
上海陆家嘴（集团）有限公司

公司债券年度报告

（2023 年）

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”、“重大事项提示”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与上海陆家嘴（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书中“风险因素”描述没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	25
七、 中介机构情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	33
四、 资产情况.....	33
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	36
六、 负债情况.....	36
七、 利润及其他损益来源情况.....	38
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	39
九、 对外担保情况.....	39
十、 重大诉讼情况.....	39
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	40
十二、 向普通投资者披露的信息.....	40
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	40
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	40
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	40
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	40
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	40
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	40
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	40
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	41
八、 科技创新债或者双创债.....	41
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	41
十、 纾困公司债券.....	41
十一、 中小微企业支持债券.....	41
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	41
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	41
第六节 备查文件目录.....	42
附件一： 发行人财务报表.....	44

释义

陆家嘴集团/发行人/公司/本公司	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
本报告	指	上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券年度报告（2023 年）
21 陆集 01	指	上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
21 陆集 02	指	上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）
22 陆集 01	指	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）
23 陆集 01	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）
23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01	指	2023 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券
23 陆集 02	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（第二期）
23 陆嘴 02、23 陆嘴债 02	指	2023 年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本次债券的主体
中介机构	指	为债券的发行、承销、托管等提供中介服务的机构，包括债券受托管理人、会计师事务所、资信评级机构、募集资金监管银行等
受限资产	指	被设立了抵押/质押等限制物权，或被/查封/冻结，或被设立了可对抗第三人的优先受偿权的资产，其将无法变现，或必须满足一定条件才能够变现用于清偿债务
独立性	指	公司与其控股股东或实际控制人之间，在业务、资产、人员、财务、机构五大方面保持独立性，能够自主决定其经营方针和战略决策
非经营性往来占款	指	与主营业务和其他业务无关的大额长账龄往来款项，尤其是关联方之间的此类款项
资金拆借	指	银行或其他金融机构之前在经营过程中相互调剂头寸资金的信用活动
陆家嘴股份/股份公司	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
陆金发公司	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
前滩公司	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
报告期、报告期末	指	2023 年度、2023 年末
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
中文简称	陆家嘴集团
外文名称（如有）	SHANGHAILUJIAZUIDEVELOPMENT (GROUP) COMPANY LIMITED
外文缩写（如有）	SLDCORP.
法定代表人	徐而进
注册资本（万元）	470,330.57
实缴资本（万元）	470,330.57
注册地址	上海市中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号
办公地址	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心二期 D 栋 22 楼
办公地址的邮政编码	200126
公司网址（如有）	www.ljz.com.cn
电子信箱	jmhua@ljz.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	徐而进
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	党委书记、董事长、法定代表人
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 23 楼
电话	021-33848888
传真	021-33848898
电子信箱	-

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

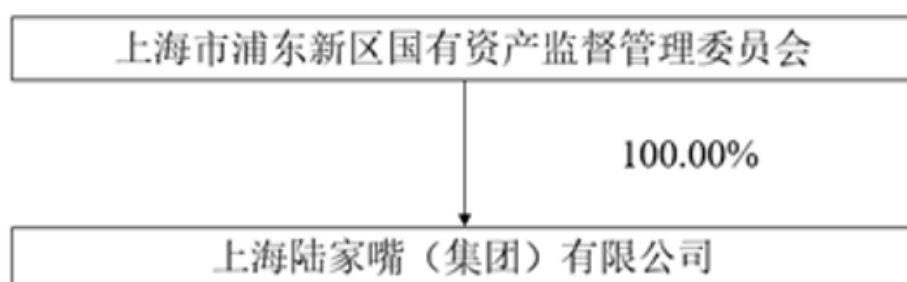
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

¹均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	王韞	董事	聘任	2023-7-26	2023-7-26
董事	潘亦兵	董事	聘任	2023-2-27	2023-2-27
监事	刘立	专职监事	聘任	2023-2-27	2023-2-27
监事	张亮	职工监事	聘任	2023-12-25	2023-12-25
董事	郭嵘	董事	离任	2023-7-26	2023-7-26
董事	李旻坤	董事	离任	2023-2-27	2023-2-27
监事	徐健儿	专职监事	离任	2023-2-27	2023-2-27
监事	夏静	职工监事	离任	2023-12-25	2023-12-25

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：4 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 28.57%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：徐而进

发行人的董事长或执行董事：徐而进

发行人的其他董事：蔡嵘、王韞、倪龙进、潘亦兵

发行人的监事：周红意、刘立、瞿洮、张亮

发行人的总经理：蔡嵘

发行人的财务负责人：李旻坤

发行人的其他非董事高级管理人员：黎作强、鲍殊毅、蔡宏图

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司的经营业务主要为房地产板块与金融板块业务组成。公司房地产业务主要包括房产销售、房产租赁以及物业管理服务等。

公司金融业务主要包括证券经纪业务、投资银行业务、信托业务等，其主要由公司控股公司爱建证券与陆家嘴信托分别开展。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

本公司所处行业为房地产行业，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型需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。

房地产经济作为整个宏观经济的一部分，其走势虽与宏观经济不完全相同，但也像宏观经济一样，受到各种因素的影响，存在明显的周期波动现象。中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

发行人是上海市重点扶持的大型企业集团之一，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城市开发。近年来，在“创新驱动、转型发展”的背景下，陆家嘴集团也在积极实施主营业务战略转型，创新企业经营模式，逐步成为涵盖中心城区功能开发、商业地产、金融投资等产业方向的战略投资公司。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况正常，公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房产销售	93.96	26.08	72.25	49.55	100.17	60.53	39.57	56.12
房产租赁	51.69	16.94	67.23	27.26	44.40	14.26	67.88	24.87
物业管理	19.01	17.67	7.07	10.03	17.79	16.43	7.66	9.97
工程业务	14.53	17.06	-17.39	7.66	9.02	8.32	7.78	5.05
酒店业务	6.99	6.30	9.95	3.69	3.88	5.97	-53.91	2.17
服务业务	2.00	2.21	-10.35	1.06	1.27	1.10	13.42	0.71
主营业务-其他	1.17	0.47	60.14	0.62	0.55	0.13	76.45	0.31
美术馆运营	0.80	1.27	-59.41	0.42	0.38	1.03	-173.97	0.21
文创业务	0.09	0.05	41.61	0.05	0.03	0.01	43.93	0.01
金融业务	-0.84	5.23	/	-0.44	0.86	5.93	-585.82	0.48

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
其他业务-其他	0.24	0.46	-91.98	0.13	0.16	0.49	-206.60	0.09
合计	189.63	93.73	50.57	100.00	178.51	114.20	36.03	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

不适用。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）房产销售业务营业成本同比减少 56.92%，毛利率同比增加 82.57%，主要系报告期内结转的房产与上年同期房产项目成本不同，毛利率有差异；

（2）工程业务营业收入同比增加 61.15%，营业成本同比增加 105.12%，毛利率同比减少 323.50%，主要系本年方舱拆除无对应收入导致；

（3）酒店业务营业收入同比增加 80.35%，毛利率同比增加 118.46%，主要系 2022-2023 年新开业酒店收入增加的影响；

（4）服务业务营业收入同比增加 57.14%，营业成本同比增加 100.28%，毛利率同比减少 177.13%，主要系本年无临时土地管理服务收入所致；

（5）美术馆运营业务营业收入同比增加 112.36%，毛利率同比增加 65.85%，主要系 2022 年受上海公共卫生事件收入较少，2023 年恢复正常导致；

（6）文创业务营业收入同比增加 243.37%，营业成本同比增加 257.55%，主要系 2022 年受上海公共卫生事件收入较少，2023 年恢复正常导致；

（7）金融业务营业收入同比减少 197.58%，主要系证券市场波动、信托业转型等诸多因素影响。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司已经确立了将集团打造成国内领先的综合型股权投资经营公司，将股份公司打造成中国高端商业地产领头羊和将陆金发公司打造成浦东新区重要的金融控股公司三个战略目标。

公司将紧紧抓住自贸区“扩区”、上海科创中心建设、新一轮国资国企改革、“一带一路”等重大机遇，积极应对经济增速放缓、房地产市场调整等各类挑战、审时度势、趋利避害。与时俱进，围绕“整合、协同、转型”三大关键词，推动公司各业务板块的整合、产业环节的协同和业务转型的全面深化，持续提升资产质量、投融资能力和开发运营能力。

未来五年，公司将进一步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，形成独特的行业价值标准以及企业价值创造。同时，公司将按照产业链分工协作、垂直协同、价值延伸的发展规律，加强集团下属各企业在业务领域的协同和拓展。

公司将以“开放”为核心，坚持“股权开放、产业开放、区域开放和机制开放”的战略导向，积极推进“混合所有”、拓展产业领域、开拓地理空间、优化治理机制，全面深化公司

转型。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素、对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施与上海陆家嘴（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书中“风险因素”描述没有重大变化。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易参照市场价格以及协议相结合的方式定价，关联交易定价公允。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.85
销售商品/提供劳务	0.66

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息收入	0.08
利息支出	0.65
取得借款	2.00
偿还借款	4.50
利息资本化	1.55
应收项目	3.47
应付项目	18.17

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 0.46 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	上海陆家嘴(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券 (第一期)
2、债券简称	21 陆集 01

3、债券代码	188105. SH
4、发行日	2021 年 5 月 11 日
5、起息日	2021 年 5 月 13 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 5 月 13 日
7、到期日	2026 年 5 月 13 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海陆家嘴(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 陆集 02
3、债券代码	188288. SH
4、发行日	2021 年 6 月 17 日
5、起息日	2021 年 6 月 22 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 6 月 22 日
7、到期日	2026 年 6 月 22 日
8、债券余额	23.82
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2023 年第二期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券
2、债券简称	23 陆嘴 02、23 陆嘴债 02
3、债券代码	270106. SH、2380264. IB
4、发行日	2023 年 8 月 24 日
5、起息日	2023 年 8 月 25 日

6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 8 月 25 日
7、到期日	2027 年 8 月 25 日
8、债券余额	15.5
9、截止报告期末的利率(%)	2.73
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	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）
2、债券简称	22 陆集 01
3、债券代码	137906.SH
4、发行日	2022 年 10 月 12 日
5、起息日	2022 年 10 月 13 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 10 月 13 日
7、到期日	2027 年 10 月 13 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	2.93
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	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)
2、债券简称	23 陆集 01
3、债券代码	138868.SH
4、发行日	2023 年 2 月 1 日
5、起息日	2023 年 2 月 3 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用

7、到期日	2026 年 2 月 3 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2023 年第一期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券
2、债券简称	23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01
3、债券代码	184716.SH、2380053.IB
4、发行日	2023 年 3 月 7 日
5、起息日	2023 年 3 月 9 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 9 日
7、到期日	2028 年 3 月 9 日
8、债券余额	15.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.32
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	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(第二期)
2、债券简称	23 陆集 02
3、债券代码	115419.SH
4、发行日	2023 年 5 月 24 日
5、起息日	2023 年 5 月 26 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 5 月 26 日
7、到期日	2028 年 5 月 26 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.12

10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	188105.SH、188288.SH、137906.SH、184716.SH、2380053.IB、115419.SH、270106.SH、2380264.IB
债券简称	21 陆集 01、21 陆集 02、22 陆集 01、23 陆嘴 01、23 陆嘴 01、23 陆集 02、23 陆嘴 02、23 陆嘴 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	137906.SH、138868.SH、115419.SH
债券简称	22 陆集 01、23 陆集 01、23 陆集 02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	报告期内持续监测，未发现需要披露情况
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：184716.SH

债券简称：23 陆嘴 01

（一）基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券全称	2023 年第一期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	15.50
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金全部用于补充流动资金
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截至批准报出日，本期债券募集资金全部用于补充流动资金
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	公司与上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行签署了《2022 年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券账户及资金监管协议》，设立了募集资金专户。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	15.50
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	不适用
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	不适用
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	15.50
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	已用于日常流动性资金补充
3.4.1 固定资产项目投资金额	不适用
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	不适用
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用

3.6.1 其他用途金额	不适用
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

府债务管理规定	
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：138868.SH

债券简称：23 陆集 01

（一）基本情况

单位：亿元币种：人民币

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人公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截至批准报出日，本期债券募集资金全部用于偿还银行贷款等一般有息债务
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	公司与交通银行股份有限公司上海浦东分行签署了《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金专户。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	15.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	15.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	偿还银行贷款
3.2.1 偿还公司债券金额	不适用
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	不适用

3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	不适用
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	不适用
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	不适用
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：115419.SH

债券简称：23 陆集 02

（一）基本情况

单位：亿元币种：人民币

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(第二期)
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	15
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截至批准报出日，本期债券募集资金全部用于偿还银行贷款等一般有息债务
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	公司与交通银行股份有限公司上海浦东分行签署了《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资金账户监管协议》，设立了募集资金专户。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	15.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	15.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	偿还银行贷款
3.2.1 偿还公司债券金额	不适用
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	不适用
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	不适用
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	不适用
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	不适用
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：270106.SH

债券简称：23 陆嘴 02

（一）基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券全称	2023 年第二期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	15.50
报告期末募集资金余额	11.60
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金全部用于临港南汇新城 NHC101 社区 01 单元 19-02，20-01，22-02 地块新建项目
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金全部用于临港南汇新城 NHC101 社区 01 单元 19-02，20-01，22-02 地块新建项目
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	公司与上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行签署了《2022 年上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券账户及资金监管协议》，设立了募集资金专户。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说	不适用

明书的约定	
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	3.90
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	不适用
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	不适用
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	不适用
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	3.90
3.4.2 固定资产项目投资情况	截至 2023 年末，已将 3.90 亿元募集资金用于临港南汇新城 NHC101 社区 01 单元 19-02，20-01，22-02 地块新建项目的建设
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	不适用
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	不适用
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	☒ 是 ☐ 否
4.1.1 项目进展情况	截至报告期末，北区 19-02 以及 22-02 地块已完成结构封顶，精装修及外立面幕墙累计完成约 85%、综合机电完成 90%、主题包装完成 70%。南区 20-01 地块已竣工并已投入使用，已完成大部分财务竣工决算
4.1.2 项目运营效益	本募投项目运营期内，项目净收益为 175.40 亿元，对于本次项目总投资的覆盖倍数为 3.19 倍，具有良好的财务可行性
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	项目北区 19-02、22-02 土地使用权及在建工程、南区 20-01 现房因银行借款办理抵押
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不适用

4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	无变化
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况☐适用 ☒不适用**六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况****（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：188105.SH

债券简称	21 陆集 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券受托管理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：188288.SH

债券简称	21 陆集 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券受托管理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：137906.SH

债券简称	22 陆集 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券受托管理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：138868.SH

债券简称	23 陆集 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设

	立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券受托管理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：184716.SH、2380053.IB

债券简称	23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券受托管理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：115419.SH

债券简称	23 陆集 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券受托管理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

债券代码：270106.SH、2380264.IB

债券简称	23 陆嘴 02、23 陆嘴债 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。制定债券偿债计划、设立偿债资金使用专户、制定偿债计划人员安排和财务安排、充分发挥债券受托管理人的作用等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照约定的偿债计划、偿债保障措施执行

行情况	
-----	--

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 楼
签字会计师姓名	马罡、朱逸莲

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	184716.SH、2380053.IB、270106.SH、2380264.IB
债券简称	23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01、23 陆嘴 02、23 陆嘴债 02
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	上海市黄浦区中山南路 888 号海通外滩金融广场 B 栋 5 楼
联系人	罗丽娜、张淼钧
联系电话	010-88027267

债券代码	188105.SH、188288.SH、137906.SH、138868.SH、115419.SH
债券简称	21 陆集 01、21 陆集 02、22 陆集 01、23 陆集 01、23 陆集 02
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	胡玮琰、时光、刘泽真、周文字
联系电话	021-38676666

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	188105.SH、188288.SH、137906.SH、138868.SH、184716.SH、2380053.IB、115419.SH、270106.SH、2380264.IB
债券简称	21 陆集 01、21 陆集 02、22 陆集 01、23 陆集 01、23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01、23 陆集 02、23 陆嘴 02、23 陆嘴债 02
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更情况

本公司自 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关规定。2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表如下：

单位：元

合并资产负债表

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	8,039,191,685.02	8,039,191,685.02	
结算备付金	733,759,424.56	733,759,424.56	
拆出资金	883,328,578.20	883,328,578.20	
交易性金融资产	9,341,400,004.03	9,341,400,004.03	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	1,591,500.00	1,591,500.00	
应收账款	1,774,938,797.04	1,774,938,797.04	
应收款项融资			
预付款项	343,466,334.09	343,466,334.09	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款	1,844,523,259.83	1,844,523,259.83	
其中：应收股利			

买入返售金融资产	67,349,066.09	67,349,066.09	
存货	77,573,801,776.99	77,573,801,776.99	
其中：原材料	584,321.03	584,321.03	
库存商品(产成品)	10,747,690,262.80	10,747,690,262.80	
合同资产	122,811,022.32	122,811,022.32	
保险合同资产			
分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	4,305,660,033.26	4,305,660,033.26	
其他流动资产	3,790,037,776.23	3,790,037,776.23	
流动资产合计	108,821,859,257.66	108,821,859,257.66	
非流动资产：			
发放贷款和垫款	2,779,316,316.38	2,779,316,316.38	
债权投资	6,137,887,785.67	6,137,887,785.67	
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	18,255,247,289.98	18,255,247,289.98	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	3,243,036,562.41	3,243,036,562.41	
投资性房地产	75,330,534,434.61	75,330,534,434.61	
固定资产	8,727,635,916.14	8,727,635,916.14	
其中：固定资产原价	12,875,130,449.09	12,875,130,449.09	
累计折旧	1,060,071,590.39	1,060,071,590.39	
固定资产减值准备	3,087,440,000.00	3,087,440,000.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	33,907,220.44	33,907,220.44	
无形资产	48,833,352.46	48,833,352.46	
开发支出			
商誉	870,922,005.04	870,922,005.04	
长期待摊费用	183,688,878.34	183,688,878.34	
递延所得税资产	9,096,594,968.41	9,097,700,887.71	1,105,919.30
其他非流动资产	5,367,529.81	5,367,529.81	
其中：特准储备物资			
非流动资产合计	124,712,972,259.99	124,714,078,178.99	1,105,919.30

资产总计	233,534,831,517.35	233,535,937,436.65	1,105,919.30
流动负债：			
短期借款	30,326,719,221.56	30,326,719,221.56	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	11,274,435,362.40	11,274,435,362.40	
预收款项	396,509,378.98	396,509,378.98	
合同负债	13,346,676,360.90	13,346,676,360.90	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款	2,405,812,826.38	2,405,812,826.38	
代理承销证券款			
预收保费			
应付职工薪酬	200,411,200.69	200,411,200.69	
其中：应付工资	162,041,977.21	162,041,977.21	
应付福利费	1,853,742.82	1,853,742.82	
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	6,251,450,704.14	6,251,450,704.14	
其中：应交税金	6,245,639,163.69	6,245,639,163.69	
其他应付款	20,661,402,866.33	20,661,402,866.33	
其中：应付股利	1,334,612.41	1,334,612.41	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	16,639,977,833.70	16,639,977,833.70	
其他流动负债	1,935,190,824.06	1,935,190,824.06	
流动负债合计	103,438,586,579.14	103,438,586,579.14	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	30,569,815,561.89	30,569,815,561.89	
应付债券	37,577,155,000.00	37,577,155,000.00	
其中：优先股			
永续债			

保险合同负债			
分出再保险合同负债			
租赁负债	16,749,069.86	16,749,069.86	
长期应付款	886,003,072.64	886,003,072.64	
长期应付职工薪酬	54,481,848.73	54,481,848.73	
预计负债	1,310,503,850.80	1,310,503,850.80	
递延收益	35,158,750.55	35,158,750.55	
递延所得税负债	926,838,848.46	927,944,767.76	1,105,919.30
其他非流动负债	1,754,431,275.67	1,754,431,275.67	
其中：特准储备基金			
非流动负债合计	73,131,137,278.60	73,132,243,197.90	1,105,919.30
负债合计	176,569,723,857.74	176,570,829,777.04	1,105,919.30
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	3,457,305,704.00	3,457,305,704.00	
国家资本			
国有法人资本	3,457,305,704.00	3,457,305,704.00	
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	3,457,305,704.00	3,457,305,704.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	10,636,806,312.28	10,636,806,312.28	
减：库存股			
其他综合收益	24,717,403.17	24,717,403.17	
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	2,844,311,259.88	2,844,311,259.88	
其中：法定公积金	1,279,212,085.02	1,279,212,085.02	
任意公积金	1,565,099,174.86	1,565,099,174.86	
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
一般风险准备	273,312,714.39	273,312,714.39	
未分配利润	15,956,315,392.88	15,956,315,392.88	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	33,192,768,786.60	33,192,768,786.60	

少数股东权益	23,772,338,873.01	23,772,338,873.01	
所有者权益（或股东权益）合计	56,965,107,659.61	56,965,107,659.61	
负债和所有者权益（或股东权益）合计	233,534,831,517.35	233,535,937,436.65	1,105,919.30

（二）会计估计变更情况

本公司投资性房地产及固定资产中房屋建筑物预计净残值按原值 2%-5%保留，折旧年限为 20-40 年。随着本年度新项目竣工投入市场，为更合理体现本公司投资性房地产及固定资产使用情况，经公司综合评估后决定，自 2023 年 1 月 1 日起，投资性房地产及固定资产预计净残值统一按原值的 2%保留，折旧年限变更为按剩余土地使用年限摊销，对于部分没有产证或产证无到期期限的投资性房地产及固定资产，按照公司同业态的项目年限进行摊销。此项会计估计变更对 2023 年度损益的影响为增加净利润（归属母公司股东的净利润）134,254,918.98 元，对 2023 年度母公司损益的影响为增加净利润 59,268,366.95 元。

（三）前期重大会计差错更正情况

无。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	133.88	80.39	66.53	主要系年底收到太古股权收购款所致
结算备付金	7.00	7.34	-4.63	不适用
拆出资金	9.42	8.83	6.59	不适用
交易性金融资产	25.98	93.41	-72.19	主要为购买理财产品及陆家嘴信托金融资产期限结构变化所致
应收票据	0.00	0.02	-100.00	本年收回应收票据所致

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应收账款	9.19	17.75	-48.24	本年收到保障房应收账款所致
预付款项	5.57	3.43	62.26	本年正常预付工程款
其他应收款	7.33	18.45	-60.26	本期收回关联方往来款
买入返售金融资产	2.94	0.67	336.64	子公司爱建证券持仓变化所致
存货	1,152.97	775.74	48.63	本年收购三林南项目及在建项目工程投入
合同资产	2.51	1.23	104.05	工程业务的未结算工程资产增加所致
一年内到期的非流动资产	64.78	43.06	50.44	陆家嘴信托发放贷款及垫款和债券投资流动性发生变化所致
其他流动资产	56.74	37.90	49.71	陆家嘴信托发放贷款及垫款和债券投资流动性发生变化所致
发放贷款和垫款	16.13	27.79	-41.98	陆家嘴信托发放贷款及垫款和债券投资流动性发生变化所致
债权投资	31.38	61.38	-48.87	陆家嘴信托发放贷款及垫款和债券投资流动性发生变化所致
长期股权投资	183.39	182.55	0.46	不适用
其他非流动金融资产	38.70	32.43	19.32	不适用
投资性房地产	802.64	753.31	6.55	不适用
固定资产	103.01	87.28	18.02	不适用
使用权资产	0.27	0.34	-19.29	不适用
无形资产	0.44	0.49	-10.44	不适用
商誉	8.71	8.71	0.00	不适用
长期待摊费用	2.25	1.84	22.63	不适用
递延所得税资产	91.39	90.98	0.46	不适用
其他非流动资产	0.56	0.05	939.41	本期保函保证金的增加所致

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值 (如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例 (%)
投资性房地产	802.64	321.67	-	40.08
存货	1,152.97	342.81	-	29.73
子公司股权	18.61	18.61	-	100.00
货币资金	133.88	1.97	-	1.47
应收账款	9.19	0.14	-	1.48
合计	2,117.28	685.19	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
川沙 C06-03 地块	69.40	-	69.40	取得借款	无重大不利影响
洋泾街道 245 街坊 4/6 丘、2/69 丘、2/918 丘、2/68 丘土地	131.75	-	131.75	取得借款	无重大不利影响
张江 57-01 地块项目	68.29	-	68.29	取得借款	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计 (%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例 (%)	权利受限原因
上海企荣投资有限公司	25.44	8.52	1.33	64.53	100.00	质押
上海仁陆置业	26.36	18.18	1.26	100.00	100.00	质押

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
有限公司						
合计	51.8	26.7	2.59	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 401.05 亿元和 462.28 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 15.27%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	83.82	-	101.00	184.82	39.98%
银行贷款	-	122.14	38.02	86.05	246.21	53.26%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	0.00%

其他有息债务	-	0.11	-	31.14	31.25	6.76%
合计	-	206.07	38.02	218.19	462.28	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 93.82 亿元，企业债券余额 71.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 20.00 亿元，且共有 43.82 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,139.94 亿元和 1,295.49 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 13.65%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	128.82	40.00	210.90	379.72	29.31%
银行贷款	-	189.40	125.35	410.48	725.23	55.98%
非银行金融机构贷款	-	1.24	0.39	-	1.63	0.13%
其他有息债务	-	0.16	70.24	118.51	188.91	14.58%
合计	-	319.62	235.98	739.89	1,295.49	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 193.82 亿元，企业债券余额 71.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 114.90 亿元，且共有 90.82 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	295.49	303.27	-2.56	不适用
应付账款	142.78	112.74	26.64	不适用
预收款项	4.26	3.97	7.53	不适用
合同负债	213.06	133.47	59.64	本期房产预售导致
代理买卖证券款	20.25	24.06	-15.84	不适用
应付职工薪酬	2.15	2.00	7.46	不适用

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应交税费	77.52	62.51	24.00	不适用
其他应付款	248.92	206.61	20.48	不适用
一年内到期的非流动负债	289.17	166.40	73.78	长期借款及应付债券的流动性结构变化
其他流动负债	19.49	19.35	0.71	不适用
长期借款	409.06	305.70	33.81	本期有息负债增加
应付债券	318.44	375.77	-15.26	不适用
租赁负债	0.11	0.17	-32.60	本期无新增长期租赁
长期应付款	8.52	8.86	-3.80	不适用
长期应付职工薪酬	0.49	0.54	-9.33	不适用
预计负债	13.98	13.11	6.70	不适用
递延收益	0.42	0.35	19.06	不适用
递延所得税负债	10.08	9.28	8.60	不适用
其他非流动负债	14.05	17.54	-19.93	不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：45.05 亿元

报告期非经常性损益总额：9.52 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	是	64.39%	房地产业	1,623.68	468.56	106.67	62.32
上海前滩国际	是	70.00%	房地产业	578.30	196.62	68.61	44.96

商务区 投资（ 集团） 有限公 司							
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

主要是由于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。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☒是 ☐否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处 的诉讼程 序
陆家嘴股 份、上海 佳湾资产 管理有限 公司、上 海佳二实 业投资有 限公司	江苏苏钢 集团有限 公司、苏 州市环境 科学研究 所、苏州 市苏城环 境科技有 限责任公 司、苏州 国家高新	因土壤污 染产生侵 权纠纷	2023 年	江苏省高 级人民法 院	100.44 亿 元	正在审理 中

	技术产业 开发区管 理委员 会、苏州 市自然资 源和规划 局					
--	--	--	--	--	--	--

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，发行人信息披露文件还可在上海清算所（<https://www.shclearing.com.cn/>）和中国债券信息网（<https://www.chinabond.com.cn/>）上进行查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为《上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 2023 年年度报告》盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:上海陆家嘴（集团）有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	13,387,687,387.40	8,039,191,685.02
结算备付金	699,796,581.68	733,759,424.56
拆出资金	941,508,056.55	883,328,578.20
交易性金融资产	2,597,852,001.41	9,341,400,004.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		1,591,500.00
应收账款	918,790,174.18	1,774,938,797.04
应收款项融资		
预付款项	557,294,926.02	343,466,334.09
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	732,960,352.22	1,844,523,259.83
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产	294,074,485.13	67,349,066.09
存货	115,297,032,327.79	77,573,801,776.99
合同资产	250,599,735.27	122,811,022.32
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	6,477,569,533.79	4,305,660,033.26
其他流动资产	5,674,214,835.05	3,790,037,776.23
流动资产合计	147,829,380,396.49	108,821,859,257.66
非流动资产：		
发放贷款和垫款	1,612,517,297.55	2,779,316,316.38
债权投资	3,138,085,740.67	6,137,887,785.67
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	18,339,167,695.69	18,255,247,289.98
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	3,869,685,790.46	3,243,036,562.41
投资性房地产	80,263,861,059.53	75,330,534,434.61
固定资产	10,300,654,370.50	8,727,635,916.14
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	27,365,829.49	33,907,220.44
无形资产	43,736,863.64	48,833,352.46
开发支出		
商誉	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	225,266,690.48	183,688,878.34
递延所得税资产	9,139,249,331.55	9,097,700,887.71
其他非流动资产	55,790,750.22	5,367,529.81
非流动资产合计	127,886,303,424.82	124,714,078,178.99
资产总计	275,715,683,821.31	233,535,937,436.65
流动负债：		
短期借款	29,549,108,150.72	30,326,719,221.56
向中央银行借款		
拆入资金	10,047,561.64	
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	14,277,891,385.46	11,274,435,362.40
预收款项	426,372,543.48	396,509,378.98
合同负债	21,306,485,207.09	13,346,676,360.90
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款	2,024,752,939.41	2,405,812,826.38
代理承销证券款		
应付职工薪酬	215,352,582.38	200,411,200.69
应交税费	7,751,776,630.45	6,251,450,704.14
其他应付款	24,892,367,086.45	20,661,402,866.33
其中：应付利息		
应付股利	334,612.41	1,334,612.41
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	28,916,520,343.29	16,639,977,833.70
其他流动负债	1,948,924,726.31	1,935,190,824.06
流动负债合计	131,319,599,156.68	103,438,586,579.14

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	40,905,689,680.62	30,569,815,561.89
应付债券	31,843,737,500.00	37,577,155,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,289,549.06	16,749,069.86
长期应付款	852,345,494.10	886,003,072.64
长期应付职工薪酬	49,397,545.01	54,481,848.73
预计负债	1,398,361,056.13	1,310,503,850.80
递延收益	41,858,268.62	35,158,750.55
递延所得税负债	1,007,744,501.97	927,944,767.76
其他非流动负债	1,404,823,713.82	1,754,431,275.67
非流动负债合计	77,515,247,309.33	73,132,243,197.90
负债合计	208,834,846,466.01	176,570,829,777.04
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,703,305,704.00	3,457,305,704.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,707,855,178.86	10,636,806,312.28
减：库存股		
其他综合收益	47,790,207.88	24,717,403.17
专项储备		
盈余公积	3,261,747,235.92	2,844,311,259.88
一般风险准备	371,895,613.15	273,312,714.39
未分配利润	16,379,128,396.57	15,956,315,392.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	34,471,722,336.38	33,192,768,786.60
少数股东权益	32,409,115,018.92	23,772,338,873.01
所有者权益（或股东权益）合计	66,880,837,355.30	56,965,107,659.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	275,715,683,821.31	233,535,937,436.65

公司负责人：徐而进主管会计工作负责人：李旻坤会计机构负责人：杜杰

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:上海陆家嘴（集团）有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	2,157,040,738.11	3,561,540,769.84
交易性金融资产	1,000,000.00	1,200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,017,249.40	7,070,960.69
应收款项融资		
预付款项	356,911,986.59	66,184,109.32
其他应收款	10,242,311,052.27	14,510,002,498.22
其中：应收利息		
应收股利		
存货	17,154,534,232.76	12,384,329,951.08
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,214,114,000.00	104,112,176.31
其他流动资产	428,586,253.40	399,524,503.23
流动资产合计	34,561,515,512.53	32,232,764,968.69
非流动资产：		
债权投资	2,288,119,348.19	288,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	40,910,277,236.95	37,438,818,597.11
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	1,190,975,481.26	1,190,975,481.26
投资性房地产	3,892,761,103.58	2,864,307,014.66
固定资产	1,285,400,679.19	1,335,232,628.48
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	54,505,689.65	81,029,802.65
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	69,677,427.49	
递延所得税资产	2,754,989,095.48	2,787,564,374.88
其他非流动资产		
非流动资产合计	52,446,706,061.79	45,985,927,899.04
资产总计	87,008,221,574.32	78,218,692,867.73
流动负债：		

短期借款	15,619,000,000.00	16,825,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,328,450,117.05	2,537,912,572.52
预收款项	48,957,178.68	44,343,235.51
合同负债	1,318,615,459.69	1,322,376,528.49
应付职工薪酬	4,585,116.59	3,202,247.57
应交税费	23,338,055.14	174,061,078.01
其他应付款	19,244,090,821.79	16,469,763,483.51
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,800,254,134.82	3,499,969,836.70
其他流动负债		
流动负债合计	48,387,290,883.76	40,876,628,982.31
非流动负债：		
长期借款	8,605,417,999.55	7,397,901,505.73
应付债券	10,100,000,000.00	12,382,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	34,859,331.76	82,227,525.29
长期应付款	386,946,204.15	391,682,153.49
长期应付职工薪酬		
预计负债	336,527,181.44	336,527,181.44
递延收益		
递延所得税负债	20,586,228.39	1,509,037.21
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,484,336,945.29	20,591,847,403.16
负债合计	67,871,627,829.05	61,468,476,385.47
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,703,305,704.00	3,457,305,704.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,063,611,032.27	7,270,863,531.03
减：库存股		
其他综合收益	5,944,450.79	16,194,569.27
专项储备		
盈余公积	3,261,747,235.92	2,844,311,259.88

未分配利润	4,101,985,322.29	3,161,541,418.08
所有者权益（或股东权益）合计	19,136,593,745.27	16,750,216,482.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计	87,008,221,574.32	78,218,692,867.73

公司负责人：徐而进主管会计工作负责人：李旻坤会计机构负责人：杜杰

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	20,379,234,854.34	19,896,914,590.28
其中：营业收入	18,963,471,555.09	17,850,794,573.40
利息收入	996,380,823.69	1,120,650,851.96
已赚保费		
手续费及佣金收入	419,382,475.56	925,469,164.92
二、营业总成本	18,123,287,704.80	17,105,075,086.68
其中：营业成本	9,372,531,959.86	11,419,613,853.79
利息支出	377,257,738.53	371,626,055.60
手续费及佣金支出	34,567,945.28	40,468,756.08
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	4,194,605,398.20	1,831,155,983.95
销售费用	210,648,178.62	249,952,193.01
管理费用	750,168,212.74	576,787,247.10
研发费用		
财务费用	3,183,508,271.57	2,615,470,997.15
其中：利息费用	3,256,789,238.19	2,707,529,386.80
利息收入	92,336,875.43	101,626,644.37
加：其他收益	174,238,696.86	137,455,164.42
投资收益（损失以“－”号填列）	2,310,514,445.72	171,627,120.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,594,509,109.62	-1,212,401,556.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	12,277,419.76	11,230,335.05
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-197,804,112.87	-186,694,495.00
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-15,619.17	-77,124,529.66
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	142,602.57	47,166.49
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	4,555,300,582.41	2,848,380,265.05
加: 营业外收入	36,734,051.81	65,795,967.77
减: 营业外支出	86,839,227.56	-10,957,393.60
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	4,505,195,406.66	2,925,133,626.42
减: 所得税费用	1,680,761,880.44	1,130,277,169.39
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	2,824,433,526.22	1,794,856,457.03
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	2,824,433,526.22	1,794,856,457.03
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,668,131,878.49	597,415,089.33
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	1,156,301,647.73	1,197,441,367.70
六、其他综合收益的税后净额	59,043,632.09	115,562,552.65
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	23,072,804.71	103,578,228.18
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	33,322,923.19	15,741,628.56
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	33,322,923.19	15,741,628.56
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-10,250,118.48	87,836,599.62
(1) 权益法下可转损益的其他综	-10,250,118.48	14,535,275.21

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		73,301,324.41
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	35,970,827.38	11,984,324.47
七、综合收益总额	2,883,477,158.31	1,910,419,009.68
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,691,204,683.20	700,993,317.51
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,192,272,475.11	1,209,425,692.17
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：徐而进主管会计工作负责人：李旻坤会计机构负责人：杜杰

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	1,114,642,453.94	731,210,192.75
减：营业成本	1,451,076,034.45	222,508,264.37
税金及附加	64,655,825.39	266,238,959.23
销售费用	9,803,108.53	18,024,954.04
管理费用	127,054,979.80	112,803,610.31
研发费用		
财务费用	1,264,571,161.80	1,093,919,806.93
其中：利息费用	1,587,855,834.23	1,140,788,952.27
利息收入	334,053,139.81	50,059,978.06
加：其他收益	21,900,272.93	18,514,885.54
投资收益（损失以“－”号填	3,924,162,486.01	1,834,558,671.07

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	607,866,377.52	-1,036,305,691.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-15,619.17	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,143,528,483.74	870,788,154.48
加：营业外收入	1,982,999.94	706,397.08
减：营业外支出	6,679,132.85	-42,646,779.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,138,832,350.83	914,141,330.99
减：所得税费用	51,652,470.58	117,999,955.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,087,179,880.25	796,141,375.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,087,179,880.25	796,141,375.48
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-10,250,118.48	87,836,599.62
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-10,250,118.48	87,836,599.62
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-10,250,118.48	14,535,275.21
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		73,301,324.41
六、综合收益总额	2,076,929,761.77	883,977,975.10
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：徐而进主管会计工作负责人：李旻坤会计机构负责人：杜杰

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	27,176,966,060.84	16,062,751,400.39
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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	46,907,711.51	-3,261,142.30
收取利息、手续费及佣金的现金	903,548,737.67	1,488,482,653.79
拆入资金净增加额	10,047,561.64	
回购业务资金净增加额		18,937,587.61
代理买卖证券收到的现金净额	-381,059,886.97	88,745,849.25
收到的税费返还	703,407,192.65	1,396,842,390.73

收到其他与经营活动有关的现金	3,473,093,117.54	4,098,252,998.24
经营活动现金流入小计	31,932,910,494.88	23,150,751,737.71
购买商品、接受劳务支付的现金	22,266,008,806.51	22,609,129,537.59
客户贷款及垫款净增加额	134,200,000.00	2,014,000,000.00
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额	328,246,870.05	-45,275,626.89
支付利息、手续费及佣金的现金	42,635,003.35	50,685,818.06
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,586,352,027.11	1,497,906,164.54
支付的各项税费	8,243,273,479.45	6,820,583,167.07
支付其他与经营活动有关的现金	3,404,478,793.16	1,348,402,010.93
经营活动现金流出小计	36,005,194,979.63	34,295,431,071.30
经营活动产生的现金流量净额	-4,072,284,484.75	-11,144,679,333.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	24,167,044,808.64	24,413,031,494.24
取得投资收益收到的现金	749,050,004.68	1,095,718,381.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,830,070,858.02	289,340.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,710,575,576.35	
收到其他与投资活动有关的现金	8,052,393,038.27	398,909.67
投资活动现金流入小计	38,509,134,285.96	25,509,438,125.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,664,601,815.04	3,445,120,862.50
投资支付的现金	32,028,703,259.42	31,232,739,868.37
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,705,255,195.86	215,092,884.90
支付其他与投资活动有关的现金	6,900,822,162.14	
投资活动现金流出小计	46,299,382,432.46	34,892,953,615.77

投资活动产生的现金流量净额	-7,790,248,146.50	-9,383,515,490.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	29,584,301,000.00	680,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,846,006,000.00	
取得借款收到的现金	59,750,144,899.72	70,300,022,228.23
收到其他与筹资活动有关的现金	964,289,281.50	239,276,768.24
筹资活动现金流入小计	90,298,735,181.22	71,219,298,996.47
偿还债务支付的现金	64,104,344,511.23	53,144,341,852.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,918,597,844.19	6,579,519,898.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	67,500,000.00	1,069,308,629.70
支付其他与筹资活动有关的现金	3,179,815,467.10	180,100,377.23
筹资活动现金流出小计	73,202,757,822.52	59,903,962,127.56
筹资活动产生的现金流量净额	17,095,977,358.70	11,315,336,868.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,834,335.28	7,202,771.29
五、现金及现金等价物净增加额	5,236,279,062.73	-9,205,655,183.90
加：期初现金及现金等价物余额	8,654,691,173.22	17,860,346,357.12
六、期末现金及现金等价物余额	13,890,970,235.95	8,654,691,173.22

公司负责人：徐而进主管会计工作负责人：李旻坤会计机构负责人：杜杰

母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	513,251,046.85	591,845,209.57
收到的税费返还	230,607,804.17	276,707,778.08
收到其他与经营活动有关的现金	1,525,112,685.88	33,368,398,517.64
经营活动现金流入小计	2,268,971,536.90	34,236,951,505.29
购买商品、接受劳务支付的现金	7,084,500,708.44	4,723,586,052.00
支付给职工及为职工支付的现	66,124,014.33	66,436,601.72

金		
支付的各项税费	215,417,566.64	352,556,269.42
支付其他与经营活动有关的现金	1,100,821,673.44	30,949,840,087.55
经营活动现金流出小计	8,466,863,962.85	36,092,419,010.69
经营活动产生的现金流量净额	-6,197,892,425.95	-1,855,467,505.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,194,230,000.00	8,292,385,064.05
取得投资收益收到的现金	1,581,926,950.26	1,832,959,168.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	43,876,152,824.74	20,000,000,000.00
投资活动现金流入小计	53,652,309,775.00	30,125,344,232.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,069,842.00	30,496.00
投资支付的现金	9,949,899,264.60	9,506,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	43,424,830,730.68	21,200,000,000.00
投资活动现金流出小计	53,379,799,837.28	30,706,030,496.00
投资活动产生的现金流量净额	272,509,937.72	-580,686,263.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	10,092,000,000.00	680,000,000.00
取得借款收到的现金	25,749,276,957.44	26,749,149,833.67
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	35,841,276,957.44	27,429,149,833.67
偿还债务支付的现金	28,851,184,892.20	20,624,955,643.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,410,397,574.10	2,480,176,657.95
支付其他与筹资活动有关的现金	58,657,569.33	33,542,098.62
筹资活动现金流出小计	31,320,240,035.63	23,138,674,399.66
筹资活动产生的现金流量净额	4,521,036,921.81	4,290,475,434.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,404,345,566.42	1,854,321,665.44

加：期初现金及现金等价物余额	3,561,295,739.28	1,706,974,073.84
六、期末现金及现金等价物余额	2,156,950,172.86	3,561,295,739.28

公司负责人：徐而进主管会计工作负责人：李旻坤会计机构负责人：杜杰

