



内部编号: 2024060765

上海金桥（集团）有限公司

及其发行的公开发行债券

跟踪评级报告

项目负责人: 罗媛媛  lyy@shxsj.com
邵一静  syj@shxsj.com
项目组成员:
评级总监: 鞠海龙 

联系电话: (021) 63501349

联系地址: 上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层

公司网站: www.shxsj.com



上海新世纪资信评估投资服务有限公司
Shanghai Brilliance Credit Rating & Investors Service Co., Ltd.

声明

除因本次评级事项使本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级人员履行了调查和诚信义务，所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本报告的评级结论是本评级机构依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本次跟踪评级依据评级对象及其相关方提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的真实性、准确性和完整性由资料提供方或发布方负责。本评级机构合理采信其他专业机构出具的专业意见，但不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

本报告并非某种决策的结论、建议。本评级机构不对发行人使用或引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。本报告的评级结论及相关分析并非对评级对象的鉴证意见。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

本次跟踪评级的信用等级自本跟踪评级报告出具之日起至被评债券本息的约定偿付日有效。在被评债券存续期内，本评级机构将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象（或债券）实施跟踪评级并形成结论，决定维持、变更或终止评级对象（或债券）信用等级。本次跟踪评级的前一次债券（跟踪）评级有效期为前一次债券（跟踪）评级报告出具日至本报告出具日止。

本报告版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载、散发、出售或以任何方式外传。

未经本评级机构书面同意，本报告、评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。本评级机构对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

评级概要

编号：【新世纪跟踪（2024）100636】

评级对象：上海金桥(集团)有限公司及其发行的公开发行债券

	20 沪金桥 MTN001	22 金桥债 01	22 金桥债 02
	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间
本次跟踪：	AAA/稳定/AAA/2024 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2024 年 6 月 28 日	AAA/稳定/AAA/2024 年 6 月 28 日
前次跟踪：	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 27 日	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 27 日	AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 27 日
首次评级：	AAA/稳定/AAA/2019 年 12 月 20 日	AAA/稳定/AAA/2022 年 5 月 26 日	AAA/稳定/AAA/2022 年 8 月 22 日

评级观点

主要优势：

- 良好的外部发展环境。浦东新区在上海经济和社会发展中占有重要地位，金桥经济技术开发区为浦东新区四大核心园区之一，区位优势以及产业聚集效应显著，为金桥集团各项业务发展提供了良好的外部环境。
- 外部支持力度大。金桥集团是金桥开发区的核心开发主体，同时承担了部分临港综合区和南汇工业园区的建设任务，可得到各级政府在项目、资金等方面的大力支持。
- 核心业务稳定性强。金桥集团拥有较多的优质经营性物业，出租率较高，客户稳定性较强，每年可产生稳定的大额现金流入，为公司发展提供了良好的资金支持。
- 优质资产变现能力强。金桥集团货币储备充裕，持有较大规模的股权类资产，并积累了大量变现能力强、具有较大增值潜力的物业，必要时可通过长期资产变现回笼资金。

主要风险：

- 资金平衡压力。持续的业务扩张过程中，金桥集团以租赁为主的经营模式使房产租售现金流入与相应建设支出在各期不能完全匹配，存在期间内的资金平衡压力。
- 债务负担加重。为满足持续大规模的项目建设，金桥集团融资力度不断增大，债务规模快速攀升，公司债务负担有所加重。
- 金融资产市值波动风险。金桥集团金融类资产投资规模较大，面临市价波动风险，公司投资收益稳定性及其持有的已上市股权市值需持续关注。

评级结论

通过对金桥集团及其发行的上述债券主要信用风险要素的分析，本评级机构给予公司 AAA 主体信用等级，评级展望为稳定；认为上述债券还本付息安全性极强，并给予上述债券 AAA 信用等级。

未来展望

本评级机构预计金桥集团信用质量在未来 12 个月持稳，维持其主体信用评级展望为稳定。

主要财务数据及指标				
项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 第一季度
发行人母公司口径数据:				
货币资金 (亿元)	44.70	26.50	20.37	67.66
刚性债务 (亿元)	154.98	202.04	239.42	332.31
所有者权益 (亿元)	59.39	63.57	76.05	81.91
经营性现金净流入量 (亿元)	6.89	10.75	-2.92	-22.70
发行人合并口径数据及指标:				
总资产 (亿元)	576.28	684.47	930.67	1084.81
总负债 (亿元)	409.57	505.74	720.53	854.67
刚性债务 (亿元)	258.87	320.19	456.18	588.54
所有者权益 (亿元)	166.72	178.73	210.14	230.14
营业收入 (亿元)	57.24	65.32	106.91	33.77
净利润 (亿元)	14.27	15.34	22.34	6.49
经营性现金净流入量 (亿元)	-19.51	5.32	-2.92	-46.71
EBITDA (亿元)	30.70	33.31	40.21	—
资产负债率[%]	71.07	73.89	77.42	78.78
权益资本/刚性债务[%]	64.40	55.82	46.07	39.10
长短期债务比[%]	55.85	76.39	76.52	124.09
短期刚性债务现金覆盖率[%]	100.82	98.87	67.36	116.50
EBITDA/利息支出[倍]	3.74	3.34	3.37	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.13	0.12	0.10	—

注：发行人数据根据金桥集团经审计的 2021-2023 年及未经审计的 2024 年第一季度财务数据整理、计算。

发行人本次评级模型分析表		
适用评级方法与模型：城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）		
评级要素		风险程度
个体信用	业务风险	2
	财务风险	3
	初始信用级别	
	调整因素	合计调整
		其中：①ESG 因素
		②表外因素
		③业务持续性
		④其他因素
	个体信用级别	
外部支持	支持因素	+2
主体信用级别		AAA

调整因素：(0)

无

支持因素：(+2)

公司是浦东新区重要的园区开发及运营企业，可获得政府支持。

跟踪评级报告

跟踪评级原因

按照上海金桥（集团）有限公司 2020 年度第一期中期票据、2022 年第一期上海金桥（集团）有限公司公司债券和 2022 年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券（简称“20 沪金桥 MTN001”、“22 金桥债 01”、“22 金桥债 02”）信用评级的跟踪评级安排，本评级机构根据金桥集团提供的经审计的 2023 年财务报表、未经审计的 2024 年第一季度财务报表及相关经营数据，对金桥集团的财务状况、经营状况、现金流量及相关风险进行了动态信息收集和分析，并结合行业发展趋势等方面因素，进行了定期跟踪评级。

该公司申请注册额度不超过 20 亿元的中期票据于 2020 年 5 月收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN551 号）。2020 年 6 月，公司在注册在额度内发行了 6 亿元的 20 沪金桥 MTN001，期限 5 年，发行利率为 3.25%，附 3 年末的发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2023 年 6 月 19 日，本期债券回售 3.8 亿元，截至 2024 年 3 月末债券余额 2.2 亿元。募集资金全部用于偿还银行借款，所募资金已全部使用完毕。

2022 年 6 月，该公司发行了规模为 20 亿元的 22 金桥债 01，期限 7 年，发行利率为 3.38%，附第 5 年末的发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。22 金桥债 01 所募集资金中 8.30 亿元用于金桥副中心 20-07、21B-02 地块项目，3.30 亿元用于金港智荟园四期，2.40 亿元用于金港智荟园三期，6.00 亿元用于补充营运资金。截至 2024 年 3 月末，募集资金已使用 15.67 亿元，其中 6.67 亿元用于金桥副中心 20-07、21B-02 地块项，1.99 亿元用于金港智荟园四期，1.23 亿元用于金港智荟园三期，5.78 亿元用于补充运营资金。

2022 年 9 月，该公司发行了规模为 10 亿元的 22 金桥债 02，期限 7 年，发行利率为 2.60%，附第 3 年末和第 6 年末的发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。22 金桥债 02 所募集资金中 7.00 亿元用于金桥副中心 20-07、21B-02 地块项目，3.00 亿元用于补充营运资金。截至 2024 年 3 月末，募集资金已使用 5.99 亿元，其中 2.99 亿元用于金桥副中心 20-07、21B-02 地块项目，3.00 亿元用于补充运营资金。

数据基础

众华会计师事务所对该公司的 2023 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；公司 2024 年第一季度财务报表未经审计。公司报表执行《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定。财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，相关内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。上述会计准则解释的施行对公司财务报表无重大影响。

该公司作为金桥开发区的核心开发主体，下属房地产开发、市政建设等相关子公司较多。2023 年，公司合并范围新增 7 家子公司；其中上海金祉置业有限公司、上海金唐名城城市更新建设有限公司、上海耘周置业有限公司、上海耘北置业有限公司、上海金韶置业有限公司、上海金源荟能源科技有限公司等 6 家为新设立；公司通过受让上海金陵置业有限公司（简称“金陵置业”）100%股权而成为其控股股东，并购成本为 7.60 亿元，由于并购日金陵置业并不构成业务，上述交易不形成企业合并，属于资产收购。2024 年一季度，公司合并范围新设立上海耘桥置业有限公司（简称“耘桥置业”）。截至 2024 年 3 月末，公司合并范围内子公司 78 家。

业务

跟踪期内，浦东新区经济保持增长，综合经济及财政实力强；金桥经济技术开发区为浦东新区四大核心园区之一，经过多年的开发建设，形成了汽车及零部件、电子信息、现代家电、生物医药及食品四大支柱产业，投资和居住环境日益完善，区位优势以及产业聚集效应显著，但作为园区的核心支柱产业汽车及零部件周期性波动明显。该

公司主要负责金桥开发区的综合开发与经营，同时承担了部分临港综合区和南汇工业园区的园区开发及运营业务。2023 年，物业租赁收入规模随着在租物业增加而增长，加之房产项目集中结转，同年综合配套服务稳定运营，各主要业务板块共同推动公司营业收入大幅增长。为储备更多的经营性物业资源，短期内公司将持续推进园区自营物业建设，存在一定的资金压力。

1. 外部环境

(1) 宏观因素

2024 年第一季度，全球经济景气度和贸易活动有所好转，经济体间的分化持续。经济增长与通胀压力的差异或促使欧洲央行较美联储更早开启降息，日本央行退出负利率政策在短期内的影响有限；持续攀升的债务规模推升风险，特别是在强势美元与利率高位的背景下，发展中国家的债务脆弱性加剧；人工智能等新技术对全球生产率提升值得期待，而供应链体系的区域化转变、保护主义盛行、地缘冲突多发等将带来负面影响。

我国经济平稳开局，为实现全年增长目标打下良好基础，但仍面临有效需求不足、市场主体预期偏弱、重点领域风险突出等问题。就业形势总体平稳，价格水平在低位运行。服务业生产活动受高基数影响增速放缓；工业生产稳步提升，企业经营绩效边际改善，其中有色、化工及电子信息制造表现相对较好。消费增速回落，维持服务消费强、商品消费偏弱的格局，促消费政策的成效有待释放；制造业、基建投资增速均回升，房地产投资继续收缩；出口改善的持续性有待观察，对美欧日出口降幅明显收窄，对“一带一路”沿线国家和地区的出口表现相对较好。内外利差较大促使人民币对美元面临阶段性贬值压力，但人民币对一篮子货币有效汇率基本稳定，境外机构对境内股票、债券投资规模增加。

我国持续深入推进供给侧结构性改革，扩大高水平对外开放，提升创新能力、坚持扩大内需、推动构建“双循环”发展新格局、贯彻新发展理念等是应对国内外复杂局面的长期政策部署；短期内宏观政策将维持积极，风险统筹化解能够确保不发生系统性风险。我国积极的财政政策适度加力、提质增效，财政支出节奏较上年加快，专项债及超长期国债等财政资金将有力地发挥带动作用；稳健货币政策灵活适度、精准有效，保持流动性合理充裕，央行在通过降准、“降息”促进社会综合融资成本稳中有降的同时，运用抵押补充贷款、再贷款等多种政策组合积极配合“三大工程”建设以及大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案。

经济增速下降是转向高质量发展过程中的客观规律，预计 2024 年我国经济增速有所放缓：基数效应的褪去及居民大额商品的消费意愿不足导致消费增速回落；制造业投资保持较快增长，基建投资稳增长的功能持续，房地产业投资依旧低迷；出口表现仍具不确定性，价格回升和海外制造业补库或带动出口增速有所提高。在强大的国家治理能力、庞大的国内市场潜力以及门类齐全的产业体系基础上，我国经济长期向好的趋势保持不变。

(2) 行业因素

在我国基础设施建设快速推进的过程中，城投企业作为其中的主要参与者，发挥了举足轻重的作用，但同时债务规模也不断增大，风险有所积聚。为进一步规范政府性债务管理，国务院于 2014 年 9 月发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号，简称“43 号文”），明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。而后，政府隐性债务的管理及化解也被提上日程。坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量成为地方债务风险管控的主基调，也是城投债务管控的主导方向。一方面，地方政府通过城投新增融资的行为受限，城投企业融资环境总体趋严；但另一方面，基础设施建设在稳增长中的作用仍受到肯定，存量融资的接续工作始终受到重视，政策端为隐性债务周转仍留有空间。

主要受房地产及土地市场行情下滑，公共卫生支出等需求扩大影响，地方财政给予城投的回款进度放缓，城投企业债务周转压力有所加大。短期内，金融资源化债是相对主要且有效的化债方式，尤其在中央提出制定实施一揽子化债方案后，地方积极落实响应，特殊再融资债券等化债措施较快落实，此外政策端有意引导商业银行参与化债，央行也表示必要时对债务负担相对较重的地区提供应急流动性支持。短期内化债求稳的政策意图相对明确，城投债务周转的安全性预期得到加强。

政策导向支持地方政府通过并购重组、注入资产等方式，逐步剥离融资平台政府融资功能，转型为市场化企业。中期来看，政府投资带动作用仍被强调，保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设属需积极推

动的领域，数字经济、先进制造业和现代服务业等相关服务于区域经济转型的引导性投资列于重要地位。在企业与政府推行市场化合作的基础上，相关基础设施和重大项目建设有望持续获得金融支持。与此同时，地方的化债进程将持续推进，在已明确的分级责任制下，自上而下的债务管控持续严格，高层级平台的统筹职能或被加强，低层级平台融资自主性或受考验。

长期来看，无实业支撑的投融资平台的发展空间受限，城投企业需提高自身收入及资产质量以保障可持续经营能力，其可通过参与城市运营、提供城市服务、进行产业投资等获取市场化现金流，并逐步化解存量债务。城市服务收入的规模化与经济性，产业对基建的反哺对区域的经济水平、资源禀赋、人口集聚等具有较高要求，各地城投转型资源条件存在较大差异。从全国范围来看，由于各地资源禀赋和经济发展水平不同，城投转型也将呈现差异化特征。

（3）区域因素

2023 年上海市地区生产总值达到 4.72 万亿元，比上年增长 5.0%，经济总量仍位居全国所有城市首位。浦东新区作为我国改革开放先行先试区、自主创新示范引领区和现代服务业核心集聚区，目前已经是上海建设国际金融中心、国际航运中心和贸易中心的核心功能区，经济总量多年来均位居上海市各区首位。2023 年，浦东新区实现地区生产总值 16715.15 亿元，同比增长 4.8%。全区实现规模以上工业总产值 13660.81 亿元，增长 2.6%；全社会固定资产投资总额比上年增长 11.4%；社会消费品零售总额 4090.71 亿元，比上年增长 13.6%；货物进出口总额 2.58 万亿元，比上年增长 4.7%。浦东新区聚焦发展“中国芯”、“创新药”、“蓝天梦”、“未来车”、“智能制造”、“数据港”六大硬核产业，2023 年汽车制造业产值 4628.02 亿元，增长 17.4%；电子信息制造业产值 2405.45 亿元，下降 15.0%；成套设备制造业产值 1541.40 亿元，增长 5.9%；新能源产值 109.57 亿元；同比增长 3.4%；航空航天产值 142.69 亿元，同比增长 33.6%。同时数字经济加速发展，在线新经济、共享经济、平台经济等新业态新模式不断涌现，一批新生代互联网企业迅速成长；当年规模以上战略性新兴产业工业总产值 7358.81 亿元，增长 5.6%，占全区工业总产值比重达 53.9%。

图表 1. 浦东新区主要经济数据

	2021 年		2022 年		2023 年	
	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)	金额	增速 (%)
地区生产总值 (亿元)	15352.99	10.0	16013.40	1.1	16715.15	4.8
人均地区生产总值 (万元)	26.62	--	27.70	--	28.76	--
人均地区生产总值倍数 (倍) ¹	3.27	--	3.23	--	3.22	--
工业增加值 (亿元)	—	—	3848.33	2.7	—	—
全社会固定资产投资 (亿元)	2716.18	10.8	3025.06	11.4	3452.48	14.1
社会消费品零售总额 (亿元)	3831.79	20.4	3599.53	-6.1	4090.71	13.6
进出口总额 (万亿元)	2.39	13.9	2.46	3.2	2.58	4.7
全区居民人均可支配收入 (万元)	8.07	8.2	8.41	4.1	9.10	8.2
三次产业结构	0.1:25.1:74.7		0.1:25.2:74.7		0.1:24.8:75.1	

注：根据浦东新区国民经济和社会发展统计公报、浦东新区统计年鉴及浦东新区统计局网站整理

2023 年，浦东新区一般公共预算收入为 1300.81 亿元，同比增长 9.1%。同期，浦东新区税收收入为 1244.46 亿元，税收比率为 95.67%，财政收入质量较好。浦东新区一般公共预算支出主要涉及城乡社区、教育、社会保障和就业、资源勘探信息、农林水等多个领域，以民生支出类为主，2023 年全区一般公共预算支出为 1583.64 亿元，同比下降 7.2%；当年一般公共预算自给率提高 12.24 个百分点至 82.14%。浦东新区政府性基金收入主要来源于国有土地使用权出让收入，2023 年全区政府性基金预算收入为 629.60 亿元，同比下降 10.3%，其中国有土地使用权出让收入为 586.56 亿元，占比为 93.16%；同期政府性基金自给率为 102.82%，收支平衡情况较好。

2023 年末，浦东新区政府债务余额为 780.67 亿元，较上年末减少 8.31 亿元，依托较强的财政实力，地区债务负担轻。浦东新区金融资源丰富，区域内城投平台融资结构以银行信贷和债券融资为主，融资渠道总体畅通，融资成本低。

¹ 人均地区生产总值/人均国内生产总值。

图表 2. 浦东新区主要财政数据（单位：亿元）

指标	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	1173.70	1192.49	1300.81
其中：税收收入	1095.29	1113.39	1244.46
一般公共预算支出	1288.49	1706.04	1583.64
政府性基金预算收入	774.20	701.59	629.60
其中：国有土地使用权出让收入	751.98	667.26	586.56
政府性基金预算支出	646.16	848.05	612.36
政府债务余额	812.09	788.98	780.67

注：根据浦东新区人民政府网站整理

金桥开发区原名金桥出口加工区，是 1990 年 9 月经国务院批准设立的国家级经济开发区，2013 年 7 月更为现名。2010 年 1 月，经浦东新区区委、区政府批准，金桥经济技术开发区管理委员会（原金桥出口加工区管理委员会）对金桥开发区、南汇工业园区（总规划面积为 28 平方公里）和浦东空港工业园区（机场镇临空产业园区、川沙镇工业小区、祝桥空港工业区、老港化工工业区）实行一体化管理，管辖面积拓展至 67.79 平方公里，形成了一个先进制造业和现代生产性服务业为主导的产业组团。

金桥开发区位于浦东新区中部，西连陆家嘴金融贸易区，北接外高桥保税区，南近张江高科技园区，区位优势明显。金桥开发区规划面积 27.38 平方公里，东部约 16 平方公里重点发展加工业，包括金桥汽车城、金桥现代科技园等；西部约 4 平方公里为现代生活园区和管理服务中心——碧云国际社区；南部 7 平方公里为南区，其中 2.8 平方公里经国务院批准开辟为海关封闭监管区。目前，金桥开发区内大部分区域已基本开发成熟。

得益于浦东新区开发开放的国家战略，金桥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，逐渐形成了汽车及零部件、电子信息、现代家电、生物医药及食品四大支柱产业，成为上海市及浦东新区重要的先进制造业基地和新兴生产性服务业集聚区。目前，金桥开发区内已入驻了 19 家跨国公司地区总部，并聚集了高新技术企业超过 100 家，有力地支撑了园区经济的发展。不过，作为园区的核心支柱产业汽车及零部件周期性波动明显，相关行业景气度变化易对园区经济和招商引资情况产生影响。

金桥开发区持续推进招商引资，2023 年新增注册内资企业 1628 户，新增内资企业注册资本 138.74 亿元，外商直接投资实际到位金额 5.03 亿美元。全年实现工业总产值 2138.82 亿元，占浦东新区工业总产值的比重为 15.66%；同比下降 2.8%。从重点产业看，汽车制造业产值为 1286.57 亿元，同比增长 0.1%，电子信息产品制造业产值为 223.05 亿元，同比下降 28.3%，家用电器制造业产值为 55.86 亿元，同比增长 10.5%，生物医药制造业产值为 88.71 亿元，同比增长 10.3%。此外，2023 年金桥开发区全年实现固定资产投资额 213.71 亿元，其中办公楼、商业营业用房及工业厂房等投资增速较快，同时依托金色中环建设，园区基础设施投资翻倍增长，拉动全区固定资产投资同比增长 65%。2023 年，全区实现营业收入 7793.58 亿元，同比下降 6.6%。未来金桥开发区将促进高技术制造业和专业服务业融合发展，加快向新能源汽车、自动化和智能装备、新一代信息通信技术等产业领域转型升级。

图表 3. 金桥经济技术开发区经济主要指标

主要指标	2021 年	2022 年	2023 年
工业总产值（亿元）	2699.01	2470.06	2138.82
-同比增长（%）	10.9	-9.0	-4.6
营业收入（亿元）	9066.77	8641.77	7793.58
-同比增长（%）	6.4	-5.2	-6.6
税金总额（亿元）	208.63	196.04	158.46
-同比增长（%）	--	--	--
固定资产投资（亿元）	111.59	133.31	213.71
-同比增长（%）	23.6	19.5	65.0

资料来源：金桥集团

2. 业务运营

(1) 业务地位

该公司为金桥开发区的核心开发主体，主要在园区内从事公共设施建设、房地产开发和运营，并提供酒店公寓服务以及物流仓储服务等综合配套服务，同时承担了部分临港综合产业区和南汇工业园区的园区开发及运营业务。

(2) 经营规模

跟踪期内，该公司仍以园区开发和商业房地产开发业务为主，辅以综合配套服务，营业收入呈持续增长趋势，收入结构较为稳定。2023 年公司物业租赁收入规模随着在租物业增加而增长，加之房产项目集中结转，同年综合配套服务稳定运营，各主要业务板块共同推动当年营业收入大幅增长 63.67%至 106.91 亿元；同期公司综合毛利率为 55.75%，基本维持上年高毛利态势。

图表 4. 公司资产及营业收入规模（单位：亿元，%）

项目	2021 年		2022 年		2023 年	
	规模	占比	规模	占比	规模	占比
总资产（年末）	576.28	—	684.47	—	930.67	—
营业收入	57.24	100.00	65.32	100.00	106.91	100.00
其中：园区开发和商业房地产开发	44.14	77.10	50.64	77.53	90.74	84.88
综合配套服务	12.58	21.97	14.12	21.61	15.97	14.93
其他业务	0.53	0.92	0.56	0.86	0.20	0.19

注：根据金桥集团所提供的数据整理

A. 园区开发和商业房地产开发

该公司园区开发和商业房地产开发业务仍包括物业租赁、房地产销售和土地开发。公司在金桥开发区内开展工业、办公、科研、住宅、商业配套的投建及运营；考虑到租赁房产的现金回笼期较长，为平衡现金流，公司采取“租售并举、租赁为主”的方式经营。物业租赁和房地产销售可产生大量收入和现金流入，相关业务主要集中在子公司上海金桥出口加工区开发股份有限公司（简称“浦东金桥”）及其子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司（简称“金桥联发”）、上海金桥出口加工区房地产发展有限公司（简称“金桥房产”），另有少量项目由本部负责运作。土地开发实施主体则为本部、子公司上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司（简称“金桥南区”）以及上海金桥临港综合区投资开发有限公司（简称“金桥临港”）。

跟踪期内，该公司房地产销售收入保持增长；公司所持可租赁物业面积增长，物业租赁收入恢复增长。2023 年，公司物业租赁及房地产销售分别实现收入 21.18 亿元和 69.57 亿元，毛利率分别为 52.99%和 65.63%。

➤ 物业租赁

跟踪期内，该公司租赁业务仍主要在金桥经济技术开发区、宝山区和临港综合先行区经营物业租赁业务，出租物业主要为自有土地上建设的标准厂房、办公楼、住宅、商铺等设施，出租给外部单位，2023 年末公司可供租赁面积为 402.38 万平方米，总体出租率在 77.16%，主要出租物业包括金鼎 15-01 办公楼、金谷暮紫里人才公寓、两港智城办公楼、Office Park 金科园（4-02）、Office Park 总部园（G1）、金桥综保 3 号园、金桥综保 6 号园、金领之都 A 区等，随着建设开发的可租赁物业逐步完工并投入使用，可租赁面积逐年增长。

该公司租赁物业包含研发办公、住宅物业及其他、厂房及仓储、商业用房和教育医疗配套等多种业态。物业租期因业态不同而有所差异，具体而言：厂房、办公楼租赁期限主要为 3 年，住宅一般为 1-2 年，商业则根据项目落地情况存在较大差异，租赁期限分布在 3-30 年不等。除住宅租户，凭借园区入驻企业良好的经营状态，公司租户更换率较低，大部分租户选择到期续租，在原有租金基础上逐期递增 5%的方式调整租金。

图表 5. 截至 2023 年末公司主要在租物业一览表（单位：平方米，%）

区域	项目名称	可租面积	已租面积	出租率
金鼎	金鼎 15-01 办公楼	89046.31	6983.67	7.84
	金鼎 12-01 办公楼	16217.00	5840.76	36.02

区域	项目名称	可租面积	已租面积	出租率
金谷	金谷 WK9-5 厂房	33621.20	21049.06	62.61
	金谷暮紫里人才公寓	161112.23	99370.18	61.68
	金谷暮紫里商业配套	9396.26	9396.26	100.00
	金谷 W15 厂房	59341.90	59003.97	99.43
	金谷 W9-2 厂房	10370.00	10370.00	100.00
	金谷 T20 厂房	54354.19	54354.19	100.00
金环	金环新金桥路 1688 号办公楼	793.00	793.00	100.00
	金环杨高路北商铺	57307.07	55544.62	96.92
	金环 W34 智立方办公楼	24303.37	22395.67	92.15
	金环 W34 智立方商业	87.29	87.29	100.00
	金环云桥路 946 号厂房	3297.04	3297.04	100.00
	金环新金桥路 1348 号办公楼	7096.80	5978.23	84.24
	金环新金桥路 1348 号商业配套	80.00	80.00	100.00
金港	金港一期（智荟园）	37363.87	35304.83	94.49
	金港一期（智荟园）人才公寓	11923.83	11804.83	99.00
	金港二期（智荟园）	44849.23	18228.76	40.64
	金港二期（智荟园）人才公寓	12152.00	8500.00	69.95
	金港三期（智宇园 A 区）	14944.44	11720.16	78.42
	金港三期（智宇园 B 区）	37584.37	27767.17	73.88
	金港四期（智拓园）	33088.79	10202.92	30.83
	金港四期（智拓园）人才公寓	7317.00	5854.00	80.01
	金港五期（智浩园）	52741.39	14295.49	27.10
南工	两港智城办公楼	102993.42	47360.85	45.98
	两港厂房	81145.76	81145.76	100.00
	两港沪南路 9458 号办公楼	4861.13	4861.13	100.00
	两港智城人才公寓	11718.00	7862.40	67.10
	创园二期厂房	5136.84	5136.84	100.00
	南工富成办公楼	4112.74	4112.74	100.00
浦东金桥	Office Park 金海园的办公楼	64143.35	29101.88	45.37
	Office Park 金湘园（T28）	63490.86	31475.01	49.57
	Office Park 总部园（G1）	85215.78	68756.55	80.69
	Office Park 金科园（4-02）	100219.00	12624.01	12.60
	S1 地块服务式公寓	60475.35	45042.04	74.48
	S3 地块银杏苑	42163.71	41193.01	97.70
	S4 地块碧云花园一期	56089.21	49675.52	88.57
	S5 地块碧云别墅一、二、三期	30499.32	28206.64	92.48
	S6 地块碧云别墅四、五、六期	35393.73	33605.51	94.95
	S8 地块碧云花园二期	40799.10	33407.01	81.88
	金桥智造宁桥园（T15）	56460.45	45745.46	81.02
	金桥智造申江园（T52）	89730.16	89730.16	100.00
	金桥综保 3 号园	116876.99	76315.40	65.30
	金桥综保 6 号园	106138.31	98231.31	92.55
	由度金湾园（T36）	91247.12	90223.60	98.88
	由度云桥园（T25）	59773.59	49549.75	82.90
	金领之都 A 区	158012.79	102563.57	64.91
	新金桥大厦	34102.97	29070.08	85.24

注：根据金桥集团所提供的数据整理

园区房地产开发方面，该公司保持了较大的投资性物业的建设力度。截至 2023 年末，公司主要在建有型物业开发项目包括 T17B-06 新建商办楼（第五中心）以及金鼎天地 15-01 商办等 26 个项目，涉及商办、办公楼、研发楼、工业厂房等，项目计划总投资 594.29 亿元，已投资 175.77 亿元，未来还将投入 418.52 亿元。

图表 6. 截至 2023 年末公司主要在建园区开发项目情况（单位：万㎡、亿元）

开发主体	项目名称	总建筑面积	计划总投资	物业类型	计划开发周期	已投资
浦东金桥	T17B-06 新建商办楼（第五中心）	17.24	25.99	商办	2020 年-2025 年	5.68
	12B-03 地块项目	1.55	1.33	工业	2022 年-2025 年	3.00
	29-04 地块项目	9.20	9.55	工业	2021 年-2023 年	0.32
	29/30-02 地块改扩建项目	5.93	7.66	工业	2021 年-2024 年	1.77
	25 地块通用厂房改扩建项目	3.79	4.00	工业	2023 年-2026 年	0.05
金桥集团	美亚金桥地块项目	19.16	61.91	商业办公住宅	2021 年-2026 年	10.47
	春宇项目	31.96	93.05	商业办公住宅 人才公寓	2022 年-2027 年	7.85
	14-01 项目	7.74	10.35	办公、人才公寓	2020 年-2023 年	7.46
	16-01 项目	20.63	44.74	商业办公	2022 年-2027 年	13.33
	20-01 项目	14.71	33.37	商业办公	2022 年-2026 年	9.08
	18 项目	8.75	21.00	商业	2022 年-2025 年	6.57
	17-02 商业文化项目	8.41	20.12	商业文化	2022 年-2026 年	6.09
	金湾 40 地块新建项目	26.04	30.59	工业	2022 年-2024 年	10.10
金桥临港	临港综合区 04PD-0107 单元 C07-02 地块	16.13	9.56	工业	2020 年-2023 年	4.87
	金桥临港综合区教育商住综合体(二期) D21-04、05、D22-01、D24-04 教育地块	29.73	34.98	商业	2021 年-2024 年	15.83
	D18、D23 商住综合体（一期）	15.44	21.14	商业	2021 年-2024 年	14.18
	综合产业片区 ZH-02 单元 D14-02、D19A-02、D19B-03、D20A-02、D20B-03 地块项目	40.74	33.17	科研设计/工业 (标准厂房类)	2022 年-2026 年	10.67
	临港综合区 E10-02、E14-01 地块项目	22.48	24.94	商业用地	2023 年-2027 年	1.70
	综合产业片区 ZH-02 单元 E09-05、E13-04 地块项目	20.47	17.40	科研设计	2022 年-2024 年	6.26
	综合产业片区 ZH-02 单元 D16-01、D17-01 地块自持租赁住房项目	18.75	15.72	租赁住房	2022 年-2025 年	5.43
	综合产业片区 ZH-02 单元 D07-02 地块项目	11.66	9.56	科研设计	2022 年-2024 年	3.30
	临港综合区 NNW-C4E-01 地块项目	12.90	14.07	商业用地	2023 年-2025 年	5.66
金桥南区	阳光公寓（二期和三期）	16.15	12.54	公寓	2018 年-2023 年	9.22
	南区关外 W15 地块项目	9.51	9.25	厂房	2020 年-2022 年	6.97
	WK14-12 地块项目	33.00	28.30	产业项目	2022 年-2024 年	9.91
合计		422.07	594.29	--	--	175.77

注：根据金桥集团所提供的数据整理

由于项目投资规模较大，中短期内公司存在一定的资本支出压力；但随着项目的陆续完成，公司优质物业资源储备将不断增多，有助于提升经营效益和现金流。总体来看，该公司在金桥开发区内拥有大量投资性房地产，物业形态丰富，全部按照原始成本入账，具有较大的增值空间，且变现能力较强。依靠较好的区位条件和入驻客户质量，公司物业出租率保持在较高水平，租赁收入规模较大，对公司营收贡献度较高。

➤ 房地产销售

为实现长期稳健经营与发展，该公司对于金桥开发区内物业出售持谨慎态度，仅在少数特大型招商项目配套需要或销售盈利较好的情况下，才会出售部分物业。同时，为适度扩大主业收入和现金流，公司对园区内外新建住宅开发销售。2023 年公司房地产销售收入主要来自碧云尊邸、金桥临港 D18-01/D23-01 地块房产项目和金鼎首

府等。截至 2023 年末，公司在售的房产项目为碧云澜悦、金鼎首府、金怡名庭（04-01 地块）和金怡名庭（05-01 地块）、金桥临港 D18-01/D23-01 地块房产项目。

碧云尊邸项目系位于金桥碧云国际社区的高端住宅项目，项目占地 12.55 万平方米，总建筑面积 19.90 万平方米（规划计容建筑面积 10.70 万平方米），建设内容包括 6 幢 6-10 层小高层（212 套、单套面积 190-350 平方米）和联排、独栋别墅（121 套、单套面积 310-530 平方米），合计房源 333 套。项目于 2017 年 7 月启动建设，2020 年 4 月，碧云尊邸 I 期（含 160 套房源，规划计容面积 4.40 万平方米）开盘，销售单价 11.20 万/平方米，2021 年 11 月，碧云尊邸项目 II 期 173 套（106 套为小高层，67 套为联排、独栋别墅）开盘；截至 2023 年末，云尊邸的住宅已售罄，全部回款，累计结转收入 129.33 亿元。

碧云澜悦住宅项目，位于浦东新区周浦镇，占地 5.6 万平方米，总建筑面积 15.43 万平方米，项目开工时间 2022 年，竣工时间 2025 年，项目总投资额约 45.64 亿元。“碧云澜悦”为大型商品房居住社区，规划建设 15 幢高层住宅及其配套用房、一层地下车库，将为周浦镇提供约 843 套高品质商品住宅、119 套保障型住房。碧云澜悦项目第一批次于 2023 年 11 月正式预售。截至 2023 年末，碧云澜悦已销售面积 3.98 万平方米，收到预售款 12.53 亿元，暂未结转收入。

金鼎首府项目占地面积 4.10 万平方米，总建筑面积 10.79 万平方米，项目计划总投资 15.55 亿元，于 2022 年 3 月开始预售，销售房源 508 套，销售均价 7.50 万/平方米，已全部售罄，截至 2023 年末累计销售金额 45.79 亿元，结转收入约 20.93 亿元；金怡名庭（04-01 地块）和金怡名庭（05-01 地块）项目占地面积分别为 2.54 万平方米和 2.92 万平方米，总建筑面积分别为 9.83 万平方米和 11.16 万平方米，项目计划总投资分别为 15.68 亿元和 17.87 亿元，均于 2023 年 3 月开始预售，截至 2023 年末累计销售金额分别为 42.67 亿元和 47.69 亿元，去化率均超过 99%，均暂未结转收入。

子公司金桥临港投建了商住项目 D18-01/D23-01 商住综合体（一期），建筑面积为 15.44 万平方米，规划建设住宅 23 栋，商业酒店 2 栋。项目计划总投资 21.14 亿元，建设周期为 2021/9/17-2024/9/30，其中 D18-01 地块和 D23-01 地块房产项目已于 2023 年 6 月开始预售，2023 年房地产销售实现收入 3.39 亿元。此外，公司尚有三个拟建房产项目，拟投资规模合计 55.93 亿元。

2023 年 1 月，该公司下属的上海金桥出口加工区房地产发展有限公司（简称“金桥房产公司”）联合上海北商发企业服务有限公司（简称“北商发企业”）以 52.11 亿元（公司需支付 41.68 亿元）总价竞得虹口区嘉兴路街道 hk356B-01 地块（138 街坊）、hk311-01 地块（135 街坊）历史风貌保护项目国有建设用地使用权，总出让面积为 3.02 万平方米，规划为住宅开发。其中 hk311-01 地块（135 街坊）住宅项目总建筑面积约为 4.56 万平方米，其中地上建筑面积约为 2.92 万平方米，地下建筑面积约为 1.65 万平方米，计划总投资为 29.36 亿元，建设周期预计为 2023 年 8 月至 2026 年 6 月。hk356B-01 地块（138 街坊）住宅项目总建筑面积约为 5.99 万平方米，地上建筑面积约为 2.54 万平方米，地下建筑面积约为 3.45 万平方米，计划总投资为 41.16 亿元，建设周期预计为 2023 年 11 月至 2026 年 6 月。金桥房产公司与北商发企业共同合资成立上海耘北置业有限公司（简称“耘北置业”），金桥房产公司合计出资额为 17.60 亿元，占比 80%）负责与出让方签署出让合同，作为对应地块的开发建设和经营主体。

该公司成立之初受浦东新区政府委托对金桥经济技术开发区进行园区土地开发，开发初期，公司以自有资金从政府受让开发区内成片土地，按开发区产业规划划分地块的功能属性，进行动拆迁、土地平整、市政配套等“生地”转“熟地”的成片开发工作，通过土地转让、建造物业后转让或自营，实现对开发支出的补偿。经过多年的开发，公司已基本完成了金桥开发区范围内的土地开发任务，浦东新区政府逐年对公司历史存量土地开发垫资拨付财政资金，已基本拨付完毕。截至 2023 年末，在金桥经济技术开发区，公司拥有待开发土地 68.67 万平方米，未来能对公司房地产租售构成支撑。

B. 综合配套服务板块

随着金桥开发区的深入开发，该公司在产业地产开发的基础上不断拓展和完善业态布局，形成了物流仓储服务、环保业务、物业服务、酒店公寓服务以及园区供热服务等配套服务板块。上述各项业务规模相对较小，近年来呈不同的发展态势。

图表 7. 近年公司综合配套板块情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年		2022 年		2023 年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
物流仓储及进出口贸易	1.89	39.20	2.47	17.59	1.71	28.02
环保业务	4.02	12.13	5.13	5.45	2.58	11.60
物业服务	1.86	24.47	1.75	21.08	2.09	22.76
酒店公寓业务	1.36	23.69	1.35	27.06	1.81	35.66
建造合同	1.60	15.10	1.07	20.81	5.36	7.85
能源供应服务	1.84	18.11	2.35	16.54	2.41	14.84
合计	12.58	20.52	14.12	14.58	15.97	16.78

注：根据金桥集团所提供的数据整理

该公司物流仓储及进出口贸易业务以上海新金桥国际物流有限公司为经营主体，总部设立在川沙敬业路 W29 物流园区内，下设 4 个子公司及多个运营机构，服务网点覆盖上海各口岸和主要综合保税区。仓储资源方面，截至 2023 年末公司自有仓储面积为 7.75 万平方米，租入面积为 3.37 万平方米。公司已与索尼电子、欧姆龙、巴斯夫、理光数码、中免集团、嘉里大通、哈希水质、交运汽车、新亚药业、中外运化工等重点客户建立长期合作关系。2023 年，公司当年实现物流仓储及进出口贸易 1.71 亿元，毛利率 28.02%。

该公司环保业务由子公司上海新金桥环保有限公司负责开拓与经营，提供处置固体废弃物、电子废弃物、危险废弃物和现场服务，具体处置范围包括废电路板、药物、废催化剂、含铜废物、表面处理废物、含油废物等 17 个大类危险废物以及等 CRT 电视机、电冰箱、洗衣机、空调器、废 CRT 显示器计算机等 5 个大类废弃电器电子产品。2023 年，环保业务实现收入 2.58 亿元，较上年下降 49.80%，主要系 2023 年环保业务收入中对特斯拉的收入由全额法变为净额法列示，毛利率较上年提升 6.15 个百分点至 11.60%。

该公司物业管理业务的承担主体主要是子公司上海新金桥物业经营管理有限公司。公司接管了园区内部分住宅和办公物业，并通过市场承接方式开展了高桥新城物业管理、阳光公寓代理经租、临港一站式综合配套服务。2023 年物业服务收入为 2.09 亿元，较上年增长 19.47%。

该公司酒店公寓服务主要集中于浦东金桥及金桥联发，经营的酒店式公寓包括新金桥广场酒店式公寓、碧云花园服务式公寓和碧云庭等，均定位于高端酒店式公寓。2023 年，公司酒店公寓服务收入为 1.81 亿元，比上年增长 34.28%。

该公司下属子公司上海新金桥建设发展有限公司具有建筑施工总承包三级、市政公用工程施工总承包三级、建筑装饰装修工程专业承包一级资质，主要从事金桥开发区内市政、绿化工程等。2023 年，随着业务规模的扩大，公司实现建造合同收入 5.36 亿元；截至 2023 年末，公司建造合同在手未完工金额为 0.83 亿元。

2020 年，该公司以交易对价 1.56 亿元和 0.77 亿元分别获得上海新金桥能源科技有限公司和上海新金桥能源有限公司各 60% 的股权，开始涉足金桥开发区内能源供应服务业务。2023 年，公司实现能源供应服务收入 2.41 亿元。

财务

跟踪期内，该公司获得股东资金及股权注入，权益资本增厚，但持续的项目建设支出使得外部融资需求持续增加，刚性债务快速扩张，公司负债经营程度较高，考虑到未来还有大额项目投资计划，资金压力将继续上升。公司主业经营效益尚好，得益于房产项目销售，公司盈利规模上升，主业资金回笼加快，现金类资产占比较高，并拥有大量低成本经营性物业、上市企业股权等优质可变现资产，能够对债务偿还形成有效的保障。

1. 财务杠杆

跟踪期内，随着金桥开发区内重点项目的持续推进，该公司负债规模继续增大，财务杠杆已升至较高水平，且随着刚性债务的快速扩张，公司权益资本对刚性债务的保障持续弱化。2023 年末，公司负债总额较上年末增长 42.47% 至 720.53 亿元，资产负债率较上年末提高 3.53 个百分点至 77.42%。同期末股东权益与刚性债务的比率为 46.07%。

2024 年 3 月末，公司负债进一步扩张至 584.67 亿元，资产负债率升至 78.78%。

（1）资产

跟踪期内，主要由于商品住宅项目回笼大额资金以及项目建设推进，该公司资产增长较快。2023 年末公司资产总额较上年末增长 35.97%至 930.67 亿元，流动资产占比为 53.54%。公司资产仍主要集中于货币资金、存货、投资性房地产和在建工程，2023 年末分别占资产总额的 11.26%、37.03%、20.04%和 16.60%。其中货币资金较上年末增长 12.98%至 104.79 亿元，其中受限资金 16.43 亿元；存货主要是在开发土地、拟用于销售的房地产项目开发成本，较上年末增长 48.09%至 344.61 亿元，年末主要包括土地开发成本 85.97 亿元，碧云尊邸、金鼎首府等项目房屋开发成本 205.05 亿元和已完工的碧云尊邸、北郊未来产业园、OFFICE PARKII 现代软件园二期地铁板块、D18-01/D23-01 地块房产项目等项目开发产品 53.04 亿元。投资性房地产全部为已出租的建筑物，主要得益于前期开发的可租赁建筑物逐步完工转入，较上年末增长 29.04%至 186.49 亿元。在建工程主要为园区内暂未计划用于销售的开发项目的开发成本，主要因公司本部及下属子公司金桥临港新开工多个项目，较上年末增长 72.20%至 154.49 亿元。此外，其他非流动金融资产较上年末增长 28.19%至 13.77 亿元，主要系公司与子公司浦东金桥对上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）等实缴全额资本金；主要因公司商品住房用地土地出让金定金以及待抵扣进项税等各类税金增长，其他流动资产较上年末大幅增长 85.08%至 36.36 亿元；主要因子公司浦东金桥减持 3552.1 万股东方证券股票，其他权益工具投资较上年末下降 21.03%至 12.51 亿元，主要为浦东金桥持有的上市公司股票，年末主要包括东方证券 1.24 亿股（账面价值 10.82 亿元）、国泰君安 482.50 万股（账面价值 0.72 亿元）和交通银行 754.20 万股（账面价值 0.43 亿元），可为公司债务偿付提供支持；主要因结构性存款到期赎回，交易性金融资产较上年末下降 98.23%至 0.39 亿元；主要因南区公司预付土地出让金增长，其他非流动资产较上年末增加 22.87 亿元至 26.30 亿元。

2024 年 3 月末，该公司资产总额较上年末增长 16.56%至 1084.81 亿元。其中，年末货币资金较上年末增长 34.95%至 141.42 亿元，主要系收到房产销售的预售款及融资款项陆续到位；主要因公司购买结构性存款，交易性金融资产较上年末增加 6.69 亿元至 7.08 亿元；主要因房产项目持续投入，存货较上年末增长 24.83%至 430.17 亿元；主要因土地出让定金及税费结转，其他流动资产较上年末下降 29.28%至 25.71 亿元；主要项目建设推进及完工项目转入，在建工程及投资性房地产分别较上年末增长 19.15%和 3.80%至 184.07 亿元和 193.58 亿元。其余科目变动幅度较小。

2023 年末，该公司合并口径内受限资产合计 278.02 亿元，占资产总额的比例 29.87%。其中，货币资金受限 16.43 亿元，为受监管的专项拨款及保函保证金；由于部分外部借款通过项目贷款形式获取，使得部分建设用地及在建房地产项目因抵押而受限，包括存货受限 121.84 亿元、投资性房地产受限 75.09 亿元、在建工程受限 64.45 亿元、固定资产受限 0.21 亿元等。

图表 8. 截至 2023 年末公司受限资产情况（单位：亿元）

名称	受限金额（亿元）	受限金额占该科目的比例（%）	受限原因
货币资金	16.43	15.68	受监管的专项拨款、保函保证金
存货	121.84	35.36	借款抵押物
投资性房地产	75.09	40.26	借款抵押物
在建工程	64.45	41.72	借款抵押物
固定资产	0.21	1.22	借款抵押物
合计	278.02	29.87	—

注：根据金桥集团所提供的数据整理、绘制

（2）所有者权益

跟踪期内，主要得益于股东注资及经营累积等，该公司权益资本持续增强，2023 年末，公司所有者权益较上年末增长 17.5%至 210.14 亿元。其中，受益于持续经营积累，公司未分配利润较上年末增长 39.13%至 41.19 亿元；由于浦东金桥减持东方证券股票，其他综合收益较上年末下降 30.66%至 1.80 亿元；主要因公司设立的项目子公司陆续收到少数股东投资款，公司少数股东权益较上年末增长 16.42%至 85.74 亿元；资本公积较上年末增长 26.59%

至 37.59 亿元，主要系收到浦东新区国资委货币增资 6.60 亿元和将上海南汇工业园区投资发展有限公司（简称“南工公司”）15.45%股权划入所致。2024 年 3 月末，公司所有者权益较上年末增长 9.52%至 230.14 亿元，其中未分配利润较上年末增长 12.93%至 46.52 亿元，主要系净利润留存；少数股东权益较上年末增长 17.38%至 100.65 亿元，主要系浦东金桥新设项目公司陆续收到少数股东资本金。

（3）负债

2023 年以来，该公司增加银行及债券融资，刚性债务规模持续攀升，同时随着长期款项的集中到期，短期偿债压力已大。2023 年末公司刚性债务较上年末增长 42.47%至 456.18 亿元，占负债总额的 63.31%；短期刚性债务余额为 156.13 亿元，占刚性债务总额的 34.23%。公司刚性债务主要由银行借款和应付债券构成，2023 年末余额分别为 253.57 亿元和 199.61 亿元，占负债总额的比重分别为 35.19%和 27.70%，其中银行借款占比较上年末增长 6.43 个百分点，应付债券占比较上年末下降 6.34 个百分点。从借款主体看，银行借款主要为公司本部及浦东金桥借入，占期末金融机构借款比重分别为 39.94%和 40.29%。从借款方式看，公司银行借款以信用借款、抵押借款和保证借款为主，2023 年末分别为 129.85 亿元、96.86 亿元和 25.01 亿元，占比分别为 51.21%、38.20%和 9.86%，抵押物主要为公司持有的房屋产权和土地使用权，担保方主要为公司本部及浦东金桥。除金融机构借款外，公司亦通过直接融资方式获取资金，发债主体主要为公司本部、浦东金桥和金桥临港，2023 年末债券余额占比分别为 68.21%、26.28%和 5.51%。

除刚性债务外，该公司负债还分布于合同负债、其他应付款和应付账款，分别占 2023 年末负债总额的 17.41%、7.96%和 5.10%。合同负债主要系房产项目销售款，2023 年末新增至 125.46 亿元，大部分为碧云尊邸和金鼎首府、子公司金桥临港 D18-01/D23-01 地块房产项目预售房款。其他应付款较上年末增长 12.66%至 57.41 亿元，增量主要为购房意向款和往来款，年末主要包括专项拨款 27.72 亿元、购房意向金 11.56 亿元、往来款及暂收款 9.18 亿元、押金和保证金 6.05 亿元以及专项工程款 1.22 亿元等。公司应付账款主要为应付工程款，随着项目建设的推进，2023 年末应付账款较上年末增长 84.53%至 36.71 亿元。

2024 年 3 月末，该公司负债总额较 2023 年末增长 18.62%至 854.67 亿元，主要系刚性债务增长 29.02%至 588.54 亿元，期末结构未发生重大变化。从负债期限结构看，2024 年 3 月末长短期债务比为 124.09%，公司负债以中长期为主，考虑到流动负债中较大规模的合同负债公司并不承担支付义务，公司实际负债结构优于账面表现。

图表 9. 公司存续债券概况

发行主体	债项简称	发行金额 (亿元)	期限 (年)	发行利率 (%)	发行时间	本息兑付情况
浦东金桥	20 金桥开发 MTN001	9.00	5	3.28	2020-05-07	正常
	21 金桥开发 MTN001	6.00	3	3.18	2021-08-17	正常
	22 金桥债	13.00	5 (3+2)	2.99	2022-11-14	正常
	23 金桥 01	10.00	5 (3+2)	3.30	2023-03-03	正常
	23 金桥开发 MTN001	14.50	3	2.82	2023-08-28	尚未进入付息期
	23 金桥次	0.01	17.7836	--	2024-01-23	尚未进入付息期
	23 金桥优	17.81	17.7836	3.00	2024-01-23	尚未进入付息期
本部	20 沪金桥 MTN001	6.00	5 (3+2)	3.25	2020-06-15	正常，已兑付 3.80 亿元
	21 金桥集团 MTN001	14.00	5 (3+2)	3.27	2021-08-27	正常
	21 金桥 04	20.00	3	3.40	2021-12-21	正常
	22 金桥 01	5.00	3	3.25	2022-01-14	正常
	22 金桥 02	7.40	3	3.38	2022-03-10	正常
	22 金桥 03	10.00	3	3.45	2022-03-23	正常
	22 金桥 04	7.60	3	3.29	2022-04-15	正常
	22 金桥债 01	20.00	7 (5+2)	3.38	2022-06-10	正常
	22 金桥债 02	10.00	7 (3+3+1)	2.60	2022-09-21	正常
	22 金桥集团 MTN001	12.00	5	3.10	2022-11-16	正常

发行主体	债项简称	发行金额 (亿元)	期限 (年)	发行利率 (%)	发行时间	本息兑付情况
	23 金桥集团 MTN001	8.00	3	3.05	2023-04-12	正常
	24 金桥集团 MTN001	20.00	5	2.96	2024-01-16	尚未进入付息期
	24 金桥次	0.01	17.7616	--	2024-01-31	尚未进入付息期
	24 金桥优	9.90	17.7616	3.75	2024-01-31	尚未进入付息期, 已兑 付 0.01 亿元
	24 金桥 02	16.60	5	2.70	2024-04-24	尚未进入付息期
金桥临港	23 金临 01	11.00	5	3.15	2023-10-20	尚未进入付息期

注：根据 Wind 整理、绘制（截至 2024 年 6 月 19 日）

2. 偿债能力

（1）现金流量

跟踪期内，该公司房产项目持续销售，加之房地产租赁多采取“押一付三”的收款方式，款项回收较有保障，2023 年公司营业收入现金率为 154.36%，收现能力好。2023 年，主要因公司和子公司金桥临港项目投入规模增长，经营活动产生的现金由净流入转为净流出 2.92 亿元。公司投资性现金流主要为购买及赎回理财产品、出售部分股票、对外投资及租赁资产升级改造及拍地支出等，2023 年投资活动产生的现金净流出 124.48 亿元，资金缺口较大。同期公司获得股东注资且筹资力度较大，筹资活动产生的现金净流入 139.22 亿元。

2024 年第一季度，该公司营业收入现金率为 125.77%，收现能力仍处于较好水平；主要因项目建设推进，公司经营活动产生的现金净流出 46.71 亿元。由于购买理财产品以及商办项目持续投入等，投资活动产生的现金净流出 46.66 亿元。同期公司仍保持较大融资力度，筹资活动产生的现金净流入 130.00 亿元。

（2）盈利

跟踪期内，该公司营业毛利仍主要来源于园区开发和商品房开发业务。2023 年，公司营业毛利较上年增长 61.00% 至 59.60 亿元，增长主要来源于商品房销售业务。当期公司不动产销售较多，以土地增值税和企业所得税为主的营业税金及附加同比增长 69.91% 至 19.14 亿元。公司期间费用主要由管理费用和财务费用构成，同比增长 30.93% 至 12.80 亿元；其中主要因业务规模不断扩大，管理费用同比增长 16.51% 至 4.19 亿元，销售费用同比增长 212.53% 至 2.62 亿元；财务费用较上年末增长 12.82% 至 5.83 亿元，主要系融资规模扩大利息支出增长。因投资理财产品以及持有上市企业部分股权，公司可持续获得一定规模投资收益，2023 年公司实现投资净收益 0.88 亿元，较上年下降 49.57%，主要系公司理财产品规模下降所致。公司在金桥开发区内提供工程建设、物业服务等业务，2023 年收到以政府补助和财政扶持金为主的收入 0.54 亿元，当年实现净利润 22.34 亿元。

2024 年第一季度，该公司实现营业毛利 16.79 亿元，同比下降 51.02%；同期财务费用同比增长 65.00% 至 2.18 亿元，期间费用为 3.22 亿元。此外，公司获得以政府补贴为主的其他收益 620.09 万元。受上述因素影响，2024 年第一季度公司实现净利润 6.49 亿元。

（3）偿债能力

该公司自身盈利能力尚可，2023 年 EBITDA 为 40.21 亿元，同比增长 20.69%；EBITDA 可对利息支出形成覆盖，但公司项目建设对外部融资有所依赖，债务规模较大，EBITDA 对刚性债务的覆盖程度较弱。公司经营性现金净流量波动较大，无法对债务偿付提供持续有效的保障。

图表 10. 公司偿债能力主要指标情况

指标名称	2021 年/末	2022 年/末	2023 年/末	2024 年 第一季度/末
EBITDA/利息支出(倍)	3.74	3.34	3.37	—
EBITDA/刚性债务(倍)	0.13	0.12	0.10	—
经营性现金净流入与流动负债比率(%)	-8.00	1.94	-0.84	—

指标名称	2021 年/末	2022 年/末	2023 年/末	2024 年 第一季度/末
经营性现金净流入与刚性债务比率(%)	-8.56	1.84	-0.75	—
非筹资性现金净流入与流动负债比率(%)	-20.61	-10.25	-36.67	—
非筹资性现金净流入与刚性债务比率(%)	-22.04	-9.72	-32.82	—
流动比率 (%)	117.53	131.91	122.07	161.61
现金比率 (%)	50.17	39.97	25.77	38.93
短期刚性债务现金覆盖率 (%)	100.82	98.87	67.36	116.50

注：根据金桥集团所提供的数据计算、绘制

2024 年 3 月末，该公司流动比率、现金比率和短期刚性债务现金覆盖率分别 161.61%、38.93%和 116.50%；公司资产质量较好，现金类资产占比较高，且拥有大量低成本经营性物业、上市企业股权等优质可变现资产，可为公司债务偿付和日常资金周转提供支持。

该公司已与多家商业银行建立了良好的、长期的合作关系，信贷融资渠道较为通畅。截至 2024 年 3 月末，公司合并口径已获得金融机构授信总额为 1050.81 亿元，已使用授信额度为 435.55 亿元，未使用额度为 699.92 亿元。

调整因素

1. ESG 因素

该公司为国有独资企业，不设股东会，由浦东新区国资委行使股东会职权，会同有关部门对公司下达国有资产保值增值指标，并进行监督、考核。跟踪期内，公司治理结构、管理制度和机构设置等方面未有重大变化。

2. 表外因素

截至 2023 年末，该公司未清对外担保余额为 27.69 亿元，占净资产的比重为 13.18%。公司对外担保全部源自为商品房购买者的贷款提供的信用担保。担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记，并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

2022 年 5 月，福达控股集团有限公司因与子公司金桥联发之间的项目转让合同纠纷一案申请财产保全。经法院允许，金桥联发名下的福达集团上海投资大厦新建项目（位于上海浦东新区金桥出口加工区 5 街坊 1/6 丘）的土地使用权及其全部在建工程被查封。截至 2023 年末，该案尚在审理过程中。

3. 业务持续性

该公司主要业务包括园区开发和商业房地产开发业务，辅以综合配套服务，截至目前未发现公司存在主业持续性明显减弱的迹象。

4. 其他因素

该公司与关联的当地企事业单位存在一定往来事项，主要包括关联资金往来和关联交易。关联资金往来方面，截至 2023 年末公司被关联方占用资金 5.33 亿元，主要是被股东浦东新区国资委占用资金 5.00 亿元；公司占用上海北商发企业服务有限公司（简称“北商发公司”）资金 6.64 亿元。关联交易方面，2023 年公司向上海市浦东新区新金桥金杨养老院、上海市浦东新区曹路养护院等单位提供物业管理、工程建设、物业租赁等服务，合同价格为 969.49 万元；公司向上海市浦东新区新金桥金杨养老院拆出资金余额 700.00 万元（年利率 4.35%）；公司向上海市浦东新区曹路养护院拆出资金余额 450 万元（5 年期 LPR 下浮 15 个基点计息）。公司向北商发公司拆入资金 6.44 亿元（按银行同期贷款利率计息）。此外，公司本部与浦东金桥共同参与出资设立上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）（简称“浦东科技创新投资基金”），公司本部与浦东金桥分别认缴出资 5.00 亿元及 8.00 亿元，截至 2023 年末已全部实缴。

根据该公司本部 2024 年 5 月 22 日及子公司浦东金桥 2024 年 5 月 29 日《企业信用报告》显示，公司本部及浦东金桥近三年无重大不良信贷记录。根据 2024 年 6 月 17 日国家工商总局、国家税务总局、人民法院等信用信息公开平台信息查询结果，公司本部及浦东金桥不存在重大异常情况。

外部支持

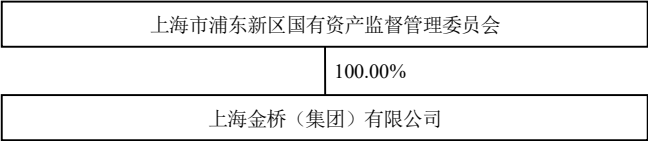
该公司为浦东新区国资委下属的园区开发企业，是金桥开发区的核心开发主体，主要在园区内从事公共设施建设、房地产开发和运营等业务，能获得浦东新区政府在业务运营、资产划拨等方面的支持。

跟踪评级结论

综上，本评级机构维持金桥集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次跟踪债券信用等级为 AAA。

附录一：

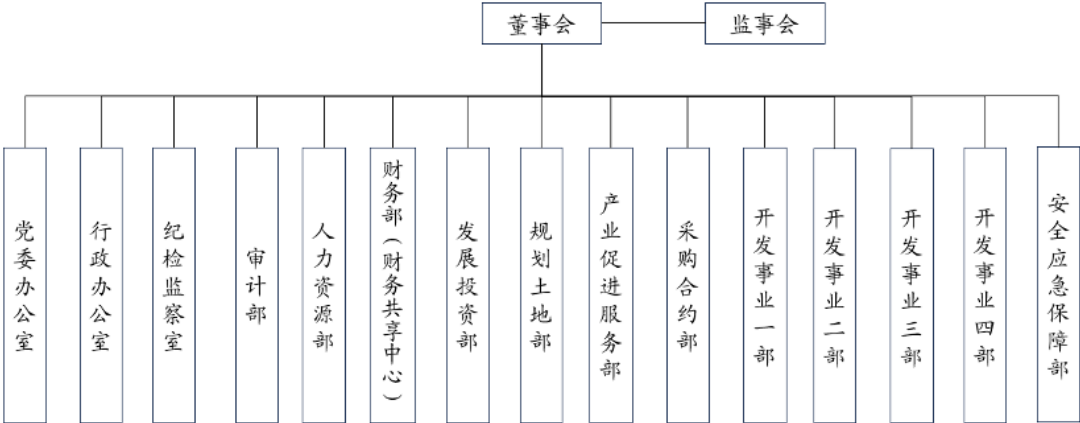
公司与实际控制人关系图



注：根据金桥集团提供的资料整理绘制（截至 2024 年 3 月末）

附录二：

公司组织结构图



注：根据 ABC 公司提供的资料整理绘制（截至 2024 年 3 月末）

附录三：

主要经营实体数据概览

全称	简称	母公司 持股比例 (%)	主营业务	2023 年（末）主要财务数据（亿元）					备注
				总资产 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	经营环节现金 净流入量 (亿元)	
上海金桥（集团）有限公司	金桥集团	—	园区开发、商业房地产等	465.88	76.05	25.84	6.38	-2.92	母公司口径
上海金桥出口加工区开发股份有限公司	浦东金桥	49.37	房地产开发、市政基础设施建设等	397.81	169.78	65.85	17.98	-67.03	
上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司	金桥南区	100.00	土地开发、房产开发、市政建设等	50.89	28.37	0.75	-0.05	0.45	
上海金桥临港综合区投资开发有限公司	金桥临港	100.00	土地开发、房产开发、市政建设等	121.80	37.58	3.68	0.57	0.41	
上海新金桥国际物流有限公司	新金桥物流	100.00	自营和代理各类商品及技术的进出口业务	6.52	3.33	1.71	0.28	0.52	
上海新金桥环保有限公司	新金桥环保	100.00	工业废弃物回收及清运等	3.59	1.96	2.59	0.02	0.27	
上海南汇工业园区投资发展有限公司	南工公司	84.22	土地开发	34.41	9.49	0.87	0.17	1.38	

注：根据金桥集团提供的资料整理

附录四：

同类企业比较表

企业名称（全称）	2023 年/末主要数据					
	总资产（亿元）	所有者权益（亿元）	资产负债率（%）	营业收入（亿元）	净利润（亿元）	经营性现金净流入（亿元）
上海外高桥资产管理有限公司	786.44	260.16	66.92	107.64	8.00	-14.81
上海浦东开发（集团）有限公司	1190.99	417.91	64.91	43.62	22.14	-23.70
上海张江（集团）有限公司	1233.51	235.85	80.88	86.71	13.06	-64.69
上海金桥（集团）有限公司	930.67	210.14	77.42	106.91	22.34	-2.92

注：根据 Wind 资料整理

附录五：

发行人主要财务数据及指标

主要财务数据与指标[合并口径]	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 第一季度
资产总额[亿元]	576.28	684.47	930.67	1,084.81
货币资金[亿元]	94.81	92.75	104.79	141.42
刚性债务[亿元]	258.87	320.19	456.18	588.54
所有者权益[亿元]	166.72	178.73	210.14	230.14
营业收入[亿元]	57.24	65.32	106.91	33.77
净利润[亿元]	14.27	15.34	22.34	6.49
EBITDA[亿元]	30.70	33.31	40.21	—
经营性现金净流入量[亿元]	-19.51	5.32	-2.92	-46.71
投资性现金净流入量[亿元]	-30.74	-33.47	-124.48	-46.66
资产负债率[%]	71.07	73.89	77.42	78.78
长短期债务比[%]	55.85	76.39	76.52	124.09
权益资本与刚性债务比率[%]	64.40	55.82	46.07	39.10
流动比率[%]	117.53	131.91	122.07	161.61
速动比率[%]	64.02	50.68	37.60	48.71
现金比率[%]	50.17	39.97	25.77	38.93
短期刚性债务现金覆盖率[%]	100.82	98.87	67.36	116.50
利息保障倍数[倍]	2.93	2.75	3.11	—
有形净值债务率[%]	252.39	290.49	351.31	379.54
担保比率[%]	5.56	12.01	13.18	—
毛利率[%]	58.25	56.67	55.75	49.73
营业利润率[%]	33.09	31.60	27.49	26.03
总资产报酬率[%]	4.56	4.35	4.60	—
净资产收益率[%]	9.15	8.88	11.49	—
净资产收益率*[%]	7.98	7.40	11.53	—
营业收入现金率[%]	117.77	157.85	154.36	125.77
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	-8.00	1.94	-0.84	—
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-8.56	1.84	-0.75	—
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-20.61	-10.25	-36.67	—
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-22.04	-9.72	-32.82	—
EBITDA/利息支出[倍]	3.74	3.34	3.37	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.13	0.12	0.10	—

注：表中数据依据金桥集团经审计的 2021~2023 年度及未经审计的 2024 年第一季度财务数据整理、计算。

指标计算公式

指标名称	计算公式
资产负债率(%)	期末负债合计/期末资产总计×100%
长短期债务比(%)	期末非流动负债合计/期末流动负债合计×100%
权益资本与刚性债务比率(%)	期末所有者权益合计/期末刚性债务余额×100%
流动比率(%)	期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%
速动比率(%)	(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负债合计×100%
现金比率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末流动负债合计×100%

指标名称	计算公式
短期刚性债务现金覆盖率(%)	$(\text{期末货币资金余额} + \text{期末交易性金融资产余额} + \text{期末应收银行承兑汇票余额}) / \text{期末短期刚性债务余额} \times 100\%$
利息保障倍数(倍)	$(\text{报告期利润总额} + \text{报告期列入财务费用的利息支出}) / (\text{报告期列入财务费用的利息支出} + \text{报告期资本化利息支出})$
有形净值债务率(%)	$\text{期末负债合计} / (\text{期末所有者权益合计} - \text{期末无形资产余额} - \text{期末商誉余额} - \text{期末长期待摊费用余额} - \text{期末待摊费用余额}) \times 100\%$
担保比率(%)	$\text{期末未清担保余额} / \text{期末所有者权益合计} \times 100\%$
毛利率(%)	$1 - \text{报告期营业成本} / \text{报告期营业收入} \times 100\%$
营业利润率(%)	$\text{报告期营业利润} / \text{报告期营业收入} \times 100\%$
总资产报酬率(%)	$(\text{报告期利润总额} + \text{报告期列入财务费用的利息支出}) / [(\text{期初资产总计} + \text{期末资产总计}) / 2] \times 100\%$
净资产收益率(%)	$\text{报告期净利润} / [(\text{期初所有者权益合计} + \text{期末所有者权益合计}) / 2] \times 100\%$
营业收入现金率(%)	$\text{报告期销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{报告期营业收入} \times 100\%$
经营性现金净流入量与流动负债比率(%)	$\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} / [(\text{期初流动负债合计} + \text{期末流动负债合计}) / 2] \times 100\%$
经营性现金净流入量与刚性债务比率(%)	$\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} / [(\text{期初刚性债务合计} + \text{期末刚性债务合计}) / 2] \times 100\%$
非筹资性现金净流入量与流动负债比率(%)	$(\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} + \text{报告期投资活动产生的现金流量净额}) / [(\text{期初流动负债合计} + \text{期末流动负债合计}) / 2] \times 100\%$
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率(%)	$(\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} + \text{报告期投资活动产生的现金流量净额}) / [(\text{期初刚性债务合计} + \text{期末刚性债务合计}) / 2] \times 100\%$
EBITDA/利息支出[倍]	$\text{报告期 EBITDA} / (\text{报告期列入财务费用的利息支出} + \text{报告期资本化利息})$
EBITDA/刚性债务[倍]	$\text{EBITDA} / [(\text{期初刚性债务余额} + \text{期末刚性债务余额}) / 2]$

注1. 上述指标计算以公司合并财务报表数据为准。

注2. 刚性债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+应付利息+长期借款+应付债券+其他具期债务

注3. EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

附录六：

评级结果释义

本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
	AA 级	发行人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
	A 级	发行人偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
	BBB 级	发行人偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
投机级	BB 级	发行人偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
	B 级	发行人偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
	CCC 级	发行人偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
	CC 级	发行人在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
	C 级	发行人不能偿还债务

注：除 AAA、CCC 及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

本评级机构中长期债券信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
	AA 级	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
	A 级	债券的偿付安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
	BBB 级	债券的偿付安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
投机级	BB 级	债券的偿付安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
	B 级	债券的偿付安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
	CCC 级	债券的偿付安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
	CC 级	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债券本息。
	C 级	不能偿还债券本息。

注：除 AAA、CCC 及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

本评级机构短期债券信用等级分为四等六级，即：A-1、A-2、A-3、B、C、D。

等 级		含 义
A 等	A-1	最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高。
	A-2	还本付息能力较强，安全性较高。
	A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响。
B 等	B	还本付息能力较低，有一定违约风险。
C 等	C	还本付息能力很低，违约风险较高。
D 等	D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。

附录七：

发行人历史评级

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型的名称及版本	报告（公告）链接
主体评级	历史首次评级	2013 年 1 月 23 日	AA ⁺ /稳定	王连熙、赵霖	新世纪评级方法总论（2012）	报告链接
	评级结果变化	2017 年 6 月 12 日	AAA/稳定	谢宝宇、邬羽佳	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 城投类政府相关实体评级模型（参见注册文件）	报告链接
	前次评级	2023 年 6 月 27 日	AAA/稳定	罗媛媛、邵一静	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	报告链接
	本次评级	2024 年 6 月 28 日	AAA/稳定	罗媛媛、邵一静	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
债项评级 （20 沪金桥 MTN001）	历史首次评级	2019 年 12 月 20 日	AAA	谢宝宇、邬羽佳	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	前次评级	2023 年 6 月 27 日	AAA	罗媛媛、邵一静	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	报告链接
	本次评级	2024 年 6 月 28 日	AAA	罗媛媛、邵一静	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
债项评级 （22 金桥债 01）	历史首次评级	2022 年 5 月 26 日	AAA	徐丽、邵一静	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接

债项评级 (22 金桥债 02)	前次评级	2023 年 6 月 27 日	AAA	罗威威、邵一静	新世纪评级方法总论 (2022) 公共融资评级方法与模型 (城市基础设施投资企业) FM-GG001 (2022.12)	报告链接
	本次评级	2024 年 6 月 28 日	AAA	罗威威、邵一静	新世纪评级方法总论 (2022) 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001 (2024.06)	-
	历史首次评级	2022 年 8 月 22 日	AAA	徐丽、邵一静	新世纪评级方法总论 (2012) 城投类政府相关实体信用评级方法 (2015) 公共融资评级模型 (城投类政府相关实体) MX-GG001 (2019.8)	报告链接
	前次评级	2023 年 6 月 27 日	AAA	罗威威、邵一静	新世纪评级方法总论 (2022) 公共融资评级方法与模型 (城市基础设施投资企业) FM-GG001 (2022.12)	报告链接
	本次评级	2024 年 6 月 28 日	AAA	罗威威、邵一静	新世纪评级方法总论 (2022) 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001 (2024.06)	-

注：上述评级方法及相关文件可于新世纪评级官方网站查阅，历史评级信息仅限于本评级机构对发行人进行的评级。