

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
2018 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 公司全体在任董事出席董事会会议。
- 4 众华会计师事务所（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 2018 年度利润分配预案为：公司当年度净利润 58,486 万元，分别提取法定盈余公积 5,849 万元、任意盈余公积 2,924 万元后，以 2018 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 3.00 元（含税），总计分配 33,672 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18号楼3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

公司主要从事上海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，

逐步从园区集成开发商向新兴城区开发运营商转型。公司采取租售结合、以租为主的经营模式。

（二）行业情况说明

公司重点关注了房地产行业的发展情况。

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。

受政策和市场等多重因素的影响，房地产行业正告别快速增长、高额利润的通道，传统的住宅开发销售业务受到越来越多的局限，不少房企调整企业战略，步入转型轨道，不断尝试和探索新的业务，谋求多元化发展。为寻求新的利润增长点，挖掘存量市场，谋求健康发展，房地产企业积极布局租赁住宅、产业地产、养老地产等多元化业务。2018年上半年开始，在诸多金融监管政策和房地产领域去杠杆政策的共同作用下，房地产行业整体资金面持续不断趋紧。国内房地产企业积极创新融资模式，实现融资模式多元化。

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	20,346,942,067.33	20,484,594,065.80	-0.67	18,141,619,125.66
营业收入	2,761,458,409.82	1,673,825,791.76	64.98	1,469,317,317.14
归属于上市公司股东的净利润	977,112,266.05	737,456,957.13	32.50	616,748,234.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	897,036,269.93	680,635,441.70	31.79	601,084,506.62
归属于上市公司股东的净资产	8,838,070,832.86	8,939,278,893.35	-1.13	8,646,179,385.36
经营活动产生的现金流量净额	-475,242,269.25	-106,671,256.99		1,104,659,053.92
基本每股收益 (元/股)	0.8705	0.6570	32.50	0.5495
稀释每股收益 (元/股)	0.8705	0.6570		

加权平均净资产收益率（%）	11.25	8.39	增加2.86个百分点	6.95
---------------	-------	------	------------	------

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	422,671,570.26	455,966,917.84	387,593,352.92	1,495,226,568.80
归属于上市公司股东的净利润	206,674,621.22	193,387,455.56	167,969,119.56	409,081,069.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	205,824,039.00	190,609,012.83	167,154,588.79	333,448,629.31
经营活动产生的现金流量净额	-709,667,483.54	76,099,355.57	122,743,419.66	35,582,439.06

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）		73,747					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		76,066					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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）							
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 (%)	持有有限 售条 件的 股份 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		无		国家
中国证券金融股份有限公司		54,994,568	4.89		未知		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司		39,773,140	3.54		未知		国有法人

Golden China Master Fund		12,304,248	1.10		未知		境外法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	6,236,020	10,386,242	0.93		未知		境外法人
中央汇金资产管理有限责任公司		8,070,900	0.72		未知		国有法人
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND		4,999,931	0.45		未知		境外法人
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND		4,934,243	0.43		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证券投资基金	-280,800	4,689,737	0.42		未知		未知
NOMURA SINGAPORE LIMITED		3,836,797	0.34		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	不适用						

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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

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 2018 年 11 月 19 日支付自 2017 年 11 月 17 日至 2018 年 11 月 16 日期间的利息,具体内容详见公司《债券付息公告》(编号:临 2018-026 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。2018 年 6 月 13 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2013 年公司债跟踪评级报告》,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

用等级评级维持 AAA，对“13 金桥债”的债项信用等级维持 AAA，评级展望为稳定。

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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	55.4	55.2	
EBITDA 全部债务比	0.32	0.33	
利息保障倍数	6.19	5.27	

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	36,429.23	37,050.39	2010	100%
S4 地块碧云花园一期	68,936.07	80,718.77	2002	100%
S8 地块碧云花园二期	44,372.73	56,109.03	2005	100%
S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期	8,160.58	13,564.36	2014	100%
S8DE 地块碧云国际社区人才公寓二期	46,423.00	47,495.48	2014	100%
S3 地块银杏苑	48,800.00	56,688.00	2014	100%
S1 服务式公寓	36,030.32	59,694.49	2014	100%
碧云公馆	88,653.35	128,263.83	2015	100%
小计	410,374.58	512,153.65		
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%
T4 通用厂房	31,078.23	31,078.23	2002	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%
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	106,130.63	106,130.63	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%
T30 (原诺西厂房)	36,548.82	36,548.82	2017	100%
T32 (原心华制衣厂区)	17,777.45	17,777.45	2016	100%
小计	893,217.21	894,397.12		
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	12,413.07	16,348.61	2006	100%
碧云公馆的办公楼	8,622.38	12,474.87	2016	100%
小计	56,875.58	67,315.04		
研发楼				
T28 地块由度工坊	82,289.42	138,683.43	2011	100%
G2 地块 Office Park	88,970.42	121,109.45	2009	100%
杉达大厦 T17-7	4,613.29	4,613.29	1993	100%
金领之都 A 区	153,292.97	153,292.97	2017	100%
T36	94,000.00	128,271.72	2016	100%
小计	423,166.10	545,970.86		
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	38,186.77	2002	100%

S7 地块体育休闲中心	20,422.02	20,422.02	2004	100%
新金桥广场的商业	5,009.57	5,009.57	2006	100%
T17-B1 地块碧云 90 商业中心	17,652.91	27,917.23	2011	100%
T20 锦艺大厦	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）	30,218.65	42,360.86	2015	100%
小计	133,181.13	159,728.26		
酒店				
新金桥广场的酒店	19,795.74	19,795.74	2006	100%
小计	19,795.74	19,795.74		
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%
德威学校体育中心	6,215.50	6,215.50	2017	100%
平和双语学校	39,040.12	39,040.12	1995	100%
平和高中部	15,795.00	15,795.00	2016	100%
吴昌硕纪念馆	5,902.49	5,902.49	2014	100%
杨高路以北区域零星商铺及存量房	7,844.07	7,844.07	1997	100%
T14-1 地块由家人才公寓	8,766.15	8,766.15	1999	100%
小计	108,051.94	108,051.94		
合计	2,044,662.28	2,307,412.61		

备注：经公司聘请的第三方专业机构所实施的经营性不动产专项检查，完成了公司经营性不动产数据更新、分类标准统一、基础资料更新工作。上表中总建筑面积以房地产测绘机构实测为准；尚未进行实测的，则以立项或报建时暂估面积暂计。

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

详见本报告第十一节《财务报告》第五项《重要会计政策及会计估计》第 33.（1）项《重要会计政策变更》。

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

合并财务报表范围包括本公司、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、上海新金桥广场实业有限公司、上海北郊未来产业园开发运营有限公司、上海由川企业管理有限公司、上海由鹏资产管理有限公司、上海由宏企业管理有限公司、上海盛讯投资有限公司。本年度合并范围未发生变化。子公司情况详见本附注九所述。