

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

2017 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
无

二 公司基本情况

2.1 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	
电话	021-50307702	
办公地址	上海浦东新区新金桥路27号10号楼2楼	
电子信箱	jqir@58991818.com	

2.2 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	17,851,614,450.46	18,141,619,125.66	-1.60
归属于上市公司股东的净资产	8,639,964,422.57	8,646,179,385.36	-0.07
	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	-59,541,723.79	154,557,019.05	-138.52
营业收入	806,860,271.84	773,590,768.62	4.30
归属于上市公司股东的净利润	370,883,067.75	347,454,355.93	6.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	368,607,672.75	336,950,981.70	9.40
加权平均净资产收益率(%)	4.24	3.91	增加0.33个百分点
基本每股收益(元/股)	0.3304	0.3096	6.72
稀释每股收益(元/股)	-	-	-

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		83,031				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0				
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	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.18	35,701,773		未知	
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	3.07	34,507,729		未知	
Golden China Master Fund	境外法人	1.10	12,304,248		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	
中国工商银行股份有限公司	国有法人	0.64	7,167,557		未知	
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外法人	0.45	4,999,931		未知	

SCBHK A/CBBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	境外法人	0.44	4,934,243		未知	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.41	4,606,566		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					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

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 (%)
上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债	13 金桥债	122338.SH	2014 年 11 月 17 日	2022 年 11 月 17 日	120,000	5.00

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	0.509	0.517
	本报告期 (1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	7.1	5.09

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2017 年上半年,公司在董事会的决策领导下,牢牢把握“稳中求进”的工作总基调,充分发挥

开发运营主体的重要作用，开拓创新、锐意进取、精准施策、狠抓落实，切实做到服务大局不动摇，聚焦主业不放松，促进发展不懈怠。总的来看，公司整体情况平稳有序、进展良好，规划、建设、运营、营销、管理等各项工作齐头并进、成效显著，基本实现了“时间节点过半、完成任务过半”，为全年目标顺利完成奠定了坚实基础。

对比全年预算完成情况，报告期经营性收入现金流入 12.34 亿元（其中租金收入 6.31 亿元、销售收入 5.33 亿元、酒店收入 0.76 亿元），略低于上年同期，完成年度预算的 40.85%，基本达到公司设定的半年度目标。其中，由于临港碧云壹零项目第二批预售因预售许可证审批原因延迟至下半年进行，房产销售收入对照全年完成率仅为 32.68%，未达到预期目标。

1、各物业出租率继续保持较高水平

上半年，公司持有的各类物业继续保持较高的出租率，良好完成年初确定的出租率指标。截至报告期末，除酒店之外的物业出租率达到 83.73%。其中，住宅 96.75%，厂房、仓库 75.92%，办公楼 73.30%，研发楼 82.18%，商业 81.07%。酒店出租率达到 75.63%，同比提高 8.61 个百分点。

2、强化招商引资，推动产业升级，提升资源价值

围绕智能制造、移动视讯、金融科技等产业，加大战略招商、精准招商力度，加快推进金桥金融科技产业平台项目建设，产业建筑类物业上半年实现新租面积 2.7 万平方米，续租面积 9.5 万平方米，实收租金 2.7 亿元，同比增长 21.62%；实收销售收入 1.47 亿元。7 月，公司入围全国产业园区运营商 TOP30。

3、优化资源配置，聚焦主业，加快载体建设，提升区域功能

上半年，按照“筹划一批、建设一批、储备一批”的可持续开发模式，并结合园区实际和产业特点，公司注重统筹产业区、商办区、生活区等功能，全力推动相关重点产业载体和城市化项目建设，同时持续参与“金桥城市副中心地区单元规划”编制工作，以打造城市更新综合实践区、促进“二次开发”为重要契机，进一步完善城市功能，推动金桥开发区尽早实现“深度城市化”的发展升级版。

4、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、商业配套建筑类物业（不含酒店）实收租金 3.1 亿元，预算执行率为 102%；实收酒店收入 0.76 亿元，预算执行率为 100%。

5、重点工程项目有序推进

上半年，公司上下共同努力，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 (T3-5)，完成二次结构施工；(2) 临港碧云壹零项目，完成精装房装修及室外总体景观施工；(3) 碧云尊邸 (S11 地块住宅) 项目，完成桩基工程以及除桩基工程以外部分的开工准备，7 月初整个项目全面开工；(4) 由度工坊 II 期 (34-06) 已完成桩基施工；(5) 由度工坊 III 期 (31-02) 完成总体设计审批；(6) Lalaport 啦啦宝都商业综合体项目 (T4-03) 已做好开工准备；(7) 上海北郊未来产业园新材料创新基地东、南、北区项目推进顺利，上半年完成地下室前期开工准备工作，7 月开工。

下半年重点任务和工作要求：

下半年，公司将紧紧围绕董事会部署的工作目标，强招商、保品质、重服务、聚合力，努力完成好全年各项考核任务。

1. 聚焦精准招商，优化产业布局

一是聚焦新兴产业，加大招商力度。根据市、新区产业导向，聚焦金融科技产业，抢抓先机，加快建设金融科技产业平台项目，做好 5#、8#、9#楼装修及 7#楼交付工作；积极推动大数据、区块链等金融科技企业集聚，年内实现招商突破；同时，适时推动产业投资工作。二是建立项目储备，扩大招商渠道。加强与相关政府部门、咨询机构的联系沟通，多渠道地拓宽项目信息来源。三是优化功能配套，做好产业服务工作。

2. 立足二次开发，做好规划调整和资源储备

根据金桥城市副中心建设的要求，从战略高度加强规划编制和资源储备，为金桥“二次开发”打好规划和落地基础。一是主动参与金桥城市副中心建设规划编制。利用“二次规划”契机，重点推进第五中心（T17-A）、碧云E•商业中心项目的筹备工作。二是持续增加产业载体储备。利用园区平台优先回购权的优势，市场化收购外迁企业转让物业，年内完成诺基亚通信厂房收购工作。

3. 抓好工程项目建设，提供新的发展载体

项目建设是开发区转型升级的重要载体，也是公司经营发展的重要增长点。下半年，公司将按照目标计划和进度节点，切实做好重点工程项目开工和竣工，努力为开发区的产业功能提升提供新的承接平台。一是抓好在建项目推进实施。在建项目将按照计划节点要求，保质保量完成。碧云尊邸项目地下工程完成30%施工，OFFICE PARK II期、由度工坊II期等项目将按计划加快推进。二是抓好下半年新项目开工。啦啦宝都、由度工坊III期、碧云公馆老年公寓装修等项目将做好各个节点的开工准备，金融科技产业平台5#、8#、9#装修改造工程将正常开工。三是抓好新项目准备。

4. 作好项目宣传营销，提升客户服务能力

加强对入市项目的宣传推广，提升项目影响力，实现良好收益。其中，碧云壹零项目将于下半年做好后续开盘准备；碧云公馆项目将持续推进商办楼、沿街商铺的招商工作，提升出租率，尽快投入运营；OFFICE PARK II项目将做好广告推广方案，为项目入市打好基础；金融科技产业服务平台将全力推进招商工作；服务式公寓项目将积极挖掘新兴产业客户，确保各门店运营正常、稳健。

5. 加强内部管理，提升服务水平

根据公司发展需要，加强制度建设、预算管理、投资管理、工程成本管控，有序推进流程优化、提高预算执行率、北郊公司增资、人力资源储备等相关工作；根据市场情况，适时推进中票或超短融发行；积极履行社会责任，做好环境综合整治、安全生产等相关工作。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用