

证券代码：600648，900912 证券简称：外高桥、外高B股 记录编号：2024-03

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 checked="" 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	线上参与公司 2023 年度暨 2024 年第一季度业绩说明会的投资者 海通证券研究所房地产行业高级研究员：谢盐 国泰君安证券研究院地产组研究员：黄可意 中国证券报记者：徐红瑞 上海证券报上市公司新闻部记者：高志刚 证券时报主任记者：张淑贤
时间	2024 年 6 月 5 日（周三） 15:00~16:30
地点	上海证券大厦演播厅、上证路演中心（网址： https://roadshow.sseinfo.com/ ）
上市公司接待人员姓名	党委书记、董事长：俞勇 董事、总经理：郭嵘 独立董事：黄岩 副总经理：吕军 副总经理：胡环中 董事会秘书：张毅敏 证券事务代表：周蕾芬 发展战略部总经理：丁晟 投资管理部总经理：李健飞 计划财务部总经理：曾暹豪 计划财务部资深经理：程峰
投资者关系活动主要内容介绍	<p>2023 年度暨 2024 年第一季度业绩说明会主要内容包括：1. 董事长致辞；2. 总经理介绍公司 2023 年度暨 2024 年第一季度公司经营情况；3. 回答投资者咨询的问题。以下为本次业绩说明会投资者问答内容，详细内容请登入上海证券交易所上证路演中心（http://roadshow.sseinfo.com）进行观看。</p> <p>1. 根据公告，公司 2023 年度的分红比例为 50.15%，同时公司公告的 2023—2025 股东回报规划方案，明确公司在此期间每年的分红比例均不低于当年净利润的 50%，请问公司未来几年将采取哪些措施实现企业经营业绩的稳健增长，以确保股东回报规划方案的实现？</p> <p>公司始终高度重视投资者回报，与投资者共享企业发展成果。2024 年 3 月 4 日公司 2024 年第一次临时股东大会审议通过</p>

的《上海外高桥集团股份有限公司三年股东回报规划（2023-2025年）（2024年修订）》明确了股东回报方案由原来的“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%”大幅提升为“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%”。这既是公司落实“2024年度提质增效重回报”专项行动方案的具体举措，也是基于公司对未来业绩增长和稳定现金流的信心。

近年来，公司始终专注于“三驾马车”的建设，也就是公司三大主营业务，第一块就是我们的园区物业经营，这部分业务占到公司营业收入的26%，贡献的毛利约31%，这是我们收入和利润的压舱石；第二块是贸易和专业服务的收入，收入占公司营业收入的47%，毛利贡献度约34%左右，是公司收入和利润的增长源；第三块是城市更新业务收入，这块收入占公司营业收入的22%，毛利贡献31%左右，是我们收入与利润的调节器。这三驾马车，如何让他们协同发展，这也是我们长期稳定保持向好发展态势的关键。我们回顾一下，2017年至2022年，公司每股净收益逐年提升，从2017年的0.67元/股上升至2022年的1.09元/股。2023年的每股净收益是0.82元/股，在剔除非经常性损益后比2022年的确略有下降，但公司的主营业务——物业经营业务无论从营收，还是出租率都呈现了逆势增长的态势，充分发挥了压舱石的作用，这为外高桥稳定健康发展奠定了基础。主要我想从三方面进行分析：

第一，我们稳定的收入和利润来源，在于我们拥有近500万平方米物业的空间规模。从存量看，外高桥持有各类物业约500万平方米，其中，产业物业面积占比约75%，大概370万平方米，产业物业出租率达到92%。这样的出租率，既来自于产业物业较商业物业更强的市场稳定性，也有赖于外高桥超过30年产业园区开发运营的经验积累。从增量看，我们将聚焦“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，经济效益、空间品质和产业业态将同步实现明显提升。从收益贡献看，外高桥的租赁收入约占营业收入的1/4、毛利贡献约占1/3，是稳营收、稳利润的压舱石。

第二，我们的底气源于“三基四重”实体经济的产业布局。公司作为上海自贸试验区保税区域的开发主力军，外高桥目前服务的客户企业广泛分布于“三基、四重”的产业集群。

“三基”指的是国际贸易、现代物流、先进制造等三大基础行业；“四重”指的是生物医药、智能制造、集成电路、汽车与零部件等四大重点产业。其中，服务于“四重”产业客群的物业面积近140万平方米，约占外高桥持有产业物业面积的三分之一。

第三，我们的信心来自多重国家战略叠加的牵引赋能。外高桥地处万里长江入海口、也地处海岸线的中点。这里诞生了

中国第一个保税区、第一个保税物流园区、第一个自贸试验区。自贸区与保税区功能政策优势的叠加，为区内企业实现“四个转变”提供了强力赋能。“四个转变”，第一是从货物贸易为主到货物贸易和服务贸易并重，第二是从在岸贸易为主到在岸贸易和离岸贸易并重，第三是从单一功能为主到单一功能和复合功能（包括跨国总部）并重，第四是从吸引外资为主到吸引外资和对外投资并重。放眼未来，随着浦东新区综合改革试点、《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》《浦东新区推进“丝路电商”合作先行区建设行动方案》等重大方案的出台实施，公司始终站在国家改革开放的前沿阵地，不仅要在强化全球资源配置、开放枢纽门户等功能上赋予外高桥新的重要使命，也将为外高桥及园区产业发展带来新的重大机遇，形成新的竞争优势。

2. 作为上海国际贸易中心建设的核心承载区，2023年以来外高桥的发展情况如何？在贸易服务以及对外合作上有哪些创新举措？此外，近期国家也出台了拓展跨境出口方面的相关意见，请问外高桥对此有何发展计划？

外高桥作为上海国际贸易中心的核心承载区，这两年面对复杂严峻的国际经贸形势和全球有效需求偏弱的制约，外高桥保税区域的国际贸易仍然保持着向好的态势。2023年，实现进出口总额11,617.3亿元，较2022年增长5.9%，占全市比重从26.2%提高到27.6%。外高桥保税区域有七类商品进口额占全国比重超过10%，分别是医疗仪器及器械达到43.0%、医药材及药品达到26.4%、手表达到26.2%、酒类及饮料达到22.8%、美容化妆品及洗护用品达到19.4%、飞机设备零件达到13.1%、初级形状的塑料达到10.2%。这充分显示了外高桥保税区域作为上海国际贸易中心核心承载区的重要地位。

公司旗下有3家进出口公司进入2023年全市进出口百强企业，有2家公司获批上海市国际贸易分拨中心示范企业，全年合计完成总报关票数达到35.96万票，实现进出口额超300亿美元（含委托代理），充分显示出外高桥集团在国际贸易服务业务所处的地位。

公司进一步明确了下一步的发展方向，向成为创新自由贸易园区运营商、全产业链集成服务供应商目标努力，不仅在货物贸易上助力外高桥发展，更要在服务上积极整合新业务、拓展新模式、促进新消费。公司在贸易业务上有四个转变，比如在新业务上，向海南、北京推广上海自贸区境外投资服务业务，2023年全年共完成境外投资咨询项目160余个，涉及对外新增投资金额超过20亿美元；在新模式上，配合首艘国产大型邮轮“爱达·魔都号”首航，实现邮轮船供保税配送业务的试单运作。在新消费上，我们以全球汇为平台，积极引进国别中心。

2023年，国务院批复同意《关于在上海市创建“丝路电商”合作先行区的方案》，赋予了浦东打造中心功能区的重要任务。2024年以来，公司在上海市政府各部门，包括商务委、海关、上海自贸区保税区管理局的指导下，正全力推动跨境电商海运进出口业务试点及规模化运作。目标是将外高桥打造成服务上海乃至长三角地区跨境电商海运出口的集聚地，助力浦东汇集一批跨境“出海”龙头企业，进一步凸显浦东在长三角地区“丝路电商”合作先行区中的核心地位。

3. 公司于5月投资成立了“上海外高桥生物医药产业发展有限公司”，请问成立这家公司的目的是什么？未来这家公司的发展定位又是什么？

公司“三基四重”产业之“四重”产业中的生物医药是公司最重要的产业之一。2023年，保税区域生物医药产业实现营业收入3,060亿元，比上年增长7.3%，约占上海市1/3。其中：医疗仪器及器械进口额417亿元，比上年增长7.7%，占全国同类商品进口额达到43.0%；药品进口额实现963亿元，比上年增长15.6%，占全国同类商品进口额26.4%。呈现出产业规模大、产业链齐全、贸易便利化程度高、细分领域明显等四大特点。其中覆盖了外资、民资、国资等多种资本形式，集聚了众多的行业知名企业和产业龙头企业，而且涵盖了研发、检测、生产、仓储、贸易、医疗服务等全产业链。

公司之所以成立上海外高桥生物医药产业发展有限公司，首先，想通过更好的专业服务赋能更多项目的落地，体现出公司专业化的服务能力。第二是通过精准化配置公司物业的空间，使得项目在落地后效率达到最高；第三是通过产业生态的培育，让生物医药企业呈现出集群化的发展，互为上下游、互为产业链。第四是公司不仅仅是做一个房东，要从房东走向房东+股东的模式，即招商、投资并重。公司聚焦的赛道是细胞与基因治疗的研究生产、国际医疗器械的跨境制造、以及进口药品和器械的分拨集散、国际医疗器械的保税维修。公司希望通过保税区域制度创新优势、链接国际国内跨境优势，在推动生物医药产业高质量发展的同时，探索上市公司如何从传统园区开发企业向产业发展集团转型，来培育自身发展的新动能。

4. 今年1月，公司与上海浦东科技创新投资基金公司合作成立了“上海外高桥私募投资基金合伙企业（有限合伙）”，请问基金目前运作情况如何？

上海外高桥私募投资基金合伙企业（有限合伙）是由外高桥集团及全资子公司上海外高桥科技发展有限公司，与上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）、上海浦东私募基金管理有限公司共同投资成立的，首期认缴出资总额为人民币40,200万元，同时基金设置了两年的后续募集期，目标规模为人民币100,200万元。

组建产业私募基金，是公司充分发挥作为上海自由贸易试

验区保税区域的开发建设、招商稳商、产业培育、运营服务的主体，利用全面了解和掌握园区的产业布局、企业情况、配套资源的优势，对接浦东新区创投体系，投育联动，以基金投资带动社会资本，培育和壮大一批具有技术创新力和产业带动力的本土优秀企业，在推动区域经济高质量发展的同时，推动公司从传统的园区开发企业向聚焦产业投资、产业服务、产业生态的产业发展集团转型。

上海外高桥私募投资基金合伙企业（有限合伙）已于2024年3月25日获得中国证券投资基金业协会的基金备案。目前基金管理团队正在积极接触多个意向投资项目，涉及医疗服务、细胞与基因治疗、干细胞治疗、脑机接口等多个细分赛道，截至目前还没有项目落地。我们年内计划投资不少于8,000万元，两年内计划投资不少于2亿元。

5. 公司股价长期低迷，是什么原因造成的？

近年来，公司专注于产业园区物业经营、贸易和专业服务、以及城市更新这三大主营业务，并努力使“三驾马车”协同发展。这也使得公司在复杂的国际国内经济形势下，保持了良好的承压能力和稳健经营态势，2017年至2022年，公司每股净收益逐年提升，从0.67元/股上升至1.09元/股。2023年的每股净收益虽然在剔除非经常性损益后比2022年略有下降，但公司的主营业务——产业园区物业经营业务无论从营收，还是出租率都呈现了逆势增长的态势，充分发挥了压舱石的作用，成为外高桥稳健发展奠定了坚实基础。

同时，公司始终高度重视投资者回报，与投资者共享企业发展成果。2024年3月4日公司2024年第一次临时股东大会审议通过的《上海外高桥集团股份有限公司三年股东回报规划（2023-2025年）（2024年修订）》明确了股东回报方案由原来的“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%”大幅提升为“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%”。2024年4月27日，公司披露了第十届董事会第三十六次会决议公告，公司拟向全体股东每10股派发现金红利4.10元（含税），拟派发现金红利占2023年度合并归属于上市公司股东净利润的比例为50.15%，落实了三年股东回报方案。

此外，公司积极推进基础设施公募REITs项目，盘活存量资产，体现资产市场价值；建立私募产业基金，通过招投联动，做好房东与股东，为公司中长期投资收益打好基础。综上，我们对外高桥未来的业绩充满信心。

6. 公司今年有无分红计划？

公司2023年度利润分配方案为：拟向全体股东每10股派发现金红利4.10元（含税），合计拟派发现金红利占2023年度合并归属于上市公司股东净利润的比例为50.15%。

7. 外高桥在经历了2023年的业绩下滑及2024年第一季度

	<p>的初步回暖后，公司管理层对于全年的业务展望是怎样的？针对房地产市场变化和过去一年的业绩波动，外高桥是否规划了具体的策略调整，比如多元化经营、成本控制措施或是特定项目的投资，以促进公司长期稳定增长和提高盈利能力？同时，公司在应对行业周期性挑战和把握市场机遇方面，有哪些具体的行动计划或目标设定？</p> <p>2024年，公司将继续在三方面“持续用力”，一是在推进产业空间转型升级、壮大“三基四重”产业集群、增强外高桥国际贸易核心功能上持续用力，夯实物业经营收入；二是在落实自贸试验区提升战略、推动内外贸一体化、推进“丝路电商”合作先行区建设、促进更高水平制度型开放上持续用力，做大做强贸易和服务收入；三是在打好资本运作“组合拳”，提升企业资本运作能力，重塑集团在资本市场形象上持续用力，打通不动产投资证券化路径，为公司实现持续稳定收益和现金流方面做好保障。具体行动计划与目标详见公司于2024年4月27日披露的《上海外高桥集团股份有限公司2023年年度报告》。</p> <p>8. 请问截至目前的股东人数是多少？ 股东人数详见公司2024年第一季度报告。</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6月7日