

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

（2024 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）

2025 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“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2024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2024年1月1日至2024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。

目 录

第一节 本期公司债券概况	4
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	6
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	9
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	11
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	13
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	15
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	16
第九节 债券持有人会议召开情况	17
第十节 公司债券的信用评级情况	18
第十一节 负责处理公司债券相关事务的专人变动情况	19
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	20
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	21

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、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

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）
债券简称	22 金桥债
债券代码	138579.SH
起息日	2022 年 11 月 15 日
到期日	2027 年 11 月 15 日
截至报告期末债券余额	13.00
截至报告期末的利率（%）	2.99
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	东方证券承销保荐有限公司 ¹ ，中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2025 年 11 月 15 日

单位：亿元 币种：人民币

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）
债券简称	23 金桥 01
债券代码	138948.SH
起息日	2023 年 3 月 7 日
到期日	2028 年 3 月 7 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	3.30

¹ 现已合并并更名为“东方证券股份有限公司”

还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	东方证券承销保荐有限公司 ² ，中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2026 年 3 月 7 日

² 现已合并并更名为“东方证券股份有限公司”

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，发行人出现了 2 项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在上海证券交易所网站（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（2023 年度）》；于 2024 年 3 月 4 日在上海证券交易所网站（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》。

发行人于 2024 年 9 月 12 日发布了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司重大资产抵质押的公告》，中信证券在排查过程中发现未及时披露受托管理事务临时报告并及时整改，于 2024 年 9 月 26 日在上海证券交易所网站（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

发股份有限公司重大资产抵质押的受托管理事务临时报告》。

三、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，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

四、持续关注增信措施

“22 金桥债”和“23 金桥 01”无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，22 金桥债不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕，23 金桥 01 债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况，具体情况详见“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”。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，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

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》（以下简称《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”和“23 金桥 01”按时足额付息。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 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2024 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。

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	2024 年			2023 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	24.88	11.74	52.79	63.44	19.39	69.43
酒店公寓服务业务	2.01	1.37	31.79	1.81	1.17	35.39
物业管理业务	0.29	0.20	30.05	0.17	0.15	11.99
合计	27.17	13.31	51.00	65.42	20.71	68.35

二、发行人 2024 年度财务状况

单位：亿元

项目	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度	本期比上年同期 变动比率
资产总额	486.34	397.81	22.25%
负债总额	298.44	228.03	30.88%
所有者权益	187.90	169.78	10.67%
归属于母公司股东的净资产	145.24	141.13	2.91%

项目	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度	本期比上年同期 变动比率
营业收入	27.25	65.85	-58.62%
净利润	9.78	17.98	-45.61%
归属于母公司所有者的净利润	10.02	18.19	-44.91%
经营活动产生现金流量净额	-11.99	-67.03	82.11%
投资活动产生现金流量净额	-7.54	12.77	-159.04%
筹资活动产生现金流量净额	34.94	51.00	-31.49%
期末现金及现金等价物余额	38.43	23.02	66.94%

2024 年发行人负债总额较上年末增加 30.88%，主要系合同负债、应付债券增加所致。

2024 年发行人营业收入较 2023 年减少 58.62%，主要系本期房地产销售收入减少所致。

2024 年发行人经营活动产生现金流量净额较 2023 年增加 82.11%，主要因为本期支付的土地购置款有所减少、收到的房屋预售款有所增加。

2024 年发行人投资活动产生现金流量净额较 2023 年减少 159.04%，主要因为本期净购入的银行理财产品较上年同期有所增加。

2024 年发行人筹资活动产生现金流量净额较 2023 年减少 31.49%，主要因为本期净融入的有息负债较上年同期有所减少。

2024 年发行人期末现金及现金等价物余额较 2023 年增加 66.94%，主要因为经营活动产生的现金流净额增加所致。

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、报告期内债券募集资金使用情况

（一）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)

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 金桥 01
债券代码	138948.SH
募集资金总额	10.00
约定的募集资金用途（请全文列示）	拟将 5.00 亿元用于偿还有息负债，余下 5.00 亿用于补充流动资金
截至报告期末募集资金使用金额	10.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	本期债券的募集资金 5 亿用于偿还有息负债，5 亿元用于补充流动资金
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
报告期内专项账户运作情况	运作规范

二、 其他需要说明的事项

（一）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）

报告期内，22 金桥债不涉及募集资金使用情况。本期债券最终发行规模为 13 亿元，发行人已于 2022 年将本期债券的募集资金 11.90 亿元用于置换偿还“13 金桥债”本金和利息的自有资金，剩余资金用于补充流动资金。且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，目前专项账户运行正常。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、 发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 4 月 12 日	《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2023 年年度报告》	上海证券交易所
2	2024 年 8 月 30 日	《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2024 年半年度报告》	上海证券交易所
3	2024 年 4 月 15 日	《上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于 2023 年度债券事项的公告》	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、 发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024 年 2 月 28 日	《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》	信息披露事务负责人发生变更
2	2024 年 9 月 12 日	《上海金桥出口加工区开发股份有限公司重大资产抵质押的公告》	重大资产抵质押

经核查，报告期内，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，未发现发行人存在应披未披、披露不及时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，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

22 金桥债按照募集说明书约定于 2024 年 11 月 15 日足额付息，23 金桥 01 按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 7 日足额付息。

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，“22 金桥债”和“23 金桥 01”已按期足额付息，未出现债券兑付兑息违约情形，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）	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
资产负债率（%）	61.36	57.30
流动比率（倍）	1.92	2.09
速动比率（倍）	0.50	0.36
EBITDA 利息倍数	2.91	7.34

从短期指标来看，2023 年至 2024 年末，发行人的流动比率分别为 2.09 及 1.92，速动比率分别为 0.36 及 0.50，变化不大，总体保持稳定，公司短期偿债能力正常。

从长期指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人资产负债率分别为 57.30%、61.36%，近一年末有所上升，但发行人资产负债率总体保持在合理水平。

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”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《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

报告期内，上海金桥出口加工区开发股份有限公司债券的信用评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”），上海新世纪于 2024 年 7 月 11 日出具了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2020 年度第一期中期票据跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经上海新世纪评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

根据募集说明书，“22 金桥债”和“23 金桥 01”未设置评级安排。

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发生了变动，由杜少雄先生变更为李建芳先生。

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

一、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。

二、其他事项

无。

（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（2024 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中德证券股份有限公司

