

公司代码：600648、900912

公司简称：外高桥、外高 B 股

上海外高桥集团股份有限公司
2023 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 致同会计师事务所（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

拟以2023年末公司总股本1,135,349,124股为基数，按每10股派发现金红利4.10元（含税），共计派发现金红利合计为465,493,140.84元（含税），占2023年度合并归属于上市公司股东净利润的比例为50.15%。

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 | 外高桥 | 600648 | |
| B股 | 上海证券交易所 | 外高B股 | 900912 | |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| 姓名 | 张毅敏 | 周蕾芬 |
| 办公地址 | 上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座10楼 | 上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座10楼 |
| 电话 | 021-51980806 | 021-51980848 |
| 电子信箱 | gudong@wgq.cn | gudong@wgq.cn |

2 报告期公司主要业务简介

公司所处行业主要为产业园区开发运营、贸易和专业服务、以及城市更新。

1.产业园区开发运营

(1) 自贸区深化改革带来机遇与挑战。从 2013 年上海自贸试验区挂牌成立至今，全国范围内自贸区的数量已达到 22 个，上海自贸试验区的多项制度创新成果已面向全国复制推广，作为上海自贸试验区核心区的外高桥保税区发展面临竞争挑战。但随着浦东引领区建设方案的实施、浦东综合改革试点的推进以及国家赋予浦东打造“丝路电商”合作先行区中心功能区的重大发展机遇，加上国务院于 2023 年 12 月发布的《全面对接国际高标准经贸规则推进中国(上海)自由贸易试验区高水平制度型开放总体方案》7 个方面 80 条，为上海自贸区行业发展带来了新的机遇。

(2) 产业园区向集群化、复合功能转型，竞争日趋激烈。产业园区已经由发展初期依靠优惠政策吸引企业入驻的阶段，逐步转向依靠产业集群效应和综合营商环境吸引企业入驻的阶段，并向特色化、绿色低碳化、数字化、智慧化方向发展。在优化园区产业布局，吸引战略新兴产业、集聚高新技术产业、形成园区特色等方面竞争激烈。

2.贸易和专业服务

(1) 贸易服务向全流程综合服务方向发展。随着全球贸易合作不断深化及信息化程度不断提升，市场信息及资源渠道愈发透明，盈利空间逐步收缩，同时配套金融工具日益丰富，贸易行业已逐步从物资流通向融资贸易、供应链整合等衍生方向发展，盈利模式也从单纯的购销差价向资源整合、信息服务、资金融通等多种增值服务方式转变，风险表现形式日趋复杂。

(2) 专业服务向专精特新发展。随着客户对服务专业化、精深化要求的不断提升，企业需要专注并深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化地生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户id提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新去赢得市场。

3.城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。2023 年 8 月以来，全国各地围绕供需两端政策放松力度明显加大，上海结合自身市场情况优化调整了降首付、降房贷利率、降二手房交易税费等政策，限购政策仅在五大新城和外环以外范围且仅针对非户籍购房人有限放开，对刚性住房需求购买力激发不大。

(2) 商业办公房产存量市场竞争激烈。受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现差异化定位，多元化发展趋势。

外高桥集团股份秉承“创新自由贸易园区运营商 全产业链集成服务供应商”的战略定位，目前公司主营业务中占经营收入和利润比重较大的业务是物业经营、贸易及服务、以及商业房产销售。

1、**物业经营**：公司在外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区、外高桥（集团）启东产业园、浦东新区森兰区域从事开发、招商、运营和管理，为客户提供产业园区厂房、仓库和配套办公楼宇，森兰区域商业、办公物业的租赁及管理服务。2023年，该业务为公司实现营业收入20亿元，较上年同比增长22.78%。在2023年全国主要城市的产业园区空置率呈上升趋势的情况下，公司各类物业综合空置率为7.98%，其中厂房、仓库等产业物业空置率仅为7.36%，较2022年下降约3个百分点，呈现出较强的稳健性和成长性。

2、**贸易及服务**：该业务为公司2023年带来35.45亿元营业收入，占公司年度营业收入的46.8%。公司通过自营进出口、进出口代理、商品展示、专业贸易服务平台及配套物流等服务，为客户提供全流程的综合贸易服务解决方案，并通过打造专业贸易服务平台，形成了进口占比全国领先的医疗器械、药品、化妆品、钟表和酒类等商品品类。2023年，公司国际贸易业务继续在上海市保持领先地位，全年进出口代理货值101亿美元，进出口自营货值2.23亿美元，下属3家进出口公司进入2023年上海市进出口百强企业，2家企业被评为“2023年度上海市国际贸易分拨中心示范企业”。同时，公司统筹集团系统资源，以全方位、一站式、专业化的服务，构建集选址落户、公司设立、证照申办、票税服务、运营支持、投资购并、清算注销等商务与管理咨询服务于一体的企业全生命周期专业服务体系，形成专业服务收入。

3、**商业房产销售**：为满足投资入驻产业园区的企业人员的居住需求，实现宜居宜业产城融合的国际贸易城，公司主要在森兰楔形绿地范围从事住宅开发建设、销售及物业管理，并择机在浦东新区其他区域内布局。2023年，该业务为公司带来商业房产销售收入16.9亿元。

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

| | 2023年 | 2022年 | 本年比上年 增减(%) | 2021年 |
|---------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产 | 44,643,404,996.99 | 41,690,258,672.34 | 7.08 | 43,108,820,894.56 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 12,543,620,082.28 | 11,993,837,129.27 | 4.58 | 11,689,025,511.03 |

| | | | | |
|------------------------|------------------|-------------------|------------|------------------|
| 产 | | | | |
| 营业收入 | 7,568,810,081.54 | 9,058,284,597.25 | -16.44 | 8,743,501,778.93 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 928,118,729.07 | 1,240,803,308.65 | -25.20 | 937,108,851.55 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 606,470,438.51 | 704,331,366.78 | -13.89 | 667,653,177.45 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 461,428,346.55 | -1,709,799,339.20 | 不适用 | 3,533,436,402.63 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 7.5652 | 10.62 | 减少3.05个百分点 | 8.27 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.82 | 1.09 | -24.77 | 0.83 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.82 | 1.09 | -24.77 | 0.83 |

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 | 1,448,695,412.33 | 2,405,625,069.15 | 1,499,263,446.42 | 2,215,226,153.64 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 32,104,419.82 | 488,647,264.68 | 99,597,558.30 | 307,769,486.27 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 9,237,465.43 | 404,153,913.35 | 75,364,815.29 | 117,714,244.44 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,771,065,788.29 | 340,771,419.10 | 1,984,763,313.55 | -93,040,597.81 |

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

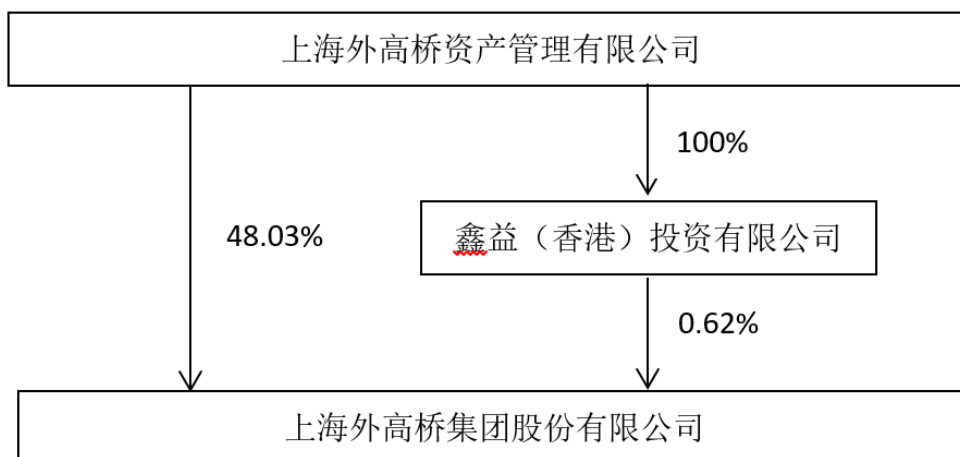
单位：股

| | |
|------------------|--------|
| 截至报告期末普通股股东总数（户） | 56,880 |
|------------------|--------|

| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | | | | | 58,300 | |
|------------------------------|--|-------------|-----------|----------------------------------|----------------|--------|---------------|
| 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 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 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 | |
| 上海外高桥资产管理 有限公司 | 0 | 545,359,660 | 48.03 | | 无 | | 国有 法人 |
| 上海浦东创新投资发 展（集团）有限公司 | 0 | 56,767,456 | 5.00 | | 无 | | 国有 法人 |
| 陈丽钦 | 0 | 22,930,713 | 2.02 | | 无 | | 境内 自然 人 |
| 赵佳琪 | 241,667 | 20,204,247 | 1.78 | | 无 | | 境内 自然 人 |
| 刘明星 | -992,700 | 15,512,531 | 1.37 | | 无 | | 境内 自然 人 |
| 刘丽云 | 0 | 14,921,000 | 1.31 | | 无 | | 境内 自然 人 |
| 刘明院 | 2,087,661 | 13,808,739 | 1.22 | | 无 | | 境内 自然 人 |
| 中国长城资产管理股 份有限公司 | 0 | 13,195,454 | 1.16 | | 无 | | 国有 法人 |
| 林燕 | -210,000 | 12,584,442 | 1.11 | | 无 | | 境内 自然 人 |
| 香港中央结算有限公 司 | -1,428,745 | 7,732,461 | 0.68 | | 无 | | 其他 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 上海浦东创新投资发展（集团）有限公司系公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司的控股股东。公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 不适用 | | | | | | |

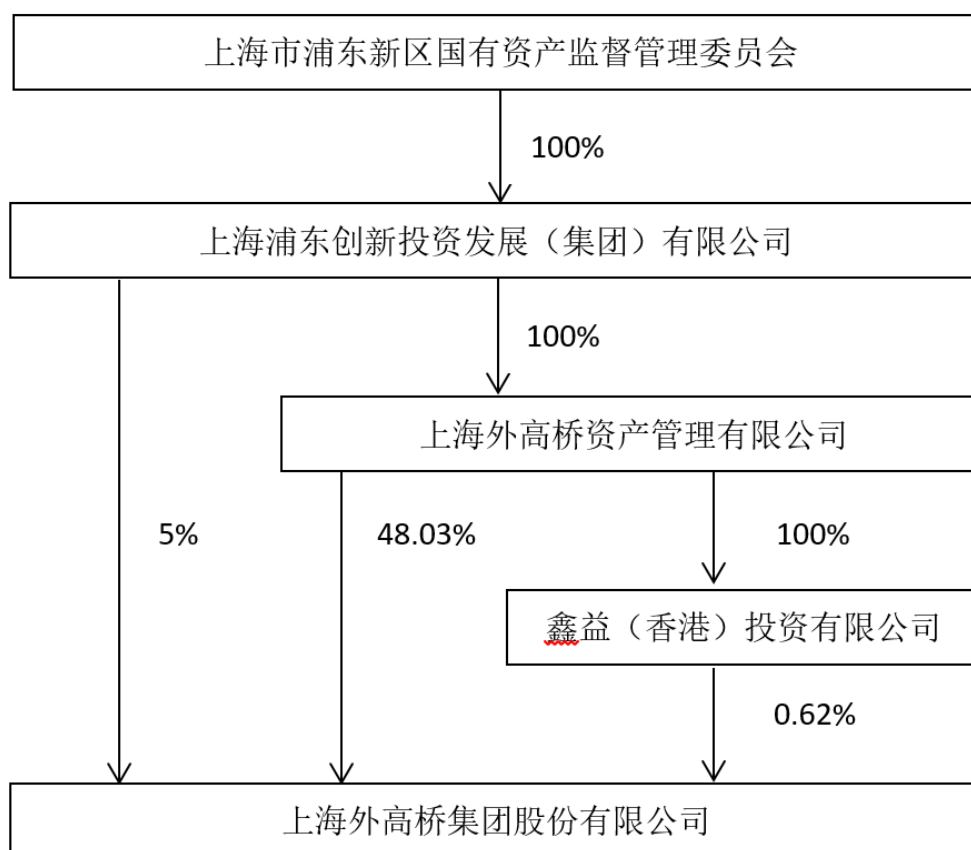
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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:元 币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 到期日 | 债券余额 | 利率(%) |
|--------------------|-------------|-----------|------------|---------------|-------|
| 2021年公开发行公司债券(第一期) | 21外高01 | 188410 | 2026-07-21 | 600,000,000 | 3.19 |
| 2022年公开发行公司债券(第一期) | 22外高01 | 185597 | 2027-03-25 | 900,000,000 | 3.19 |
| 2023年公开发行公司债券(第一期) | 23外高01 | 115228 | 2028-04-12 | 1,500,000,000 | 3.10 |
| 2022年中期票据(第一期) | 22外高桥MTN001 | 102280629 | 2025-03-25 | 1,000,000,000 | 3.25 |
| 2022年中期票据(第二期) | 22外高桥MTN002 | 102281758 | 2025-08-11 | 1,000,000,000 | 2.70 |
| 2023年中期票据(第一期) | 23外高桥MTN001 | 102380091 | 2026-01-16 | 1,000,000,000 | 3.45 |
| 2023年超短期融资券(第一期) | 23外高桥SCP001 | 012383173 | 2024-05-19 | 1,000,000,000 | 2.30 |

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 |
|--------------------|--|
| 2020年公开发行公司债券(第一期) | 报告期内,公司于2023年4月17日完成了提前赎回付息兑付工作,足额、按时兑付了“20外高01”第三年的利息和本金。 |
| 2021年公开发行公司债券(第一期) | 报告期内,公司于2023年7月21日完成了付息工作,足额、按时兑付了“21外高01”第二年的利息。 |
| 2022年公开发行公司债券(第一期) | 报告期内,公司于2023年3月24日完成了付息工作,足额、按时兑付了“22外高01”第一年的利息。 |
| 2022年中期票据(第一期) | 报告期内,公司于2023年3月25日完成了付息工作,足额、按时兑付了“22外高桥MTN001”的利息。 |
| 2022年中期票据(第二期) | 报告期内,公司于2023年8月11日完成了付息工作,足额、按时兑付了“22外高桥MTN002”的利息。 |
| 2022年短期融资券(第一期) | 报告期内,公司于2023年1月24日完成了还本付息工作,足额、按时兑付了“22外高桥CP001”的本金和利息。 |

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 | 2023 年 | 2022 年 | 本期比上年同期增减(%) |
|--------------|----------------|----------------|--------------|
| 资产负债率(%) | 71.22 | 70.51 | 0.71 |
| 扣除非经常性损益后净利润 | 606,470,438.51 | 704,331,366.78 | -13.89 |
| EBITDA 全部债务比 | 13.23 | 17.36 | -4.13 |
| 利息保障倍数 | 2.83 | 3.48 | -18.68 |

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。

具体详见 2023 年年度报告“第三节管理层讨论与分析”之“一、经营情况讨论与分析”。

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