

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
2019 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 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

公司以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利人民币 3.10 元（含税），共计分配现金红利人民币 34,795 万元；无资本公积金转增方案。

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	不适用
B股	上海证券交易所	金桥B股	900911	不适用

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@shpdjq.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、商业地产项目的投资建设，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。 2019年，国家稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，落实城市主体责任制，稳步推进“一城一策”试点，房地产总体保持平稳运行，实现了稳地价、稳房价、稳预期的目标。 2020年，国家着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展，长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。 2020年3月，《上海市浦东新区国土空间总体规划（2017-2035）》公布，从近期（2020年）、远期（2035年）和远景（2050年）三个时间节点设置分阶段目标。其中，金桥城市副中心定位为以商务办公、文化休闲、会议展示、创意研发、生态游憩为主要功能的城市副中心，聚焦生产性服务业的功能完善和生活性服务业的品质提升，重点植入文化艺术、体育休闲、创意研发等服务业功能。

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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	24,604,970,339.26	20,346,942,067.33	20.93	20,484,594,065.80
营业收入	3,352,382,770.97	2,761,458,409.82	21.40	1,673,825,791.76
归属于上市公司股东的净利润	1,084,927,315.30	977,112,266.05	11.03	737,456,957.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,060,355,499.27	897,036,269.93	18.21	680,635,441.70
归属于上市公司股东的净资产	9,925,466,587.94	8,838,070,832.86	12.30	8,939,278,893.35
经营活动产生的现金流量净额	-1,367,303,202.63	-475,242,269.25		-106,671,256.99
基本每股收益 (元/股)	0.9666	0.8705	11.04	0.6570
稀释每股收益 (元/股)	0.9666	0.8705		
加权平均净资产收益率(%)	11.62	11.25	增加0.37个百分点	8.39

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	828,367,040.85	598,975,963.53	557,778,814.39	1,367,260,952.20
归属于上市公司股东的净利润	226,729,652.17	217,812,910.91	148,084,384.06	492,300,368.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	223,720,626.93	213,812,713.56	144,369,165.35	478,452,993.43
经营活动产生的现金流量净额	-901,629,607.99	214,677,804.06	-1,593,651,678.29	913,300,279.59

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）					70,337		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					67,540		
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	0	554,081,457	49.37	0	无	0	国家
中国证券金融股份有限公司	0	54,994,568	4.89	0	未知		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	0	39,773,140	3.54	0	未知		国有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	-1,300,034	9,086,208	0.81	0	未知		境外法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	8,070,900	0.72	0	未知		国有法人
上海禛瑛投资管理有限公司-禛瑛瑞盈私募证券投资基金	6,422,078	6,422,078	0.57	0	未知		未知
中国工商银行股份有限	1,031,000	5,720,737	0.51	0	未知		国有

公司-中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金							法人
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	0	4,999,931	0.45	0	未知		境外法人
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	0	4,934,243	0.43	0	未知		境外法人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	3,988,786	3,988,786	0.36	0	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						

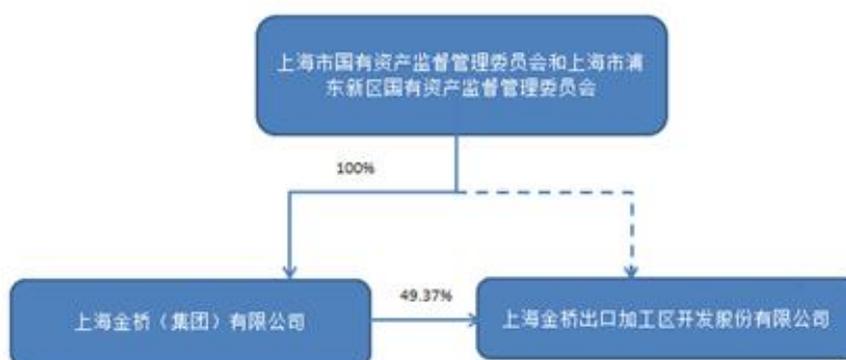
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	119,019.9	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 2019 年 11 月 18 日支付自 2018 年 11 月 17 日至 2019 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 2019-050 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。2019 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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	58.7	55.4	6
EBITDA 全部债务比	0.27	0.32	-16.7
利息保障倍数	6.81	6.19	10

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2019年,公司经营工作在董事会的领导下,以“强功能、重招商、保品质、优服务”为指导,坚持“四个务必”定位,落实“四高”发展战略,按照“对标发力、提质增效”、促进高质量发展的总要求,围绕产业集聚、资源优化和服务提升三大重点,强化担当、狠抓落实,不断提升企业发展能力,体现进步指数。

(1) 主要指标完成情况

2019年,公司总体经营情况良好。截至2019年末,公司实现资产总额246.05亿元,同比增长20.93%,归属于上市公司股东的所有者权益99.25亿元,同比增长12.30%;实现营业收入33.52亿元,同比增长21.40%;归母净利润10.85亿元,同比增长11.03%;基本每股收益0.97元,同比增长11.04%;加权平均净资产收益率11.62%,比去年提高0.37个百分点。

截至2019年底,公司持有各类经营性物业约235万平方米,总体出租率达到81%(不含酒店),居业内领先水平。

(2) 全力推进战略招商,为园区转型发展注入新动能

2019年,公司充分发挥园区开发平台公司的优势与担当,全力推进战略招商、精准招商,加强服务,努力做好安商稳商工作,成效良好。

在公司承办的“2019世界人工智能大会浦东峰会”上,金桥5G生态园正式揭牌,博世公司无人泊车研发测试基地、上海中德创新中心等项目实现落户。华为车联网研究中心及全球创新中心、上汽智能网联汽车电子创新中心、中国信通院5G标准研究和检测实验室等龙头企业落户金桥。2019年,公司还引进了包括华人运通、几何伙伴智能驾驶、馨联动力系统在内的一批优质项目。

11月,南区顺利通过验收,正式升格为综合保税区。公司紧抓政策契机,成功引入博莱科信谊项目,租赁面积达1.2万平方米。

(3) 招投联动招商模式取得突破,开辟新业务板块

2019年上半年,公司积极参与新区科创母基金的设立工作,目前母基金已正式运作。2019年下半年,公司全力推动浦东智能制造产业投资基金(拟20亿元规模,首期约10亿元)组建工作,公司坚持高起点的定位,通过央地合作打造基金品牌,成功引进国内智能龙头中车集团作为基金发起方;目前,基金方案及一期募资基本完成,基金管理公司进入工商注册阶段。

(4) 全力推进区域开发建设,推动资源优化整合,提升后续发展潜力

公司一方面对标国际一流理念,深度参与金桥城市副中心规划编制,按照“高标准、国际化、宜居宜业”的理念,确定重点地块的开发思路;另一方面,加快推进金桥城市副中心核心区建设,积极推动标志性商办研发项目,打造城市副中心引爆点。

筹建项目,17B-06地块商办项目,设计方案取得浦东新区规委会专题讨论通过;29-04中移动上海研究院定制项目,完成框架协议签署。

新开工及续建项目:(1)金桥智谷(4-02地块)项目(原名由度工坊V期)于9月开工,注重BIM设计与实施,展示公司精品项目的优质形象;(2)由度工坊II期(34-06),年内取得产证并交付运营;(3)OFFICE PARK II地铁板块项目(T3-5)完成工程整体施工,启动竣工验收备案相关工作;(4)Lalaport啦啦宝都商业综合体项目(T4-03),主体实物工程量施工基本完成;(5)碧云尊邸(S11地块住宅)项目,完成主体结构施工,提交预售许可证申报材料;(6)由度工坊III期(31-02)项目,工程按计划推进中,获得市优质结构、市文明工地等荣誉;(7)北郊未来产业园新材料创新基地东、南、北区项目,完成实物工程量施工,预计2020年8月实现开园。

(5) 加强战略谋划与业务建设,有效提升品牌影响力

持续挖掘“碧云”品牌的内涵与服务标准,打造沪上首屈一指的高端服务品牌。在Timeout上海2019城市风尚大赏典礼评选活动中,碧云别墅、碧云花园荣获“年度高端住宅”奖项。钻石

碧云苑、中环碧云庭和金桥碧云阁位居 2019 携程酒店公寓口碑榜单前三甲。面对低迷的商品房销售市场，临港碧云壹零项目仍然保持了良好的销售态势，全年累计收款约 13 亿元。

(6) 努力强化内部管理，夯实公司经营发展基础

2019 年，公司在全力完成经营目标任务的同时，狠抓内部管理，取得了较好成效。公司 2019 年主体信用评级继续保持行业最好 AAA 水平。年内发行超短期融资券、中期票据共 10 亿元，其中超短融票面利率仅 2.49%，远低于银行同期贷款基准利率；中期票据票面利率 3.59%，低于银行同期贷款基准利率。

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

详见第十一节《财务报告》第五项

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。子公司情况详见本财务报告九所述。