

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
2024 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2024年末总股本1,122,412,893股为基数，并扣除累计回购的股份数22,624,800股后的股份数1,099,788,093股，按每10股向全体股东实际分配现金红利人民币3.227元（含税），共计分配现金红利约35,490万元；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
姓名	严少云
联系地址	上海浦东新区新金桥路27号18号楼3楼
电话	021-50307702
传真	021-50301533
电子信箱	jqir@shpdjq.com

2、 报告期公司主要业务简介

受宏观经济承压影响，2024 年产业园区市场全年净吸纳量维持近年低位。同时，新增供给保持较高水平，全国主要城市出租率及租金水平整体继续保持下行趋势。受政策及产业发展等因素驱动，新质生产力及消费行业成为主要扩张领域。根据高力国际研究数据显示，截至 2024 年末，上海产业园区市场在存量去化不畅、新增供应加速入市的双重压力下，租金降幅显著，全市平均租金全年累计下降 13%，空置率同比上升 5.7 个百分点。另外，商务写字楼业态租金及出租率水平也持续走弱。

2024 年中央及地方采取一系列措施推动国内房地产市场逐步实现止跌回稳。各城市因城施策调减限制性措施，释放刚性和改善性住房需求潜力，着力稳定预期。城市空间结构和土地利用方式得到优化，新增房地产用地供应受到动态调控。同时，受宏观经济、人口结构、供需关系等中长期因素的影响，租赁市场整体发展格局持续调整。

公司专注于浦东引领区等重大战略，围绕现代化产业体系、现代化精品城区和现代化企业治理等发展目标，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、产业投资和服务运营，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、公寓、商业地产等，并在基金投资、产业服务、孵化创新、服务公寓、物业管理、商业管理等领域持续发力，加快推进公司战略转型。报告期内，公司基于自身的“十四五”战略发展规划，积极推动主业发展创新、做强产业功能，积极构建“产业投资服务+城市开发运营”双轮驱动的主营业务模式，持续提升公司开发能级和核心竞争力，着力推动公司高质量发展。

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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	48,634,341,185.68	39,780,978,141.40	22.26	34,547,678,961.12
归属于上市公司股东的净资产	14,523,957,029.60	14,113,202,980.65	2.91	12,811,758,637.47
营业收入	2,724,786,282.83	6,585,310,852.05	-58.62	5,053,493,602.89
归属于上市公司股东的净利润	1,001,950,138.86	1,818,789,939.00	-44.91	1,583,573,935.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	360,785,108.57	1,781,194,542.34	-79.74	1,522,481,371.96
经营活动产生的现金流量净额	-1,199,042,707.51	-6,702,977,654.40	不适用	-2,531,546,279.34
加权平均净资产收益率(%)	7.00	13.43	减少6.43个百分点	12.76
基本每股收益	0.8931	1.6204	-44.88	1.4109

(元 / 股)				
稀释每股收益 (元 / 股)	0.8931	1.6204	-44.88	1.4109

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	909,616,180.52	543,262,385.93	581,120,083.16	690,787,633.22
归属于上市公司股东的净利润	228,094,378.96	99,600,270.02	62,901,118.19	611,354,371.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	226,828,773.18	98,513,122.95	57,746,970.78	-22,303,758.34
经营活动产生的现金流量净额	-152,642,108.81	-291,584,495.97	320,877,577.32	-1,075,693,680.05

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）						69,357	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						64,319	
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	
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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
陈国铭	4,711,695	14,183,285	1.26	-	未知		境内自然人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	-99,400	5,098,443	0.45	-	未知		境外法人

GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	0	4,999,931	0.45	-	未知		境外法人
香港中央结算有限公司	-1,014,294	4,791,952	0.43	-	未知		境外法人
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	0	4,751,858	0.42	-	未知		境外法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	-608,682	3,835,516	0.34	-	未知		境外法人
NOMURA SINGAPORE LIMITED	0	3,799,970	0.34	-	未知		境外法人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	291,600	3,597,038	0.32	-	未知		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	金桥集团与其他股东之间无关联关系，不属于一致行动人。公司未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。						
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(第一期)	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2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 金桥 01	138948.SH	2028-03-07	100,000	3.30
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2023年第一期中期票据	23 金 桥 MTN001	102382295	2026-08-29	145,000	2.82
上海金桥出口加工区开发股份有限公司2024年度第一期中期票据	24 金桥开发 MTN001	102483415	2029-08-09	80,000	2.22

5.2 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
22 金桥债	2024 年 11 月 15 日支付 2023 年 11 月 15 日至 2024 年 11 月 14 日利息。
23 金桥 01	2024 年 03 月 07 日支付 2023 年 03 月 07 日至 2024 年 03 月 06 日利息。

20 金桥开发 MTN001	2024 年 5 月 9 日支付 2023 年 5 月 10 日至 2024 年 5 月 9 日利息。
23 金桥 MTN001	2024 年 8 月 29 日支付 2023 年 8 月 30 日至 2024 年 8 月 29 日利息。
21 金桥开发 MTN001	2024 年 8 月 19 日支付 2023 年 8 月 20 日至 2024 年 8 月 19 日利息，并归还到期本金。

5.3 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

5.4 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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	61.40	57.30	7.16
扣除非经常性损益后净利润	360,785,108.57	1,781,194,542.34	-79.74
EBITDA 全部债务比	0.12	0.21	-42.86
利息保障倍数	3.81	6.17	-38.25

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，报告期内主要在营项目经盘点后，报告如下：

（在营重要项目一览表待补充）

项目名称	地上建筑面积(m²)	总建筑面积(m²)	竣工/获得日期	权益比例
住宅				
S5 地块碧云别墅一、二、三期	35,079.27	35,079.27	2002	100%
S6 地块碧云别墅四、五、六期	36,432.05	37,050.39	2010	100%
S4 地块碧云花园一期	68,936.05	80,718.75	2002	100%
S8 地块碧云花园二期	44,899.81	56,109.03	2005	100%
S8F 地块碧云国际社区人才公寓一期	8,562.29	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 地块服务式公寓	42,367.51	59,694.49	2014	100%
碧云公馆的公寓	80,547.72	88,192.50	2015	100%
小计	412,290.29	474,716.59		

厂房				
由度浙桥园（T17）	18,420.93	19,600.84	1993	100%
由度云桥园（T25）(1)	35,214.72	35,214.72	2009	100%
由度云桥园（T25）(2)	23,434.14	23,434.14	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）	57,212.81	58,609.72	1994	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）	35,762.84	35,762.84	1993	100%
T40B 地块通用厂房（北幢）	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 地块通用厂房	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）	57,470.81	57,470.81	2002	100%
T32 地块通用厂房	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	106,211.47	106,211.47	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 地块原心华制衣厂区	16,958.00	17,777.45	2016	100%
T28-01 地块原皇冠厂房	12,990.36	12,990.36	2018	100%
T14-1 地块厂房	8,766.15	8,766.15	1999	100%
小计	864,884.35	868,280.62		
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（新金桥广场股权于 2024 年 12 月转让，下同）	11,386.83	15,322.37	2006	100%
碧云公馆的办公楼	9,960.99	34,994.55	2016	100%
Office Park 金海园的办公楼	96,288.96	157,469.59	2020	100%

啦啦宝都商业办公综合体的办公楼	11,298.46	15,720.82	2020	100%
小计	164,775.37	261,998.89		
研发楼				
Office Park 总部园（G1）	88,970.42	121,109.45	2009	100%
Office Park 金湘园（T28）	75,647.58	131,904.39	2011	100%
金领之都 A 区	153,841.15	153,107.79	2017	100%
由度金闽园（T36）	94,061.40	128,271.72	2016	100%
由度金港园（T31）	24,135.76	33,620.74	2020	100%
Office Park 金科园（4-02）	103,466.75	197,752.47	2023	100%
宝山北郊未来产业园	200,262.88	315,448.30	2021	60%
小计	740,385.94	1,081,214.86		
商业				
红枫路商业街	4,289.39	8,218.11	2007	100%
新金桥广场的商铺	3,856.39	3,856.39	2006	100%
T17-B1 地块碧云 90 商业中心	15,590.76	27,917.23	2011	100%
T20 地块锦艺大厦（和颐酒店）	10,599.94	10,599.94	1999	100%
S1 地块服务式公寓的商铺	7,753.24	7,753.24	2014	100%
碧云壹零的商铺	4,965.36	6,744.77	2019	100%
碧云公馆的商业	28,163.86	48,375.40	2015	100%
Office Park 金海园的商铺	3,377.69	3,377.69	2020	100%
啦啦宝都商业办公综合体的商场	95,895.76	130,852.33	2020	100%
S11 碧云尊邸的商铺	10,252.99	10,575.46	2021	100%
小计	184,745.38	258,270.56		
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%
平和民办学校	39,040.12	39,040.12	1995	100%
平和学校高中部	6,660.70	15,886.18	2016	100%
碧云美术馆（原吴昌硕纪念馆）	5,902.49	5,902.49	2014	100%
杨高路以北区域零星商铺及存	7,649.24	9,006.87	1997	100%

量房				
小计	89,956.66	100,539.77		
合计	2,479,013.15	3,066,996.45		

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