

关于公司 2024 年度“提质增效重回报”行动方案的 半年度评估报告

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。现将行动方案半年度执行情况报告如下：

一、行动方案实施情况及效果

（一）修订股东回报方案，提升投资者收益

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。

（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

上半年，公司通过强化招商机制、统筹服务优势、拓展招商渠道，实现招商稳商工作难中有进，实现新增实体租赁项目 45 个、出租面积 15 万平方米，实现物业经营收入 10.36 亿元，同比增长 6.26%。公司抓住浦东综合改革试点、自贸区制度型开放、“丝路电商”合作先行区中心功能区建设等方案出台的重大机遇，

持续拓展功能，服务产业发展，包括：积极与“丝路电商”贸易伙伴国对接，持续举办主题活动；成功推动上海首票跨境电商 9610 海运出口业务试单；试点开展邮轮直供物资供船方式，实现从外高桥保税区保税仓库向邮轮直供运作，半年累计完成各类船供配送业务 10 批次；完成特殊物品查验服务平台搭建与载体建设，外高桥生物医药特殊物品进出境查验点正式投入运营。

同时，公司不断巩固贸易和服务优势，营运中心公司加大保税出区展示等高附加值业务力度，实现出区展示货值 6.65 亿美元，同比增长 28.89%。专业服务对外拓展取得显著成效，企业中心在山西武宿综保区的“领航”运营服务项目提前完成全年利润目标，外联发商务咨询完成境外投资咨询项目 66 个，涉及项目新增投资金额 22.95 亿美元。

此外，公司商业运营能力与森兰品牌影响力不断提升。上半年，森兰公寓酒店品牌规模效益逐步显现，雅诗阁森兰服务公寓出租率达 74%，森兰亭东靖路服务公寓出租率达 96.4%；森兰来舍日京路店上半年开业后出租率达 57%。而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；通过举办“浦东森兰牡丹节”、首届浦东新区“森兰杯”城市龙舟赛等森兰特色原创节日 IP，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、产业招商及产业服务能力的同时，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。

上半年，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》；另一方面通过运用产业物业证券化工具，全力推动基础设施公募 REITs 项目发行工作，争取实现存量不动产的市场价值和现金收益，为产业持续发展提供资金。该项目发行方案已于 3 月上报国家发改委。

同时，公司在赋能现代化产业体系建设上聚焦发力。一方面，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。上半年，外

高桥私募基金在完成中国证券投资基金业协会备案后，围绕生物医药产业等先导产业发展方向，完成了 2 个项目立项及 4 个项目的初步调研。

另一方面，公司通过成立上海外高桥生物医药产业发展有限公司，努力打造自贸区和保税区双区联动特色的生物医药产业生态建设和服务平台，力求以更低成本的研发和临床试验，更高效的成果转化和上市许可，更精准的空间载体配置，更融合共生的“贸易-研发-生产-检测-医疗”产业链，更开放共享的企业级实验室，更多元的产业投资基金，招引并赋能生物医药产业企业，努力走出一条不依赖于资源租金的新商业模式道路。

（三）提升信息披露质量，增强投资者沟通效能

上半年，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，上半年累计发布定期报告 2 份，临时公告 73 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。

同时，公司贯彻落实常态化召开业绩说明会规定，于 6 月 5 日在上海证券交易所上证路演中心采用现场+视频形式召开了 2023 年度暨 2024 年第一季度业绩说明会，公司董事长、总经理、副总经理、独立董事及董事会秘书等均出席会议，并就公司经营成果、财务状况、利润分配预案等情况与投资者进行充分的沟通交流，5 家研究机构及媒体参与了现场互动交流，取得了良好的沟通效果。

除业绩说明会外，公司还于上半年组织了 2 场调研活动，与近 20 家投资机构及媒体就公司经营情况、未来发展方向等进行了深入沟通，以帮助投资者更精准地了解公司经营管理状况。

（四）坚持规范运作，强化关键少数责任

上半年，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 7 次董事会、9 次董事会专门委员会、4 次监事会、4 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、后续工作

下半年，公司将继续依据《2024年度“提质增效重回报”行动方案》抓好各项工作落地落实，不断提升公司经营质量和盈利能力，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。