



上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2013 年公司债券受托管理人报告
(2014 年度)

债券受托管理人：



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

(上海市浦东新区商城路 618 号)

2015 年 4 月

声 明

国泰君安股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2014 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。国泰君安对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国泰君安不承担任何责任。

目 录

第一章 本次公司债券概况.....	3
第二章 发行人 2014 年度经营及财务状况.....	6
第三章 发行人募集资金使用情况.....	11
第四章 本次公司债券担保人情况.....	12
第五章 债券持有人会议召开情况.....	13
第六章 本次公司债券利息偿付情况.....	14
第七章 本次公司债券跟踪评级情况.....	15
第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	16
第九章 其他事项.....	17

第一章 本次公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

英文名称：SHANGHAI JINQIAO EXPORT PROCESSING ZONE
DEVELOPMENT CO.,LTD.

二、核准文件和核准规模

本次公司债券业经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]664号文件核准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币 12 亿元。

2014 年 11 月 17 日至 11 月 20 日，发行人成功发行 12 亿元 2013 年公司债券（简称“13 金桥债”，以下称“本次债券”）。

三、本次债券的主要条款

1、发行主体：上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“浦东金桥”）

2、债券名称：上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券

3、发行规模：12 亿元

4、票面金额：100 元

5、发行价格：按面值平价发行

6、债券期限：8 年

7、债券利率：5.00%

8、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本次债券存续期限的第 5 年付息日上调本次债券后 3 年的票面利率，上调幅度为 1 至 200 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%

9、发行人上调票面利率公告日期：发行人将于本次债券的第 5 个计息年度

的付息日前的第 10 个工作日刊登关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告

10、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券存续期的第 5 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。本次债券存续期第 5 个付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作

11、投资者回售申报日：发行人刊登是否上调本次债券票面利率及上调幅度公告后，行使回售权的债券持有人应在回售申报日，即本次债券存续期第 5 个付息日之前的第 5 个交易日，通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权

12、还本付息方式及支付金额：采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金

13、起息日：2014 年 11 月 17 日

14、利息登记日：2015 年至 2022 年每年 11 月 17 日之前的第 1 个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）

15、付息日：本次债券存续期间，2015 年起每年 11 月 17 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）

16、兑付登记日：2022 年 11 月 17 日之前的第 6 个交易日为本次债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持

有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息

17、兑付日期：本次债券的兑付日期为 2022 年 11 月 17 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 11 月 17 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息

18、计息期限：本次债券的计息期限为 2014 年 11 月 17 日至 2022 年 11 月 16 日；如投资者行使回售权，则回售部分债券的计息期限为自 2014 年 11 月 17 日至 2019 年 11 月 16 日

19、本金支付日：2022 年 11 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）

20、保证人：上海金桥（集团）有限公司

21、担保方式：不可撤销的连带责任保证担保

22、担保范围：本次债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用

23、资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

24、发行时信用级别：发行人的主体信用级别为 AA+，本次债券信用级别为 AA+

25、跟踪评级结果：新世纪通过对发行人主体信用状况和发行的 2013 年公司债券进行跟踪评级，评定浦东金桥主体信用评级等级为 AA+，本次公司债券的信用等级为 AA+，评级展望稳定。

26、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

27、新质押式回购：本次债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按上交所及债券登记机构的相关规定执行

28、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还银行贷款及补充公司流动资金

第二章 发行人 2014 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

- 1、公司中文名称：上海金桥出口加工区开发股份有限公司
- 2、英文名称：SHANGHAI JINQIAO EXPORT PROCESSING ZONE DEVELOPMENT CO.,LTD.
- 3、法定代表人：黄国平
- 4、股票上市地：上海证券交易所
- 5、登记结算机构：中国证券登记结算有限公司上海分公司
- 6、股票简称：浦东金桥（A 股） 金桥 B 股（B 股）
- 7、股票代码：600639（A 股） 900911（B 股）
- 8、注册地址：上海浦东新金桥路 28 号
- 9、办公地址：上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼
- 10、邮政编码：201206
- 11、电 话：021-50307702
- 12、传 真：021-50301533
- 13、互联网网址：www.58991818.com
- 14、电子邮箱：jqir@58991818.com

15、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（涉及行政许可的凭许可证经营）。以下仓库运输、娱乐业、餐饮旅馆业、出租车等经营范围仅限分支机构。

二、发行人 2014 年度经营情况

2014 年，公司上下团结一致，齐心协力，开源节流，勇于创新，积极引进产业高端客户集聚金桥，不断提升碧云国际社区的服务能力，增加品牌影响力，积极拓宽融资渠道，内部管理持续优化，较好地完成了董事会确定的 2014 年度各项经营管理指标。本报告期内，公司经营业绩继续保持稳健的增长，营业总收入、营业利润以及归属于股东的净利润较上年度分别增长 33.99%、16.57%和 0.57%，加权平均净资产收益率 8.24%。

1、2014 年底，公司持有各类物业总体出租率为 87%，其中厂房及仓库 82%，办公楼 80%，商业物业 92%，学校等其他物业 93%，住宅 89%；各类物业租赁的合同履约率为 98.5%。报告期内，各类物业按面积加权的平均租金分别为：住宅类约 3.9 元/天/平方米，厂房、仓库类约 1.2 元/天/平方米，办公楼类约 3 元/天/平方米，研发楼约 3.4 元/天/平方米，商业类约 3.2 元/天/平方米，酒店类约 5.8 元/天/平方米。

2、通过旧厂房改造，引进新兴战略产业，不仅有利公司资产质量提高，也使产业升级有了空间载体。如 25 号地块厂房改造成为移动互联网视频国家级核心基地，厂房租金收入得到了提升。公司以先进制造业和战略性新兴产业为招商重点，全力以赴落实了大唐、中新社和大族激光项目、桂林福达、富友金融总部园项目等重大项目，更好地促进了开发区转型发展，提升了公司持有物业等存量资产的价值。

3、产业高端客户集聚的同时，促进了碧云产品品质和服务的提升，“碧云”品牌被认定为上海市著名商标。碧云国际社区作为代表上海市参加联合国“人居奖”申报项目上报住建部。经过激烈竞争，住建部领导和专家的评审结果是，在代表我国参加联合国“人居奖”评比的 8 个项目中排名第二。

4、报告期内，公司及控股子公司的重点在建项目持续推进，质量安全得到保障。

OP II 地铁板块项目（T3-5）全面完成土方开挖、底板砼浇筑，至 12 月初地下室结构施工完成。该项目通过浦东新区文明工地验收。

碧云公馆项目的公寓室内精装修工程全面展开，已完成 30%工程量。该项

目荣获“上海市建设工程绿色施工样板工程”称号、“上海市文明工地”称号。

临港碧云壹零项目至 12 月底完成 70%车库底板砼浇筑； 6#、7#、24#、26#、34#底板完成砼浇筑。

碧云国际社区人才公寓二期（S8DE）项目 8 月项目通过竣工验收备案同时完成交房验收，交付使用。该项目荣获上海市建设工程“白玉兰”奖（市优质工程）。

碧云国际社区配套设施（平和学校高中部）项目完成地下室底板砼浇筑。

英国德威学校配套服务中心项目 12 月底完成基础大底板及地下一层砼浇筑。

5、重点推进再融资工作，利用证券市场拓宽融资渠道，降低融资成本。

2014 年 11 月 14 日，公司债券网下发行询价结束，发行利率最终确定为年利率 5%，为同期基准利率下浮 23.67%。这标志着公司 12 亿元公司债发行成功。本次发行工作于 2014 年 11 月 20 日结束，所募集资金全部到账。

公司上半年启动了非公开发行股票工作，发行方案于 6 月份获得股东大会高票通过，7 月份已经获得证监会受理。

6、内部管理持续优化，效率有了新的提高。

2014 年，根据董事会的统一部署与要求，公司就年度审计、内部控制审计后会计师事务所的管理建议书，提出整改事项，落实率达到 90%以上。通过几年持续改进，有效促进了公司的经营效果和管理效率。

公司就加强工程项目的全过程投资控制已形成共识，工程造价控制工作进一步得到加强。2014 年，公司一方面继续强化竣工结算的严格把关，另一方面注重项目前期方案论证并确定目标成本及在施工阶段的投资控制。

公司主营业务分行业、分产品情况如下：

单位：元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

房地产经营业务	1,810,988,570.53	777,445,472.65	57.07	30.72	85.13	减少 8.28 个百分点
酒店公寓服务业务	96,124,944.07	79,792,550.71	16.99	126.24	152.26	减少 8.56 个百分点
合计	1,907,113,514.60	857,238,023.36	55.05	33.56	89.83	减少 13.33 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	725,647,121.01	340,868,172.83	53.03	63.71	767.11	减少 38.10 个百分点
房地产租赁	1,085,341,449.52	436,577,299.82	59.78	15.20	14.70	增加 0.18 个百分点
酒店公寓服务	96,124,944.07	79,792,550.71	16.99	126.24	152.26	减少 8.56 个百分点
合计	1,907,113,514.60	857,238,023.36	55.05	33.56	89.83	减少 13.33 个百分点

三、发行人 2014 年度财务情况

1、合并资产负债表主要数据（单位：元）

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产合计	12,415,769,749.07	10,306,630,111.12
负债合计	6,149,476,384.73	5,323,174,323.30
少数股东权益	455,113,611.11	366,627,961.85
归属于母公司股东的权益合计	5,811,179,753.23	4,616,827,825.97

2、合并利润表主要数据（单位：元）

项目	2014 年度	2013 年度
营业收入	1,914,250,968.31	1,428,656,542.55
营业利润	634,702,485.37	544,496,927.80
利润总额	661,271,822.45	628,628,964.53
净利润	518,027,141.99	450,153,000.05
归属于母公司股东的净利润	429,733,758.66	427,284,537.52

3、合并现金流量表主要数据（单位：元）

项目	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	288,762,333.83	209,099,455.94
投资活动产生的现金流量净额	-479,586,391.97	12,474,909.45
筹资活动产生的现金流量净额	229,960,285.55	-49,161,264.21

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本次公司债券募集资金情况

上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券合计发行人民币 12 亿元，扣除发行费用之后的净募集资金已于 2014 年 11 月 20 日汇入发行人指定的银行账户。发行人聘请的德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对本次债券网上发行认购冻结资金、网下配售认购冻结资金以及募集资金到位情况分别出具了编号为德师报（验）字（14）第 1210 号、德师报（验）字（14）第 1211 号、德师报（验）字（14）第 1212 号验资报告。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

根据本次债券《募集说明书》中募集资金运用计划，本次债券募集资金扣除发行费用后将偿还银行贷款及补充公司流动资金。报告期内，发行人已严格按照募集说明书中的约定使用募集资金。

第四章 本次公司债券担保人情况

本次公司债券由上海金桥（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保，担保范围为本次债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

上海金桥（集团）有限公司主要经营业务或管理活动：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。目前公司主要负责金桥经济技术开发区成片开发、综合经营和区内协调管理。

截至 2014 年 12 月 31 日，金桥集团合并财务报表口径总资产为 193.33 亿元，归属于母公司股东的净资产为 42.33 亿元。2014 年度，金桥集团合并财务报表口径实现营业收入 34.78 亿元，实现利润总额 6.98 亿元；归属于母公司股东的净利润为 2.69 亿元。

截至 2014 年 12 月 31 日，金桥集团母公司财务报表口径总资产为 71.45 亿元，净资产为 23.80 亿元。2014 年度，金桥集团母公司财务报表口径实现营业收入 2.70 亿元，实现利润总额 2.12 亿元，净利润为 2.12 亿元。

第五章 债券持有人会议召开情况

2014 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 本次公司债券利息偿付情况

根据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》约定，本次债券的起息日为 2014 年 11 月 17 日，在存续期限内每年的 11 月 17 日为该计息年度的起息日。本次债券的付息日为存续期间每年的 11 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。本次债券的兑付日期为 2022 年 11 月 17 日，如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 11 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

报告期内，发行人按约定尚未到第一个付息日，因此尚未支付第一年债券利息。

第七章 本次公司债券跟踪评级情况

根据新世纪出具的《上海金桥出口加工区开发股份有限公司公司债券 2014 年跟踪评级报告》，新世纪通过对发行人主体信用状况和发行的 2013 年公司债券进行跟踪评级，评定浦东金桥主体信用评级等级为 **AA+**，本次公司债券的信用等级为 **AA+**，评级展望稳定。

第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2014 年 11 月 25 日，发行人第七届董事会第三十三次会议审议通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》，同意聘任严少云先生为公司董事会秘书，副董事长、总裁沈荣先生不再代行董事会秘书职责。

第九章 其他事项

一、对外担保情况

报告期内，发行人不存在违规对外担保事项。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债券受托管理人报告（2014 年度）》的签署页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2015 年 4 月 28 日