

## 第一节 重要提示

1. 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 [www.sse.com.cn](#) 网站仔细阅读年度报告全文。

2. 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3. 公司全体董事出席董事会会议。

4. 因会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了带持续经营重大不确定性段落的审计报告。

5. 董事会决议通过的本报告期间利润分配预案或公积金转增股本预案。

拟以2023年末公司总股本1,15,354,349.12股为基数，按每10股派发现金红利4.10元（含税），共计派发现金红利总额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%。

第二节 公司基本情况

公司简介		
股票简称	股票代码 <th>股票简称</th>	股票简称
上海外高桥	600648	外高B股
上海证券交易所	外高B股	600912
境外交易所	外高B股	600912

2 报告期公司主要业务简介

公司所处行业主要为产业园区开发运营、贸易和服务、以及城市更新。

1. 产业园区域开发运营

(1) 自贸区新改革带来机遇与挑战。从 2013 年上海自贸试验区挂牌成立至今，全国范围内自贸的数量已达到 22 个，上海自贸试验区的多项制度创新已面向全国复制推广，作为上海自贸试验区核心区的外高桥保税区发展前景十分广阔。但随着浦东引领区建设方案的实施，浦东综合试验点的推进以及国家赋予浦东“丝路经济”合作区中心功能区的重大发展机遇，加上国务院在 2023 年 4 月发布的《全国对接国际高标准准则推进中国（上海）自由贸易试验区高水平制度型开放总体方案》7 个方面 80 条，为上海自贸区行业发展带来了新的机遇。

(2) 产业园向集群化、复合功能转型，竞争日趋激烈。产业园区已经由发展初期依靠优惠政策吸引企业入驻的阶段，逐步转向产业集群效应和综合营商环境吸引企业入驻的阶段，并形成产业链、供应链、数字化、智慧化融合发展。在优化园区产业布局，吸引战略新兴产业集聚方面，发挥了显著作用，形成园区特色等竞争优势。

(3) 贸易和服务。贸易服务向全流程服务方向发展。随着全球贸易合作不断深化和信息化程度不断提升，市场竞争格局愈发激烈，整体呈现逐步放缓，同时配套工具日益丰富，贸易行业已逐渐从物资流通向资金融通、供应链整合等方面发展，盈利模式从单纯的购销差价向资金融合、信息服务、资金融通等多种服务方式转型升级。

(4) 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

3. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

4. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

5. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

6. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

7. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

8. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

9. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

10. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

11. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

12. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

13. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

14. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

15. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

16. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

17. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

18. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

19. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

20. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

21. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

22. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

23. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

24. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

25. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

26. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

27. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

28. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

29. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

30. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

31. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

32. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

33. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

34. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

35. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态。

36. 专业服务。专业服务不断创新。随着客户对服务专业化、精细化要求的不断提升，企业需要专注深耕产业链中某个环节或某个产品，通过精细化生产和管理为客户提供精细化的产品或服务，或是给客户提供具有行业或区域独特性的产品或服务，通过自主创新和模式创新赢得市场。

37. 城市更新

(1) 上海住宅房地产政策调整缓慢。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优化调整了降首付、降房贷利率、降低二手房交易税费等政策，限购政策已在五大新城和外环外范围且仅针对非户籍购房人有所放开，对刚性住房需求购买力有较大影响。

(2) 商业办公房产量大，竞争激烈。商业办公房产量大，竞争激烈，受需求减弱、供给增加等因素影响，全国商业办公房产空置率呈现上升趋势且租金下行压力大，呈现供需失衡状态