

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**  
**2020 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

公司以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，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，占当年度公司合并报表归属于上市公司股东净利润 110,776 万元的 30.40%；无公积金转增股本方案。本利润分配预案尚需提交股东大会批准。

## 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）公司所从事的主要业务和经营模式

公司主要从事上海金桥产业园区及碧云国际社区的开发、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、招投孵联动的经营模式。

## （二）行业情况说明

2020年上半年，房地产信贷政策中性偏积极，多省市在土地出让环节和房地产交易环节助力市场复苏。但下半年伴随着市场过热，央行设置“三道红线”以及房地产贷款集中度管理制度作为房地产市场长效机制建设的重要内容，倒逼房企去杠杆、降负债，同时多城调控政策加码升级。

从上海来看，近期系列楼市调控新政叠加推出，严格执行住房限购和差别化住房信贷政策，贯彻执行房住不炒的原则。从浦东新区看来，随着2020年启动建设“金色中环发展带”以及实施“倍增行动”计划，一大批重大工程、重点项目相继开工，浦东迎来“十四五”期间发展新亮点。

上海产业园区因受全球疫情爆发、国际形势错综复杂等因素影响，整体表现不佳。随着政府对冲疫情的各项政策在二季度显现成效，下半年市场逐步回暖，四季度净吸纳量环比大幅增长，超过疫情前2019年第四季度的净吸纳量水平。随着经济进一步复苏，需求逐渐增长，未来市场或将继续回暖。

## 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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	30,030,121,056.40	24,604,970,339.26	22.05	20,346,942,067.33
营业收入	3,593,224,862.65	3,352,382,770.97	7.18	2,761,458,409.82
归属于上市公司股东的净利润	1,107,762,338.53	1,084,927,315.30	2.10	977,112,266.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,046,001,560.76	1,060,355,499.27	-1.35	897,036,269.93
归属于上市公司股东的净资产	10,760,016,913.70	9,925,466,587.94	8.41	8,838,070,832.86
经营活动产生的现金流量净额	3,268,397,247.59	-1,367,303,202.63		-475,242,269.25
基本每股收益 (元/股)	0.9869	0.9666	2.10	0.8705
稀释每股收益 (元/股)	0.9869	0.9666	2.10	0.8705
加权平均净资产收益率(%)	10.67	11.62	减少0.95个百分点	11.25

### 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	1,596,143,138.09	411,929,399.79	399,293,776.03	1,185,858,548.74
归属于上市公司股东的净利润	443,008,070.01	102,897,255.65	140,420,680.24	421,436,332.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	437,269,700.53	100,486,821.85	128,110,353.81	380,134,684.57
经营活动产生的现金流量净额	-1,674,727,826.03	2,349,413,800.00	2,225,570,904.49	368,140,369.13

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

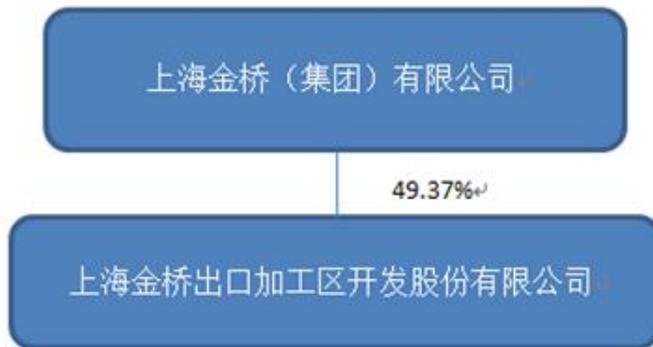
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）		68,037					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		66,640					
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	-3,138,127	51,856,441	4.62	0	未知		国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	-19,886,570	19,886,570	1.77	0	未知		国有法人
香港中央结算有限公司	5,988,443	8,513,291	0.76	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

GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	-1,827,796	7,258,412	0.65	0	未知		境外法人
上海高毅资产管理合伙企业(有限合伙)——高毅晓峰2号致信基金	6,865,055	6,865,055	0.61	0	未知		其他
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	1,663,057	5,651,843	0.50	0	未知		其他
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	-616,385	5,104,352	0.45	0	未知		其他
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	0	4,999,931	0.45	0	未知		其他
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						

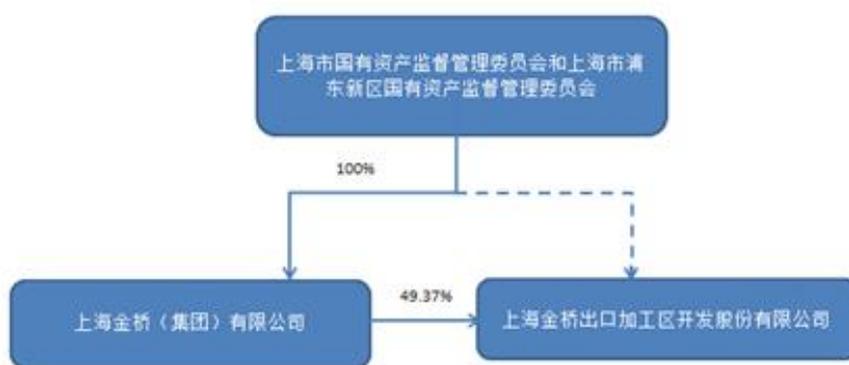
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2020 年 11 月 17 日支付自 2019 年 11 月 17 日至 2020 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 2020-025 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。2020 年 6 月 11 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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	63.4	58.7	8
EBITDA 全部债务比	0.22	0.27	-18.5
利息保障倍数	4.04	6.81	-40.6

### 三 经营情况讨论与分析

#### 经营情况讨论与分析

2020 年，公司经营工作在董事会的领导下，疫情防控和经济发展双管齐下，全情投入区域开发建设，成功打赢防疫阻击战和经济保卫战。

##### 1、主要指标完成情况

2020 年，面对新冠疫情和经济下滑双重压力，公司主动应对、积极作为，努力推动公司经营平稳发展，交出了出色答卷。2020 年，公司实现资产总额 300.30 亿元，同比增长 22.05%，归属于上市公司股东的所有者权益 107.60 亿元，同比增长 8.41%；实现营业总收入 35.93 亿元，同比增长 7.18%，归属于上市公司股东的净利润 11.08 亿元，同比增长 2.10%；基本每股收益 0.9869 元，同比增长 2.10%；加权平均净资产收益率 10.67%。

截至 2020 年末，公司持有的各类经营性物业约 270 万 m<sup>2</sup>，总体出租率 80.71%（不含酒店），同比基本持平。

##### 2、坚决贯彻疫情防控部署，打赢防疫阻击战，运营能力经受巨大考验

新冠疫情是对公司运营能力的一次磨砺。疫情爆发后，公司及时部署各项防控举措，对每个地块、楼栋、企业实现网格化精细管控，覆盖到公司全部服务对象（实体企业超过 500 家，商铺近 100 家，住户超过 1000 户，服务式公寓住客超过 600 名），确保防疫“无死角”。疫情爆发过后，为帮助企业复工复产，公司主动承担国有上市公司的社会责任，对符合条件的园区和楼宇内受新冠疫情影响、生产经营活动遇到困难的部分非国有中小企业给予免收 2020 年 2、3、4 月份租金的扶持，合计金额约 1.35 亿元，没有对公司 2020 年度的业绩产生较大影响。在疫情防控进入常态化以后，也没有松懈，时刻绷紧疫情防控这根弦。最终，公司打赢了防疫阻击战，运营能力经受了巨大考验。

##### 3、紧抓 5G 和新基建机遇，打造国际一流产业集群，重点载体招商取得突破

金桥 5G 产业生态园在芯片器件、系统设备 and 应用服务等领域已形成了较为完整的产业链，集聚了诸多业内头部企业。由度金港园的出租+预租率已近 80%。金桥智造金港园（原诺基亚厂区），发挥 5G+优势，先后引入中国信通院、咪咕视讯等项目，两年实现满租。

南区综保区围绕汽车零部件、关键半导体材料和高端机械制造研发和产业化，已经集聚了一批骨干企业，出租+预租率首次超过 50%。

##### 4、全力推进区域开发建设，积极打造高品质新城区

2020 年是浦东新区倍增行动、金色中环建设的发力年，公司按照“运营一批、建设一批、储备一批”的总体思路，全力推动 20 多个工程建设的滚动策划、开发建设。

产业载体项目，（1）由度金港园（原名 31-02 地块由度工坊 III 期）于 11 月底完成竣工备案，很快被中移动上海研究院整体预订；（2）Office Park 金科园（原名 4-02 地块由度智谷项目）按照进度计划有序推进，基本完成年度节点；（3）29-04 地块中移动上海研究院定制项目，年底顺

利取得规划许可证；(4) 由度金闽园 6 号楼装修工程竣工并移交华为，作为其第五大板块车联网总部，已集聚 1800 名核心研发员工；(5) 北郊未来产业园核心区 I 期（183 亩）新材料创新基地东、南、北区项目建设（除南、北区地下室外）已完成竣工备案。

商办及城市功能配套项目，(1) 金桥壹中心（17B-06 超高层）项目，11 月作为“金色中环”首发项目实现桩基开工，12 月底取得地上部分的施工许可证；(2) Office Park 金海园（原名 T3-5 OFFICE PARK II 地铁板块项目）于 8 月底完成竣工备案，11 月正式开园并集中签约一批重点项目；(3) 碧云尊邸（S11 地块住宅）项目按照进度计划有序推进，2021 年 2 月完成竣工备案；(4) 啦啦宝都商业综合体项目于 10 月底完成竣工备案，11 月移交日方。

公司深度参与金桥城市副中心规划编制，高度重视存量用地盘活工作，初步形成核心区 4.5 km<sup>2</sup> 内自持地块的梳理及开发建议。其中，庄臣三角区开发划入一期规划，持续推动 08 街坊（家乐福+休闲中心）规划调整，已启动国际方案征集工作。

#### 5、积极打造优异运营能力，品牌影响力逐步增强

面对疫情冲击，S11 地块碧云尊邸、临港碧云壹零两个项目同期开盘，公司积极应对，并取得优异成绩。碧云尊邸项目 1 期 160 套房源开盘，短时间内全部售罄。碧云壹零项目实现逆势突破，1-4 期各期房源全部清盘。“碧云”品牌受到市场极大追捧。

北郊未来产业园核心区 I 期（183 亩）新材料创新基地东、南、北区项目建设（除南、北区地下室外）完成竣工备案后，招商取得重大突破。推出后，获得市场高度认可，至 2020 年底已出租面积 1.13 万 m<sup>2</sup>，已有意向客户预约销售面积约 1.18 万 m<sup>2</sup>。

#### 6、推动“十四五”战略规划编制工作，构建招-投-服闭环科创生态

公司将按照“深耕浦东、走向市场”的发展思路，重点围绕金桥城市副中心建设、浦东区域开发和硬核产业发展，以打造“产城融合新标杆”为愿景，以“产业创新社区+碧云国际社区”为硬核产品，聚焦“城区开发与销售+运营服务+产业投资”三大板块，着力提升战略引领、开发建设、运营管理、投资创新四大能力，以高品质、最有温度、可阅读的产业社区和国际社区为承载，着力打造成为国际一流的“产业城区综合开发运营商”。

浦东智能制造产业投资基金的组建工作取得新进展。2020 年 7 月新设的盛益基金管理公司已完成基金管理人登记，已累计储备近 30 个智能制造领域的拟投资项目。另一方面，公司成立产业孵化及服务团队，初步形成产业服务及孵化器业务方案。

#### 7、资金筹集渠道多样化，信用等级保持 AAA 级

全年银行间融资完成 34 笔，共计 62.3 亿元，加权平均利率 3.9%。择机发行 12 亿元超短融和 9 亿元五年期中期票，其中超短融发行利率最低 1.53%，中期票据发行利率 3.28%，均为同期新区同行业最低利率水平。创新融资渠道，通过应收账款保理方式，获取短期融资 9.9 亿元。2020 年公司主体信用等级依然为行业最好 AAA 级水平。

### 报告期内主要经营情况

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 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	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	46,664.78	47,926.41	2014	100%
S3 地块银杏苑	48,800.81	56,381.39	2014	100%
S1 服务式公寓	47,561.30	60,475.35	2014	100%
碧云公馆	89,004.50	96,649.28	2015	100%
<b>小计</b>	<b>422,499.30</b>	<b>481,444.28</b>		
厂房				
由度浙桥园 (T17-1、5 通用厂房)	8,652.03	8,652.03	1993	100%
由度浙桥园 (T17-6 通用厂房)	5,155.61	6,335.52	1993	100%
由度云桥园 (T25 通用厂房 1)	35,214.72	35,214.72	2009	100%
由度云桥园 (T25 通用厂房 2)	24,093.45	24,093.45	2014	100%
金桥智造金沪园 (T4 通用厂房)	31,078.23	31,078.23	2002	100%
金桥智造宁桥园 (T15-1、2、6 通用厂房)	33,823.04	33,823.04	1994	100%
金桥智造宁桥园 (T15-2、4 通用厂房)	5,871.66	5,871.66	1994	100%
金桥智造宁桥园 (T15-8 通用厂房)	9,837.01	9,837.01	1994	100%
金桥智造宁桥园 (T15-9 通用厂房)	8,003.01	8,003.01	2002	100%
金桥智造金京园 (T68 通用厂房)	51,752.02	51,752.02	2005	100%
金桥智造金滇园 (T48 通用厂房)	16,373.87	16,373.87	2006	100%
金桥智造金藏园 (T20 通用厂房 1)	20,276.08	20,276.08	1993	100%
金桥智造金藏园 (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%
金桥智造川桥园 (T40B 通用厂房)	34,191.27	34,191.27	2002	100%
金桥智造申江园 (T52 通用厂房)	90,047.49	90,047.49	2002	100%
金桥智造金穗园 (T72 通用厂房)	15,766.21	15,766.21	2004	100%
由度宁桥园 (T12B 通用厂房)	24,712.30	24,712.30	1994	100%
由度申江园 (T34 通用厂房)	22,180.21	22,180.21	2005	100%
T22 仓库	6,154.19	6,154.19	1993	100%
金桥智造秦桥园 (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%
T21 通用厂房	28,162.64	28,162.64	2000	100%
金桥综保 3 号园 (南区关内 T3 通用厂房)	116,618.04	116,618.04	2004	100%

金桥综保6号园(南区关内 T6 通用厂房)	106,130.63	106,130.63	2005	100%
金桥智造川沙园(南区关外 T2-1、2 通用厂房)	9,995.43	9,995.43	2002	100%
金桥智造利枝园(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%
金桥智造创业园(南区关外 T19-A、B 通用厂房)	4,770.07	4,770.07	2002	100%
金桥智造金港园(T30 原诺西厂房)	36,548.82	36,548.82	2017	100%
T32-9(原心华制衣厂房)	17,777.45	17,777.45	2016	100%
<b>小计</b>	<b>876,200.04</b>	<b>877,379.95</b>		
<b>办公楼</b>				
新金桥大厦	35,840.13	38,491.56	1997	100%
新金桥广场的办公楼	11,386.83	15,322.37	2006	100%
碧云公馆的办公楼	8,652.76	33,686.32	2016	100%
Office Park 金海园(OP II 地铁板块项目)的办公楼	96,176.84	157,242.98	2020	100%
啦啦宝都商业综合体项目的办公楼	12,391.00	12,391.00	2020	100%
<b>小计</b>	<b>164,447.56</b>	<b>257,134.23</b>		
<b>研发楼</b>				
Office Park 金湘园(T28 地块由度工坊)	82,289.42	138,683.43	2011	100%
Office Park 总部园(G2 地块)	88,970.42	121,109.45	2009	100%
由度浙桥园(杉达大厦 T17-7)	4,613.29	4,613.29	1993	100%
金领之都	153,292.97	153,292.97	2017	100%
由度申江园(34-06 由度工坊 II 期)	2,141.50	2,536.30	2019	100%
由度金闽园(T36)	94,061.40	128,271.72	2016	100%
由度金港园(31-02 地块工坊 III 期)	25,280.00	34,280.00	2020	100%
<b>小计</b>	<b>450,649.00</b>	<b>582,787.16</b>		
<b>商业</b>				
红枫路商业街	1,490.05	5,418.77	2007	100%
梦家园展示中心	2,059.86	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	3,856.39	3,856.39	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	6,972.38	6,972.38	2014	100%
碧云壹零商铺	3,042.82	3,042.82	2019	100%
碧云公馆的商业	27,681.18	48,375.40	2015	100%
Office Park 金海园（OP II 地铁板块项目）的商业	3,393.11	3,393.11	2020	100%
啦啦宝都商业综合体项目的商场	95,117.00	134,411.00	2020	100%
<b>小计</b>	<b>230,474.43</b>	<b>304,655.69</b>		
酒店				
新金桥广场的酒店	21,975.16	21,975.16	2006	100%
<b>小计</b>	<b>21,975.16</b>	<b>21,975.16</b>		
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%
<b>小计</b>	<b>108,051.94</b>	<b>108,051.94</b>		
<b>合计</b>	<b>2,274,297.43</b>	<b>2,633,428.41</b>		

1、 导致暂停上市的原因

适用 不适用

2、 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

3、 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》第五项第 44 项

4、 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

5、 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。