

浦东金桥 (600639.SH) 收入高增利润增长, 经营性物业出租率稳中有升

2026年04月21日

——公司信息更新报告

投资评级: 买入 (维持)
齐东 (分析师)
胡耀文 (分析师)

qidong@kysec.cn

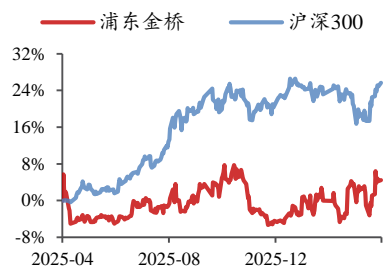
huyaowen@kysec.cn

证书编号: S0790522010002

证书编号: S0790524070001

日期	2026/4/20
当前股价(元)	11.18
一年最高最低(元)	11.68/10.02
总市值(亿元)	125.49
流通市值(亿元)	95.06
总股本(亿股)	11.22
流通股本(亿股)	8.50
近3个月换手率(%)	57.7

股价走势图



数据来源: 聚源

相关研究报告

《结转收入下降拖累业绩, 住宅结转集中在下半年——公司信息更新报告》
-2025.8.29

● 营收利润同比提升, 产业投资业务加速推进, 维持“买入”评级

浦东金桥发布 2025 年年报, 受结转规模提升影响, 公司收入利润实现增长。受后续结转节奏影响, 我们下调 2026-2027 并新增 2028 年盈利预测, 预计公司 2026-2028 年归母净利润为 8.0、8.5 和 10.0 亿元 (前值 11.0、13.5 亿元), 对应 EPS 为 0.71、0.76、0.89 元, 当前股价对应 PE 为 15.7、14.8、12.5 倍。公司经营性物业出租率稳定, 产业投资有望成为全新业绩增长点, 维持“买入”评级。

● 项目结转助力营收高增, 归母净利润同比增长

公司 2025 年实现营收 59.65 亿元, 同比+118.9%; 实现归母净利润 10.74 亿元, 同比+7.1%; 经营性净现金流-18.87 亿元, 基本每股收益 0.96 元, 毛利率和净利率分别为 32.1%和 17.2%, 分别-18.9pct 和-18.7pct, 主要系房产结转拉低毛利率, 其中房产销售毛利率 21.5% (碧云澧悦项目), 房产租赁毛利率 56.7% (同比+8.9pct)。公司收入高增主要由于结转碧云澧悦项目销售收入 40.36 亿元。

● 碧云综合体实现开工, 经营性物业出租率保持稳健

公司 2025 年实现销售金额 15.2 亿元, 销售面积 1.7 万方, 在售项目为浦东碧云澧悦和碧云北外滩尊邸两项目, 截至年末, 全盘去化率分别为 89.0%、93.4%, 累计收款分别为 46.0、30.1 亿元, 待结转面积 2.7 万方。公司年内重点推进的碧云综合体城市更新项目开工, 占地面积约 2.5 万方。公司 2025 年实现租赁、酒店及物管等收入 18.8 亿元, 同比-9.1%, 主要系新金桥广场股权于 2024 年 12 月转让出表。截至年末公司持有各类经营性物业达 325 万方, 在采取招投联动、优化营销策略及安商稳商等措施后, 经营性物业平均出租率约 80%, 同比+2pct。

● 聚焦新质生产力, 融资成本保持低位

产业层面, 公司聚焦智能车、硬装备、新通信等金桥硬核产业, 2025 年完成产业载体空间新增租赁面积约 13.1 万方, 完成物业续租 26.5 万方。同时公司持续推进硬科技项目投资, 金桥资本完成科技项目投资 9 个, 合计投资金额约 2.5 亿元。截至年末公司融资总额 202.5 亿元, 平均融资成本降至 2.82%。

● **风险提示:** 项目拓展不及预期、产业导入不及预期、上海新房价格波动风险。

财务摘要和估值指标

指标	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
营业收入(百万元)	2,725	5,965	5,291	4,828	4,883
YOY(%)	-58.6	118.9	-11.3	-8.8	1.1
归母净利润(百万元)	1,002	1,074	801	849	1,002
YOY(%)	-44.9	7.1	-25.4	5.9	18.1
毛利率(%)	51.0	32.1	36.9	38.8	40.6
净利率(%)	35.9	17.2	18.9	20.7	22.8
ROE(%)	5.2	5.3	4.9	4.8	5.1
EPS(摊薄/元)	0.89	0.96	0.71	0.76	0.89
P/E(倍)	12.5	11.7	15.7	14.8	12.5
P/B(倍)	0.9	0.8	0.8	0.8	0.7

数据来源: 聚源、开源证券研究所

附：财务预测摘要

资产负债表(百万元)	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
流动资产	30645	27296	27676	26367	27647
现金	4823	3318	2943	2685	2716
应收票据及应收账款	187	366	125	323	130
其他应收款	27	31	20	26	21
预付账款	2	1	2	1	2
存货	22819	22362	23368	22113	23560
其他流动资产	2786	1219	1219	1219	1219
非流动资产	17990	20172	20495	20749	21403
长期投资	26	29	37	45	53
固定资产	848	839	734	539	611
无形资产	179	177	150	120	87
其他非流动资产	16936	19127	19574	20045	20653
资产总计	48634	47468	48171	47116	49051
流动负债	15626	16573	19873	22383	26286
短期借款	4219	4368	10631	14800	17599
应付票据及应付账款	865	1678	2290	915	2057
其他流动负债	10542	10527	6951	6668	6630
非流动负债	14218	11500	7902	3728	994
长期借款	13066	10529	6931	2757	24
其他非流动负债	1152	970	970	970	970
负债合计	29844	28073	27774	26111	27280
少数股东权益	4266	4217	4418	4567	4679
股本	1122	1122	1122	1122	1122
资本公积	1709	1709	1709	1709	1709
留存收益	11070	11789	12523	13277	14148
归属母公司股东权益	14524	15178	15979	16437	17092
负债和股东权益	48634	47468	48171	47116	49051

现金流量表(百万元)	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
经营活动现金流	-1199	-1887	1071	947	1250
净利润	978	1024	1002	999	1114
折旧摊销	546	582	349	422	197
财务费用	450	288	273	259	230
投资损失	-871	-65	-89	-105	-125
营运资金变动	295	-1007	-423	-583	-121
其他经营现金流	-2597	-2709	-42	-44	-45
投资活动现金流	-754	1791	-568	-550	-707
资本支出	57	14	-50	-82	57
长期投资	-1839	1760	-8	-8	-8
其他投资现金流	1141	45	-610	-625	-642
筹资活动现金流	3494	-1220	-6922	-4594	-3071
短期借款	534	149	6263	4169	2799
长期借款	2288	-2536	-3598	-4174	-2734
普通股增加	0	0	0	0	0
资本公积增加	0	0	0	0	0
其他筹资现金流	672	1167	-9587	-4589	-3137
现金净增加额	1541	-1316	-6420	-4197	-2528

利润表(百万元)	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
营业收入	2725	5965	5291	4828	4883
营业成本	1336	4050	3338	2956	2900
营业税金及附加	341	228	265	241	244
营业费用	43	83	74	58	49
管理费用	139	147	132	121	122
研发费用	0	0	0	0	0
财务费用	450	288	273	259	230
资产减值损失	0	0	0	0	0
其他收益	14	12	18	14	12
公允价值变动收益	37	9	15	20	20
投资净收益	871	65	89	105	125
资产处置收益	0	0	0	0	0
营业利润	1343	1399	1358	1357	1518
营业外收入	1	1	1	1	1
营业外支出	0	1	1	1	1
利润总额	1344	1400	1358	1357	1519
所得税	366	376	357	358	405
净利润	978	1024	1002	999	1114
少数股东损益	-24	-49	200	150	111
归属母公司净利润	1002	1074	801	849	1002
EBITDA	2863	2842	2372	2641	2679
EPS(元)	0.89	0.96	0.71	0.76	0.89

主要财务比率	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
成长能力					
营业收入(%)	-58.6	118.9	-11.3	-8.8	1.1
营业利润(%)	-44.2	4.2	-3.0	-0.1	11.9
归属于母公司净利润(%)	-44.9	7.1	-25.4	5.9	18.1
获利能力					
毛利率(%)	51.0	32.1	36.9	38.8	40.6
净利率(%)	35.9	17.2	18.9	20.7	22.8
ROE(%)	5.2	5.3	4.9	4.8	5.1
ROIC(%)	4.8	4.6	4.1	4.4	4.9
偿债能力					
资产负债率(%)	61.4	59.1	57.7	55.4	55.6
净负债比率(%)	85.8	90.6	85.0	83.8	81.0
流动比率	2.0	1.6	1.4	1.2	1.1
速动比率	0.4	0.2	0.2	0.1	0.1
营运能力					
总资产周转率	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
应收账款周转率	14.5	21.6	21.6	21.6	21.6
应付账款周转率	1.1	3.2	1.7	1.8	2.0
每股指标(元)					
每股收益(最新摊薄)	0.89	0.96	0.71	0.76	0.89
每股经营现金流(最新摊薄)	-1.07	-1.68	0.95	0.84	1.11
每股净资产(最新摊薄)	12.94	13.52	14.24	14.64	15.23
估值比率					
P/E	12.5	11.7	15.7	14.8	12.5
P/B	0.9	0.8	0.8	0.8	0.7
EV/EBITDA	10.9	12.1	14.4	13.1	13.0

数据来源：聚源、开源证券研究所

请务必参阅正文后面的信息披露和法律声明

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰地反映了署名人员的研究观点，所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。本报告署名人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn