

上海金橋出口加工區開發股份有限公司

公司代碼：600639、900911

公司簡稱：浦東金橋、金橋 B 股

上海金橋出口加工區開發股份有限公司 2020 年半年度報告摘要

一、重要提示

1. 本半年度報告摘要來自半年度報告全文，為全面瞭解本公司的經營成果、財務狀況及未來發展規劃，投資者應當到上海證券交易所網站等中國證監會指定媒體上仔細閱讀半年度報告全文。
2. 本公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證半年度報告內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、误导性陈述或重大遗漏，並承擔個別和連帶的法律责任。
3. 公司全體董事出席董事會會議。
4. 本半年度報告未經審計。
5. 經董事會審議的報告期利潤分配预案或公積金轉增股本预案無。

二、公司基本情况

2.1 公司簡介

公司股票簡况				
股票種類	股票上市交易所	股票簡稱	股票代碼	變更前股票簡稱
A股	上海證券交易所	浦東金橋	600639	不適用
B股	上海證券交易所	金橋 B 股	900911	不適用
聯繫人和聯繫方式				
姓名	董事會秘書			
	嚴少雲			
電話	021-50307702			
辦公地址	上海浦東新區新金橋路 27 號 18 號樓 3 樓			
電子信箱	jir@shjpdq.com			

2.2 公司主要財務數據

	本報告期末	上年末	本報告期末比上年末增減 (%)	
			本報告期(1-6月)	上年同期
總資產	27,805,600,018.08	24,604,970,339.26		13.01
歸屬於上市公司股東的淨資產	9,981,769,264.90	9,925,466,587.94		0.57
	本報告期(1-6月)	上年同期	本報告期比上年同期增減 (%)	
經營活動產生的現金流量淨額	674,685,973.97	-686,951,803.93		
營業收入	2,008,072,537.88	1,427,343,004.38		40.69
歸屬於上市公司股東的淨利潤	545,905,325.66	444,542,563.08		22.80
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	537,756,522.38	437,533,340.49		22.91
加權平均淨資產收益率 (%)	5.42	4.81		增加 0.61 個百分點
基本每股收益 (元/股)	0.4864	0.3961		22.80
稀釋每股收益 (元/股)	-	-		-

2.3 前十名股東持股情況表

單位：股					
截止報告期末股東總數 (戶)	64,420				
截止報告期末表決權恢復的優先股股東總數 (戶)	-				
前 10 名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例 (%)	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結的股份數量
上海金橋 (集團) 有限公司	國有法人	49.37	554,081,457	0	無
中國證券金融股份有限公司	證券公司	4.89	54,994,568	0	未知
上海國際集團資產管理有限公司	國有法人	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
中央匯金資產管理有限公司	國有法人	0.72	8,070,900	0	未知
香港中央結算有限公司	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
華源深國投信託有限公司-民生高毅新橋進軍一號信託	其他	0.37	4,106,229	0	未知
上述股東關聯關係或一致行動的說明	公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或一致行動				
表決權恢復的優先股股東及持股數的說明	不適用				

2.4 截止報告期末的優先股股東總數、前十名優先股股東情況表

□適用 √不適用

2.5 控股股東或實際控制人變更情況

□適用 √不適用

2.6 未到期及逾期未付公司債情況

√適用 □不適用

債券名稱		簡稱	代碼	發行日	到期日	債券餘額	利率 (%)
上海金橋出口加工區開發股份有限公司 2013 年公司債券		13 金橋債	122338.SH	2014 年 11 月 17 日	2022 年 11 月 17 日	119,019.9	5.00

反映發行人償債能力的指標：
√適用 □不適用

主要指標	本報告期末	上年度末
資產負債率	63.3	58.7
	本報告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍數	1,006,025,789	812,453,005

關於逾期債項的說明

□適用 √不適用

三、經營情況討論與分析

3.1 經營情況的討論與分析

2020 年上半，公司在董事會的領導下，面對新冠疫情主動作為，一手抓防疫，一手抓發展，以最嚴措施落實各項重點工作，全力投入區域開發建設，成功打贏防疫阻擊戰和經濟保衛戰。公司上半年各項經營管理指標基本完成，總體上實現了時間過半、任務過半，為達成 2020 年全年目標打下堅實基礎。

- 1、主要指標完成情況
今年以來，面對新冠疫情和經濟下澆重壓力，公司主動應對、積極作為，努力推動公司經營平穩發展。上半年公司實現營業收入約 20 億元，同比增長約 40.69%；資產總額約 278 億元。
上半年現金總收入 37.28 億元，含經營性現金收入 36.81 億元。其中，租賃收入受疫情影响，較去年同期下降 20%。新金橋廣場公司受疫情衝擊較大，經營收入較去年同期下降 33%。2020 年 4 月，S11 地塊碧雲雲亭第一、二、三、四、五幢 160 套期滿售罄，供不應求，很快全部售罄，現金收入達到 25.49 億元。臨港碧雲雲亭第四批現房房源 51 套在 4 月出售，現金收入達到 1.05 億元。
上半年現金總支出 43.48 億元，其中開發建設支出 5.89 億元，現金支出 21.79 億元。
- 2、面對新冠疫情，各物業出租率基本持平，服務式公寓出現下滑
公司持有的各類經營性物業均 235 萬㎡，總體出租率 81.87%（不含服務式公寓），與 2020 年一季度及 2019 年同期相比基本持平。其中，廠房出租率 72.64%，住宅出租率 91.42%，服務式公寓出租率 69.63%，辦公樓出租率 78.05%，商業出租率 90.01%。服務式公寓出租率 43.96%，受疫情衝擊較大。
- 3、全面提升招商引力度，實現 5G 產業逆勢崛起
一是緊抓 5G 和新基建建設機遇，全力打造 5G 品牌園區。3 月 12 日，上海首個 5G 全覆蓋、提供完整 5G 產業條件的創新園——金橋 5G 產業生態園正式揭牌，成為上海市 26 個產業園中唯一以 5G 為特色的園區，也是全市唯一的全場景、沉浸式的 5G 應用深度實踐區。由度金園園作為其核心園，出租、預租率已近 80%，在疫期間實現逆勢飛揚，預設亞太區總公司在公司 2017 年完成收購後，精準招商，利用老廠房建築高和承重的優勢，發揮 5G + 優勢，兩年便實現滿租。
二是南匯綜合保區招商新突破。上半年一批新落戶項目集中簽約，已圍繞汽車零部件、高端機械製造、關鍵半導體材料研發和產業化集聚了一批新幹企業，出租率出現起色。
4、全力推進區域開發建設，積極打造高品質新城區
2020 年是浦東新區倍增行動、金色中環建設的發力年，公司按照「運營一批、建設一批、儲備一批」的總體思路，全力推動 20 多個工程建設的滾動策劃、開發建設。
產業載體項目：(1) 4-02 地塊由度智谷項目，完成 1 區 3 區大底施工作，2 區 4 區第一道支連貫完成；(2) 由度工廠二期 (31-02) 項目，完成室內實物量，以及人防驗收、防衝、衛生/消防檢測、規劃測繪等工作，室外綠化、道路鋪設等工作接近收尾；(3) 北郊未來產業園新材料創基地東、北、西區項目，正在辦理竣工備案手續；(4) 29-04 中移動上海研究院項目，1 上完成項目立項及概念設計園國際方案徵集。
商務及城市功能載體項目：(1) Office Park II 地塊開發項目 (73-5)，正在辦理竣工備案手續；(2) 碧雲雲亭 S11 地塊住宅項目，全力推進室外總體及高層建築室內裝修施工；(3) 碧雲雲亭商業綜合體項目，室內裝修、室外總體等施工展開；(4) 17B-06 超高层項目，已完成方案深化設計，工程施工招標備案正進行中。
公司深度參與金橋城市副中心規劃編製，高度重視存留用地盤活工作，初步形成核心區 4.5 公里²內自持地塊的梳理及開發建議。
- 5、落實多項硬仗舉措，打贏防疫阻擊戰，運營能力、品牌影響力逐步增強
上半年，公司積極防疫抗擊，能力建設、項目營銷作為重點突破，進一步打造城市開發與運營全產業鏈的集成服務能力。
一是以最嚴措施落實疫情防控部署。公司面對產業園區、碧雲雲亭社區、服務式公寓內覆蓋範圍廣、區域人員多、人員流動大的服務對象（實體企業超過 500 家，商舖近 100 家，住戶超過 1000 戶，服務式公寓住客超過 600 名），快速建設疫情防控系統和「掛牌作戰、戰疫團、組織工作小組、黨員突擊隊、志願者進行全面排摸，對每個園區、樓棟、企業實現精細化精細管控，確保疫情防治更及時、更細、更準，也是對公司運營能力的一次磨礪。
二是積極落實責任小企業減稅免稅，與客戶共渡難關，幫助他們復工復產。公司主動承擔國有上市公司的社會責任，對符合條件的園區和樓宇實行免稅減稅政策，生產經營活動遇到困難的中小企業免收 2020 年 2、3 月份租金，在關鍵時刻體現了國有上市公司的擔當。
三是「運營、品牌重點項目銷售取得佳績。面對疫情衝擊，S11 地塊碧雲雲亭、臨港碧雲雲亭等 4 月同期開售。公司積極推廣，迎難而上，碧雲雲亭項目 1 期 160 套房源開盤，很快全部售罄，碧雲雲亭項目第 4 期現房源去化率達 94%，1-3 期房源全部清盤。
6、全力推動浦東智能制造產業投資基金的重建工作
上半年，由公司和中環集團、市科創投集團共同組成的基金團隊基本到位，積極開展人員招聘、基本制度、預算等方面的工作，持續完善投資項目數據庫，已累計儲備一批智能制造領域的擬投項目，7 月初，基金基金管理有限公司取得營業執照，標誌著智能制造這筆基金邁出了關鍵的一步。

下半年重點任務和工作要求：

- 下半年，公司將緊鑼密鼓年經度經營工作計劃，強招商、保品質、優服務、聚合力，努力完成好各項任務和財務收支預算。
- 1、適應挑戰，全力以赴完成全年收入預算
2020 年公司收入預算各項合計 71.78 億元，上半年完成 37.28 億元。下半年經營性收入保 34.5 億元。
 - 2、創新方法，全力以赴推進重點項目招商
做好戰略招商和精準招商，強化產業鏈招商。圍繞 5G + 未來車、智能造、大視訊主導產業，全力做實做強 5G 產業生態園，推動無人駕駛、智能聯網汽車等產業在金橋的快速發展。
 - 3、加強資源儲備，拓展可持續發展空間
做好資源「外拓」，根據浦東發展佈局積極介入重點區域開發，持續關注浦東區域內優質商品住宅、產業用地，適時拓展優質發展空間。
 - 4、打好根基，全力以赴確保工程質量和進度
一是抓好新項目進度。17B-06 超高层項目，力爭開工；29-04 中移動上海研究院項目力爭年內取得規劃許可證；S11-2 地塊綠化項目，年內取得施工許可證、開始施工。二是抓好在建項目推進實施。Office Park II 項目，力爭完成竣工驗收備案、取得預售許可證、實現開園；碧雲雲亭項目完成所有實物量，完成專項驗收；碧雲雲亭商業綜合體管理員監驗收、完成竣工備案，形成倒閉營銷方案；北郊未來產業園核心區 1 期，力爭完成竣工備案、交付運營，正式開園。

單位：元					
截止報告期末股東總數 (戶)	64,420				
截止報告期末表決權恢復的優先股股東總數 (戶)	-				
前 10 名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例 (%)	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結的股份數量
上海金橋 (集團) 有限公司	國有法人	49.37	554,081,457	0	無
中國證券金融股份有限公司	證券公司	4.89	54,994,568	0	未知
上海國際集團資產管理有限公司	國有法人	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
中央匯金資產管理有限公司	國有法人	0.72	8,070,900	0	未知
香港中央結算有限公司	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
華源深國投信託有限公司-民生高毅新橋進軍一號信託	其他	0.37	4,106,229	0	未知
上述股東關聯關係或一致行動的說明	公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或一致行動				
表決權恢復的優先股股東及持股數的說明	不適用				

單位：元					
截止報告期末股東總數 (戶)	64,420				
截止報告期末表決權恢復的優先股股東總數 (戶)	-				
前 10 名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例 (%)	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結的股份數量
上海金橋 (集團) 有限公司	國有法人	49.37	554,081,457	0	無
中國證券金融股份有限公司	證券公司	4.89	54,994,568	0	未知
上海國際集團資產管理有限公司	國有法人	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
中央匯金資產管理有限公司	國有法人	0.72	8,070,900	0	未知
香港中央結算有限公司	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
華源深國投信託有限公司-民生高毅新橋進軍一號信託	其他	0.37	4,106,229	0	未知
上述股東關聯關係或一致行動的說明	公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或一致行動				
表決權恢復的優先股股東及持股數的說明	不適用				

單位：元					
截止報告期末股東總數 (戶)	64,420				
截止報告期末表決權恢復的優先股股東總數 (戶)	-				
前 10 名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例 (%)	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結的股份數量
上海金橋 (集團) 有限公司	國有法人	49.37	554,081,457	0	無
中國證券金融股份有限公司	證券公司	4.89	54,994,568	0	未知
上海國際集團資產管理有限公司	國有法人	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
中央匯金資產管理有限公司	國有法人	0.72	8,070,900	0	未知
香港中央結算有限公司	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
華源深國投信託有限公司-民生高毅新橋進軍一號信託	其他	0.37	4,106,229	0	未知
上述股東關聯關係或一致行動的說明	公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或一致行動				
表決權恢復的優先股股東及持股數的說明	不適用				

單位：元					
截止報告期末股東總數 (戶)	64,420				
截止報告期末表決權恢復的優先股股東總數 (戶)	-				
前 10 名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例 (%)	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結的股份數量
上海金橋 (集團) 有限公司	國有法人	49.37	554,081,457	0	無
中國證券金融股份有限公司	證券公司	4.89	54,994,568	0	未知
上海國際集團資產管理有限公司	國有法人	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
中央匯金資產管理有限公司	國有法人	0.72	8,070,900	0	未知
香港中央結算有限公司	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
華源深國投信託有限公司-民生高毅新橋進軍一號信託	其他	0.37	4,106,229	0	未知
上述股東關聯關係或一致行動的說明	公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或一致行動				
表決權恢復的優先股股東及持股數的說明	不適用				

單位：元					
截止報告期末股東總數 (戶)	64,420				
截止報告期末表決權恢復的優先股股東總數 (戶)	-				
前 10 名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例 (%)	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結的股份數量
上海金橋 (集團) 有限公司	國有法人	49.37	554,081,457	0	無
中國證券金融股份有限公司	證券公司	4.89	54,994,568	0	未知
上海國際集團資產管理有限公司	國有法人	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
中央匯金資產管理有限公司	國有法人	0.72	8,070,900	0	未知
香港中央結算有限公司	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
華源深國投信託有限公司-民生高毅新橋進軍一號信託	其他	0.37	4,106,229	0	未知
上述股東關聯關係或一致行動的說明	公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或一致行動				
表決權恢復的優先股股東及持股數的說明	不適用				

單位：元					
截止報告期末股東總數 (戶)	64,420				
截止報告期末表決權恢復的優先股股東總數 (戶)	-				
前 10 名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例 (%)	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結的股份數量
上海金橋 (集團) 有限公司	國有法人	49.37	554,081,457	0	無
中國證券金融股份有限公司	證券公司	4.89	54,994,568	0	未知
上海國際集團資產管理有限公司	國有法人	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
中央匯金資產管理有限公司	國有法人	0.72	8,070,900	0	未知
香港中央結算有限公司	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
華源深國投信託有限公司-民生高毅新橋進軍一號信託	其他	0.37	4,106,229	0	未知
上述股東關聯關係或一致行動的說明	公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或一致行動				
表決權恢復的優先股股東及持股數的說明	不適用				

單位：元					
截止報告期末股東總數 (戶)	64,420				
截止報告期末表決權恢復的優先股股東總數 (戶)	-				
前 10 名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例 (%)	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結的股份數量
上海金橋 (集團) 有限公司	國有法人	49.37	554,081,457	0	無
中國證券金融股份有限公司	證券公司	4.89	54,994,568		