

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司 2016 年度利润分配预案为：按 2016 年末总股本 1,122,412,893 股为分配基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税），总计分配 19,081 万元；无公积金转增股本方案。

二 公司基本情况

1 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	
办公地址	上海浦东新区新金桥路27号10号楼2楼	
电话	021-50307702	
电子信箱	jqir@58991818.com	

2 报告期公司主要业务简介

（一）主要业务及经营模式

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。

公司采取租赁结合、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。

（二）行业情况说明

公司重点关注了产业地产及传统房地产行业的发展情况。

1、产业地产领域。

随着中国城镇化进程和产业发展升级诉求的加剧，产业地产越来越被地方政府和市场化企业所重视，并逐渐被资本市场重新认知和估值。产业地产的资本化、金融化趋势加快，行业内部和跨界的合纵连横愈演愈烈，对存量资产的整合争夺，对孵化众创的灵活利用，对智慧互联的不断深化，对平台圈层的构建成型，对轻重平衡的认知实践，让产业地产呈现出与以往房地产领域迥然不同的崭新道路。

2、传统房地产领域。

随着房地产行业进入“白银”时代，地产商高速增长、快速扩张的态势发生改变，房企正在重塑企业核心竞争力，向产业链的两端延伸，如存量房更新改造、分时租赁、社区智能化、社区医疗和养老服务等。

房地产行业走出高速增长态势，并购重组成为趋势，粗放运营的企业逐步被淘汰，行业进入到精细化管理阶段。

房企自主变革，跨界转型兴起。

房地产的金融属性增强，地产企业与房地产金融的结合更加紧密，国内房地产企业经历了从住宅销售，转型到商业地产的租售并举，到转型基金模式，以及当前的 REITs 探索。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	18,141,619,125.66	17,701,660,774.79	2.49	12,415,769,749.07
营业收入	1,469,317,317.14	1,499,644,056.47	-2.02	1,914,250,968.31
归属于上市公司股东的净利润	616,748,234.16	471,519,471.64	30.80	429,733,758.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	601,084,506.62	460,128,531.89	30.63	412,284,321.21
归属于上市公司股东的净资产	8,646,179,385.36	9,098,427,562.50	-4.97	5,811,179,753.23
经营活动产生的现金流量净额	1,104,659,053.92	-1,876,590,375.66	不适用	288,762,333.83
基本每股收益 (元/股)	0.5495	0.4706	16.77	0.4627
稀释每股收益 (元/股)	-	-	-	-
加权平均净资产收益率(%)	6.95	6.35	增加0.60个百分点	8.24

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	320,013,041.80	453,577,726.82	324,425,538.71	371,301,009.81
归属于上市公司股东的净利润	99,135,281.80	248,319,074.13	125,089,121.30	144,204,756.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	89,339,191.11	247,611,790.59	122,363,018.19	141,770,506.73
经营活动产生的现金流量净额	-268,124,843.65	422,681,862.70	269,647,393.52	680,454,641.35

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）								90,586
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）								88,319
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）								无
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）								无
前 10 名股东持股情况								
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	股份类别	持有非流通股数量	质押或冻结情况		股东性质
						股份状态	数量	
上海金桥（集团）有限公司		554,081,457	49.37	部分流通，部分未流通	147,070,416	无		国家
上海国际集团资产管理有限公司	-1,430,000	30,737,317	2.74	已流通		未知		国有法人
Golden China Master Fund		12,304,248	1.10	已流通		未知		境外法人
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数投资基金	8,463,977	8,463,977	0.75	已流通		未知		国有法人

中央汇金资产管理有限责任公司		8,070,900	0.72	已流通		未知		国有法人
NORGES BANK	630,882	7,660,880	0.68	已流通		未知		境外法人
北京基业华商投资管理中心(有限合伙)		5,195,729	0.46	已流通		未知		其他
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND		4,999,931	0.45	已流通		未知		境外法人
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND		4,934,243	0.44	已流通		未知		境外法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	-1,935,633	4,892,725	0.44	已流通		未知		境外法人
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	无							

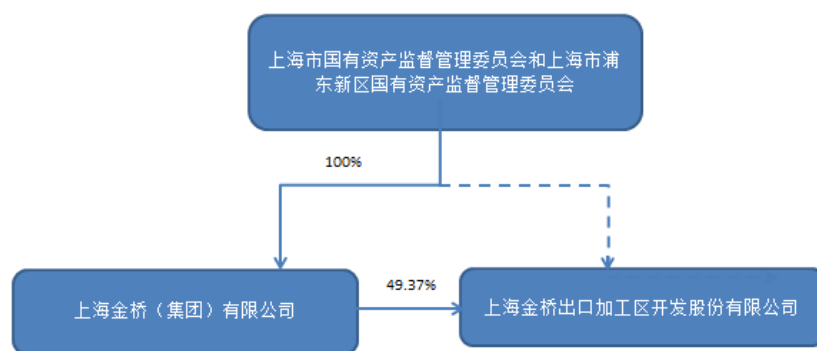
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2013年公司债券	13 金桥债	122338.SH	2014年11月17日	2022年11月17日	120,000	5.00	按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

公司于2014年11月17日发行的12亿元上海金桥出口加工区开发股份有限公司2013年公司债券已于2016年11月17日支付自2015年11月17日至2016年11月16日期间的利息,具体内容详见“上海金桥出口加工区开发股份有限公司2013年公司债券2016年付息公告”(编号:临2016-054号)。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

在本期债券有效存续期间,上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对本公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。2016年10月19日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《关于调整上海金桥出口加工区开发股份有限公司信用等级的报告》,并在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)公告了上述报告。上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司主体信用等级评级展望由AA+/稳定调整至AAA/稳定,对“13金桥债”的债项信用等级调整至AAA。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将持续关注外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素,并将于2017年5月31日前对本公司及公司债券做出最新跟踪评级,并在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)公告,提醒投资者

关注。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.517	0.486	6
EBITDA 全部债务比	0.26	0.24	8
利息保障倍数	3.66	4.00	-9

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

作为一家以投资性房地产出租为主要经营模式的房地产上市公司，首先将报告期内主要在营项目的情况报告如下：

在营重要项目一览表

项目名称	地上建筑面积	总建筑面积	竣工（/获得）日期	权益比例
住宅				
S5 地块碧云别墅一、二、三期	32,569.30	32,569.30	2002	100%
S6 地块碧云别墅四、五、六期	37,214.00	37,214.00	2010	100%
S4 地块碧云花园一期	77,543.65	80,921.83	2002	100%
S8 地块碧云花园二期	43,429.92	54,983.00	2005	100%
S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期	7,997.00	13,645.00	2014	100%
S8DE 地块碧云国际社区人才公寓二期	46,423.00	47,523.00	2014	100%
S3 地块银杏苑	52,534.13	56,688.00	2014	100%
S1 服务式公寓（含服务式公寓 33803.54 m ² （地上））	40,198.93	53,313.80	2014	100%
碧云公馆（含服务式公寓 51805.5 m ² （地上））	88,653.35	128,263.83	2015	100%
小计	426,563.28	505,121.76		
厂房				
T17-1、5 通用厂房	7,324.50	7,324.50	1993	100%
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	100%
T25 通用厂房（2）	24,093.45	24,093.45	2014	100%
T15-1、2、6 通用厂房	33,823.04	33,823.04	1994	100%
T15-2、4 通用厂房	5,871.66	5,871.66	1994	100%
T4 通用厂房	31,078.23	31,078.23	2002	100%
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	100%
T48 通用厂房	16,373.87	16,373.87	2006	100%
T20 通用厂房 (1)	20,276.08	20,276.08	1993	100%
T20 通用厂房 (2)	15,486.76	15,486.76	2014	100%
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	100%
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	100%
T34 通用厂房	22,180.21	22,180.21	2005	100%
T22 仓库	6,154.19	6,154.19	1993	100%
T71 通用厂房	57,380.85	57,380.85	2002	100%
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	100%
T21 通用厂房	28,162.64	28,162.64	2000	100%
南区关内 T3 通用厂房	116,618.04	116,618.04	2004	100%
南区关内 T6 通用厂房	106,130.60	106,130.60	2005	100%
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%
T32 (原心华制衣厂房)	17,777.45	17,777.45	2016	100%
小计	856,668.36	857,848.27		
办公楼				
新金桥大厦	35,840.13	38,491.56	1997	100%
新金桥广场的办公楼	11,123.93	15,059.47	2006	100%
碧云公馆的办公楼	8,622.38	12,474.87	2016	100%
小计	55,586.44	66,025.90		
研发楼				
T28 地块由度工坊	88,585.17	145,128.70	2011	100%
G2 地块 Office Park	88,970.42	121,109.45	2009	100%
杉达大厦	4,613.29	4,613.29	1993	100%
T36	94,000.00	128,000.00	2016	100%
小计	276,168.88	398,851.44		
商业				
红枫路商业街	1,490.05	5,418.77	2007	100%
梦家园展示中心	1,847.98	2,059.86	2007	100%
家乐福金桥商场	38,186.77	38,186.38	2002	100%
S7 地块体育休闲中心	20,422.02	20,422.02	2004	100%
杨高路以北区域沿街商铺	3,676.91	3,676.91	1997	100%
新金桥广场的商业	5,694.45	5,694.45	2006	100%

T17-B1 地块碧云 90 商业中心	24,631.45	27,917.23	2011	100%
T20 锦艺大厦（美林阁）	10,599.94	10,599.94	1999	100%
S1 商铺	7,753.24	7,753.24	2014	100%
碧云公馆（商业）	27,175.83	39,318.04	2015	100%
小计	141,478.64	161,046.84		
酒店				
新金桥广场的酒店	20,400.00	20,400.00	2006	100%
小计	20,400.00	20,400.00		
其他				
德威幼儿园	5,670.27	5,670.27	1996	100%
德威英国学校	18,818.34	18,818.34	2007	100%
平和双语学校（本部）	37,517.00	37,517.00	1995	100%
平和高中部	8,283.00	8,283.00	2016	100%
吴昌硕纪念馆	5,295.17	5,295.17	2014	100%
T14-1 地块由家人才公寓	8,766.15	8,766.15	1999	100%
小计	84,349.93	84,349.93		
合计	1,861,215.53	2,093,644.14		

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

自 2016 年 1 月 1 日起，公司对投资性房地产摊销年限、固定资产中的房屋及建筑物折旧年限作适当调整。具体调整方法、原因及影响的说明详见公司公告（编号：临 2016-014）以及与本报告同时披露的公司董事会关于会计估计变更的说明。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

本年度合并财务报表范围内子公司详细情况参见附注(八)“在其他主体中的权益”。合并财务报表范围变化详细情况参见附注(八)“在其他主体中的权益”。