

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2012 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	浦东金桥	股票代码	600639
股票上市交易所	上海证券交易所		
股票简称	金桥 B 股	股票代码	900911
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式		董事会秘书	
姓名		代燕妮	
电话		50307702	
传真		50301533	
电子信箱		Daiyn@58991818.com	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

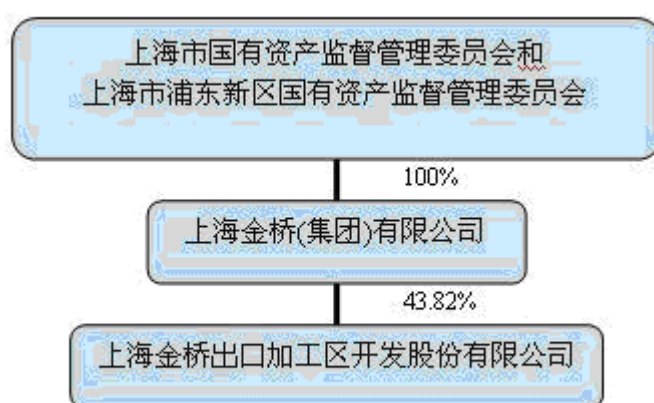
	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比上年 (末)增减 (%)	2010 年(末)
总资产	9,368,450,562.68	8,796,285,677.23	6.50	8,422,822,906.23
归属于上市公司股东的净资产	4,297,936,030.34	4,035,830,077.73	6.49	3,678,956,832.46
经营活动产生的现金流量净额	-54,697,920.59	-52,869,383.84	不适用	-834,023,161.99
营业收入	1,122,232,060.26	2,086,178,981.63	-46.21	1,483,422,622.69
归属于上市公司股东的净利润	333,810,037.14	452,594,208.17	-26.25	529,584,610.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	323,934,330.25	438,280,409.69	-26.09	448,234,058.30
加权平均净资产收益率 (%)	8.01	11.73	减少 3.72 个百分点	15.00
基本每股收益 (元 / 股)	0.3594	0.4873	-26.25	0.5973
稀释每股收益 (元 / 股)	0.3594	0.4873	-26.25	0.5973

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数		80,371	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		77,164
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	3.67	34,055,571	0	无
GUOTAI JUNAN SECURITIES（ HONGKONG ） LIMITED	境外法人	1.45	13,457,550	0	未知
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	0.78	7,254,933	0	未知
Golden China Master Fund	境外法人	0.76	7,048,646	0	未知
张传义	境内自然人	0.43	4,008,887	0	未知
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外法人	0.40	3,749,900	0	未知
中国工商银行股份有限公司--汇添富价值精选股票型证券投资基金	国有法人	0.32	2,999,908	0	未知
高华 -- 汇丰 --GOLDMAN SACHS&CO.	境外法人	0.29	2,683,628	0	未知
SHK NOM. LTD-CLTS OF SHK INV. SER	境外法人	0.28	2,567,230	0	未知
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。			

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

(一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，公司面对国内外错综复杂的环境和经济下行的压力，迎难而上，积极应对，在经营上坚持“转方式、调结构”为总体方向，围绕“创新、求变、提升、发展”的主基调，统一思想，坚定信心，实现公司持续和稳健地发展。

2012 年度，公司实现营业收入 112,223.21 万元，同比减少 46.21%，营业利润 45,434.29 万元，同比减少 32.78%，归属于股东的净利润 33,381 万元，同比减少 26.25%。加权平均净资产收益率为 8.01%，同比减少 3.72 个百分点。

报告期内公司主要经营业务情况如下：

1、提升品质强化营销，促进公司产品经营

公司以市场为导向，不断提升产品品质和服务水平，优化环境，完善区域配套，提高客户满意度。公司积极推进开发区战略转型发展，以引进生产性服务业和网络文化产业为重点，强化招商，通过整合资源、挖掘潜力、加强宣传、创新营销等方式，引进一批战略性新兴产业项目入驻金桥，促进了公司产品租售。

截止报告期末，公司及公司控股子公司各类物业的平均出租率约 85%，其中：厂房及仓库约 84%，研发楼及办公楼约 71%，商业约 99%，住宅约 95%，学校 100%。

另外，新金桥广场的办公楼和商铺出租率分别为 88%、100%，酒店年均入住率约 74%。

2、扎实有序推进项目开发，促进公司持续发展

公司根据房地产宏观调控政策和市场形势，积极应对，科学把握开发产品和项目建设节奏。对拟建项目作进一步的分析和论证，考虑到市场形势发生变化、高星级酒店市场供大于求的状况，为规避市场风险，保证经济收益，结合地块基础条件及未来区域发展趋势，控股

子公司金桥联发公司及时调整了拟建项目，将金桥“碧云 90”酒店及商务办公楼项目调整为 5A 甲级写字楼项目。

对在建项目，严格控制工程建设成本，在加强项目质量和安全管理的同时，进一步加强对项目进度节点的控制。报告期内，公司及控股子公司主要在建项目进度如下：碧云国际社区 S1 地块公寓项目具备试运行条件；碧云国际社区人才公寓一期项目完成土建一房一验；碧云国际社区人才公寓二期室外总体工程基本完成，启动绿化工程施工；碧云别墅·银杏苑部分别墅（33 栋）实现租赁，会所内装修全面展开；碧云公馆完成地下室工程二层的混凝土结构及部分建筑的地上二层。

3、内部管理更趋高效,公司发展基础更趋扎实

信息化工作进一步深化，按期完成财务预算、实物资产系统、采购模块、租赁模块的二次开发，以及绩效考核模块、网上招投标系统和供应商内部评价系统的开发与上线工作，并开发了“智慧营销系统”模块，为公司科学决策和高效运营夯实了基础。

人力资源管理持续优化，以岗评工作为抓手，实现公司以岗定薪、以绩以能取薪的激励导向，鼓励员工创造个人绩效、部门绩效，从而推动公司年度经营管理目标的实现。

内部控制工作稳步推进，针对公司业务特点及重要业务流程，查缺补漏，修订完善公司经营管理制度和内控手册，在公司各个业务流程和环节全面推动内控工作的实施，并充分发挥内控部门和所聘外审机构的职能，进行内控测试与评价工作，有利于公司更有效地防范和化解风险。

（二）董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1、公司发展战略

公司的核心品牌是“金桥”、“碧云”；核心产品是“开发区及功能集聚区市场化的产业、商业、住宅、办公、研发、学校等建筑房产”。发展战略为在建立市场化运作机制和标准化业务操作模式的基础上，强化服务，深化功能，使公司发展成为在功能集聚区的设计、开发、经营和管理方面具有国际竞争力的大型股份制企业。

2、经营计划

2013 年，公司经营工作要紧扣开发区转型发展的新要求、新趋势，直面挑战，潜心调研、强化管理，通过思维创新，机制创新，管理创新，确保年度经营管理目标的达成。

（1）总体经营目标

2013 年，公司力争实现全年预算收入 15.75 亿元（不含筹资性收入），其中：主营业务现金收入 15.36 亿元（包括租赁收入和酒店经营收入 9.29 亿元），管理费用增幅不高于租赁

收入的增幅。

（2）加大产品租售力度

加大投资促进和招商引资的力度，强化市场化的营运管理理念，所有新项目引进要经过市场调研、可行性研究、产品定位分析、商业模式探讨，并提供市场化的高质量服务。

要继续加强对产业客户的招商力度，积极引进先进制造业和战略性新兴产业项目，继续大力推进金桥网络文化产业的发展，形成产业高端客户的集聚效应，提高厂房、研发楼、办公楼等物业的出租率。

要继续做好对住宅、商业等物业的营销工作，特别要重点抓好在 2013 年内将陆续推向市场的新增碧云系列物业（碧云国际社区 S1 地块公寓项目、碧云别墅·银杏苑（87 栋）、碧云国际社区人才公寓一期和碧云国际社区人才公寓二期）的租赁与营销，促使公司租金收入增长。

（3）加强项目全过程管理

进一步加强项目的全过程管理，对项目立项、招投标、现场管理、竣工决算等进行进一步的梳理、完善和提升，严把质量关和安全关。

建立全项目、全过程的目标成本控制体系，在项目立项中注重可行性研究，设计过程中督促设计单位认真做好设计估算和概算的编制，并加强审核工作。施工前确定目标成本，并进行目标成本的分解、控制、考核和评价，对目标成本进行事前测定、日常控制和事后考核。

对碧云 90 办公楼（暂定名）、碧云公馆等重点项目，2013 年要集中精力加以推进，注重质量追求效益。

董事长：张素心

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2013 年 3 月 23 日