

债券简称：22 金桥债

债券代码：138579.SH

债券简称：23 金桥 01

债券代码：138948.SH

上海金桥出口加工区开发股份有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2023 年度)

发行人

上海金桥出口加工区开发股份有限公司



(上海市自由贸易试验区新金桥路 28 号)

债券受托管理人



中信证券股份有限公司  
CITIC Securities Company Limited

(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座)

2024 年 6 月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2023年修订）》（以下简称《上市规则》）、《上海金桥出口加工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受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“发行人”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“受托管理人”）编制。中信证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司2023年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的资料或说明以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告所指报告期为2023年1月1日至2023年12月31日。

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，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

## 目 录

第一节 本期公司债券概况.....	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	8
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况.....	10
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	12
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	14
第六节 本期债券本息偿付情况.....	14
第七节 发行人偿债能力和意愿分析.....	16
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	17
第九节 债券持有人会议召开情况.....	18
第十节 本期公司债券的信用评级情况.....	19
第十一节 负责处理公司债券相关事务的专人变动情况.....	20
第十二节 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.....	21
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	22

## 第一节 本期公司债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

英文名称：Shanghai Jinqiao Export Processing Zone Development Co.,Ltd

### 二、公司债券注册情况及注册规模

2022 年 4 月 13 日，发行人第九届董事会第十八次会议决议通过了《关于公司注册发行债券类产品及一般性授权事宜的议案》，同意发行人注册发行债券类产品，待偿还余额上限不超过 2021 年末发行人净资产的 100%。

2022 年 6 月 29 日，发行人 2021 年年度股东大会决议通过了上述议案。

2022 年 10 月 27 日，经中国证券监督管理委员会“证监许可（2022）2596 号”文同意注册，发行人将向专业投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元的公司债券。

### 三、“23 金桥 01”基本情况

#### （一）本期债券发行的基本条款

1、**发行主体**：上海金桥出口加工区开发股份有限公司。

2、**债券名称**：上海金桥出口加工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)(品种一)。

3、**发行金额**：本期债券发行总额为10亿元。

4、**债券期限**：本期债券期限为5年。本期债券设置投资者回售选择权，在本期债券存续期的3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

5、**票面金额及发行价格**：本期债券面值人民币100元。按面值平价发行。

**6、债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券票面利率为 3.30%。

**7、起息日期：**本期债券的起息日为 2023 年 3 月 7 日

**8、付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**9、付息日期：**本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 3 月 7 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 3 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

**10、到期日期：**本期债券的兑付日期为 2028 年 3 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 3 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

**11、增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**12、信用评级机构及信用评级结果：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

**13、上市交易场所：**上海证券交易所。

**14、牵头主承销商、簿记管理人：**东方证券承销保荐有限公司。

**15、联席主承销商、受托管理人：**中信证券股份有限公司。

**16、特殊权利条款名称：**发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权

**17、特殊权利条款触发及执行情况：**不适用。

**18、行权日：**不适用。

## 四、“22 金桥债”基本情况

### （一）本期债券发行的基本条款

**1、发行主体：**上海金桥出口加工区开发股份有限公司。

**2、债券名称：**上海金桥出口加工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）。

**3、发行金额：**本期债券发行总额为 13 亿元。

**4、债券期限：**本期债券期限为5年。本期债券设置投资者回售选择权，在本期债券存续期的3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

**5、票面金额及发行价格：**本期债券面值人民币100元。按面值平价发行。

**6、债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券票面利率为 2.99%。

**7、起息日期：**本期债券的起息日为2022年11月15日

**8、付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**9、付息日期：**本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 11 月 15 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

**10、到期日期：**本期债券的兑付日期为 2027 年 11 月 15 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 11 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

**11、增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**12、信用评级机构及信用评级结果：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

**13、上市交易场所：**上海证券交易所。

- 14、**牵头主承销商、簿记管理人：**东方证券承销保荐有限公司。
- 15、**联席主承销商、受托管理人：**中信证券股份有限公司。
- 16、**特殊权利条款名称：**发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
- 17、**特殊权利条款触发及执行情况：**不适用。
- 18、**行权日：**不适用。

## 第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《上海金桥出口加工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受托管理协议》（简称“《受托管理协议》”）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

### 二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

### 三、持续关注增信措施

“22 金桥债”和“23 金桥 01”无增信措施。

### 四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并定期检查

发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。“22 金桥债”和“23 金桥 01”债券募集资金实际用途与约定用途一致。

## 五、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职。受托管理人于 2023 年 6 月 29 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告了《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事务报告（2022 年度）》。

针对发行人关于信息披露事务负责人发生变动的情况，受托管理人于 2023 年 9 月 6 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告了《中信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信息披露事务负责人发生变动的受托管理事务临时报告》。

## 六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《受托管理协议》、《上海金桥出口加工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债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现“22 金桥债”和“23 金桥 01”存在触发召开持有人会议的情形，“22 金桥债”和“23 金桥 01”不涉及召开持有人会议事项。

## 七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促“22 金桥债”按时足额付息，“23 金桥 01”不涉及付息兑付事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

### 第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

#### 一、发行人 2023 年度经营情况

发行人主要从事上海金桥开发区及碧云国际社区的开发建设、招商引资和服务运营工作，致力于打造上海最重要的先进制造业基地、最适宜国际家庭居住的碧云国际社区和国际一流的产城融合示范区。发行人主营业务主要集中在产业园区，涉及的物业类型包括工业、办公、科研、住宅、商业地产等，并在服务公寓、物业管理、基金投资、产业服务、孵化创新等领域持续发力，加快推进公司战略转型，从传统房地产开发商向城市综合运营服务商和产业组织服务商转型。报告期内，发行人重点围绕浦东引领区建设、金桥城市副中心建设、金色中环发展带建设，以产业创新社区和碧云国际社区两大产品为核心，聚焦“城区开发与销售+运营服务+产业投资”三大板块，着力提升“战略引领、开发建设、运营管理、投资创新”四大能力，深度参与到浦东和金桥的开发建设中。

报告期内，发行人实现营业收入 65.85 亿元，同比上升 30.31%。截至报告期末，发行人总资产 397.81 亿元，较年初增长 15.15%；归属于母公司股东的所有者权益 141.13 亿元，较年初增长 10.16%；资产负债率 57.30%。

最近两年，发行人按产品的主营业务收入构成情况如下：

单位：亿元

业务板块	2023 年			2022 年		
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)
房地产经营业务	63.44	19.39	69.43	49.07	14.80	69.84
酒店公寓服务业务	1.81	1.17	35.39	1.35	0.99	26.69
物业管理业务	0.17	0.15	11.99	0.07	0.06	15.82
合计	65.42	20.71	68.35	50.49	15.85	68.61

#### 二、发行人 2023 年度财务状况

单位：亿元

项目	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度	本期比上年同期 变动比率
资产总额	397.81	345.48	15.15

项目	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度	本期比上年同期 变动比率
负债总额	228.03	192.91	18.21
所有者权益	169.78	152.57	11.28
归属于母公司股东的净资产	141.13	128.12	10.16
营业收入	65.85	50.53	30.31
净利润	17.98	15.52	15.85
归属于母公司所有者的净利润	18.19	15.84	14.85
经营活动产生现金流量净额	-67.03	-25.32	-164.73
投资活动产生现金流量净额	12.77	23.47	-45.59
筹资活动产生现金流量净额	51.00	6.49	685.82
期末现金及现金等价物余额	23.02	26.27	-12.37

2023 年发行人营业收入较 2022 年增长 30.31%，主要系主营业务推进符合预期，商品房销售收入结转金额同比有较大增加所致。

2023 年发行人经营活动产生现金流量净额较 2022 年减少 164.73%，主要系 2023 年支付的土地购置款有所增加所致。

2023 年发行人投资活动产生现金流量净额较 2022 年减少 45.59%，主要系 2023 年净赎回的银行理财产品较上年同期有所减少所致。

2023 年发行人筹资活动产生现金流量净额较 2022 年增加 685.82%，主要系 2023 年净融入的有息负债较上年同期有所增加所致。

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、公司债券募集资金使用情况

发行人经中国证监会“证监许可〔2022〕2596 号文”注册同意，于 2022 年 11 月 15 日面向专业投资者公开发行面值总额人民币 13 亿元的公司债券，于 2023 年 3 月 7 日面向专业投资者公开发行面值总额人民币 10 亿元的公司债券。

“22 金桥债”募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入“22 金桥债”募集资金专户。根据“22 金桥债”募集说明书的相关内容，本期债券发行规模不超过 18 亿元（含 18 亿元），发行人本期募集资金扣除发行费用后，拟将 11.90 亿元用于偿还到期“13 金桥债”公司债本金，0.59 亿元用于偿还“13 金桥债”公司债利息，余下 5.51 亿用于补充流动资金。

“23 金桥 01”募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入“23 金桥 01”募集资金专户。根据“23 金桥 01”募集说明书的相关内容，本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），发行人本期募集资金扣除发行费用后，拟将 5.00 亿元用于偿还有息负债，系向中航国际租赁有限公司的借款，余下 5.00 亿用于补充流动资金。

### 二、公司债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

截至报告期初，“22 金桥债”募集资金已使用完毕，报告期内未进行使用。

“23 金桥 01”的最终发行规模为 10 亿元，截至报告期末，“23 金桥 01”募集资金尚未使用完毕，报告期内募集资金实际使用金额为 8.04 亿元，其中 5 亿元用于偿还有息负债，系向中航国际租赁有限公司的借款，3.04 亿元用于补充流动资金。截至报告期末，募集资金剩余 1.96 亿元。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（中信银行股份有限公司上海分行）开立了“22 金桥债”和“23 金桥 01”的募集资金专项账户（账户号：8110201012801544833），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专户管理。报告期内，募集资金专项账户运行正常。

### 三、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，“22 金桥债”和“23 金桥 01”募集资金使用情况与发行人定期报告披露内容一致。

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

受托管理人认真履行受托管理职责，通过每月重大事项排查发行人的反馈情况、对发行人进行舆情监测、核查发行人是否触发相应的重大事项并督促发行人履行信息披露义务、核查发行人定期报告披露情况等方式，对发行人信息披露义务的履行进行核查。

报告期内，发行人定期报告的披露情况如下：

发行人于 2023 年 4 月 14 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2022 年年度报告》。

发行人于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2023 年第一季度报告》。

发行人于 2023 年 8 月 31 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2023 年半年度报告》。

发行人于 2023 年 10 月 31 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2023 年第三季度报告》。

报告期内，发行人及受托管理人分别出具了如下重大事项的公告：

针对信息披露事务负责人发生变动的说明，发行人于 2023 年 9 月 1 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司信息披露事务负责人发生变动的公告》；受托管理人于 2023 年 9 月 6 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告了《中信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信息披露事务负责人发生变动的受托管理事务临时报告》。

经核查，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，报告期内未发现发行人存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

## 第六节 本期债券本息偿付情况

报告期内，发行人已于 2023 年 11 月 15 日按时足额支付“22 金桥债”公司债券当期利息。报告期内，“23 金桥 01”不涉及兑付兑息。

## 第七节 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已于 2023 年 11 月 15 日按时足额支付“22 金桥债”公司债券当期利息。报告期内，“23 金桥 01”不涉及兑付兑息。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023 年 12 月 31 日/2023 年度	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
资产负债率（%）	57.30	55.80
流动比率（倍）	2.09	1.35
速动比率（倍）	0.36	0.42
EBITDA 利息倍数	7.34	8.62

从短期指标来看，2022 年至 2023 年末，发行人的流动比率有所上升，发行人速动比率显著低于同期流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比较大。公司各项数据整体良好，保持总体稳定，具备较强的短期偿债能力。

从长期指标来看，2023 年末发行人资产负债率较 2022 年末有所提高，发行人资产负债率保持平稳，具备较强的长期偿债能力。

从 EBITDA 利息倍数来看，整体利息保障水平较高，利息按期偿还的能力较强，财务风险相对较小。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

## 第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

“22 金桥债”和“23 金桥 01”债券无增信机制。

### 二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

### 三、增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定偿债保障措施及救济措施，制定《上海金桥出口加工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债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，按照要求进行信息披露。报告期内，未发现“22 金桥债”和“23 金桥 01”偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

## 第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现“22 金桥债”和“23 金桥 01”存在触发召开持有人会议的情形，“22 金桥债”和“23 金桥 01”不涉及召开持有人会议。

## 第十节 公司债券的信用评级情况

“22 金桥债”和“23 金桥 01”在发行时未进行债项评级，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人主体信用评级为 AAA 级，评级展望为稳定。

作为发行人“22 金桥债”和“23 金桥 01”公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注发行人公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

## 第十一节 负责处理公司债券相关事务的专人变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人由财务总监（财务负责人）佟洁变为总经理杜少雄。

## 第十二节 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，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

### 第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

发行人在“22 金桥债”募集说明书中承诺：本期公司债券的发行不会新增地方政府债务，本期公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务/地方政府隐性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，本期公司债券募集资金用途不用于地方政府融资平台子公司，本期公司债券募集资金不直接或间接用于购置土地、不用于非经营性往来或资金拆借。公司将建立募集资金监管机制，严格按照募集资金监管协议管理募集资金用途，确保募集资金用于募集说明书约定的用途。

发行人在“23 金桥 01”募集说明书中承诺：本期公司债券的发行不会新增地方政府债务，本期公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务/地方政府隐性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，本期公司债券募集资金用途不用于地方政府融资平台子公司，本期公司债券募集资金不直接或间接用于购置土地、不用于非经营性往来或资金拆借。公司将建立募集资金监管机制，严格按照募集资金监管协议管理募集资金用途，确保募集资金用于募集说明书约定的用途。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

（以下无正文）

（本页无正文，为《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事务报告（2023 年度）》之盖章页）

