



上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2019 年度第一期超短期融资券
募集说明书

发行人:	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
注册金额:	人民币5亿元
本期发行金额:	人民币5亿元
发行期限:	270天
信用评级机构:	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级结果:	主体: AAA
担保情况:	无担保

主承销商兼
簿记管理人:

中信银行股份有限公司



二零一九年九月

重要提示

本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不代表对本期债务融资工具的投资风险作出任何判断。投资者购买本期债务融资工具应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，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。

本公司董事会已批准本募集说明书，全体行政领导和党委委员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明查阅历史信息，相关链接详见“第十三章 备查文件和查询地址”。

目 录

第一章 释 义	5
第二章 风险提示	8
一、超短期融资券的投资风险	8
二、发行人相关风险	8
第三章 发行条款	16
一、主要发行条款	16
二、发行安排	18
第四章 募集资金运用	20
一、募集资金用途	20
二、偿债资金来源及保障措施	21
三、公司承诺	22
第五章 发行人基本情况	23
一、发行人基本情况	23
二、发行人历史沿革及股本变动情况	24
三、发行人股权结构及实际控制人情况	31
四、发行人重要权益投资情况	34
五、发行人内部治理及组织机构设置情况	38
六、发行人员工基本情况	50
七、发行人主营业务情况	55
八、在建工程和拟建工程	70
九、发行人未来发展战略	73
十、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况	74
第六章 发行人主要财务状况	82
一、发行人主要财务数据	85
二、发行人报表合并范围变化情况	93
三、发行人资产负债结构及现金流分析	96
四、发行人盈利能力分析	115
五、发行人偿债能力分析	116
六、发行人资产运营效率分析	117
七、发行人有息债务情况	118
八、发行人 2018 年度关联交易情况	120
九、重大或有事项	123
十、受限资产情况	124
十一、金融衍生品、大宗商品期货	125
十二、重大理财产品投资	125
十三、海外投资情况	125

十四、直接债务融资计划.....	125
第七章 发行人资信状况	126
一、近三年公司债务融资的历史主体评级.....	126
二、评级报告摘要.....	126
三、跟踪评级有关安排.....	127
四、发行人其他资信情况.....	128
第八章 担 保	130
第九章 税 项	131
一、增值税.....	131
二、所得税.....	131
三、印花税.....	131
第十章 发行人信息披露工作安排	133
一、超短期融资券发行前的信息披露.....	133
二、超短期融资券存续期内重大事项的信息披露.....	133
三、超短期融资券存续期内定期信息披露.....	134
四、本息兑付事项.....	135
第十一章 违约责任与投资者保护机制	136
一、违约事件.....	136
二、违约责任.....	136
三、投资者保护机制.....	137
四、不可抗力.....	142
五、弃权.....	143
第十二章 本次超短期融资券发行的有关机构	144
第十三章 备查文件	148
一、备查文件.....	148
二、文件查询地址.....	148
附录 发行人主要财务指标计算公式	150

第一章 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

“金桥股份/浦东金桥/本公司/发行人”	指	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
“超短期融资券”	指	指具有法人资格，信用评级较高的非金融企业在银行间债券市场发行的，期限为不超过 270 天的债务融资工具。
“本期超短期融资券”	指	金额为 5 亿元的“上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券”。
“本次发行”	指	本期超短期融资券的发行。
“募集说明书”	指	公司为发行本期超短期融资券并向投资者披露发行相关信息而制作的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券募集说明书》。
“发行文件”	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书等）。
“簿记管理人”	指	簿记管理人指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期超短期融资券发行期间由中信银行股份有限公司担任。
“牵头主承销商”	指	中信银行股份有限公司
“集中簿记建档”	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定

最终发行利率(价格)并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式,通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理。

“承销协议”	指	公司与主承销商签订的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019-2021 年度超短期融资券承销协议》。
“余额包销”	指	本期超短期融资券的主承销商按照《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019-2021 年度超短期融资券承销协议》的规定,在规定的发行日后,将未售出的本期超短期融资券全部自行购入。
“上海清算所”	指	银行间市场清算所股份有限公司。
“交易商协会”	指	中国银行间市场交易商协会。
“银行间市场”	指	全国银行间债券市场。
“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省的法定节假日或休息日)。
“工作日”	指	北京市的商业银行对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。
“元”	指	如无特别说明,指人民币元。
“中国”、“我国”	指	中华人民共和国、仅就本募集说明书而言(除另有说明外)不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省。
“上海新世纪”	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
“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

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

第二章 风险提示

本期超短期融资券无担保，超短期融资券的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期超短期融资券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、超短期融资券的投资风险

（一）利率风险

在本期超短期融资券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期超短期融资券的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期超短期融资券将在银行间市场上进行交易，在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将超短期融资券变现，存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期超短期融资券的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳或企业的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期超短期融资券的按期足额兑付。

二、发行人相关风险

（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，2016-2018 年末及 2019 年 3 月末，金桥股份合并报表口径计算资产负债率为 51.68%、55.21%、55.42% 和 53.10%。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 2019 年 3 月末，公司合并报表口径银行借款共计 44.50 亿元，短期借款 10.30 亿元，占比 23.79%，一年期到期的非流动负债 1.20 亿元，占比 2.71%，长期借款 33.00 亿元，占比 74.15%。短期偿债资金占整体负债比 25.85%，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

2016-2018 年末及 2019 年 3 月末公司合并报表口径的经营活动产生的现金流量净额分别 11.05 亿元、-1.07 亿元、-4.75 亿元和 -9.02 亿元，现金流波动较大。公司近两年及一期经营活动净现金流持续为负，对公司有息债务的覆盖保障能力带来了一定的不确定性。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，其中房地产租赁业务近三年占主营业务收入的比重超过 70%。公司因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。近年来，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，故各期该业务现金流出和流入不能完全配比。未来几年，随着公司在建租赁物业及房地产销售项目陆续进入回报期，公司经营活动产生的现金流量净额将有所改善。

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；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。2016-2018 年及 2019 年 3 月末，公司合并报表口径在建工程为 34.16 亿元、40.38 亿元、47.46 亿元和 48.58 亿元，购买商品及接受劳务支付的金额为 11.98 亿元、20.72 亿元、24.44 亿元和 12.11 亿元，该类支出主要为园区开发经营支出。公司正在筹划启动 T4-02 工业、T17B-06 第五中心办公、碧云 E 商业中心等多个项目，总建筑面积 74.64 万平方米，概算总投资 35.63 亿元，多数计划在 2019 年四季度陆续动工。由于公司对于金桥经济技术开发区规划的发

行人未来投资计划下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

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份未分配利润分别为 32.58 亿元、37.06 亿元、43.04 亿元和 53.53 亿元，占所有者权益的比例分别为 37.17%、31.42%、47.44%和 54.77%。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 2019 年 3 月末，发行人可供出售金融资产 19.59 亿元，可供出售金融资产规模较大。主要为发行人持有的 1.44 亿股东方证券、0.08 亿股交通银行和 0.09 亿股国泰君安。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、营业毛利率波动的风险

近三年及一期，发行人营业毛利率分别 43.49%、50.92%、51.93%及 36.10%，发行人竣工以及结转量大多集中在下半年，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，2016-2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人存货分别为 28.54 亿元、30.16 亿元、34.20 亿元及 34.87 亿元，占总资产比例分别为 15.73%、14.72%、16.81%和 16.73%；投资性房地产分别为 56.96 亿元、78.54 亿元、74.47 亿元和 73.71 亿元。在总资产中的占比分别为 31.40%、38.34%、36.68%和 35.36%。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，2016-2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人存货分别为 28.54 亿元、30.16 亿元、34.20 亿元及 34.87 亿元。近三年及一期，发行人存货水平呈增长趋势。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

最近三年及一期，发行人的应交税费余额分别为 8.33 亿元、7.11 亿元、7.87 亿元和 7.19 亿元，占总负债的比重分别为 8.88%、6.28%、6.98%和 6.50%。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

2019 年 3 月末，发行人受限资产总额 24.02 亿元，占总资产比重为 11.52%，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、应收账款集中度较高风险及应收账款坏账损失风险

截至 2019 年 3 月末末应收账款前五名余额为人民币 1.69 亿元，占年末应收账款总额的 70.64%，相应计提坏账准备 0.29 亿元。应收账款集中度较高，若出现坏账，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

近三年又一期，发行人投资性房地产分别为 56.96 亿元、78.54 亿元、74.47 亿元和 73.71 亿元。在总资产中的占比分别为 31.40%、38.34%、36.68%和 35.36%，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。

(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，均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、对外投资风险

2017 年 11 月，公司对控股子公司——上海北郊未来产业园开发运营有限公司增资 1.8 亿。增资完成后，该公司的注册资本从 3 亿增至 6 亿，公司 60% 的持股比例保持不变。

2017 年 12 月，公司投资设立全资项目公司——上海由宏企业管理有限公司，注册资本人民币 3 亿元，主要业务范围为企业管理、物业管理、停车场（库）经营。该公司已于 2017 年 12 月 14 日完成相关公司登记手续，取得营业执照。

8、出租物业空置风险

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。

9、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。

10、未决诉讼风险

截至目前，发行人子公司仍涉及部分未决诉讼及仲裁案件，根据发行人确认以及律所核查，认为发行人各项业务经营正常，诉讼及仲裁事项对公司日常经营、偿债能力等无重大影响，但若上述诉讼仲裁事项持续发酵，可能对发行人造成一定的声誉风险。

(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。

（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。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

- 1、**债务融资工具名称：**上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券。
- 2、**发行人：**上海金桥出口加工区开发股份有限公司。
- 3、**发行人及下属子公司待偿还债务融资工具余额：**截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还债务融资工具余额为人民币 0 亿元。
- 4、**注册通知书文号：**中市协注【XXX】MTNXX 号
- 5、**注册金额：**人民币伍亿元（500,000,000 元）。
- 6、**本期发行金额：**人民币伍亿元（500,000,000 元）。
- 7、**超短期融资券期限：**270 天
- 8、**超短期融资券面值：**人民币 100 元。
- 9、**发行利率：**面值发行，发行利率由集中簿记建档结果确定。
- 10、**发行对象：**银行间市场的机构投资者（国家法律法规禁止购买者除外）。
- 11、**承销方式：**主承销商以余额包销的方式承销本期超短期融资券。
- 12、**发行方式：**本期超短期融资券由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档的方式在银行间市场公开发售。
- 13、**集中簿记建档日：**【】年【】月【】日。
- 14、**发行日：**【】年【】月【】日

- 15、缴款日：【】年【】月【】日。
- 16、起息日：【】年【】月【】日。
- 17、债权债务登记日：【】年【】月【】日。
- 18、上市流通日：【】年【】月【】日。
- 19、利息兑付日：【】年【】月【】日。
- 20、本金兑付日：【】年【】月【】日（如遇法定节假日，则顺延至其后的一个工作日）。
- 21、兑付公告：本期超短期融资券兑付日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”；本期超短期融资券的兑付，按照银行间市场清算所股份有限公司的规定，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息兑付工作；相关事宜将在“兑付公告”中详细披露。
- 22、兑付价格：按面值兑付。
- 23、信用评级机构及评级结果：上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人的主体信用级别为 AAA。
- 24、超短期融资券担保：本期超短期融资券担保方式为信用。
- 25、本期超短期融资券的托管人：银行间市场清算所股份有限公司。
- 26、计息年度天数：非闰年为 365 天，闰年为 366 天。
- 27、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担。
- 28、集中簿记建档系统技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司。

二、发行安排

(一) 集中簿记建档安排

1、本期超短期融资券簿记管理人为中信银行股份有限公司，本期超短期融资券承销团成员须在发行日上午 9:00 至 17:30，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交加盖公章的书面《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券申购要约》，（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

(二) 分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

(三) 缴款和结算安排

1、缴款时间：【】年【】月【】日 12:00 点前。

2、簿记管理人将在【】年【】月【】日通过集中簿记建档系统发送《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 12:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：中信银行总行

开户行：中信银行总行管理部

资金账号：1548092

人行支付系统号：302100011000

汇款用途：上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期超短期融资券在债权登记日的次一工作日（【】年【】月【】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

(一) 注册金额用途

截至 2019 年 3 月末，发行人短期借款 10.30 亿元，一年内到期的非流动负债 1.20 亿元，长期借款 33.00 亿元，应付债券 11.99 亿元。发行人本次注册 5 亿元的超短期融资券，拟全部用于归还发行人本部的银行借款。具体明细如下：

表 4-1: 拟偿还银行借款明细

单位: 万元

序号	借款单位	借款银行	借款金额	借款余额	拟归还金额	借款日期	还款日期	借款利率	是否提前偿还	用途
1	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	民生银行	50,000	50,000	50,000	2019-08-15	2019-11-15	4.35%	是	归还“18金桥开发 scp002”本金
	合计		50,000	50,000	50,000					

(二) 首次发行募集资金用途

发行人本次发行 5 亿元超短期融资券，全部用于偿还公司本部的银行借款，具体明细如下：

表 4-2: 拟偿还银行借款明细

单位: 万元

序号	借款单位	借款银行	借款金额	借款余额	拟归还金额	借款日期	还款日期	发行利率	是否提前偿还	用途
1	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	民生银行	50,000	50,000	50,000	2019-08-15	2019-11-15	4.35%	是	归还“18金桥开发 scp002”本金
	合计		50,000	50,000	50,000					

二、偿债资金来源及保障措施

（一）充足的货币资金及稳定增长的营业收入偿债保障

根据金桥股份的合并报表分析，主营业务分为三个板块：房地产销售、房地产租赁和酒店公寓收入。2016-2018 年，发行人分别实现营业收入 14.69 亿元、16.74 亿元和 27.61 亿元。发行人以房地产租赁为最主要经营模式，房地产租赁业务在营业收入中占比最高，且呈现出了良好的逐年递增趋势。2016-2018 年，发行人房地产租赁收入分别为 11.90 亿元、12.29 亿元和 13.94 亿元，占比分别为 81.01%、73.42%和 50.49%。截止 2018 年末，发行人主要经营物业建筑面积共计 235.4 万平方米，各类物业总体出租率为 82.14%。大量优秀物业是发行人持续经营的良好基础。随着持有物业的逐步成熟以及新建物业投入运营，发行人的租赁收入将进一步增长。

（二）银行授信有力支持业务发展，增强发行人自身偿债能力

金桥股份合并报表范围内，2016-2018 年经营活动产生的净现金流分别为 11.05 亿元、-1.07 亿元和-4.75 亿元，发行人持续的项目建设及经营对资金需求较大。截至 2019 年 3 月末，发行人已与 7 家商业银行及金融机构建立了稳定的授信合作关系，发行人在各家银行的授信额度共计为 78.74 亿元，未使用授信额度为 36.51 亿元。发行人的合作银行较多，有一定规模未使用授信额度，有利于支持发行人业务发展，增强发行人自身偿债能力。未来，发行人将继续巩固扩大与银行的良好合作关系，维持在银行的授信额度。

（三）资产变现能力强

截止 2018 年末，发行人可供出售金融资产共计 13.81 亿元，主要是公司持有的交通银行股份有限公司、东方证券股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司的股票，该部分资产变现能力较强。经过二十多年的开发运作，发行人拥有大量金桥区域的优质物业，业态涵盖厂房、办公楼、住宅、商铺以及教育、休闲配套等各类投资性物业逾一百多万平方米。上述物业主要位于上海自贸区金桥区域内，有着较高的增值潜力和空间，变现能力较强，特殊情况下，发行人可通过部分物业的变现实现资金回笼。

截至募集说明书出具之日，发行人本期超短期融资券的募集资金用途及偿债

资金来源未发生重大变化。

三、公司承诺

公司承诺: 本次发行的超短期融资券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动, 发行人承诺将加强募集资金管控, 严格按照约定用途使用募集资金, 不用于中长期投资, 不用作土地款等其他用途。本期超短期融资券发行所募集资金仅用于本章所述用途, 不用于对外委托贷款等资金拆借业务、不用于保障房项目建设、不用于住宅项目建设、不用于土地款、不用于地王项目、不用于购买理财产品且不存在强制性隐形分红。同时, 发行人承诺本期超短期融资券发行所募集资金用途将符合《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》(财金【2018】23 号文)中的相关要求。

在本期超短期融资券存续期间内, 若变更募集资金用途, 将在变更前及时披露有关信息。

第五章 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： 112241.2893 万人民币

成立日期： 1992 年 11 月 24 日

社会统一信用代码： 913100001322093592

注册地址： 上海市浦东新金桥路 28 号

办公地址： 上海市自由贸易试验区新金桥路 27 号 18 号楼 3 楼

邮政编码： 201206

联系电话： 021 - 50307702

传 真： 021 - 50301533

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）；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；保税仓库；服装、家电、办公用品、日用百货的批发；转口贸易和各类咨询。

公司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。公司主营业务主要集中在房地产业，包括房地产租赁、房地产销售和服务式公寓租赁等。

公司采取租售结合、以租为主的经营模式，对于碧云别墅、碧云公寓、Office Park 等优质物业采取长期持有、长期租赁的经营策略；对于部分厂房、研发物业采用适当出售的经营策略，以引进符合园区发展需要的新兴产业集聚。

根据金桥股份合并报表口径，截至 2018 年末，总资产 203.47 亿元，所有者权益合计 90.71 亿元，营业总收入 27.61 亿元，实现净利润 9.74 亿元。2019 年 3

月末，总资产 208.43 亿元，净资产 97.75 亿元，2019 年 1-3 月实现营业总收入 8.28 亿元，净利润 2.26 亿元。

截至 2018 年末，母公司总资产 148.32 亿元，所有者权益合计 86.66 亿元，累计实现营业收入 7.81 亿元，净利润 5.85 亿元。2019 年 3 月末，母公司总资产 153.11 亿元，所有者权益合计 92.08 亿元，2019 年 1-3 月，本公司累计实现营业收入 1.94 亿元，实现净利润 0.64 亿元。

二、发行人历史沿革及股本变动情况

（一）设立及历史沿革情况

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。

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 5-1 发行人上市后的股权结构

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股	275,100,000	90.17
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	0.17
流通A股	24,900,000	9.83

股份总数	300,000,000	100.00
------	-------------	--------

(二) 公司上市后股本结构历史变动情况

1、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上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券募集说明书 68（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“900911”。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 5-2 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
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

2、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。

表 5-3 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

3、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 5-4 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

4、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 5-5 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。

5、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 5-6 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	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

6、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 5-7 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

7、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 5-8 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
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

8、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%。

9、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 5-9 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

10、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的费用后，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 5-10 发行人最新的股权结构

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
有限售条件股份	193,587,853	17.25
其中：人民币普通股（A 股）	193,587,853	17.25
		0.00
无限售条件股份	928,825,040	82.75
其中：流通 A 股	656,648,850	58.50
流通 B 股	272,176,190	24.25
股份总数	1,122,412,893	100.00

三、发行人股权结构及实际控制人情况

（一）股权结构

1、发行人股权控制关系如下

图 5-1 公司与实际控制人之间的产权及控制关系图¹

2、发行人前十大股东

表 5-11 截至 2019 年 3 月末前 10 名股东持股情况表

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
------	------	------	------	-------------

¹上海市浦东新区国有资产监督管理委员会持有金桥集团 100% 股份，金桥集团持有发行人 49.37% 股份，浦东新区国资委为发行人的实际控制人。

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	国家	554,081,457	49.37%	-
中国证券金融股份有限公司	国有法人	54,994,568	4.89%	-
上海国际资产管理有限公司	国有法人	39,773,140	3.54%	-
GUOTAI JUNAN SECURITIE (HONGKONG) LIMITED	境外法人	10,520,938	0.94%	-
Golden China Master Fund	境外法人	8,729,800	0.78%	-
中央汇金资产管理有限公司	国有法人	8,070,900	0.72%	-
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外法人	4,999,931	0.45%	-
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	境外法人	4,934,243	0.43%	-
NOMURA SINGAPORE LIMITED	境外法人	3,836,797	0.34%	-
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDXE FUND	境外法人	3,627,467	0.32%	-

（二）控股股东及实际控制人情况

1、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 166,303.5556 万元，法定代表人：黄国平。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，经营范围为投资兴办企业、保税、仓储、房地产、经营和代理各类商品及技术的进出口业务、对销贸易和转口贸易、进料加工和“三来一补”、国内贸易。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 2018 年末, 金桥集团总资产 3,426,245.06 万元, 总负债 2,270,558.78 万元, 净资产总额 1,155,686.28 万元; 2018 年度营业收入 389,322.29 万元, 净利润 94,515.63 万元。截至 2019 年 3 月末, 该公司总资产 3,474,245 万元, 总负债 2,263,500 万元, 净资产总额 1,210,745 万元, 2019 年 1-3 月营业收入 109,600 万元, 净利润 14,900 万元。

2、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。

截至本募集说明书出具之日, 发行人控股股东及实际控制人未将发行人股权进行质押。

(三) 发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务、业务经营方面的独立性情况

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、发行人重要权益投资情况

截至 2018 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共有 8 家，2019 年 3 月末，发行人合并报表范围无新增子公司，详见下表：

（一）全资及控股子公司

表 5-12 发行人合并范围内子公司情况表

单位：万元、%

公司名称	持股比例		注册资本	业务性质	注册地址	备注
	直接	间接				
上海金桥出口加工区 房地产发展有限公司	86.00	14.00	15,000	房地产经营	上海	
上海新金桥广场实业 有限公司	74.34	25.66	27,560	房地产、酒店租赁	上海	
上海金桥出口加工区 联合发展有限公司	100.00	-	69,000	房地产经营	上海	
上海盛讯投资有限公 司	100.00	-	50,000	项目投资	上海	
上海由鹏资产管理有 限公司	100.00	-	15,000	资产管理	上海	
上海北郊未来产业园 开发运营有限公司	60.00	-	60,000	房地产经营	上海	
上海由川企业管理有 限公司	100.00	-	10,000	企业管理、物业管 理	上海	2016 年新纳入合 并报表范围
上海由宏企业管理有 限公司	100.00	-	30,000	企业管理、物业管 理	上海	2017 年新纳入合 并报表范围

主要全资及控股子公司情况：

1、发行人主要子公司简介

1) 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：区内市政基础设施建设，区内房地产经营等。

截至 2018 年末，该公司总资产 450,777 万元，总负债 281,639 万元，净资产总额 169,137 万元；2018 年度营业收入 65,659 万元，净利润 33,674 万元。截至 2019 年 3 月末，该公司总资产 455,382 万元，总负债 280,575 万元，净资产总额 174,807 万元，2019 年 1-3 月营业收入 13,247 万元，净利润 5,670 万元。

2) 上海金桥出口加工区房地产发展有限公司

金桥房产成立于 1993 年 8 月 5 日，注册资本 15000 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：房地产开发、经营，房地产业务咨询服务，物业管理等。

截至 2018 年末，该公司总资产为 339,150 万元，总负债 216,438 万元，净资产总额 122,712 万元；2018 年营业收入 124,231 万元，净利润 27,540 万元。截至 2019 年 3 月末，该公司总资产为 291,729 万元，总负债 158,615 万元，净资产总额 133,114 万元；2019 年 1-3 月该公司实现营业收入 48,172.5 万元，净利润 10,402 万元。该公司开发的碧云壹零房产项目预计年内实现销售，届时公司营业收入将会得到提升。该公司开发的碧云壹零房产项目预计年内实现销售，届时公司营业收入将会得到提升。

3) 上海新金桥广场实业有限公司

上海新金桥广场实业有限公司成立于 1994 年 12 月 30 日，公司注册资本 37000 万元。公司股东为金桥股份占比 74.34%，金桥联发占比 25.66%。该公司主要经营范围为公寓式酒店管理、商务服务、会展会务服务、票务代理、自有场

地出租、停车场、物业管理等。

截止 2018 年末，该公司总资产为 36,698 万元，总负债 3,423 万元，净资产总额 33,275 万元；2018 年营业收入 10,040 万元，净利润 2,989 万元。截至 2019 年 3 月末，该公司总资产 37,464 万元，总负债 3,605 万元，净资产总额 33,959 万元，2019 年 1-3 月该公司实现营业收入 2,486 万元，净利润 685 万元。目前该公司主要针对金桥股份及其子公司所持有的酒店式公寓类项目进行管理经营。

4) 上海北郊未来产业园开发运营有限公司

金桥北郊成立由金桥股份与上海宝山工业园投资管理有限公司共同投资设立。公司成立于 2014 年 2 月 20 日，注册资本 60,000 万元，金桥公司出资 36,000 万元，占比 60%。该公司将负责开发整个“上海北郊未来产业园”，该区域将建成以工业设计、研发中试、企业总部、科技孵化和专业技术平台为重点的，引领宝山产业转型的创新示范区。

截止 2018 年末，该公司总资产 98,456 万元，总负债 40,232 万元，净资产总额 58,225 万元，营业收入为 59 万元，净利润为-811 万元。截至 2019 年 3 月末，该公司总资产 127,772 万元，总负债 69,745 万元，净资产总额 58,026.8 万元，营业收入为 6 万元，净利润为-198 万元。公司所经营园区刚起步经营，故而营业收入较少。

5) 上海盛讯投资有限公司

上海盛讯投资有限公司成立于 2015 年 12 月 29 日，公司注册资本 50,000 万元，公司股东为金桥股份，占比 100%。该公司主要经营范围为创业投资、实业投资、项目投资、房地产投资，投资管理，投资咨询。

截止 2018 年末，该公司总资产为 1,380 元，总负债 3,240 元，净资产总额-1,860 元；2018 年营业收入 0 元，净利润-300 元。截至 2019 年 3 月末，该公司总资产 1,380 元，总负债 3,240 元，净资产总额-1,860 元，2019 年 1-3 月该公司实现营业收入 0 元，净利润 0 元。目前该公司无投资项目，故无营业收入。

6) 上海由鹏资产管理有限公司

上海由鹏资产管理有限公司成立于 2016 年 3 月 21 日，公司注册资本 15,000 万元，公司股东为金桥股份，占比 100%。该公司主要经营范围为资产管理、物业管理、停车场（库）经营、自有房屋租赁。

截止 2018 年末, 该公司总资产为 12,736.60 万元, 总负债 7,919.71 万元, 净资产总额 4,816.89 万元; 2018 年营业收入 0 元, 净利润-637.36 万元。截至 2019 年 3 月末, 该公司总资产 12,630.32 万元, 总负债 80,27.81 万元, 净资产总额 4602.51 万元, 2019 年 1-3 月该公司实现营业收入 0 元, 净利润-214.39 万元。目前该公司所经营川桥路 1369 号厂区在完成收购后处于简单改造状态, 故暂无收入产生。

7) 上海由川企业管理有限公司

上海由川企业管理有限公司立于 2016 年 12 月 5 日, 公司注册资本 10,000 万元, 公司股东为金桥股份, 占比 100%。该公司主要经营范围为企业管理, 物业管理, 停车场(库)经营, 自有房屋租赁。

截止 2018 年末, 该公司总资产为 31,652.02 万元, 总负债 21,941.05 万元, 净资产总额 9,710.98 万元; 2018 年营业收入 520.41 元, 净利润 11.36 万元。截至 2019 年 3 月末, 该公司总资产 31,968.85 万元, 总负债 22,366.35 万元, 净资产总额 9,602.50 万元, 2019 年 1-3 月该公司实现营业收入 100.13 元, 净利润-108.47 万元。目前该所经营川桥路 777 号厂区, 现租户有咪咕视讯, 近期新增租户工业互联网创新中心(上海)有限公司。

8) 上海由宏企业管理有限公司

上海由宏企业管理有限公司立于 2017 年 12 月 14 日, 公司注册资本 30000 万元, 公司股东为金桥股份, 占比 100%。该公司主要经营范围为企业管理, 物业管理, 停车场(库)经营。

截止 2018 年末, 该公司总资产为 485.50 万元, 总负债 9.78 万元, 净资产总额 475.72 万元; 2018 年营业收入 0 元, 净利润-24.28 万元。截至 2019 年 3 月末, 该公司总资产 976.31 万元, 总负债 13.39 万元, 净资产总额 962.91 万元, 2019 年 1-3 月该公司实现营业收入 0 元, 净利润-12.81 万元。目前该公司名下暂无项目经营, 故无收入产生。

(二) 主要参股公司情况

截至 2018 年末, 公司下属参股公司 3 家, 均为联营企业。

表 5-13 发行人参股公司基本情况表

单位: 万元; %

序号	公司名称	注册资本	经营范围	合计持股比例
1	上海新金桥物业经营管理有限公司	505	物业管理	29.10
2	上海新金桥物业管理有限公司	500	物业管理	20.00
3	上海博瑞吉信息科技有限公司	300	信息技术开发	20.00

1) 上海新金桥设施管理有限公司

新金桥设施成立于 2001 年 6 月 6 日，注册资本 505.205 万元人民币。新金桥设施股东为上海金桥（集团）有限公司占比 70.90%，金桥联发占比 29.10%。该公司主要经营范围为：物业管理、餐饮企业管理、环境卫生作业服务、环境保护咨询服务、市政设施养护服务、园林绿化服务等。

截止 2018 年末，该公司总资产 5,162 万元，总负债 2,794 万元，净资产总额 2,368 万元，营业收入为 16,119 万元，净利润 1,358.25 万元。

2) 上海新金桥物业管理有限公司

新金桥物业成立于 1994 年 3 月 16 日，注册资本 500 万元人民币。新金桥物业股东为上海新金桥投资开发有限公司占比 80%，金桥联发占比 20%。该公司主要经营范围为：物业管理、环境卫生作业服务、环境保护咨询服务、市政设施养护维修、园林绿化、商务咨询、劳务服务。

截止 2018 年末，该公司总资产 18 万元，总负债 589 万元，净资产总额-571 万元，营业收入为 0 万元。净利润 1.85 万元。

3) 上海博瑞吉信息科技有限公司

博瑞吉信息科技成立于 2011 年 1 月 5 日，注册资本 300 万元人民币。博瑞吉信息科技股东为上海现代服务促进中心占比 50%、上海华博泰富网络技术有限公司占比 30%、金桥联发占比 20%。该公司主要经营范围为：计算机专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、电子商务、商务信息咨询等等。

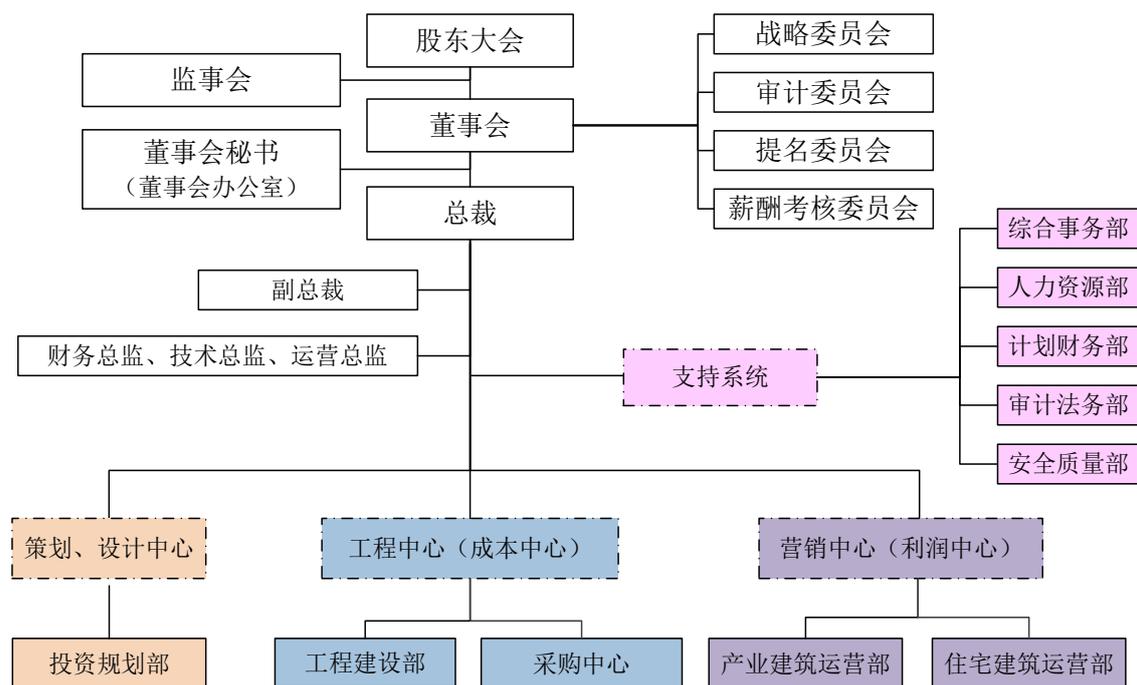
截止 2018 年末，该公司总资产 1,355 万元，总负债 1,197 万元，净资产总额 158 万元，营业收入为 834 万元，净利润 30.09 万元。

五、发行人内部治理及组织机构设置情况

（一）发行人内部机构设置

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。

图 5-2 金桥股份组织机构图



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；负责公司工程建设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。

（二）发行人治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规的规定，制定股东大会、董事会、监事会的议事规则及相关规章制度，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了权利机构、决策机构、监管机构与经理层之间的职责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。

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是会计专业人士。

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。

(三) 发行人主要内部控制制度

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

发行人在银行间债券市场发行债务融资工具，为保护投资者合法权益，根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及相关法律法规，制定信息披露制度。管理制度由董事会审议通过后实施，信息披露的范围主要包括募集说明书等发行文件；年度报告、半年度报告和季度报告；在债务融资工具存续期内，企业及时向市场披露发生可能影响其偿债能力的所有重大事项等。

10、突发事件应急管理制度

公司根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具突发事件应急管理工作指引》等相关法律、法规、自律规则的规定制定了《突发风险事件应急预案》（简称“应急预案”）。应急预案对公司突然发生可能严重影响债务融资工具本息偿付的紧急事件的处置和媒体集中报道公司负面消息，影响公司债务融资工具偿债能力的紧急事件的处理做出了详细的规定。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。

14、融资决策制度

为了规范公司的投资行为，明确公司各部门和全资及控股子公司在投资活动中的职权和责任，建立严格的工作程序，提高投资质量，防范投资风险，公司制定了投资管理制度。公司对投资活动实行审批制。投资活动应当符合公司战略发展方向和目标，符合追求投资价值最大化原则。

为规范经营运作中的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，发行人制定了融资管理制度。融资活动应当符合公司发展规划和经营活动需要，并遵循下列原则：符合有关法律法规，符合公司章程规定；统一筹措、适时恰当；结构合理、降低成本；适度负债、防范风险。

六、发行人员工基本情况

（一）发行人董事、监事及高管人员

发行人现任董事、监事及高级管理人员的任职资格符合公司法和《公司章程》的规定，不存在公务员兼职情况。

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
王颖	女	1966.04	董事长	2019.06.25-2022.06.24
汤文侃	男	1973.11	副董事长/总经理	2019.06.25-2022.06.24
金志强	男	1962.01	董事	2019.06.25-2022.06.24
邓伟利	男	1964.09	董事	2019.06.25-2022.06.24

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
毛巧丽	女	1974.03	董事（职工代表）	2019.06.25-2022.06.24
雷良海	男	1962.02	独立董事	2019.06.25-2022.06.24
陆雄文	男	1966.10	独立董事	2019.06.25-2022.06.24
陶武平	男	1955.05	独立董事	2019.06.25-2022.06.24
LI YIFAN（李轶梵）	男	1967.07	独立董事	2019.06.25-2022.06.24
沈晓明	男	1964.08	监事长	2019.06.25-2022.06.24
戴红	女	1968.03	监事	2019.06.25-2022.06.24
张占红	女	1972.04	监事	2019.06.25-2022.06.24
罗嘉宁	女	1979.10	监事（职工代表）	2019.06.25-2022.06.24
石婉卿	女	1980.05	监事（职工代表）	2019.06.25-2022.06.24
曹剑云	男	1961.08	副总经理	2019.06.25-2022.06.24
沈彤	女	1968.07	副总经理	2019.06.25-2022.06.24
佟洁	女	1968.08	财务总监	2019.06.25-2022.06.24
严少云	男	1968.06	董事会秘书	2019.06.25-2022.06.24

发行人董事、监事及高管人员简历

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) 汤文侃，男，1973 年 11 月出生，历任：大唐移动通信设备有限公司副总经理（期间，于 2010 年 9 月至 2011 年 6 月挂任浦东新区区长助理）；大唐电信科技产业集团物联网和行业信息化事业部总经理；上海临港产业区管理委员会主任助理、党组成员；上海市临港地区开发建设管委会党组成员，市临港地区开发建设管委会（南汇新城镇）综合计划办公室主任；上海金桥出口加工区开发股份有限公司党委副书记。现任：本公司副董事长、总经理、党委副书记。

(3) 金志强，男，1962 年 1 月出生，汉族，在职大学本科毕业，高级经

济师、工程师，中共党员，1982 年 8 月参加工作。历任：浦东新区环境保护和市容卫生管理局副局长、党工委委员、副书记；浦东新区纪委委员、区环境保护和市容卫生管理局党工委副书记、副局长；浦东新区纪委委员、区生态环境局党组副书记、副局长。

(4) 邓伟利，男，1964 年 9 月出生，汉族，1990 年 8 月参加工作，中共党员，经济学博士，副教授。历任复旦大学管理学院讲师、副教授、人事处副处长兼人才引进办公室主任；中国华源集团上海天诚创业投资有限公司副总经理；上海国鑫投资发展有限公司副总经理、总经理；上海国有资产经营有限公司党委委员、党委副书记、副总经理；上海国际集团有限公司资本运营部总经理。现任上海国际集团资产管理有限公司董事长、党委书记；本公司董事。

(5) 毛巧丽，女，1974 年 3 月出生，汉族，硕士研究生、工学硕士，工程师、注册规划师，2000 年 4 月参加工作，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部副总经理、投资规划部副总经理、公司董事。现任：本公司投资规划部总经理、投资规划部党支部书记和公司第三届工会委员；本公司职工董事。

(6) 陆雄文，男，1966 年 10 月出生，汉族，1991 年 8 月参加工作，中共党员，博士研究生、经济学博士，教授、博士生导师。历任：复旦大学讲师、副教授、教授、教授、市场营销系主任、管理学院副院长、常务副院长。现任：复旦大学管理学院院长、博士生导师、教授；本公司独立董事。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

2、监事会成员

(1) 沈晓明, 男, 1964 年 8 月出生, 汉族, 在职大学本科毕业, 政工师, 中共党员, 1984 年 7 月参加工作。历任: 浦东新区区委宣传部(文广影视局)文明创建处处长; 浦东新区区级机关党工委副书记; 浦东新区区委办公室副主任。

(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。

(3) 张占红, 女, 1972 年 4 月出生, 汉族, 1994 年 6 月参加工作, 大学本科学历, 高级会计师。历任: 上海上咨会计师事务所有限公司项目经理、合伙人; 上海浦东科技投资有限公司管理会计、上海浦东现代产业开发有限公司专职监事。现任: 本公司监事。

(4) 石婉卿, 女, 1980 年 5 月出生, 汉族, 硕士研究生, 中级经济师, 2004 年 7 月参加工作, 中共党员。历任: 本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。现任: 本公司监事会职工监事; 本公司住宅建筑运营部副总经理。

3、经理层成员

(1) 曹剑云, 男, 1961 年 8 月出生, 汉族, 全日制大学本科毕业, 工学学士, 高级工程师, 1983 年 8 月参加工作, 中国民主建国会会员。历任: 耀华皮尔金顿玻璃有限公司施工科科长; 上海大华装饰工程有限公司设计室主任; 上海金桥出口加工区开发公司建设工程部项目经理; 上海金桥建设监理有限公司总经理助理、总经理(改制后任副总经理); 外高桥保税区三联发展有限公司工程总监; 上海城开万源房地产开发有限公司总工程师; 张江高科技园区建设管理有限公司总经理兼任张江集团工程建设管理中心主任。现任: 本公司副总经理。

(2) 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。

(3) 佟洁，女，1968 年 8 月出生，汉族，大学本科毕业，审计师。历任：中国第一拖拉机工程机械公司审计主管；中邦置业集团有限公司财务经理；旭辉集团股份有限公司高级审计经理；浦东新区国资委监事中心专职监事、上海张江高科技园区开发股份有限公司监事会监事。现任：本公司财务总监。

(4) 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。历任：上海市闵行区公证处科员；上海市浦东新区公证处副主任科员；上海金桥（集团）有限公司审计法务部法务主管、行政人事部法务主管、审计监察部主任助理；本公司综合事务部经理助理兼审计/法务主管；本公司综合事务部副经理、审计法务部副总经理（主持工作）。现任：本公司董事会办公室主任、董事会秘书。

（二）发行人员工结构

截至 2018 年末，公司拥有员工 376 人，按专业、文化程度划分结构如下：

表 5-14 发行人员工构成情况表

单位：人

名称	人数	占比
母公司在职员工的数量	137	36.44%
主要子公司在职员工的数量	239	63.56%
在职员工的数量合计	376	100.00%
专业构成		
生产人员	147	39.10%
销售人员	85	22.61%
技术人员	13	3.46%
财务人员	28	7.45%

行政人员	103	27.39%
合计	376	100.00%
教育程度		
研究生	21	5.59%
本科	159	42.29%
大专	92	24.47%
大专以下	104	27.66%
合计	376	100.00%

七、发行人主营业务情况

(一) 发行人主营业务总体情况

1、经营范围

发行人的经营范围包括: 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); 市政基础设施建设, 工程承包和建筑装潢; 保税仓库; 服装、家电、办公用品、日用百货的批发; 转口贸易和各类咨询。

2、主营业务板块构成情况

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。

公司采取租售结合、以租为主的经营模式, 对于碧云别墅、碧云公寓、Office Park 等优质物业采取长期持有、长期租赁的经营策略; 对于部分厂房、研发物

业采用适当出售的经营策略，以引进符合园区发展需要的新兴产业集聚。

2016-2018 年及 2019 年 3 月末，发行人分别实现营业收入 14.69 亿元、16.74 亿元、27.61 亿元和 8.28 亿元，其中房地产租赁收入分别为 11.90 亿元、12.29 亿元、13.93 亿元和 3.38 亿元，占比分别为 80.99%、73.45%、50.46%和 40.82%，房地产销售收入分别为 1.32 亿元、2.88 亿元、12.03 亿元和 4.55 亿元，占比分别为 8.96%、17.23%、43.56%和 54.95%，酒店公寓收入 1.44 亿元、1.50 亿元、1.58 亿元和 0.35 亿元，占比分别为 9.78%、8.97%、5.72%和 4.23%。发行人秉承“租售并举，以租为主”的经营理念，以房地产租赁为主要经营模式，收入构成中租赁业务占比极高，且呈现出了良好的逐年递增趋势。2018 年房地产销售收入增长的主要原因为碧云壹零住宅项目竣工交房确认收入所致。房地产销售收入是具有单笔价格高、不可持续性的特点，发行人对于持有物业出售态度较为谨慎，故其房地产销售收入对总体营业收入产生存在一定的波动。

（二）各业务板块经营情况

发行人营业收入三大主要板块业务为房地产租赁、房地产销售和服务式公寓租赁。

表 5-15 发行人分板块主营业务收入情况

单位：亿元

项目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产租赁	11.90	81.23%	12.29	73.68%	13.94	50.58%	3.38	40.82 %
房地产销售	1.32	9.01%	2.88	17.27%	12.03	43.68%	4.55	54.95%
酒店式公寓租赁	1.44	9.83%	1.50	8.99%	1.58	5.74%	0.35	4.23%
主营业务合计	14.65	100.00%	16.68	100.00%	27.55	100.00%	8.28	100%

发行人 2016-2018 年及 2019 年 3 月主营业务收入分别为 14.65 亿元、16.68 亿元、27.55 亿元和 8.28 亿元。房地产租赁方面，物业的持续性开发后投入市场以及物业价值提升带来的租金大幅提升，使得公司的房地产租赁收入稳步增长。房地产销售方面，2018 年得益于碧云壹零住宅项目实现销售，收入增长明显。

近三年及一期发行人房产租赁收入分别为 11.90 亿元、12.29 亿元、13.94 亿元和 3.38 亿元，占营业收入的比例分别为 81.23%、73.68%、50.58%和 40.82%。随可租赁面积增加、租金提升而呈稳定增长态势。

近三年及一期发行人房产销售收入分别为 1.32 亿元、2.88 亿元、12.03 亿元和 4.55 亿元，占营业收入的比例分别为 9.01%、17.27%、42.68%和 54.95%。2016-2017 年，公司房产销售收入大部分源于金桥经济技术开发区内商业物业，2018 年园区外商品住宅项目“碧云壹零”部分房源完成销售并交付使用，增加营业收入 11.38 亿元。2019 年第一季度，公司继续结转“碧云壹零”，房地产销售收入 4.55 亿元。

近三年及一期发行人酒店式公寓租赁收入分别为 1.44 亿元、1.50 亿元、1.58 亿元和 0.35 亿元，占营业收入的比例分别为 9.83%、8.99%、5.74%和 4.23%。发行人经营的酒店式公寓包括新金桥广场酒店式公寓、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。新金桥广场酒店式公寓地处北京西路，是公司早年打造的物业。为完善金桥经济技术开发区配套商业，公司陆续推出碧云花园服务式公寓和碧云庭，分别于 2014 年底和 2016 年上半年正式开业。随着项目投入运营及逐步成熟，酒店公寓服务收入呈逐年增长态势。

表 5-16 发行人分板块主营业务成本情况

单位：亿元

项目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 1-3 月	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
房地产租赁	4.39	84.84%	4.09	74.54%	4.55	34.34%	1.37	30.58%
房地产销售	-0.39	-7.61%	0.18	3.20%	7.47	56.38%	2.84	63.39%
酒店式公寓租赁	1.18	22.78%	1.22	22.26%	1.23	9.28%	0.27	6.03%
合计	5.18	100.00%	5.49	100.00%	13.25	100.00%	4.48	100%

发行人 2016-2018 年及 2019 年 3 月主营业务成本分别为 5.18 亿元、5.49 亿元、13.25 亿元及 4.48 亿元，近年来成本增长的压力并不明显，主要是发行人经营稳健，对各主营板块的成本控制能力相对较强。对主营业务成本影响较大的是房地产销售成本，房地产销售成本随着该板块营业收入的增长而增加。2016 年度销售成本为负数主要由于发行人子公司联发公司发生一笔土地退回，大唐投资控股发展(上海)有限公司退还 T4 地块土地所致。

近三年及一期发行人房产租赁成本分别为 4.39 亿元、4.09 亿元、4.55 亿元和 1.37 亿元，占营业成本的比例分别为 84.84%、74.54%、34.34%和 30.58%。随可租赁面积增加基本呈稳定增长态势。

近三年及一期发行人房产销售成本分别为-0.39 亿元、0.18 亿元、7.47 亿元

和 2.84 亿元，占营业成本的比例分别为-7.61%、3.20%、56.38%和 63.39%。2016 年度销售成本为负数主要由于发行人子公司联发公司发生一笔土地退回，大唐投资控股发展(上海)有限公司退还 T4 地块土地所致。2018 年园区外商品住宅项目“碧云壹零”部分房源完成销售并交付使用，增加营业成本 7.10 亿元。2019 年第一季度，公司继续结转“碧云壹零”，增加营业成本 2.84 亿元。

近三年及一期发行人酒店式公寓租赁成本分别为 1.18 亿元、1.22 亿元、1.23 亿元和 0.27 亿元，占营业成本的比例分别为 22.78%、22.26%、9.28%和 6.03%。随着项目投入运营及逐步成熟，酒店公寓服务收入呈逐年增长态势，成本也随之相应增加。

表 5-17 发行人分板块主营业务毛利润情况

单位：亿元

项目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 1-3 月	
	利润	占比	利润	占比	利润	占比	利润	占比
房地产租赁	7.51	79.22%	8.20	73.30%	9.38	66.15%	2.01	52.90%
房地产销售	1.71	18.05%	2.71	24.20%	4.45	31.38%	1.71	45.00%
酒店式公寓租赁	0.26	2.73%	0.28	2.50%	0.35	2.47%	0.08	2.10%
合计	9.48	100.00%	11.19	100.00%	14.18	100.00%	3.80	100%

表 5-18 发行人分板块经营主营业务毛利率情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
房地产租赁	63.10%	66.71%	67.34%	59.47%
房地产销售	129.92%	93.91%	36.99%	37.58%
酒店式公寓租赁	17.98%	18.60%	22.15%	22.86%
综合利润率	64.68%	67.08%	51.49%	46%

发行人 2016-2018 年及 2019 年 3 月主营业务毛利润分别为 9.48 亿元、11.19 亿元、14.18 亿元和 3.80 亿元，2018 年主要为碧云壹零住宅项目的销售收入及成本确认，房地产销售板块的毛利率下降明显，并非公司经营出现问题；主营业务毛利润率为 64.68%、67.08%、51.49%和 45.86%，主营业务毛利率较高，体现了良好的盈利能力，各板块毛利率均处于行业较好水平。2016 年及 2017 年发行人房地产销售毛利率极高有其特殊原因。发行人作为金桥区域的开发者，早期在政府支持下以低廉的价格拿下了土地并建造了通用厂房，随着二十余年的建设经营，该部分土地逐年摊销，造成其账面价值远低于市场价值，故毛利率极高。2018 年实现销售的碧云壹零项目为发行人二次开发在临港拿地并建造的项目，故成本

高于其他项目。

近三年及一期发行人房地产租赁业务毛利率分别为 63.10%、66.71%、67.34% 和 59.47%，发行人房地产租赁业务毛利较为稳定，近一期毛利略有下降，主要由于发行人本年购入工业厂房物业，而该业态租赁毛利较低所致。

近三年及一期发行人房地产销售毛利率分别为 129.92%、93.91%、36.99% 和 37.56%，其中 2016-2017 年销售结转均为园区内存量物业，大部分已计提折旧，仅确认少量成本，因此毛利空间大；2018 年结转的园区外商品房成本较园区内项目明显偏高，从而拉低了整体房地产销售毛利率。

近三年及一期发行人酒店公寓服务毛利率分别为 17.98%、18.60%、22.15% 和 22.86%。发行人酒店公寓服务毛利呈逐年上升态势，主要由于租赁价格上升，收入增加所致。

1、房地产租赁板块

截至 2018 年底，发行人持有的各类经营性物业达 235.4 万，总体出租率达到 82.14%（不含酒店），居业内领先水平。其中，厂房出租率约 76%，住宅出租率约 96%，研发楼出租率约 68%，办公楼出租率约 84%，商业出租率约 90%，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。2018 年，各类物业按面积加权的平均租金分别为：厂房、仓库类约 1.20 元/天/平方米，研发类约 3.36 元/天/平方米，办公楼约 3.12 元/天/平方米，商业类约 3.16 元/天/平方米，住宅类约 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。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“2012 年度中国人居环境范例奖”。发行人在营住宅项目总建筑面积 45.25 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 96% 左右。

表 5-19 发行人主要在营的住宅项目一览

单位: m²

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	取得日期	出租率
S5 地块碧云别墅一、二、三期	32,569.30	32,569.30	2002 年	97%
S6 地块碧云别墅四、五、六期	36,429.23	37,050.39	2010 年	89%
S4 地块碧云花园一期	68,936.07	80,718.77	2002 年	99%
S8 地块碧云花园二期	44,372.73	56,109.03	2005 年	96%
S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期	8,160.58	13,564.36	2014 年	98%
S8DE 地块碧云国际社区人才公寓二期	46,423.00	47,495.48	2014 年	98%
S3 地块银杏苑	48,800.00	56,688.00	2014 年	96%
碧云公馆	88,653.35	128,263.83	2015 年	100%
小计	374,344.26	452,459.16		

(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。发行人在营厂房项目总建筑面积 89.43 万平方米，出租率约 76%，平均租金 1.2 元/天/平方米。

表 5-20 发行人主要在营的厂房项目一览

单位：m²

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	取得日期	出租率
T17-1、5 通用厂房	7,324.50	7,324.50	1993	74%
T17-6 通用厂房	5,155.61	6,335.52	1993	100%
T25 通用厂房（1）	35,214.72	35,214.72	2009	97%
T25 通用厂房（2）	24,093.45	24,093.45	2014	97%
T15-1、2、6 通用厂房	33,823.04	33,823.04	1994	81%
T15-2、4 通用厂房	5,871.66	5,871.66	1994	69%
T4 通用厂房	31,078.23	31,078.23	2002	96%
T15-8 通用厂房	9,837.01	9,837.01	1994	100%
T15-9 通用厂房	8,003.01	8,003.01	2002	100%
T68 通用厂房	51,752.02	51,752.02	2005	39%
T48 通用厂房	16,373.87	16,373.87	2006	99%
T20 通用厂房（1）	20,276.08	20,276.08	1993	98%
T20 通用厂房（2）	15,486.76	15,486.76	2014	98%
T40A 通用厂房	10,803.13	10,803.13	2014	100%
T40B 通用厂房	34,191.27	34,191.27	2002	100%
T52 通用厂房	90,047.49	90,047.49	2002	98%
T72 通用厂房	15,766.21	15,766.21	2004	100%
T12B 通用厂房	24,712.30	24,712.30	1994	85%
T34 通用厂房	22,180.21	22,180.21	2005	100%
T22 仓库	6,154.19	6,154.19	1993	84%
T71 通用厂房	57,380.85	57,380.85	2002	93%
T32 通用厂房	9,369.63	9,369.63	2002	100%
T29 通用厂房	18,344.70	18,344.70	2000	0%
T21 通用厂房	28,162.64	28,162.64	2000	0%
南区关内T3 通用厂房	116,618.04	116,618.04	2004	46%
南区关内T6 通用厂房	106,130.60	106,130.60	2005	16%

南区关外T2-1、2 通用厂房	9,995.43	9,995.43	2002	100%
南区关外T12-1.2.3.4.5.6.8.9 通用厂房	19,974.19	19,974.19	2002	100%
南区关外T19-A、B通用厂房	4,770.07	4,770.07	2002	100%
T30 (原诺基亚通信厂房)	36,548.82	36,548.82	2017	15%
T32 (原心华制衣厂房)	17,777.45	17,777.45	2016	0%
小计	893,217.21	894,397.12		

发行人持有的 T29 通用厂房、T21 通用厂房、T33 厂房出租率为零，T30 厂房出租率较低，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，建设现代产业园，主打“OFFICE PARK”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 100%，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 61.33 万平方米，研发楼出租率约 68%左右，办公楼出租率约 84%，办公楼租金 3.12 元/天/平方米、研发楼 3.36 元/天/平方米。

表 5-21 发行人主要在营研发楼及办公楼项目一览

单位：m²

项目名称	物业形态	地上建筑面积	总建筑面积	取得日期	出租率
新金桥大厦	办公楼	35,840.13	38,491.56	1997 年	86%
新金桥广场的办公楼	办公楼	12,413.07	16,348.61	2006 年	80%
碧云公馆的办公楼	办公楼	8,622.38	12,474.87	2016 年	49%
T28 地块由度工坊	研发楼	82,289.42	138,683.43	2011 年	63%
G2 地块 Office Park	研发楼	88,970.42	121,109.45	2009 年	93%
杉达大厦	研发楼	4,613.29	4,613.29	1993 年	100%
金领之都 A 区	研发楼	153,292.97	153,292.97	2017 年	54%
T36	研发楼	94,000.00	128,271.72	2016 年	0%
小计		480,041.68	613,285.90		

发行人持有的碧云公馆办公楼为新建物业，目前处于招商阶段，因此出租率较低，T36 研发楼目前在改建中，因此出租率为零。

(4) 商业及其他配套

公司开发的商业及其他配套物业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 15.97 万平方米，出租率约 90% 左右，租金 3.36 元/天/平方米。学校等其他配套项目总建筑面积 11.00 万平方米，出租率 90% 以上。

表 5-22 发行人主要在营的商业配套一览

单位：m²

项目名称	物业形态	地上建筑面积	总建筑面积	取得日期	出租率
红枫路商业街	商业	1,490.05	5,418.77	2007	93%
梦家园展示中心	商业	1,847.98	2,059.86	2007	100%
家乐福金桥商场	商业	38,186.77	38,186.77	2002	100%
S7 地块体育休闲中心	商业	20,422.02	20,422.02	2004	91%
新金桥广场的商业	商业	5,009.57	5,009.57	2006	100%
T17-B1 地块碧云 90 商业中心	商业	17,652.91	27,917.23	2011	81%
T20 锦艺大厦（美林阁）	商业	10,599.94	10,599.94	1999	100%
S1 商铺	商业	7,753.24	7,753.24	2014	100%
碧云公馆（商业）	商业	30,218.65	42,360.86	2015	96%
德威幼儿园	教育	5,670.27	5,670.27	1996	100%
德威英国学校	教育	18,818.34	18,818.34	2007	100%
德威学校体育中心	教育	6,215.50	6,215.50	2017	100%
平和双语学校	教育	39,040.12	39,040.12	1995	100%
平和高中部	教育	15,795.00	15,795.00	2016	100%
吴昌硕纪念馆	其他	5,902.49	5,902.49	2014	100%
杨高路以北区域零星商铺及存量房	其他	7,844.07	7,844.07	1997	100%
T14-1 地块由家人才公寓	其他	8,766.15	8,766.15	1999	0%
小计		241,233.07	267,780.20		

发行人持有的 T14-1 人才公寓目前正在改建规划中，因此出租率为零。

2、房地产销售板块

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。作为一家以房地产经营为主要板块的企业，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及基本耗尽。近期，发行人实现“走出去”战略的重要一步，将“碧云”品牌向金桥区域外延伸，建设“碧云壹零”项目。碧云壹零项目定位于临港区域的自贸区配套住宅，该项目的完成出售使得发行人住宅类房地产销售收入发生阶段性增长，2019 年将继续加强碧云壹零项目的市场推广力度，力争年内取得剩余房源的预售许可证。

目前，公司有 2 个在开发出售型房产项目，分别为碧云壹零和碧云尊邸。碧云壹零位于临港新城主城区，由 10 幢小高层、54 幢多层住宅和 5 幢 2-3 层沿街商业建设中心组成，占地 14.30 万平方米，总建筑面积 21.12 万平方米（规划计容建筑面积 14.60 万平方米），于 2011 年 9 月动工建设，2018 年 11 月竣工并陆续交付，累计投资额 21.30 亿元（含土地价款 12.90 亿元）。碧云壹零自 2016 年 12 月至 2018 年 10 月分三次开盘销售房源 554 套（暂测建筑面积合计 12.49 万平方米），截至 2019 年 3 月末共计实现销售 426 套（暂测建筑面积合计 8.92 万平方米），收到房款 19.5 亿元（含订金）；尚有 128 套在售；剩余房源（51 套）预计将在 2019 年下半年推盘出售。碧云壹零以单套面积 140-260 平方米的改善型住房为主，整体均价不高，为 2.67 万元/平方米，去化情况尚可，目前投资风险已大部分得到释放。碧云壹零整体盈利空间尚可，按当前均价测算，项目全部完成销售可至少回笼资金 34 亿元，并形成利润约 12 亿元（税前）。

此外，公司于 2017 年 7 月启动建设碧云尊邸，后者系位于金桥碧云国际社区的高端住宅项目，概算总投资 28.80 亿元（含土地成本 0.90 亿元），占地 12.55 万平方米，总建筑面积 19.9 万平方米，规划计容建筑面积 10.7 万平方米，建设内容包括 6 幢 6-10 层小高层（212 套、单套面积 190-350 平方米）和联排、独栋别墅（121 套、单套面积 310-530 平方米），2019 年 3 月末尚处于主体结构施工阶段，累计投入 5.14 亿元，预计 2020 年初预售并于当年交付使用。目前碧云尊邸周边二手房成交价约 8 万元/平方米，若项目售价照此测算，则全部完成销售后，预计可回笼资金达 80 亿元左右。

土地资源方面,2019年3月末公司持有待开发土地面积合计22.32万平方米,计容建筑面积58万平方米,未来仍能对公司房地产业务构成有力支撑。

表 5-23 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开发股份有限公司	暂定资质证书	房地产开发企业资质 证书	沪房地资(外字)第125号	20191231
上海金桥出口加工区房地产开发 有限公司	三级	房地产开发企业资质 证书	沪房管开第02249号	20220506

表 5-24 发行人房地产板块近三年主要已完工项目情况

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	截至2019年3月已销售金额	销售进度	批文情况	销售均价	土地成本	未完成销售原因	后续经营安排	资金回笼计划
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	碧云壹零	住宅	上海临港	19.5 亿	57.3%	预售证编号:浦东 新区房管 (2018) 000323 号	26,700 元	12.9 亿 元	分期销售	剩余房源 (151套) 预计再 2019年下 半年推盘 出售	项目全部 完成销 售,预计 可回笼紫 金34亿元 (含截止 19年3月 末已收 19.5亿)。

表 5-25 碧云壹零项目四证及立项批复

项目名称	立项批复	土地证	用地规划许可证	工程规划许可证
碧云壹零	沪临港管委备 [2010]0030号	沪房地浦字 [2010]第229713 号	沪临港地 [2010]EA310035 20100544	沪浦规建港 [2011]FA310115201 19325

表 5-26 发行人房地产主要在建项目情况

单位: m²

项目名称	项目主体	项目类别	所在地	项目建设期	总投资	截至 2019 年 3 月已投资	2019 年计划投资	2020 年计划投资	2021 年计划投资	项目进度	资金来源	建筑面积	施工方
碧云尊邸	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	住宅	上海金桥	2017-2020 年	28.8 亿元	51,345 万元	66,655 万元	100,000 万元	70,000 万元	30%	自有资金	199,000	上海市第七建筑安装工程有限公司

项目名称	立项/备案批文	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
碧云尊邸	沪自贸管金内备(2016) 37 号	沪(2017)浦字不动产权第 090328 号	沪浦地规地金(2016) EA31011520164169	沪浦规建金(2017) FA1011520174035	12JQPD0017D02

表 5-27 发行人主要的房地产销售项目一览

单位: m²

项目名称	开发主体	总投资	建筑面积	开工时间	竣工时间	目前进度
碧云壹零	金桥房地产	21.3 亿元	14.6 万平方米	2014 年	2018 年	完工在售
小计		21.3 亿元	14.6 万平方米			

截至 2019 年 3 月末,发行人上述主要销售项目已履行相应手续,合法合规、符合国家相关政策。

(1) 土地储备情况

截至 2019 年 3 月末,发行人目前有 7 大块储备土地,用途为自营开发土地项目,土地面积 22.32 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。

2019 年以来发行人无新增拿地情况,不存在地王项目。

图表 5-28: 截至 2019 年 3 月末发行人主要土地储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	截至 2019 年 3 月已交出让金	已交出让金来	后续出让金	土地性质	是/否涉及合作开发项
----	------------	-----------------	---------------	--------------------	--------	-------	------	------------

					源			目
1	北至鲁桥路、南至金闵路、西至金闵路、东至金苏路	50,608.00	126,520.00	15,157.96	自有资金	无	工业	否
2	G1-8 地块	11,010.00	44,040.00	10,551.98	自有资金	无	办公	否
3	G1-9 地块	4,828.00	7,245.00	1,735.90	自有资金	无	办公	否
4	北至 OP II 项目、南至新金桥路、西至金皖路、东至东陆路	69,298.36	221,754.75	53,132.26	自有资金	无	研发	否
5	北至金科路、南至啦啦宝都项目、西至金科路、东至 T4 通用厂房	68,928.54	103,392.81	12,386.46	自有资金	无	工业	否
6	北至浙桥路、南至新金桥路、西至碧云 90 项目、东至金科路	17,114.20	77,013.90	18,452.53	自有资金	无	办公	否
7	西北至金科路、东至浦东公交地块、南至锦绣路	1,377.00		164.96	自有资金	无	工业	否
合计		223,164.10	579,966.46	111,582.05				

(2) 房地产业务合规经营情况

1、房地产项目开发资质

发行人及其从事房地产开发的主要子公司具备了从事房地产开发业务的相应资质。发行人持有沪房地资（外字）第 125 号、沪房管开第 02249 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级三级。

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，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。

3、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”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。

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。2016 年上半年，发行人碧云庭项目正式营业，补充了发行人金桥区域内现有酒店式公寓供不应求的现状。发行人在营的酒店式公寓项目总建筑面积 20.78 万平方米，出租率为 75%，租金 7.5 元/天/平方米。

表 5-29 主要在营酒店式公寓项目

单位：m²

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	运营日期	出租率
新金桥广场酒店	19,795.74	19,795.74	2006 年	75%

S1 服务式公寓	36,030.32	59,694.49	2014 年	72%
碧云庭（碧云公馆酒店式公寓部分）	88,653.35	128,263.83	2015 年	75%
面积小计	144,479.41	207,754.06		

八、在建工程和拟建工程

（一）在建工程

表 5-30 截至 2018 年末发行人主要在建工程项目情况

项目名称	项目类型	总投资	已投入金额	2019 年计划投资	2020 年计划投资	2021 年计划投资	资金来源	其中：自有资金	其中：外部资金	资本金到位情况	工程进度	开工日期	竣工日期
T36 新兴金融产业园	研发楼	196,000	191,248	4,752	-	-	银行、自有	112,000	84,000	100%	改造安装	2015 年	2019 年
OFFICE PARK II 地铁板块	研发楼	210,236	156,191	34,045	20,000		自有	180,236	30,000	100%	施工中	2014 年	2020 年
碧云公馆	商业及其他	30,000	28,412	1,588			自有	30,000		94.71%	内部装饰	2012 年	2019 年
由度工坊三期	办公	23,600	6,393	17,207			自有	23,600		27.09%	施工中	2017 年	2019 年
T4-3 商办	商办	96,772	54,422	32,350	10,000		银行、自有	26,772	70,000	77.75%	施工中	2016 年	2020 年
T30-02 厂房	厂房	28000-	25,807	2,193			银行、自有	8,700	19,300	68.93%	施工中	2017 年	2019 年
北郊未来产业园一期	研发楼	248,100	83,427	100,000	64,673		银行、自有	48,100	200,000	100%	施工中	2016 年	2019 年
合计		832,708	545,900	192,135	94,673	-	-	459,408	373,300	-			

发行人承诺，主要在建项目均已取得相关批复，手续合法合规。

1、T36 新兴金融产业园

发行人 2015 年 11 月 23 日以人民币 14.63 亿元竞得“达之路项目”。该项目位于浦东新区金闵路 539 号、冀桥路 158 号、鲁桥路 39 号 1-11 幢房产，房屋类型均为工厂，合计建筑面积 128,271.72 平方米（含地上、地下建筑面积），土地用途为工业用地，竣工日期为 2018 年。公司取得该项目后，拟将其改造为“由度工

坊五期”。

2、OFFICE PARK II 地铁板块

“OFFICE PARK（现代服务产业园）”是发行人打造的高端研发楼园区项目品牌，OFFICE PARK 一期项目取得了良好的市场反响。二期项目东至东陆路、南至新金桥路、西至金港路、北至金海路，地下一层将与地铁 9 号线延伸段的“金桥站”连通。项目总投资 21 亿元，总用地面积 27,185.8 平方米，建筑面积 165,120 平方米，其中地上面积 101,120 平方米将建 5 幢高端研发楼、地下面积 64,000 平方米。2015 年 5 月地下部分已竣工。

3、碧云公馆

碧云公馆项目东至金桥路、西至枣庄路、南至金杨新村、北至张杨路。项目总投资 13.68 亿元，总用地面积 5.52 万平方米，总建筑面积 19.50 万平方米，其中地上 13.93 万平方米、地下 5.57 万平方米。项目有一幢综合商场、办公楼、老年公寓及商业配套物业构成。项目已进入收尾阶段，陆续投入运营。

4、T4-3 商办

该项目为公司代建的日本三井不动产定制商业办公物业-啦啦宝都。项目位于新金桥路、金沪路、金科路、金港路，占地 4.28 万平方米，总建筑面积 14.5 万平方米，其中地上 10.7 万平方米、地下 3.8 万平方米，规划 1-6 层为商场，7-9 层甲级写字楼，项目计划总投资约 9.6 亿元。

5、北郊未来产业园一期

“北郊未来产业园一期”，用地面积 121,835 平方米，总建筑面积 359,264 平方米，预计总投资 24.81 亿元。该项目为发行人与宝山合作的重要项目，承载区域产业转型任务，助力打造“上海制造”品牌，实现上海科创中心大目标。项目于 2016 年 12 月开工，预计 2019 年底竣工。

表 5-31 发行人主要在建项目情况四证及立项批复情况

项目名称	立项批复	土地证	用地规划许可证	工程规划许可证
OFFICE PARK II 地铁板块	沪金管项备 [2015]25 号	沪房地浦字[2015] 第 092359 号	沪浦规地金 [2015]EA310115 20159007	地下：沪浦规建金 [2013]FA3101152013 9293/地上：沪浦规建 金 [2015]FA3101152015 9059

项目名称	立项批复	土地证	用地规划许可证	工程规划许可证
碧云公馆	沪浦发改备 [2013]165 号	沪房地浦字[2015] 第 092924 号	沪浦规地金 [2011]EA310115 20119337	沪浦规建金 [2011]FA3101152119 436
T4-3 商办项目	沪金管项备 [2013]40 号	沪房地浦字 [1997]第 014575 号	沪浦规地金 [2015]EA310115 20154164	
T34 号地块由度工 坊二期	沪自贸管金内备 [2016]1 号	沪（2018）浦字不 动产权第 0619385 号		沪浦规建金 [2016]FA3101152016 4136
由度工坊三期	沪自贸管金内备 [2016]31 号	沪（2004）浦字不 动产权第 130487 号		沪浦规建金 [2017]FA3103612017 5009
北郊未来产业 园一期	宝发改备案 [2016]067 号； 宝发改备案 [2016]068 号； 宝发改备案 [2016]069 号；	沪（2018）宝字不 动产第 11017155 号；沪（2018）宝 字不动产第 11017157 号；沪 （2018）宝字不动 产第 11017158 号；	沪宝府土 [2016]033 号	沪宝建（2017） FA31011320174441- FA31011320174443； 沪宝建（2018） FA31011320187174； 沪宝建（2018） FA31011320186806 ；沪宝建（2018） FA31011320186883

（一）拟建项目

发行人未来三年重点拟建项目如下：

表 5-32 公司拟建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	主要建设内容	开工日期	竣工日期	建筑面积	计划总投资	预计 2019 年投资	预计 2020 年投资	预计 2021 年投资
1	T4-02 项目	工业	2019	2021	198,800.00	18.35	0.35	8	8
2	T17 创新中心大厦	商业综合体	2019	2022	199,600.00	14.7	0.7	4	8
3	碧云 E 商业中心	商业综合体	2020	2023	348,600.00	19.1		0.1	5

1、T4-02 项目

工业园区研发楼，占地 68,928.5 平方，总建筑面积 198,800 平方米（其中地上面积 103,393 平方米，地下面积 95,407 平方米），预计总投 18.35 亿元。T4-02

项目将在金桥现有产业发展相对成熟的基础上，借助政策、基础设施等利好消息的支撑，打造基础产业延伸平台与创新发展的平台。拟 2019 年开工，2021 年底竣工。

2、T17 创新中心大厦

超甲级写字楼，占地 18,940 平方，总建筑面积 199,600 平方米（其中地上面积 132,500 平方米，地下面积 67,100 平方米），预计总投 14.7 亿元。将打造成为金桥未来的工业设计创新中心，开发区标志建筑，承载国家制造业创新中心的重点项目。拟 2019 年开工，2022 年底竣工。

3、碧云 E 商业中心

将原家乐福地块改造成为时尚、新颖的大型智慧商业综合体，占地 61,800 平方，总建筑面积 348,600 平方米（其中地上面积 247,000 平方米，地下面积 101,600 平方米），预计总投 19.1 亿元。将以集聚跨境电子商务和互联网金融项目为主要聚焦点。拟 2020 年开工，2023 年底竣工。

九、发行人未来发展战略

1、行业竞争格局和发展趋势

公司主要从事金桥开发区的开发，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。在经济全球化、新一轮国际产业转移和转换发展方式的大背景下，价值链攀升和产业升级势在必行，新兴服务行业对提升产业能级发挥着重要作用，正在越来越成为经济发展的新增长点。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、公司发展战略

为进一步服务上海自贸区、科创中心建设和设立科创板等国家战略，充分把

握金桥城市副中心、金桥综合保税区等契机，结合产业地产发展趋势和公司转型发展要求，公司确立了“强功能、重招商、保品质、优服务”的发展思路，聚焦浦东区域，对标标杆企业，坚持市场导向、问题导向、效果导向，不断提升核心竞争力，逐步实现资源、资产、资本的良性循环。公司未来定位为“新兴城区开发运营商”，基于所特有的“区域集成开发能力”，力争成为专业化的新兴城区与产业发展的资源整合者、方法创新者、综合服务者和未来实现者，实现以城区开发为主、运营服务、产业投资为辅的业务格局。核心品牌是“金桥”、“碧云”；核心产品是“宜居宜业的未来城区”。为此，公司将聚焦产业集聚、资源优化和服务提升三大重点，对接国家战略、服务科创板，通过参与筹建浦东科创母基金、发起设立产业基金等方式，探索招投联动的发展模式，促进公司与区域和产业发展的共生共赢；以高效的资源配置手段和系统化的园区布局，通过园区服务的细化与标准化，深度挖掘产业与服务的内在价值，不断完善园区集成服务产业链，夯实金桥、碧云服务品牌，打造公司转型发展的新增长极。

3、经营计划

2019 年，是新中国成立 70 周年，是全面落实党的十九大精神决胜第一个百年奋斗目标的关键一年，也是公司推进转型发展、实现“十三五”战略规划的攻坚年。公司将攻坚克难、开拓创新，按照“对标发力、提质增效”工作总要求，坚持稳中求进工作总基调，坚持追求卓越的发展理念，继续遵循“强功能、重招商、保品质、优服务”工作方针，聚焦产业集聚、资源优化和服务提升三大重点，以金桥城市副中心建设和搭建科创基金为契机，更加突出园区开发主力军的定位，更加强化公司对金桥区域开发的担当作用，不断提升公司经营效益和综合竞争力。

截至募集说明书出具之日，发行人基本情况未发生重大变化。

十、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

（一）发行人所在行业现状

1、上海区域环境

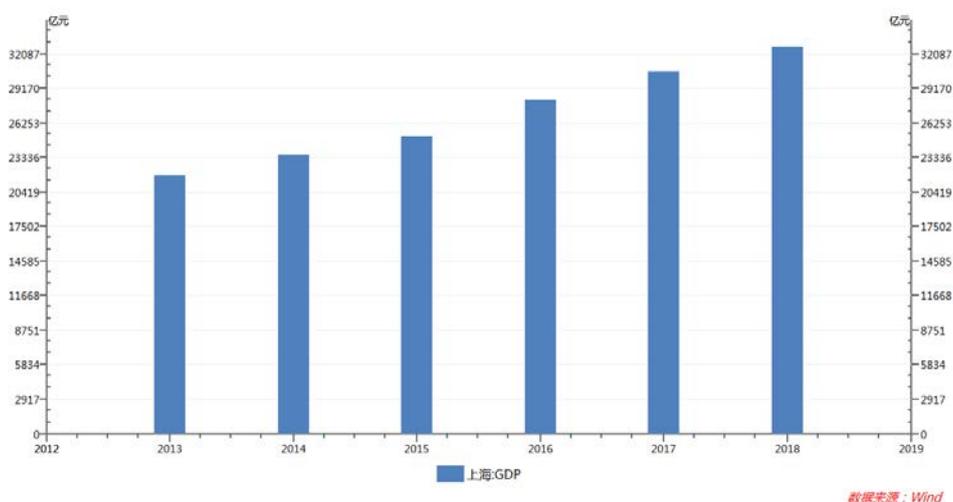
2017 年实现生产总值 30,133.86 亿元，较上年增长 6.9%。第一产业增加值 98.99 亿元，下降 9.5%；第二产业增加值 9,251.4 亿元，增长 5.8%；第三产业增

加值 20,783.47 亿元，增长 7.5%。

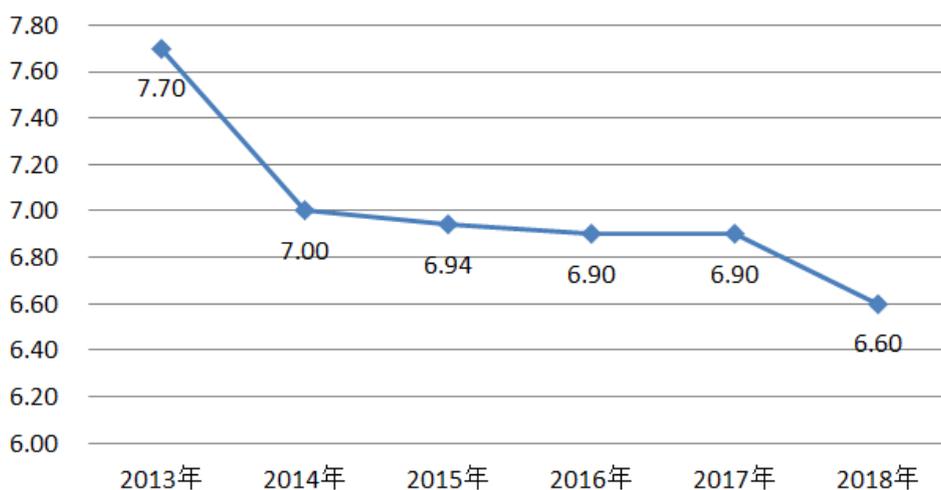
2018 年实现生产总值 32,679.87 亿元，较上年同期增长 6.68%。第一产业增加值 38.15 亿元，较上年同期下降 5%；第二产业增加值 4,758.03 亿元，较上年同期增长 5.8%；第三产业增加值 10,761.97 亿元，较上年同期增长 8.7%。

图 5-3: 2013-2018 年上海市生产总值及其增长速度

单位：亿元，%



增速



资料来源: 上海市统计局

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。

2009 年 4 月，国务院出台了《关于推进上海加快发展现代服务业和先进制造业、建设国际金融中心和国际航运中心的意见》，计划到 2020 年，将上海基本建成与我国经济实力和人民币国际地位相适应的国际金融中心、具有全球航运资源配置能力的国际航运中心。该项政策的实施将推动上海乃至长三角经济区域的产业升级与协调发展，为上海的发展提供更加广阔的腹地和强大的支持。

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、上海市及浦东新区园区开发整体情况

浦东新区是上海经济发展的强力“发动机”。自 1990 年国家实施开发开放浦东战略以来，浦东逐步建立起外向型、多功能、现代化的新城区框架。随着 2009 年原南汇区的并入，浦东新区的总面积从 532 平方公里迅速扩展至 1210 平方公里，地域面积的扩大为浦东地区进一步发展提供了良好的空间。经过多年建设开

发，浦东新区集聚了先进制造业、临港工业、高新技术产业、生产性服务业等现代产业要素，经济总量占上海全市近 1/3。2018 年，全区实现地区生产总值 1.05 万亿元，同比增长 8.0%，高于全市平均增幅 1.4 个百分点；其中第三产业增加值增长 10%，占地区生产总值的比重为 75.8%，较上年提高 0.9 个百分点。全社会固定资产投资保持较大规模，2018 年达到 2003.09 亿元，同比增长 5.2%。外资引进继续增长，全年外贸进出口总额 2.06 万亿元，同比增长 5.2%。

原南汇区并入浦东后，在“大浦东”战略的指引下，浦东新区对区内产业结构及板块进行重新划分定位，提出了“7+1”的生产力布局，“7”即上海综合保税区、上海临港产业区、陆家嘴金融贸易区、张江高科技园区、金桥经济技术开发区（原名为上海金桥出口加工区）、临港主城区、国际旅游度假区；“1”为后世博板块。其中陆家嘴金融贸易区、张江高科技园区、综合保税区和金桥经济技术开发区四个板块已经发展较为成熟，为浦东新区四个核心的园区。从功能定位上看，陆家嘴金融贸易区重点发展金融和服务贸易产业；张江高科技园区侧重于培育生物医药、信息技术等高科技产业；综合保税区主要发展外贸物流经济为主；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。四大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。

2010 年 6 月，国家发改委正式印发《长江三角洲地区区域规划》，提出：长三角地区将形成以上海为核心的“一核九带”发展格局，进一步强化上海国际大都市的综合服务功能，加大自主创新投入，形成一批国际竞争力较强的产业创新基地和科技研发中心，发挥自主创新示范引领作用，带动长三角地区率先建成创新型区域。长江三角洲地区区域规划的发布将增强上海在长三角地区的辐射作用。而“大浦东”作为上海乃至长三角地区经济最活跃的区域之一，充分发挥国家综合改革试验区的带动作用，其战略地位进一步增强。

2013 年 7 月，《中国（上海）自由贸易试验区总体方案》获得国务院常务会议通过，同年 9 月，上海自贸区正式挂牌成立，涵盖外高桥保税区、保税物流园区、洋山保税港区和浦东机场综合保税区等 4 个位于浦东新区内的海关特殊监管区域（涵盖原上海综合保税区的范围），总面积为 28.78 平方公里。2015 年 3 月，中共中央政治局审议通过了进一步深化上海自贸区改革开放方案，决定扩展上海自贸区范围。扩区后上海自贸区涵盖了原 4 个海关特殊监管区域以及陆家嘴

金融片区、金桥开发片区、张江高科片区，面积增加 91.94 平方公里至 120.72 平方公里。自贸区的核心是制度创新，自成立以来围绕“外汇管理创新、服务贸易开放、区域便利化”已出台一系列相关政策细则，以期为企业提供与海外资本和市场对接的窗口。上海自贸区及其扩展区域的改革开放措施，将有利于促进上海尤其是浦东新区在金融、先进制造和高科技产业等多领域的进一步发展。

（二）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。

（三）发行人所在行业政策

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。

（四）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，尤其是 2018 年下半年起汽车行业开始下滑，一定程度上拖累园区整体运行。2018 年，金桥开发区工业总产值为 2436.06 亿元，同比增长 3.7%，增速较上年大幅下滑 23.3 个百分点。四大支柱产业实现产值 2169.83 亿元，同比增速为 4.18%，产值合计占开发区总量的 89%。尽管 2018 年金桥开发区工业经济增速放缓，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业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疗相关产业基地；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。

第六章 发行人主要财务状况

本募集说明书引用的合并财务数据引自发行人 2016 年度经审计的合并财务报表、2017 年度经审计的合并财务报表、2018 年度经审计的合并财务报表和 2019 年一季度未经审计的合并财务报表，本部财务数据引自发行人 2016 年度经审计的财务报表、2017 年度经审计的财务报表、2018 年度经审计的财务报表和 2019 年一季度未经审计的财务报表。

德勤华永会计师事务所对发行人 2016-2017 年合并财务报表及财务报表进行了审计，众华会计师事务所对发行人 2018 年合并财务报表及财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见审计报告。

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

自 2009 年 1 月 1 日起发行人执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》，并已按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》及其他相关规定，对可比年度的财务报表予以追溯调整。

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了关于印发《企业会计准则第 42 号—持有代售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知（财会[2017]13 号），自 2017 年 5 月 28 号日起施行。2017 年 5 月 10 日，财政部发布了关于印发修订《企业会计准则第 16 号—政府补助》的通知（财会[2017]15 号），自 2017 年 6 月 12 日起施行。2017 年 12 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），要求按通知编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）的要求，资产负债表中，应将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目，将“应收利息”和“应收股利”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“工程物资”归并至“在建工程”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目，将

“专项应付款”归并至“长期应付款项目”；利润表中，应增设“研发费用”项目列报研究与开发过程中发生的费用化支出，“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。本公司对财务报表表格式进行了相应的调整。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。敬请投资者详细阅读本募集说明书中财务指标的计算公式。

2016 年审计年报未发生重大会计政策变更，主要会计估计的变更披露如下：

1、会计估计变更

发行人为了准确计量公司投资性房地产的实际损耗和净值，客观反映公司资产的实际情况，自 2016 年 1 月 1 日起，对公司会计制度中投资性房地产摊销年限作适当调整。按照《企业会计准则第 28 号会计政策、会计估计变更和差错更正》的要求，上述会计估计变更采用未来适用法，上述调整事项减少营业成本人民币 10,436.60 万元、增加本集团 2016 年度合并净利润人民币 7,827.45 万元。

该会计估计变更由本公司于 2016 年 03 月 31 日金桥股份第七届董事会第四十五次会议批准。

2017 年审计年报未发生重大会计估计变更，主要会计政策的变更披露如下：

1、会计政策变更

发行人于 2017 年 5 月 28 日开始采用财政部于 2017 年新颁布的《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，于 2017 年 6 月 12 日开始采用财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 16 号—政府补助》，同时在 2017 年度财务报表中按照财政部 2017 年 12 月 25 日颁布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会（2017）30 号，以下简称“财会 30 号文件”）编制

（1）政府补助

执行《企业会计准则第 16 号-政府补助》（修订）之前，本集团与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

执行《企业会计准则第 16 号-政府补助》（修订）后，本集团与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本费用。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。本公司因采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理，该会计政策变更未对可比年度财务报表产生影响。

（2）资产处置损益的列报

在财会 30 号文件发布以前，本集团出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的处置利得或损失，在“营业外收入”或“营业外支出”项目列报。

在财会 30 号文件发布以后，本集团出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的处置利得或损失，在“资产处置收益”项目列报。对于上述列报项目的变更，本公司采用追溯调整法进行会计处理，并对上年比较数据进行调整。

2018 年未发生会计估计变更，主要会计政策的变更如下：

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及其相关解读，发行人对财务报表格式进行了相应调整：

1、在资产负债表中，原报表科目“应收票据”及“应收账款”合并为“应收票

据及应收账款”，并对对比数据做相应调整，将 2017 年 12 月 31 日应收账款 208,015,785.63 元、2018 年 12 月 31 日应收账款 203,492,979.50 元分别计入各期末“应收票据及应收账款”。

2、原报表科目“应收利息”及“应收股利”归并入“其他应收款”，并对对比数据做相应调整，将 2017 年 12 月 31 日应收利息 1,270,138.89 元、2018 年 12 月 31 日应收利息 1,563,541.67 元分别计入各期末其他应收款。

3、原报表科目“应付票据”及“应付账款”合并为“应付票据及应付账款”，并对对比数据做相应调整，将 2017 年 12 月 31 日应付账款 1,838,453,976.69 元、2018 年 12 月 31 日应付账款 1,415,692,681.32 元分别计入各期末“应付票据及应付账款”。

4、原报表科目“应付利息”及“应付股利”归并入“其他应付款”，并对对比数据做相应调整，将 2017 年 12 月 31 日应付利息 10,885,290.71 元、2018 年 12 月 31 日应付利息 12,380,509.31 元分别计入各期末其他应付款。

一、发行人主要财务数据

(一) 发行人 2016—2018 年及 2019 年 1 季度合并及母公司财务报表

表 6-1 发行人三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
流动资产：				
货币资金	84,665.90	78,899.94	81,505.26	124,348.13
应收账款	22,015.38	20,349.30	20,801.58	14,965.71
预付款项	37.23	33.93	58.13	216.82
应收股利	0.00	0.00	0.00	331.10
其他应收款	1,570.25	1,441.80	1,253.57	2,113.63
存货	348,726.03	341,988.84	301,626.17	285,426.63
其他流动资产	62,207.70	86,322.97	53,888.05	36,101.58
流动资产合计	519,305.73	529,104.68	459,263.12	463,552.76
非流动资产：				
可供出售金融资产	0.00	138,110.48	245,105.94	279,898.04
其他权益工具投资	195,897.57	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
长期股权投资	324.54	718.43	555.88	440.58
投资性房地产	737,056.25	744,654.54	785,374.93	569,626.57
固定资产	91,652.45	92,816.57	93,826.73	100,810.84
在建工程	485,789.66	474,550.77	403,847.89	341,572.31
无形资产	26,229.31	26,424.99	26,086.67	26,846.82
长期待摊费用	1,890.96	1,859.15	1,016.38	776.60
递延所得税资产	26,202.84	26,454.60	33,381.87	30,637.40
非流动资产合计	1,565,043.58	1,505,589.52	1,589,196.28	1,350,609.16
资产总计	2,084,349.31	2,034,694.21	2,048,459.41	1,814,161.91
流动负债:				
短期借款	103,000.00	105,000.00	128,000.00	162,000.00
应付票据	0	0.00	0.00	0.00
应付账款	76,313.81	141,569.27	183,845.40	62,894.56
预收款项	50,311.54	88,679.22	155,812.87	59,065.41
应付职工薪酬	3,466.19	4,433.41	4,659.24	4,482.72
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
应交税费	71,936.61	78,727.84	71,065.35	83,265.14
应付利息	3,384.59	1,238.05	1,088.53	1,101.68
其他应付款	191,702.36	183,745.17	162,398.36	143,511.46
一年内到期的非流动负债	12,047.00	13,000.00	18,700.00	5,000.00
其他流动负债	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00
流动负债合计	558,777.51	665,154.91	725,569.74	521,320.97
非流动负债:				
长期借款	329,986.15	258,983.58	172,700.00	171,899.27
应付债券	119,850.37	119,790.51	119,562.44	119,345.67
长期应付款	21,762.67	21,762.67	24,662.67	27,662.67
递延所得税负债	41,754.31	27,109.48	53,263.17	61,768.78
递延收益	34,708.94	34,796.12	35,159.20	35,642.34
非流动负债合计	548,062.44	462,442.37	405,347.49	416,318.73
负债合计	1,106,839.95	1,127,597.28	1,130,917.23	937,639.70
所有者权益:				
股本	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
其他综合收益	29.33	80,868.03	159,517.33	184,872.05
盈余公积	89,459.95	89,459.95	80,687.01	70,792.39
未分配利润	535,377.42	430,341.69	370,586.14	325,816.08
归属于母公司所有者权益合计	954,298.63	883,807.08	893,927.89	864,617.94
少数股东权益	23,210.72	23,289.84	23,614.28	11,904.27
所有者权益合计	977,509.35	907,096.93	917,542.17	876,522.21

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
负债和所有者权益总计	2,084,349.31	2,034,694.21	2,048,459.41	1,814,161.91

表 6-2 发行人三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	82,836.70	276,145.84	167,382.58	146,931.73
减：营业成本	52,936.39	132,732.47	82,152.75	83,025.83
营业税金及附加	3,898.18	9,617.26	11,475.33	10,122.45
销售费用	616.39	2,659.76	2,989.90	3,534.56
管理费用	1,536.15	8,376.20	7,360.93	6,906.59
财务费用	2,019.14	6,880.11	5,097.58	10,908.31
资产减值损失	21.08	2,078.46	309.63	-200.04
加：投资收益（损失以“-”号填列）	299.14	14,519.11	11,971.31	7,470.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	399.91	221.11	159.52
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	30,302.80	128,839.78	97,615.81	71,376.50
加：营业外收入	0.04	117.35	107.87	2,089.08
减：营业外支出	0.00	2.28	476.11	0.54
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30,302.84	128,954.85	97,247.56	73,465.05
减：所得税费用	7,709.00	31,568.06	23,791.86	11,885.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	22,593.84	97,386.79	73,455.71	61,579.10
归属于母公司所有者的净利润	22,672.97	97,711.23	73,745.70	61,674.82
少数股东损益	-79.12	-324.44	-289.99	-95.73
五、其他综合收益的税后净额	46,294.52	-78,649.30	-25,354.73	-91,185.86
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	46,294.52	-78,649.30	-25,354.73	-91,185.86
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	46,294.52			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-78,649.30	-25,354.73	-91,185.86
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-78,649.30	-25,354.73	-91,185.86
归属少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	68,888.36	18,737.49	48,100.98	-29,606.77
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	68,967.48	19,061.93	48,390.97	-29,511.04
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-79.12	-324.44	-289.99	-95.73
七、每股收益(元/股)				
(一)基本每股收益	0.20	0.87	0.66	0.55
(二)稀释每股收益	0.00	0.87	0.00	0.00

表 6-3 发行人三年及一期合并现金流量表

单位: 万元

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	51,256.47	221,924.79	246,531.07	189,429.45
收到的税费返还	1.95	0.00	140.00	240.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,734.70	24,666.26	23,969.38	93,427.29
经营活动现金流入小计	53,993.12	246,591.05	270,640.45	283,096.74
购买商品、接受劳务支付的现金	121,143.73	244,415.39	207,201.30	119,846.06
支付给职工以及为职工支付的现金	2,329.11	6,872.58	6,454.04	5,900.51
支付的各项税费	17,243.87	34,650.41	60,460.64	37,813.40
支付其他与经营活动有关的现金	3,439.37	8,176.90	7,191.60	9,070.86
经营活动现金流出小计	144,156.08	294,115.28	281,307.58	172,630.83
经营活动产生的现金流量净额	-90,162.96	-47,524.23	-10,667.13	110,465.91
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	57,920.00	109,681.43	68,490.52	80,000.00
取得投资收益所收到的现金	6,916.62	13,463.55	12,109.26	7,413.67

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.06	50.55	10.57	8.63
投资活动现金流入小计	64,836.68	123,195.53	80,610.36	87,422.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	237.16	1,631.20	926.69	4,625.29
投资所支付的现金	14.55	132,263.49	66,056.77	114,500.00
投资活动现金流出小计	33,251.71	133,894.69	66,983.46	119,125.29
投资活动产生的现金流量净额	31,584.97	-10,699.16	13,626.90	-31,702.99
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到现金	0.00	0.00	12,000.00	12,000.00
取得借款收到的现金	120,049.57	230,283.58	12,000.00	12,000.00
发行债券收到的现金	0.00	100,000.00	167,500.00	198,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	1,364.59
筹资活动现金流入小计	120,049.57	330,283.58	179,500.00	211,764.59
偿还债务支付的现金	52,000.00	222,700.00	186,999.27	198,763.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,702.47	51,973.09	38,343.43	39,431.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	32,000.00
筹资活动现金流出小计	55,702.47	274,673.09	225,342.70	270,194.81
筹资活动产生的现金流量净额	64,347.10	55,610.49	-45,842.70	-58,430.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3.15	7.57	40.06	-76.67
五、现金及现金等价物净增加额	5,765.96	-2,605.33	-42,842.87	20,256.03
加：期初现金及现金等价物余额	78,899.94	81,505.26	124,348.13	104,092.10
六、期末现金及现金等价物余额	84,665.90	78,899.94	81,505.26	124,348.13

表 6-4 发行人三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
流动资产:				
货币资金	45,803.16	32,676.97	39,748.27	42,287.88
应收账款	15,757.35	15,731.73	15,804.84	10,662.03
预付款项	0.00	0.00	0.00	8.85
应收股利	0.00	0.00	0.00	331.10
其他应收款	45,732.33	59,945.83	61,818.00	115,949.19
存货	64,371.81	63,106.37	32,572.88	24,613.38
其他流动资产	25,007.90	37,072.25	11,134.72	0.00
流动资产合计	196,755.80	208,601.06	161,082.06	193,852.42
非流动资产:				
可供出售金融资产	0.00	138,110.48	245,105.94	279,898.04
长期股权投资	339,710.88	339,210.88	336,710.88	308,710.88
投资性房地产	427,294.98	432,253.24	452,734.65	245,414.13
固定资产	819.33	749.97	830.09	837.29
在建工程	355,210.24	348,881.85	309,380.76	306,493.34
无形资产	264.97	283.04	355.30	427.57
长期待摊费用				
递延所得税资产	15,118.87	15,135.96	14,726.03	13,143.93
非流动资产合计	1,334,316.84	1,274,625.42	1,359,843.65	1,154,925.18
资产总计	1,531,072.64	1,483,226.48	1,520,925.71	1,348,777.60
流动负债:				
短期借款	83,000.00	84,000.00	73,000.00	77,000.00
应付票据				
应付账款	46,410.01	99,402.74	152,782.12	10,605.09
预收款项	5,637.62	5,967.62	4,777.33	12,960.64
应付职工薪酬	900.09	1,625.78	1,668.58	1,359.56
应交税费	24,159.87	32,006.10	34,168.65	22,563.37
应付利息	3,197.74	1,056.60	955.95	926.87
其他应付款	21,664.88	19,650.22	17,258.55	14,873.35
其他流动负债	50,000.00	50,000.00	10,000.00	5,000.00
流动负债合计	242,772.46	303,652.47	294,611.17	145,288.88
非流动负债:				
应付债券	119,850.37	119,790.51	119,562.44	119,345.67
长期借款	172,688.15	132,813.58	104,000.00	94,000.00
长期应付款				
递延所得税负债	41,716.17	27,038.26	53,214.24	61,753.04
递延收益	33,281.05	33,342.57	33,603.03	33,983.55
非流动负债合计	367,535.73	312,984.93	310,379.72	309,082.26
负债合计	610,308.19	616,637.39	604,990.89	454,371.13
所有者权益:				

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
股本	112,241.29	112,241.29	112,241.29	112,241.29
资本公积	324,332.93	324,332.93	324,332.93	324,332.93
其他综合收益	0.00	80,838.71	159,488.00	184,842.73
盈余公积	88,787.96	88,787.96	80,015.02	70,120.40
未分配利润	349,107.75	260,388.20	239,857.58	202,869.12
归属于母公司所有者权益合计	920,764.45			
少数股东权益				
所有者权益合计	920,764.45	866,589.09	915,934.82	894,406.47
负债和所有者权益总计	1,531,072.64	1,483,226.48	1,520,925.71	1,348,777.60

表 6-5 发行人三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	19,442.08	78,145.41	89,593.02	88,522.94
减：营业成本	11,062.54	27,086.05	23,161.81	27,854.29
营业税金及附加	209.90	1,684.58	9,299.48	6,160.65
销售费用	271.59	1,258.24	1,479.91	1,534.58
管理费用	1,207.71	5,853.16	6,016.42	5,754.41
财务费用	1,374.53	3,644.16	1,308.07	3,992.08
资产减值损失	3.44	1,957.02	233.04	238.50
加：投资收益（损失以“-”号填列）	18.88	33,386.47	31,782.98	7,012.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,476.11	70,324.84	80,046.01	50,000.87
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	1,660.87
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,476.11	70,324.84	80,046.01	51,661.74
减：所得税费用	2,119.34	11,838.54	14,081.91	11,306.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,356.78	58,486.30	65,964.10	40,355.61

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
五、其他综合收益	46,294.52	-78,649.30	-25,354.73	-91,185.86
六、综合收益总额	52,651.30	-20,162.99	40,609.37	-50,830.25

表 6-6 发行人三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	18,668.10	81,038.89	78,160.65	87,528.86
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	16,639.08	3,311.44	4,345.52	2,984.28
经营活动现金流入小计	35,307.17	84,350.33	82,506.17	90,513.14
购买商品、接受劳务支付的现金	61,493.28	121,159.40	98,020.45	37,732.84
支付给职工以及为职工支付的现金	1,722.66	5,133.69	4,909.21	4,716.97
支付的各项税费	6,157.26	19,032.86	17,718.34	28,697.81
支付其他与经营活动有关的现金	2,238.18	3,432.08	2,358.89	3,005.35
经营活动现金流出小计	71,611.37	148,758.03	123,006.89	74,152.97
经营活动产生的现金流量净额	-36,304.20	-64,407.70	-40,500.72	16,360.17
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	11,000.00	53,377.35	31,040.52	31,000.00
取得投资收益所收到的现金	6,085.72	33,226.19	32,114.08	7,012.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.06	50.51	6.61	5.75
收到其他与投资活动有关的现金	15,000.00	15,284.53	116,400.00	49,781.33
投资活动现金流入小计	32,085.78	101,938.58	179,561.21	87,799.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	151.85	305.92	412.71	347.01
投资所支付的现金	514.55	76,663.49	30,056.77	31,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	18,330.00	12,589.60	61,191.42	48,869.10

项目	2019 年 3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资活动现金流出小计	18,996.40	89,559.01	119,660.90	101,816.11
投资活动产生的现金流量净额	13,089.38	12,379.58	59,900.31	-14,016.59
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	69,874.57	248,813.58	93,000.00	100,000.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	33,100.00
筹资活动现金流入小计	69,874.57	248,813.58	93,000.00	133,100.00
偿还债务支付的现金	31,000.00	158,000.00	82,000.00	67,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,531.56	45,861.42	32,983.31	29,631.42
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	50,600.00
筹资活动现金流出小计	33,531.56	203,861.42	114,983.31	147,231.42
筹资活动产生的现金流量净额	36,343.01	44,952.16	-21,983.31	-14,131.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2.00	4.66	44.11	-78.08
五、现金及现金等价物净增加额	13,126.20	-7,071.31	-2,539.60	-11,865.92
加：期初现金及现金等价物余额	32,676.97	39,748.27	54,153.79	39,400.96
六、期末现金及现金等价物余额	45,803.16	32,676.97	42,287.88	54,153.79

二、发行人报表合并范围变化情况

(一) 发行人 2016 年报表合并范围变化情况

2016 年，发行人合并报表范围内新增子公司三家，上海由鹏资产管理有限公司、上海北郊未来产业园开发运营有限公司及上海由川企业管理有限公司。

表 6-7 发行人 2016 年合并范围公司情况

单位：万元

公司名称	持股比例		注册资本	取得方式
	直接	间接		

公司名称	持股比例		注册资本	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	86.00%	14.00%	15,000	通过设立或投资等方式取得
上海新金桥广场实业有限公司	74.34%	25.66%	37,000	通过设立或投资等方式取得
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	100.00%		69,000	通过同一控制股权收购取得
上海盛讯投资有限公司	100.00%		50,000	通过设立或投资等方式取得
上海由鹏资产管理有限公司	100.00%		15,000	通过设立或投资等方式取得
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	60.00%		30,000	通过设立或投资等方式取得
上海由川企业管理有限公司	100.00%		10,000	通过设立或投资等方式取得

(二) 发行人 2017 年报表合并范围变化情况

2017 年，发行人合并报表范围内新增子公司一家，上海由宏企业管理有限公司。

2017 年上海新金桥广场实业有限公司股东会议通过减资议案，上海金桥出口加工区联合发展有限公司按截至 2016 年末扣除利润分配后的净资产值退出持有的 25.66% 股权。减资后，母公司出资 27,505.80 万元，占注册资本的 100%。

2017 年 11 月，公司对控股子公司——上海北郊未来产业园开发运营有限公司增资 1.8 亿。增资完成后，该公司的注册资本从 3 亿增至 6 亿，公司 60% 的持股比例保持不变。

2017 年 12 月，公司投资设立全资项目公司——上海由宏企业管理有限公司，注册资本人民币 3 亿元，主要业务范围为企业行政管理、物业管理、停车场（库）经营。该公司已于 2017 年 12 月 14 日完成相关公司登记手续，取得营业执照。该公司已于 2018 年开始营业。

表 6-8 发行人 2017 年合并范围公司情况

单位：万元

公司名称	持股比例		注册资本	取得方式
	直接	间接		

公司名称	持股比例		注册资本	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	86.00%	14.00%	15,000	通过设立或投资等方式取得
上海新金桥广场实业有限公司	100.00%	-	27,506	通过设立或投资等方式取得
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	100.00%	-	69,000	通过同一控制股权收购取得
上海盛讯投资有限公司	100.00%	-	50,000	通过设立或投资等方式取得
上海由鹏资产管理有限公司	100.00%	-	15,000	通过设立或投资等方式取得
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	60.00%	-	60,000	通过设立或投资等方式取得
上海由川企业管理有限公司	100.00%	-	10,000	通过设立或投资等方式取得
上海由宏企业管理有限公司	100.00%	-	30,000	通过设立或投资等方式取得

(三) 发行人 2018 年报表合并范围变化情况

截止 2018 年 12 月末，发行人合并报表范围内本年度无新增子公司。

表 6-9 发行人 2018 年合并范围公司情况

公司名称	持股比例		注册资本	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	86.00%	14.00%	15,000	通过设立或投资等方式取得
上海新金桥广场实业有限公司	100.00%	-	27,506	通过设立或投资等方式取得
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	100.00%	-	69,000	通过同一控制股权收购取得
上海盛讯投资有限公司	100.00%	-	50,000	通过设立或投资等方式取得
上海由鹏资产管理有限公司	100.00%	-	15,000	通过设立或投资等方式取得
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	60.00%	-	60,000	通过设立或投资等方式取得
上海由川企业管理有限公司	100.00%	-	10,000	通过设立或投资等方式取得
上海由宏企业管理有限公司	100.00%	-	30,000	通过设立或投资等方式取得

(四) 发行人 2019 年 3 月末报表合并范围变化情况

截止 2019 年 3 月末，发行人合并报表范围内本年度无新增子公司。

表 6-10 发行人 2019 年 3 月末合并范围公司情况

公司名称	持股比例		注册资本	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	86.00%	14.00%	15,000	通过设立或投资等方式取得
上海新金桥广场实业有限公司	100.00%	-	27,506	通过设立或投资等方式取得
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	100.00%	-	69,000	通过同一控制股权收购取得
上海盛讯投资有限公司	100.00%	-	50,000	通过设立或投资等方式取得
上海由鹏资产管理有限公司	100.00%	-	15,000	通过设立或投资等方式取得
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	60.00%	-	60,000	通过设立或投资等方式取得
上海由川企业管理有限公司	100.00%	-	10,000	通过设立或投资等方式取得
上海由宏企业管理有限公司	100.00%	-	30,000	通过设立或投资等方式取得

三、发行人资产负债结构及现金流分析**(一) 资产结构分析****表 6-11 2016-2018 年及 2019 年 3 月末发行人合并范围内资产结构情况表**

单位：万元，%

资产项目	2019 年 3 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	84,665.90	4.06	78,899.94	3.88	81,505.26	3.98	124,348.13	6.85
应收账款	22,015.38	1.06	20,349.30	1.00	20,801.58	1.02	14,965.71	0.82
预付款项	37.23	0.00	33.93	0.00	58.13	0.00	216.82	0.01
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	331.10	0.02
其他应收款	1,570.25	0.08	1,441.80	0.07	1,253.57	0.06	2,113.63	0.12
存货	348,726.03	16.73	341,988.84	16.81	301,626.17	14.72	285,426.63	15.73
其他流动资产	62,207.70	2.98	86,322.97	4.24	53,888.05	2.63	36,101.58	1.99

流动资产合计	519,305.73	24.91	529,104.68	26.00	459,263.12	22.42	463,552.76	25.55
可供出售金融资产	0.00	0.00	138,110.48	6.79	245,105.94	11.97	279,898.04	15.43
其他权益工具投资	195,897.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	324.54	0.02	718.43	0.04	555.88	0.03	440.58	0.02
投资性房地产	737,056.25	35.36	744,654.54	36.60	785,374.93	38.34	569,626.57	31.40
固定资产	91,652.45	4.40	92,816.57	4.56	93,826.73	4.58	100,810.84	5.56
在建工程	485,789.66	23.31	474,550.77	23.32	403,847.89	19.71	341,572.31	18.83
无形资产	26,229.31	1.26	26,424.99	1.30	26,086.67	1.27	26,846.82	1.48
长期待摊费用	1,890.96	0.09	1,859.15	0.09	1,016.38	0.05	776.60	0.04
递延所得税资产	26,202.84	1.26	26,454.60	1.30	33,381.87	1.63	30,637.40	1.69
非流动资产合计	1,565,043.58	75.09	1,505,589.52	74.00	1,589,196.28	77.58	1,350,609.16	74.45
资产总计	2,084,349.31	100.00	2,034,694.21	100.00	2,048,459.41	100.00	1,814,161.91	100.00

近年来公司资产规模呈持稳定增长态势，公司 2016-2018 年和 2019 年 3 月末，资产总额分别为 181.42 亿元、204.85 亿元、203.47 亿元和 208.43 亿元。公司 2016-2018 年和 2019 年 3 月末流动资产分别为 46.36 亿元、45.93 亿元、52.91 亿元和 51.93 亿元；占比分别为 25.55%、22.42%、26.00%和 24.91%。公司 2016-2018 年和 2019 年 3 月末非流动资产分别为 135.06 亿元、158.92 亿元、150.56 亿元和 156.50 亿元；占比分别为 74.45%、77.58%、74.00%和 75.09%，公司非流动资产随着资产规模的增长小幅波动。

1、货币资金

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 3 月末，公司货币资金余额分别为 12.43 亿元、8.15 亿元、7.89 亿元和 8.47 亿元，占总资产的比例分别为 6.85%、3.98%、3.88%和 4.06%。货币资金主要以银行存款为主，2017 年度期末数较期初减少 4.28 亿元，减少比例 34.45%，主要由于 2017 年发行人归还银行借款及支付资产购置款所致；2018 年期末余额比年初余额减少 0.26 亿元，降幅为 3.19%，波动较小。2019 年 3 月末较年初增加 0.58 亿元，主要变化原因为收入增加所致。

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 6-12 发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	5.18	5.70
银行存款	77,649.75	67,894.1
其他货币资金	7,010.97	1,1000.13
合计	84,665.90	78,899.94

截止 2019 年 3 月 31 日，金桥股份并无受限货币资金。

2、应收账款

金桥股份应收账款总体占总资产比重极低，呈逐年增长，主要是由于近年公司土地等对外进行销售而产生的暂时性增加，其余主要是随着出租项目的增加，应收租金等逐年稳步增长。

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份应收账款余额分别为 1.50 亿元、2.08 亿元、2.03 亿元和 2.20 亿元，占总资产的比例分别为 0.82%、1.02%、1.00% 和 1.06%。2017 年期末数较期初增长 0.58 亿元，增长比例为 38.99%，主要原因为应收 T22 厂房转让款；2018 年度期末余额比年初减少 0.05 亿元，减少比例为 2.46%，波动较小；2019 年 3 月末应收账款较年初增长 0.17 亿元，增长比例为 8.19%，波动较小，主要为应收租赁款增加所致。

表 6-13 发行人 2018 年按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元

账龄	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	7,407.78	222.03	3.00%
1-2 年	15,297.38	2,294.61	15.00%
2-3 年	251.21	90.44	36.00%
5 年以上	3.23	3.23	100.00%
合计	22,959.60	2,610.30	11.37%

本期末应收账款前五名余额为人民币 1.69 亿元，占年末应收账款总额的 70.64%。相应计提坏账准备 0.29 亿元。

表 6-14 2018 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位：万元

应收账款（按单位）	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
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

表 6-15 2018 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：万元

应收客户名称	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
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

本期计提坏账准备金额 0.19 亿元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3、其他应收款

2016-2018 年和 2019 年 3 月末, 金桥股份其他应收款余额分别为 0.21 亿元、0.13 亿元、0.14 亿元和 0.16 亿元, 占总资产的比例分别为 0.12%、0.06%、0.07% 和 0.08%。其他应收款主要以往来款和代垫款为主。2017 年度期末数较期初减少 0.09 亿元, 减少比例 40.69%, 主要原因为收回代垫水电费。2018 年度期末数较期初增长 0.01 亿, 增长比例为 4.43%, 小幅增加。2019 年 3 月末其他应收款较年初增加 0.01 亿元, 增长比例为 8.91%, 小幅增加。

表 6-16 2018 年末组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

账龄	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	636.00	19.08	3.00%
1 至 2 年	314.35	47.15	15.00%
2 至 3 年	627.07	225.74	36.00%
5 年以上	44.22	44.22	100.00%
合计	1,621.64	336.19	20.73%

表 6-17 2018 年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 (%)	是否为关联方
上海数众投资管理有限公司	代垫款	576.27	2-3 年	35.54	否
上海中新国闻文化传播有限公司	代垫款	241.88	1-2 年	14.92	否
咪咕视讯科技有限公司	代垫款	164.89	1 年以内	10.17	否
证通股份有限公司	代垫款	138.99	1 年以内	8.57	否
上海上房物业服务股份有限公司	代垫款	80.00	1 年以内	6.17	否
		20.00	2-3 年		否
合 计		1,222.02			

4、存货

2016-2018 年和 2019 年 3 月末, 金桥股份存货余额分别为 28.54 亿元、30.16 亿元、34.20 亿元和 34.87 亿元, 占总资产比例分别为 15.73%、14.72%、16.81% 和 16.73%。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。2018 年期末数较期初增加 4.04 亿元, 主要原因为开发产品碧云壹零项目于 2018 年 11 月竣工所致。2019 年 3 月末较年初增加 0.7 亿元, 主要变化原因为 S11 项目开发成本增加所致。

表 6-18 发行人 2019 年 3 月及 2018 年末存货构成明细

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	207,246.49	-	207,246.49	173,553.47	-	173,553.47
开发产品	141,479.54	-	141,479.54	168,435.37	-	168,435.37
合计	348,726.03	-	348,726.03	341,988.84	-	341,988.84

表 6-19 截至 2019 年 3 月末，发行人在建开发成本明细构成如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2019 年 3 月末余额	2019 年初余额
北郊未来产业园	2016 年 12 月	2019 年 12 月	24.81 亿元	110,055.38	83,426.76
S11 碧云尊邸项目	2017 年 1 月	2020 年 6 月	28.8 亿元	-	
9#地块项目	2007 年 6 月	2019 年 12 月	500 万元	51,392.67	50,139.90
G1 地块上海国际财富中心在建项目	2017 年 10 月	2019 年 12 月	14 亿元	505.36	505.36
T5-10 地块福达控股在建项目	2016 年 8 月	2019 年 12 月	3 亿元	26,570.06	24,956.56
其他				9,400.34	6,136.13
合计				207,246.49	173,553.47

表 6-20 截至 2019 年 3 月末，发行人在建开发产品明细构成如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2019 年 3 月 末余额	2019 年初余 额	竣工日期
碧云壹零	2011 年 09 月	-	21.3 亿元	125,840.03	152,739.29	2018 年 11 月
其他				15,639.51	15,696.08	
合计				141,479.54	168,435.37	

5、其他流动资产

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份其他流动资产分别为 3.61 亿元、5.39 亿元、8.63 亿元和 6.22 亿元，占总资产比例分别为 1.99%、2.63%、4.24% 和 2.98%。2017 年期末余额较期初增加 1.78 亿元，增长比例为 49.27%，主要原因为待抵扣的进项税金增加；2018 年末余额较 2017 年增加 3.24 亿元，增长比例为 60.19%，主要由购买的理财产品增加所致所致；2019 年 3 月末其他流动资产较年初减少 2.41 亿元，减少比例为 27.94%，主要由于赎回理财产品所致。

表 6-21 2019 年 3 月末其他流动资产情况表

单位：万元

项目	2019 年 3 月末余额	2018 年末余额
银行理财产品	30,650.00	58,570.00
预缴税金及待抵扣进项税	31,557.70	27,752.97
合计	62,207.70	86,322.97

6、可供出售金融资产

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份可供出售金融资产分别为 27.99 亿元、24.51 亿元、13.81 亿元和 0 亿元。2017 年度期末数较期初减少 3.48 亿元，减少比例为 12.43%，主要原因为发行人持有的上市公司股价波动导致；2018 年期末余额比年初余额减少 10.70 亿元，减少比例 43.65%，发行人持有的以公允价值计量的金融资产包括存量交通银行、东方证券、和国泰君安的股票，合计为

13.73 亿元。上市公司股价波动，导致该部分金融资产公允价值较大的波动性。2019 年 3 月末数据为 0，主要变化原因为根据会计新准则，购买非交易性权益工具，由可供出售金融资产转入新科目“其他权益工具投资”。

7、其他权益工具投资

2019 年 3 月末其他权益工具投资为 19.59 亿元，主要是由于 2019 年根据会计新准则，购买非交易性权益工具，由可供出售金融资产转入新科目“其他权益工具投资”且因为持有的股票公允价值上升。

表 6-22 发行人其他权益工具投资明细

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
交通银行	4,706.08	-
东方证券	171,947.65	-
国泰君安	18,386.75	-
其他	857.09	-
合计	195,897.57	-

8、投资性房地产

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份投资性房地产分别为 56.96 亿元、78.54 亿元、74.47 亿元和 73.71 亿元。在总资产中的占比分别为 31.40%、38.34%、36.68%和 35.36%。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。2017 年较 2016 年投资性房地产大幅增加 21.58 亿元，主要变动为：

2017 年度由在建工程转入投资性房地产：(1) T32-9 厂房完工转入投资性房地产，计人民币 1.29 亿元；(2) T25 号地块厂房剩余部分以及新兴金融产业园 7 号楼完工转入投资性房地产，计人民币 2.65 亿元。

2017 年度由存货转入投资性房地产：T29 号地块厂房产于 2017 年由用于出售转为用于出租，因此由存货转入投资性房地产，计人民币 0.33 亿元。

2017 年度购入的投资性房地产主要有：(1)从第三方购入 T30-02 号地块厂房，计入投资性房地产，计人民币 0.38 亿元；(2)从第三方购入金领之都 A 区房产，计入投资性房地产，计人民币 19.57 亿元。

2018 年度由在建工程转入投资性房地产：T30-02 厂房项目部分完工转入投资性房地产。

表 6-23 截至 2019 年 3 月末投资性房地产情况

单位：亿元

项目名称	账面价值
金领之都 A 区	18.89
S3 地块银杏苑	7.29
碧云公馆	5.27
T28 地块由度工坊	4.42
S8DE 地块人才公寓二期	4.03
T25 地块厂房	3.62
OFFICE PARK 三期、四期	2.87
OFFICE PARK 二期	1.35
碧云国际社区配套设施	1.35
T32-09 地块厂房	1.23

9、固定资产

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份固定资产分别为 10.08 亿元、9.38 亿元、9.28 亿元和 9.17 亿元。2017 年期末余额较年初减少 0.7 亿元，为发行人正常折旧所致；2018 年较 2017 年末未发生明显变化，无在建工程转入固定资产项目。2019 年 3 月末比 2018 年末减少 0.11 亿元，主要是由于当期折旧摊销所致。

表 6-24 截至 2019 年 3 月末固定资产情况

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
房屋及建筑物	123,330.64	33,898.56	89,432.08
机器设备	1,464.22	1,381.84	82.37
电子设备	5,540.63	4,561.39	979.25
运输工具	402.68	323.08	79.59
其他设备	3,039.22	1,960.06	1,079.16

合计	133,777.38	42,124.93	91,652.45
----	------------	-----------	-----------

房产具体情况如下:

序号	房屋名称	建筑面积 (平方米)	账面净值 (单位: 万元)	房产证号码
1	S1 服务式公寓	67,447.73	35,506.32	沪房地浦字 (2010) 第 008617 号
2	新金桥大厦	27,824.51	383.78	沪房地市字 (2003) 第 005402 号
3	G2 园区办公楼	4,294.39	4,521.09	沪房地浦字 (2014) 第 013174 号
4	碧云公馆	56,710.00	43,779.31	沪房地浦字 (2010) 第 092924 号
5	新金桥广场酒店	19,795.74	5,241.58	沪房地黄字 (2007) 第 000632 号
合计		176,072.37	89,432.08	

10、在建工程

2016-2018 年和 2019 年 3 月末, 金桥股份在建工程分别为 34.16 亿元、40.38 亿元、47.46 亿元和 48.58 亿元。2017 年度上升主要由于 T30-02 厂房、T4-2 地块新建项目、T34 号地块由度工坊二期、由度工坊三期等项目转入在建工程。2018 年较 2017 年在建项目未发生明显变化, 而较上一年增长 7.08 亿元, 主要原因为随着各项目推进, 资产水平大幅提升导致。2019 年 3 月末较年初增加 1.12 亿元, 主要变化原因为项目投资增加所致。

表 6-25 2018 年末在建工程情况

单位: 万元

项 目	期末余额	年初余额
新兴金融产业平台(5#、8#、9#装修改造工程)	189,817.18	177,753.62
OFFICE PARKII 现代软件园二期地铁板块	156,190.68	130,328.43
T17B-06 新建商办楼项目 (第五中心)	670.64	234.81
T34 号地块由度工坊二期	1,432.43	733.48
S7 地块碧云 E·商业中心项目	264.10	232.78
由度工坊 III 期 (31-02 地块) 项目	6,393.14	3,407.98
T4-02 通用厂房项目	10,604.74	9,759.09
T4-3 上海金桥啦啦宝都 (日·三井) 商业办公项目	54,422.26	33,974.86
碧云公馆老年公寓装修项目	28,411.84	22,895.99

T30-02 厂房	25,806.79	24,401.03
其 他	536.97	125.83
合 计	474,550.77	403,847.89

11、无形资产

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份无形资产余额分别为 2.68 亿元、2.61 亿元、2.64 亿元和 2.62 亿元，无形资产包括土地使用权及软件，占总资产比例分别为 1.48%、1.27%、1.30%和 1.26%。2017 年期末数较期初减少 0.07 亿元，减少比例为 2.83%；2018 年期末数较期初增加 0.03 亿元，增加比例为 1.30%；2019 年 3 月末无形资产较年初减少 0.02 亿元，减少比例为 0.74%，变动均为正常计提所致。

12、长期股权投资

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份长期股权投资分别为 441 万元、556 万元、718 万元和 325 万元。2017 年的长期股权投资大幅波动主要由于上海新金桥物业管理有限公司本期实现净利润的分享额为人民币 21,828.56 元(2016 年：17,121.71 元)，截至 2017 年 12 月 31 日，上海新金桥物业管理有限公司未确认的超额亏损份额为人民币 1,145,260.07 元（2016 年 12 月 31 日：人民币 1,167,088.63 元）；2018 年的长期股权投资增加主要由于权益法下确认上海新金桥物业管理有限公司投资损益所致。2019 年 3 月末较年初减少 3,938,923.07 元，主要原因为收到权益法核算投资企业上海新金桥物业管理有限公司 2018 年分红所致。

13、递延所得税资产

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份递延所得税资产分别为 3.06 亿元、3.34 亿元、2.65 亿元和 2.62 亿元。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使用年度的实际税率。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。

2017 年度期末数较期初增长 0.27 亿，增长比例为 8.96%，波动较小；2018

年度期末余额比年初减少 0.69 亿元，减少比率为 20.75%，主要系未弥补税务亏损减少所致；2019 年 3 月末递延所得税较年初减少 0.03 亿元，减少比例为 0.95%，波动较小。

(二) 负债结构分析

表 6-26 2016-2018 年及 2019 年 3 月末发行人合并范围内负债结构情况表

单位：万元，%

负债项目	2019 年 3 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	103,000.00	9.31	105,000.00	9.31	128,000.00	11.32	162,000.00	17.28
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	76,313.81	6.89	141,569.27	12.55	183,845.40	16.26	62,894.56	6.71
预收款项	50,311.54	4.55	88,679.22	7.86	155,812.87	13.78	59,065.41	6.30
应付职工薪酬	3,466.19	0.31	4,433.41	0.39	4,659.24	0.41	4,482.72	0.48
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应交税费	71,936.61	6.50	78,727.84	6.98	71,065.35	6.28	83,265.14	8.88
应付利息	3,384.59	0.31	1,238.05	0.11	1,088.53	0.10	1,101.68	0.12
其他应付款	191,702.36	17.32	183,745.17	16.30	163,486.89	14.36	143,511.46	15.31
一年内到期的非流动负债	12,047.00	1.09	13,000.00	1.15	18,700.00	1.65	5,000.00	0.53
其他流动负债	50,000.00	4.52	50,000.00	4.43	0.00	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	558,777.51	50.48	665,154.91	58.99	725,569.74	64.16	521,320.97	55.60
长期借款	329,986.15	29.81	258,983.58	22.97	172,700.00	15.27	171,899.27	18.33
应付债券	119,850.37	10.83	119,790.51	10.62	119,562.44	10.57	119,345.67	12.73
长期应付款	21,762.67	1.97	21,762.67	1.93	24,662.67	2.18	27,662.67	2.95
递延所得税负债	41,754.31	3.77	27,109.48	2.40	53,263.17	4.71	61,768.78	6.59
递延收益	34,708.94	3.14	34,796.12	3.09	35,159.20	3.11	35,642.34	3.80
非流动负债合计	548,062.44	49.52	462,442.37	41.01	405,347.49	35.84	416,318.73	44.40
负债合计	1,106,839.95	100.00	1,127,597.28	100.00	1,130,917.23	100.00	937,639.70	100.00

随着发行人资产规模的逐渐进入高位持稳态势，公司负债总额也呈持稳发展趋势。2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份负债总额分别为 93.76 亿元、113.09 亿元、112.76 亿元和 110.68 亿元。2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份流动负债分别 52.13 亿元、72.56 亿元、66.52 亿元和 55.88 亿元，占比分别为 55.60%、64.16%、58.99%和 50.48%。流动负债主要为短期借款、应付账款、预收款项和其他应付款。2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份非流动负债分别为 41.63 亿

元、40.53 亿元、46.24 亿元和 54.81 亿元，占比分别为 44.40%、35.84%、41.01% 和 49.52%。随着近年来公司不断拓展融资渠道、调整债务结构，新增债务以中长期项目借款为主，债务结构趋于合理趋势。

1、短期借款

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份短期借款余额分别为 16.20 亿元、12.80 亿元、10.50 亿元和 10.30 亿元，在总负债中占比分别为 17.82%、11.32%、9.31%和 9.31%。2017 年期末数额较期初减少 3.40 亿元，减少比例为 20.99%，主要原因为发行人销售房款资金回笼、归还短期借款所致；2018 年期末较期初减少 2.30 亿元，减少比例为 17.97%，发行人销售房款资金回笼、归还短期借款；2019 年 3 月末较年初减少 0.20 亿元，减少比例为 1.90%，略微下降。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。

表 6-27 发行人 2019 年 3 月末短期借款明细表

单位：万元、%

借款单位	借款银行	借款金额	借款起息日	借款到期日	借款种类	借款增信方式
金桥股份	农行	13,000	2019-2-15	2020-2-14	流动资金贷款	信用借款
金桥股份	农行	27,000	2018-7-17	2019-7-18	流动资金贷款	信用借款
金桥股份	建行	7,000	2019-2-2	2020-2-2	流动资金贷款	信用借款
金桥股份	交行	17,000	2018-7-19	2019-7-20	流动资金贷款	信用借款
金桥股份	中行	10,000	2018-4-2	2019-4-2	流动资金贷款	信用借款
金桥股份	中行	9,000	2018-12-21	2019-12-20	流动资金贷款	信用借款
金桥联发	农行	20,000	2019-2-15	2020-2-13	流动资金贷款	保证借款
合计		103,000				

2、应付账款

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份应付账款分别为 6.29 亿元、18.38 亿元、14.16 亿元和 7.63 亿元，占负债总额的比重分别为 6.71%、16.26%、12.55% 和 6.89%。2017 年期末数较期初增加 12.10 亿元，增加比例为 192.31%，主要原因为“金领之都”未付购置款。2018 年期末数较期初减少 4.23 亿元，减少比例为 23.01%，主要原因为主要原因为支付资产购置款及工程进度款。2019 年 3 月末较年初减少 6.53 亿元，主要原因为支付资产购置款及工程进度款。

表 6-28 2019 年 3 月末余额前五名应付账款情况表

单位：万元

客户名称	账面余额	占应付款项合计的比例 (%)	是否为关联方
上海华鑫股份有限公司	39,875	63.40%	否
上海第七建筑安装工程公司	7,739	12.30%	否
浙江中成建工集团	6,524	10.37%	否
上海第一建筑安装工程公司	3,816	6.07%	否
上房物业管理有限公司	981	1.56%	否
合计	58,935	93.70%	

3、预收款项

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份预收款项分别为 5.90 亿元、15.58 亿元、8.87 亿元和 5.03 亿元，占比分别为 6.30%、13.78%、7.86%和 4.55%。2017 年期末较期初增加 9.68%，增加比例为 163.80%，主要为碧云壹零项目预售所致。2018 年较 2017 年减少 9.68 亿元，主要是由于收到的预售房款结转收入所致。2019 年 3 月末相较于年初减少 3.84 亿元，主要原因为收到的预售房款结转收入。

表 6-29 发行人 2018 年末预收账款明细

单位：万元

项目	期末余额	年初余额
房产销售预收款	61,546.90	128,897.81
租金预收款	27,132.32	26,915.06
合计	88,679.22	155,812.87

表 6-30 发行人 2018 年末预收款项目明细

单位：万元

项目	期末余额	年初余额	预计交付时间	预售比例
----	------	------	--------	------

碧云壹零项目	61,546.90	128,164.31	现房	不适用
T23 地块土地	-	733.50	2018 年	不适用
合计	61,546.90	128,897.81		

4、应交税费

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份应交税费分别为 8.32 亿元、7.11 亿元、7.87 亿元和 7.19 亿元，占比分别为 8.89%、6.28%、6.98%和 6.50%。2017 年期末数额较期初减少 1.21 亿元，减少比例为 14.65%，主要原因为碧云新天地三期项目土地增值税清算所致；2018 年期末较期初增加 0.76 亿元，增长比例为 10.78%，主要由房产销售导致应交税费同步增加所致；2019 年 3 月末较年初减少 0.68 亿元，减少比例为 8.63%，由碧云壹零项目预交增值税所致。

5、其他应付款

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份其他应付款分别为 14.35 亿元、16.35 亿元、18.37 亿元和 19.17 亿元，占负债总额的比重分别为 15.31%、14.36%、16.30%和 17.32%。其他应付款主要为动拆迁补偿、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。2018 年期末数较期初数增加 2.02 亿，主要原因是专项工程款较年初增加。2019 年 3 月末较年初增加 0.8 亿元，主要原因是收到专项工程款较年初增加。

2018 年末，公司账龄超过 1 年的重要其他应付款的情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海桥合置业有限公司	92,380.64	项目尚未完成结算
福达控股集团有限公司	18,940.61	项目尚未完成结算
陆行老镇拆迁补偿款	8,012.12	项目尚未完成结算
应付拆迁人员安置费	3,425.62	项目尚未完成结算

合计	122,758.99	
----	------------	--

6、其他流动负债

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份其他流动负债分别为 0 元、0 元、5 亿元和 5 亿元，主要流动负债为超短期融资券，2018 年由中国建设银行、中信银行主承发行企业两期共 10 亿超短融资券，同年结清一期建设银行发行 5 亿债券额度。

7、长期借款

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份长期借款分别为 17.19 亿元、17.27 亿元、25.90 亿元和 34.20 亿元，占负债总额的比重分别为 18.33%、15.27%、22.97% 和 29.81%，2018 年期末数较年初增加 8.63 亿元，主要原因是资产收购贷款及工程项目开发贷款增加所致。2019 年 3 月末比期初增加 7.1 亿元，主要是由于资产收购贷款及工程项目开发贷款增加所致。

表 6-31 发行人 2019 年 3 月末长期借款明细表

单位：亿元、%

序号	借款单位	借款银行	借款金额	借款日期	还款日期	借款利率	信用方式
1	金桥联发公司	工商银行	1.29	2018/8/10	2033/7/20	4.65	保证借款
2	金桥股份公司	建设银行	7.97	2018/3/29	2028/3/29	4.41	抵押借款
3	金桥股份公司	农业银行	8.4	2015/11/27	2025/11/26	4.16	抵押借款
4	金桥股份公司	交银信托	2	2017/1/20	2022/1/20	6.34	信用借款
5	金桥房产公司	农业银行	4.95	2013/11/22	2023/11/21	4.9	抵押借款
6	上海由鹏资产管理公司	农业银行	0.79	2016/5/17	2026/5/16	4.16	抵押借款
7	上海由川资产管理公司	中国银行	1.93	2017/12/28	2027/12/28	4.9	抵押借款
8	北郊开发	农业、建设银行	6.87	2018/5/29	2027/12/28	4.65	抵押借款
	合计		34.2				

8、应付债券

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份应付债券分别为 11.93 亿元、11.96 亿元、11.98 亿元和 11.99 亿元，为发行人 2014 年发行的 12 亿元公司债券。占负债总额的比重分别为 12.73%、10.57%、10.62%、10.83%。

经中国证券监督管理委员会证监许可【2014】664 号文《关于核准上海金桥出口加工区开发股份有限公司发行债券的批复》，发行人于 2014 年 11 月 17 日

完成公开发行人民币 12 亿元公司债券。该债券 8 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为 5%，由上海金桥（集团）有限公司提供保证担保。

9、长期应付款

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份长期应付款分别为 2.77 亿元、2.47 亿元、2.18 亿元和 2.18 亿元，占负债总额的比重分别为 2.95%、2.18%、1.93% 和 1.97%。公司长期应付款主要项目为：土地动拆迁养老吸劳人员费用，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；2016 年大幅下降的主要原因为公司与金桥集团的往来款 3.1 亿元于 2016 年 9 月到期归还。2018 年期末数较期初减少 0.29 亿元，主要原因为支付土地动拆迁养老吸劳人员费用所致。

10、递延所得税负债

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份递延所得税负债分别为 6.18 亿元、5.33 亿元、2.71 亿元和 4.18 亿元，占比分别为 6.59%、4.71%、2.40% 和 3.77%。2018 年较 2017 年减少 2.62 亿元，主要原因是持有的“交通银行”、“东方证券”、“国泰君安”股票市价下跌而转回纳税暂时性差异确认的递延所得税负债减少。2019 年 3 月末较年初增加 1.47 亿元，主要原因是持有的“交通银行”、“东方证券”、“国泰君安”股票市价上升确认的递延所得税负债增加。

（三）所有者权益分析

表 6-32 发行人所有者权益分析表

单位：万元,%

权益项目	2019 年 3 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
股本	112,241.29	11.48	112,241.29	12.37	112,241.29	12.23	112,241.29	12.81
资本公积	170,896.12	17.48	170,896.12	18.84	170,896.12	18.63	170,896.12	19.50
其他综合收益	29.33	0.00	80,868.03	8.92	159,517.33	17.39	184,872.05	21.09
盈余公积	89,459.95	9.15	89,459.95	9.86	80,687.01	8.79	70,792.39	8.08
未分配利润	535,377.42	54.77	430,341.69	47.44	370,586.14	40.39	325,816.08	37.17
归属于母公司所	954,298.63	97.63	883,807.08	97.43	893,927.89	97.43	864,617.94	98.64

权益项目	2019 年 3 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
所有者权益合计								
少数股东权益	23,210.72	2.37	23,289.84	2.57	23,614.28	2.57	11,904.27	1.36
所有者权益合计	977,509.35	100.00	907,096.93	100.00	917,542.17	100.00	876,522.21	100.00

近年来，随着金桥股份经营发展，近三年及一期公司所有者权益持续保持稳定增长的趋势。2016-2018 年和 2019 年 3 月末，所有者权益分别为 87.65 亿元、91.75 亿元、90.71 亿元和 97.75 亿元，较为稳定。2016 及 2017 年主要波动原因为营业收入与可供出售金融资产变动损益的变动。2018 年所有者权益与上年同期基本持平。2019 年 3 月末较上年同期增加主要原因是营业收入较上年同期有所增加，以及持有的“交通银行”、“东方证券”、“国泰君安”股票市价上升其他权益工具增加所致。

1、股本

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份股本分别为 11.22 亿元、11.22 亿元、11.22 亿元和 11.22 亿元，占所有者权益的比例分别为 12.81%、12.23%、12.37% 和 11.48%。未发生变动。

2、资本公积

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份资本公积分别为 17.09 亿元、17.09 亿元、17.09 亿元和 17.09 亿元，占所有者权益的比例分别为 19.50%、18.63%、18.84% 和 17.48%。资本公积主要为资本溢价，发行人于 2015 年非公开发行股票，溢价部分增加资本公积。从 2016 年年末至 2019 年 3 月，资本公积余额保持在 17.09 亿元，未发生变动。

3、其他综合收益

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份其他综合收益分别为 18.49 亿元、15.95 亿元、8.09 亿元和 0.00 亿元，占所有者权益的比例分别为 20.19%、17.39%、8.92% 和 0.00%。2017 年期末较期初减少 2.54 亿元，减少比例为 13.71%，主要原因为发行人拥有的股权市价正常波动所致；2018 年期末较 2017 年减少 7.86 亿元，减少比例为 49.30%，主要由于东方证券、交通银行等股权市价下跌以及少

量减持所致；2019 年 3 月较年初减少 8.09 亿元，减少比例为 100%，由于公司持有股权科目变动所致。

4、盈余公积

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份盈余公积分别为 7.08 亿元、8.07 亿元、8.95 亿元和 8.95 亿元，占所有者权益的比例分别为 8.08%、8.79%、9.86% 和 9.15%。近三年及一期，发行人盈余公积保持稳定。

5、未分配利润

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份未分配利润分别为 32.58 亿元、37.06 亿元、43.04 亿元和 53.53 亿元，占所有者权益的比例分别为 37.17%、31.42%、47.44% 和 54.77%。发行人历年盈余留存规模较大，未分配利润逐年增加。

(四) 现金流量分析

权益项目	2019 年 3 月	2018 年	2017 年	2016 年
	余额	余额	余额	余额
经营活动现金净流量	-90,162.96	-47,524.23	-10,667.13	110,465.91
投资活动现金净流量	31,584.97	-10,699.16	13,626.90	-31,702.99
筹资活动现金净流量	64,347.10	55,610.49	-45,842.70	-58,430.22
现金及现金等价物净增加额	5,765.96	-2,605.33	-42,842.87	20,256.03

1、经营活动产生的现金流量分析

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份经营性现金流净额分别为 11.05 亿元、-1.07 亿元、-4.75 亿元和 -9.01 亿元。2017 年度发生额较 2016 年同期减少 12.12 亿元，减少比例 109.66%，主要原因为当期支付的资产购置款及土地增值税清算款较上年同期有所增加。2018 年度发生额较 2017 年同期减少 3.68 亿元，减少比例 343.93%，主要原因为本期支付“金领之都”部分购置款，2019 年 3 月末较年初减少 4.26 亿元，主要原因为本期支付的“金领之都”部分购置款所致。发行人目前无大额并购，在发行人正常业务情况下现金流较为充沛。

2、投资活动产生的现金流量分析

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份投资活动现金流净额分别为 -3.17 亿元、1.36 亿元、-1.07 亿元和 3.16 亿元。其中 2016 年净流出主要是由于净购入

保本理财产品 3.45 亿元；因减持东方证券 530 万股，2017 年产生回收本金 0.10 亿元和投资收益 0.74 亿元，投资性现金转呈净流入状态；2018 年处置东方证券 1146 万股进而回收本金 0.22 亿元和投资收益 0.81 亿元，但申赎保本理财产品产生流出 2.26 亿元。2019 年 3 月末较去年同期增加 1.46 亿元，主要原因为收回投资收到的现金增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份筹资活动产生的现金流量净额分别为 -5.84 亿元、-4.58 亿元、5.56 亿元和 6.43 亿元，其中 2016 年公司资金平衡能力尚好，利用大额经营性现金流入偿付部分到期借款；2017 年在资金市场趋紧的情况下，为控制财务费用，公司适度缩减外部借款；2018 年公司收购金领之都 A 区部分物业，外部融资增加。2019 年 3 月末较去年同期下降 0.50 亿元，波动较小。

四、发行人盈利能力分析

表 6-33 发行人盈利能力指标表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	82,836.70	276,145.84	167,382.58	146,931.73
营业成本	52,936.39	162,344.27	82,152.75	83,025.83
投资收益	299.14	14,519.11	11,971.31	7,470.60
利润总额	30,302.84	128,954.85	97,247.56	73,465.05
净利润	22,593.84	97,386.79	73,455.71	61,579.10
营业毛利率（%）	36.10%	51.93%	50.92%	43.49%
净资产收益率（%）	2.40%	10.67%	8.19%	6.89%
总资产收益率（%）	1.10%	4.77%	3.80%	3.44%

注：2019 年 3 月数据及指标未经年化。

金桥股份经营情况稳定，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极高，超 99%，公司主营业务为房地产租赁、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 40%以上，属于同业较高水平。2018 年由于公司营业收入同比增长 65.27%，实现了跨越式发展。总体来说，公司的总资产收益率和净资产收益率呈现平稳上升的态势，显示公司良好

的盈利能力和稳定经营的形势。

1、营业收入

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份营业收入分别为 14.69 亿元、16.74 亿元、27.61 亿元和 8.28 亿元。2017 年较期初增加 2.05 亿元，增长比例为 13.92%，主要原因为厂房销售收入增加所致；2018 年期末较 2017 年增加 10.87 亿元，增长比例为 64.98%，主要由碧云壹零项目竣工交房确认收入所致。2019 年 3 月末较较去年同期增加 4.06 亿元，主要为“碧云壹零”项目继续确认收入所致。

2、营业成本

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份营业成本分别为 8.30 亿元、8.22 亿元、16.23 亿元和 5.29 亿元。2017 年期末较期初减少 0.08 亿元，减少比例为 1.05%，波动较小；2018 年期末较 2017 年增加 8.01 亿元，增长比例为 64.98%，主要由碧云壹零项目竣工交房确认收入同时同步确认成本所致。2019 年 3 月末较去年同期增加 3.81 亿元，主要由于发行人继续结转“碧云壹零”项目所致。

3、投资收益

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份投资收益分别为 0.75 亿元、1.20 亿元、1.45 亿元和 0.03 亿元。2017 年期末较期初增加 0.45 亿元，增长比例为 60.25%，主要原因为所持金融资产分红增加所致；2018 年期末较 2017 年增加 0.25 亿元，增长比例为 21.28%，主要由减持可供出售金融资产所致。2019 年 3 月末较年初减少 1.42 亿元，减少比例为 97.94%，发行人持有的金融资产本期未发生变动，因此投资收益为发生变动。

4、净利润

2016-2018 年和 2019 年 3 月末，金桥股份净利润别为 6.16 亿元、7.35 亿元、9.74 亿元和 2.26 亿元。2017 年较期初增加 1.19 亿元，增长比例为 19.29%，主要原因为房产销售所致；2018 年期末较 2017 年增加 2.39 亿元，增长比例为 32.58%，主要由碧云壹零项目结转收入所致。2019 年 3 月末较去年同期增加 0.19 亿元。

五、发行人偿债能力分析

表 6-34 偿债能力指标表

单位：%

项目	2019 年 1-3 月	2018 年	2017 年	2016 年
资产负债率	53.10%	55.42%	55.21%	51.68%
流动比率	0.93	0.80	0.63	0.89
速动比率	0.31	0.15	0.22	0.34
EBIT	32,321.98	135,834.96	102,345.14	84,373.36
EBIT 利息保障倍数	4.88	6.19	5.22	3.62

注：2019 年 3 月数据及指标未经年化。

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。2015-2017 年和 2018 年 9 月末，公司短期借款 16.20 亿元、12.80 亿元、10.5 亿元和 10.3 亿元，一年内到期的非流动负债分别为 5,000 万元、18,700 万元、13,000 万元及 12,047 万元，短期负债的增加，使得公司流动比率略有下降，但总体保持在 0.7 以上。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。利息保证倍数维持在 3 倍以上，且总体保持稳定，

六、发行人资产运营效率分析

表 6-35 资产运营效率指标表

单位：次/年

项目	2019 年 1-3 月	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率	3.91	13.42	1.36	3.03
存货周转率	0.13	0.41	0.28	0.32
总资产周转率	0.04	0.14	0.09	0.08

注：2019 年 3 月数据及指标未经年化。

金桥股份 2016 年至 2019 年 3 月应收账款周转率分别为 3.03、1.36、13.42 和 3.91，发行人的房地产销售会使得应收账款周转率会略有下降，因为房产销售业务具有交易标的体量大、总价高的特性，合同交易周期较长，一般根据交易进度，采用分期付款的方式，导致公司应收账款周期拉长。发行人资产规模持续增长。2018 年应收账款周转率较高主要是由于碧云壹零项目竣工交房确认收入致使当

期收入大幅增加所致。2017 年应收账款周转率下降，主要原因为应收 T22 厂房转让款，

发行人 2016 年至 2019 年 3 月存货周转率分别为 0.32、0.28、0.41 和 0.13。发行人存货周转率较慢主要是由于发行人为园区开发型企业，以房地产类为主的存货周转速度较慢所致，符合行业的情况。存货周转率并非评价发行人经营情况的主要参考数据。由于 18 年购入物业资产有所增加，导致 2018 年存货周转率高于上年同期周转率。

发行人 2016 年至 2019 年 3 月，发行人的总资产周转率分别为 0.08、0.09、0.14 和 0.04，由于 18 年购入物业资产有所增加，导致 2018 年存货周转率高于上年同期周转率。

七、发行人有息债务情况

（一）银行借款

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人有息债务总额余额为 61.50 亿元，其中，银行借款 42.50 亿元；非银行借款 2 亿元，应付债券 17 亿元。

具体如下：

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人有息债务期限结构如下：

期限	期末余额	占比
1 年以内	153,000	24.88%
1-2 年	20,000	3.25%
2-5 年	120,000	19.51%
5 年以上	322,033	52.36%
合计	615,033	100.00%

截至 2018 年末，合并报表范围发行人银行贷款总额 37.70 亿元，其中短期借

款 10.50 亿元，一年内到期的长期银行借款 1.30 亿元，长期借款 25.90 亿元，发行人贷款期限及担保结构如下：

表 6-36 发行人银行贷款期限结构表

单位：万元

项目	2019年3月		2018年	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	103,000	23.14%	105,000	27.85%
1年内到期的长期贷款	12,047	2.71%	13,000	3.45%
长期借款	329,986	74.15%	258,984	68.70%
合计	445,033	100.00%	376,984	100.00%

表 6-37 截至 2019 年 3 月发行人银行贷款担保结构表

单位：万元

项目	短期借款	长期借款(含一年 内到期部分)	金额合计	占比
信用借款	83,000	20,000	103,000	23.14%
抵押借款	0.00	309,100	309,100	69.46%
保证借款	20,000	12,933	32,933	7.4%
合计	103,000	271,984	445,033	100.00%

表 6-38 截至 2019 年 3 月发行人主要银行借款情况表

单位：万元

借款单位	借款银行	借款金额	借款起息日	借款到期日	借款利率	借款种类
金桥联发公司	工商银行	12,933	2018/8/10	2033/7/20	4.655%	固定资产借款
金桥股份公司	建设银行	79,688	2018/3/29	2028/3/29	4.41%	固定资产借款
金桥股份公司	农业银行	84,000	2015/11/27	2025/11/26	4.165%	固定资产借款
金桥房产公司	农业银行	49,500	2013/11/22	2023/11/21	4.41%	固定资产借款
上海由鹏资产管理公司	农业银行	7,900	2016/5/17	2026/5/16	4.165%	固定资产借款
上海由川资产管理公司	中国银行	19,300	2017/12/28	2027/12/28	4.9%	固定资产借款
北郊开发	农业、建设银行	68,712	2018/5/29	2027/12/28	4.655%	固定资产借款
金桥联发公司	农业银行	20,000	2019/2/15	2020/2/13	3.915%	流动资金借款
金桥股份公司	农业银行	40,000	2018/7/17	2020/2/14	3.915%	流动资金借款
金桥股份公司	建设银行	7,000	2019/2/12	2020/2/12	3.915%	流动资金借款
金桥股份公司	交通银行	17,000	2018/7/19	2019/6/30	4.35%	流动资金借款

借款单位	借款银行	借款金额	借款起息日	借款到期日	借款利率	借款种类
金桥股份公司	中国银行	19,000	2018/4/2	2019/12/21	3.915%	流动资金借款
合计		425,033				

表 6-39 截至 2019 年 3 月发行人非银借款情况表

借款单位	借款银行	借款金额	借款起息日	借款到期日	借款利率	借款种类
金桥股份公司	交银信托	20,000	2017/1/20	2022/1/20	6.14%	信用借款

(二) 其他有息债务

表 6-40 发行人其他有息债务情况表

单位：万元

债券简称	企业名称	金额	发行日	到期日	期限	发行利率	担保	状态
13 金桥债	金桥股份	120,000.00	2014 年 11 月	2022 年 11 月	8 年	5%	金桥集团	正常

八、发行人 2018 年度关联交易情况

(一) 关联方

1、有控制关系的关联方

表 6-41 有控制关系的关联方情况表

单位：万元

序号	企业名称	持股比例(%)	与本公司的关系
1	上海金桥(集团)有限公司	49.37%	母公司

发行人的母公司为上海金桥(集团)有限公司,最终控股方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

2、合营和联营企业情况

表 6-42 合营和联营企业情况

序号	其他关联方名称	与本公司关系
1	上海新金桥物业经营管理有限公司	联营企业
2	上海新金桥物业管理有限公司	联营企业
3	上海博瑞吉信息科技有限公司	联营企业

注：上海新金桥物业经营管理有限公司原名上海新金桥设施管理有限公司，于 2018 年 4 月更名。

3、其他关联方情况

表 6-43 其他关联方情况

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
1	上海新金桥建设发展有限公司	受同一母公司控制
2	上海市民办平和学校	受同一母公司控制
3	上海浦东新区格霖教育培训中心	受同一母公司控制
4	上海欣城物业有限公司	受同一母公司控制
5	上海工宇物业管理有限公司	受同一母公司控制
6	上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	受同一母公司控制
7	上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	受同一母公司控制
8	上海新金桥国际物流有限公司	受同一母公司控制

注：上海新金桥建设发展有限公司原名上海金开市政工程有限公司，于 2018 年 12 月更名。

(二) 定价依据

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

(三) 关联交易

1、关联交易情况

(1) 采购商品、提供和接受劳务

表 6-44 发行人采购商品、提供和接受劳务关联交易表

单位：元

关联方	关联交易内容	2018 年发生额	2017 年发生额
上海欣城物业有限公司	接受劳务	-	30,957.54
上海新金桥物业经营管理有限公司	接受劳务	25,759,572.86	12,464,653.47
上海新金桥建设发展有限公司	接受劳务	8,255,471.81	501,938.04

上海工宇物业管理有限公司	接受劳务	2,511,000.00	51,000.00
--------------	------	--------------	-----------

(2) 关联租赁情况

表 6-45 截至 2018 年发行人关联租赁情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2018 年发生额	2017 年发生额
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	租赁收入	1,105,700.24	1,105,700.24
上海市民办平和学校	租赁收入	31,871,400.15	28,626,955.75
上海浦东新区格霖教育培训中心	租赁收入	1,661,619.00	705,956.20
上海新金桥建设发展有限公司	租赁收入	371,428.57	371,428.57

(3) 关联担保情况

表 6-46 截至 2018 年发行人关联担保情况表

单位：元

担保方	被担保方	担保合同金额	担保借款余额
金桥集团	金桥股份	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00

(4) 其他关联交易

表 6-47 截至 2018 年发行人其他关联交易情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2018 年发生额	2017 年发生额
金桥集团	支付股利	144,061,178.80	94,193,847.69
上海新金桥物业经营管理有限公司	收取股利	2,373,597.61	1,058,136.73

(5) 应收关联方款项

表 6-48 发行人应收关联方款项情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2018 年末余额	2017 年末余额
上海市民办平和学校	应收账款	1,703,333.32	-
上海浦东新区格霖教育培训中心	应收账款	486,666.68	-

(6) 应付关联方款项

表 6-49 发行人应付关联方款项情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2018 年末余额	2017 年末余额
上海新金桥物业经营管理有限公司	应付账款	11,108,209.20	7,994,619.36
上海新金桥建设发展有限公司	应付账款	806,841.43	674,435.56
上海工宇物业管理有限公司	应付账款	-	17,000.00
上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	应付账款	1,441,713.24	1,441,713.24
上海新金桥国际物流有限公司	应付账款	44,700.00	44,700.00
上海市民办平和学校	预收账款	530,400.00	6,706,779.34
上海市民办平和学校	其他应付款	1,277,500.00	1,277,500.00
上海浦东新区格霖教育培训中心	其他应付款	436,175.22	436,175.22
上海金桥再生资源市场经营管理有限公司	其他应付款	193,783.44	193,783.44
上海新金桥物业经营管理有限公司	其他应付款	3,187,999.95	2,136,194.08
上海工宇物业管理有限公司	其他应付款	-	20,000.00
上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	其他应付款	245,737.15	245,737.15
上海金桥（集团）有限公司	其他应付款	651,000.00	765,900.00

九、重大或有事项

（一）重大担保事项

1、对内担保

表6-50 截至2018年12月31日发行人对子公司担保余额情况表

单位：万元

被担保方	担保事项	担保余额	担保期限
金桥联发公司	借款担保	33,933	2018.03.27-2033.07 .20

2、对外担保

截至 2018 年 12 月 31 日，对外担保余额 30,060.85 万元，占净资产比重为 3.31%，主要系为碧云壹零商品房购房者提供阶段性按揭贷款担保，担保期自贷款发放之日起至办理房地产权证止。

截止本募集说明书签署之日，以上对内、对外担保无重大变化。

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

1、金桥联发与福达控股集团有限公司（以下简称“福达集团”）项目转让合同纠纷

2018 年 5 月 10 日，福达集团向上海市第一中级人民法院起诉金桥联发项目转让合同纠纷，诉讼请求为：1.判令金桥联发继续履行《T5-10 号地块在建工程建设项目转让预约协议》，与福达集团签署《在建工程转让合同》；2.判令金桥联发与福达集团共同办理包括规划和建设在内的与福达集团上海投资大厦新建项目在建工程转让有关的全部手续，并将福达集团上海投资大厦新建项目土地使用权转移登记至福达集团名下，将福达集团上海投资大厦新建项目在建工程转让给福达集团；3.本案全部诉讼费用由金桥联发承担。经福达集团申请财产保全，金桥联发公司名下的福达集团上海投资大厦新建项目（位于金桥出口加工区 5 街坊 1/6 丘）的土地使用权及其全部在建工程被查封。

截至本募集说明书签署之日，该案尚在审理过程中。

除上述事项外，截止 2019 年 3 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他或有事项。

（三）重大承诺事项

表6-51 截至2019年3月末发行人资本承诺情况表

单位：万元

项 目	期末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 购建长期资产承诺	310,948	349,996

除上述事项外，截至募集说明书签署日，公司未发生其他重大承诺事项。

（四）其他或有事项

1、截至 2018 年 12 月 31 日，子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司为按揭购房者的贷款 30,060.85 万元提供担保，担保期限为购房者办妥所购住房的《房屋所有权证》及房屋抵押登记，并将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交给房贷银行保管之日止。

十、受限资产情况

截至 2019 年 3 月末，公司受限资产情况如下

截止 2019 年 3 月 31 日发行人受限资产情况表

序号	受限资产	受限原因	借款人	贷款银行	担保借款金额余额 (万元)	受限资产占净资产比 重
1.	“碧云公馆”项目土地使 用权	抵押担保	上海金桥出口加工区 房地产发展有限公司	农行	49,500	5.06%
2.	“由度工坊五期”项目房 屋使用权	抵押担保	上海金桥出口加工区 开发股份有限公司	农行	84,000	8.59%
3.	“金领之都”项目房屋使 用权	抵押担保	上海金桥出口加工区 开发股份有限公司	建行	79,688	8.15%
4.	“心华制衣厂房”项目房 屋使用权	抵押担保	上海由鹏资产管理有 限公司	农行	7,700	0.79%
5	“诺基亚厂房”项目房屋 使用权	抵押担保	上海由川资产管理有 限公司	中行	19,300	1.97%
6	北郊未来产业园项目土 地使用权	抵押担保	上海北郊未来产业园 运营有限公司	建行、农行	68,712	7.03%
	合计				308,900	31.60%

十一、金融衍生品、大宗商品期货

截至本募集说明书签署之日，公司没有金融衍生品情况。

十二、重大理财产品投资

截至本募集说明书签署之日，公司无重大理财产品投资情况。

十三、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，公司无海外投资情况。

十四、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，除本次注册的超短期融资券外，发行人拟注册 5 亿元中期票据。

第七章 发行人资信状况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司提供的有关文件和事实进行了核查和分析，并据此出具了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期中期票据信用评级报告》，对公司长期信用等级评级结果为 AAA 级，体现发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，评级展望为稳定。信用评级分析报告主要意见如下：

一、近三年公司债务融资的历史主体评级

2019 年，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具编号为新世纪债评（2019）010625 的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期中期票据信用评级报告》，给予上海金桥出口加工区开发股份有限公司主体信用等级 AAA 级，评级展望为稳定。

2018 年，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具编号为新世纪债评（2018）010711 的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2016 年度第一期中期票据信用评级报告》，给予上海金桥出口加工区开发股份有限公司主体信用等级 AAA 级，评级展望为稳定。

2016 年，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具编号为新世纪债评（2016）010917 的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2016 年度第一期中期票据信用评级报告》，给予上海金桥出口加工区开发股份有限公司主体信用等级 AAA 级，评级展望为稳定。

二、评级报告摘要

（一）评级观点

（一）主要优势/机遇

1、良好的外部发展环境。金桥经济技术开发区发展已较为成熟，汽车及零部件、电子信息、现代家电、生物医药及食品等支柱产业优势明显，成为上海自贸区组成部分和上海城市副中心后，浦东金桥各项业务可得到提升和发展。

2、核心业务稳定性强。浦东金桥拥有较多的经营性物业，出租比率持续高，客户稳定性较强，每年可产生稳定的大额现金流入，为公司发展提供了良好的资金支持。

3、优质资产变现能力强。浦东金桥拥有大量低成本园区物业，资产质量好，变现能力强，可对即期债务偿付提供良好保障。

4、融资渠道较为通畅。浦东金桥不仅能获得股东在资金方面的支持，还可通过银行、资本市场等多渠道融资，财务弹性较好。

(二) 主要风险/关注

1、园区招商压力加大。金桥经济技术开发区的支柱产业汽车及零部件易受宏观经济景气度影响，可能影响园区招商引资情况。

2、资本性支出压力较大。浦东金桥在建和拟建项目投资规模较大，持续的资金支出压力将家中公司的债务负担。

3、金融资产市值波动风险。浦东金桥可供出售金融资产规模较大，2018年3月末持有 1.66 亿股东方证券、0.10 亿股交通银行和 0.09 亿股国泰君安。若股价下跌，将对公司权益资本产生不利影响。

(三) 未来展望

通过对浦东金桥及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，评级机构给予公司 AAA 主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性极强，并给予本期债券 AAA 信用等级。

三、跟踪评级有关安排

自评级报告出具之日起，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对上海金桥出口加工区开发股份有限公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，上海新世纪将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容:

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级:上海新世纪将在本期票据存续期内,在每年发债主体发布年度报告后 3 个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级:上海新世纪将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级,在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告,并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料,上海新世纪将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级,或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

信用评级报告及跟踪评级安排的具体内容请见以下网址:

中国货币网: <http://www.chinamoney.com.cn>

上海清算所网站: <http://www.shclearing.com>

四、发行人其他资信情况

(一) 发行人主要银行授信情况

截止 2019 年 3 月末,公司在各家银行授信总额度为 78.74 亿元,其中已使用授信额度 42.23 亿元,尚余授信 36.51 亿元。

表 7-1 发行人主要银行授信情况表

单位: 万元

序号	授信银行	授信额度	已使用	未使用
----	------	------	-----	-----

1	农行	221,400	201,400	20,000
2	浦发	73,000	0	73,000
3	中行	99,000	38,300	60,700
4	工行	100,000	12,933	87,067
5	建行	179,000	152,700	26,300
6	交行	55,000	17,000	38,000
7	民生	60,000	0	60,000
	合计	787,400	422,333	365,067

(二) 近三年是否有债务违约记录

公司近三年借款能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

(三) 发行人近三年已发行债券偿还情况

债券简称	企业名称	金额	发行时间	期限	票面利率	担保	状态
13 金桥债	金桥股份	12 亿元	2014 年 11 月	8 年	5%	金桥集团	正常

第八章 担 保

本期超短期融资券无担保。

第九章 税 项

本期超短期融资券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析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，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期超短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期超短期融资券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

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增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相应规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期超短期融资券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期超短期融资券利息收入和转让本期超短期融资券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

但对超短期融资券在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印

花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承超短期融资券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与超短期融资券的各项支出构成抵销。

第十章 发行人信息披露工作安排

本公司将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行超短期融资券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响超短期融资券投资者实现其超短期融资券兑付的重大事项的披露工作。

一、超短期融资券发行前的信息披露

公司在本期超短期融资券发行日前至少 1 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券募集说明书；
- 2、上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期中期票据信用评级报告；
- 3、上海市锦天城律师事务所出具的关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券发行事宜之法律意见书；
- 4、经注册会计师审计的公司近三个会计年度的资产负债表、利润表、现金流量表及审计意见全文，以及公司近一期未经审计的财务报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、超短期融资券存续期内重大事项的信息披露

公司在各期超短期融资券存续期间，向市场公开披露可能影响超短期融资券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- 2、企业生产经营的外部条件发生重大变化；
- 3、企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合

同;

4、企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废;

5、企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况;

6、企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的;

7、企业发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失;

8、企业一次免除他人债务超过一定金额,可能影响其偿债能力的;

9、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动;董事长或者总经理无法履行职责;

10、企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定,或者依法进入破产程序、被责令关闭;

11、企业涉及需要说明的市场传闻;

12、企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

13、企业涉嫌违法违规被有权机关调查,或者受到刑事处罚、重大行政处罚;企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施;

14、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;企业主要或者全部业务陷入停顿,可能影响其偿债能力的;

15、企业对外提供重大担保。

三、超短期融资券存续期内定期信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定,在超短期融资券存续期间,通过中国货币网和上海清算所网站定期披露以下信息:

1、每年 4 月 30 日以前,披露经注册会计师审计的上一年度财务报表和审计报告;

2、每年 8 月 31 日以前,披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流

量表;

3、每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前,披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表;

第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间。

四、本息兑付事项

公司将在超短期融资券本息兑付日前 5 个工作日,通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化,公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十一章 违约责任与投资者保护机制

为保证按期足额偿付超短期融资券，本公司制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，超短期融资券的债权人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以超短期融资券债权人会议的形式或要求发行人提前偿付本息的形式行使有关权利。

一、违约事件

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向公司或主承销商（如有代理追偿责任）发出书面通知，表明应即刻启动投资者保护机制。在此情况下，公司或主承销商（如有代理追偿责任）应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。其中，发生交叉违约事项或触发事先约束条款将要求发行人提前偿付本期超短期融资券的本息，发生拖欠付款、解散、和破产事项将以超短期融资券债权人会议形式启动投资者保护机制。有关事件在公司或主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

1、拖欠付款：拖欠超短期融资券本金或超短期融资券应付利息；

2、解散：公司于所有未赎回超短期融资券获赎回前解散或因其它原因不再存在。因获准重组引致的解散除外；

3、破产：公司破产、全面无力偿债、拖欠到期应付款项、停止/暂停支付所有或大部份债务或终止经营其业务，或公司根据《破产法》规定进入破产程序；

4、交叉违约：公司及其合并范围内子公司出现其他债务融资工具或债券违约情形（即到期日没有还本付息，且在发生上述情况后三个工作日内未予以纠正），种类包括但不限于直接债务融资工具、企业债券、公司债券、金融机构贷款等；

5、事先约束条款：公司实际控制人及控股股东所质押的股票未能正常解除质押。

二、违约责任

1、公司对本期超短期融资券投资人按时还本付息。如果公司未能按期向中

央结算公司指定的资金账户足额划付资金，本公司将在本期超短期融资券兑付日，通过中国货币网和上海清算所网站及时向投资人公告公司的违约事实。公司延期支付本金和利息的，除进行本金利息支付外，还需按照延期支付金额以日利率万分之二点一（0.21%）计算向债权人支付违约金。公司到期未能偿还本期超短期融资券本息，投资者可依法提起诉讼。

2、投资人未能按时交纳认购款项的，应按照延期缴款的天数以日利率万分之二点一（0.21%）计算向公司支付违约金。公司有权根据情况要求投资人履行协议或不履行协议。

三、投资者保护机制

（一）应急事件

应急事件是指本公司突然出现的，可能导致超短期融资券不能按期、足额兑付，并可能影响到金融市场稳定的事件。在各期超短期融资券存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1、本公司发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于超短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务。

2、本公司或本公司的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到超短期融资券的按时、足额兑付；

3、本公司发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到超短期融资券的按时、足额兑付；

4、本公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5、本公司受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响超短期融资券的按时、足额兑付；

6、其他可能引起投资者重大损失的事件。

应急事件发生后，本公司和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护

应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

（二）投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时，向本公司和主承销商建议启动投资者保护应急预案，或由本公司和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案，也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。本公司和主承销商启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

- 1、公开披露有关事项；
- 2、召开债券持有人会议，商议债权保护有关事宜；
- 3、要求发行人提前偿付本期超短期融资券的本息。

（三）信息披露

在出现应急事件时，本公司将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。应急事件发生时的信息披露工作包括：

- 1、跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关声明；
- 2、听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；
- 3、主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；
- 4、适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施、提前偿还计划以及债券持有人会议决议等；
- 5、适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

（四）债券持有人会议

持有人会议是指在出现应急事件后，投资者为了维护债权利益而召开的会议。

1、持有人会议的召开条件

主承销商作为本期超短期融资券的持有人会议的召集人。在超短期融资券存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当自知悉该情形之日起在实际可行的最

短期限内召集持有人会议，并拟定会议议案。

- (1) 债务融资工具本金或利息未能按照约定足额兑付;
- (2) 发行人转移债务融资工具全部或部分清偿义务;
- (3) 发行人变更信用增进安排或信用增进机构，对债务融资工具持有人权益产生重大不利影响;
- (4) 发行人或者信用增进机构减资、合并、分立、解散、申请破产、被接管、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照;
- (5) 发行人或者信用增进机构因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等原因导致发行人或者信用增进机构净资产减少单次超过最近经审计净资产的百分之十或者两年内累计超过净资产(以首次减资行为发生时对应的最近经审计净资产为准)的百分之十，或者虽未达到上述指标，但对发行人或者信用增进机构的生产、经营影响重大;
- (6) 单独或合计持有百分之三十以上同期债务融资工具余额的持有人提议召开;
- (7) 募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形;
- (8) 法律、法规规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

出现上述情形时，发行人应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者信用增进机构履行告知义务为前提。

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对重大事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有百分之三十以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、主承销商或信用增进机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

2、持有人会议的召集

召集人应当至少于持有人会议召开日前十个工作日在交易商协会认可的网站发布召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事

项:

- (1) 债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景;
- (2) 会议召集人、会务负责人姓名及联系方式;
- (3) 会议时间和地点;
- (4) 会议召开形式: 持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式;
- (5) 会议拟审议议题: 议题属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项, 并且符合法律、法规和本规程的相关规定。
- (6) 会议议事程序: 包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜;
- (7) 债权登记日: 应为持有人会议召开日前一工作日;
- (8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点: 债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的, 不得参加持有人会议和享有表决权。
- (9) 委托事项: 参会人员应出具授权委托书和身份证明, 在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

3、会议参会机构

超短期融资券持有人应当于债权登记日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询本人当日的债券账务信息, 并于会议召开日提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对超短期融资券持有人的参会资格进行确认, 并登记其名称以及持有份额。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外, 在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

发行人、超短期融资券清偿义务承继方、信用增进机构等重要关联方应当按照召集人的要求列席持有人会议。交易商协会可以派员列席持有人会议。

持有人会议应当有律师见证。见证律师原则上由为超短期融资券发行出具法律意见的律师担任。非协会会员单位的律师事务所的律师见证持有人会议并出具法律意见的,该律师事务所应当向交易商协会书面声明自愿接受交易商协会自律管理,遵守交易商协会的相关自律规定。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议,持续跟踪持有人会议动向,并及时发表公开评级意见。

4、会议的表决和决议

超短期融资券持有人及其代理人行使表决权,所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。发行人、发行人母公司、发行人下属子公司、超短期融资券清偿义务承继方等重要关联方没有表决权。

除募集说明书另有约定外,出席持有人会议的超短期融资券持有人所持有的表决权数额应达到本期超短期融资券总表决权的三分之二以上,会议方可生效。持有人会议的议事程序和表决形式,除本规程有规定外,由召集人规定。

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议,逐项表决。持有人会议不得对公告通知中未列明的事项进行决议。

单独或合计持有百分之十以上同期超短期融资券余额的持有人可以提议修订议案。持有人应当至少于持有人会议召开日前五个工作日以书面形式向召集人提出修订议案,召集人应当至少于持有人会议召开前三个工作日将修订议案发送至持有人,并提交至持有人会议审议。

持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的三个工作日内表决结束。

召集人应当于表决截止日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询和核对相关债项持有人当日债券账务信息,表决截止日终无对应超短期融资券面额的表决票视为无效票。持有人投弃权票的,其所持有的超短期融资券面额计入议案表决的统计中。持有人未做表决或者投票不规范的,视为该持有人投弃权票。

除募集说明书另有约定外,持有人会议决议应当由出席会议的本期超短期融资券持有人所持表决权的四分之三以上通过后生效。除因触发本规程第七条第六项规定而召开持有人会议的,因会议有效性或者议案表决有效性未达到本规程所规定的持券比例的,召集人可就本重大事项自行判断是否需要再次召集会议。

持有人会议应有书面会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

召集人应当在持有人会议表决截止日次一工作日将会议决议公告在交易商协会认可的网站披露。会议决议公告包括但不限于以下内容:

- (1) 出席会议的本期超短期融资券持有人所持表决权情况;
- (2) 会议有效性;
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

如需要发行人答复的,召集人在会议表决截止日次一工作日将会议决议提交至发行人,并代表超短期融资券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关机构进行沟通。发行人应当自收到会议决议之日起三个工作日内答复是否接受持有人会议通过的决议。

召集人应当及时将发行人的答复在交易商协会认可的网站披露。

持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员以及表决机构与人员名册、会议记录、表决文件、会议决议公告、发行人的答复(若持有人会议决议需发行人答复)、法律意见书、召集人自登记托管机构获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终超短期融资券持有人名单等会议文件和资料由召集人保管,并至少保管至对应超短期融资券兑付结束后五年。如召集人为发行人或者信用增进机构的,上述会议文件、材料由见证持有人会议的律师所在的律师事务所存档。

四、不可抗力

(一) 不可抗力是指本超短期融资券计划公布后,由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况,致使超短期融资券相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况:

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；
- 3、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

- 1、不可抗力发生时，本公司或主承销商应及时通知投资者及超短期融资券相关各方，并尽最大努力保护超短期融资券投资者的合法权益；
- 2、本公司或主承销商应召集超短期融资券投资者会议磋商，决定是否终止超短期融资券或根据不可抗力事件对超短期融资券的影响免除或延迟相关义务的履行。

五、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十二章 本次超短期融资券发行的有关机构

发行人:

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

联系地址: 上海市浦东新区新金桥路 27 号 18 号楼 3 楼

法定代表人: 王颖

联系人: 凌云

电话: 021-50308733

传真: 021-50308733

邮编: 201206

主承销商兼簿记建档人:

中信银行股份有限公司

联系地址: 北京市东城区朝阳门北大街 9 号

法定代表人: 李庆萍

联系人: 刘海平

电话: 010-89937968

传真: 010-85230122

邮编: 100010

主承销商成员:

中国银行股份有限公司

联系地址: 北京市西城区复兴门内大街 1 号

法定代表人: 陈四清

联系人: 周静

电话: 010-66592433

传真: 010-66591706

邮编: 100818

中国建设股份有限公司

联系地址: 北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

法定代表人: 田国立

联系人: 宋彦勇
电话: 010-67594241
传真: 010-66275840
邮编: 100032

中国光大银行股份有限公司

联系地址: 北京市西城区金融大街 25 号
法定代表人: 田国立
联系人: 宋彦勇、王辰
电话: 010-67594241、021-58880000-1771
传真: 010-66212532
邮编: 100032

中国民生银行股份有限公司

联系地址: 北京西城区复兴门内大街 2 号
法定代表人: 洪崎
联系人: 金璇、孟林
电话: 010-58560666-9618
传真: 010-58560742
邮编: 100031

公司法律顾问:

上海市锦天城律师事务所
联系地址: 中国上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗集团大厦 14 层
负责人: 吴明德
联系人: 宋正奇
电话: 13917468458
传真: 021-61059100
邮编: 200120

- 审计机构:** 众华会计师事务所(特殊普通合伙)
联系地址: 上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼
法定代表人: 曾顺福
联系人: 戚昕睿
电话: 021-50308888
传真: 021-50308888
邮编: 200001
- 信用评级机构:** 上海新世纪资信评估投资服务有限公司
联系地址: 上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼
法定代表人: 朱荣恩
联系人: 莫扬
电话: 021-63224093
传真: 021-63500872
邮编: 200001
- 托管人:** 银行间市场清算所股份有限公司
地址: 上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 33 层
法定代表人: 许臻
联系人: 发行岗
联系电话: 021-63326662
传真: 021-63326661
邮政编码: 200010
- 集中簿记建档系统技术支持机构:** 北京金融资产交易所有限公司
地址: 北京市西城区金融大街乙 17 号
法定代表人: 郭欠
联系人: 发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

发行人与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都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十三章 备查文件

一、备查文件

- 1、关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司发行超短期融资券的注册通知书；
- 2、上海新世纪资信评估投资服务有限公司评级公司出具的信用评级报告；
- 3、上海市锦天城律师事务所出具的法律意见书；
- 4、上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2016 年-2018 年审计报告及 2019 年 1 季度财务报表。

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或簿记管理人。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区新金桥路 27 号 18 号楼 3 楼

法定代表人：王颖

联系人：凌云

电话：021-50308733

传真：021-50308733

邮编：201206

中信银行股份有限公司

中信银行股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 9 号

法定代表人：李庆萍

联系人： 刘海平

电话： 010-89937968

传真： 010-85230122

邮编： 100010

投资人可以在本期超短期融资券发行期限内到下列互联网网址查阅《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券募集说明书》等发行文件：

上海清算所网站：<http://www.shclearing.com>

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn>

附录 发行人主要财务指标计算公式

- 1、营业毛利率 (%) = $(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
- 2、净资产收益率 (%) = $\text{净利润} / \text{年初末平均净资产} \times 100\%$
- 3、总资产报酬率 (%) = $\text{EBIT} / \text{年初末平均资产总额} \times 100\%$
- 4、流动比率 = $\text{流动资产} / \text{流动负债}$
- 5、速动比率 = $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
- 6、资产负债率 (%) = $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
- 7、EBIT = $\text{利润总额} + \text{财务性利息费用}$
- 8、EBIT 利息保障倍数 (倍) = $\text{EBIT} / \text{利息支出}$
- 9、应收账款周转率 = $\text{营业收入净额} / (\text{年初末平均应收账款} + \text{年初末平均应收票据})$
- 10、存货周转率 = $\text{营业成本} / \text{年初末平均存货}$

(本页以下无正文，为《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2019 年度
第一期超短期融资券募集说明书》盖章页)



上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2019 年 9 月 19 日