

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 公司全体在任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	
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	
电话	021-50307702	
办公地址	上海浦东新区新金桥路27号10号楼2楼	
电子信箱	jqir@58991818.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	20,306,799,647.05	20,484,594,065.80	-0.87
归属于上市公司股东的净资产	8,449,066,972.86	8,939,278,893.35	-5.48
	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	-633,568,127.97	-59,541,723.79	不适用

营业收入	878,638,488.10	806,860,271.84	8.90
归属于上市公司股东的净利润	400,062,076.78	370,883,067.75	7.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	396,433,051.83	368,607,672.75	7.55
加权平均净资产收益率(%)	4.60	4.24	增加0.36个百分点
基本每股收益(元/股)	0.3564	0.3304	7.87
稀释每股收益(元/股)	不适用	-	-

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)		72,112				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0				
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	国家	49.37	554,081,457	147,070,416	无	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	4.90	54,994,568		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		未知	
Golden China Master Fund	未知	1.10	12,304,248		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		未知	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	未知	0.69	7,788,185		未知	
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	未知	0.45	4,999,931		未知	
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	未知	0.44	4,934,243		未知	
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	未知	0.43	4,862,437		未知	
NOMURA SINGAPORE LIMITED	未知	0.34	3,836,797		未知	
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			无			

的说明

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	2014 年 11 月 17 日	2022 年 11 月 17 日	120,000	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	57.2	55.2
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	7.5	7.1

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

2018 年上半年,公司在党委会和董事会的领导下,以“强功能、重招商、保品质、优服务”为重点,以打响上海“四大品牌”为目标,充分发挥园区开发主力军的作用,切实把握浦东新区“四高”战略的核心要义,强化担当、狠抓落实、善作善成,确保高质量完成全年目标任务。

面对严峻的宏观经济环境和房地产调控政策,公司经营依然保持了稳健发展态势,基本完成了年初设定的各项预算指标,继续稳步上升。报告期实现营业收入 8.79 亿元,同比增长 8.90%;实现净利润约 4 亿元,同比增长 7.87%。经营性收入现金流入 10.68 亿,其中租金收入 7.00 亿元、销售收入 0.98 亿元、酒店公寓收入 0.78 亿元。

1、各物业出租率继续保持较高水平

2018 年上半年,公司各项目均良好完成年初确定的出租率指标,所有物业总体出租率 80.74% (不含酒店),其中厂房出租率 73.39%,住宅出租率 96.9%,研发楼出租率 70.58%,办公楼出租

率 86.48%，商业出租率 87.67%；酒店出租率 74%。

2、更加注重产业招商

作为园区开发上市公司，招商引资、市场营销能力是我们的核心竞争力，也是公司赖以生存的根本能力。上半年，公司重招商意识显著增强，取得了良好效果。一是招商项目量质并举。在上半年召开的 2018 金桥开发区招商推介会上，有 20 个企业参加“金钥匙”颁发活动，其中 10 家为公司引进项目，占据半壁江山，在业内具有较强领先优势。二是招商队伍持续强化。上半年对标市场，逐步建立起一支约 20 人的产业招商队伍，形成了市场、销售、商务和客服四位一体的招商架构，为客户提供全面、高效的服务，全面对接公司持有的约 150 万平方米产业资源。三是招商机制日益完善。上半年，公司定期召开市场营销会议，统一市场策略，共享招商信息，明确职责分工，实现物业和产业全覆盖。努力组建市场化的产业营销团队，试点实施市场化激励体系。

3、更加注重品牌宣传

公司在对外宣传上走出了坚实的一步，更加体现了作为国有平台公司的定位与担当。一是宣传渠道的全覆盖。开通了“浦东金桥”微信公众号，并基本保持每周一次更新的频率；公司外网完成改版上线，成为公司经营管理、产业招商、对外展示和信息披露的重要平台；媒体宣传也取得突破，科技日报、第一财经、东方财经实现了连续多期报道。这些立体式、组合式的宣传报道、对外推介，有利宣传了金桥开发区与公司取得的成绩，取得了较好的社会反响。二是宣传载体逐步完善。目前公司全力推动宣传片、招商产品目录、产品手册及宣传 PPT 等策划工作，将对公司、产品形成针对性的集中推广。

4、更加注重精细管理

公司围绕“保品质”抓细节、抓落实，体现了管理的精细化和专业化。一是继续以 ISO 贯标为抓手，对 ISO 体系进行持续改进。二是完成了所有不动产梳理工作，对公司系统持有的各类经营性物业、土地、在建工程等各类资产进行全面梳理、摸底，实现了资产建库工作。三是完成了 2018-2020 年三年物业定价报告，本着“严控增效”的原则，强化了刚性价格约束、物业范围的全覆盖，给出了合理的指导价格和增幅建议，作为后续“一房一价”定价工作的重要价格依据，对于规范运营管理、提升经营效益具有重要的指导性意义。

5、更加注重战略转型

面对严格的监管要求，公司按照“地产+”的构想，立足未来 3-5 年发展，做了一些有意义的探索和研究，形成了较为明晰的思路。一是产业投资方面，主动加强与国际集团、上海科创集团、浦东科创集团等投资主体的对接，探讨构建金桥开发区主导产业基金的可行性，并形成相关方案；与区国资委主动沟通，形成关于主业认定的专项请示，力争从房地产一业为主转型为“城区开发、运营服务和产业投资”三轮驱动，利用产业转型升级机遇探索“产业+投资”、“产业+基金”的运作模式。二是地产基金方面，结合北郊公司的可持续发展，就设立“上海北郊未来产业园创新发展基金”进行了有益的探索，力争打造以宝山区政府、上海市经信委为背景，相关各方共同出资的北郊基金。三是品牌输出方面，服务式公寓团队就承接其长租公寓业务开展了相关工作，为公司输出服务、输出品牌迈出了第一步。

6、重点工程项目有序推进

上半年，公司上下共同努力，大部分重点工程项目按年度目标节点推进，基本达到进度要求。

OFFICE PARK II 地铁板块项目（T3-5）基本完成外立面装饰工程；由度工坊 II 期完成外立面装饰施工，进入景观施工阶段；由度工坊 III 期桩基施工按计划推进；由度工坊 V 期（4-02 地块）完成方案深化设计及相关委办的方案征询；碧云尊邸住宅项目（S11 地块）主体结构施工完成 60%，地下室结构完成 70%，基坑开挖 80%；啦啦宝都商业综合体项目完成地下室结构施工和地上一层结构外架搭设；北郊未来产业园核心区 I 期（183 亩）项目建设稳步推进，上半年取得施工许可证，目前已完成地下室结构约 90%，地上部分结构约 15%。

下半年重点工作

1、适应挑战，全力以赴确保全年收入达成

临港碧云壹零项目，要积极作好市、区两级主管部门的沟通协调，争取政策支持，提前作好预案，抓紧取得第三批预售许可证，力争10月能顺利开盘；同时，加强市场营销、积极储备客户，推动剩余房源稳步去化，确保全年完成5亿元的销售指标。积极推动金科路绿带征收土地交付工作，确保6000万元收入指标顺利完成。做好应收账款催讨工作，确保资金回笼；租赁方面，对照年度目标，层层分解，确保完成年度15.17亿元的租赁收入指标。

2、创新方法，全力以赴推进重点项目招商

下半年招商工作要根据新形势，确定新目标、新要求。要进一步聚焦“3+1”主导产业，围绕园区转型发展的目标，加快项目引进，重点聚焦新项目引进。

加大南区招商力度。与海关等部门加强沟通，创新与改进监管方式，深入研究关内的功能定位、产业特点、目标客户，形成新的招商策略，实现南区招商突破。

推进招商宣传推广。10月举办公司招商推介大会，实现一批产业加速器签约、一批基地挂牌、一批项目落地；针对金融科技产业园、OFFICE PARK II，举办至少两次产品推介会。

3、打好根基，全力以赴确保工程质量和进度

下半年要围绕开发区转型发展要求，抓住续建和新开工的项目，依托产业基础、资源禀赋，加快产业载体和配套建设，加快产城融合，为开发区和公司自身经营打好基础。

推进产业载体功能建设。OFFICE PARK II地块板块项目确保年底完成质监验收和专项验收，由度工坊II期项目确保年底完成备案验收、物业交付；由度工坊III期年底主体结构完成70%；北郊未来产业园核心区一期项目年底要求结构封顶、外立面完成50%。

加快城市功能项目。按计划节点推进碧云尊邸项目建设，年底要求高层结构主体封顶、二结构完成50%、多层二结构完成80%；啦啦宝都项目年底要求完成结构封顶、外立面初装饰完成50%。

做好项目前期工作。重点做好4-02地块新建项目，确保年底取得规划许可证；启动T17地块的概念方案征集，力争年底前完成规划调整的审批程序。

4、加强土地管理，拓展可持续发展空间

土地规划和管理要主动作为，持续改进，加大力度管好、用好、储备好土地资源。一是配合做好规划编制。持续推动17街坊的城市更新规划调整，力争在三季度取得规划批复；配合政府相关部门推动金桥城市副中心规划编制工作；对公司的土地资源进行梳理，结合城市副中心单元规划编制进行专题规划研究。二是加大土地整治力度。金科路绿带征收事项，争取在7月底完成新金桥路以北区域交地工作，三季度完成新金桥路以南区域移交工作；配合管委会协调唐陆路拆违及综合整治工作。三是加强土地日常管理。增强土地巡查管理，定期加强巡查监督，防止现有土地出现二次动迁、重复投资、违章搭建、乱倒渣土等新问题。

5、加强谋划，切切实实找准转型路径

下半年，要在公司转型路径上形成有针对性的突破。关于主业认定的请示要尽快上报国资委，明确主业范围；产业投资方面，进一步优化投资方案，可采取双GP方式联合新区国资母基金和社会投资主体搭建产业基金，或联合兄弟国企成立产业投资公司；针对北郊未来产业园，加强与市经信委、宝山区和社会资本的对接，形成可落地的操作方案；针对“优服务”课题，尽快形成专题调研报告，切实找准发展路径，力争打响“碧云花园”、“碧云服务公寓”等知名品牌，树立区域高端形象、实现规模化品牌输出。

6、敢于担当，扎扎实实做好内部管理

练好内功，强化管理，持续改进和提高综合竞争力是公司自身发展的需要。

一是加强成本管控。第一，拟建项目要加强目标成本的预控性，尽量要先期介入，确保限额设计；第二，要规范成本归集流程，如设计变更、技术核定、签证等；第三，要加强成本动态管理工作，在建工程各项目总包合同重计量工作应加快督促完成；第四，主要项目应做好目标成本

动态调整，客观反映项目成本情况。

二是强化安全生产管理。公司系统都要以制度为抓手，进一步加强工程项目、运营物业的安全检查，落实责任制，及时督促整改抽查中发现的安全隐患，确保各项目处于平稳、可控状态。切实做好国庆、春节、进口博览会等重大节日活动期间的安全保障工作。

三是加强供应商管理。规范第三方合作伙伴管理，理顺公司、物业服务企业与供应商的关系，提高支付款项的及时性，确保工程质量。加强供应商的考察、评议与动态评估，进一步充实、优化供应商库，扩大公司选择面，尽量避免单一供应商方式。

四是加强人力资源管理。在对产业营销团队建设与激励方案实施的基础上，进一步推动内部营销组织能力提升，探索公司市场营销一体化运作模式。推动子公司职能架构的优化调整，进一步优化人力资源配置。

五是做好市场营销与宣传工作。碧云国际社区要组织开展一系列品牌化、持续化活动，确保每月一次大型活动，进一步提升碧云文化氛围，同时要在活动中尽量凸显金桥高科技产业特色。梳理租赁物业的VIP客户清单，下半年要组织一次专项答谢会，进一步提升客户满意度、增强客户黏性。要尽快完成公司宣传片、宣传手册、产品目录的制作，充分发挥微信公众号、公司外网的宣传阵地作用，形成全方位、立体化的宣传态势。

六是做好投融资与税务筹划工作。投融资方面，密切关注资金市场动态，积极筹措资金，保证公司项目建设、日常运营所需的资金，保证年末长期借款余额占总借款额的比例不低于50%。税务筹划方面，进一步清理公司历年销售项目，梳理成片开发土地成本，为土地增值税合理清算创造条件。

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

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