

证券代码：600648，900912 证券简称：外高桥、外高 B 股 记录编号：2024-04

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 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	投资者网上提问
时间	2024 年 9 月 13 日 (周五) 下午 14:00~16:30
地点	公司通过全景网“投资者关系互动平台” (https://ir.p5w.net) 采用网络远程的方式召开业绩说明会
上市公司接待人员姓名	1、董事长俞勇 2、总经理郭嵘 3、副总经理吕军 4、副总经理胡环中 5、董事会秘书张毅敏 6、计划财务部总经理曾暹豪 7、发展战略部副总经理董倩丽 8、投资管理部副总经理刘辉辉
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说明会中提出的问题进行了回复： 1、您好，是否可以详细介绍一下发行公募 REITs 的底层资产的情况？包括这四个底层资产的出租率、租金等情况，谢谢 感谢您对公司的关注。公募 REITs 项目信息详见上海证券交易所网站发布的《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金—招募说明书》。

2、可以详细介绍一下发行的公募 REITs 的底层资产情况吗？

感谢您对公司的关注。公募 REITs 项目涉及底层标的资产为 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W 5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库，合计建筑面积约 14.92 万平方米。

3、造船业务现阶段的发展情况如何？

感谢您对公司的关注。根据 2023 年 2 月浦东新区发布的《外高桥地区邮轮产业发展规划》，外高桥地区将力争在 2025 年初步建成世界级邮轮制造总装基地、服务全国并辐射亚洲的亚太邮轮物供基地，形成具有全球影响力的邮轮产业集聚区基本框架。

4、近日公司聚焦生物医药、智能制造等新兴产业，今后公司的战略方向如何？

感谢您对公司的关注。未来，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（“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）、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；三是在打好价值管理“组合拳”，提升企业价值管理能力，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。

5、房地产行业目前是否已经触底？

感谢您对公司的关注。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，实施“认房不认贷”，调整普通住宅标准。今年 5 月，新“沪九条”推出政策组合拳，着力稳定预期，扩大有效需求。

6、公司上半年净利润减少明显，具体原因是什么？

感谢您对公司的关注。报告期内，公司主营业务中占营业收入

入和利润比重较大的业务是物业经营、贸易及服务及房产转让。2024年1-6月，公司物业经营业务收入同比上涨，贸易及服务业务经营保持稳定，房产转让业务受项目建设周期、项目完工数量、对外销售情况等多种因素影响，具有收入确认金额和确认时点较为集中的特点，收入存在波动情况。2023年1-6月公司对外销售住宅房产项目主要为森兰名苑，实现房产转让业务收入115,961.61万元；而2024年1-6月公司无大额住宅房产项目交付，导致2024年1-6月房产转让业务收入与上年同期相比大幅减少。根据公司房产转让业务计划，已预售的森兰壹公馆与森兰海天名筑部分项目将在2024年下半年交付，届时可产生房产转让业务收入约115,720.95万元。其中，森兰壹公馆项目因拿地时间较早，毛利率预计将达到60%。同时，公司还在积极推进配套商铺出售和公募REITs发行工作，预计可在2024年度完成。

7、新组建的私募基金主要用于投资哪些项目？

感谢您对公司的关注。外高桥私募基金于2024年3月25日完成中国证券投资基金业协会备案，基金重点聚焦生物医药、智能制造、新能源以及邮轮等战略新兴产业，以基金投资引领带动社会资本共同参与，扶持培育高新技术产业，培育壮大一批具有技术创新力和产业带动力的本土优秀企业，引入具有生态主导力的“链主”企业落地，促进区域经济转型升级和高质量发，同时推动公司拓展主业范围，逐步从园区物业租赁向租赁主业与产业投资并重转型。目前相关项目正在积极推进中。

8、请问贵公司有国企的市值管理制度？

感谢您对公司的关注。2023年末，公司大股东启动了增持B股工作；2024年，公司制定了《公司2024年度“提质增效重回报”行动方案》，提升了股东回报比例。

9、你好，请问贵公司有做市值管理吗？今年公司股价一直跌的？

感谢您对公司的关注。

基于对公司未来发展前景的信心及中长期投资价值的认可，

切实维护广大投资者利益，增强投资者信心，促进公司持续、稳定、健康发展，公司控股股东一致行动人鑫益（香港）投资有限公司于 2023 年 12 月 28 日通过上海证券交易所集中竞价交易方式首次增持公司 B 股股份，具体增持情况及后续增持计划详见公司于 2023 年 12 月 29 日发布的《关于控股股东一致行动人增持公司股份及后续增持计划的公告》。截止至 2024 年 6 月 30 日，鑫益香港公司累计增持 B 股 6,626,188 股，占总股本 0.58%；合计持有公司 B 股 13,549,828 股，占总股本 1.19%。

公司始终高度重视投资者回报，今年 3 月 4 日公司第一次临时股东大会审议通过的《外高桥 2023-2025 年的股东回报规划方案》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%”。

根据公司第十届董事会第三十六次会议、2023 年年度股东大会审议通过的《公司 2023 年度利润分配预案》，公司于今年 7 月向全体股东每 10 股派发了现金红利 4.10 元（含税），合计派发现金红利 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%，相较于 2022 年度 30.20%的分红比例得到大幅提升。

近年来，公司始终聚焦主业，持续提升资源整合能力、产业引领能力，资产经营能力，经营业绩得到持续稳健提升。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 年每股净收益是 0.82 元，仍保持了公司主营业务稳健发展的态势。二级市场股票价格同时受到市场流动性、投资者偏好、市场走势等多种因素的综合影响。未来，公司将依据《公司 2024 年度“提质增效重回报”行动方案》，努力提升公司资产质量和经营效益，与投资者共享发展成果。

10、公司定增需求主要用途是什么？

	<p>感谢您对公司的关注。公司本次向特定对象发行 A 股股票募集资金主要用于新发展 H2 地块新建项目、D1C-108#~116#通用厂房项目、F9C-95#厂房项目以及补充流动资金。详见已公告的《公司向特定对象发行 A 股股票方案》。</p> <p>11、增发注册已批复 3 个月了，为何还不增发</p> <p>感谢您对公司的关注。中国证券监督管理委员会于 2024 年 6 月 4 日下发《关于同意上海外高桥集团股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2024〕886 号）。公司本次向特定对象发行股票的定价基准日为发行期首日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%，且不低于发行前公司最近一年末经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产。目前公司正在积极开展对接投资者、路演等发行准备工作，以确保在批复同意注册期满前（12 个月内）完成发行工作。</p> <p>12、贵公司历史融资 153 亿，累计分红 42 亿，目前市值不到 100 亿，请问贵公司的资产去哪里了？</p> <p>感谢您对公司的关注。公司截止 2024 年 6 月 30 日，资产总额为 440.6 亿元，有息负债 206.1 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 126.9 亿元。具体信息详见公司 2024 年半年度报告。二级市场股票价格受到市场流动性、投资者偏好、市场走势等多种因素的综合影响。</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 9 月 14 日