

证券代码：600648，900912 证券简称：外高桥、外高 B 股 记录编号：2024-01

## 上海外高桥集团股份有限公司 投资者关系活动记录表

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	海通证券：涂力磊、谢盐 月阑投资：牟卿 青岛华实资本：王富强、闫帅 友邦人寿：许敏敏、赵一路 中银基金：郭毅、刘腾 泰信基金：梁剑 青骊投资：苏雪晶 利檀投资基金：郭瑜 太平养老：郑邱睿 西南证券：刘枝花
时间	2024年5月10日（周五）下午 13:30~16:00
地点	上海市浦东新区洲海路 999 号 B 栋森兰国际大厦
上市公司接待人员姓名	副总经理：吕军 董事会秘书：张毅敏 发展战略部总经理：丁晟 投资管理部总经理：李健飞 投资管理部副总经理：程亦飞 计划财务部总经理：曾暹豪 计划财务部资深经理：刘建东
投资者关系活动主要内容介绍	<p>一、相关职能部门负责人介绍公司基本情况</p> <p>二、公司与投资机构问答</p> <p>1. 公司发行基础设施公募 REITs 可以盘活存量资产，原则上将会有新的资金和现金流到账面上，请问这些资金将来的投资用途是什么？</p> <p>答：公司初步考虑的投资用途：一是园区升级改造，公司将加大推进存量物业改造升级，提升现有容积率，为生物医药、智能制造等产业集聚发展释放资源空间；二是扩充资产储备，公司将根据市场环境适时收购被低估的优质资产，为产业集聚提供空间载体。</p>

## **2. 公司未来的利润来源在哪里？**

答：根据公司现有业务结构，利润主要来源于产业园区物业租赁、贸易服务以及住宅销售。产业园区物业租赁方面，公司聚焦“前沿、科技、智能”三个赛道，保持对产业物业开发的持续投入，今明两年改建产业物业70万平方米、新建23万平方米，其中，12万平方米的外高桥新展城新园、15万平方米的创世谷·外高桥生命科学产业园将于今年交付投用，13万平方米的外高桥大健康创新产业园也将在两三年内竣工交付，届时公司经济效益、园区产业空间品质和产业业态将同步实现明显提升。同时，公司将继续参与周边“三高”地区老工业园区转型、产业用地供应的机会，为公司深耕外高桥提供了充足的发展空间。贸易服务方面，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，公司预计未来将保持稳定增长。住宅销售方面，后续公司重点项目为高端低密度住宅森兰岛项目。

除此之外，公司于2023年成立了外高桥私募投资基金，首期投资规模为4.2亿元，投资方向重点聚焦生物医药领域的细胞治疗、创新药、医疗外包、医疗器械等细分行业，以及智能制造、新能源、邮轮等战略新兴产业。

由于保税区内生物医药产业规模、能级不断提升，形成了从研发、检测、生产到仓储、贸易、医疗服务、临床等产业链各环节的生物医药企业集群，公司于近期设立了外高桥生物医药产业发展公司，助力保税区域生物医药企业更好发展，未来将与外高桥私募投资基金形成招投育联动，探索公司从园区开发向产业发展集团的转型发展，努力打造企业利润增长第二曲线。

## **3. 公司目前收入中有稳健的租金收入，现金流比较稳定，请阐述向特定对象发行A股股票的原因。**

答：公司向特定对象发行A股股票的主要原因是优化公司资本结构，降低有息负债规模。2023年公司资产负债率为71.22%。有息负债规模较大，财务费用成本较高。

## **4. 公司未来会进一步提升分红比例吗？**

答：2024年1月，公司根据2023年12月中国证监会下发的《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红（2023年修订）》、上海证券交易所下发的《上市公司自律监管指引第1号——规范运作（2023年12月修订）》精神，在综合考量公司战略发展目标、经营规划、目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、外部融资环境等诸多

	<p>因素基础上，经公司十届三十二次董事会以及 2024 年度第一次临时股东大会审议通过，对原《公司三年股东回报规划（2023-2025 年）》方案进行了修订，将股东回报规划方案由“连续三年以现金方式累计分配的利润不少于三年内实现的年均可分配利润的 30%”提升为“未来三年每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 50%”，进一步提升了投资者回报水平。</p> <p>后续，公司还将在企业利润保持稳定增长的同时，从分红频率、比例等方面进一步做好利润分配的制度性安排，使投资者获得持续、稳定的高股息收益，共享企业发展成果。</p>
是否涉及应当披露重大信息	否
附件清单（如有）	无
日期	2024 年 5 月 10 日