



新世纪评级关于上海金桥（集团）有限公司

新增借款及重大资产抵押的关注公告

受上海金桥（集团）有限公司（以下简称“金桥集团”或“公司”）委托，上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”或“本评级机构”）对公司主体及相关债项进行了信用评级。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。

2024 年 6 月 28 日，本评级机构出具《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》。通过对金桥集团主要信用风险要素的分析，本评级机构评定公司个体信用级别 **aa**，基于公司作为浦东新区重要的园区开发及运营企业，评定主体信用等级 **AAA/稳定**；20 沪金桥 MTN001、22 金桥债 01 和 22 金桥债 02 信用级别均为 **AAA**。

图表 1. 公司主体及存续债评级情况

个体信用级别	支持因素	主体信用级别	债券级别
aa	+2	AAA/稳定	20 沪金桥 MTN001: AAA 22 金桥债 01: AAA 22 金桥债 02: AAA

根据金桥集团 2025 年 4 月 30 日发布的《上海金桥（集团）有限公司新增借款及重大资产抵押的公告》（以下简称“《公告》”），截至 2024 年末公司经审计的合并口径有息债务余额为 692.55 亿元，与 2023 年末相比，有息债务当年合计新增金额 236.37 亿元，占公司合并口径 2023 年末净资产的比重为 112.48%。

图表 2. 截至 2024 年末公司经审计合并口径有息债务各类借款余额明细（单位：亿元、%）

有息债务类别	到期时间		金额合计	占有息债务总额比重
	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	55.22	194.01	249.23	35.99



有息债务类别	到期时间		金额合计	占有息债务 总额比重
	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	76.29	350.68	426.96	61.65
非银行金融机构贷款	13.62	0.00	13.62	1.97
其他有息债务	0.44	2.30	2.74	0.40
合计	145.57	546.98	692.55	--

根据公告,截至 2024 年末金桥集团合并口径受限资产价值总额为 531.03 亿元,与 2023 年末相比,受限资产价值当年合计新增金额为 235.01 亿元,占公司合并口径 2023 年末净资产的比重为 120.40%。公司单项受限资产价值占合并口径 2023 年末净资产比重超 10%的情况如下表所示。

图表 3. 截至 2024 年末公司主要单项受限资产明细 (单位: 亿元、%)

受限资产名称	账面价值	受限金额	占上年末净资产 的比重	受限原因
存货-祝桥镇 H-21 地块住宅项目	25.23	25.23	12.01	银行借款抵押物
存货-虹口 135 住宅地块项目	24.45	24.45	11.64	银行借款抵押物
存货-上海临港综合区“E03B-01, E04A-01, E04B-01, E07-01, E08-01 地块”项目	31.70	21.70	15.09	银行借款抵押物
存货-上海临港综合区“E01-04, E02A-01, E03A-01 地块”项目	32.65	32.65	15.54	银行借款抵押物
存货-虹口 138 住宅地块项目	32.48	32.48	15.46	银行借款抵押物
在建工程-临港综合区教育地块项目	21.90	21.90	10.42	银行借款抵押物

本评级机构经过与金桥集团沟通了解到,公司新增融资主要为银行借款,此外还涉及发行债券和其他债务融资工具等;公司新增借款及资产抵押是为



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.

了扩充融资渠道及控制融资成本，属于日常经营和业务发展需要。

新世纪评级认为，上述事项暂不会对金桥集团生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，但会导致公司负债经营水平上升。本评级机构将持续关注未来公司债务规模、资产受限及财务杠杆变动，以及上述事项对公司信用质量的影响。

特此公告

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2025 年 5 月 12 日

