

关于《公司 2024 年度“提质增效重回报”行动方案》

年度评估报告

为深入贯彻党的二十大精神和中央金融工作会议精神，维护全体股东利益、增强投资者信心，促进公司健康可持续发展，公司紧紧围绕“大力提高上市公司质量，坚决将投资者利益放在更加突出位置”的目标要求，结合公司发展战略、经营情况及财务状况等，于 2024 年 4 月 27 日披露了《公司 2024 年度“提质增效重回报”行动方案》，并按行动方案扎实推进与落实，取得了较好的工作成果，现将具体情况报告如下：

一、行动方案实施情况及效果

（一）以投资者为本，提升投资者回报

1、修订股东回报方案，增加投资者收益

2024 年 1 月，经公司第十届董事会第三十三次会议以及 2024 年度第一次临时股东大会审议通过，公司修订了原《公司三年股东回报规划（2023-2025 年）》，确定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%”。

为落实上述方案，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了《公司 2023 年度利润分配预案》，明确了向全体股东每 10 股派发现金红利 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。2023 年度利润分配工作已于 2024 年 7 月完成。

2、协调大股东开展增持工作，增强投资者信心

为进一步加强公司市值管理，公司积极协调控股股东上海外高桥资产管理有限公司及其一致行动人增持公司 A 股、B 股，年内累计增持 A 股超 2000 万股，增持 B 股约 707 万股，维护了公司股价稳定，提振了资本市场对公司发展的信心。

（二）做优做强主业，推动公司高质量发展

1、聚焦三大主业，提升企业核心竞争力

（1）抓招商、育产业，园区经济稳中提质

招育并举“保总量”，全年累计入库项目 150 个，落地 90 个。着力物业租赁去化，年末持有可租售物业量达 430 万平方米，出租率 84%。新竣工的创世谷·外高桥生命科学产业园实现 50% 物业面积交付，新展城·新园作为首个产业社区项目，竣工半年实现签约面积近 40%。

聚焦生物医药“育增量”。项目引进方面，年内新落地项目 78 个，累计入驻生物医药企业 800 余家。功能创新方面，积极推动药品经营许可证的创新试点和临床急需药品中心仓建设，探索推出外高桥生物医药数据资产服务包产品。研发转化方面，积极协助艾美斐医药和高博肿瘤医院对接，目前双方已经达成艾美斐抗肿瘤新药临床试验二期的协议。

功能拓展“提质量”。新增巴基斯坦、匈牙利、蒙古、亚美尼亚 4 个国家馆入驻“全球汇”，助力加快“丝路电商”合作先行区中心功能区建设；推动上海首票跨境电商 9610 海运出口业务成功试单，完成申报票数 30 票，合计包裹通关量 19.9 万个，为通过国际快递、邮政小包裹等方式发货的多批次、高频次的跨境电商 B2C 出口业务提供了新的解决方案；设立口岸二手车出口综合服务中心，助力打造上海外贸出口新的增长点；推出全国首单海关特殊监管区域邮轮直供物资新模式，完成各类船供业务 45 批次，助力浦东建设亚太邮轮船供基地；搭建特殊物品进出境公共服务平台，完成 197 票特殊物品通关服务，助力保税区域特殊物品通关效率提升。

(2) 抢先机、拓市场，集成服务稳中有进

国际贸易服务稳规模。营运中心聚焦高端消费品、美妆个护、生物医药、信息技术等领域重点客户的需求，持续建设国际贸易全供应链运营服务平台，努力稳定自营进出口、进出口代理及配套物流等服务规模，不断提升进出口贸易综合服务解决方案能力。下属 3 家公司蝉联上海市进出口百强企业；另有 2 家公司被评为上海市国际贸易分拨中心示范企业。

专业运营服务扩版图。企业中心积极推进“匠岭”票税平台升级再造，完成首个“乐企直连”开发测试；“领航”业务在山西武宿综保区落地开花。英得网络积极拓展外省市数字化建设，中标武宿综保区一体化信息管理服务平台建设，“AEO 智引”项目完成自验收，加强“智贸桥”市场推广，持续拓展品牌影响力。

(3) 重品质、强运营，品牌影响不断提升

公司商业运营能力与森兰品牌影响力不断提升。全年，森兰公寓酒店品牌规模效益逐步显现，469套房源出租率超过80%；随着森兰体育中心开业，智滑（Solox）、麦斯特网球等品牌体育企业入驻，带动了森兰体育产业蓬勃发展；而通过成功举办森兰牡丹节、首届浦东“森兰杯”城市龙舟赛、中外企业赛艇邀请赛等具有城市影响力的赛事及活动，塑造高热力的开放空间，使森兰文化品牌落地生根。

2、加强资本运作，推动企业转型发展

在不断提升产业开发、招商及服务能力的同时，公司积极探索从传统园区开发企业向产业发展集团转型之路，努力形成公司可持续发展新动能。

2024年，公司不断加强资本市场工作力度，充分发挥资本市场直接融资功能。一方面持续推进向特定对象发行股票工作，于6月获得了中国证券监督管理委员会出具的《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》，并最终于2025年4月中旬完成本次股票发行工作，全额募足资金24.75亿元，扩大了公司资产规模、改善了公司资产负债结构。另一方面通过运用资产证券化工具，全力推动基础设施公募REITs项目发行工作，于12月25日成功发行上海首单仓储物流REIT项目，实现公司存量不动产的市场价值和现金收益，为产业持续发展提供后续资金。

同时，公司在赋能现代化产业体系建设上聚焦发力。公司通过构建“直投+基金”的产业投资模式，进一步加大产业培育和投资力度。2024年，外高桥私募基金完成备案，并围绕外高桥生物医药等重点产业链，开展投资项目筛选，完成高博医疗、艾美斐医药等4个项目立项，阶梯医疗、凌意生物、华奥生物等10个项目建档。同时，通过成立上海外高桥生物医药产业发展有限公司，努力打造海自贸区保税区域生物医药专业服务平台，聚焦细胞基因治疗跨境研发、医疗器械本土化制造，提供产业配套、投融资及载体服务。依托保税区域制度创新与跨境优势，推动企业内外贸一体化，构建“离世界最近”的生物医药创新生态圈。同时，生物医药公司的设立也是公司从传统园区开发企业向产业集成服务商转型的重要标志。

（三）提升信息披露质量，增强投资者沟通效能

2024年，公司通过做好信息披露和投资者关系管理，与投资者建立良性交

流机制，不断提升投资者沟通实效。

公司始终遵循真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则，全年累计发布定期报告 4 份，临时公告 111 份，充分披露了公司主营业务发展、重大事项、行业情况、核心竞争力、未来发展规划等投资者关注的信息，连续第 8 年被上海证券交易所评定为信息披露 A 类企业。

同时，公司贯彻落实常态化召开业绩说明会规定，2024 年，公司通过线上线下渠道召开业绩说明会 3 次，高管团队就经营成果、财务数据及利润分配预案与投资者深入交流。此外，公司还组织了多场调研活动，与近 70 家投资机构及媒体就公司经营情况、未来发展方向等进行深入沟通，以帮助投资者更精准地了解外高桥集团股份经营管理状况。

2024 年，公司在连续九年发布社会责任报告的基础上，积极从社会责任报告向可持续发展（ESG）报告转型，同时作为参编单位参与了上海开发区协会推出的《产业园区 ESG 信息披露指南》团体标准编写工作。

（四）坚持规范运作，强化关键少数责任

2024 年，公司严格按照换届流程，完成了第十一届董事会、监事会换届选举工作，以及高级管理人员的聘任工作，召开了 12 次董事会、17 次董事会专门委员会、7 次监事会、6 次独立董事专门会议，有效发挥了董事会及专门委员会、独立董事的作用，为公司合规治理及业务发展提供了强有力的决策支撑。

同时，公司根据《上市公司独立董事管理办法》以及公司《独立董事制度》中有关要求，对《董事会审计委员会工作规则》涉及的相关条款进行了一致性修订，进一步明晰了审计委员会职能。该《工作规则》已经第十一届董事会第一次会议审议通过，审计委员会成员构成也依据规则进行了调整。

此外，公司通过开展针对性的资本市场政策法规专题学习，包括：资本市场新“国九条”精神，董监高在股份减持、退市规则、信息披露、投资者交流等事项中的合规要求等，持续强化“关键少数”的履职责任。

二、2025 年工作

2025 年，公司将继续依据上海证券交易所倡议的“提质增效重回报”专项行动要求，从提升经营质量、加快发展新质生产力、完善公司治理、强化“关键

少数”责任、提升投资者回报、加强投资者沟通等六方面多措并举，不断推动公司高质量发展和投资价值提升，切实履行上市公司的责任与义务，进一步保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，共同促进资本市场平稳健康发展。

三、投资者关于改进行动方案的意见和建议

截至目前，公司尚未收到投资者关于改进行动方案的意见建议。公司将持续关注投资者反馈，结合实际不断优化行动方案并持续推进方案的落地。