

會德豐首中標港島南岸6期

港鐵黃竹坑港島南岸第6期為項目最後1期，港鐵安排日前截標並收到6份標書，昨日隨即公布結果，最終由會德豐地產中標，為集團首次進駐黃竹坑站項目。資料指，地盤可建樓面約503,755方呎，提供不多於750個單位，補地價逾49億元，每方呎補價約9,818元。發展商昨日指十分看好區內前景，認為項目能配合「躍動港島南」計劃。

● 香港文匯報記者 顏倫樂



● 會德豐地產看好「躍動港島南」計劃有利該區樓價。資料圖片

黃竹坑站地盤2017年開始推出(後來命名港島南岸)，共分6期發展，昨日開標的第6期為最後一期，早前收到6份標書，獨家入標包括長實、恒地、新地、嘉華和會德豐，嘉里則與信置合資競投。港鐵昨日公布，會德豐地產最後中標。

會德豐地產發言人指，項目可建總樓面約503,755方呎，景觀開揚，坐享翠綠山景及海景，加上鐵路

優勢，只需8分鐘便可由黃竹坑站直達金鐘站，交通非常便利。

落成後每呎料達2.8萬元

會德豐地產主席梁志堅表示，集團非常高興得地皮，配合「躍動港島南」計劃，相信港島南區為未來非常矚目的大型發展，潛力優厚，集團十分看好區內前景。

萊坊執行董事估價及諮詢部主管林浩文指，會德豐地產有多年與地

鐵合作的經驗，相信項目會興建高檔住宅，住宅部分落成後料每呎可賣2.8萬元起。

傳補地價金額逾49億元

會德豐地產為近年積極投地的本地地產商之一，目前手持的鐵路本地地儲備就包括日出康城12期，並在西九龍、啟德、觀塘一帶發展地盤。而九倉早幾個月前亦分別以獨資及合資，豪斥約192.5億元買入山

頂豪宅地。

消息指，港島南岸6期位置在黃竹坑站上蓋的東北面，提供不多於750伙。消息指補地價金額49.4586億元，以可建樓面計算，每方呎補價約9,818元。分紅比例方面固定為25%，發展商須額外出價競投，預計這一部分會成中標關鍵。綜合市場資料，計入補地價後，市場估值約80億至100億元，每平方呎樓面地價約1.6萬至2萬元。

富榮花園創未補價新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)未補價居屋成交亦屢創新高價。房委會資料顯示，旺角富榮花園第6座低層G室，實用面積592方呎，上月以835萬元未補價易手，實呎14,105元，成交價及呎價均創屋苑未補價新高。

原業主在2012年9月以418萬元未補價購入單位，持貨逾8年，賬面獲利約417萬元或約1倍離場。

該屋苑對上一個未補價紀錄，位於富榮花園6座低層D室，實用面積592方呎，2019年6月以812萬元未補價成交，實呎13,716元，即上述成交較舊紀錄高23萬元或2.8%。

房委會數據顯示，3月份全港未補價公屋及居屋第二市場錄260宗，按月增加20%，創逾一年新高，對上一次高位為2020年1月，該月錄321宗成交。

CCL跌0.75% 新增5成分屋苑

香港文匯報訊(記者 黎梓田)疫情下樓價走勢反覆，二手樓價指數短暫回軟。經調整成分屋苑數目後的中原城市領先指數CCL最新報179.95點，按周跌0.75%，而四大整體指數中，豪宅升勢卻較突出。中原分析指，樓價反覆回升，至於升勢能否加快，升幅可否擴大，仍有待觀察。

值得注意的是，中原城市領先指數(CCL)於今年4月16日起，成分屋苑數目由128個增加至133個，港島區新增

屋苑為蘭匯，九龍區新增屋苑為現崇山，新界東新增屋苑為嵐山，新界西新增屋苑為尚悅及龍門。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，近6周計，四大整體指數持續一周齊升，一周齊跌，交錯出現，走勢反覆向上。

四大整體指數中，豪宅升勢較突出，CCL(大型單位)累升3.12%、CCL(中小型單位)累升1.28%、及CCL Mass累升0.97%。

晉環下周開價 首張價單逾160伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、黎梓田)新盤短兵相接登場，路勁地產夥平安不動產資本及港鐵合作的黃竹坑港島南岸晉環昨日已上載樓書至樓盤網頁，路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，晉環最快下周開價及開放5個示範單位，首張價單至少160伙，價錢將參考南區豪宅成交，如貝沙灣等二手價格，會以市價推售，希望5月初開賣。

晉環樓書顯示，項目包括第1座及第2座住宅大樓，各細分A及B兩翼。晉環單位實用面積289至2,084方呎，最細單位為1B座5樓B室，實用面積289方呎，開放式戶，另有93平方呎平台。至於晉環最大面積單位為1A座41至42樓A室複式單位，面積2,084平方呎，另有258方呎平台及551方呎天台。

美聯物業晉環旗艦專門店昨日舉行啟用禮，該行住宅部行政總裁布少明指，5月中起「來港易」相信能帶動內地資金湧港買樓。

御海灣II開售前或加推

另一邊廂，新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，屯門御海灣II於今日開始收票，有機會開售前加推，重申有加價空間，項目每呎管理費約4.98元。

豪宅新盤成交持續旺場，長實於半山波老道21 BORRETT ROAD第1期透過招標以逾3.441億元售出天台特色戶，呎價12.6萬元，為本港分層住宅呎價第三高。單位為23樓3號單位，實用面積2,731方呎，另有1,904呎天台及717呎前庭。招標文件顯示，單位每月管理費為29,298元。另單位每季地稅為20,313元。

建滔集團旗下沙田九肚駿嶺嶺以4,208.2萬元售出第1座11樓B室，實用面積1,588方呎，四房雙套連工作間間隔，呎價2.65萬元，創項目分層呎價新高紀錄。

凱滙二期售4903萬 觀塘新高

信置等夥市建局合作的觀塘市中心凱滙快將入伙，凱滙二期以4,903.6萬元沽出第3座52樓H連天台特色戶，實用面積1,495方呎，連天台面積1,231方呎，平台面積55方呎，屬四房雙套房間隔，呎價32,800元，成交價及呎價創項目新高，成交價亦創觀塘區新高紀錄。

路勁地產旗下已屆現樓的元朗錦田山水盈昨獲一組買家斥資逾2,730萬元購入2個三房連儲物室單位。兩個單位呎價均為1.36萬元，據悉買家不用繳付辣稅。

萊蒙國際與俊和發展合作的何文田128 WALTERLOO以2,854.4萬元售出11樓D室，呎價33,900元易手，成交價及呎價再創項目新高，亦是今年區內同類型新盤分層新高呎價成交。

2020年報業績回顧

營業收入	1,596,143,138.09	411,929,399.79	399,293,776.03	1,185,858,548.74
歸屬於上市公司股東的淨利潤	443,008,070.01	102,897,255.65	140,420,680.24	421,436,332.63
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益後的淨利潤	437,269,700.53	100,486,821.85	128,110,353.81	380,134,684.57
經營活動產生的現金流量淨額	-1,674,727,826.03	2,349,413,800.00	2,225,570,904.49	368,140,369.13

季度數據與已披露定期報告數據差異說明	
<input type="checkbox"/> 適用 <input checked="" type="checkbox"/> 不適用	

4. 股本及股東情況						
4.1 普通股股東和表決權恢復的優先股股東數量及前10名普通股股東持股情況	單位：股					
截止報告期末普通股股東總數(戶)	68,037					
年度報告披露前上一月末的普通股股東總數(戶)	66,640					
截止報告期末表決權恢復的優先股股東總數(戶)						
年度報告披露前上一月末表決權恢復的優先股股東總數(戶)						
前10名普通股股東持股情況						
股東名稱(全稱)	報告期內增減	期末持股數量	比例(%)	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結情況	股東性質
上海金橋(集團)有限公司	0	554,081,457	49.37	0	無	國家
中國證券金融股份有限公司	-1,318,127	51,856,441	4.62	0	未知	國有法人
上海國際資產管理有限公司	-19,886,570	19,886,570	1.77	0	未知	國有法人
香港中央結算有限公司	5,988,443	8,513,291	0.76	0	未知	境外法人
中央匯金資產管理有限公司	0	8,070,900	0.72	0	未知	國有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG)LIMITED	-1,827,796	7,258,412	0.65	0	未知	境外法人
上海嘉實資產管理合夥企業(有限合夥) -- 高級機噐之駿債基金	6,865,055	6,865,055	0.61	0	未知	其他
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	1,663,057	5,651,843	0.50	0	未知	其他
中國工商銀行股份有限公司 -- 中國上海國際金融資產管理證券基金	-616,385	5,104,352	0.45	0	未知	其他
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	0	4,999,531	0.45	0	未知	其他
上述股東關係一致行動的說明	公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或一致行動					
表決權恢復的優先股股東及持股數量	不適用					

三、經營情況討論與分析
經營情況討論與分析
2020年，公司經營工作在董事會的領導下，疫情防疫和經濟發展雙管齊下，全情投入區域開發建設，成功打贏防疫阻擊戰和經濟保衛戰。
1、主要指標完成情況
2020年，面對新冠疫情和經濟下行雙重壓力，公司主動應對、積極作為，努力推動公司經營平穩發展，交出了出色答卷。2020年，公司實現資產總額300.30億元，同比增長22.05%，歸屬於上市公司股東的所有者權益107.60億元，同比增長8.41%；實現營業總收入35.93億元，同比增長7.18%，歸屬於上市公司股東的淨利潤1.08億元，同比增長2.10%；基本每股收益0.9869元，同比增長2.10%；加權平均淨資產收益率10.67%。
截至2020年末，公司持有的各類經營性物業約270萬²，總體出租率80.71%（不含酒店），同比基本持平。
2、堅決貫徹疫情防控部署，打擊防疫阻擊戰，運營能力經受重大考驗
新冠疫情是對公司運營能力的一次嚴峻考驗。疫情爆發後，公司及時部署各項防疫部署，對每個地塊、樓棟、企業實施網格化精細管理，覆蓋對公司全部服務對象（實體企業超過500家，商舖近100家，住戶超過1000戶，服務社會公共住客超過600名）、樓宇防疫「無死角」。疫情爆發後，為幫助企業復工復產，公司主動承擔國有上市公司之社會責任，對符合條件的園區和樓宇內受新冠疫情影响、生產經營活動遇到困難的部分非國有中小企業給予免收2020年2、3、4月份租金的支持，合計金額約1.35億元，沒有對公司2020年度的業績產生較大影響。在疫情防控工作進入常態化以後，也沒有鬆懈，時刻關注防疫工作，最終，公司打贏了防疫阻擊戰，運營能力經受了重大考驗。
3、緊抓5G和智能建設，打造國際一流產業集羣，重點戰略招商取得突破
金橋5G產業生態園在芯片器件、系統設備和應用服務等領域已形成了較為完整的產業鏈，集聚了諸多業內頭部企業。由度金開闢的出租、預租率已達80%。金橋智造金港(原金山亞區)「發展5G、優勢、先後引入中國信託、味視視訊等項目，兩年實現滿租。
南匯區保潔區輛汽車零件、關鍵半導體材料和高端機械製造研發和產業化，已集羣了一大批骨幹企業，出租+預租率首次超過50%。
4、全力推進區域開發建設，積極打造高品質新城區
2020年是浦東新區倍增行動、全中環建設的發力年，公司按照「運營一批、建設一批、儲備一批」的總體思路，全力推動20多個工程建設的滾動策劃、開發建設。
產業載體項目：(1)由度金港(原名31-02地塊由度金坊三期)於11月底完成竣工備案，很快被中移動上海研究院接洽；(2)Office Park全島(原名4-02地塊由度智谷項目)按照進度計劃有序推進，基本完成年度目標；(3)29-04地塊中移動上海研究院定制項目，年底順利取得規劃許可證；(4)由度金開闢6號樓裝修工程竣工並移交專業，作為其第五大板塊車庫總部位，已集羣1800名核心研發員工；(5)北郊未來產業園核心區(183號)新材料創新高地、南、北區項目建設(除南、北區地下室外)已完成竣工備案。
商辦及城市功能配套項目：(1)金橋雲中心(17B-06超超層)項目，11月作為「全中環」首發項目實現積極開工，12月底取得地部分的施工許可證；(2)Office Park全島(原名T3-5 OFFICE PARK II地塊樓塊項目)於8月底完成竣工備案，11月正式開工並集中交付一批重點項目；(3)碧雲智郡(S11地塊住宅)項目按照進度計劃有步推進，2021年2月完成竣工備案；(4)則豐智郡商業綜合項目於10月底完成竣工備案，11月移交日方。
公司年度參與多項城市副中心規劃編製，高度重視存量土地盤活工作，初步形成核心區4.5km²內自持土地的梳理及開發建議。其中，莊莊三角區開發一期規劃，持續推動08街坊(家樂福+休閑中心)規劃編製，已啟動國際方案徵集工作。
5、積極打造優質運營能力，品牌形象力逐步增強
面對疫情衝擊，S11地塊碧雲智郡、臨港碧雲智郡兩個項目同期開盤，公司積極應對，並取得優異表現。碧雲智郡項目1期160套房源開盤，短時間內全部售罄。碧雲智郡項目實現逆勢突破，1-4期各期房源全部售罄。「碧雲」品牌受到市場極大追捧。
北郊未來產業園核心區(183號)新材料創新高地、南、北區項目建設(除南、北區地下室外)完成竣工備案後，招商取得重大突破。推出後，獲得市場高度認可，至2020年底已出租面積1.13萬²，已有意向客戶預約銷售面積的1.18萬²。
6、推動「十四五」戰略規劃編製工作，構建招-投-股-閉環創刊生態
公司按照「深耕浦東、走向市場」的發展思路，重點圍繞全中環副中心建設、浦東區域開發和樓地產發展，以打造「產城融合新標本」為願景，以「產業創新社區、碧雲國際社區」為硬核產品，聚焦「城區開發與銷售、運營服務、產業投資」三大板塊，着力提升戰略引領、開發建設、運營管理、投資創新四大能力，以高品質、最優價、可開讀的產業社區和國際社區為載體，着力打造成為國際一流的「產業城區綜合開發運營商」。
浦東智能製造產業投資基金總的總管理取得新進展。2020年7月新設的盛益基金管理有限公司已完成基金管理人登記，已累計儲備近30個智能製造領域的擬投項目。另一方面，公司成立產業孵化及服務團隊，初步形成產業服務及孵化業務方案。
7、資金籌集渠道多樣化，信用等級保持AAA級
全年銀行間融資完成34筆，共計62.3億元。加權平均利率3.9%。擇機發行12億元超短融和9億元五年期中期票，其中超短期發行利率最低1.53%，中期票發行利率3.28%，均為同期新區內最低利率水平。創新融資渠道，通過透視賬收保方式，獲取短期融資9.9億元。2020年公司主體信用等級依然為行業最好AAA級水平。

全橋智造申江園(T52通用廠房)	90,047.49	90,047.49	2002	100%
全橋智造金橋園(T72通用廠房)	15,766.21	15,766.21	2004	100%
由度智造園(T12B通用廠房)	24,712.30	24,712.30	1994	100%
由度申江園(T34通用廠房)	22,180.21	22,180.21	2005	100%
T22倉庫	6,154.19	6,154.19	1993	100%
全橋智造機房園(T1通用廠房)	57,380.85	57,380.85	2002	100%
T32通用廠房	9,369.63	9,369.63	2002	100%
T21通用廠房	28,162.64	28,162.64	2000	100%
全橋智造保潔園(南區開闢T3通用廠房)	116,618.04	116,618.04	2004	100%
全橋智造保潔園(南區開闢T6通用廠房)	106,130.63	106,130.63	2005	100%
全橋智造沙園(南區開闢T2-1、2通用廠房)	9,995.43	9,995.43	2002	100%
全橋智造科園(南區開闢T12-1.2.3.4.5.6.8.9通用廠房)	19,974.19	19,974.19	2002	100%
全橋智造創業園(南區開闢T19-A、B通用廠房)	4,770.07	4,770.07	2002	100%
全橋智造金港園(T30諾諾廠房)	36,548.82	36,548.82	2017	100%
T32-9(原心華製衣廠房)	17,777.45	17,777.45	2016	100%
小計	876,200.04	877,379.95		

辦公樓				
新全橋大廈	35,840.13	38,491.56	1997	100%
新全橋廣場的辦公樓	11,386.83	15,327.37	2006	100%
金橋智造的辦公樓	8,652.76	33,686.32	2016	100%
Office Park全島園(OP II地塊樓塊項目)的辦公樓	96,176.84	157,242.98	2020	100%
龍副都商業綜合項目的辦公樓	12,391.00	12,391.00	2020	100%
小計	164,447.56	257,134.23		

研發樓				
Office Park全島園(T28地塊由度金坊)	82,289.42	138,683.43	2011	100%
Office Park 總部園(G2地塊)	88,970.42	121,109.45	2009	100%
由度智造樓(杉達大廈T17-7)	4,613.29	4,613.29	1993	100%
金領之都	153,292.97	153,292.97	2017	100%
由度申江園(T34-06由度金坊II期)	2,141.50	2,536.30	2019	100%
由度金開闢(T36)	94,061.40	128,271.72	2016	100%
由度金港園(T31-02地塊工坊III期)	25,280.04	34,280.00	2020	100%
小計	450,649.00	582,787.16		

商業				
紅楓路商街	1,490.05	5,418.77	2007	100%
夢家展示中心	2,059.86	2,059.86	2007	100%
家樂福全橋商場	38,186.77	38,186.77	2002	100%
S7地塊體育休閒中心	20,422.02	20,422.02	2004	100%
新全橋廣場的商業	3,856.39	3,856.39	2006	100%
T17-B1地塊樓宇90商業中心	17,652.91	27,917.23	2011	100%
T20樓宇大廈	10,599.94	10,599.94	1999	100%
S11商舖	6,972.38	6,972.38	2014	100%
碧雲智造商舖	3,042.82	3,042.82	2019	100%
碧雲智造的商業	27,681.18	48,375.40	2015	100%
Office Park全島園(OP II地塊樓塊項目)的商業	3,393.11	3,393.11	2020	100%
龍副都商業綜合項目的商業	95,117.00	134,411.00	2020	100%
小計	230,474.43	304,655.69		

4.2 公司與控股股東之間的權權及控制關係的方框圖

適用 不適用

```

    graph TD
      A[上海金橋(集團)有限公司] --- B[上海金橋出口加工區開發股份有限公司]
      A -- 49.37% --> B
  
```

4.3 公司與實際控制人之間的權權及控制關係的方框圖

適用 不適用

```

    graph TD
      A[上海市國有資產監督管理委員會和上海市浦東新區國有資產監督管理委員會] -- 100% --> B[上海金橋(集團)有限公司]
      A -- 100% --> C[上海金橋出口加工區開發股份有限公司]
      B -- 49.37% --> C
  
```

4.4 報告期末公司優先股股東總數及前10名股東情況

適用 不適用

5. 公司債券情況

適用 不適用

5.1 公司債券基本情況

債券名稱	簡稱	代碼	發行日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
上海金橋出口加工區開發股份有限公司2013年公司債券	13金橋債	122338.SH	2014年11月17日	2022年11月17日	119,019.9	5.00	按年付息，不計復利，每年付息一次，到期一次還本	上海證券交易所

5.2 公司債券付息兌付情況

適用 不適用

公司於2014年11月17日發行的12億元上海金橋出口加工區開發股份有限公司2013年公司債券已於2020年11月17日支付自2019年11月17日至2020年11月16日期間的利息，具體內容詳見公司《債券付息公告》(編號：臨2020-025號)。

5.3 公司債券評級情況

適用 不適用

在本期債券有效存續期內，上海新世紀資產評估投資服務有限公司將對本公司進行定期跟踪評級以及不定期跟踪評級。2020年6月11日上海新世紀資產評估投資服務有限公司出具了《上海金橋出口加工區開發股份有限公司2013年公司債券跟踪評級報告》，並在上海證券交易所網站(http://www.sse.com.cn)公告了上述報告。上海新世紀資產評估投資服務有限公司對公司主體信用等級評級維持AAA，對「13金橋債」的債項信用等級維持AAA，評級展望為穩定。

5.4 公司最近2年的主要會計數據和財務指標

適用 不適用

主要指標	2020年	2019年	本期比上年同期增減(%)	8
資產負債率(%)	63.4	58.7		
EBITDA全部債務比	0.22	0.27		-18.5
利息保障倍數	4.04	6.81		-40.6

報告期內主要經營情況

首先將報告期內主要在營項目報告如下：

在營重要項目一覽表				
項目名稱	地上建築面積(m ²)	總建築面積(m ²)	竣工/獲得日期	權益比例
住宅				
S5地塊碧雲智郡一、二、三期	32,569.30	32,569.30	2002	100%
S6地塊碧雲智郡四、五、六期	36,429.23	37,050.39	2010	100%
S4地塊碧雲智郡一期	68,936.07	80,718.77	2002	100%
S8地塊碧雲智郡二期	44,372.73	56,109.03	2005	100%
S8F地塊碧雲智郡社區人才公寓一期	8,160.58	13,564.36	2014	100%
S8DE地塊碧雲智郡社區人才公寓二期	46,664.78	47,926.41	2014	100%
S3地塊碧雲智郡	48,800.81	56,381.39	2014	100%
S1服務式公寓	47,561.30	60,475.35	20	