

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经德勤华永会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人张素心、主管会计工作负责人沈荣及会计机构负责人（会计主管人员）陈强华声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	浦东金桥
股票代码	600639
上市交易所	上海证券交易所
股票简称	金桥 B 股
股票代码	900911
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	代燕妮	吴海燕
联系地址	上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼	上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼
电话	50307702	50307770
传真	50301533	50301533
电子信箱	Daiyn@58991818.com	wuhy@58991818.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年 增减（%）	2009 年	
				调整后	调整前
营业总收入	2,086,178,981.63	1,483,422,622.69	40.63	839,705,001.44	
营业利润	675,878,683.74	669,948,456.30	0.89	497,118,084.28	
利润总额	700,222,080.64	705,802,613.88	-0.79	507,971,956.63	
归属于上市公司股东的净利润	452,594,208.17	529,584,610.21	-14.54	360,125,351.74	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	438,280,409.69	448,234,058.30	-2.22	229,696,022.28	
经营活动产生的现金流量净额	-52,869,383.84	-834,023,161.99	93.66	886,496,282.62	
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 年末增减 （%）	2009 年末	
				调整后	调整前
资产总额	8,796,285,677.23	8,422,822,906.23	4.43	7,399,743,057.25	
负债总额	4,330,785,659.71	4,363,911,739.39	-0.76	3,696,990,404.42	
归属于上市公司股东的所有者权益	4,035,830,077.73	3,678,956,832.46	9.70	3,352,385,807.09	
总股本	928,825,040.00	928,825,040.00	0.00	844,386,400.00	

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 （%）	2009 年	
				调整后	调整前
基本每股收益（元 / 股）	0.4873	0.5973	-18.42	0.3877	0.427
稀释每股收益（元 / 股）	0.4873	0.5973	-18.42	0.3877	0.427
用最新股本计算的每股收益（元/股）	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.4719	0.4826	-2.22	0.2473	0.272
加权平均净资产收益率（%）	11.73	15.00	减少 3.27 个百分点	11.14	11.14
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	11.36	12.69	减少 1.33 个百分点	7.11	7.11
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.0569	-0.8979	93.66	0.9544	1.050
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增 减（%）	2009 年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	4.3451	3.9609	9.70	3.6093	3.970
资产负债率（%）	49.23	51.81	减少 2.58 个百分点	49.96	49.96

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	1,030,994.45		-183,262.79	-46,176.70
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	22,843,000.00	其中：财政扶持资金 103 万元，其余 2181.3 万元为张江基金	38,789,000.00	9,314,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			77,376,615.51	182,024,782.13
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	469,402.45		-2,751,579.63	1,586,049.05
少数股东权益影响额	-4,721,894.91		-6,930,909.20	-23,796,734.15
所得税影响额	-5,307,703.51		-24,949,311.98	-38,652,590.87
合计	14,313,798.48		81,350,551.91	130,429,329.46

§ 4 股东持股情况和控制框图

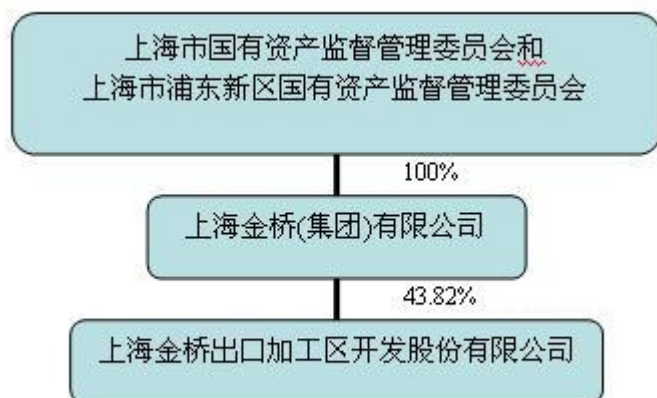
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	85,591 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数			85,180 户
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海金桥(集团)有限公司	国家	43.82	407,011,041	0	无
上海国际信托有限公司	国有法人	3.89	36,099,732	0	无
GUOTAIJUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.95	8,818,886		未知
中国建设银行-海富通风格优势股票型证券投资基金	其他	0.54	5,003,086		未知
中国工商银行-诺安股票证券投资基金	其他	0.53	4,947,512		未知

中国工商银行股份有限公司-中海量化策略股票型证券投资基金	其他	0.47	4,340,395		未知
中国银行-海富通收益增长证券投资基金	其他	0.44	4,056,100		未知
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	0.43	3,956,880		未知
国 际 金 融 — 汇 丰 — TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD	其他	0.39	3,584,943		未知
招商银行股份有限公司-海富通强化回报混合型证券投资基金	其他	0.32	2,977,654		未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
上海金桥(集团)有限公司		407,011,041		人民币普通股	
上海国际信托有限公司		36,099,732		人民币普通股	
GUOTAIJUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED		8,818,886		境内上市外资股	
中国建设银行-海富通风格优势股票型证券投资基金		5,003,086		人民币普通股	
中国工商银行-诺安股票证券投资基金		4,947,512		人民币普通股	
中国工商银行股份有限公司-中海量化策略股票型证券投资基金		4,340,395		人民币普通股	
中国银行-海富通收益增长证券投资基金		4,056,100		人民币普通股	
BOCI SECURITIES LIMITED		3,956,880		境内上市外资股	
国 际 金 融 — 汇 丰 — TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD		3,584,943		人民币普通股	
招商银行股份有限公司-海富通强化回报混合型证券投资基金		2,977,654		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		第一、二大股东之间没有关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人；其他无限售条件股东之间，公司未获悉他们之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。			

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

1、报告期内经营情况回顾

2011 年，公司面对市场环境的变化，积极应对，密切关注经济形势和政策动态，认真分析市场走势，不断提高对政策和市场的应变能力，在经营上以坚持“转方式、调结构”为总体方向，围绕“创新、求变、提升”的主基调，统一思想，坚定信心，实现公司持续和稳健地发展。

2011 年度，公司实现营业收入 208,618 万元，同比增长 40.63%，营业利润 67,588 万元，同比增长 0.89%，归属于股东的净利润 45,259 万元，同比下降 14.54%。加权平均净资产收益率为 11.73%，同比下降 3.27 个百分点。

报告期内公司主要经营业务情况如下：

(1) 积极推进租售业务

公司积极进行产品创新，通过完善区域配套、提高服务质量和服务水平等措施，不断提升碧云国际社区和金桥开发区的品牌。同时，大力引进网络文化产业项目，积极推进重大项目的招商工作，使得公司产品的租售业务保持了良好的势头。

公司及控股子公司原有物业继续保持较好的出租水平，在 2011 年内竣工的物业由度工坊项目（原名：28 号地块研发办公楼项目）和碧云玖零商业中心项目（原名：17 号地块 B1 项目）已开始招租，进展情况良好。

公司实现销售收入 124,214 万元，主要是公司控股子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司（以下简称“金桥房产公司”）的碧云新天地三期住宅项目结算销售收入以及控股子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司（以下简称“金桥联发公司”）的 G3 地块研发办公楼项目结算销售收入。

(2) 稳步有序推进项目建设

公司及控股子公司稳步有序推进各项目建设：碧云国际社区 S1 地块公寓项目基本完成室外总体、硬质景观工程和绿化种植，内部装修施工全面展开；由度工坊完成竣工验收，已落实园区配套；碧云国际社区人才公寓一期项目完成土建施工，室外总体、硬质景观基本完成；碧云国际社区人才公寓二期项目基本完成木结构拼装；碧云别墅·银杏园(原名:S3 地块别墅项目)已完成木结构拼装，会所与商业设施结构封顶；碧云公馆（原名：金杨高层项目）已获规划许可证、施工许可证，总包单位已正式进场，全面开展场地平整以及临水、临电、打桩临时便道的铺设工作；现代产业服务园（II 期）地铁板块项目已完成方案设计并送审，

扩初设计完成过半。

(3) 公司内部管理夯实根基

公司为适应市场发展需要,完成了部分组织架构的调整,使公司在科学决策、专业能力、成本控制等方面得以进一步加强,提高了对市场的应变能力,提升了公司的核心竞争力。工程质量管理方面,整理汇编了 50 个“公司产品细节工艺的处理与标准”,进一步加强了工程建设管理中的事前控制和过程控制,提高了工程项目质量管理水平。工程成本管理方面,进一步完善工程采购有关流程与制度,加强对工程招标代理、投控单位以及工程审价的管理,进一步提高对工程成本的控制水平。

物业管理方面,深化物业管理标准,细化考核要求,加强对物业管理工作的检查与考核,加强了各方面的责任心,提高了公司持有物业的服务管理水平。

信息化工作方面,建立了后台数据库系统,实现公司各类信息资源在系统中共享、各类经营数据的细化。通过信息化系统,既能动态和静态地分析公司运行情况,又能为公司的决策提供有效数据。

内控工作方面,组织开展内控管理培训,营造了良好的内控管理环境。对公司在 2010 年制定的《内部控制手册》进行进一步完善,对公司及其控股子公司的现金和银行存款进行专项检查,对公司内、外审中发现的问题进行整改,对公司已完工的部分重点工程项目进行后评估,对公司主要业务中的租赁合同进行重点抽查,对公司固定资产进行全面检查,并借助公司信息化平台,对公司关键流程进行内控管理,开展对内部控制规范工作的自查与评价工作,为公司在 2012 年全面执行国家五部委下发的《企业内部控制基本规范》打下了基础。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产经营业务	2,046,486,930.62	767,257,044.45	62.51	42.32	51.25	减少 2.21 个百分点
酒店公寓服务业务	39,263,961.61	25,905,388.44	34.02	-13.00	-9.59	减少 2.49 个百分点
合计	2,085,750,892.23	793,162,432.89	61.97	40.63	47.99	减少 1.89 个百分点
分产品						
房地产销售	1,242,137,907.03	441,509,515.83	64.46	90.04	126.85	减少 5.76 个百分点
房地产租赁	804,349,023.59	325,747,528.62	59.50	2.55	4.19	减少 0.64 个百分点
酒店公寓服务	39,263,961.61	25,905,388.44	34.02	-13.00	-9.59	减少 2.49 个百分点
合计	2,085,750,892.23	793,162,432.89	61.97	40.63	47.99	减少 1.89 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海	2,085,750,892.23	40.63

(3) 主要供应商、客户情况

单位:元 币种:人民币

前五名供应商采购金额合计	384,835,023.25	占采购总额比重	51.52%
前五名销售客户销售金额合计	317,714,913.21	占销售总额比重	15.23%

(4) 公司资产负债构成同比发生重大变动分析

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减率 (%)
应收账款	150,498,480.58	14,779,619.89	135,718,860.69	918.28
预付款项	28,285,294.09	14,557,082.51	13,728,211.58	94.31
存货	2,058,323,911.54	2,945,710,162.36	-887,386,250.82	-30.12
长期股权投资	320,760,253.39	148,862,862.38	171,897,391.01	115.47
在建工程	1,467,438,694.86	859,842,480.30	607,596,214.56	70.66
递延所得税资产	98,466,506.00	57,681,767.75	40,784,738.25	70.71
应付账款	364,099,225.93	267,469,768.88	96,629,457.05	36.13
预收款项	46,448,423.52	993,888,899.29	-947,440,475.77	-95.33
应交税费	659,375,094.26	217,472,449.07	441,902,645.19	203.20
其他应付款	728,158,175.97	500,311,372.47	227,846,803.50	45.54
一年内到期的非流动负债	240,000,000.00	106,000,000.00	134,000,000.00	126.42
长期借款	597,260,219.24	386,095,043.00	211,165,176.24	54.69

重大变动主要原因分析：

应收账款：期末比期初增加 135,718,860.69 元，增加比例为 918.28%，增加的原因主要是：子公司金桥联发公司本期新增应收 G3 地块研发办公楼项目房产款所致。

预付款项：期末比期初增加 13,728,211.58 元，增加的比例为 94.31%，增加的原因主要是：子公司金桥联发公司本期新增预付关联方上海新金桥国际物流有限公司搬迁补偿款所致。

存货：期末比期初减少 887,386,250.82 元，减少的比例为 30.12%，减少的原因主要是：①子公司金桥房产公司碧云新天地三期商品房项目本期部分实现销售，结转开发成本；②子公司金桥联发公司本期转让 G3 地块研发办公楼项目，结转开发成本；③随着在建项目的开工，相关项目的土地成本从存货结转至在建工程。

长期股权投资：期末比期初增加 171,897,391.01 元，增加的比例为 115.47%，增加的原因主要是：本期公司依据六届三十六次董事会决议：对东方证券股份有限公司（以下简称“东方证券”）按每股 4.5 元实施配股，支付配股总价 172,336,522.50 元，共配得 38,297,005 股。

在建工程：期末比期初增加 607,596,214.56 元，增加的比例为 70.66%，增加的原因主要是公司本期投入碧云国际社区人才公寓等项目建设款 12,837 万元及碧云国际社区人才公寓土地成本转入 6,329 万元；子公司金桥联发公司本期投入 S1 地块公寓、碧云别墅·银杏园、由度工坊等项目建设费 54,835 万元及土地成本转入 49,262 万元，同期，由度工坊项目竣工，转出建造成本 64,114 万元。

递延所得税资产：期末比期初增加 40,784,738.25 元，增加的比例为 70.71%，增加的原因主要是：子公司金桥房产公司本期碧云新天地三期商品房项目实现销售，计提未缴的土地增值税产生的可抵扣暂时性时间差异而相应增加递延所得税资产。

应付账款：期末比期初增加 96,629,457.05 元，增加的比例为 36.13%，增加的原因主要是：子公司金桥联发公司本期由度工坊项目完工结转建造成本，相应计增应付未付的工程款 12,176 万元。

预收款项：期末比期初减少 947,440,475.77 元，减少的比例为 95.33%，减少的原因主要是：子公司金桥房产公司碧云新天地三期商品房项目以前年度预售房款在本期结转销售收

入；子公司金桥联发公司的 G3 地块研发办公楼项目预收款本期结转销售收入。

应交税费：期末比期初增加 441,902,645.19 元，增加比例为 203.20%，增加的原因主要是：本期子公司金桥房产公司碧云新天地商品房项目及金桥联发公司 G3 地块研发办公楼项目计提相应土地增值税额所致。

其他应付款：期末比期初增加 227,846,803.50 元，增加的比例为 45.54%，增加的原因主要是：本期公司新增应付上海金桥（集团）有限公司 20,960 万元往来款。

一年内到期的非流动负债：期末比期初增加 13,400 万元，增加的比例为 126.42%，增加的原因主要是：子公司上海新金桥广场实业有限公司将一年内到期的长期借款分列此项。

长期借款：期末比期初增加 211,165,176.24 元，增加比例为 54.69%，增加的原因主要是：本期子公司金桥联发公司新增的长期银行借款。

（5）公司利润表同比发生重大变动分析

单位：元 币种：人民币

项目	2011 年度	2010 年度	增减额	增减率（%）
营业收入	2,086,178,981.63	1,483,422,622.69	602,756,358.94	40.63
营业成本	795,270,160.56	537,852,239.23	257,417,921.33	47.86
营业税金及附加	452,567,857.39	231,008,277.16	221,559,580.23	95.91
资产减值损失	17,920,078.60	1,029,462.78	16,890,615.82	1640.72
投资收益	17,620,882.79	110,457,644.07	-92,836,761.28	-84.05
营业外收入	25,046,261.07	40,595,332.70	-15,549,071.63	-38.30
所得税费用	197,912,267.06	146,630,515.03	51,281,752.03	34.97

重大变动主要原因分析：

营业收入：本期发生数比上年同期发生数增加 602,756,358.94 元，增加比例为 40.63%，增加的主要原因是本期主营业务收入中的房产销售收入同比大幅增加，其中：①子公司金桥房产公司碧云新天地三期商品房项目本期部分交房结转销售，致使营业收入同比大幅增加；②子公司金桥联发公司本期新增 G3 地块研发办公楼项目销售收入。

营业成本：本期发生数比上年同期发生数增加 257,417,921.33 元，增加比例为 47.86%，增加原因主要为本期子公司金桥房产公司碧云新天地三期商品房项目部分交房确认销售收入，以及子公司金桥联发公司本期新增的 G3 地块研发办公楼项目结转销售收入，同步结转销售成本，致使营业成本相应大幅增加。

营业税金及附加：本期发生数比上年同期发生数增加 221,559,580.23 元，增加比例为 95.91%，增加原因主要为本期子公司金桥房产公司对碧云新天地商品房项目及金桥联发公司本期新增的 G3 地块研发办公楼项目销售计提相应土地增值税额所致。

资产减值损失：本期发生数比上年同期发生数增加 16,890,615.82 元，增加比例为 1,640.72%，增加原因主要为：本期公司对 2012 年即将拆除的 T3-5 厂房，根据预计可收回金额计提的资产减值损失 12,685,183.01 元。

投资收益：本期发生数比上年同期发生数减少 92,836,761.28 元，减少比例为 84.05%，减少的主要原因为本期收到东方证券 2010 年度红利同比减少 50%，以及本期无处置可供出售金融资产取得的投资收益。

营业外收入：本期发生数比上年同期发生数减少 15,549,071.63 元，减少比例为 38.30%，减少的主要原因为本期收到的政府补贴同比减少所致。

所得税费用：本期发生数比上年同期发生数增加 51,281,752.03 元，增加比例为 34.97%，增加的原因主要为：①本期所得税税率同比上升为 24%；②本期子公司金桥房产公司碧云

新天地三期商品房项目部分交房确认销售收入，以及子公司金桥联发公司本期新增的 G3 地块研发办公楼销售项目实现销售，致使营业利润同比增加，进而所得税费用也相应增加。

(6) 公司现金流量表同比发生重大变动分析

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上期数	增减额	增减率（%）
经营活动产生的现金流量净额	-52,869,383.84	-834,023,161.99	781,153,778.15	93.66
投资活动产生的现金流量净额	-164,805,269.48	103,606,971.34	-268,412,240.82	-259.07
筹资活动产生的现金流量净额	218,481,610.94	115,368,635.03	103,112,975.91	89.38

重大增减变动简要分析：

经营活动产生的现金流量净额：本年发生数比上年发生数增加 781,153,778.15 元，增加比例为 93.66%，增加的主要原因为以下综合因素所致：1.经营活动产生的现金流入本年度主要因子公司房产公司碧云新天地三期房屋预售款大部分在以前年度收到而同比减少 27.98%；2.经营活动产生的现金流出主要因本期无支付大额土地出让金而同比减少 51.46%。现金流出同比减少数大于现金流入减少数，致使经营活动现金流量净额增加。

投资活动产生的现金流量净额：本年发生数比上年发生数减少 268,412,240.82 元，减少比例为 259.07%，减少的主要原因为以下综合因素所致：1.投资活动产生的现金流入本年度主要因公司无处置可供出售金融资产获得的收益而同比减少 84.03%；2.本期公司因参与东方证券配股，支付投资款 172,336,522.50 元，致使投资活动产生的现金流出同比增长 1,469.35%。

筹资活动产生的现金流量净额：本年发生数比上年发生数增加 103,112,975.91 元，增加比例为 89.38%，增加原因主要为本期“收到其他与筹资活动有关的现金”比上年同期增长 788.68%，其中，主要是公司新增收到上海金桥（集团）有限公司往来款 20,960 万元。

(7) 利润构成、主营业务及其结构与上年度相比发生重大变化的原因分析

本期公司各利润指标与上年同比增减互现，其中，营业利润同比增长 0.89%；利润总额同比减少 0.79%；归属于公司股东的净利润同比减少 14.54%。利润指标增减变动的主要原因是：①本期营业收入因房产销售大幅增长而比上年同期增加 40.63%，本期营业税金因计提了土地增值税而同比增加 95.91%，致使营业利润同比微增；②因本期公司收到的政府补贴同比减少 41.11%，导致利润总额指标同比下降 0.79%；③因本期所得税费用同比增长了 34.97%，致使净利润指标同比下降 10.17%，加上当年少数股东损益的比重增加因素后，归属于公司股东的净利润同比减少 14.54%。

主营业务收入比上年增加 40.63%，主要是占主营业务收入 60%（占比同比增加 16 个百分点）的房地产销售收入同比增长 90.04%，主要是控股子公司金桥房产公司本期碧云新天地三期商品房项目结转销售收入以及子公司金桥联发公司本期新增 G3 地块研发办公楼销售项目所致。

3、采用公允价值计量的项目情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交通银行	37,571,893.80	33,787,281.92	-3,784,611.88	137,123.70
合计	37,571,893.80	33,787,281.92	-3,784,611.88	137,123.70

4、持有外币金融资产、金融负债情况

本期末,公司持有美元存款 104552.23 元。

5、公司单个控股子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10%以上情形

公司控股 94.46%的子公司金桥房产公司, 本期主要因自行开发建设的碧云新天地三期商品房实现销售收入 92,108 万元, 因此该公司 2011 年度实现净利 21,752.39 万元, 其对归属于公司股东的净利润的贡献占比 40.91%。

公司控股 60.4%的子公司金桥联发公司, 本期主要因出售 G3 地块研发办公楼而实现销售收入 23,561 万元, 因此该公司 2011 年度实现净利 12,554 万元, 同比增长 68%,其对归属于公司股东的净利润的贡献占比 15.1%。

6、主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

(1) 主要控股公司的经营情况及业绩

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本 (万元)	总资产	净资产	净利润
				万元	万元	万元
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	主要从事于房地产开发、经营	报告期内, 主要开发经营碧云新天地三期项目、自有场地出租	15,000	180,346.45	84,617.48	21,752.39
上海新金桥广场实业有限公司	主要负责新金桥广场物业经营	报告期内, 主要经营公寓式酒店管理、商办楼及自有场地出租	25,000	46,387.52	17,291.84	275.52
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	主要从事于金桥出口加工区内市政基础设施建设和房地产开发经营	报告期内, 主要开发区内研发办公楼及配套项目	69,000	373,310.57	108,502.51	12,554.45

(2) 单个控股子公司或参股公司的经营业绩同比出现大幅波动, 且对公司合并经营业绩造成重大影响的情况说明及变动原因分析

公司控股 94.46%的子公司金桥房产公司, 本期主要因自行开发建设的碧云新天地三期商品房实现销售收入 92,108 万元, 因此该公司 2011 年度实现净利 21,752.39 万元, 其对归属于公司股东的净利润的贡献占比 40.91%。

公司控股 60.4%的子公司金桥联发公司, 本期主要因出售 G3 地块研发办公楼而实现销售收入 23,561 万元, 因此该公司 2011 年度实现净利 12,554 万元, 同比增长 68%,其对归属于公司股东的净利润的贡献占比 15.1%。

7、行业发展趋势分析

公司主要从事上海金桥出口加工区(以下简称“金桥开发区”)的开发, 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。

金桥开发区是 1990 年经国家批准成立的国家级经济技术开发区，位于上海浦东新区北部，总规划面积 27.38 公里，分为金桥北区和南区两部分。经过二十多年的开发建设，金桥开发区已成为高科技、现代化、多功能的现代产业园区，形成了电子信息、汽车制造及零部件、现代家电、生物医药与食品加工四大主导产业，是中国重要的先进制造业基地。近年来，金桥开发区紧紧抓住产业结构调整机遇，大力发展生产性服务业，努力形成先进制造与生产性服务两翼齐飞、协调互动的产业新格局，以研发设计、科技创新来引领和驱动金桥先进制造业的可持续发展。

“十二五”时期，在经济全球化、新一轮国际产业转移和转变发展方式的大背景下，金桥开发区将进入产业升级转型的新时代，构建以高端生产性服务业为主导、战略性新兴产业为重点、先进制造业为支撑的新型产业体系，精心打造集“智造”、“服务”与城市化功能为一体，高科技、复合型、生态化，具有国际一流水平的现代产业新城。这将为公司的后续发展提供了良好的发展空间。

8、新年度工作计划

2012 年，宏观经济形势仍存在很多不确定因素，面对复杂多变的国际经济环境和国内稳中求进的总体目标，公司将坚定不移地加强市场调研，做好项目的决策论证；坚定不移地抓好各个项目建设，同时加大招商力度；坚定不移地进行作风建设，完善考核机制，造就具备良好市场竞争力的人才队伍；坚定不移地抓管理，进一步提高工作效率，实现公司整体利益和全体股东利益最大化。

（1）总体经营目标

2012 年，公司要力争实现全年预算现金收入 18.8 亿元（不含筹资性收入），其中：主营业务现金收入 18.2 亿元（包括租赁收入和酒店经营收入 8.9 亿元）；管理费用的增幅控制在主营业务现金收入增幅之下。

（2）租售业务力争实现新突破

加强招商宣传，提升品牌效应；加强产业研究，针对主导产业，加强招商分析，大力做好招商工作以市场需求为导向，努力提高物业管理水平，进一步完善园区配套设施，为客户提供优质服务；根据市场需求，择机对出租率较低的物业进行升级改造，提升产品价值；针对南区厂房出租率较低的状况，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，努力提高南区厂房出租率。

（3）项目建设根据市场情况有序推进

以成本控制、质量和安全管理为主线，按照各项目的设计要求、施工规范、计划进度和成本预算，保质保量完成各项目的节点进度。

2012 年力争：碧云国际社区 S1 地块公寓项目达到试营业状态；碧云国际社区人才公寓一期项目完成竣工验收；碧云国际社区人才公寓二期项目完成部分室外总体及绿化景观；碧云别墅·银杏园完成部分别墅及会所的装修工作；碧云公馆完成地下结构工程；现代产业服务园（II 期）地铁板块项目年内开工。

在工程项目管理方面，将进一步提升项目建设管理水平。实施全过程控制，有效控制工程项目建设成本；完善工程质量与安全管理办法，出台切实可行的检查措施与奖惩办法，形成工程质量与安全管理的长效机制。

（4）内部管理精修内功

做好组织架构调整的后续工作，修订和完善部门、岗位职责，调整人力资源配置，加强人力资源培训，建立有效的淘汰机制和成长机制，建设出一支更加专业化的人才队伍，进一步增强公司的市场竞争力。

将内控工作列入重要的工作议程，严格按照国家五部委对内控的要求，切实把公司各项

内控制度落到实处，建立内部控制实施的激励与约束机制，将内控具体工作细化并纳入到对各部门的绩效考评中。

9、资金需求、来源及使用计划

预计 2012 年公司及控股子公司各项现金支出（不含银行还贷）合计 22.54 亿元，其中：经营性现金支出 19.22 亿，投资性现金支出 1.09 亿，红利分配 0.74 亿元，财务费用 1.49 亿元。

公司资金来源主要为房地产产品租售收入，并通过银行借款等多种融资方式筹集资金。

10、主要风险分析及对策

（1）宏观经济、政策风险及对策

公司主营业务中，物业租赁业务受宏观经济波动及房地产政策的影响较小，房地产销售业务受宏观经济波动及房地产政策的影响较大。

为此，公司将密切关注宏观经济形势，加强对政策趋势的研判，根据市场情况合理安排开发建设项目的规模和进度。同时，继续以市场为导向，不断提升服务水平，大力加强租售工作，力争良好的租售业绩。

（2）经营风险及对策

公司以区域性园区开发为主，随着公司开发、建设及运营规模的不断扩大，园区内可开发土地资源逐渐减少，如果公司不能持续取得优质的土地储备，将会制约公司的后续发展。

为此，公司将结合房地产市场的变化，根据公司发展战略和公司资金情况，适时增加公司的土地储备量。

（3）财务风险及对策

公司目前各项项目的建设资金主要依靠自有资金及银行借款，房地产调控政策使得公司在拓展融资渠道方面存在一定的不确定性，可能造成公司项目开发资金的短缺。

为此，公司将力争持有物业租金收入稳定增长，并根据市场情况适时择机增加出售型物业的比例，以增加自有资金来满足公司项目建设资金的需求。同时，在政策及市场允许的情况下，公司将努力扩展融资渠道，合理使用财务杠杆，为公司的长期持续发展提供资金支持。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 5.1

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

请见前述 5.1

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

董事长：张素心

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2012 年 3 月 21 日