

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
2022 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2022年末总股本1,122,412,893股为基数，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

公司主要从事上海金桥开发区及碧云国际社区的开发建设、招商引资和服务运营工作，致力于打造上海最重要的先进制造业基地、最适宜国际家庭居住的碧云国际社区和国际一流的产城融合示范区。

公司主营业务主要集中在产业园区，涉及的物业类型包括工业、办公、科研、住宅、商业地产等，并在服务公寓、物业管理、基金投资、产业服务、孵化创新等领域持续发力，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，公司重点围绕浦东引领区建设、金桥城市副中心建设、金色中环发展带建设，以产业创新社区和碧云国际社区两大产品为核心，聚焦“城区开发与销售+运营服务+产业投资”三大板块，着力提升“战略引领、开发建设、运营管理、投资创新”四大能力，深度参与到浦东和金桥的开发建设中去。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	34,547,678,961.12	33,267,839,283.34	3.85	30,030,121,056.40
归属于上市公司股东的净资产	12,811,758,637.47	12,339,210,904.23	3.83	10,760,016,913.70
营业收入	5,053,493,602.89	4,617,151,585.65	9.45	3,593,224,862.65
归属于上市公司股东的净利润	1,583,573,935.75	1,623,000,060.87	-2.43	1,107,762,338.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,522,481,371.96	1,552,396,191.43	-1.93	1,046,001,560.76
经营活动产生的现金流量净额	-2,531,546,279.34	1,081,724,894.17	-334.03	3,268,397,247.59
加权平均净资产收益率(%)	12.76	14.26	减少1.50个百分点	10.67
基本每股收益(元/股)	1.4109	1.4460	-2.43	0.9869
稀释每股收益(元/股)	1.4109	1.4460	-2.43	0.9869

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	2,549,374,758.98	459,887,063.44	473,074,499.90	1,571,157,280.57
归属于上市公司股东的净利	906,562,411.42	51,815,245.97	104,335,757.33	520,860,521.03

润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	886,342,267.19	45,026,851.34	83,242,897.99	507,869,355.44
经营活动产生的现金流量净额	-1,300,782,297.04	124,335,925.24	-3,086,250,920.50	1,731,151,012.96

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）					67,660		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					66,983		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					-		
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）					-		
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	-	无	0	国家
上海国际集团资产管理有限公司	0	19,886,570	1.77	-	未知		国有法人
香港中央结算有限公司	1,095,950	13,991,148	1.25	-	未知		境外法人
中国证券金融股份有限公司	-4,413,200	13,669,260	1.22	-	未知		国有法人
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	-4,806,716	9,678,261	0.86	-	未知		其他

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	-5,728,540	9,185,843	0.82	-	未知		其他
阿布达比投资局	1,549,834	7,852,202	0.70	-	未知		其他
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	0	5,197,843	0.46	-	未知		境外法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	-451,631	5,188,859	0.46	-	未知		境外法人
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	0	4,999,931	0.45	-	未知		境外法人
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						

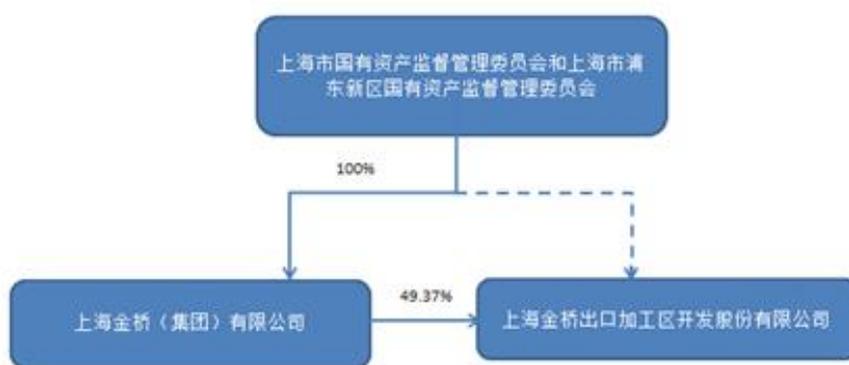
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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2022年面向专业投资者公开发行公司债券	22 金桥债	138579.SH	2027-11-15	130,000	2.99
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	2025-05-09	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	2024-08-19	60,000	3.18
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2022年第一期超短期融资券	22 金桥开发 SCP002	12284315	2023-09-08	143,000	2.85

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	2022年11月17日支付2021年11月17日至2022年11月16日利息及兑付本期债券本金。
20 金桥开发 MTN001	2022年5月9日，按期支付2022年度利息2952万元整。
21 金桥开发 MTN001	2022年8月19日，按期支付2022年度利息1908万元整。

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	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	55.8	62.4	-10.58
扣除非经常性损益后净利润	1,522,481,371.96	1,552,396,191.43	-1.93
EBITDA全部债务比	0.27	0.32	-15.63
利息保障倍数	7.11	5.82	22.16

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。

2022年是“十四五”发力年，是浦东引领区建设的关键年，也是公司谋篇布局、转型发展的重要阶段。在浦东新区区委区政府坚强领导下，按照董事会的科学决策，公司紧紧围绕浦东引领区、金桥城市副中心建设、金色中环等战略，积极作为，聚焦城市建设、产业发展、功能提升和企业转型四大重点，对标一流、全力投入，不断凝聚公司品牌优势，不断放大金桥整体效应，取得显著成绩。

1、主要指标完成情况

2022年，公司实现总现金流入约99.22亿元，其中主要有销售收入23.60亿元、租赁收入16.87亿元、投资性收入38.96亿元；总现金流出约129.78亿元，其中主要有开发建设支出8.02亿元、土地储备支出69.67亿元、税金支出23.05亿元、投资性支出15.49亿元。2022年末，公司持有各类经营性物业合计约302万m²；随着宝山北郊未来产业园、T68地块金桥智造金京园、金桥综保3、6号园等物业的出租率攀升，平均出租率达到86.6%，为近年来最高水平。

2022年上半年，公司积极履行区属企业担当，动员组织公司员工加入社区抗疫志愿者队伍，承担方舱建设任务，并积极落实租金减免政策，2022年为小微企业和个体工商户减免租金合计约2.56亿元，帮助他们共渡难关。

2、持续完善招商战略，把握市场机遇，产业园区招商取得明显突破

作为开发区产业发展的排头兵和主力军，公司紧跟浦东新区产业发展导向，运用多元化手段招引专精特新企业，紧紧围绕5G、智能网联汽车、生物医药、半导体材料与设备四大重点领域，全力推进30多个项目招商。全年完成新租赁项目42个，租赁面积约达13万m²；续租项目57个，面积约18万m²。

3、持续拓展空间资源，发展规划质量不断提高

一是深耕金桥，盘活存量资源，全力推动碧云商业综合体项目，积极协调市、区规资局推进08街坊的规划调整。

二是面向市场，打开战略发展新空间。2022年，公司持续关注并积极参与浦东住宅地块竞买，参与了新场、周浦及唐镇三幅住宅地块竞拍，于9月成功竞得周浦地块，地上计容建筑面积约10万 m^2 ，总投资额约46亿元。此外，主动布局上海市中心城区，积极推进虹口135、138住宅地块获取工作。

4、持续秉承精品开发，城市建设质量不断提高

一是做好一批项目筹划，如T25地块通用厂房改扩建项目、38-06地块通用厂房新建项目、53地块项目等。二是推动一批项目建设。金桥壹中心（T17B-06）项目完成核心筒三层结构施工，裙房二层结构施工；Office Park金科园（T4-02）项目外幕墙、室外总体及景观绿化基本完成；29/30-02地块改扩建项目已于10月实现桩基施工；12B-03地块新建项目实现桩基开工；中移动上海研究院项目，施工已完成总投资额25%，达到在建工程转让条件；临港综合区住宅组团，已于8月桩基开工；周浦新建住宅项目已于12月桩基开工。三是做好一批项目收尾。四是持续开展“碧云焕新”计划。

5、持续丰富品牌内涵，持续谋划新兴业务，转型发展质量不断提升

新金桥广场公司重新梳理制定“十四五”发展规划，不断夯实“服务式公寓及物业管理行业一流服务商”的战略定位。中环碧云庭新增碧云公馆15号楼120套房源，已于2022年9月末正式开始营业，张江纳仕碧云苑项目开业团队于2022年10月中旬进场开始现场筹建工作。

子公司盛盛投资管理公司作为公司牵头发起设立的上海浦东智能智造一期私募投资基金的基金管理人，聚焦新一代信息通讯、智能工业制造、智能网联汽车等重点领域，年内完成6个项目的投决、10个项目的立项，实现1个项目投资；并积极探索招投联动模式，助力优质硬核企业落户金桥。

子公司由宏企业管理公司在招商、服务、生态等方面实现了全面布局，在营孵化面积6300 m^2 ，新增引入实体企业9家；积极推动“招投孵”产业生态建设，年内举办多场创业竞赛活动，助力优质项目落户金桥。

6、持续抓好内部管理，稳健经营质量不断提升

一是做好资金管理筹措工作，合理匹配各类借款的期限，年末长期借款（含公司债）占比75%。2022年3、12月，在公开市场分别成功发行了两期超短期融资券合计23.3亿元，票面利率分别为2.38%、2.85%。2022年11月，在上交所发行13亿元公司债券（票面利率2.99%）。

二是做好人力资源储备及人才梯队建设工作，全年组织开展了两批次干部选拔任用，选拔任用中层干部6人；全年本部入职员工12人。

三是不断完善管控制度加强成本采购管理。对标浦东新区最新标准，及时修订《供方（工程、货物、服务）采购管理办法》，不断建立健全相关工作风险防范机制，进一步提高采购、招标工作效率。

四是持续建设园区大脑推进数字化转型。2022年，继续会同第三方全力推进园区大脑的开发工作，现已确认3D大屏和管理驾驶舱方案，完成3D大屏数据建模和展示页面开发，力争2023年内上线运行。

公司发展战略：

公司将把高质量发展作为首要任务，服务浦东引领区建设、金桥城市副中心、金色中环等发展战略，以产业城区综合开发运营商为目标，为公司高质量发展注入新动能。未来发展中，重点围绕“产、城、企”三方面，推动产业高质量发展，城市高质量建设，企业高质量经营。

在城市开发方面，公司将以“城市焕新”为牵引，不断提升区域活力和吸引力。硬件上对持有物业进行整体翻新修缮，软件上重点提升服务品质，激发碧云和金桥城市活力。积极扩大“开发圈”和“辐射圈”，全力以赴推动开发项目的高品质规划、设计、建设，打造区域标杆产品，提升品牌影响力。加速城市更新项目落地实施，全面提升生活和商业功能。推动商业提升，加快商

业项目迭代升级步伐，打造极具标签性、辨识度的商圈。

在产业建设方面，公司将以“产城投资”为牵引，打造全生命周期产业服务体系。以开发建设投资和产业投资为纽带，实现“科技地产+产业投资+创新服务”三轮驱动。项目开发上聚焦企业成长全生命周期，打造多元化的载体空间，为培育创新生态创造物理条件。同时加大战略招商力度，发力关键环节，围绕区域产业导向打造重点产业集群。发展投资孵化业务，做实产业生态圈，持续培育招投孵相互协同的产业生态。

在公司自身发展方面，将以高质量发展为目标，深入强化企业核心竞争优势。加大营销宣传工作力度，强化营销工作的全局性、针对性和有效性，打响“金桥声音”。加强内功建设，以数字化为支撑，不断优化资产管理、招商运营等功能。继续推进改革创新，将新兴业务培育、转型发展作为提升核心竞争力的重要抓手。

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