

股票简称：陆家嘴  
债券简称：19 陆债 01  
债券简称：19 陆债 03  
债券简称：22 陆债 01  
债券简称：23 陆债 01  
债券简称：23 陆债 02  
债券简称：23 陆债 03  
债券简称：24 陆债 01  
债券简称：24 陆债 02

股票代码：600663  
债券代码：155201.SH  
债券代码：155395.SH  
债券代码：137840.SH  
债券代码：115011.SH  
债券代码：115392.SH  
债券代码：115945.SH  
债券代码：240578.SH  
债券代码：241024.SH

## 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

### 公司债券受托管理事务报告 (2024 年)

受托管理人



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

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

二〇二五年六月

## 重要声明

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”）编制本报告的内容及信息均来源于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司2024 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断。

## 目录

第一章 受托管理的公司债券概况 .....	4
第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况 .....	10
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 ...	13
第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况 .	15
第五章 公司债券本息偿付情况 .....	16
第六章 债券持有人会议召开情况 .....	17
第七章 公司债券跟踪评级情况 .....	18
第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的 执行情况 .....	19
第九章 受托管理人履行职责情况 .....	21
第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人 采取的应对措施 .....	22

## 第一章 受托管理的公司债券概况

### 一、发行主体名称

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co., Ltd.

### 二、公司债券概况

#### (一) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种一)

债券代码	155201.SH
债券简称	19 陆债 01
债券期限(年)	5
发行规模(亿元)	28.00
债券余额(亿元)	0.00
发行时初始票面利率	3.95%
调整票面利率时间(如发行人行使票面利率调整权)	2022 年 03 月 04 日
调整后票面利率(如发行人行使票面利率调整权)	2.80%
起息日	2019 年 03 月 04 日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次; 最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 03 月 04 日, 如遇法定节假日, 则顺延至下一个交易日
担保方式	—
发行时主体评级	AAA 上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行时债项评级	AAA 上海新世纪资信评估投资服务有限公司

#### (二) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)

债券代码	155395.SH
债券简称	19 陆债 03
债券期限(年)	5

发行规模（亿元）	7.00
债券余额（亿元）	0.00
发行时初始票面利率	3.88%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	2022年05月13日
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	3.05%
起息日	2019年05月13日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的05月13日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	—
发行时主体评级	AAA 上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行时债项评级	AAA 上海新世纪资信评估投资服务有限公司

### （三）上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者

#### 公开发行公司债券（第一期）

债券代码	137840.SH
债券简称	22 陆债 01
债券期限（年）	7
发行规模（亿元）	5.00
债券余额（亿元）	5.00
发行时初始票面利率	3.17%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
起息日	2022年09月15日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的09月15日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	—
发行时主体评级	AAA

	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行时债项评级	无债项评级

(四) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者

公开发行公司债券(第一期)

债券代码	115011. SH
债券简称	23 陆债 01
债券期限 (年)	5
发行规模 (亿元)	15.00
债券余额 (亿元)	15.00
发行时初始票面利率	3.24%
调整票面利率时间 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
调整后票面利率 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
起息日	2023 年 03 月 16 日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次; 最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 03 月 16 日, 如遇法定节假日, 则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AAA 上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行时债项评级	无债项评级

(五) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者

公开发行公司债券(第二期)

债券代码	115392. SH
债券简称	23 陆债 02
债券期限 (年)	5
发行规模 (亿元)	25.00
债券余额 (亿元)	25.00
发行时初始票面利率	3.10%
调整票面利率时间 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
调整后票面利率 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用

起息日	2023 年 06 月 06 日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 06 月 06 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AAA 上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行时债项评级	无债项评级

(六) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者

公开发行公司债券(第三期)

债券代码	115945. SH
债券简称	23 陆债 03
债券期限 (年)	5
发行规模 (亿元)	20.00
债券余额 (亿元)	20.00
发行时初始票面利率	3.08%
调整票面利率时间 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
调整后票面利率 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
起息日	2023 年 10 月 12 日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 10 月 12 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AAA 上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行时债项评级	无债项评级

(七) 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2024 年面向专业投资者

公开发行公司债券(第一期)

债券代码	240578. SH
债券简称	24 陆债 01

债券期限（年）	5
发行规模（亿元）	25.00
债券余额（亿元）	25.00
发行时初始票面利率	2.80%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
起息日	2024年02月28日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的02月28日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	—
发行时主体评级	AAA 上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行时债项评级	无债项评级

（八）上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2024 年面向专业投资者

公开发行公司债券(第二期)

债券代码	241024.SH
债券简称	24 陆债 02
债券期限（年）	5
发行规模（亿元）	10.00
债券余额（亿元）	10.00
发行时初始票面利率	2.55%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
起息日	2024年06月06日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的06月06日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	—
发行时主体评级	AAA 上海新世纪资信评估投资服务有限公司



发行时债项评级	无债项评级
---------	-------

## 第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况

### 一、发行人基本情况

发行人名称	:	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
法定代表人	:	徐而进
注册资本（万元）	:	503,515.37
注册地址	:	上海市中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 981 号
股票简称及代码	:	陆家嘴（600663）

### 二、发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为：房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设；纺织品、鞋帽服装、日用百货、日用化学产品，机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具、体育器材、首饰、黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、钟表、箱包、眼镜（隐形眼镜除外）、汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机（除计算机信息系统安全专用产品）、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、食品（不含生猪产品）、酒类的批发佣金代理（拍卖除外）零售和进出口；音响设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2024 年度，发行人实现营业收入 1,465,097.85 万元，产生营业成本 820,026.83 万元。2024 年度，发行人实现营业利润 252,469.59 万元，实现净利润 179,477.57 万元。

### 三、发行人 2024 年度财务状况

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	16,067,436.19	16,223,259.65	-0.96	-
总负债	11,212,446.13	11,551,189.13	-2.93	-
净资产	4,854,990.06	4,672,070.53	3.92	-
归属于母公司股东的净资产	2,461,960.14	2,260,812.81	8.90	-

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
期末现金及现金等价物余额	774,324.86	1,101,804.22	-29.72	-
营业收入	1,465,097.85	1,100,593.16	33.12	2024 年度，公司住宅销售和办公楼销售相结合，积极盘活存量资产。本年度前滩东方悦澜结转收入，房地产销售（含投资性房地产转让）收入较上年增加。
营业成本	820,026.83	443,502.10	84.90	是由于本年结转的前滩东方悦澜项目土地为公司从市场公开竞得，产品成本较高。
利润总额	250,301.99	289,730.25	-13.61	-
净利润	179,477.57	198,362.30	-9.52	-
归属母公司股东的净利润	150,847.50	143,236.41	5.31	-
经营活动产生的现金流量净额	131,585.03	1,138,055.08	-88.44	1、本年度住宅销售回款流入较上年度减少，除上年度开盘项目世纪前滩·天御、世纪前滩·天汇和川沙锦绣云澜住宅的续销流入外，新开盘项目有陆家嘴太古源源邸（第一批）和世纪臻邸，推盘面积少。2、本年度子公司戎邑置业支付梅园社区2E8-17 地块土地款。
投资活动产生的现金流量净额	408,131.79	171,570.73	137.88	1、本年度办公楼销售回款流入较上年度有所增加；2、子公司陆家嘴信托存续并表项目到期且新投入融资类项目规模下降。
筹资活动产生的现金流量净额	-866,959.90	-687,375.49	-26.13	-
资产负债率 (%)	69.78	71.20	-1.99	-
流动比率 (倍)	1.14	1.09	4.59	-
速动比率 (倍)	0.32	0.35	-8.57	-

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

#### 四、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，生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

### 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

#### 一、募集资金专项账户运作情况

22 陆债 01、23 陆债 01、23 陆债 03、23 陆债 02、19 陆债 01、19 陆债 03 募集资金前期已使用完毕。

报告期内，对于 24 陆债 01、24 陆债 02 的募集资金专项账户的运作，发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储和划转，并进行专项管理。

#### 二、募集资金使用情况

22 陆债 01、23 陆债 01、23 陆债 03、23 陆债 02、19 陆债 01、19 陆债 03 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

报告期内，涉及募集资金使用的债券为 24 陆债 01、24 陆债 02。截至报告期末，24 陆债 01、24 陆债 02 募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：24 陆债 01 募集资金使用情况

债券代码	240578.SH
债券简称	24 陆债 01
专项品种公司债券具体类型	不适用
发行金额（亿元）	25.00
募集资金约定用途	偿还公司债券本金
募集资金约定调整/变更流程	-
募集资金实际用途	偿还公司债券本金
临时补流情况	-
募集资金变更及信息披露情况	-

表：24 陆债 02 募集资金使用情况

债券代码	241024.SH
债券简称	24 陆债 02
专项品种公司债券具体类型	不适用
发行金额（亿元）	5.00
募集资金约定用途	置换已到期公司债券
募集资金约定调整/变更流程	-
募集资金实际用途	置换已到期公司债券
临时补流情况	-
募集资金变更及信息披露情况	-

### 三、发行人募集资金使用情况核查

22 陆债 01、23 陆债 01、23 陆债 03、23 陆债 02、19 陆债 01、19 陆债 03 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

报告期内，涉及募集资金使用的债券为 24 陆债 01、24 陆债 02。截至报告期末，24 陆债 01、24 陆债 02 募集资金最终用途与约定用途一致、专项账户运行正常，发行人已按照有关要求披露募集资金使用情况。

## 第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

### 一、公司债券增信措施有效性

22 陆债 01、23 陆债 01、23 陆债 03、23 陆债 02、24 陆债 01、24 陆债 02、19 陆债 01、19 陆债 03 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 22 陆债 01、23 陆债 01、23 陆债 03、23 陆债 02、24 陆债 01、24 陆债 02、19 陆债 01、19 陆债 03 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，详见本期债券募集说明书“第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施”及“第十节 投资者保护机制”。

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。

## 第五章 公司债券本息偿付情况

### 一、本息偿付情况

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：

单位：年

债券代码	债券简称	付息日	债券期限	行权日	到期日	报告期内付息/行权情况
137840.SH	22 陆债 01	2024 年 09 月 15 日	7.00	报告期内未行权	2029 年 09 月 15 日	发行人已于 2024 年 09 月 18 日按时完成上年度付息工作
115011.SH	23 陆债 01	2024 年 03 月 16 日	5.00	报告期内未行权	2028 年 03 月 16 日	发行人已于 2024 年 03 月 18 日按时完成上年度付息工作
115392.SH	23 陆债 02	2024 年 06 月 06 日	5.00	报告期内未行权	2028 年 06 月 06 日	发行人已于 2024 年 06 月 06 日按时完成上年度付息工作
115945.SH	23 陆债 03	2024 年 10 月 12 日	5.00	报告期内未行权	2028 年 10 月 12 日	发行人已于 2024 年 10 月 14 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：

单位：年

债券代码	债券简称	债券期限	兑付日	报告期内兑付情况
155201.SH	19 陆债 01	5.00	2024 年 03 月 04 日	发行人已于 2024 年 03 月 04 日按时完成兑付工作
155395.SH	19 陆债 03	5.00	2024 年 05 月 13 日	发行人已于 2024 年 05 月 13 日按时完成兑付工作



## 第六章 债券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。

## 第七章 公司债券跟踪评级情况

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。

截至本报告出具之日，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，无债项评级。

## 第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

### 一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，针对我司受托的公司债券，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2024 年半年度报告》
2. 《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年年度报告》
3. 《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年年度报告的补充公告》
4. 《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年度财务报表及审计报告》
5. 《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关于总经理发生变动的公告》

### 二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

#### （一）投保条款触发情况

##### 1. 22 陆债 01

针对投资者权益保护，发行人设置了交叉保护条款，详见本期债券募集说明书“第十节 投资者保护机制——一、交叉保护承诺；二、救济措施”。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

##### 2. 23 陆债 01

针对投资者权益保护，发行人设置了交叉保护条款，详见本期债券募集说明书“第十节 投资者保护机制——一、交叉保护承诺；二、救济措施”。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

##### 3. 23 陆债 02

针对投资者权益保护，发行人设置了交叉保护条款，详见本期债券募集说明书“第十节 投资者保护机制——一、交叉保护承诺；二、救济措施”。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

##### 4. 23 陆债 03

针对投资者权益保护，发行人设置了交叉保护条款，详见本期债券募集说明书“第十节 投资者保护机制——一、交叉保护承诺；二、救济措施”。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

#### 5.24 陆债 01

针对投资者权益保护，发行人设置了交叉保护条款，详见本期债券募集说明书“第十节 投资者保护机制——一、交叉保护承诺；二、救济措施”。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

#### 6.24 陆债 02

针对投资者权益保护，发行人设置了交叉保护条款，详见本期债券募集说明书“第十节 投资者保护机制——一、交叉保护承诺；二、救济措施”。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

### **（二）特殊约定触发情况**

无。

## 第九章 受托管理人履行职责情况

国泰海通证券作为 22 陆债 01、23 陆债 01、23 陆债 03、23 陆债 02、24 陆债 01、24 陆债 02、19 陆债 01、19 陆债 03 的受托管理人，积极履行受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内国泰海通证券遵照监管机构相关要求对发行人开展了存续期信用风险排查工作，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中约定的义务。

特别地，报告期内国泰海通证券针对本期债券披露了以下报告：

1. 《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告(2023 年度)》
2. 《国泰君安证券股份有限公司关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司总经理发生变动的临时受托管理事务报告》

## 第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他事项，国泰海通证券已按照受托管理协议约定履行相关职责，将持续关注发行人相关情况，督促发行人按主管机关规定及募集说明书约定履行相关义务。

（本页无正文，为《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年）》之盖章页）

---

