

公司代码：600648

公司简称：外高桥

上海外高桥集团股份有限公司  
2025年年度报告摘要

## 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](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。

2、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、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、 致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

截止 2025 年 12 月 31 日，公司总股本 1,359,912,218 股。公司拟以实施权益分派股权登记日的总股本为基础，派发现金红利 475,969,276.30 元（含税），占本年度归属于上市公司股东净利润的比例 50.89%。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

## 第二节 公司基本情况

### 1、 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	外高桥	600648	
B股	上海证券交易所	外高B股	900912	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张毅敏	周蕾芬
联系地址	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座10楼	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座10楼

电话	021-51980806	021-51980848
传真	021-51980850	021-51980850
电子信箱	gudong@wgq.cn	gudong@wgq.cn

## 2、报告期公司主要业务简介

报告期内，公司作为外高桥区域的重要开发主体，积极响应国家战略机遇，打造外高桥国际贸易城，围绕上海自贸区保税片区“十四五”规划产业体系，持续夯实国际贸易、现代物流、高端制造三大基础行业，聚焦培育生物医药、智能制造、集成电路、汽车及零配件四大重点产业。

园区开发运营，正处于行业变革与发展的关键阶段。政策端，多地积极推动产业园区高质量发展，通过空间规划、土地供给、政策支持等多方面协同发力，为产业入驻提供指引与保障；市场端，行业规模仍在持续扩大，在前几年开发建设惯性下，园区空间供给仍保持着较强的上升趋势；运营端，市场化发展加速，国有控股园区运营商、民营园区运营商、产业方、基金方等多元主体纷纷参与，基础设施公募 REITs 打通金融渠道，为行业发展注入新活力。整体而言，园区开发运营行业在政策推动与市场变化中不断调整、创新，向着高质量、精细化、市场化方向迈进。

贸易服务，行业同样处于动态变化与革新进程之中。政策层面，各国为推动贸易便利化，不断优化关税政策、简化通关流程，我国持续推进自贸区建设，为贸易服务创造宽松环境；市场层面，全球贸易规模虽受疫情、地缘政治等因素冲击，但数字化转型加速，跨境电商蓬勃发展，行业竞争愈发激烈，传统贸易服务企业面临新兴电商平台与物流巨头跨界竞争挑战，客户对贸易服务的高效性、定制化需求日益提升；运营层面，企业纷纷拓展增值服务，从单纯货物买卖延伸至供应链金融、贸易风险管理等领域，以增强竞争力。总体而言，贸易服务行业在政策利好与市场需求驱动下，积极变革，在数字化浪潮中不断探寻新的增长路径，朝着高效、多元、创新方向前行。

外高桥集团秉承“创新自由贸易园区运营商 全产业链集成服务供应商”的战略定位，打造全产业链集成服务体系和服务能力，涵盖产业园区开发、城市更新运营、贸易服务、生物医药、专业服务等业务板块。

1、产业园区开发：公司在外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区、外高桥（集团）启东产业园从事开发、招商、运营和管理，为客户提供物业租赁及管理服务。截至 2025 年底，集团持有产业物业（含堆场）近 445 万平方米，出租率维持在 82.3%的较好水平，为集团经营和区域经济稳增长发挥了固底盘、挑大梁作用。公司围绕形成符合产业发展趋势的物业结构，加大物业迭代升级力度，新展城·新园作为集团首个标准定制的产业社区项目，凭借兼具通用性与个性化的超前设计，在当前市场形势下取得良好市场表现。

2、城市更新运营：森兰区域规划建设 75 万平方米的商业办公、100 万平方米的国际社区、332 万平方米的绿地和水域，已基本形成功能齐全、品质高端的城市功能体系，并依托保税区域产业资源与森兰区域生态景观的叠加优势，创新“文化+商业”“体育+商业”等模式，促进文体旅商融合发展，基本建成宜居、宜业、易购、宜游的森兰地区中心。同时，积极参与、有序推进周边街镇内商业街能级提升。

3、贸易服务：专注于为客户提供包括自营进出口、进出口代理等全球化综合贸易服务解决方案。2025 年，通过积极推动国际贸易便利化功能创新，实现上海跨境电商 9610“整箱过机”模式落地，跨境电商 1210 海运出口首票成功试单，助力上海迈向长三角跨境出口集聚地；新增 7 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；高标准建设运营“上海二手车国际贸易综合服务平台”，搭建一站式功能平台和全链条服务体系，打造上海二手车出口品牌。

4、生物医药：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。发挥外高桥保税区内研究型医院优势，为创新药企提供临床试验及跟踪服务，加速研发成果转化，并依托生物医药产品注册指导服务工作站，为药械产品从研发到上市提供全过程服务。与香港生物科技协会合作，上海外高桥—香港生物医药创新联络站正式揭牌。外高桥产业基金为落地自贸区保税区域的生物医药产业项目提供“资金+方案”服务，努力当好“房东+股东”。

5、专业服务：紧紧围绕区域企业需求，坚持“产品+服务”，顺应数字化智能化绿色化趋势，打造全生命周期、全产业链的专业服务体系。在投资咨询领域，双向服务跨境投资“引进来”“走出去”，并积极引导“走出去”资本返程投资外高桥。在商务咨询领域，形成了以企业票税服务为核心的“匠岭”产品。在信息服务领域，开发了适应海关特殊监管特点的“智贸桥”“AEO 智引”等数字化产品。同时，推动集团轻资产服务品牌走出去，积极推进新的运营管理项目落地。

### 3、公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年	
				调整后	调整前
总资产	47,673,417,768.46	46,095,707,773.11	3.42	44,644,286,057.66	44,643,404,996.99
归属于上市公司股东的 净资产	15,942,551,460.38	13,030,399,618.76	22.35	12,545,980,111.58	12,543,620,082.28
营业收入	5,864,246,495.48	7,101,693,037.22	-17.42	7,570,023,842.52	7,568,810,081.54
利润总额	1,318,074,063.52	1,298,677,783.45	1.49	1,252,579,373.54	1,252,238,517.84

归属于上市公司股东的净利润	935,334,680.37	951,434,359.26	-1.69	928,524,442.03	928,118,729.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	68,449,477.68	355,604,712.98	-80.75	606,470,438.51	606,470,438.51
经营活动产生的现金流量净额	-76,414,776.85	-2,782,365,928.86	不适用	461,631,435.89	461,428,346.55
加权平均净资产收益率(%)	6.28	7.44	减少1.16个百分点	7.57	7.57
基本每股收益(元/股)	0.73	0.84	-13.10	0.82	0.82
稀释每股收益(元/股)	0.73	0.84	-13.10	0.82	0.82

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	1,287,662,352.61	1,510,064,627.67	1,529,484,297.14	1,537,035,218.06
归属于上市公司股东的净利润	40,751,608.28	61,537,160.93	63,115,042.86	769,930,868.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	30,565,731.73	48,877,779.26	55,992,316.43	-66,986,349.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,508,182,110.29	311,295,324.62	120,265,167.73	1,000,206,841.09

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4、 股东情况

### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

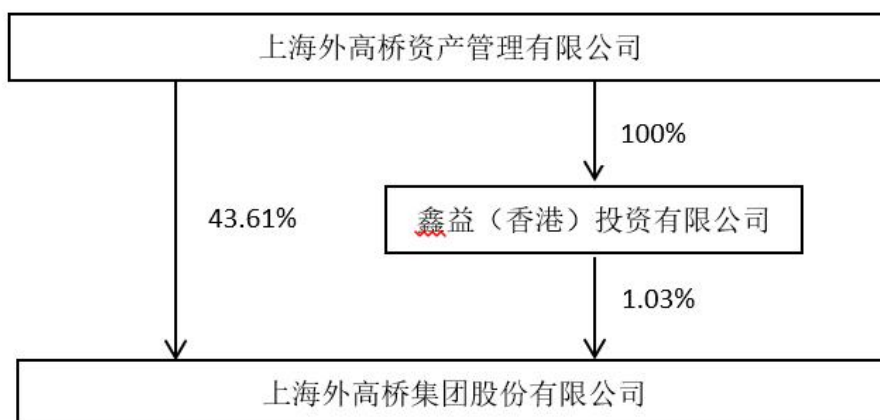
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)		47,374					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		47,395					
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件的股份 数量	质押、标记或 冻结情况		股东 性质
					股份	数量	

					状态	
上海外高桥资产管理有限公司	27,147,573	593,031,833	43.61	10,355,873	无	国有法人
上海基础设施建设发展(集团)有限公司	90,735,027	90,735,027	6.67		无	国有法人
上海浦东创新投资发展(集团)有限公司	11,228,154	67,995,610	5.00	11,228,154	无	国有法人
中国银河资产管理有限责任公司	63,520,871	63,520,871	4.67		无	国有法人
中国东方资产管理股份有限公司	33,613,370	33,613,370	2.47		无	国有法人
陈丽钦	2,143,829	25,074,542	1.84		无	境内自然人
刘明星	1,973,066	17,561,954	1.29		无	境内自然人
刘丽云	1,624,084	16,545,084	1.22		无	境内自然人
鑫益(香港)投资有限公司	0	13,993,736	1.03		无	其他
林燕	48,500	12,633,042	0.93		无	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海外高桥资产管理有限公司与上海浦东创新投资发展(集团)有限公司为一致行动人。鑫益(香港)投资有限公司系公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司的全资公司。公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用					

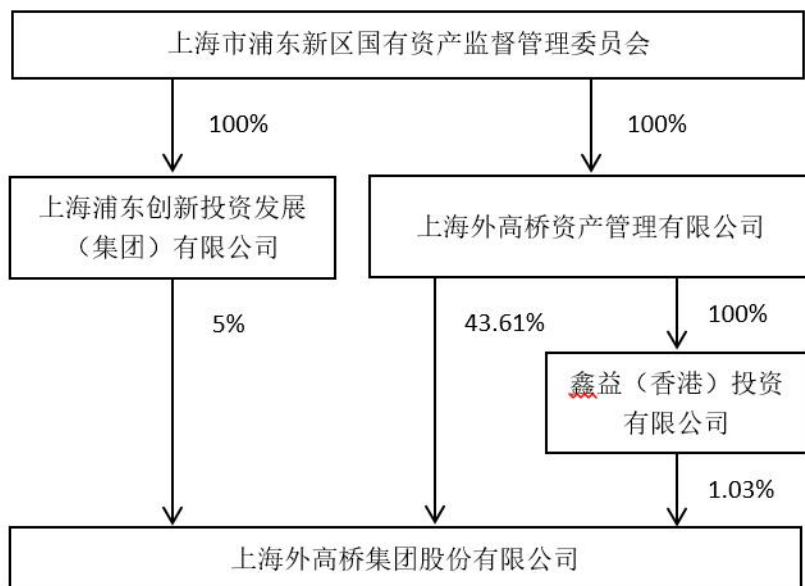
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5、公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
2023 年公开发行公司债券(第一期)	23 外高 01	115228	2028-04-12	1,500,000,000	3.10
2024 年公开发行公司债券(第一期)	24 外高 01	241245	2029-07-12	600,000,000	2.33
2025 年公开发行公司债券(第一期)	25 外高 01	242554	2030-03-19	1,500,000,000	2.40
2025 年公开发行公司债券(第二期)	25 外高 02	242782	2030-04-15	1,500,000,000	2.10
2023 年中期	23 外高 桥	102380091	2026-01-16	1,000,000,000	3.45

票据(第一期)	MTN001				
2024年中期票据(第一期)	24外高桥 MTN001	102481902	2027-05-08	900,000,000	2.42
2025年短期融资券(第一期)	25外高桥 CP001	042580052	2026-01-21	1,000,000,000	1.84
2025年超短期融资券(第二期)	25外高桥 SCP002	012582834	2026-08-18	1,000,000,000	1.72
2025年中期票据(第一期)	25外高桥 MTN001	102581074	2028-03-14	1,000,000,000	2.28
2025年中期票据(第二期)	25外高桥 MTN002	102583223	2028-08-06	1,000,000,000	1.94

## 5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
2022年公开发行公司债券(第一期)	报告期内,公司于2025年3月25日完成了提前赎回付息兑付工作,足额、按时兑付了“22外高01”第三年的利息和本金。
2023年公开发行公司债券(第一期)	报告期内,公司于2025年4月14日完成了付息工作,足额、按时兑付了“23外高01”第二年的利息。
2024年公开发行公司债券(第一期)	报告期内,公司于2025年7月14日完成了付息工作,足额、按时兑付了“24外高01”第一年的利息。
2022年中期票据(第一期)	报告期内,公司于2025年3月25日完成了付息还本工作,足额、按时兑付了“22外高桥MTN001”的利息和本金。
2022年中期票据(第二期)	报告期内,公司于2025年8月11日完成了付息还本工作,足额、按时兑付了“22外高桥MTN002”的利息和本金。
2023年中期票据(第一期)	报告期内,公司于2025年1月16日完成了付息工作,足额、按时兑付了“23外高桥MTN001”的利息。
2024年中期票据(第一期)	报告期内,公司于2025年5月8日完成了付息工作,足额、按时兑付了“24外高桥MTN001”的利息。
2024年短期融资券(第一期)	报告期内,公司于2025年1月24日完成了付息还本工作,足额、按时兑付了“24外高桥CP001”的利息和本金。
2025年超短期融资券(第一期)	报告期内,公司于2025年11月29日完成了付息还本工作,足额、按时兑付了“25外高桥SCP001”的利息和本金。

## 5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)
------	-------	-------	--------------

资产负债率(%)	65.55	70.85	-5.3
扣除非经常性损益后净利润	68,449,477.68	355,604,712.98	-80.75
EBITDA 全部债务比	11.95	11.34	5.38
利息保障倍数	3.08	2.82	9.22

### 第三节 重要事项

1、 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

不适用

2、 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用