

股票简称：浦东金桥/金桥B股

股票代码：600639/900911

金橋股份
Goldenbridge

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

SHANGHAI JINQIAO EXPORT PROCESSING ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

住所：上海浦东新金桥路28号

公开发行2013年公司债券募集说明书摘要

保荐人（主承销商）：



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（注册地址：上海市浦东新区商城路 618 号）

2014年11月13日

声 明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上交所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺，募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次债券发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡认购、受让并合法持有本次债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书、《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，并按中国证监会或上海证券交易所要求的方式予以公布，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和保荐机构及主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本次债券评级为 AA+；本次债券上市前，公司最近一期末（2014 年 6 月 30 日）合并报表中所有者权益为 51.22 亿元，资产负债率为 50.30%；本次债券上市前，公司 2011 年、2012 年和 2013 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为人民币 4.53 亿元、3.34 亿元和 4.27 亿元，最近三年实现的平均可分配利润为 4.05 亿元，高于本次债券预计的一年利息的 1.5 倍。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本次债券发行结束后，公司将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。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，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评级，公司的主体长期信用等级为 AA+，该级别表明公司短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强，经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小；本次公司债券的信用等级为 AA+，该级别表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

根据政府主管部门要求和新世纪评估的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期（至本次债券本息的约定偿付日止）内，新世纪评估将对其进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，新世纪评估

将持续关注浦东金桥外部经营环境的变化、影响浦东金桥经营或财务状况的重大事件、浦东金桥履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映浦东金桥的信用状况。

新世纪评估对浦东金桥的跟踪评级期限为本次信用评级报告出具日至失效日。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每 1 年进行一次，并在浦东金桥年度报告公布后 2 个月内完成该年度的定期跟踪评级并进行披露。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，新世纪评估将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，浦东金桥应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪评估相应事项。新世纪评估及其评级人员将密切关注与浦东金桥有关的信息，在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。不定期跟踪评级报告在新世纪评估向浦东金桥发出“重大事项跟踪评级告知书”后 10 个工作日内提出。

信用评级机构对本公司和本次债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来新世纪评估调低本公司主体或者本次债券的信用评级，本次债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本次债券的投资者造成损失。

新世纪评估的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和上海新世纪资信评估投资服务有限公司网站（<http://www.shxsj.com>）予以公告。

五、公司成立初期主营业务以园区土地成片开发为主。公司目前主营业务为园区开发、工业、商业用房以及配套住宅租售，是一家物业租售并举，并以租赁为主的区域开发商。公司两项主营业务，物业租赁和房地产销售均与国家宏观经济联系较为紧密。物业租赁方面，宏观经济波动可能会对租户自身的经营状况或收入水平产生影响，从而影响到公司物业租赁情况。房地产销售方面，公司的房地产销售业务具有一定开发周期性，同时受国家宏观经济政策调控、项目定位、规划设计、营销策划、销售价格和竞争状况等多种因素影响，将导致销量或销售

毛利的波动，从而影响公司的整体盈利水平。

六、公司 2011 年度、2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-6 月合并报表口径的经营活动产生的现金流量净额分别-5,286.94 万元、-5,469.79 万元、20,909.95 万元和-2,027.29 万元。公司的主营业务收入来源于房地产租赁、房地产销售及酒店公寓服务，其中房地产租赁业务近三年占主营业务收入的比重超过 50%。公司因房地产租赁业务建设投入而产生的现金流出计入经营活动现金流出，该业务的租金收入计入经营活动现金流入。报告期内，公司加大对房地产租赁物业的建设投入，新建项目较多，而公司的租赁物业具有回收期长等特点，各期该业务现金流出和流入不能完全配比。未来几年，随着公司在建租赁物业陆续进入回收期，以及房地产销售项目陆续进入结算期，公司经营活动产生的现金流量净额将有所改善。同时，房地产开发具有周期长、过程复杂、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点，若公司在建项目无法如期完工，或由于房地产行业景气度下降，导致短期内无法实现租售或溢价空间缩小，则公司的经营活动产生的现金流量会出现波动。

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》约束。

八、发行人控股股东金桥集团为本次债券提供不可撤销的连带责任保证担保。发行人为担保人园区开发经营业务的主要承担者，主要财务指标占担保人比例较大，双方同质性较强，担保人与发行人盈利状况都会受行业波动的影响。在本次债券存续期内，担保人的经营状况、资产状况及支付能力如果发生负面变化，其履行为本次债券本息的兑付承担连带保证责任的能力将受到不利影响。

目 录

目 录.....	5
释 义.....	7
第一节 发行概况	9
一、本次发行的基本情况.....	9
二、本次发行的有关机构.....	13
三、认购人承诺.....	17
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	17
第二节 担保	19
一、担保人的基本情况.....	19
二、担保函的主要内容.....	23
三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排.....	24
第三节 发行人的资信情况	26
一、本次债券的信用评级情况.....	26
二、信用评级报告的主要事项.....	26
三、发行人的资信情况.....	28
第四节 发行人基本情况	31
一、公司概况.....	31
二、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况.....	38
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	39
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	40
五、公司主营业务基本情况.....	46
第五节 财务会计信息	48
一、发行人最近三年及一期的财务报表.....	48
二、最近三年及一期合并报表范围的变化.....	58
三、最近三年及一期的主要财务指标.....	58
四、发行人最近三年及一期非经常性损益表（合并报表口径）.....	60
五、管理层讨论与分析.....	61
六、本期公司债券发行后发行人资产负债结构变化.....	84
第六节 本次募集资金运用	86
一、募集资金运用计划.....	86



二、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	88
第七节 备查文件	89
一、备查文件目录.....	89
二、备查时间、地点和网址.....	89

释 义

本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定含义：

发行人/公司/浦东金桥	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
金桥集团/控股股东/保证人/担保人	指	上海金桥（集团）有限公司
本次发行	指	本次公司债券的公开发行
本次债券/本期债券	指	根据发行人于2009年9月15日召开的2009年第一次临时股东大会通过的有关决议，经中国证监会核准向社会公众公开发行的本金总额不超过人民币12亿元公司债券，2011年9月15日召开的2011年第二次临时股东大会及2013年9月13日召开的2013年第一次临时股东大会分别表决通过《关于延长公司发行公司债券股东大会决议有效期的议案》，将有效期延长至2015年9月15日
担保函	指	金桥集团出具的为本次发行本息兑付提供不可撤销连带责任保证担保的担保函
联发公司	指	上海金桥出口加工区联合发展有限公司
房产公司	指	上海金桥出口加工区房地产发展有限公司
广场公司	指	上海新金桥广场实业有限公司
金桥南区建设发展公司	指	上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司
金桥经济技术开发区	指	上海金桥经济技术开发区，原上海金桥出口加工区
自贸区	指	中国（上海）自由贸易试验区
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
保荐人/保荐机构/主承销商/债券受托管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
会计师事务所/德勤华永	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/律师事务所	指	国浩律师（上海）事务所
资信评级机构/新世纪评估/信用评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《债券持有人会议规则》	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司2009年公司债券债券持有人会议规则
《债券受托管理协议》	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司与国泰君安证券股份有限公司之上海金桥出口加工区开发股份有限公司公司债券受托管理协议

承销团	指	由主承销商为本次债券发行组织的承销机构的总称
余额包销	指	指承销团按照承销协议所规定的各自承销本次债券的份额，在承销期结束时，将售后剩余的本次债券全部自行购入的承销方式
新质押式回购	指	根据《上海证券交易所债券交易实施细则（2006年2月6日颁布，2008年9月26日修订）》，上海证券交易所于2006年5月8日起推出的质押式回购交易。质押式回购交易指将债券质押的同时，将相应债券以标准券折算比率计算出的标准券数量为融资额度而进行的质押融资，交易双方约定在回购期满后返还资金和解除质押的交易。
报告期、最近三年及一期	指	2011年、2012年、2013年及2014年1-6月
交易日	指	上海证券交易所的营业日
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）
法定节假日、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省的法定节假日和/或休息日）
《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
《试点办法》	指	证监会于2007年8月14日颁布实施的《公司债券发行试点办法》
元/万元	指	人民币元/万元

特别说明：本募集说明书中部分财务数据尾数合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于采用四舍五入的运算法则造成的。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

(一) 发行人基本情况

- 1、公司名称：上海金桥出口加工区开发股份有限公司
- 2、英文名称：SHANGHAI JINQIAO EXPORT PROCESSING ZONE DEVELOPMENT CO.,LTD.
- 3、法定代表人：黄国平
- 4、股票上市地：上海证券交易所
- 5、登记结算机构：中国证券登记结算有限公司上海分公司
- 6、股票简称：浦东金桥（A股） 金桥B股（B股）
- 7、股票代码：600639（A股） 900911（B股）
- 8、注册地址：上海浦东新金桥路28号
- 9、办公地址：上海浦东新金桥路27号1号楼
- 10、邮政编码：201206
- 11、电 话：021-50307702
- 12、传 真：021-50301533
- 13、互联网网址：www.58991818.com
- 14、电子邮箱：jqir@58991818.com
- 15、经营范围：在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介(含侨汇、外汇房)；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；保税仓库；服装、家电、办公用品、日用百货的批发；转口贸易和各类咨询(涉及行政许可的凭许可证经营)。以下仓库运输、娱乐业、餐饮旅馆业、出租车等经营范围仅限分支机构。

（二）核准情况及核准规模

发行人拟发行不超过 12 亿元公司债券相关议案由公司 2009 年 8 月 25 日召开的第六届董事会第二十一次会议审议通过,并经 2009 年 9 月 15 日召开的 2009 年度第一次临时股东大会表决通过。2011 年 8 月 26 日召开的第七届董事会第三次会议审议通过了关于《关于延长公司发行公司债券股东大会决议有效期的提案》,将公司发行公司债券股东大会决议有效期延长两年至 2013 年 9 月 15 日,该提案已经 2011 年 9 月 15 日召开的 2011 年第二次临时股东大会表决通过。2013 年 8 月 27 日召开的第七届董事会第二十次会议审议通过了《关于延长公司发行公司债券股东大会决议有效期的议案》,将公司发行公司债券股东大会决议有效期延长两年即从 2013 年 9 月 16 日至 2015 年 9 月 15 日止,该议案已经 2013 年 9 月 13 日召开的 2013 年第一次临时股东大会表决通过。除股东大会决议有效期作前述延长外,公司 2009 年度第一次临时股东大会审议批准的《关于公司发行公司债券的提案》的其余事项与内容不变。

发行人拟发行公司债券的相关董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在 2009 年 8 月 28 日、2009 年 9 月 16 日的《上海证券报》和香港《文汇报》上。2011 年关于延长公司发行公司债券股东大会决议有效期的相关董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在 2011 年 8 月 30 日、2011 年 9 月 16 日的《上海证券报》和《文汇报》上。2013 年关于延长公司发行公司债券股东大会决议有效期的相关董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在 2013 年 8 月 29 日、2013 年 9 月 14 日的《上海证券报》和《文汇报》上。

经中国证监会“证监许可[2014]664 号”文核准,公司获准公开发行不超过 12 亿元的公司债券。公司将根据债券市场等情况在不违反相关规定的前提下确定债券的发行时间、发行规模及发行条款。

（三）本次债券基本条款

发行主体: 上海金桥出口加工区开发股份有限公司

债券名称: 上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券

发行规模: 不超过 12 亿元

票面金额: 100 元

发行价格：按面值平价发行

债券期限：8年

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作

向公司股东配售安排：本次公司债券不向公司原股东优先配售

债券利率及其确定方式：本次债券票面利率询价区间为4.50%-5.80%，最终票面年利率将根据市场询价结果，由发行人与保荐人（主承销商）按照国家有关规定协商一致，在上述利率询价区间内确定，在债券存续期限前5年固定不变；如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后3年票面年利率为债券存续期限前5年票面年利率加上调基点，在债券存续期限后3年固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，公司按照登记机构相关业务规则将到期的利息或本金足额划入登记机构指定的银行账户后，不再另计利息

付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理

发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本次债券存续期限的第5年付息日上调本次债券后3年的票面利率，上调幅度为1至200个基点（含本数），其中一个基点为0.01%

发行人上调票面利率公告日期：发行人将于本次债券的第5个计息年度的付息日前的第10个工作日刊登关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告

投资者回售选择权：发行人刊登关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券存续期的第5个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。本次债券存续期第5个付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作

投资者回售申报日：发行人刊登是否上调本次债券票面利率及上调幅度公告

后，行使回售权的债券持有人应在回售申报日，即本次债券存续期第5个付息日之前的第5个交易日，通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权

还本付息方式及支付金额：采用单利按年计息，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。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金

起息日：2014年11月17日

利息登记日：2015年至2022年每年11月17日之前的第1个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）

付息日：本次债券存续期间，自2015年起每年11月17日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

兑付登记日：2022年11月17日之前的第6个交易日为本次债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息

兑付日期：本次债券的兑付日期为2022年11月17日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2019年11月17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

计息期限：本次债券的计息期限为2014年11月17日至2022年11月16日；如投资者行使回售权，则回售部分债券的计息期限为自2014年11月17日至2019年11月16日

本金支付日：2022年11月17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）

支付方式：本次债券本息的偿付方式按照登记机构的相关规定办理

保证人：上海金桥（集团）有限公司

担保方式：不可撤销的连带责任保证担保

担保范围：本次债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用

资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

信用级别：发行人的主体信用级别为 AA+，本次债券信用级别为 AA+

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

发行方式：详见发行公告

发行对象：详见发行公告

承销方式：本次发行由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销

拟上市交易场所：本次公司债券发行完成后，公司将申请本次公司债券于上交所上市交易

新质押式回购：公司的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，公司将向上交所申请本次债券上市后新质押式回购交易事宜，具体折算率等事宜按上交所及债券登记机构的相关规定执行

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还银行贷款及补充公司流动资金

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

发行费用概算：本次债券的发行费用为不超过募集资金的 1.5%

（四）本次公司债券上市的地点和时间安排

发行公告刊登的日期：2014 年 11 月 13 日

发行首日：2014 年 11 月 17 日

预计发行期限：2014年11月17日至2014年11月19日，共3个工作日

网上申购日：2014年11月17日

网下发行期限：2014年11月17日至2014年11月19日

本次发行结束后，公司将向上交所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

二、本次发行的有关机构

（一）发行人

名称：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

住所：上海浦东新金桥路28号

联系地址：上海浦东新金桥路27号1号楼

邮政编码：201206

法定代表人：黄国平

联系人：严少云

电话：021-50307702

传真：021-50301533

（二）保荐机构（主承销商）

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路618号

办公地址：上海市银城中路168号上海银行大厦29楼

法定代表人：万建华

项目主办人：汤翔、孙逸然

项目协办人：陈是来

项目经办人：温治、章宇轩、王蓓

电话：021-38676666

传真：021-38670753

（三）发行人律师

名称：国浩律师（上海）事务所

办公地址：上海市南京西路 580 号南证大厦 45-46 层

负责人：倪俊骥

经办律师：李鹏、周若婷

电话：021-52341668

传真：021-52341670

（四）会计师事务所

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼

负责人：卢伯卿

经办注册会计师：杨文惠、秦嵘乔

电话：021-61412198

传真：021-63350177

（五）担保人

名称：上海金桥（集团）有限公司

住所：上海浦东新金桥路 28 号

联系地址：上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼

法定代表人：黄国平

联系人：荀九斤

电话：021-50307713

传真：021-50301812

(六) 资信评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

办公地址：上海市汉口路 398 号上海华盛大厦 14F

法定代表人：朱荣恩

签字评级人员：王连熙、刘兴堂

电话：021-63501349

传真：021-63500872

(七) 债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路 618 号

办公地址：上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼

法定代表人：万建华

联系人：汤翔、孙逸然

电话：021-38676666

传真：021-38670753

(八) 保荐人（主承销商）收款银行

名称：上海浦东发展银行上海分行营业部

大额支付系统号：310290000152

户名：国泰君安证券股份有限公司

账户：97020153400000063

(九) 申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（十）公司债登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

法定代表人：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

三、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人、二级市场的购买人、以其他合法方式取得本次债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在实质性影响其公正履行职责的利害关系。截至 2014 年 6 月 30 日，除下列事项外，公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系：

截至 2014 年 6 月 30 日，国泰君安的全资子公司国泰君安（香港）有限公司代理客户持有发行人 B 股合计 6,515,098 股，占发行人总股本的 0.71%。

截至 2014 年 6 月 30 日，国泰君安的实际控制人为上海国际集团有限公司，

其直接控制的控股子公司上海国际信托有限公司持有发行人 A 股合计 32,167,317 股，占发行人总股本的 3.46%。

截至 2014 年 6 月 30 日，发行人持有国泰君安合计 9,302,464 股，占国泰君安总股本的 0.15%。

本次公司债券的担保人为发行人的控股股东上海金桥（集团）有限公司。

第二节 担保

本次债券由金桥集团为其本息兑付提供全额不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括公司债券的本金和利息以及因浦东金桥发行公司债券所导致的任何其他现金支付义务（包括但不限于违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等）。

一、担保人的基本情况

（一）基本情况简介

公司名称：上海金桥（集团）有限公司

注册地址：上海浦东新金桥路 28 号

注册日期：1997 年 12 月 2 日

法定代表人：黄国平

注册资本：121,476.072 万人民币

办公地址：上海浦东新金桥路 27 号

金桥集团主要从事金桥经济技术开发区的基础性开发，主要承担金桥经济技术开发区整体规划和设计、土地开发与动拆迁、市政与基础建设、招商引资及产业配套、征地安置等基础性工作。

（二）最近一年及一期的主要财务指标

金桥集团 2013 年度的财务报告经德勤华永审计，并出具了德师报(审)字(14)第 P0108 号标准无保留意见的审计报告。

项目（合并口径）	2014年6月30日	2013年12月31日
净资产（含少数股东权益）（万元）	697,493.94	663,794.08
净资产（不含少数股东权益）（万元）	381,457.76	358,927.24
资产负债率（合并）	59.48%	60.62%
流动比率	1.25	1.13
速动比率	0.63	0.55
项目（合并口径）	2014年1-6月	2013年度
净资产收益率 ¹	4.56%	7.00%

注 1：2014 年 1-6 月净资产收益率未经年化。

上述财务指标计算公式如下：

资产负债率 = 总负债 / 总资产

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货净额) / 流动负债

净资产收益率指标根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的规定计算。

(三) 资信状况

上海金桥(集团)有限公司是公司的控股股东,金桥集团是经上海市浦东新区政府沪浦管(1995)281号文批准,于1995年12月在原上海市金桥出口加工区开发公司基础上改建的,由上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出资管理的国有独资有限责任公司。

截止2013年12月31日,金桥集团经审计总资产达到168.55亿元,净资产66.38亿元(含少数股东权益),2013年实现营业收入22.72亿元,利润总额6.36亿元,净利润4.44亿元。上述数据经德勤华永审计。

截至2014年6月30日,金桥集团未经审计总资产达到172.15亿元,净资产69.75亿元(含少数股东权益),2014年1-6月实现营业收入15.75亿元,利润总额4.02亿元,净利润3.10亿元。

金桥集团作为上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会下属的全资企业,资信状况良好,与国内主要银行保持着长期合作伙伴关系;及时偿还到期银行债务,未发生违约行为;与主要客户发生业务往来时,未有违约现象。

(四) 发行人主要财务指标占担保人财务指标的比例

财务指标	发行人财务指标占担保人财务指标的比例	
	2014.6.30 /2014 年 1-6 月	2013.12.31/2013 年度
总资产	59.86%	61.15%
所有者权益	73.44%	75.08%
营业收入	61.06%	62.87%
净利润	86.58%	101.32%
归属于母公司股东净利润 ¹	96.51%	219.29%

注 1: 归属于母公司股东净利润比例=发行人归属于母公司股东净利润/担保人归属于母公司股东净利润。

浦东金桥及其子公司为金桥区域开发建设的核心企业,为金桥集团物业租赁和物业销售业务的主要承担者。金桥集团本部及其他子公司(不含浦东金桥及其子公司)业务涵盖土地开发、物业管理及工程、物流仓储和环保等,同时因招商引资需要也经营少量物业租赁业务。总体而言,浦东金桥为金桥集团园区开发经营业务的主要实施主体,同时金桥集团的其他业务与浦东金桥业务具有较强的互补性。金桥集团多元化的业务结构有助于完善金桥开发区的产业链,提升金桥开发区及金桥集团的市场竞争力。

2014 年 6 月末,金桥集团合并口径总资产为 1,721,503.08 万元,其中浦东金桥合并口径总资产为 1,030,515.16 万元。金桥集团本部及其他子公司资产规模达 690,987.93 万元,占金桥集团合并口径总资产的 40.14%。

2013 年度,金桥集团本部及其他子公司各项主营业务盈利状况如下:

单位:万元

项目	金桥集团合并口径主营业务毛利 (A)	浦东金桥合并口径主营业务毛利 (B)	差额 (A-B)
园区开发经营	102,446.27	96,548.21	5,898.06
物业管理及工程	996.25	-	996.25
物流仓储	4,189.46	-	4,189.46
环保	3,794.22	-	3,794.22
其他	1,581.71	1,085.72	495.99
合计	113,007.91	97,633.93	15,373.98

2013 年度金桥集团合并口径主营业务毛利扣除浦东金桥合并口径主营业务毛利为 15,373.98 万元,占金桥集团合并口径主营业务毛利的 13.60%。其中金桥

集团园区开发经营业务合并口径毛利扣除浦东金桥该业务合并口径毛利为 5,898.06 万元，占金桥集团该项业务合并口径毛利的 5.76%，主要原因系浦东金桥及其子公司为集团该项业务的主要承担者，持有金桥集团绝大多数经营性物业，拥有较强的盈利能力，而金桥集团本部及其他子公司持有一些未开发土地，短期内无法产生较大的收益。

近年来，金桥集团（不含浦东金桥及其子公司）依托在金桥开发区内的综合优势，不断拓展园区配套服务业，已形成物业管理及工程、物流仓储、环保等多元化配套服务业结构，截至 2013 年末，金桥集团合并口径该等业务毛利合计数扣除浦东金桥合并口径该等业务毛利合计数为 9,475.92 万元。随着金桥集团园区内配套物业的进一步完善及相关子公司业务逐步拓展至区外，金桥集团的盈利状况将进一步改善。

（五）累计对外担保的金额及占净资产的比例

截至 2014 年 6 月 30 日，金桥集团不可撤销的累计对外担保余额为 11.10 亿元，未经审计合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）为 69.75 亿元，累计对外担保余额占其净资产（含少数股东权益）的比例约为 15.91%。若考虑发行人本次债券全额发行，金桥集团累计对外担保余额将不超过 23.10 亿元，占其 2014 年 6 月 30 日净资产（含少数股东权益）的比例约为 33.12%。

（六）偿债能力分析

截至 2014 年 6 月 30 日，金桥集团流动比率为 1.25，速动比率为 0.63。虽然金桥集团的流动比率和速动比率相对较低，但这主要是由于金桥集团的资产结构中投资性房地产等非流动资产所占比例较高，致使流动资产比例偏低。而在流动资产中，存货所占比重较高，使得速动资产占比进一步降低。

从金桥集团的负债方面来看，金桥集团主要利用短期流动资金借款进行大量投资性房地产项目的开发，使其债务结构主要以有息中短期债务为主，长期债务较少。截至 2014 年 6 月末，金桥集团资产负债率为 59.48%，总体负债水平较低，债务负担也相对较轻。

金桥集团拥有良好银行资信，截止 2014 年 6 月 30 日，金桥集团本部共计取得银行公开授信额度 4 亿元，尚未使用的银行公开授信额度 2.6 亿元。综合以上

分析，金桥集团经营稳定，资产质量较好，总体偿债能力较强。

二、担保函的主要内容

（一）担保金额

浦东金桥拟公开在境内发行的以人民币认购的不超过 12 亿元人民币的公司债券。

（二）担保期限

金桥集团提供保证担保的保证期间为保证范围内的债权履行期限届满之日起六个月。

（三）担保方式

担保方式为不可撤销的连带责任保证。

（四）担保范围

保证担保的范围包括公司债券的本金和利息以及因浦东金桥发行公司债券所导致的任何其他现金支付义务（包括但不限于违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等）。

（五）发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

如浦东金桥未能根据其募集说明书承诺的时间和数额偿付公司债券的本金、利息及其他因发行公司债券所导致的任何其他现金支付义务，金桥集团应主动承担担保义务，将兑付资金划入债券登记机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求金桥集团承担保证责任。债券受托管理人有权代表债券持有人要求金桥集团履行保证责任。金桥集团保证在接到公司债券持有人或债券受托管理人的书面索款通知后六十个营业日内向其清偿上述款项。

（六）保证责任的相关事宜

1、保证期间，债权人将债权或部分债权转让给第三人的，金桥集团在原保证担保的范围内继续承担保证责任。

2、保证期间，债权人许可浦东金桥转让债务的，应当取得金桥集团的同意，未经金桥集团书面同意的，金桥集团不再承担保证责任。

（七）担保费

金桥集团向浦东金桥一次性收取担保费人民币壹佰万元，浦东金桥应在本次公司债券发行完毕之日起十五个工作日内一次性向金桥集团支付。

（八）担保函的生效

本担保函经金桥集团授权代表签署并加盖公章后，自浦东金桥发行公司债券事宜获得中国证监会核准并且发行成功之日起生效。

（九）声明与保证

- 1、金桥集团具有提供担保的对外主体资格，金桥集团有权出具本函。
- 2、金桥集团声明，其向有关主管部门或债权人提供的有关其资信情况说明、财务报表或其他资料均是真实的、有效的。
- 3、金桥集团承诺，其将根据有关部门或债权人的要求，定期向有关部门或债权人报送财务报表及其他有关财务及经营的真实资料。
- 4、鉴于金桥集团为浦东金桥发行公司债券提供担保事宜应按照规定向社会公众作信息披露，金桥集团承诺按照有关规定将需要披露的信息在第一时间通知浦东金桥。
- 5、经合格注册会计师所核验，金桥集团截至 2012 年 12 月 31 日的净资产额为 60.49 亿元。截至目前的累计对外担保金额为 10.17 亿元，本次为浦东金桥发行公司债券提供保证担保以后的累计对外担保金额未超过金桥集团最近一期经审计的净资产。

三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。债券持有人会议的职权包括：当发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

债券受托管理人将持续关注担保人的资信状况，当出现可能影响债券持有人重大权益的事项，包括担保人发生重大不利变化时，债券受托管理人将根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。债券受托管理人将严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进

行沟通，促成该债券持有人会议决议为发行人或其他相关主体所接受，督促该债券持有人会议决议的具体落实。

此外，在债券存续期内，债券受托管理人将出具债券受托管理人报告，报告内容包括担保人情况的变化，以及时向债券持有人披露相关信息。

第三节 发行人的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

经新世纪评估综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA+，本次公司债券的信用等级为 AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经新世纪评估综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA+，该级别表明公司短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强，经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小；本次公司债券的信用等级为 AA+，该级别表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

经新世纪评估基于对发行人自身运营实力和偿债能力的综合评估，评定发行人主体信用等级为 AA+；金桥集团为本次债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，新世纪评估对金桥集团的主体长期信用等级为 AA+，担保人信用级别不低于发行人主体长期信用级别；新世纪评估基于对发行人和担保人的综合评估，评定本次债券信用等级为 AA+。发行人主体信用等级是公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是对发行人长期信用等级的评估，可以等同于本次债券无担保情况下的信用等级，即本次债券在无担保情况下的信用等级为 AA+。因此，本次债券在无担保的情况下信用等级为 AA+，在有担保的情况下信用等级为 AA+。

（三）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

作为本次公司债券的资信评级机构，新世纪评估出具了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券信用评级报告》。

1、优势：

（1）金桥经济技术开发区已发展较为成熟，近年来的产业结构升级的推进，为浦东金桥的发展提供了良好的外部条件。

(2) 浦东金桥现有的投资性房地产均位于金桥地区，公司均对其采用成本法计量，由于获取时间较早，账面成本较低，实际资产质量较好。

(3) 浦东金桥拥有较多的经营性物业，且保持较高的出租率，租金收入规模较大且稳步增长。

(4) 浦东金桥主业现金获取能力总体较强，保障了后续项目的开发建设以及债务偿付能力的稳定性。

(5) 金桥集团为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，进一步保障了本期债券的偿付安全性。

2、风险：

(1) 浦东金桥从事的房地产业务中的住宅开发业务较易受到政策环境变化的影响。

(2) 浦东金桥后续在区内可供开发地块较少，在一定程度上影响公司区内房地产业务持续发展。

(3) 浦东金桥在建和拟建项目投资规模仍较大，后续面临一定的资金支出压力。

(四) 跟踪评级的有关安排

根据政府主管部门要求和新世纪评估的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期（至本期债券本息的约定偿付日止）内，新世纪评估将对其进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，新世纪评估将持续关注浦东金桥外部经营环境的变化、影响浦东金桥经营或财务状况的重大事件、浦东金桥履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映浦东金桥的信用状况。

1、跟踪评级时间与内容

新世纪评估对浦东金桥的跟踪评级期限为本次信用评级报告出具日至失效日。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每 1 年进行一次，并在浦东金桥

年度报告公布后 2 个月内完成该年度的定期跟踪评级并进行披露。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接,如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的,新世纪评估将作特别说明,并分析原因。

不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时,浦东金桥应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪评估相应事项。新世纪评估及评级人员将密切关注与浦东金桥有关的信息,在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。不定期跟踪评级报告在新世纪评估向浦东金桥发出“重大事项跟踪评级告知书”后 10 个工作日内提出。

2、跟踪评级程序

定期跟踪评级前向浦东金桥发送“常规跟踪评级告知书”,不定期跟踪评级前向浦东金桥发送“重大事项跟踪评级告知书”。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

新世纪评估的跟踪评级报告和评级结果将对债务人、债务人所发行金融产品的投资人、债权代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具之日后 10 个工作日内,新世纪评估应其新世纪评估网站(<http://www.shxsj.com>)公布持续跟踪评级结果,并将跟踪评级结果等相关信息抄送监管部门、浦东金桥及保荐机构。浦东金桥须通过上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn/>)将跟踪评级结果及报告予以公布备查,投资者可在上交所网站查询跟踪评级结果及报告。

三、发行人的资信情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2014 年 6 月 30 日,公司在银行公开授信总额为 22.60 亿元,其中,已使用 4.75 亿元,未使用公开授信余额为 17.85 亿元。

(二) 最近三年及一期与主要客户发生业务往来时,是否有严重违约现象

最近三年及一期公司与主要客户发生业务往来时,未有严重违约现象。

(三) 最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

公司最近三年及一期未发行任何债券。

(四) 本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本次发行的公司债券规模计划不超过 12 亿元。截至 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 6 月 30 日，发行人归属母公司所有者权益合计分别为 46.17 亿元（经审计）和 47.04 亿元，计划发行的公司债券规模的上限占净资产额的比重分别为 25.99% 和 25.51%。本次发行后发行人累计公司债券余额不超过最近一期末净资产额的 40%。

(五) 最近三年及一期主要财务指标（合并报表）

主要财务指标	2014.6.30	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动比率	0.74	0.74	0.72	0.78
速动比率	0.14	0.17	0.13	0.16
资产负债率（%，合并报表）	50.30	51.65	49.15	49.23
资产负债率（%，母公司）	23.99	25.28	23.66	19.36
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.06	4.97	4.63	4.35
	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%
总资产报酬率（%）	4.25	8.05	6.96	9.45
利息保障倍数	5.32	4.86	3.84	7.20
应收账款周转率（次）	5.99	14.87	9.03	25.24
存货周转率（次）	0.20	0.21	0.19	0.32
每股经营活动现金净流量（元）	-0.022	0.225	-0.059	-0.057
每股净现金流量（元）	-0.2746	0.1859	0.0056	0.00083

上述指标中除母公司资产负债率的指标外，其他均依据合并报表口径计算，2014 年 1-6 月数据未进行年化处理。各指标的具体计算公式如下：

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (期末流动资产合计 - 期末存货余额) / 期末流动负债合计

资产负债率 = 负债总计 / 资产总计

归属于上市公司股东的每股净资产=归属于母公司股东权益合计/期末股本总额

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/平均资产总额

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股经营活动现金净流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

第四节 发行人基本情况

一、公司概况

(一) 设立及历史沿革情况

公司原名上海市金桥出口加工区开发股份有限公司，由上海市金桥出口加工区开发公司经上海市建设委员会于1992年5月19日签发的沪建经（92）第431号文批准改制并公开募集设立。经中国人民银行上海市分行（92）沪人金股字第38号文批准于1992年6月16日首次公开发行人民币普通股3000万股（其中内部职工股51万股），每股面值人民币10元，发行价每股25元。本次发行后公司总股本为3,000万股，其中上海市财政局以4平方公里土地使用权作价2.4亿元出资，折合2,400万国家股；上海市投资信托公司（现为上海国际信托有限公司）出资3,000万元，折合发起人法人股300万股；社会公众股300万股（其中内部职工股51万股）。1992年11月24日，公司注册成立（营业执照编号：150137600），注册资本3亿元。大华会计师事务所对本次发行股票实收股本出具华业字（93）第057号验证报告书验证。

1993年3月26日，公司股份拆细为30,000万股，每股面值1元；同日，2,490万股人民币普通股在上海证券交易所上市交易，A股股票简称“浦东金桥”，股票代码“600639”。发行上市后公司股权结构如下：

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股	275,100,000	90.17
其中：国家股	240,000,000	80.00
定向募集法人股	30,000,000	10.00
内部职工股	5,100,000	0.17
流通A股	24,900,000	9.83
股份总数	300,000,000	100.00

(二) 公司上市后股本结构历次变动情况

1、1993年5月发行B股

1993年5月4日，经上海市证券管理办公室沪证办（1993）12号文批准，公司于5月6日公开发行人民币特种股票（B股）11,000万股（每股面值人民币1元，发行价0.3442美元/股，折合人民币2.8元/股）。经上海证券交易所上证上

(93) 字第 2035 号文审批核准，公司 B 股于 1993 年 5 月 31 日在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“金桥 B 股”，股票代码“900911”。大华会计师事务所对发行人民币特种股票实收股本出具了华业字（93）第 297 号验资报告。

1993 年 8 月 13 日，上海市外国投资工作委员会出具沪外资委批字（93）第 833 号批文，同意公司由股份制变更为中外合资股份制企业并增资，并于 1993 年 9 月 1 日获得上海市外经贸委“沪股份制字[1993]05 号”外商投资企业批准证书。1993 年 10 月 7 日，发行人取得的企业法人营业执照（注册号为：工商企股沪字第 00019 号），注册资金变更为 4.1 亿元，且公司更名为上海金桥出口加工区开发股份有限公司，企业性质由股份制变更为中外合资（股份制）企业。本次发行后股权结构如下：

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	275,100,000	67.10
其中：国家股	240,000,000	58.54
境内法人股	30,000,000	7.32
内部职工股	5,100,000	1.24
流通股份	134,900,000	32.90
其中：流通 A 股	24,900,000	6.07
流通 B 股	110,000,000	26.83
股份总数	410,000,000	100.00

2、1994 年 4 月内部职工股上市

1994 年 4 月 14 日，公司内部职工股 510 万股在上海证券交易所上市交易。公司股权结构如下：

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	270,000,000	65.85
其中：国家股	240,000,000	58.54
境内法人股	30,000,000	7.32
流通股份	140,000,000	34.15
其中：流通 A 股	30,000,000	7.32
流通 B 股	110,000,000	26.83
股份总数	410,000,000	100.00

3、1994 年 4 月配股

1994 年 4 月 26 日，公司 1993 年年度股东大会通过有关配股的议案，并经上海市证券管理办公室沪证办（1994）052 号文件批准，以全体股东股权登记日持有的股份数 41,000 万股为基数，每 10 股配售 3 股，配售价每股为 4 元。经国

有股持股单位上海市财政局和发起人法人股持股单位上海市投资信托公司同意，国有股配股权 3,200 万股和发起人法人股配股权 400 万股（共 3,600 万股配股权）有偿转让给人民币普通股股东，人民币普通股股东可每股再增配 1.2 股，配股权转让价为每股 0.2 元。经上海会计师事务所验证，本次实际完成配售 7,800 万股，其中 A 股 4,500 万股，B 股 3,300 万股。上海会计师事务所就本次增资配股出具了上会师报字（94）第 961 号验资报告。本次配售后公司股本总额为 48,800 万股，其中国家股 24,000 万股，发起人法人股 3,000 万股，社会个人股 7,500 万股，B 股 14,300 万股。1994 年 10 月 11 日，上海市外资委出具沪外资委批字（94）第 1207 号《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，同意公司注册资本增加为 4.88 亿元，其中外资股（B）股占 29.30%。配股后公司股权结构如下：

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	270,000,000	55.33
其中：国家股	240,000,000	49.18
境内法人股	30,000,000	6.15
流通股份	218,000,000	44.67
其中：流通 A 股	75,000,000	15.37
流通 B 股	143,000,000	29.30
股份总数	488,000,000	100.00

4、1997 年 4 月配股

1997 年 4 月 28 日，公司 1996 年年度股东大会通过增资配股议案，并经上海市证券管理办公室沪证司（1997）038 号文《关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司 1997 年增资配股方案的意见》批准及中国证券监督管理委员会证监上字[1997]42 号文《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司申请配股的批复》复审通过，公司实施配股方案。以全体股东股权登记日持有的股份数 48,800 万股为基数，每 10 股配售 3 股，配股价为每股 4.5 元（B 股配股价为 0.5427 美元）。发起人法人股股东同意将其可获配的 900 万股配售股转让给 A 股股东，A 股股东可按 10:1.2 的比例受让，转配的股份按国家规定暂不上市流通。

本次配股实际配售总共 14,640 万股，其中 A 股 10,350 万股，B 股 4,290 万股，募集资金共计人民币 65,880 万元，由上海会计师事务所出具了上会师报字（96）第 1057 号验资报告。1997 年 10 月 4 日，上海市外资委出具沪外资委批字（97）第 1276 号《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，

同意公司注册资本变更为 63,440 万元，其中境内上市外资股（B 股）为 18,590 万元人民币，占 29.30%。配股后公司股权结构如下：

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	351,000,000	55.33
其中：国家股	312,000,000	49.18
境内法人股	30,000,000	4.73
转配股	9,000,000	1.42
流通股份	283,400,000	44.67
其中：流通 A 股	97,500,000	15.37
流通 B 股	185,900,000	29.30
股份总数	634,400,000	100.00

1997 年 9 月，浦东新区国资委出具浦国资委（1997）2 号《关于授权上海金桥（集团）有限公司统一经营上海金桥集团范围内国有资产的批复》，发行人国家股由金桥集团授权经营。

5、2000 年资本公积金转增股本

2000 年 6 月 16 日，公司召开 1999 年度股东大会通过有关资本公积金转增股本的议案，以 1999 年末总股本 63,440 万股为基数，实施资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股。上海立信长江会计师事务所就公司截至 2000 年 7 月 31 日的注册资本、投入资本变更情况的真实性和合法性进行了审验，并出具了信长会师报字（2000）第 10039 号验资报告。2000 年 9 月 1 日，上海市外国投资工作委员会出具了沪外资委批字（2000）第 951 号文《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，同意公司通过资本金转增的方式，将股本增加至 69,784 万股，其中外资股为 20,449 万股，占 29.30%。转增股本后公司股权结构如下：

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	376,200,000	53.91
其中：国家股	343,200,000	49.18
境内法人股	33,000,000	4.73
流通股份	321,640,000	46.09
其中：流通 A 股	117,150,000	16.79
流通 B 股	204,490,000	29.30
股份总数	697,840,000	100.00

6、2002 年资本公积金转增股本

2002 年 5 月 8 日，公司 2001 年度股东大会通过有关资本公积金转增股本的

议案，以 2001 年末总股本 69,784 万股为基数，实施资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股。上海立信长江会计师事务所对公司本次新增注册资本的实收情况进行审验，并出具了信长会师报字（2002）第 10965 号验资报告。2002 年 6 月 25 日，上海市外国投资工作委员会出具了沪外资委批字（2002）第 0794 号文《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，同意公司通过资本金转增的方式，将股本增加至 76,762.4 万股，其中外资股为 22,493.9 万股，占 29.30%。转增股本后公司股权结构如下：

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	413,820,000	53.91
其中：国家股	377,520,000	49.18
境内法人股	36,300,000	4.73
流通股份	353,804,000	46.09
其中：流通 A 股	128,865,000	16.79
流通 B 股	224,939,000	29.30
股份总数	767,624,000	100.00

7、2005 年送红股

2005 年 6 月 14 日，公司 2004 年度股东大会通过议案，以 2004 年末总股本 76,762.4 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股。2005 年 9 月 1 日，公司获得上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的沪众会字（2005）第 2012 号验资报告，对于本次转增后的股本予以验证，根据该报告，公司变更后的注册资本变更为 844,386,400 元。

公司于 2006 年 7 月 12 日获得上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为企股沪总字第 019019 号，注册资本人民币 844,386,400 元。送股后公司股权结构如下：

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	455,202,000	53.91
其中：国家股	415,272,000	49.18
境内法人股	39,930,000	4.73
流通股份	389,184,400	46.09
其中：流通 A 股	141,751,500	16.79
流通 B 股	247,432,900	29.30
股份总数	844,386,400	100.00

8、股权分置改革

2005 年 12 月 21 日，公司 A 股市场相关股东会议审议通过了《上海金桥出

口加工区开发股份有限公司股权分置改革方案》。该方案经上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产[2005]836号文件《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》、中华人民共和国商务部商资批[2005]3351号文件《商务部关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资、股权转让的批复》、上海市外国投资工作委员会沪外资委批[2005]4079号文件和上交所上证上字[2006]7号《关于实施上海金桥出口加工区开发股份有限公司股权分置改革方案的通知》批复，并于2006年1月12日实施完成。

公司股权分置改革方案如下：非流通股股东按其各自持有的股份比例向A股流通股股东支付对价，以换取其持有的非流通股股份的A股市场上市流通权，A股流通股股东每10股获付3.5股股票，非流通股股东共需支付49,613,025股股票。方案实施后，公司总股本仍为844,386,400股，均转为流通股，其中金桥集团(授权经营)所持有的有限售条件的流通股份为370,010,037股(于2009年1月12日实现上市流通)，占股份总数的43.82%，上海国际信托投资有限公司所持有的有限售条件的流通股股份为35,578,938股(于2007年1月12日可上市流通)，占总股本的4.21%，无限售条件的流通股(A股)为191,364,525股，占股份总数的22.67%，境内上市的外资股(B股)为247,432,900股，占股份总数的29.30%。

9、2010年送红股

2010年6月30日，公司2009年度股东大会通过议案，按2009年末总股本84,438.64万股为基数，向全体股东按每10股送红股1股。2011年7月20日，公司获得上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的沪众会字(2011)第4385号验资报告，对于本次转增后的股本予以验证，根据该报告，公司变更后的注册资本变更为928,825,040元。

公司于2011年3月15日收到上海市商务委员会(沪商外资批[2011]689号)《市商务委关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，并办理了换领注册资本由84,438.64万元变更为92,882.504万元的外商投资企业批准证书。同年8月23日，公司换取注册资本由84,438.64万元变更为92,882.504万元的《中华人民共和国企业法人营业执照》。送股后公司股权结构如下：

股本结构	数量(股)	占总股本比例(%)
------	-------	-----------

非流通股份	0	0.00
其中：国家股	0	0.00
境内法人股	0	0.00
流通股份	928,825,040	100.00
其中：流通 A 股	656,648,850	70.70
流通 B 股	272,176,190	29.30
股份总数	928,825,040	100.00

截至 2014 年 6 月 30 日，公司股本总计 928,825,040 股已实现了全流通。

（三）重大资产重组情况

发行人最近五年内未发生重大资产重组情况。

（四）股本总额及前十大股东持股情况

1、本次发行前公司的股本结构

截至 2014 年 6 月 30 日，公司股本结构如下：

单位：股

股本结构	股份数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股	0	0.00
二、无限售条件的流通股	928,825,040	100.00
其中：流通A股	656,648,850	70.70
流通B股	272,176,190	29.30
三、股份总数	928,825,040	100.00

2、本次发行前公司前十大股东持股情况

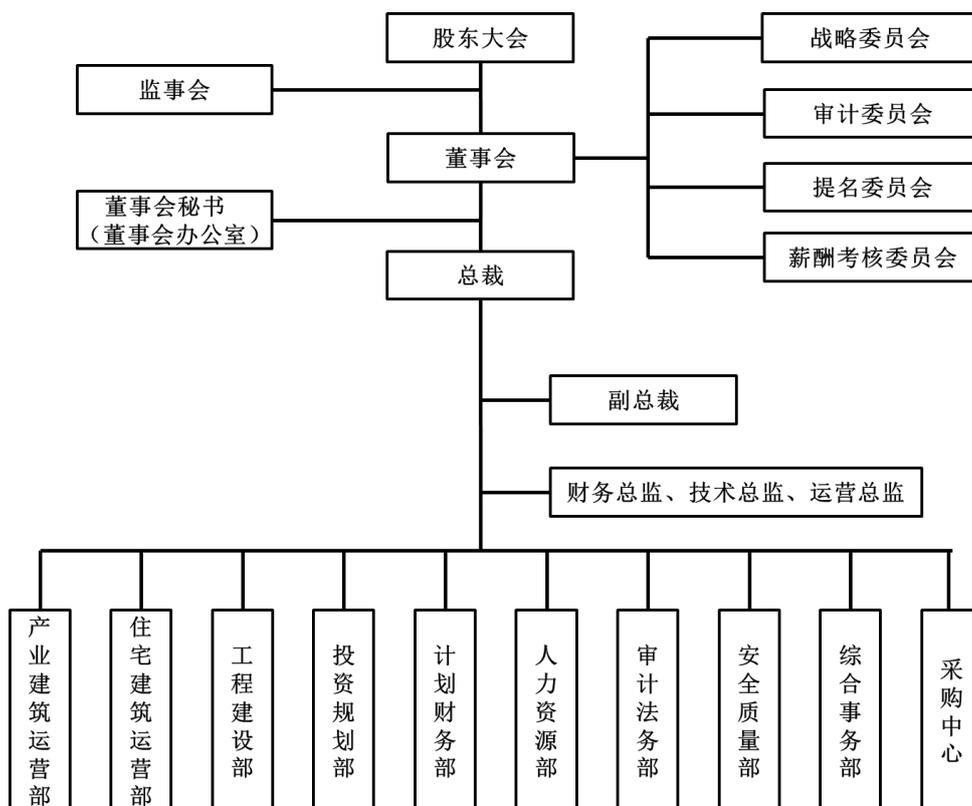
截至 2014 年 6 月 30 日，公司前十大股东持股情况：

序号	股东名称	股份数量（股）	股份比例（%）	股本性质
1	上海金桥（集团）有限公司	407,011,041	43.82	A 股流通股
2	上海国际信托有限公司	32,167,317	3.46	A 股流通股
3	Golden China Master Fund	13,237,551	1.43	B 股流通股
4	BOCI SECURITIES LIMITED	6,683,103	0.72	B 股流通股
5	GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	6,515,098	0.71	B 股流通股
6	SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	5,790,169	0.62	B 股流通股
7	龚惠祥	3,048,066	0.33	A 股流通股
8	HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY	2,709,832	0.29	B 股流通股

序号	股东名称	股份数量 (股)	股份比例 (%)	股本性质
	LIMITED-ACCOUNT CLIENT			
9	GIC PRIVATE LIMITED	2,494,020	0.27	B 股流通股
10	韩朝东	2,255,871	0.24	A 股流通股
合计		481,912,068	51.89	

二、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况

(一) 发行人的组织结构



(二) 发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至 2014 年 6 月 30 日，公司控股子公司基本情况如下：

单位：万元

公司名称	注册地	经营范围	注册资本	公司合计持股比例
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	上海	主要从事于房地产开发、经营	15,000	94.46%
上海新金桥广场实业有限公司	上海	主要负责新金桥广场物业经营	37,000	89.84%
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	上海	主要从事于金桥经济技术开发区内市政基础设施建设和房地产开发经营	69,000	60.40%

三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

(一) 公司控股股东情况介绍

公司名称：上海金桥（集团）有限公司

企业性质：国有企业（法人）

法定代表人：黄国平

注册资本：人民币 121,476.072 万元

工商注册日期：1997 年 12 月 2 日

注册地址：上海市浦东新区新金桥路 28 号

主要经营业务或管理活动：投资兴办企业、保税、仓储、房地产、经营和代理各类商品及技术的进出口业务、对销贸易和转口贸易、进料加工和“三来一补”、国内贸易。目前公司主要负责金桥经济技术开发区成片开发、综合经营和区内协调管理。

截止 2014 年 6 月 30 日，金桥集团拥有公司 407,011,041 股，占公司总股本的 43.82%，上述股份目前未发生任何质押情况，金桥集团为公司的控股股东。

截至 2013 年 12 月 31 日，金桥集团合并财务报表口径总资产为 168.55 亿元，归属于母公司股东的净资产为 35.89 亿元。2013 年度，金桥集团合并财务报表口径实现营业收入 22.72 亿元，实现利润总额 6.36 亿元；归属于母公司股东的净利润为 1.95 亿元。上述数据经德勤华永审计。

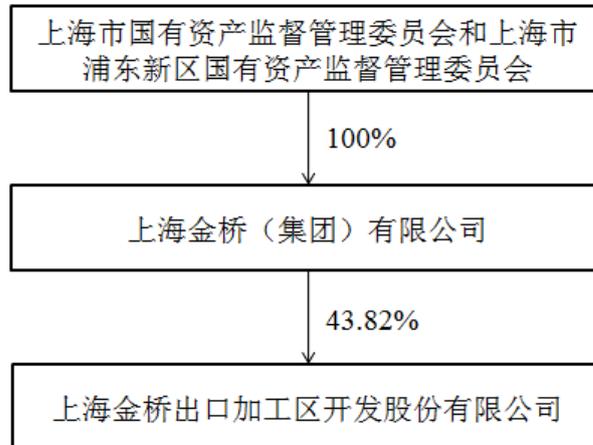
截至 2013 年 12 月 31 日，金桥集团母公司财务报表口径总资产为 73.31 亿元，净资产为 21.85 亿元。2013 年度，金桥集团母公司财务报表口径实现营业收入 0.59 亿元，实现利润总额 1.53 亿元，净利润为 1.53 亿元。上述数据经德勤华永审计。

(二) 公司实际控制人情况介绍

公司控股股东为金桥集团，金桥集团实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

(三) 公司、公司控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2014 年 6 月 30 日，公司与控股股东及实际控制人股权关系如下：



四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

(一) 现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

姓名	职务	性别	本次任期起止日 ¹	2013 年在公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	2013 年 12 月末持有公司股票及债券情况
黄国平	董事长	男	2013.12.17-2014.6.21	—	无
潘建中	副董事长	男	2011.6.21-2014.6.21	—	无
沈 荣	副董事长、 总经理,代董 事会秘书 ²	男	2011.6.21-2014.6.21	52.45	无
刘荣明	董事	男	2012.6.21-2014.6.21	—	无

¹除曹剑云、沈彤同志外，其余董事、监事、高级管理人员的任期均已于 2014 年 6 月 21 日到期，在新一届董事会成员、监事会成员及高级管理人员产生之前，上述人员仍在原职位依法履职。

²2014 年 8 月 27 日，经公司第七届董事会第三十一次会议审议通过，代燕妮同志因工作调动，且本人已提出书面辞职申请，不再担任公司董事会秘书职务。公司董事会将尽快确定新的董事会秘书人选。在新的董事会秘书到任前，暂由公司总经理沈荣同志代行董事会秘书职责。

张行	董事	女	2011.6.21-2014.6.21	—	无
丁以中	独立董事	女	2011.6.21-2014.6.21	8	无
乔文骏	独立董事	男	2011.6.21-2014.6.21	8	无
霍佳震	独立董事	男	2011.6.21-2014.6.21	8	无
张鸣	独立董事	男	2011.6.21-2014.6.21	8	无
颜国平	监事长	男	2011.6.21-2014.6.21	—	无
王文博	副监事长	男	2011.6.21-2014.6.21	—	无
虞冰	监事	女	2011.6.21-2014.6.21	—	无
张琤	监事	女	2011.6.21-2014.6.21	—	无
谷业琢	监事	男	2011.6.21-2014.6.21	31.75	无
曹剑云 ³	副总经理	男	2014.8.27起	—	无
沈彤 ³	副总经理	男	2014.8.27起	—	无
朱勤荣	财务总监	男	2012.6.6-2014.6.21	58.11	无

(二) 董事、监事和高级管理人员的主要从业经历

(1) 黄国平：历任：浦东新区金桥功能区域党工委委员、副书记、纪工委书记，管委会副主任；上海张江（集团）有限公司党委委员、副总经理；上海金桥出口加工区管理委员会副主任、党组成员；浦东新区区委委员，上海金桥出口加工区管理委员会副主任、党组成员；浦东新区区委委员、区国有资产监督管理委员会主任、党委副书记、党委书记，区内联企事业单位工作党委书记；现任：浦东新区区委委员、上海金桥（集团）有限公司党委书记、总裁；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会董事长；上海新金桥广场实业有限公司董事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事长。

(2) 潘建中：历任：部队排长、营长、处长、团长、师参谋长、师长；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司监事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会副董事长。现任：上海金桥（集团）有限公司副总裁、党委副书记；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会副董事长；上海新金桥广场实业有限公司副董事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司副董事长。

³2014年8月27日，经公司第七届董事会第三十一次会议审议通过，公司原副总经理周尧、陈国庆因工作调动，且本人已提出书面辞职申请，不再担任公司副总经理职务。根据总经理沈荣同志的提议，董事会决定聘任曹剑云、沈彤同志为公司副总经理。曹剑云、沈彤同志的任期到新一届董事会产生，具体日期目前待定。

(3) 沈 荣：历任：上海市政府法制办、办公厅副处长、正处级秘书兼浦东新区区委办副主任；上海金桥（集团）有限公司党委副书记、副总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第四、五、六届董事会副董事长兼总经理；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司董事兼总经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会副董事长兼总裁、党委副书记；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司董事兼总经理；上海新金桥广场实业有限公司副董事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司副董事长兼总经理；上海金桥（集团）有限公司党委副书记。

(4) 刘荣明：历任：上海港机厂团委干事、党办秘书；交通部第三航务工程局组织处、宣传处干部；浦东新区发展和改革委员会办公室副主任科员、主任科员、主任助理；投资处处长助理、副处长、处长；浦东新区发展和改革委员会副主任。现任：上海金桥（集团）有限公司党委委员、副总裁；上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司副董事长兼总经理；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会董事。

(5) 张 行：历任：上海市上投实业投资有限公司总经理助理、副总经理、总经理；上海国际集团投资管理有限公司董事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第三届监事会监事、第四届、第五、六届董事会董事。现任：上海国际集团资产管理有限公司董事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会董事。

(6) 丁以中：历任：上海海事大学讲师、副教授；中国物流学会理事会常务理事；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会独立董事。现任：上海海事大学教授、上海海事大学物流研究中心学术委员会主任委员；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事。

(7) 乔文骏：历任：上海市人民政府侨务办公室法律顾问、法规部副主任；上海对外经济律师事务所律师；上海浦栋律师事务所合伙人；中伦律师事务所上海分所主任、合伙人；上海市律师协会副会长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会独立董事。现任：中伦律师事务所总所联席管理合伙人；浦东新区法律服务业协会会长；浦东青年律师联合会主席；上海市归国华侨联合会法律顾问；中华全国律师协会理事；亚太律师协会会员；中华全国律师协会建筑

和房地产业务委员会副主任，上海仲裁委员会第五届委员、仲裁员；中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会仲裁员；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事；爱建证券股份有限公司独立董事；上海协同科技股份有限公司独立董事。

(8) 霍佳震：历任：同济大学管理科学与工程系系副主任、同济大学研究生院培养处处长、副院长、东方创业独立董事。现任：同济大学经济与管理学院院长；兼任国家自然科学基金管理学部评审组专家；中国管理科学与工程学会常务理事；中国物流学会常务理事；上海市管理学会副理事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事。

(9) 张 鸣：历任：上海财经大学助教、讲师、副教授、教授、会计学院副院长。现任：上海财经大学教授、博士生导师、会计与财务研究院高级研究员；“中国会计学会”、“中国金融会计学会”、“上海会计学会”、“上海成本研究会”、“中国中青年财务成本研究会”、“上海总会计师研究会”、“中国注册会计师协会”等常务理事/理事或会员；中国会计学会学术委员会委员；浙江财经学院、新疆财经大学等大学的兼职教授；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届董事会独立董事；海通证券、上工申贝、申达股份、海思科药业等上市公司的独立董事和财务顾问等。

(10) 颜国平：历任：南汇县乡镇工业局副局长；南汇县惠南镇副镇长；南汇县对外经济委员会副主任、主任；南汇县坦直镇党委书记；南汇区新场镇党委书记、人大主席；南汇区民政局局长、党委书记；浦东新区民政局副局长、党组成员。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事长；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司监事；上海新金桥广场实业有限公司监事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司监事长。

(11) 王文博：历任：陕西省审计厅主任科员；陕西省审计厅《陕西审计》编辑部副主编（副处级）；陕西省审计研究所副所长；上海金桥（集团）有限公司审计室副主任、主任；上海金桥（集团）有限公司计财部常务副总经理和资产管理部总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司审计室主任、综合事务部审计负责人、上海金桥出口加工区开发股份有限公司第四、五、六届监事会副监事长；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司监事。现任：上海金桥出口加

工区开发股份有限公司第七届监事会副监事长；上海金桥（集团）有限公司纪委副书记、审计监察部总经理；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司监事；上海金桥出口加工区联合发展有限公司监事。

（12）虞冰：历任：上海国际集团资产经营有限公司资本市场部经理。现任：上海国际集团资产管理有限公司投资副总监；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事。

（13）张珍：历任：上海医用仪表厂动力基建科副科长；上海金金置业有限公司工程部员工；上海金桥（集团）有限公司土地部副经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司综合事务部副经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事。

（14）谷业琢：历任：上海海洋地质调查局海洋地质综合研究大队计财科副科长；上海金桥藤田联合开发有限公司财务副科长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司计划财务部部门经理助理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会监事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第七届监事会监事；公司审计法务部部门总经理助理。

（15）曹剑云：历任：耀华皮尔金顿玻璃有限公司施工科科长；上海大华装饰工程有限公司设计室主任；上海金桥出口加工区开发公司建设工程部项目经理；上海金桥建设监理有限公司总经理助理、总经理（改制后任副总经理）；外高桥保税区三联发展有限公司工程总监；上海城开万源房地产开发有限公司总工程师；张江高科技园区建设管理有限公司总经理兼任张江集团工程建设管理中心主任。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司副总经理。

（16）沈彤：历任：上海金桥出口加工区开发公司综合事务部业务员；上海金鑫贸易实业公司业务部经理；上海金桥出口加工区贸易公司业务部副经理；上海金桥原产地市场市场部及人事部副经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅部业务主管，租售中心副经理，住宅及配套建筑部经理助理、副经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司战略投资部副总经理、总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅建筑运营部总经理，兼任上海新金桥广场实业有限公司党支部书记、总经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司副总

经理。

(17) 朱勤荣：历任：武汉市人民政府东湖新技术开发管委会企业管理处主任科员；武汉东湖新技术创业中心中试工厂厂长；上海沪嘉贸易公司总经理助理；浦东新区社会事业投资经营公司投资管理部经理；浦东新区国有股监事工作办公室委派上海金桥（集团）有限公司财务总监；上海金桥出口加工区开发股份有限公司计划财务部经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司财务总监、党委委员；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事；上海新金桥广场实业有限公司董事。

(三) 现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否在股东单位领取报酬津贴
黄国平	上海金桥（集团）有限公司	总裁、党委书记	是
潘建中	上海金桥（集团）有限公司	副总裁、党委副书记	是
沈荣	上海金桥（集团）有限公司	党委副书记	否
刘荣明	上海金桥（集团）有限公司	党委委员、副总裁	是
张行	上海国际集团资产管理有限公司	董事长	是
颜国平	上海浦东新区国资委派驻上海金桥（集团）有限公司	监事会副主席	否
王文博	上海金桥（集团）有限公司	纪委副书记、审计监察部总经理	是
虞冰	上海国际集团资产管理有限公司	投资副总监	是

2、在其他单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否在其他单位领取报酬津贴
乔文骏	上海协同科技股份有限公司	独立董事	是
	爱建证券股份有限公司	独立董事	是
张鸣	海通证券股份有限公司	独立董事	是
	上工申贝（集团）股份有限公司	独立董事	是
	上海申达股份有限公司	独立董事	是
	西藏海思科药业集团股份有限公司	独立董事	是
霍佳震	深圳赢时胜信息技术股份有限公司	独立董事	是
	联华超市股份有限公司	独立董事	是

五、公司主营业务基本情况

(一) 公司主营业务

公司为金桥经济技术开发区开发和建设的主要承担者，主要从事国家级经济开发区的园区开发工作，包括工业、办公、科研、商业物业、及配套的住宅项目的投资建设，并提供后续出租、出售、管理和增值服务。

(二) 公司的业务收入构成

公司最近三年一期主营业务分行业、分产品主营业务收入情况：

单位：万元

产品	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
房地产销售	40,899.54	44,326.40	21,761.18	124,213.79
房地产租赁	51,088.58	94,215.95	86,486.36	80,434.90
酒店公寓服务	4,160.67	4,248.86	3,900.57	3,926.40
主营业务收入合计	96,148.80	142,791.21	112,148.11	208,575.09

目前公司以房地产租赁和房地产销售为主营业务。按产品（服务）类别的主营业务收入构成来看，公司主营业务收入主要来源于房地产租赁和房地产销售业务，酒店公寓服务业务和其他收入占主营业务收入的比重很小。

(三) 公司房地产目前主要项目情况

截至 2014 年 6 月 30 日公司的主要在建项目情况如下：

序号	项目名称	项目地址	占地面积 (公顷)	开发 主体	物业类型
1	OFFICE PARK II 地铁板块	浦东新区金桥出口加工区 5 坊 5 丘	2.67	浦东金桥	商办
2	S8 人才公寓二期	金桥出口加工区 S8 地块	7.0646	浦东金桥	住宅
3	吴昌硕纪念馆	金桥出口加工区 G1 地块	0.6889	联发公司	公共设施
4	碧云公馆	金杨新村街道 9 街坊 1 丘	5.5	房产公司	住宅、商办、 公用设施
5	碧云壹零（临港项目）	上海临港新城中心一期建设区 WNW-C5 街坊 WNW-05-04 地块	14.2998	房产公司	住宅
6	T6-5 办公楼	金桥出口加工区 6 号地块	2.04908	联发公司	商办
7	G1 办公楼项目	金桥出口加工区 G1 地块	2.731	联发公司	商办

(四) 公司主要拟建项目

截至 2014 年 6 月 30 日公司的主要拟建项目情况如下：

序号	项目名称	项目地址	物业类型	开发主体
1	S2社区配套项目	金桥开发区S2地块	公共	联发公司
2	S11号地块项目	金桥出口加工区S11地块	住宅	浦东金桥 联发公司
3	啦啦宝都上海金桥	金桥开发区4-03地块	商办	联发公司
4	S2配套幼儿园	金桥开发区S2地块	公共	联发公司
5	T5-10桂林福达	金桥开发区5-10地块	商办	联发公司

第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。公司 2011 年度、2012 年度及 2013 年度财务报告经德勤华永审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（德师报（审）字（12）第 P0332 号、德师报（审）字（13）第 P0216 号和德师报（审）字（14）第 P0292 号）。2014 年 1-6 月的财务报告未经审计。

投资者可查阅公司披露于上交所网站（www.sse.com.cn）的关于公司 2011 年度、2012 年度、2013 年度经审计的以及 2014 年 1-6 月未经审计的财务报告相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量等情况。

一、发行人最近三年及一期的财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

公司于 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2011 年度、2012 年度、2013 年度以及 2014 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：元

资产	2014-6-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
流动资产：				
货币资金	244,923,838.54	500,002,580.11	327,353,725.93	322,742,963.20
应收账款	227,059,255.51	94,089,338.41	98,099,134.88	150,498,480.58
预付款项	9,000,644.40	51,892,702.37	3,152,564.29	28,285,294.09
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	9,795,540.24	6,177,858.76	5,263,815.41	8,188,935.99
存货	2,051,562,006.67	2,161,837,142.74	2,074,889,778.98	2,058,323,911.54
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	2,542,341,285.36	2,813,999,622.39	2,508,759,019.49	2,568,039,585.40
非流动资产：				
可供出售金融资产	29,262,199.52	28,960,523.52	37,256,506.82	33,787,281.92
持有至到期投资	266,000,000.00	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	326,460,426.37	327,388,411.95	327,182,540.62	320,760,253.38
投资性房地产	4,575,613,164.78	4,718,090,109.92	3,960,151,411.72	4,038,469,111.13
固定资产	646,709,222.77	665,827,716.51	129,547,638.84	132,723,450.61
在建工程	1,622,745,004.76	1,462,094,403.44	2,166,762,266.62	1,467,438,694.86
无形资产	196,652,515.16	199,690,526.80	138,838,248.61	135,012,484.56
长摊待摊费用	2,104,530.63	2,351,339.61	529,436.69	1,588,309.37
递延所得税资产	97,263,201.11	88,227,456.98	99,423,493.27	98,466,506.00
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	7,762,810,265.10	7,492,630,488.73	6,859,691,543.19	6,228,246,091.83
资产合计	10,305,151,550.46	10,306,630,111.12	9,368,450,562.68	8,796,285,677.23

合并资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2014-6-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
流动负债：				
短期借款	1,331,000,000.00	1,507,000,000.00	1,276,900,000.00	1,192,000,000.00
应付短期融资券	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	261,280,637.10	483,903,347.22	301,761,005.44	364,099,225.93
预收款项	199,020,153.16	206,318,665.43	250,417,311.92	46,448,423.52
应付职工薪酬	32,010,163.25	39,166,529.96	40,809,626.55	44,723,462.53
应交税费	659,958,000.54	703,921,735.80	508,361,772.59	659,375,094.26
应付利息	3,893,841.45	3,823,934.17	4,640,723.18	4,007,706.57
应付股利	252,400,930.69	122,365,425.09	-	-
其他应付款	569,099,963.09	633,125,343.35	540,074,680.81	728,158,175.97
一年内到期的非流动负债	129,268,786.00	114,125,282.00	542,227,980.88	240,000,000.00
其他流动负债	2,272,500.00	2,407,500.00	2,677,500.00	2,700,000.00
流动负债合计	3,440,204,975.28	3,816,157,763.02	3,467,870,601.37	3,281,512,088.78
非流动负债：				
长期借款	803,967,513.15	568,173,658.15	703,043,188.64	597,260,219.24
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	912,593,671.84	912,593,671.84	411,445,391.84	446,138,231.84
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	4,743,849.26	4,668,430.26	6,742,426.08	5,875,119.85
其他非流动负债	21,530,800.05	21,580,800.03	15,288,000.00	-
非流动负债合计	1,742,835,834.30	1,507,016,560.28	1,136,519,006.56	1,049,273,570.93
负债合计	5,183,040,809.58	5,323,174,323.30	4,604,389,607.93	4,330,785,659.71
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	928,825,040.00	928,825,040.00	928,825,040.00	928,825,040.00
资本公积	822,937,041.04	822,710,784.04	828,932,771.52	826,330,852.85
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	552,086,287.69	552,086,287.69	479,478,584.12	446,661,550.26
未分配利润	2,400,385,410.40	2,313,205,714.24	2,060,699,634.70	1,834,012,634.62
归属于母公司所有者权益	4,704,233,779.13	4,616,827,825.97	4,297,936,030.34	4,035,830,077.73
少数股东权益	417,876,961.75	366,627,961.85	466,124,924.41	429,669,939.79
所有者权益合计	5,122,110,740.88	4,983,455,787.82	4,764,060,954.75	4,465,500,017.52
负债和所有者权益合计	10,305,151,550.46	10,306,630,111.12	9,368,450,562.68	8,796,285,677.23

合并利润表

单位：元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
一、营业总收入	961,670,782.94	1,428,656,542.55	1,122,232,060.26	2,086,178,981.63
减：营业成本	421,989,751.60	452,513,776.81	397,395,855.98	795,270,160.56
营业税金及附加	98,780,967.17	243,082,028.25	113,456,359.48	452,567,857.39
销售费用	9,181,555.71	22,613,901.73	18,160,547.33	17,960,178.77
管理费用	28,025,946.31	66,317,164.68	65,294,305.51	69,919,723.31
财务费用	78,055,063.11	122,841,759.10	100,684,222.07	74,283,182.05
资产减值损失	4,228,171.69	-238,599.42	-5,877,720.08	17,920,078.60
加：公允价值变动收益		-	-	-
投资收益	20,233,083.03	22,042,430.82	21,224,404.19	17,620,882.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		927,985.58	180,149.08	646,674.89
二、营业利润	341,642,410.38	544,496,927.80	454,342,894.16	675,878,683.74
加：营业外收入	14,353,379.98	91,650,242.81	18,204,645.47	25,046,261.07
减：营业外支出	72,906.10	7,518,206.08	5,232,906.62	702,864.17
其中：非流动资产处置损失	11,067.93	24,661.71	53,796.85	8,049.20
三、利润总额	355,922,884.26	628,628,964.53	467,314,633.01	700,222,080.64
减：所得税费用	87,458,682.60	178,475,964.48	97,049,611.25	197,912,267.06
四、净利润	268,464,201.66	450,153,000.05	370,265,021.76	502,309,813.58
归属于母公司所有者的净利润	217,215,201.76	427,284,537.52	333,810,037.14	452,594,208.17
少数股东损益	51,248,999.90	22,868,462.53	36,454,984.62	49,715,605.41
五、每股收益：	51,248,999.90			
（一）基本每股收益	0.2339	0.4600	0.3594	0.4873
（二）稀释每股收益	--	0.4600	0.3594	0.4873
六、其他综合收益(亏损)	226,257.00	-6,221,987.48	2,601,918.67	-2,838,458.90
七、综合收益总额	268,690,458.66	443,931,012.57	372,866,940.43	499,471,354.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	217,441,458.76	421,062,550.04	336,411,955.81	449,755,749.27
归属于少数股东的综合收益总额	51,248,999.90	22,868,462.53	36,454,984.62	49,715,605.41

合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 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	747,830,082.09	1,497,178,583.75	1,384,858,650.00	1,041,146,136.54
收到的税费返还	-	1,077,780.00	527,623.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,772,374.74	95,635,986.01	55,258,988.77	38,484,814.26
经营活动现金流入小计	766,602,456.83	1,593,892,349.76	1,440,645,261.77	1,079,630,950.80
购买商品、接受劳务支付的现金	496,469,187.70	1,044,087,874.09	1,037,869,676.93	747,022,917.27
支付给职工以及为职工支付的现金	30,054,470.68	54,062,146.15	55,663,073.17	56,071,670.41
支付的各项税费	238,309,259.88	217,716,224.72	362,829,571.77	256,512,295.69
支付其他与经营活动有关的现金	22,042,411.20	68,926,648.86	38,980,860.49	72,893,451.27
经营活动现金流出小计	786,875,329.46	1,384,792,893.82	1,495,343,182.36	1,132,500,334.64
经营活动产生的现金流量净额	-20,272,872.63	209,099,455.94	-54,697,920.59	-52,869,383.84
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	50,000,000.00	50,000,000.00	79,000,000.00	-
取得投资收益所收到的现金	21,161,068.61	22,764,545.08	21,704,516.95	18,060,014.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	118,910.00	3,850.00	1,566,245.00	354,860.46
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	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	71,279,978.61	72,768,395.08	102,270,761.95	18,414,874.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,985,642.73	10,293,485.63	9,059,108.84	10,883,621.73
投资支付的现金	316,000,000.00	50,000,000.00	79,000,000.00	172,336,522.50
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	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	318,985,642.73	60,293,485.63	88,059,108.84	183,220,144.23
投资活动产生的现金流量净额	-247,705,664.12	12,474,909.45	14,211,653.11	-164,805,269.48
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	59,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	59,400,000.00
取得借款收到的现金	893,000,000.00	2,388,255,751.51	2,031,410,950.28	1,830,165,176.24
收到其他与筹资活动有关的现金	-	540,000,000.00	601,743.18	277,047,119.84
筹资活动现金流入小计	893,000,000.00	2,928,255,751.51	2,032,012,693.46	2,166,612,296.08
偿还债务所支付的现金	818,062,641.00	2,721,127,980.88	1,538,500,000.00	1,644,130,209.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,044,390.37	256,289,034.84	238,212,322.14	264,000,475.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	59,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	209,600,000.00	40,000,000.00

筹资活动现金流出小计	880,107,031.37	2,977,417,015.72	1,986,312,322.14	1,948,130,685.14
筹资活动产生的现金流量净额	12,892,968.63	-49,161,264.21	45,700,371.32	218,481,610.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	6,826.55	235,753.00	-1,597.93	-34,418.95
五、现金及现金等价物净增加额	-255,078,741.57	172,648,854.18	5,212,505.91	772,538.67
加：期初现金及现金等价物余额	500,002,580.11	327,353,725.93	322,141,220.02	321,368,681.35
六、期末现金及现金等价物余额	244,923,838.54	500,002,580.11	327,353,725.93	322,141,220.02

(二) 最近三年及一期母公司财务报表

最近三年及一期母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：元

资产	2014-6-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
流动资产：				
货币资金	96,647,598.38	199,375,633.34	202,793,922.03	178,272,566.34
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	21,752,795.96	18,611,972.10	12,348,012.25	8,105,238.37
预付款项	513,258.00	43,573,343.34	1,350,735.58	5,973,200.00
应收利息	-	-	-	-
应收股利	186,638,173.61	186,638,173.61	-	-
其他应收款	390,803,971.31	669,368,730.88	487,386,132.52	309,913,181.47
存货	234,677,709.67	131,731,150.61	131,772,930.08	123,760,186.70
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	931,033,506.93	1,249,299,003.88	835,651,732.46	626,024,372.88
非流动资产：				
可供出售金融资产	29,262,199.52	28,960,523.52	37,256,506.82	33,787,281.92
持有至到期投资	226,000,000.00	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,128,893,290.67	1,128,893,290.67	1,128,893,290.67	1,032,782,890.67
投资性房地产	1,896,979,982.87	1,961,554,373.79	1,870,828,504.85	2,079,071,534.68
固定资产	8,465,150.00	8,318,538.56	8,544,632.75	8,067,438.83
在建工程	753,416,266.13	663,521,710.88	550,272,615.26	236,662,545.25
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	6,082,304.23	6,443,629.21	7,166,279.17	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长摊待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	14,062,738.42	15,443,237.86	24,303,159.39	26,307,369.51
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	4,063,161,931.84	3,813,135,304.49	3,627,264,988.91	3,416,679,060.86
资产合计	4,994,195,438.77	5,062,434,308.37	4,462,916,721.37	4,042,703,433.74

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2014-6-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
流动负债：				
短期借款	490,000,000.00	630,000,000.00	512,900,000.00	240,000,000.00
应付短期融资券	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	33,860,808.58	86,731,917.96	72,913,424.39	70,982,890.95
预收款项	78,625,036.40	85,069,995.03	100,297,771.03	20,413,276.56
应付职工薪酬	-	5,775,601.50	6,895,601.50	9,512,304.50
应交税费	65,557,598.04	94,427,733.50	54,797,513.08	58,751,743.71
应付利息	857,500.00	1,057,833.34	1,007,991.10	699,552.22
应付股利	130,035,505.60	-	-	-
其他应付款	155,249,401.13	132,611,758.67	295,478,571.33	373,638,764.26
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	2,272,500.00	2,407,500.00	2,677,500.00	2,700,000.00
流动负债合计：	956,458,349.75	1,038,082,340.00	1,046,968,372.43	776,698,532.20
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	230,000,000.00	230,000,000.00	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	4,743,849.26	4,668,430.26	6,742,426.08	5,875,119.85
其他非流动负债	6,769,000.05	6,819,000.03	2,000,000.00	-
非流动负债合计：	241,512,849.31	241,487,430.29	8,742,426.08	5,875,119.85
负债合计：	1,197,971,199.06	1,279,569,770.29	1,055,710,798.51	782,573,652.05
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	928,825,040.00	928,825,040.00	928,825,040.00	928,825,040.00
资本公积	746,079,355.32	745,853,098.32	752,075,085.80	749,473,167.13
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	545,366,392.92	545,366,392.92	472,758,689.35	439,941,655.49
未分配利润	1,575,953,451.47	1,562,820,006.84	1,253,547,107.71	1,141,889,919.07
所有者权益合计：	3,796,224,239.71	3,782,864,538.08	3,407,205,922.86	3,260,129,781.69
负债和所有者权益合计：	4,994,195,438.77	5,062,434,308.37	4,462,916,721.37	4,042,703,433.74

母公司利润表

单位：元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
一、营业收入	313,532,297.92	664,011,572.59	561,318,945.68	536,623,688.54
减：营业成本	89,633,361.39	182,977,338.64	178,719,156.74	177,529,177.82
营业税金及附加	22,208,962.73	68,464,907.49	36,232,408.51	40,965,033.25
销售费用	4,986,056.79	12,356,856.98	12,431,000.88	13,830,659.69
管理费用	22,928,405.85	57,329,888.28	55,772,277.25	62,074,113.83
财务费用	22,782,016.42	41,588,741.66	30,660,113.58	12,843,312.15
资产减值损失	158,002.22	398,224.16	-4,772,267.83	12,748,522.65
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	20,233,083.03	208,680,604.43	21,044,255.11	107,574,207.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	171,068,575.55	509,576,219.81	273,320,511.66	324,207,077.05
加：营业外收入	14,341,949.98	67,735,798.81	5,372,607.00	7,088,375.49
减：营业外支出	3,116.40	21,691.71	32,583.45	101,613.47
其中：非流动资产处置损失	3,116.40	21,691.71	32,583.45	6,798.50
三、利润总额	185,407,409.13	577,290,326.91	278,660,535.21	331,193,839.07
减：所得税费用	42,238,458.90	93,238,969.80	59,880,309.51	54,787,799.40
四、净利润	143,168,950.23	484,051,357.11	218,780,225.70	276,406,039.67
五、其他综合收益(亏损)	226,257.00	-6,221,987.48	2,601,918.67	-2,838,458.90
六、综合收益总额	143,395,207.23	477,829,369.63	221,382,144.37	273,567,580.77

母公司现金流量表

单位：元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011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	279,404,714.25	608,518,321.08	611,856,032.99	516,344,519.97
收到的税费返还	-	696,156.00	202,181.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	11,772,173.14	10,850,939.69	9,226,300.76	8,823,593.36
经营活动现金流入小计	291,176,887.39	620,065,416.77	621,284,514.75	525,168,113.33
购买商品、接受劳务支付的现金	227,375,995.01	411,604,678.58	291,546,506.09	211,337,886.67
支付给职工以及为职工支付的现金	23,892,515.71	44,375,810.65	47,307,383.76	49,008,712.86
支付的各项税费	90,280,175.01	114,463,826.61	97,699,507.10	123,260,969.08
支付其他与经营活动有关的现金	9,268,576.67	49,182,112.65	24,510,887.95	43,771,263.62
经营活动现金流出小计	350,817,262.40	619,626,428.49	461,064,284.90	427,378,832.23
经营活动产生的现金流量净额	-59,640,375.01	438,988.28	160,220,229.85	97,789,281.10
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	50,000,000.00	50,000,000.00	79,000,000.00	-
取得投资收益所收到的现金	20,233,083.03	22,042,430.82	21,044,255.11	107,574,207.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	1,210.00	-	1,544,735.00	2,100.00
吸收合并子公司收到的现金净额	516,261,200.00	-	-	5,949,725.52
收到其他与投资活动有关的现金	-	639,422,706.03	366,784,601.06	381,190,250.79
投资活动现金流入小计	586,495,493.03	711,465,136.85	468,373,591.17	494,716,284.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	741,665.00	5,024,927.90	5,045,877.46	6,448,076.00
投资支付的现金	276,000,000.00	50,000,000.00	168,208,000.00	262,936,522.50
支付其他与投资活动有关的现金	196,586,900.00	867,474,940.13	428,771,923.61	406,970,965.90
投资活动现金流出小计	473,328,565.00	922,499,868.03	602,025,801.07	676,355,564.40
投资活动产生的现金流量净额	113,166,928.03	-211,034,731.18	-133,652,209.90	-181,639,280.19
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	220,000,000.00	894,000,000.00	512,900,000.00	240,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		230,000,000.00	-	236,845,932.68
筹资活动现金流入小计	220,000,000.00	1,124,000,000.00	512,900,000.00	476,845,932.68
偿还债务所支付的现金	360,000,000.00	776,900,000.00	240,000,000.00	326,130,209.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,256,444.46	140,177,860.24	104,946,433.89	106,428,857.31
支付其他与筹资活动有关的现金		-	170,000,000.00	40,000,000.00
筹资活动现金流出小计	376,256,444.46	917,077,860.24	514,946,433.89	472,559,066.79
筹资活动产生的现金流量净额	-156,256,444.46	206,922,139.76	-2,046,433.89	4,286,865.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,856.48	255,314.45	-230.37	-5,842.12
五、现金及现金等价物净增加额	-102,728,034.96	-3,418,288.69	24,521,355.69	-79,568,975.32
加：期初现金及现金等价物余额	199,375,633.34	202,793,922.03	178,272,566.34	257,841,541.66
六、期末现金及现金等价物余额	96,647,598.38	199,375,633.34	202,793,922.03	178,272,566.34

二、最近三年及一期合并报表范围的变化

(一) 合并财务报表范围

截至2014年6月30日,公司纳入合并报表范围的主要子公司基本情况如下:

子公司全称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例 (%)
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	上海	150,000,000	房地产开发、经营	94.46%
上海新金桥广场实业有限公司	上海	370,000,000	公寓式酒店管理, 商务服务, 票务代理, 自有场地出租等	89.84%
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	上海	690,000,000	区内市政基础设施建设; 区内房地产经营等	60.40%

(二) 报告期内合并会计报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	原因及影响
1	上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	减少	依据2009年6月25日本公司召开的股东大会通过的《关于公司合并上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司的提案》, 本公司的全资子公司南区建设发展公司被本公司正式吸收合并。合并的基准日为2011年4月30日。合并基准日后南区建设发展公司不再作为本公司子公司纳入合并范围。

三、最近三年及一期的主要财务指标

(一) 公司最近三年及一期的主要财务指标

项目	2014-6-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
流动比率	0.74	0.74	0.72	0.78
速动比率	0.14	0.17	0.13	0.16
资产负债率(合并报表)(%)	50.30	51.65	49.15	49.23
资产负债率(母公司报表)(%)	23.99	25.28	23.66	19.36
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	5.06	4.97	4.63	4.35
项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
总资产报酬率(%)	4.25	8.05	6.96	9.45
利息保障倍数	5.32	4.86	3.84	7.20
应收账款周转率(次)	5.99	14.87	9.03	25.24
存货周转率(次)	0.32	0.21	0.19	0.32
每股经营活动现金净流量(元)	-0.0218	0.2251	-0.059	-0.057
每股净现金流量(元)	-0.2746	0.1859	0.0056	0.0008

基本每股收益(元)	归属于公司普通股股东的净利润	0.2339	0.4600	0.3594	0.4873
	扣除非经常性损益后归属公司普通股股东的净利润	0.2223	0.3980	0.3488	0.4719
加权平均净资产收益率(%)	归属于公司普通股股东的净利润	4.60	9.59	8.01	11.73
	扣除非经常性损益后归属公司普通股股东的净利润	4.37	8.29	7.77	11.36

注：除资产负债率（母公司报表）外，上述财务指标均以合并报表口径进行计算。2014年1-6月数据未进行年化处理。

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(期末流动资产合计-期末存货余额)/期末流动负债合计

资产负债率=负债总计/资产总计

归属于上市公司股东的每股净资产=归属于母公司股东权益合计/期末股本总额

总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/平均资产总额

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股经营活动现金净流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

每股收益指标及净资产收益率指标根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的规定计算。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四、发行人最近三年及一期非经常性损益表（合并报表口径）

根据《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号—非经常性损益》（2008年修订）的要求，公司2011年度、2012年度、2013年度和2014年1-6月非经常性损益情况如下：

单位：元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
非流动资产处置损益	-2,427.93	-20,381.71	29,523.15	1,030,994.45
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,874,999.98	29,735,199.97	16,234,300.00	22,843,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	2,011,194.00	4,440,000.00	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,407,901.83	54,417,218.47	-3,292,084.30	469,402.45
少数股东权益影响额	2,514.47	-7,023,127.51	-3,525,749.40	-4,721,894.91
所得税影响额	-3,570,118.47	-21,535,807.68	-4,010,282.56	-5,307,703.51
非经常性损益净额	10,712,869.88	57,584,295.54	9,875,706.89	14,313,798.48
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	206,502,331.88	369,700,241.98	323,934,330.25	438,280,409.69

2013年度公司非经常性损益净额为5,758.43万元，较2012年度增长483.09%，主要系该年度公司将已经计提但尚未发放的长期激励基金人民币6,051.03万元确认为营业外收入所致。

经公司股东大会批准，公司在2003年至2008年期间累计计提长期激励基金6,051.03万元。鉴于公司在以前年度计提长期激励基金过程中，拟订方案因受考核指标单一，未能充分体现激励约束的效应，致使具体计划一直未落实。且公司

经营层等相关激励对象一致同意放弃以前年度已经计提但尚未发放的长期激励基金。2013年12月9日的公司第七届第二十三次董事会审议一致通过了关于公司对已计提长期激励基金处置的议案，根据决议，公司在2013年将其确认为营业外收入予以确认。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

（一）最近三年及一期合并报表口径分析

1、资产状况分析

报告期内，公司资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2014-6-30		2013-12-31		2012-12-31		2011-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	24,492.38	2.38%	50,000.26	4.85%	32,735.37	3.49%	32,274.30	3.67%
应收账款	22,705.93	2.20%	9,408.93	0.91%	9,809.91	1.05%	15,049.85	1.71%
预付款项	900.06	0.09%	5,189.27	0.50%	315.26	0.03%	2,828.53	0.32%
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	979.55	0.10%	617.79	0.06%	526.38	0.06%	818.89	0.09%
存货	205,156.20	19.91%	216,183.71	20.98%	207,488.98	22.15%	205,832.39	23.40%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	254,234.13	24.67%	281,399.96	27.30%	250,875.90	26.78%	256,803.96	29.19%
非流动资产：								
可供出售金融资产	2,926.22	0.28%	2,896.05	0.28%	3,725.65	0.40%	3,378.73	0.38%
持有至到期投资	26,600.00	2.58%	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	32,646.04	3.17%	32,738.84	3.18%	32,718.25	3.49%	32,076.03	3.65%
投资性房地产	457,561.32	44.40%	471,809.01	45.78%	396,015.14	42.27%	403,846.91	45.91%
固定资产	64,670.92	6.28%	66,582.77	6.47%	12,954.76	1.38%	13,272.35	1.51%
在建工程	162,274.50	15.75%	146,209.44	14.19%	216,676.23	23.13%	146,743.87	16.68%
无形资产	19,665.25	1.91%	19,969.05	1.94%	13,883.82	1.48%	13,501.25	1.53%
长摊待摊费用	210.45	0.02%	235.13	0.02%	52.94	0.01%	158.83	0.02%

递延所得税资产	9,726.32	0.94%	8,822.75	0.86%	9,942.35	1.06%	9,846.65	1.12%
其他非流动资产	-		-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	776,281.03	75.33%	749,263.05	72.70%	685,969.15	73.22%	622,824.61	70.81%
资产合计	1,030,515.16	100.00%	1,030,663.01	100.00%	936,845.06	100.00%	879,628.57	100.00%

(1) 资产总体情况分析

报告期内，随着公司主营业务的不断发展，公司总资产持续增长。2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司资产总额分别为87.96亿元、93.68亿元、103.07亿元和103.05亿元，2011年至2013年的年均复合增长率为8.25%。

从总体资产结构看，公司非流动资产占比相对较高。2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司非流动资产金额分别为62.28亿元、68.60亿元、74.93亿元和77.63亿元，占资产总额的比例分别为70.81%、73.22%、72.70%和75.33%。

报告期内，货币资金、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程是公司资产的主要组成部分。

(2) 主要资产情况分析

① 货币资金

公司货币资金主要为公司日常经营及发展所需资金。2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司货币资金余额分别为3.23亿元、3.27亿元、5.00亿元和2.45亿元。

② 存货

公司存货主要为开发产品和开发成本。2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司存货余额分别为20.58亿元、20.75亿元、21.62亿元和20.52亿元。

报告期内，公司存货构成情况如下：

单位：万元

项目	2014-6-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
开发产品	21,082.22	20,294.15	21,378.37	21,277.12
- 金桥地块	20,983.52	20,195.46	19,629.93	17,292.67
- 金桥及金杨街坊	98.70		1,748.44	3,956.92

		98.70		
- 东陆街坊	-	-	-	27.52
开发成本	184,073.98	195,889.56	186,110.61	184,555.27
- 区内滚动开发土地	46,162.66	50,179.27	51,122.87	51,860.00
- 9#地块在建项目	383.72	383.72	383.72	383.72
- 临港新城中心区一期	135,368.24	135,279.02	134,604.01	132,311.55
- 房屋开发成本	2,159.36	10,047.55	-	-
合计	205,156.20	216,183.71	207,488.98	205,832.39

其中临港新城中心区一期项目目前处于前期开发阶段，主要金额系 2010 年取得的土地使用权支出，经上海市临港地区开发建设管理委员会出具《关于上海金桥出口加工区房地产发展有限公司临港地块相关问题的说明函》确认，该项目未按沪浦规土（2012）出让合同补字第 30 号《上海市国有建设用地使用权出让合同》约定期限完成竣工系配合临港主城区规划后评估及城市风貌设计成果梳理之因形成，该地块未存在土地闲置的情形。存货中其他项目如区内滚动开发土地主要系公司土地开发成本；房屋开发成本主要系在建开发的 T6-5 商办楼项目，尚未达到完工结转、对外销售的要求。本期存货减少 110,275,136.07 元，主要由于子公司联发公司出售部分房产和土地所致。

公司存货核算的具体政策如下：

存货分为开发成本和开发产品等。开发产品包括土地开发产品、物业（房屋）开发产品；开发成本包括土地开发成本、物业（房屋）开发成本、公共配套设施等。

存货按照购建时的实际成本进行初始计量。采用个别计价法确定其实际成本。

（1）土地开发成本的核算：开发用土地在取得及投入开发建设时，记入“土地开发成本”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的，直接计入“土地开发成本”；需在各地块间分摊的间接费用，按土地受益面积分摊计入。不符合资本化条件的间接费用，于实际发生时直接计入当期营业成本。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计予以计提，待未来实际发生时冲减相关计提的项目。

(2) 物业（房屋）开发成本的核算：物业（房屋）在建造过程中，发生的前期费用、建安工程费、市政基础设施费、公共配套设施费、装潢工程费等，属于直接费用的，以工程项目为对象归集，直接计入“房屋开发成本”；需在各工程项目间分摊的间接费用，按各项目受益面积分摊计入。

(3) 公共配套设施费用的核算：商品住宅小区中非营业性的配套设施费用计入商品住宅成本。

(4) 为土地开发、房地产开发项目借入资金，符合资本化条件的银行及其他金融机构借款费用，按照《企业会计准则第 17 号 - 借款费用》的规定处理。

(5) 按照国家有关规定提取的维修基金，计入相关的房产项目成本，并划入监管部门指定账户。

③ 长期股权投资

2011 年末、2012 年末、2013 年末和 2014 年 6 月末，公司长期股权投资余额分别为 3.21 亿元、3.27 亿元、3.27 亿元和 3.26 亿元，账面价值较为稳定。

④ 投资性房地产

2011 年末、2012 年末、2013 年末和 2014 年 6 月末，公司投资性房地产余额分别为 40.38 亿元、39.60 亿元、47.18 亿元和 45.76 亿元。报告期内，公司投资性房地产构成情况如下：

单位：万元

项目	2014-6-30		2013-12-31		2012-12-31		2011-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋、建筑物	444,971.86	97.25%	458,887.42	97.26%	382,429.81	96.57%	389,895.22	96.55%
土地使用权	12,589.45	2.75%	12,921.60	2.74%	13,585.33	3.43%	13,951.69	3.45%
账面价值合计	457,561.32	100.00%	471,809.01	100.00%	396,015.14	100.00%	403,846.91	100.00%

2013 年末，公司投资性房地产较 2012 年末增加 7.58 亿，增加的比例为 19.14%，其主要原因系子公司联发公司的“S3 银杏苑”二期别墅项目、“S1 地块项目商业部分”和“T17-C”项目，以及公司的“S8 人才公寓一期”、“T9-6 商业办公楼”及“T17-B2”项目完工投入使用，从在建工程结转至投资性房地产所致。

⑤ 固定资产

2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司固定资产余额分别为1.33亿元、1.30亿元、6.66亿元和6.47亿元。2013年末，公司固定资产较2012年末增加5.36亿元，增长的比例为413.97%，其主要原因系子公司联发公司的“S1地块项目公寓”完工，作为酒店式公寓自营管理，从在建工程转入固定资产所致。

⑥ 在建工程

2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司在建工程余额分别为14.67亿元、21.66亿元、14.62亿元和16.23亿元。2012年末，公司在建工程较2011年末增加6.99亿元，增长的比例为47.66%，主要原因系在建投资性房地产工程项目的支出增加及已开工项目的土地开发成本转入在建工程所致。2013年末，公司在建工程较2012年末减少7.05亿元，减少的比例为32.52%，主要系在建投资性房地产工程项目完工并结转投资性房地产所致。

报告期内，公司在建工程明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2014-6-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
碧云公馆	80,020.74	73,224.76	49,349.53	26,959.23
S8人才公寓二期	39,522.29	36,645.83	28,382.54	13,395.33
T25厂房改造	16,578.92	15,747.59	10,412.72	-
OFFICE PARKII 地铁板块	18,685.90	13,944.36	6,359.77	619.48
吴昌硕纪念馆	3,650.52	3,407.64	2,291.04	180.70
碧云玖零办公楼	2,962.08	2,961.56	2,720.50	2,035.35
S1地块项目	-	-	52,473.19	35,730.36
S3银杏苑	-	-	51,112.33	57,472.17
S8人才公寓一期	-	-	7,059.25	6,117.81
T17-C	-	-	2,631.35	321.51
T14由家人才公寓	-	-	-	3,134.42
其他	854.04	277.71	3,884.02	777.52
合计	162,274.50	146,209.44	216,676.23	146,743.87

总体来看，公司资产结构稳定合理，公司的资产质量良好，符合公司的业务特点和行业特征。报告期内，公司资产总额稳步增长，公司的盈利能力和抗风险

能力进一步增强。

2、负债状况分析

报告期内，公司负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2014-6-30		2013-12-31		2012-12-31		2011-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	133,100.00	25.68%	150,700.00	28.31%	127,690.00	27.73%	119,200.00	27.52%
应付短期融资券	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	26,128.06	5.04%	48,390.33	9.09%	30,176.10	6.55%	36,409.92	8.41%
预收款项	19,902.02	3.84%	20,631.87	3.88%	25,041.73	5.44%	4,644.84	1.07%
应付职工薪酬	3,201.02	0.62%	3,916.65	0.74%	4,080.96	0.89%	4,472.35	1.03%
应交税费	65,995.80	12.73%	70,392.17	13.22%	50,836.18	11.04%	65,937.51	15.23%
应付利息	389.38	0.08%	382.39	0.07%	464.07	0.10%	400.77	0.09%
应付股利	25,240.09	4.87%	12,236.54	2.30%	-	-	-	-
其他应付款	56,910.00	10.98%	63,312.53	11.89%	54,007.47	11.73%	72,815.82	16.81%
一年内到期的非流动负债	12,926.88	2.49%	11,412.53	2.14%	54,222.80	11.78%	24,000.00	5.54%
其他流动负债	227.25	0.04%	240.75	0.05%	267.75	0.06%	270.00	0.06%
流动负债合计	344,020.50	66.37%	381,615.78	71.69%	346,787.06	75.32%	328,151.21	75.77%
非流动负债：								
长期借款	80,396.75	15.51%	56,817.37	10.67%	70,304.32	15.27%	59,726.02	13.79%
应付债券	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应付款	91,259.37	17.61%	91,259.37	17.14%	41,144.54	8.94%	44,613.82	10.30%
专项应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	474.38	0.09%	466.84	0.09%	674.24	0.15%	587.51	0.14%
其他非流动负债	2,153.08	0.42%	2,158.08	0.41%	1,528.80	0.33%	-	-
非流动负债合计	174,283.58	33.63%	150,701.66	28.31%	113,651.90	24.68%	104,927.36	24.23%
负债合计	518,304.08	100.00%	532,317.43	100.00%	460,438.96	100.00%	433,078.57	100.00%

(1) 负债整体情况分析

2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司负债总额分别为43.31亿元、46.04亿元、53.23亿元和51.83亿元。

从总体负债结构看，公司负债结构较为稳定，以流动负债为主。2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司流动负债金额分别为32.82亿元、34.68亿元、38.16亿元和34.40亿元，占负债总额的比例分别为75.77%、75.32%、71.69%和66.37%。

报告期内，短期借款、应付账款、应交税费、其他应付款、长期借款、长期应付款是公司负债的主要组成部分。

(2) 主要负债情况分析

① 短期借款

2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司短期借款余额分别为11.92亿元、12.77亿元、15.07亿元和13.31亿元。

② 应付账款

2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司应付账款余额分别为3.64亿元、3.02亿元、4.84亿元和2.61亿元。报告期内，公司应付账款主要为工程应付款。2012年12月31日应付账款较2011年12月31日减少0.62亿元，减少比例为17.12%，主要系本年支付了部分工程尾款所致。2013年12月31日应付账款较2012年12月31日增加1.82亿元，增加比例为60.36%，主要系公司及子公司联发公司、房产公司在建项目完工和在建工程项目施工增加较多所致。

③ 应交税费

2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司应交税费余额分别为6.59亿元、5.08亿元、7.04亿元和6.60亿元。2012年12月31日，公司应交税费较2011年12月31日减少1.51亿元，减少比例为22.90%，主要系2012年度应纳税所得额下降导致应交企业所得税下降、以及子公司房产公司支付以前年度计提的土地增值税所致。2013年12月31日，公司应交税费较2012年12月31日增加1.96亿元，增加比例为38.47%，主要系子公司房产公司出售金桥金杨地块商铺和金台大厦项目、以及公司出售部分商铺导致应交土地增值税和企业所得税增长。

④ 其他应付款

2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司其他应付款余额分别为7.28亿元、5.40亿元、6.33亿元和5.69亿元。2012年12月31日，公司其他应付款较2011年12月31日减少1.88亿元，减少的比例为25.83%，主要系

支付金桥集团 2.09 亿元往来款所致。2013 年 12 月 31 日，公司其他应付款较 2012 年 12 月 31 日增加 0.93 亿元，增加的比例为 17.23%，主要是由于子公司联发公司在在建项目建设过程中的专项工程款增加所致。

⑤ 长期借款

2011 年末、2012 年末、2013 年末和 2014 年 6 月末，公司长期借款余额分别为 5.97 亿元、7.03 亿元、5.68 亿元和 8.04 亿元。2012 年 12 月 31 日，公司长期应付款较 2011 年 12 月 31 日增加 1.06 亿，增加的比例为 17.71%，主要系子公司联发公司新增的长期银行借款所致。2013 年 12 月 31 日，公司长期应付款较 2012 年 12 月 31 日减少 1.35 亿，减少的比例为 17.71%，主要是由于子公司联发公司与广场公司本年偿还长期银行借款所致。2014 年 6 月 30 日，公司长期借款较 2013 年 12 月 31 日增加 2.36 亿，增加的比例为 41.50%，主要系子公司房产公司新增的长期银行借款所致。

⑥ 长期应付款

2011 年末、2012 年末、2013 年末和 2014 年 6 月末，公司长期应付款余额分别为 4.46 亿元、4.11 亿元、9.13 亿元和 9.13 亿元。2012 年末，公司长期应付款余额中包含子公司联发公司预估的应付金桥经济技术开发区土地动拆迁养吸老人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，每月支付直至退休为止。2013 年末公司长期应付款较 2012 年末增加 5.01 亿元，增加比例为 121.80%，主要系 2013 年公司向金桥集团借款 5.40 亿元所致。

3、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动现金流入小计	76,660.25	159,389.23	144,064.53	107,963.10
经营活动现金流出小计	78,687.53	138,479.29	149,534.32	113,250.03
经营活动产生的现金流量净额	-2,027.29	20,909.95	-5,469.79	-5,286.94
投资活动现金流入小计	7,128.00	7,276.84	10,227.08	1,841.49
投资活动现金流出小计	31,898.56	6,029.35	8,805.91	18,322.01
投资活动产生的现金流量净额	-24,770.57	1,247.49	1,421.17	-16,480.53
筹资活动现金流入小计	89,300.00	292,825.58	203,201.27	216,661.23
筹资活动现金流出小计	88,010.70	297,741.70	198,631.23	194,813.07

筹资活动产生的现金流量净额	1,289.30	-4,916.13	4,570.04	21,848.16
现金及现金等价物净增加额	-25,507.87	17,264.89	521.25	77.25
净利润	26,846.42	45,015.30	37,026.50	50,230.98

(1) 经营活动产生的现金流量分析

2011年度、2012年度、2013年度以及2014年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-0.53亿元、-0.55亿元、2.09亿元和-0.20亿元。

公司2011年度、2012年度经营活动产生的现金流量均为净流出，与公司所处的行业有较强的开发周期性相关，报告期内公司投资性房地产新建项目较多，房地产租售现金流入与相应的建设支出在各期有所错位。

2013年度经营活动产生的现金流量净额为2.09亿元，主要原因为主营业务产生的现金净流入增加以及“支付的各项税费”中本年度缴纳的企业所得税、土地增值税较上年同期减少。

2014年1-6月经营活动产生的现金流量净额为-0.20亿元，本期数较上年同期增加1.2亿元，主要原因为主营业务产生的现金净流入增加。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

2011年度、2012年度、2013年度和2014年1-6月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1.65亿元、0.14亿元、0.12亿元和-2.48亿元，总体而言，公司最近三年投资活动产生的现金流入及流出较少。

2011年度公司投资活动产生的现金流量净额为-1.65亿元，主要原因为该年度公司因参与东方证券配股，支付投资款1.72亿元。

2014年1-6月公司投资活动产生的现金流量净额为-2.48亿元，本期数较上年同期数减少2.65亿元，主要原因为本期购买保本理财产品净支出2.66亿元。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

2011年度、2012年度、2013年度和2014年1-6月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为2.18亿元、0.46亿元、-0.49亿元和0.13亿元。报告期内，公司借入大量资金用于项目开发建设，因此在各个年度之间筹资活动的现金流入和流出金额均较大。

2012年度筹资活动产生的现金流量净额较2011年减少79.08%，主要系本年

度公司归还金桥集团往来款 2.10 亿元所致。

2013 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2012 年减少 207.57%，主要系本年度公司净借入的银行及股东借款较上年减少所致。

2014 年 1-6 月公司筹资活动产生的现金流量净额为 0.13 亿元，本期数较上年同期减少 0.60 亿元，主要原因为本期公司净借入的银行借款较上年同期有所减少。

4、偿债能力分析

(1) 主要偿债能力指标

报告期内，公司主要偿债指标如下：

项目	2014-6-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
流动比率	0.74	0.74	0.72	0.78
速动比率	0.60	0.17	0.13	0.16
资产负债率（合并报表）（%）	50.30%	51.65	49.15	49.23
项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
利息保障倍数	5.32	4.86	3.84	7.20

截至 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 6 月 30 日，公司的流动比率分别为 0.78、0.72、0.74 和 0.74，速动比率分别为 0.16、0.13、0.17 和 0.60。短期偿债指标较低主要原因如下：一方面，公司是典型的持有型物业公司，因此资产结构中以投资性房地产等非流动资产居多，导致流动资产偏低。而在流动资产中，存货比重较高，导致速动资产进一步降低。另一方面，公司近年来一直利用短期流动资金借款进行大量的投资性房地产项目开发，使得公司的负债结构中流动负债占较大比重，而长期负债较少。非流动资产为主的资产结构和流动负债为主的负债结构使公司的流动比率和速动比率偏小。

虽然公司的流动比率和速动比率相对较低，但公司的偿债能力和信用水平能保持较好的水平，这主要反映在以下几个方面：

第一，公司所处金桥经济技术开发区经营环境良好，公司物业资产规模较大，公司及控股子公司拥有超过 150 万平方米的投资性房地产，且租赁客户大部分为

知名跨国公司地区总部、研发机构和国内知名企业分支机构，实力较强，使得公司能获得较为稳定和持续的租金收入。截至 2014 年 6 月 30 日，公司的投资性房地产账面净值仅为 45.76 亿元，远远低于目前市场价格，变现能力较强，对公司现有债务形成了有力保障。

第二，最近三年及一期公司合并资产负债率分别为 49.23%、49.15%、51.65% 和 50.30%，母公司的资产负债率更低。公司总体负债保持较低水平，债务负担相对较轻。全部资产对债务的保障能力较强。公司最近三年及一期的利息保障倍数分别为 7.20、3.84、4.86 和 5.32，息税前利润对债务利息保障能力较高。

第三，公司在银行的信用较好，与国内主要股份制银行一直保持长期合作伙伴关系。截至 2014 年 6 月 30 日，公司 13.31 亿元的短期借款中，有 4.90 亿元是无担保的信用借款，反映了公司良好的融资信用状况。

(2) 银行授信额度分析

公司在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司在银行公开授信总额为 22.60 亿元，其中，已使用 4.75 亿元，未使用授信余额为 17.85 亿元。

(3) 销售回款情况分析

公司销售回款情况良好，销售商品、提供劳务收到的现金稳定，最近三年及一期，公司销售商品、提供劳务收到的现金情况如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	74,783.01	149,717.86	138,485.87	104,114.61

2011 年度、2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 10.41 亿元、13.85 亿元、14.97 亿元和 7.48 亿元，主要是由于公司租赁物业面积不断增长使得房地产租赁收入保持较高水平，同时良好的销售力度使房地产销售业务也能为公司产生持续可观的现金流。

5、盈利能力分析

报告期内，公司主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
一、营业总收入	96,167.08	142,865.65	112,223.21	208,617.90
减：营业成本	42,198.98	45,251.38	39,739.59	79,527.02
营业税金及附加	9,878.10	24,308.20	11,345.64	45,256.79
销售费用	918.16	2,261.39	1,816.05	1,796.02
管理费用	2,802.59	6,631.72	6,529.43	6,991.97
财务费用	7,805.51	12,284.18	10,068.42	7,428.32
资产减值损失	422.82	-23.86	-587.77	1,792.01
投资收益	2,023.31	2,297.04	2,122.44	1,762.09
二、营业利润	34,164.24	54,449.69	45,434.29	67,587.87
三、利润总额	35,592.29	62,862.90	46,731.46	70,022.21
减：所得税费用	8,745.87	17,847.60	9,704.96	19,791.23
四、净利润	26,846.42	45,015.30	37,026.50	50,230.98
归属于母公司所有者的净利润	21,721.52	42,728.45	33,381.00	45,259.42

(1) 主营业务收入及构成分析

报告期内，公司主营业务收入分产品划分情况如下：

单位：万元

分产品	2014年1-6月		2013年度		2012年度		2011年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	40,899.54	42.54%	44,326.40	31.04%	21,761.18	19.40%	124,213.79	59.55%
房地产租赁	51,088.58	53.13%	94,215.95	65.98%	86,486.36	77.12%	80,434.90	38.56%
酒店公寓服务	4,160.67	4.33%	4,248.86	2.98%	3,900.57	3.48%	3,926.40	1.88%
合计	96,148.80	100.00%	142,791.21	100.00%	112,148.11	100.00%	208,575.09	100.00%

2012年主营业务收入较2011年减少9.64亿元，下降比例为46.21%，主要原因为销售收入大幅减少，其中子公司房产公司开发的碧云新天地三期商品房销售在2011年度基本结束，该公司2011年度销售收入为9.95亿元，而2012年度公司销售收入为2.18亿元。

2013年主营业务收入较2012年增加3.06亿元，增加比例为27.32%，主要系发行人子公司房产公司完成“金桥、金杨地块部分商铺”及“金台大厦”房产项目销售所致。

2014年1-6月主营业务收入较上年同期增加46.04%，主要原因为子公司联

发公司本期销售所持有的位于金桥开发区5号地块的5-7和5-11商务办公楼在建工程等项目取得销售收入4.09亿元，从而使本期销售收入大幅增加。

按产品（服务）类别的主营业务收入构成来看，公司主营业务收入主要来源于房地产租赁和销售业务，酒店公寓服务业务占主营业务比重很小。最近三年及一期，公司的房地产销售收入有一定波动；房地产租赁业务收入稳定增长，为主营业务收入的主要来源，最近三年占主营业务收入的比重平均为60.55%；酒店公寓服务占主营业务收入的比重仍较低。

从各项具体业务主营业务收入增长趋势分析，2012年由于进入结算期的项目较少，房地产销售收入有较大幅度的减少，下降82.48%；2013年由于发行人子公司房产公司完成“金桥、金杨地块部分商铺”及“金台大厦”房产项目销售，房地产销售收入增加103.69%；房地产租赁业务最近三年均保持稳定增长，年复合增长率为8.23%；酒店公寓服务收入较为稳定。

公司转让土地使用权、销售房产的收入确认政策是：以签订有关转让销售合同，完成合约内订明的开发建设工程，将有关的土地、房屋移交给买方，经买方验收并取得土地、房产的支付证明，公司没有保留通常与所有权相联系的继续管理权和控制权，并且与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认转让土地使用权、销售房产收入的实现。

对于毛坯房及精装房，公司销售收入确认原则及结算方式一致。

报告期内，公司的房地产销售包括住宅、商铺、办公楼及土地使用权转让的收入。公司所有的房地产销售收入均按与所有权相联系的继续管理权和控制权的转移作为确认收入的依据，以向买方交付房产、双方签署的房（地）产交接单作为确认收入的依据。

（2）营业毛利及毛利率分析

报告期内，公司营业毛利构成情况如下：

单位：万元

分产品	2014年1-6月		2013年度		2012年度		2011年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
房地产销售	20,865.68	38.68%	40,395.34	41.37%	18,946.71	26.16%	80,062.84	61.94%

分产品	2014年1-6月		2013年度		2012年度		2011年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
房地产租赁	32,432.28	60.11%	56,152.87	57.51%	51,797.18	71.51%	47,860.15	37.03%
酒店公寓服务	652.86	1.21%	1,085.72	1.11%	1,687.82	2.33%	1,335.86	1.03%
合计	53,950.82	100.00%	97,633.93	100.00%	72,431.71	100.00%	129,258.85	100.00%

2011年度、2012年度、2013年度和2014年1-6月，公司营业毛利分别为12.93亿元、7.24亿元、9.76亿元和5.40亿元，2011年度、2012年度及2013年度公司房地产销售和租赁业务毛利之和占营业毛利的比重分别为98.97%、97.67%、98.79%。

报告期内，公司营业毛利率情况如下：

业务类型	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
房地产销售	51.02%	91.13%	87.07%	64.46%
房地产租赁	63.48%	59.60%	59.89%	59.50%
酒店公寓服务	15.69%	25.55%	43.27%	34.02%
主营业务毛利率	56.11%	68.38%	64.59%	61.97%

注：主营业务毛利率 = (主营业务收入 - 主营业务成本) / 主营业务收入。

① 房地产销售的毛利率

公司房地产销售业务主要围绕金桥经济技术开发区内为工业配套的厂房和土地的销售，以及公司的“碧云新天地”品牌商品房开发与销售。受益于公司早期储备土地的成本较低，以及“碧云新天地”商品房由于品质提升、配套设施完善及市场价格上升，因而销售毛利率基本保持在较高水平。

2012年及2013年公司房地产销售业务的营业毛利率大幅提高，主要原因为上述期间公司售出商铺、金台大厦等物业，而出售物业单位面积售价较高，且结转成本相对较低。

2014年1-6月，房地产销售业务的营业毛利率较上年同期减少42.47%，主要原因为上年同期的销售项目为早期产品，成本较低，故毛利率较高。

② 房地产租赁的毛利率

经过十几年的开发建设和品牌运营，公司的租赁物业已经形成了一定的区域特色，如碧云国际社区，该社区的定位基本是以满足跨国公司的中高层管理人士群体的住宅租赁需求为主。这部分人群对住宅的需求主要以租赁为主而很少考虑

购买，并且对所租住的房屋租金价格不敏感。因此公司可以制定较高的租金价格水平。另外近年来公司通过将部分厂房改造为研发楼，租金水平也获得了提高。报告期内，房地产租赁的毛利率较为稳定。

③ 酒店公寓服务的毛利率

酒店公寓服务是 2006 年新金桥广场项目竣工后的新增业务，报告期内，该业务逐步增加，成为公司的主营业务之一。2011 年、2012 年、2013 年和 2014 年 1-6 月酒店公寓服务毛利率分别为 34.02%、43.27%、25.55%和 15.69%。2013 年，酒店公寓服务毛利率较 2012 年下降 17.72 个百分点，主要系 2013 年下半年碧云花园服务式公寓投入使用，由于新开业出租率较低，导致酒店公寓服务毛利率整体降低。

(3) 期间费用变动分析

单位：万元

期间费用	2014年1-6月		2013年度		2012年度		2011年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	918.16	0.95%	2,261.39	1.58%	1,816.05	1.62%	1,796.02	0.86%
管理费用	2,802.59	2.91%	6,631.72	4.64%	6,529.43	5.82%	6,991.97	3.35%
财务费用	7,805.51	8.12%	12,284.18	8.60%	10,068.42	8.97%	7,428.32	3.56%
合计	11,526.26	11.99%	21,177.28	14.83%	18,413.91	16.41%	16,216.31	7.77%

注：上表比例为各种期间费用与当期营业总收入的比值。

① 销售费用

2011 年度、2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，公司销售费用分别为 0.18 亿元、0.18 亿元、0.23 亿元和 0.09 亿元，占当期营业总收入的比值分别为 0.86%、1.62%、1.58%和 0.95%。2014 年 1-6 月，销售费用较上年同期增加 32.91%，主要原因为本期中介费有所增加。

② 管理费用

2011 年度、2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，公司管理费用分别为 0.70 亿元、0.65 亿元、0.66 亿元和 0.28 亿元，管理费用的控制较为有效。

③ 财务费用

2011 年度、2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，公司财务费用分别为 0.74 亿元、1.01 亿元、1.23 亿元和 0.78 亿元。

2012年度财务费用较2011年度增加0.26亿元，增加比例为35.54%，主要系2012年度银行借款增加导致利息支出增加。

2013年度财务费用较2012年度增加0.22亿元，增加比例为22.01%，主要系项目结转后，资本化利息费用减少所致。

2014年1-6月，公司财务费用较上年同期增加31.02%，主要原因为相关项目上年度完工使当期利息资本化减少，利息费用增加。

(4) 所得税费用分析

2011年度、2012年度、2013年度和2014年1-6月，公司所得税费用分别为1.98亿元、0.97亿元、1.78亿元和0.87亿元。

2012年度所得税费用较2011年度减少1.01亿元，减少比例为50.96%，主要原因为利润总额减少同比减少所得税费用。

2013年度所得税费用较2012年度增加0.81亿元，增加比例为83.90%，主要系2013年度利润总额增加所致。

2014年1-6月所得税费用较上年同期数增加43.33%，主要原因为利润总额增加。

(5) 利润指标分析

2012年度公司利润总额较2011年度减少33.26%，主要系2011年度碧云新天地三期商品房销售已基本结束，2012年度销售收入仅为2.18亿元，较2011年减少82.48%，占主营业务收入比例下降为19.40%，较2011年度减少40.15个百分点。扣除所得税及少数股东损益影响因素，2012年净利润较上年同期减少26.25%。

2013年度公司利润总额较2012年度增加34.52%，主要原因为本年销售收入大幅增加，占主营业务收入比例为31.04%，较上年同期增加11.64个百分点。扣除所得税及少数股东损益影响因素，2013年净利润较上年同期增加28.00%。

2014年1-6月公司利润总额较上年同期增加33.62%，主要原因为本年销售收入大幅增加，占主营业务收入比例为42.54%，较上年同期增加10.25个百分点。扣除所得税及少数股东损益影响因素，本期净利润较上年同期增加10.13%。

(二) 最近三年及一期母公司报表口径分析

1、资产状况分析

报告期内，母公司报表口径的资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2014-6-30		2013-12-31		2012-12-31		2011-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	9,664.76	1.94%	19,937.56	3.94%	20,279.39	4.54%	17,827.26	4.41%
应收账款	2,175.28	0.44%	1,861.20	0.37%	1,234.80	0.28%	810.52	0.20%
预付款项	51.33	0.01%	4,357.33	0.86%	135.07	0.03%	597.32	0.15%
应收股利	18,663.82	3.74%	18,663.82	3.69%	-	-	-	-
其他应收款	39,080.40	7.83%	66,936.87	13.22%	48,738.61	10.92%	30,991.32	7.67%
存货	23,467.77	4.70%	13,173.12	2.60%	13,177.29	2.95%	12,376.02	3.06%
流动资产合计	93,103.35	18.64%	124,929.90	24.68%	83,565.17	18.72%	62,602.44	15.49%
非流动资产：								
可供出售金融资产	2,926.22	0.59%	2,896.05	0.57%	3,725.65	0.83%	3,378.73	0.84%
持有至到期投资	22,600.00	4.53%						
长期股权投资	112,889.33	22.60%	112,889.33	22.30%	112,889.33	25.29%	103,278.29	25.55%
投资性房地产	189,698.00	37.98%	196,155.44	38.75%	187,082.85	41.92%	207,907.15	51.43%
固定资产	846.51	0.17%	831.85	0.16%	854.46	0.19%	806.74	0.20%
在建工程	75,341.63	15.09%	66,352.17	13.11%	55,027.26	12.33%	23,666.25	5.85%
无形资产	608.23	0.12%	644.36	0.13%	716.63	0.16%	-	-
递延所得税资产	1,406.27	0.28%	1,544.32	0.31%	2,430.32	0.54%	2,630.74	0.65%
非流动资产合计	406,316.19	81.36%	381,313.53	75.32%	362,726.50	81.28%	341,667.91	84.51%
资产合计	499,419.54	100.00%	506,243.43	100.00%	446,291.67	100.00%	404,270.34	100.00%

2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司母公司报表口径的总资产分别为40.43亿元、44.63亿元、50.62亿元和49.94亿元。2011年末至2013年末，公司母公司报表口径总资产呈现出随着公司业务规模增长而稳定增长的趋势。2014年6月末，公司母公司报表口径总资产较2013年末减少了0.68亿元，同比降低1.35%，主要系控股子公司联发公司及房产公司向浦东金桥归还内部往来款，导致其他应收款减少所致。

报告期内，投资性房地产、长期股权投资和在建工程是母公司资产的主要组成部分。2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司母公司报表口径的投资性房地产余额分别为20.79亿元、18.71亿元、19.62亿元和18.97亿元，占母公司报表口径资产总额的比例分别为51.43%、41.92%、38.75%和37.98%。

2、负债状况分析

报告期内，母公司报表口径的负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2014-6-30		2013-12-31		2012-12-31		2011-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	49,000.00	40.90%	63,000.00	49.24%	51,290.00	48.58%	24,000.00	30.67%
应付账款	3,386.08	2.83%	8,673.19	6.78%	7,291.34	6.91%	7,098.29	9.07%
预收款项	7,862.50	6.56%	8,507.00	6.65%	10,029.78	9.50%	2,041.33	2.61%
应付职工薪酬	-	-	577.56	0.45%	689.56	0.65%	951.23	1.22%
应交税费	6,555.76	5.47%	9,442.77	7.38%	5,479.75	5.19%	5,875.17	7.51%
应付利息	85.75	0.07%	105.78	0.08%	100.80	0.10%	69.96	0.09%
应付股利	13,003.55	10.85%	-	-	-	-	-	-
其他应付款	15,524.94	12.96%	13,261.18	10.36%	29,547.86	27.99%	37,363.88	47.74%
其他流动负债	227.25	0.21%	0.19%	0.19%	267.75	0.25%	270.00	0.35%
流动负债合计：	95,645.83	77.94%	103,808.23	81.13%	104,696.84	99.17%	77,669.85	99.25%
非流动负债：								
长期应付款	23,000.00	19.20%	23,000.00	17.97%	-	-	-	-
递延所得税负债	474.38	0.40%	466.84	0.36%	674.24	0.64%	587.51	0.75%
其他非流动负债	676.90	0.57%	681.90	0.53%	-	-	-	-
非流动负债合计：	24,151.28	20.16%	24,148.74	18.87%	874.24	0.83%	587.51	0.75%
负债合计：	119,797.12	100.00%	127,956.98	100.00%	105,571.08	100.00%	78,257.37	100.00%

2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司母公司报表口径的负债总额分别为7.83亿元、10.56亿元、12.80亿元和11.98亿元。

报告期内，短期借款和其他应付款是母公司负债的主要组成部分。2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司母公司报表口径的短期借款余额分别为2.40亿元、5.13亿元、6.30亿元和4.90亿元，占母公司报表口径负债总额的比例分别为30.67%、48.58%、49.24%和40.90%。2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末，公司母公司报表口径的其他应付款余额分别为3.74亿元、2.95亿元、1.33亿元和1.55亿元，占母公司报表口径负债总额的比例分别为47.74%、27.99%、10.36%和12.96%，报告期内公司其他应付款的变动主要系与金桥集团往来款变动所致。2013年末，母公司报表口径的长期应付款增加至2.3亿，系金桥集团向公司提供的往来借款。

3、现金流量分析

报告期内，公司母公司报表口径的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
----	-----------	--------	--------	--------

经营活动现金流入小计	29,117.69	62,006.54	62,128.45	52,516.81
经营活动现金流出小计	35,081.73	61,962.64	46,106.43	42,737.88
经营活动产生的现金流量净额	-5,964.04	43.90	16,022.02	9,778.93
投资活动现金流入小计	58,649.55	71,146.51	46,837.36	49,471.63
投资活动现金流出小计	47,332.86	92,249.99	60,202.58	67,635.56
投资活动产生的现金流量净额	11,316.69	-21,103.47	-13,365.22	-18,163.93
筹资活动现金流入小计	22,000.00	112,400.00	51,290.00	47,684.59
筹资活动现金流出小计	37,625.64	91,707.79	51,494.64	47,255.91
筹资活动产生的现金流量净额	-15,625.64	20,692.21	-204.64	428.69
现金及现金等价物净增加额	-10,272.80	-341.83	2,452.14	-7,956.90

报告期内，经营活动产生的现金流入主要来源于销售商品、提供劳务收到的现金，投资活动产生的现金流出主要为支付其他与投资活动有关的现金。

2011年度、2012年度、2013年度和2014年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为0.98亿元、1.60亿元、0.004亿元和-0.60亿元。除2014年1-6月外，历年现金流量净额均为正数，主要原因为报告期内在建项目主要集中于子公司，母公司在建项目较少，且母公司支付的土地出让金较少。2013年度，经营活动产生的现金流量净额较2012年度减少了99.73%，主要原系为购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。2014年1-6月，母公司报表口径经营活动产生的现金流量净额为-0.60亿元，较上年同期减少338.40%，主要系支付T25地块厂房购置费及S8人才公寓一期项目的在建工程款增加，导致购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

4、偿债能力分析

(1) 主要偿债能力指标：

最近三年及一期公司的偿债能力指标如下：

项目	2014-6-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
流动比率	0.97	1.20	0.80	0.81
速动比率	0.73	1.08	0.67	0.65
资产负债率(%)	23.99	25.28	23.66	19.36
项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
利息保障倍数	9.18	14.61	9.75	24.69

2011年末、2012年末、2013年末和2014年6月末公司的流动比率分别为0.81、0.80、1.20和0.97，公司的速动比率分别为0.65、0.67、1.08和0.73。公

司由于持有大量的出租物业，非流动资产偏大，流动资产偏小，导致流动比率和速动比率偏小。

公司 2011 年末、2012 年末、2013 年末和 2014 年 6 月末的资产负债率分别为 19.36%、23.66%、25.28%和 23.99%，公司的资产负债率低，债务压力较轻，债务融资的空间较大。

公司 2011 年度、2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月的利息保障倍数分别为 24.69、9.75、14.61 和 9.18，保持在较高水平，显示公司获利能力对偿还到期债务的保证程度较高。

(2) 销售回款情况分析

公司产品销售顺畅，销售回款情况良好。销售商品、提供劳务收到的现金稳定，有利地支持了公司项目资金的周转能力。

最近三年及一期，公司销售商品、提供劳务收到的现金情况如下表所示：

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
销售商品、提供劳务收到的现金	27,940.47	60,851.83	61,185.60	51,634.45

2011 年度、2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 5.16 亿元、6.12 亿元、6.09 亿元和 2.79 亿元，主要是由于公司租赁物业面积不断增长使得房地产租赁收入保持较高水平，同时良好的销售力度使房地产销售业务也能为公司产生持续可观的现金流。

5、盈利能力分析

最近三年及一期公司母公司报表口径的经营情况如下：

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
一、营业收入	31,353.23	66,401.16	56,131.89	53,662.37
减：营业成本	8,963.34	18,297.73	17,871.92	17,752.92
营业税金及附加	2,220.90	6,846.49	3,623.24	4,096.50
销售费用	498.61	1,235.69	1,243.10	1,383.07
管理费用	2,292.84	5,732.99	5,577.23	6,207.41
财务费用	2,278.20	4,158.87	3,066.01	1,284.33
资产减值损失	15.80	39.82	-477.23	1,274.85
投资收益	2,023.31	20,868.06	2,104.43	10,757.42
二、营业利润	17,106.86	50,957.62	27,332.05	32,420.71

三、利润总额	18,540.74	57,729.03	27,866.05	33,119.38
减：所得税费用	4,223.85	9,323.90	5,988.03	5,478.78
四、净利润	14,316.90	48,405.14	21,878.02	27,640.60

2011年度、2012年度、2013年度和2014年1-6月，公司母公司报表口径的净利润分别为2.76亿元、2.19亿元、4.84亿元和1.43亿元，体现了较好的盈利能力。

（三）盈利能力的可持续性

近年来，随着金桥经济技术开发区经济总量的不断增长，交通及基础配套设施不断完善，以先进制造业和生产性服务业为特色的园区产业格局初步形成，产业升级带动了开发区落户企业不断优化，提升了开发区物业价值，工业厂房、研发办公楼以及配套生活、商业设施的出租率和租金都有较大的提高。

公司抓住这一发展机遇，及时调整经营策略，建设高品质研发办公楼、改造升级原有工业厂房、开发运营碧云国际社区，并形成了租售并举以租赁为主的业务格局。

公司的租赁物业主要包括北区厂房、现代产业服务园的研发办公楼及碧云国际社区的住宅等配套物业。公司盈利的可持续性主要体现在以下几个方面：

1、公司物业的出租率高

截至2013年底公司物业出租情况总体良好，其中：住宅出租率约93%；厂房、仓库出租率约79%；办公楼出租率约95%；研发楼出租率约66%；商业出租率约98%；酒店出租率约74%。

2、公司物业价值不断提升

在经济全球化、新一轮国际产业转移和转换发展方式的大背景下，金桥经济技术开发区进入了二次开发、产业升级转型的发展阶段。近年来公司通过建设高品质研发办公楼，改造原有工业厂房，完善商业及住宅配套，积极引进先进制造业和战略性新兴产业项目，大力推进金桥网络文化产业的发展，形成产业高端客户的集聚效应，推动整体物业价值的进一步提升。

3、公司持有的投资性房地产不断增加，租赁收入稳步提高

近几年，公司投入大量资金用于物业的开发建设，截至2014年6月30日，

公司及控股子公司经营的房产资源，总面积超过 150 万平方米。2012 年房地产租赁收入为 8.65 亿元，同比增长 7.52%，2013 年房地产租赁收入为 9.42 亿元，同比增长 8.94%，租赁业务的持续稳定增长显示了公司以物业租赁为导向的战略转型的成功。

虽然宏观经济波动可能对公司物业租赁和房地产销售业务产生不同程度的影响，特别是 2008 年以来，由于国际经济环境发生了较大变化，对公司的国内外企业客户的经营状况有所影响，但由于公司主营业务收入中物业租赁占比较高，且公司租赁客户中大部分为知名跨国公司地区总部、研发机构和国内知名企业分支机构，实力较强，公司经营情况仍保持稳定。

4、公司不断拓展房地产销售业务

(1) 公司主营业务收入构成及房地产销售波动的原因

发行人的营业收入主要包括房地产租赁、房地产销售、酒店公寓服务及其他业务收入，其中房地产租赁和房地产销售是发行人营业收入的主要来源，2011 年度、2012 年度及 2013 年度，房地产租赁收入占主营业务收入的比例分别为 38.56%、77.12% 及 65.98%；房地产销售收入占主营业务收入的比例分别为 59.55%、19.40% 及 31.04%。发行人房地产租赁业务收入呈稳定上升态势，是公司目前主营业务收入最重要的组成部分。发行人房地产销售业务受开发周期等因素影响，波动较大。

公司的房地产销售业务收入主要来自于子公司房产公司，所出售的物业主要为金桥经济技术开发区外的物业。公司房地产销售收入根据出售物业的类型可分为住宅销售、商业销售、办公楼、车库销售及土地销售。其中住宅销售主要受公司住宅项目开发计划、开发周期、规划设计、国家宏观调控等多种因素的影响；而其他类型物业的销售主要为公司向客户出售的定制化物业，以及公司对金桥经济技术开发区外的非核心物业的清理，其波动主要取决于客户对定制化物业的需求、公司清理非核心物业的计划安排等因素。受上述因素影响，公司的房地产销售收入存在一定的周期性和波动性。例如 2011 年度，公司开发的碧云新天地项目进入销售期，房地产销售收入集中于当年释放，导致 2012、2013 年度房地产销售收入均远低于 2011 年度。此外，公司目前持有较多已经达到出售条件的存

量物业，未来房地产销售仍然会在主营业务收入中占有一定的比例。

（2）公司土地储备及用于销售的房地产项目开发情况

公司目前仍存在较多的在建、拟建项目及土地储备。随着公司将经营模式由以租为主逐步调整为租售并举，未来将出售部分商业、研发楼、办公楼等物业及部分土地，从而提高公司的房地产销售收入。

经过近二十年的运营，公司的房地产销售业务已经建立了一定的品牌知名度。公司正在临港地区建设的碧云壹零项目为自贸区配套住宅项目，该项目位于上海临港新城中心一期建设区 WNW-C5 街坊 WNW-05-04 地块，占地面积 14.2998 公顷。本项目目前已开工，计划总投资达 213,162 万元，计划于 2015 年开发完成并进行销售，预计将带来销售收入 273,144 万元。自贸区的建立将带动临港地区房地产市场需求上升，从而使该项目具有良好的销售前景。随着公司在建房地产项目陆续进入结算期，公司盈利状况将得到进一步提升。

总体而言，公司抗风险能力较强，盈利的可持续性较强。

（四）未来发展目标

1、核心主业的深化升级

公司从形态开发到功能开发，做精做强房地产产品，抓住金桥经济技术开发区内产业结构调整 and 升级的契机，提升存量资产的品质和功能，增加产品和服务的附加值，通过实施二次开发的战略延伸，建设以生产性服务业和先进制造业为特色的产业园区；同时根据城市多中心发展趋势以及办公楼集聚区向郊区转移的趋势，优化物业产品结构；强化规划、设计、经营能力和项目管理能力，推动品牌输出和管理输出；突出重点项目、亮点项目，强化“金桥”和“碧云”品牌优势和品牌辐射带动能力。

2、利用资本市场平台，加强资本运作

通过多种方式拓展融资渠道，紧密围绕公司发展战略和主营业务，充分发挥上市公司资本市场平台优势，通过资本运作逐步扩大公司业务规模和资产规模，做强做大，为核心业务发展和企业兼并重组提供必要的资金支持，为公司持续成长奠定良好的基础。

3、优化管理体制

以“功能集聚区的规划、设计、开发和管理”为核心，建立和完善系统科学的内部管理制度，在管理机制和体制方面成为行业中的领先企业，为公司输出管理、向外扩张奠定坚实基础，将公司的管理水平和经营能力提升到一个新的高度。

六、本期公司债券发行后发行人资产负债结构变化

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2014 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，募集资金净额为 12 亿元；
- 3、本次债券募集资金拟用 2 亿元偿还银行贷款，拟用 10 亿元补充流动资金；
- 4、假设公司债券发行在 2014 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设，本次债券发行对公司财务结构的影响如下表：

合并资产负债表

单位：元

	2014年6月30日	本次债券发行后
流动资产合计	2,542,341,285.36	3,542,341,285.36
非流动资产合计	7,762,810,265.10	7,762,810,265.10
资产总计	10,305,151,550.46	11,305,151,550.46
流动负债合计	3,440,204,975.28	3,240,204,975.28
非流动负债合计	1,742,835,834.30	2,942,835,834.30
负债合计	5,183,040,809.58	6,183,040,809.58
资产负债率	50.30%	54.69%

母公司资产负债表

单位：元

	2014年6月30日	本次债券发行后
流动资产合计	931,033,506.93	1,931,033,506.93
非流动资产合计	4,063,161,931.84	4,063,161,931.84
资产总计	4,994,195,438.77	5,994,195,438.77
流动负债合计	956,458,349.75	756,458,349.75
非流动负债合计	241,512,849.31	1,441,512,849.31

负债合计	1,197,971,199.06	2,197,971,199.06
资产负债率	23.99%	36.67%

第六节 本次募集资金运用

一、募集资金运用计划

根据《试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司2009年8月25日召开的第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经2009年9月15日召开的2009年度第一次临时股东大会表决批准，公司向中国证监会申请发行不超过12亿元的公司债券。扣除发行费用后，本次公司债券的募集资金拟用于偿还银行借款、补充公司流动资金。募集资金具体用途提请股东大会授权董事会根据公司的具体情况确定。

公司拟将本次债券募集资金2亿元用于偿还银行贷款，其余10亿元用于补充公司流动资金，该资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构，改善资金状况。

（一）偿还银行贷款

根据自身的经营状况及债务情况，本公司初步拟定了本次债券募集资金用于偿还银行贷款的计划，具体如下：

借款人	贷款银行	起始日	到期日	币种	贷款余额 (万元)	拟偿还金额 (万元)
联发公司	交通银行	2013.11.28	2014.11.21	人民币	3,000	3,000
联发公司	交通银行	2013.12.2	2014.11.28	人民币	10,000	10,000
联发公司	浦发银行	2013.11.6	2014.11.5	人民币	3,000	3,000
联发公司	浦发银行	2013.11.19	2014.11.18	人民币	4,000	4,000
合计					20,000	20,000

考虑到募集资金实际到位时间无法确切估计，公司将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公司所借银行贷款。

（二）补充流动资金

发行人拟将募集资金中的10亿元用于补充流动资金，具体原因如下：

得益于浦东新区开发开放的国家战略，金桥经济技术开发区通过引进具有世界先进水平的现代制造业以及跨国公司的研发机构，经过20多年发展，逐渐形成了以汽车及零部件、电子信息、现代家电、生物医药及食品四大支柱产业，成

为上海市重要的先进制造业基地和新兴的生产性服务业集聚区。

为突破地理空间的限制，金桥经济技术开发区“十一五”之初提出了“二次开发，再造金桥”的思路，开始调整园区经济结构和转变发展方式，从以制造业为主转变为制造业和生产性服务业两轮驱动，经济发展方式转变为以存量企业升级的内涵式发展，“十一五”期间金桥经济技术开发区已开发土地单位面积产出增长了 27%。根据浦东新区的发展规划，金桥经济技术开发区“十二五”期间，继续发挥生产性服务业和先进制造业二元复合优势，发展成为具有国际先进水平的生产性服务业集聚区、先进制造业基地和生态工业示范区；进一步提升汽车及新能源汽车、ICT 等产业附加值，加快向总部、服务外包、网络文化、研发设计等生产性服务业转型，到 2015 年工业总产值达 4000 亿元左右，生产性服务业经营收入达到 700 亿元以上。

此外，随着自贸区的建立，作为自贸区直接腹地的临港将因此而受益，在临港地区持有土地或在建项目的公司迎来了新的发展机遇。

在此背景下，公司作为金桥经济技术开发区内房地产开发、经营和公共设施配套建设的主要承担者及临港地区开发的重要参与者，正在积极推进金桥经济技术开发区内外多个项目的建设，现有的在建工程项目主要有 OFFICE PARK II 地铁板块、S8 人才公寓二期、碧云公馆、碧云壹零（临港项目）等。上述项目将加强公司主营业务的发展。

截至 2014 年 6 月末，公司的流动负债主要包括短期借款 13.31 亿元、应付账款 2.61 亿元、应交税费 6.60 亿元及其他应付款 5.69 亿元，公司短期内对流动资金的需求较大。流动资金的补充可以保障公司的现金储备，从而有效应对公司日常经营中的资金需求，为公司业务的快速发展提供有力的支持。

为了更好地贯彻公司的发展战略，把握浦东新一轮开发的历史机遇，本次募集资金中的 10 亿元补充流动资金将用于现有项目的滚存使用和未来资金储备。从而进一步保障公司未来流动资金的充足率，优化公司的资产负债结构。

二、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

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表的资产负债率将由2014年6月30日的50.30%，增加至54.69%；长期负债占总负债的比例由2014年6月30日的33.63%，增加至47.60%。发行人母公司的资产负债率将由2014年6月30日的23.99%，增加至36.67%。长期负债占总负债的比例由2014年6月30日的20.16%，增加至65.58%。由于长期债权融资比例有较大幅度的提高，发行人债务结构将逐步得到改善。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表的流动比率及速动比率将分别由2014年6月30日的0.74及0.14增加至1.09及0.46，发行人母公司的流动比率及速动比率将分别由2014年6月30日的0.97及0.73增加至2.55及2.24。发行人流动比率和速动比率均有了较为明显的提高，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。

第七节 备查文件

一、备查文件目录

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2011 年度、2012 年度和 2013 年度的审计报告及 2014 年 1-6 月财务报表；
- 2、上海金桥（集团）有限公司 2013 年度的审计报告及 2014 年 1-6 月财务报表；
- 3、国泰君安证券股份有限公司关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行公司债券并上市之发行保荐书；
- 4、国浩律师（上海）事务所关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行 2013 年公司债券的法律意见书及补充法律意见书；
- 5、上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券信用评级报告；
- 6、上海金桥出口加工区开发股份有限公司公司债券受托管理协议；
- 7、上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2009 年公司债券之债券持有人会议规则；
- 8、担保合同和担保函；
- 9、中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查时间、地点和网址

查阅时间：工作日 9:00-16:00

查阅地点：上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼

联系人：严少云

电话：021-50307702

传真：021-50301533

网址：www.58991818.com

(本页无正文，为《上海金桥出口加工区开发股份有限公司公开发行 2013 年公司债券募集说明书摘要》之盖章页)

上海金桥出口加工区开发股份有限公司



2014年 11 月 13 日