围内，本办法适用的具体事项需按照公司相关规

定逐级审批，集团公司经办部门负责具体实施。

（1）资金计划及资金使用

经办部门每年 12 月底前根据公司的全面预算编制下一年度资金收支计划，年度计划按月编制；每月 25 日前完成编制计划实际执行报告及后三个月的资金收支计划。

资金使用应按照批准的资金计划（预算）实施。资金支付时应填写付款通知单，银行付款凭证一律由公司法人代表或其授权人签发。

系统内企业应该按照严格程序规范资金的使用，确保企业资金使用的安全有效。

（2）存款管理

1) 资金集中管理

为提高集团系统内资金使用效率，集团公司及投资企业实行资金集中管理制度。集团本部、集团全资子公司和控股子公司（不含上市公司、金融持牌企业和境外公司）需加入集团资金池，并将加入资金池管理的银行账户作为公司的主要收付款日常运营账户。除社保金户、纳税户或验资户等需要沉淀资金的专户以外，因特殊事项需独立于资金池账户以外存放资金的需报集团批准。

①资金池划付规则

加入集团资金池的下属公司银行账户每日余额清零，资金自动上划至集团公司资金归集账户。资金下拨实行逐月核定额度的支付管理制度，各下属公司需逐月上报次月的付款额度，经集团审核后在此额度内对外支付。下属公司若有涉及单项的大额支付，例如购买土地、股权投资和缴纳大额税款等，需提前上报集团。各公司申请的下拨资金不得超过其上划集团的资金余额。若各公司因业务开展需要向集团申请额外资金，应按照申请委托贷款或统借统还资金的流程办理。

②集中管理资金的计息规则

集团计划财务部可根据公司资金成本及相关财税政策变化情况，调整资金池集中管理计息规则，报公司领导审定后具体实施。

2) 购买理财产品

公司需按照资金收支计划合理安排银行存款及储备资金。为提高资金收益，

公司临时闲置资金或专项储备资金可购买银行发行的保本型低风险等级理财产品，或经集团公司批准的系统内金融持牌机构发行的非保本型低风险产品。购买上述各种产品前需充分评估和论证理财产品的风险等级。

（3）融资管理、委托贷款及统借统还

1）对外融资

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

2）委托贷款及统借统还

委托贷款需充分评估和论证投资项目的收益性和安全性，委托贷款的金额和期限应与企业的资金需求和管理能力相匹配，原则上只向集团内企业提供委贷，严禁向新区国资系统外的企业实施委贷（区政府决定的除外）。对于股权多元化的企业实施委贷时，原则上要按股权比例进行委贷；超出股权比例实施委贷的，所在企业或者其他股东应通过提供质押等方式予以担保。

集团向纳入资金池管理的下属公司提供委贷时，原则上只采用统借统还方式，借款利率不高于集团公司的银行借款利率或债券票面利率，与对应借款资金相关的手续费、顾问费、承销费、登记费、税费等各类费用由借入资金的下属公司承担。集团向未纳入资金池管理的下属公司提供委贷，或纳入资金池管理的下属公司因特殊情况无法实行统借统还的，也可根据实际情况采用包括但不限于银行委托贷款、直接协议借款等股东借款模式。各下属公司的借款额度、期限和利率以集团总办会审议结果为准。集团公司经办部门应设立台账统计统借统还资金的收付情况。

（4）担保管理

公司需严格控制对外担保业务，向公司申请担保的企业必须具备良好的盈利能力和财务状况，资金运转正常，具备还款能力。公司对外担保总额不超过最近一期合并报表中净资产的 70%。担保期限原则上不超过一年，最长不应超过五年。如确需超过限额或期限对外提供担保的，需报公司总经理办公会批准后方可执行。

公司原则上仅为集团系统内下属企业提供担保，下属企业向集团公司提出

申请前需经其董事会或总经理办公会批准。对于多元投资的企业，集团公司经总经理办公会批准后，按投资比例提供相应的担保份额，超出股权比例实施担保的，被担保企业或其他股东应通过提供质押等方式予以担保。如集团公司确有需要对新区直属企业提供担保，则被担保企业必须以有效足值资产进行抵押或提供其他反担保措施，并承担与此相关的一切费用，该担保事项需报公司总经理办公会批准后方可执行。严禁对新区国资系统外的企业提供担保，区政府另行决定的对外担保事项除外。

集团经办部门设立专门岗位办理公司对外担保的业务，其职责包括：控制对外担保额度；对担保申请单位的业务经营、财务状况和还款来源进行初审，并就担保事宜签报公司领导或上报总经理办公会批准；流转担保合同；办理担保手续；担保实施期间跟踪被担保单位经营情况；针对担保业务设置专项台账。

公司下属企业原则上不能对外进行担保，如确需对外进行担保的，需报集团公司总经理办公会批准后方可执行。

（5）集团系统资金管理协调机制

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

3、安全生产

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

4、固定资产管理

公司制定了《固定资产管理暂行办法》，主要包括固定资产购置及领用、固定资产日常管理及报废等内容，确保了固定资产的安全完整，准确核算固定资产的数量和价值，充分发挥固定资产效能，有效监督固定资产的妥善保管，明确经济责任。

5、对子公司的管理机制

公司持续对子公司进行有效管控，通过对于子公司派出董监高加大对子公

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

6、关联交易制度

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

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

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、资产独立情况

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

2、业务独立情况

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

3、人员独立情况

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

4、机构独立情况

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

5、财务独立情况

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至 2022 年 9 月末，发行人董监高情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
徐而进	党委书记、董事长	2022 年 6 月起	是	否
蔡嵘	党委副书记、总经理、董事	2022 年 6 月起	是	否
倪龙进	专职外部董事	2021 年 3 月起	是	否
李旻坤	党委委员、副总经理、职工董事	2020 年 11 月起	是	否
沈健	监事会主席	2020 年 8 月起	是	否
周红意	专职监事	2021 年 9 月起	是	否
徐健儿	专职监事	2021 年 9 月起	是	否

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
瞿洮	职工监事	2020年11月起	是	否
夏静	职工监事	2020年11月起	是	否
卢梅艳	副总经理	2012年11月起	是	否
黎作强	党委委员、副总经理	2015年11月起	是	否
鲍殊毅	党委委员、副总经理	2018年5月起	是	否
蔡宏图	党委委员、副总经理	2020年1月起	是	否

注1：公司董事郭嵘已不在公司办公。

上述董事、监事及高级管理人员均按照相关法律法规及《公司章程》规定的程序选任产生，其任职资格符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在任何《公司章程》规定的不得担任董事、监事及高级管理人员的情形。根据《公司法》和《公司章程》并经发行人确认，公司董事会成员不存在低于法定最低人数的情况，不会影响公司董事会的正常运行。

1、董事简介：

徐而进：男，1968年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士。历任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委书记、副董事长、代董事长。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委书记、董事长，兼任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事长、代行总经理。

蔡嵘：男，1973年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士。历任上海市浦东新区国有资产监督管理委员会企业资产管理处副处长，综合规划处副处长，主任助理、党委委员、副主任、党委副书记；上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记；上海浦东开发（集团）有限公司党委副书记、总经理。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记、总经理、董事，兼任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司党委委员、党委书记。

倪龙进：男，1964年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士，经济师、会计师。曾任上海自生织布厂职工；浦东新区国有资产管理办公室产权处副主任科员、主任科员；浦东新区发展计划局国有资产管理处主任科员；浦东新区国有资产管理办公室国有资产管理处主任科员；浦东新区国资委

企业资产管理处主任科员、副处长，产权管理处（改革重组处）副处长；浦东新区国有资产监督管理委员会产权管理处（改革重组处、集体资产管理处）处长、总经济师、党委委员、副主任。现任上海陆家嘴（集团）有限公司专职外部董事。

李旻坤：女，1973 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，学士，会计师、注册会计师、注册税务师。曾任上海浦东商业建设联合发展公司财务；上海大隆会计师事务所职员；浦东新区审计事务中心审计主管；浦东新区审计局综合经济审计处副处长、经济责任审计处（内部审计工作指导处）副处长、综合经济审计处副处长（主持工作）；上海陆家嘴金融发展有限公司党委副书记。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理、职工董事。

2、监事简介：

沈健：男，1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，中央党校大学。曾任南汇县六灶机械厂职工、检验员；海军东海舰队 37513 部队战士；海军东海舰队 37662 部队岸勤处、俱乐部文书；南汇县委党史（县志）办公室编辑；南汇县委办公室秘书；南汇县公安局惠南派出所警员，局办公室警员、秘书；南汇县委办公室副主任科员、主任科员；南汇县人民政府办公室副主任、外事办主任、机管局局长、上海南园（集团）有限公司总经理；航头镇党委副书记、镇长、党委书记；张江镇党委书记。现任上海陆家嘴（集团）有限公司监事会主席。

周红意：女，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，高级审计师。曾任上海同济大学科学技术开发公司会计；上海同济联合建设技术有限公司会计、财务主管；上海市浦东新区审计事务中心审计师、财政审计科科长、高级审计师（专技七级）、浦东新区董监事中心综合业务科科长（管理七级）；浦东新区董监事（综合监督）中心专职监事；上海东岸（投资）集团有限公司专职监事。现任上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事。

徐健儿：女，1976 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，民建党会员，硕士，会计师。曾任上海西门子移动通信有限公司财务分析；UT 斯达康（中国）有限公司财务经理；上海马勒滤清系统有限责任公司财务总监；马勒技术投资（中国）有限公司财务总监；当纳利（上海）贸易有限公司财务总监；浦东新

区董监事（综合监督）中心专职监事；浦东人才市场、浦东规划建筑设计公司专职监事；浦东人才市场、浦东规划建筑设计、文化传媒专职监事。现任上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事。

瞿洮：男，1979 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，学士，经济师。曾任上海市静安区公证处业务员；欧陆之星钻石（上海）销售有限公司法务；上海锦江国际地产有限公司法务；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司法务部业务主任、业务经理；上海陆家嘴（集团）有限公司法务部总经理助理。现任上海陆家嘴（集团）有限公司法务部副总经理（主持工作）、职工监事。

夏静：女，1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士，高级会计师。曾任重庆工业管理学院会计系教师；上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司财务部总账；上海陆家嘴（集团）有限公司财务部副经理、计划财务部高级经理；外派上海易兑外币兑换有限公司总经理；上海陆家嘴（集团）有限公司财务部总经理、计划财务部总经理；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司财务总监。现任上海前滩新能源发展有限公司副总经理、上海陆家嘴（集团）有限公司职工监事。

3、高级管理人员简介：

蔡嵘：简历见“1、董事简介”。

卢梅艳：女，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，博士。曾任上海浦东建设（集团）有限公司副总工程师、副总经理；浦东新区建设局副局长；浦东新区建设与交通委员会副主任；浦东新区发展与改革委员会副主任；浦东新区规划与土地管理局副局长。现任上海陆家嘴（集团）有限公司副总经理。

黎作强：男，1966 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士。曾任咸宁地区建设银行人事科科长、办公室副主任；湖北省建设银行宣传处、建设报社编辑、记者；国泰君安证券湖北分公司办公室副主任（主持工作）、监事会办公室副经理、资产管理总部高级客户经理、董事；国泰君安证券上海分公司副总经理（主持工作）、总经理、党委书记；国泰君安证券总裁办公室主任；上海陆家嘴金融发展有限公司党委书记。现任上海陆家嘴（集团）

有限公司党委委员、副总经理。

鲍殊毅：男，1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士。曾任上海市外高桥保税区新发展有限公司采购与技术管理总部总经理助理、副总经理，行政管理中心主任；上海外高桥新市镇开发管理有限公司采购管理部经理、公司总经理助理；上海新高桥开发有限公司副总经理；上海三林投资发展有限公司执行董事兼总经理；上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司副总经理；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司总经理助理。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理。

蔡宏图：男，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士。曾任上海外高桥公寓酒店有限公司销售部主管、经理、公司副总经理；杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司总经理；上海外高桥保税区开发股份有限公司投资经营部副总经理、市场营销部副总经理、园区管理部总经理；上海外高桥保税区宾馆有限公司总经理；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司物业管理部总经理。现任上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理。

李旻坤：简历见“1、董事简介”。

截至 2022 年 9 月末，发行人董事长、监事和高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况。发行人董事长、监事和高级管理人员的设置与任命符合《公司法》、公司章程及《公务员法》等相关要求。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

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

自成立以来，公司主要从事陆家嘴地区土地的批租和商业地产开发及租赁业务。随着行业环境变化和公司自身发展策略的调整，公司业务逐渐从单一的

一级土地开发业务发展为一级土地开发和二级市场开发并重的业务模式，同时公司自持的商业地产给公司带来的稳定租赁收入有利于增强公司资本实力，给后续项目开发提供现金支持。

近年来，公司一级土地开发的业务比重逐渐降低，正全面转变成长期资产管理收入和短期资产出售收入并重的经营模式，公司业务以房产销售、房产租赁和物业管理为主。

根据发行人经审计的 2021 年财务报表，2021 年度，发行人房产销售业务的收入占营业收入的比重为 65.54%，发行人房产租赁业务的收入占营业收入的比重为 19.45%，发行人物业管理业务的收入占营业收入的比重为 7.43%。

发行人作为上海市浦东新区的大型国有独资企业集团，是陆家嘴金融贸易区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的重要经营管理单位。公司自成立以来，先后承担了陆家嘴金融区大量成片土地及商业地产项目的开发、世博前滩地区 2.83 平方公里的开发、在陆家嘴金融区的商业地产业务发展和世博前滩地区开发中起着重要的作用。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1、营业收入情况

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，公司实现营业收入分别为 1,694,103.21 万元、2,773,088.64 万元、2,404,499.90 万元和 1,197,548.59 万元，实现营业总毛利分别为 870,648.79 万元、1,714,045.60 万元、1,358,265.12 万元和 522,365.80 万元。

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

分类	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房产销售	650,501.20	54.32	1,575,993.57	65.54	2,085,313.95	75.20	994,544.47	58.71
其中：办公销售	9,959.05	0.83	194,546.76	8.09	171,474.08	6.18	223,989.29	13.22
住宅销售	631,737.40	52.75	1,199,758.37	49.90	1,488,296.29	53.67	736,007.44	43.45
其他销售	8,804.75	0.74	181,688.43	7.56	425,543.58	15.35	34,547.75	2.04

分类	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房产租赁	338,947.69	28.30	467,622.54	19.45	393,203.71	14.18	405,015.07	23.91
服务收入	3,550.07	0.30	11,605.88	0.48	6,236.22	0.22	5,999.90	0.35
工程收入	44,843.24	3.74	75,551.50	3.14	59,504.58	2.15	28,499.15	1.68
酒店收入	23,264.13	1.94	15,159.61	0.63	8,317.56	0.30	14,196.35	0.84
土地租赁	-	-	1,077.30	0.04	133.69	0.00	1,007.98	0.06
物业管理	118,879.88	9.93	178,655.23	7.43	164,867.64	5.95	165,441.56	9.77
金融业务	9,621.03	0.80	53,993.95	2.25	40,611.05	1.46	37,240.06	2.20
其他收入	4,949.28	0.41	19,001.44	0.79	10,862.25	0.39	37,005.90	2.18
主营业务收入	1,194,556.52	99.75	2,398,661.02	99.76	2,769,050.66	99.85	1,688,950.45	99.70
其他营业收入	2,992.07	0.25	5,838.89	0.24	4,037.98	0.15	5,152.76	0.30
营业收入	1,197,548.59	100.00	2,404,499.90	100.00	2,773,088.64	100.00	1,694,103.21	100.00

近几年来，公司业务以房产销售、房产租赁和物业管理为主。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人房产销售收入分别为 994,544.47 万元、2,085,313.95 万元、1,575,993.57 万元和 650,501.20 万元。2019 年度，发行人房产销售占比当年营业收入为 58.71%，其中办公销售、住宅销售业务分别占营业收入比例为 13.22%和 43.45%。2020 年度，发行人房产销售占比当年营业收入为 75.20%，其中办公销售、住宅销售业务分别占营业收入比例为 6.18%和 53.67%。2020 年度发行人房产销售收入较去年增幅较多，主要系东和公寓及前滩东方悦耀结转收入较多所致。2021 年度，发行人房产销售占比当年营业收入为 65.54%，其中办公销售、住宅销售业务分别占营业收入比例为 8.09%和 49.90%。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人房产租赁收入分别为 405,015.07 万元、393,203.71 万元、467,622.54 万元和 338,947.69 万元，占营业收入的比例分别为 23.91%、14.18%、19.45%和 28.30%。随着房产租赁项目的增加，房产租赁收入近三年呈现整体增长态势。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人物业管理收入分别为 165,441.56 万元、164,867.64 万元、178,655.23 万元和 118,879.88 万元，占营业收入的比例分别为 9.77%、5.95%、7.43%和 9.93%。随着服务的物业和小区不断增加，物业管理收入近三年呈现整体增长态势，主要是由于其所服务的物

业和小区不断增加所致。

2、营业成本情况

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人营业成本合计分别为823,454.42万元、1,059,043.04万元、1,046,234.78万元和675,182.79万元。发行人近年营业成本增长的压力较为可控，主要是发行人经营稳健，对各主营板块的成本控制能力相对较强。从各板块来看，房地产销售、物业管理和房产租赁在营业业务成本中占比较大。

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

分类	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
房产销售	340,022.29	50.36	549,457.10	52.52	669,976.68	63.26	340,760.92	41.38
其中：办公销售	433.96	0.06	59,276.21	5.67	53,142.80	5.02	117,160.88	14.23
住宅销售	336,598.08	49.85	309,748.68	29.61	442,167.29	41.75	221,191.86	26.86
其他销售	2,990.25	0.44	180,432.21	17.25	174,666.59	16.49	2,408.19	0.29
房产租赁	122,277.30	18.11	161,440.48	15.43	94,962.50	8.97	124,026.21	15.06
服务收入	3,394.44	0.50	11,520.82	1.10	8,120.31	0.77	3,103.07	0.38
工程收入	36,490.29	5.40	71,721.65	6.86	63,213.26	5.97	41,713.01	5.07
酒店收入	35,654.79	5.28	19,024.99	1.82	7,509.84	0.71	9,803.42	1.19
土地租赁			-	-	-	-	-	-
物业管理	93,602.80	13.86	160,000.43	15.29	134,985.27	12.75	148,501.60	18.03
金融业务	34,714.20	5.14	51,606.59	4.93	62,447.45	5.90	82,310.81	10.00
其他	5,742.19	0.85	15,064.06	1.44	12,617.18	1.19	66,284.96	8.05
主营业务成本	671,898.30	99.51	1,039,836.11	99.39	1,053,832.49	99.51	816,504.00	99.16
其他业务成本	3,284.49	0.49	6,398.68	0.61	5,210.55	0.49	6,950.42	0.84
营业成本	675,182.79	100.00	1,046,234.78	100.00	1,059,043.04	100.00	823,454.42	100.00

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人房产销售成本分别为340,760.92万元、669,976.68万元、549,457.10万元和340,022.29万元，占营业成本的比例分别为41.38%、63.26%、52.52%和50.36%。

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人房产租赁成本分

别为 124,026.21 万元、94,962.50 万元、161,440.48 万元和 122,277.30 万元，占营业成本的比例分别为 15.06%、8.97%、15.43%和 18.11%%。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人物业管理成本分别为 148,501.60 万元、134,985.27 万元、160,000.43 万元和 93,602.80 万元，金额逐年稳步增加，占营业成本的比例分别为 18.03%、12.75%、15.29%和 13.86%。

3、营业毛利润及毛利率情况

表：发行人近三年及一期营业毛利构成情况

单位：万元、%

分类	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
房产销售	310,478.91	59.44	1,026,536.47	75.58	1,415,337.27	51.04	653,783.55	75.09
其中：办公销售	9,525.09	1.82	135,270.55	9.96	118,331.28	4.27	106,828.41	12.27
住宅销售	295,139.32	56.50	890,009.70	65.53	1,046,129.00	61.03	514,815.58	59.13
其他销售	5,814.50	1.11	1,256.22	0.09	250,876.99	14.64	32,139.56	3.69
房产租赁	216,670.39	41.48	306,182.05	22.54	298,241.21	17.40	280,988.86	32.27
服务业务	155.63	0.03	85.06	0.01	-1,884.09	-0.11	2,896.83	0.33
工程业务	8,352.95	1.60	3,829.85	0.28	-3,708.68	-0.22	-13,213.86	-1.52
酒店业务	-12,390.66	-2.37	-3,865.38	-0.28	807.72	0.05	4,392.92	0.50
土地租赁	-	-	1,077.30	0.08	133.69	0.01	1,007.98	0.12
物业管理	25,277.08	4.84	18,654.81	1.37	29,882.37	1.74	16,939.97	1.95
金融业务	-25,093.17	-4.80	2,387.35	0.18	-21,836.40	-1.27	-45,070.75	-5.18
其他	-792.91	-0.15	3,937.38	0.29	-1,754.93	-0.10	-29,279.06	-3.36
主营业务毛利	522,658.22	100.06	1,358,824.91	100.04	1,715,218.17	100.07	872,446.45	100.21
其他业务毛利	-292.42	-0.06	-559.79	-0.04	-1,172.57	-0.07	-1,797.66	-0.21
营业毛利	522,365.80	100.00	1,358,265.12	100.00	1,714,045.60	100.00	870,648.79	100.00

表：发行人近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

分类	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房产销售	47.73	65.14	67.87	65.74
其中：办公销售	95.64	69.53	69.01	47.69
住宅销售	46.72	74.18	70.29	69.95
其他销售	66.04	0.69	58.95	93.03

分类	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房产租赁	63.92	65.48	75.85	69.38
服务业务	4.38	0.73	-30.21	48.28
工程业务	18.63	5.07	-6.23	-46.37
酒店业务	-53.26	-25.50	9.71	30.94
土地租赁	-	100.00	100.00	100.00
物业管理	21.26	10.44	18.13	10.24
金融业务	-260.82	4.42	-53.77	-121.03
其他	-16.02	20.72	-16.16	-79.12
主营业务毛利率	43.75	56.65	61.94	51.66
其他业务毛利率	-9.77	-9.59	-29.04	-34.89
营业毛利率	43.62	56.49	61.81	51.39

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月营业毛利合计分别为 870,648.79 万元、1,714,045.60 万元、1,358,265.12 万元和 522,365.80 万元，主要来源于房产销售和租赁。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人房产销售毛利分别为 653,783.55 万元、1,415,337.27 万元、1,026,536.47 万元和 310,478.91 万元，主要来源于住宅销售，上述板块毛利占房产销售业务毛利的 60%左右。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人房产租赁毛利分别为 280,988.86 万元、298,241.21 万元、306,182.05 万元和 216,670.39 万元，占营业毛利比例分别为 32.27%、17.40%、22.54%和 41.48%。近三年内发行人房产租赁毛利呈现出波动的态势。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人物业管理毛利分别为 16,939.97 万元、29,882.37 万元、18,654.81 万元和 25,277.08 万元，占营业毛利合计的比例分别为 1.95%、1.74%、1.37%和 4.84%，占比相对较低。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人主营业务情况未发生重大变化。

（三）主要业务板块

1、发行人主要业务板块运营模式

发行人主要的业务板块有房地产租赁、房产销售、酒店业、物业管理及金融业等。发行人战略经营方针是长期持有核心区域的物业，短期出售或者转让零星物业。

近年来随着发行人经营战略调整实施，发行人在陆家嘴以外的上海地区及天津、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。

（1）房地产业务开发主体及资质

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

表：发行人开发主体的主要资质情况

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	资质有效期
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	二级房地产开发资质	沪房管开第 02288 号	2023 年 2 月 28 日
2	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	一级房地产开发资质	建开企[2010]916 号	2023 年 8 月 21 日
3	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	暂定级	沪房地资（外字）第 199 号	2022 年 12 月 31 日
4	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	暂定	沪房管开第 02444 号	2025 年 9 月 17 日
5	上海前滩实业发展有限公司	二级房地产开发资质	沪房管开第 02437 号	2025 年 9 月 16 日
6	天津陆津房地产开发有限公司	二级房地产开发资质	津建房证[2008]第 S1462 号	2025 年 7 月 7 日
7	苏州绿岸房地产开发有限公司	二级房地产开发资质	苏州 KF14682	2025 年 7 月 7 日
8	上海翌久置业有限公司	二级房地产开发资质	沪房管开第 02564 号	2025 年 11 月 1 日
9	上海翌森置业有限公司	二级房地产开发资质	沪房管开第 02576 号	2025 年 11 月 1 日
10	上海翌廷置业有限公司	二级房地产开发资质	沪房管开第 02575 号	2025 年 11 月 1 日
11	上海翌鑫置业有限公司	二级房地产开发资质	沪房管开第 02567 号	2025 年 11 月 1 日
12	上海佳章置业有限公司	二级房地产开发资质	沪房管开第 02511 号	2025 年 10 月 14 日
13	上海佳川置业有限公司	二级房地产开发资质	沪房管开第 02566 号	2025 年 11 月 1 日

（2）报告期内发行人拍地情况

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

2019年9月5日，发行人控股子公司东翌置业以人民币910,870万元竞得张江中区56-01、57-01、73-02、74-01、75-02地块及57-02公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空间的国有建设用地使用权，溢价率为0。

2020年6月30日，发行人全资子公司上海佳川置业有限公司以人民币54,910万元竞得川沙新市镇C06-01地块和川沙新市镇C06-02地块的国有建设用地使用权，溢价率为0。

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

2021年11月2日，发行人参股子公司上海东袤置业有限公司以人民币1,504,907万元竞得上海浦东新区区0C00-0201、0Y00-1001单元E13-1和E13-3地块、黄浦江沿岸E10单元E08-4、E10-2、E12-1地块和民生支路地下空间国有建设用地使用权。

表：发行人近三年及一期拍地情况

单位：平方米、万元、%

地块名称	所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	已付出让金	拟建项目类别	自有资金比例
川沙新市镇城南社区C04-12地块	上海	61,407.5	2019/2/25	294,524	294,524	普通商品房	100.00
川沙新市镇城南社区C04-13地块						商办	
川沙新市镇城南社区C04-14地块						商办	
川沙新市镇C06-01地块	上海	27,643.1	2020/6/30	54,910	54,910	商办	100.00
川沙新市镇C06-02地块						商办	
浦东新区张江中区56-01、57-01、73-02、74-01、75-02地块及57-02公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空间	上海	89,927.4（地下水平投影占地面积：111,087.5）	2019/9/5	910,870	910,870	办公、商业及其他商服、租赁住房	100.00
前滩地区Z000801单元54-01地块	上海	25,782.3	2020/7/29	491,100	491,100	普通商品房、办公、教育	100.00
浦东新区区0C00-0201、0Y00-1001单元	上海	231,548.1	2021/11/2	1,504,907	1,504,907	商业、办公、商品房	100.00

地块名称	所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	已付出让金	拟建项目类别	自有资金比例
E13-1 和 E13-3 地块、黄浦江沿岸 E10 单元 E08-4、E10-2、E12-1 地块和民生支路地下空间							

近三年及一期，除上述地块外，发行人无其他拿地情况，且不存在媒体报道“拿地王”的情况。发行人购置土地资金来源于自有资金，募集资金严格按发行文件中披露的募集资金用途进行使用，不存在变相用于土地拍卖的情况，能够落实国家房地产调控政策的相关要求。

（3）收入确认模式

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

房地产销售业务的具体收入确认条件为：转让、销售商品房和商业用房，在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署验收证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

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

（4）工程支付及结算模式

发行人工程款按工程形象进度每月进行支付，支付流程主要如下：

1）设计及顾问类：

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

2）工程类：

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

（5）房地产板块业务开展情况

发行人近三年及一期房地产业务的主要经营情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期房地产业务主要经营情况

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
合约销售额（亿元）	37.68	87.37	159.05	160.18
销售面积（万平方米）	3.32	11.97	26.43	27.13
新开工面积（万平方米）	104.62	1.76	159.26	281.24
已售未结转金额（亿元）	92.08	114.76	109.67	101.58
完工面积（万平方米）	32.62	147.66	80.83	23.69

发行人区域销售及占比情况：

表：发行人近三年及一期区域销售及占比情况

单位：亿元、%

地区	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
上海	53.81	82.72	139.46	88.49	189.51	90.88	99.07	99.62
天津	11.24	17.28	17.16	10.89	15.56	7.46	0.38	0.38
苏州	-	-	0.98	0.62	3.46	1.66	-	-
合计	65.05	100.00	157.60	100.00	208.53	100.00	99.45	100.00

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

1）房产租赁板块

公司下属子公司陆家嘴股份是发行人房地产租赁板块运营主体，发行人房地产租赁板块可细分为以下四个子板块：

①办公物业

办公物业是陆家嘴股份的核心资产，其优越的地理位置以及卓越的建筑品质是这部分资产稳定增值的关键。公司下属的办公物业包括甲级写字楼以及高品质研发楼。

A.甲级写字楼

目前陆家嘴股份持有长期在营甲级写字楼共 29 幢，主要位于陆家嘴核心地段、前滩地区以及天津红桥区。公司的在营写字楼都保持了较高的出租率和租金水平，新完工的写字楼在竣工 1-2 年后，出租率也基本能上升到 90%以上。

表：发行人近三年及一期主要在营写字楼情况

单位：万平方米、元每平方米/天、%

项目	地理位置	地上建筑面积	总建筑面积	竣工年份	2019 度		2020 度		2021 度		2022 年 1-9 月	
					平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	月末出租率
星展银行大厦	小陆家嘴	4.69	6.81	2009	11.70	95.38	11.89	89.25	10.35	91.12	10.35	98.33
陆家嘴金融信息楼	小陆家嘴	0.50	0.91	2010	21.27	100.00	21.27	100.00	0.00 ¹	0.00	0.00	0.00
钻石大厦	竹园商贸区	4.00	4.84	2009	7.80	94.86	8.23	88.91	8.49	87.07	8.21	88.41
陆家嘴商务广场	竹园商贸区	6.75	9.85	2000	8.35	87.95	8.98	75.93	8.30	44.69 ²	8.30	33.73
陆家嘴基金大厦	竹园商贸区	3.26	4.23	2011	7.22	86.52	7.71	88.41	7.89	91.47	7.51	91.38
陆家嘴投资大厦	竹园商贸区	3.38	4.35	2011	7.20	100.00	8.09	95.83	7.98	79.09	8.46	79.98
陆家嘴世纪金融广场 2 号楼	竹园商贸区	32.40	43.56	2014	8.19	74.26	7.93	78.70	7.61	78.89	7.62	82.57
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	竹园商贸区				7.60	98.32	7.57	94.01	7.46	82.18	7.21	85.76
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	竹园商贸区				4.68	100.00	4.80	100.00	5.04	100.00	4.90	100.00
陆家嘴世纪金融广场 3 号楼	竹园商贸区				8.02	82.22	7.95	75.21	7.40	85.09	7.24	87.50
陆家嘴世纪金融广场 6 号楼	竹园商贸区				7.20	84.97	7.29	73.08	7.10	89.50	7.17	75.75
陆家嘴世纪金融广场 1 号楼	竹园商贸区				7.99	95.22	7.96	96.68	7.73	94.51	7.80	95.58
天津陆家嘴金融广场	天津市红桥区大丰路	18.95	26.86	2017	3.45	63.00	3.45	76.00	3.45	80.82	3.35	58.00
上海纽约大学大厦	竹园商贸区	4.87	5.77	2014	5.95	100.00	5.85	100.00	5.85	100.00	5.85	100.00

¹ 自 2021 年 1 月起空置，目前正在就潜在客户进行洽谈。

² 中中等租户不再续租导致出租率下降。

项目	地理位置	地上建筑面积	总建筑面积	竣工年份	2019 度		2020 度		2021 度		2022 年 1-9 月	
					平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	月末出租率
世纪大都会 1 号楼	竹园商贸区	12.51	19.46	2015	9.50	94.80	10.36	92.22	9.80	82.08	9.90	89.60
世纪大都会 2 号楼	竹园商贸区				9.20	81.98	10.10	79.40	9.45	70.68	9.47	86.69
世纪大都会 3 号楼	竹园商贸区				9.00	100.00	10.00	100.00	10.00	100.00	10.00	100.00
世纪大都会 4 号楼	竹园商贸区				9.20	87.98	10.15	79.99	9.42	100.00	9.48	100.00
陆家嘴金融广场	小陆家嘴	4.78	13.68	2017	10.10	85.12	10.12	87.42	10.78	90.76	10.88	99.45
陆家嘴金控广场	竹园商贸区	6.38	8.65	2018	10.44	88.53	10.80	92.24	10.33	100.00	10.86	100.00
陆家嘴富汇大厦 A 栋	世纪大道北侧 浦东南路东侧	4.31	6.28	2017	10.20	100.00	10.20	100.00	10.20	100.00	10.20	100.00
陆家嘴富汇大厦 B 栋					9.91	100.00	9.91	100.00	9.91	100.00	9.91	100.00
陆家嘴富汇大厦 C 栋					9.43	100.00	9.43	100.00	10.80	100.00	10.80	100.00
前滩东方广场 I 期	前滩	3.90	7.46	2019	-	-	5.00	15.11	5.65	94.80	5.63	87.29
前滩中心 25-2 地块超高层办公楼	前滩	16.61	18.99	2020	-	-	6.55	51.59	6.89	96.65	7.09	91.87
陆家嘴滨江中心（黄浦江 E16-2）	北滨江	8.18	9.45	2019	-	-	6.35	23.58	6.13	59.04	5.78	57.38
前滩企业天地一期	前滩	9.17	13.79	2017	6.55	94.42	6.95	100.00	7.18	99.53	7.49	95.81
前滩企业天地二期	前滩	8.31	12.95	2017	5.68	88.38	6.03	93.21	6.37	98.55	6.15	97.58
前滩企业天地三期	前滩	8.48	13.10	2018	6.44	43.90	6.55	99.78	5.96	91.51	6.22	98.21
合计		161.43	230.99									

B. 高品质研发楼

发行人在营研发楼和非甲级写字楼总建筑面积超过 33 万平方米，高品质研发楼包括园区型的上海市级软件产业基地——上海陆家嘴软件园区以及陆家嘴金融航运大楼。

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。

表：发行人近三年及一期主要在营研发楼情况

单位：万平方米、元每平方米/天、%

项目	地理位置	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年 1-9 月	
					平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	月末出租率	平均租金	月末出租率
软件园 1 号楼	竹园商贸区	1.43	1.43	1994 年	4.87	93.56	4.63	69.99	4.45	100.00	4.45	93.56
软件园 2 号楼	竹园商贸区	2.38	2.38	1994 年	5.62	86.86	5.31	86.53	4.93	89.70	4.86	90.84
软件园 4 号楼	竹园商贸区	0.81	1.02	1996 年	4.96	73.47	4.87	100.00	4.30	100.00	4.36	100.00
软件园 5 号楼	竹园商贸区	0.14	0.14	1996 年	4.51	100.00	4.46	100.00	4.26	100.00	4.20	100.00
软件园 7 号楼	竹园商贸区	1.22	1.78	2007 年	7.80	84.17	7.80	84.17	9.00	85.16	7.16	94.17
软件园 8 号楼	竹园商贸区	2.95	3.27	2007 年	5.68	82.76	5.71	89.13	5.59	85.89	5.56	87.54
软件园 9 号楼	竹园商贸区	4.08	4.79	2008 年	5.73	85.28	5.71	87.65	5.50	83.75	5.38	96.70
软件园 10 号楼	竹园商贸区	2.43	2.81	2009 年	6.24	77.23	6.12	79.45	5.98	95.98	5.73	93.75
陆家嘴金融服务广场 （软件园 11 号楼主楼）	竹园商贸区	7.06	8.93	2012 年	6.75	77.23	6.82	65.00	7.00	81.76	6.77	78.35
陆家嘴金融服务广场 （软件园 11 号楼裙楼）	竹园商贸区			2012 年	12.00	69.68	10.06	100.00	10.29	100.00	10.47	100.00
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 年	7.35	96.11	7.16	93.68	7.16	96.11	7.09	100.00
软件园 12 号楼	竹园商贸区	1.09	1.16	2012 年	6.08	100.00	6.05	100.00	5.94	100.00	5.72	100.00
软件园 E 栋	竹园商贸区	0.32	0.98	2010 年	7.14	100.00	7.76	100.00	7.76	100.00	7.76	100.00
陆家嘴 981 大楼	竹园商贸区	1.21	1.21	2010 年	4.50	72.47	5.05	66.00	4.03	52.44	4.67	89.16
合计		27.59	32.71									

投资型物业作为公司的核心资产，在为公司提供了稳定、长期的租金回报的同时，也逐渐在房地产业内竖立起了“陆家嘴地产”的重要品牌。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，目前在建的项目如下表所示：

截至2022年9月末主要在建写字楼、研发楼及综合体项目

单位：万元、平方米

在建楼宇	总投资额	总建筑面积	预计竣工时间	截至 2022 年 9 月末已完成投资	2022 年 10-12 月预计完成投资	2023 年预计完成投资	2024 年预计完成投资	2025 年预计完成投资	2026 年及以后预计完成投资
苏州绿岸 8 号地块（办公部分）	58,622.86	55,839.56	2022 年	45,021.54	2,820.69	7,879.80	2,900.83	-	-
张江中区 56-01 地块（办公部分）	283,132.07	113,479.00	2024 年	181,689.72	13,198.66	26,800.00	27,000.00	25,000.00	9,443.70
张江中区 57-01 地块（办公部分）	643,185.43	240,488.00	2024 年	425,414.42	36,110.52	68,500.00	69,000.00	35,000.00	9,160.48
张江中区 74-01 地块（办公部分）	90,238.51	42,281.00	2023 年	66,654.33	5,565.96	9,500.00	8,500.00	18.22	-
前滩 54-01 号地块（办公部分）	124,990.00	23,883.00	2023 年	109,854.94	1,672.12	7,811.16	3,570.00	1,781.77	413.68
川沙新市 C04-13/14 地块（办公部分）	124,471.25	52,302.00	2023 年	63,187.83	7,280.17	8,919.38	7,124.26	1,115.02	1,046.79
川沙新市镇 C06-01/02（办公部分）	125,713.10	94,352.00	2024 年	67,162.64	18,098.69	15,657.44	12,525.95	6,684.40	5,583.98

在建楼宇	总投资额	总建筑面积	预计竣工时间	截至 2022 年 9 月末已完成投资	2022 年 10-12 月预计完成投资	2023 年预计完成投资	2024 年预计完成投资	2025 年预计完成投资	2026 年及以后预计完成投资
竹园 2-16-1 地块	102,256.60	59,538.00	2023 年	55,117.64	11,831.48	10,556.79	10,371.20	9,008.30	5,371.20
潍坊社区 497-02 号地块（办公部分）	68,445.67	46,878.00	2024 年	17,031.38	4,691.30	23,121.81	10,103.01	2,356.32	11,141.86
前滩 16-02 地块	150,926.13	143,931.00	2022 年	136,993.77	5,781.17	8,151.19			-
前滩 19-01 地块	117,074.02	106,903.00	2021 年	73,108.28	9,898.29	25,223.55	8,843.91	-	-
前滩 20-01 地块	115,962.52	101,144.00	2021 年	77,215.06	10,086.81	24,535.78	4,124.87	-	-
前滩 23-01 地块	141,537.15	95,669.00	2021 年	91,693.85	10,439.48	29,808.67	9,595.15	-	-
前滩 27-01 地块	117,395.74	102,604.00	2021 年	75,304.93	9,024.23	20,341.42	12,725.16	-	-
御桥 04B-03 地块	246,216.00	232,011.74	2023 年	98,990.41	21,841.77	62,852.86	10,582.72	8,466.18	43,482.06
御桥 10B-04 地块	190,341.00	181,344.20	2023 年	95,134.03	21,685.73	34,142.08	33,162.22	3,427.97	2,788.96
御桥 03A-01 地块	66,700.00	68,061.35	2022 年	52,330.09	2,502.36	10,119.56	100.00	1,648.00	0.00
御桥 11A-06 地块	224,141.00	213,490.85	2023 年	96,300.07	20,148.30	37,087.21	26,250.43	3,160.07	41,194.93
御桥 10A-02 地块	289,934.77	236,046.00	2024 年	66,420.11	17,566.43	61,431.64	61,192.00	40,195.00	43,129.59
御桥 04A-01 地块	288,550.65	257,781.65	2024 年	75,332.92	18,401.54	66,308.42	54,172.00	43,605.00	30,730.78
御桥 03B-03 地块	206,787.00	175,898.51	2023 年	51,875.68	27,453.88	60,052.08	25,304.62	23,427.54	18,673.20
前滩 07-02 地块	72,032.38	57,676.00	2024 年	19,796.51	1,721.86	23,307.57	5,300.00	8,500.00	13,406.43
前滩 11-01 地块	108,732.60	87,741.00	2024 年	26,128.36	4,961.35	34,513.00	8,500.00	16,000.00	18,629.89

在建楼宇	总投资额	总建筑面积	预计竣工时间	截至 2022 年 9 月末已完成投资	2022 年 10-12 月预计完成投资	2023 年预计完成投资	2024 年预计完成投资	2025 年预计完成投资	2026 年及以后预计完成投资
前滩 08-01 地块	124,100.00	83,000.00	2024 年	29,022.08	10,118.22	41,963.56	18,371.58	9,667.16	14,957.40
前滩 13-01 地块	266,900.00	176,000.00	2024 年	45,157.42	11,447.33	67,293.31	73,195.52	20,390.66	49,415.76
合计	4,348,386.45	3,048,342.86		2,141,937.99	304,348.36	785,878.26	502,515.43	259,451.61	318,570.69

②商业物业

发行人商业物业主要包括陆家嘴 96 广场、陆家嘴 1885、天津虹桥新天地、陆家嘴金融城配套商业设施以及位于上海、天津的两个 L+Mall。截至 2022 年 9 月末，商业物业总建筑面积超过 44 万平方米，其中：在营的陆家嘴 96 广场出租率为 78.44%；陆家嘴 1885 出租率为 100.00%；上海陆家嘴 L+Mall 出租率为 90.74%；天津陆家嘴 L+Mall 出租率为 74.05%；陆悦坊出租率为 55.43%。

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。

天津虹桥新天地项目占地面积约 1.5 万平米，总建筑面积（地上建筑面积）6,000 平米，总投资 1.5 亿元人民币。由 15 幢现代欧式风格的小洋楼组成，配以亲水平台沿南运河南岸一字排开，总长 730 米，是天津红桥区别具风格的沿河亲水休闲街。项目于 2010 年 3 月开工，2012 年 8 月正式开街，投入使用。

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。在陆家嘴中心 L+Mall 内部，设置有地面公交换乘枢纽站，与地铁 2 号线东昌路站、9 号线商城路站无缝衔接；与此同时，项目周边还有 5 大过江隧道，交通十分便利。项目与周边住宅及办公楼共同筑成陆家嘴区域汇聚活力与消费力的城中之城。

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

表：发行人主要在营商业物业情况

单位：平方米、元每平方米/天、%

项目	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-9 月	
				平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率
陆家嘴 96 广场	29,002.00	66,195.00	2008	10.90	91.35	10.02	79.12	9.98	93.42	9.42	78.44
陆家嘴 1885	7,177.00	14,268.00	2008	8.85	89.60	8.78	96.31	9.11	100.00	9.31	100.00
陆家嘴金融城配套商业设施	10,139.00	10,139.00	2012	19.19	79.13	19.96	79.13	20.73	79.13	21.11	67.30
陆悦坊	10,335.00	14,996.00	2019	6.56	90.40	6.25	85.25	6.34	73.82	7.14	55.43
上海陆家嘴 L+MALL	120,249.00	187,526.00	2017	10.00	97.63	10.00	94.53	10.47	95.00	10.53	90.74
天津陆家嘴 L+MALL	100,394.00	151,652.00	2017	2.82	94.57	2.58	90.00	2.80	88.70	2.75	74.05
合计	277,296.00	444,776.00									

与此同时，公司还在继续积极开发新的商业物业，截至 2022 年 9 月末，在建的项目如下表所示：

表：发行人主要在建商业物业情况

单位：平方米、万元

在建楼宇	总建筑面积	总投资金额	预计竣工日期	截至 2022 年 9 月末已完成投资
苏州绿岸 8 号地块建设项目	34,057.00	35,143.72	2022	27,375.80
张江中区 56-01 地块（商业部分）	12,287.00	91,723.11	2024	58,859.98
张江中区 57-01 地块（商业部分）	27,041.00	100,923.19	2024	66,752.41
张江中区 74-01 地块（商业部分）	60,843.00	156,526.83	2023	115,617.94
张江中区 73-02 地块	79,970.00	196,290.43	2023	135,200.84
川沙新市 C04-13/14 地块（商业部分）	52,515.00	89,034.59	2023	63,445.17
川沙新市镇 C06-01/02（商业部分）	16,650.00	34,866.25	2024	17,587.42
潍坊社区 497-02 号地块	9,265.00	13,527.65	2024	3,366.09
合计	292,628.00	718,035.77		488,205.65

（续）

在建楼宇	2022 年 10-12 月预计完成投资	2023 年完成投资	2024 年完成投资	2025 年完成投资	2026 年及以后完成投资
苏州绿岸 8 号地块建设项目	1,880.46	5,253.20	634.26	-	-
张江中区 56-01 地块	4,275.82	8,700.00	8,800.00	8,500.00	2,587.32
张江中区 57-01 地块	5,666.16	12,500.00	12,300.00	2,558.50	1,146.12
张江中区 74-01 地块	9,654.65	16,500.00	14,500.00	254.24	-
张江中区 73-02 地块	16,365.53	21,000.00	22,500.00	1,224.06	-
川沙新市 C04-13/14 地块	7,309.82	8,955.71	7,153.27	1,119.57	1,051.05
川沙新市镇 C06-01/02	6,059.62	4,342.56	3,474.05	1,853.90	1,548.70
潍坊社区 497-02 号地块	927.19	4,569.81	1,996.77	465.70	2,202.08
合计	52,139.25	81,821.28	71,358.35	15,975.97	8,535.27

截至 2022 年 9 月末，公司主要在建的商业物业总建筑面积达 292,628.00 平方米，涉及的在建楼宇总投资金额达到 718,035.77 万元，已投入的资金达到 488,205.65 万元。

③会展物业

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

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

公司目前无在建会展项目。

表：发行人近三年及一期主要在营会展物业情况

单位：万平方米、元/平方米/天、万元、%

新国际博览中心	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
地上建筑面积	38.68	38.68	38.68	38.68
总建筑面积	38.68	38.68	38.68	38.68
场地利用率	0.00	37.15	55.16	70.30
单位租金收入	0.00	17.76	17.27	17.73
租金收入	0.00	39,524.00	40,066.00	75,094.00

注：2022 年 1-9 月因疫情无法举办展会，没有场租收入

④住宅物业

陆家嘴的住宅物业分为长期持有在营型和短期出售型。

报告期内，公司长期持有在营型物业包括东和公寓、天津河滨花苑和天津海上花苑等。

为提高陆家嘴金融城的软环境，致力于在浦东的核心区域创造一个最适合国际家庭居住的生活氛围，公司自 2004 年起着力打造高标准的国际社区——东和公寓。东和公寓共有 412 套住宅，总建筑面积约 9 万平方米。东和公寓自 2020 年由租赁改为出售，截至 2021 年末东和公寓基本完成销售，整体去化率达到 98%。

表：发行人近三年及一期主要在营住宅物业情况

单位：平方米、元每平方米每天%

住宅物业	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年 1-9 月	
				平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	月末出租率
东和公寓	82,083.00	92,408.00	2009 年	4.85	93.20	4.76	38.59	-	-	-	-
天津海上花苑 16 号楼	1,869.00	5,343.00	2013 年	4.08	100.00	4.42	100.00	4.81	100.00	5.21	100.00
前滩 46-01（惠临雍萃）	55,944.00	37,989.00	2018 年	3.65	16.85	3.80	94.00	4.09	95.65	4.08	92.29
前滩 57-02（前滩悦庭 57）	23,830.25	40,461.52	2022 年	-	-	-	-	-	-	4.09	69.14
前滩 41	20,109.58	37,668.47	2022 年	-	-	-	-	-	-	5.65	93.00
前滩 42	30,549.92	53,870.70	2022 年	-	-	-	-	-	-	4.2	94.00

住宅物业	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年 1-9 月	
				平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	年末出租率	平均租金	月末出租率
前滩 47	22,426.91	39,046.17	2022 年	-	-	-	-	-	-	4.34	92.00
前滩 53	20,716.78	36,456.55	2022 年	-	-	-	-	-	-	4.07	83.98
合计	257,529.44	343,243.41									

注：东和公寓自 2020 年由租赁改为出售，截至 2021 年末，去化率已达 98%。

发行人短期出售型住宅物业主要包括前滩东方悦耀、前滩汇璟名庭、天津虹桥社区-河滨花苑、苏州峰誉庭等，具体情况在发行人房产销售板块进行披露。

2) 房地产销售板块

陆家嘴的房产销售主要由发行人及其子公司上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司进行，包括出售型住宅、办公物业及保障房，销售区域主要在上海、天津等地区。2019 年度，公司实现各类房产销售收入 99.45 亿元，主要来源于住宅销售，其中前滩东方逸品实现销售收入 46.43 亿元，区域占比情况分别为上海 99.62%和天津 0.38%。2020 年度，公司实现各类房产销售收入 208.53 亿元，主要来源于住宅销售，其中前滩东方悦耀实现销售收入 40.22 亿元，区域占比情况分别为上海 90.88%、天津 7.46%和苏州 1.66%。2021 年度，公司实现各类房产销售收入 157.60 亿元，主要来源于住宅销售，其中前滩汇璟名庭实现销售收入 30.31 亿元，前滩江悦名庭实现销售收入 27.92 亿元，区域占比情况分别为上海 88.49%、天津 10.89%和苏州 0.62%。2022 年 1-9 月，公司实现各类房产销售收入 65.05 亿元，主要来源于住宅销售，其中前滩东方惠礼实现销售收入 23.05 亿元，区域占比情况分别为上海 53.81%、天津 11.24%和苏州 0.00%。

①商品房

公司出售型的商品房住宅主要有天津海上花苑、东和公寓、弘文华唐、前滩汇璟名庭、前滩江悦名庭、前滩东方惠礼等，2019-2022 年 9 月，公司主要在售商品房住宅情况如下表所示：

表：近三年及一期已完工主要在售商品房住宅情况（一）

单位：套、平方米、万元

项目名称	2019 年			2020 年			2021 年			2022 年 1-9 月		
	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额
天津河庭花苑（一期）	3	340.70	1,128.68	3	340.75	1,122.00	3	328.20	963.25	6	668.47	1,802.40
天津海上花苑	-	-	-	254	36,926.15	154,431.80	213	35,774.53	142,888.88	164	29,940.55	107,939.59
前滩东方逸品	656	60,234.00	464,348.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东和公寓	-	-	-	158	26,585.68	217,241.97	226	40,080.77	340,922.40	21	3,419.74	30,657.38
苏州峰誉庭	-	-	-	214	18,770.31	34,634.66	22	2,008.33	3,740.03	-	-	-
弘文华唐	-	-	-	142	24,943.96	233,592.24	70	12,870.24	124,485.91	-	-	-
前滩东方悦耀	-	-	-	619	54,143.86	402,179.58	1	73.61	563.16	-	-	-
前滩汇璟名庭	-	-	-	-	-	-	306	39,311.04	303,109.13	-	-	-
前滩江悦名庭	-	-	-	-	-	-	460	27,922.73	215,235.83	-	-	-
前滩东方惠礼	-	-	-	408	27,650.58	-	3	116.36	-	411	27,766.94	234,252.58
苏州锦园	-	-	-	-	-	-	24	2,670.43	6,003.59	-	-	-
周浦锦绣御澜	-	-	-	-	-	-	-	-	-	347	37,114.66	221,849.14

表：近三年及一期已完工主要在售商品房住宅情况（二）

单位：平方米

项目名称	项目主体 (业主方)	施工方	项目 所在地	项目 类别	经营模式	占地面积	总建筑面积	项目销 售进度	回款进 度	未完成 销售原 因	项目后续 销售安排 及资金回 笼计划	四证 及竣 工备 案是 否齐 全
天津河庭花苑（一期）	陆津房产	上海建工七建集团有限公司	天津	住宅	自主开发	74,960.00	244,796.00	100.00%	100.00%	-	-	齐全
天津海上花苑	陆津房产	中国建筑第八工程局有限公司	天津	住宅	自主开发	67,657.00	248,616.00	99.30%	99.45%	尾盘	预计 2022 年清盘	齐全
前滩东方逸品	前滩实业	中建三局集团有限公司	上海	住宅	自主开发	16,689.00	143,780.00	100.00%	100.00%	-	-	齐全
乳山新村	城建开发	-	上海	住宅	自主开发	-	-	100.00%	100.00%	-	-	齐全
东和公寓	股份公司	上海金桥出口加工区工程建设发展有限公司	上海	住宅	自主开发	-	71,409.00	98.63%	98.82%	尾盘	预计 2021 年清盘	齐全
苏州峰誉庭一期	苏州绿岸	中国建筑第八工程局有限公司	苏州	住宅	自主开发	18,455.00	38,012.00	86.27%	58.66%	尾盘	预计 2023 年清盘	齐全
苏州峰誉庭二期	苏州绿岸	中国建筑第八工程局有限公司	苏州	住宅	自主开发	12,444.00	25,631.00	82.15%	80.10%	尾盘	预计 2022 年清盘	齐全
弘文华唐	前滩国际	中国建筑第八工程局有限公司	上海	住宅	-	15,909.00	37,923.00	99.00%	100.00%	尾盘	持续销售（差一套）	齐全
前滩东方悦耀	企耀投资	中国建筑第八工程局有限公司	上海	住宅	自主开发	15,819.00	136,966.00	100.00%	100.00%	-	-	齐全
前滩汇璟名庭	前滩国际	中国建筑第八工程局有限公司	上海	住宅	自主开发	15,753.00	66,677.00	100.00%	100.00%	-	-	齐全

项目名称	项目主体 (业主方)	施工方	项目 所在地	项目 类别	经营模式	占地面积	总建筑面积	项目销 售进度	回款进 度	未完成 销售原 因	项目后续 销售安排 及资金回 笼计划	四证 及竣 工备 案是 否齐 全
前滩江悦名庭	前滩国际	中国建筑第八工程局有限公司	上海	住宅	自主开发	14,505.00	83,453.00	100.00%	100.00%	-	-	齐全
前滩东方惠礼	江高	上海建工七建集团有限公司	上海	住宅	自主开发	15,280.00	97,734.00	100.00%	100.00%	-	-	齐全
苏州锦园	苏州绿岸	中建三局集团有限公司	苏州	住宅	自主开发	49,141.00	140,381.00	3.40%	3.23%	新开盘	持续销售	齐全
周浦锦绣御澜	秀锦浦至	上海城建市政工程（集团）有限公司	上海	住宅	自主开发	25,378.00	74,101.83	99.67%	100.00%	尾盘	持续销售 （差一套）	齐全

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

表：发行人主要在建商品房住宅情况

单位：万元

项目名称	总投资额	截止 2022 年 9 月末已完成投资	2022 年 10-12 月拟完成投资	2023 年拟完成投资	2024 年拟完成投资	2025 年拟完成投资	2026 年及以后拟完成投资
苏州项目 12 号地块	260,567.53	118,111.72	4,913.99	1,552.00	96,847.00	39,142.82	-
川沙 C04-12 地块项目	315,395.76	302,367.62	6,246.85	547.07	765.36	4,958.61	510.25
张江中区 75-02 地块	237,065.20	144,816.26	18,310.05	35,124	24,587.95	14,226.94	-
前滩 54-01 地块（住宅部分）	493,386.80	433,642.54	6,600.53	30,833.84	12,562.00	8,001.27	1,632.95
潍坊社区 497-02 地块（住宅部分）	9,411.68	2,341.91	645.08	3179.38	1,389.22	324.01	1,532.07
合计	1,315,826.97	1,001,280.05	36,716.50	71,236.29	136,151.53	66,653.65	3,675.27

②动迁房

发行人动迁房业务的项目主体主要为苏州绿岸房地产开发有限公司和上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司。其中，苏州绿岸房地产开发有限公司主要经营模式为自主开发，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司主要经营模式为合作开发。发行人动迁房项目的经营状况良好，所有动迁房项目的立项、环评等资质许可文件齐备，手续合法合规，符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定。

发行人近三年及一期在售动迁房项目均已于 1995 年前后竣工，由于相关证照办理先后的原因，动迁房销售通常为间断性开展。发行人主要由下属子公司上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司和公司集团本部从事动迁安置房销售。

截至 2022 年 9 月末，公司的动迁房项目主要有锦绣华城、金杨新村等，主要为动拆迁世纪大道和陆家嘴中心区域、塘东地块等未开发土地配套的动迁房源和闵行区浦江镇 201-A1 地块动迁配套商品住宅项目，销售对象多为地铁 12 号线沿线公司动迁户居民。

③办公物业

2019 年度，办公物业的销售收入主要来自于陆家嘴金融广场 2 号办公楼的结转收入。2020 年度，办公物业的销售收入主要来自于晶耀商务广场 2 号楼的结转收入。2021 年度，办公物业的销售收入主要来自于晶耀商务广场 6 号楼的结转收入。

表：2019-2022年1-9月办公物业销售情况

单位：套、平方米、万元

项目	2019 年			2020 年			2021 年			2022 年 1-9 月		
	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额	套数	面积	结转金额
陆家嘴金融广场 2 号办公楼	1	49,035	223,989	-	-	-	-	-	-	-	-	-
晶耀商务广场 2 号楼	-	-	-	1	26,035	171,474	-	-	-	-	-	-
晶耀商务广场 6 号楼							1	32,424.46	194,546.76	-	-	-
合计	1	49,035	223,989	1	26,035	171,474	1	32,424.46	194,546.76	-	-	-

2、发行人其他业务板块发展情况

1) 酒店板块

酒店是城市综合体中重要的配套设施之一，公司希望通过经营酒店，整体提升城市综合体的配套服务功能。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司酒店业务实现营业收入分别为 1.41 亿元、0.83 亿元、1.52 亿元和 2.33 亿元。

公司现拥有四家商务型酒店——东怡大酒店、天津陆家嘴万怡酒店、陆家嘴明城酒店和上海前滩香格里拉酒店。东怡大酒店配备 209 间房间，2021 年和 2022 年 1-9 月平均入住率分别为 55.71%和 62.62%；陆家嘴明城酒店于 2018 年 8 月开业，配备 221 间房间，2021 年和 2022 年 1-9 月平均入住率分别为 98.19%和 98.16%；天津陆家嘴万怡酒店于 2017 年 10 月开业，配备 258 间房间，2021 年和 2022 年 1-9 月平均入住率分别为 65.29%和 39.12%；上海前滩香格里拉酒店于 2021 年末开业，2022 年 1-9 月平均入住率 22.32%。

报告期发行人内主要在营酒店物业情况

单位：平方米、元/套/晚、%

酒店物业	地上建筑面积	总建筑面积	竣工日期	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1~9 月	
				平均房费	平均入住率	平均房费	平均入住率	平均房费	平均入住率	平均房费	平均入住率
东怡酒店	18,406	29,185	2009 年	602	84.49	488	49.83	488	55.71	338	62.62
陆家嘴明城酒店	17,884	19,635	2018 年	617	58.95	376	52.59	342	98.19	315	98.16
上海前滩香格里拉酒店	60,450	74,578	2021 年	-	-	-	-	-	-	1,097	22.32
天津陆家嘴万怡酒店	46,462	71,524	2017 年	545	80.20	467	51.49	491	65.29	447	39.12
合计	143,202	194,922									

截至 2022 年 9 月末主要在建酒店物业情况

单位：平方米、万元

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	总投资金额	预计竣工时间	项目性质	规证情况
张江中区56-01酒店	61,204	99,866	218,512.33	2024年	酒店	土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证
合计	61,204	99,866	218,512.33	-	-	-

（续上表）

项目名称	截至 2022 年 9 月 末已完成投资	未来投资计划				
		2022年10-12 月	2023年	2024 年	2025 年	2026 年及以 后
张江中区56-01酒店	140,222.00	10,186.30	21,000.00	21,500.00	21,000.00	4,603.68
合计	140,222.00	10,186.30	21,000.00	21,500.00	21,000.00	4,603.68

2) 物业管理板块

①业务模式

公司的核心业务正逐步从工程建设向项目营销转变，资产运营管理的重要性越发凸显。公司的物业管理是资产运营管理的重要组成部分，并具有叠加效应。物业服务要立足本源，持续提升以客户为中心的需求预判与精准服务能力。全面做好在营物业品质管理、安全管理，继续开展满意度调查，加强与租户互动，提升服务效率，多领域开展延伸服务。陆家嘴集团下属陆家嘴物业管理有限公司、富都物业公司（联营企业）均为行业内知名企业，均具有物业管理甲级资质。公司的物业服务和管理，获得了行业主管部门的肯定，钻石大厦荣获“全国五星级现场”称号（最高级），渣打银行大厦和九六广场分别荣获上海市五星级现场和四星级现场的称号。同时，公司还开通了 96916 服务热线，覆盖所有在营物业，确保客户咨询和客户投诉得到准确及时的响应。

②盈利模式

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

③业务开展情况

2019-2021 年和 2022 年 1-9 月，发行人物业管理业务收入分别为 165,441.56 万元、164,867.64 万元、178,655.23 万元和 118,879.88 万元，成本分别为 148,501.60 万元、134,985.27 万元、160,000.43 万元和 93,602.80 万元，毛利分别为 16,939.96 万元、29,882.37 万元、18,654.81 万元和 25,277.08 万元。物业管理业务的收入与成本呈现整体增长的态势，主要是由于其所服务的物业和小区不断增加所致。

④会计处理方式

发行人在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的凭证时确认为收入。

3) 土地租赁板块

公司土地租赁业务由本部负责，主要是利用暂时闲置土地对外租赁作汽车4S店所用，土地面积 65,683.87 平方米，2019-2021 年及 2022 年 1-9 月分别实现收入 1,007.98 万元、133.69 万元、1,077.30 万元和 0.00 万元。

4) 金融服务板块

①业务模式

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

表：截至2022年9月末陆金发公司主要控股及参股企业情况

单位：%

控股或参股企业	持股比例
爱建证券有限责任公司	51.14
陆家嘴国际信托有限公司	71.61
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	50.00
上海联嵘投资发展有限公司	30.00
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	30.00
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	14.29

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

②盈利模式

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

③业务开展情况

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人金融业务板块收入分别为 37,240.06 万元、40,611.05 万元、53,993.95 万元和 9,621.03 万元，成本分别为 82,310.81 万元、62,447.45 万元、51,606.59 万元和 34,714.20 万元，毛利分别为-45,070.75 万元、-21,836.40 万元、2,387.36 万元和-25,093.17 万元。

陆金发公司本部主要负责金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理，投资咨询，企业收购、兼并。各板块业务范围主要如下：

爱建证券负责证券业务：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；融资融券；代销金融产品业务。该公司注册资本 140,000 万元。

陆家嘴信托负责信托业务：本外币业务范围主要有资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、并购及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务。该公司注册资本 900,000 万元。

陆家嘴国泰人寿负责保险业务：在上海市行政辖区内及已设立分公司的省、自治区、直辖市内经营下列业务（法定保险业务除外）：（一）人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务；（二）上述业务的再保险业务；（三）保险兼业代理业务。该公司注册资本 300,000 万元。

④会计处理方式

发行人金融业务中的证券业务手续费及佣金收入的确认方式中，其中代买卖证券手续费收入在代买卖证券交易日确认为收入；证券承销收入以全额包销方式进行承销业务的，在将证券转售给投资者时，按承销价格确认为证券承销收入，按已承销证券的承购价格结转承销证券的成本；以余额包销或代销方式进行承销业务的，于承销业务提供的相关服务完成后，与发行人结算发行价款时确认收入；资产管理业务收入根据服务的实际提供情况，依照相关合同条款

规定的方法和比例计算应由公司享有的与已提供服务相对应的收益或应承担的损失，确认为当期的收益或损失。发行人金融业务总的信托业务手续费及佣金收入的确认方式中，信托报酬收入是根据信托合同规定的方法或标准确认应由信托项目承担的受托人报酬；手续费收入在向客户提供相关服务时按权责发生制原则确认。

5) 其他业务收入

发行人其他业务收入主要包括美术馆运营、投资性房地产处置收入、劳务收入、停车费收入、地块管理费、水电费等，公司 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月其他业务收入分别为 37,005.90 万元、10,862.25 万元、19,001.44 万元和 4,949.28 万元；占营业收入比重分别为 2.18%、0.39%、0.79%和 0.41%。

6) 发行人土地储备情况

近年来，公司积极储备项目资源，截至 2022 年 9 月末，发行人主要土地储备具体情况如下表所示：

表：发行人截至2022年9月末主要土地储备情况

单位：万元

地块名称	权证号	产权单位	土地面积（万平方米）	获得时间（年）	土地现状	所在地	拟建项目类别	出让金总额	已交出让金	资金来源
苏州绿岸1号地块建设项目	苏新国用（2015）第1200174号	苏州绿岸房地产开发有限公司	2.43498	2015	待开发	苏州	工业研发	6,190.38	6,190.38	自有资金
苏州绿岸3号地块建设项目	苏新国用（2015）第1200382号	苏州绿岸房地产开发有限公司	1.02389	2015	待开发	苏州	住宅	2,603.01	2,603.01	自有资金
苏州绿岸4号地块建设项目	苏新国用（2015）第1213431号	苏州绿岸房地产开发有限公司	6.6951	2014	待开发	苏州	商业、办公	17,020.76	17,020.76	自有资金
苏州绿岸5号地块建设项目	苏新国用（2015）第1200173号	苏州绿岸房地产开发有限公司	5.06157	2015	待开发	苏州	商业、办公	12,867.88	12,867.88	自有资金
苏州绿岸6号地块建设项目	苏新国用（2015）第1200381号	苏州绿岸房地产开发有限公司	3.07548	2015	待开发	苏州	办公	7,818.70	7,818.70	自有资金
苏州绿岸7号地块建设项目	苏新国用（2015）第1200175号	苏州绿岸房地产开发有限公司	5.48778	2015	待开发	苏州	商业、办公	13,951.43	13,951.43	自有资金
苏州绿岸10号地块建设项目	苏新国用（2015）第1200168号	苏州绿岸房地产开发有限公司	4.92603	2015	待开发	苏州	住宅	12,523.31	12,523.31	自有资金

地块名称	权证号	产权单位	土地面积（万平方米）	获得时间（年）	土地现状	所在地	拟建项目类别	出让金总额	已交出让金	资金来源
苏州绿岸11号地块建设项目	苏新国用（2015）第1200380号	苏州绿岸房地产开发有限公司	7.18942	2015	待开发	苏州	住宅	18,277.46	18,277.46	自有资金
苏州绿岸17号地块建设项目	苏新国用（2015）第1200165号	苏州绿岸房地产开发有限公司	0.32249	2015	待开发	苏州	加油站	819.86	819.86	自有资金
荣成地块	地块拆平后方可办理	荣成公司	1.5	2004	生地、未动迁	上海	住宅、商业	5,200.00	5,200.00	自有资金
昌邑地块	地块拆平后方可办理	昌邑集团	3.5	2004	生地、未动迁	上海	住宅、综合	11,200.00	11,200.00	自有资金
御桥 12-02	待办	集团本部	3.35	2003	待开发	上海	工业	625.11	625.11	自有资金
御桥 12-06	沪（2018）浦字不动产权第082568号	集团本部	0.26	2003	待开发	上海	商业	1,825.59	1,825.59	自有资金
御桥 12-12	沪（2018）浦字不动产权第082569号	集团本部	1.66	2003	待开发	上海	商业文化	11,827.63	11,827.63	自有资金
御桥 09-02	待办	集团本部	2.08	2003	待开发	上海	工业	387.63	387.63	自有资金
浦东新区川沙新镇城南社区PDP0-0706单位C06-03地块	沪（2022）浦字不动产权第064093号	上海佳川置业有限公司	6.37	2022	待开发	上海	住宅	476,950.00	476,950.00	自有资金
浦东新区航头镇商贸中心单元A2A-06、A2B-04地块	沪（2022）浦字不动产权第069601号、沪（2022）浦字不动产权第069602号	上海祝湛建设发展有限公司	6.87	2022	待开发	上海	住宅	316,580.00	316,580.00	自有资金
合计	-	-	61.81	-	-	-	-	916,668.75	916,668.75	-

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

八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况

（一）发行人所在行业情况

1、发行人所在行业现状及前景

（1）房产租赁行业现状和前景

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

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

1) 写字楼

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

城市发展促进新兴商务区的加快成熟，大量城市综合体项目集聚入市销售，将为寻找优质办公场所的实力企业提供更多选择，发展商也将面临更多的竞争压力。预计未来，大虹桥、新江湾城、长风板块及徐家汇的虹桥路将成为写字楼销售市场热点板块。

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 187 个。2021 年全国对抗新冠疫情的第二年，展览行业积极恢复，全国境内举办线下展览的城市由 2020 年的 151 个恢复至 183 个，同比增长 21.19%。虽然全国境内线下展总数与 2020 年相比涨幅不大，但总规模及净规模皆有大幅增长，预示着中国境内线下展览正在有条不紊的恢复中。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

住宅租赁事关民生，一线、强二线城市强大的人口吸附力与人均收入的快速增长导致了我国租赁市场长期处于供小于求的状态，带来了租金的稳步增长。

未来由政府主导的租赁用地入市对市场形成有效供应后，租赁市场供需关系以及当下“恶意涨租”、“租金贷”等现象有望得到改善和规范。

房产租赁业务方面，发行人在其租赁所在区域中处于绝对领先地位，依托浦东新区政府承担陆家嘴以及前滩的片区开发。发行人目前持有长期在营甲级写字楼共 29 幢，主要位于陆家嘴核心地段、前滩地区以及天津红桥区，且出租率和出租水平均处于行业领先水平。从竞争优势上看，发行人是上海市和浦东新区高品质研发楼的重要建设者，在城市产业转型中具备较高的战略地位。其中，陆家嘴软件园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。此外近年来租赁市场新上市项目仍然较少且高端项目核心区位供给稀少，发行人的新兴商务区写字楼项目有较大可升值空间。由公司投资、建设和管理的上海 L+MALL 及陆家嘴金融广场、世纪大都会、钻石交易中心、上海纽约大学、星展银行大厦、陆家嘴世纪金融广场等已成为陆家嘴地区效益显著、具代表性的高品质楼宇，为各类企业搭建了进驻浦东的平台。发行人采用区别于万科、金桥等以住宅开发为主的发展模式，坚持商业地产的开发方向。住宅大都是短期产品，其资产价格升值受益更多的是购房者，发行人凭借商业地产升值所带来的资源和利润相对开发住宅产品而言具备相对优势。从行业关键指标数据上看，发行人在营物业平均出租率达到 90%以上，处于行业领先水平。

（2）房地产销售行业现状和前景

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

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

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

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

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

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

2014年4月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。

2014年8月，不动产统一登记制度出炉，2017年开始将实现不动产登记信息共享和依法公开查询，我国将逐渐完善不动产登记制度。以上措施预计能够遏制房价投机性上涨，使行业格局趋于合理，有利于房地产行业健康稳定的发展。

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

2016年12月中央经济工作会议重点强调“促进房地产市场平稳健康发展”，首次提出“长效机制”：要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。

2017年的两会也再次强调了“稳”字当头、因城施策去库存的基调。2017年7月24日，中共中央政治局召开会议签到要稳定房地产市场，坚持政策连续性和稳定性，加快建立长效机制。在此政策背景下短期内商品房销售面积和金额

增速很大可能仍将呈现放缓趋势。长效机制的建立方面，2017年7月，住建部会同发改委、公安部、财政部、国土资源部、工商总局、央行、税务总局等八部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。另外，增加土地供应、推动房地产税立法、推进棚改和保障房建设等工作也在逐步展开。

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

2020年，中央对于房地产“房住不炒”、“三稳”目标贯彻不变。上半年由于疫情冲击，故“六保”和“六稳”为首要目标，多个城市从房地产供给端和需求端出台了诸多政策予以扶持，楼市调控政策总体呈宽松态势。下半年随着热门城市房价加速上涨，其市场热度也向周边扩散，住建部随即召开两次房地产座谈会。会后，多个热点城市迎来调控升级。2021年以来，房地产调控进一步加码。全国多地区纷纷出台当地房地产调控政策，致力于抑制房地产市场热度，促进房地产市场平稳健康发展。日前，房地产成交量已呈回落态势。根据国家统计局发布的《2021全国房地产开发投资和销售情况》显示，2021年年度，全国房地产开发投资147,602亿元，同比增长4.4%。商品房销售面积达179,433万平方米，同比增长1.9%。商品房销售额达181,930亿元，增长4.8%。

从2021年的各项房地产主要指标来看，尽管房地产开发投资量、房地产成交量等同比均有一定幅度上升，但一方面由于疫情原因，2020年上半年市场受到抑制，同比数据可参考性不强；另一方面国家贯彻“房住不炒”政策，调控房地产市场态度强硬，调控政策频出，故行业面临较大的不确定性，房地产价格存在大幅度波动的可能，平均收益率也存在下降的风险。

房产销售业务方面，发行人响应政府号召积极参与住宅建设销售。近三年，发行人房产销售业务实现毛利率分别为65.74%、67.87%和65.14%，业务盈利能力良好。从主要竞争优势上看，陆家嘴股份于2021年3月荣登2021中国房地产开发企业500强测评榜单：（1）2021中国房地产开发企业500强榜单第129位；（2）2021中国房地产开发企业商业地产综合实力50强第17位。2021年11月，

陆家嘴股份入围中国上市公司百强高峰论坛“中国上市公司百强排行榜”第 131 位、“中国（全球）上市公司百强排行榜”第 236 位（2020 年度利润总额作序）。发行人依托浦东新区国资委为控股股东的优势，拥有丰富的政府资源、园区企业资源和土地资源作为业务发展的支撑，与政府部门之间形成了良好的沟通协调机制，形成从立项、建设、交付、回购等各环节的规范化、标准化运作。发行人在构思、设计、发展并管理多个办公、商业、住宅项目的同时，以项目为核心营造繁荣社区、生态社区和和谐社区，紧跟区域发展步伐，上海、天津、苏州的项目都陆续建设多个区域配套设施，如园区餐厅、公共活动区域、中心绿地、学校等，不断提升区域竞争率。从所在行业关键指标数据来看，截至 2022 年 9 月末，发行人主要土地储备合计 48.57 万平方米，项目资源较为充足。

（3）房地产行业现状对发行人偿债能力的影响

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

等方面持续获得股东支持。主要子公司陆家嘴股份系 A 股上市公司（600663.SH），致力于上海陆家嘴金融贸易区的开发建设，主要负责全国唯一以“金融贸易”命名的国家级开发区陆家嘴金融贸易区的土地成片开发和综合经营，物业质量较好，核心业务盈利能力较强。因此，房地产行业的不确定性对发行人自身偿债能力的影响较小。

（4）我国金融行业现状和前景

金融业是指经营金融商品的特殊行业，包括银行、保险业、信托业、证券业和租赁业等。金融业是国民经济的重要产业，关系到经济的发展和社会的稳定，并具有优化资金配置和调节、反映、监督经济的作用。我国经过几十年的改革，金融业正以空前的速度和规模在发展和成长。

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

（5）我国物业管理行业现状和前景

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

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

责任公司。

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

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

（6）我国酒店、会展和旅游行业现状和前景

1）酒店行业现状和前景

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

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

2）旅游行业现状和前景

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

2019 年，国内旅游人数达到 60.06 亿人次，收入约 6.63 万亿元，同比分别增长 8.4%和 11%；入出境旅游人数达 3.0 亿人次，收入约 1,270 亿美元，同比分别增长 3.1%和 3%。国内旅游人均消费增速有抬头之势，城镇居民旅游人均消费水平进入回升通道。

2020 年，受新型冠状病毒肺炎疫情影响，国内旅游人数 28.79 亿人次，收

入约 2.23 万亿元，同比分别下降 52.1%和 61.1%；如果分季度来看，2020 年全民出游数据呈现明显的由低往高、降幅收窄的趋势和走向。纵观 2020 年的文旅数据，虽然低迷，但新冠疫情对旅游业的影响是暂时的、短期的，不会触动国内旅游业发展的根基。而且，此次危机有助于清出经营陷入困境的景区、旅行社等企业，长久来看，有利于旅游业的转型，向高质量发展。

2021 年，国内旅游总人次达到 32.46 亿，同比增长 12.8%，国内旅游收入达到 2.92 万亿，同比增长 31.0%，随着疫情得到控制，旅游业迅速回暖。

3) 会展行业现状和前景

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

酒店、会展和旅游业是第三产业中的三个重要行业，是相互影响和协同发展的。我国的旅游业作为“永远的朝阳产业”，未来拥有良好的发展潜力。这一定程度上会带动酒店业和会展业的发展。酒店业和会展业的迅速发展也会充实旅游行业所能提供的内容，让我国旅游业逐步向多元化、产业化和高品质化特性的发展。

2、发行人的行业地位

陆家嘴集团作为上海市浦东新区的大型国有独资企业集团，是陆家嘴金融贸易区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的重要经营管理单位。公司自成立以来，先后承担了陆家嘴金融城 5.4 平方公里、世博前滩地区 2.83 平方公里的成片开发，并开发了甲级写字楼、国际社区、高品质酒店、商业中心、会展中心、人才公寓、安置保障房等各类型、各层次地产项目，持有在营物业总面积达到 396 万平方米，为陆家嘴和前滩城市功能的塑造和提升发挥了重要作用。

近年来，在上海市浦东新区区委、区政府的领导下，陆家嘴集团围绕上海打造“五个中心”、打响“四大品牌”的总体部署，全面贯彻浦东“四高”战略，聚焦“倍增行动”，积极应对外部经济形势的挑战，统筹资源、优化管理，做强功

能、做精市场，取得良好的经营业绩。与此同时，浦东新区也赋予了陆家嘴集团越来越多的开发机遇，使集团进一步将开发版图拓展至张江、临港、川沙、周浦，进而为浦东改革开放再出发承担更大的责任。

（二）发行人的行业地位及竞争优势

1、区域优势

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

浦东新区概况图



根据上海市浦东新区人民政府发布数据，2021 年浦东新区地区生产总值为 15,353 亿元，同比增长 10%，对全市经济增长贡献超过 40%；整体经济规模位于上海市各区县首位。

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

开放和谐的生态区。

2020年是浦东开发开放30周年，2020年浦东新区经济社会发展主要呈现以下特点：

（1）疫情背景之下，浦东新区经济发展稳定

2020年以来，面对疫情防控和复杂严峻的外部环境，浦东新区全力推动经济高质量发展。全年地区生产总值实现13,207亿元，全年增速4.0%，比全市高2.3%。工业增速始终保持全市领先，规上工业总产值增长8.3%，战略性新兴产业制造业产值增长17%。全年社会固定资产投资增长15.3%，其中工业投资增长29.2%。内外资同向发力，新设内资企业户数增长48.1%，实到外资增长6.9%。

（2）坚持以人为本大方针，不断提高城乡群众民生感受度

人民生活品质持续提升。教育方面，推进教育均衡优质发展。新开办学校16所，新开工学校11所，公办义务教育阶段学校集团化办学覆盖率达85.6%。一级以上优质园占公办幼儿园的比例达到81%，市、区级实验性示范性高中占比达到55.8%。卫生方面，优质高效医疗服务体系加快完善。公利医院、浦东医院、人民医院、周浦医院4家成为三级医院，总量达到15家，占全市比重提高到30%。文体方面，浦东足球场基本建成，浦东城市规划和公共艺术中心、浦东美术馆年内竣工，重大文体设施加快出形象出功能。

稳就业保就业成效显著。面对疫情对企业正常经营和用工的影响，全年新增就业岗位超过10万个，城镇登记失业人数控制在市下达目标范围内。兜牢基本民生底线。扎实做好救助帮扶工作，全年发放各类社会救助资金11.19亿元，增长3.4%，为31.1万人次发放失业保险金，增长15.7%。加大住房保障力度。全年开工筹措征收安置房200万平方米，竣工100万平方米，建设租赁住房2.25万套，实现7171户在外逾期过渡居民回搬，旧住房修缮、老旧电梯更新、多层住宅加装电梯等工作有序推进。居民收入稳定增长。全年居民人均可支配收入增速4.2%。

（3）依托政府利好政策，深化改革建设自贸试验区

持续深化自贸试验区及临港新片区建设。全力推进自贸区深化建设。全力支持临港新片区发展。平稳做好两批532项区级事权对接，总体方案确定的78

项重点任务已完成 69 项。全国首家新设外资再保险公司、首家外商独资国内船舶代理公司、首家合资理财公司、首家外资再保险法人机构、首家外商独资公募基金管理公司等接连落地。全年新落地服务业扩大开放项目 431 个，累计落地 3661 个。

依托上海自贸试验区“一带一路”技术交流国际合作中心等平台，金融服务、认证认可、境外投资、检验检测、标准服务等功能进一步发挥。森兰“一带一路”国别汇加快功能拓展。目前，保税区内已形成 10 个运营中的国别（地区）中心，涉及 12 个国家和 1 个地区。长三角资本市场服务基地辐射范围覆盖长三角中心区域，已与南京、杭州、合肥等 29 个长三角区域地级以上城市结为联盟城市，并在具备条件的联盟城市挂牌设立了 13 个基地分中心。

浦东新区地区产业优势明显。高端硬核产业持续、高质量发展。电子信息、汽车制造、航空航天等重点产业实现两位数增长，芯片设计进入 5 纳米技术节点，芯片制造实现 14 纳米量产，刻蚀设备进入国际 5 纳米工艺线，ARJ21 累计交付 43 架，C919 进入“6 机 4 地”大强度试飞阶段，特斯拉实现量产并出口欧洲市场。服务业方面，金融业增加值增长 8.5%，占 GDP 比重达到 31.5%；信息服务业在华为、格科微、百度、喜马拉雅等龙头企业的拉动下，营业收入增长 7.1%；新经济新业态蓬勃发展，网上零售增长 1.2 倍。

浦东新区科创资源丰富。张江实验室研发大楼开工建设，李政道研究所、量子信息技术协同创新平台、张江复旦国际创新中心、上海交大张江科学园、上海自主智能无人系统科学中心等项目加快推进，浙江大学上海高等研究院、NK 细胞治疗等项目落地。积极承接高新技术企业审批权下放改革，全年新认定高新技术企业 1705 家，累计达到 3817 家；新增科技小巨人企业 56 家。助力小微企业成长，1899 家次浦东小微企业通过小微企业增信基金政策，累计获得直接担保贷款总计 60.5 亿元，同比增长 89%。进一步推动科技转化能力提升，全年新认定孵化器 23 家，累计 164 家。同时，新区创新人才资源丰富，率先推出支持外国人才来浦东就业创业的新举措，外国创业人才工作许可、外国人才薪酬购付汇便利化试点等新政落地实施。推动 34 家国内外知名人力资源机构集聚浦东国际人才港，建成首批张江国际人才公寓近 1300 套，有效提升国际人才归属感。

浦东新区经济、金融、贸易、航运中心核心区基本建成，依托上海市优势竞争力明显。经济中心方面，区内新增跨国公司地区总部 27 家，总量达到 359 家，占全市比重达到 46.6%。积极推动一批跨国公司地区总部向更高能级升级，沃尔沃建筑设备、达索系统亚太总部落地浦东。启动全球营运商计划助力企业成长为更高能级功能总部。金融中心方面，全球金融中心指数排名，上海位居全球城市前三，浦东金融业增加值占全市比重超过 58%。金融高能级主体加快集聚，市场体系、产品体系、机构体系、基础设施体系进一步完善。全年新增持牌类金融机构 32 家，总量达到 1,110 家，占全市 2/3。融资租赁机构近 1,700 家，资产规模达到 2 万亿元，占全国 30%。充分发挥金融服务实体经济作用，新增 12 家科创板企业，总量达到 21 家，占全市 57%，新区累计拥有国内上市企业 128 家、境外上市企业 63 家、新三板挂牌企业 119 家及上海股交中心挂牌企业 185 家。贸易中心方面，浦东外贸进出口总额超过 2 万亿元，占全市 60% 以上。贸易创新加快拓展，离岸转手买卖收支金额占全市 90%，全市排名前十的企业均在浦东，自贸试验区离岸转手买卖产业服务中心启动运行。大宗商品核心品种的定价影响力不断提升，保税区专业贸易平台形成 8 个千亿级、8 个百亿级的商品品类。航运中心方面，浦东集装箱吞吐量占全市 90% 左右，机场货邮吞吐量连续十三年位居全球第三。加快高端航运服务业发展，中船集团动力板块、中船邮轮产业链公司成功落地，推进中船集团财务板块加速落户，新引进民生金租 30 家船舶 SPV 公司，推进实质开展船舶离岸经营性租赁业务，新引进凯必特等 6 家国际船舶管理企业，累计 97 家，全市占比 69%。

陆家嘴金融贸易区地处浦东新区地理位置最为优越的小陆家嘴地区，是中国唯一以“金融贸易”命名的国家级开发区。它位于黄浦江畔，面对上海外滩，总面积共 31.78 平方公里。陆家嘴金融贸易区以其优越的地理位置、良好的投资环境和优惠的政策，吸引了国内外众多的投资者。几十家著名的中外银行和金融机构分别在区内建造自己的大楼，其中上海证券交易所及上海证券大厦亦建于陆家嘴，交易所设有数千个交易席位，是全亚洲最大的交易大厅。陆家嘴金融贸易区是由发行人集中开发和管理的。由此可见，发行人所在的区域的各种条件都非常优越，为发行人提供了非常良好的经营环境。

2、经营优势

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

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

3、品牌优势

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

4、资源优势

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

在开发金融类高端办公楼的过程中，发行人积累了一大批具有国际知名品牌的金融机构客户，如渣打银行、汇丰银行、星展银行等。拥有高端金融客户

也就拥有了金融资源，发行人可在互惠互利的前提下，开展与这些金融机构的合作，寻找机会，实现双赢。

5、模式优势

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

6、项目优势

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

（三）发行人经营方针和发展战略

发行人主要的业务板块有房地产租赁、房产销售、酒店业、物业管理及金融业等。发行人战略经营方针是长期持有核心区域的物业，短期出售或者转让零星物业。

近年来随着发行人经营战略调整实施，发行人在陆家嘴以外的上海地区及天津、苏州等地区相继开展商业地产和商品房项目的投资建设，并逐渐增加上述地区的土地储备，整体项目地理分布过于集中的情况得到改善，但从收入与现金流构成来看，集中度仍然主要集中在浦东陆家嘴及上海其他地区。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

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

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

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

本募集说明书摘要引用的发行人的财务数据均来源于发行人 2019 年度经审计的财务报表、2020 年度经审计的财务报表、2021 年度经审计的财务报表和 2022 年 1-9 月未经审计的财务报表。

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

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度合并及本部财务报表进行了审计，并出具了编号为天职业字[2020]14683 号、天职业字[2021]7189 号和天职业字[2022]203 号的标准无保留意见的审计报告。发行人 2022 年 1-9 月的财务报表未经审计。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）2019 年度会计政策变更

1）发行人经管理层会议批准，自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：将“应收票据及应收账款”拆分为应收账款与应收票据列示；将“应付票据及应付账款”拆分为应付账款与应付票据列示；将“资产减值损失”项目位置下移，作为加项，损失以“-”填列。

2）发行人经管理层会议批准，自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

3) 发行人经管理层会议批准，自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。

4) 发行人经管理层会议批准，子公司陆家嘴股份自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。因执行上述修订的准则，陆家嘴股份调整 2019 年 1 月 1 日递延所得税资产-18,030,489.02 元、递延所得税负债 273,284.35 元；相关调整对陆家嘴股份合并财务报表中归属于本公司股东权益的影响金额为增加 21,632,838.78 元，其中未分配利润增加 705,899,908.83 元、其他综合收益减少-684,267,070.05 元；对少数股东权益的影响金额为增加 38,863,685.97 元。

（2）2020 年度会计政策变更

2020 年度，发行人无重大会计政策变更事项。

（3）2021 年度会计政策变更

1) 经批准，发行人自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

①合并资产负债表项目

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初变动金额
首次执行新金融工具准则，将原“可供出售金融资产”调整至“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”核算	合并资产负债表	可供出售金融资产	-277,274.36
		交易性金融资产	1,425.65
		其他非流动金融资产	275,848.72

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初变动金额
首次执行新金融工具准则，将在“其他非流动资产”列示的以摊余成本计量的金融资产重分类调整至“债权投资”	合并资产负债表	其他非流动资产	-22,190.00
		债权投资	22,190.00
将在“其他流动资产”列示的以摊余成本计量的下列金融资产，分类为“交易性金融资产”科目中核算。	合并资产负债表	其他流动资产	-50,000.00
		交易性金融资产	50,000.00

②母公司资产负债表

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初变动金额
首次执行新金融工具准则，将原“可供出售金融资产”调整至“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”核算。同时调整递延所得税负债和留存收益	资产负债表	可供出售金融资产	-211,335.44
		交易性金融资产	774.45
		其他非流动金融资产	214,634.66
		递延所得税负债	-1,018.42
		未分配利润	-3,055.25
首次执行新金融工具准则，将在“其他非流动资产”列示的以摊余成本计量的金融资产重分类调整至“债权投资”	资产负债表	其他非流动资产	-468,920.00
		债权投资	468,920.00
将在“其他流动资产”列示的以摊余成本计量的下列金融资产，分类为“交易性金融资产”科目中核算。	资产负债表	其他流动资产	-50,000.00
		交易性金融资产	50,000.00

2) 经批准，发行人自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

①合并资产负债表项目

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初变动金额
将原“预收款项”科目中核算的经营相关预收款项的不含税部分重分类至“合同负债”，将预收客户合同对价中包含的待转销项税重分类至“其他流动负债”；将客户实际支付合同对价或该对价到期前已向客户转让商品	合并资产负债表	预收账款	-1,209,538.12
		合同负债	1,111,652.78
		应收账款	-40.84
		其他流动负债	97,885.34
		合同资产	40.84

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初变动金额
而有权收取对价的权利在“合同资产”科目核算			

②资产负债表项目

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初变动金额
将原“预收款项”科目中核算的经营相关预收款项的不含税部分重分类至“合同负债”，将预收客户合同对价中包含的待转销项税重分类至“其他流动负债”	合并资产负债表	预收账款	-1,438.51
		合同负债	1,370.01
		其他流动负债	68.50

3) 经批准，发行人自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更无影响。

4) 经批准，发行人自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更无影响。

5) 经批准，发行人自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更无影响。

2、会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更。

3、会计差错更正

报告期内，发行人未发生会计差错变更。

（三）合并范围重大变化

1、2019 年度合并报表范围变化及其原因

2019 年度，公司因清算注销使合并范围减少子公司 5 家，因投资设立子公司使合并范围增加子公司 8 家。具体如下：

表：公司 2019 年度合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
增加	上海东翌置业有限公司	投资设立
增加	上海翌久置业有限公司	投资设立
增加	上海翌森置业有限公司	投资设立
增加	上海翌廷置业有限公司	投资设立
增加	上海翌鑫置业有限公司	投资设立
增加	上海佳川置业有限公司	投资设立
增加	上海秀锦浦至房地产开发有限公司	投资设立
增加	上海市浦东第八房屋征收服务事务有限公司	投资设立
减少	东顺（香港）投资有限公司	清算注销
减少	上海陆川建设发展有限公司	清算注销
减少	上海陆家嘴金地停车场建设管理有限公司	清算注销
减少	LJF Payment Company Limited	清算注销
减少	上海前滩慧中教育投资有限公司	清算注销

2、2020 年度合并报表范围变化及其原因

2020 年度，公司因清算注销使合并范围减少子公司 5 家，因投资设立子公司使合并范围增加子公司 3 家。具体如下：

表：公司 2020 年合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
增加	上海佳章置业有限公司	投资设立
增加	上海前悦酒店管理有限公司	投资设立
增加	上海陆家嘴东寰置业有限公司	投资设立
减少	上海东揽实业有限公司	清算注销
减少	上海东恒商务咨询有限公司	清算注销
减少	上海佳掣实业发展有限公司	清算注销
减少	天津陆家嘴置业有限公司	清算注销
减少	陆家嘴金融（香港）有限公司	清算注销

3、2021 年度合并报表范围变化及其原因

2021 年度，公司因清算注销使合并范围减少子公司 3 家，因股权稀释使合并范围减少子公司 1 家，因投资设立子公司使合并范围增加子公司 2 家。具体如下：

表：公司 2021 年合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
增加	上海祝湛建设发展有限公司	投资设立
增加	上海前辰酒店管理有限公司	投资设立
减少	上海陆家嘴东安实业有限公司	清算注销
减少	上海陆家嘴临港实业有限公司	清算注销
减少	上海臻锦颐养院有限公司	股权稀释
减少	上海陆投资产管理有限公司	清算注销

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

截至 2021 年末，发行人持股比例超过 50%但未纳入合并报表的被投资主体共计 1 家，名单及其未纳入原因说明如下：

表：公司 2021 年持股比例超过 50%但未纳入合并报表情况

单位：万元、%

企业名称	持股比例	注册资本	投资额	未纳入合并范围原因
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	60.00	250.00	150.00	本公司拥有陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司 60%的表决权，根据陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司的章程，股东会表决事项须全体股东一致通过，因此本公司将陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司作为合营企业核算。陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司于 2022 年 2 月 15 日更名为上海东绣物业经营管理有限公司，集团外股东退出，变为本公司全资控股子公司。

截至 2021 年末，发行人无持股比例未超过 50%但纳入合并报表的主体。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	803,391.09	1,728,727.24	620,115.86	591,421.74
结算备付金	70,480.03	62,266.40	79,027.58	81,056.64
拆出资金	82,166.02	92,857.65	-	-
交易性金融资产	714,567.55	481,524.15	285,167.48	174,462.21
买入返售金融资产	10,989.25	11,435.10	46,327.75	92,124.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收账款	123,611.28	121,472.45	73,214.18	54,189.20
预付款项	50,106.25	34,127.58	44,703.17	45,260.96
其他应收款	170,364.68	195,271.24	247,912.49	265,045.41
存货	7,963,433.83	7,264,683.61	5,813,874.35	4,825,359.46
合同资产	7,987.76	7,850.33	0.00	0.00
划分为持有待售的资产	0.00	1,012.00	76,002.45	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	935,848.58	736,105.19	675,095.79	774,034.20
流动资产合计	10,932,946.33	10,737,332.92	7,961,441.10	6,902,954.42
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	277,274.36	289,641.01
持有至到期投资	-	-	-	-
发放贷款及垫款	191,926.53	176,986.57	179,872.94	0.00
债权投资	535,566.20	213,360.32	370,849.14	149,752.34
其他非流动金融资产	438,618.57	542,850.67	173,110.29	471,233.73
长期股权投资	1,893,436.13	2,011,676.74	2,058,188.19	2,169,866.57
投资性房地产	6,362,683.49	6,105,559.17	5,603,368.66	5,148,864.31
固定资产	784,848.96	807,244.09	188,029.13	285,374.58
使用权资产	3,739.41	4,465.94	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	3,366.80	4,328.47	3,789.77	3,903.62
开发支出	337.60	337.60	0.00	52.87
商誉	87,092.20	87,092.20	87,092.20	87,092.20

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期待摊费用	26,258.58	33,808.99	22,277.04	22,341.97
递延所得税资产	903,503.51	886,665.71	844,366.77	759,925.16
其他非流动资产	-	468.35	25,106.00	9,835.00
非流动资产合计	11,231,377.97	10,874,844.81	9,833,324.51	9,397,883.37
资产总计	22,164,324.29	21,612,177.74	17,794,765.61	16,300,837.80
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	3,069,224.86	2,713,082.38	2,401,576.56	1,747,347.96
拆入资金	-	-	-	15,084.24
应付账款	403,779.15	471,254.73	347,047.98	465,682.12
预收款项	48,439.31	44,297.93	1,295,415.31	1,651,458.32
合同负债	1,259,973.30	1,716,197.48	359,019.13	0.00
卖出回购金融资产款		-	-	30.00
应付职工薪酬	9,677.05	22,550.63	61,720.43	74,065.67
应交税费	611,801.29	841,391.59	873,008.00	901,547.80
其他应付款	2,193,849.80	2,134,360.39	2,079,173.78	1,981,878.35
代理买卖证券款	212,994.87	231,706.70	238,132.83	228,187.45
一年内到期的非流动负债	1,058,834.71	1,580,174.56	1,330,744.27	265,303.26
其他流动负债	400,269.69	596,256.09	481,355.97	684,823.06
流动负债合计	9,268,844.03	10,351,272.48	9,467,194.26	8,015,408.24
非流动负债：				
长期应付职工薪酬	5,782.25	5,839.97	5,994.25	6,235.51
长期借款	2,912,322.80	2,400,618.60	1,739,849.32	1,919,869.89
应付债券	3,858,000.00	2,772,100.00	1,150,000.00	1,596,211.94
长期应付款	89,220.72	91,554.06	94,416.40	96,679.58
租赁负债	1,885.77	2,287.30	0.00	-
专项应付款	-	-	-	28,500.00
递延收益	-	-	-	-
预计负债	132,719.22	132,719.22	246,722.05	246,127.88
递延所得税负债	93,457.37	93,457.37	38,785.65	43,140.40
递延收益-非流动负债	2,641.54	2,705.71	3,062.80	2,162.60
其他非流动负债	254,312.06	130,321.62	185,694.10	18,170.00
非流动负债合计	7,350,341.73	5,631,603.86	3,464,524.57	3,957,097.80
负债合计	16,619,185.75	15,982,876.34	12,931,718.83	11,972,506.04

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	345,730.57	245,730.57	235,730.57	235,730.57
资本公积	1,003,737.38	1,093,878.12	1,003,567.35	1,004,144.45
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	-7,079.01	-7,886.08	-8,975.53	-6,225.86
盈余公积金	268,508.30	268,508.30	242,047.43	242,047.43
一般风险准备	23,396.60	23,396.60	19,842.56	17,481.80
未分配利润	1,584,902.81	1,674,827.53	1,342,035.80	1,143,258.73
外币报表折算差额	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计	3,219,196.65	3,298,455.04	2,834,248.19	2,636,437.12
少数股东权益	2,325,941.89	2,330,846.36	2,028,798.59	1,691,894.64
所有者权益（或股东权益）合计	5,545,138.54	5,629,301.40	4,863,046.78	4,328,331.76

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	1,358,082.01	2,676,291.94	3,005,560.27	1,895,310.98
营业收入	1,197,548.59	2,404,499.90	2,773,088.64	1,694,103.21
其他类金融业务收入	160,533.43	271,792.04	232,471.63	201,207.78
营业总成本	1,117,911.87	1,688,798.70	1,936,992.07	1,386,484.58
减：营业成本	675,182.79	1,046,234.78	1,059,043.04	823,454.42
税金及附加	155,360.12	307,470.58	586,569.47	266,312.93
销售费用	21,525.72	28,656.81	34,095.99	30,116.36
管理费用	41,900.20	59,023.11	49,057.56	50,012.55
财务费用	189,254.85	215,666.57	184,047.62	171,861.19
其他业务成本-金融类	34,688.19	31,746.84	24,178.39	44,727.14
资产减值损失	-	-	-95,677.48	-7,632.21
信用减值转回（损失以“-”号填列）	-5,585.55	65.65	-2,428.91	9,427.17
加：公允价值变动损失	36.19	2,405.77	859.58	-6,597.54
投资收益	-39,013.59	19,362.62	-23,619.14	109,756.29
其中：对联营企业和合营企	0.00	-2,574.12	-46,712.36	69,593.89

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
业的投资收益				
资产处置收益	3.93	54.43	65.96	1,415.98
其他收益	10,653.27	17,979.31	15,938.63	13,516.84
营业利润	206,264.38	1,027,361.02	963,706.85	628,712.93
加：营业外收入	3,602.52	61,443.20	8,351.73	8,398.99
减：营业外支出	1,130.84	1,271.30	202.04	197.05
利润总额	208,736.06	1,087,532.92	971,856.53	636,914.87
减：所得税费用	73,139.75	278,599.50	258,976.59	130,551.44
净利润	135,596.32	808,933.42	712,879.94	506,363.43
归属于母公司所有者的净利润	33,721.09	441,038.63	289,747.84	235,593.04
少数股东损益	101,875.22	367,894.79	423,132.10	270,770.39

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	750,456.84	2,373,305.79	2,690,332.86	2,221,844.83
代理买卖证券收到的现金净额	-	-6,426.13	9,945.38	57,691.90
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	10,659.22	3,947.65	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	107,089.95	240,615.48	202,112.04	145,736.83
拆入资金净增加额	-	0.00	-	10,000.00
回购业务现金净增加额	-	36,388.58	-	-
收到的税费返还	135,117.47	9,477.82	55,564.03	8,879.46
收到其他与经营活动有关的现金	631,925.77	623,078.99	354,558.31	1,032,482.79
交易性金融资产的净减少额	1,538.27		9,134.83	53,889.68
经营活动现金流入小计	1,636,787.52	3,280,388.18	3,321,647.45	3,530,525.49
购买商品、接受劳务支付的现金	1,868,072.31	3,021,342.77	1,713,993.63	1,695,494.18
回购业务资金净减少额	-	-	8,652.40	28,860.15
融出资金净增加额	-	155,620.00	8,084.31	15,742.96
客户贷款及垫款净增加额	242,000.00	-	136,380.00	-
买入反售金融资产净增加额	771.20	-	-	-

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付利息、手续费及佣金的现金	3,841.45	6,991.68	8,109.06	9,092.24
代理买卖证券收到的现金净额	18,711.83			
拆入资金净减少额	-	-	-	-
拆出资金净增加额	-	-	15,000.00	-
衍生金融工具投资亏损	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	102,332.80	162,022.16	141,934.85	145,666.86
支付的各项税费	580,403.75	825,378.31	1,120,434.41	456,841.93
支付其他与经营活动有关的现金	242,807.76	291,664.22	347,032.29	481,188.11
经营活动现金流出小计	3,058,941.09	4,463,019.15	3,499,620.95	2,832,386.42
经营活动产生的现金流量净额	-1,422,153.57	-1,182,630.97	-177,973.50	698,139.07
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,101,457.12	3,279,509.80	2,214,997.11	1,864,678.06
取得投资收益收到的现金	88,077.03	148,841.08	215,117.28	168,590.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.79	252.92	38.27	1,775.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	105,403.52	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	7,198.79	20,000.00	-
投资活动现金流入小计	1,294,941.45	3,435,802.59	2,450,152.66	2,035,043.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,999.80	281,501.43	606,990.87	886,378.94
投资支付的现金	1,579,468.78	3,337,828.51	2,201,064.42	1,936,926.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	150.45	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	20,542.13	17.30	47.30
投资活动现金流出小计	1,636,619.03	3,639,872.08	2,808,072.58	2,823,352.41
投资活动产生的现金流量净额	-341,677.58	-204,069.48	-357,919.93	-788,309.12
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,000.00	193,700.20	24,659.09	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	93,700.20	-	-
取得借款收到的现金	3,970,580.30	7,373,506.80	3,872,228.09	3,610,499.45
发行债券收到的现金	1,234,300.00	-	1,050,000.00	530,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	5,214,880.30	7,567,207.00	4,946,887.18	4,140,499.45
偿还债务支付的现金	3,802,414.59	4,597,512.35	3,866,991.31	3,586,816.07

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	562,280.35	485,222.58	492,654.76	400,515.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,112.70	159,263.67	103,845.00	123,060.94
支付其他与筹资活动有关的现金	4,376.80	7,264.15	26,229.93	244,431.41
筹资活动现金流出小计	4,369,071.75	5,089,999.09	4,385,876.00	4,231,762.57
筹资活动产生的现金流量净额	845,808.55	2,477,207.91	561,011.18	-91,263.12
汇率变动对现金的影响	900.09	-167.27	-551.02	-268.20
现金及现金等价物净增加额	-917,122.51	1,090,340.19	24,566.73	-181,701.37
期初现金及现金等价物余额	1,788,599.74	695,694.44	671,127.71	852,829.08
期末现金及现金等价物余额	871,477.23	1,786,034.64	695,694.44	671,127.71

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

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	287,798.66	170,697.41	190,327.25	186,747.41
交易性金融资产	300,000.00	141,664.98	-	34.80
应收账款	1,654.01	1,233.23	444.50	5.65
预付款项	21,408.81	2,475.43	1,284.95	1,349.20
其他应收款	1,381,209.81	2,010,332.72	1,318,594.49	1,024,561.14
存货	983,203.89	984,323.54	764,988.66	456,384.47
持有待售的资产	-	1,012.00	15,547.14	-
一年内到期的非流动资产	-	19,200.00	-	10,000.00
其他流动资产	36,049.20	48,462.99	204,044.22	446,869.57
流动资产合计	3,011,324.37	3,379,402.30	2,495,231.22	2,125,952.24
非流动资产：				
债权投资	69,211.22	81,520.95	-	-
可供出售金融资产	-	-	211,335.44	223,425.48
其他非流动金融资产	210,848.72	214,634.66	-	-
长期应收款	-	-	-	-

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期股权投资	3,675,724.22	3,494,553.30	2,083,552.72	1,790,215.33
投资性房地产	290,315.45	134,386.83	138,536.96	126,729.04
固定资产	135,358.61	140,872.99	26,691.16	123,161.74
使用权资产	3,931.24	1,667.29	-	-
长期待摊费用	-	-	-	202.65
递延所得税资产	294,319.90	294,319.90	304,506.73	284,564.55
其他非流动资产	-	-	468,920.00	99,200.00
非流动资产合计	4,679,709.34	4,361,955.91	3,233,543.00	2,647,498.79
资产总计	7,691,033.71	7,741,358.21	5,728,774.22	4,773,451.03
流动负债：				
短期借款	1,512,000.00	1,440,000.00	1,020,000.00	640,000.00
应付账款	17,947.09	11,609.29	6,069.40	36.08
预收款项	6,103.98	1,619.21	1,758.23	10,035.21
合同负债	319,037.10	326,101.70	-	-
应付职工薪酬	-44.76	254.00	275.96	203.43
应交税费	33,845.86	25,708.81	105,564.90	350,020.03
其他应付款（合计）	2,028,743.26	2,265,206.22	1,932,897.01	1,265,371.51
一年内到期的非流动负债	-	250,000.00	496,268.32	-
其他流动负债	-	549.23	-	-
流动负债合计	3,917,632.52	4,321,048.47	3,562,833.81	2,265,666.26
非流动负债：				
长期借款	899,530.29	669,867.72	98,179.80	50,000.00
应付债券	1,238,200.00	1,038,200.00	400,000.00	696,127.03
租赁负债	3,985.73	1,686.90		
长期应付款（合计）	39,801.01	39,533.17	39,966.38	40,548.41
预计负债	33,652.72	33,652.72	149,610.48	149,610.48
递延所得税负债	1,470.99	1,470.99	457.67	116.68
非流动负债合计	2,216,640.74	1,784,411.50	688,214.33	936,402.60
负债合计	6,134,273.26	6,105,459.96	4,251,048.14	3,202,068.86
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	345,730.57	245,730.57	235,730.57	235,730.57
资本公积金	667,280.75	757,280.75	667,314.70	657,449.78

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其它综合收益	-7,164.20	-7,164.20	-8,242.75	-7,251.73
盈余公积金	268,508.30	268,508.30	242,047.43	242,047.43
未分配利润	282,405.04	371,542.83	340,876.12	443,406.13
归属于母公司所有者权益合计	1,556,760.45	1,635,898.25	1,477,726.08	1,571,382.17
所有者权益合计	1,556,760.45	1,635,898.25	1,477,726.08	1,571,382.17
负债和所有者权益总计	7,691,033.71	7,741,358.21	5,728,774.22	4,773,451.03

2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	60,434.48	24,109.25	129,531.53	45,765.51
营业收入	60,434.48	24,109.25	129,531.53	45,765.51
营业总成本	139,057.19	24,905.97	148,937.15	78,853.84
营业成本	32,221.21	36,538.37	47,813.14	24,134.94
税金及附加	20,491.56	-121,298.17	46,408.61	8,344.13
销售费用	718.21	1,582.20	2,626.72	1,026.32
管理费用	5,730.10	11,581.24	10,530.97	8,916.90
研发费用	-	-	-	-
财务费用	79,896.11	96,502.34	41,557.72	36,431.56
其中：利息费用	83,974.00	103,610.88	86,844.20	62,019.85
减：利息收入	4,303.42	7,443.06	45,526.15	26,049.02
加：其他收益	1,114.52	3,711.65	50.91	168.66
投资净收益	107,565.16	138,422.19	73,129.84	132,586.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-69,529.08	-29,430.43	-66,190.97	-7,622.71
公允价值变动净收益	-	1,664.98	8,026.18	-3.04
资产减值损失	-	-	-95,259.97	-2,055.23
信用减值损失	-	-471.73	-	-
资产处置收益	-	-	-	46.76
营业利润	30,056.98	142,530.38	-33,458.65	97,655.57
加：营业外收入	12.34	35.68	10.96	6.16
减：营业外支出	127.11	80.00	73.50	70.00

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利润总额	29,942.21	142,486.05	-33,521.19	97,591.72
减：所得税	-	10,181.73	-19,601.19	-242.27
净利润	29,942.21	132,304.32	-13,920.00	97,834.00
持续经营净利润	29,942.21	132,304.32	-13,920.00	97,834.00
归属于母公司所有者的净利润	29,942.21	132,304.32	-13,920.00	97,834.00
加：其他综合收益	-	1,078.55	-991.01	28.79
综合收益总额	29,942.21	133,382.87	-14,911.02	97,862.78
归属于母公司普通股股东综合收益总额	29,942.21	133,382.87	-14,911.02	97,862.78

3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	50,678.01	38,900.15	123,079.31	50,651.03
收到的税费返还	27,670.78	-	27,138.35	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,264,427.41	3,916,423.89	2,326,598.76	2,617,274.02
经营活动现金流入小计	2,342,776.20	3,955,324.04	2,476,816.41	2,667,925.05
购买商品、接受劳务支付的现金	310,517.06	375,981.08	329,860.81	136,886.52
支付给职工以及为职工支付的现金	5,227.81	5,634.80	4,689.94	4,030.63
支付的各项税费	15,198.16	74,502.10	320,690.03	20,463.53
支付其他与经营活动有关的现金	1,736,461.59	3,975,404.52	1,969,749.01	1,931,410.42
经营活动现金流出小计	2,067,404.63	4,431,522.50	2,624,989.80	2,092,791.10
经营活动产生的现金流量净额	275,371.57	-476,198.46	-148,173.39	575,133.96
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	402,474.68	1,222,078.65	1,044,370.76	652,781.41
取得投资收益收到的现金	165,059.15	167,799.40	144,096.03	136,792.67
收到其他与投资活动有关的现金	2,040,000.00	1,465,000.00	1,485,000.00	350,800.00
投资活动现金流入小计	2,607,533.83	2,854,878.04	2,673,466.80	1,140,374.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	411.93	-	450.16

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资支付的现金	601,600.00	2,215,682.74	1,527,063.90	921,989.03
支付其他与投资活动有关的现金	2,200,000.00	1,485,000.00	1,465,017.30	375,000.00
投资活动现金流出小计	2,801,600.00	3,701,094.67	2,992,081.20	1,297,439.19
投资活动产生的现金流量净额	-194,066.17	-846,216.63	-318,614.40	-157,065.11
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,000.00	100,000.00	10,000.00	-
取得借款收到的现金	1,508,158.14	3,012,387.92	1,468,179.80	1,330,000.00
发行债券收到的现金	200,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,718,158.14	3,112,387.92	1,478,179.80	1,330,000.00
偿还债务支付的现金	1,456,495.56	1,628,500.00	840,000.00	1,578,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	225,846.82	180,288.34	167,583.98	96,253.98
支付其他与筹资活动有关的现金	19.91	814.32	229.93	429.31
筹资活动现金流出小计	1,682,362.29	1,809,602.66	1,007,813.91	1,674,683.29
筹资活动产生的现金流量净额	35,795.85	1,302,785.25	470,365.89	-344,683.29
汇率变动对现金的影响	-	-	1.73	-
现金及现金等价物净增加额	117,101.25	-19,629.84	3,579.83	73,385.56
期初现金及现金等价物余额	170,697.41	190,327.25	186,747.41	113,361.86
期末现金及现金等价物余额	287,798.66	170,697.41	190,327.25	186,747.41

（二）财务数据和财务指标情况

发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况如下：

表：发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2022 年 9 月末 /2022 年 1-9 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度
总资产（亿元）	2,216.43	2,161.22	1,779.48	1,630.08
总负债（亿元）	1,661.92	1,598.29	1,293.17	1,197.25
全部债务（亿元）	1,089.84	966.29	730.58	624.42
所有者权益（亿元）	554.51	562.93	486.30	432.83
营业总收入（亿元）	135.81	267.63	300.56	189.53
利润总额（亿元）	20.87	108.75	97.19	63.69
净利润（亿元）	13.56	80.89	71.29	50.64

主要财务数据和财务指标				
项目	2022 年 9 月末 /2022 年 1-9 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	-	74.87	66.42	47.38
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	3.37	44.10	28.97	23.56
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	-142.22	-118.26	-17.80	69.81
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-34.17	-20.41	-35.79	-78.83
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	84.58	247.72	56.10	-9.13
流动比率 (倍)	1.18	1.04	0.84	0.86
速动比率 (倍)	0.32	0.34	0.23	0.26
资产负债率 (%)	74.98	73.95	72.67	73.45
债务资本比率 (%)	299.71	63.19	60.04	59.06
营业毛利率 (%)	43.62	56.49	61.81	51.39
平均总资产回报率 (%)	0.61	6.61	6.77	5.25
加权平均净资产收益率 (%)	2.43	15.42	15.51	12.16
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	-	14.27	14.45	11.38
EBITDA (亿元)	64.46	147.74	129.33	84.67
EBITDA 全部债务比 (%)	5.91	15.29	17.70	13.56
EBITDA 利息倍数 (倍)	2.18	4.55	5.83	4.14
应收账款周转率 (次)	9.77	24.70	43.53	31.30
存货周转率 (次)	0.09	0.16	0.20	0.18

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

表：最近三年及一期末发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	803,391.09	3.62	1,728,727.24	8.00	620,115.86	3.48	591,421.74	3.63
结算备付金	70,480.03	0.32	62,266.40	0.29	79,027.58	0.44	81,056.64	0.50
拆出资金	82,166.02	0.37	92,857.65	0.43	-	-	-	-

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
交易性金融资产	714,567.55	3.22	481,524.15	2.23	285,167.48	1.60	174,427.41	1.07
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	34.8	0.00
应收账款	123,611.28	0.56	121,472.45	0.56	73,214.18	0.41	54,189.20	0.33
预付款项	50,106.25	0.23	34,127.58	0.16	44,703.17	0.25	45,260.96	0.28
其他应收款	170,364.68	0.77	195,271.24	0.90	247,912.49	1.39	265,045.41	1.63
买入返售金融资产	10,989.25	0.05	11,435.10	0.05	46,327.75	0.26	92,124.60	0.57
存货	7,963,433.83	35.93	7,264,683.61	33.61	5,813,874.35	32.67	4,825,359.46	29.60
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
合同资产	7,987.76	0.04	7,850.33	0.04	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	1,012.00	0.00	-	-	-	-
其他流动资产	935,848.58	4.22	736,105.19	3.41	675,095.79	3.79	774,034.20	4.75
流动资产合计	10,932,946.33	49.33	10,737,332.92	49.68	7,961,441.10	44.74	6,902,954.42	42.35
发放贷款及垫款	191,926.53	0.87	176,986.57	0.82	179,872.94	1.01	-	-
债权投资	535,566.20	2.42	213,360.32	0.99	370,849.14	2.08	149,752.34	0.92
可供出售金融资产	-	-	-	-	277,274.36	1.56	289,641.01	1.78
其他非流动金融资产	438,618.57	1.98	542,850.67	2.51	173,110.29	0.97	471,233.73	2.89
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	1,893,436.13	8.54	2,011,676.74	9.31	2,058,188.19	11.57	2,169,866.57	13.31
投资性房地产	6,362,683.49	28.71	6,105,559.17	28.25	5,603,368.66	31.49	5,148,864.31	31.59
固定资产	784,848.96	3.54	807,244.09	3.74	188,029.13	1.06	285,374.58	1.75
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
使用权资产	3,739.41	0.02	4,465.94	0.02	-	-	-	-
无形资产	3,366.80	0.02	4,328.47	0.02	3,789.77	0.02	3,903.62	0.02
开发支出	337.6	0.00	337.6	0.00	-	-	52.87	0.00
商誉	87,092.20	0.39	87,092.20	0.40	87,092.20	0.49	87,092.20	0.53
长期待摊费用	26,258.58	0.12	33,808.99	0.16	22,277.04	0.13	22,341.97	0.14
递延所得税资产	903,503.51	4.08	886,665.71	4.10	844,366.77	4.75	759,925.16	4.66
其他非流动资产	-	-	468.35	0.00	25,106.00	0.14	9,835.00	0.06
非流动资产合计	11,231,377.97	50.67	10,874,844.81	50.32	9,833,324.51	55.26	9,397,883.37	57.65
资产总计	22,164,324.29	100.00	21,612,177.74	100.00	17,794,765.61	100.00	16,300,837.80	100.00

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人总资产规模总体保持持续增长态势，分别为 16,300,837.80 万元、17,794,765.61 万元、21,612,177.74 万元和 22,164,324.29 万元。发行人流动资产以存货为主，非流动资产以长期股权投资、投资性房地产为主。2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司流动资产占总资产比例分别为 42.35%、44.74%、49.68%和 49.33%，公司非流动资产比例略高于流动资产，占总资产比例分别为 57.65%、55.26%、50.32%和 50.67%。

1、货币资金

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司货币资金金额分别为 591,421.74 万元、620,115.86 万元、1,728,727.24 万元和 803,391.09 万元，占当期总资产比例分别为 3.63%、3.48%、8.00%和 3.62%，发行人的货币资金主要以银行存款为主。

表：最近三年及一期末发行人货币资金明细

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	金额	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	407.78	0.05	39.94	0.00	7.92	0.00	7.03	0.00
银行存款	797,719.48	99.29	1,722,087.05	99.62	611,270.46	98.57	586,896.23	99.23
其他货币资金	5,263.82	0.66	6,600.24	0.38	8,837.48	1.43	4,518.48	0.76
合计	803,391.09	100.00	1,728,727.24	100.00	620,115.86	100.00	591,421.74	100.00

截至 2019 年末，公司货币资金金额为 591,421.74 万元，较 2018 年末减少 184,792.31 万元，减幅 23.81%，主要系公司为进军张江科技城核心区的建设，购买了相应地块的国有建设用地使用权，导致货币资金减少。截至 2020 年末，公司货币资金金额为 620,115.86 万元，较 2019 年末增加 28,694.12 万元，增幅 4.85%，变化不大，主要系陆家嘴股份东和公寓、锦绣观澜销售回款所致。截至 2021 年末，公司货币资金金额为 1,728,727.24 万元，较 2020 年末增加 1,108,611.37 万元，增幅 178.77%，主要系营收资金增加及融资规模扩大所致。2022 年 9 月末，货币资金较上年末减少 925,336.15 万元，降幅 53.53%，主要系银行存款减少用于公司日常经营。

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

截至2021年末，公司受限货币资金为4,959.00万元，其中委贷专户2,237.06万元，保函保证金1,413.39万元，农民工工资专户1,308.54万元。

2、交易性金融资产

2019-2021年末和2022年9月末，公司交易性金融资产分别为174,427.41万元、285,167.48万元、481,524.15万元和714,567.55万元，占总资产比率分别为1.07%、1.60%、2.23%和3.22%。

表：发行人交易性金融资产明细

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
债务工具投资	244,236.50	50.72
权益工具投资	237,287.65	49.28
合计	481,524.15	100.00

截至2019年末，发行人交易性金融资产174,427.41万元，占总资产比重的1.07%，较2018年末减少151,155.72万元，减幅46.43%，主要是由于子公司陆家嘴股份首次执行新金融工具准则导致的变化。截至2020年末，发行人交易性金融资产285,167.48万元，占总资产比重的1.60%，较2019年末增长63.49%，主要系权益工具投资-股票增长所致。截至2021年末，发行人交易性金融资产481,524.15万元，占总资产比重的2.23%，较2020年末增长68.86%，主要系持牌机构购买的理财产品增加所致。截至2022年9月末，发行人交易性金融资产714,567.55万元，占总资产比重的3.22%，较2021年末增长48.40%，主要系认购结构性存款及理财所致。

3、应收账款

2019-2021年末和2022年9月末，公司应收账款分别为54,189.20万元、73,214.18万元、121,472.45万元和123,611.28万元。公司的应收账款主要为物业租赁形成的应收租金款和应收房产销售款、应收资管管理费及代垫资管流动资金，均为经营性应收账款。

表：公司最近一年末应收账款期限结构

单位：万元、%

账龄	2021 年末		
	原值	坏账准备	占比
1 年以内	117,535.23	91.50	90.52
1 年以上	12,316.75	8,535.45	9.48
合计	129,851.97	8,626.95	100.00

2019年末，公司应收账款为54,189.20万元，较2018年末增加126.20万元，增幅0.23%。

2020年末，公司应收账款为73,214.18万元，较2019年末增加19,024.98万元，增幅35.11%，主要系2020年度应收上海市浦东新区祝桥镇人民政府保障房款增加。

2021年末，公司应收账款为121,472.45万元，较2020年末增加48,258.27万元，增幅65.91%，主要系代建保障房应收款和按合同收益期摊销增加所致。

2022年9月末，公司应收账款为123,611.28万元，较2021年末增加2,138.83万元，涨幅1.76%。

截至2021年末及2022年9月末，发行人应收账款前五大情况如下：

表：截至2021年末发行人应收账款前五大单位

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占应收账款合计比例	坏账准备	账龄	款项性质	类型	截至2021年末回款情况	未来回款计划
上海市浦东新区祝桥镇人民政府	35,050.01	26.94	-	0-2 年	应收保障房款	经营性	未回款	2022 年收回
爱迪新能源资管计划	3,802.00	2.92	2,661.40	3 年以上	应收代垫款	经营性	未回款	无法预计收回时间
东北特殊钢集团股份有限公司	3,241.08	2.49	3,241.08	3 年以上	应收逾期债券	经营性	未回款	债券到期尚未兑付
洋槐商务信息咨询(上海)有限公司	2,595.82	2.00	-	0-2 年	应收租金	经营性	未回款	2022 年收回
北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司	2,277.02	1.75	-	0-2 年	应收租金	经营性	未回款	2022 年收回
合计	46,965.93	36.10	5,902.48					

表：截至2022年9月末发行人应收账款前五大单位

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占 应收 账款合 计 比例	坏账准 备	账 龄	款 项性质	类 型	截 至2021年 末回款情 况	未 来回款 计划
上海市浦东新区祝桥镇人民政府	35,050.01	28.36	-	0-2 年	应收保障房款	经营性	未回款	2023 年收回
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）及其关联公司	6,007.98	4.86	-	1 年以内	应收租金	经营性	未回款	2023 年收回
东北特殊钢集团股份有限公司	3,241.08	2.62	3,241.08	3 年以上	应收逾期债券	经营性	未回款	债券到期尚未兑付
长江生态环保集团有限公司	1,053.24	0.85		0-6 个月（含 6 个月）	应收租金	经营性	不适用	2022 年收回
西门子医疗系统有限公司	932.09	0.75		0-6 个月（含 6 个月）	应收租金	经营性	不适用	2022 年收回
合计	46,284.40	37.44	3,241.08					

4、预付账款

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司预付账款分别为 45,260.96 万元、44,703.17 万元、34,127.58 万元和 50,106.25 万元，占总资产比率分别为 0.28%、0.25%、0.16%和 0.23%。

表：公司最近一年末预付账款期限结构

单位：万元、%

账龄	2021 年末	
	金额	占比
1 年以内	2,614.36	7.66
1 年至 2 年（含 2 年）	290.96	0.85
2 年至 3 年（含 3 年）	17,338.38	50.81
3 年以上	13,883.88	40.68
合计	34,127.58	100.00

预付账款主要为预付工程建设款项以及其他预付款项。2019 年末公司预付账款 45,260.96 万元，较上年同期增加 17,734.20 万元，增幅 64.43%，主要是由于 2019 年向子公司上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司、上海陆家嘴昌邑房地

产开发有限公司支付征收安置房定向供应预付 1.78 亿元。

2020 年末，公司预付账款 44,703.17 万元，较 2019 年末减少 557.79 万元，下降 1.23%。

2021 年末，公司预付账款 34,127.58 万元，较 2020 年末减少 10,575.59 万元，降幅 23.66%。

2022 年 9 月末，公司预付账款 50,106.25 万元，较 2021 年末增加 15,978.67 万元，增幅 46.82%，主要系为集团本部预付东滩安置房款所致。

5、其他应收款

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司其他应收款分别为 265,045.41 万元、247,912.49 万元、195,271.24 万元和 170,364.68 万元，占总资产比率分别为 1.63%、1.39%、0.90%和 0.77%。

其他应收款主要是应收浦东新区土地储备中心的土地储备账户应收款项以及押金、保证金、关联方往来款等其他应收款项。2019 年末，公司其他应收款为 265,045.41 万元，较上年末减少 18,207.72 万元，减幅 6.43%。2020 年末，公司其他应收款为 247,912.49 万元，较上年末减少 17,132.92 万元，下降 6.46%。2021 年末，公司其他应收款为 195,271.24 万元，较上年末减少 52,641.25 万元，下降 21.23%。2022 年 9 月末，公司其他应收款为 170,364.68 万元，较上年末减少 24,906.56 万元，下降 12.75%。

表：发行人 2022 年 9 月末其他应收款前五大单位

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质	与发行人关系	类型	截至 2022 年 9 月末回款情况	未来回款计划
1	上海仁远投资合伙企业（有限合伙）	99,894.76	58.64	0-6 个月（含 6 个月）、6 个月-1 年（含 1 年）、1 年以上	关联方往来借款	关联方	经营性	部分回款	注 ³
2	浦东新区土地	23,720.79	13.92	1 年以	垫付土地开	非关联	经营性	未回款	暂无

³ 该笔其他应收款由发行人子公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司以往来款形式为该上海仁远投资合伙企业（有限合伙）投资形成，回笼金额将视该公司资金需求而定。

序号	单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质	与发行人关系	类型	截至 2022 年 9 月末回款情况	未来回款计划
	储备中心			上	发款	方			
3	中国信托业保障基金有限责任公司	9,839.57	5.78	1 年以上	信托业保证金	非关联方	经营性	未回款	2022 年收回
4	中国华源集团有限公司	10,989.61	6.45	1 年以上	担保债权款	非关联方	经营性	未回款	注 ⁴
5	上海港城开发（集团）有限公司	5,314.20	3.12	0-6 个月（含 6 个月）、6 个月-1 年（含 1 年）、1 年以上	代收代付配套工程款项	关联方	经营性	未回款	2022 年收回
合计		149,758.93	87.90	-	-	-	-	-	-

发行人其他应收款主要是应收浦东新区土地储备中心的土地储备账户应收款项以及押金、保证金、关联方往来款等其他应收款项。截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款均为经营性，无非经营性往来占款和资金拆借。

6、存货

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司存货分别为 4,825,359.46 万元、5,813,874.35 万元、7,264,683.61 万元和 7,963,433.83 万元，占总资产比率分别为 29.60%、32.67%、33.61%和 35.93%，为公司资产结构的重要组成部分。总体来看，公司存货规模整体呈现不断增长的态势。

2019 年末，发行人存货为 4,825,359.46 万元，较上年同期增加 694,161.06 万元，增幅 16.80%，主要系公司为进军张江科技城核心区的建设，购买了相应地块的国有建设用地使用权所致。2020 年末，发行人存货为 5,813,874.35 万元，较上年同期增加 988,514.89 万元，增幅 20.49%，主要系新增张江中区地块、苏州项目 12 号地块、川沙 C04-12 地块项目等建设所致。2021 年末，发行人存货为 7,264,683.61 万元，较上年同期增加 1,450,809.26 万元，增幅 24.95%。2022 年 9 月末，发行人存货为 7,963,433.83 万元，较 2021 年末增加 698,750.22 万元，上升 9.62%。

⁴ 发行人作为债权人之一，继续与其他债权人一起，等待清算组分配华源公司财产。截至本募集说明书签署之日，华源公司可供分配数额尚未完成清算。

公司分项目核算开发成本，在成本核算前根据开发规模、开发周期和产品形态的不同确定成本核算对象。开发成本主要包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费和各项开发间接费等。房屋开发项目竣工验收后，开发成本将结转至开发产品科目，待销售后转入主营业务成本科目。库存商品金额较小，主要代表公司除上述两项存货以外的将用于项目建设的其他存货。

发行人近一年末存货分类明细如下：

表：发行人近一年末存货分类明细表

单位：万元

项目	2021 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	11.99	-	11.99
库存商品（产成品）	1,145,147.95	255.96	1,144,891.99
自制半成品及在产品	6,120,156.62	377.00	6,119,779.62
合计	7,265,316.56	632.96	7,264,683.61

发行人近一年末存货的主要明细如下：

表：发行人近一年末主要存货明细

单位：万元

项目	2021 年末余额
御桥科创园（含原工业区）	826,357.42
前滩九宫格长租房	131,610.14
苏地 2008-G-6 号地块	1,295,542.14
陆家嘴中心区	102,954.87
世纪大道地块	70,165.01
川沙新市镇城南社区 C04-12 住宅	190,925.12
川沙新市镇城南社区 C04-13、C04-14 商办	50,804.95
川沙 C06-01、C06-02 商办	40,130.73
张江 57-01、58-01 地块项目	96,970.68
张江 73-02、张江 74-01 地块	76,084.42
张江 56-01 地块项目	194,525.97
前滩 54-01 地块	368,586.15

项目	2021 年末余额
天津红桥国际社区-海上花苑东标段	57,775.83
陆家嘴滨江中心（黄浦江 E16-2）	467,191.17
前滩纽约大学	127,547.33
前滩 10-01 项目	51,792.78
前滩 11-01 项目	18,277.76
前滩 21-02 项目	137,782.33
前滩 21-03 项目	111,276.66
前滩 16-02 项目	121,873.58
前滩 19-01 项目	70,248.43
前滩 20-01 项目	83,171.97
前滩 23-01 项目	74,097.06
前滩 27-01 项目	74,764.25
前滩 57-02 项目	99,413.92
前滩 13-01 项目	46,277.80
前滩 08-02 项目	21,888.71
前滩 07-02 项目	10,456.09
前滩 04-02 项目	15,250.54
前滩 09-01 项目	20,643.33
周浦项目	245,772.36
荣成昌邑地块	404,831.74
临港项目	30,466.07
洋泾地块	1,504,907.00
其他	24,319.31
合计	7,264,683.61

7、其他流动资产

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司其他流动资产余额分别为 774,034.20 万元、675,095.79 万元、736,105.19 万元和 935,848.58 万元，占总资产的比例分别为 4.75%、3.79%、3.41%和 4.22%。

2020 年末，公司其他流动该资产余额较 2019 年末减少 98,938.41 万元，减幅 12.78%。2021 年末，公司其他流动资产余额较 2020 年末增加 61,009.40 万元，增幅 9.04%。2022 年 9 月末，公司其他流动资产余额较 2021 年末增加 199,743.39 万元，增幅 27.14%。

表：发行人近三年其他流动资产构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
发放贷款及垫款	213,869.53	87,543.07	-
待抵扣进项税	150,386.05	128,689.33	113,397.26
预缴各项税费	147,009.37	71,208.09	85,690.86
理财产品	-	120,000.00	140,000.00
委托贷款	15,015.33	6,000.00	5,994.83
应收款项类投资	-	-	103,081.33
债权投资	195,726.35	162,299.12	238,875.30
待认证进项税	336.89	294.95	-
融出资金	-	90,432.12	82,573.46
其他	13,761.67	8,629.11	4,421.16
合计	736,105.19	675,095.79	774,034.20

8、合同资产

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司合同资产分别为 0.00 万元、0.00 万元、7,850.33 万元和 7,987.76 万元，占总资产比率分别为 0.00%、0.00%、0.04% 和 0.04%。合同资产主要由已完工未结算资产和质保金构成。

表：发行人合同资产明细

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
已完工未结算资产	7,486.96	95.37
质保金	363.37	4.63
合计	7,850.33	100.00

2021 年末，发行人合同资产为 7,850.33 万元，较 2020 年末增加 7,850.33 万元，主要系新会计准则下核算科目变动，将已完工未结算资产在“合同资产”科目核算所致。2022 年 9 月末，发行人合同资产为 7,987.76 万元，较 2021 年末增加 137.43 万元，增幅 1.75%，主要系下属工程公司部分合同资产已结转。

9、可供出售金融资产

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司可供出售金融资产分别为 289,641.01

万元、277,274.36 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产比率分别为 1.78%、1.56%、0.00%和 0.00%。可供出售金融资产主要由可供出售债券和可供出售权益工具构成。

表：近三年及一期发行人可供出售金融资产分类明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
可供出售债券	-	-	-	-
可供出售权益工具	-	-	277,274.36	289,641.01
其中：按公允价值计量	-	-	92,929.12	97,771.77
按成本计量	-	-	184,345.24	191,869.24
合计	-	-	277,274.36	289,641.01

2019 年末，发行人可供出售金融资产为 289,641.01 万元，较 2018 年末减少 471,264.78 万元，减幅为 61.93%，主要是发行人子公司陆家嘴股份首次执行新金融工具准则导致核算科目变化为“其他非流动金融资产”所致。2020 年末，发行人可供出售金融资产为 277,274.36 万元，较 2019 年末减少 12,366.65 万元，下降 4.27%。2021 年末，发行人可供出售金融资产为 0.00 万元，较 2020 年末减少 277,274.36 万元，下降 100%。近年来，发行人可供出售金融资产期末余额有所下降，主要系新金融工具准则下核算科目变动所致。

10、长期股权投资

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司长期股权投资分别为 2,169,866.57 万元、2,058,188.19 万元、2,011,676.74 万元和 1,893,436.13 万元，占总资产比率分别为 13.31%、11.57%、9.31%和 8.54%。

表：公司近三年长期股权投资分类

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
对合营/联营企业投资	1,998,222.72	2,044,734.18	2,156,412.56
股权分置流通权	18,395.15	18,395.15	18,395.15
小计	2,016,617.87	2,063,129.32	2,174,807.70
减：长期股权投资减值准备	4,941.13	4,941.13	4,941.13
合计	2,011,676.74	2,058,188.19	2,169,866.57

公司长期股权投资金额较大，主要是对合营及联营企业的投资活动。近三

年公司长期股权投资总体呈现增长态势，在公司多元化经营战略的背景下，长期股权投资的持续增长反映了公司良好的扩张态势和经营管理模式。

2019 年末，发行人长期股权投资余额为 2,169,866.57 万元，较上年同期增长 159,912.73 万元，较 2018 年末上升 7.96%，主要是由于该年度按照权益法核算的公司确认的投资收益较多。2020 年末，发行人长期股权投资余额为 2,058,188.19 万元，较 2019 年末减少 111,678.38 万元，减幅 5.15%。2021 年末，发行人长期股权投资余额为 2,011,676.74 万元，较 2020 年末减少 46,511.45 万元，减幅 2.26%。2022 年 9 月末，发行人长期股权投资余额为 1,893,436.13 万元，较 2021 年末减少 118,240.61 万元，减幅 5.88%。

表：最近三年末发行人长期股权投资余额明细

单位：万元

被投资单位	投资成本	2019 年末	2020 年末	2021 年末
1. 合营企业				
信德前滩（上海）文化置业有限公司	150,000.00	149,862.49	149,825.82	149,269.52
上海耀雪置业有限公司	40,000.00	39,897.88	39,828.04	39,475.34
上海富都世界发展有限公司	17,068.93	14,075.04	13,450.29	14,398.79
上海东绣物业经营管理有限公司	150.00	-	-	260.23
上海新国际博览中心有限公司	59,150.58	97,762.75	90,832.05	86,281.12
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	150.00	286.41	351.74	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	175,000.00	191,082.10	206,601.15	212,631.10
上海前绣实业有限公司	150.00	131,560.90	128,512.14	116,908.87
小计	441,669.51	624,527.56	629,401.22	619,224.95
2. 联营企业				
上海地产三林滨江生态建设有限公司	80,000.00	79,620.72	79,004.97	105,329.67
上海前滩新能源发展有限公司	4,200.00	4,234.20	4,310.19	4,397.17
上海悦耀置业发展有限公司	93,092.18	164,564.87	152,523.75	125,771.47
上海企华医院有限公司	8,010.00	7,826.50	7,769.23	7,797.58
上海市黄浦江行人隧道联合发展有限公司	4,750.00	6,558.01	6,016.87	5,933.59
湖南长沙会展中心投资有限责任公司	20,000.00	27,425.51	-	-
上海东方明珠游乐有限公司	750.00	918.17	830.71	812.94
上海申迪（集团）有限公司	920,279.25	793,375.80	731,236.60	704,165.76

被投资单位	投资成本	2019 年末	2020 年末	2021 年末
上海钻石交易所有限公司	979.43	3,218.51	3,229.84	3,799.83
上海益陆望投资咨询有限公司	500.00	-	-	-
上海浦东嘉里城房地产有限公司	27,344.68	35,160.45	39,899.79	45,665.26
上海中心大厦建设发展有限公司	307,898.24	262,063.78	241,229.23	223,950.53
上海陆家嘴邵万生资产管理有限公司	30.00	31.01	-	-
上海普陀陆家嘴物业管理有限公司	49.00	434.36	-	634.19
上海绿岛阳光置业有限公司	450.00	1,729.72	1,747.35	1,747.35
上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司	150.00	249.87	-	263.04
上海陆家嘴投资发展有限公司	3,250.37	9,807.54	9,807.54	-
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	201.20	596.86	-	346.85
上海陆家嘴野村资产管理有限公司	900.00	883.74	-	-
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	200.00	948.44	2,057.46	2,470.80
上海新高桥开发有限公司	16,956.52	19,366.93	20,275.35	26,887.66
上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	-	1,819.24	3,560.20	2,354.01
中银消费金融有限公司	-	107,874.18	110,281.56	116,312.13
上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司	-	2,994.43	-	-
亚联财信息咨询（上海）有限公司	-	182.17	-	-
上海臻锦颐养院有限公司	100.00	-	-	357.92
上海联嵘投资发展有限公司	3,250.37	-	-	-
其他	-	-	1,552.34	-
小计	1,468,690.87	1,531,885.00	1,415,332.96	1,378,997.77
3. 股权分置流通权	-	18,395.15	18,395.15	18,395.15
小计	-	18,395.15	18,395.15	18,395.15
合计	1,910,210.37	2,174,807.70	2,063,129.32	2,016,617.87

11、投资性房地产

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司投资性房地产余额分别为 5,148,864.31 万元、5,603,368.66 万元、6,105,559.17 万元和 6,362,683.49 万元，占总资产比率分别为 31.59%、31.49%、28.25%和 28.71%。

公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成

本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

2019 年末，投资性房地产余额为 5,148,864.31 万元，较 2018 年末增长 36.28%，主要是由于发行人 2019 年度竣工项目较多，主要包括陆家嘴金控广场、前滩东方新都等。2020 年末，投资性房地产余额为 5,603,368.66 万元，较 2019 年末增加 454,504.35 万元，增幅 8.83%。2021 年末，投资性房地产余额为 6,105,559.17 万元，较 2020 年末增加 502,190.51 万元，增幅 8.96%。2022 年 9 月末，投资性房地产余额为 6,362,683.49 万元，较 2021 年末增加 257,124.32 万元，增幅 4.21%。

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

截至 2021 年末，发行人主要投资性房地产账面价值明细如下：

表：截至2021年末发行人主要投资性房地产明细情况

单位：万元、万平方米、%

项目	账面价值	总建筑面积	2021 年末出租率
陆家嘴金融广场	426,944.16	13.68	90.76
前滩中心 25-2 地块	317,483.96	18.99	96.65
东方汇 1 号楼	200,722.99	19.46	82.08
东方汇 2 号楼			70.68
东方汇 3 号楼			100.00
东方汇 4 号楼			100.00
上海 L+MALL	110,217.16	18.75	95.00
陆家嘴金控广场	105,256.16	8.65	100.00
陆家嘴商务广场	92,573.15	9.85	44.69
前滩东方广场 I 期	66,667.33	7.46	94.80
陆家嘴世纪金融广场 2 号楼	64,640.28	43.56	78.89
陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	33,766.90		82.18
陆家嘴世纪金融广场 7 号楼	6,559.06		100.00
陆家嘴世纪金融广场 3 号楼	66,409.78		85.09
陆家嘴世纪金融广场 6 号楼	34,383.94		89.50
陆家嘴世纪金融广场 1 号楼	102,477.73		94.51
星展银行大厦	54,318.42	6.81	91.12

项目	账面价值	总建筑面积	2021 年末出租率
纽约大学	51,087.07	5.77	100.00
陆家嘴富汇大厦	48,663.78	6.28	100.00
陆悦坊	45,481.09	1.50	73.82
钻石大厦	27,768.01	4.84	87.07
陆家嘴基金大厦	26,539.45	4.23	91.47
陆家嘴投资大厦	22,371.25	4.35	79.09
天津惠灵顿国际学校	21,069.87	2.50	100.00
九六广场	18,816.01	6.62	93.42
陆家嘴 1885	13,695.17	1.43	100.00
陆家嘴信息中心 ⁵	4,289.83	0.91	-
软件园 1 号楼	3,755.49	1.43	100.00
软件园 2 号楼	10,700.98	2.38	89.70
软件园 4 号楼	1,642.64	1.02	100.00
软件园 5 号楼	416.42	0.14	100.00
软件园 7 号楼	3,544.27	1.78	85.16
软件园 8 号楼	8,302.15	3.27	85.89
软件园 9 号楼	13,221.63	4.79	83.75
软件园 10 号楼	11,191.18	2.81	95.98
软件园 12 号楼	13,044.32	1.16	100.00
前滩企业天地一期	171,313.46	12.85	99.53
前滩企业天地二期	156,395.02	13.07	98.55
前滩企业天地三期	152,085.91	13.02	94.69
张江地块 57-01	386,517.54	24.05	在建
前滩地块 54-01	184,505.65	2.39	在建
张江地块 56-01	172,504.16	11.35	在建
张江地块 73-02	128,657.64	8.00	在建
张江地块 74-01	109,541.34	4.23	在建
川沙新市 C04-13/14 地块	80,615.76	5.25	在建
	71,349.67		在建
川沙新市镇 C06-01/02	18,874.47	1.67	在建
	18,849.98		在建

⁵ 自 2021 年 1 月起空置，目前正在就潜在客户进行洽谈。

项目	账面价值	总建筑面积	2021 年末出租率
合计	3,679,232.22	300.30	

截至 2021 年末，发行人未办妥产证证书的投资性房地产 137,100.14 万元，明细如下：

表：截至2021年末发行人未办妥产证证书的投资性房地产情况

单位：万元

序号	资产名称	账面价值	备注
1	天津惠灵顿国际学校	21,069.87	尚在办理中
2	杨东 E5-5、5-6 地块办公项目 (锦安东路 475 号)	15,472.71	-
3	软件园汽零厂	387.50	无产证
4	新国际博览中心临房	82.07	无产证
5	东方路 573 弄	40.28	使用权房，无产证
6	峨山路 180 弄	25.31	使用权房，无产证
7	张杨路 1050 弄	10.23	使用权房，无产证
8	浦东公园管理用房 A 幢	0.00	无产证
9	浦东公园管理用房 B 幢	0.00	无产证
10	浦东公园管理用房 C 幢	0.00	无产证
11	前滩 50-01 项目	84,908.66	尚在办理中
12	公寓-金台路 200 弄动迁房	15,103.52	军产房，无产证
合计		137,100.14	-

12、递延所得税资产

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司递延所得税资产分别为 759,925.16 万元、844,366.77 万元、886,665.71 万元和 903,503.51 万元，分别占公司资产总额 4.66%、4.75%、4.10%和 4.08%。2019 年末，公司递延所得税资产规模为 759,925.16 万元，较 2018 年末增长 40,529.97 万元，同比增长 5.63%。2020 年末，公司递延所得税资产规模为 844,366.77 万元，较 2019 年末增加 84,441.61 万元，增幅 11.11%。2021 年末，公司递延所得税资产规模为 886,665.71 万元，较 2020 年末增加 42,298.94 万元，增幅 5.01%。2022 年 9 月末，公司递延所得税资产规模为 903,503.51 万元，较 2021 年末增加 16,837.80 万元，涨幅为 1.90%。

13、其他非流动资产

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司其他非流动资产余额分别为 9,835.00

万元、25,106.00 万元、468.35 万元和 0.00 万元，分别占总资产的 0.06%、0.14%、0.00%和 0.00%。2019 年末，公司其他非流动资产余额较上年末下降 84,869.96 万元，减幅 89.62%，主要是发行人子公司陆家嘴股份首次执行新金融工具准则导致核算科目的变化，变化为在“其他非流动金融资产”科目核算。2020 年末，公司其他非流动资产余额较上年末增加 15,271.00 万元，增幅 155.27%，主要系委托贷款增加所致。2021 年末，公司其他非流动资产余额较上年末减少 24,637.65 万元，降幅 98.13%，主要系集团层面首次执行新金融工具准则导致核算科目的变化，变化为在“其他非流动金融资产”科目核算。2022 年 9 月末，公司其他非流动资产余额较上年末减少 468.35 万元，降幅 100.00%，主要系集团层面执行新金融工具准则导致核算科目的变化，变化为在“其他非流动金融资产”科目核算。

（二）负债结构分析

表：最近三年及一期末公司负债结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,069,224.86	18.47	2,713,082.38	16.97	2,401,576.56	18.57	1,747,347.96	14.59
拆入资金	-	-	-	-	-	-	15,084.24	0.13
应付账款	403,779.15	2.43	471,254.73	2.95	347,047.98	2.68	465,682.12	3.89
预收款项	48,439.31	0.29	44,297.93	0.28	1,295,415.31	10.02	1,651,458.32	13.79
合同负债	1,259,973.30	7.58	1,716,197.48	10.74	359,019.13	2.78	-	-
卖出回购金融资产款	-	-	-	-	-	-	30.00	0.00
应付职工薪酬	9,677.05	0.06	22,550.63	0.14	61,720.43	0.48	74,065.67	0.62
应交税费	611,801.29	3.68	841,391.59	5.26	873,008.00	6.75	901,547.80	7.53
其他应付款	2,193,849.80	13.20	2,134,360.39	13.35	2,079,173.78	16.08	1,981,878.34	16.55
代理买卖证券款	212,994.87	1.28	231,706.70	1.45	238,132.83	1.84	228,187.45	1.91
一年内到期的非流动负债	1,058,834.71	6.37	1,580,174.56	9.89	1,330,744.27	10.29	265,303.26	2.22
其他流动负债	400,269.69	2.41	596,256.09	3.73	481,355.97	3.72	684,823.06	5.72
流动负债合计	9,268,844.03	55.77	10,351,272.48	64.76	9,467,194.26	73.21	8,015,408.24	66.95
长期借款	2,912,322.80	17.52	2,400,618.60	15.02	1,739,849.32	13.45	1,919,869.89	16.04

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付债券	3,858,000.00	23.21	2,772,100.00	17.34	1,150,000.00	8.89	1,596,211.94	13.33
租赁负债	1,885.77	0.01	2,287.30	0.01	-	-	-	-
长期应付款	89,220.72	0.54	91,554.06	0.57	94,416.40	0.73	125,179.58	1.05
长期应付职工薪酬	5,782.25	0.03	5,839.97	0.04	5,994.25	0.05	6,235.51	0.05
预计负债	132,719.22	0.80	132,719.22	0.83	246,722.05	1.91	246,127.88	2.06
递延收益-非流动负债	2,641.54	0.02	2,705.71	0.02	3,062.80	0.02	2,162.60	0.02
递延所得税负债	93,457.37	0.56	93,457.37	0.58	38,785.65	0.30	43,140.40	0.36
其他非流动负债	254,312.06	1.53	130,321.62	0.82	185,694.10	1.44	18,170.00	0.15
非流动负债合计	7,350,341.73	44.23	5,631,603.86	35.24	3,464,524.57	26.79	3,957,097.80	33.05
负债合计	16,619,185.75	100.00	15,982,876.34	100.00	12,931,718.83	100.00	11,972,506.04	100.00

近三年及一期发行人负债总额总体呈现上升趋势，负债规模基本与资产规模的变动保持同步。2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人负债总额分别为 11,972,506.04 万元、12,931,718.83 万元、15,982,876.34 万元和 16,619,185.75 万元，资产负债率分别为 73.45%、72.67%、73.95%和 74.98%。

从发行人的负债结构来看，流动负债在负债总额中所占的比重较高，2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司流动负债规模分别为 8,015,408.24 万元、9,467,194.26 万元、10,351,272.48 万元和 9,268,844.03 万元，在当期总负债中占比分别为 66.95%、73.21%、64.76%和 55.77%；非流动负债规模分别为 3,957,097.80 万元、3,464,524.57 万元、5,631,603.86 万元和 7,350,341.73 万元，在当期总负债中占比分别 33.05%、26.79%、35.24%和 44.23%。公司流动负债主要由短期借款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

1、短期借款

发行人的短期借款主要为信用借款。2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司短期借款分别为 1,747,347.96 万元、2,401,576.56 万元、2,713,082.38 万元和 3,069,224.86 万元，占总负债比率分别为 14.59%、18.57%、16.97%和 18.47%。

发行人的短期借款基本全部用于归还他行贷款。近三年及一期末，发行人短期借款的增减变动，主要受到公司短期资金需求变化的影响。报告期内增幅

较大，是因为发行人为扩大业务发展，导致贷款增加。

2、预收款项

公司预收账款主要为预收的售房款和工程款。2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司预收款项分别为 1,651,458.32 万元、1,295,415.31 万元、44,297.93 万元和 48,439.31 万元，占总负债比率分别为 13.79%、10.02%、0.28%和 0.29%。

2019 年末，发行人预收账款较 2018 年末增加 735,974.07 万元，增幅为 80.39%，主要是由于 2019 年预收的住宅房款较多，主要来自于前滩东方逸品、天津海上花苑二期、苏州 15 号地块二期等。2020 年末，发行人预收账款较 2019 年末减少 356,043.01 万元，减幅为 21.56%。2021 年末，发行人预收账款较 2020 年末减少 1,251,117.38 万元，降幅为 96.58%，主要系转至合同负债核算。2022 年 9 月末，发行人预收账款较 2021 年末增加 4,141.38 万元，增幅为 9.35%。

3、合同负债

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司合同负债分别为 0.00 万元、359,019.13 万元、1,716,197.48 万元和 1,259,973.30 万元，占总负债比率分别为 0.00%、2.78%、10.74%和 7.58%。合同负债主要由预收房地产销售款、预收基金报酬收入及预收信托报酬收入等组成。

表：发行人合同负债明细

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
预收房地产销售款	1,321,573.76	77.01
预收基金报酬收入	352,413.77	20.53
预收信托报酬收入	20,445.60	1.19
其他	21,764.35	1.27
合计	1,716,197.48	100.00

2020 年末，发行人合同负债较 2019 年末增加 359,019.13 万元。2021 年末，发行人合同负债较 2020 年末增加 1,357,178.35 万元，增幅 378.02%，主要系新会计准则下核算科目变动，将原“预收款项”科目中核算的经营相关预收款项重分类至“合同负债”所致。2022 年 9 月末，发行人合同负债较 2021 年末减少 456,224.18 万元，减幅 26.58%。

4、应交税费

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司应交税费分别为 901,547.80 万元、873,008.00 万元、841,391.59 万元和 611,801.29 万元，占总负债比率分别为 7.53%、6.75%、5.26%和 3.68%。

2019 年末，发行人应交税费较 2018 年末增加 129,195.82 万元，增幅 16.73%。2020 年末，发行人应交税费较 2019 年末减少 28,539.80 万元，下降 3.17%，主要系公司及其子公司支付了 2019 年度预提的所得税和土地增值税。2021 年末，发行人应交税费较 2020 年末减少 31,616.41 万元，下降 3.62%，主要系公司及其子公司支付了预提的所得税和土地增值税。2022 年 9 月末，发行人应交税费较 2021 年末减少 229,590.30 万元，下降 27.29%。

5、其他应付款

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司其他应付款分别为 1,981,878.34 万元、2,079,173.78 万元、2,134,360.39 万元和 2,193,849.80 万元，占总负债比率分别为 16.55%、16.08%、13.35%和 13.20%。2019 年末，公司其他应付款较 2018 年末增加 125,159.68 万元，增幅 6.74%。2020 年末，公司其他应付款较 2019 年末增加 97,295.43 万元，增幅 4.91%。2021 年末，公司其他应付款较 2020 年末增加 55,186.61 万元，增幅 2.65%。2022 年 9 月末，公司其他应付款较 2021 年末增加 59,489.41 万元，增幅 2.79%。其他应付款主要是公共基础设施建设费、非结算性款项、往来款等，其中公共基础设施建设费主要是因片区开发形成的成本预提，非结算性款项主要是预提的土地增值税。

表：截至 2021 年末其他应付款按款项性质分类情况

单位：万元

债权单位	期末余额	期初余额
公共及基础设施建设费	813,227.26	731,339.61
非结算性款项	692,199.30	686,685.79
往来款	196,728.57	247,537.21
财政预付款	119,893.03	119,893.03
合作诚意金	1,846.64	2,736.12
保证金及押金	128,481.39	162,250.14
对外担保	10,989.61	10,989.61

债权单位	期末余额	期初余额
土地储备金	45,040.26	23,881.18
其他	94,013.90	76,745.59
合计	2,102,419.96	2,062,058.29

表：截至 2021 年末其他应付款重要客户情况

单位：万元

债权单位	期末余额	账龄	款项内容
前滩地块项目	119,893.03	1 年以上	尚未结算
上海浦东土地控股（集团）有限公司	88,916.39	1 年以上	前期投入尚未结算
上海浦东新区国有资产管理委员会	13,384.79	1 年以上	未支付的补地价款
中国华源集团有限公司	10,989.61	1 年以上	担保款项
上海申通地铁	5,000.00	1 年以上	7 号线往来款
上海张杨商业建设有限公司	2,619.27	1 年以上	尚未索要
浦东新区财政局农业税征收管理所	2,416.70	1 年以上	尚未索要
上海隆宇企业发展有限公司	2,075.27	1 年以上	尚未索要
上海由由（集团）股份有限公司	1,768.21	1 年以上	尚未索要
公寓租赁保证金	1,366.67	1 年以上	保证金及押金
科思创（上海）投资有限公司	862.24	1 年以上	租赁保证金
瑞庭网络技术（上海）有限公司	842.59	1 年以上	租赁保证金
上海金刚房地产开发公司	824.66	1 年以上	尚未索要
金杨七街坊业委会	734.91	1 年以上	代管维修费
上海陆洋经济联合发展有限公司	709.00	1 年以上	预提的土地使用款
利乐包装（昆山）有限公司	618.29	1 年以上	租赁保证金
合计	253,021.64		

6、一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 265,303.26 万元、1,330,744.27 万元、1,580,174.56 万元和 1,058,834.71 万元，占总负债比率分别为 2.22%、10.29%、9.89%和 6.37%。

表：一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,027,800.60	684,447.65

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的应付债券	550,600.00	646,296.62
1 年内到期的租赁负债	1,773.96	-
合计	1,580,174.56	1,330,744.27

2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 99,290.47 万元，降幅 27.23%。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年增加 1,065,441.01 万元，增幅 401.59%，主要系 1 年内到期的长期借款增加。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年增加 249,430.29 万元，增幅 18.74%。2022 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年减少 521,339.85 万元，减幅 32.99%。

7、长期借款

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司长期借款分别为 1,919,869.89 万元、1,739,849.32 万元、2,400,618.60 万元和 2,912,322.80 万元，占总负债比率分别为 16.04%、13.45%、15.02%和 17.52%。公司长期借款主要由质押借款、抵押借款及信用借款组成。公司长期借款保持较高水平，主要原因为公司优质项目开发对于资金的需求。公司目前主要的资金投向包括前滩区域整体开发以及金融投资板块，前滩区域是浦东新区未来重点发展的中心商务区，未来还需公司持续的资金投入，使得公司加大对外筹资力度，长期借款较高。

表：2021 年末长期借款情况

单位：万元

项目	期末余额	年初余额	期末利率区间（%）
质押借款	77,837.59	534,200.24	3.80-5.23
抵押借款	1,528,582.94	571,949.09	3.80-4.41
保证借款	190,000.00	200,000.00	3.80-5.23
信用借款	604,198.07	433,700.00	3.82-4.26
合计	2,400,618.60	1,739,849.32	-

8、应付债券

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司应付债券分别为 1,596,211.94 万元、1,150,000.00 万元、2,772,100.00 万元和 3,858,000.00 万元，占总负债比率分别为 13.33%、8.89%、17.34%和 23.21%。2019 年末，发行人应付债券较 2018 年末增加 546,266.67 万元，增幅 52.03%，主要是由于发行人及其子公司于 2019 年度新

增发行债券所致。2020 年末，发行人应付债券较 2019 年减少 446,211.94 万元，降幅 27.95%。2021 年末，发行人应付债券较 2020 年增加 1,622,100.00 万元，增幅 141.05%，主要是由于 2021 年度新增发行债券所致。

表：最近三年末应付债券情况

单位：万元

项目	债券品种	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
14 陆金开 MTN002	中票	400,000.00	400,000.00	400,000.00
16 陆嘴 01	公司债	-	496,296.62	496,211.94
18 陆债 01	公司债	50,000.00	50,000.00	50,000.00
18 陆债 02	公司债	100,000.00	100,000.00	100,000.00
19 陆债 01	公司债	280,000.00	280,000.00	280,000.00
19 陆债 03	公司债	70,000.00	70,000.00	70,000.00
19 陆嘴 MTN001	中票	100,000.00	100,000.00	100,000.00
19 陆嘴 MTN002	中票	100,000.00	100,000.00	100,000.00
20 陆嘴 01	企业债	200,000.00	200,000.00	-
企业债 21 陆嘴债 01	企业债	200,000.00	-	-
企业债 21 陆嘴债 02	企业债	200,000.00	-	-
公司债 21 陆集 01	公司债	200,000.00	-	-
公司债 21 陆集 02	公司债	238,200.00	-	-
21 陆金开 MTN001	中票	100,000.00	-	-
21 陆金开 MTN002	中票	400,000.00	-	-
21LJZ 优	资产支持专项计划	500,000.00	-	-
21LJZ2 优	资产支持专项计划	184,500.00	-	-
合计	-	3,322,700.00	1,796,296.62	1,596,211.94
减：一年内到期的应付债券	-	-	-	-
18 陆债 01	公司债	-	50,000.00	-
18 陆债 02	公司债	-	100,000.00	-
16 陆嘴 01	公司债	-	496,296.62	-
19 陆债 01	公司债	280,000.00	-	-
19 陆债 03	公司债	70,000.00	-	-
19 陆嘴 MTN001	中票	100,000.00	-	-
19 陆嘴 MTN002	中票	100,000.00	-	-
21LJZ 优	资产支持专项计划	400.00	-	-

项目	债券品种	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
21LJZ2 优	资产支持专项计划	200.00	-	-
合计	-	2,772,100.00	1,150,000.00	1,596,211.94

9、其他非流动负债

2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，公司其他非流动负债分别为 18,170.00 万元、185,694.10 万元、130,321.62 万元和 254,312.06 万元，占总负债的比例分别 0.15%、1.44%、0.82%和 1.53%%。

2019 年末，公司其他非流动负债较 2018 年末减少 417,547.02 万元，减幅 95.83%，主要是由于发行人子公司陆家嘴股份首次执行新金融工具准则导致的

2020 年末，公司其他非流动负债较 2019 年末增加 167,524.10 万元，增幅 921.98%，主要系应付信托受益人款项增加所致。

2021 年末，公司其他非流动负债较 2020 年末减少 55,372.48 万元，减幅 29.82%，主要系应付信托受益人款项减少所致。

2022 年 9 月末，公司其他非流动负债较 2021 年末增加 123,990.44 万元，增幅 95.14%，主要系应付信托受益人款项的到期日发生变化导致的流动性重分类所致。

10、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 5,708,733.05 万元、6,972,170.15 万元、9,662,884.85 万元及 10,898,382.37 万元，占同期末总负债的比例分别为 47.68%、53.92%、60.46%及 65.58%。2021 年末，发行人银行借款余额为 585.60 亿元，占有息负债余额的比例为 60.60%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 775.60 亿元，占有息负债余额的比例为 80.27%。

最近一年末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：截至 2021 年末公司有息债务情况

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
短期借款	2,713,082.38	28.08
一年内到期的非流动负债	1,578,400.60	16.33
其他流动负债	198,683.26	2.06

项目	2021 年末	
	金额	占比
长期借款	2,400,618.60	24.84
应付债券	2,772,100.00	28.69
合计	9,662,884.85	100.00

(2) 截至 2021 年末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

表：2021 年末公司有息债务到期期限分布情况

单位：万元

项目	1 年以内（含 1 年）			1 年以上		总计
	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	
抵押借款	-	169,904.69	-	1,528,582.94	683,900.00	2,382,387.64
质押借款	-	456,362.65	-	77,837.59	-	534,200.24
保证借款	-	-	-	190,000.00	-	190,000.00
信用借款	2,649,884.90	952,133.26	-	604,198.07	2,088,200.00	6,294,416.23
其他借款	63,197.48	-	198,683.26	-	-	261,880.74
合计	2,713,082.38	1,578,400.60	198,683.26	2,400,618.60	2,772,100.00	9,662,884.85

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

(三) 现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：发行人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	1,636,787.52	3,280,388.18	3,321,647.45	3,530,525.49
经营活动现金流出小计	3,058,941.09	4,463,019.15	3,499,620.95	2,832,386.42
经营活动产生的现金流量净额	-1,422,153.57	-1,182,630.97	-177,973.50	698,139.07
投资活动现金流入小计	1,294,941.45	3,435,802.59	2,450,152.66	2,035,043.30
投资活动现金流出小计	1,636,619.03	3,639,872.08	2,808,072.58	2,823,352.41
投资活动产生的现金流量净额	-341,677.58	-204,069.48	-357,919.93	-788,309.12

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流入小计	5,214,880.30	7,567,207.00	4,946,887.18	4,140,499.45
筹资活动现金流出小计	4,369,071.75	5,089,999.09	4,385,876.00	4,231,762.57
筹资活动产生的现金流量净额	845,808.55	2,477,207.91	561,011.18	-91,263.12
汇率变动对现金的影响	900.09	-167.27	-551.02	-268.20
现金及现金等价物净增加额	-917,122.51	1,090,340.19	24,566.73	-181,701.37

1、经营活动产生的现金流量

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 698,139.07 万元、-177,973.50 万元、-1,182,630.97 万元和-1,422,153.57 万元；公司经营活动产生的现金流入分别为 3,530,525.49 万元、3,321,647.45 万元、3,280,388.18 万元和 1,636,787.52 万元；公司经营活动产生的现金流出分别为 2,832,386.42 万元、3,499,620.95 万元、4,463,019.15 万元和 3,058,941.09 万元。

2019 年度，公司经营活动现金流入 3,530,525.49 万元，经营活动现金流出 2,832,386.42 万元。2019 年度经营活动现金净流入为 698,139.07 万元，较去年同期增加 865,579.88 万元，主要系发行人房地产销售业务收现增加，经营性现金流为正。

2020 年度，公司经营活动现金流入 3,321,647.45 万元，经营活动现金流出 3,499,620.95 万元。2020 年度经营活动现金净流出为 177,973.50 万元，较去年同期减少 125.94%，主要系当年度公司前滩地区部分房地产项目开盘销售，销售商品、提供劳务收到的现金同比增加 46.85 亿元，但同时苏州、张江、御桥及前滩等地区部分房地产项目于开发状态、公司支付前滩及川沙地区两宗地块土地款、公司经营税费缴纳增加约 70 亿元、客户贷款及垫款增加 14 亿元所致。

2021 年度，公司经营活动现金流入 3,280,388.18 万元，经营活动现金流出 4,463,019.15 万元。2021 年经营活动现金净流出 1,182,630.97 万元，较去年同期下降 564.50%，主要系 2021 年前滩、张江等地房地产项目集中投入，且购买洋泾地块使房地产业务购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

2022 年 1-9 月，公司经营活动现金流入 1,636,787.52 万元，经营活动现金流出 3,058,941.09 万元。2022 年 1-9 月经营活动现金净流出 1,422,153.57 万元，较去年同期下降 234.19%，主要系开盘项目相对较少，房地产业务收现下降，但支付各项税费增加。

2、投资活动产生的现金流量

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量分别为-788,309.12 万元、-357,919.93 万元、-204,069.48 万元和-341,677.58 万元；公司投资活动产生的现金流入分别为 2,035,043.30 万元、2,450,152.66 万元、3,435,802.59 万元和 1,294,941.45 万元；公司投资活动产生的现金流出分别为 2,823,352.41 万元、2,808,072.58 万元、3,639,872.08 万元和 1,636,619.03 万元。

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

2019 年度，公司投资活动现金流入 2,035,043.30 万元，投资活动现金流出 2,823,352.41 万元，净流出 788,309.12 万元。2019 年度公司投资性现金净流量较去年同期减少 714,146.87 万元，主要是由于 2019 年度发行人担负浦东新区重大投资性房地产项目建设任务，购建资产支付的现金较多，主要是张江中区项目 91 亿元和川沙地块 30 亿元，而去年同期未有此项大额投资。

2020 年度，公司投资活动现金流入 2,450,152.66 万元，投资活动现金流出 2,808,072.58 万元，净流出 357,919.93 万元。2020 年度公司投资性现金净流量较去年同期增加 430,389.19 万元，主要为当年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少约 28 亿元所致。但张江中区、御桥项目与川沙项目等自持物业仍在持续投入土地款及项目建设支出，投资活动现金呈现净流出状态。

2021 年度，公司投资活动现金流入 3,435,802.59 万元，投资活动现金流出 3,639,872.08 万元，净流出 204,069.48 万元。2021 年度公司投资性现金净流出较去年同期增加 42.98%，主要原因系 2021 年度公司收回投资收到的现金增加所致。同时，购建自持物业项目支出幅度有所下降。

2022 年 1-9 月，公司投资活动现金流入 1,294,941.45 万元，投资活动现金流出 1,636,619.03 万元，净流出 341,677.58 万元。2022 年 1-9 月公司投资性现金净流出较去年同期增加 63.56%。

3、筹资活动产生的现金流量

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -91,263.12 万元、561,011.18 万元、2,477,207.91 万元和 845,808.55 万元；公司筹资活动产生的现金流入分别为 4,140,499.45 万元、4,946,887.18 万元、7,567,207.00 万元和 5,214,880.30 万元；公司筹资活动产生的现金流出分别为 4,231,762.57 万元、4,385,876.00 万元、5,089,999.09 万元和 4,369,071.75 万元。在国家对房地产行业的宏观调控影响下，公司担负金融城深度开发和前滩开发建设的重任，重大项目的建设对外融资力度较大。2010 年开始，公司对基础设施建设和优质项目的投资较多，同时对于宏观调控和市场资金面的预期有所调整，因此通过银行贷款等融资渠道加大了对外筹资力度，筹资活动现金流有较大净流入，为公司经营发展提供了有力的资金支持。

2019 年度，公司筹资活动现金流入 4,140,499.45 万元，筹资活动现金流出 4,231,762.57 万元，净流出 91,263.12 万元，筹资活动现金流入主要来源于股东投资和新增借款。2019 年度，公司筹资活动现金流净额较去年同期减少 538,571.35 万元，主要是由于发行人本年度为降低有息负债，于 2019 年底有大额还款，偿还借款支付现金规模增加 751,807.31 万元。

2020 年度，公司筹资活动现金流入 4,946,887.18 万元，筹资活动现金流出 4,385,876.00 万元，净流入 561,011.18 万元。2020 年度，公司筹资活动现金流净额较去年同期增加 714.72%，主要为当年度有息负债增加，用于运营。

2021 年度，公司筹资活动现金流入 7,567,207.00 万元，筹资活动现金流出 5,089,999.09 万元，净流入 2,477,207.91 万元。2021 年度公司筹资活动现金流净额较去年同期增加 341.56%，主要系当期发行 2 只公司债、2 只企业债所致。

2022 年 1-9 月，公司筹资活动现金流入 5,214,880.30 万元，筹资活动现金流出 4,369,071.75 万元，净流入 845,808.55 万元。2022 年 1-9 月公司筹资活动现金流净额较去年同期减少 52.98%。

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

（四）偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人主要偿债能力指标如下：

表：最近三年及一期末发行人主要偿债能力指标

项目	2022 年 9 月末 /2022 年 1-9 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度
流动比率（倍）	1.18	1.04	0.84	0.86
速动比率（倍）	0.32	0.34	0.23	0.26
资产负债率（%）	74.98	73.95	72.67	73.45
EBITDA 利息倍数（倍）	2.18	4.55	5.83	4.14
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 0.86、0.84、1.04 和 1.18，基本保持稳定。最近三年及一期末，速动比率分别为 0.26、0.23、0.34 和 0.32，速动比率低于同期流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比较大。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 73.45%、72.67%、73.95%和 74.98%，基本保持稳定，现有资产负债水平不会对公司持续经营和偿债能力产生负面影响。

最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 4.14、5.83、4.55 和 2.18，利息保障倍数有所波动，主要原因是公司近年来处于项目的集中投入期，单靠企业内部自有资金难以满足发展需要，外部融资规模的增加和负债的上升是公司现阶段发展的合理需求。

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

（五）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	1,197,548.59	2,404,499.90	2,773,088.64	1,694,103.21
营业成本	675,182.79	1,046,234.78	1,059,043.04	823,454.42
投资收益	-39,013.59	19,362.62	-23,619.14	109,756.29
营业利润	206,264.38	1,027,361.02	963,706.85	628,712.93
利润总额	208,736.06	1,087,532.92	971,856.53	636,914.87
净利润	135,596.32	808,933.42	712,879.94	506,363.43
归属于母公司所有者的净利润	33,721.09	441,038.63	289,747.84	235,593.04

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业毛利率（%）	43.62	56.49	61.81	51.39
加权平均净资产收益率（%）	2.43	15.42	15.51	12.16

1、主营业务结构

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

2、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用明细情况如下：

表：最近三年及一期发行人期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	21,525.72	1.80	28,656.81	1.19	34,095.99	1.23	30,116.36	1.78
管理费用	41,900.20	3.50	59,023.11	2.45	49,057.56	1.77	50,012.55	2.95
财务费用	189,254.85	15.80	215,666.57	8.97	184,047.62	6.64	171,861.19	10.14
合计	252,680.77	21.10	303,346.49	12.62	267,201.17	9.64	251,990.10	14.87

最近三年及一期，发行人销售费用占营业收入之比例分别为 1.78%、1.23%、1.19 和 1.80%，占比维持在较低水平。

最近三年及一期，发行人管理费用占营业收入之比例分别为 2.95%、1.77%、2.45 和 3.50%，占比维持在较低水平。

发行人期间费用以财务费用为主。最近三年及一期，发行人财务费用占营业收入之比例分别为 10.14%、6.64%、8.97 和 15.80%，2019-2021 年及 2022 年 1-9 月公司期间费用率分别为 13.30%、8.89%、11.33%和 21.10%，同期财务费用率⁶分别为 9.07%、6.12%、8.06%和 13.94。2020 年公司营业总收入增长，期间费用率同比下降 4.41 个百分点，其中财务费用率同比下降 2.95 个百分点；因外部融资规模扩大，2021 年公司期间费用有所增长，其中财务费用同比增加 1.93 个百分点。

3、投资收益分析

发行人近三年内投资收益明细如下：

⁶ 期间费用率=（销售费用+管理费用+财务费用）/营业总收入*100%

单位：万元

产生投资收益的来源	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,574.12	-46,712.36	69,593.89
处置长期股权投资产生的投资收益	110.32	12,058.13	-
交易性金融资产持有期间的投资收益	19.77	596.93	15,596.23
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产确定的投资收益	1,919.50	5,661.21	15,215.48
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	571.27	5,094.07
处置其他债权投资取得的投资收益	242.92	-	-
银行理财产品收益	17,956.50	3,157.20	3,415.48
委托贷款利息收入	1,688.80	1,048.47	841.14
合计	19,362.62	-23,619.14	109,756.29

2019 年度，发行人投资收益中权益法核算的长期股权投资收益较多，为 69,593.89 万元，来源于对合营、联营企业权益法下确认的投资收益，主要包括对上海新国际博览中心有限公司确认的投资收益 22,328.66 万元、对陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司确认的投资收益 10,534.52 万元、对上海悦耀置业发展有限公司确认的投资收益 13,805.37 万元。2020 年度，发行人投资收益为负系权益法核算的长期股权投资收益较少，为 -46,712.36 万元，主要系上海申迪（集团）有限公司旅游板块受疫情影响亏损，导致发行人对上海申迪（集团）有限公司确认投资收益 -61,013.11 万元所致。2021 年度，发行人投资收益为正，主要系银行理财产品收益大幅增加所致。

近三年，发行人资产减值损失主要为 -7,632.21 万元、-95,677.48 万元和 0.00 万元，主要为可供出售金融资产和固定资产的减值损失。

4、政府补助分析

报告期内，发行人政府补贴⁷主要来源于计入营业外收入的政府对其建设浦东新区公共设施的补助与其他扶持资金，和计入其他收益中的政府补贴。2019-2021 年度，发行人政府补贴合计为 10,088.72 万元、12,981.12 万元和 16,221.42 万元，明细如下：

单位：万元

⁷ 根据财会[2017]30 号修订的一般企业财务报表格式，2017 年起，与公司日常活动无关的政府补助计入营业外收入，与公司日常活动相关的政府补助中计入了其他收益。

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
计入营业外收入的政府补助	-	-	-
三林镇专项扶持资金	-	-	1,095.00
旅游发展专项资金	-	-	-
扶持基金	15.00	0.07	-
档案科研项目	-	-	-
地方厕所项目建设补贴	-	-	-
浦东新区社会领域信息化资助资金	15.00	100.00	90.00
政府税收贡献奖	10.00	10.00	15.00
小计	40.00	110.07	1,200.00
计入其他收益中的政府补贴			
政府扶持基金	5,436.58	5,515.26	1,991.95
金融业扶持基金等	6,327.29	5,861.93	6,120.44
保障性租赁住宅一次性补助	3,209.27	-	-
老小区物业管理达标补助	584.92	581.87	624.79
稳岗补贴	17.16	239.51	54.46
地方教育附加专项资金	-	-	-
购置房产补贴	45.55	53.14	68.42
临港专项补贴	9.13	42.28	24.40
丹阳丘陵山区农业综合开发项目财政补贴款	4.28	4.28	4.28
锦延路新建工程土地征收补偿款	-	552.50	-
培训及以工代训经费补贴	50.55	20.21	-
丹阳市劳动就业管理中心失业保险基金款	0.27	0.06	-
浦东美术馆运营补贴	493.09	-	-
国三柴油车提前报废补贴	2.30	-	-
吸纳就业补贴	1.03	-	-
小计	16,181.42	12,871.04	8,888.72
合计	16,221.42	12,981.12	10,088.72

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

（六）关联交易情况

1、主要关联方

报告期内，发行人主要关联方如下：

（1）发行人的控股股东及实际控制人

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

（2）发行人的子公司

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

（3）发行人合营、联营企业

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

（4）发行人的其他关联方情况

表：发行人的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	受控股子公司 10%以上股份的法人控制
上海仁远投资合伙企业（有限合伙）	受持有子公司 10%以上股权的法人控制
上海臻锦颐养院有限公司	受持有子公司 10%以上股权的法人控制
上海浦东土地控股（集团）有限公司	同一最终控制方
上海富都物业管理有限公司	合营企业的子公司
上海陆家嘴富都世界发展有限公司	合营企业的子公司
上海港城开发（集团）有限公司	其他
上海鸿淮置业有限公司	其他

2、主要关联交易

报告期内，发行人主要关联交易如下：

（1）销售商品/提供劳务

表：最近三年发行人销售商品/提供劳务的关联交易情况

单位：万元

公司名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
上海新国际博览中心有限公司	8,465.45	8,989.06	9,778.52

公司名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
信德前滩（上海）文化置业有限公司	-	-	207.99
上海地产三林滨江生态建设有限公司	-	149.37	-
上海前滩新能源发展有限公司	-	-	79.93
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	-	-	2.14
上海悦耀置业发展有限公司	-	-	68.47
上海富都物业管理有限公司	240.00	220.20	236.75
上海陆家嘴投资发展有限公司	-	-	363.71
上海鸿淮置业有限公司	-	12.69	72.76
上海耀雪置业有限公司	93.02	232.03	671.92
上海前绣实业有限公司	852.31	129.70	1,495.93
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	-	27.17	-
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	-	362.99	363.31
上海企华医院有限公司	-	-	1.69
上海富都世界发展有限公司	188.68	259.24	-
上海港城开发（集团）有限公司	-	203.68	-
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	-	0.55	-
上海东绣物业经营管理有限公司	4.53	-	-
上海浦东土地控股（集团）有限公司	387.79	-	-
合计	10,231.79	10,586.67	13,343.11

(2) 采购商品/接受劳务

表：最近三年发行人采购商品/接受劳务的关联交易情况

单位：万元

公司名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	3,686.20	3,443.40	5,526.89
上海新国际博览中心有限公司	862.28	-	1,646.37
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	74.74	-	-
上海富都物业有限公司	452.99	-	831.95
上海富都世界发展有限公司	126.20	-	150.91
上海悦耀置业发展有限公司	-	-	2,128.19
上海临港城市运营管理有限公司	-	-	15.13
上海前滩体育发展中心	-	-	9.43
上海东绣物业经营管理有限公司	1,642.57	-	-

公司名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
上海前绣实业有限公司	90.99	-	-
上海前滩新能源发展有限公司	2,767.45	-	-
合计	9,703.41	3,443.40	10,308.88

(3) 应收/应付关联方款项

表：最近三年发行人应收/应付关联方款项情况

单位：万元

应收账款			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	-	-	36.27
上海富都物业管理有限公司	-	41.97	-
上海悦耀置业发展有限公司	1.52	1.52	-
上海富都世界发展有限公司	7.70	0.94	-
上海耀雪置业有限公司	-	50.26	-
上海前绣实业有限公司	238.21	85.50	-
小计	247.42	180.19	36.27
预收账款			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	0.58	0.58	-
信德前滩（上海）文化置业有限公司	202.30	39.31	-
上海前绣实业有限公司	74.87	139.43	-
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	34.96	-	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	75.42	-	-
小计	388.14	179.32	-
其他应收款			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海仁远投资合伙企业（有限合伙）	112,847.44	167,829.76	172,900.00
上海港城开发（集团）有限公司	5,314.20	5,267.41	2,710.74
上海绿岛阳光置业有限公司	-	2,690.97	2,690.97
上海耀雪置业有限公司	-	210.00	210.00
上海前绣实业有限公司	-	297.91	423.67
信德前滩（上海）文化置业有限公司	-	20.00	-
上海新国际博览中心有限公司	-	0.06	-

小计	118,161.64	176,316.11	178,935.38
应收利息			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海企华医院有限公司	23.21	17.31	-
上海耀雪置业有限公司	111.04	15.28	-
小计	134.25	32.59	-
其他流动资产			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海前绣实业有限公司	15,000.00	6,000.00	6,000.00
小计	15,000.00	6,000.00	6,000.00
其他非流动资产			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海企华医院有限公司	15,990.00	-	-
上海耀雪置业有限公司	-	9,720.00	-
小计	15,990.00	9,720.00	-
债权投资			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海耀雪置业有限公司	70,902.74	-	-
小计	70,902.74	-	-
合同资产			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海浦东土地控股（集团）有限公司	45.69	-	-
上海前绣实业有限公司	36.91	-	-
上海耀雪置业有限公司	33.94	-	-
上海鸿淮置业有限公司	23.99	-	-
上海地产三林滨江生态建设有限公司	21.43	-	-
上海富都世界发展有限公司	0.44	-	-
小计	162.40	-	-
其他应付款			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海浦东土地控股（集团）有限公司	88,916.39	88,916.39	88,916.39
上海港城开发（集团）有限公司	692.35	-	1,373.54
信德前滩（上海）文化置业有限公司	-	-	54.48
上海悦耀置业发展有限公司	-	-	18.95

上海前滩新能源发展有限公司	-	10.05	21.65
上海富都物业管理有限公司	142.40	5.00	0.03
上海前绣实业有限公司	220.94	-	221.04
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	-	103.79	103.79
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	-	471.35	551.01
上海耀雪置业有限公司	48.80	33.47	33.47
上海企华医院有限公司	-	-	4.76
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	-	1.21	-
上海东绣物业经营管理有限公司	784.29	-	-
上海臻锦颐养院有限公司（原佳章）	500.00	-	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	243.96	-	-
小计	91,549.13	89,541.27	91,299.13
应付账款			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	355.34	761.21	1,166.33
小计	355.34	761.21	1,166.33
短期借款			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海悦耀置业发展有限公司	102,000.00	-	100,000.00
上海富都世界发展有限公司	20,023.53	20,023.93	-
小计	122,023.53	20,023.93	100,000.00
一年内到期的非流动负债			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海港城开发（集团）有限公司	19,200.00	19,200.00	19,200.00
小计	19,200.00	19,200.00	19,200.00
应付利息			
公司名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海港城开发（集团）有限公司	30.65	30.65	30.65
上海悦耀置业发展有限公司	10.91	11.76	9.72
小计	41.56	42.42	40.38

(4) 房产出租

表：最近三年向关联方房产出租情况

单位：万元

公司名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
上海悦耀置业发展有限公司	-	-	68.47
信德前滩（上海）文化置业有限公司	487.15	-	207.99
上海前绣实业有限公司	121.95	844.52	842.06
上海富都物业管理有限公司	-	-	-
上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	-	7.97	2.14
上海企华医院有限公司	-	-	1.69
铁狮门投资咨询（上海）有限公司	373.88	-	363.31
上海耀雪置业有限公司	151.82	123.91	-
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	-	63.91	-
上海臻锦颐养院有限公司	476.19	-	-
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	372.22	-	-
合计	1,983.21	1,040.30	1,485.66

(5) 利息收入

表：最近三年关联方利息收入情况

单位：万元

公司名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
上海耀雪置业有限公司	-	62.95	-
上海前绣实业有限公司	-	300.68	-
上海企华医院有限公司	674.57	356.63	-
上海鸿淮置业有限公司	-	88.50	-
合计	674.57	808.76	-

(6) 利息支出

表：最近三年关联方利息支出情况

单位：万元

公司名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
上海富都世界发展有限公司	776.71	732.52	-
上海悦耀置业发展有限公司	381.16	343.47	-
上海港城开发（集团）有限公司	287.03	-	-
陆家嘴东急不动产物业经营管理（上海）有限公司	-	8.75	-
上海东绣物业经营管理有限公司	4.97	-	-
上海富都物业管理有限公司	0.42	-	-

公司名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
上海耀雪置业有限公司	1,738.87	-	-
合计	3,189.15	1,084.74	-

（七）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人无对合并范围外公司担保。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署之日，发行人合并报表口径内重大未决诉讼和仲裁，情况如下：

1、爱建证券有限责任公司涉富贵鸟系列仲裁案

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

2018 年 5 月 9 日，“16 富贵 01”公司债发生实质违约。2019 年 8 月 23 日，富贵鸟被福建省泉州市中级人民法院裁定破产。2020 年 1 月 3 日，《富贵鸟股份有限公司破产财产第一次分配方案》（“《破产分配方案》”）经福建省泉州市中级人民法院裁定通过。

截至本募集说明书出具日，爱建证券已收到多方投资人提起的仲裁申请，具体情况如下表：

序号	申请人	被申请人	受理机构	基本情况	涉及金额	知悉时间
1	上海合晟资产管理股份有限公司	第一被申请人：富贵鸟 第二被申请人：爱建证券	上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲	诉请第一被申请人支付“16 富贵 01”公司债券本金、利息违约金、律师费、仲裁费。第二被申请人承担连带责任并支付仲裁费。	本金 1,000 万元、利息 130 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.6
2	金元顺安基金管理有限公司				本金 9,100 万元，利息 1,183 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.6
3	海富通基金管理有限公司				本金 500 万元、利息 65 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.7

序号	申请人	被申请人	受理机构	基本情况	涉及金额	知悉时间
4	中信建投基金管理有限公司		裁中心)		本金 4,000 万元、利息 520 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.7
5	长安基金管理有限公司				本金 10,400 万元、利息 1,350 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.8
6	天弘基金管理有限公司				本金 2,000 万元、利息 123.59 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.10
7	东吴证券股份有限公司				本金 12,000 万元，利息 741.53 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.11
8	创金合信基金管理有限公司	爱建证券		诉请被申请人支付“16 富贵 01”公司债券本金、利息、逾期付款额外损失、律师费、仲裁费。	本金 6,000 万元、利息 278.8767 万元及逾期付款额外损失、律师费 15 万元、仲裁费	2019.10
9	华融证券股份有限公司	爱建证券		诉请被申请人支付申请人无法根据《破产分配方案》获得偿付的债权本金、利息、违约金。	本金、利息及违约金共计 104,769,939.56 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.10
10	创金合信基金管理有限公司				本金、利息及违约金共计 157,154,909.34 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.10
11	嘉实资本管理有限公司				本金、利息及违约金共计 31,430,981.96 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.10
12	华润深国投信托有限公司				本金、利息及违约金共计 20,953,987.91 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.10

截至本募集说明书出具之日，该案尚在审理过程中。

2、陆家嘴国际信托有限责任公司涉世茂地产债券交易纠纷案

2020 年 12 月，陆家嘴国际信托有限责任公司（以下简称“陆家嘴信托”）设立陆家嘴信托-佳合 73 号集合资金信托计划（以下简称“信托计划”），信托资金用于认购南京世荣置业有限公司（以下简称“南京世荣”或“债务人”）发行的“南京世荣置业有限公司 2020 年私募债券 1 号”。信托计划成立后，陆家嘴信托按照

约定发放了债权本金，南京世荣于债券到期时无法按期足额支付债券本息。信托业保障基金公司已受让本次债权，陆家嘴信托受债权受让方委托管理和处置标的债权。

就与南京世荣及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、上海世茂建设有限公司之间债券交易纠纷，陆家嘴信托向上海金融法院提起诉讼，涉案标的金额为 183,100 万元。

截至本募集说明书出具之日，以上案件已获法院立案。

除上述事项外，发行人不存在其他重大未决诉讼、仲裁与行政处罚事项。

（九）受限资产情况

截至 2021 年末，公司受限资产账面价值合计为 6,184,588.90 万元，具体情况如下：

表：发行人截至 2021 年末受限资产情况

单位：万元

项目	年末账面价值	受限原因
投资性房地产	2,268,881.40	用于银行委托借款抵押担保、尚未办妥权证、竣工决算尚未完成
货币资金	4,959.00	农民工工资专户、保函保证金
存货	2,052,585.82	用于银行委托借款抵押担保
子公司股权	1,598,952.14	质押
固定资产	256,978.78	抵押
应收账款	2,231.76	质押
合计	6,184,588.90	

（十）其他或有事项

1、认缴上海中保浦东城市发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资额及承担远期份额差额补足义务

上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司与发行人、上海浦东发展（集团）有限公司和中国保险投资基金（有限合伙）于 2016 年签订《合伙协议》成立了上海中保浦东城市发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）。按合伙协议相关规定，合伙企业的认缴出资总额为人民币 390.8 亿元，其中上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人认缴 0.8 亿元、中国保险投资基

金（有限合伙）作为优先级有限合伙人认缴出资额为 300 亿元、发行人、上海浦东发展（集团）有限公司作为劣后级有限合伙人各认缴 45 亿元。合伙协议规定，当中国保险投资基金（有限合伙）在该基金中实际获得的收益分配与约定的预期净收益率计算的收益存在差额时，上海浦东发展（集团）有限公司和发行人对收益缺口部分承担补足的义务。截至 2022 年 9 月 30 日发行人未实际出资。

2、信托计划持有的债权资产转让

2022 年 1 月，陆家嘴信托发行的信托计划发生逾期，相关信托计划共募集本金 21.91 亿，其中陆家嘴信托固有资金认购该信托计划本金 0.37 亿，其他投资人认购该信托计划本金 21.54 亿。经综合评估，陆家嘴信托与信托业保障基金公司开展反委托收购业务合作，将前述信托计划持有的债权资产转让给信托业保障基金公司。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪评定，根据《上海陆家嘴（集团）有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2022 年 9 月末，发行人已获得工商银行、建设银行、交通银行、农业银行等银行共计 12,540,381.62 万元的授信额度。其中，发行人已使用授信额度 6,530,552.97 万元，未使用授信额度 6,009,828.65 万元。

截至 2022 年 9 月末发行人银行授信情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
交通银行	2,158,962.00	1,100,841.39	1,058,120.61
工商银行	3,417,876.03	1,406,763.41	2,011,112.62
中国银行	1,031,906.00	612,895.10	419,010.90
民生银行	500,000.00	354,100.00	145,900.00
浦发银行	1,080,000.00	723,587.52	356,412.48
农业银行	810,337.59	450,059.95	360,277.64

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	1,086,300.00	452,982.59	633,317.41
光大银行	30,000.00	-	30,000.00
上海银行	870,000.00	247,223.00	622,777.00
农商银行	410,000.00	382,100.00	27,900.00
进出口银行	330,000.00	330,000.00	-
国开行	375,000.00	160,000.00	215,000.00
兴业银行	350,000.00	270,000.00	80,000.00
浙商银行	50,000.00	-	50,000.00
华夏银行	40,000.00	40,000.00	-
合计	12,540,381.62	6,530,552.97	6,009,828.65

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 554.01 亿元，累计偿还债券 288.44 亿元。

2、截至 2022 年 9 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 430.97 亿元，明细如下：

表：发行人已发行尚未兑付的债券明细

单位：年、亿、%/年

序号	发行主体	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	21 陆集 02	2021-06-22	2024-06-22	2026-06-22	3+2	23.82	3.60	23.82
2		21 陆集 01	2021-05-13	2024-05-13	2026-05-13	3+2	20.00	3.43	20.00
3	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	22 陆债 01	2022-09-15	2027-09-15	2029-09-15	5+2	5.00	3.17	5.00
4		19 陆债 03	2019-05-13	2022-05-13	2024-05-13	3+2	7.00	3.88	7.00
5		19 陆债 01	2019-03-04	2022-03-04	2024-03-04	3+2	28.00	3.95	28.00
6		18 陆债 02	2018-10-26	2021-10-26	2023-10-26	3+2	10.00	4.15	10.00
7		18 陆债 01	2018-03-26	2021-03-26	2023-03-26	3+2	5.00	5.08	5.00
公司债券小计			-	-	-	-	98.82	-	98.82
1	上海陆家嘴	22 陆家嘴 MTN002	2022-09-19	-	2025-09-19	3.00	10.00	2.77	10.00

序号	发行主体	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
2	（集团）有限公司	22 陆家嘴 MTN001	2022-07-20	-	2025-07-20	3.00	10.00	2.90	10.00
3	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	22 陆金开 MTN002	2022-04-01	2025-04-01	2027-04-01	3+2	23.00	3.27	23.00
4		22 陆金开 MTN001	2022-02-25	2025-02-25	2027-02-25	3+2	10.00	3.05	10.00
5		21 陆金开 MTN002	2021-03-19	2023-03-19	2025-03-19	2+2	40.00	3.65	40.00
6		21 陆金开 MTN001	2021-02-26	2024-02-26	2026-02-26	3+2	10.00	3.80	10.00
7		14 陆金开 MTN002	2014-09-04	-	2024-09-04	10.00	40.00	6.00	40.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	143.00	-	143.00
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	21 陆嘴债 02	2021-03-29	-	2024-03-29	3.00	20.00	3.60	20.00
2		21 陆嘴债 01	2021-02-03	-	2024-02-03	3.00	20.00	3.78	20.00
3		20 陆嘴债 01	2020-06-18	-	2023-06-18	3.00	20.00	3.13	20.00
企业债小计			-	-	-	-	60.00	-	60.00
1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	22LJZ2 次	2022-09-14	-	2040-09-14	18	0.01	-	0.01
2		22LJZ2 优	2022-09-14	2025-09-14	2040-09-14	3+3+3+3+3+3	30.20	2.98	30.20
3		22LJZ 次	2022-01-18	-	2040-01-18	18.01	0.01	-	0.01
4		22LJZ 优	2022-01-18	2025-01-18	2040-01-18	3+3+3+3+3+3	30.50	3.38	30.50
5		21LJZ2 次	2021-11-12	-	2039-11-12	18.01	0.01	-	0.01
6		21LJZ2 优	2021-11-12	2024-11-12	2039-11-12	3+3+3+3+3+3	18.45	3.70	18.45
7		21LJZ 次	2021-07-22	-	2039-07-22	18.01	0.01	-	0.01
8		21LJZ 优	2021-07-22	2024-07-22	2039-07-22	3+3+3+3+3+3	50.00	3.75	49.96
其他小计			-	-	-	-	129.19	-	129.15
合计			-	-	-	-	431.01	-	430.97

3、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	中期票据	交易商协会	2022-02-09	50.00	33.00	17.00
2	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	资产支持专项计划（CMBS）	上交所	2021-06-09	150.00	129.19	20.81
3	上海陆家嘴（集团）有限公司	公司债券	上交所	2022-09-14	50.00	20.00	30.00
4	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	公司债券	上交所	2022-09-07	100.00	5.00	95.00
合计		-	-	-	350.00	187.19	162.81

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第六节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件

- 1、发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

二、查询地址或网站

（一）发行人：上海陆家嘴（集团）有限公司

联系地址：上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心二期 D 栋 22 楼

联系人：华嘉鸣

联系电话：021-33848751

传真：021-33848898

（二）独家主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、刘泽真

电话：021-38676666

传真：021-50873521

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载本募集说明书摘要，或在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件。

（本页无正文，为《上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

