

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
2021 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 众华会计师事务所（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。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司在提取法定盈余公积、任意盈余公积后，以2021年末总股本1,122,412,893股为基数，拟按每10股向全体股东分配现金红利人民币5.00元（含税），共计分配现金红利人民币约56,121万元；无公积金转增股本方案。上述利润分配预案尚待公司股东大会批准。

第二节 公司基本情况

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	不适用
B股	上海证券交易所	金桥B股	900911	不适用

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	严少云	
办公地址	上海浦东新区新金桥路27号18号楼3楼	
电话	021-50307702	
电子信箱	jqir@shpdjq.com	

2 报告期公司主要业务简介

2020年12月21日召开的全国住房和城乡建设工作会议提出2021年工作的八项重点任务，其中之一就是稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展，牢牢坚持房子是用来

住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，完善政策协同、调控联动等机制，保持房地产市场平稳运行。

2022年1月20日召开的全国住房和城乡建设工作会议对2021年的房地产市场运行作出了总体平稳的分析，房地产长效机制继续稳妥实施，各级调控责任机制建立，以坚决有力措施处置了个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险。

2021年以来，上海市切实履行城市主体责任，加大调控和监管力度，叠加推出系列楼市调控新政，严格执行住房限购和差别化住房信贷政策，有针对性地对一些新的炒房领域进行重点打击。另一方面，购房者的合理住房需求也得以更好满足。

上海产业园区市场2021年二季度净吸纳量继续稳健反弹。市场需求的主要来源依然为医疗健康、软件服务和5G通信等行业。2021年内，14个新增供应交付，供应量约86万m²，分别位于张江、金桥和市北等板块。大量优质供给承载不断提升的实体经济能级和逐步增强的科技创新，刺激市场持续释放旺盛需求。产业发展和旺盛租赁需求带动各板块租金水平均有不同程度的上涨、整体空置率下行。

关于金桥子市场，2021年由于大量新增供应入市，包括上海国际财富中心、5G创新机器人产业园区等项目，使得金桥子市场空置率上升至近30%。同时，市场租赁活动旺盛，早在2021年三季度末，金桥市场净吸纳量就已超过2019、2020年净吸纳量之和。受此影响，金桥市场租金上涨趋势明显。

公司主要从事上海金桥产业园区及碧云国际社区的开发、运营和管理，包括工业、办公、科研、住宅、商业地产项目的投资建设，并提供后续出租、出售、管理和增值服务。主营业务主要集中在房地产业，并在服务公寓、物业管理、基金投资、产业服务等领域持续发力，加快推进公司战略转型，从传统房地产开发商向城市综合运营服务商和产业组织服务商转型。报告期内，公司采取租售结合、以租为主、招-投-孵-服联动的经营模式。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	33,267,839,283.34	30,030,121,056.40	10.78	24,604,970,339.26
归属于上市公司股东的净资产	12,339,210,904.23	10,760,016,913.70	14.68	9,925,466,587.94
营业收入	4,617,151,585.65	3,593,224,862.65	28.50	3,352,382,770.97
归属于上市公司股东的净利润	1,623,000,060.87	1,107,762,338.53	46.51	1,084,927,315.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,552,396,191.43	1,046,001,560.76	48.41	1,060,355,499.27
经营活动产生的现金流量净额	1,081,724,894.17	3,268,397,247.59	-66.90	-1,367,303,202.63
加权平均净资产	14.26	10.67	增加3.59个百分点	11.62

产收益率 (%)			点	
基本每股收益 (元/股)	1.4460	0.9869	46.52	0.9666
稀释每股收益 (元/股)	1.4460	0.9869	46.52	0.9666

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	408,974,928.98	768,854,166.20	547,903,753.37	2,891,418,737.10
归属于上市公司股东 的净利润	127,290,585.55	315,966,184.24	158,022,861.56	1,021,720,429.52
归属于上市公司股东 的扣除非经常性 损益后的净利润	104,091,645.96	302,521,178.68	144,150,389.29	1,001,632,977.50
经营活动产生的现 金流量净额	-670,387,107.70	281,941,043.62	298,969,966.28	1,171,200,991.97

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数 (户)							64,936
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)							62,197
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)							不适用
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)							不适用
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海金桥 (集团) 有限公司	0	554,081,457	49.37	0	无	0	国家
上海国际集团资产管理 有限公司	0	19,886,570	1.77	0	未知		国有法 人
中国证券金融股份有限 公司	-33,773,981	18,082,460	1.61	0	未知		国有法 人

上海高毅资产管理合伙企业(有限合伙)-高毅晓峰2号致信基金	8,049,328	14,914,383	1.33	0	未知	其他
中国对外经济贸易信托有限公司-外贸信托-高毅晓峰鸿远集合资金信托计划	14,484,977	14,484,977	1.29	0	未知	其他
香港中央结算有限公司	4,381,907	12,895,198	1.15	0	未知	境外法人
阿布达比投资局	6,302,368	6,302,368	56	0	未知	其他
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	-1,617,922	5,640,490	0.50	0	未知	境外法人
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-144,785	5,507,058	0.49	0	未知	境外法人
中信信托有限责任公司-中信信托锐进43期高毅晓峰投资集团资金信托计划	5,432,470	5,432,470	0.48	0	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	不适用					

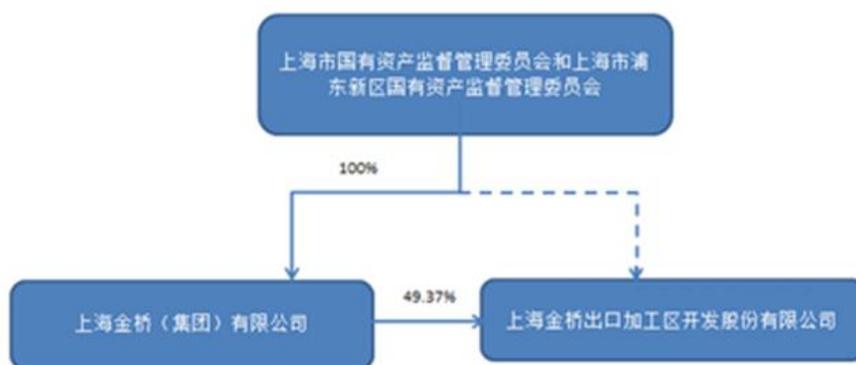
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	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.SH	2022年11月17日	119,019.9	5.00
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2019年第一期中期票据	19 金桥开发MTN001	101901657	2024/12/5	50,000	3.59
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2020年第一期中期票据	20 金桥开发MTN001	102000982	2025/5/9	90,000	3.28
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2021年第一期中期票据	21 金桥开发MTN001	102101592	2024/8/19	60,000	3.18
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2021年第一期超短期融资券	21 金桥开发SCP002	012102480	2022/4/1	60,000	2.76

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
13 金桥债	已于2021年11月17日支付自2020年11月17日至2021年11月16日期间的利息,具体内容详见公司《债券付息公告》。

19 金桥开发 MTN001	已于 2021 年 12 月 6 日支付自 2020 年 12 月 6 日至 2021 年 12 月 5 日期间的利息，具体内容详见公司《债券付息公告》。
20 金桥开发 MTN001	已于 2021 年 5 月 9 日支付自 2020 年 5 月 9 日至 2021 年 5 月 8 日期间的利息，具体内容详见公司《债券付息公告》。
20 金桥开发 SCP002	已于 2021 年 4 月 16 日支付自 2020 年 7 月 20 日至 2021 年 4 月 15 日期间的利息，具体内容详见公司《债券付息公告》。
21 金桥开发 SCP001	已于 2021 年 7 月 13 日支付自 2021 年 4 月 14 日至 2021 年 7 月 12 日期间的利息，具体内容详见公司《债券付息公告》。

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	62.4	63.4	
扣除非经常性损益后净利润	1,552,396,191.43	1,046,001,560.76	48.41
EBITDA 全部债务比	0.32	0.22	45.5
利息保障倍数	5.82	4.04	44.1

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

首先将报告期内主要在营项目报告如下：

在营重要项目一览表

项目名称	地上建筑面积 (m ²)	总建筑面积(m ²)	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	36,429.23	37,050.39	2010	100%
S4 地块碧云花园一期	68,936.07	80,718.77	2002	100%
S8 地块碧云花园二期	44,372.73	56,109.03	2005	100%
S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期	8,160.58	13,564.36	2014	100%
S8DE 地块碧云国际社区人才公寓二期	46,664.78	47,926.41	2014	100%
S3 地块银杏苑	48,800.81	56,381.39	2014	100%
S1 服务式公寓	47,561.30	60,475.35	2014	100%

碧云公馆	89,004.50	96,649.28	2015	100%
小计	422,499.30	481,444.28		
厂房				
由度浙桥园 (T17-1、5)	8,652.03	8,652.03	1993	100%
由度浙桥园 (T17-6)	5,155.61	6,335.52	1993	100%
由度云桥园 (T25) (1)	35,214.72	35,214.72	2009	100%
由度云桥园 (T25) (2)	24,093.45	24,093.45	2014	100%
金桥智造金沪园(T4)	31,078.23	31,078.23	2002	100%
金桥智造宁桥园(T15-1、2、6)	33,823.04	33,823.04	1994	100%
金桥智造宁桥园(T15-2、4)	5,871.66	5,871.66	1994	100%
金桥智造宁桥园(T15-8)	9,837.01	9,837.01	1994	100%
金桥智造宁桥园(T15-9)	8,003.01	8,003.01	2002	100%
金桥智造金京园 (T68)	51,752.02	51,752.02	2005	100%
金桥智造金滇园 (T48)	16,373.87	16,373.87	2006	100%
金桥智造金藏园(T20) (1)	20,276.08	20,276.08	1993	100%
金桥智造金藏园(T20) (2)	15,486.76	15,486.76	2014	100%
T40A 通用厂房	10,803.13	10,803.13	2014	100%
金桥智造川桥园 (T40B)	34,191.27	34,191.27	2002	100%
金桥智造申江园 (T52)	90,047.49	90,047.49	2002	100%
金桥智造金穗园 (T72)	15,766.21	15,766.21	2004	100%
由度宁桥园 (T12B)	24,712.30	24,712.30	1994	100%
T34 通用厂房	22,180.21	22,180.21	2005	100%
金桥智造金科园 (T22)	6,154.19	6,154.19	1993	100%
金桥智造秦桥园 (T71)	57,380.85	57,380.85	2002	100%
T32 通用厂房	9,369.63	9,369.63	2002	100%
金桥综保 3 号园	116,618.04	116,618.04	2004	100%
金桥综保 6 号园	106,130.63	106,130.63	2005	100%
金桥智造川沙园 (南区关外 T2)	9,995.43	9,995.43	2002	100%
金桥智造利枝园 (南区关外 T12)	19,974.19	19,974.19	2002	100%
金桥智造创业园 (南区关外 T19)	4,770.07	4,770.07	2002	100%
金桥智造金港园 (T30)	28,655.84	28,655.84	2017	100%
T32 (原心华制衣厂区)	17,777.45	17,777.45	2016	100%
小计	840,144.42	841,324.33		
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	11,386.83	15,322.37	2006	100%
碧云公馆的办公楼	8,652.76	33,686.32	2016	100%

Office Park 金海园的办公楼	96,176.84	157,242.98	2020	100%
啦啦宝都办公楼	12,391.00	12,391.00	2020	100%
小计	164,447.56	257,134.23		
研发楼				
Office Park 金湘园 (T28)	82,289.42	138,683.43	2011	100%
Office Park 总部园 (G1)	88,970.42	121,109.45	2009	100%
杉达大厦 T17-7	4,613.29	4,613.29	1993	100%
金领之都	153,292.97	153,292.97	2017	100%
由度申江园 (34-06)	2,141.50	2,536.30	2019	100%
由度金闽园 (T36)	94,061.40	128,271.72	2016	100%
由度金港园 (T31)	25,280.00	34,280.00	2020	100%
宝山北郊未来产业园	254,490.36	356,458.71	2021	60%
小计	705,139.36	939,245.87		
商业				
红枫路商业街	1,490.05	5,418.77	2007	100%
梦家园展示中心	2,059.86	2,059.86	2007	100%
家乐福金桥商场	38,186.77	38,186.77	2002	100%
S7 地块体育休闲中心	20,422.02	20,422.02	2004	100%
新金桥广场的商业	3,856.39	3,856.39	2006	100%
T17-B1 地块碧云 90 商业中心	17,652.91	27,917.23	2011	100%
T20 锦艺大厦 (美林阁)	10,599.94	10,599.94	1999	100%
S1 商铺	6,972.38	6,972.38	2014	100%
碧云壹零商铺	3,042.82	3,042.82	2019	100%
碧云公馆 (商业)	27,681.18	48,375.40	2015	100%
Office Park 金海园 (商业)	3,393.11	3,393.11	2020	100%
啦啦宝都 (商业)	95,117.00	134,411.00	2020	100%
S11 商铺	8,400.00	8,400.00	2021	100%
小计	238,874.43	313,055.69		
酒店				
新金桥广场的酒店	21,975.16	21,975.16	2006	100%
小计	21,975.16	21,975.16		
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%
德威学校体育中心	6,215.50	6,215.50	2017	100%
平和双语学校	39,040.12	39,040.12	1995	100%
平和高中部	15,795.00	15,795.00	2016	100%

吴昌硕纪念馆	5,902.49	5,902.49	2014	100%
杨高路以北区域零星商铺及存量房	7,844.07	7,844.07	1997	100%
T14-1 地块由家人才公寓	8,766.15	8,766.15	1999	100%
小计	108,051.94	108,051.94		
合计	2,501,132.17	2,962,231.50		

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用