

债券简称：21 陆嘴 01、21 陆嘴债 01	债券代码：152746.SH、2180039.IB
债券简称：21 陆嘴 02、21 陆嘴债 02	债券代码：152802.SH、2180100.IB
债券简称：23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01	债券代码：184716.SH、2380053.IB
债券简称：23 陆嘴 02、23 陆嘴债 02	债券代码：270106.SH、2380264.IB

上海陆家嘴(集团)有限公司 2024 年度

债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告

上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券全体持有人：

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券或本公司）作为 2021 年第一期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券、2021 年第二期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券、2023 年第一期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券、2023 年第二期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券的牵头主承销商及债权代理人，按照相关要求出具本报告。

为出具本报告，本公司与上海陆家嘴(集团)有限公司（以下简称发行人）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对上述债券存续期间所了解的信息进行披露。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对上述债券的投资价值做出任何评价，也未对上述债券的投资风险做出任何判断。上述债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人的基本情况

发行人名称	：上海陆家嘴(集团)有限公司
法定代表人	：徐而进
注册资本（万元）	：470,330.57
实缴资本（万元）	：470,330.57
注册地址	：中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 981 号
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



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）

二、跟踪评级情况

发行人已委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

（一）定期跟踪评级情况

1. 2023 年第一期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券

截至本报告出具之日，2023 年第一期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

2. 2023 年第二期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券

截至本报告出具之日，2023 年第二期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

（二）不定期跟踪评级情况

无。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2023 年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券募集说明书》、《2023 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券募集说明书》



的约定，在债券发行结束后于有关证券交易场所上市或交易流通。

（二）付息、兑付（如有）情况

报告期内，国泰海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

债券全称	债券简称	付息日	债券期限（年）	行权日	到期日	报告期内付息/行权情况
2023 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券	23 陆嘴 02、23 陆嘴债 02	2023 年 8 月 25 日	4	2025 年 8 月 25 日	2027 年 8 月 25 日	发行人已于 2024 年 8 月 26 日按时完成上年度付息工作
2023 年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券	23 陆嘴 01、23 陆嘴债 01	2023 年 3 月 9 日	5	2026 年 3 月 9 日	2028 年 3 月 9 日	发行人已于 2024 年 3 月 11 日按时完成上年度付息工作

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

发行人报告期内兑付情况如下：

债券全称	债券简称	债券期限（年）	兑付日	报告期内兑付情况
2021 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券	21 陆嘴 02、21 陆嘴债 02	3	2024 年 3 月 29 日	发行人已于 2024 年 4 月 1 日按时完成上年度付息兑付工作
2021 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券	21 陆嘴 01、21 陆嘴债 01	3	2024 年 2 月 3 日	发行人已于 2024 年 2 月 5 日按时完成上年度付息兑付工作

（三）募集资金使用情况

报告期内，涉及募集资金使用的债券为 23 陆嘴债 02。截至报告期末，23



陆嘴债 02 募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：23 陆嘴 02、23 陆嘴债 02 募集资金使用情况

债券代码	2380264. IB
债券简称	23 陆嘴债 02
发行金额	15.50
募集资金约定用途：	截至 2024 年末，已将 9.19 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。
募集资金实际用途：	截至 2024 年末，已将 9.19 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。

截至报告期末，23 陆嘴债 02 募集资金最终用途与约定用途一致。

（四）发行人信息披露情况

报告期内，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

- 1. 《上海陆家嘴(集团)有限公司董事发生变动的公告》
- 2. 《上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券年度报告（2023 年）》
- 3. 《上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年度审计报告》
- 4. 《上海陆家嘴（集团）有限公司 2024 年一季度财务报表》
- 5. 《上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券中期报告（2024 年）》
- 6. 《上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 2024 年半年度财务报告及附注》
- 7. 《上海陆家嘴（集团）有限公司 2024 年三季度合并及母公司财务报表》

（五）持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力

（一）发行人 2024 年度经营情况

发行人 2024 年和 2023 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元



主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
总资产	28,974,616.70	27,571,568.38	5.09%	
总负债	21,802,441.21	20,883,484.65	4.40%	
净资产	7,172,175.49	6,688,083.74	7.24%	
归属于母公司股东的净资产	3,787,083.31	3,447,172.23	9.86%	
期末现金及现金等价物余额	1,268,624.96	1,389,097.02	-8.67%	
营业收入	1,936,632.56	2,037,923.49	-4.97%	
营业成本	1,718,325.93	1,812,328.77	-5.19%	
利润总额	345,257.66	450,519.54	-23.36%	
净利润	194,533.34	282,443.35	-31.12%	主要系该年度结转项目成本较高所致。
归属母公司股东的净利润	109,594.43	166,813.19	-34.30%	主要系该年度结转项目成本较高所致。
经营活动产生的现金流净额	-506,169.42	-407,228.45	24.30%	
投资活动产生的现金流净额	289,314.70	-779,024.81	-137.14%	主要系投资支付的现金减少所致。
筹资活动产生的现金流净额	55,220.46	1,709,597.74	-96.77%	主要系吸收投资收到的现金减少所致。
资产负债率 (%)	75.25	75.74	-0.65%	
流动比率 (倍)	1.13	1.13	0.00%	
速动比率 (倍)	0.25	0.25	0.00%	

注：上述财务指标计算方法如下：

1. 资产负债率=负债合计/资产总计*100%
2. 流动比率=流动资产/流动负债
3. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(二) 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日,发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况,未发现发行人的生产经营和偿债意愿出现重大不利变化。

五、发行人已发行未兑付债券



截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率	到期兑付日
企业债券	2023年第一期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券	2023年03月09日	3+2	15.50	3.32	2028年03月09日
企业债券	2023年第二期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券	2023年08月25日	2+2	15.50	2.73	2027年08月25日
资产证券化	海通-陆家嘴集团-前滩国际商务区1期资产支持专项计划次级资产支持证券	2023年04月04日	17.9918	0.01	/	2041年04月01日
资产证券化	海通-陆家嘴集团-前滩国际商务区1期资产支持专项计划优先级资产支持证券	2023年04月04日	17.9918	31.25	3.40	2041年04月01日
公司债券	上海陆家嘴(集团)有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)	2021年05月13日	3+2	2.4	2.65	2026年05月13日
公司债券	上海陆家嘴(集团)有限公司2021年公开发行公司债券(第二期)	2021年06月22日	3+2	19.82	2.56	2026年06月22日
公司债券	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)	2022年10月13日	3+2	20.00	2.93	2027年10月13日
公司债券	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)	2023年02月03日	3.00	15.00	3.50	2026年02月03日
公司债券	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)	2023年05月26日	3+2	15.00	3.12	2028年05月26日
公司债券	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(第一期)	2024年06月18日	3+2	17.60	2.33	2029年06月18日
公司	上海陆家嘴(集团)有	2024年08	3+2	4.00	2.10	2029年08



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率	到期兑付日
债券	限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	月 05 日				月 05 日
中期票据	上海陆家嘴(集团)有限公司 2022 年度第一期中期票据	2022 年 07 月 20 日	3.00	10.00	2.90	2025 年 07 月 20 日
中期票据	上海陆家嘴(集团)有限公司 2022 年度第二期中期票据	2022 年 09 月 19 日	3.00	10.00	2.77	2025 年 09 月 19 日

六、增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

(一) 增信措施有效性

21 陆嘴 01、21 陆嘴 02、23 陆嘴 01、23 陆嘴 02 为无担保债券。

(二) 偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 21 陆嘴 01、21 陆嘴 02、23 陆嘴 01、23 陆嘴 02 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

七、债权代理人履职情况

2024 年度，国泰海通证券作为上述债券的债权代理人，根据《2023 年第一期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券募集说明书》、《2023 年第二期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券募集说明书》、《2022 年上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券债权代理协议及持有人会议规则》等有关文件的约定对于发行人的相关情况进行了跟进和督导，履行了债权代理工作职责。

以上情况，特此公告。

(本页以下无正文)



(本页无正文，为《上海陆家嘴(集团)有限公司 2024 年度债权代理事务报告并
发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

