

公司代码：600639、900911

公司简称：浦东金桥、金桥 B 股

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	浦东金桥	600639	
B股	上海证券交易所	金桥B股	900911	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	严少云	
电话	021-50307702	
传真	021-50301533	
电子信箱	jqir@58991818.com	

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	18,067,751,944.20	17,701,660,774.79	2.07%
归属于上市公司股东的净资产	8,529,934,193.35	9,098,427,562.50	-6.25%
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	154,557,019.05	-582,228,693.50	不适用
营业收入	773,590,768.62	747,823,050.32	3.45%
归属于上市公司股东的净利润	347,454,355.93	233,094,691.67	49.06%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	336,950,981.70	229,956,211.77	46.53%

加权平均净资产收益率（%）	3.91	3.30	增加0.61个百分点
基本每股收益（元/股）	0.3096	0.2510	23.35%
稀释每股收益（元/股）	0.3096	0.2510	21.24%

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				89,587		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				—		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海金桥（集团）有限公司	国家	49.37	554,081,457	147,070,416	无	
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	2.87	32,167,317		未知	
Golden China Master Fund	境外法人	1.09	12,304,248		未知	
上海自贸试验区一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他	0.95	10,676,156	10,676,156	未知	
中央汇金资产管理有限公司	国有法人	0.72	8,070,900		未知	
NORGES BANK	境外法人	0.68	7,660,880		未知	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.56	6,334,130		未知	
西藏自治区投资有限公司	其他	0.48	5,338,078	5,338,078	未知	
中信建设基金-华夏银行-盛景定增类 2 号资产管理计划	其他	0.48	5,338,078	5,338,078	未知	
北京基业华商投资管理中心（有限合伙）	其他	0.46	5,195,729	5,195,729	未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用				

三 管理层讨论与分析

2016年上半年,公司在董事会领导下,以深化浦东国资国企改革、谱写转型发展新篇章为动力,围绕“十三五”开局,对标公司年度经营管理目标,抓住机遇、开拓进取,紧扣项目开发、战略招商、企业管理等重点,全面推进各项经营管理工作,公司整体运营情况良好,基本实现时间过半、任务过半的目标,为全年目标的达成奠定了基础。

对比全年预算完成情况,报告期经营性现金收入 12.88 亿元(其中租赁收入 6.27 亿元、销售收入 6.61 亿元),同比增长 46%,占年度预算的 46.8%,基本符合公司设定的 2016 年上半年度目标。但是,房产销售收入对照全年完成率仅为 2.6%,主要由于碧云壹零项目将在下半年进行预售。

1、各物业出租率保持较高水平

上半年,公司持有各类物业继续保持较高的出租率,截至二季度末所有物业的出租率达到 83.77%(不含酒店)。其中,住宅 94.30%,厂房、仓库 72.17%(南区关内厂房出租率 40.54%),办公楼 85.20%,研发楼 79.24%,商业 88.45%,酒店 67.02%(因碧云公馆项目中的碧云庭于上半年新开业,拉低了整体出租率指标)。

2、产业载体的效益与资源储备不断提升

上半年,公司抓住自贸区 and 科创中心建设等重大机遇,以移动视讯、智能制造、新材料等新兴产业为招商重点,引进新项目 30 个,不断优化产业结构,提升载体使用效益;同时,强化对区内资源的梳理和储备,为公司的可持续发展奠定基础。上半年,产业建筑类物业实现租赁收入 2.22 亿元,实现销售收入 6.6 亿元。

3、碧云品牌运营能力与影响力不断提升

上半年,公司碧云系列产品的租赁实现稳步增长。其中,住宅建筑类物业(不含酒店)实现租赁收入 2.99 亿元,预算执行率为 108%,同比增长 5.85%;酒店类物业实现租赁收入 8714 万元,同比增长 43%。

4、重点工程项目有序推进

上半年在总裁室的领导推进下,经各部门努力,大部分重点工程项目按年度目标节点推进,基本达到进度要求。

(1) OFFICE PARK II 地铁板块项目,地上部分实现开工,年内争取结构封顶;(2) 临港碧云壹零项目,建筑单体外立面和室内粗装基本完成,预计年内实现预售;(3) 碧云国际社区配套设施项目(平和高中),完成了除多功能厅外的工程交接,预计年内完成竣工备案;(4) G2 园区地下车库,上半年按计划交付使用,缓解了园区停车难的问题;(5) 碧云尊邸(S11 地块住宅)项目,6 月完成方案审批,7 月完成总体设计;(6) 由度工坊 III 期(31-02),完成项目立项及设计方案征集工作;(7) 上海北郊未来产业园项目推进顺利,上半年按计划完成合资公司组建,成功竞得首期启动区 183 亩研发设计用地,方案设计、周边环境优化等工作持续推进。

下半年重点任务和工作要求:

回顾总结上半年公司经营管理工作,从总体上来说,体现了平稳有序,稳步推进的特点,各项主要经营指标在正常可控的范围内。但是,我们必须清醒认识,直面存在的主要问题和薄弱环节,主动思考,以解决问题、达成目标为出发点,在落实推进上下功夫。

上半年,公司高度重视“十三五”规划的编制,在仔细听取各方意见、结合外部环境 with 内部现状基础上,下半年明确公司未来五年的战略定位、产业结构、目标任务和发展对策,并逐一分解到每年的经营工作计划中,使“十三五”规划成为公司可持续发展的指导性、纲领性文件。

下半年,公司将严控工程项目建设时间节点,加强对碧云壹零项目、碧云公馆项目等入市项目的宣传推广,抓好出租率、履约率等各项指标,继续夯实“走出去”战略,一是北郊未来产业园公司要按照时间节点,抓好首期启动区开工前期各项工作,二是继续夯实碧云服务公寓品牌输

出的基础，不断提升各项的出租率，确保各项经营指标达到年度预算要求。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

随着本集团投资性房地产和固定资产房屋建筑物资产规模的不断扩大，为了更准确的计量实际损耗与净值，客观公允的反应公司的经营状况和资产规模，经本集团第七届董事会第四十五次会议审议通过，自 2016 年 1 月 1 日起，将公司钢混结构、钢结构的办公、住宅、商业用房的摊销年限由 20 年调整为 40 年。

变更前后投资性房地产摊销年限如下：

房屋性质	房屋结构	变更前	变更后
高层办公楼	钢混	30	40
商品住宅	钢混	20	40
商品住宅	砖木	20	20
商业用房	轻钢	20	20
商业用房	钢混	20	40
通用厂房	轻钢	20	20
通用厂房	钢混	20	20

变更前后固定资产折旧年限如下：

类别	变更前	变更后
房屋及建筑物	20-30 年	20-40 年
机器设备	4-10 年	4-10 年
电子设备	3 年	3 年
运输设备	4 年	4 年
其他设备	5 年	5 年

上述会计估计变更对 2016 年半年度合并利润表的影响如下：

2016 年半年度	合并利润表
会计估计变更前净利润	309,533,363.80
加：会计估计变更的影响数	50,659,062.20
减：所得税影响数	12,664,765.55
会计估计变更净影响数	37,994,296.65
其中：归属于母公司股东	37,994,296.65
归属于少数股东	-
会计估计变更后的净利润	347,527,660.45

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

无

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本期，公司与宝山工业园区投资管理有限公司投资设立子公司上海北郊未来产业园开发运营有限公司（以下简称“金桥北郊公司”），注册资本人民币 3 亿元。本公司投资 1.8 亿元，占比 60%，具有重大影响，新纳入合并报表范围。截止本报告期末，该公司资产总额人民币 3.04 亿元，净资产 3 亿元，本期净利润 18.33 万元。

本期，公司投资设立持股 100%全资子公司上海由鹏资产管理有限公司（以下简称“由鹏管理公司”），注册资本人民币 1.5 亿元，新纳入合并报表范围。截止本报告期末，该公司资产总额人民币 1.29 亿元，净资产 0.36 亿元，本期净利润-15.28 万元。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
董事会批准报送日期：2016 年 8 月 28 日