

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

### 2015 年年度报告摘要

#### 一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 德勤华永会计师事务所（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。

#### 1.5 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       | 50307702          |        |
| 传真       | 50301533          |        |
| 电子信箱     | jqir@58991818.com |        |

- 1.6 公司 2015 年度利润分配预案为：按 2015 年末总股本 1,122,412,893 股为分配基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.40 元（含税），总计分配 15,714 万元；无公积金转增股本方案。

## 二 报告期主要业务或产品简介

(一) 主要业务及经营模式 公司主要从事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、商业配套的投资建设,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,包括房地产租赁、房地产销售和服务式公寓租赁等。 公司采取租售结合、以租为主的经营模式,对于碧云别墅、碧云公寓、Office Park 等优质物业采取长期持有、长期租赁的经营策略;对于部分厂房、研发物业采用适当出售的经营策略,以引进符合园区发展需要的新兴产业集聚。

(二) 行业情况说明 公司重点关注了产业地产及传统房地产行业的发展情况。

1、产业地产领域。随着中国城镇化进程和产业发展升级诉求的加剧,产业地产越来越被地方政府和市场化企业所重视,并逐渐被资本市场重新认知和估值。产业地产的资本化、金融化趋势加快,行业内部和跨界的合纵连横愈演愈烈,对存量资产的整合争夺,对孵化众创的灵活利用,对智慧互联的不断深化,对平台圈层的构建成型,对轻重平衡的认知实践,让产业地产呈现出与以往房地产领域迥然不同的崭新道路。

2、传统房地产领域。主要显示出四大特点: 一是随着房地产行业进入“白银”时代,地产商高速增长、快速扩张的态势发生改变,房企正在重塑企业核心竞争力,向产业链的两端延伸,如存量房更新改造、分时租赁、社区智能化、社区医疗和养老服务等。 二是房地产行业走出高速增长态势,并购重组成为趋势,粗放运营的企业逐步被淘汰,行业进入到精细化管理阶段。据申银万国统计数据,2007-2014 年间共发生 5987 起并购事件,其中仅 2013、2014 两年间共发生并购 2544 起,占比高达 42.5%。 三是房企自主变革,跨界转型兴起。据申银万国统计数据,申万一级行业中 142 家房企,其中涉及跨界转型的超过 41 家,占比 29%。 四是房地产的金融属性增强,地产企业与房地产金融的结合更加紧密,国内房地产企业经历了从住宅销售,转型到商业地产的租售并举,到转型基金模式,以及当前的 REITs 探索。

## 三 会计数据和财务指标摘要

单位:元 币种:人民币

|                        | 2015年             | 2014年             | 本年比上年<br>增减(%) | 2013年             |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产                    | 17,701,660,774.79 | 12,415,769,749.07 | 42.57          | 10,306,630,111.12 |
| 营业收入                   | 1,499,644,056.47  | 1,914,250,968.31  | -21.66         | 1,428,656,542.55  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 471,519,471.64    | 429,733,758.66    | 9.72           | 427,284,537.52    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 460,128,531.89    | 412,284,321.21    | 11.60          | 369,700,241.98    |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 9,098,427,562.50  | 5,811,179,753.23  | 56.57          | 4,616,827,825.97  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -1,876,590,375.66 | 288,762,333.83    | -749.87        | 209,099,455.94    |
| 期末总股本                  | 1,122,412,893.00  | 928,825,040.00    | 20.84          | 928,825,040.00    |

|                      |        |        |                |        |
|----------------------|--------|--------|----------------|--------|
| 基本每股收益<br>(元 / 股)    | 0.4706 | 0.4627 | 1.71           | 0.4600 |
| 稀释每股收益<br>(元 / 股)    |        |        |                |        |
| 加权平均净资产<br>收益率 ( % ) | 6.35   | 8.24   | 减少1.89个百<br>分点 | 9.59   |

#### 四 2015 年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

|                         | 第一季度<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 280,464,272.21   | 467,358,778.11   | 391,117,582.43   | 360,703,423.72     |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 61,940,622.08    | 171,154,069.59   | 146,028,207.06   | 92,396,572.91      |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 61,853,576.08    | 168,102,635.69   | 144,479,961.22   | 85,692,358.90      |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -153,704,775.63  | -428,523,917.87  | -19,675,468.03   | -1,274,686,214.13  |

#### 五 股本及股东情况

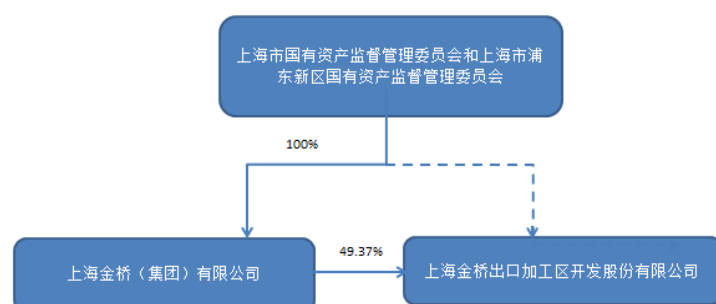
##### 5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

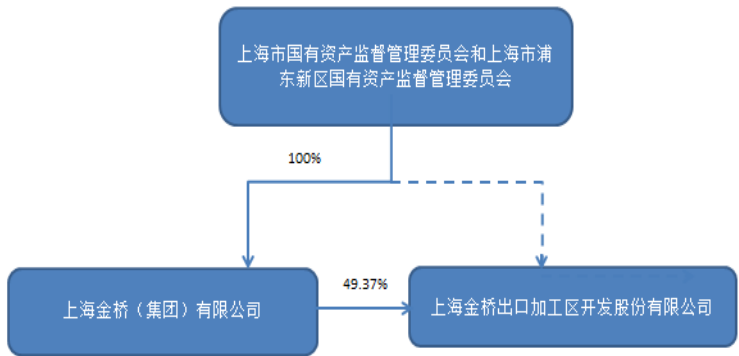
| 截止报告期末普通股股东总数（户）             |               |               |           |                      | 86, 579     |    |          |
|------------------------------|---------------|---------------|-----------|----------------------|-------------|----|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）      |               |               |           |                      | 83, 935     |    |          |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）       |               |               |           |                      | 0           |    |          |
| 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） |               |               |           |                      | 0           |    |          |
| 前 10 名股东持股情况                 |               |               |           |                      |             |    |          |
| 股东名称<br>（全称）                 | 报告期内增<br>减    | 期末持股数<br>量    | 比例<br>（%） | 持有有限售<br>条件的股份<br>数量 | 质押或冻结<br>情况 |    | 股东<br>性质 |
|                              |               |               |           |                      | 股份<br>状态    | 数量 |          |
| 上海金桥(集团)有<br>限公司             | 147, 070, 416 | 554, 081, 457 | 49. 37    | 147, 070, 416        | 无           |    | 国家       |
| 上海国际集团资产                     |               | 32, 167, 317  | 2. 87     |                      | 未知          |    | 国有       |

|                                              |                         |            |      |            |    |  |      |
|----------------------------------------------|-------------------------|------------|------|------------|----|--|------|
| 管理有限公司                                       |                         |            |      |            |    |  | 法人   |
| Golden China Master Fund                     | -4,774,366              | 12,304,248 | 1.09 |            | 未知 |  | 境外法人 |
| 上海自贸试验区一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）                    | 10,676,156              | 10,676,156 | 0.95 | 10,676,156 | 未知 |  | 其他   |
| 中央汇金资产管理有限责任公司                               | 8,070,900               | 8,070,900  | 0.72 |            | 未知 |  | 国有法人 |
| NORGES BANK                                  | 1,421,200               | 7,029,998  | 0.63 |            | 未知 |  | 境外法人 |
| GUOTAI JUNAN A SECURITIES (HONGKONG) LIMITED | -2,949,375              | 6,828,358  | 0.61 |            | 未知 |  | 境外法人 |
| 西藏自治区投资有限公司                                  | 5,338,078               | 5,338,078  | 0.48 | 5,338,078  | 未知 |  | 其他   |
| 中信建投基金—华夏银行—盛景定增类2号资产管理计划                    | 5,338,078               | 5,338,078  | 0.48 | 5,338,078  | 未知 |  | 其他   |
| 北京基业华商投资管理有限公司（有限合伙）                         | 5,195,729               | 5,195,729  | 0.46 | 5,195,729  | 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                          | 无                       |            |      |            |    |  |      |

## 5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5.3 公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

单位:股

| 截止报告期末优先股股东总数（户）                             |      |            |          |      |        |         |    |
|----------------------------------------------|------|------------|----------|------|--------|---------|----|
| 年度报告披露日前上一月末的优先股股东总数（户）                      |      |            |          |      |        |         |    |
| 前 10 名优先股股东持股情况                              |      |            |          |      |        |         |    |
| 股东名称                                         | 股东性质 | 报告期内股份增减变动 | 持股比例 (%) | 持股数量 | 所持股份类别 | 质押或冻结情况 |    |
|                                              |      |            |          |      |        | 股份状态    | 数量 |
|                                              |      |            |          |      |        |         |    |
| 前十名优先股股东之间，上述股东与前十名普通股股东之间存在关联关系或属于一致行动人情况说明 |      |            |          |      |        |         |    |

六 管理层讨论与分析

作为一家以投资性房地产出租为主要经营模式的房地产上市公司，首先将报告期内主要在营项目的情况报告如下：

| 在营主要项目一览表       |           |           |           |      |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|------|
| 项目名称            | 地上建筑面积    | 总建筑面积     | 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 | 37,214.00 | 37,214.00 | 2010      | 100% |

|                      |            |            |      |      |
|----------------------|------------|------------|------|------|
| S4 地块碧云花园一期          | 77,543.65  | 80,921.83  | 2002 | 100% |
| S8 地块碧云花园二期          | 43,429.92  | 54,983.00  | 2005 | 100% |
| S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期   | 7,997.00   | 13,645.00  | 2014 | 100% |
| S8DE 地块碧云国际社区人才公寓二期  | 46,423.00  | 47,523.00  | 2014 | 100% |
| S3 地块银杏苑             | 52,534.13  | 56,688.00  | 2014 | 100% |
| S1 服务式公寓             | 40198.93   | 53313.8    | 2014 | 100% |
| 碧云公馆（1 号、2 号楼）纽约大学宿舍 | 14891.34   | 14891.34   | 2015 | 100% |
| 小计                   | 352,801.27 | 391,749.27 |      |      |
| 权益面积小计               | 352,801.27 | 391,749.27 |      |      |
|                      |            |            |      |      |
| 厂房                   |            |            |      |      |
| T17-1、5 通用厂房         | 7,324.50   | 7,324.50   | 1993 | 100% |
| T17-6 通用厂房           | 5,155.61   | 6,335.52   | 1993 | 100% |
| T25 通用厂房（1）          | 35,214.72  | 35,214.72  | 2009 | 100% |
| T25 通用厂房（2）          | 24,093.45  | 24,093.45  | 2014 | 100% |
| T15-1、2、6 通用厂房       | 33,823.04  | 33,823.04  | 1994 | 100% |
| T15-2、4 通用厂房         | 5,871.66   | 5,871.66   | 1994 | 100% |
| T4 通用厂房              | 31,078.23  | 31,078.23  | 2002 | 100% |
| T15-8 通用厂房           | 9,837.01   | 9,837.01   | 1994 | 100% |
| T15-9 通用厂房           | 8,003.01   | 8,003.01   | 2002 | 100% |
| T68 通用厂房             | 51,752.02  | 51,752.02  | 2005 | 100% |
| T48 通用厂房             | 16,373.87  | 16,373.87  | 2006 | 100% |
| T20 通用厂房（1）          | 20,276.08  | 20,276.08  | 1993 | 100% |
| 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% |
| T40B 通用厂房            | 34,191.27  | 34,191.27  | 2002 | 100% |
| T52 通用厂房             | 90,047.49  | 90,047.49  | 2002 | 100% |
| T72 通用厂房             | 15,766.21  | 15,766.21  | 2004 | 100% |
| T12B 通用厂房            | 24,712.30  | 24,712.30  | 1994 | 100% |
| 韩城路仓库                | 17,809.30  | 17,809.30  | 2005 | 100% |
| T34 通用厂房             | 22,180.21  | 22,180.21  | 2005 | 100% |
| T22 仓库               | 6,154.19   | 6,154.19   | 1993 | 100% |
| 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% |
| T29 通用厂房             | 18,344.70  | 18,344.70  | 2000 | 100% |
| T21 通用厂房             | 28,162.64  | 28,162.64  | 2000 | 100% |
| 南区关内 T3 通用厂房         | 116,618.04 | 116,618.04 | 2004 | 100% |
| 南区关内 T6 通用厂          | 106,130.60 | 106,130.60 | 2005 | 100% |

|                               |            |            |      |      |
|-------------------------------|------------|------------|------|------|
| 房                             |            |            |      |      |
| 南区关外 T2-1、2 通用厂房              | 9,995.43   | 9,995.43   | 2002 | 100% |
| 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% |
| 南区关外 T19-A、B 通用厂房             | 4,770.07   | 4,770.07   | 2002 | 100% |
| 小计                            | 856,700.21 | 857,880.12 |      |      |
| 权益面积小计                        | 856,700.21 | 857,880.12 |      |      |
|                               |            |            |      |      |
| 办公楼                           |            |            |      |      |
| 新金桥大厦                         | 35,840.13  | 38,491.56  | 1997 | 100% |
| 新金桥广场的办公楼                     | 11,123.93  | 15,059.47  | 2006 | 100% |
| 小计                            | 46,964.06  | 53,551.03  |      |      |
| 权益面积小计                        | 46,964.06  | 53,551.03  |      |      |
|                               |            |            |      |      |
| 研发楼                           |            |            |      |      |
| T28 地块由度工坊                    | 88,585.17  | 145,128.70 | 2011 | 100% |
| G2 地块 Office Park             | 88,970.42  | 121,109.45 | 2009 | 100% |
| 杉达大厦                          | 4,613.29   | 4,613.29   | 1993 | 100% |
| 小计                            | 182,168.88 | 270,851.44 |      |      |
| 权益面积小计                        | 182,168.88 | 270,851.44 |      |      |
|                               |            |            |      |      |
| 商业                            |            |            |      |      |
| 红枫路商业街                        | 1,490.05   | 5,418.77   | 2007 | 100% |
| 梦家园展示中心                       | 1,847.98   | 2,059.86   | 2007 | 100% |
| 家乐福金桥商场                       | 38,186.77  | 38,186.38  | 2002 | 100% |
| S7 地块体育休闲中心                   | 20,422.02  | 20,422.02  | 2004 | 100% |
| 杨高路以北区域沿街商铺                   | 6,961.64   | 6,961.64   | 1997 | 100% |
| 新金桥广场的商业                      | 5,694.45   | 5,694.45   | 2006 | 100% |
| T17-B1 地块碧云 90 商业中心           | 24,631.45  | 27,917.23  | 2011 | 100% |
| T20 锦艺大厦（美林阁）                 | 10,599.94  | 10,599.94  | 1999 | 100% |
| S1 商铺                         | 7753.24    | 7753.24    |      |      |
| 小计                            | 117,587.54 | 125,013.53 |      |      |
| 权益面积小计                        | 117,587.54 | 125,013.53 |      |      |
|                               |            |            |      |      |
| 酒店                            |            |            |      |      |
| 新金桥广场的酒店                      | 20,400.00  | 20,400.00  | 2006 | 100% |

|                |              |              |      |      |
|----------------|--------------|--------------|------|------|
| 小计             | 20,400.00    | 20,400.00    |      |      |
| 权益面积小计         | 20,400.00    | 20,400.00    |      |      |
|                |              |              |      |      |
| 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% |
| 平和双语学校         | 37,517.00    | 37,517.00    | 1995 | 100% |
| 吴昌硕纪念馆         | 5,295.17     | 5,295.17     | 2014 | 100% |
| T14-1 地块由家人才公寓 | 8,766.15     | 8,766.15     | 1999 | 100% |
| 小计             | 76,066.93    | 76,066.93    |      |      |
| 权益面积小计         | 76,066.93    | 76,066.93    |      |      |
| 合计             | 1,652,688.89 | 1,795,512.32 |      |      |
| 权益面积合计         | 1,652,688.89 | 1,795,512.32 |      |      |

## 七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 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。

本年度合并财务报表范围内子公司详细情况参见附注八“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围无变化。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

上海金桥出口加工区开发股份有限公司  
2016年3月31日