

# 上海金桥出口加工区开发股份有限公司



金橋股份  
Golden Bridge

(住所：中国（上海）自由贸易试验区新金桥路 28 号)

## 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券

### 募集说明书

发行金额	不超过人民币23亿元（含23亿元）
增信情况	无增信
发行人主体信用评级	AAA
本次债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/簿记管理人



东方证券股份有限公司  
ORIENT SECURITIES COMPANY LIMITED

联席主承销商/债券受托管理人



国泰海通证券股份有限公司  
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

签署日期：2025 年 10 月

## 声明

发行人将及时、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。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。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。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人的经营活动现金流量净额分别为-25.32 亿元、-67.03 亿元、-11.99 亿元和-10.35 亿元。公司的主营业务收入来源于房地产租赁、房地产销售及酒店公寓服务。2022 年公司经营活动净现金流为负主要系公司房地产租赁业务建设投入而产生的现金流出计入经营活动现金流出，该业务的租金收入计入经营活动现金流入，2022 年公司加大对房地产租赁物业的建设投入，新项目较多，而此类租赁物业具有回收期长的特点，同时，由于金桥区域土地稀缺性，公司对于持有物业出售态度较为谨慎，故 2022 年该业务现金流出和流入不能完全配比。2023 年较 2022 年经营活动净现金流大幅减少，减少了 41.71 亿元，降低比例为 164.78%，主要 2023 年继续投入房产租赁业务，建设较多商业房产所致。2024 年较 2023 年经营活动净现金流大幅增加，增加了 55.04 亿元，增加比例为 82.11%，主要系 2024 年房产租赁收入情况改善所致。2025 年 1-6 月经经营活动产生的现金流量由于发行人在建房产项目较多导致经营活动现金流净额持续为负。

（二）发行人作为金桥经济技术开发区的开发主力，承担了大量园区的建设任务。“十三五”期间，公司在大力开发新建项目的同时，着力提高土地利用效率，积极推进系列老厂房升级改造，为区内产业提升提供充足的空间载体；“十四五”期间，发行人继续针对其他企业出售持有的园区内物业，公司积极回购进行重新开发，改造为符合园区现代服务产业的发展方向。2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司合并报表口径在建工程为 13.21 亿元、8.03 亿元、13.63 亿元和 17.32 亿元，购买商品及接受劳务支付的金额为 43.54 亿元、99.34 亿元、45.39 亿元和 28.62 亿元，该类支出主要为园区开发经营支出。2024 年，公司计划启动碧云 E 商业中心项目，总建筑面积 34.86 万平方米，概算总投资 19.10 亿元。公司在金桥经济技术开发区的未来投资计划下产生的持续的资本支出将给

公司带来一定的资金压力。

（三）2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，金桥股份未分配利润分别为 76.73 亿元、89.76 亿元、92.24 亿元和 90.44 亿元，占所有者权益的比例分别为 50.29%、52.87%、49.09%和 49.12%。未分配利润占所有者权益比重较高，如果未来年度发行人进行大比例的利润分配，将会对发行人的所有者权益产生一定的影响。

（四）截至 2025 年 6 月末，发行人其他权益工具投资 13.65 亿元，其他权益工具投资较大，主要为发行人持有的东方证券、交通银行和国泰海通股票。因此股价的波动对发行人的权益资本会产生一定的影响。

（五）2022-2024 年及 2025 年 1-6 月，发行人主营业务毛利率分别为 68.61%、68.35%、51.00%和 57.73%，发行人园区开发与运营业务属于周期性较强的行业，未来随着经济周期的变化，公司毛利率的变化趋势还存在一定的不确定性。

（六）公司作为园区开发类企业，自身的业务结构及特点决定了其拥有较大比例的园区开发项目，因此其资产中存货与投资性房地产的占比较高，近三年及一期末，发行人存货分别为 114.95 亿元、192.32 亿元、228.19 亿元和 248.72 亿元，占总资产比例分别为 33.27%、48.35%、46.92%和 49.08%；投资性房地产分别为 119.89 亿元、117.89 亿元、122.20 亿元和 119.96 亿元，占总资产比例分别为 34.70%、29.63%、25.13%和 23.67%。发行人存货及投资性房地产的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果发行人因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。此外，如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关园区开发项目销售或出租价格出现大幅下滑，发行人的存货及投资性房地产将面临跌价风险，亦对其财务表现产生不利影响。

（七）截至本募集说明书出具日，发行人董事不足 9 名，可能会对发行人的经营产生一定的影响。

（八）发行人主要从事金桥经济技术开发区的开发、运营和管理，始终秉承“租售并举，以租为主”的经营方针。报告期内，发行人的住宅类房地产销售项目为碧云壹零和碧云尊邸，发行人住宅类房产销售收入逐步减少，整体主营

业务收入存在一定下滑的风险。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但在本期债券的存续期内，可能受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（二）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，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）本期债券发行人在投资者保护机制中作出的相关承诺，主要包括信息披露承诺及偿债保障措施承诺。若发行人在债券存续期内受到国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，导致无法履行相关承诺，将会对本期债券投资者利益造成影响，从而无法保证按时、足额偿付本期债券的本息。

（四）发行人主体评级为 AAA，符合债券通用质押式回购交易的基本条件。

（五）根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

（六）本公司承诺，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务；同时，

本期公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
一、与发行人相关的重大事项 .....	2
二、与本期债券相关的重大事项 .....	4
释义 .....	9
第一节 风险因素 .....	11
一、与发行人相关的风险 .....	11
二、与本期债券相关的风险 .....	19
第二节 发行概况 .....	21
一、本期债券发行的基本条款 .....	21
二、本期债券的特殊发行条款 .....	22
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	22
四、认购人承诺 .....	23
第三节 募集资金运用 .....	25
一、本期债券的募集资金规模 .....	25
二、本期债券募集资金使用计划 .....	25
三、募集资金的现金管理 .....	26
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	26
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	26
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	27
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	28
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	28
第四节 发行人基本情况 .....	29
一、发行人基本情况 .....	29
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	29
三、发行人的股权结构及权益投资情况 .....	39

四、发行人重要权益投资情况 .....	41
五、发行人的治理结构及独立性 .....	44
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况 .....	56
七、发行人主营业务情况 .....	61
八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	95
<b>第五节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>96</b>
一、发行人财务报告总体情况 .....	96
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	98
三、发行人财务状况分析 .....	108
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>137</b>
一、发行人及本次债券的信用评级情况 .....	137
二、发行人其他信用情况 .....	138
<b>第七节 增信情况 .....</b>	<b>141</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>142</b>
一、增值税 .....	142
二、所得税 .....	142
三、印花税 .....	142
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>144</b>
一、信息披露事务管理制度 .....	144
二、本次债券存续期内定期信息披露安排 .....	148
三、本次债券存续期内重大事项披露 .....	148
四、本次债券还本付息信息披露 .....	148
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>149</b>
一、发行人偿债保障措施承诺 .....	149
二、资信维持承诺 .....	149
三、救济措施 .....	150
四、偿债计划及偿债保障措施 .....	150



<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制</b>	<b>154</b>
一、违约情形及认定	154
二、违约责任及免除	154
<b>第十二节 持有人会议规则</b>	<b>156</b>
<b>第十三节 受托管理人</b>	<b>171</b>
一、债券受托管理人	171
二、《债券受托管理协议》的主要条款	171
<b>第十四节 发行有关机构</b>	<b>196</b>
一、发行人	196
二、牵头主承销商/簿记管理人	196
三、联席主承销商/受托管理人	196
四、律师事务所	197
五、会计师事务所	197
六、评级机构	197
七、公司债券登记、托管、结算机构	198
八、公司债券申请上市的证券交易所	198
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	198
<b>第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明</b>	<b>200</b>
<b>第十六节 备查文件</b>	<b>224</b>
一、本募集说明书的备查文件如下：	224
二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：	224

## 释义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

金桥股份、浦东金桥、 发行人、公司、本公司	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
本次债券	指	发行总额不超过人民币 23 亿元（含 23 亿元）的“上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券	指	发行总额不超过人民币 23 亿元（含 23 亿元）的“上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券制作的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
主承销商、东方证券、 簿记管理人	指	东方证券股份有限公司
联席主承销商、债券受 托管理人	指	国泰海通证券股份有限公司
债券受托管理协议	指	本公司与债券受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 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》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
会计师、发行人会计 师、审计机构	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
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
金桥集团	指	上海金桥（集团）有限公司
金桥联发	指	上海金桥出口加工区联合发展有限公司
金桥房地产	指	上海金桥出口加工区房地产发展有限公司

金桥北郊	指	上海北郊未来产业园开发运营有限公司
由鹏资产	指	上海由鹏资产管理有限公司
由川企业	指	上海由川企业管理有限公司
综诺开发	指	上海综诺建设开发有限公司
综舜开发	指	上海综舜建设开发有限公司
综奥开发	指	上海综奥建设开发有限公司
耘周置业	指	上海耘周置业有限公司
耘北置业	指	上海耘北置业有限公司
耘桥置业	指	上海耘桥置业有限公司
A 股	指	发行人发行的境内上市的每股面值人民币 1.00 元的人民币普通股
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
公司章程	指	《上海金桥出口加工区开发股份有限公司章程》
最近三年及一期、报告期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-6 月
最近三年及一期末、报告期末	指	2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 6 月末
最近三年	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度
最近三年末	指	2022 年末、2023 年末、2024 年末
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所交易日（不包括我国的法定节假日和休息日）
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
我国、中国	指	中华人民共和国

本募集说明书中的表格若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

## 第一节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、融资风险

目前发行人资产负债率基本保持稳定，最近三年及一期末，金桥股份合并报表口径计算资产负债率为 55.84%、57.32%、61.36%和 63.70%。随着金桥股份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。**若公司的融资要求不能被满足，将影响公司发展战略的实现或对公司经营活动产生不利影响。**

##### 2、短期偿债风险

发行人目前融资来源主要依赖银行借款，从发行人负债的期限结构来看，负债结构中短期负债比例较大。截至 2025 年 6 月末，公司合并报表口径有息负债总额 212.40 亿元，其中短期借款 45.49 亿元，占比 21.42%，一年期到期的非流动负债 40.91 亿元，占比 19.26%，一年到期的有息负债为 86.40 亿元，占比 40.68%。发行人短期负债比例较高，债务结构缺乏稳定性。**短期刚性偿债压力较大，如今后银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的融资能力和盈利能力。**

##### 3、现金流波动的风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人的经营活动现金流量净额分别为-25.32 亿元、-67.03 亿元、-11.99 亿元和-10.35 亿元。公司的主营业务收入来源于房地产租赁、房地产销售及酒店公寓服务。2022 年公司经营活动净现金流为负主要系公司房地产租赁业务建设投入而产生的现金流出计入经营活动现金流出，该业务的租金收入计入经营活动现金流入，2022 年公司加大对房地产租赁物业的建设投入，新项目较多，而此类租赁物业具有回收期长的特点，同时，由于金桥区域土地稀缺性，公司对于持有物业出售态度较为谨慎，故 2022 年该业务现金流出和流入不能完全配比。2023 年较 2022 年经营活动净现金流大幅

减少，减少了 41.71 亿元，降低比例为 164.78%，2023 年新预售的房产项目较少所致。2024 年较 2023 年经营活动净现金流大幅增加，增加了 55.04 亿元，增加比例为 82.11%，主要系 2024 年住宅项目支出减少所致。2025 年 1-6 月经营活动产生的现金流量持续为负，主要系在建项目投入较多所致。预计未来几年，公司经营活动产生的现金流量净额存在一定的波动。

#### 4、未来资本支出较大风险

发行人作为金桥经济技术开发区的开发主力，承担了大量园区的建设任务。“十三五”期间，公司在大力开发新建项目的同时，着力提高土地利用效率，积极推进系列老厂房升级改造，为区内产业提升提供充足的空间载体；“十四五”期间，发行人继续针对其他企业出售持有的园区内物业，公司积极回购进行重新开发，改造为符合园区现代服务产业的发展方向。2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司合并报表口径在建工程为 13.21 亿元、8.03 亿元、13.63 亿元和 17.32 亿元，购买商品及接受劳务支付的金额为 43.54 亿元、99.34 亿元、45.39 亿元和 28.62 亿元，该类支出主要为园区开发经营支出。2025 年 6 月，公司计划启动碧云 E 商业中心项目，总建筑面积 34.86 万平方米，概算总投资 19.10 亿元。公司在金桥经济技术开发区的未来投资计划下产生的持续的资本支出将给公司带来一定的资金压力。

#### 5、关联交易风险

发行人与关联方之间存在一定规模的关联交易，主要涉及向关联方购销商品、提供劳务、关联担保、资金占用等。虽然发行人制定了关联交易定价原则和关联交易审批程序，但若发行人在关联交易中出现不合理定价或关联方经营出现恶化，有可能会给发行人的经营带来不利影响。

#### 6、未分配利润占比较高的风险

2022-2024 年及最近一期末，金桥股份未分配利润分别为 76.73 亿元、89.76 亿元、92.24 亿元和 90.44 亿元，占所有者权益的比例分别为 50.29%、52.87%、49.09%和 49.12%。未分配利润占所有者权益比重较高，如果未来年度发行人进行大比例的利润分配，将会对发行人的所有者权益产生一定的影响。

#### 7、金融资产公允价值波动的风险

截至 2025 年 6 月末，发行人其他权益工具投资 13.65 亿元，其他权益工具投资较大，主要为发行人持有的东方证券股份有限公司股票、交通银行股份有限公司股票和国泰海通证券股份有限公司股票。因此股价的波动对发行人的权益资本会产生一定的影响。

#### **8、主营业务毛利率波动的风险**

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人主营业务毛利率分别为 68.61%、68.35%、51.00%和 57.73%，发行人园区开发与运营业务属于周期性较强的行业，未来随着经济周期的变化，公司毛利率的变化趋势还存在一定的不确定性。

#### **9、资产流动性较差风险**

公司作为园区开发类企业，自身的业务结构及特点决定了其拥有较大比例的园区开发项目，因此其资产中存货与投资性房地产的占比较高，2022-2024 年及 2025 年 6 月末，发行人存货分别为 114.95 亿元、192.32 亿元、228.19 亿元和 248.72 亿元，占总资产比例分别为 33.27%、48.35%、46.92%和 49.08%；投资性房地产分别为 119.89 亿元、117.89 亿元、122.20 亿元和 119.96 亿元，占总资产比例分别为 34.70%、29.63%、25.13%和 23.67%。发行人存货及投资性房地产的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果发行人因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。此外，如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关园区开发项目销售或出租价格出现大幅下滑，发行人的存货及投资性房地产将面临跌价风险，亦对其财务表现产生不利影响。

#### **10、存货跌价风险**

发行人主营业务以房地产业务为主，存货主要由开发成本和开发产品构成，2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人存货分别为 114.95 亿元、192.32 亿元、228.19 亿元和 248.72 亿元。发行人存货规模较大。若未来房地产行业不景气，相关房地产销售价格出现大幅下滑，发行人将面临存货跌价损失风险，对公司盈利能力产生不利影响。

#### **11、应交税费余额较大风险**

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的应交税费余额分别为 5.66 亿元、12.97 亿元、14.26 亿元和 3.77 亿元，占总负债的比重分别为 2.93%、5.69%、

4.78%和 1.17%。应交税费余额较大可能对发行人的未来盈利情况产生一定影响，若未来发生重大经营变化，可能对发行人的日常运营产生一定的负面影响。

## **12、受限资产规模较大风险**

截至 2025 年 6 月末，发行人受限资产账面价值余额为 2,472,409.18 万元，占净资产的比例为 134.27%，占总资产的比例为 48.79%。发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但若因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

## **13、应收账款坏账损失风险**

截至 2025 年 6 月末，发行人应收账款账面余额 4.07 亿元，计提坏账准备 1.93 亿元，计提比例 47.42%，应收账款集体坏账损失较多，若出现更多坏账，将对公司盈利能力产生不利影响。

## **14、投资性房地产跌价风险**

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人投资性房地产分别为 119.89 亿元、117.89 亿元、122.20 亿元和 119.96 亿元，在总资产中的占比分别为 34.70%、29.63%、25.13%和 23.67%，占比较高。发行人对现有投资性房地产采用成本模式计量，但仍存在部分投资性房地产跌价的风险。

## **15、对外担保风险**

截至 2025 年 6 月末，发行人控股子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司为碧云壹零、碧云尊邸商品房购买者提供 23.63 亿元担保，担保期限为贷款发放之日起至办理房地产权证止。存在因购房者按揭违约导致发行人最终承担对外担保责任的风险。

## **16、非经常性损益不确定性风险**

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人净利润分别为 15.52 亿元、17.98 亿元、9.78 亿元和 1.57 亿元，扣除非经常性损益后净利润分别为 15.22 亿元、17.81 亿元、3.61 亿元和 1.64 亿元，2024 年度非经常性损益对净利润影响较大，主要系发行人发行类 REITs 产生投资收益所致。发行人非经常性损益主要为资产处置损益等，具有一定不确定性，发行人净利润存在一定下降的风险。

## （二）经营风险

### 1、经济周期风险

发行人的园区综合开发经营与宏观经济的发展状况密切相关。物业租赁及销售业务是本公司的主营业务。发行人在金桥经济技术开发区内的主要客户是境内外知名企业的区域总部、研发中心、分支机构等，**国内外经济形势的波动会影响园区内入驻企业的经营情况及发展规划，进而对公司所经营物业的出租率、租金水平、售价方面产生不同程度的影响。**

### 2、市场竞争风险

2015 年 4 月，上海自贸区改革开放方案将自贸区扩区至 120.72 平方公里，外高桥、陆家嘴、金桥、张江均迈入自贸区时代。**发行人所处的金桥经济技术开发区与浦东其他开发区之间在政策等方面的差异性日益缩小，加大了其招商引资的难度。广东、天津等自贸区的设立，加之上海地区不断上升的经营成本，将对园区内现有入驻企业的外迁造成一定的推动。**

### 3、经营模式风险

金桥股份作为金桥经济技术开发区的建设经营主体之一，其核心竞争力是新兴城区的设计、开发、经营和管理于一体的“集成”开发能力。本公司以金桥经济技术开发区为核心，配以完善的国际社区开发，秉承“租售并举，以租为主”的经营理念。“十三五”规划期间，本公司目标着力区内重大项目的新建，推进老厂房升级改造，提高土地利用效率，配合完成金桥经济技术开发区的产业转型。本公司开发的可供出租物业具有前期投入资金大、成本回收周期长的特点，经营性现金流在相应建设内压力较大，从而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。**

### 4、项目开发风险

金桥经济技术开发区是国家级开发区，已经形成了电子信息、汽车及零部件、现代家电、生物医药及食品四大主导产业集群，近年来更是积极谋求园区内产业转型：增加项目科技含量、扩大总部经济集聚效应。金桥股份所开发的主要业态包括工业厂房、研发楼、住宅、配套商业等多种项目。不同客户群体的差异化要求是公司在物业开发中一直需要面对的难点。**如果各产业区域的规**



划、物业的设计理念不先进，或技术上有欠缺，都会带来一定的风险。客户个性化的需求，导致物业建造过程的开发时间较长、流程环节较多，涉及合作单位、政府部门等，整个开发过程中的不确定因素较大。

#### **5、园区开发成本波动风险**

发行人主要从事园区土地开发、租赁和经营，土地成本对发行人经营状况和盈利能力有重大影响。目前，发行人主要对存量土地进行开发，或需要通过招拍挂方式获取土地。随着近年来房地产市场的持续升温，土地价格正逐渐攀升。今后，若发生土地价格大幅上涨等情况，发行人的盈利空间将被压缩，盈利能力将受影响。

#### **6、持续开发风险**

目前上海金桥经济技术开发区规划面积 27.38 万平方公里，经过二十余年的开发，剩余可开发面积有限。为解决该问题，发行人加快“走出去”战略，区外拓展实现持续发展，但所处的上海地区土地资源较为紧缺，未来发行人若无法获得足够可供开发的土地资源，发行人可持续发展将受制约。

#### **7、出租物业空置风险、租金下降风险**

发行人主营业务以园区产业载体的租售为主，由于工业地产不同于住宅地产，公司目前已经开发的工业地产如不能按既定的租售计划进度完成出售和租赁、租售价格的变动均将对公司的业绩产生不利的影响。公司的盈利水平受产业载体售价或租金水平的影响，政策变动及市场波动会对公司产业载体销售部分的收益水平造成影响。上海市内其他园区的开发建设、租金的价格变动会对公司未来的租金收入造成一定的影响；同时，但若发行人园区产业载体租赁板块下属物业租约出现集中租约到期不续租情况，则可能会在一定时间内对发行人的收入及现金流产生一定的影响。

#### **8、投资回收期较长风险**

发行人主营业务中的园区开发与运营具有开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。园区项目从启动施工至完成销售所涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常一般社区和园区项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而发行人旗下园

区项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司一旦出现经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

#### **9、住宅类房地产销售板块营业收入减少的风险**

发行人主要从事金桥经济技术开发区的开发、运营和管理，始终秉承“租售并举，以租为主”的经营方针。报告期内，发行人的住宅类房地产销售项目为碧云壹零和碧云尊邸，上述项目全部确认销售之后，若短期之内发行人住宅类房地产销售项目确认收入金额较少，整体主营业务收入存在一定下滑的风险。

### **（三）管理风险**

#### **1、园区运营管理风险**

金桥经济技术开发区是国家级开发区，各产业区域的规划、不同客户群体的差异化要求是公司在物业开发过程中一直需要面对的问题。发行人各区域管理体系能否正常运作、能否保持高效率，或者下属企业自身能否保持较高的管理水平，均可能对下属企业开展业务和提高经营业绩产生影响，进而影响发行人的利益。

#### **2、人力资源风险**

租赁和商务服务业属于知识密集型行业，公司要保持在同业领先地位，核心管理人员和技术骨干是其重要的资源，如出现主要骨干人才的调离或流失，可能会影响其正常运作、造成经济损失。随着公司业务的发展，对各方面人才的需求也日益壮大，如果公司不能有效地培养建设人才队伍，可能会对公司长远发展产生一定的影响。

#### **3、安全生产风险**

安全风险即未来可能发生的安全事故所引发的风险。发行人不断对金桥经济技术开发区内项目进行建设。建筑工程施工具有点多、线长、面广、分散的行业特点。因此，一旦发生因工伤亡特别是群死群伤的重大安全事故，公司的社会信誉、经济效益、正常的生产经营等都会受到严重影响。

#### **4、总经理缺位风险**

发行人存在总经理尚在聘任中的情形。发行人目前有 5 名副总经理，在董事长主持工作的情况下，管理团队、经营班子稳定，公司生产经营管理工作正常，业务稳步开展，总经理缺位预计不会对发行人的正常经营、重大决议、偿债能力造成重大不利影响。若总经理持续缺位，则有可能对公司经营治理产生一定影响。

#### **（四）政策风险**

##### **1、宏观政策风险**

上海金桥经济技术开发区是国家级开发区，发行人的园区开发及招商工作始终得到上海市政府的大力支持，但这不能排除未来国家宏观政策或上海市有关政策调整的可能性。若未来政策变化影响园区开发和招商进度，则会进一步影响发行人的经营活动和业务收入。

##### **2、房地产政策风险**

发行人子公司金桥房产主营业务中涉及房地产开发，面临着与整体房地产行业相类似的行业特征和行业环境。房地产行业受宏观调控政策影响较大。近年来，房价涨幅较大与居民购房欲望受抑的矛盾比较突出，为保持国民经济健康有序发展，政府持续利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控。若未来房地产业的政策发生变化，可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

##### **3、税收政策变动风险**

园区开发与运营行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税种的征管，对园区开发与运营行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，从而对园区市场和发行人产品的销售带来不利影响。

##### **4、金融信贷政策变动风险**

园区开发与运营行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，园区开发与运营行业属于资金密集型行业，园区开发与运营公司在项目开发过

程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及园区开发与运营企业项目开发成本。

## 二、与本期债券相关的风险

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家财政、货币政策的直接影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期公司债券采用固定利率，在本期公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批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核及注册情况，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市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、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业机构投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在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而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。

### （三）偿付风险

本期债券不设担保，能否按期足额偿付本息完全取决于发行人的信用。在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

### （四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

#### （五）资信风险

发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到一定影响。

#### （六）评级风险

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2025 年 9 月 4 日对发行人出具的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年主体评级报告》【新世纪企评（2025）020523】综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。该主体信用等级反映公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。公司无法保证其信用评级在本期债券的存续期间不会发生任何负面变化。如果公司的信用评级在本期债券的存续期间发生负面变化，资信评级机构调低公司主体信用等级，本期债券的市场交易价格可能发生波动，对债券持有人的利益造成不利影响。

## 第二节 发行概况

### 一、本期债券发行的基本条款

（一）发行人全称：上海金桥出口加工区开发股份有限公司。

（二）债券名称：上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券。

（三）注册文件：发行人于 2025 年【】月【】日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕【】号），注册规模为不超过 23 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 23 亿元（含 23 亿元）。

（五）债券期限：不超过 5 年期（含 5 年期），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2025 年【】月【】日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期付息日为【】年至【】年间每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券兑付日期为【】年【】月【】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期的公司债券和到期债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可以进行债券通用质押式回购。

## **二、本期债券的特殊发行条款**

### **（一）票面利率调整选择权**

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

### **（二）投资者回售选择权**

本次债券可设置投资者回售选择权，具体投资者回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

## **三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排**

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日：2025 年【】月【】日。

发行首日：2025 年【】月【】日

发行期限：2025 年【】月【】日至 2025 年【】月【】日

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2025 年【】月【】日。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

#### 四、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人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定及其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由国泰海通证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、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，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，



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。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人第十届董事会第十三次会议 2024 年 4 月 10 日审议通过，经 2023 年年度股东大会于 2024 年 5 月 28 日审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2025】【】号），发行人向中国证监会申请注册总额不超过 23 亿元的公司债券，分期发行。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模不超过 23 亿元（含 23 亿元），用于偿还到期的公司债券。

本期公司债券募集资金拟偿还的公司债券，如下：

单位：万元

序号	融资主体	债券名称	起息日	回售日	债券余额	拟偿还本金	拟偿还利息	拟使用募集资金合计
1	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	23 金桥 01	2023/3/7	2026/3/7	100,000.00	100,000.00	0	100,000.00
2		22 金桥债	2022/11/15	2025/11/15	130,000.00	130,000.00	0	130,000.00
合计					230,000.00	230,000.00	0	230,000.00

发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金或置换本次债券发行日前 3 个月内以自筹资金兑付的到期公司债券以外的其他用途，本次债券不用于临时补流。

发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息

偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还银行借款的具体明细，并将履行内部程序及进行及时披露。上述变更事项不属于《管理办法》规定的及发行人与债券受托管理人签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本次债券视作同意上述约定的募集资金用途。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

### **三、募集资金的现金管理**

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### **四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施**

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照募集说明书约定用途使用。发行人承诺，本次债券存续期内，不会将拟用于偿还公司债券回售本金的部分变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。如偿还公司债券本金以外的其他募集资金用途确需发生变更的，经发行人董事会审议通过后，按照《持有人会议规则》规定，召开债券持有人会议，持有人会议审议通过后，方可变更募集资金用途，持有人会议若不同意变更的，发行人不得变更募集资金用途。

经召开债券持有人会议审议通过后变更募集资金用途，须按照《募集说明书》要求进行披露。

### **五、本期债券募集资金专项账户管理安排**

发行人将在银行开立本次债券募集资金专用账户，专门用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人将在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，按照有关法律、行政法规和规范性文

件的规定及本募集说明书中明确的用途使用债券募集资金，并由监管银行和受托管理人对账户进行共同监管。

本次债券《资金账户监管协议》主要内容如下：发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向受托管理人履行信息披露义务。受托管理人应对资金账户的设立、资金存储及支付情况进行监督。监管银行应当按照协议约定配合受托管理人对资金账户中的款项进行监管，监管银行不得擅自动用或处置资金账户内的资金。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 6 月末；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 23 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金 23 亿元用于偿还到期公司债券，计入 2025 年 6 月末的资产负债表；
- 4、假设本期债券发行在 2025 年 6 月末完成。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末（原报表）	本期债券发行后（模拟报表）	模拟变动额
流动资产合计	3,264,228.17	3,264,228.17	-
非流动资产合计	1,803,280.85	1,803,280.85	-
资产合计	5,067,509.02	5,067,509.02	-
流动负债合计	1,841,910.81	1,841,910.81	-
非流动负债合计	1,384,233.66	1,384,233.66	-
负债合计	3,226,144.47	3,226,144.47	-
资产负债率	63.66 %	63.66 %	-

以 2025 年 6 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，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。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致。截至募集说明书签署日，发行人合计处于存续期的公司债券共 2 只（22 金桥债、23 金桥 01），募集资金总额 23 亿元，具体募集资金使用情况如下：

表：发行人前次公司债券募集资金使用情况

单位：亿元

获批文号	获批金额	债券简称	发行规模	已使用规模	募集说明书约定的募集资金用途	是否按约定用途使用
证监许可【2022】2596 号	不超过 30 亿元	22 金桥债	13.00	13.00	12.49 亿元用于偿还到期的公司债券,0.51 亿元用于补充流动资金。	是
		23 金桥 01	10.00	10.00	拟将 5 亿元用于偿还有息负债，5 亿元用于补充流动资金。	是

截至本募集说明书签署日，发行人不存在擅自改变前次公开发行债券募集资金的用途而未做纠正或者前次发行募集资金用途违反相关法律法规的情形。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
法定代表人	王颖
注册资本	人民币 112,241.2893 万元
实缴资本	人民币 112,241.2893 万元
设立（工商注册）日期	1993 年 10 月 7 日
统一社会信用代码	913100001322093592
住所（注册地）	上海市浦东新金桥路 28 号
邮政编码	201206
所属行业	房地产业（K70）
经营范围	在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介(含侨汇、外汇房)；物业管理、停车场(库)经营管理；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；保税仓库、仓储运输；服装、家电、办公用品、日用百货的批发；娱乐业、餐饮旅馆业(仅限分支机构)、出租车、停车场管理；转口贸易和各类咨询(涉及许可经营的凭许可证经营)
电话及传真号码	021-50301533
信息披露事务负责人及联系方式	严少云（董事会秘书）/021-50307702
网址	<a href="https://www.shpdjq.com/">https://www.shpdjq.com/</a>

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人改制与设立情况

公司原名上海市金桥出口加工区开发股份有限公司，由上海市金桥出口加工区开发公司经上海市建设委员会于 1992 年 5 月 19 日签发的沪建经（92）第 431 号文批准改制并公开募集设立。经中国人民银行上海市分行（92）沪人金股字第 38 号文批准于 1992 年 6 月 16 日首次公开发行人民币普通股 3000 万股（其中内部职工股 51 万股），每股面值人民币 10 元，发行价每股 25 元。本次发行后公司总股本为 3,000 万股，其中上海市财政局以 4 平方公里土地使用权作价 2.4 亿元出资，折合 2,400 万国家股；上海市投资信托公司（现为上海国际信托有限公司）出资 3,000 万元，折合发起人法人股 300 万股；社会公众股 300 万股（其中内部职工股 51 万股）。1992 年 11 月 24 日，公司注册成立（营业执照编号：150137600），注册资本 3 亿元。大华会计师事务所对本次发行股票实收股本出具华业字（93）第 057 号验证报告书验证。

#### （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1993 年 3 月	上市	1993 年 3 月 26 日，公司股份拆细为 30,000 万股，每股面值 1 元；同日，2,490 万股人民币普通股在上海证券交易所上市交易，A 股股票简称“浦东金桥”，股票代码“600639”。
2	1993 年 5 月	发行 B 股	1993 年 5 月 4 日，经上海市证券管理办公室沪证办（1993）12 号文批准，公司于 5 月 6 日公开发行人民币特种股票（B 股）11,000 万股（每股面值人民币 1 元，发行价 0.3442 美元/股，折合人民币 2.8 元/股）。经上海证券交易所上证上（93）字第 2035 号文审批核准，公司 B 股于 1993 年 5 月 31 日在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“金桥 B 股”，股票代码“600639”。大华会计师事务所对发行人民币特种股票实收股本出具了华业字（93）第 297 号验资报告。
3	1994 年 4 月	职工股上市	1994 年 4 月 14 日，公司内部职工股 510 万股在上海证券交易所上市交易。
4	1994 年 4 月	配股	1994 年 4 月 26 日，公司 1993 年年度股东大会通过有关配股的议案，并经上海市证券管理办公室沪证办（1994）052 号文件批准，以全体股东股权登记日持有的股份数 41,000 万股为基数，每 10 股配售 3 股，配股价每股为 4 元。经国有股持股单位上海市财政局和发起人法人股持股单位上海市投资信托公司同意，国有股配股权 3,200 万股和发起人法人股配股权 400 万股（共 3,600 万股配股权）有偿转让给人民币普通股股东，人民币普通股股东可每股再增配 1.2 股，配股权转让价为每股 0.2 元。
5	1997 年 4 月	配股	1997 年 4 月 28 日，公司 1996 年年度股东大会通过增资配股议案，并经上海市证券管理办公室沪证司（1997）038 号文《关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司 1997 年增资配股方案的意见》批准及中国证券监督管理委员会证监上字[1997]42 号文《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司申请配股的批复》复审通过，公司实施配股方案。以全体股东股权登记日持有的股份数 48,800 万股为基数，每 10 股配售 3 股，配股价为每股 4.5 元（B 股配股价为 0.5427 美元）。发起人法人股股东同意将其可获配的 900 万股配售股转让给 A 股股东，A 股股东可按 10:1.2 的比例受让，转配的股份按国家规定暂不上市流通。
6	2000 年 6 月	资本公积金转增股本	2000 年 6 月 16 日，公司召开 1999 年度股东大会通过有关资本公积金转增股本的议案，以 1999 年末总股本 63,440 万股为基数，实施资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股。上海立信长江会计师事务所就公司截至 2000 年 7 月 31 日的注册资本、投入资本变更情况的真实性和合法性进行了审验，并出具了信长会师报

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			字（2000）第 10039 号验资报告。2000 年 9 月 1 日，上海市外国投资工作委员会出具了沪外资委批字（2000）第 951 号文《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，同意公司通过资本金转增的方式，将股本增加至 69,784 万股，其中外资股为 20,449 万股，占 29.30%。
7	2002 年 5 月	资本公积金转增股本	2002 年 5 月 8 日，公司 2001 年度股东大会通过有关资本公积金转增股本的议案，以 2001 年末总股本 69,784 万股为基数，实施资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股。上海立信长江会计师事务所对公司本次新增注册资本的实收情况进行审验，并出具了信长会师报字（2002）第 10965 号验资报告。2002 年 6 月 25 日，上海市外国投资工作委员会出具了沪外资委批字（2002）第 0794 号文《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，同意公司通过资本金转增的方式，将股本增加至 76,762.4 万股，其中外资股为 22,493.9 万股，占 29.30%。
8	2005 年 6 月	送红股	2005 年 6 月 14 日，公司 2004 年度股东大会通过议案，以 2004 年末总股 76,762.4 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股。2005 年 9 月 1 日，公司获得上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的沪众会字（2005）第 2012 号验资报告，对于本次转增后的股本予以验证，根据该报告，公司变更后的注册资本变更为 844,386,400 元。
9	2005 年 12 月	股权分置改革	非流通股股东按其各自持有的股份比例向 A 股流通股股东支付对价，以换取其持有的非流通股股份的 A 股市场上市流通权，A 股流通股股东每 10 股获付 3.5 股股票，非流通股股东共需支付 49,613,025 股股票。
10	2010 年 6 月	送红股	2010 年 6 月 30 日，公司 2009 年度股东大会通过议案，按 2009 年末总股本 84,438.64 万股为基数，向全体股东按每 10 股送红股 1 股。2011 年 7 月 20 日，公司获得上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的沪众会字（2011）第 4385 号验资报告，对于本次转增后的股本予以验证，根据该报告，公司变更后的注册资本变更为 928,825,040 元。
11	2015 年 4 月	非公开发行	2015 年 4 月 17 日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发行审核委员会审核通过公司非公开发行 A 股股票的申请。2015 年 5 月 8 日，中国证监会作出了《关于核准上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015] 844 号）。2015 年 8 月，公司完成非公开发行人民币普通股（A 股）股票 193,587,853 股，发行价格为人民币 14.05 元/股。

发行人历史沿革中的重要事件如下：



## 1、首次公开发行情况

1993 年 3 月 26 日，公司股份拆细为 30,000 万股，每股面值 1 元；同日，2,490 万股人民币普通股在上海证券交易所上市交易，A 股股票简称“浦东金桥”，股票代码“600639”。

表：首次公开发行后的公司股权结构

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股	275,100,000	91.70
其中：国家股	240,000,000	80.00
定向募集法人股	30,000,000	10.00
内部职工股	5,100,000	1.70
流通 A 股	24,900,000	8.30
股份总数	300,000,000	100.00

## 2、1993 年 5 月发行 B 股

1993 年 5 月 4 日，经上海市证券管理办公室沪证办（1993）12 号文批准，公司于 5 月 6 日公开发行人民币特种股票（B 股）11,000 万股（每股面值人民币 1 元，发行价 0.3442 美元/股，折合人民币 2.8 元/股）。经上海证券交易所上证上（93）字第 2035 号文审批核准，公司 B 股于 1993 年 5 月 31 日在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“金桥 B 股”，股票代码“600639”。大华会计师事务所对发行人民币特种股票实收股本出具了华业字（93）第 297 号验资报告。

1993 年 8 月 13 日，上海市外国投资工作委员会出具沪外资委批字（93）第 833 号批文，同意公司由股份制变更为中外合资股份制企业并增资，并于 1993 年 9 月 1 日获得上海市外经贸委“沪股份制字[1993]05 号”外商投资企业批准证书。1993 年 10 月 7 日，发行人取得的企业法人营业执照（注册号为：工商企股份沪字第 00019 号），注册资金变更为 4.1 亿元，且公司更名为上海金桥出口加工区开发股份有限公司，企业性质由股份制变更为中外合资（股份制）企业。

表：发行人发行 B 股后的股权结构

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	275,100,000	67.10
其中：国家股	240,000,000	58.54
境内法人股	30,000,000	7.32

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
内部职工股	5,100,000	1.24
流通股份	134,900,000	32.90
其中：流通 A 股	24,900,000	6.07
流通 B 股	110,000,000	26.83
股份总数	410,000,000	100.00

### 3、1994 年 4 月内部职工股上市

1994 年 4 月 14 日，公司内部职工股 510 万股在上海证券交易所上市交易。

公司股权结构变更为：

表：发行人内部职工股上市后的股权结构

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	270,000,000	65.85
其中：国家股	240,000,000	58.54
境内法人股	30,000,000	7.32
流通股份	140,000,000	34.15
其中：流通 A 股	30,000,000	7.32
流通 B 股	110,000,000	26.83
股份总数	410,000,000	100.00

### 4、1994 年 4 月配股

1994 年 4 月 26 日，公司 1993 年年度股东大会通过有关配股的议案，并经上海市证券管理办公室沪证办（1994）052 号文件批准，以全体股东股权登记日持有的股份数 41,000 万股为基数，每 10 股配售 3 股，配售价每股为 4 元。经国有股持股单位上海市财政局和发起人法人股持股单位上海市投资信托公司同意，国有股配股权 3,200 万股和发起人法人股配股权 400 万股（共 3,600 万股配股权）有偿转让给人民币普通股股东，人民币普通股股东可每股再增配 1.2 股，配股权转让价为每股 0.2 元。经上海会计师事务所验证，本次实际完成配售 7,800 万股，其中 A 股 4,500 万股，B 股 3,300 万股。上海会计师事务所就本次增资配股出具了上会师报字（94）第 961 号验资报告。本次配售后公司股本总额为 48,800 万股，其中国家股 24,000 万股，发起人法人股 3,000 万股，社会个

人股 7,500 万股，B 股 14,300 万股。1994 年 10 月 11 日，上海市外资委出具沪外资委批字（94）第 1207 号《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，同意公司注册资本增加为 4.88 亿元，其中外资股（B）股占 29.30%。

表：发行人第一次配股后的股权结构

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	270,000,000	55.33
其中：国家股	240,000,000	49.18
境内法人股	30,000,000	6.15
流通股份	218,000,000	44.67
其中：流通 A 股	75,000,000	15.37
流通 B 股	143,000,000	29.30
股份总数	488,000,000	100.00

#### 5、1997 年 4 月配股

1997 年 4 月 28 日，公司 1996 年年度股东大会通过增资配股议案，并经上海市证券管理办公室沪证司（1997）038 号文《关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司 1997 年增资配股方案的意见》批准及中国证券监督管理委员会证监上字[1997]42 号文《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司申请配股的批复》复审通过，公司实施配股方案。以全体股东股权登记日持有的股份数 48,800 万股为基数，每 10 股配售 3 股，配股价为每股 4.5 元（B 股配股价为 0.5427 美元）。发起人法人股股东同意将其可获配的 900 万股配售股转让给 A 股股东，A 股股东可按 10:1.2 的比例受让，转配的股份按国家规定暂不上市流通。

本次配股实际配售总共 14,640 万股，其中 A 股 10,350 万股，B 股 4,290 万股，募集资金共计人民币 65,880 万元，由上海会计师事务所出具了上会师报字（96）第 1057 号验资报告。1997 年 10 月 4 日，上海市外资委出具沪外资委批字（97）第 1276 号《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》同意公司注册资本变更为 63,440 万元，其中境内上市外资股（B 股）为 18,590 万元人民币，占 29.30%

表：发行人第二次配股后的股权结构

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	351,000,000	55.33
其中：国家股	312,000,000	49.18
境内法人股	30,000,000	4.73
转配股	9,000,000	1.42
流通股份	283,400,000	44.67
其中：流通 A 股	97,500,000	15.37
流通 B 股	185,900,000	29.30
股份总数	634,400,000	100.00

1997 年 9 月，浦东新区国资委出具浦国资委（1997）2 号《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》，发行人国家股由金桥集团授权经营。

#### 6、2000 年资本公积金转增股本

2000 年 6 月 16 日，公司召开 1999 年度股东大会通过有关资本公积金转增股本的议案，以 1999 年末总股本 63,440 万股为基数，实施资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股。上海立信长江会计师事务所就公司截至 2000 年 7 月 31 日的注册资本、投入资本变更情况的真实性和合法性进行了审验，并出具了信长会师报字（2000）第 10039 号验资报告。2000 年 9 月 1 日，上海市外国投资工作委员会出具了沪外资委批字（2000）第 951 号文《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，同意公司通过资本金转增的方式，将股本增加至 69,784 万股，其中外资股为 20,449 万股，占 29.30%。

表：发行人第一次转增资本后的股权结构

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	376,200,000	53.91
其中：国家股	343,200,000	49.18
境内法人股	33,000,000	4.73
流通股份	321,640,000	46.09
其中：流通 A 股	117,150,000	16.79
流通 B 股	204,490,000	29.30
股份总数	697,840,000	100.00

#### 7、2002 年资本公积金转增股本

2002 年 5 月 8 日，公司 2001 年度股东大会通过有关资本公积金转增股本的议案，以 2001 年末总股本 69,784 万股为基数，实施资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股。上海立信长江会计师事务所对公司本次新增注册资本的实收情况进行审验，并出具了信长会师报字（2002）第 10965 号验资报告。2002 年 6 月 25 日，上海市外国投资工作委员会出具了沪外资委批字（2002）第 0794 号文《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，同意公司通过资本金转增的方式，将股本增加至 76,762.4 万股，其中外资股为 22,493.9 万股，占 29.30%。

表：发行人第二次转增资本后的股权结构

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	413,820,000	53.91
其中：国家股	377,520,000	49.18
境内法人股	36,300,000	4.73
流通股份	353,804,000	46.09
其中：流通 A 股	128,865,000	16.79
流通 B 股	224,939,000	29.30
股份总数	767,624,000	100.00

## 8、2005 年送红股

2005 年 6 月 14 日，公司 2004 年度股东大会通过议案，以 2004 年末总股本 76,762.4 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股。2005 年 9 月 1 日，公司获得上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的沪众会字（2005）第 2012 号验资报告，对于本次转增后的股本予以验证，根据该报告，公司变更后的注册资本变更为 844,386,400 元。公司于 2006 年 7 月 12 日获得上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为企股沪总字第 019019 号，注册资本人民币 844,386,400 元。

表：发行人第一次送股后的股权结构

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	455,202,000	53.91
其中：国家股	415,272,000	49.18
境内法人股	39,930,000	4.73

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
流通股份	389,184,400	46.09
其中：流通 A 股	141,751,500	16.79
流通 B 股	247,432,900	29.30
股份总数	844,386,400	100.00

## 9、股权分置改革

2005 年 12 月 21 日，公司 A 股市场相关股东会议审议通过了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司股权分置改革方案》。该方案经上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产[2005]836 号文件《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》、中华人民共和国商务部商资批[2005]3351 号文件《商务部关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资、股权转让的批复》、上海市外国投资工作委员会沪外资委批[2005]4079 号文件和上交所上证上字[2006]7 号《关于实施上海金桥出口加工区开发股份有限公司股权分置改革方案的通知》批复，并于 2006 年 1 月 12 日实施完成。

公司股权分置改革方案如下：非流通股股东按其各自持有的股份比例向 A 股流通股股东支付对价，以换取其持有的非流通股股份的 A 股市场上市流通权，A 股流通股股东每 10 股获付 3.5 股股票，非流通股股东共需支付 49,613,025 股股票。方案实施后，公司总股本仍为 844,386,400 股，均转为流通股，其中金桥集团（授权经营）所持有的有限售条件的流通股份为 370,010,037 股（于 2009 年 1 月 12 日实现上市流通），占股份总数的 43.82%，上海国际信托投资有限公司所持有的有限售条件的流通股股份为 35,578,938 股（于 2007 年 1 月 12 日可上市流通），占总股本的 4.21%，无限售条件的流通股（A 股）为 191,364,525 股，占股份总数的 22.67%，境内上市的外资股（B 股）为 247,432,900 股，占股份总数的 29.30%。

## 10、2010 年送红股

2010 年 6 月 30 日，公司 2009 年度股东大会通过议案，按 2009 年末总股本 84,438.64 万股为基数，向全体股东按每 10 股送红股 1 股。2011 年 7 月 20 日，公司获得上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的沪众会字（2011）第 4385 号验资报告，对于本次转增后的股本予以验证，根据该报告，公司变更后的注

册资本变更为 928,825,040 元。

公司于 2011 年 3 月 15 日收到上海市商务委员会（沪商外资批[2011]689 号）《市商务委关于同意上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》，并办理了换领注册资本由 84,438.64 万元变更为 92,882.504 万元的外商投资企业批准证书。同年 8 月 23 日，公司换取注册资本由 84,438.64 万元变更为 92,882.504 万元的《中华人民共和国企业法人营业执照》。

表：发行人第二次送股后的股权结构

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股份	0	0.00
其中：国家股	0	0.00
境内法人股	0	0.00
流通股份	928,825,040	100.00
其中：流通 A 股	656,648,850	70.70
流通 B 股	272,176,190	29.30
股份总数	928,825,040	100.00

#### 11、2015 年非公开发行

2015 年 4 月 17 日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发行审核委员审核通过公司非公开发行 A 股股票的申请。2015 年 5 月 8 日，中国证监会作出了《关于核准上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2015]844 号）。2015 年 8 月，公司完成非公开发行人民币普通股（A 股）股票 193,587,853 股，发行价格为人民币 14.05 元/股。2015 年 8 月 12 日，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司非公开发行人民币普通股（A 股）股票验资报告》（德师报（验）字（15）第 1304 号），确认截至 2015 年 8 月 10 日止，公司募集资金总额为 2,719,909,334.65 元，扣除与本次发行有关费用后，公司实际募集资金净额为 2,705,469,334.65 元，其中计入股本人民币 193,587,853.00 元，计入资本公积人民币 2,511,881,481.65 元。同年 9 月 18 日，公司完成注册资本由 92,882.504 万元变更为 112,241.2893 万元。

表：截至 2025 年 6 月末发行人最新的股权结构



股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
无限售条件股份	1,122,412,893	100.0
其中：流通 A 股	850,236,703	75.8
流通 B 股	272,176,190	24.2
股份总数	1,122,412,893	100.0

### （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构及权益投资情况

### （一）股权结构

#### 1、发行人的股权结构

截至 2025 年 6 月末，发行人股权结构图如下：

发行人股权结构图



#### 2、发行人前十大股东持股情况

截至 2025 年 6 月末，发行人前十大股东持股情况如下：

表：截至 2025 年 6 月末发行人前十大股东持股情况

单位：股，%

股东名称	股东性质	持股总数	持股比例	持有有限售条件股份数量
上海金桥(集团)有限公司	国有法人	554,081,457	49.37	0
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	19,886,570	1.77	0
陈国铭	个人	14,183,285	1.26	0
VANGUARDTOTALINTERNATI	其他	5,197,843	0.46	0



股东名称	股东性质	持股总数	持股比例	持有有限售条件股份数量
ONALSTOCKINDEXFUND				
香港中央結算有限公司	境外法人	5,005,958	0.45	0
GreenwoodsChinaAlphaMasterFund	其他	4,999,931	0.45	0
SCBHKA/CBBHS/AVANGUARD DEMURGINGMARKETSSTOCK INDEXFUND	其他	4,751,858	0.42	0
叶劲	个人	4,672,642	0.42	0
南方中证全指房地产交易型开放式 指数证券投资基金	指数基金	4,340,994	0.39	0
程欣武	个人	4,120,000	0.37	0

## (二) 控股股东情况

金桥集团以 49.37% 持股比例成为发行人的控股股东。金桥集团成立于 1990 年 9 月 11 日，注册资本 407,286.0065 万元，法定代表人：郭嵘。金桥集团前身是上海金桥出口加工区开发公司，于 1990 年 9 月成立。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 12 月 1 日，经上海市工商行政管理局登记，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。金桥集团是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会全额投资的国有独资公司，经营范围为：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。目前金桥集团主要负责金桥出口加工区成片开发、综合经营和区内协调管理。

截至 2024 年末，金桥集团总资产 1,259.89 亿元，净资产总额 250.81 亿元，

2024 年度营业收入 80.58 亿元，净利润 14.45 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在股权被质押的情况。

### （三）实际控制人情况

发行人的实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。浦东新区国资委是浦东新区政府直属的特设机构。浦东新区政府授权浦东新区国资委依照国家、上海市有关法律、法规和规章及浦东新区政府有关规定，代表浦东新区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管浦东新区所属国有资产。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在股权被质押的情况。

## 四、发行人重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2025 年 6 月末，发行人合并范围内子公司共 18 家，情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	上海市	15,000.00	上海市	房地产经营	86.00	14.00	设立
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	上海市	69,000.00	上海市	房地产经营	100.00	0	同一控制下企业合并
上海盛讯投资有限公司	上海市	50,000.00	上海市	项目投资	100.00	0	设立
上海由鹏资产管理有限公司	上海市	15,000.00	上海市	资产管理、物业管理	100.00	0	设立
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	上海市	60,000.00	上海市	项目投资	60.00	0	设立
上海由川企业管理有限公司	上海市	10,000.00	上海市	企业管理、物业管理	100.00	0	设立
上海金桥智造企业发展有限公司(原名：上海由宏企业管理有限公司)	上海市	30,000.00	上海市	企业管理、物业管理	100.00	0	设立
上海综奥建设开发有限公司	上海市	105,000.00	上海市	房地产经营	0	51.00	设立
上海综诺建设开发有限公司	上海市	190,000.00	上海市	房地产经营	0	51.00	设立
上海综舜建设开发有限	上海	175,000.00	上海	房地产	0	51.00	设立

公司	市		市	经营			
上海耘北置业有限公司	上海市	220,000.00	上海市	房地产经营	0	80.00	设立
上海耘周置业有限公司	上海市	323,000.00	上海市	房地产经营	0	100.00	设立
上海耘桥置业有限公司	上海市	240,000.00	上海市	房地产经营	0	42.00	设立
上海碧云酒店管理有限公司	上海市	1,000.00	上海市	酒店管理、物业管理	100.00	0	设立
上海碧云商业经营管理有限公司	上海市	1,000.00	上海市	商业综合体管理	100.00	0	设立
上海金桥投资合伙企业(有限合伙)	上海市	300,500.00	上海市	投资管理	99.83	0.17	设立
上海金资创兴一期创业投资合伙企业(有限合伙)	上海市	11,050.00	上海市	创业投资	0	63.35	设立
上海新金桥广场实业有限公司	上海市	27,505.80	上海市	房地产、酒店租赁	100.00	0	设立

注：发行人对上海耘桥置业有限公司的持股比例为 42%但纳入合并范围的原因系发行人在该公司董事会席位占据多数席位，可以实际控制该公司，故纳入合并范围。

主要子公司情况如下：

#### （1）上海金桥出口加工区房地产发展有限公司

上海金桥出口加工区房地产发展有限公司成立于 1993 年 8 月 5 日，注册资本 15,000 万元。金桥房产股东为金桥股份占比 86%，金桥联发占比 14%。该公司主要经营范围为：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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；房地产咨询；物业管理。（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：建筑材料销售；轻质建筑材料销售；停车场服务。

截至 2024 年末，该公司总资产为 247.29 亿元，总负债 178.41 亿元，净资产总额 68.88 亿元；2024 年营业收入 3.65 亿元，净利润 1.10 亿元。目前该公司主要开发经营碧云尊邸、碧云壹零及碧云公馆项目，并经营自有物业出租。2024 年营业收入较去年同期减少 35.36 亿元，降幅 90.64%，2024 年净利润较去年同期减少 3.82 亿元，降幅 77.64%，主要系 2024 年住宅类收入大幅减少所致。

(2) 上海金桥出口加工区联合发展有限公司

金桥联发于 1991 年 11 月 30 日在上海注册成立，注册资本 69,000 万元。公司股东方原为五方：1、上海金桥集团有限公司，2、上海金桥出口加工区开发股份有限公司，3、上海金桥联合投资开发有限责任公司，4、中银集团投资有限公司，5、招商银行（香港）有限公司。2003 年 5 月经国家商务部函 2003161 号文批准，金桥联投、中银集团、招商银行 3 家股东将金桥联发公司的股份转让给金桥股份和金桥集团，并通过资本公积转增股本，至此金桥联发公司的股东方为金桥集团（39.6%）和金桥股份（60.4%）。2015 年 7 月，金桥股份进行 A 股非公开发行，金桥集团以持有的金桥联发公司 39.6%的股权参与认购，股权转让后，金桥联发成为金桥股份全资子公司。该公司主要经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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：货物进出口；物业管理；住房租赁。（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：工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；非居住房地产租赁；停车场服务。

截至 2024 年末，该公司总资产 79.79 亿元，总负债 48.19 亿元，净资产总额 31.60 亿元；2024 年营业收入 10.18 亿元，净利润 2.45 亿元。2024 年公司净利润较去年同期减少 1.74 亿元，降幅 41.63%，主要系非住宅类房产销售收入减少所致。

(二) 发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业情况

截至 2025 年 6 月末，发行人的参股公司、合营企业和联营企业 4 家，情况如下：

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例
1	上海新金桥物业经营管理有限公司	物业管理	29.10%
2	上海新金桥物业管理有限公司	物业管理	20.00%
3	上海博瑞吉信息科技有限公司	信息技术开发	20.00%
4	上海盛盛私募基金管理有限公司	投资管理、资产管理	49.00%

截至 2025 年 6 月末，发行人无重要参股公司、联营、合营企业。

## 五、发行人的治理结构及独立性

### （一）发行人的治理结构

#### 1、发行人的治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。公司治理结构具体如下：

#### （1）股东大会

公司依据证券登记机构提供的凭证建立股东名册。股东名册是证明股东持有公司股份的充分证据。股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1) 决定公司经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事会的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对发行公司债券作出决议；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 修改本章程；
- 11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 12) 审议批准第四十二条规定的担保事项；
- 13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；

14) 审议批准变更募集资金用途事项;

15) 审议股权激励计划;

16) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## **(2) 董事会**

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由九名董事组成，董事会成员中至少包括三分之一独立董事。董事会设董事长一名、副董事长一至两名，以全体董事的过半数选举产生。公司董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占二分之一以上并担任召集人，审计委员会中至少有一名独立董事会计专业人士。

董事会行使下列职权：

1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2) 执行股东大会的决议；

3) 决定公司的经营计划、投资方案和重大经营项目；

4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购或出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

9) 决定公司内部管理机构的设置；

10) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

11) 决定公司的基本管理制度；

12) 制订本章程的修改方案；

13) 管理公司信息披露事项；

14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;

15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作;

16) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

### **(3) 监事会**

公司设监事会。监事会由五名监事组成，监事会设主席一名，副主席一名。监事会主席和监事会副主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由监事会副主席召集和主持监事会会议；监事会副主席不能履行职务或不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于三分之一。监事会中的职工代表由公司职工民主选举产生。监事会行使下列职权：

1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2) 检查公司的财务；

3) 对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4) 当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；

5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

6) 向股东大会提出提案；

7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；

9) 列席董事会会议；

10) 公司章程规定的或股东大会授予的其它职权。

### **(4) 总经理**

公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理若干名，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。在公司控股股东、实际控制人单位担任除董事以外其他职务的人员，不得担任公司的高级管理人员。

总经理每届任期三年，总经理连聘可以连任。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

2) 组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；

3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

4) 拟订公司的基本管理制度；

5) 制订公司的具体规章；

6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

8) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩方案，决定公司职工的聘用和解聘；

9) 提议召开董事会会议；

10) 公司章程或董事会授予的其他职权。

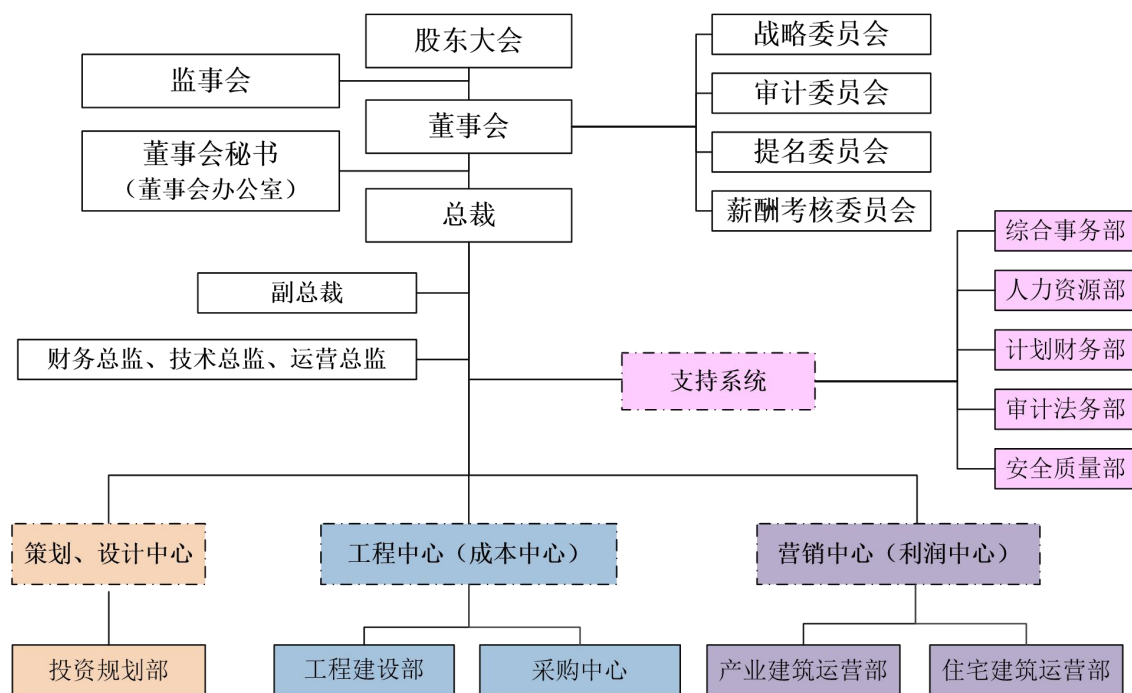
总经理列席董事会会议。

## **2、发行人组织机构设置**

发行人根据自身管理和工作需要，设置了相关职能部门，各部门之间权责明确，部门设置和职责分工基本满足了公司日常管理的需要。公司内设董事会办公室、投资规划部、工程建设部、产业建筑运营部、住宅建筑运营部等 11 个部门。各部门间岗位职责明确，配合有效。

### **发行人组织结构图**





发行人主要职能部门主要职能如下：

### (1) 董事会办公室

负责起草或收集股东大会、董事会会议文件资料，做好会务工作；负责办理公司信息披露具体业务；负责办理投资者关系管理业务工作，做好与投资者之间的沟通；负责办理和提交监管部门要求的各类文件；负责建立公司股东数据信息库；负责收集并研究信息披露相关法律法规；参与公司在资本市场的运作；负责建立股东大会、董事会的档案资料并归档；维护公司在资本市场的形象；参与公司重大经营活动；拟定并执行部门资金预算及工作目标；负责部门保密工作；完成公司交办的其他工作。

### (2) 投资规划部

负责研究拟定公司发展战略和资产营运实施计划；负责公司主营业务的政策研究、行业分析、市场调研及可行性研究工作和目标成本设定；负责拟定公司总体的营销策略和价格策略及执行情况的评估；负责公司建设项目的前期报批工作(从项目立项至规划许可证的办理，包括测绘、地名申请、门牌号办理等)，配合工程项目施工和相关权证办理；负责公司建设项目设计管理工作包括

设计任务书的编制、设计各阶段招标和设计过程中的质量控制及文件报批等；负责公司各类产品的研发和标准化体系的建设；负责统筹公司经营计划管理工作，汇总并上报业务部门的年度、季度计划，包括计划编制、调整及执行情况的跟踪等；负责公司控股、参股企业的股权管理和运营评估（除金融企业资产管理<含公司证券交易账户>）；执行公司 ISO9001 及 14000 贯标工作等。

### **（3）工程建设部**

按照公司的流程选择主要供方，例如：招标代理单位、投资控制单位、工程建设监理单位、施工总承包单位等，并负责日常管理；负责项目施工总承包招标文件和工程量清单的编制工作及商务标的分析等招标工作；负责办理工程项目报监工作及工程施工许可证；负责公司新建、改建、大修工程项目的建设管理工作，包括工程安全、质量、进度及现场文明施工等；负责工程项目竣工备案验收和公司一房一验工作；参与项目的定位研究及全过程设计；负责项目前期和后期资料的接受及移交工作；负责办理项目产权证工作，配合预售许可证的办理等；负责配合管线配套工作及现场施工协调工作；负责编制项目的甲供、甲方指定专业分包等材料设备计划及采购申请工作。甲方专业分包等进行现场协调工作；负责报审价格在 100 万（含 100 万）以下的项目决算审价工作及 100 万以上审价的资料收集、预审工作；负责项目设计变更的执行工作和费用调整及施工签证审核工作。

### **（4）产业建筑运营部**

负责制定产业类建筑（研发、办公、厂房及产业配套）的营销方案（含定价）；负责产业类建筑（研发、办公、厂房及产业配套）的产品推广宣传和客户活动组织、营销方案的具体实施、收款、客户服务（含客户租赁服务）、物业公司招投标及监督检查管理、大、中、小修计划的编制，配合工程建设部的大修，负责中、小修计划的实施；负责公司产业类招商工作，招商的政策的研究掌握与运用以及政府相关部门的沟通；配合产业类建筑市场调研、可行性研究、产品设计以及总体营销方案的拟定；配合工程建设部产权证的办理，负责预售许可证的办理；参与公司一房一验工作。

### **(5) 住宅建筑运营部**

负责制定租赁、销售类住宅、商业、酒店的营销方案（含定价）；负责租赁、销售类住宅、商业、酒店的推广宣传、营销方案的具体实施、收款、客户服务（含客户租赁服务）；负责租赁、销售类住宅、商业的物业公司招投标及监督检查管理；负责酒店管理公司的选择和监督检查管理；负责租赁类住宅、商业、酒店的大、中、小修计划的编制，配合工程建设部的大修，负责中、小修计划的实施；配合住宅类建筑市场调研、可行性研究、产品设计以及总体营销方案的拟定；配合公司产业类招商工作；配合工程建设部产权证的办理，负责预售许可证的办理；参与公司一房一验工作。

### **(6) 计划财务部**

根据公司经营目标，负责组织编制财务年度预算并跟踪考核；负责拟定与执行筹、融资策略与计划，保持公司财务收支平衡，实现资金流动性；负责拟定与执行资金调度计划；负责公司的会计核算、财务报表编制、纳税与税务筹划；按照国家法律法规，建立和健全财务管理规章制度、会计核算流程，并实施会计核算与控制；负责公司及控股子公司资金结算与资金管理；负责对公司投资的企业派出财务主管，并进行业务指导；负责编制季度、中报、和年报，并进行财务分析；负责公司金融企业资产管理（含公司证券交易账户）。

### **(7) 人力资源部**

负责拟定公司人力资源规划并组织实施；负责公司员工招聘与人事日常管理；负责公司员工薪酬福利管理；组织公司员工绩效考核管理；负责拟定人才培养与培训计划并组织实施。

### **(8) 审计法务部**

负责拟定内部控制与内控流程的设计，并对内控制度的实施进行内部评估；负责拟定内部审计制度与工作计划并负责实施；全面审计公司会计核算与各项经营管理活动；负责工业及配套建筑部和住宅及配套建筑部负责的工程项目在 100 万以上的决算审价；负责上述以外的任何其他部门项目的决算审价；负责工业及配套建筑部和住宅及配套建筑部自审项目的抽查工作；协助外部审计活

动；负责处理诉讼等事宜；负责公司合同管理与重大制度的法务审核。

#### **（9）安全质量部**

负责组织公司按 ISO9001、ISO14001 标准建立质量/环境管理体系并维持运行；负责组织拟定和完善公司各项质量与安全管理规章制度；负责组织公司质量管理文件的拟定并实施；负责本公司质量/环境管理体系的内部评审；负责牵头分析处理工程质量事故；协助政府有关部门处理安全生产事故；组织公司的安全质量检查；负责土地前期开发与项目建设的配套事务。

#### **（10）综合事务部（党委办公室）**

负责公司文件的收发、登记、流转与保管；负责公司党员和党务管理以及公司的党风、纪检和统战工作；负责监事会的文件与会务工作；负责公司对外统计和综合计划的汇编；负责档案管理（工程项目档案除外）、会议会务、对外接待工作、印章管理、重要文件的起草与发文等日常行政工作。

#### **（11）采购中心**

根据公司年度经营计划和项目，拟定年度采购供应计划，并组织实施；负责公司设备（材料）的供应商管理和采购；负责公司建设工程项目的招投标工作中有关设备（材料）的甲供、甲定乙供的供应商单位、价格以及付款方式的审核上报，并负责甲供设备（材料）采购的实施；负责报废设备与材料的处理；负责组织公司甲供、甲定乙供设备（材料）招标、议标工作的审核与复核。

### **3、相关机构报告期内运行情况**

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

#### **（二）内部管理制度的建立及运行情况**

公司按照法律法规和有关规定，建立健全内部控制制度，促进公司规范运作，防范和化解各类风险。公司董事会对公司内部控制制度的建立健全、有效实施及其检查监督负责，董事会及其全体成员应保证内部控制相关信息披露内容的真实、准确、完整。

## **1、财务管理制度**

公司依据《公司法》、《会计法》以及国家对上市公司的有关法律法规规定，制定了公司《财务管理制度》、《财务内部控制管理办法》、《稽核管理办法》、《实物资产管理办法》、《资金管理办法》、《成本管理办法》、《发票管理办法》、《银行POS机报销结算试行办法》。通过资金集中管理、统筹使用、合理安排，有效提高资金的使用效率，降低资金成本，确保资金使用的安全规范。公司严格执行国家统一的会计准则制度，加强会计基础工作，明确会计凭证、会计帐簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料真实完整。公司计划财务部每月编制管理报表，并报送公司管理层以及董事会监事会，接受审核与监督。

## **2、全面预算管理制度**

为规范公司全面预算管理，健全全面预算管理制度，使全面预算真正成为日常经营管理和企业绩效考核重要内容，公司制定了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司预算管理办法》，包括对业务预算、经营管理预算和财务收支预算的管理。预算的编制由公司总裁领导，公司财务总监组织实施。年度预算方案，经公司董事会审核批准后，报经股东大会通过后执行。

## **3、对外投资决策机制**

为适应公司战略发展需要，增强公司核心竞争力，确定公司发展规划，健全投资决策程序，加强决策科学性，提高重大投资决策的效益和决策的质量，完善公司治理结构，根据国家有关法律法规和公司章程，公司董事会特设立战略委员会，并制定对外投资的相关战略决策实施细则。公司有关部门或控股企业的负责人上报重大投资融资、资本运作、资产经营项目的意向、初步可行性报告以及合作方的基本情况等资料，提交总经理审核，总经理组织有关部门拟定可研报告，报公司董事会决议。公司不断加强对外投资的决策管理，执行严格的审批程序，使对外投资活动得到有效的事前控制，并且强化对外投资的跟踪管理，及时有效地防范投资风险。

## **4、对外担保制度**

为了进一步规范公司对外担保行为，有效防范企业经营和财务风险，强化或有负债管理，提高公司整体融资能力，公司制定了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司对外担保管理办法》，严格控制担保业务。鉴于目前公司本身的负债情况及银行实行贷款证制度，公司将严格控制对外担保业务与担保规模。公司不为本公司持股百分之五十以下的投资企业以及任何非法人单位或个人提供担保；公司不对企业注册资本提供担保。

#### **5、对子公司的管理机制**

为加强对控股子公司的管理控制，确保控股子公司业务符合公司的总体战略发展方向，有效控制经营风险，保护股东合法权益，根据国内相关法律法规及公司章程规定，公司制定了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司控股子公司管理办法》。控股子公司应严格按照上市公司的标准规范运作，发展战略与规划必须符合公司制定的整体发展战略与规划，并执行公司对子公司的各项管理控制制度。

#### **6、公司的关联交易管理制度**

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。公司制定了相关的关联交易管理制度，对关联交易的审批、关联交易的回避、关联交易的定价和金额都作出了相应的规定和要求。

公司拟进行的关联交易，首先由公司总经理办公会议研究讨论，公司职能部门向公司总经理室提出书面报告，就该关联交易的具体内容、定价依据等事项做出详细说明并提交有关书面材料。公司拟与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外）、拟与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易（公司提供担保除外）以及依法应由董事会审议的关联交易，由总经理提交董事会审议批准；公司拟与关联人达成的交易总额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）以及依法应由股东大会审议的关联交易，由董事会审议后提交股东大会审议批准；除应由董事会、股东大会批准的关联

交易外，公司其他关联交易均由总经理办公会议批准。

公司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定价的，按照协议定价。公司与相关企业的正常关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。

## **7、项目建设管理制度**

为加强公司及控股子公司在项目建设中的规范管理，公司制定了相关的工程管理制度，对由公司及控股子公司作为投资主体操作实施的新建、改建、扩建的建设项目做出相关管理规定。管理制度对包括建设项目的前期策划、目标造价、立项，建设项目的土地或地块，建设项目的方案设计、投资估算和审批，工程地质勘查设计，建设项目的总包和指定分包的招投标，建设项目的工程施工管理等一系列过程作出了明确的管理要求。

## **8、安全生产管理制度**

为确保公司系统及监管区域生产安全的平稳有序，金桥股份制定了相关的管理制度和考核办法。管理制度要求建设项目在施工过程中一旦发生重大安全事故、质量技术事故，事业部和项目管理单位、监理单位必须在规定时效内如实报告公司。同时，管理制度明确了发生建设项目安全事故、质量技术事故时，公司内部相关部门的具体职责和分工，规定了相关的处理流程。这些管理制度对加强企业自律、履行企业主体责任起到了积极的推动作用。

## **9、信息披露制度**

为规范公司及其他信息披露义务人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》的有关规定制定了信息披露制度。制度规定：公司的董事、监事、高级管理人员、各职能部门负责人、各控股子公司和参股公司的主要负责人、有信息披露义务的投资者是公司信息披露的义务人，应对公司信息披露工作予以积极配合和支持，并明确了定期报告和临时报告的披露事宜。

## **10、突发事件应急管理制度**

公司根据《公司法》等相关法律、法规、自律规则的规定制定了《突发事件应急预案》（简称“应急预案”）。公司建立了应急预案的组织指挥体系，并明确了领导小组和工作小组的职责。同时，公司建立了突发事件的预警和预防机制，对突发事件的预警和预防、预警信息来源分析、预警信息报送作出了规定。

### **11、资金运营内控制度**

公司资金运营实行“集中管理、统一调度”的模式，即资金管理范围内的经济活动所需资金，由财务会计部根据公司年度资金预算及经营需要统筹安排，资金调度必须按照规定的程序和完整的凭证手续进行规范运作。公司资金使用原则上坚持集体研究确定；年度资金预算由财务会计部负责编制，上报集体研究、董事会审定；各类投资款项按照董事会的决议进行资金调度安排。

### **12、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。

### **13、短期资金调度应急预案**

发行人为提高公司资金的管理能力，加强公司应对资金管理风险的能力，保证在公司资金管理遇到风险时，能够有序、有效、有力控制风险，保证公司正常的生产经营不受影响，特制定短期资金调度应急预案。当出现短期资金周转不畅时，计划财务部总经理要及时向财务总监汇报，财务总监及时与公司总经理进行沟通，研究解决的方法；计划财务部总经理在工作中要严格控制现金支出；根据实际情况，经公司总经理批准，加强与银行的联系，争取信贷资金，提高企业现金流量，满足日常经营活动需要。

### **（三）发行人独立情况**



发行人与控股股东在业务经营、资产、机构、财务及人员等方面做到了分开，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、资产方面：**

发行人资产完整，拥有独立的运营系统，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，上述资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

**2、人员方面：**

发行人在劳动人事及工资管理方面完全独立，公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员没有在控股股东及控股股东控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务和领取薪酬的情况。

**3、机构方面：**

发行人拥有独立完整的经营管理机构，办公场所也与控股股东完全分开。公司设立了健全的组织机构体系，独立运作，不存在与控股股东或其职能部门之间的从属关系。

**4、财务方面：**

发行人设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

**5、业务经营方面：**

发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务及自主业务经营能力。

**（四）信息披露事务相关安排**

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

**六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况**

**（一）基本情况**

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下，截至本募集说明书出具日，发行人董事不足 9 名：

姓名	职务	性别	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规相关要求	是否存在重大违纪违法情况
王颖	董事长、党委书记	女	2016.03.02-至今	是	否
张萍	董事	女	2023.10.25-至今	是	否
刘广安	董事	男	2022.06.29-至今	是	否
陶武平	独立董事	男	2019.06.25-至今	是	否
LIYIFAN（李轶梵）	独立董事	男	2019.06.25-至今	是	否
雷良海	独立董事	男	2019.06.25-至今	是	否
张军	独立董事	男	2022.09.16-至今	是	否
刘淼	职工董事	女	2022.09.16-至今	是	否
董俏梅	监事	女	2023.05.25-至今	是	否
罗嘉宁	职工监事	女	2019.06.25-至今	是	否
石婉卿	职工监事	女	2016.05.21-至今	是	否
韩永祥	职工监事	男	2022.09.16-至今	是	否
沈彤	副总经理	女	2014.08.27-至今	是	否
戴红	副总经理	女	2020.12.31-至今	是	否
毛巧丽	副总经理	女	2020.12.31-至今	是	否
施良	副总经理	男	2022.08.29-至今	是	否
刘淼	副总经理	女	2023.02.08-至今	是	否
李建芳	财务总监	男	2024.02.21-至今	是	否
严少云	董事会秘书	男	2014.11.25-至今	是	否

## 1、董事会成员

（1）王颖，女，1966 年 04 月出生，历任：上海国际赛车场有限公司党总支书记、副总经理；上海国际赛车场经营发展有限公司副总经理；上海久事国际赛事管理公司党委委员、副总经理；上海金桥（集团）有限公司党委委员、副总裁；上海金桥出口加工区开发股份有限公司副总经理、副董事长、党委书记。现任：本公司董事长、党委书记。

（2）张萍，女，1966 年 1 月出生，汉族，九三学社社员，在职研究生，

工程硕士。历任：浦东新区祝桥镇副镇长，上海市浦东新区建设和交通委员会总经济师，副主任，一级调研员。

（3）刘广安，男，1978 年 10 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生。历任：上海国际集团有限公司行政管理部副总经理，上海国际集团有限公司办公室、董事会办公室副主任，上海国际集团有限公司战略研究部总经理。现任：上海国际集团资产管理有限公司党委副书记、副董事长、总经理。

（4）陶武平，男，1955 年 5 月出生，汉族，在职硕士研究生、法学硕士，高级律师，中共党员，1971 年参加工作。历任：上海市申达律师事务所主任、首席合伙人。现任：北京观韬中茂（上海）律师事务所主任。

（5）LI YIFAN（李轶梵），男，1967 年 7 月出生，美国国籍，美国注册会计师，特许全球管理会计师，全美会计师协会和德克萨斯州会计师协会会员。历任：上海浦东发展银行总行资金财务部副总经理；中国协同作业网联席创始人、董事、首席执行官；分时广告传媒有限公司首席财务官；标准水务有限公司首席财务官；正兴车轮集团有限公司执行副总裁兼首席财务官；三胞集团有限公司副总裁、国际首席财务官。现任：浙江吉利控股集团有限公司副总裁。

（6）雷良海，男，1962 年 2 月出生，汉族，经济学博士，教授、博士生导师，中共党员。历任：苏州铁道师范学院团委书记；上海理工大学金融系主任、商学院副院长；上海理工大学财务处处长、审计处处长、管理学院党委书记。现任：上海理工大学管理学院教授、博士生导师，兼任中国机械工业审计学会副会长、中国机械工业会计审计研究中心主任。

（7）张军，男，1963 年 1 月出生，汉族，博士研究生，经济学博士，教授，著名经济学家，中共党员。历任：复旦大学经济学院教师。现任：复旦大学经济学院院长；中国经济研究中心主任；复旦平安宏观经济研究中心主任。兼任：教育部全国高校经济学教指委副主任、中国经济社会理事会理事、复旦大学学位评定委员会副主任暨社科与管理学部主任、上海市经济学会副会长、新开发银行（金砖银行）国际咨询委员会委员、中国国际金融学会理事、广东省决策咨询顾问委员会委员等。

(8) 刘淼，女，1980 年 11 月出生，汉族，硕士研究生、经济学硕士，中共党员。历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司投资规划部总经理助理、副总经理、综合事务部（党办）副总经理、投资发展部副总经理（主持工作）、总经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司运营总监兼投资发展部总经理、第十届董事会职工董事。

## **2、监事会成员**

(1) 董俏梅，女，1976 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士，高级会计师，注册会计师。曾任沪东中华造船（集团）有限公司财务部外派财务负责人；沪东中华造船（集团）有限公司财务部会计室、财务室室主任；上海市质子重离子临床技术研发中心及上海市质子重离子医院有限公司财务部副主任；现任上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事。

(2) 罗嘉宁，女，1979 年 10 月出生，汉族，大学，法学学士，经济师。历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司审计法务部副总经理(主持工作)，总经理，第九届监事会职工监事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司审计法务部总经理，第十届监事会职工监事。

(3) 石婉卿，女，1980 年 5 月出生，汉族，硕士研究生，法学硕士，经济师，中共党员。历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅及配套建筑部营销主管，经理助理，住宅建筑运营部总经理助理，副总经理，第八，九届监事会职工监事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅商业部总经理，上海金桥出口加工区房地产发展有限公司总经理，第十届监事会职工监事。

(4) 韩永祥，男，1974 年 3 月出生，汉族，大学，工学学士，中级工程师，中共党员。历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司投资规划部设计主管，总经理助理，副总经理，规划土地设计部副总经理（主持工作），总经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司纪委委员，技术总监兼规划土地设计部总经理，第十届监事会职工监事。

## **3、经理层成员**

(1) 沈彤，女，1968 年 7 月出生，汉族，全日制大学本科毕业，工学学士，复旦大学工商管理硕士学位（在职），会计师，1992 年 8 月参加工作，中共党员。历任：上海金桥出口加工区开发公司综合部业务部业务员；上海金鑫贸易实业公司业务部经理；上海金桥出口加工区贸易公司业务部副经理；上海金桥原产地市场市场部及人事部副经理；本公司住宅部业务主管、租售中心副经理、住宅及配套建筑部经理助理、副经理；本公司战略投资部副总经理、总经理；本公司住宅建筑运营部总经理。现任：本公司副总经理、党委委员。

(2) 戴红，女，1968 年 3 月出生，汉族，大学本科毕业，文学学士，中教二级，中共党员，1990 年 7 月参加工作。历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、监事会副主席。现任：本公司党委委员、工会主席及副总经理。

(3) 毛巧丽，女，1974 年 3 月出生，汉族，硕士研究生，工学硕士，高级工程师，中共党员。历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司投资规划部副总经理、总经理、运营总监、第七、八、九届董事会董事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司党委委员、副总经理。2020 年 12 月，毛巧丽同志被中共上海市委、市政府授予“上海市劳动模范”荣誉称号。

(4) 施良，男，1974 年 12 月出生，汉族，在职大学本科，中共党员。历任：浦东新区源深体育发展中心主任、党支部书记；浦东新区教育局体育处副处长；浦东新区区委宣传部体育处副处长（主持工作）、处长。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司党委委员、副总经理。

(5) 刘淼，详见董事介绍。

(6) 李建芳，男，1979 年 6 月出生，汉族，武汉大学会计学专业，管理学学士（全日制），复旦大学工商管理硕士（在职），注册会计师。历任：深圳华强集团有限公司财务主管；大亚科技集团下属公司财务总监；上海阿拉丁投资有限公司财务总监；黑盛控股有限公司副总裁；上海双创投资管理有限公司财务副总；海银控股有限公司财务部总经理。现任公司财务总监（财务负责人）。

(7) 严少云，男，1968 年 6 月出生，汉族，全日制大学本科毕业，法学学

士，三级公证员,1990 年 7 月参加工作。曾任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司综合事务部经理助理兼审计 / 法务主管，综合事务部副经理，审计法务部副总经理（主持工作），董事会办公室副主任（主持工作），主任，董事会秘书。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司董事会办公室主任，第九届董事会秘书。

截至报告期末，发行人存在总经理尚在聘任中的情形。公司目前有 5 名副总经理，在董事长主持工作的情况下，管理团队、经营班子稳定，公司生产经营管理工作正常，业务稳步开展，总经理空缺不会对发行人的正常经营、重大决议、偿债能力造成重大不利影响。

发行人已经依法设立了董事会、监事会并聘任了公司高级管理人员，发行人的董事、监事及其他高级管理人员均具备相应的任职资格，发行人法人治理结构完整、有效。发行人对董事、监事和高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规的规定，不存在公司内部董事、监事和高级管理人员违规在外兼职、领薪的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

## **（二）发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况**

截至报告期末，高级管理人员沈彤持有公司 7,750 股股份。

发行人董事、监事、高级管理人员不存在直接持有发行人债券的情况。

## **（三）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况**

截至募集说明书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为的情况。

# **七、发行人主营业务情况**

## **（一）发行人主营业务总体情况**

发行人主要从事金桥经济技术开发区的开发、运营和管理，包括工业、办公、科研、住宅、商业配套的投资建设，并提供后续出租、出售、管理和增值服务。公司自成立以来，先后承担了金桥经济技术开发区大量成片土地及物业

项目的开发，在金桥经济技术开发区的发展中起着重要的作用。公司经过多年的开发探索，积累了工业及配套商住项目的丰富经验，将金桥经济技术开发区打造成为现代产城融合的典范，成功打造了“金桥”、“碧云”两大品牌。随着金桥经济技术开发区第一轮开发接近尾声，前期租约陆续到期，公司适时提出“二次开发、再造金桥”的发展战略，通过新建特色生产性服务园区、改建老产房等方式培育特色产业集群，完善周边配套设施，推进优化园区内产业升级，提升公司现有物业的价值。

公司主营业务主要集中在针对金桥经济技术开发区为基础的业务，三大主要板块业务为房地产租赁、房地产销售和酒店公寓租赁。

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70 房地产业”。

（二）发行人最近三年及一期主营业务收入、毛利润及毛利率情况

最近三年及一期，发行人主营业务收入情况如下：

单位：亿元，%

业务板块名称	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	0.42	4.35	6.53	24.04	45.25	69.16	33.19	65.73
其中：住宅类	0.42	4.35	2.26	8.31	37.72	57.66	30.84	61.08
非住宅类	-	-	4.27	15.73	7.52	11.50	2.35	4.65
房地产租赁	8.42	87.58	18.34	67.51	18.20	27.81	15.88	31.45
酒店式公寓租赁	0.70	7.30	2.01	7.38	1.81	2.77	1.35	2.67
其他	0.07	0.77	0.29	1.06	0.17	0.26	0.07	0.15
合计	9.61	100.00	27.17	100.00	65.42	100.00	50.49	100.00

最近三年及一期，发行人主营业务成本情况如下：

单位：亿元，%

业务板块名称	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

业务板块名称	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
房地产销售	0.12	2.90	2.16	16.21	11.70	56.51	7.39	46.62
其中：住宅类	0.12	2.90	0.52	3.90	7.26	35.06	6.15	38.81
非住宅类	-	-	1.64	12.31	4.44	21.44	1.24	7.82
房地产租赁	3.42	84.11	9.59	72.00	7.69	37.13	7.41	46.74
酒店式公寓租赁	0.49	12.16	1.37	10.28	1.17	5.65	0.99	6.24
其他	0.03	0.83	0.20	1.52	0.15	0.71	0.06	0.40
合计	4.06	100.00	13.31	100.00	20.71	100.00	15.85	100.00

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润情况如下：

单位：亿元，%

业务板块名称	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	0.30	5.41	4.37	31.57	33.54	75.02	25.80	74.48
其中：住宅类	0.30	5.41	1.74	12.54	30.46	68.13	24.69	71.27
非住宅类	-	-	2.64	19.02	3.08	6.89	1.11	3.20
房地产租赁	5.00	90.13	8.76	63.20	10.51	23.50	8.47	24.45
酒店式公寓租赁	0.21	3.74	0.64	4.60	0.64	1.43	0.36	1.04
其他	0.04	0.72	0.09	0.63	0.02	0.05	0.01	0.03
合计	5.55	100.00	13.86	100.00	44.71	100.00	34.64	100.00

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率情况如下：

单位：%

业务板块名称	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房地产销售	71.79	66.96	74.14	77.74
其中：住宅类	71.79	77.00	80.75	80.06
非住宅类	-	61.66	40.96	47.23
房地产租赁	59.41	47.74	57.74	53.34
酒店式公寓租赁	29.58	31.79	35.39	26.69
其他	54.32	30.05	11.99	15.82
合计	57.73	51.00	68.35	68.61

公司的主营业务为房地产销售，房地产租赁，酒店式公寓租赁等。最近三



年及一期，公司主营业务收入分别为50.49亿元、65.42亿元、27.17亿元和9.61亿元。2023年较2022年增幅29.57%，主要系确认碧云尊邸和碧云澧悦收入所致，2024年较2023年降幅58.47%，主要系2024金桥板块住宅基本开发完毕，确认收入的住宅收入减少较多，2024年住宅类销售营业收入仅占主营业务收入的8.31%，2024年房地产板块，非住宅类项目收入占比已达到主营业务收入的15.73%。发行人的房地产开发收入随着房地产市场波动较大，房地产租赁和酒店式公寓租赁板块业务收入较为稳定。

最近三年及一期，公司主营业务成本15.85亿元、20.71亿元、13.31元和4.06亿元，变化趋势与收入变化趋势一致。

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 34.64 亿元、44.71 亿元、13.86 亿元和 5.55 亿元，主营业务毛利率分别为 68.61%、68.35%、51.00%和 57.73%。毛利润和毛利率在 2023 年较高，主要系当年确认了较多住宅项目碧云尊邸和碧云澧悦收入所致，2024 年随着住宅类项目收入大幅减少，毛利润和毛利率水平均有所下滑。房地产租赁和酒店式公寓租赁业务毛利率水平较为稳定。

### （三）发行人主要业务板块

#### 1、房地产销售板块

发行人的房地产销售板块主要分为住宅类房地产销售和非住宅类房地产销售。现阶段，发行人实现的房产销售采用自主开发经营模式，主要以土地及厂房为主。发行人作为金桥经济技术开发区的建设经营者，早年获得土地的价格低廉，且二十余年的成本摊销，该部分土地及相关物业的账面价值极低，一旦实现销售，则毛利率极高。随着城市发展及交通延伸，金桥经济技术开发区优越的地理位置以及其完善的配套建设逐步体现出了其市场价值，发行人虽然在金桥区域拥有大量的各类物业，但始终秉承“租售并举，以租为主”的经营方针。发行人近年来少有新开发的商品住宅，主要是由于金桥区域的待开发住宅地块基本耗尽。发行人施行“走出去”战略，将“碧云”品牌向金桥区域外延伸。

#### 图表：房地产开发经营情况表

单位：万平方米、亿元

指标	2024 年	2023 年	2022 年
完成投资金额	86.26	131.65	135.53
新开工面积	25.28	8.41	1.48
竣工面积	19.88	19.88	19.9
签约销售面积	9.06	3.63	1.1
签约销售金额	40.87	20.06	2.43
确认销售收入	6.53	45.25	33.19
区域占比	上海 100%	上海 100%	上海 100%

注：2025 年 1-6 月数据暂无

表 发行人房地产开发经营主体资质情况

公司名称	资质等级	资质证书类型	资质证书编号	资质证书有效期
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 03962 号	2028 年 8 月 21 日
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	二级	房地产开发企业资质证书	沪房管开第 03944 号	2028 年 8 月 12 日

近三年，发行人调整整体收入结构，住宅类房地产收入比例逐步降低，收入金额分别为 30.84 亿元、37.72 亿元和 2.26 亿元，占主营业务收入的比例分别为 61.08%、57.66%和 8.31%，近一年发行人住宅类房地产收入比例已降至 8.31%，发行人房产租赁业务收入比例已升至 67.51%。

图表：近三年发行人房地产开发经营收入情况表

单位：万元

年份	公司	类别	项目	收入金额
2022	股份	非住宅-商业	T34 号地块由度工坊二期	5,104.36
2022	股份	非住宅-工业	T52 号地块厂房	104.4
2022	联发	非住宅-工业	38-02 第三代半导体材料基地	1,115.11
2022	联发	非住宅-商业	综合类项目	1,381.80
2022	北郊	非住宅-商业	南区 A 地块 55019 平方米	15,791.16
非住宅类小计				<b>23,496.83</b>
2022	房产	住宅	S11 号地块项目（碧云尊邸）	307,584.10
2022	房产	住宅	碧云壹零	556.15

2022	房产	住宅-车库	碧云壹零	259.05
住宅类小计				<b>308,399.29</b>
2022 合计				<b>331,896.13</b>
2023	股份	非住宅-商业	31-01 上海铭大	5,038.90
2023	股份	非住宅-工业	T52 号地块厂房	54.55
2023	联发	非住宅-工业	T29 号地块厂房	41,970.41
2023	联发	非住宅-商业	南区 W22 号地块	3,805.32
2023	北郊	非住宅-商业	北区 B 地块 52395.3 平方米	24,298.89
非住宅类小计				<b>75,168.08</b>
2023	房产	住宅	S11 号地块项目（碧云尊邸）	377,227.71
住宅类小计				<b>377,227.71</b>
2023 合计				<b>452,395.79</b>
2024	股份	非住宅-商业	T53 号地块临时场地出租	119.43
2024	联发	非住宅-工业	T28 号地块研发办公楼	18,457.14
2024	联发	非住宅-工业	38-06 地块通用厂房新建项目	8,875.53
2024	北郊	非住宅-工业	南区 A 地块 55019 平方米	15,293.50
非住宅类小计				<b>42,745.60</b>
2024	房产	住宅	S11 号地块项目（碧云尊邸）	4,270.28
2024	房产	住宅-车库	S11 号地块项目（碧云尊邸）	15,934.86
2024	房产	住宅-车库	碧云壹零	2,370.48
住宅类小计				<b>22,575.62</b>
2024 合计				<b>65,321.22</b>
非住宅类小计				-
2025 年 1-6 月	房产	住宅	S11 号地块项目（碧云尊邸）	3,200.61
2025 年 1-6 月	房产	住宅-车库	S11 号地块项目（碧云尊邸）	961.47
2025 年 1-6 月	房产	住宅-车库	碧云壹零	16.19
住宅类小计				<b>4,178.27</b>
2025 年上半年合计				<b>4,178.27</b>

### （1）住宅类房产销售

为实现长期稳健经营与发展，该公司对于金桥开发区内房地产出售持谨慎态度，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，公司每 3-5 年对开发区内外

新建住宅开发销售。发行人目前预售项目主要为碧云澧悦、碧云北外滩尊邸项目。发行人已完工预售项目、在建项目、报告期内拿地情况如下表所示：

图表：截至 2025 年 6 月末发行人在售（预售）项目情况表

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	开发主体	项目所在地	所在城市划分	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工主体	开工时间	五证及竣工备案是否齐全	总投资	已投资	报告期末已销售	销售进度	未售完原因	后续销售及资金回笼安排	是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等情况
1	碧云壹零	金桥房产	上海临港	一线	住宅	14.30	21.12	上海中成	2014 年	是	21.30	21.30	38.20	100%	无	已回笼	否
2	碧云尊邸	金桥股份	上海金桥	一线	住宅	12.55	19.64	上海中成	2017 年	是	28.80	28.80	101.06	100%	无	已回笼	否
3	碧云澧悦	耘周置业	上海周浦	一线	住宅	5.60	15.50	中建八局	2022 年	五证齐全，尚未竣工备案	45.64	45.64	46.32	92.40%	预计 2026 销售完毕	预计 2026 销售完毕	否
4	碧云北外滩尊	耕北置业	上海北外滩	一线	住宅	3.02	10.63	上海建工	2023 年	五证齐全，尚未竣工备案	70.49	59.42	22.12	78.22%	预计 2026 销售完毕	预计 2026 销售完毕	否

	邸															
合计					35.47	66.89				166.23	155.16	207.70				

图表：截至 2025 年 6 月末发行人在建项目情况表

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	开发主体	项目所在地	项目类别	所在城市划分	占地面积	总建筑面积	施工方/合作方	开工时间	总投资	已投资	2025 年投资计划	2026 年投资计划	2027 年投资计划	四证是否齐全
1	临港综合区 ZH-02 组团 E01-04,E02A-01,E03A-01 地块项目(综诺)	综诺开发	上海	住宅、 公服	一线	10.20	42.13	上海建工	2023 年- 2025 年	54.26	33.74	21.62	-	-	是

2	临港综合区 ZH-02 组团 E08-01,E07- 01,E03B- 01,E04B- 01,E04A-01 地 块项目(综舜)	综舜 开发	上 海	住宅	一线	9.63	40.66	上海建工	2023 年- 2025 年	57.72	31.70	26.02	-	-	是
3	临港综合区 ZH-02 组团 E06-01,E05- 04 地块项目 (综奥)	综奥 开发	上 海	住 宅、 商 业、 公 服	一线	6.31	23.14	上海建工	2023 年- 2025 年	28.19	17.65	10.54	-	-	是
4	周浦镇 08 单 元 16-02 住宅 地块项目（碧 云澧悦）	耕周 置业	上 海	住宅	一线	5.60	15.43	中建八局	2022 年- 2025 年	45.64	45.08	6.56	-	-	是
5	北外滩 135、 138 街坊项目	耕北 置业	上 海	住宅	一线	3.02	10.63	上海建工	2023 年-	70.49	59.40	5.86	5.86	-	是

									2026 年						
6	祝桥老镇社区 PDS7-0101 单元 H-21 地块 住宅项目	耕桥 置业	上海	住宅	一线	4.90	14.65	中建八局	2023 年- 2027 年	38.10	26.03	4.29	4.29	4.29	是
7	金桥社区 Y001101 单元 08B-01 地块 住宅、体育、 社区公服新建 项目	联合 开发	上海	住 宅、 公服	一线	2.50	11.80	/	2024 年- 2028 年	39.20	0.32	16.97	6.90	4.31	否
合计						42.16	158.44			333.60	213.92	91.86	17.05	8.60	

图表：报告期内发行人拿地情况表

单位：万平方米、亿元



序号	开发主体	地块名称	地块所在地	所在城市划分	土地面积	取得时间	出让金额	截至最近一期已出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别	是否存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等违法违规行为
1	上海耘周置业有限公司	上海市浦东新区周浦镇 08 单元 16-02 地块	上海	一线	5.60	2022.9	31.33	31.33	已交完	自有资金	住宅	否
2	金桥房地产 80%、北商发公司 20%	虹口区嘉兴路街道 hk356b-01 地块（138 街坊）、hk311-01 地块（135 街坊）	上海	一线	3.02	2023.1	52.11	52.11	已交完	自有资金	商业	否
3	金桥房地产 42%、外高桥集团 33%、土控集团 25%	祝桥古镇社区 PDS7-0101 单元 H-21 地块	上海	一线	4.90	2023.1	22.53	22.53	已交完	自有资金	住宅	否

报告期内，发行人拿地情况具体如下：

1）发行人子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司(以下简称“金桥房地产”)于 2022 年 9 月以 31.33 亿元总价竞得上海市浦东新区周浦镇 08 单元 16-02 地块的国有建设用地使用权，土地用途为居住用地，合计面积约 5.60 万平方米；

2）发行人子公司金桥房地产与上海北商发企业服务有限公司（以下简称“北商发公司”）组成的联合体于 2023 年 1 月在上海虹口区规划和自然资源局组织的虹口区嘉兴路街道 hk356b-01 地块（138 街坊）、hk311-01 地块（135 街坊）历史风貌保护项目实施主

体候选人遴选活动中，被确定为最终实施主体。2023 年 3 月，金桥房地产与北商发公司共同设立项目公司耘北置业（金桥房地产持股 80%、北商发公司持股 20%）。其后耘北置业以 52.11 亿元经出让取得上述地块国有建设用地使用权，土地面积合计约 30187.9 平方米。

3）发行人子公司金桥房地产于 2023 年 10 月与上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团”）、上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“土控集团”）以 22.53 亿元总价联合竞得上海市浦东新区祝桥古镇社区 PDS7-0101 单元 H-21 地块的国有建设用地使用权，三方权益比例分别为金桥房地产 42%、外高桥集团 33%、土控集团 25%。该地块土地面积约 48988.6 平方米。

## （2）非住宅类房地产销售

按照开发区“深度城市化”的转型要求，和发行人“新兴城区开发运营商”的总体定位，金桥股份从转型发展、打造精品的角度出发，系统规划了一批高品质项目，以“筹划一批、建设一批、储备一批”的可持续开发模式，统筹产业区、商办区、生活区等功能。未来高端商办载体包括 T17 地块、office park II 期、啦啦宝都商业综合体等项目。其中 T17 地块规划为超高层甲级写字楼，将成为金桥区域城市发展和科创中心建设的新地标；office park II 期是代表金桥产业转型发展战略新兴产业和服务经济的高品质写字楼园区；啦啦宝都定位为社区商业，集购物中心、办公、娱乐、生活于一体，由日本三井公司统一招商管理。优质产业载体包括由度工坊 II 期、III 期，聚焦智能汽车、移动视讯、机器人、金融科技等新兴产业，打造一系列创新园区。公司采取租售结合、以租为主、招投孵联动的经营模式。

近三年，发行人非住宅类房产销售收入为 2.35 亿元、7.52 亿元和 4.27 亿元，占主营业务收入的比例为 4.65%、11.50%和 15.73%。非住宅类销售收入逐年增加。发行人已完工和在建非住宅类房产项目情况如下：

图表 2025 年 6 月末发行人已完工非住宅项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资金额	收入确认情况	回款情况	未来收入确认计划	回款安排及回款对手方
1	4-02 地块项目	18.32	暂无出售计划	无	无	无
2	29-04 地块项目	2.90	4.19	已回款	无	无

图表 2025 年 6 月末发行人主要在建非住宅项目情况

单位：万平方米，亿元，%

序号	项目名称	经营 业态	项目规 划计容 建筑面 积	在建建 筑面积	总投资 金额	资本金 构成	到位情 况	已投资金 额	建设周期	建设进 度	2025 年	2026 年	2027 年
1	17B-06 地 块项目	商办	11.58	17.24	25.99	自有资 金	到位	10.14	2020 年-2025 年	39.00	5.10	13.03	0
2	12B-03 地 块项目	工业	1.08	1.55	1.33	自有资 金	到位	0.88	2022 年-2025 年	65.95	0.21	0.27	0

3	29/30-02 地块改扩建项目	工业	4.54	5.93	7.66	自有资金	到位	3.63	2021 年-2024 年	47.38	1.05	3.16	0
4	25 地块通用厂房改扩建项目	工业	2.88	3.79	4.00	自有资金	到位	1.19	2023-2026 年	29.68	1.21	2.23	0
5	金桥社区 Y001101 单元 08A-02 地块商办新建项目	商办	2.50	11.80	57.60	自有资金+银行贷款	未到位	0.38	2024 年-2028 年	0.66	16.14	12.13	11.27
合计	-	-	22.58	40.31	96.58	-	-	16.22	-	-	23.71	30.82	11.27

(3) 土地储备情况

截至 2025 年 6 月末，发行人目前有大块储备土地，用途为自营开发土地项目，土地面积 8.65 万平方米。上述地块为土地二级开发项目，在向政府缴纳土地出让金后取得土地使用权证，随后对该地块进行规划和开发建设，项目合规。

表 截至 2025 年 6 月末发行人主要土地储备情况

单位：m<sup>2</sup>、万元

序号	开发主体	地块名称	地块所在地	所在城市划分	土地面积	取得时间	出让金额	截至最近一期已交出金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别	是否存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等违法违规行为
1	待定	G1-8 地块	上海	一线	1.17	1997.1	1.06	1.06	已交完	自有资金	办公	否
2	待定	G1-9 地块	上海	一线	0.41	1997.1	0.17	0.17	已交完	自有资金	办公	否
3	待定	北至 OfficePark 金海园、南至新金桥路、西至金皖路、东至东陆路 3-5#地块	上海	一线	6.93	1997.1	5.31	5.31	已交完	自有资金	研发	否
4	待定	西北至金科路、东至浦东公交地块、南至锦绣路 G3 地块	上海	一线	0.14	1997.1	0.02	0.02	已交完	自有资金	配套	否
合计					8.65		6.56	6.56				

注：上述地块为发行人尚未开发规划的历史存量地块，系公司上世纪 90 年代初取得的成片开发土地，就上述地块尚未开发事宜，公司未曾收到当地自然资源主管部门出具的《闲置土地调查通知书》《征缴土地闲置费决定书》或《闲置土地认定书》，也不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地使用权被收回或因闲置土地行为被相关自然资源主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形。后续发行人将根据市场环境、资金规划、公司战略等适时开发。上述项目不涉及通过股权转让获取。

#### **（4）房地产业务合规经营情况**

##### **1) 房地产项目开发资质**

发行人从事房地产开发的主要子公司拥有从事房地产开发业务的二级资质。

##### **2) 企业信息披露的合规性**

公司是上海证券交易所 A 股上市公司，一直严格按照相关法律法规和上海证券交易所的规定履行信息披露义务，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，也不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。按照《住房和城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房[2016]223 号）（以下简称“《通知》”）的要求，并依照相关法律、法规的相关规定，发行人及其子公司不存在为了追求不正当利益，从事《通知》中列举的不正当经营行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

发行人及其子公司不存在因发布虚假房源信息和广告的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

发行人及其子公司不存在因通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

发行人及其子公司不存在因未取得预售许可证销售商品房的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

发行人及其子公司不存在因不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

发行人及其子公司不存在因捂盘惜售或者变相囤积房源的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

发行人及其子公司不存在因商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

发行人及其子公司不存在因以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

发行人及其子公司不存在因以将已作为商品房销售合同标的物的商品房再

销售给他人的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

**(5) 企业诚信合法经营情况**

企业诚信合法经营，不存在以下行为：

违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；

①违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；

②拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；

③土地权属存在问题；

④未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；

⑤项目用地违反闲置用地规定，包括项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 不等情况；

⑥所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；

⑦存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

**2、房地产租赁板块**

截至2025年6月末，发行人持有的各类经营性物业达290.47万平方米，总体出租率达到75%左右，居业内领先水平。发行人房地产租赁板块主要出租物业包括5大类，分别为厂房及仓储物业，住宅物业，研发、办公楼物业、商业用房物业和教育医疗配套等特殊物业，报告期内，各类物业的租赁面积及其出租率情况如下：

**表：房地产租赁板块租赁情况**

单位：万平方米、%

业态类型	2025 年 6 月末			2024 年末			2023 年末			2022 年末		
	可租赁面积	已租赁面积	出租率	可租赁面积	已租赁面积	出租率	可租赁面积	已租赁面积	出租率	可租赁面积	已租赁面积	出租率
厂房及仓储物业	86.71	72.74	83.89	86.71	71.01	81.89	88.17	78.38	88.90	88.17	82.53	93.60



住宅 物业 及其 他	32.68	28.75	87.96	32.68	27.98	85.62	36.63	32.37	88.37	37.48	36.69	97.89
研 发、 办 公 楼 物 业	132.79	76.86	57.88	132.79	80.87	60.90	117.34	73.21	62.39	121.18	79.98	66.00
商 业 用 房 物 业	27.36	26.13	95.50	27.36	25.55	93.38	31.61	30.48	96.43	31.61	29.84	94.40
教 育 医 疗 配 套 等 特 殊 物 业	10.93	10.50	96.07	10.93	10.30	94.24	9.39	9.39	100.00	9.39	9.39	100.00
合 计	290.47	214.98	74.01	290.47	224.76	74.56	283.14	223.83	79.05	287.83	238.43	82.84

2024 年，厂房出租率 81.89%，住宅出租率 85.62%，研发楼出租率约 60.90%，商业用房物业出租率 93.38%，教育医疗配套等出租率 94.24%，总体出租率居行业领先水平。公司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。凭借园区入驻企业良好的经营状态，公司租户更换率较低（除住宅租户），大部分租户选择到期续租，在原有租金基础上递增 5% 的方式调整租金。2024 年，各类物业按面积加权的平均租金分别为：厂房、仓库类租赁单价为 1.35 元/天/平方米，研发、办公楼租赁单价为 3.20 元/天/平方米，商业类租赁单价为 3.5 元/天/平方米，教育医疗配套等特殊物业租赁单价为 3.3 元/天/平方米，住宅类租赁单价为 3.78 元/天/平方米，租金支付方式大部分为“押一付三”。公司客户分散度高，前五大租户占总租赁收入比重均在 3% 以内。

表：房地产租赁板块收入情况

单位：亿元、%

业态类型	2025 年 1-6 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
厂房及仓储物业	2.44	28.95	5.50	27.05	4.53	24.89	3.12	19.65
住宅物业及其他	1.97	23.45	4.27	20.98	4.39	24.12	4.25	26.78

研发、办公楼物业	2.20	26.18	5.54	27.23	5.99	32.91	5.74	36.15
商业用房物业	1.41	16.72	1.91	9.37	2.09	11.48	1.61	10.14
教育医疗配套等特殊物业	0.40	4.69	1.12	5.51	1.20	6.59	1.16	7.28
<b>合计</b>	<b>8.42</b>	<b>100.00</b>	<b>18.34</b>	<b>100.00</b>	<b>18.20</b>	<b>100.00</b>	<b>15.88</b>	<b>100.00</b>

公司目前房地产租赁板块下可细分为以下四个板块：

### （1）租赁住宅

**业务模式：**公司定位为“新兴城区开发运营商”，基于所特有的“区域集成开发能力”，以城区开发为主，运营服务为辅，采取租售结合，以租为主的经营模式。

**经营主体：**主要以上海金桥出口加工区开发股份有限公司及全资子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司为主。

发行人打造的碧云国际社区是迄今中国上海规模最大、综合环境最具创新特色的新型国际社区。它是上海继古北国际社区之后的又一现代化涉外社区。具有“小联合国”之称的碧云国际社区，已聚集来自世界 60 多个国家和地区，近 2000 户外籍人士家庭，荣获“外籍人士年度中国人居环境范例奖”。发行人主要在营住宅项目总建筑面积 48.14 万平方米，主要物业项目为碧云别墅、碧云花园、银杏苑、碧云公馆、碧云国际社区人才公寓等。住宅类物业平均租金 3.78 元/天/平方米，出租率在 86%左右。

表 2025 年 6 月末发行人主要在营的住宅项目一览

单位：平方米

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	竣工/获得日期	权益比例
S5 地块碧云别墅一、二、三期	32,569.30	32,569.30	2002 年	100%
S6 地块碧云别墅四、五、六期	36,429.23	37,050.39	2010 年	100%
S4 地块碧云花园一期	68,936.07	80,718.77	2002 年	100%
S8 地块碧云花园二期	44,372.73	56,109.03	2005 年	100%
S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期	8,160.58	13,564.36	2014 年	100%
S8DE 地块碧云国际社区人才公寓二期	46,664.78	47,926.41	2014 年	100%
S3 地块银杏苑	48,800.81	56,381.39	2014 年	100%
S1 服务式公寓	47,561.30	60,475.35	2014 年	100%
碧云公馆	89,004.50	96,649.28	2015 年	100%
<b>小计</b>	<b>422,499.30</b>	<b>481,444.28</b>		

## (2) 租赁厂房

业务模式：公司定位为“新兴城区开发运营商”，基于所特有的“区域集成开发能力”，以城区开发为主，运营服务为辅，采取租售结合，以租为主的经营模式。

经营主体：主要以上海金桥出口加工区开发股份有限公司及全资子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司为主。

金桥经济技术开发区，原名上海金桥出口加工区，是我国第一个以“出口加工区”命名的国家级经济开发区和国家级现代科技园区。早期“出口加工区”的定位使得园区吸引了大量加工制造型企业。作为金桥经济技术开发区建设的主要承担者，发行人从政府获得了大量廉价土地，为园区配套建设了大量通用厂房。随着金桥经济技术开发区的日趋成熟，金桥土地稀缺性及加入自贸区后产业转型的需求日益凸显。发行人近年来着力提高土地利用效率、容积率，推进老厂房升级改造，为区内产业提升提供充足的空间载体。同时，针对前期租约陆续到期的物业，发行人积极回购进行重新开发，符合园区现代服务产业的发展方向。发行人主要在营厂房项目总建筑面积 84.13 万平方米，出租率约约为 82%，平均租金 1.35 元/天/平方米。

表 2025 年 6 月末发行人主要在营的厂房项目一览

单位：平方米

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	取得日期 (年)	权益比例
由度浙桥园（T17）	18,420.93	19,600.84	1993	100%
由度云桥园（T25）（1）	35,214.72	35,214.72	2009	100%
由度云桥园（T25）（2）	24,093.45	24,093.45	2014	100%
金桥智造金沪园（T4）	31,078.23	31,078.23	2002	100%
金桥智造宁桥园（T15）	57,534.72	57,534.72	1994	100%
金桥智造金京园（T68）	51,752.02	51,752.02	2005	100%
金桥智造金滇园（T48）	16,373.87	16,373.87	2006	100%
金桥智造金藏园（T20）	35,762.84	35,762.84	1993	100%
T40B 通用厂房（北幢）	10,803.13	10,803.13	2014	100%
金桥智造川桥园（T40B）	34,191.27	34,191.27	2002	100%
金桥智造申江园（T52）	90,047.49	90,047.49	2002	100%

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	取得日期 (年)	权益比例
金桥智造金穗园 (T72)	15,766.21	15,766.21	2004	100%
由度宁桥园 (T12B)	24,712.30	24,712.30	1994	100%
T34 通用厂房	22,180.21	22,180.21	2005	100%
金桥智造金科园 (T22)	6,154.19	6,154.19	1993	100%
金桥智造秦桥园 (T71)	57,470.81	57,470.81	2002	100%
T32 通用厂房	9,369.63	9,369.63	2002	100%
金桥综保 3 号园	116,618.04	116,618.04	2004	100%
金桥综保 6 号园	106,130.63	106,130.63	2005	100%
金桥智造川沙园 (南区关外 T2)	9,995.43	9,995.43	2002	100%
金桥智造利科技园 (南区关外 T12)	19,974.19	19,974.19	2002	100%
金桥智造创业园 (南区关外 T19)	4,770.07	4,770.07	2002	100%
金桥智造金港园 (T30)	28,655.84	28,655.84	2017	100%
T32 (原心华制衣厂区)	17,777.45	17,777.45	2016	100%
T28-01 (原皇冠厂房)	12,990.36	12,990.36	2018	100%
合计	857,838.03	859,017.94		

发行人持有的 T32 厂房出租率为零，主要由于原租赁合同到期，目前处于招商前期准备阶段所致。

### (3) 研发楼、办公楼

经过前二十年的经营，金桥经济技术开发区的原有工业产业布局面临产业调整和升级，发行人要提高附加价值实现转型。淘汰落后的工业企业，引进高附加值的工业企业。以“腾笼换鸟”和战略式招商作为路径实现产业转型升级，吸引大型企业将总部和研发机构搬入金桥园区扩大总部经济集聚效应、吸引各类新型产业批量入驻形成集群效应。发行人不断加大对研发楼的建造，建设现代产业服务园，主打“战略式招商作为路径实现产品牌”。发行人主打的 OFFICE PARK 一期现代产业园项目常年出租率达到 96%，受到市场的高度认可，入驻企业包括中国电信、林德、等国内外知名企业的区域总部或服务性部门。发行人持有的研发楼及办公楼项目总建筑面积 119.64 万平方米，研发楼出租率约 52%左右，办公楼出租率约 60.90%%，研发、办公楼租赁单价为 3.20 元/天/平方米。

表 截至 2025 年 6 月末发行人主要在营研发楼及办公楼项目一览

单位：平方米

1、办公楼	地上建筑面积	总建筑面积	竣工（/获得）日期 （年）	权益比例
新金桥大厦	35,840.13	38,491.56	1997	100%
新金桥广场的办公楼	11,386.83	15,322.37	2006	100%
碧云公馆的办公楼	9,960.99	34,994.55	2016	100%
OfficePark 金海园的办公楼	96,288.96	157,469.59	2020	100%
啦啦宝都办公楼	11,298.46	15,720.82	2020	100%
小计	164,775.37	261,998.89		
2、研发楼	地上建筑面积	总建筑面积	竣工（/获得）日期 （年）	权益比例
OfficePark 金湘园（T28）	82,289.42	138,683.43	2011	100%
OfficePark 总部园（G1）	88,970.42	121,109.45	2009	100%
金领之都 A 区	153,292.97	153,292.97	2017	100%
由度金闽园（T36）	94,061.40	128,271.72	2016	100%
由度金港园（T31）	24,135.76	33,620.74	2020	100%
OfficePark 金科园（4-02）	94,526.90	197,752.47	2023	100%
宝山北郊未来产业园	229,924.66	345,110.08	2021	60%
小计	767,201.53	1,117,840.86		
合计	931,976.90	1,379,839.75		

发行人持有 Office Park 金海园、宝山北郊未来产业园处于投入运营初期的蓄客阶段，因此出租率较低。

#### （4）商业及其他配套

公司开发的商业、酒店及其他配套主要是为金桥经济技术开发区及其周边地区进行配套服务的功能性产品。发行人通过完善各类商铺、休闲中心的布局以及教育配套的德威幼儿园、德威英国学校、平和双语学校等配套，将金桥打造成了一个适宜工作适宜生活的现代产城融合典范。发行人在营的商业物业总建筑面积 31.31 万平方米，出租率约 90%左右，商业类租赁单价为 3.5 元/天/平方米，教育医疗配套等特殊物业租赁单价为 3.3 元/天/平方米。学校等其他配套项目总建筑面积 13.00 万平方米，出租率 90%以上。

表 2025 年 6 月末发行人主要在营的商业、酒店及其他配套一览

单位：平方米

1、商业	地上建筑面积	总建筑面积	竣工/获得日期 (年)	权益比例
红枫路商业街	3,549.91	7,478.63	2007	100%
新金桥广场的商业	3,856.39	3,856.39	2006	100%
T17-B1 地块碧云 90 商业中心	17,652.91	27,917.23	2011	100%
T20 锦艺大厦（和颐酒店）	10,599.94	10,599.94	1999	100%
S1 商铺	6,972.38	6,972.38	2014	100%
碧云壹零商铺	3,042.82	3,042.82	2019	100%
碧云公馆的商业	27,681.18	48,375.40	2015	100%
OfficePark 金海园（OPII 地铁板块项目）的商业	3,377.69	3,377.69	2020	100%
啦啦宝都商业综合体项目的商场	96,220.76	130,852.33	2020	100%
S11 碧云尊邸的商铺	8,172.44	8,370.83	2021	100%
小计	181,126.42	250,843.64		
2、酒店	地上建筑面积	总建筑面积	竣工/获得日期 (年)	权益比例
新金桥广场的酒店	21,975.16	21,975.16	2006	100%
小计	21,975.16	21,975.16		
3、其他配套	地上建筑面积	总建筑面积	竣工/获得日期 (年)	权益比例
德威幼儿园	5,670.27	5,670.27	1996	100%
德威英国学校	18,818.34	18,818.34	2007	100%
德威学校体育中心	6,215.50	6,215.50	2017	100%
平和民办学校	39,040.12	39,040.12	1995	100%
平和学校高中部	15,795.00	15,795.00	2016	100%
碧云美术馆（原吴昌硕纪念馆）	5,902.49	5,902.49	2014	100%
杨高路以北区域零星商铺及存量房	9,649.58	10,096.71	1997	100%
T14-1 地块由家人才公寓	8,766.15	8,766.15	1999	100%
小计	109,857.45	110,304.58		
合计	312,959.03	383,123.38		

### 3、酒店式公寓租赁板块

业务模式：公司定位为“新兴城区开发运营商”，基于所特有的“区域集成开发能力”，以城区开发为主，运营服务为辅，采取租赁为主的经营模式。

经营主体：主要以上海金桥出口加工区开发股份有限公司及全资子公司上



海金桥出口加工区联合发展有限公司、上海金桥出口加工区房地产发展有限公司为主。

发行人经营的酒店式公寓主要为新金桥广场酒店式公寓以及碧云花园服务式公寓，定位均为高端酒店式公寓。碧云花园服务式公寓位于金桥经济技术开发区内的碧云路上，主打“碧云”品牌，作为完善开发区配套商业的重要一环。新金桥广场酒店式公寓位于北京西路，是发行人早年打造的物业，项目作为整体提升城市综合体的配套服务功能。随着项目的逐步成熟，及物业价值体现，该板块收入呈现稳定的增长趋势。

该公司经营的酒店式公寓主要包括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。碧云花园服务式公寓和碧云庭已分别于 2014 年底和 2016 年上半年正式开业。2022-2024 年及 2025 年 1-6 月，公司实现酒店公寓服务收入分别为 1.35 亿元、1.81 亿元、2.01 亿元和 0.70 亿元。

表 截至 2025 年 6 月末主要在营酒店式公寓项目

单位：万平方米，%

项目名称	地址	开业时间	总建筑面积	可出租套数	2024 年末出租率
碧云花园服务式公寓	碧云路 1199 弄	2014 年	5.97	316	80.06
碧云庭	张杨路 3680 弄	2016 年	7.47	480	79.99
合计			13.44	796	

（四）所在行业情况

1、发行人所在行业现状

（1）上海区域环境

上海 2022 年实现生产总值 44,652.8 亿元，较上年下降 0.2%。2023 年实现生产总值 47,218.66 亿元，较上年同期增长 5.0%。2024 年实现生产总值 53,926.71 亿元，较上年同期增长 5.0%。

上海交通网络资源丰富，拥有国内最大的海港和深水港，以及浦东、虹桥两个航空港。同时，京沪高铁是国内最现代化的铁路，长三角地区是国内高速公路最密集的地区之一。凭借良好的经济发展水平和优越的交通地理条件，上海外资吸引能力较强，世界 500 强企业中有 170 多家在上海设有分支机构，居全国大中城市之首。

## （2）园区开发行业整体概况

改革开放三十多年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增加点。

二十多年来，上海的园区开发积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。在招商引资方面，随着开发区经济的发展和运作模式逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投向的主要因素。

## （3）房地产行业现状

改革开放以来，伴随着城镇化进程的加快，我国的房地产业发展迅速，在推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设等方面发挥了重要作用。

2000 年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但易受经济环境和宏观调控政策的影响。在经历了全球经济放缓、基础设施投资的增加、限购政策的加码、流动性的持续宽松以及热点城市的针对性收紧等多轮轮动后，房地产行业保持了自身的强大韧性，在整个社会经济中维持高占比地位。

2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%。2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%，办公楼销售面积下降 3.3%，商业营业用房销售面积下降 8.9%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%，办公楼销售额下降 3.7%，商业营业用房销售额下降 11.6%。

2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%。商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%，办公



楼销售面积下降 9.0%，商业营业用房销售面积下降 12.0%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%，办公楼销售额下降 12.9%，商业营业用房销售额下降 9.3%。

2024 年，全国房地产开发投资额为 10.03 万亿元，比上年下降 10.6%。新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%，办公楼销售面积下降 11.5%，商业营业用房销售面积下降 5.9%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%，办公楼销售额下降 14.3%，商业营业用房销售额下降 13.6%。

## 2、发行人所在行业前景

园区开发初级阶段，园区开发类企业起步的资本主要是园区从政府手中取得的廉价土地，一般依靠土地转让推进园区开发、业务重点在于园区基础设施建设和招商引资。但由于初期基础设施投入大，资金回笼往往不足以满足资本性的投入。在这种情况下，财政性的支持在各园区开发初期也是比较普遍的。

园区进入稳步发展阶段后，园区开发地理区域逐渐趋于饱和，原先主要依靠土地转让、工业地产租售的盈利模式已经不能满足园区开发类企业竞争和长期发展的目标。土地转让收入在全部营业收入的占比逐渐下降，一部分的园区开发类企业通过长期的建造租售业务积累成为物业持有型企业，园区开发类企业的资金压力有所减缓。但从业务结构上反映，这一阶段的园区开发类企业仍然以工业地产、配套商品住宅的租赁和销售为主要收入来源，真正服务于园区企业的增值创新服务还未形成稳定的盈利模式。

随着各园区开发进入成熟阶段，园区开发类企业真正进入多元化的经营战略，借助企业的资源优势和产业特色，围绕工业地产开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。在这一阶段中，发行人来源于物业租售的收入比例将出现明显的下降，园区综合运营商的定义更加符合成功转型的园区开发类企业。

金桥经济技术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。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新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。

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。金桥开发区基础设施已较为完善，建立有海关、商检、保税仓储、现代物流、物业管理、金融、商务服务和公共交通等产业配套服务体系，较好的满足了园区企业的发展需求。在生活配套方面，开发区形成了住宅、商业、教育、医疗等一体化的居住和生活环境，为吸引企业入驻和吸引人才、支持产业发展奠定了良好基础。金桥经济技术开发区于 2011 年被国家环保部批准为“国家生态工业示范园区”、2012 年被国家工信部批准为“国家新型工业化产业示范基地”、2015 年正式纳入上海自贸区范围。

得益于浦东新区开发开放的国家战略，金桥经济技术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。2018 年末，金桥经济技术开发区内入驻了 20 家世界 500 强企业地区总部，并聚集了高新技术企业共 104 家，有力地支撑了园区经济的发展。

### **3、发行人所在行业政策**

#### **（1）园区政策**

上海金桥开发区是 1990 年 9 月经国务院批准设立的国家级经济技术开发区，2001 年 9 月经国家海关总署批准设立金桥出口加工区，现已更名为上海金桥经济技术开发区。

国家级园区在建立初期，获得各级政府的大力扶持，享受一定的产业、土地、税收等优惠政策。园区通过低租金、土地出售成本倒挂等方式鼓励国内外投资者进入，实现快速发展。经历快速发展期后，随着“禁止土地出让过程中成本倒挂”以及“通过招拍挂市场化方式取得土地”等土地政策出台，园区享受的土地、税收等传统优惠政策将逐渐减弱。为提高园区竞争力，保持园区经济持续、平稳、快速发展，国家和地方政府将在园区总体规划、基础设施、法律配套、金融服务、管理体系等方面加大支持力度，为园区创造良好软硬件条件，为园内入驻企业营造良好的经营环境。通过自贸区扩区等方式，在探索园区开放新路径的同时，给传统园区赋予新的生命力。

#### **（2）房地产行业政策**

近年来房地产业发展迅速，在我国国民经济中占有重要地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控政策，房地产行业相关政策主要包括：

时间	主要政策	核心内容
2022 年 7 月	中共中央政治局会议	首次明确“保交楼、稳民生”，强调支持刚需和改善性住房，稳定房地产市场预期。
2022 年 5 月	中国人民银行、中国银保监会《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》	首套房贷款利率下限调整为 LPR-20bp；推广“亲属提取公积金”模式。
2022 年 11 月	中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	保持房地产融资平稳有序、保交楼、配合好受困房企风险处理、保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度
2023 年 1 月	央行、银保监会《改善优质房企资金负债表计划行动方案》	针对保交楼工作，提出加快新增 1500 亿元保交楼专项借款投放、设立 2000 亿元保交楼贷款支持计划、加大保交楼专项借款配套融资力度、强化保交楼司法保障等一系列工作安排
2023 年 8 月	住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》	覆盖超 90 座城市，购房资格进一步放松，首付比例和贷款利率同步下调。
2023 年 7 月	中共中央政治局经济工作会议	首次明确“房地产市场供求关系发生重大变化”，强调要适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，加快保障性住房建设、推进城中村改造、盘活闲置资产
2024 年 1 月	住房和城乡建设部、金融监管总局《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》	明确在地级以上城市建立房地产融资协调机制。对正常开发项目提供绿色通道、优化审批流程；对暂时遇到困难但仍具资金平衡能力的项目，强调不抽贷、不断贷、不压贷，支持贷款展期、还款调整等措施，促进融资有序开展。
2024 年 5 月	“5·17”房地产金融组合政策落地	下调首套住房个人住房贷款最低首付款比例不低于 15%，二套不低于 25%；下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点；并取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。
2024 年 9 月	中共中央政治局会议	促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

#### 4、发行人所在行业竞争格局

上海市拥有闵行经济技术开发区、虹桥经济技术开发区、漕河泾新兴技术开发区、陆家嘴金融贸易区、自由贸易试验区、张江高科技园区、金桥经济技术开发区等多个经济技术开发区、高新技术产业园区、保税区及其他工业园区，经过多年的建设和运营，目前上海市主要开发区经济发展情况良好。金桥经济技术开发区各项经济与运营指标均在上海市主要开发区中位于前列。近年来，金桥经济技术开发区聚焦重点领域，提升产业能级，促进经济高质量发展。但受部分企业迁出及入驻影响，园区经济增速波动明显，但依托先进制造业基础，其各项主要与运营指标仍在上海市主要开发区中位于前。

目前，上海浦东新区重点开发区主要为国际医学园区、张江高科技园区、金桥经济技术开发区、临港产业区、南汇工业园区、康桥工业园区、陆家嘴金融贸易区和自由贸易试验区，其中，国际医学园区以现代医疗服务和医疗器械及生物医药产业为核心，打造高端医疗服务集群和高科技医疗器械生物医药相关产业基地；张江高科技园区侧重于培育生物医药、信息技术和创意产业等高科技产业；临港产业区以发展船舶、航空、电力等现代装备及现代物流业为核心；金桥经济技术开发区以电子信息和汽车零部件等先进制造业和生产性服务业为主；南汇工业园以新能源产业、先进装备制造产业、生产性服务业为主导；康桥工业园区以电子信息业和汽车零部件制造业为两大主导产业，并致力于发展物联网和生物医药为代表的战略性新兴产业和生产性服务业；陆家嘴金融贸易区以发展金融和服务贸易为主；自由贸易试验区涵盖外高桥保税区、外高桥保税物流园区、洋山保税港区和浦东机场综合保税区，自贸区扩区后，陆家嘴、金桥、张江均被纳入自贸区版图，作为自贸区扩区主要任务是探索我国对外开放的新路径和新模式，推动加快转变政府职能和行政体制改革，促进转变经济增长方式和优化经济结构，实现以开放促发展、促改革、促创新，形成可复制、可推广的经验，服务全国发展。各开发区的功能定位重合度较低，形成了功能互补、错位竞争的发展格局。

在全球随着经济增长由资源驱动向创新驱动转变，园区已由过去优惠政策、廉价土地竞争，转向产业链、投资环境等方面竞争。

### **(1) 产业链竞争**

一个较为完整的产业链可以最大限度地降低产业配套协作成本，产业集聚与上下游配套是园区吸引投资的重要因素。一旦形成完整产业链，园区将会吸

引更多具有垂直和协作业务关系的企业投资，提供配套服务。金桥经济技术开发区着力于总部经济，由总部经济引发的产业集群效益将有利于推动园区内产业链建设，达成产业链经济的良性循环和健康发展。

## **（2）投资环境竞争**

投资环境已经成为体现园区竞争实力的重要指标。目前，投资环境决定着高园区的吸引力和辐射力。未来，各园区间的竞争将更多地表现为是否具有良好产业规划、园区文化和社会氛围，以及相关金融服务、高效管理体制等软环境。

## **（五）公司所处行业地位**

公司主要从事上海金桥产业园区及碧云国际社区的开发、运营和管理，包括工业、办公、科研、住宅、商业地产项目的投资建设，并提供后续出租、出售、管理和增值服务。主营业务主要集中在房地产业，并在服务公寓、物业管理、基金投资、产业服务等领域持续发力，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，公司采取租售结合、以租为主、招 - 投 - 孵 - 服联动的经营模式。公司在上海市及周边地区拥有较高的市场认可度。

公司拥有两大品牌体系“金桥股份”和“碧云”，尤其是“碧云”品牌，是上海市著名商标，具有较高的知名度和美誉度，碧云国际社区 2012 年获得“中国人居环境范例奖”，2015 年获得联合国“迪拜国际改善居住环境最佳范例奖”。总体看，公司区域市场认可度较高，行业运营经验丰富，旗下品牌认可度高，业务竞争优势明显。

## **（六）公司经营方针和战略**

### **1、经营方针**

2025 年是浦东引领区建设、金色中环等战略落地的重要年，也是公司落实“十四五”规划、推动金桥城市副中心建设、进军临港的发力年。公司将以浦东引领区实施方案为指导，全面落实改革创新部署，增强区域创新能力，推进区域产业发展，推进人民城市建设，聚焦招商引资、城市开发、创新提升和公司转型，持续提升公司开发能级和核心竞争力，勇当区域开发建设主力军和高端产业塑造者。

在这种背景下，金桥开发区进入了二次开发、产业升级转型的新时代。公

公司需要认真细致研判经济发展和产业趋势，大力引进代表未来发展趋势的产业，积极推动开发区战略转型，构建以高端生产性服务业为主导、战略性新兴产业为重点、先进制造业为支撑的新型产业体系，将金桥开发区精心打造成集“智造”、“服务”与城市化功能为一体，高科技、复合型、生态化，具有国际一流水平的现代产业新城，从而分享区域转型发展为公司带来的后续发展空间和资源价值提升。

## 2、发展战略

公司将按照“十四五”发展思路，重点围绕金桥城市副中心建设、浦东区域开发和硬核产业发展，以打造“产城融合新标杆”为愿景，以“产业创新社区+碧云国际社区”为硬核产品，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，以高品质、最有温度、可阅读的产业社区和国际社区为承载，着力打造成为国际一流的“产业城区综合开发运营商”。

### （1）一个愿景：产城融合新标杆

“十四五”期间，公司将继续秉承产城融合的优质基因，深挖区域发展内涵引擎，以城促产、以产兴城、以业聚人，实现产业与城市协同发展新模式，深耕浦东、走向市场，打造一批具有产业特色的高品质产城融合魅力城区新样板。

### （2）两大硬核：产业创新社区、碧云国际社区

围绕产业创新社区和碧云国际社区两大硬核产品，形成从规划-建设-运营-服务（孵化/投资）的完整生态体系，打造若干具有金桥、碧云特色的品牌，夯实公司的核心竞争力。

**产业创新社区：**对标新加坡纬壹科技城，紧抓浦东产业升级、空间优化的契机，以庄臣、信谊等地块为承载，放大 Office Park 的内涵，通过 CBD+CTD 双轮驱动，在浦东范围内打造一系列集研发、办公、科技服务、教育设施、商业配套、居住、休闲娱乐于一体的国际化产业生态社区，通过构建 12 小时工作圈和 24 小时生活圈，实现产城一体融合发展再升级。聚焦创新策源，夯实“基金+基地+产业”新模式，增强优质项目的根植性和可持续发展，构建集聚产业、资本、研发等创新要素的开放式科创生态。

**碧云国际社区：**以碧云系列产品为承载，充分秉承、延续“碧云式”慢生活，依托开放绿地、运动休闲、精品街区等特色基因，在浦东甚至更大区域范围内

实现轻重资产的输出，打造一系列体现碧云特质的精品住宅社区项目，提炼对标市场的开发建设运营体系，成为有品牌引领和客户黏性的标杆产品。

### **（七）发行人的竞争优势**

#### **1、优秀的区域开发能力优势**

公司在过去 30 年开发、运作碧云国际社区以及工业区方面积累了丰富的经验，成功将金桥打造成为产城融合的示范区；在规划、设计、产业招商、园区功能等方面，呈现出较强的园区开发“集成”能力。良好的经营业绩为未来开展业务重组、直接参与市场竞争提供了坚实基础。从项目立项、规划、设计、材料采购、施工及竣工验收等方面，均实现了全过程控制和规范化操作，这对主营业务的稳步、健康开展起到了积极的推动作用，也是公司竞争优势的一个重要体现和来源。

#### **2、稳健的资源优势**

公司财务结构稳健，融资能力较强。多年来，公司的负债率一直保持在合理水平，发行人主体评级一直为 AAA。同时，兼具上市公司和国有企业的身份，在证券融资、股权融资和银行贷款方面都具有较强的资源优势。公司拥有大量中高档房产资源优势，在未来的竞争中将成为公司重要的现金流支撑，为公司稳健持续经营奠定了良好的物质基础。公司仍将保持高强度开发，打造高品质城区。

#### **3、良好的品牌形象**

公司拥有两大品牌体系“金桥股份”和“碧云”，尤其是“碧云”品牌，是上海市著名商标，具有较高的知名度和美誉度，碧云国际社区 2012 年获得“中国人居环境范例奖”，2015 年获得联合国“迪拜国际改善居住环境最佳范例奖”，其品牌价值足以支撑管理输出等业务。公司多年来的服务与运营经验，已经系统梳理成统一的、具有金桥特色的标准体系，包括租赁产品的系列标准（配置标准、维护/维修标准、服务标准）、研发办公楼设计导则、服务式公寓服务标准等，增强产品和服务竞争力。

### **（八）公司主营业务和经营性资产实质变更情况**

报告期内，发行人未发生导致主营业务和经营性资产发生实质变更的情况。

### **（九）公司涉及用地及房地产开发的专项核查情况**

报告期内，发行人及控股子公司报告期内列入自查范围的房地产项目不存

在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形，亦不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”、哄抬地价的扰乱房地产业秩序情形，符合国发【2008】3 号文、国发【2010】10 号文、国办发【2013】17 号文等法律法规及规范性文件的相关规定。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）媒体质疑事项

发行人近三年及一期不存在媒体质疑事项。

### （二）发行人违法违规及受处罚情况

发行人近三年及一期不存在重大违法违规情况，亦不存在对本次发行构成重大实质性不利影响的行政处罚事项。



## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况：

发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度财务报告经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众会字（2023）第 00089 号、众会字（2024）第 02762 号、众会字（2025）第 01472 号），2025 年 1-6 月财务报告未经审计。本募集说明书 2022 年末财务数据及 2022 年 1-12 月财务数据均引用自 2022 年度财务报告；2023 年末财务数据及 2023 年 1-12 月财务数据均引用自 2023 年度财务报告；2024 年末财务数据及 2024 年 1-12 月财务数据均引用自 2024 年度财务报告。2025 年 1-6 月/6 月末财务数据引用自公司未经审计的 2025 年半年度财务报表。

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释、《财政部关于修订印发合并财务报表格式的（2019 版）通知》（财会〔2019〕16 号）及其他相关规定，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况：

#### 1、报告期内会计政策变更情况

年度	会计政策变更的内容和原因	审批程序	当年受影响的报表项目及金额
2022 年	无	无	无
2023 年	财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），“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。应将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。	财政部相关文件	无影响

2024 年	财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”相关内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。	财政部相关文件	无影响
	财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量的会计处理”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关内容自起施行。	财政部相关文件	无影响

## 2、报告期内会计估计变更情况

报告期内发行人不存在重要会计估计变更情况。

## 3、前期会计差错更正情况

报告期内，发行人无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
2022 年度新纳入合并的子公司			
1	上海综舜建设开发有限公司	房地产经营	增加 51%
2023 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海耘北置业有限公司	房地产经营	增加 80%
2	上海耘周置业有限公司	房地产经营	增加 100%
2024 年度处置的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海新金桥广场实业有限公司	房地产、酒店租赁	处置 100%
2024 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海耘桥置业有限公司	房地产经营	增加 42%
2	上海碧云酒店管理有限公司	酒店管理、物业管理	增加 100%
3	上海碧云商业经营管理有限公司	商业综合体管理	增加 100%
4	上海金桥投资合伙企业（有限合伙）	投资管理	增加 100%
5	上海金资创兴一期创业投资合伙企业（有限合伙）	创业投资	增加 63.35%
2025 年 1-6 月新纳入合并的子公司			

无

注：发行人对上海耘桥置业有限公司的持股比例为 42%但纳入合并范围的原因系发行人在该公司董事会席位占据多数席位，可以实际控制该公司，故纳入合并范围。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	507,809.53	482,343.02	230,388.95	262,744.59
交易性金融资产	122,212.87	182,130.95	3,867.48	108,187.53
应收账款	21,399.35	18,722.39	18,956.81	26,051.06
预付款项	805.99	190.86	472.89	220.52
其他应收款	2,197.72	2,678.04	1,819.71	2,359.67
存货	2,487,166.88	2,281,940.80	1,923,247.94	1,149,494.51
其他流动资产	122,635.85	96,470.48	147,158.23	115,607.75
流动资产合计	3,264,228.17	3,064,476.54	2,325,912.00	1,664,665.63
非流动资产：				
其他权益工具投资	136,485.45	147,006.86	120,531.70	153,894.76
其他非流动金融资产	97,081.92	95,208.06	85,101.75	66,088.05
长期股权投资	2,575.72	2,575.72	2,380.01	1,767.99
投资性房地产	1,199,605.82	1,221,984.70	1,178,891.57	1,198,857.16
固定资产	82,435.85	84,796.36	95,852.07	101,606.30
在建工程	173,185.61	136,335.11	80,330.25	132,113.21
使用权资产	19,040.98	20,372.10	-	-
无形资产	17,467.11	17,943.87	25,731.45	26,403.64
长期待摊费用	2,757.34	3,445.46	2,458.42	1,022.44
递延所得税资产	72,645.03	69,289.33	60,908.58	108,348.72
非流动资产合计	1,803,280.85	1,798,957.58	1,652,185.81	1,790,102.27
资产总计	5,067,509.02	4,863,434.12	3,978,097.81	3,454,767.90

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动负债：				
短期借款	454,901.36	421,916.65	368,501.23	301,482.97
应付账款	68,543.60	86,506.98	157,282.90	139,662.23
预收款项	15,865.68	16,588.93	16,427.22	14,932.89
合同负债	630,173.47	394,001.78	165,748.19	398,635.56
应付职工薪酬	1,725.28	2,860.05	3,133.12	3,273.37
应交税费	37,693.44	142,620.93	129,689.29	56,603.15
其他应付款	166,578.33	160,863.85	149,489.40	129,097.55
一年内到期的非流动负债	409,071.84	301,825.35	108,011.47	25,266.29
其他流动负债	57,357.81	35,433.75	13,406.76	162,485.31
<b>流动负债合计</b>	<b>1,841,910.81</b>	<b>1,562,618.28</b>	<b>1,111,689.58</b>	<b>1,231,439.32</b>
非流动负债：				
长期借款	761,884.69	681,863.16	613,201.29	304,305.00
应付债券	511,904.14	624,713.94	464,587.64	279,725.13
租赁负债	18,781.49	19,645.51	-	-
长期应付款	33,189.77	33,189.77	34,712.52	36,543.98
递延所得税负债	28,495.53	31,864.50	24,559.62	45,960.86
递延收益	29,978.03	30,498.27	31,538.74	31,079.24
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,384,233.66</b>	<b>1,421,775.15</b>	<b>1,168,599.81</b>	<b>697,614.22</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,226,144.47</b>	<b>2,984,393.43</b>	<b>2,280,289.39</b>	<b>1,929,053.54</b>
所有者权益：				
实收资本	112,241.29	112,241.29	112,241.29	112,241.29
资本公积	170,896.12	170,896.12	170,896.12	170,896.12
减：库存股	25,001.17	14,998.44	-	-
其他综合收益	69,338.24	77,229.29	57,372.92	73,596.05
盈余公积	184,668.47	184,668.47	173,164.29	157,129.71
未分配利润	904,398.27	922,358.97	897,645.67	767,312.69
归属于母公司所有者权益合计	1,416,541.23	1,452,395.70	1,411,320.30	1,281,175.86
少数股东权益	424,823.33	426,644.99	286,488.12	244,538.50
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,841,364.55</b>	<b>1,879,040.69</b>	<b>1,697,808.42</b>	<b>1,525,714.36</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,067,509.02</b>	<b>4,863,434.12</b>	<b>3,978,097.81</b>	<b>3,454,767.90</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>96,124.05</b>	<b>272,478.63</b>	<b>658,531.09</b>	<b>505,349.36</b>
营业收入	96,124.05	272,478.63	658,531.09	505,349.36
营业成本	40,633.60	133,583.53	210,198.52	158,705.85
税金及附加	11,768.53	34,105.98	157,971.77	108,983.60
销售费用	1,792.20	4,279.26	2,898.97	2,387.51
管理费用	6,365.56	13,913.17	12,612.77	11,365.23
财务费用	17,995.59	44,960.51	39,915.09	27,591.24
其中：利息费用	20,823.32	49,093.91	43,074.53	33,268.57
减：利息收入	3,158.85	5,220.36	3,484.20	5,888.53
加：其他收益	614.42	1,419.86	2,471.96	1,187.88
投资收益（损失以“—”号填列）	2,175.91	87,098.71	4,122.64	12,373.00
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	431.91	3,719.78	1,875.33	-267.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-161.28	432.34	-2,566.85	-930.05
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	2.87	1.95	2.53
<b>二、营业利润</b>	<b>20,629.53</b>	<b>134,309.74</b>	<b>240,839.00</b>	<b>208,681.43</b>
加：营业外收入	75.21	112.36	95.28	150.05
减：营业外支出	42.55	46.55	147.60	73.69
<b>三、利润总额</b>	<b>20,662.19</b>	<b>134,375.55</b>	<b>240,786.68</b>	<b>208,757.79</b>
减：所得税费用	4,954.39	36,573.67	60,958.06	53,530.07
<b>四、净利润</b>	<b>15,707.80</b>	<b>97,801.88</b>	<b>179,828.62</b>	<b>155,227.73</b>
归属于母公司所有者的净利润	17,529.47	100,195.01	181,878.99	158,357.39
少数股东损益	-1,821.66	-2,393.13	-2,050.37	-3,129.67
<b>五、其他综合收益</b>	<b>-7,891.06</b>	<b>19,856.37</b>	<b>4,386.09</b>	<b>-54,981.98</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>7,816.75</b>	<b>117,658.25</b>	<b>184,214.70</b>	<b>100,245.75</b>
归属于母公司普通股股东综合收益总额	9,638.41	120,051.38	186,265.08	103,375.42
归属于少数股东的综合收益总额	-1,821.66	-2,393.13	-2,050.37	-3,129.67

**3、合并现金流量表**

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	353,976.43	540,486.24	427,013.97	403,747.52
收到的税费返还	0.12	-	-	2,658.95
收到其他与经营活动有关的现金	5,286.80	6,802.23	10,603.27	177,075.16
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>359,263.34</b>	<b>547,288.47</b>	<b>437,617.24</b>	<b>583,481.62</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	286,241.62	453,906.14	993,353.04	435,362.82
支付给职工以及为职工支付的现金	6,447.01	12,755.09	10,433.42	9,016.80
支付的各项税费	143,687.49	91,959.00	72,596.54	232,920.88
支付其他与经营活动有关的现金	26,351.38	108,572.52	31,532.01	159,335.75
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>462,727.51</b>	<b>667,192.74</b>	<b>1,107,915.01</b>	<b>836,636.25</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-103,464.16</b>	<b>-119,904.27</b>	<b>-670,297.77</b>	<b>-253,154.63</b>
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	351,409.19	148,774.59	211,945.40	887,639.84
取得投资收益收到的现金	6,570.85	3,723.21	30,507.45	6,871.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.26	62.71	2.85	4.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	110,322.06	-	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>357,980.30</b>	<b>262,882.56</b>	<b>242,455.70</b>	<b>894,515.49</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	376.27	5,653.46	2,710.12	774.93
投资支付的现金	296,700.00	332,650.00	112,000.00	658,998.83
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>297,076.27</b>	<b>338,303.46</b>	<b>114,710.12</b>	<b>659,773.76</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>60,904.03</b>	<b>-75,420.90</b>	<b>127,745.58</b>	<b>234,741.73</b>
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	11,905.00	44,000.00	9,611.35
子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	11,905.00	44,000.00	9,611.35
取得借款收到的现金	441,152.77	686,323.37	904,653.29	647,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000.00	1,000.00	64,350.10	5,000.00

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
发行债券收到的现金	-	258,000.00	244,668.33	129,908.13
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>451,152.77</b>	<b>957,228.37</b>	<b>1,257,671.73</b>	<b>791,919.48</b>
偿还债务支付的现金	304,294.02	473,720.80	653,354.97	635,926.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,871.34	118,504.96	94,082.47	91,005.64
支付其他与筹资活动有关的现金	28,747.92	15,612.70	247.43	83.67
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>354,913.28</b>	<b>607,838.48</b>	<b>747,684.87</b>	<b>727,015.74</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>96,239.49</b>	<b>349,389.89</b>	<b>509,986.86</b>	<b>64,903.74</b>
汇率变动对现金的影响	1.72	13.58	9.68	23.99
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>53,681.08</b>	<b>154,078.29</b>	<b>-32,555.64</b>	<b>46,514.84</b>
期初现金及现金等价物余额	384,267.24	230,188.95	262,744.59	216,229.75
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>437,948.32</b>	<b>384,267.24</b>	<b>230,188.95</b>	<b>262,744.59</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	132,488.02	255,651.91	55,873.94	121,632.76
交易性金融资产	114,212.87	163,778.54	3,867.48	50,114.67
应收账款	7,917.38	7,508.78	7,137.25	9,632.48
预付款项	301.53	84.82	245.22	-
其他应收款	905,910.34	795,314.29	946,513.83	451,769.00
存货	6,506.88	6,363.20	98,040.74	99,298.64
其他流动资产	5,922.29	3,459.10	1,604.21	2,240.24
<b>流动资产合计</b>	<b>1,173,259.32</b>	<b>1,232,160.65</b>	<b>1,113,282.67</b>	<b>744,687.78</b>
非流动资产：				
其他债权投资	-	-	120,531.70	-
其他权益工具投资	136,485.45	147,006.86	-	153,894.76
其他非流动金融资产	91,381.92	95,208.06	-	66,088.05
长期股权投资	338,134.39	333,134.39	340,154.11	340,081.19
投资性房地产	696,053.91	708,326.80	644,810.96	664,689.24
固定资产	1,089.14	1,302.70	1,133.23	1,328.25
在建工程	125,286.88	91,557.21	58,514.89	35,693.38
无形资产	1,917.43	2,167.53	-	-
递延所得税资产	18,738.63	18,952.28	17,695.67	17,139.30

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他非流动资产	-	-	85,101.75	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,409,087.75</b>	<b>1,397,655.83</b>	<b>1,267,942.31</b>	<b>1,278,914.18</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,582,347.07</b>	<b>2,629,816.48</b>	<b>2,381,224.98</b>	<b>2,023,601.95</b>
流动负债：				
短期借款	379,520.37	346,527.77	293,108.26	226,080.59
应付账款	21,652.93	21,634.58	25,515.71	24,999.48
预收款项	6,942.23	6,408.43	5,735.19	5,819.38
合同负债	-	-	-	1,023.81
应付职工薪酬	18.54	970.00	1,000.00	1,044.42
应交税费	23,778.56	44,406.46	28,059.46	25,988.40
其他应付款	239,511.56	202,610.26	62,666.69	26,847.01
一年内到期的非流动负债	23,227.98	224,524.70	94,433.76	15,236.29
其他流动负债	-	-	-	143,254.97
<b>流动负债合计</b>	<b>694,652.16</b>	<b>847,082.20</b>	<b>510,519.06</b>	<b>470,294.34</b>
非流动负债：				
长期借款	100,687.50	66,687.50	168,895.00	65,500.00
应付债券	574,599.49	454,617.49	464,587.64	279,725.13
递延所得税负债	24,589.26	28,176.14	20,572.59	25,538.27
递延收益	27,887.42	28,373.67	29,346.15	29,793.09
<b>非流动负债合计</b>	<b>727,763.67</b>	<b>577,854.80</b>	<b>683,401.39</b>	<b>400,556.50</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,422,415.83</b>	<b>1,424,937.00</b>	<b>1,193,920.45</b>	<b>870,850.83</b>
所有者权益：				
实收资本	112,241.29	112,241.29	112,241.29	112,241.29
资本公积金	324,332.93	324,332.93	324,332.93	324,332.93
减：库存股	25,001.17	14,998.44	-	-
其它综合收益	69,871.41	77,762.47	57,906.10	74,129.22
盈余公积	183,996.48	183,996.48	172,492.30	156,457.72
未分配利润	494,490.29	521,544.75	520,331.91	485,589.96
归属于母公司所有者权益合计	1,159,931.23	1,204,879.48	1,187,304.53	1,152,751.12
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,159,931.23</b>	<b>1,204,879.48</b>	<b>1,187,304.53</b>	<b>1,152,751.12</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,582,347.07</b>	<b>2,629,816.48</b>	<b>2,381,224.98</b>	<b>2,023,601.95</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>50,035.34</b>	<b>102,849.17</b>	<b>146,100.62</b>	<b>101,331.28</b>
营业成本	21,271.73	53,956.70	48,815.11	45,120.53
税金及附加	4,971.31	9,391.75	11,357.34	8,845.83
销售费用	283.66	1,428.70	1,197.85	1,044.50
管理费用	4,784.22	10,266.88	9,317.85	8,337.49
财务费用	12,396.09	28,483.54	27,249.30	19,779.96
其中：利息费用	13,739.20	30,580.76	29,127.26	23,149.30



项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
减：利息收入	952.89	2,798.29	2,092.96	3,478.09
加：其他收益	509.89	1,173.52	1,673.64	1,065.40
投资收益	2,175.91	96,615.77	49,418.74	150,146.60
公允价值变动净收益	434.33	3,717.37	1,948.19	-332.95
信用减值损失	-65.97	292.73	-2,366.96	-309.26
<b>二、营业利润</b>	<b>9,382.49</b>	<b>101,121.00</b>	<b>98,836.80</b>	<b>168,772.76</b>
加：营业外收入	0.06	0.18	66.38	0.15
减：营业外支出	15.00	15.00	115.14	15.00
<b>三、利润总额</b>	<b>9,367.55</b>	<b>101,106.18</b>	<b>98,788.04</b>	<b>168,757.91</b>
减：所得税费用	931.85	24,411.62	12,500.07	6,136.76
<b>四、净利润</b>	<b>8,435.70</b>	<b>76,694.56</b>	<b>86,287.97</b>	<b>162,621.15</b>
<b>五、其他综合收益</b>	<b>-7,891.06</b>	<b>19,856.37</b>	<b>4,386.09</b>	<b>-54,981.98</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>544.64</b>	<b>96,550.93</b>	<b>90,674.05</b>	<b>107,639.17</b>

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	51,652.51	109,337.88	114,716.27	123,669.80
收到其他与经营活动有关的现金	4,490.53	3,038.63	3,825.57	12,475.02
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>56,143.04</b>	<b>112,376.50</b>	<b>118,541.84</b>	<b>136,144.83</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	44,888.06	64,772.22	49,173.54	32,118.25
支付给职工以及为职工支付的现金	4,717.15	8,514.03	7,807.07	6,462.64
支付的各项税费	29,648.76	21,442.27	33,003.92	26,221.01
支付其他与经营活动有关的现金	6,462.10	3,922.24	4,060.38	11,220.19
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>85,716.07</b>	<b>98,650.75</b>	<b>94,044.91</b>	<b>76,022.08</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-29,573.03</b>	<b>13,725.75</b>	<b>24,496.92</b>	<b>60,122.74</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	325,000.00	260,275.59	103,567.46	681,620.54
取得投资收益收到的现金	6,566.95	3,554.75	76,792.38	145,607.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.06	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	53,000.00	165,694.69	52,065.31	-

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>384,567.01</b>	<b>429,525.03</b>	<b>232,425.15</b>	<b>827,227.88</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55.93	2,992.76	557.84	630.07
投资支付的现金	280,000.00	326,750.00	62,010.00	425,998.83
支付其他与投资活动有关的现金	161,820.00	14,360.00	502,559.65	420,614.95
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>441,875.93</b>	<b>344,102.76</b>	<b>565,127.49</b>	<b>847,243.85</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-57,308.92</b>	<b>85,422.27</b>	<b>-332,702.34</b>	<b>-20,015.97</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
取得借款收到的现金	239,400.00	369,000.00	519,800.00	509,400.00
发行债券收到的现金	-	258,000.00	244,668.33	129,908.13
收到其他与筹资活动有关的现金	-	140,409.05	36,893.05	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>239,400.00</b>	<b>767,409.05</b>	<b>801,361.39</b>	<b>639,308.13</b>
偿还债务支付的现金	255,702.50	377,805.00	477,402.50	559,319.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,978.45	95,788.28	81,520.93	80,336.52
支付其他与筹资活动有关的现金	10,002.72	193,198.44	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>275,683.67</b>	<b>666,791.73</b>	<b>558,923.43</b>	<b>639,656.42</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-36,283.67</b>	<b>100,617.32</b>	<b>242,437.95</b>	<b>-348.28</b>
汇率变动对现金的影响	1.72	12.63	8.64	18.79
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-123,163.89</b>	<b>199,777.97</b>	<b>-65,758.82</b>	<b>39,777.27</b>
期初现金及现金等价物余额	255,651.91	55,873.94	121,632.76	81,855.49
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>132,488.02</b>	<b>255,651.91</b>	<b>55,873.94</b>	<b>121,632.76</b>

## (二) 财务数据和财务指标情况

表 主要财务数据和财务指标

单位：亿元

项目	2025 年 6 月末/2025 年 1-6 月 (未经审计)	2024 年末/2024 年度 (经审计)	2023 年末/2023 年度 (经审计)	2022 年末/2022 年度 (经审计)
总资产	506.75	486.34	397.81	345.48

项目	2025 年 6 月末/2025 年 1-6 月 (未经审计)	2024 年末/2024 年 度 (经审计)	2023 年末/2023 年 度 (经审计)	2022 年末/2022 年度 (经审 计)
总负债	322.61	298.44	228.03	192.91
全部债务	213.78	203.03	155.43	91.08
所有者权益	184.14	187.90	169.78	152.57
营业总收入	9.61	27.25	65.85	50.53
利润总额	2.07	13.44	24.08	20.88
净利润	1.57	9.78	17.98	15.52
扣除非经常性 损益后净利润	1.64	3.61	17.81	15.22
归属于母公司 所有者的净利 润	1.75	10.02	18.19	15.84
经营活动产生 的现金流净额	-10.34	-11.99	-67.03	-25.32
投资活动产生 的现金流净额	6.09	-7.54	12.77	23.47
筹资活动产生 的现金流净额	9.62	34.94	51.00	6.49
流动比率 (倍)	1.77	1.96	2.09	1.35
速动比率 (倍)	0.42	0.50	0.36	0.42
资产负债率 (%)	63.66	61.36	57.32	55.84
债务资本比率 (%)	53.72	51.94	47.79	37.38
主营业务毛利 率 (%)	57.73	51.00	68.53	68.61
平均总资产回 报率 (%)	0.77	4.15	7.64	7.14
加权平均净资 产收益率 (%)	1.21	7.00	13.43	12.76
扣除非经常性 损益后加权平 均净资产收益 率 (%)	1.13	2.52	13.15	12.27
EBITDA	10.69	24.00	33.61	29.46
EBITDA全部债 务比 (%)	5.00	11.82	21.62	32.34
EBITDA利息保 障倍数 (倍)	2.62	3.81	6.91	8.66
应收账款周转 率 (次)	4.79	14.46	29.26	24.70
存货周转率 (次)	0.02	0.06	0.14	0.20

项目	2025 年 6 月末/2025 年 1-6 月 (未经审计)	2024 年末/2024 年度 (经审计)	2023 年末/2023 年度 (经审计)	2022 年末/2022 年度 (经审计)
扣除预收款后资产负债率 (%)	63.35	61.37	57.33	55.84
净负债率 (%)	88.52	82.38	77.98	42.47
现金对短期债务覆盖比 (%)	58.78	66.65	48.35	80.41

注：2025 年半年度财务指标已经年化处理，各财务指标计算公式如下：

(1) 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；

(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；

(4) 资产负债率 (%) = 负债总额 / 资产总额 × 100%；

(5) 债务资本比率 (%) = 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%；

(6) 平均总资产回报率 (%) = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算；

(8) 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)；

(9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%；

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

(11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款；

(12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货；

(13) 扣除预收款项后的资产负债率 = (负债总额 - 预收款项) / 资产总额；

(14) 净负债率 = (有息负债 - 货币资金) / 所有者权益；

(15) 现金对短期债务覆盖比 = 货币资金 / 短期有息债务。

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

表 资产结构分析

单位：万元，%

资产项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	507,809.53	10.02	482,343.02	9.92	230,388.95	5.79	262,744.59	7.61
交易性金融资产	122,212.87	2.41	182,130.95	3.74	3,867.48	0.10	108,187.53	3.13
应收账款	21,399.35	0.42	18,722.39	0.38	18,956.81	0.48	26,051.06	0.75
预付款项	805.99	0.02	190.86	0.00	472.89	0.01	220.52	0.01
其他应收款	2,197.72	0.04	2,678.04	0.06	1,819.71	0.05	2,359.67	0.07
存货	2,487,166.88	49.08	2,281,940.80	46.92	1,923,247.94	48.35	1,149,494.51	33.27
其他流动资产	122,635.85	2.42	96,470.48	1.98	147,158.23	3.70	115,607.75	3.35
<b>流动资产合计</b>	<b>3,264,228.17</b>	<b>64.41</b>	<b>3,064,476.54</b>	<b>63.01</b>	<b>2,325,912.00</b>	<b>58.47</b>	<b>1,664,665.63</b>	<b>48.18</b>
其他权益工具投资	136,485.45	2.69	147,006.86	3.02	120,531.70	3.03	153,894.76	4.45
其他非流动金融资产	97,081.92	1.92	95,208.06	1.96	85,101.75	2.14	66,088.05	1.91
长期股权投资	2,575.72	0.05	2,575.72	0.05	2,380.01	0.06	1,767.99	0.05
投资性房地产	1,199,605.82	23.67	1,221,984.70	25.13	1,178,891.57	29.63	1,198,857.16	34.70
固定资产	82,435.85	1.63	84,796.36	1.74	95,852.07	2.41	101,606.30	2.94
在建工程	173,185.61	3.42	136,335.11	2.80	80,330.25	2.02	132,113.21	3.82
使用权资产	19,040.98	0.38	20,372.10	0.41	-	-	-	-
无形资产	17,467.11	0.34	17,943.87	0.37	25,731.45	0.65	26,403.64	0.76
长期待摊费用	2,757.34	0.05	3,445.46	0.07	2,458.42	0.06	1,022.44	0.03
递延所得税资产	72,645.03	1.43	69,289.33	1.42	60,908.58	1.53	108,348.72	3.14
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,803,280.85</b>	<b>35.59</b>	<b>1,798,957.58</b>	<b>36.99</b>	<b>1,652,185.81</b>	<b>41.53</b>	<b>1,790,102.27</b>	<b>51.82</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,067,509.02</b>	<b>100.00</b>	<b>4,863,434.12</b>	<b>100.00</b>	<b>3,978,097.81</b>	<b>100.00</b>	<b>3,454,767.90</b>	<b>100.00</b>

#### （1）货币资金

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司货币资金余额分别为 26.27 亿元、23.04 亿元、48.23 亿元和 50.78 亿元，占总资产的比例分别为 7.61%、5.79%、9.92%和 10.02%。货币资金主要以银行存款为主，2023 年末较 2022 年末减少

3.24 亿元，降幅为 12.31%，主要为收到的房屋预售款增加。2024 年末较 2023 年末增加 25.20 亿元，增幅为 109.4%，主要系发行债券所致。总体来说，公司货币资金充足，公司始终保持与经营规模及资产规模相匹配的货币资金。

表 发行人货币资金构成

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
现金	3.23	2.75	6.11	4.72
银行存款	505,722.38	472,244.60	230,182.75	252,556.10
其他货币资金	2,083.92	10,095.66	200.08	10,183.76
合计	<b>507,809.53</b>	<b>482,343.02</b>	<b>230,388.95</b>	<b>262,744.59</b>

(2) 交易性金融资产

发行人交易性金融资产主要由债务工具投资构成，2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人交易性金融资产余额分别为 10.82 亿元、0.39 亿元、18.21 亿元和 12.22 亿元，占总资产比例分别为 3.13%、0.10%、3.74%和 2.41%。发行人报告期内交易性金融资产的波动主要系银行理财产品的购买与到期所致。

(3) 应收账款

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司应收账款余额分别为 2.61 亿元、1.90 亿元、1.87 亿元和 2.14 亿元，占总资产比例分别为 0.75%、0.48%、0.38%和 0.42%。2023 年末，发行人的应收账款较比 2022 年末减少了 0.71 亿元，降幅为 27.23%，主要系收回部分应收所致，整体应收账款规模较小且较为稳定。

表 截至 2025 年 6 月末发行人应收账款坏账计提情况

单位：万元，%

类别	2025 年 6 月末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	3,241.14	7.96	3,241.14	100.00	-
按组合计提坏账准备	37,456.04	92.04	16,056.70	42.87	21,399.35
其中：组合 1:账龄组合	37,456.04	92.04	16,056.70	42.87	21,399.35
合计	<b>40,697.19</b>	<b>100.00</b>	<b>19,297.84</b>	<b>47.42</b>	<b>21,399.35</b>

表 截至 2025 年 6 月末发行人应收账款按单项计提坏账准备情况

单位：万元，%

名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海联家超市有限公司	1,828.09	1,828.09	100.00	预计无法收回
上海浦东鱼美人大酒店经营管理有限公司	600.81	600.81	100.00	预计无法收回
点视投资(上海)有限公司	484.24	484.24	100.00	预计无法收回
上海索朗太阳能科技有限公司	328.00	328.00	100.00	预计无法收回
合计	3,241.14	3,241.14	100.00	

表 截至 2025 年 6 月末发行人应收账款按组合计提坏账准备情况

单位：万元，%

账龄	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	21,129.30	520.59	2.50
1 至 2 年	577.98	86.70	15.00
2 至 3 年	318.72	114.74	36.00
3 至 5 年	216.76	121.39	56.00
5 年以上	15,213.28	15,213.28	100.00
合计	37,456.04	16,056.70	42.87

## (4) 其他应收款

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司其他应收款余额分别为 0.24 亿元、0.18 亿元、0.27 亿元和 0.22 亿元，占总资产比例分别为 0.07%、0.05%、0.06% 和 0.04%。发行人其他应收款主要以代垫款和保证金为主，且金额较小，单笔其他应收款无超过 500 万元情况。

表 截至 2025 年 6 月末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额	是否关联方
上海航天设备制造总厂有限公司	保证金	492.28	1 年以内	14.44	14.77	否
OFFICEPARKII 现代软件园维修基金	代垫款	371.55	3-5 年	10.90	208.07	否

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额	是否关联方
上海建工七建集团有限公司	代垫款	1.83	1 年以内	0.05	0.05	否
		63.36	2-3 年	1.86	22.81	
		205.54	3-5 年	6.03	115.11	
上海仁恒物业管理有限公司	代垫款	200.99	1-2 年	5.90	30.15	否
上海上房物业服务股份有限公司	代垫款	100.00	1 年以内	2.93	3.00	
		50.00	5 年以上	1.47	50.00	
合计		1,485.55		43.58	456.49	

截至 2025 年 6 月末，发行人不存在非经营性其他应收款。

#### (5) 存货

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司存货余额分别为 114.95 亿元、192.32 亿元、228.19 亿元和 248.72 亿元，占总资产比例分别为 33.27%、48.35%、46.92%和 49.08%。由于金桥股份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，具有开发建设周期较长的特点，使得金桥股份的存货占资产总额比例一直较高。同时，发行人土地及未完工物业的市场价值不断上升，且具有一定的升值空间，能对公司债务形成一定的保障。2023 年较年初增加 77.38 亿元，增幅为 67.31%，主要系本期支付了“虹口 135 住宅地块项目”和“虹口 138 住宅地块项目”土地价款所致。2024 年较年初增加 35.87 亿元，增幅为 18.65%，主要系本期支付了“祝桥镇 H-21 地块住宅项目”土地价款所致。2025 年 6 月末较年初增加了 20.52 亿元，增幅为 8.99%，主要系本期支付了“金桥社区 Y001101 单元 08B-01 地块住宅、体育、社区公服新建项目”土地价款所致。

表 发行人存货构成明细

单位：万元

项目	2025 年月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
开发成本	2,271,741.63	2,067,646.47	1,582,639.43	834,226.03
开发产品	215,425.25	214,294.30	340,608.48	315,268.45
低值易耗品	-	0.04	0.04	0.04



合计	2,487,166.88	2,281,940.80	1,923,247.94	1,149,494.51
----	--------------	--------------	--------------	--------------

表 2025 年 6 月末发行人开发成本主要构成

单位：万元

项目名称	2025 年 6 月末
周浦碧云澧悦项目	395,321.08
上海临港综合区“E01-04,E02A-01,E03A-01 地块”项目	333,408.26
虹口 138 住宅地块项目	333,034.32
上海临港综合区“E03B-01,E04A-01,E04B-01,E07-01,E08-01 地块”项目	326,133.27
祝桥镇 H-21 地块住宅项目	260,398.85
合计	1,648,295.79

表 2025 年 6 月末发行人开发产品主要构成

单位：万元

项目名称	2025 年 6 月末
T4-02 金科园	105,842.52
北郊未来产业园	81,430.49
S11 碧云尊邸	18,446.60
金桥地块	8,969.95
碧云壹零	673.07
金桥及金杨街坊	62.61
合计	215,425.25

## (6) 其他流动资产

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司其他流动资产分别为 11.56 亿元、14.72 亿元、9.65 亿元及 12.26 亿元，占总资产比例分别为 3.35%、3.70%、1.98%和 2.42%。2023 年末较年初增加 3.16 亿元，增长比例为 27.29%，主要系收到商品住房用地土地出让金定金增加所致。2024 年末较年初减少 5.07 亿元，减少比例为 34.44%，主要系商品住房用地土地出让金本期结转存货与待抵扣进项税增加相抵所致。2025 年 6 月末较年初增加了 2.62 亿元，增幅为 27.12%。

表 发行人其他流动资产情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
内部交易形成的土增税	13,786.01	14,320.27	15,330.45	81,345.39
商品住房用地土地出让金定金	-	-	94,605.00	-
预缴税金	32,496.88	12,029.39	3,431.50	15,202.70
待抵扣进项税	73,151.68	68,268.28	33,791.28	19,059.65
合同取得成本-销售佣金	3,201.28	1,852.54	-	-
合计	122,635.85	96,470.48	147,158.23	115,607.75

## (7) 其他权益工具投资

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司其他权益工具投资余额分别为 15.39 亿元、12.05 亿元、14.70 亿元和 13.65 亿元，占总资产的比例分别为 4.45%、3.03%、3.02%和 2.69%。2023 年末其他权益工具投资为 12.05 亿元，较 2022 年年末下降了 3.34 亿元，减少比例为 21.68%，主要为对于东方证券股份有限公司投资的下降。2024 年末其他权益工具投资为 14.70 亿元，较 2023 年末增加了 2.65 亿元，增幅 21.97%，主要系所持金融资产交易价格上涨所致。2025 年 6 月末其他权益工具投资较 2024 年末减少了 1.05 亿元，降幅 7.16%，主要系所持金融资产交易价格下跌所致。

表 发行人其他权益工具投资明细

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
东方证券股份有限公司	120,350.35	131,291.29	108,166.12	142,905.78
国泰君安证券股份有限公司	9,244.59	8,998.51	7,179.51	6,557.09
交通银行股份有限公司	6,033.44	5,859.98	4,328.99	3,574.81
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	331.08	331.08	331.08	331.08
国泰君安投资管理股份有限公司	525.99	525.99	525.99	525.99
合计	136,485.45	147,006.86	120,531.70	153,894.76

## (8) 投资性房地产

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司投资性房地产分别为 119.89 亿元、117.89 亿元、122.20 亿元和 119.96 亿元。在总资产中的占比分别为 34.70%、29.63%、25.13%和 23.67%。发行人对现有投资性房地产采用成本模式计量。发

行人作为以房地产租赁为主要业务的企业，其投资性房地产占总资产比例高，主要用于租赁业务。在建投资性房地产项目在建造完成前于在建工程下核算，达到预定可使用状态后结转为投资性房地产并自次月起开始计提折旧。

2022 年度由在建工程转入投资性房地产：（1）在建工程部分装修改造工程完工，转入投资性房地产。2023 年度由在建工程转入投资性房地产：（1）在建工程“T4-02 金科园”项目完工，转入投资性房地产；（2）在建工程 S 类住宅装修项目部分完工，转入投资性房地产。2024 年度由在建工程转入投资性房地产：（1）在建工程 S 类住宅装修项目部分完工，转入投资性房地产。2025 年上半年度由在建工程转入投资性房地产：（1）在建工程 S 类住宅装修项目部分完工，转入投资性房地产。

表 发行人 2025 年 6 月末投资性房地产折旧和摊销及减值准备情况

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧和摊销	减值准备	账面价值
房屋建筑物	1,778,456.98	596,314.81	-	1,182,142.18
土地使用权	27,412.28	9,948.64	-	17,463.64
合计	1,805,869.26	606,263.44	-	1,199,605.82

表 截至 2025 月 6 月末主要投资性房地产情况

单位：万元

项目名称	2024 年 6 月末
金领之都 A 区	157,451.09
T36 由度金闽园	198,935.15
金海园 OPII	183,401.35
OFFICEPARK 总部园	37,601.64
啦啦宝都	89,027.00
T28 地块研发楼	36,579.53
北郊未来产业园区	106,619.04
合计	809,614.80

#### （9）固定资产

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司固定资产分别为 10.16 亿元、9.59 亿元、8.48 亿元和 8.24 亿元，占总资产的比例分别为 2.94%、2.41%、1.74%和

1.63%。2023 年末比 2022 年末减少 0.58 亿元，主要是由于当期正常折旧摊销所致。2024 年末较 2023 年末减少 1.11 亿元，主要为当期正常折旧摊销所致。2025 年 6 月末较 2024 年末减少 0.24 亿元，主要为当期正常折旧摊销所致。

表 截至 2025 年 6 月末固定资产情况

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	期末账面价值
房屋建筑物	124,928.59	44,439.55	80,489.04
固定资产装修	13,494.10	13,494.10	-
机器设备	61.75	61.75	-
运输设备	366.78	309.31	57.47
电子设备	6,959.89	5,771.74	1,188.15
其他设备	3,298.25	2,597.05	701.19
合计	149,109.35	66,673.50	82,435.85

## (10) 在建工程

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司在建工程分别为 13.21 亿元、8.03 亿元、13.63 亿元和 17.32 亿元，占总资产的比例分别为 3.82%、2.02%、2.80%和 3.42%。2023 年末较年初减少 5.18 亿元，下降比例为 39.20%，主要系本期“T4-02 金科园”项目完工结转与其他工程建造投入相抵所致。2024 年末较年初增加 5.60 亿元，增加比例为 69.72%，主要系本期“T17B-06 新建商办楼（第五中心）”、“T30-2 地块厂房改扩建项目”工程建造投入所致。2025 年 6 月末较年初增加 3.69 亿元，增加比例为 27.02%，主要系本期“T17B-06 新建商办楼（第五中心）”、“T25 号地块通用厂房改扩建项目”工程建造投入所致。

表 发行人在建工程情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
T4-02 金科园	-	-	-	89,145.35
T17B-06 新建商办楼（第五中心）	101,370.07	78,574.33	56,757.17	34,804.28
S7 地块碧云 E 商业中心	3,807.04	3,720.99	926.74	889.10
T30-02 地块通用厂房改扩建	36,292.11	34,512.15	17,727.35	5,604.49

项目	2025 年 6 月 末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
T12B-03 地块通用厂房改扩建	8,771.07	8,527.22	3,248.76	1,523.79
T25 号地块通用厂房改扩建项目	11,873.72	5,566.28	473.73	-
碧云庭装修改造项目	484.01	-	411.40	-
S 类住宅装修项目	3,299.01	2,675.62	357.26	-
金桥智造金吉园修缮项目	1,993.74	1,655.33	-	-
17B-01 碧云玖零装修项目	4,268.77	1,005.32	-	-
其他	1,026.06	98.37	427.85	146.21
合计	173,185.61	136,335.11	80,330.25	132,113.21

#### (11) 递延所得税资产

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司递延所得税资产分别为 10.83 亿元、6.09 亿元、6.93 亿元和 7.26 亿元，占总资产的比例分别为 3.13%、1.53%、1.42%和 1.43%。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及可抵扣暂时性差异在未来适用年度的实际税率。如果未来产生的实际盈利高于或低于预期，则可能需要额外确认或转回递延所得税资产。此外，由于未来是否很可能获得足够的应纳税所得额具有不确定性，部分可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产。

2023 年末递延所得税较年初减少 4.74 亿元，减少比例为 43.78%，主要系对内部交易未实现利润形成的可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产减少所致。2024 年末比期初余额增加 0.84 亿元，增长比例为 13.76%。2025 年 6 月末比期初余额增加 0.34 亿元，增长比例为 4.84%。

#### (二) 负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

表 负债结构分析

单位：万元、%

负债项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	454,901.36	14.10	421,916.65	14.14	368,501.23	16.16	301,482.97	15.63
应付账款	68,543.60	2.12	86,506.98	2.90	157,282.90	6.90	139,662.23	7.24

负债项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
预收款项	15,865.68	0.49	16,588.93	0.56	16,427.22	0.72	14,932.89	0.77
合同负债	630,173.47	19.53	394,001.78	13.20	165,748.19	7.27	398,635.56	20.66
应付职工薪酬	1,725.28	0.05	2,860.05	0.10	3,133.12	0.14	3,273.37	0.17
应交税费	37,693.44	1.17	142,620.93	4.78	129,689.29	5.69	56,603.15	2.93
其他应付款	166,578.33	5.16	160,863.85	5.39	149,489.40	6.56	129,097.55	6.69
一年内到期的非流动负债	409,071.84	12.68	301,825.35	10.11	108,011.47	4.74	25,266.29	1.31
其他流动负债	57,357.81	1.78	35,433.75	1.19	13,406.76	0.59	162,485.31	8.42
<b>流动负债合计</b>	<b>1,841,910.81</b>	<b>57.09</b>	<b>1,562,618.28</b>	<b>52.36</b>	<b>1,111,689.58</b>	<b>48.75</b>	<b>1,231,439.32</b>	<b>63.84</b>
长期借款	761,884.69	23.62	681,863.16	22.85	613,201.29	26.89	304,305.00	15.77
应付债券	511,904.14	15.87	624,713.94	20.93	464,587.64	20.37	279,725.13	14.50
租赁负债	18,781.49	0.58	19,645.51	0.66	-	-	-	-
长期应付款	33,189.77	1.03	33,189.77	1.11	34,712.52	1.52	36,543.98	1.89
递延所得税负债	28,495.53	0.88	31,864.50	1.07	24,559.62	1.08	45,960.86	2.38
递延收益	29,978.03	0.93	30,498.27	1.02	31,538.74	1.38	31,079.24	1.61
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,384,233.66</b>	<b>42.91</b>	<b>1,421,775.15</b>	<b>47.64</b>	<b>1,168,599.81</b>	<b>51.25</b>	<b>697,614.22</b>	<b>36.16</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,226,144.47</b>	<b>100.00</b>	<b>2,984,393.43</b>	<b>100.00</b>	<b>2,280,289.39</b>	<b>100.00</b>	<b>1,929,053.54</b>	<b>100.00</b>

#### （1）短期借款

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司短期借款余额分别为 30.15 亿元、36.85 亿元、42.19 亿元及 45.49 亿元，在总负债中占比分别为 15.63%、16.16%、14.14%和 14.10%。2022 年末与年初基本持平。总体公司短期借款情况基本保持稳定，随着公司业务的扩展及资金需求的变化有所波动。2023 年末较期初余额相比大幅增加，增加金额为 6.70 亿元，增长比例为 22.23%，为银行借款增加所致。2024 年末较期初余额相比增加 5.34 亿元，增长比例为 14.5%，变动幅度较小。

#### （2）应付账款

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司应付账款分别为 13.97 亿元、15.73 亿元、8.65 亿元和 6.85 亿元，占负债总额的比重分别为 7.24%、6.90%、2.90%和 2.12%。2022 年末较年初减少 2.80 亿元，减少比例为 16.69%，主要系支付上海华鑫股份有限公司“金领之都”项目购置款项所致。2023 年末较期初增加了 1.76 亿元，增加比例为 12.62%，主要为应付工程及项目款的增加。2024 年末较

期初减少了 7.08 亿元，减少比例为 45.0%，主要系支付项目工程款所致。2025 年 6 月末较 2024 年末减少了 1.80 亿元，减少比例为 20.77%，主要系支付项目工程款所致。

**表：2025 年 6 月末账龄超过 1 年的应付账款情况**

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海建工七建集团有限公司	5,455.05	尚未完成结算
上海建工四建集团有限公司	11,973.58	尚未完成结算
合计	17,428.63	

**（3）一年内到期的非流动负债**

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 2.53 亿元、10.80 亿元、30.18 亿元和 40.91 亿元。2023 年末较年初增加 8.27 亿元，增长比例为 327.49%，主要系一年内到期需偿还的中期票据和抵押借款增加所致。2024 年末较年初增加 19.38 亿元，变动比例为 179.44%，主要系一年内到期需偿还的信用借款、中期票据和抵押借款增加所致。2025 年 6 月末较年初增加 10.72 亿元，变动比例为 35.53%，主要系一年内到期需偿还的中期票据和抵押借款增加所致。

**（4）合同负债**

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司合同负债分别为 39.86 亿元、16.57 亿元、39.40 亿元和 63.02 亿元，占负债总额的比重分别为 20.66%、7.27%、13.20%和 19.53%。根据新会计准则，发行人将期末预收款项中符合条件的预收销售款确认为合同负债。2024 年末较期初增加 22.83 亿元，增长比例为 137.71%，主要系房产销售款增加所致。2025 年 6 月末较年初增加 23.62 亿元，增幅为 59.94%，主要系房产销售款增加所致。

**（5）其他应付款**

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司其他应付款分别为 12.91 亿元、14.95 亿元、16.09 亿元和 16.66 亿元，占负债总额的比重分别为 6.69%、6.56%、5.39%和 5.16%。其他应付款主要为应付股利、动拆迁补偿、专项工程款和项目保证金等，发行人作为园区开发企业，上述款项为常规支出款项。2023 年末较年初增加 2.04 亿元，增加比例为 15.80%，主要系根据合同约定将期初向上海井

桥商业管理有限公司预收的“T4-3 上海金桥啦啦宝都（日•三井）商业办公”项目款项转入本科目作为租赁保证金及收到“29-04 地块中移动上海研究院”项目代建工程款共同影响所致。2024 年末较年初增加 1.14 亿元，增加比例为 7.61%，变动较小。

表 截至 2025 年 6 月末其他应付款构成情况

单位：万元

项目	期末余额
应付股利	35,490.16
关联方往来款	68,371.05
保证金、押金	50,674.47
暂收款	2,876.76
应付养吸劳人员费用	925.09
代收代付款	1,170.18
房屋维修基金	924.15
应付土地拆迁补偿	698.32
购房意向金	10.90
其他	5,435.26
合计	166,578.33

表 截至 2025 年 6 月末主要大额其他应付款情况

单位：万元

序号	公司名称	是否为关联方	账面价值	款项性质
1	上海北商发企业服务有限公司	是	52,781.02	共同出资成立耘北置业
2	上海宝山工业园投资管理有限公司	是	10,000.00	共同出资成立北郊公司
3	上海金桥（集团）有限公司	是	5,477.21	业务往来款
4	上海新金桥物业经营管理有限公司	是	112.82	业务往来款
合计			68,371.05	

#### （6）应付债券

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司应付债券分别为 27.97 亿元、46.46 亿元、62.47 亿元和 51.19 亿元，2024 年末该科目增加系 2024 年发行的 17.82 亿元 CMBS 和 8 亿元中票以及 2020 年发行的 9 亿元中票重分类至一年内到期的非流动负债所致，2025 年 6 月末该科目减少系 2025 年发行的 12 亿元中票以及



2022 年发行的公司债和 2023 年发行的 10 亿元公司债重分类至一年内到期的非流动负债所致。

#### （7）长期应付款

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司长期应付款分别为 3.65 亿元、3.47 亿元、3.32 亿元和 3.32 亿元，占负债总额的比重分别为 1.89%、1.52%、1.11% 和 1.03%。公司长期应付款主要项目为：土地动拆迁安置人员费用，该笔费用是金桥联发预估的应付金桥经济技术开发区土地动拆迁人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实最低保障费用，每月支付直至退休为止。2022 年期末数较期初有减少，主要原因为支付土地动拆迁安置人员费用所致。2023 年末余额较期初减少了 0.18 亿元，降低比例为 5.01%，主要为支付土地动拆迁养老吸劳人员费用。2024 年末余额较期初减少了 0.15 亿元，主要原因为支付土地动拆迁养老吸劳人员费用所致。

#### （8）有息负债情况

1）报告期末，发行人有息负债余额分别为 91.08 亿元、155.43 亿元、203.03 亿元和 212.40，占同期末总负债的比例分别为 47.21%、68.16%、68.03% 和 65.84%。最近一期末，发行人银行借款余额为 137.55 亿元，占有息负债余额的比例为 64.76%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 172.50 亿元，占有息负债余额的比例为 81.00%。

表：报告期末发行人有息负债余额情况

单位：亿元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	45.49	21.42	42.19	20.78	36.85	23.71	30.15	33.1
一年内到期的非流动负债	40.91	19.26	30.18	14.87	10.80	6.95	2.53	2.77
短期有息负债小计	86.40	40.68	72.37	35.65	47.65	30.66	32.67	35.87
长期借款	76.19	35.87	68.19	33.58	61.32	39.45	30.43	33.41
应付债券	51.19	24.10	62.47	30.77	46.46	29.89	27.97	30.71
长期有息负债小计	127.38	59.97	130.66	64.35	107.78	69.34	58.40	64.12
合计	212.40	100.00	203.03	100.00	155.43	100.00	91.08	100.00

表：报告期末发行人有息负债分类情况

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
----	-------------	-------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	61.82	71.55	137.55	64.76	121.18	59.69	92.93	59.79	62.78	68.93
其中担保贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	52.05	60.24	111.94	52.70	97.13	47.84	76.84	49.44	56.55	62.09
股份制银行	1.49	1.72	14.77	6.95	14.06	6.93	11.41	7.34	6.18	6.79
地方城商行	1.00	1.16	1.00	0.47	9.99	4.92	4.68	3.01	-	-
地方农商行	7.28	8.43	9.84	4.63	-	-	-	-	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	24.58	28.45	74.85	35.24	71.85	35.39	52.50	33.78	28.30	31.07
其中：公司债券	23.91	27.67	23.00	10.83	23.00	11.33	23.00	14.80	13.00	14.27
ABS 产品	0.67	0.78	17.35	8.17	17.35	8.55	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	34.50	16.24	31.50	15.51	29.50	18.98	15.30	16.80
非标融资	-	-	-	-	10.00	4.93	10.00	6.43	-	-

保险融资计划	-	-	-	-	10.00	4.93	10.00	6.43	-	-
合计	86.40	100.00	212.40	100.00	203.03	100.00	155.43	100.00	91.08	100.00

注：发行人 24 金股优、24 金股次为出表型 CMBS，不体现在报表科目中，本表未计算该债券规模。

## 2) 截至本募集说明书签署日存续债券情况

表：截至募集说明书签署日存续债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	发行规模	票面利率	余额
1	25 金桥开发 MTN001	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2025-04-21	-	2030-04-21	12.00	2.19	12.00
2	24 金桥开发 MTN001	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2024-08-09	-	2029-08-09	8.00	2.22	8.00
3	23 金桥开发 MTN001	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2023-08-29	-	2026-08-29	14.50	2.82	14.50
债务融资工具小计						34.50		34.50
4	23 金桥 01	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2023-03-07	2026-03-07	2028-03-07	10.00	3.30	10.00
5	22 金桥债	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2022-11-15	2025-11-15	2027-11-15	13.00	2.99	13.00
公司债券小计						23.00		23.00
6	24 金股次	-	2024-12-06	-	2042-11-01	1.56	2.27	1.56
7	24 金股优	-	2024-12-06	-	2042-11-01	10.44	-	10.44
8	23 金桥次	-	2024-01-23	-	2041-10-31	0.01	3.00	0.01
9	23 金桥优	-	2024-01-23	-	2041-10-31	17.81		17.35
资产证券						29.82		29.36

化产 品小 计								
合计						87.32		86.86

截至本募集说明书签署日，发行人及其主要子公司已发行的债券和债务融资工具没有违约或迟延履行本息的情形。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

### 3) 最近一期末非标融资情况

截至最近一期末，发行人无非标融资情况。

### (三) 现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表 现金流量金额和构成情况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	359,263.34	547,288.47	437,617.24	583,481.62
经营活动现金流出小计	462,727.51	667,192.74	1,107,915.01	836,636.25
经营活动产生的现金流量净额	-103,464.16	-119,904.27	-670,297.77	-253,154.63
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	357,980.30	262,882.56	242,455.70	894,515.49
投资活动现金流出小计	297,076.27	338,303.46	114,710.12	659,773.76
投资活动产生的现金流量净额	60,904.03	-75,420.90	127,745.58	234,741.73
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	451,152.77	957,228.37	1,257,671.73	791,919.48
筹资活动现金流出小计	354,913.28	607,838.48	747,684.87	727,015.74
筹资活动产生的现金流量净额	96,239.49	349,389.89	509,986.86	64,903.74
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>53,681.08</b>	<b>154,078.29</b>	<b>-32,555.64</b>	<b>46,514.84</b>
期末现金及现金等价物余额	437,948.32	384,267.24	230,188.95	262,744.59

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

2022-2024年度及2025年1-6月，发行人的经营活动现金流量净额分别为-25.32亿元、-67.03亿元、-11.99亿元和-10.35亿元，近三年持续为负。

公司的主营业务收入来源于房地产租赁、房地产销售及酒店公寓服务。2022年公司经营活动净现金流为负主要系公司房地产租赁业务建设投入而产生的现金流出计入经营活动现金流出，该业务的租金收入计入经营活动现金流入，2023年公司加大对房地产租赁物业的建设投入，新项目较多，而此类租赁物业具有回收期长的特点，同时，由于金桥区域土地稀缺性，公司对于持有物业出售态度较为谨慎，故2023年经营现金流量金额进一步减少。2024年发行人收入结构中房产租赁收入已增加至超过60%，传统住宅销售已不足10%，导致经营活动现金净额为负的情况有所改善，但整体仍为负。2025年1-6月经营活动现金流量净额较上年同期减少5.90亿元，主要因为本期支付碧云综合体项目补地价款及缴纳的税金有所增加。

发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要系发行人从事的房地产业务周期导致的经营活动现金流入和流出存在一定时间错配所致，符合发行人相关业务板块的经营特征。发行人经营活动产生的净现金流量呈现一定波动性具有较为充分的合理性，对发行人偿债能力不构成重大不利影响。

报告期内，发行人主营收入分别为50.53亿元、65.85亿元、27.25亿元和9.59亿元，为其债务偿还提供了较为稳定的收入来源。

截至2025年6月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计256.52亿元，已使用额度137.63亿元，尚未使用的授信额度为118.89亿元。具有较强的资金应急能力。

综上，发行人较为稳定的营业收入、尚未使用的授信额度，以及非受限的货币资金，保障了未来有息债务的偿还。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2022-2024年度及2025年1-6月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为23.47亿元、12.77亿元、-7.54亿元和6.09亿元。2023年投资活动产生的现金流量净额较上年减少10.70亿元，主要系净购买的结构性存款产品较上年有所增加所致。2024年投资活动产生的现金流量净额较上年减少20.32亿元，主要系净购

买的结构性存款产品较上年有所减少所致。2025年1-6月，发行人投资活动产生的现金流量为6.09亿元，主要系本年度赎回购买结构性存款所致。

报告期内，发行人投资活动现金流出小计分别为65.98亿元、11.47亿元、33.83亿元和29.71亿元，主要为购买结构性存款产品所致。报告期内，发行人投资活动支出的结构性存款产品风险较低，投资期限基本为一年以内，预期收益较为稳定，回收灵活。相关投资对发行人本次债券偿付能力无重大影响，未来的投资收益及本金可对本次债券偿付形成一定保障。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 6.49 亿元、51.00 亿元、34.94 亿元和 9.62 亿元。2023 年筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 44.51 亿元，主要系净借入的银行借款较上年有所减少所致。2024 年筹资活动产生的现金流量净额较上年减少 16.06 亿元，主要系净借入的银行借款较上年同期有所减少所致。2025 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量为 9.62 亿元，较上年同期减少 25.52 亿元，主要系本期净融入的有息负债较上年同期有所减少所致。

### （四）偿债能力分析

表 偿债能力指标

单位：%，次

项目	2025 年 6 月末 /2025 年 1-6 月	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度
资产负债率	63.66	61.36	57.32	55.84
流动比率	1.77	1.96	2.09	1.35
速动比率	0.42	0.50	0.36	0.42
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	2.62	3.81	6.91	8.66

截至 2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的资产负债率分别为 55.84%、57.32%、61.36%和 63.66%。金桥股份作为金桥经济技术开发区的建设营运企业，需要大量的资金投入园区的开发中，在如此密集的资金需求下，公司仍然维持着较低的资产负债率，体现了公司良好的长期偿债能力。

截至 2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的流动比率分别为 1.35、



2.09、1.96 和 1.77，速动比率分别为 0.42、0.36、0.50 和 0.42。近三年及一期发行人速动比率显著低于同期流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比较大。公司各项数据整体良好，保持总体稳定。

2022-2024 年度以及 2025 年 1-6 月，EBITDA 利息保障倍数为 8.66、6.91、3.81 和 2.62，具有较好的利息覆盖能力。

### （五）盈利能力分析

表 盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	96,124.05	272,478.63	658,531.09	505,349.36
营业成本	40,633.60	133,583.53	210,198.52	158,705.85
投资收益	2,175.91	87,098.71	4,122.64	12,373.00
利润总额	20,662.19	134,375.55	240,786.68	208,757.79
净利润	15,707.80	97,801.88	179,828.62	155,227.73
主营业务毛利率	57.73	51.00	68.35	68.61
平均总资产回报率	0.77	4.15	7.64	7.14
加权平均净资产收益率	1.21	7.00	13.43	12.76

发行人经营情况稳定，营业收入随着房地产销售情况呈现阶段性的波动。发行人主营业务占比较高，主要为房地产租赁、房地产销售、酒店式公寓收入三个板块。公司作为园区开发企业，有早期的资本积累优势，以及行业的特性，故而营业毛利率较高，毛利率稳定维持在 50%以上，属于同业较高水平。总体来说，公司的平均总资产回报率和加权平均净资产收益率呈现平稳的态势，显示公司良好的盈利能力和稳定经营的形势。

#### 1、营业收入

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 50.53 亿元、65.85 亿元、27.25 亿元和 9.61 亿元。2023 年较 2022 年增加 15.32 亿元，增加比例 30.31%，主要系办公物业销售收入增加。2024 年较 2023 年减少 38.61 亿元，减少比例 58.62%，主要系上期销售的楼盘碧云尊邸已基本在上期交付完毕，本期销售收入较少。2025 年 1-6 月的营业收入较上年同期减少 4.92 亿元，降幅为 33.84%，主要系上年同期与本期所结转项目的差异所导致，上年同期结转项目

有 Office Park 金湘园 T28-5 研发办公楼销售、38-06#地块土地使用权转让、临港碧云壹零项目第二批次车库（位）销售等，本期仅有碧云尊邸项目零星尾盘、第一、二批次车库（位）销售收入结转所致。

## 2、营业成本

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 15.87 亿元、21.02 亿元、13.36 亿元和 4.06 亿元。2023 年较 2022 年增加 5.15 亿元，增长比例为 32.45%，主要系办公物业销售成本增加。2024 年较 2023 年减少 7.66 亿元，减少比例 36.45%，主要系上期销售的楼盘碧云尊邸已基本在上期交付完毕，本期结转项目成本较少。2025 年 1-6 月的营业收入较上年同期减少 1.73 亿元，降幅为 29.85%，主要系上年同期与本期所结转项目的差异所导致。

## 3、净利润

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人净利润分别为 15.52 亿元、17.98 亿元、9.78 亿元和 1.57 亿元。2023 年较 2022 年增加了 2.46 亿元，略有增长。2024 年较 2023 年减少了 8.20 亿元，降幅为 45.61%，主要系上期销售的楼盘碧云尊邸已基本在上期交付完毕且毛利较高，本期结转项目利润较少所致。

公司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、公寓、商业地产等，并在基金投资、产业服务、孵化创新、服务公寓、物业管理、商业管理等领域持续发力，加快推进公司战略转型。报告期内，公司基于自身的“十四五”战略发展规划，积极推动主业发展创新、做强产业功能，积极构建“产业投资服务+城市开发运营”双轮驱动的主营业务模式，持续提升公司开发能级和核心竞争力，着力推动公司高质量发展，预计净利润波动对发行人盈利可持续性 & 偿债能力不会造成重大不利影响。

## 4、期间费用

表 发行人期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例

销售费用	1,792.20	1.86	4,279.26	1.57	2,898.97	0.44	2,387.51	0.47
管理费用	6,365.56	6.62	13,913.17	5.11	12,612.77	1.92	11,365.23	2.25
财务费用	17,995.59	18.72	44,960.51	16.50	39,915.09	6.06	27,591.24	5.46
期间费用合计	<b>26,153.35</b>	<b>27.21</b>	<b>63,152.95</b>	<b>23.18</b>	<b>55,426.83</b>	<b>8.42</b>	<b>41,343.98</b>	<b>8.18</b>

#### （1）销售费用

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人销售费用分别为 2,387.51 万元、2,898.97 万元、4,279.26 万元和 1,792.20 万元，占营业收入的比例分别为 0.47%、0.44%、1.57%和 1.86%，主要包括广告宣传费和销售服务费。2023 年发行人销售费用较 2022 年增加 21.42%，主要系广告宣传费和装修费增加所致。2024 年发行人销售费用较 2023 年增加 47.61%，主要系销售服务费、装修费及物业服务费增加所致。

#### （2）管理费用

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人的管理费用分别为 11,365.23 万元、12,612.77 万元、13,913.17 万元和 6,365.56 万元，管理费用占营业收入的比例分别为 2.25%、1.92%、5.11%和 6.62%，变动幅度不大。发行人管理费用主要由职工薪酬和中介机构费组成。

#### （3）财务费用

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人的财务费用分别为 27,591.24 万元、39,915.09 万元、44,960.51 万元和 17,995.59 万元，财务费用占营业收入的比例分别为 5.46%、6.06%、16.50%和 18.72%，变动幅度不大，发行人财务费用主要是利息费用。2023 年发行人财务费用较上年增加 44.67%，主要系本期有息金融负债增加而相应的利息费用增加所致；2024 年发行人财务费用较上年增加 12.64%，主要系随各项工程竣工，相关借款费用停止资本化导致计入损益的利息费用增加所致。

### 5、投资收益

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人投资收益分别为 1.24 亿元、0.41 亿元、8.71 亿元和 0.22 亿元。2023 年较 2022 年减少 0.83 亿元，降低比例为 66.68%，主要系本期购买的结构性存款等交易性金融资产收益减少所致。2024

年较 2023 年增加 8.30 亿元，增加比例为 2,012.69%，主要系发行类 REITs 产品取得投资收益所致。具体情况如下：

（1）交易概述

交易标的名称：上海新金桥广场实业有限公司 100% 股权

交易事项：转让

交易价格：不低于经浦东新区国资委备案价格，最终交易价格根据公开挂牌结果确定。

标的公司账面值：截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司所有者权益合计 3.61 亿元

为优化经营模式、盘活存量资产、提升运营效率，浦东金桥将通过上海联合产权交易所挂牌转让标的公司全部股权及对该公司享有的债权（如有），并作为原始权益人，以标的公司所持有的位于上海市北京西路 1-39 号（单号）等的物业资产（产权证号：沪房地黄字（2007）第 000632 号，以下简称“标的资产”）作为底层标的物业，开展资产证券化事项。计划管理人拟设立专项计划并代表专项计划参与标的公司全部股权的摘牌。

（2）交易安排、协议签署情况及履约进展

关于发行资产支持证券的事项，2024 年 4 月 10 日召开的浦东金桥第十届董事会第十三次会议上，已审议通过《关于同意公司注册发行债券类产品及一般性授权事宜的议案》；并于 2024 年 5 月 28 日召开的浦东金桥 2023 年年度股东大会上，也审议通过了《关于公司注册发行债券类产品及一般性授权事宜》。

关于标的公司股权转让的事项，2024 年 10 月 30 日召开的浦东金桥第十届董事会第十七次会议上，已审议通过本次交易的相关议案，全体董事一致同意。

上海证券交易所于 2024 年 11 月 13 日出具了《关于对国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2024〕3061 号）。

“国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划”已于 2024 年 12 月 9 日成功设立，发行金额人民币 12 亿元，发行期限 18（3+3+3+3+3+3）年，票面利率 2.27%，债项评级 AAA。

2024 年 12 月 13 日，上海联合产权交易所官网公告了“产权成交公告”，标的公司股权已成交，成交价格为 11.98 亿元。上海联合产权交易所有限公司出

具了《产权交易凭证（A1 类 - 挂牌类）》，确认受让方为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划”（100.00%））。

交易双方签订了《上海市产权交易合同（2024 版）》（编号：G32024SH1000322），甲方（转让方）为上海金桥出口加工区开发股份有限公司，乙方（受让方）为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划”）。

（3）对发行人偿债能力的影响分析

本次股权转让的价款按上述合同约定，浦东金桥已全部收讫。转让后，标的公司将不再纳入公司合并报表范围。同时，浦东金桥通过本次交易开展资产证券化，可以盘活存量资产，加快资金回笼，提高运营效率，优化公司资产结构、经营模式。上述事项预计不会对发行人盈利水平、盈利可持续性造成重大不利影响。

（六）关联交易情况

1、报告期内，发行人主要关联方如下：

（1）发行人母公司情况

序号	关联方名称	持有发行人股份的比例（%）	关联关系
1	上海金桥（集团）有限公司	49.37	母公司

（2）发行人子公司情况

子公司名称	取得方式
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	设立
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	同一控制下企业合并
上海盛讯投资有限公司	设立
上海由鹏资产管理有限公司	设立
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	设立
上海由川企业管理有限公司	设立
上海金桥智造企业发展有限公司(原名：上海由宏企业管理有限公司)	设立
上海综奥建设开发有限公司	设立
上海综诺建设开发有限公司	设立

子公司名称	取得方式
上海综舜建设开发有限公司	设立
上海耘北置业有限公司	设立
上海耘周置业有限公司	设立
上海耘桥置业有限公司	设立
上海碧云酒店管理有限公司	设立
上海碧云商业经营管理有限公司	设立
上海金桥投资合伙企业(有限合伙)	设立
上海金资创投一期创业投资合伙企业(有限合伙)	设立

## (3) 发行人合营和联营企业情况

序号	关联方名称	关联关系
1	上海新金桥物业经营管理有限公司	受同一母公司控制的联营企业
2	上海新金桥物业管理有限公司	受同一母公司控制的联营企业
3	上海博瑞吉信息科技有限公司	联营企业
4	上海盛盛私募基金管理有限公司	联营企业

## (4) 发行人的其他关联方情况

序号	关联方名称	关联关系
1	上海新金桥建设发展有限公司	母公司的控股子公司
2	上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	母公司的控股子公司
3	上海新金桥能源科技有限公司	母公司的控股子公司
4	上海北商发企业服务有限公司	持有子公司上海耘北置业有限公司 20%股权的少数股东
5	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	原公司董事曾在该公司担任董事
6	上海浦东建设股份有限公司	母公司管理层曾担任董事的企业
7	上海宝山工业园投资管理有限公司	持有子公司上海北郊未来产业园开发运营有限公司 40%股权的少数股东

## 2、报告期内，发行人主要关联交易如下：

## (1) 采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年
上海新金桥物业经营管理有限公司	接受劳务	874.54	2,161.88
上海新金桥建设发展有限公司	接受劳务	-	1,979.92

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年
上海新金桥能源科技有限公司	接受劳务	-	274.91

## (2) 关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 1-6 月	2024 年
上海金桥(集团)有限公司	投资性房地产	-	787.09
上海新金桥能源科技有限公司	投资性房地产	65.30	129.75
上海新金桥物业经营管理有限公司	投资性房地产	53.63	89.12
上海盛盛私募基金管理有限公司	投资性房地产	17.89	78.80
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	投资性房地产	-	30.77

## (3) 其他关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2025 年 1-6 月	2024 年
上海金桥(集团)有限公司	股利分配	按持股比例	-	31,582.64
上海新金桥物业经营管理有限公司	接受股利分配	按持股比例	-	542.42
上海金桥(集团)有限公司	计提资金占用费	按银行同期贷款利率	-	166.88
上海北商发企业服务有限公司	收到往来款	按协议	-	1,000.00
上海北商发企业服务有限公司	计提资金占用费	按银行同期贷款利率	-	2,873.27
上海北商发企业服务有限公司	归还往来款	按协议	17,477.07	-
上海宝山工业园投资管理有限公司	收到往来款	按协议	10,000.00	-

## (4) 应收、应付关联方等未结算项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末
应付账款	上海新金桥物业经营管理有限公司	1,103.27	1,342.58
应付账款	上海新金桥建设发展有限公司	1,207.64	1,207.64
应付账款	上海新金桥能源科技有限公司	22.04	22.04
其他应付款	上海新金桥物业经营管理有限公司	112.82	111.11
其他应付款	上海金桥(集团)有限公司	5,477.21	5,477.21

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末
其他应付款	上海北商发企业服务有限公司	52,781.02	70,258.08
其他应付款	上海宝山工业园投资管理有限公司	10,000.00	-

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。公司制定了相关的关联交易管理制度，对关联交易的审批、关联交易的回避、关联交易的定价和金额都作出了相应的规定和要求。

公司拟进行的关联交易，首先由公司总经理办公会议研究讨论，公司职能部门向公司总经理室提出书面报告，就该关联交易的具体内容、定价依据等事项做出详细说明并提交有关书面材料。公司拟与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外）、拟与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易（公司提供担保除外）以及依法应由董事会审议的关联交易，由总经理提交董事会审议批准；公司拟与关联人达成的交易总额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）以及依法应由股东大会审议的关联交易，由董事会审议后提交股东大会审议批准；除应由董事会、股东大会批准的关联交易外，公司其他关联交易均由总经理办公会议批准。

公司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定价的，按照协议定价。公司与相关企业的正常关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。

**（七）对外担保情况**

截至 2025 年 6 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 236,263.76 万元，占净资产的比例为 12.83%，占总资产的比例为 4.66%，情况如下：

单位：万元

序号	担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	上海金桥出口加	商品房	否	236,263.76	连带	至办理房地产权



序号	担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
	工区房地产发展有限公司	购买者			责任担保	证止
	合计	-	-	236,263.76	-	-

#### （八）重大未决诉讼、仲裁情况

2025 年 6 月末，发行人及境内重要子公司不存在重大诉讼或仲裁情况。

#### （九）受限资产情况

截至 2025 年 6 月末，发行人受限资产账面价值余额为 2,472,409.18 万元，占净资产的比例为 134.27%，占总资产的比例为 48.79%。情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限类型	受限情况	目前状态
货币资金	461.20	其他	保函保证金	受限中
	69,400.00	其他	商品房预售资金	受限中
存货	1,777,485.08	抵押	借款抵押物	受限中
固定资产	2,064.50	抵押	借款抵押物	受限中
投资性房地产	484,709.50	抵押	借款抵押物	受限中
	36,918.82	抵押	CMBS 抵押物	受限中
在建工程	101,370.07	抵押	借款抵押物	受限中
合计	2,472,409.18			

另外发行人签订了《国君华安资产-金桥股份 office park 总部园资产支持专项计划质押合同》将 office park 的未来租金质押给该计划的 23 金桥优的投资人，其中质押应收租金为 17.82 亿元。除以上情况，发行人无其他未来收益权质押。

发行人资产受限主要系房地产业务需要所致，符合行业特点，对发行人偿债能力无重大不利影响。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本次债券的信用评级情况

#### （一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2025 年 9 月 4 日对发行人出的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

本次债券不进行信用评级，本期公司债券未作债项评级。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

（1）资金平衡压力。持续的业务扩张过程中，浦东金桥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。

（2）债务负担加重。浦东金桥在建和拟建项目投资规模较大，持续的资金支出需求将加重公司的债务负担。

（3）金融资产市值波动风险。浦东金桥其他权益工具投资规模较大，相关资产面临市价波动风险，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。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

#### （四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在信用评级报告有效期内，评级机构将在需要时进行定期或不定期跟踪评级。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告、终止评级等评级行动。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 6 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 256.52 亿元，已使用额度 137.63 亿元，尚未使用的授信额度为 118.89 亿元。

具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

授信银行	总额度	已用额度	未使用额度
中国农业银行	46.79	22.33	24.46
浦发银行	33.10	14.24	18.86
中国银行	19.50	9.33	10.17
工商银行浦开发	20.63	15.62	5.01
工商银行普陀	29.00	17.06	11.94
建设银行	63.10	37.30	25.80
交通银行	8.50	6.43	2.07
上海银行	2.00	1.00	1.00
民生银行	6.00	1.00	5.00
中信银行	2.00	-	2.00
农商银行	25.90	13.32	12.58
合计	256.52	137.63	118.89

### （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

### （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

#### 1. 报告期末发行人及子公司债券发行及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券 25 只，累计发行规模 189.62 亿元，累计偿还债券 102.90 亿元。报告期内发行人共发行债券 10 只，累计发行金额 98.62 亿元。

#### 2. 截至募集说明书签署日发行人及子公司已发行尚未兑付债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 86.86 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	25 金桥开发	上海金桥出口加工	2025-04-21	-	2030-04-21	5.00	12.00	2.19	12.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
	MTN001	区开发股份有限公司							
2	24 金桥开发 MTN001	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2024-08-09	-	2029-08-09	5.00	8.00	2.22	8.00
3	23 金桥开发 MTN001	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2023-08-29	-	2026-08-29	3+2	14.50	2.82	14.50
债务融资工具小计							34.50		34.50
4	23 金桥 01	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2023-03-07	2026-03-07	2028-03-07	3+2	10.00	3.30	10.00
5	22 金桥债	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2022-11-15	2025-11-15	2027-11-15	3+2	13.00	2.99	13.00
公司债券小计							23.00		23.00
6	24 金股次	-	2024-12-06	-	2042-11-01	17.90	1.56	2.27	1.56
7	24 金股优	-	2024-12-06	-	2042-11-01	17.90	10.44	-	10.44
8	23 金桥次	-	2024-01-23	-	2041-10-31	17.77	0.01	3.00	0.01
9	23 金桥优	-	2024-01-23	-	2041-10-31	17.77	17.81		17.35
资产证券化产品小计							29.82		29.36
合计							87.32		86.86

截至本募集说明书签署日，发行人及其主要子公司已发行的债券和债务融资工具没有违约或迟延履行本息的情形。

### **3. 发行人发行的永续期债券情况**

截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续永续期债。

### **4. 发行人同期申报其他信用类债券情况**

截至本募集说明书出具日，发行人同期不存在申报其他信用类债券的情况。

### **5. 发行人尚未发行的各债券品种额度**

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

#### **（四）其他影响资信情况的重大事项**

报告期内，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节 增信情况

本次债券无信用增进。

## 第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。本次公司债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据2022年7月1日起生效的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会

适用的税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵消。



## 第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

### 一、信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

#### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1. 公司应在最先发生的以下任一时点，及时履行重大事件的信息披露义务：

- （1）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司应及时披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- ①该重大事件难以保密；
- ②该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；
- ③公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

2. 公司披露重大事件后，已披露的重大事件出现可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的进展或者变化的，应及时披露进展或者变化情况、可能产生的影响。

3. 公司控股子公司发生上述规定的重大事件，可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司应履行信息披露义务。

公司参股公司发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的事件的，公司应履行信息披露义务。

4. 涉及公司的收购、合并、分立、发行股份、回购股份等行为导致公司股本总额、股东、实际控制人等发生重大变化的，公司应依法履行报告、公告义务，披露权益变动情况。

5. 公司证券及其衍生品种交易被中国证券监督管理委员会或者上海证券交易所认定为异常交易的，公司应及时了解造成证券及其衍生品种交易异常波动

的影响因素，并及时披露。

## （二）信息披露事务管理部门及其负责人职责

1. 公司董事会办公室是负责信息披露事务的常设机构，即信息披露事务管理部门。信息披露事务管理制度由董事会办公室制订，并提交公司董事会审议通过。

2. 信息披露事务管理制度由公司董事会负责实施，公司董事长或总经理为实施信息披露事务管理制度的第一责任人，董事会秘书是公司信息披露的具体执行人和上海证券交易所指定联络人，协调实施信息披露事务，董事会办公室为信息披露事务的日常管理部门。

3. 信息披露事务管理制度由公司监事会负责监督。监事会可以对信息披露事务管理制度的实施情况进行定期或不定期检查，若发现重大缺陷应及时督促公司董事会进行改正，并根据需要，要求董事会对制度予以修订。董事会不予更正的，监事会可以向上海证券交易所报告。经上海证券交易所形式审核后，发布监事会公告。

4. 公司信息披露责任人及职责：

（1）董事长或总经理为信息披露第一责任人；

（2）董事和董事会应勤勉尽责，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整；

（3）监事和监事会除应确保有关监事会公告内容真实、准确、完整外，还应负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督；

（4）董事会秘书负责协调实施信息披露，董事会办公室具体办理信息披露工作；

（5）高级管理人员应及时报告经营或财务方面出现的重大事件；

（6）董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员有责任保证公司董事会秘书参加和列席与公司经营有关的重要会议。及时知悉公司组织与运作的重大信息对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应披露的信息。董事会秘书有权随时了解公司财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的有关文件。

（7）公司各部门、子公司负责人为本部门、公司信息披露报告责任人。该负责人应督促本部门或公司严格执行信息披露事务管理制度，确保本部门或公

公司发生的应予披露的重大信息及时通报公司董事会秘书。

### **（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责**

1. 公司董事会应对信息披露事务管理制度的年度实施情况进行自我评估，在年度报告中，披露关于信息披露事务管理制度的实施情况。

监事会可以对公司信息披露事务管理制度实施情况进行年度评价，可在年度报告中的监事会报告部分进行披露。

2. 董事、高级管理人员应对定期报告签署书面确认意见，监事会应对定期报告提出书面审核意见，说明董事会的编制和审核程序符合法律、行政法规和中国证券监督管理委员会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

董事、监事、高级管理人员对定期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应陈述理由和发表意见；

董事会秘书负责组织定期报告的披露工作；

定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，董事会应针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

3. 董事和董事会应勤勉尽责，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整；

监事和监事会除应确保有关监事会公告内容真实、准确、完整外，还应负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督；

董事会秘书负责协调实施信息披露，董事会办公室具体办理信息披露工作；

高级管理人员应及时报告经营或财务方面出现的重大事件；

董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员有责任保证公司董事会秘书参加和列席与公司经营有关的重要会议。及时知悉公司组织与运作的重大信息对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应披露的信息。董事会秘书有权随时了解公司财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的有关文件。

### **（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程**

1. 公司定期报告的编制、审核、披露程序：

（1）财务部门负责编制会计数据、财务指标、财务分析及财务会计报告，业务部门负责提供经营信息及数据，董事会秘书组织汇编定期报告，经总经理、

董事长审定后提请董事会审议；

- (2) 董事会秘书负责报送董事、监事；
- (3) 董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；
- (4) 监事会负责审核定期报告；

(5) 董事、高级管理人员应对定期报告签署书面确认意见，监事会应对定期报告提出书面审核意见，说明董事会的编制和审核程序符合法律、行政法规和中国证券监督管理委员会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

董事、监事、高级管理人员对定期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应陈述理由和发表意见；

- (6) 董事会秘书负责组织定期报告的披露工作；

(7) 定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，董事会应针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

## 2. 临时报告的编制、审核、披露程序：

(1) 董事会秘书接到各部门或子公司的信息披露事项报告后，应及时组织编制临时报告。

(2) 董事会秘书应按法律法规和公司章程的规定，履行完法定审批程序后，及时披露股东大会决议、董事会会议决议、监事会会议决议。

(3) 董事会秘书应履行以下审批手续后，方可公开披露除股东大会决议、董事会决议、监事会决议以外的临时报告：

- 1) 以董事会名义发布的临时报告应提交董事长审核签发；
- 2) 以监事会名义发布的临时报告应提交监事长审核签发。

## (五) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1. 公司各部门、子公司在发生应予披露信息事项时，其负责人应第一时间通报董事会秘书，填报信息披露情况表，提供有关信息、数据，由董事会秘书呈报总经理、董事长。董事长在接到报告后，应立即向董事会报告，并敦促董事会秘书组织信息披露工作。

2. 公司各部门、子公司有义务积极配合董事会秘书做好信息披露工作，及时、准确、完整提供信息披露所需的信息和数据。

各部门、子公司的负责人是本部门及公司信息报告责任人，负责向公司董

事会秘书通报信息并承担相应责任。

## **二、本次债券存续期内定期信息披露安排**

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

## **三、本次债券存续期内重大事项披露**

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

## **四、本次债券还本付息信息披露**

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺，在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 5%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额（每次应偿付金额根据回售登记数据计算）的 5%。

（二）发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第十节“一、发行人偿债保障措施承诺”第（三）项约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第十节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

### 二、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反第（一）条约定的资信维持承诺

情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

### 三、救济措施

（一）如发行人违反第十节“一、发行人偿债保障措施承诺”要求且未能在第十节“一、发行人偿债保障措施承诺”第（三）项约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

## 四、偿债计划及偿债保障措施

### （一）偿债计划

本次债券的起息日为【】年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。【】年至【】年间每年的【】月【】日为本次债券上一计息年度的付息日；

本次债券兑付日为【】年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）；

本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

### （二）偿债资金来源

#### 1、稳定的盈利能力

报告期内，发行人营业收入分别为 50.53 亿元、65.85 亿元、27.25 亿元和 9.61 亿元，主营业务收入来源于房地产销售、地产租赁、酒店租赁等业务，地产租赁和酒店租赁业务收入稳定，已成长为发行人的核心业务。报告期内，发行人利润总额为 20.88 亿元、24.08 亿元、13.44 亿元和 2.07 亿元，发行人经营情况良好，主营业务毛利率为 68.61%、68.35%、51.00%和 57.73%，毛利率保持在较高水准，整理盈利能力较好。

## 2、充足的货币资金

截至 2025 年 6 月末，发行人合并口径的货币资金为 50.78 亿元；发行人注重对资产流动性的管理，现有资产必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 6 月末，公司的流动资产合计 326.42 亿元，良好的现金及资产流动性可为发行人偿债进一步提供支持。

## 3、顺畅的融资渠道提供有力支持

公司成立以来未发生过债务违约事件，信用记录良好，与银行、券商等金融机构保持着良好的合作关系。必要时，公司可以通过直接、间接融资筹集资金以偿还到期债务。

公司与多家银行保持着长期良好的合作关系。截至 2025 年 6 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 256.52 亿元，已使用额度 137.63 亿元，尚未使用的授信额度为 118.89 亿元。具有较强的资金应急能力。公司与国内多家银行合作关系稳固，各主要合作银行对发行人授信政策未发生重大变化，间接融资渠道畅通，为发行人偿债能力提供一定保障。

## （三）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

### 1、制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范



围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## 2、切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据董事会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

## 3、设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

## 4、制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

## 5、充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节债券受托管理人”。

## 6、严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管

理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

#### 7、设立偿债专项账户

本公司拟设立本次债券偿债专项账户，用于本次债券募集资金的存放、使用及监管。偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金，保证本次债券本息的按时足额支付。若偿债专项账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第（六）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第（六）项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。本次债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）项、

第（二）项、第（三）项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为逾期本金\*票面利率\*逾期天数/365。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人协商确定。

（三）争议解决的方式：

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向北京仲裁委员会提起仲裁。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

### 第一章 总则

1.1 为规范上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其

规定或约定。

#### 1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关费用（包括信息披露费用、与债券持有人会议相关的合理费用、持有人会议律师见证费用等）由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

### 第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

#### 2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.根据监管规则或募集说明书约定变更募集资金使用计划需要召开持有人会议的；

#### e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

#### 2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或

者其他有利于投资者权益保护的措施等)的:

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息;

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债,未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人母公司最近一期经审计净资产【10%】以上,且可能导致本期债券发生违约的;

c.发行人合并报表范围内的重要子公司(指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目【30%】以上的子公司)已经或预计不能按期支付有息负债,未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产【10%】以上,且可能导致本期债券发生违约的;

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司(指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司)发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的;

e.发行人管理层不能正常履行职责,导致发行人偿债能力面临严重不确定性的;

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的;

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的;

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的;

2.2.6 法律法规规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### 第三章 债券持有人会议的筹备

#### 第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间,出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的,受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议,经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## 第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与



相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 第三节会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### 第四章 债券持有人会议的召开及决议

##### 第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据

本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他

利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存

在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 第三节债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合

条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## 第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约

定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。



5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 第六章 特别约定

### 第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## 第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

## 第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，本公司聘请国泰海通证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人

根据发行人（以下简称“甲方”）与国泰海通证券股份有限公司（以下简称“乙方”）签署的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》，国泰海通证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本次债券的债券受托管理人。发行人同意聘任国泰海通证券股份有限公司，并接受受托管理人的监督。

国泰海通证券股份有限公司由原国泰君安证券股份有限公司通过换股吸收合并原海通证券股份有限公司，于 2025 年 4 月 3 日完成公司名称、注册资本等事项的市场主体变更登记手续，目前注册资本 176.30 亿元，注册地为上海，董事长/法定代表人为朱健。本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系人：时光、张臻超、刘越

电话：（021）38676666

传真：（021）38670666

### 二、《债券受托管理协议》的主要条款

## 第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

### 1.2 定义与解释

“本次债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的发行规模不超过人民币 30 亿元（以主管部门注册的发行规模为准）的上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，本期债券指本次债券。

“本期债券条款”指募集说明书中约定的本期债券条款。

“承销协议”指发行人和本期债券主承销商签署的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》和对该协议的所有修订和补充。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“交易日”指证券交易场所的营业日。

“募集说明书”指发行人为发行本期债券而制作的债券募集说明书，本期债券分期发行的，募集说明书分别指各期债券募集说明书。

“人民币”指中国的法定货币。

“协议”指本协议以及对本协议不时补充或修订的补充协议。

“《债券持有人会议规则》”指国泰海通证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人与发行人制订的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人会议召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本期债券的投资者。

“表决权”指当债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权，但不包括《持有人会议规则》规定的无表决权情形。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的中国证监会派出机构。

“交易所”指上海证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

## 第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、本协议、债券持有人会议规则的约定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定及债券持有人会议规则与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书、债券持有人会议规则和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议、债券持有人会议规则或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 在本期债券存续期限内，乙方将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照本协议的约定以及债券持有人会议的授权，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

2.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

### 第三条甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，故意损害债券持有人权益。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并接受乙方对上述资金的接收、存储、划转情况进行监督。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。甲方应当于变更决策程序完成后的 2 个交易日内，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途、已履行的变更程序、变更后募集资金用途的合法合规情况。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，【每月】及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职务；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处



罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）中国证监会及自律组织等主管部门规定、募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；

（二十九）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

- （三）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时；
- （五）该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现市场传闻；
- （六）其他甲方知道或者应当知道的情形。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

本条提及的甲方包括根据法律、法规和规则所指的甲方、甲方子公司、甲方重要子公司、甲方控股股东、甲方实际控制人或其他相关关联方等。交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

本条提及的重大、影响偿债能力等界定标准如在法律、法规和规则中有规定的，从其规定。

3.8 甲方及其董事、监事、高级管理人员应当全面配合受托管理人履行受托管理职责，并应当促使其控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构全面配合受托管理人履行受托管理职责，积极、及时提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，并确保内容真实、准确、完整，维护债券持有人合法权益。

3.9 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经乙方要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

3.10 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

3.11 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

- （一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.12 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

乙方或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，甲方应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。甲方应承担因追加担保和履行上述后续偿债措施而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

（一）部分偿付及其安排；

（二）全部偿付措施及其实现期限；

（三）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；

（四）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.14 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.15 甲方预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措

施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

甲方出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、相关规则和募集说明书的约定，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作。

本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与乙方的工作职责应当明确区分，不得干扰乙方正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.16 甲方应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

3.17 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.18 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【姓名：凌云；职务：计划财务部副总经理；联系方式：021-50308733】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

3.19 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.20 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.21 甲方应当根据本协议第 4.21、4.22 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由

甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向甲方进行追偿。

3.22 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

#### 第四条乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照【每月】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）【每年】查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）【每季度】调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）【每年】对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）【每年】约见甲方或者增信主体进行谈话；

（六）【每年】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）【每月】查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）【每月】结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当【每月】检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当【每月】检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.7 乙方应当【每年】对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，督促甲方报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向甲方进行追偿，同时甲方应承担相应的违约责任。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。乙方有权聘请律师等专业人士协助乙方处理上述谈判或者诉讼事务，根据债券持有人的授权行使权利或采取行动而发生的诉讼或仲裁费、律师费等费用之承担按照本协议第【四】条的规定执行。乙方根据债券持有人的授权代表持有人参与诉讼、仲裁、破产等法律程序的，法律后果由相关的持有人承担。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解甲方

的偿债资金准备情况与资金到位情况，乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，产生的相关费用由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失、乙方应得到保护且不对此承担责任。

4.20 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。



甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

#### 一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺，在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 5%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额（每次应偿付金额根据回售登记数据计算）的 5%。

（二）发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照“一、发行人偿债保障措施承诺”第（三）项约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

#### 二、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力

相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

### 三、救济措施

（一）如发行人违反“一、发行人偿债保障措施承诺”要求且未能在“一、发行人偿债保障措施承诺”第（三）项约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

4.21 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.22 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任债券受托管理人的报酬为 1 万元。

4.23 本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

4.24 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付，并有权向甲方进行追偿：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### 第五条受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

- (七) 债券持有人会议召开的情况;
- (八) 甲方偿债意愿和能力分析;
- (九) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内, 出现以下情形的, 乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告:

- (一) 乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的;
- (二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的;
- (三) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券;
- (四) 出现第 3.7 条第 (一) 项至第 (二十四) 项等情形的;
- (五) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的, 或者拒绝配合受托管理工作的, 且经提醒后仍拒绝补充、纠正, 导致乙方无法履行受托管理职责, 乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施 (如有) 等。

5.4 为乙方出具受托管理事务报告之目的, 甲方应及时、准确、完整的提供乙方所需的相关信息、文件。甲方应保证其提供的的相关信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## 第六条 利益冲突的风险防范机制

### 6.1 乙方不得担任本期债券受托管理人情形

- (一) 乙方为本期公司债券发行提供担保;
- (二) 乙方作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

6.2 乙方承诺, 其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

### 6.3 下列事项构成本协议所述之潜在利益冲突:

- (一) 甲乙双方存在股权关系, 或甲乙双方存在交叉持股的情形;
- (二) 在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下, 乙方正在为甲方提供相关金融服务, 且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场;

（三）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；

（四）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.4 乙方在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，乙方应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，乙方应当采取对相关业务进行限制等措施。甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.5 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）甲方、乙方应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

## 第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

- (二) 乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- (三) 乙方提出书面辞职；
- (四) 乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- (一) 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；
- (二) 甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- (一) 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- (二) 乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；
- (三) 乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## 第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

#### 第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。10.2 以下事件构成本协议和本期债券项下发行人违约事件：

（一）甲方未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）甲方触发募集说明书中有关约定，导致甲方应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明甲方不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，甲方应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）甲方违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）甲方违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）甲方被法院裁定受理破产申请的。

甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.3 乙方预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可

以依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

10.5 违约责任及免除。

（一）本期债券发生违约的，甲方承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，甲方应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（二）若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。



（三）甲方的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。甲方违约的，甲方可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除甲方违约责任。

#### 第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

11.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于甲方、乙方及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

#### 第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经本期债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议的终止。发生如下情形时，本协议终止：

（1）本期债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人；

（2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；

（3）发行人被人民法院裁定批准破产重整计划，且该重整计划已被人民法院裁定确认执行完毕，或该重整计划中涉及本期债券相关部分事实上无须继续履行或已按计划履行完毕；

（4）发行人通过非破产程序的债务重组、诉讼/仲裁程序内外和解/调解、

商业沟通谈判等方式，按照债券持有人会议规则形成了相关决议或与债券持有人达成协议，且发行人已按照前述决议及/或约定履行完毕相关义务，或未履行的义务已被债券持有人豁免；

（5）发行人发生解散或清算事由后，经清算程序注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；

（6）债券持有人按照债券持有人会议规则形成了相关决议，或发行人与全体债券持有人就本期债券相关事宜另行达成协议，且依据该决议及/或约定，受托管理人实质上无须继续履行本期债券应适用之法律、法规对标准债券产品所规定的受托管理义务；

（7）经债券持有人会议审议通过，甲方与乙方签订新的债券受托管理协议以替代本协议；

（8）经债券持有人会议审议通过，甲方聘请新的受托管理人并与新受托管理人签订新的债券受托管理协议；

（9）本期债券发行未能完成；

（10）发生相关法律法规规定本协议终止的其他情形。

12.4 如本期债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，本协议适用于分期发行的每一期债券。

### 第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：上海市浦东新区新金桥路 27 号 18 号楼 3 楼

甲方收件人：凌云

甲方传真：021-50308733

乙方通讯地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

乙方收件人：张臻超、杨樱、刘越

乙方传真：021-38670666

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- （一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- （二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；
- （三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

13.5 本协议各方确认，上述联系方式持续适用于本协议履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在本协议履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

第十四条廉洁展业（反商业贿赂）条款

14.1 在业务合作期间，协议各方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议各方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和协议其他方的利益。协议各方及其工作人员不得以下列方式向他方、他方工作人员或其他利益关系人索要、收受或提供任何不正当利益，包括但不限于不得：

14.1.1 索要、收受或提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

14.1.2 索要、收受或提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

14.1.3 以非公允价格或以不正当方式索要、获取或提供拟上市公司股权；

14.1.4 直接或者间接索要或提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或者暗示他人从事相关交易活动；

14.1.5 以不正当方式教唆、指使、协助他人干预影响审核，在项目申报、审核、注册过程中通过利益输送、行贿等方式“围猎”审核、监管人员，利用证监会系统在职人员或者离职人员及其近亲属等关系或者身份谋取不正当利益；

14.1.6 以任何其他手段输送或谋取不正当利益、进行商业贿赂，或其他任

何与廉洁从业规定相违背的行为。

14.2 如协议一方违反上述廉洁约定，协议其他方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

#### 第十五条附则

15.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

15.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应被执行。

15.3 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执贰份，其余贰份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区新金桥路 28 号

法定代表人：王颖

联系人：凌云

联系地址：上海市浦东新区新金桥路 27 号 18 号楼 3 楼

电话号码：021-50308733

传真号码：021-50308733

邮政编码：201206

### 二、牵头主承销商/簿记管理人

名称：东方证券股份有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

法定代表人：龚德雄

联系人：谢赞、荆骁睿、熊旭凌、李初、吴辰渝

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 19 层

电话号码：021-23153888

传真号码：021-23153500

邮政编码：200010

### 三、联席主承销商/受托管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闸路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：朱健

联系人：时光、张臻超、杨樱、刘越

联系电话：021-38038033

传真：021-38670666

邮政编码：200041

#### 四、律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

负责人：沈国权

联系人：胡晴

联系地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

电话号码：021-20511000

传真号码：021-20511999

邮政编码：200120

#### 五、会计师事务所

名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室

负责人：陆士敏

联系人：龚成

联系地址：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

电话号码：021-63525500

传真号码：021-63525566

邮政编码：200082

#### 六、评级机构

名称：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

负责人：朱荣恩

联系人：莫扬

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14F

电话号码：021-63521885

传真号码：021-63521885

邮政编码：200001

### 七、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200127

### 八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

电话号码：021-6880 8888

传真号码：021-6880 4868

邮政编码：200127

### 九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

截至 2025 年 6 月末，东方证券股份有限公司未持有浦东金桥 A 股股票；东方证券股份有限公司子公司上海东证期货有限公司持有浦东金桥 A 股（600639.SH）500 股，东方证券及其子公司合计持有浦东金桥 A 股（600639.SH）500 股，该持股不影响东方证券股份有限公司作为承销商公正履行职责。

截至 2025 年 6 月末，国泰海通证券股份有限公司证券衍生品投资部等部门持有流通 A 股（证券简称：浦东金桥，证券代码：600639.SH）合计 361,051 股，

约占上海金桥出口加工区开发股份有限公司流通 A 股总数的 0.04%；持有流通 B 股（证券简称：金桥 B 股，证券代码：900911.SH）159 股，约占上海金桥出口加工区开发股份有限公司流通 B 股总数的 0.00%。该持股不影响国泰海通证券股份有限公司作为承销商公正履行职责。

截至 2025 年 6 月末，发行人持有东方证券股份有限公司（600958）124,328,872 股，占比 1.46%，为东方证券股份有限公司前十大股东。

截至 2025 年 6 月末，发行人持有国泰君安证券股份有限公司（601211）4,824,940 股，非国泰君安证券股份有限公司的前十大股东。

除上述情况外，截至 2025 年 6 月末，发行人与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。



## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：

  
王颖

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10 月 13 日



# 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

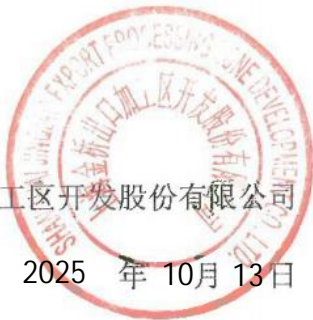
全体董事（签字）：



王颖

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10月 13日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

  
张萍

上海金桥出口加工区开发股份有限公司



2025年10月13日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

刘广安

刘广安

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

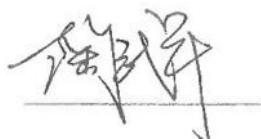
2025年10月13日



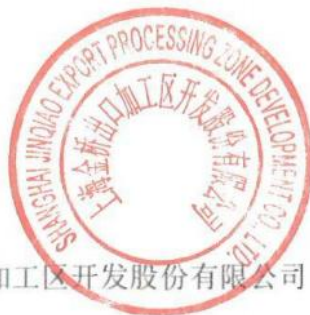
## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



陶武平



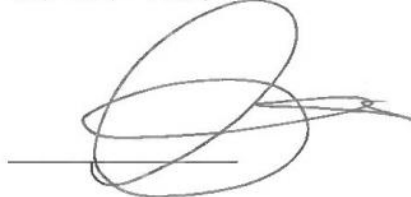
上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10 月 13 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a solid horizontal line.

LI YIFAN（李轶梵）



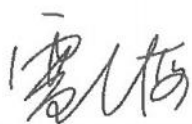
上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10 月 13 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



雷良海

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10 月 13 日

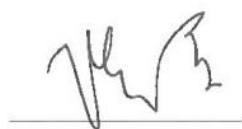




## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

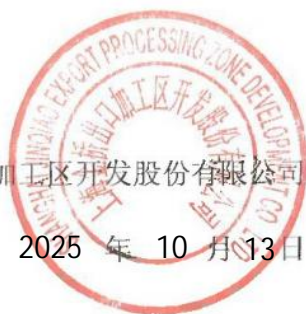
全体董事（签字）：



张军

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

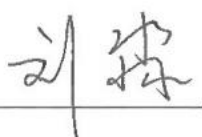
2025 年 10 月 13 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

  
刘懿

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10 月 13 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



董俏梅



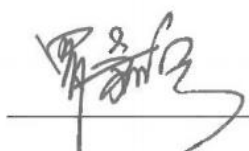
上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10 月 13 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



罗嘉宁

上海金桥出口加工区开发股份有限公司


2025 年 10 月 13 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

  
石婉卿

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10 月 13 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

韩永祥

韩永祥

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10 月 13 日

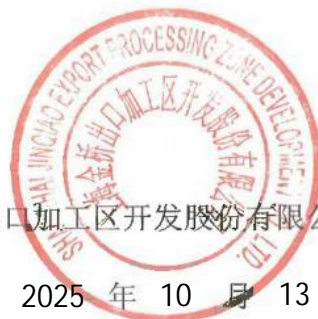


## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

  
沈彤



上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10 月 13 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

戴红

戴红



上海金桥出口加工区开发股份有限公司

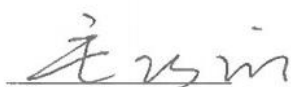
2025 年 10 月 13 日



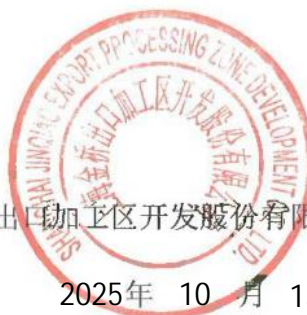
## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



毛巧丽



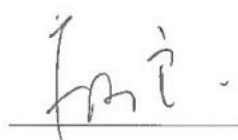
上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025年 10 月 13 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

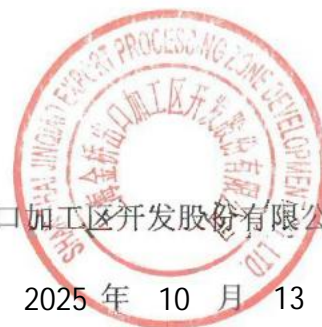
全体非董事高级管理人员（签字）：



施良

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

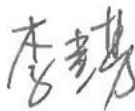
2025 年 10 月 13 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

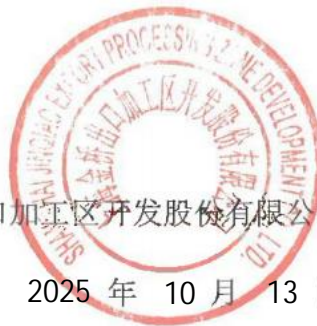
全体非董事高级管理人员（签字）：



李建芳

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10 月 13 日



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

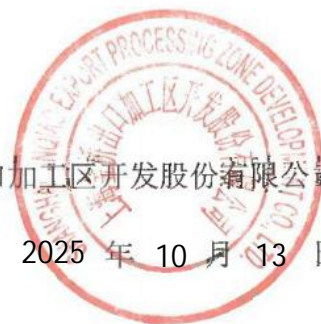
发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

  
严少云

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025 年 10 月 13 日



## 主承销商声明

本公司已对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。

项目负责人（签字）：

荆晓睿

荆晓睿

法定代表人（授权代表人）（签字）：

苏鹏



## 主承销商声明

本公司已对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。

项目负责人签字：

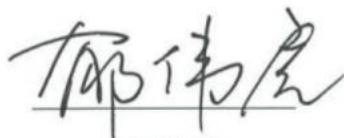


时光



张臻超

法定代表人或授权代表签字：



郁伟君



国泰海通证券股份有限公司

2015 年 10 月 13 日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本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。

经办律师签字：

杨晓 陆峰 李天予

律师事务所负责人签字：

沈阿权





## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，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。

经办注册会计师签字：

辛臻



虞成



吴立诚



会计师事务所负责人签字：

陆敏



众华会计师事务所（特殊普通合伙）



2025年 10月 13日



## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件如下：

（一）上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2022-2024 年度经审计的财务报告和 2025 年一季度未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

住所：上海市浦东新金桥路 28 号

法定代表人：王颖

联系人：凌云

联系地址：上海市浦东新区新金桥路 27 号 18 号楼 3 楼

电话号码：021-50308733

传真号码：021-50308733

邮政编码：201206

（二）牵头主承销商/簿记管理人：东方证券股份有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：龚德雄

联系人：熊旭凌、李初、荆骁睿、吴辰渝

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

电话号码：021-2315 3888

传真号码：021-2315 3500

邮政编码：200010

（三）联席主承销商/受托管理人：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闸路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：朱健

联系人：时光、张臻超、杨樱、刘越

联系电话：021-38038033

传真：021-38670666

邮政编码：200041

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅本募集说明书。

## 公司投资银行业务授权书

授权人：\_\_\_\_ 龚德雄 \_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_ 董事长、法定代表人 \_\_\_\_\_  
被授权人：\_\_\_\_ 卢大印 \_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_ 副总裁（主持工作） \_\_\_\_\_

### 一、授权期限

本授权有效期自 2025 年 2 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。

### 二、授权权限

1. 授权卢大印先生就公司开展债权融资类业务（包括但不限于公司债、企业债、金融债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、公开募集基础设施证券投资基金业务，以及按上述类型管控的其他业务）涉及的全部文件，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表龚德雄先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等，签发非金融企业债务融资工具主承销商推荐函等与开展债权融资类业务相关的行政公文，以及审批使用与开展债权融资类业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件（须注明使用用途）。

2. 授权卢大印先生就公司开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务（包括但不限于首次公开发行股票并上市、公开增发、定向增发、上市公司并购重组财务顾问、上市公司收购



财务顾问，以及按上述类型管控的其他业务）涉及的全部文件，但首次向监管机构（包括但不限于中国证监会、证券交易所等）提交的申报文件及领取监管机构批文后首次发行需要签署的文件，以及详式权益变动报告书等除外，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表龚德雄先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明问询文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。签发与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务相关的行政公文（包括但不限于首次公开发行股票并上市辅导情况报告、首次公开发行股票并上市辅导备案报告、首次公开发行股票并上市辅导验收申请报告等），以及审批使用与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章（须注明使用用途）和法定代表人身份证复印件（须注明使用用途），法律法规或监管规定不能授权的除外。

请遵照《东方证券股份有限公司授权管理办法》的授权相关责任规定及说明执行。

授权单位（盖章）：



授权人签名：

龚德雄

2025 年 1 月 27 日

## 公司投资银行业务授权书

授权人： 卢大印                      职务： 副总裁（主持工作）  
被授权人： 苏 鹏                      职务： 投资银行总监

### 一、授权期限

本授权有效期自 2025 年 2 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。

### 二、授权权限

1. 授权苏鹏先生就公司开展债权融资类业务(包括但不限于公司债、企业债、金融债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、公开募集基础设施证券投资基金业务，以及按上述类型管控的其他业务)涉及的全部文件，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表卢大印先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等，签发非金融企业债务融资工具主承销商推荐函等与开展债权融资类业务相关的行政公文，以及审批使用与开展债权融资类业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件、授权人个人名章和授权人身份证复印件（须注明使用用途）。

2. 授权苏鹏先生就公司开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务(包括但不限于首次公开发行股票并上市、公开增发、定向增发、上市公司并购重组财务顾问、上市公司收购财

务顾问，以及按上述类型管控的其他业务）涉及的全部文件，但首次向监管机构（包括但不限于中国证监会、证券交易所等）提交的申报文件及领取监管机构批文后首次发行需要签署的文件，以及详式权益变动报告书等除外，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表卢大印先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明问询文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。签发与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务相关的行政公文（包括但不限于首次公开发行股票并上市辅导情况报告、首次公开发行股票并上市辅导备案报告、首次公开发行股票并上市辅导验收申请报告等），以及审批使用与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件、授权人个人名章和授权人身份证复印件（须注明使用用途），法律法规或监管规定不能授权的除外。

请遵照《东方证券股份有限公司授权管理办法》的授权相关责任规定及说明执行。

授权人签名：



2025 年 1 月 27 日

被授权人签名：



2025 年 1 月 27 日

# 国泰海通证券股份有限公司文件

## 授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

授权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托授权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

### 一、股权业务（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；



- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

## 二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。



### 三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长：

2025 年 5 月 28 日



受权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：

2025 年 5 月 28 日