

债券简称：22 金桥 G1、22 金桥债 01
债券简称：22 金桥 G2、22 金桥债 02

债券代码：184422.SH、2280250.IB
债券代码：184580.SH、2280412.IB

上海金桥(集团)有限公司 2024 年度 债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告

上海金桥(集团)有限公司公司债券全体持有人：

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券或本公司）作为 2022 年第一期上海金桥(集团)有限公司公司债券、2022 年第二期上海金桥(集团)有限公司公司债券的牵头主承销商及债权代理人，按照相关要求出具本报告。

为出具本报告，本公司与上海金桥(集团)有限公司（以下简称发行人）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对上述债券存续期间所了解的信息进行披露。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对上述债券的投资价值做出任何评价，也未对上述债券的投资风险做出任何判断。上述债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人的基本情况

发行人名称	： 上海金桥(集团)有限公司
法定代表人	： 郭嵘
注册资本（万元）	： 407,286.0065
实缴资本（万元）	： 407,286.0065
注册地址	： 中国(上海)自由贸易试验区新金桥路 28 号
经营范围	： 许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；道路货物运输（不含危险货物）；保税物流中心经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）自主展示（特色）项目：会议及展览服务；图文设计制作；品牌管理；市场营销策划；办公设备租赁服务；商业综合体管理服务；园区管理服务；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；信息咨询服务



(不含许可类信息咨询服务);创业空间服务;信息系统运行维护服务。

二、跟踪评级情况

发行人已委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

(一) 定期跟踪评级情况

1. 2022 年第一期上海金桥(集团)有限公司公司债券

截至本报告出具之日,2022 年第一期上海金桥(集团)有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

2. 2022 年第二期上海金桥(集团)有限公司公司债券

截至本报告出具之日,2022 年第二期上海金桥(集团)有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

三、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2022 年第一期上海金桥(集团)有限公司公司债券募集说明书》《2022 年第二期上海金桥(集团)有限公司公司债券募集说明书》的约定，在债券发行结束后于有关证券交易场所上市或交易流通。

(二) 付息、兑付(如有)情况

报告期内，国泰海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

债券全称	债券简称	付息日	债券期限 (年)	行权日	到期日	报告期内 付息/行 权情况
2022 年第一期上海	22 金桥 G1、22 金	2024 年 06 月 15 日	7.00	报告期内 未行权	2029 年 06 月 15 日	发行人已 于 2024 年



债券全称	债券简称	付息日	债券期限 (年)	行权日	到期日	报告期内 付息/行 权情况
金桥(集团)有限公司公司债券	桥债 01					06 月 17 日按时完成上年度付息工作
2022 年第二期上海金桥(集团)有限公司公司债券	22 金桥 G2、22 金桥债 02	2024 年 09 月 26 日	7.00	报告期内未行权	2029 年 09 月 26 日	发行人已于 2024 年 09 月 26 日按时完成上年度付息工作

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

(三) 募集资金使用情况

报告期内，涉及募集资金使用的债券为 22 金桥 G1、22 金桥 G2。截至报告期末，22 金桥 G1、22 金桥 G2 募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：22 金桥 G1、22 金桥债 01 募集资金使用情况

债券代码	184422.SH、2280250.IB
债券简称	22 金桥 G1、22 金桥债 01
发行金额（亿元）	20.00
募集资金约定用途：	募集资金拟用于“金港智荟园四期”项目、“金港智荟园三期”项目、“金桥副中心 20-07、21B-02 地块项目”建设及补充营运资金。
募集资金实际用途：	截至报告期末募集资金实际用途皆用于约定的“金港智荟园四期”项目、“金港智荟园三期”项目、“金桥副中心 20-07、21B-02 地块项目”建设及补充营运资金。

表：22 金桥 G2、22 金桥债 02 募集资金使用情况

债券代码	184580.SH、2280412.IB
债券简称	22 金桥 G2、22 金桥债 02
发行金额（亿元）	10.00
募集资金约定用途：	募集资金拟用于“金桥副中心 20-07、21B-02 地块项目”建设及补充营运资金。
募集资金实际用途：	截至报告期末募集资金实际用途皆用于约定的“金桥副中心 20-07、21B-02 地块项目”建设及补充营运资金。



截至报告期末，22 金桥 G1、22 金桥 G2 募集资金最终用途与约定用途一致。

（四）发行人信息披露情况

报告期内，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《上海金桥(集团)有限公司关于重大资产抵质押的公告》
2. 《上海金桥(集团)有限公司 2023 年年度报告》
3. 《上海金桥(集团)有限公司关于新增借款的公告》
4. 《上海金桥(集团)有限公司关于新增借款的公告》
5. 《上海金桥(集团)有限公司公司债券中期报告(2024 年)》
6. 《上海金桥(集团)有限公司关于子公司提供重大资产抵质押的公告》
7. 《上海金桥(集团)有限公司关于董事长发生变动的公告》
8. 《上海金桥(集团)有限公司关于受限资产价值累计新增超过上年末净资产百分之五十,关于单项受限资产价值超过上年末净资产百分之十的公告》
9. 《上海金桥(集团)有限公司关于新增借款的公告》
10. 《上海金桥(集团)有限公司关于子公司挂牌转让新金桥广场股权暨发行资产支持专项计划的公告》

（五）持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力

（一）发行人 2024 年度经营情况

发行人 2024 年和 2023 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据 及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同 期增减 (%)	变动原因
总资产	12,598,896.07	9,306,721.54	35.37	主要系发行人 2024 年项目建 设持续投入所 致
总负债	10,090,826.11	7,205,307.65	40.05	主要系 2024 年 发行人为项目 建设借入借款 增加所致
净资产	2,508,069.96	2,101,413.89	19.35	-



主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于母公司股东的净资产	1,489,327.12	1,243,965.30	19.72	-
期末现金及现金等价物余额	859,358.99	883,584.45	-2.74	-
营业收入	805,818.36	1,069,064.90	-24.62	-
营业成本	473,249.25	473,060.75	0.04	-
利润总额	198,132.01	293,277.70	-32.44	主要系上期销售的楼盘碧云尊邸毛利率较高且已基本在上期交付完毕
净利润	144,480.71	223,356.88	-35.31	主要系上期销售的楼盘碧云尊邸毛利率较高且已基本在上期交付完毕
归属母公司股东的净利润	95,932.13	132,238.57	-27.46	-
经营活动产生的现金流净额	-778,477.71	-29,159.28	-2,569.74	主要系发行人项目建设持续投入所致
投资活动产生的现金流净额	-1,514,900.76	-1,244,797.40	-21.70	-
筹资活动产生的现金流净额	2,269,138.32	1,392,171.82	62.99	主要系 2024 年发行人为项目建设借入借款增加所致
资产负债率 (%)	80.09	77.42	3.45	-
流动比率 (倍)	1.48	1.22	21.31	-
速动比率 (倍)	0.46	0.38	21.05	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1. 资产负债率=负债合计/资产总计*100%
2. 流动比率=流动资产/流动负债
3. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(二) 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，发行人净利润等指标出现较大幅度下滑，系上期销售的楼盘碧云尊邸毛利率较高且已基本在上期交付完毕所致，发行人生产经营、偿债意愿及偿债能力正常，国泰海通将持续关注发行人财务状况。

五、发行人已发行未兑付债券



截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
中期票据	上海金桥(集团)有限公司 2021 年度第一期中期票据	2021 年 08 月 31 日	5.00	14.00	3.27	2026 年 08 月 31 日
企业债	2022 年第一期上海金桥(集团)有限公司公司债券	2022 年 06 月 15 日	7.00	20.00	3.38	2029 年 06 月 15 日
企业债	2022 年第二期上海金桥(集团)有限公司公司债券	2022 年 09 月 26 日	7.00	10.00	2.60	2029 年 09 月 26 日
中期票据	上海金桥(集团)有限公司 2022 年度第一期中期票据	2022 年 11 月 18 日	5.00	12.00	3.10	2027 年 11 月 18 日
中期票据	上海金桥(集团)有限公司 2023 年度第一期中期票据	2023 年 04 月 14 日	3.00	8.00	3.05	2026 年 04 月 14 日
中期票据	上海金桥(集团)有限公司 2024 年度第一期中期票据	2024 年 01 月 18 日	5.00	20.00	2.96	2029 年 01 月 18 日
公司债	上海金桥(集团)有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	2024 年 04 月 26 日	5.00	16.60	2.70	2029 年 04 月 26 日
中期票据	上海金桥(集团)有限公司 2024 年度第二期中期票据(品种一)	2024 年 08 月 29 日	5.00	10.00	2.37	2029 年 08 月 29 日
中期票据	上海金桥(集团)有限公司 2024 年度第二期中期票据(品种二)	2024 年 08 月 29 日	10.00	4.00	2.68	2034 年 08 月 29 日
公司债	上海金桥(集团)有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种一)	2024 年 12 月 18 日	9.00	5.00	2.00	2033 年 12 月 18 日
公司债	上海金桥(集团)有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种二)	2024 年 12 月 18 日	5.00	15.00	2.17	2029 年 12 月 18 日
公司债	上海金桥(集团)有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	2025 年 01 月 15 日	9.00	5.00	2.08	2034 年 01 月 15 日
公司	上海金桥(集团)有限	2025 年 03	9.00	9.10	2.35	2034 年 03



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
债	公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种一)	月 11 日				月 11 日
公司债	上海金桥(集团)有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种二)	2025 年 03 月 11 日	5.00	8.30	2.44	2030 年 03 月 11 日
公司债	上海金桥(集团)有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)	2025 年 04 月 03 日	9.00	7.60	2.19	2034 年 04 月 03 日
中期票据	上海金桥(集团)有限公司 2025 年度第一期中期票据	2025 年 06 月 13 日	5.00	2.20	1.92	2030 年 06 月 13 日

六、增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

(一) 增信措施有效性

22 金桥 G1、22 金桥 G2 为无担保债券。

(二) 偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 22 金桥 G1、22 金桥 G2 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

七、债权代理人履职情况

2024 年度，国泰海通证券作为上述债券的债权代理人，根据《2022 年第一期上海金桥(集团)有限公司公司债券募集说明书》《2022 年第二期上海金桥(集团)有限公司公司债券募集说明书》《2022 年上海金桥(集团)有限公司公司债券债权代理协议》等有关文件的约定对于发行人的相关情况进行了跟进和督导，履行了债权代理工作职责。

以上情况，特此公告。



（本页以下无正文）

（本页无正文，为《上海金桥(集团)有限公司 2024 年度债权代理事务报告
并发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）



国泰君安证券股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

