

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	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
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18号楼3楼
电子信箱	jqir@shpdjq.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	27,805,600,018.08	24,604,970,339.26	13.01
归属于上市公司股东的净资产	9,981,769,264.90	9,925,466,587.94	0.57
	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	674,685,973.97	-686,951,803.93	

营业收入	2,008,072,537.88	1,427,343,004.38	40.69
归属于上市公司股东的净利润	545,905,325.66	444,542,563.08	22.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	537,756,522.38	437,533,340.49	22.91
加权平均净资产收益率(%)	5.42	4.81	增加0.61个百分点
基本每股收益(元/股)	0.4864	0.3961	22.80
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)				64,420		
截止报告期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	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	国有法人	49.37	554,081,457	0	无	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	4.89	54,994,568	0	未知	
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	3.54	39,773,140	0	未知	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.84	9,437,457	0	未知	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.72	8,070,900	0	未知	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.55	6,141,994	0	未知	
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外法人	0.45	4,999,931	0	未知	
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	境外法人	0.43	4,882,981	0	未知	
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	境外法人	0.42	4,761,133	0	未知	
华润深国投信托有限公司-民生高毅晓峰稳进单一资金	其他	0.37	4,106,229	0	未知	

信托					
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 年公司债券	13 金桥债	122338.SH	2014 年 11 月 17 日	2022 年 11 月 17 日	119,019.9	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	63.3	58.7
	本报告期 (1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1,006,025,789	812,453,005

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

2020 年上半年,公司在董事会的领导下,面对新冠疫情主动作为,一手抓防疫,一手抓发展,以最严措施落实各项重点工作,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。公司上半年各项经营管理指标基本完成,总体上实现了时间过半、任务过半,为达成 2020 年全年目标打下坚实基础。

1、主要指标完成情况

今年以来,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。上半年公司实现营业收入约 20 亿元,同比增长约 40.69%;资产总额约 278 亿元。

上半年现金总收入 37.28 亿元,含经营性现金收入 36.81 亿元。其中,租赁收入受疫情影响,

较去年同期下降 20%。新金桥广场公司受疫情冲击较大，经营收入较去年同期下降 33%。2020 年 4 月，S11 地块碧云尊邸第一批预售房源 160 套开盘预售，供不应求，很快全部售罄，现金收入达到 25.49 亿元。临港碧云壹零第四批现房房源 51 套也在 4 月出售，现金收入达到 1.95 亿元。

上半年现金总支出 43.48 亿元，其中开发建设支出 5.89 亿元，税金支出 21.79 亿元。

2、面对新冠疫情，各物业出租率基本持平，服务式公寓出现下滑

公司持有的各类经营性物业约 235 万 m^2 ，总体出租率 81.87%（不含服务式公寓），与 2020 年一季度及 2019 年同期相比基本持平。其中，厂房出租率 72.64%，住宅出租率 91.42%，研发楼出租率 69.63%，办公楼出租率 78.05%，商业出租率 90.01%。服务式公寓出租率 43.96%，受疫情冲击较大。

3、全面提升招商引资力度，实现 5G 产业逆势飞扬

一是紧抓 5G 和新基建建设机遇，全力打造 5G 品牌园区。3 月 12 日，上海首个 5G 全覆盖、提供完整 5G 产研条件的创新园——金桥 5G 产业生态园正式揭牌，成为上海市 26 个产业园中唯一以 5G 为特色的园区，也是全市唯一的全场景、沉浸式的 5G 应用深度实践区。由度金阁园作为其核心园，出租+预租率已近 80%，在疫情期间实现逆势飞扬。原诺基亚厂区在公司 2017 年完成收购后，精准招商，利用老厂房建筑层高和承重的优势，发挥 5G+ 优势，两年便实现满租。

二是南区综保区招商新突破。上半年一批新落户项目集中签约，已经围绕汽车零部件、高端机械制造、关键半导体材料研发和产业化集聚了一批骨干企业，出租率出现起色。

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）4-02 地块由度智谷项目，完成 1 区 3 区大底板施工，2 区 4 区第一道支撑完成；（2）由度工坊 III 期（31-02）项目，完成室内实物量，以及人防验收、防雷/卫生/消防检测、规划测绘等工作，室外绿化、道路铺贴等工作接近收尾；（3）北郊未来产业园新材料创新基地东、南、北区项目，正在办理竣工备案手续；（4）29-04 中移动上海研究院项目，上半年完成项目立项及概念设计国际方案征集。

商办及城市功能配套项目，（1）Office Park II 地铁板块项目（T3-5），正在办理竣工备案手续；（2）碧云尊邸（S11 地块住宅）项目，全力推进室外总体及高层建筑室内装修施工；（3）啦啦宝都商业综合体项目，室内装修、室外总体等施工收尾；（4）17B-06 超高层项目，已完成方案深化设计，工程施工招标按计划进行中。

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^2 内自持地块的梳理及开发建议。

5、落实多重硬核举措，打赢防疫阻击战，运营能力、品牌影响力逐步增强

上半年，公司将疫情防控、能力建设、项目营销作为重点突破，进一步打造城市开发与运营全产业链的集成服务能力。

一是以最严措施落实疫情防控部署。公司面对产业园区、碧云国际社区、服务式公寓内覆盖范围广、区域人员多、人员流动大的服务对象（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），快速建设疫情防控系统和“挂图作战”战疫图，组织工作小组、党员突击队、志愿者进行全面排摸，对每个地块、楼栋、企业实现网格化精细管控，使得疫情防治更快、更细、更准，也是对公司运营能力的一次磨砺。

二是积极落实中小企业租金减免，与客户共渡难关，帮助他们复工复产。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免收 2020 年 2、3 月份租金，在关键时刻体现了国有上市公司的担当。

三是“碧云”品牌重点项目销售取得佳绩。面对疫情冲击，S11 地块碧云尊邸、临港碧云壹零在 4 月同期开盘。公司积极应对，迎难而上。碧云尊邸项目 1 期 160 套房源开盘，很快全部售

罄。碧云壹零项目第4期现房房源去化率达94%，1-3期房源全部清盘。

6、全力推动浦东智能制造产业投资基金的组建工作

上半年，由公司和中车集团、市科创投集团共同组成的基金团队基本到位，积极开展人员招聘、基本制度、预算等方面的工作；同时，持续完善投资项目数据库，已累计储备一批智能制造领域的拟投项目。7月初，盛盎基金管理公司取得营业执照，标志着智能制造子基金迈出了关键的一步。

下半年重点任务和工作要求：

下半年，公司将紧紧围绕年度经营工作计划，强招商、保品质、优服务、聚合力，努力完成好各项任务和财务收支预算。

1、适应挑战，全力以赴完成全年收入预算

2020年公司收入预算各项合计71.78亿元，上半年完成37.28亿元。下半年经营性收入力保34.5亿元。

2、创新方法，全力以赴推进重点项目招商

做好战略招商、精准招商，强化产业链招商。围绕5G+未来车、智能造、大视讯主导产业，全力做实做强5G产业生态园，推动无人驾驶、智能网联汽车等产业在金桥的快速发展。

3、加强资源储备，拓展可持续发展空间

做好资源“外拓”，根据浦东发展布局积极介入重点区域开发，持续关注浦东区域内优质商品住宅、产业用地，适时拓展优质发展空间。

4、打好根基，全力以赴确保工程质量和进度

一是抓好新项目进度。17B-06超高层项目，力争开工；29-04中移动上海研究院项目力争年内取得规划许可证；S11-2地块绿化项目，年内取得施工许可证、开始施工。二是抓好在建项目推进实施。Office Park II项目，力争完成竣工验收备案、取得预售许可证、实现开园；碧云尊邸项目完成所有实物量，完成专项验收；啦啦宝都商业综合体办理质监验收，完成竣工备案，形成办公楼营销方案；北郊未来产业园核心区I期，力争完成竣工备案、交付运营，正式开园。

5、加强谋划，切切实实找准转型路径

一是形成公司“十四五”发展战略，对标国际一流城市运营商，明确公司未来五年的战略定位、发展目标与举措。二是做好重点业务板块谋划，按照“做强本部、做大子公司、做实新兴业务”的战略构想，全面加快智能制造基金组建，优化产业投资板块，力争完成基金管理人登记、基金备案，年内完成1-2个项目投资；研究市场化输出“碧云”品牌、做大物业管理板块的可行性与路径。

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

财政部于2017年7月修订了《企业会计准则第14号——收入》。本公司自2020年1月1日起施行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于2020年1月1日对财务报表进行了相应的调整。本公司执行该准则后，对2020年年初留存收益不产生重大影响，对2020年度本公司利润表项目不产生重大影响。

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