



上海金桥出口加工区开发股份有限公司
二〇二四年年度股东会

二〇二五年六月三十日

目 录

- 1、2024 年年度股东会注意事项
- 2、2024 年年度股东会会议议程
- 3、提案目录
- 4、股东会提案之一：董事会 2024 年度工作报告
- 5、股东会文件之二：监事会 2024 年度工作报告
- 6、股东会文件之三：2024 年度利润分配方案
- 7、股东会文件之四：2024 年度财务决算报告
- 8、股东会文件之五：2025 年度财务收支预算报告及经营计划
- 9、股东会文件之六：2024 年年度报告
- 10、股东会文件之七：关于续聘 2025 年度财务报告及内部控制
审计机构的提案
- 11、股东会文件之八：2024 年度独立董事述职报告

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2024 年年度股东会注意事项

根据公司法、证券法、《上市公司股东会规则》等法律法规、上海证券交易所相关业务规则以及公司章程及其附件一《股东大会议事规则》，为维护投资者的合法权益，确保本次会议的正常秩序和议事效率，请出席本次会议的全体人员注意以下事项：

1、按《上市公司股东会规则》规定，出席本次会议的股东资格由公司聘请的律师进行合法性验证，并登记股东姓名或者名称及其所持有表决权的股份数。

2、会议登记在本次会议开始前进行，请出席现场会议的股东（或股东代理人，下同）提前办理。

按《上市公司股东会规则》规定，在会议主持人宣布现场出席会议的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数之前，会议登记应当终止。

3、本次股东会的召开和表决采用现场会议和网络投票相结合的方式，不再采用其他方式。

4、出席现场会议的股东依法享有发言权、表决权等各项权利，并履行法定义务和遵守规则，不得干扰股东会秩序、寻衅滋事和侵犯股东合法权益。

公司的董事、高级管理人员在股东会上应就股东的质询作出解释和说明，但是不得泄露内幕信息。

5、本次会议所采用的网络投票表决系统选用“上海证券交易所上市公司股东大会网络投票系统”。在网络投票起止时间内，股东既可以通过股东账户登录其指定交易的证券公司交易终端参加网络投

票，也可以登录上海证券交易所互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com），并在办理股东身份认证后，参加网络投票。

为更好地服务广大中小投资者，确保有投票意愿的中小投资者能够及时参会、便利投票，公司拟使用上证所信息网络有限公司（以下简称“上证信息”）提供的股东会提醒服务，委托上证信息通过智能短信等形式，根据股权登记日的股东名册主动提醒股东参会投票，向每一位投资者主动推送股东会参会邀请、议案情况等信息。投资者在收到智能短信后，可根据《上市公司股东会网络投票一键通服务用户使用手册》（链接：https://vote.sseinfo.com/i/yjt_help.pdf）的提示步骤直接投票，如遇拥堵等情况，仍可通过原有的交易系统投票平台和互联网投票平台进行投票。

持有多个股东账户的股东，可以通过其任一股东账户参加网络投票。投票后，视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东，通过多个股东账户重复进行表决的，其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见，分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

同一表决权通过现场或网络方式重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

6、按《上市公司股东会规则》规定，对提案进行现场表决前，请股东推举两名与审议事项没有关联关系的股东代表参加计票和监票；对提案进行现场表决时，应当由律师、股东代表共同负责计票、监票；在正式公布表决结果前，股东会现场、网络及其他表决方式中所涉及的公司、计票人、监票人、股东、网络服务方等相关各方对表决情况均负有保密义务。

7、本次会议表决结果、律师发表的法律意见书将在会后刊登于《上海证券报》《证券时报》以及上海证券交易所官网。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2025年6月30日

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2024 年年度股东会会议议程

(二〇二五年六月三十日)

一、简要报告以下提案：

- 1、董事会 2024 年度工作报告
- 2、监事会 2024 年度工作报告
- 3、2024 年度利润分配方案
- 4、2024 年度财务决算报告
- 5、2025 年度财务收支预算报告及经营计划
- 6、2024 年年度报告
- 7、关于续聘 2025 年度财务报告及内部控制审计机构的提案

二、听取 2024 年度独立董事述职报告

三、股东发言

四、现场投票

五、宣布提案的现场表决情况和结果

六、律师发言

注：

1、现场会议召开的日期、时间和地点：

召开的日期时间：2025 年 6 月 30 日 14 时 00 分

召开地点：Office Park 金科园会议中心 B1 多功能厅（上海市浦东新区金海路 158 号、金沪路 358 弄）。公共交通路线有：630 路、991 路、573 路、790 路、浦东 21 路、777 路、浦东 42 路、地铁 9 号线（台儿庄路站 2 号出口、金桥站 3 号出口）等。

2、网络投票的起止日期和投票时间：

网络投票起止时间：自 2025 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 30 日。

通过交易系统投票平台（即指定交易的证券公司交易终端）投票的，投票时间为股东会召开当日的交易时间段；通过互联网投票平台投票的，投票时间为股东会召开当日的 9:15 - 15:00。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

董事会 2024 年度工作报告

各位股东：

2024 年，公司董事会深入学习贯彻党的二十大、二十届三中全会精神和习近平总书记上海考察重要讲话要求，围绕浦东新区打造社会主义现代化建设引领区的各项工作要求，沉着应对，重点突破，在产业促进、产业投资、开发建设、社区运营、业务拓展等方面都取得了积极成效，各项经营数据良好，经营发展总体符合预期，推动公司高质量发展。

2024 年度，董事会积极并审慎履职。现将全年工作报告如下，请予审议。

一、全面推进公司主业发展，夯实高质量、可持续发展基础

一是聚焦核心主业，全力推进园区开发、招商引资，科学决策公司年度经营计划、财务收支预算，全年招引一批优质企业落地，累计落地项目近 200 个，累计签约面积近 10 万 m²，并完成续租面积近 50 万 m²。二是进一步推动产城融合、城市更新，就开发建设碧云综合体等重大经营项目进行科学决策，推动祝桥碧云馨悦、虹口碧云北外滩项目 138 街坊住宅项目的开工，以及金桥壹中心、新通信产业园、金桥智造金豫园、新通信产业园 III 期等项目按进度计划建设，周浦碧云澧悦 II 批次、虹口碧云北外滩尊邸项目的开盘预售均有较好的表现，从而实现有序滚动开发，夯实高质量、可持续发展基础。三是董事会加强对经理层的激励与约束，制订了公司经理层三年期目标责任及 2024 年度业绩目标，定期检查董事会决议实施情况，重点对 2023 年

度经营业绩予以考核。四是合理控制负债规模，对债务融资并提供担保、注册发行债券类产品进行审慎决策。

董事会沉着应对外部环境变局和挑战，积极作为，2024年实现营业总收入27.25亿元，归母净利润10.02亿元，净资产收益率7%；截至2024年底，实现总资产486.34亿元，归母净资产145.24亿元；持有各类经营性物业达312万m²（含新金桥广场）。

二、加快布局产业投资板块，培育轻资产发展模式

公司董事会顺应发展需要，以稳健的传统业务为基础，加快公司转型发展，逐步培育壮大了产业投资和专业产业服务业务，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，布局新质生产力，积极推动现代化产业体系构建。

2024年6月，金桥投资合伙企业（有限合伙）成立，作为“直投+基金”平台，持续完善金桥资本业务制度体系，聚焦优势赛道，围绕未来车、新通信、智能造等主导产业发力，寻找和培育“第二曲线”，积极向“国内一流的智能制造产业投资控股集团”的方向迈进。

同时，结合自身发展特点，稳固完善轻资产运营模式，新设了碧云酒店管理子公司，专注服务式公寓+物业服务板块，新金桥广场项目于2024年12月通过资产证券化转为轻资产运营模式；新设了碧云商业管理子公司，专注提升商业运营服务水平积极，筹划碧云综合体项目，以城市更新的落地实施，着力改善城市界面，并推进新金桥大厦项目的去化，助力打造金桥城市副中心。

三、积极回报股东，不断提升公司投资价值

公司董事会本着积极回报股东的原则，坚持多年持续、稳定的现金分红。

2023年度，在历史最佳业绩的支撑下，向全体股东按每10股派

发现金红利 5.70 元（含税），总计约 6.40 亿元，占当年度公司合并报表归属于上市公司股东净利润 18.19 亿元的 35.18%。

2024 年度，按照 2022 年年度股东大会审议通过的公司《2023 - 2025 年度股东回报规划》，2024 年度向全体股东（不含库存股）按每 10 股实际派发现金红利约 3.227 元（含税），总计约 3.55 亿元，占当年度公司合并报表归属于上市公司股东净利润 10.02 亿元的 35.42%。

四、尊重投资者合法权益，以实际行动落实市值管理新规

为切实保护投资者，特别是社会公众投资者的合法权益，实现公司整体利益最大化，董事会着力组织开展投资者关系管理工作。

公司董事会严格按照规定进行信息披露，尊重法律，尊重规则，确保了信息披露的及时、准确和完整，没有受到任何纪律处分或行政处罚。2024 年度，董事会共计披露 40 份临时公告。同时，顺应证券市场发展和投资者的希望，在严格地按照规定进行信息披露的同时，增加主动性信息披露，进一步提高了公司的透明度。

2024 年内，董事会规范召集召开一次股东大会，即 2023 年年度股东大会。董事会向大会报告了 2023 年度董事会工作、监事会工作、财务决算、利润分配方案、2024 年度经营计划和财务预算等提案，投同意票的表决权均达到 99.95%，反映了这些股东通过行使表决权，对公司 2023 年度的表现予以了充分肯定。

公司董监高与股东积极开展了充分有效的线上线下互动。平时，公司通过专线电话、专用电子邮箱、主要网络渠道接待投资者，认真答复投资者的提问，与投资者就公司发展战略、发展前景、企业经营与财务状况、重大经营项目等方面内容进行交流，耐心、坦诚、公平地对待每一位投资者，为投资者了解公司创造条件。2024 年，公司分别在上证路演中心、“全景路演”网站，就年报、半年报、三季度报

举办了三场业绩说明会，公司总经理、独立董事、财务总监、董事会秘书分别出席。会上，参会人员均积极回应了提问者关注的问题。通过上述举措，董事会向投资者充分展示了公司的投资价值。

公司董事会以实际行动落实市值管理新规，为了维护公司价值及股东权益所必需，自2024年11月29日起通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份，至2025年1月21日完成本次回购，已实际回购公司股份22,624,800股，占公司总股本的比例为2.02%，成交均价为11.05元/股，已支付的总金额为249,986,321.61元（不含交易费用）。

五、董事会注重自身建设，不断提升公司治理水平

公司董事会按照证监会《上市公司独立董事管理办法》，于2024年4月修订了公司独立董事工作细则、专门委员会工作规程等制度，积极落实独立董事制度改革，完善公司治理，提升公司治理水平。公司董事会各专门委员会按修订的工作规程，有效运作。2024年，董事会共计召开7次会议，做出31项决议；独立董事专门会议召开1次，董事会专门委员会共计召开9次会议。

全体董事平时重视对公司所在行业的政策动态、区域经济形势等方面的研究，全面了解公司的经营运作、资产和财务状况，为公司董事会的科学决策和规范运作做了大量富有成效的工作，并向股东大会提出推动区域开发、促进产业发展的各项提案；在获得通过后积极组织实施股东大会的各项决议，推动公司健康、持续发展。

每位董事，特别是独立董事，在董事会会议召开前，就拟审议事项与公司相关人员进行沟通，提出问题、要求和意见。在上述会议上，董事会及相关人员对董事，特别是独立董事的垂询予以反馈或者补充材料，对意见建议在审议、决议中予以吸纳、落实。独立董事定期听

取公司运营情况的报告，与内部审计机构和承办公司审计业务的会计师事务所一年两次沟通。独立董事实地考察了八个经营项目，分别出席了业绩说明会共计三人次，与中小股东沟通。

2024 年度，董事会依照法律法规及公司章程的规定和股东大会所赋予的职责，忠实勤勉履职，充分发挥决策和引领作用，推动公司健康和稳健地发展。

2025 年是公司“十四五”战略发展规划全面收官、“十五五”战略发展规划谋篇布局之年，公司第十、十一届董事会继续把高质量发展作为首要任务，在房地产市场正处于新旧模式转型的关键期，更加坚定发展的信心，加快双轮驱动的转型发展格局，加速产业招商、安商稳商和资产去化，固本强基，并做好公司“十五五”战略发展规划编制、章程修订工作，平稳有序完成董事会换届，保障公司运行稳健、顺畅、持续。

报告完毕。本报告经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，现提请股东会审议。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

监事会 2024 年度工作报告

各位股东：

经公司第十届监事会第十一次会议审议通过，现就公司 2024 年度监事会工作情况报告如下：

一、监事会 2024 年度召开会议情况

序号	监事会会议情况	监事会会议议题与主要内容
1	2024 年 4 月 10 日召开 第十届监事会第七次会议	1、公司 2023 年度监事会工作报告 2、公司 2023 年年度报告 3、公司 2023 年度财务决算报告 4、公司 2024 年度财务收支预算报告 5、公司 2023 年度内部控制评价报告
2	2024 年 4 月 28 日召开 第十届监事会第八次会议	公司 2024 年第一季度报告
3	2024 年 8 月 28 日召开 第十届监事会第九次会议	公司 2024 年半年度报告
4	2024 年 10 月 30 日召开 第十届监事会第十次会议	公司 2024 年第三季度报告

二、2024 年度监事会的主要工作情况

公司监事会坚持依法依规监督，积极推进公司内控体系完善，组织开展专项检查与调研，全面完成监事会年度工作计划与任务。主要工作包括：列席决策会议，审核定期报告；聚焦资金、资产，关注公司经营过程中存在的风险；走访项目现场，了解项目开发运营情况；对公司经营提出意见建议；参与董事会审计委员会与年审、内控测评事务所的沟通，听取事务所审计方案、阶段性成果汇报等，客观评价会计师事务所工作质量；与国资管理部门、内审部门、公司纪检监察部门形成联动机制，发挥监管协同效应；重视履职培训与学习交流，增强监事会自身履职能力建设。

三、监事会对公司经营工作中有关事项的独立意见

2024年，公司监事会定期听取公司经营管理层和会计师事务所对经营管理和财务情况的报告，认真监督检查公司依法合规运作、财务情况等，对报告期间公司运作情况发表如下意见：

1、公司依法运作方面，2024年，监事会依照《公司法》《公司章程》及相关法律法规和规范性文件的规定，依法履行职责，认真开展各项监督工作。监事会认为，2024年公司严格依法运作，各项决策合法有效，公司董事、高级管理人员勤勉尽职，遵守国家法律、法规和《公司章程》，维护公司利益，没有发现损害公司和中小股东利益的情况。

2、内部控制制度方面，公司已建立较为完善的内部控制制度体系，并根据内控测评及风险清单梳理结果，持续修订完善公司制度流程，积极推动数字化转型，助力内控措施遵循性和有效性提升，内部控制状况总体良好。未发现公司董事及经营管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规、《公司章程》以及损害公司及股东利益的行为。

3、财务方面，公司财务制度健全，财务运作规范，财务状况良好，未发现违规违纪问题。2024年公司财务管理严格遵守了国家相关法律法规和公司财务管理制度。公司财务报告真实、客观、公允地反映了公司财务状况和经营情况。众华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司出具了标准无保留意见的审计报告，客观地反映了公司的实际情况。

4、关联交易方面，监事会认为，公司发生的关联交易按市场公平交易的原则进行，定价公允，程序合法合规，没有发现损害公司和非关联股东利益的情况。

2025年，监事会将继续完善各项工作机制，按照《公司法》《公

司章程》等有关规定的要求，以维护投资者合法权益为目标，积极参与公司治理，加强监督履职，进一步提高公司规范运作水平，促进公司健康可持续发展。

以上报告提请股东会审议。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2024 年度利润分配方案

各位股东：

公司拟订的 2024 年度利润分配预案，经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，具体内容已于 2025 年 4 月 15 日披露（公告编号：临 2025-009）。重要内容提示如下：

●每股分配比例：每股派发现金红利 0.3227 元（含税）

●本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本并扣除公司回购专用证券账户中库存股股份总数为基数，具体日期将在权益分派实施公告中明确。

●在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，维持分配总额不变，相应调整每股分配比例，并将另行公告具体调整情况。

对 B 股股东派发的现金红利，按照公司 2024 年年度股东会决议日的下一工作日（即 2025 年 7 月 1 日）中国人民银行公布的美元对人民币的中间价折算。

以上利润分配方案，现提请股东会审议。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2024 年度财务决算报告

各位股东：

公司 2024 年度财务报表已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见审计报告。现将 2024 年度的财务决算情况报告如下：

一、资产、负债、权益变动情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	增减额	增减比例
资产总额	4,863,434.12	3,978,097.81	885,336.31	22.26%
负债总额	2,984,393.43	2,280,289.39	704,104.04	30.88%
归属于母公司股东权益总额	1,452,395.70	1,411,320.30	41,075.40	2.91%

（一）资产变动情况

2024 年末，公司合并报表总资产 486.34 亿元，较期初增加 88.53 亿元，增幅 22.26%，主要变动情况如下：

货币资金期末余额 48.23 亿元，比期初余额增加 25.19 亿元，增幅 109.36%，主要因周浦碧云澧悦住宅项目、虹口碧云北外滩尊邸住宅（135 地块）等销售的现金净流入增加。

交易性金融资产期末余额 18.21 亿元，较期初增加 17.83 亿元，增幅较大，主要为母公司增加结构性存款 16 亿元，金资创新基金增加结构性存款 1.03 亿元，金桥智造增加结构性存款 0.8 亿元。

存货期末余额 228.19 亿元，较期初增加 35.87 亿元，增幅 18.65%。

其他流动资产期末余额 9.65 亿元，较期初减少 5.07 亿元，减幅为 34.44%，其中：减少系预付祝桥镇 H-21 地块住宅项目土地款 9.46

亿元结转至存货，增加系增值税待抵扣进项税增加 3.45 亿元，预缴税金增加 0.86 亿元。

投资性房地产期末余额 122.20 亿元，较期初增加 4.31 亿元，增幅 3.66%。

固定资产期末余额 8.48 亿元，较期初减少 1.11 亿元，减幅 11.53%，其中：减少子公司新金桥广场公司导致减少 0.72 亿元，本期计提折旧 0.55 亿元，本期购置固定资产 0.17 亿元。

在建工程期末余额 13.63 亿元，较期初增加 5.6 亿元，增幅 69.72%，主要因在建项目工程支出增加，其中：金桥壹中心商办楼工程投入增加 2.18 亿元，T30-02 地块通用厂房改扩建工程支出 1.68 亿元，T12B-03 地块通用厂房改扩建工程支出 0.53 亿元，T25 号地块通用厂房改扩建工程支出 0.51 亿元，碧云综合体项目工程支出 0.29 亿元。

其他权益工具投资期末余额 14.70 亿元，较期初增加 2.65 亿元，增幅 21.97%，增加系东方证券与国泰君安股票价格上升。

使用权资产期末余额 2.04 亿元，较期初增加 2.04 亿元，主要为子公司由鹏增加租赁资产（金桥智造金吉园）1.95 亿元。

递延所得税资产期末余额 6.93 亿元，较期初增加 0.84 亿元，增幅 13.76%。

（二）负债变动情况

2024 年末，公司合并报表负债总额 298.44 亿元，较期初增加 70.41 亿元，增幅 30.88%，主要变动情况如下：

应付账款期末余额 8.65 亿元，较期初减少 7.08 亿元，减幅 45.00%，主要因公司开发项目暂估应支付工程结算款减少及年初已计提的应付工程款在 2024 年支付。

合同负债期末余额 39.40 亿元，较期初增加 22.83 亿元，增幅

137.71%，主要为周浦碧云澧悦住宅项目预售回笼资金 22.49 亿元。

有息负债期末余额 202.67 亿元，较期初增加 47.24 亿元，增幅 30.39%，主要为长期借款较期初增加 22.25 亿元，本期公司发行了商业不动产抵押贷款资产支持证券 CMBS17.63 亿元，短期借款较期初增加 5.34 亿元，中期票据较期初增加 1.99 亿元。

其他应付款期末余额 16.09 亿元，较期初增加 1.14 亿元，增幅 7.61%。

应交税费期末余额 14.26 亿元，较期初增加 1.29 亿元，增幅 9.97%。

（三）股东权益变化情况

2024 年末，公司合并报表股东权益 187.90 亿元，较期初增加 18.12 亿元，增幅 10.67%，主要变动情况如下：

本年实现净利润增加股东权益 9.78 亿元；

完成本次回购而发生库存股，减少所有者权益 1.50 亿元；

其他综合收益增加股东权益 1.99 亿元，系本期持有的其他权益工具投资的公允价值变动增加 1.99 亿元；

分配 2024 年度利润减少股东权益 6.40 亿元；

少数股东当期投入增加股东权益 14.25 亿元。

二、营业收入、利润完成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	增减额	增减比例
营业收入	272,478.63	658,531.09	-386,052.46	-58.62%
营业利润	134,309.74	240,839.00	-106,529.26	-44.23%
利润总额	134,375.55	240,786.68	-106,411.13	-44.19%
归属于上市公司股东的净利润	100,195.01	181,878.99	-81,683.98	-44.91%

（一）营业收入

2024 年度，公司营业收入总额 27.25 亿元，较上年同期减少 38.61 亿元，减幅 58.62%，其中：

销售收入 6.53 亿元，较去年同期减少 38.71 亿元。主要因去年同期结转碧云尊邸项目收入 35.7 亿元。

租赁收入增加 0.15 亿元，与去年基本一致。

酒店公寓服务收入较上年增加 0.19 亿元，物业管理收入较去年增加 0.12 亿元。

（二）净利润、归属于上市公司股东的净利润

2024 年度，公司实现净利润 9.78 亿元，较上年同期减少 8.20 亿元，减幅 45.61%；实现归属于母公司股东的净利润 10.02 亿元，较上年同期减少 8.17 亿元，减幅 44.91%，主要为主营业务收入减少带来的利润减少。

三、主要财务指标完成情况

指标名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
每股收益（元）	0.8931	1.6204	1.4109
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	12.95	12.57	11.41
加权平均净资产收益率（%）	7.00	13.43	12.76

每股收益为 0.8931 元，较上期减少 44.88%，加权平均净资产收益率为 7.00%，较上期减少 6.43 个百分点，主要原因为主营业务收入减少带来的净利润相应减少。

归属于上市公司股东的每股净资产为 12.95 元，较上期增加 0.38 元，增加比例 3.02%。

以上提案经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，现提请股东会审议。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2025 年度财务收支预算报告及经营计划

各位股东：

现将公司 2025 年度财务收支预算报告及经营计划报告如下：

一、公司 2025 年度财务收支预算

收入预算各项合计 71.50 亿元，其中：销售收入 38.84 亿元，租赁、酒店经营以及物业收入 19.30 亿元，投资性收入 10.28 亿元，筹资性收入 3 亿元（不含债务融资），其他收入 0.08 亿元。

支出预算各项合计 115.96 亿元，其中：开发建设支出 39.79 亿元、土地储备开发支出 34.10 亿元、经营成本支出 3.96 亿元（含捐赠支出 40 万元），销售、管理费用支出 2.94 亿元，上缴税金支出 17.66 亿元，投资性支出 8.48 亿元，筹资性支出 9.03 亿元（不含归还的融资本金）。

各项预算收支相抵后逆差为 44.46 亿元。

二、公司 2025 年度经营计划

2025 年，公司将继续贯彻党的二十大和二十届三中全会精神，深入学习落实习近平总书记考察上海重要讲话精神，遵循中央经济工作会议部署，坚持稳中求进工作基调，完整准确全面贯彻新发展理念，不断提高战略敏捷、战略主动的能力，为高质量推动浦东引领区和现代化产业体系建设贡献最大力量。

（一）坚持产业主导，加快推进组织服务

1、围绕重点产业布局，构建产业生态闭环

一是围绕产业定位，夯实产业生态。坚持金桥产业特色，聚焦新通信、未来车和高端智造等硬核产业，加快推动一批重点项目落地，

以龙头项目、功能项目带动产业链发展。全面做好“招商+培育”联动，形成“基金+基地”的综合产业服务体系，推动形成创新创业生态体系。加大市场渠道拓展力度，开展各类重大产业活动，提升金桥品牌影响力。

二是做好产业载体运营。对新入市产业空间项目制定营销运营方案，确保资产运作效率。对存量项目充分发挥自身优势，采取多种措施手段推动项目去化。积极拜访沟通园区客户，服务企业需求，加强安商稳商。

三是做大做强产业平台，加速培育专业产业服务能力。全面提高“招投孵服研”五位一体协同水平，大力开展新通信产业行研工作，联合合作伙伴共建专业产业服务平台，打造新通信产业创新高地。重点建设新通信及智能制造行业服务能力，共建金桥产业生态。

2、加速布局产业投资板块，推动公司转型

完善投资业务机制策略，联合产业合作伙伴加速推进 CVC 产业基金的设立运作，实现主导产业全覆盖，提升产业链渗透力度。围绕主要产业领域加快投资进度，按计划推动项目退出。加强投资信息系统建设使用，完善投资管理，持续强化招投联动。

3、拓展增量空间，增强区域产业发展潜力

一是加快推进优质产业载体建设。推动一批产业载体项目如期竣工，增加产业发展空间。加快推进定制项目开发，为重点企业增资扩产提供支撑。利用好重要土地资源，继续通过“工业上楼”等方式提升存量土地利用效率，实现开发区产业提质增效。

二是加强产业空间资源储备。持续开展到期土地处置工作，加快推进到期地块回收，利用新增产业用地资源接洽引进大型龙头企业，优先考虑定制开发、租赁等方式招引企业。

（二）深耕城市建设运营，提升可持续发展能力

1、做好战略谋划，探索发展新路径

以“科技产业投资控股服务商”为发展愿景，科学合理地开展“十五五”发展战略和规划研究编制工作，制定公司未来五年发展目标和行动纲领。

2、聚焦以城促产，做优精品城区建设

一是全力推进碧云综合体城市更新项目，将践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的核心理念，进一步提升碧云社区服务能级和区域整体形象，带动存量资产价值提升。全力推动项目启动建设，拟定完善商业运营方案。

二是深耕“精品城区”开发，按计划推进金桥壹中心等重点城区开发项目，优化区域城市界面及商务氛围。“碧云”系列住宅项目保持良性开发节奏，推进开盘、续销、交房等重要环节。

3、优化运营管理，提升运营效益

一是完善轻资产运营能力。产业运营板块，首个外拓项目金桥智造金吉园项目全面投入运营。服务公寓板块，用好新媒体数字营销工具，优化场景布局提升活力与品质，关注运营的成本效益产出。提升品牌形象和管理输出外拓能力，力争在外接项目方面取得突破。物业管理板块，全面提升服务标准，制订 SOP 操作流程，提升会务服务的运营能力和管理效能。商业运营板块，活跃社区生活氛围，提升住户满意度。优化存量商业定位布局，开展市场营销。加快完成碧云玖零商业布局，为区域提供优质商业配套。

二是数字化赋能工作。继续以提升经营管理效率、赋能各项业务开展为目标深化数字化水平，推进深化业财一体化建设。以运用提升为方向，根据实际使用反馈，持续深化迭代租赁运营、大会员服务平

台等业务系统，进一步提升业务系统的自动化、智能化能力。

以上提案经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，现提请股东会审议。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2024 年年度报告

各位股东：

公司 2024 年年度报告经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，已于 2025 年 4 月 15 日披露，详见上海证券交易所官方网站 www.sse.com.cn。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

关于续聘 2025 年度财务报告以及内部控制审计机构的提案

各位股东：

经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，公司拟续聘众华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2025 年度财务报告以及内部控制审计服务，审计服务费合计不高于 150 万元（含税）；若审计范围调整，双方另行协商后确定，授权董事长签署相关的变更协议（董事长有转委托权）。具体内容详见公司于 2025 年 4 月 15 日披露的《关于续聘会计师事务所的公告》（编号：临 2025-010）。

以上提案，现提请股东会审议。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2024 年度独立董事述职报告

各位股东：

公司独立董事张军、陶武平、LI YIFAN（李轶梵）、雷良海的 2024 年度述职报告已于 2025 年 4 月 15 日披露，详见上海证券交易所官方网站 www.sse.com.cn。