2022年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：上海金桥（集团）有限公司
主承销商：海通证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并对债券发行文件进行了书面确认。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商海通证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券的募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

上海市建纬律师事务所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与上海市建纬律师事务所出具的法律意见书不存在矛盾。上海市建纬律师事务所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

中国国家发展改革委员会对债券发行的注册或备案，不代表对债券的投资价值作出任何评价或对投资收益作出保证，也不表明对公司债券的投资风险作出任何判断或保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

债券依法发行后，因发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项和风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务约定，均视为同意本期债券《2022年上海金桥（集团）有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2022年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券账户及资金监管协议》、《2022年上海金桥（集团）有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人最近一年末的净资产为166.72亿元。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为5.94亿元（2019-2021年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润）。

二、上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券的主体评级为AAA，债项评级为AAA。评级报告关注的主要风险包括：园区招商压力、资金平衡压力、债务负担加重及金融资产市值波动风险。

三、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本期债券发行完毕后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过主承销商设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

五、遵照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

六、为明确约定发行人、债券持有人及债券债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了海通证券担任本次公司债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

七、截至2021年末，发行人所有权或使用权受限的资产的账面价值合计为1,184,536.71万元，占净资产的比重为71.05%。发行人受限资产规模较大，或将对后续融资及资产运作带来一定风险。若发行人资金偿还出现一定困难，可能会对发行人的生产经营产生不利影响。

八、最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-74,096.53万元、284,148.13万元和-195,057.75万元，波动较大。若该情况长期持续，不排除未来受宏观经济及行业竞争等因素的影响，发行人出现资金紧张的风险，可能会对发行人未来的经营造成一定影响。

九、最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-83,330.74万元、-513,781.90万元和-307,392.27万元，波动较大。发行人投资活动现金流出主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金、投资支付的现金构成。若发行人不能很好地安排各项投资，或投资回报低于预期，或将对公司生产经营产生一定影响。

十、发行人致力于对园区进行整体规划、开发并吸引相关产业集群企业入驻，为入驻的企业提供物业及配套服务，对物业的经营采取“以租为主，租售结合”的模式。可供出租物业具有投入大、产出周期长的特点，该模式资金回收周期较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，对公司的筹资能力提出了较高的要求，如公司筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对公司园区的持续性开发带来相关经营风险。

十一、最近3年，发行人资产负债率分别为66.98%、69.58%和71.07%，基本保持稳定。随着金桥集团及其子公司对于金桥经济技术开发区的持续开发经营，新建项目较多，资金支出量较大，因此公司面临持续性的融资需求，资产负债率可能进一步升高，发行人偿债压力可能变大。

十二、投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、集团	指上海金桥（集团）有限公司。
控股股东、实际控制人、上海市浦东新区国资委	指上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。
本期债券、本期企业债券	指发行规模为人民币10.00亿元的“2022年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券”。
本次发行	指本期债券的发行。
募集说明书	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2022年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券募集说明书》。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
主承销商、海通证券、簿记管理人、债权代理人	指海通证券股份有限公司。
监管人、监管银行	指上海农村商业银行股份有限公司上海自贸试验区临港新片区支行。
上海新世纪/评级机构	指上海新世纪资信评估投资服务有限公司。
审计机构	指众华会计师事务所（特殊普通合伙）。
发行人律师	指上海市建纬律师事务所。
承销团	指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商（若有）组成的承销组织。
余额包销	指本期债券的承销团成员按照协议约定在规定的发行期限内将各自未售出的债券全部自行购入的承销方式。
债券持有人	指持有本期债券的机构投资者。
《债权代理协议》	指《2022年上海金桥（集团）有限公司公司债券债权代理协议》。
《债券持有人会议规则》	指《2022年上海金桥（集团）有限公司公司债券持有人会议规则》。
《监管协议》、《账户及资金监管协议》	指《2022年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券账户及资金监管协议》。
《法律意见书》	指《上海市建纬律师事务所关于2022年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券发行之法律意见书》
《评级报告》	指《2022年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券信用评级报告》
《申购和配售办法说明》	指《2022年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券申购和配售办法说明》。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司。
簿记建档	指发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。
计息年度	指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》。
《企业国有资产法》	指《中华人民共和国企业国有资产法》。
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》。
《管理条例》	指《企业债券管理条例》。
《公司章程》	指《上海金桥（集团）有限公司章程》。
《通知》	指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》。
法定节假日或休息日	指中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日）。
交易日	上海证券交易所的交易日。
工作日	指北京市的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。
报告期、最近三年及一期	指2019年、2020年、2021年及2022年3月末。
金桥开发区、开发区	金桥经济技术开发区（含上海自由贸易试验区金桥片区）。
金桥股份	上海金桥出口加工区开发股份有限公司。
金桥联发	上海金桥出口加工区联合发展有限公司。
南区公司	上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司。
新金桥广场	上海新金桥广场实业有限公司。
金桥房产	上海金桥出口加工区房地产发展有限公司。
新金桥物流	上海新金桥国际物流有限公司。
新金桥环保	上海新金桥环保有限公司。
美亚金桥	上海美亚金桥能源有限公司。
临港公司	上海金桥临港综合区投资开发有限公司。
新金桥建设	上海新金桥建设发展有限公司。
南工公司	上海南汇工业园区投资发展有限公司。
东明瀛洲公司	上海东明瀛洲投资开发有限公司。
元/千元/万元/亿元	人民币元/千元/万元/亿元。

如无特别说明，本募集说明书摘要引用的2019年财务数据引自公司经审计的2019年度财务报表期末数和本期数，2020年财务数据引自公司经审计的2020年度财务报表的期末数和本期数，2021年财务数据引自公司经审计的2021年度财务报表期末数和本期数。2022年1-3月财务数据引自公司未经审计的2022年一季度财务报表的期末数和本期数。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一节 发行条款

一、本期债券的授权及审核情况

本期债券已经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕148号”文件注册公开发行。

2021年10月14日，发行人召开董事会并作出决议，同意发行人申请发行不超过30.00亿元（含30.00亿元）的企业债券。

2021年11月29日，发行人股东做出决定，同意发行人申请发行不超过30.00亿元（含30.00亿元）的企业债券。

二、本期债券发行的基本条款

（一）发行人：上海金桥（集团）有限公司。

（二）债券名称：2022年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券（简称“22金桥债02”）。

（三）发行总额：本期债券发行规模为人民币10.00亿元。

（四）债券期限：本期债券期限为3+3+1年期，在存续期的第3个和第6个计息年度末设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在债券存续期的第3年末、第6年末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数）；投资者有权选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

（五）发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

（六）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面利率在债券存续期内前3年固定不变，在本期债券存续期的第3年末、第6年末，发行人有权在第3个计息年度、第6个计息年度债券票面利率的基础上增加或减少0至300个基点（含本数），最终幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

（七）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（八）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管；投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司托管记载；通过上海证券交易所认购的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

（十）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3年末、第6年末，发行人有权在第3个计息年度、第6个计息年度债券票面利率的基础上增加或减少0至300个基点（含本数），最终幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

（十一）票面利率调整及投资者回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第3个和第6个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（十二）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3年末、第6年末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整；发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。如发行人对回售债券进行转售，则对回售债券的转售承担全部责任。发行人经营变化等带来的投资风险，由转售债券受让方自行承担。发行人将按照相关规定办理转售业务，转售完成后将注销剩余未转售债券。

（十三）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

（十四）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

（十五）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级。

（十六）担保方式：本期债券无担保。

（十七）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年9月21日。

（十八）发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2022年9月22日。

（十九）发行期限：3个工作日，自发行首日至2022年9月26日。

（二十）起息日：自2022年9月26日开始计息，本期债券存续期限内每年的9月26日为该计息年度的起息日。

（二十一）计息期限：自2022年9月26日起至2029年9月25日；如投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2022年9月26日起至2025年9月25日；如投资者在第6年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2022年9月26日起至2028年9月25日。

（二十二）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；到期一次还本，末期利息随本金一并支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二十三）付息日：2023年至2029年每年的9月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）；如投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年每年的9月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）；如投资者在第6年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2028年每年的9月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

（二十四）兑付日：本期债券的兑付日为2029年的9月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十五）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十六）流动性安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（二十七）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、本期债券发行及上市流通安排

（一）本期债券簿记建档安排

1、2022年9月16日在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）刊登募集说明书、募集说明书摘要等发行文件。

2、2022年9月20日在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）刊登《申购和配售办法说明》等簿记发行文件。

3、2022年9月21日北京时间14:00至16:00，具备申购资格的投资人可直接通过中央国债登记公司提供的簿记建档发行系统参与簿记建档，其他投资人可通过向簿记管理人提交申购意向函参与簿记建档，申购意向函中无明确标注通过其他承销团成员申购的，均作为簿记管理人的申购订单处理。拟申购本期债券的其他投资人应按《申购和配售办法说明》的具体要求，正确填写申购意向函（具体格式见《申购和配售办法说明》附件一，可从《申购和配售办法说明》重要提示中列示的网站下载），并准备相关资料。其他投资人应不迟于簿记建档截止时间，将申购意向函及投资者资料传真至簿记管理人指定的传真号码。其他投资人在填写申购意向函时，可参考本期债券《申购和配售办法说明》附件三《2022年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券申购意向函填报说明》。当日簿记管理人根据簿记建档情况与发行人协商确定本期债券的最终票面利率。

（二）分销安排

本期债券发行范围及对象如下：

1、通过承销团成员设置的发行网点公开发行：在中央国债登记公司开户的境内专业投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。

2、通过上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（三）缴款和结算安排

1、簿记管理人根据投资者的申购进行簿记建档，统计有效申购意向函的数量。

2、簿记建档结束后，发行人与簿记管理人按有关规定，将本期债券最终发行利率报国家有关主管部门备案。

3、簿记管理人向获配债券的投资者发出相应配售缴款通知书（或分销协议），列明其获配的债券数量、其应缴纳的认购款金额、缴款时间、认购款的收款银行账户信息等。

4、投资者应按簿记管理人发出的配售缴款通知书（或分销协议）的要求，按时、足额缴款。本期债券的获配投资者应按照所收到之配售缴款通知书（或分销协议）的要求，按时足额将认购款项划至所选定配售缴款通知书（或分销协议）指定的账户。

（四）本期债券发行时间安排

本期债券在上市及流通前的重要日期安排如下：

发行首日：2022年9月22日。

预计发行期限：2022年9月22日至2022年9月26日，共3个工作日。

（五）本期债券上市流通安排

本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续。具体上市及流通时间将另行公告。

四、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

（二）本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

（三）本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的认购与托管：

本期债券承销团成员设置的发行网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（http://www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（四）本期债券通过上海证券交易所发行部分的认购与托管：

本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

（五）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（六）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

五、债券发行网点

（一）本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点如下：

承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
▲海通证券股份有限公司	债券融资部	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层	傅璇	010-88027267

（二）本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行部分的具体发行网点见上表中标注“▲”的发行网点。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）投资者接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（三）本期债券的债权代理人、账户及资金监管人依据有关法律法规的规定发生合法变更并依法对该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（四）同意已签署的与本期债券相关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》，接受投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（六）在本期债券存续期限内，若发行人依有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、账户及资金监管人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

5、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第二节 募集资金用途

详见本期债券之募集说明书。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：	**上海金桥（集团）有限公司**
成立时间：	1997年12月02日
注册资本：	人民币407,286.0065万元
法定代表人：	沈能
公司类型：	有限责任公司（国有独资）
住所：	中国（上海）自由贸易试验区新金桥路28号
经营范围：	房地产开发经营，物业管理，再生资源回收（不含固体废物、危险废物、报废汽车等需经相关部门批准的项目）、加工（限分公司经营），第三方物流服务，仓储（除危险化学品），商务信息咨询，投资兴办企业，保税，经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），对销贸易和转口贸易，进料加工和“三来一补”，国内贸易（除专项规定）。【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】

上海金桥（集团）有限公司是上海市浦东新区国资委投资的国有独资企业，主要经营地域在国家级开发区“金桥经济技术开发区”（含上海自贸区金桥片区）内。公司承接浦东新区区委区政府的战略部署和工作要求，发挥国家级开发区的品牌效应，承担着区域功能开发、产城融合、功能拓展、产业集聚等关键职能。近年来，金桥开发区以占浦东新区1/50的土地，贡献了浦东新区1/4、上海市1/15的工业经济规模。

发行人主要业务板块包括：园区整体经营服务及配套建设（包括园区开发经营、废弃物处理、物业管理以及物流进出口等）、商品房（住宅）销售以及其他零星业务板块（品牌管理等）。

截至2021年末，发行人总资产576.28亿元，所有者权益166.72亿元；2021年度，发行人实现营业收入57.24亿元，净利润14.27亿元。截至2022年3月末，发行人总资产609.36亿元，所有者权益173.54亿元，2022年1-3月，发行人实现营业收入29.36亿元，净利润8.63亿元。

二、历史沿革

1990年8月29日，根据上海市人民政府办公厅作出的《关于市浦东开发办建立上海市外高桥保税区等三个开发公司的通知》（沪府办[1990]130号），上海市工商行政管理局批准了上海市金桥出口加工区开发公司（以下简称“金桥开发公司”）的设立登记，并核发《企业法人营业执照》，公司经济性质为全民所有制，注册资金为人民币（以下同）10,000万元，注册号为1500440。经营范围包括，主营：房地产经营（含侨汇房）、工程承包、投资兴办企业、保税、仓储、运输、转口贸易、技术咨询；兼营：旅馆、餐厅、商场、出租车、免税店、文体娱乐设施的经营管理。

1991年3月15日，经上海市工商行政管理局登记，金桥开发公司注册资金变更为27,000万元。其中，上海市财政局出资24,000万元，上海市投资信托公司出资3,000万元。

1992年5月19日，上海市建设委员会作出《关于上海市金桥出口加工区开发公司改制为上海市金桥出口加工区开发股份有限公司的批复》（沪建经[92]第481号），同意将金桥开发公司改制为上海市金桥出口加工区开发股份有限公司。金桥开发公司的27,000万元注册资本转为上海市金桥出口加工区开发股份有限公司的股本。

1992年11月12日，上海市人民政府浦东开发办公室作出《关于保留上海市金桥出口加工区开发公司建制的批复》（沪府浦办[92]字第147号），同意保留金桥开发公司的建制，同时，认定上海市金桥出口加工区开发股份有限公司为金桥开发公司组建的股份制子公司。

1994年3月15日，经上海市工商行政管理局登记，金桥开发公司注册资金变更为57,300万元。其中，上海市财政局出资47,000万元、浦东新区土地规划局出资10,300万元。

1995年12月13日，上海市人民政府作出《关于同意组建上海金桥（集团）有限公司的批复》（沪府[1995]61号），同意金桥开发公司改建为上海金桥（集团）有限公司，并作为母公司对其投资组建的子公司实行控股管理。

1997年9月24日，上海市浦东新区国有资产管理委员会作出《关于授权上海金桥（集团）有限公司统一经营上海金桥集团范围内国有资产的批复》（浦国资委[1997]2号），将上海金桥出口加工区开发股份有限公司中24,000万元国家资本金授权发行人经营。1997年5月15日，上海市国有资产管理办公室作出《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司国家股配股有关问题的批复》（沪国资预[1997]137号），同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司进行配股，配股方案为每10股配3股，配股完成后，国家股为31,200万股。1997年12月1日，经上海市工商行政管理局登记，发行人公司名称由上海市金桥出口加工区开发公司变更为上海金桥（集团）有限公司，注册资本相应由57,300万元变更为88,500万元，其中，上海市财政局出资47,000万元、浦东新区土地规划局出资10,300万元，被授权经营国家资本金31,200万元。

1999年1月7日，上海市浦东新区国有资产管理办公室作出《关于增加上海金桥（集团）有限公司国家资本金的通知》（沪浦国资办[1999]001号），确定由发行人与其他五家单位各出资400万元，共同组建上海浦东足球俱乐部有限公司，发行人出资由浦东新区政府拨入，增加发行人国家资本金。2000年6月9日，上海市浦东新区国有资产管理办公室作出《关于同意上海金桥（集团）有限公司增加进出口经营业务及国内贸易的批复》（沪浦国资办[2000]07号），同意发行人增加进出口经营业务及国内贸易。2000年7月7日，上述注册资本及经营范围变更在上海市工商行政管理局办理登记，发行人注册资金由88,500万元增加为88,900万元，经营范围变更为“房地产（含侨汇房）、工程承包、投资兴办企业、保税、仓储、运输、转口贸易、国内贸易（除专项规定）、技术咨询”。

2000年7月27日，中华人民共和国对外贸易经济合作部作出《关于赋予上海金桥（集团）有限公司进出口经营权的批复》（[2000]外经贸发展审函字第1822号），同意赋予发行人进出口经营权。2000年9月15日，经上海市工商行政管理局登记，发行人经营范围变更为“房地产（含侨汇房），工程承包，投资兴办企业，保税，仓储，运输，经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），对销贸易和转口贸易，进料加工和‘三来一补’，国内贸易（除专项规定），技术咨询”。

2001年4月10日，经上海市工商行政管理局登记，发行人经营范围变更为“房地产（含侨汇房），投资兴办企业，保税、仓储、经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），对销贸易和转口贸易，进料加工和‘三来一补’，国内贸易（除专项规定）”。

2002年10月21日，上海市浦东新区国有资产管理办公室作出《关于同意划转中欧国际工商学院股权的批复》（浦国资[2002]60号），同意发行人将持有的中欧国际工商学院股权4,079.388万元划转浦东新区社会发展局，核减发行人所有者权益4,079.388万元，其中，核减国家资本金479.928万元，其余3,599.46万元根据所有者权益的实际构成依次核减未分配利润、盈余公积、资本公积。2003年11月24日，经上海市工商行政管理局登记，发行人注册资本由88,900万元调整为88,420.1万元。

2014年3月12日，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出《关于同意金桥集团资本公积转增注册资本的批复》（浦国资委[2014]33号），同意将发行人33,056万元资本公积转增为注册资本。转增完成后，发行人注册资本由884,200,720元增加至1,214,760,720元。2014年3月26日，经上海市工商行政管理局登记，发行人注册资本由884,200,720元变更为1,214,760,720元。

2016年8月19日，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出《关于同意上海金桥（集团）有限公司增加资本金及修订公司章程的批复》（浦国资委[2016]127号），同意调整发行人注册资本由1,214,760,720元增加至1,663,035,556.20元。

2018年1月10日，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出《关于同意上海金桥（集团）有限公司增加注册资本及修订公司章程的批复》（浦国资委[2018]1号），同意调整发行人公司注册资本，由1,663,035,556.20元调整至3,107,860,064.80元。

2018年12月10日，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出《关于上海金桥（集团）有限公司调整法定代表人及增加资本金的批复》（浦国资委[2018]141号）同意将1,500万元国资经营预算资金用以增加发行人的资本金。增资后，发行人注册资本由3,107,860,064.80元增加至3,122,860,064.80元。2018年12月28日，经中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局登记，发行人注册资本由166,303.5556万元变更至312,286.0065万元。

2021年1月15日，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出《关于上海金桥（集团）有限公司修改公司章程及增加注册资本的批复》（浦国资委[2021]9号）同意将浦东新区国资委2020年已拨付的20,000万元国资经营预算资金用以增加发行人的注册资本。增资后，发行人注册资本由3,122,860,064.80元增加至3,322,860,064.80元。2021年2月1日，经中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局登记，发行人注册资本由312,286.0065万元变更至332,286.0065万元。

2021年12月23日，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具《关于补充上海金桥（集团）有限公司资本金的通知》，将55,000万元拨付发行人，用于补充资本金。2022年1月18日，发行人注册资本由322,286.0065万元变更至407,286.0065万元。

截至募集说明书出具日，发行人注册资本为407,286.0065万元，控股股东、实际控制人为上海市浦东新区国资委。

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）发行人股东情况及股本总额

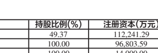
截至募集说明书出具日，发行人控股股东和实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。发行人股东及股权结构如下：

表 截至募集说明书出具日发行人股东情况

股东	出资额（万元）	实缴资本（万元）	股权比例（%）
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	407,286.0065	88,420.1	100.00
合计	**407,286.0065**	**88,420.1**	**100.00**

（二）发行人股权结构图

截至募集说明书出具日，发行人股权结构图如下所示：



四、重要权益投资情况

（一）主要控股子公司情况

截至2021年末，公司一级子公司基本情况详见下表：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例（%）	注册资本（万元）	主营业务
1	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	49.37	112,241.29	房地产开发
2	上海金桥出口加工区南区开发建设有限公司	100.00	96,803.59	市政基础设施及公共设计开发
3	上海新金桥国际物流有限公司	100.00	14,000.00	进出口、仓储、运输
4	上海新金桥物业经营管理有限公司	85.27	2,005.21	物业管理
5	上海新金桥建设发展有限公司	100.00	3,508.00	工程施工
6	上海新金桥投资开发有限公司	100.00	5,000.00	房地产开发
7	上海新金桥商业经营管理有限公司	100.00	261.00	投资管理
8	上海市金桥出口加工区劳动服务公司	100.00	100.00	征地劳动力安置、培训
9	上海新金桥环保有限公司	83.64	10,000.00	工业废弃物回收
10	上海金桥临港综合区投资开发有限公司	89.29	350,000.00	园区开发
11	上海新金桥置业有限公司	100.00	6,000.00	房地产
12	上海广谊实业有限公司	100.00	1,600.00	建筑材料
13	上海市浦东第七房屋征收服务事务所有限公司	100.00	1,000.00	房屋征收服务
14	上海平和教育发展集团有限公司	100.00	5,000.00	教育专业咨询、开发
15	上海新金桥养老服务发展有限公司	100.00	1,000.00	养老机构服务
16	上海新金桥工程建设管理有限公司	100.00	1,000.00	工程设计、工程管理
17	上海新金桥能源科技有限公司	100.00	9,800.00	热力生产及供应
18	上海华氏医药储运有限公司	51.00	1,020.41	其他仓储业
19	上海南汇工业园区投资发展有限公司	84.22	122,000.00	土地开发
20	上海新金桥能源有限公司	100.00	400.00	热力生产及供应
21	上海晶田电子有限公司	81.61	4,892.27	物业租赁
22	上海金桥金湾置业有限公司	100.00	10,000.00	房地产开发
23	上海金滩实业有限公司	100.00	1,000.00	园区管理
24	上海金中置业有限公司	100.00	20,000.00	房地产开发
25	上海碧云新都置业有限公司	100.00	10,000.00	房地产开发
26	上海金桥金智置业有限公司	100.00	10,000.00	房地产开发
27	上海金桥金谷置业有限公司	100.00	10,000.00	房地产开发

五、公司治理和组织结构

（一）发行人治理情况

发行人依据《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规的规定，制定了《上海金桥（集团）有限公司章程》，建立了较为完善的现代化法人治理结构。目前，发行人治理结构基本情况如下：

1、出资人

浦东新区国资委按照《公司法》、《企业国有资产法》等法律、法规以及《公司章程》的规定，根据浦东新区人民政府的授权，履行出资人职责。

出资人代表浦东新区人民政府对公司依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权利。出资人依照法律、行政法规以及《公司章程》履行出资人职责，保障出资人权益，依法规范行权，防止国有资产损失。

2、董事会

发行人设董事会，由五名董事组成，董事由浦东新区国资委委派，任期三年，五名董事中包含一名外部董事和一名职工代表。董事会下设战略与投资、提名与薪酬考核、审计与风险管理三个专门委员会，作为董事会的咨询机构，对董事会负责。董事会设董事长一名。

3、监事会

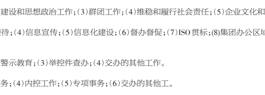
公司监事会由5名监事组成，监事每届任期3年，由浦东新区国资委委派，职工监事比例不得低于三分之一。董事、高级管理人员与其相关人员不得兼任监事。

4、总经理和经营班子

公司设总经理一名，副总经理三至五名。总经理由浦东新区国资委推荐，由董事会决定聘任或解聘，聘任期每届三年。

（二）组织结构

截至目前，公司组织结构图如下所示：



为进一步加强内部管理，明确各部门工作职责，实行定员、定岗、定责，提高工作效率，发行人内部设置多个职能部门，主要工作职责如下：

1、党委办公室

主要职能：（1）党的建设和党员管理；（2）精神文明建设和思想政治工作；（3）群团工作；（4）维稳和履行社会责任；（5）企业文化和凝聚力建设；（6）机要工作；（7）交办的其他工作。

2、行政办公室

主要职能：（1）行政事务；（2）文秘工作；（3）联络接待；（4）信息宣传；（5）信息化建设；（6）督办督促；（7）ISO贯标；（8）集团办公区域安全保卫和物业后勤管理；（9）档案管理；（10）安全生产，防汛防台；（11）交办的其他工作。

3、纪检监察室

主要职能：（1）党风廉政建设；（2）廉政风险防控和警示教育；（3）举报控件查办；（4）交办的其他工作。

4、审计部

主要职能：（1）经营审计；（2）工程审计；（3）监事事务；（4）内控工作；（5）专项事务；（6）交办的其他工。

5、人力资源部

主要职能：（1）人力资源规划；（2）组织架构；（3）人员招聘与配置；（4）干部管理；（5）培训管理；（6）绩效考核；（7）薪酬管理；（8）员工关系管理；（9）投资企业经营绩效管理；（10）出国（境）管理；（11）交办的其他工作。

6、财务部

主要职能：（1）融资、资金和担保管理；（2）预算管理及财务分析；（3）集团本部会计；（4）会计政策制定和财务监督管理；（5）税务协调；（6）财务管理；（7）全资（控股）企业财务会计管理和代理会计；（8）交办的其他工作。

7、发展投资部

主要职能：（1）投资分析与论证；（2）股权管理；（3）战略规划；（4）投资企业管理；（5）计划管理；（6）园区发展；（7）政府投资项目有计划管理；（8）统计分析；（9）资产管理（小股权、金融、实物）；（10）交办的其他工作。

8、规划土地部

主要职能：（1）规划；（2）房屋征收与土地管理；（3）环境保护；（4）存量动迁房管理；（5）12345热线相关工作；（6）交办的其他工作。

9、招商部

主要职能：（1）投资促进；（2）客户关系与安商稳商；（3）产业发展研究和招商资源价格体系建设；（4）品牌宣传和招商宣传；（5）招商统计；（6）经营性资产运营；（7）交办的其他工作。

10、采购合约部

主要职能：（1）招投标管理；（2）采购工作；（3）法律事务；（4）造价控制；（5）交办的其他工作。

11、开发事业一部

主要职能：（1）集团本部、南区开发公司权属工程项目策划设计、工程施工管理、业主代表等工作；（2）非开发类投资企业建设工程项目施工管理（大中修、改扩建）；（3）交办的其他工作。

12、开发事业二部

主要职能：（1）金鼎天地区域集团权属工程项目策划设计、工程施工管理、业主代表等工作；（2）交办的其他工作。

13、开发事业三部

主要职能：（1）金滩区域集团权属工程项目策划设计、工程施工管理、业主代表等工作；（2）交办的其他工作。

14、安全应急保障部

主要职能：（1）生产安全事故灾难应急救援及突发公共事件应对管理、工程安全管理、体系建设（ISO、工程体系等）职能；（2）12345热线工作；（3）交办的其他工作。

（三）内控制度

1、重大投、融资决策制度

公司以国有资产保值增值为核心目标，对公司及下属企业实行全面的对外投融资监控机制，并对长期投资实行集中统一决策，分级分类管理。重大投融资决策由公司总经理办公会议讨论决定，并按规定上报浦东新区国资委审批同意。

2、财务管理制度

发行人建立了一系列财务制度，注重资金安全，合理调配、提高资金利用效率，确保公司资金正常运转。公司财务部严格执行新会计准则，并建立会计核算考核制度，对各部门、子公司的核算实施监控。根据公司资金运作情况，合理调配资金，严格审核相关凭证，保证其真实性、完整性和合法性。

3、预算管理制度

财务部负责公司财务预算归口管理工作，加强财务预算管理，对财务及非财务资源进行分配、考核、控制，以便有效地组织和协调企业的经营活动，完成既定的经营目标。

4、担保制度

发行人重视对担保风险的控制，担保的对象原则上为集团投资的全资或控股企业，对集团系统外企业进行担保的，在做好风险评估的同时，必须报经国资委批准。公司担保总额不能超过上期合并报表母公司净资产的50%。单笔金额一般不能超过母公司净资产的10%，为控股上市金桥股份提供的单笔担保金额不能超过上期合并报表归属于母公司净资产的25%。担保事项必须由公司董事会和党委会审议通过后方可执行。

5、子公司管理制度

围绕发行人统一管理，有效控制的目标，发行人下属子公司根据公司核心目标和价值观，建立了相应的一系列管理制度，包括资金集约化管理制度、全面预算管理制度、风险防范管理制度、重大信息报告制度、内审制度等。

6、资金管理制度

为了促进企业正常开展资金活动，保证资金安全，提高资金效益，防范资金链断裂风险，从而提高企业的经营管理水平，使资金管理过程有章可循，公司制定了《资金管理办法》。就公司资金管理的目的、基本要求、管理架构与职责、资金计划、资金管理、资金审批等方面的要求，制定了相关制度规定。适用于发行人及其下属全资子公司和控股子公司对资金筹集、投资及营运的管理，联营企业根据该企业董事会的要求参照执行。

7、合同管理制度

发行人制定了合同管理制度，全面规范经营管理中各项合同的谈判、签订、变更、履行等行为。每一个合同必须由公司财务和法务部门会签并报分管领导和有权审批人审批。审批通过的合同按分级授权制度报有权签署人签署。

8、工程管理制度

发行人以控制建安成本、保证工程质量为目标，重视工程项目的全过程管理，对工程项目的可行性研究、立项、概预算编制、设计、招投标、合同签订、施工管理、质量验收、价款支付、决算审价全过程进行了规范。

9、长期股权投资制度

公司以国有资产保值增值为核心目标，对公司及下属企业实行全面的对外投资监控机制。对长期投资实行集中上报，统一决策。对投资项目严格进行项目评估和可行性研究，重大投资项目还要进行专家评审。投资决策由公司董事长决定，并按规定上报浦东新区国资委审批同意。公司财务部、审计部等部门以不同的专业条线对投资项目进行跟踪监督，以提高投资效益，防范项目投资风险。

（四）发行人的独立性

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏。发行人在出资人上海市浦东新区国资委授权的范围内进行国有资产的经营和管理，公司与上海市浦东新区国资委之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务独立

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

2、资产独立

发行人资产独立、权属清晰，发行人对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东未占用、支配公司资产，未发生挪用公司资金问题，未发生将公司股权进行质押、土地进行抵押的情况，发行人也不存在为控股股东担保事项。发行人以其全部资产对发行人债务承担责任。

3、机构独立

发行人的经营和管理完全独立于出资人；在机构方面，发行人拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

4、人员独立

在人员方面，发行人总经理、副总经理等高级管理人员均属专职。发行人在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

5、财务独立

为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，发行人根据《会计法》等法律规定以及公司实际，建立了较为健全的财务管理制度，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。

六、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

1、经营范围

房地产开发经营，物业管理，再生资源回收（不含固体废物、危险废物、报废汽车等需经相关部门批准的项目）、加工（限分公司经营），第三方物流服务，仓储（除危险化学品），商务信息咨询，投资兴办企业，保税，经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），对销贸易和转口贸易，进料加工和“三来一补”，国内贸易（除专项规定）。【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】

2、公司近三年主营业务收入构成

发行人基本业务为园区整体经营服务及配套建设、商品房（住宅）销售和其他业务。其中，园区整体经营服务及配套建设是公司最基本的职能，也是主营业务中最重要的组成部分，主要通过对园区进行整体规划、开发来吸引相关产业集群企业入驻，并为入驻的企业提供物业及配套服务。该板块运营主体包括金桥集团本部、金桥股份、南工公司、南区公司、临港公司等，另有新金桥物流、新金桥环保以及美亚金桥等提供配套服务，已形成一套完善的开发区运营、管理模式。商品房（住宅）销售板块的运营主体主要为金桥股份，核心项目包括碧云壹零、碧云尊邸等。其他业务板块主要包括品牌管理等，占比较小。

发行人最近三年营业收入明细如下：

表 发行人最近三年营业收入情况

单位：万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区整体经营服务及配套建设	325,495.48	56.86	385,363.77	81.81	265,381.84	61.06
商品房（住宅）销售	241,630.48	42.21	80,722.61	17.14	165,780.83	38.14
其他	5,294.20	0.92	4,968.15	1.05	3,466.84	0.80
营业收入合计	**572,420.15**	**100.00**	**471,054.53**	**100.00**	**434,629.51**	**100.00**

最近三年，发行人营业收入分别为434,629.51万元、471,054.53万元和572,420.15万元，总体呈现出稳步上升的态势，主要受益于园区整体经营服务及配套建设板块的持续增长。

3、公司近三年主营业务成本构成

发行人最近三年营业成本情况如下：

表 发行人最近三年营业成本情况

单位：万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区整体经营服务及配套建设	185,112.98	77.46	211,245.35	82.97	132,297.49	57.13
商品房（住宅）销售	52,520.07	21.98	42,541.51	16.71	98,325.42	42.46
其他	1,340.16	0.56	824.88	0.32	930.10	0.40
营业成本合计	**238,973.21**	**100.00**	**254,611.74**	**100.00**	**231,553.01**	**100.00**

4、毛利润及毛利率分析

发行人最近三年营业毛利润情况如下：

表 发行人最近三年毛利润情况

单位：万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区整体经营服务及配套建设	140,382.50	42.10	174,118.42	80.45	133,084.35	65.53
商品房（住宅）销售	189,110.41	56.71	38,181.10	17.64	67,455.41	33.22
其他	3,954.04	1.19	4,143.27	1.91	2,536.74	1.25
毛利润合计	**333,446.94**	**100.00**	**216,442.79**	**100.00**	**203,076.50**	**100.00**

（二）发行人各板块经营情况

公司的主营业务板块主要为园区整体经营服务及配套建设、商品房（住宅）销售和其他板块。

1、园区整体经营服务及配套建设

园区开发经营业务是指发行人对金桥经济技术开发区的园区工业、办公、科研、商业物业，及配套公寓住宅项目的投资建设及后续经营等业务。金桥经济技术开发区拥有土地资源共27.38平方公里，自1990年成立以来，经过二十余年的发展，公司已逐步建立起由电子信息、汽车及零部件、现代家电、生物医药及食品四大主导产业为支撑的现代化工业园区。

园区整体经营服务及配套建设业务，主要分为园区开发经营、废弃物处理、物业管理费、建造工程和物流进出口。

2、商品房（住宅）销售

发行人实现的房产销售主要采用自主开发的经营模式，实现的房产销售主要以在建工程转让及持有房产物业销售为主。发行人目前重点开发的出售型房产项目为碧云壹零和碧云尊邸（即S11地块住宅项目）。

3、其他

其他业务板块包含品牌管理、能源业务等，各年收入及利润占比均较小。发行人品牌管理业务的经营主体主要为发行人全资子公司上海平和教育发展集团公司，发行人的品牌管理业务主要以收取品牌使用费为主。发行人能源业务的经营主体主要为发行人子公司上海新金桥能源科技有限公司、上海新金桥能源有限公司和上海晶田电子有限公司，主要客户为上海金桥开发区内企业，以向金桥开发区内相关配套设施提供集中供热服务为主。

（三）发行人所处行业分析

1、上海区域环境

上海市是我国重要的经济中心城市，2021年全市生产总值完成43,214.85亿元，按可比价格计算，比上年增长8.1%。其中，第一产业增加值99.97亿元，下降6.5%；第二产业增加值11,449.32亿元，增长9.4%；第三产业增加值31,665.56亿元，增长7.6%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为73.3%，比上年提高0.2个百分点。

2、我国开发区行业概况

20世纪50年代后，随着新技术革命的发展，高科技产业作为科技、教育和产业的综合体和空间集聚形式，在全球范围迅速发展。近年来，我国各级开发区持续吸引外资以及其先进管理经验，在产业培育、城市建设、出口创汇、科技进步、创造就业、增加税收等方面都取得了显著的成就，并成为中国经济极具潜力的经济增长点。各级开发区通过先行一步的实践展示了外向型经济的带动效应，并与周边地域配套协作，为区域及国家经济发展作出重大贡献。

3、我国开发区行业特点

开发区行业是由特定开发主体在特定区域内规划产业定位、完善基础配套，开发产业载体，并向落户企业及其雇员提供综合配套服务。行业具有如下特点：

（1）营运周期长，投资规模大、回收期长

产业园区的发展需要经历多个阶段，从园区开发到成熟，一般需要经历初创期、发展期、成熟期、拓展期、转型期这五个阶段（一般为15-25年）。针对园区不同阶段，开发主体相应设定不同的任务目标，有策略的提供产品和服务，以满足不同特征客户的需求。

由于开发区面积较大，土地储备、物业开发涉及的资金投入规模较大，并且在招商引资和运营管理等方面的投入也较高。资金占用周期长，投资回收期限大于住宅房地产和商业地产，公司面临较大的财务风险和现金流压力。

（2）政策主导性强

开发区在推动中国经济的产业升级和经济结构调整中占有重要地位，因此，开发区内的主导产业会较大程度上受到政府相关政策的影响。在向高新技术转型的进程中，各级政府可以通过对产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的调控进行引导与支持。因此，开发区对主导产业的规划定位，必须符合地方政府的产业政策，从而增强吸引优秀企业落户的竞争力。

（3）产业集聚效应和周边辐射效应显著

开发区的主导产业形成一定规模后，就会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，可以扩大市场规模，土地储备，物业开发涉及的资金与学习，促进基础设施和公用事业的建设与充分利用。对于企业来说，不仅可以增加现有客户的粘性，还可以吸引产业链上下游企业自发跟随落户。开发区就是规模经济的一个典型。

在产业集群形成规模经济的同时，开发区还会向周边区域辐射，通过辐射效应带动周边生产、生活配套产业的发展，因而开发区对于周边的第二、三产业具有巨大的带动作用。

（4）收入来源多元化

随着开发区行业的不断发展和创新，开发区行业企业的收入逐步迈向多元化发展。开发区公司的主要收入包括开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

（5）由注重招商引资向促进园区内部企业发展转变

园区的服务是园区发展的关键，在大部分园区仍然处在招商引资的初始过程时，已有部分园区向促进园区入驻企业发展方面转型。根据企业成长需要，有些园区根据企业所处的不同发展阶段，为其提供不同的关键服务。在企业初创阶段，园区孵化器为企业提供创业孵化服务；在企业成长阶段，为企业提供融资服务等服务，在帮助企业成长的同时，也扩宽了园区的多元化发展道路。

（6）增值服务和创新业务带来更大盈利空间

各园区的政策优惠正在趋同，吸引企业入驻需要依靠增值服务和创新服务，如园区产业定位、配套设施、投融资服务等。通过增值服务不仅提高园区的服务功能，增加对入驻企业的吸引力，而且也为开发运营商带来更大的盈利空间，实现园区价值的最大化。因此，增值和创新服务将成为开发区增强核心竞争力，实现差异化经营的必由之路。

（7）产业园区战略投资转型

各产业园区将继续保持对园区内高科技企业的股权投资强度，重点强化对已投项目的增值服务和持有管理，适度退出已进入收获期的财务投资项目，以实现产业园区公司的战略转型。

4、园区开发类企业与其他房地产企业的区别

园区开发行业面临着与整体房地产行业相类似的行业特征和行业环境。但从经营目标、盈利模式等方面，与一般的从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发及销售的房地产开发企业有明显的不同。

（1）企业经营目标的区别

园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。不同的开发园区对应的开发职能不尽相同，承担加工业功能、贸易功能、保税功能、金融开发及高新技术开发等不同的功能，园区在功能上的定位使得园区开发型企业即使在一段时期内以物业租售为主要收入来源，但同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提高产业竞争力等等功能。

（2）盈利模式的区别

房地产类企业主要以土地开发、房屋销售为主要盈利点，通过对取得地块进行规划、建设，并提供商品住宅的销售及提供其他服务获得利润，即常规房地产盈利模式。在房价暴涨的年代，房地产开发行业属暴利行业，盈利空间巨大。

相比较其他房地产类企业，投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。

另一方面，同一般基础设施类企业比较，园区开发类企业的市场化经营程度更高，获利能力较一般基础设施类企业强。

（3）下游客户的区别

在目标客户的选择上，其他房地产类企业和园区开发类企业的区别主要体现在目标客户选择标准不同。

从事商品住宅开发销售的房地产企业根据各个区域、项目品质的不同对目标客户进行定位，大致分为低、中、高端客户进行分类，以开发商短期收益最大化为经营目标。

园区开发类企业的客户主要是符合招商引资条件的入园企业，判断客户的标准立足于园区产业提升和园区经营发展，而不是自身的短期收益。园区产业经济发展的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围。

（4）受调控政策影响的区别

目前的宏观调控政策对于房地产行业是整体从紧态势，重点是针对普通商品住宅和非普通商品住宅开发企业。调控政策对园区开发类企业并未直接提出针对性很强的调控政策，企业经营活动受到的负面影响比较有限，受冲击程度远小于其他房地产类企业。

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、行业竞争状况

园区开发企业所面临的竞争比较广泛，从土地开发、房地产开发、基础设施建设、园区物业建设和招商代理都会面临园区内外企业的竞争。很多全国性的大型园区开发企业纷纷加大对开发区的投资力度以拓展业务，加剧了行业竞争程度。

2、行业地位

发行人作为浦东新区国资委旗下重要的自贸区开发建设主体，主要承接金桥开发区的综合开发与经营任务，另有少量临港综合区内的建设工作。发行人能够依托良好的地理位置、产业聚集效应和丰富的园区及商业地产开发经验将公司持续做大做强。在控股股东浦东新区国资委的支持下，金桥集团在获取土地储备和业务运营等方面能够得到积极的支持，行业地位较高，具有一定的竞争优势。

3、竞争优势

（1）区位优势

上海作为中国最具有核心竞争力的城市之一，是中国参与全球竞争的国家引擎，也是长三角城市群中的“领头雁”。目前发行人主要经营地域在国家级开发区“金桥经济技术开发区”（含上海自贸区金桥片区）内。公司由国资委授权并依据产权关系统一管理其国有资产，及经营金桥开发区内市政基础设施建设、投资国家产业政策允许的各类企业、经营区内保税仓库及货物简单加工、仓储、运输等。

（2）政策聚集优势

“十二五”以来，上海不断深化改革开放加快建设“五个中心”；“创新驱动，转型发展”已经成为上海未来社会经济发展的主旋律；支持“新技术、新产业、新模式、新业态”（简称“四新”）企业发展，正成为上海转变经济发展方式的重要抓手。金桥经济开发区作为上海市政府推动“产业升级，转型发展”的重要力量，在承接中央、上海以及各区县关于规划土地、产业扶持、人才发展、综合配套相关政策方面具有明显优势。

（3）产业集聚优势

目前，发行人下属园区均已经形成相当规模的产业集聚，在规模效应的吸引下，行业相关企业将会持续集聚。随着金桥园区内形成了“电子信息、汽车及零部件、现代家电和生物医药及食品加工”四大支柱产业，同时突出“总部经济、研发设计和服务外包”三大亮点，推动开发区产业结构调整和转型升级。发行人收入在未来几年将继续保持稳步增长。

（4）园区品质和综合服务优势

金桥经济技术开发区的开发和建设运用了分期开发、定制开发、并行开发、成片开发、综合开发等手段，并逐步形成了完善的开发流程和开发标准。

（5）经营性物业资源优势

公司可租赁资产绝大多数位于金桥开发区内。在多年的园区开发过程中，公司积累了较好的园区经营经验，目前持有大量以工业厂房为主的经营性房产。未来，随着园区基础配套和软环境的日渐成熟，公司物业的附加值不断提升，并吸引大批优质客户入驻，形成产业集群效应，从而保障了经营性房产的出租率。

七、发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

八、发行人报告期内违法违规情况说明

报告期内，发行人及其主要子公司不存在重大违法违规行为，未被列入失信被执行人名单。

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况，发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

第四节 发行人财务情况

一、财务报告编制基础

发行人近三年经审计的财务报告及未经审计的2022年1-3月的财务报表均以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定，基于发行人采用的会计政策和会计估计编制。

二、财务报告审计情况

众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019-2021年度的财务报告进行了审计，并分别出具了众会字（2020）第0838号、众会字（2021）第00991号和众会字（2022）第01548号标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本募集说明书摘要引用的2019年、2020年和2021年财务数据均引自上述审计报告，其中2019年、2020年以及2021年资产负债表数据分别引自2019年、2020年以及2021年审计报告期末数；2019年、2020年以及2021年利润表和现金流量表数据分别引自2019年、2020年以及2021年审计报告本期数。

本募集说明书摘要2022年3月末资产负债表数据引自发行人截止2022年3月末未经审计的财务报表期末数，2022年1-3月利润表和现金流量表数据分别引自未经审计的财务报表本期数。

最近三年及一期，发行人审计机构未发生变更。

三、发行人近三年财务报表

（一）合并公司报表

1、发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,211,894.48	948,089.21	475,784.79	443,846.08
交易性金融资产	65,707.66	370,477.34	323,629.09	45,185.05
应收账款	23,216.43	30,586.27	25,588.28	25,126.04
预付款项	19,658.48	1,305.07	408.99	914.32
其他应收款	93,953.79	57,332.65	62,676.36	74,971.13
存货	1,405,098.33	1,404,767.83	1,374,234.55	1,075,323.60
合同资产	6,216.30	2,049.68	–	–
其他流动资产	601,043.82	273,985.30	249,950.54	236,652.89
流动资产合计	3,426,789.29	3,088,593.36	2,512,272.59	1,902,019.10
非流动资产：				
可供出售金融资产	–	–	31,354.79	19,906.49
长期股权投资	883.00	12,534.32	12,673.05	14,058.34
其他权益工具投资	156,015.14	204,339.09	167,536.33	171,174.78
其他非流动金融资产	85,350.57	85,350.57	32,555.43	16,000.00
投资性房地产	1,377,668.21	1,397,275.99	1,154,372.47	840,193.86
固定资产	179,155.26	181,356.10	177,966.84	134,551.37
在建工程	541,414.04	489,884.25	326,384.63	484,221.66
使用权资产	8,295.38	8,467.12	–	–
无形资产	32,689.16	32,979.12	159,590.23	25,836.99
商誉	9,225.62	9,225.62	8,389.32	–
长期待摊费用	2,209.41	2,200.39	2,713.70	5,110.63
递延所得税资产	191,066.90	214,925.21	185,966.06	171,385.24
其他非流动资产	82,850.71	35,710.70	2,224.82	2,003.09
非流动资产合计	2,666,823.39	2,674,248.47	2,261,727.68	1,884,442.45
资产总计	6,093,612.69	5,762,841.83	4,774,000.27	3,786,461.55
流动负债：				
短期借款	584,486.28	615,068.93	602,177.23	241,600.00
应付票据	–	–	–	1,259.09
应付账款	171,097.66	194,946.83	162,641.21	47,667.30
预收款项	23,446.81	19,938.75	35,536.38	177,538.69
合同负债	454,539.24	527,536.61	451,280.88	–
应付职工薪酬	3,744.70	6,277.30	6,522.44	6,512.32
应交税费	172,583.05	181,872.83	120,660.74	257,560.03
其他应付款	597,111.73	360,820.71	349,443.70	344,551.85
一年内到期的非流动负债	427,336.84	471,343.14	317,929.13	108,140.84
其他流动负债	363,434.26	250,145.03	201,861.01	50,293.80
流动负债合计	2,797,780.58	2,627,950.12	2,248,052.71	1,235,123.94
非流动负债：				
长期借款	472,676.01	681,648.41	570,892.00	973,517.84
应付债券	923,194.70	599,232.69	318,660.70	168,929.90
租赁负债	7,225.41	7,241.13	–	–
长期应付款	56,702.08	57,261.33	59,051.97	38,027.61
递延收益	38,417.79	38,841.06	41,311.54	38,692.65
递延所得税负债	61,557.23	82,906.90	83,115.50	81,265.56
其他非流动负债	649.57	590.44	591.23	591.67
非流动负债合计	1,560,422.80	1,467,721.96	1,073,622.94	1,301,025.23
负债合计	4,358,203.38	4,095,672.08	3,321,675.65	2,536,149.16
所有者权益：				
股本	407,286.01	407,286.01	332,286.01	312,286.01
资本公积	246,966.77	246,966.77	246,691.50	159,594.34
其他综合收益	17,769.40	54,028.45	48,212.59	50,464.13
专项储备	85.65	85.65	89.13	89.55
盈余公积	23,183.96	23,183.96	21,713.51	20,353.78
未分配利润	281,226.35	239,629.18	180,521.46	141,361.20
归属于母公司所有者权益合计	976,518.13	971,180.00	829,514.21	684,149.02
少数股东权益	758,891.17	695,989.75	622,810.41	566,163.37
所有者权益合计	**1,735,409.31**	**1,667,169.75**	**1,452,324.62**	**1,250,312.39**
负债和所有者权益总计	**6,093,612.69**	**5,762,841.83**	**4,774,000.27**	**3,786,461.55**

2、发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	293,572.93	572,420.15	471,054.53	434,629.51
减：营业成本	96,447.24	238,973.21	254,611.74	231,553.01
营业税金及附加	59,546.38	69,240.07	28,398.73	16,733.94
销售费用	1,360.25	7,415.82	4,577.80	5,091.38
管理费用	7,296.57	33,462.10	31,883.49	26,207.87
研发费用	208.36	1,658.14	1,291.32	1,537.97
财务费用	11,833.98	40,324.61	16,318.50	12,991.00
其中：利息费用	–	51,840.12	36,174.88	22,084.39
减：利息收入	–	13,181.48	20,522.50	9,546.71
加：其他收益	513.53	6,100.72	6,614.13	5,357.89
投资收益	2,523.72	10,221.22	5,912.53	5,628.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–138.74	–561.29	113.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	–	–	–	363.08
公允价值变动收益	–2.33	1,616.39	987.76	194.66
信用减值损失	–59.13	–8,324.39	–2,801.40	–3,187.05
资产减值损失	–	–1,917.83	677.82	–733.40
资产处置收益	–	378.62	–7.08	5.51
二、营业利润	119,855.95	189,420.94	145,356.70	147,780.37
加：营业外收入	13.00	694.75	1,134.47	281.61
减：营业外支出	120.64	1,555.31	228.47	182.22
三、利润总额	119,748.31	188,560.38	146,262.69	147,879.75
减：所得税	33,459.80	45,849.61	40,150.77	37,611.66
四、净利润	86,288.51	142,710.77	106,111.92	110,268.09
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“–”号填列）	86,288.51	142,710.77	106,111.92	110,268.09
2、终止经营净利润（净亏损以“–”号填列）	–	–	–	–
（二）按所有权归属分类				
1、归属于公司所有者的净利润（净亏损以“–”号填列）	41,597.17	71,855.15	50,942.29	55,391.62
2、少数股东损益	44,691.34	70,855.63	55,169.63	54,876.47
五、其他综合收益的税后净额	–36,259.05	22,868.52	7,195.57	34,290.05
六、综合收益总额	50,029.47	165,579.29	113,307.49	144,558.15
归属于公司所有者的综合收益总额	23,647.76	79,893.23	54,353.98	72,458.34
归属于少数股东的综合收益总额	26,381.70	85,686.06	58,953.51	72,099.80

3、发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	218,770.05	674,164.63	829,104.36	445,207.06
收到的税费返还	1,578.55	23,557.99	679.71	28,390.91
收到其他与经营活动有关的现金	402,733.72	286,699.15	217,175.29	117,089.17
经营活动现金流入小计	623,082.32	984,421.76	1,046,959.36	590,687.14
购买商品、接受劳务支付的现金	342,507.69	811,409.46	301,038.80	435,002.17
支付给职工以及为职工支付的现金	11,539.99	40,239.02	29,475.86	27,294.46
支付的各项税费	33,804.80	79,751.15	255,653.08	169,718.72
支付其他与经营活动有关的现金	10,451.78	248,079.88	176,643.51	32,768.32
经营活动现金流出小计	398,304.25	1,179,479.51	762,811.24	664,783.67
经营活动产生的现金流量净额	224,778.07	–195,057.75	284,148.13	–74,096.53
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	371,245.33	1,137,056.96	826,995.28	142,787.62
取得投资收益收到的现金	1,043.69	10,205.36	15,427.07	13,045.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16.36	472.72	7.01	58.75
收到其他与投资活动有关的现金	30,601.66	815.27	4,061.48	–
投资活动现金流入小计	402,907.04	1,148,550.31	846,490.84	155,891.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	251,343.55	247,962.16	233,274.80	33,714.92
投资支付的现金	60,351.24	1,207,280.42	1,101,519.03	175,152.06
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	–	24,828.92	–
支付其他与投资活动有关的现金	1,442.00	700.00	650.00	30,355.71
投资活动现金流出小计	313,136.79	1,455,942.57	1,360,272.74	239,222.69
投资活动产生的现金流量净额	89,770.25	–307,392.27	–513,781.90	–83,330.74
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	–	75,000.00	10,000.00	853.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	–	–	–	853.60
取得借款收到的现金	433,139.94	1,859,707.41	1,557,660.00	777,233.42
收到其他与筹资活动有关的现金	210,000.00	10,940.00	11,940.00	72,433.91
筹资活动现金流入小计	643,139.94	1,945,647.41	1,579,600.00	850,520.93
偿还债务支付的现金	390,142.00	1,250,996.00	1,197,064.68	575,386.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,895.36	104,728.69	109,839.05	95,314.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	–	17,182.44	17,747.57	17,428.96
支付其他与筹资活动有关的现金	97,589.35	15,627.46	12,880.44	16,396.79
筹资活动现金流出小计	497,626.71	1,371,352.15	1,319,784.17	687,098.31
筹资活动产生的现金流量净额	145,513.22	574,295.26	259,815.83	163,422.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	8.77	–27.49	29.23
五、现金及现金等价物净增加额	460,061.54	71,854.00	30,154.56	6,024.58
加：期初现金及现金等价物余额	749,783.60	473,662.87	443,508.31	437,483.73
六、期末现金及现金等价物余额	1,209,845.14	545,516.87	473,662.87	443,508.31

（二）母公司财务报表

1、最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	511,036.03	447,010.65	206,279.67	115,945.77
交易性金融资产	–	–	–	–
应收账款	1,200.00	1,200.00	–	–
预付款项	1,104.27	881.26	64.38	74.02
其他应收款	163,485.77	133,583.43	133,913.48	105,212.75
存货	773,878.86	735,726.13	656,777.80	591,076.52
合同资产	–	–	–	–
其他流动资产	16,208.61	13,068.61	5,907.69	27,065.69
流动资产合计	1,466,913.55	1,331,470.08	1,002,943.03	839,374.74
非流动资产：				
可供出售金融资产	–	–	28,596.11	19,125.22
长期股权投资	826,833.69	826,483.69	578,614.59	489,793.59
其他权益工具投资	2,064.77	2,129.12	–	–
其他非流动金融资产	30,592.24	30,592.24	–	–
投资性房地产	1,388.31	1,406.92	1,481.38	1,991.67
固定资产	38,020.87	38,089.59	37,413.15	37,409.26
在建工程	176,556.88	149,719.68	38,057.13	583.68
使用权资产	2,297.99	2,642.69	–	–
无形资产	40.83	50.75	90.42	121.48
商誉	–	–	–	–
长期待摊费用	5,127.62	4,965.05	2,060.77	2,386.36
递延所得税资产	7,238.63	7,238.63	–	–
其他非流动资产	221,739.92	45,188.90	858.17	858.17
非流动资产合计	1,311,901.75	1,108,507.27	687,171.71	552,269.43
资产总计	2,778,815.30	2,439,977.35	1,690,114.74	1,391,644.17
流动负债：				
短期借款	324,350.00	358,348.69	356,374.19	136,000.00
应付票据	–	–	–	–
应付账款	669.80	668.58	646.21	646.21
预收款项	3,064.58	1,588.76	439.43	345.52
合同负债	–	–	–	–
应付职工薪酬	–	855.00	780.00	929.11
应交税费	9,243.04	9,143.50	9,049.17	8,968.15
其他应付款	522,298.90	263,502.51	142,925.41	177,052.12
一年内到期的非流动负债	286,673.26	302,826.24	286,673.26	91,354.00
其他流动负债	184,000.00	160,638.25	100,354.44	–
流动负债合计	1,330,299.57	1,097,571.54	897,242.10	415,295.11
非流动负债：				
长期借款	114,760.74	328,476.00	190,384.00	514,188.00
应付债券	723,497.70	399,535.69	59,910.80	–
租赁负债	2,525.20	1,420.50	–	–
长期应付款	17,732.89	18,271.48	17,507.21	18,758.12
递延收益	2.46	2.46	2.46	57.82
递延所得税负债	816.66	816.66	633.29	765.56
其他非流动负债	–	–	–	–
非流动负债合计	859,335.65	748,522.79	268,437.75	533,769.51
负债合计	2,189,635.23	1,846,094.33	1,165,679.86	949,064.62
所有者权益：				
股本	407,286.01	407,286.01	332,286.01	312,286.01
资本公积	153,271.95	153,271.95	153,271.95	89,661.10
其他综合收益	–4,666.79	–4,602.45	1,899.86	2,296.69
专项储备	–	–	–	–
盈余公积	23,183.96	23,183.96	21,713.51	20,353.78
未分配利润	10,104.95	14,743.55	15,263.56	17,981.97
归属于公司所有者权益合计	589,180.07	593,883.01	524,434.88	442,579.55
少数股东权益	–	–	–	–
所有者权益合计	**589,180.07**	**593,883.01**	**524,434.88**	**442,579.55**
负债和所有者权益总计	**2,778,815.30**	**2,439,977.35**	**1,690,114.74**	**1,391,644.17**

2、最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	2,491.66	12,514.24	9,198.72	7,855.14
减：营业成本	19.82	1,643.58	1,528.75	1,459.53
营业税金及附加	115.59	484.67	318.32	249.27
销售费用	749.18	4,195.78	1,230.33	950.08
管理费用	2,398.83	11,269.90	11,367.62	9,054.30
研发费用	–	–	–	–
财务费用	3,831.90	10,549.95	3,992.76	4,950.51
其中：利息费用	–	15,702.92	14,487.77	9,703.60
减：利息收入	–	6,350.99	10,599.23	4,778.39
加：其他收益	0.06	38.55	89.41	1,624.09
投资收益	–	22,409.32	22,759.66	25,045.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–26.11	–518.18	144.62
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	–	–	–	–
净敞口套期收益	–	–	–	–
公允价值变动收益	–	245.10	–	–
信用减值损失	–	–52.21	–	–
资产减值损失	–	–	–	–
资产处置收益	–	80.58	–	–16.92
二、营业利润	–4,623.60	7,091.69	13,610.01	17,844.48
加：营业外收入		343.01	0.30	1.90
减：营业外支出	15.00	167.98	13.00	20.00
三、利润总额	–4,638.60	7,266.72	13,597.31	17,826.39
减：所得税费用	–	–7,177.36	–	–
四、净利润	–4,638.60	14,444.08	13,597.31	17,826.39
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“–”号填列）	–4,638.60	14,444.08	13,597.31	17,826.39
2、终止经营净利润（净亏损以“–”号填列）	–	–	–	–
（二）按所有权归属分类				
1、归属于公司所有者的净利润（净亏损以“–”号填列）	–4,638.60	14,444.08	13,597.31	17,826.39
2、少数股东损益	–	–	–	–
五、其他综合收益的税后净额	–64.35	–6,502.30	–396.84	238.90
六、综合收益总额	–4,702.94	7,941.77	13,200.48	18,065.28
归属于公司所有者的综合收益总额	**–4,702.94**	**7,941.77**	**13,200.48**	**18,065.28**
归属于少数股东的综合收益总额	**–**	**–**	**–**	**–**

3、最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,937.37	13,091.38	10,043.31	8,368.88
收到的税费返还	–	6,410.06	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	385,739.70	304,017.24	85,105.75	139,278.63
经营活动现金流入小计	389,677.07	323,518.68	95,149.07	147,647.51
购买商品、接受劳务支付的现金	57,299.85	67,160.27	50,599.59	21,016.51
支付给职工以及为职工支付的现金	2,055.69	6,210.05	5,323.58	5,357.77
支付的各项税费	440.32	983.14	508.28	576.73
支付其他与经营活动有关的现金	164,026.62	180,261.56	127,271.00	82,735.20
经营活动现金流出小计	223,822.48	254,615.02	183,702.45	109,686.21
经营活动产生的现金流量净额	165,854.59	68,903.66	–88,553.38	37,961.30
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	–	–	25,409.18	–
取得投资收益收到的现金	–	22,435.43	23,146.25	22,458.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	–	33.42	–	86.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	–	–
收到其他与投资活动有关的现金	–	–	–	–
投资活动现金流入小计	–	22,468.84	48,555.44	22,545.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	176,908.39	119,428.79	42,769.78	2,177.48
投资支付的现金	350.00	258,406.08	35,728.32	40,626.39
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	–	–
支付其他与投资活动有关的现金	–	240,394.00	–	–
投资活动现金流出小计	177,258.39	618,228.88	78,498.10	42,803.87
投资活动产生的现金流量净额	–177,258.39	–595,760.03	–29,942.66	–20,258.78
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	–	75,000.00	10,000.00	–
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	–	–	–	–
取得借款收到的现金	413,895.07	1,329,700.00	705,240.00	250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	120,000.00	10,940.00	11,940.00	22,433.91
筹资活动现金流入小计	533,895.07	1,415,640.00	727,180.00	272,433.91
偿还债务支付的现金	353,800.00	781,793.00	455,613.00	237,016.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,445.88	49,334.86	50,466.86	45,930.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	–	–	–	–
支付其他与筹资活动有关的现金	96,000.00	14,401.06	12,270.20	11,923.71
筹资活动现金流出小计	457,245.88	845,528.92	518,350.06	294,870.00
筹资活动产生的现金流量净额	76,649.19	570,111.08	208,829.94	–22,436.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	65,245.38	43,254.71	90,333.90	–4,733.57
期初现金及现金等价物余额	445,790.65	206,279.67	115,945.77	120,679.34
六、期末现金及现金等价物余额	511,036.03	249,534.38	206,279.67	115,945.77

四、发行人报告期内主要财务指标

报告期内，发行人主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022年3月末/1-3月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
流动资产合计	3,426,789.29	3,088,593.36	2,512,272.59	1,902,019.10
非流动资产合计	2,666,823.39	2,674,248.47	2,261,727.68	1,884,442.45
资产总计	6,093,612.69	5,762,841.83	4,774,000.27	3,786,461.55
流动负债合计	2,797,780.58	2,627,950.12	2,248,052.71	1,235,123.94
非流动负债合计	1,560,422.80	1,467,721.96	1,073,622.94	1,301,025.23
负债合计	4,358,203.38	4,095,672.08	3,321,675.65	2,536,149.16
所有者权益合计	1,735,409.31	1,667,169.75	1,452,324.62	1,250,312.39
负债和所有者权益总计	6,093,612.69	5,762,841.83	4,774,000.27	3,786,461.55
营业总收入	293,572.93	572,420.15	471,054.53	434,629.51
营业成本	96,447.24	238,973.21	254,611.74	294,115.17
利润总额	119,748.31	188,560.38	146,262.69	147,879.75
净利润	86,288.51	142,710.77	106,111.92	110,268.09
经营活动现金流入小计	623,082.32	984,421.76	1,046,959.36	590,687.14
经营活动现金流出小计	398,304.25	1,179,479.51	762,811.24	664,783.67
经营活动产生的现金流量净额	224,778.07	–195,057.75	284,148.13	–74,096.53
投资活动现金流入小计	402,907.04	1,148,550.31	846,490.84	155,891.95
投资活动现金流出小计	313,136.79	1,455,942.57	1,360,272.74	239,222.69
投资活动产生的现金流量净额	89,770.25	–307,392.27	–513,781.90	–83,330.74
筹资活动现金流入小计	643,139.94	1,945,647.41	1,579,600.00	850,520.93
筹资活动现金流出小计	497,626.71	1,371,352.15	1,319,784.17	687,098.31
筹资活动产生的现金流量净额	145,513.22	574,295.26	259,815.83	163,422.61
现金及现金等价物净增加额	460,061.54	71,854.00	30,154.56	6,024.58
流动比率（倍）	1.22	1.18	1.12	1.54
速动比率（倍）	0.72	0.64	0.51	0.67
资产负债率（%）	71.52	71.07	69.58	66.98
债务资本比率（%）	–	59.29	57.57	55.25
营业毛利率（%）	67.15	58.25	45.95	46.72
平均总资产回报率（%）	8.08	4.56	4.26	4.71
加权平均净资产收益率（%）	20.29	9.15	7.85	9.17
EBITDA（万元）	–	255,660.53	199,989.48	181,135.06
EBITDA全部债务比（%）	–	10.53	10.15	12.13
EBITDA利息保障倍数（倍）	–	3.12	2.47	2.66
应收账款周转率（次/年）	43.65	20.38	18.58	16.29
存货周转率（次/年）	0.27	0.17	0.21	0.21

注：主要财务指标计算公式为：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债合计/资产总额×100%

（4）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%

（6）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

（7）平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]×100%

（8）加权平均净资产收益率=报告期净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%

（9）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）

（10）EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

（11）EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

（12）应收账款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]

（13）存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]

*报告期内公司无发行新股、债转股等新增净资产或回购、现金分红等减少净资产情况发生，故上文加权平均净资产收益率计算公式、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率计算公式均为简化版本。

*2022年一季度相关财务指标已做年化处理。

*如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、发行人财务分析

（一）资产结构分析

表 发行人最近三年及一期资产结构表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,426,789.29	56.24	3,088,593.36	53.59	2,512,272.59	52.62	1,902,019.10	50.23
非流动资产	2,666,823.39	43.76	2,674,248.47	46.41	2,261,727.68	47.38	1,884,442.45	49.77
资产合计	**6,093,612.69**	**100.00**	**5,762,841.83**	**100.00**	**4,774,000.27**	**100.00**	**3,786,461.55**	**100.00**

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月，发行人资产总额分别为3,786,461.55万元、4,774,000.27万元、5,762,841.83万元和6,093,612.69万元，其中流动资产分别为1,902,019.10万元、2,512,272.59万元、3,088,593.36万元和3,426,789.29万元，占资产的比例分别为50.23%、52.62%、53.59%和56.24%；非流动资产分别为1,884,442.45万元、2,261,727.68万元、2,674,248.47万元和2,666,823.39万元，占资产的比例分别为49.77%、47.38%、46.41%和43.76%。2021年，发行人资产总额增加988,841.56万元，增幅为20.71%，主要原因系货币资金及投资性房地产规模上升。

1、流动资产分析

（1）货币资金

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，发行人货币资金分别为443,846.08万元、475,784.79万元、948,089.21万元和1,211,894.48万元，占流动资产的比重分别为23.34%、18.94%、30.70%和35.37%。发行人货币资金以银行存款为主。

（2）交易性金融资产

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人交易性金融资产分别为45,185.05万元、323,629.09万元、370,477.34万元和65,707.66万元，占流动资产的比重分别为2.38%、12.88%、12.00%和1.92%。

（3）应收账款

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人应收账款分别为25,126.04万元、25,588.28万元、30,586.27万元和23,216.43万元，占流动资产的比重分别为1.32%、1.02%、0.99%和0.68%，比重较小，主要波动因素为公司对外项目出租等产生的应收账款项。

（4）其他应收款

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人其他应收款分别为74,971.13万元、62,676.36万元、57,332.65万元和93,953.79万元，占流动资产的比重分别3.94%、2.49%、1.86%和2.74%。发行人的其他应收款主要由往来款、暂付款，代垫款等组成。

（5）存货

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人存货余额分别为1,075,323.60万元、1,374,234.55万元、1,404,767.83万元和1,405,098.33万元，占流动资产比例分别为56.54%、54.70%、45.48%和41.00%。由于金桥集团及其下属核心子公司主要从事金桥经济技术开发区的开发建设及运营管理，具有开发建设周期较长的特点，使得金桥集团的存货占资产总额比例一直较高。最近两年，发行人的存货以开发成本和开发产品为主。

（6）合同资产

自2021年1月1日起，发行人（子公司金桥股份及其子公司已于2020年开始执行新收入准则，此处系指发行人及其他子公司）首次执行新收入准则，将期末已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的应收账款及存货重分类为合同资产。截至2021年末以及2022年3月末，发行人合同资产为2,049.68万元和6,216.30万元，主要系未结转的工程承包业务以及工程质保金。

（7）其他流动资产

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人其他流动资产分别为236,652.89万元、249,950.54万元、273,985.30万元和601,043.82万元，占流动资产的比重分别为12.44%、9.95%、8.87%和17.54%。

2、非流动资产分析

（1）可供出售金融资产

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人可供出售的金融资产分别为19,906.49万元、31,354.79万元、0.00万元和0.00万元，占非流动资产的比重分别为1.06%、1.39%、0.00%和0.00%。

（2）长期股权投资

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人长期股权投资分别为14,058.34万元、12,673.05万元、12,534.32万元和883.00万元，占非流动资产的比重为0.75%、0.56%、0.47%和0.03%。发行人的长期股权投资主要分为对联营企业投资和对未纳入合并范围子公司的投资，其中发行人对联营企业投资采用权益法核算，对未纳入合并范围子公司的投资采用成本法核算。

（3）其他权益工具

截至2019年末、2020年末和2022年3月末，发行人其他权益工具分别为171,174.78万元、167,536.33万元、204,339.09万元和156,015.14万元，占非流动资产的比重分别为9.08%、7.41%、7.64%和5.85%。

2019年1月1日起，发行人子公司金桥股份及其子公司首次执行新金融工具准则，增设“其他权益工具投资”科目，用以计量非交易性权益工具投资，主要包括持有的东方证券股份有限公司股份。截至2020年末，发行人其他权益工具为167,536.33万元，较去年同期减少2.13%。截至2021年末，发行人其他权益工具为204,339.09万元，较去年末增加21.97%，主要系持有的东方证券股份有限公司的股权价值上升所致。

（4）其他非流动金融资产

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人其他非流动金融资产分别为16,000.00万元、32,555.43万元、85,350.57万元和85,350.57万元，占非流动资产的比重分别为0.85%、1.44%、3.19%和3.20%。

（5）投资性房地产

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人投资性房地产分别为840,193.86万元、1,154,372.47万元、1,397,275.99万元以及1,377,668.21万元，占非流动资产的比重分别为44.59%、51.04%、52.25%以及51.66%。发行人对现有投资性房地产采用成本模式计量。发行人作为以物业租赁为主要业务的企业，其投资性房地产占总资产比例较高，主要用于租赁业务。

（6）固定资产

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人固定资产分别为134,551.37万元、177,966.84万元、181,356.10万元和179,155.26万元，占非流动资产的比重分别为7.14%、7.87%、6.78%和6.72%。发行人固定资产主要为：房屋建筑物、机器设备、运输工具、办公及其他设备、市政资产、研发设备等；折旧方法采用年限平均法。

（7）在建工程

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人在建工程分别为484,221.66万元、326,384.63万元、489,884.25万元和541,414.04万元，占非流动资产的比重分别为25.70%、14.43%、18.32%和20.30%。

截至2019年末，发行人在建工程为484,221.66万元，较去年同期减少0.54%。截至2020年末发行人在建工程为326,384.63万元，较去年同期减少32.60%，主要系C07-02、OPII现代软件园二期地铁板块、T34号地块由度工坊二期等项目完工转入固定资产及投资性房地产科目所致。截至2021年末，发行人在建工程为489,884.25万元，较去年末增加50.09%，主要系发行人作为金色中环浦东段核心项目金桥城市副中心的发展建设主体，2021年上半年新增开工项目显著增加及临港综合区多个项目开工所致。

（8）无形资产

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人无形资产分别为25,836.99万元、159,590.23万元、32,979.12万元和32,689.16万元，占非流动资产的比重分别为1.37%、7.06%、1.23%和1.23%。发行人无形资产主要为所持有的土地使用权。

截至2019年末，发行人无形资产为25,836.99万元，较去年同期减少3.28%。截至2020年末，发行人无形资产为159,590.23万元，较去年同期增加517.68%，主要系将子公司金桥临港2020年以底价11.67亿元获得的自贸区临港新片区综合区土地纳入无形资产所致。截至2021年末，发行人无形资产为32,979.12万元，较于去年末减少79.34%，主要系自贸区临港新片区综合区土地对应项目开工，由无形资产划入在建工程所致。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债结构情况如下表所示：

表 发行人最近三年及一期负债结构表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	2,797,780.58	64.20	2,627,950.12	64.16	2,248,052.71	67.68	1,235,123.94	48.70
非流动负债	1,560,422.80	35.80	1,467,721.96	35.84	1,073,622.94	32.32	1,301,025.23	51.30
负债合计	**4,358,203.38**	**100.00**	**4,095,672.08**	**100.00**	**3,321,675.65**	**100.00**	**2,536,149.16**	**100.00**

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人资产负债分别为2,536,149.16万元、3,321,675.65万元、4,095,672.08万元和4,358,203.38万元，其中流动负债分别为1,235,123.94万元、2,248,052.71万元、2,627,950.12万元和2,797,780.58万元，占负债的比例分别为48.70%、67.68%、64.16%和64.20%；非流动资产分别为1,301,025.23万元、1,073,622.94万元、1,467,721.96万元和1,560,422.80万元，占负债的比例分别为51.30%、32.32%、35.84%和35.80%。

1、流动负债分析

（1）短期借款

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人短期借款分别为241,600.00万元、602,177.23万元、615,068.93万元和584,486.28万元，占流动负债的比重分别为19.56%、26.79%、23.40%和20.89%。

（2）应付账款

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人应付账款分别为47,667.30万元、162,641.21万元、194,946.83万元和171,097.66万元，占流动负债的比重分别为3.86%、7.23%、7.42%和6.12%。

（3）预收款项

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人预收款项分别为177,538.69万元、35,536.38万元、19,938.75万元和23,446.81万元，占流动负债的比重分别为14.37%、1.58%、0.76%和0.84%。

（4）合同负债

2020年1月1日起，发行人子公司金桥股份及其子公司首次执行新收入准则，新设合同负债科目。截至2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人合同负债分别为451,280.88万元、527,536.61万元和454,539.24万元。

（5）其他应付款

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人其他应付款分别为344,551.85万元、349,443.70万元、360,820.71万元和597,111.73万元，占流动负债的比重分别为27.90%、15.54%、13.73%和21.34%。发行人其他应付款主要为专项拨款、往来款及暂收款、专项工程款、押金及保证金、代收代付款、应付拆迁补偿款等。发行人作为园区开发及管理企业，上述款项为常规支出款项。

（6）一年内到期的非流动负债

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为108,140.84万元、317,929.13万元、471,343.14万元和427,336.84万元，占流动负债的比重分别为8.76%、14.14%、17.94%和15.27%，主要为一年内到期的长期借款及其利息。

（7）其他流动负债

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人其他流动负债分别为50,293.80万元、201,861.01万元、250,145.03万元和363,434.26万元，占流动负债的比重分别为4.07%、8.98%、9.52%和12.99%，主要为融资性售后回租。

2、非流动负债分析

（1）长期借款

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人长期借款分别为973,517.84万元、570,892.00万元、681,648.41万元及472,676.01万元，占非流动负债的比重分别为74.83%、53.17%、46.44%及30.29%。

截至2019年末，发行人长期借款为973,517.84万元较去年同期增加28.58%，主要系发行人子公司金桥股份和上海金桥出口加工区房地产发展有限公司的抵押借款增加所致。截至2020年末，发行人长期借款为570,892.00万元，较去年同期减少41.36%，主要系发行人一年内到期长期借款增加和抵押借款减少所致。截至2021年末，发行人长期借款为681,648.41万元，较去年末增加19.40%。

表 发行人最近两年长期借款明细表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
抵押借款	239,789.89	252,225.00
保证借款	101,612.52	75,969.00
抵押、质押及保证	37,123.00	42,548.00
抵押及保证借款	–	4,600.00
信用借款	441,184.00	508,448.00
减：一年内到期的长期借款	138,061.00	312,898.00
合计	**681,648.41**	**570,892.00**

（2）应付债券

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人应付债券分别为168,929.90万元、318,660.70万元、599,232.69万元和923,194.70万元，占非流动负债的比重分别为12.98%、29.68%、40.83%和59.16%。

截至2020年末，发行人应付债券为318,660.70万元较去年同期增加88.63%，主要系发行人发行中期票据所致。

（3）递延收益

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人递延收益分别为38,692.65万元、41,311.54万元、38,841.06万元和38,417.79万元，占非流动负债的比重分别为2.97%、3.85%、2.65%和2.46%。发行人的递延收益以政府补助为主。

（4）长期应付款

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年3月末，发行人长期应付款分别为38,027.61万元、59,051.97万元、57,261.33万元和56,702.08万元，占非流动负债的比重分别为2.92%、5.50%、3.90%和3.63%。发行人长期应付款主要包括土地动拆迁养吸劳人员费用、征地工安置费等。

（三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量指标如下表所示：

表 发行人最近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	623,082.32	984,421.76	1,046,959.36	590,687.14
经营活动现金流出小计	398,304.25	1,179,479.51	762,811.24	664,783.67
经营活动产生的现金流量净额	224,778.07	–195,057.75	284,148.13	–74,096.53
投资活动现金流入小计	402,907.04	1,148,550.31	846,490.84	155,891.95
投资活动现金流出小计	313,136.79	1,455,942.57	1,360,272.74	239,222.69
投资活动产生的现金流量净额	89,770.25	–307,392.27	–513,781.90	–83,330.74
筹资活动现金流入小计	643,139.94	1,945,647.41	1,579,600.00	850,520.93
筹资活动现金流出小计	497,626.71	1,371,352.15	1,319,784.17	687,098.31
筹资活动产生的现金流量净额	145,513.22	574,295.26	259,815.83	163,422.61
汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	8.77	–27.49	29.23
现金及现金等价物净增加额	460,061.54	71,854.00	30,154.56	6,024.58
期末现金及现金等价物余额	1,209,845.14	545,516.87	473,662.87	443,508.31

（四）盈利能力分析

报告期内，发行人盈利情况如下：

表 发行人最近三年及一期盈利能力分析表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	293,572.93	572,420.15	471,054.53	434,629.51
减：营业成本	96,447.24	238,973.21	254,611.74	231,553.01
税金及附加	59,546.38	69,240.07	28,398.73	16,733.94
销售费用	1,360.25	7,415.82	4,577.80	5,091.38
管理费用	7,296.57	33,462.10	31,883.49	26,207.87
研发费用	208.36	1,658.14	1,291.32	1,537.97
财务费用	11,833.98	40,324.61	16,318.50	12,991.00
加：其他收益	513.53	6,100.72	6,614.13	5,357.89
投资收益	2,523.72	10,221.22	5,912.53	5,628.41
公允价值变动收益	–2.33	1,616.39	987.76	194.66
信用减值损失	–59.13	–8,324.39	–2,801.40	–3,187.05
资产减值损失	–	–1,917.83	677.82	–733.40
资产处置收益	–	378.62	–7.08	5.51
二、营业利润	119,855.95	189,420.94	145,356.70	147,780.37
加：营业外收入	13.00	694.75	1,134.47	281.61
减：营业外支出	120.64	1,555.31	228.47	182.22
三、利润总额	119,748.31	188,560.38	146,262.69	147,879.75
减：所得税	33,459.80	45,849.61	40,150.77	37,611.66
四、净利润	86,288.51	142,710.77	106,111.92	110,268.09
归属于公司所有者的净利润（净亏损以“–”号填列）	41,597.17	71,855.15	50,942.29	55,391.62

（五）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下：

1、主要偿债能力指标

表 发行人主要偿债能力指标

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率（倍）	1.22	1.18	1.12	1.54
速动比率（倍）	0.72	0.64	0.51	0.67
资产负债率（%）	71.52	71.07	69.58	66.98
EBITDA（万元）	–	255,660.53	199,989.48	181,135.06
EBITDA利息保障倍数	–	3.12	2.47	2.66
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

总体来看，发行人负债率维持在正常水平，流动比率与速动比率较高，利息保障倍数均在2.00倍以上，偿债能力较强。

2、融资渠道情况

间接融资方面，发行人资信情况良好，与银行机构建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。

直接融资方面，发行人及子公司金桥股份曾发行多期中期票据及公司债券，包括“21金桥01”、“20沪金桥MTN001”、“13金桥债”、“19金桥开发MTN001”以及“20金桥开发MTN001”等。发行人直接融资渠道通畅，未来发行人将继续拓宽直接融资渠道，提高偿债保障。

3、发行人偿债能力总体评价

发行人主要偿债指标处于合理水平，同时发行人已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务制度与良好的风险控制机制；发行人具备良好的信誉，直接、间接融资通道畅通，融资能力强；未来随着各项业务的持续发展，发行人的盈利水平和偿债能力将有望进一步提高，为本期债券偿还提供有力保障。

（六）营运能力分析

报告期内，发行人营运能力指标如下表所示：

表 发行人最近三年及一期营运能力指标

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率（次/年）	43.65	20.38	18.58	16.29
存货周转率（次/年）	0.27	0.17	0.21	0.21
总资产周转率（次/年）	0.20	0.11	0.11	0.12

总体看来，目前发行人应收账款周转率较高，但存货周转率和总资产周转率较低，主要系公司目前从事的业务建设运营周期较长。未来，随着发行人业务逐步朝向多元化发展，有望逐步提高营运能力。

六、有息债务分析

截至2021年末发行人有息债务情况

单位：万元

项目	2021年末	
	金额	占比
短期借款	614,480.00	23.89%
一年内到期的非流动负债	457,042.91	17.77%
其他流动负债	220,000.00	8.55%
长期借款	681,648.41	26.50%
应付债券	599,232.69	23.29%
合计	**2,572,404.01**	**100.00%**

七、关联交易情况

（一）关联方情况

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定和“三重一大”原则：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况，不得为关联方提供担保，与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

第五节 企业信用状况

一、本期债券信用评级情况

发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）对本期债券的资信情况进行评级。根据新世纪出具的《2022年第二期上海金桥（集团）有限公司公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用级别为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用级别为AAA。

二、本期债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识涵义

新世纪评定，发行人主体信用等级为AAA，该级别反应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；本期债券的信用等级为AAA，该级别反映了本期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。

（二）评级报告的主要内容

1、优势

（1）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；

（2）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；

（3）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；

（4）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。

2、评级展望

通过对金桥集团及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，评级机构给予公司AAA主体信用等级，评级展望为稳定。

（三）跟踪评级安排

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

三、发行人近三年评级情况

报告期内，发行人主体评级情况如下表所示：

表 报告期内发行人主体评级情况

评级类别	评级日期	信用评级	评级机构	标的债券
主体评级	2022年5月26日	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	22金桥债01
债券评级	2022年5月26日	AAA		
主体评级	2021年12月17日	AAA		–
债券评级	2021年6月30日	AAA		20沪金桥MTN001
主体评级	2021年6月30日	AAA		
主体评级	2021年4月16日	AAA		–
债券评级	2020年11月2日	AAA		20沪金桥SCP002
主体评级	2020年11月2日	AAA		
主体评级	2020年8月14日	AAA		20沪金桥MTN001
主体评级	2019年12月20日	AAA		20沪金桥SCP001

最近三年，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人的主体评级结果均为AAA。

四、发行人资信状况

发行人及其重要子公司报告期内不存在被列入失信执行人名单、列入安全生产领域失信生产经营单位及列入环境保护领域失信生产经营单位等异常经营情况。

第六节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：上海金桥（集团）有限公司

住所：	**中国（上海）自由贸易试验区新金桥路28号**
法定代表人：	沈能
联系人：	孙俊
办公地址：	上海市浦东新区新金桥路901号
联系电话：	021-50307710
传真：	021-50307709
邮政编码：	201206

二、承销团

主承销商/簿记管理人/债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：	**上海市广东路689号**
法定代表人：	周杰
联系人：	吴斌、罗丽娜、许中天、李博
办公地址：	上海市广东路689号海通证券大厦35楼
联系电话：	010-88027267
传真：	010-88027190
邮政编码：	200085

三、审计机构：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：	**上海市虹口区东大名路1089号北外滩来福士广场东塔楼18楼**
负责人：	陆士敏、严臻、龚立诚
联系人：	陆士敏、严臻、龚立诚
办公地址：	上海市虹口区东大名路1089号北外滩来福士广场东塔楼18楼
联系电话：	021-63525500
传真：	021-63525566
邮政编码：	200082

四、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：	**上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22**
法定代表人：	朱荣恩
联系人：	莫扬
办公地址：	上海市汉口路398号华盛大厦14楼
联系电话：	021-63501349
传真：	021-63500872
邮政编码：	200093

五、发行人律师：上海市建纬律师事务所

住所：	**上海市黄浦区中山东二路600号外滩金融中心S1幢31楼**
负责人：	邵万全
联系人：	陈军、刘畅
办公地址：	上海市黄浦区中山东二路600号外滩金融中心S1幢31楼
联系电话：	021-52393188
传真：	021-52393128
邮政编码：	200010

六、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：	**北京市西城区金融大街10号楼**
法定代表人：	水汝庆
联系人：	李皓、毕远哲
办公地址：	北京市西城区金融大街10号
联系电话：	010-88170745、010-88170731
传真：	010-66061875
邮政编码：	100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：	**中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号**
负责人：	戴文桂
联系人：	王博
办公地址：	上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
联系电话：	021-68670204
传真：	021-58754185
邮政编码：	200120

七、账户及资金监管人：上海农村商业银行股份有限公司上海自贸试验区临港新片区支行

营业场所：	**中国（上海）自由贸易试验区临港新片区申港大道162号一层、云鹃路628-2号二层**
负责人：	夏海林
经办人员：	范春勇
办公地址：	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区申港大道162号
联系电话：	021-38185125
邮政编码：	201307

截至募集说明书出具之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

本期债券发行的主承销商和债权代理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本期债券发行时，主承销商和债权代理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和债权代理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和债权代理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和债权代理人公正履行相应的职责。

第七节 备查文件

一、备查文件清单

（一）本期债券注册文件；

（二）本期债券募集说明书；

（三）最近三年经审计的财务报表；

（四）评级机构为本期债券出具的信用评级报告；

（五）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（六）本期债券债权代理协议及持有人会议规则；

（七）其他与本期债券有关的文件。

二、查阅地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件：

1、发行人：上海金桥（集团）有限公司

住所：	**中国（上海）自由贸易试验区新金桥路28号**
法定代表人：	沈能
联系人：	孙俊
办公地址：	上海市浦东新区金桥路1849号
联系电话：	021-50307710
传真：	021-50307709
邮政编码：	201206

2、主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

住所：	**上海市广东路689号**
法定代表人：	周杰
联系人：	吴斌、罗丽娜、许中天、李博
办公地址：	上海市广东路689号海通证券大厦35楼
联系电话：	010-88027267
传真：	010-88027190
邮政编码：	200085

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会　网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网　网址：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为本期债券募集说明书的一部分。

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。