

浦东金桥参加 2025 年上海辖区上市公司年报集体业绩说明会

问题编号	提问人姓名	问题内容	提问时间	回答人姓名	回答人职位	回答内容	回答时间
228628 5	166*****9 67	杜总好，公司很多年前投资上海浦东智能制造产业基金几亿元，过了这么多年，有收益吗？临港的金港星海湾销售怎样？项目投资了多少？如果销不动，怎样处理？	2025-05-15 16:15: 06	杜少雄	总经理	感谢您的提问。该基金的投资期将在年内到期，收益情况将由投资标的退出的结果来决定。关于临港综合区三个组团的项目，至今尚未开盘预售。其投资情况在年报的《报告期内房地产开发投资情况》中列示，敬请查阅。	2025-05-15 17:30: 02
228607 5	166*****9 67	杜总好，请问金桥资本 24 年计划投资 10 亿元，都投资了哪些公司企业？各公司企业实际投资了多少？今年计划实际投资多少？	2025-05-15 15:59: 58	杜少雄	总经理	感谢您的提问。金桥资本不以直接投资项目为主，主要通过设立基金参控并举，深入产业布局。2024 年，金桥资本牵头设立一期产业投资基金——金资创兴一期基金，认缴出资额人民币 1.105 亿元，详见 2025 年 1 月 9 日披露的临时公告。	2025-05-15 17:22: 08
228591 0	185*****9 28	请问公司厂房租赁的利润率如何，租金水平在行业内或者说华东地区有没有竞争优势	2025-05-15 15:50: 43	杜少雄	总经理		
228583 4	135*****5 73	我是 B 股股东，B 股长年低于净资产值太多，根据市值管理	2025-05-15	杜少	总经	感谢您的提问。这也是个伴随公司很多年的问题。B 股部分或全部回购注销，只有公司大多数股东有同样的意愿、决	2025-05-15

		规定年报为什么没有相应措施？25年有无房产结算项目预期？能否建议大股东利用分红增持或公司回购注销部分B股，以双赢增厚A股全体权益？公司能否为股东着想多做有利于股价回归价值的好事？	15:45:54	雄	理	心，才能实现。	17:01:57
2285807	186*****806	请问今年住宅和商业的租赁情况如何？会回购吗？	2025-05-15 15:43:56	杜少雄	总经理	感谢您的提问。公司会每季度披露包括租赁收入在内的主营业务收入情况，敬请关注。	2025-05-15 16:55:56
2285722	135*****573	请问近三年公司经营净现金流连续为负，不符合房地产行业监管要求，25年还是预算大额土储支出，赤字扩张在不景气周期有何合理性？能不能控制下财务风险？	2025-05-15 15:39:11	杜少雄	总经理	感谢您的提问。近三年经营现金流为负，主要是前期已开工项目的建设。在今明陆续完工后，预计会给公司带来经营现金流入，增强财务表现。公司2025年的土储支出主要是碧云综合体项目的补缴土地出让金。经过初步测算，该项目可以为未来公司提供较好的现金流入以及提升金桥区域的整体品质。公司近几年已严控新增项目。	2025-05-15 16:45:28
2285374	136*****018	请根据现在的形势，展望一下2025-2028年的业绩，谢谢	2025-05-15 15:21:12	杜少雄	总经理	感谢您的提问。公司已经启动“十五五”战略规划的编制，目前正在调研阶段。您所提出的问题正是编制过程中的一个重要内容。在当下外部环境充满变数和挑战的情况下，我实在难以回答，抱歉了。	2025-05-15 16:36:30
2285346	136*****018	家乐福项目投资100亿元，是不是准备巨亏呀？项目的回报如何？商业根本没有生意，办公房价暴跌	2025-05-15 15:20:06	杜少雄	总经理	感谢您的提问。公司在获得资源、开发项目前，有严谨的可行性研究分析，供决策参考。随着房地产市场供求关系的新变化，市场风险有增大的可能。公司将严控开发进度和成本，力争实现投资收益。	2025-05-15 16:38:45

228531 0	136*****0 18	请问公司持有 47 万平方米的住宅用于出租，这些住宅的市场价值 470 亿元，但是租金只有区区的 3-4 亿元。为什么不考虑出售掉部分住宅？或者说在什么情况下，你们会出售住宅？	2025-05-15 15:18: 13	杜少雄	总经理	感谢您的提问。这个问题已经伴随公司很多年了。我们按照既定战略，采用租售结合、以租为主的经营模式，深耕金桥，持续、稳健地高质量发展。碧云国际社区之所以能够汇聚全球高端人才，享誉沪上 20 多年，是因为核心区域内的各类物业由公司统一持有和经营，从而确保了整个社区环境优美、多元文化共融共存，成为宜居宜业、产城融合的典范。	2025-05-15 16:03: 49
228522 2	186*****2 53	1.今年以来美国加征关税对公司产业园区招商和运营有无不利影响？2.今年年底前碧云澧悦项目能否确保交付结转？	2025-05-15 15:14: 32	杜少雄	总经理	感谢您的提问。1.外部环境的重大变化会对客商的预期、信心产生影响，可能造成市场需求变化。我们会积极应对。2.周浦碧云澧悦项目进展符合预期，力争年内交房。	2025-05-15 15:42: 25
228503 9	185*****9 28	请问原家乐福的位置作何规划，目前进展如何	2025-05-15 15:07: 25	杜少雄	总经理	感谢您的提问。公司计划在此处建设碧云综合体项目（暂名），是集商业、商务、酒店、生活、文化、体育、休闲等功能于一体的高标准高品质城市综合体，打造标杆级公共服务中心、艺术人文开放街区、生态复合活力社区，成为推动“碧云焕新”计划的关键节点、金桥板块的城市新名片。公司正在推进该项目的前期工作，在完成补缴土地出让金后，力争年内开工。	2025-05-15 15:24: 59
228500 1	185*****9 28	请问金桥壹中心招商进展如何，何时能投入运营，采用什么样的运营模式？1	2025-05-15 15:06: 14	杜少雄	总经理	感谢您的提问。对金桥壹中心这个即将入市项目，公司已制定专项营销方案，储备优质客户，力争项目入市后快速去化。预计这个项目今年年内入市，还是以自营为主。	2025-05-15 15:22: 20
228459 9	131*****5 72	本期公司业绩整体情况如何？	2025-05-15 14:33:	李建芳	财务总	感谢您的关注！25 年一季度公司营业收入 5.1 亿元，净利润 1.03 亿元，较去年同期有所下降，主要是因为去年同期结转了 office park 金湘园 T28-5 研发办公楼及 38-06#土	2025-05-15 15:11:0

			07		监	地使用权转让收入，本报告期仅结转碧云尊邸商品房零星尾盘、车位销售收入，导致一季度销售收入及利润较去年同期下降。	8
228382 7	131*****5 72	公司在城市更新项目上的投入有多少？主要涉及哪些区域？	2025-05-15 10:05: 21	杜少雄	总经理	感谢您的提问。公司正在着手实施的城市更新项目是碧云综合体（暂名），位于浦东金桥经济技术开发区西部、碧云国际社区内，东至蓝桉路，西至云山路，南至碧云路，北至蓝天路（不含百安居金桥商场）。项目西北侧与轨交9号线、14号线双线换乘站（蓝天路站）相邻。本项目的投资额初步预估近100亿元。	2025-05-15 15:11:2 1
228382 1	131*****5 72	公司在保障性租赁住房方面的布局进展如何？目前有多少项目在建或已运营？	2025-05-15 10:04: 15	杜少雄	总经理	感谢您的提问。公司没有开展保障性租赁住房方面的布局，只是按照出让公告以及出让合同约定建设保障房并上交，由政府依法运营。	2025-05-15 15:05:3 2

