

证券代码：600648，900912 证券简称：外高桥、外高B股 记录编号：2024-05

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 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 checked="" 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	详见附件《参与单位名称及人员清单》
时间	2024年10月31日(周四)下午 15:30~17:00
地点	线上会议、公司会议室
上市公司接待人员姓名	1、董事会秘书张毅敏 2、投资管理部总经理李健飞 3、投资管理部副总经理程亦飞 4、计划财务部资深经理程峰
投资者关系活动主要内容介绍	投资者提出的问题及公司回复情况 公司就投资者在本次路演活动中提出的问题进行了回复： 1、请详细介绍邮轮船供业务及其未来发展前景 邮轮船供业务是指为邮轮提供旅客生活所需的食品、淡水、酒类、药品、酒店用品等贯穿整个旅游航行的物品，以及邮轮运营所需的燃油、岸电、船舶维护、船舶维修等能源或配件。2024年6月，公司全资子公司外高桥国际贸易营运中心公司实现了自《国际邮轮在中华人民共和国港口靠港补给的规定》正式施行后的全国首单邮轮直供物资——140万欧元货物在保税货物状态下，从外高桥保税区直接供达爱达·魔都号大型邮轮。外高桥国际贸易营运中心公司为客户提供了从出区、运抵、查验、监装、结关等节点的具体解决方案，确保报关、仓储、运输等各流程环节无缝衔接，确保邮轮物资直接供船。 首单保税货物以邮轮直供物资供船方式的实现，改变了先前外高桥保税区内保税物资需先转关到供船物料专用保税仓库然后再供船的路径，开辟了海关特殊监管区域内保税物资直供邮轮的新模式，提高供船效率的同时，有效降低了国际邮轮在上海补给的运营成本，进一步凸显了上海自由贸易试验区保税区域在国际邮轮运营和供船物资供应链体系方面的独特优

势。

根据测算，2024年全上海邮轮船供业务收入约20亿元，目前国内采购比例占15%-20%，该业务发展前景可观。

2、我们关注到公司大股东的增持计划，可否具体介绍下未来的增持节奏及增持计划？

公司大股东外资管公司将根据二级市场表现择机增持。增持计划情况：外资管公司通过上海证券交易所允许的方式（包括但不限于集中竞价交易、大宗交易等）增持公司A股股份，总体增持金额不低于4亿元人民币（含本数），但不高于8亿元人民币（含本数）。本次增持计划的实施期限为9个月。

3、公司住宅板块未来去化完成后，大概能回笼多少资金？是否有计划资金用途？

公司在现有住宅类项目完成销售实现去化后将不再新增投入住宅项目建设，未来3-5年内森航、森筑以及森兰岛等住宅项目实现的销售收入能够回笼大量资金，用于降低公司现有资产负债率，提高公司净利润以及每股收益。回笼资金将用于公司产业地产的开发以及产业并购。

4、目前产业物业出租率是多少？

目前产业物业出租率约90%，出租率略有下滑的原因之一是公司于今年年初收购了普洛斯位于外港综保区的仓库，新增可租物业面积16.29万平方米，因该仓库原出租率较低，故拉低了公司总体的产业物业出租率。

5、公司第三季度报告财务数据同比下滑的主要原因是什么？

财务数据下滑是和去年同期相比。同比下滑的主要原因是公司第三季度确认的房产销售收入小于去年同期确认的房产销售。第三季度的财务数据和今年前两季度相比，利润环比显著上升。预计公司基本能完成全年业务计划目标。

6、请详细介绍向特定对象发行股票的募集资金用途？

本次向特定对象发行募集资金总额约25亿元，拟用于公司三个产业项目建设（约18亿元）和补充流动资金（约7亿元）。产业项目将围绕生物医药、智能制造、医疗器械等新兴产业进行招商。三个产业项目中，两个项目已于今年上半年竣工交付，另一个项目计划于2025年底竣工交付。

7、公司主要聚焦在外高桥区域深耕开发，公司未来是否考虑在外高桥区域外展业？

从产业园区的开发来说，公司仍聚焦在外高桥区域。从贸易和服务板块来说，公司的对外拓展已取得显著效果。公司下属子公司为山西武宿综保区提供运营服务及一体化信息管理服务。公司下属专业咨询公司在全国范围内提供境外投资咨询业务。

8、未来公司大股东是否会向公司注入新资产？

公司大股东将根据现有资产培育情况及上市公司主业发展

	方向，适时将优质资产注入到上市公司。
是否涉及应当披露重大信息	否
附件清单（如有）	无
日期	2024年11月1日

附件：参与单位名称及人员清单（以下排名不分先后）

序号	机构名称	参会人员
1	中节能资本控股有限公司	周浩、孙梦乔
2	湖南轨道高新产业投资有限公司	姚弘志
3	中兵财富资产管理有限责任公司	朱琰
4	前海中船（深圳）私募股权基金管理有限公司	张勇、叶美麟
5	河北省国企改革发展基金管理有限公司	陈鸿宇
6	南方天辰（北京）投资管理有限公司	王然
7	常州投资集团有限公司	陈雨蓉
8	南昌市产业投资集团有限公司	杨甜甜
9	南京钢铁联合有限公司	缪丽祯
10	青岛市北建设投资集团有限公司	林鹏飞
11	财通基金管理有限公司	魏秀如
12	诺德基金管理有限公司	尹旻
13	首创证券股份有限公司	刘崇娜
14	华安证券资产管理有限公司	邓军
15	中信证券股份有限公司	梁爽
16	长城证券股份有限公司	胡谨锐
17	UBS AG	方斌寅
18	国泰君安资产管理（亚洲）有限公司	高海峰
19	浦赢建和（上海）资产管理有限公司	合全东
20	上海纯达资产管理有限公司	唐光英
21	上海金得私募基金管理有限公司	杜婷婷
22	银泰华盈投资有限公司	孟思齐
23	上海常瑜私募基金管理有限公司	卢伟
24	上海同安投资管理有限公司	仲华超

序号	机构名称	参会人员
25	黑晶资本管理有限公司	邵宇开
26	西安博成基金管理有限公司	周婉朝
27	上海含德股权投资基金管理有限公司	谢桂
28	宁波仁庆私募基金管理有限公司	励勤
29	福建平潭盈方得资产管理有限公司	陈雪芬
30	上海正杉控股有限公司	梁睿
31	北京金塔股权投资有限公司	王丹
32	上海智义投资管理有限公司	栾志刚
33	国都创业投资有限责任公司	杨天姣、姜新月
34	安徽漆园创业投资有限公司	储倩、刘玲
35	杭州一带一路投资管理有限公司	周亚璇
36	上海天赫投资管理有限公司	杨国珏
37	吉富创业投资股份有限公司	王誉轩
38	浙江谦履私募基金管理有限公司	李悦
39	深圳前海春秋投资管理有限公司	江友肖
40	北京青创伯乐投资有限公司	洛波
41	锦绣中和(北京)资本管理有限公司	管万强
42	上海偕沣资产管理有限公司	于清川
43	上海毅远私募基金管理有限公司	周平华
44	江苏银创资本管理有限公司	新起点
45	荣瀚投资管理（衢州）有限公司	回伟
46	常州市新发展实业股份有限公司	陈悠
47	个人投资者	林金涛