

公司代码：600648、900912

公司简称：外高桥、外高 B 股

上海外高桥保税区开发股份有限公司

2014 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 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	黄磷	周蕾芬
电话	021-51980848	021-51980848
传真	021-51980850	021-51980850
电子信箱	gudong@shwgq.com	gudong@shwgq.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年 同期末增减（%）	2012年末
总资产	26,156,558,683.22	25,002,586,374.20	4.62	24,511,677,019.49
归属于上市公司股东的	8,888,619,618.89	5,396,078,211.23	64.72	4,952,948,110.54

净资产				
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	245,719,411.34	-587,721,630.70		2,334,514,798.35
营业收入	7,761,134,249.51	7,060,623,307.70	9.92	7,304,337,453.28
归属于上市公司股东的净利润	697,980,981.54	544,513,881.87	28.18	440,679,561.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	506,094,450.65	562,927,222.16	-10.10	392,492,303.18
加权平均净资产收益率(%)	9.84	10.52	减少0.68个百分点	9.3
基本每股收益(元/股)	0.64	0.54	18.52	0.44
稀释每股收益(元/股)	0.64	0.54	18.52	0.44

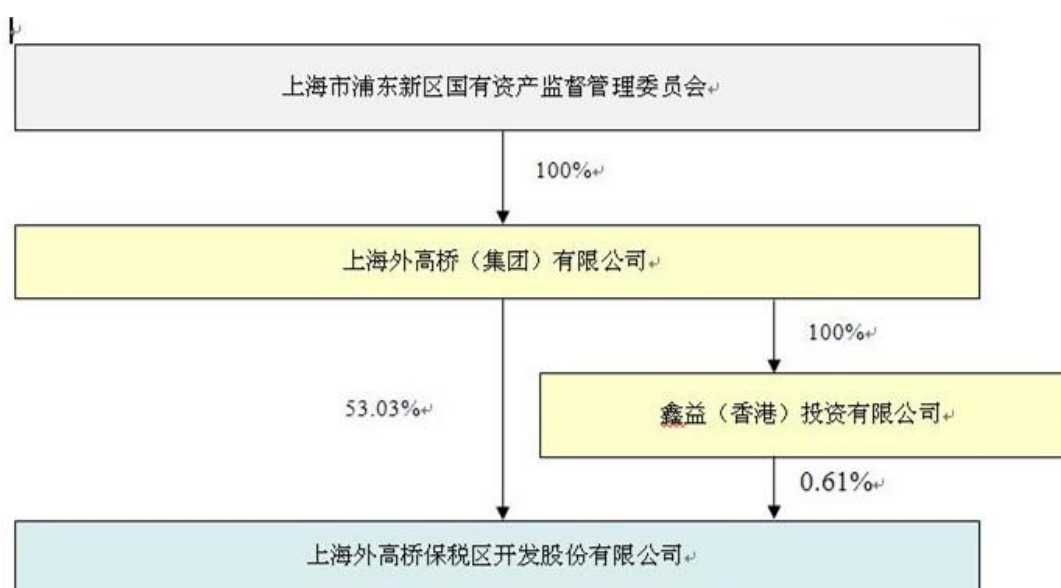
2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				67,182		
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户）				66,248		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海外高桥（集团）有限公司	国有法人	53.03	602,127,116		无	
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	3.03	34,354,266		未知	
中国长城资产管理公司	其他	2.16	24,545,454	24,545,454	未知	
宝盈基金－民生银行－宝盈定增 5 号特定多客户资	其他	1.32	15,000,000	15,000,000	未知	

产管理计划						
西南证券—浦发银行—西南证券双喜汇智 1 号集合资产管理计划	其他	1.20	13,636,364	13,636,364	未知	
安徽省铁路建设投资基金有限公司	其他	1.12	12,727,272	12,727,272	未知	
安诚财产保险股份有限公司—自有资金	其他	1.12	12,727,272	12,727,272	未知	
诺安基金—工商银行—诺安开源一号资产管理计划	其他	1.12	12,727,272	12,727,272	未知	
国华人寿保险股份有限公司—自有一号	其他	1.08	12,318,181	12,318,181	未知	
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	其他	0.62	7,011,864		未知	

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

2014 年，公司坚持自贸区的开发商、运营商和服务商定位，按照“视野更加开阔，开拓更加超前，服务更加创新，改革更加深化”的总体要求，以客户需求为导向，集中优势，内外联动，牢牢抓住“自贸试验区”工作核心，探索服务功能创新和商业模式创新，利用自贸区先发效应，追求项目可稳定、服务可持续，在深化改革、转型发展的过程中不断强化公司自身的核心市场竞争力。

2014 年工作总结

一、主要经济指标

（一）企业经营情况

2014 年，公司实现营业总收入 77.61 亿元、营业利润 9.77 亿元，较上年同期增长 29.58%，实现归属于母公司所有者的净利润 6.98 亿元，较上年同期增长 28.07%。报告期末，公司财务状况基本面良好，总资产 261.57 亿元，较上年度期末增长 4.62%；总负债为 168.93 亿元，资产负债率为 64.58%；归属于上市公司股东的所有者权益为 88.89 亿元，较上年度期末增长 64.72%。

报告期内，公司主要通过境内人民币贷款、境外人民币直接贷款、自由贸易账户（FT 专项贷款）和贸易融资（主要为 DF 业务借款）等方式积极拓宽债务融资渠道。截止 2014 年 12 月 31 日，公司融资余额约为 116.86 亿元，其中银行贷款余额约 59.92 亿元，境外人民币直接贷款余额约 20.46 亿元，FT 专项贷款约 20.25 亿元，贸易融资（主要为 DF 业务借款）贷款余额约 16.23 亿元。公司银行平均融资成本约为 5.73%（其中：受惠于自贸区金融政策，境外人民币直接贷款平均利率和自由贸易账户 FT 专项贷款综合利率分别为 5.19%和 5.32%）。2014 年，公司房地产业务融资利息资本化金额为 3.84 亿元，加权平均利率为 5.65%，截止 2014 年 12 月 31 日，公司对外借款担保余额为 10.86 亿元，公司系统内部借款担保余额为 25.52 亿元。

（二）招商引资情况

2014 年，公司系统共吸引合同外资 81 亿美元，同比增长 5.8 倍，吸引内资注册资本 2884 亿人民币，同比增长 4.6 倍。全年新注册项目超过 10523 个。净增物业出租面积约为 31 万平方米，出租物业的总面积已达约 258 万平方米，出租率 94.2%。物流贸易板块客户中，新增市场会员 3258 家，会员总数 9986 家。

（三）区域经济情况

上海自贸区(注:扩区前)全年实现进出口贸易额 7624 亿元,同比增长 8.3%,占全市比重 26.6%;其中进口额 5588 亿元,同比增长 7.3%,占全市比重 35.5%。实现工商税收 576 亿元,同比增长

13.4%；商品销售额 13800 亿元，同比增长 11.5%；航运物流服务收入 1180 亿元，同比增长 15%；工业总产值 573 亿元，同比下降 10%。

二、各业务板块工作情况

（一）园区开发板块重点工作

1、全力配合功能创新，推动自贸区建设。公司积极参与自贸试验区（外高桥保税区、外高桥保税物流园区）内各项政策条例的制定与完善，主动承担了大量的政策咨询、客户接待、招商说明、创新功能研讨等工作，配合自贸试验区管委会、海关、检验检疫等部门，对各项功能创新通过企业试点、流程优化，逐步形成可复制、可推广的经验。报告期内共推荐 20 家客户获得“快检快放”试点资格，30 家客户加入“先入区后报关”试点范围。

2、深入推进二次开发，为开放产业的发展腾出空间。在充分研究自贸区新的产业定位的基础上，公司合理规划新建物业的布局，积极推进区内现有物业的改建，为新产业的引进与发展腾出空间。截至 2014 年底已完成改建物业 1.65 万平方米，改建项目开工 7.21 万平方米。

3、积极培育以亚太营运商为代表的功能性总部经济。公司在创新招商模式和招商产品的同时，加强了对区内重点客户的引导和培育。配合自贸区管委会对第二批亚太营运商企业进行了筛选、推荐与走访，第二批储备企业中已有 20 家获得总部授权，并陆续进入合作备忘录讨论修改阶段；继续加大对地区总部的培育，鼓励企业向各类型总部升级，年内新增跨国公司地区总部 3 家，总数达 49 家。

4、深化水水联运功能，推进国际中转集拼试点。公司配合自贸区管委会选取区内太平名威为试点企业，通过制度创新实现流程再造，成功完成“国际中转集拼”业务的试点运作，有效提升了客户的货物流转速度，降低了物流成本，为建设国际航运中心作出了贡献。

5、借力自贸区创新和开放功能，打造各类服务平台。为促进区内服务业发展为主题，为中国企业“走出去”提供高效、专业、便捷的一站式服务的自贸区境外投资服务平台正式上线。

（二）商业地产板块重点工作

1、招商运营双管齐下，森兰项目初出效益。公司权属范围内土地企业动迁工作全面完成。森兰商都全面开业，“前店后库”的保税展示交易商业模式正式落地森兰商都，香港俊思等世界知名品牌代理和分销商入驻，以进口商品为特色的主题商业初见成效，商场租赁率达 90%；森兰国际年底交付使用，平行进口汽车、文化艺术品展示交易中心等功能性项目率先在森兰国际进行试点，完成约 9000 平方米的物业销售，租售率合计约 60%；森兰名佳全面售罄，回笼资金约 12.42 亿元，为年度利润目标完成提供了保障。

2、重大项目深入谈判，业态定位逐步优化。英国哈罗国际学校正式取得办学资质，哈罗学校项目已经签订合作框架协议；与招商地产、浦深置业的合作项目明确了委托开发工作机制；森兰 D5-3、D5-4 服务式公寓的委托管理单位基本确定；国际艺术岛的业态定位优化调整，将原先的“五星酒店+酒店式公寓”的方案调整为集“艺术商贸区、演艺中心、美术馆、艺术酒店、艺术机构办公区”为一体的国际文化艺术品交易中心，并选择了洲际旗下的英迪格酒店管理品牌作为艺术酒店的管理机构；

3、工程建设全面开花，开发形象日新月异。围绕 2017 年森兰中块项目基本建成的总体目标，森兰中块商业商务区项目全面展开，南块国际社区项目全速推进。2014 年森兰在建项目达到 32 个，在建项目总建筑面积约超 90 万平方米。其中：（1）森兰商业商务区：森兰 D2-2、D3-2 办公楼项目开工建设，D5-3、D5-4 商业街与服务式公寓项目进入基坑开挖阶段，森兰 D4-3 商业街和地下连通道项目完成桩基工程，与招商地产合作开发的保税展示中心项目已开工启动；英国哈罗国际学校校区工程年内结构封顶；能源中心项目完成了报建等工作，准备开工。（2）森兰国际社区：A5-1 住宅项目开工并加速推进，A12-1 住宅项目完成报批报建，顺利开工；森兰国际社区的别墅岛、社区商业中心等项目定位策划工作已取得阶段性成果，为后续开发确立了方向。包括配套菜场、小学与幼儿园、道路河道等一批公建配套与市政配套项目陆续竣工。

（三）物流贸易板块重点工作

在重点工作方面：一是力推自贸试验区创新成果落地：1、DIG 以“人无我有，人有我优，人优我廉”为核心竞争力，掀起了进口商品直销的新风潮。截止 2014 年底，公司已有 8 家自营和加盟店先后开业，澳大利亚和俄罗斯国家馆先后开馆，5 万平米世贸商城配送中心即将完工。同时，着手采用进口商品网、跨境通等创新手段，打造自贸区跨境电子商务的线下体验店，形成批发与零售结合、线上与线下结合的创新营销模式。**2、平行进口汽车试点尘埃落定，着力建设公共服务平台。**公司积极配合集团公司和自贸区有关部门开展平行进口汽车的可行性研究、方案规划等先行先试、政策创新的课题工作，大力推进平行进口汽车试点落地，取得实质性进展。目前正积极搭建集展示销售、体验服务、多品牌维修、售后信息追溯等功能于一体的上海自贸区平行进口汽车交易展示中心作为平行进口汽车试点的公共服务平台。**二是整合优化现有的客户资源，**通过对康明斯、英格索兰、强生、欧姆龙、卡尔蔡司、宜家、夏奈尔等老客户的挖潜，确保实现收入及毛利的持续稳定。**三是积极拓展引进新客户，**引进了全球知名奢侈品公司爱马仕、高德美、霞飞诺眼镜、富士施乐、八重洲口岸、陆逊梯卡等重点客户，为业绩提升打下稳定基础。

在仓储物流方面，报告期内完善了绩效考核办法，强化安全第一的理念，以仓库智能化、专

业化管理为抓手，以出入库数据跟踪和实时监控为手段提升服务效率，对供应商的服务质量和运费成本严格控制，保证了公司运输渠道畅通。卡口服务开发了卡口查验辅助服务管理系统，有效提高服务效率，圆满完成海关、国检在查验过程中的辅助工作任务。

在专业贸易方面，各专业服务平台坚持以营销为龙头，以渠道建设为抓手，发展良好。其中，机床平台通过深入研究进口机床贸易环节，进一步完善了以机床展示、贸易代理、展品物流、零部件分拨为核心的服务模式；医疗器械平台在做好传统贸易服务、深化药品柔性通关、推进医疗器械电子报检系统运行等工作的基础上，优化了收入结构、增强了盈利能力；检测用医疗器械产品快速进出区业务开展顺利，受到西门子、强生、通用医疗等知名客户欢迎。

（四）对各业务板块的综合管理

1、探索板块联动工作机制。在三大业务板块各具特色的专业化能力的基础上，公司召开联动发展研讨会，基本确立了业务板块联动的工作机制和推进方案，为打造自贸区全牌照的服务团队、提升外高桥服务品牌奠定了基础。

2、园区开发板块整合进入关键阶段。公司启动了园区开发板块的外联发、三联发两个公司的整合工作，促进资产、业务、经营、管理的深度融合，以进一步提升园区开发的品牌影响力。

3、圆满完成全年企业改制目标。公司基本完成了全年企业改制目标，增强主营业务核心竞争力。实际完成了 2 家企业清理，另有多个改制项目已进入实质性启动阶段。

三、公司其他重点工作

（一）非公开发行成功实施，募投项目监管有序

报告期内，公司通过非公开发行股票募集资金约 27.4 亿元，投入自贸区五大平台建设。这是公司 20 年来的首次再融资。通过再融资，公司每年减少利息支出近 1.62 亿元；改善了相关公司的资产结构，降低了开发公司资产负债率，相关子公司的融资能力得到显著提高。

（二）内控建设扎实推进，信息披露及时准确

公司通过制度建设不断完善内控建设。一是完成了“固定资产管理暂行办法”等制度；二是对原 2012 版内控流程手册进行了修订，形成了 2014 版内控流程手册；三是信息披露工作及时、准确，被上海证券交易所评定为“信息披露优秀类公司”。

（一）主营业务分析

1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	7,761,134,249.51	7,060,623,307.70	9.92

营业成本	5,862,382,253.67	5,001,999,262.23	17.20
销售费用	204,197,781.17	174,094,230.61	17.29
管理费用	346,840,463.29	334,953,351.47	3.55
财务费用	194,004,140.72	259,018,602.96	-25.10
经营活动产生的现金流量净额	245,719,411.34	-587,721,630.70	不适用
投资活动产生的现金流量净额	157,459,516.63	-59,864,571.50	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	228,951,214.22	359,429,127.71	-36.30

(1) 主要销售客户的情况

公司前 5 名客户的营业收入合计为 1,068,211,964.90 元，占营业收入比例为 13.76%（详见报表附注前 5 名客户的收入明细情况）

2 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产租赁		518,450,861.67	8.85	432,436,156.85	8.73	0.12
房地产转让出售		1,249,238,168.09	21.31	621,662,300.70	12.54	8.77
商品销售		2,968,853,884.63	50.65	2,801,653,642.18	56.53	-5.87
进出口代理		5,238,791.87	0.09	3,211,927.66	0.06	0.02
物流		577,323,586.23	9.85	523,641,478.82	10.57	-0.72
制造业		328,655,238.87	5.61	329,233,723.64	6.64	-1.04
服务业		213,382,271.73	3.64	244,378,907.27	4.93	-1.29

3 费用

报告期内发生期间费用合计为 745,042,385.18 元（有关销售费用、管理费用、财务费用详细情况见合并利润表及报表附注）

4 现金流

项 目	本期发生额	上期期发生额	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	245,719,411.34	-587,721,630.70	主要为房产销售业务和进出口贸易业务的现金流入较上年增加所致
投资活动产生的现金流量净额	157,459,516.63	-59,864,571.50	主要为可供出售金融资产转让收入增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	228,951,214.22	359,429,127.71	主要为募集资金收到股东款项，以及偿还部分借款所致

(二)行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本比上 年增减 (%)	毛利率比上 年增减 (%)
房地产租赁	1,127,648,205.16	518,450,861.67	54.02	17.23	19.89	增加 -1.02 个百分点
房地产转让出售	1,965,484,604.73	1,249,238,168.09	36.44	21.90	100.95	增加 -25.00 个百分点
商品销售	3,009,358,362.45	2,968,853,884.63	1.35	6.38	5.97	增加 0.39 个百分点
进出口代理	112,157,340.19	5,238,791.87	95.33	2.84	63.10	增加 -1.73 个百分点
物流	737,361,477.76	577,323,586.23	21.70	8.52	10.25	增加 -1.23 个百分点
制造业	362,255,544.38	328,655,238.87	9.28	-2.93	-0.18	增加 -2.50 个百分点
服务业	441,561,008.55	213,382,271.73	51.68	1.32	-12.68	增加 7.75 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明:

公司的主营业务主要分为园区开发业务、商业房地产业务和物流贸易业务三大部分。对于园区开发业务和商业房地产开发业务两部分,截止 2014 年 12 月 31 日,公司持有的物业情况如下:

(1) 厂房仓库物业情况: 持有建成在营的共约 260 万平方米【其中:约 254 万平方米位于上海自贸区外高桥保税区、外高桥保税物流园区内;约 1.2 万平方米位于上海外高桥物流园区二期;约 4.72 万平方米位于江苏省启东产业园】;在建约 58.05 万平方米【其中:约 23.44 万平方米位于上海自贸区外高桥保税区、外高桥保税物流园区内;约 3.46 万平方米位于上海外高桥物流园区二期】。

(2) 商业及办公物业情况: 持有建成在营商业办公物业约 49.7 万平方米【其中:约 48.08 万平方米物业在上海,约 1.63 万平方米物业在启东】,在建约 99.32 万平方米【均位于上海】。

(3) 酒店物业情况: 持有建成在营约 10.10 万平方米(客房数量约 801 套);在建约 4.23 万平方米;

(4) 住宅物业：持有在营待售住宅物业约 6.5 万平方米，在建约 23.29 万平方米；

(5) 土地储备：约 493 万平方米。

上述物业及土地储备具体情况详见以下表格：

一、在营厂房仓库情况

	开发主体	在营厂房仓库项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比例	产证获得年代
1	外股份	D8-1 号楼	10,445.12	10,445.12	100%	2004
2	外股份	D8-2 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
3	外股份	D8-3 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
4	外股份	D8-4 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
5	外股份	D8-5 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
6	外股份	D8-6 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
7	外股份	D8-7 号楼	15,704.78	15,704.78	100%	2004
8	外股份	D8-8 号楼	14,937.34	14,937.34	100%	2004
9	外股份	贵宾楼	2,223.48	2,223.48	100%	2005
10	外股份	三联发地块 21 号厂房	3,845.00	3,845.00	100%	2000
11	外股份	三联发地块 7、8 号厂房	8,965.04	8,965.04	100%	2000
12	外股份	F13-42 号、44 号厂房	29,980.76	29,980.76	100%	2004
13	外股份	三联发地块 22 号厂房	11,351.63	11,351.63	100%	2003
14	外股份	F14-4 号仓库	9,022.10	9,022.10	100%	2003
15	外股份	D2K-1 号、2 号仓库	20,085.34	20,085.34	100%	2004
16	外股份	D12-8 号仓库	2,833.39	2,833.39	100%	2005
17	外股份	D7-1 号、2 号仓库	17,090.56	17,090.56	100%	2004
18	外股份	D7-3 号、4 号仓库	26,044.11	26,044.11	100%	2004
19	外股份	D7-5 号仓库	11,900.88	11,900.88	100%	2005
20	外股份	玖益仓库	6,075.67	6,075.67	100%	2000
21	外联发	D2C-1#厂房	6,425.95	6,425.95	100%	2000
22	外联发	D3C-4#厂房（发展大厦）	13,552.10	13,552.10	100%	2000
23	外联发	D2C-5#厂房	7,952.18	7,952.18	100%	2001
24	外联发	D6C-7A7B 厂房	5,764.43	5,764.43	100%	2008
25	外联发	D6C-8A8B 厂房	11,381.99	11,381.99	100%	2008
26	外联发	D6C-9A9B 厂房	8,900.46	8,900.46	100%	2008
27	外联发	D6C-10A10B 厂房	7,518.98	7,518.98	100%	2008
28	外联发	D6C-10A1 办公楼	1,135.31	1,135.31	100%	2008
29	营运中心	铁联化轻危化品保税仓库	3,942.78	3,942.78	100%	2006
30	外联发	D6C-11A11B 厂房	8,254.79	8,254.79	100%	2008
31	外联发	D6C-11A1 办公楼	877.23	877.23	100%	2008
32	外联发	D6C-12A 厂房	1,894.99	1,894.99	100%	2008
33	外联发	D5C-14#厂房	7,511.48	7,511.48	100%	1994
34	外联发	D5C-15#厂房	5,562.68	5,562.68	100%	1994

35	外联发	D5C-16#厂房	8,496.00	8,496.00	100%	1994
36	外联发	D5C-17#厂房	2,161.40	2,161.40	100%	1994
37	外联发	D5C-18#厂房	2,178.11	2,178.11	100%	1994
38	外联发	D5C-19#、20#厂房	14,748.07	14,748.07	100%	2000
39	外联发	D5C-联惠楼	5,292.00	5,292.00	100%	2005
40	外联发	D2-009 金港大厦	1,506.31	1,506.31	100%	2000
41	外联发	D9C-21#厂房	5,292.44	5,292.44	100%	1999
42	外联发	D9C-22#厂房	5,284.90	5,284.90	100%	1999
43	外联发	D9C-23#厂房	5,951.97	5,951.97	100%	1999
44	外联发	D9C-24#厂房	5,951.97	5,951.97	100%	1999
45	外联发	D9C-25#厂房	5,951.97	5,951.97	100%	1999
46	外联发	D9C-26#、27#厂房	12,132.23	12,132.23	100%	1999
47	外联发	D9C-28#、29#厂房	12,132.23	12,132.23	100%	1999
48	外联发	D13C-30#厂房	7,043.53	7,043.53	100%	1999
49	外联发	D13C-31#厂房	5,171.45	5,171.45	100%	1999
50	外联发	D13C-32#厂房	5,171.45	5,171.45	100%	1999
51	外联发	D13-002 园艺基地	1,110.03	1,110.03	100%	
52	外联发	D11C-41#厂房	11,164.39	11,164.39	100%	2001
53	外联发	D11C-42#厂房	9,143.79	9,143.79	100%	2001
54	外联发	D12C-43#、44#厂房	18,063.93	18,063.93	100%	2000
55	外联发	D12C-45#厂房	5,670.38	5,670.38	100%	2000
56	外联发	D12C-46#厂房	5,670.38	5,670.38	100%	2000
57	外联发	D12C-47#厂房	5,670.38	5,670.38	100%	2000
58	外联发	D13C-48#、49#厂房	21,948.12	21,948.12	100%	1999
59	外联发	D11C-50#厂房	10,510.51	10,510.51	100%	2000
60	外联发	D11C-51#厂房	12,296.56	12,296.56	100%	2000
61	外联发	D9C-52#厂房	7,031.19	7,031.19	100%	1999
62	外联发	D9C-53#厂房	2,743.07	2,743.07	100%	1999
63	外联发	D5C-56#厂房	2,431.77	2,431.77	100%	1999
64	外联发	D9C-58#厂房	2,872.84	2,872.84	100%	1999
65	外联发	D5C-59#厂房	5,868.68	5,868.68	100%	2000
66	外联发	D4C-61#厂房	8,097.83	8,097.83	100%	2002
67	外联发	D4C-62#厂房	5,799.71	5,799.71	100%	2002
68	外联发	D12C-63#厂房	3,346.62	3,346.62	100%	2001
69	外联发	D12C-64#厂房	3,269.76	3,269.76	100%	2001
70	外联发	D8C-65#厂房	3,046.78	3,046.78	100%	2001
71	外联发	D6C-66#厂房	1,459.03	1,459.03	100%	2002
72	外联发	D8C-67#厂房	4,237.90	4,237.90	100%	2003
73	外联发	D5C-69#厂房	7,368.17	7,368.17	100%	2003
74	外联发	D12C-70#厂房	2,029.47	2,029.47	100%	2003
75	外联发	D12C-72#厂房	3,389.35	3,389.35	100%	2003

76	外联发	D13C-73#厂房	2,230.87	2,230.87	100%	2003
77	外联发	D8C-74#厂房	1,255.57	1,255.57	100%	2003
78	外联发	D13C-78#厂房	1,358.58	1,358.58	100%	2007
79	外联发	D13C-79#厂房	1,739.31	1,739.31	100%	2007
80	外联发	D4C-80#厂房	4,355.70	4,355.70	100%	2008
81	外联发	D2C-81#厂房生产楼	12,182.30	12,183.30	100%	办理中
82	外联发	D2C-81#厂房办公楼			100%	办理中
83	外联发	B2K-3#仓库	8,646.00	8,646.00	100%	2007
84	外联发	B2K-4#仓库	8,646.00	8,646.00	100%	2007
85	外联发	B3K-7#仓库	14,716.56	14,716.56	100%	1999
86	外联发	D2K-10#仓库	2,882.00	2,882.00	100%	1999
87	外联发	D13K-12#仓库	10,175.08	10,175.08	100%	2002
88	外联发	B8K-13#仓库	8,779.90	8,779.90	100%	2003
89	外联发	B8K-14#仓库	6,911.16	6,911.16	100%	2003
90	外联发	B5-003 华庄一期仓库/辅楼	10,825.50	10,825.50	100%	2012
91	外联发	D12K-15#仓库	37,566.05	37,566.05	100%	2005
92	外联发	D9K-16#仓库	6,184.34	6,184.34	100%	2005
93	外联发	D12K-18#仓库	2,198.34	2,198.34	100%	2004
94	外联发	D10K-20#仓库	5,753.89	5,753.89	100%	2007
95	外联发	D10K-21#仓库	4,649.98	4,649.98	100%	2007
96	外联发	D13K-22#仓库	3,510.86	3,510.86	100%	2007
97	外联发	D5K-23#仓库	4,662.37	4,662.37	100%	2012
98	外联发	D5K-24#仓库	12,090.89	12,090.89	100%	2012
99	外联发	D13K-25#仓库	11,527.01	11,527.01	100%	2007
100	外联发	D1K-26#仓库	11,794.18	11,794.18	100%	2011
101	外联发	D1K-27#仓库	11,567.17	11,567.17	100%	2008
102	外联发	D1K-28#仓库	15,314.01	15,314.01	100%	2008
103	外联发	D11K-30	3,904.41	3,904.41	100%	2011
104	外联发	B 区 1#综合楼	13,517.58	13,517.58	100%	2008
105	外联发	B 区 3#综合楼	37,120.23	37,120.23	100%	2008
106	外联发	A3-001 仓库(1# 2# 3#)	61,855.26	61,855.26	100%	2014
107	外联发	物流园区二期 1#仓库	43,667.10	43,667.10	100%	办理中
108	启东产业园公司	C1 厂房	1,670.89	1,670.89	60%	2010
109	启东产业园公司	C2 厂房	4,485.65	4,485.65	60%	2010
110	启东产业园公司	C3 厂房	7,759.27	7,759.27	60%	2010
111	启东产业园公司	C4 厂房	3,249.40	3,249.40	60%	2013
112	启东产业园公司	C5 厂房	3,012.18	3,012.18	60%	2013
113	启东产业园公司	C6 厂房	3,275.67	3,275.67	60%	2013
114	启东产业园公司	C7 厂房	3,012.18	3,012.18	60%	2013
115	启东产业园公司	C8 厂房	10,384.89	10,384.89	60%	2013
116	启东产业园公司	C9 厂房	10,384.89	10,384.89	60%	2013

117	三联发	F4C-37#厂房	7,261.95	7,261.95	100%	2002
118	三联发	F4C-38#厂房	8,990.44	8,990.44	100%	2002
119	三联发	F4C-40#厂房	4,947.34	4,947.34	100%	2002
120	三联发	F5C-12#厂房	8,728.53	8,728.53	100%	2001
121	三联发	F5C-13#、14#厂房	12,780.21	12,780.21	100%	1997
122	三联发	F5C-15#厂房	16,740.56	16,740.56	100%	2003
123	三联发	F5C-16#厂房	18,571.08	18,571.08	100%	2003
124	三联发	F5C-17#厂房	8,667.84	8,667.84	100%	1996
125	三联发	F6C-26#厂房	6,920.41	6,920.41	100%	2002
126	三联发	F6C-27#厂房	5,493.44	5,493.44	100%	2002
127	三联发	F6C-28#厂房	8,324.74	8,324.74	100%	2002
128	三联发	F6C-29#厂房	4,290.91	4,290.91	100%	2000
129	三联发	F7C-3#、4#厂房	15,609.69	15,609.69	100%	2000
130	三联发	F7C-5#、6#厂房	14,866.99	14,866.99	100%	2001
131	三联发	F7C-11#厂房	5,175.80	5,175.80	100%	2000
132	三联发	F8C-32#厂房	5,575.49	5,575.49	100%	2001
133	三联发	F9C-35#厂房	27,776.23	27,776.23	100%	2002
134	三联发	F9C-36#厂房	27,776.22	27,776.22	100%	2002
135	三联发	F11C-24#厂房	5,850.00	5,850.00	100%	1998
136	三联发	F11C-33#厂房	5,113.44	5,113.44	100%	2001
137	三联发	F11C-34#厂房	5,115.05	5,115.05	100%	2001
138	三联发	F12C-23#厂房	9,937.00	9,937.00	100%	1998
139	三联发	F12C-39#厂房	3,705.98	3,705.98	100%	2002
140	三联发	F13C-41#厂房	7,010.83	7,010.83	100%	2002
141	三联发	F13C-43#厂房	9,477.19	9,477.19	100%	2002
142	三联发	F14C-45#厂房	5,450.54	5,450.54	100%	2003
143	三联发	F14C-46#厂房	1,655.19	1,655.19	100%	2003
144	三联发	F14C-47#厂房	5,331.29	5,331.29	100%	2003
145	三联发	F20K-57#仓库	8,521.77	8,521.77	100%	2005
146	三联发	F20K-58#仓库	8,521.77	8,521.77	100%	2005
147	三联发	F20C-61#厂房	19,953.39	19,953.39	100%	2007
148	三联发	F21C-49#厂房	3,037.78	3,037.78	100%	2009
149	三联发	F21C-50#厂房	5,428.28	5,428.28	100%	2009
150	三联发	F21C-52#厂房	7,264.96	7,264.96	100%	2009
151	三联发	F21C-53#厂房	5,615.61	5,615.61	100%	2009
152	三联发	F21C-54#厂房	16,659.44	16,659.44	100%	2009
153	三联发	F21C-56#厂房	26,691.47	26,691.47	100%	2009
154	三联发	F24K-62#仓库	8,623.85	8,623.85	100%	2007
155	三联发	F24K-63#仓库	5,848.32	5,848.32	100%	2007
156	三联发	F24K-64#仓库	17,222.56	17,222.56	100%	2006
157	三联发	F24K-65#仓库	7,090.13	7,090.13	100%	2009

158	三联发	F24K-66#仓库	5,670.31	5,670.31	100%	2009
159	三联发	F24K-67#仓库	6,778.58	6,778.58	100%	2009
160	三联发	F24K-68#仓库	7,125.55	7,125.55	100%	2009
161	三联发	F24K-69#仓库	5,235.48	5,235.48	100%	2009
162	三联发	F24K-70#仓库	14,310.03	14,310.03	100%	2009
163	三联发	F24K-71#仓库	7,741.70	7,741.70	100%	2009
164	三联发	F24K-72#仓库	7,741.70	7,741.70	100%	2009
165	三联发	F24K-73#仓库	11,798.48	11,798.48	100%	2011
166	三联发	F24K-74#仓库	9,984.97	9,984.97	100%	2010
167	三联发	F24K-75#仓库	5,658.69	5,658.69	100%	2010
168	三联发	F23-76#仓库	14,635.62	14,635.62	100%	2011
169	三联发	F18-77#厂房	10,308.36	10,308.36	100%	2013
170	三联发	F18-78#厂房	10,960.42	10,960.42	100%	2013
171	三联发	F18-79#厂房	13,178.80	13,178.80	100%	2013
172	三联发	F18-80#厂房	13,196.34	13,196.34	100%	2013
173	三联发	地下车库		6,476.57	100%	2013
174	三联发	F18-81#厂房	14,919.52	14,919.52	100%	2013
175	三联发	F18-83#厂房	6,825.06	6,825.06	100%	2013
176	三联发	F20-85#厂房	13,771.21	13,771.21	100%	2011
177	三联发	F16-87#厂房	24,015.06	24,015.06	100%	2013
178	三联发	F16-88#厂房	21,879.48	21,879.48	100%	办理中
179	三联发	F20 扩展会所 A 楼	1,880.50	1,880.50	100%	无
180	三联发	F3-2 厂房	14,416.37	14,416.37	100%	办理中
181	三联发	物流园区二期 3#仓库	15,800.06	15,800.06	100%	2012
182	三联发	物流园区二期 7#仓库	10,005.68	10,005.68	100%	办理中
183	三联发	物流园区二期 8#仓库	18,133.38	18,133.38	100%	2014
184	三联发	物流二期 3#地块商检楼一标	14,482.60	16,509.16	100%	办理中
185	三联发	物流二期 3#地块商检楼二标	2,625.78	2,625.78	100%	办理中
186	物流开发	联检大楼	9,804.01	12,022.09	100%	
187	新发展	标准厂房（1）	2,155.55	2,155.55	50.07%	2011
188	新发展	标准厂房（2）	13,367.78	13,367.78	91.17%	2011
189	新发展	标准厂房（3）	5,474.00	5,474.00	77.39%	2010
190	新发展	标准厂房（4）	1,478.00	1,478.00	91.17%	2010
191	新发展	标准厂房（5）	14,816.80	14,816.80	91.17%	2010
192	新发展	标准厂房（5）（巴固）	1,826.04	1,826.04	91.17%	2014
193	新发展	标准厂房（6）	6,272.74	6,272.74	91.17%	2001
194	新发展	标准厂房（7）	6,298.15	6,298.15	91.17%	2001
195	新发展	标准厂房（8）	8,519.65	8,519.65	91.17%	2001
196	新发展	标准厂房（9）	6,265.26	6,265.26	91.17%	2001
197	新发展	标准厂房（10）	6,298.15	6,298.15	91.17%	2001
198	新发展	标准厂房（11）	8,519.65	8,519.65	91.17%	2001

199	新发展	标准厂房（15）有改造	6,322.00	6,322.00	91.17%	2007
200	新发展	标准厂房（15）有改造（改造）	1,928.34	1,928.34	91.17%	2007
201	新发展	标准厂房（16）	10,851.05	10,851.05	91.17%	1998
202	新发展	标准厂房（17）	7,537.07	7,537.07	91.17%	1998
203	新发展	标准厂房（20）	4,446.69	4,446.69	41.17%	2001
204	新发展	标准厂房（22）	10,056.81	10,056.81	91.17%	1999
205	新发展	标准厂房（23）	10,371.19	10,371.19	91.17%	1999
206	新发展	标准厂房（24）科苑	13,918.00	13,918.00	91.17%	1999
207	新发展	标准厂房（25）	7,129.00	7,129.00	91.17%	1999
208	新发展	标准厂房（26）	9,106.00	9,106.00	91.17%	1999
209	新发展	标准厂房（27）	10,974.00	10,974.00	91.17%	1999
210	新发展	标准厂房（28）	8,958.79	8,958.79	91.17%	1999
211	新发展	标准厂房（29）	8,958.79	8,958.79	91.17%	1999
212	新发展	标准厂房（30）	12,707.58	12,707.58	91.17%	1999
213	新发展	标准厂房（31）	13,200.09	13,200.09	91.17%	2001
214	新发展	标准厂房（32）	9,575.49	9,575.49	91.17%	2001
215	新发展	标准厂房（33）	9,575.49	9,575.49	91.17%	2001
216	新发展	标准厂房（34）	5,621.90	5,621.90	91.17%	2000
217	新发展	标准厂房（35）	5,621.90	5,621.90	91.17%	2000
218	新发展	标准厂房（37）	10,052.44	10,052.44	91.17%	2000
219	新发展	标准厂房（38）	12,971.89	12,971.89	91.17%	2002
220	新发展	标准厂房（39）	12,971.89	12,971.89	91.17%	2002
221	新发展	标准厂房（40）	12,971.89	12,971.89	91.17%	2002
222	新发展	标准厂房（41）	12,971.89	12,971.89	91.17%	2002
223	新发展	标准厂房（42）	8,639.92	8,639.92	91.17%	2001
224	新发展	标准厂房（43）	8,891.37	8,891.37	91.17%	2001
225	新发展	标准厂房（46）	10,513.93	10,513.93	91.17%	2002
226	新发展	标准厂房（47）	13,337.43	13,337.43	91.17%	2002
227	新发展	标准厂房（48）	9,459.46	9,459.46	91.17%	2002
228	新发展	标准厂房（49）	10,873.77	10,873.77	91.17%	2005
229	新发展	标准厂房（50）	5,466.05	5,466.05	91.17%	2005
230	新发展	标准厂房（51）	5,461.13	5,461.13	91.17%	2005
231	新发展	标准厂房（52）	15,121.86	15,121.86	91.17%	2006
232	新发展	标准厂房（53）	10,179.52	10,179.52	91.17%	2006
233	新发展	标准厂房（59）	8,286.97	8,286.97	91.17%	2009
234	新发展	标准厂房（60）	8,286.97	8,286.97	91.17%	2009
235	新发展	标准厂房（61）	7,786.53	7,786.53	91.17%	2009
236	新发展	标准厂房（62）	7,786.53	7,786.53	91.17%	2009
237	新发展	标准厂房（64）	9,851.10	9,851.10	91.17%	2009
238	新发展	标准厂房（65）	9,851.10	9,851.10	91.17%	2009
239	新发展	标准厂房（66）	8,214.91	8,214.91	91.17%	2009

240	新发展	标准厂房（67）	8,324.33	8,324.33	91.17%	2009
241	新发展	标准厂房（69）	9,851.10	9,851.10	91.17%	2009
242	新发展	标准厂房（63）	6,362.20	6,362.20	91.17%	2006
243	新发展	标准厂房（68）	28,744.74	28,744.74	91.17%	2008
244	新发展	标准厂房（70）	3,610.08	3,610.08	91.17%	2008
245	新发展	标准厂房（72）	906.18	906.18	91.17%	2008
246	新发展	标准厂房（71）	4,652.23	4,652.23	91.17%	2010
247	新发展	标准厂房（81）	11,350.98	11,350.98	91.17%	2011
248	新发展	标准厂房（82）	12,364.22	12,364.22	91.17%	2012
249	新发展	标准厂房（85）	32,357.06	32,357.06	91.17%	2011
250	新发展	高安展示厅三期	7,661.27	7,661.27	91.17%	2001
251	新发展	高安展示厅四期	8,041.65	8,041.65	91.17%	2001
252	新发展	1#仓库	9,128.71	9,128.71	91.17%	2001
253	新发展	2#仓库	6,872.69	6,872.69	91.17%	2001
254	新发展	3#仓库	6,872.69	6,872.69	91.17%	2001
255	新发展	标准厂房（86）	14,060.69	14,060.69	91.17%	2014
256	新发展	标准厂房（89）	25,991.00	25,991.00	91.17%	产证待办
257	新发展	机床中心（90#91#92#93#）	35,998.00	35,998.00	91.17%	产证待办
258	新发展	标准厂房（83）	13,813.00	13,813.00	91.17%	产证待办
259	新发展	标准厂房（95）	14,807.86	14,807.86	91.17%	产证待办
260	新发展	标准厂房（96）	8,772.00	8,772.00	91.17%	产证待办
261	新发展	标准厂房（97）	12,870.70	12,870.70	91.17%	产证待办
262	新发展	标准厂房（100）	9,388.00	9,388.00	91.17%	产证待办
263	新发展	标准厂房（98）	16,410.50	16,410.50	91.17%	产证待办
264	新发展	西西艾尔	9,137.83	9,137.83	82.08%	2006
265	营运中心	外高桥国际物流保税 3 号仓库	7,410.00	7,410.00	100%	2008
266	营运中心	外高桥国际物流保税 1 号、2 号仓库	12,118.00	12,118.00	100%	2008
合计			2,583,712.00	2,594,434.21		
权益面积合计			2,490,680.22	2,501,402.43		

二、在建厂房仓库情况

	开发主体	主要在建厂房仓库项目	地上建筑面积（M2）	总建筑面积（M2）	权益比例	拟竣工年代
1	外联发	物流园区二期 5-3 地块仓库	96,665.16	96,665.16	100%	2017
2	外联发	物流园区二期 4-3 地块新建仓库	46,755.12	46,755.12	100%	2017
3	外联发	D6-14 地块新建仓库项目	5,000.00	5,000.00	100%	2017
4	外联发	物流园区二期 2#仓库	127,651.45	127,651.45	100%	2015
5	外联发	物流园区二期 12#13#仓库	45,070.90	45,070.90	100%	2015
6	外联发	B 区 4#综合楼	42,394.98	42,394.98	100%	2015
7	外联发	C18-06 商业公建	8,973.00	8,973.00	100%	2017
8	三联发	F16-88#89#厂房	45,000.00	45,000.00	100%	2017

9	三联发	F18 地块研发楼	78,000.00	78,000.00	100%	2017
10	三联发	物流园区二期 W3-2 地块 4#仓库	30,000.00	30,000.00	100%	2017
11	新发展	B2 地块服务中心（88 号）	5,229.00	5,229.00	91.17%	2015
12	新发展	沃尔沃项目	6,859.00	6,859.00	91.17%	2015
13	新发展	新发展 101#仓库	29,140.00	29,140.00	91.17%	2015
14	新发展	七十三号仓库	13,796.00	13,796.00	91.17%	2015
合计			580,534.61	580,534.61		
权益面积合计			575,676.54	575,676.54		

三、在营商业办公面积

	开发主体	在营商业办公物业名称	地上建筑面积（M ² ）	总建筑面积（M ² ）	权益比例	产证获得年代
1	外股份	森兰商都（D5-2）	36747.8	83546.8	100%	
2	外股份	森兰国际（D4-5）	64089.86	96980.76	100%	
3	外股份	高行绿洲商铺	3376.78	3376.78	100%	
4	外股份	秋岚路菜场	3472.33	3472.33	100%	
5	外股份	常熟森兰尚街	9937.91	13294.3	100%	2010
6	外股份	玖益商用仓库	1,490.70	1,490.70	100%	2001
7	外联发	外高桥大厦	24,931.38	25,282.23	100%	1999
8	外联发	外高桥商务大厦	25,598.99	25,598.99	100%	2006
9	外联发	四季广场咖啡馆	1,595.00	1,595.00	100%	2006
10	外联发	D2-2 地块商务楼	6,862.00	6,862.00	100%	办理中
11	外联发	老办公楼	1,722.00	1,722.00	100%	1992
12	外联发	小商店	310.8	310.8	100%	2004
13	外联发	商务楼食堂	1,019.45	1,019.45	100%	2001
14	外联发	步行街	9,106.83	9,106.83	100%	2000
15	外联发	快装楼	9,734.32	9,734.32	100%	2000
16	外联发	青年公寓	13,452.00	13,452.00	100%	
17	外联发	E1-1 公建	2,626.13	2,626.13	100%	1999
18	外联发	E1-2 公建	4,195.72	4,195.72	100%	2003
19	外联发	E1-3 公建	4,194.76	4,194.76	100%	2004
20	外联发	E1-4 公建	1,593.86	1,593.86	100%	2004
21	外联发	E2-2 公建	1,335.96	1,335.96	100%	2001
22	外联发	E2-3 公建	986.61	986.61	100%	2000
23	外联发	E2-4 公建	3,501.26	3,501.26	100%	2001
24	外联发	E2-5 公建	1,490.66	1,490.66	100%	2001
25	外联发	E3S-21 商业公建	3,927.34	3,927.34	100%	2004
26	外联发	E3S-22 商业公建	2,648.55	2,648.55	100%	2004
27	外联发	E3S-23 商业公建	1,386.28	1,386.28	100%	2014
28	外联发	E3S-24 商业公建	2,679.80	2,679.80	100%	2014
29	外联发	E3-007 夏碧路商业公建	22,189.67	22,189.67	100%	2011
30	外联发	C18-09 商业公建	2,813.16	2,813.16	100%	2014

31	外联发	C4-1 办公楼	1,541.20	1,541.20	100%	2006
32	外联发	C4-2 办公楼	1,037.55	1,037.55	100%	2006
33	外联发	C4-3 办公楼	1,071.24	1,071.24	100%	2006
34	外联发	C4-4 办公楼	1,459.05	1,459.05	100%	2006
35	外联发	C4-5 办公楼	1,490.14	1,490.14	100%	2006
36	外联发	C4-6 办公楼	1,357.98	1,357.98	100%	2006
37	外联发	C4-7、8 办公楼	1,378.80	1,378.80	100%	2006
38	外联发	C4-9 办公楼	912.86	912.86	100%	2006
39	外联发	C4-10 办公楼	1,177.55	1,177.55	100%	2006
40	外联发	C4-11 办公楼	1,486.31	1,486.31	100%	2006
41	外联发	C4-12 办公楼	1,030.12	1,030.12	100%	2006
42	启东产业园公司	启东海韵商业中心	16,266.81	16,266.81	60%	2014
43	三联发	F2-1#商务楼	4,198.45	4,198.45	100%	2000
44	三联发	F2-2#商务楼				2000
45	三联发	F2-3#商务楼	4,642.60	4,642.60	100%	
46	三联发	F17-三联大厦南楼	21,507.71	27,410.88	100%	2001
47	三联发	F17-三联大厦北楼				2001
48	三联发	木结构	1,645.54	1,645.54	100%	2013
49	三联发	F1-麦当劳	697.47	697.47	100%	
50	三联发	F1-园区管理楼	4,029.40	4,029.40	100%	2005
51	新发展	新贸楼	11,242.95	11,242.95	91.17%	2009
52	新发展	新贸楼改建				2009
53	新发展	新易楼	6,211.42	6,211.42	91.17%	2014
54	新发展	新易楼改建				2014
55	新发展	新发展办公楼	7,149.09	9,128.01	91.17%	2014
56	新发展	银行楼	4,085.91	4,085.91	91.17%	2003
57	新发展	园区管理中心	1,457.78	1,457.78	91.17%	2006
58	新发展	新市楼	3,351.73	4,728.13	91.17%	2006
59	新发展	科技楼	12,688.10	15,415.86	91.17%	2011
60	新发展	绿地餐饮中心	3,760.71	3,760.71	91.17%	2014
61	新发展	新康楼（2#）	3,028.84	3,028.84	91.17%	2012
62	新发展	新康楼（1#）	1,335.97	1,335.97	91.17%	临建
63	营运中心	市场商务楼	8,850.94	8,850.94	100%	2005
64	营运中心	市场商务楼	2,533.87	2,533.87	100%	2005
65	营运中心	新城大厦 6M 室	53.85	53.85	100%	2005
合计			401,699.85	497,083.24		
权益面积合计			390,397.33	485,243.59		

四、在建商业办公物业

	开发主体	在建物业项目名称	地上建筑面积 (M ²)	总建筑面积 (M ²)	权益比 例	计划竣工 年代
1	外股份	森兰中块 D5-3、D5-4	60,478.00	135,078.00	100%	2016

2	外股份	森兰中块 D4-3	32,880.00	80,880.00	100%	2016
3	外股份	森兰中块 D3-2	84,675.00	134,675.00	100%	2016
4	外股份	森兰中块 D2-2	37,946.16	74,396.00	100%	2016
5	外股份	森兰中块 D4-4	84,514.86	130,514.86	100%	2016
6	外股份	森兰中块 D1-4	204,290.00	293,602.00	100%	2018
7	外股份	森兰中块 D4-1	326.00	24,796.00	100%	2018
8	外股份	森兰中块 D3-10	29,061.00	37,548.55	100%	
9	外股份	森兰中块 D3-7	37,873.00	37,873.00	100%	2015
10	外股份	D03-03-1 森兰北块商业用房	5,310.00	5,310.00	100%	2015
11	外股份	D03-03-2 森兰北块配套菜场	3,782.40	3,782.40	100%	
12	新发展	新兴楼（重建项目）	24,000.00	34,747.00	91.17%	2016
合计			605,136.42	993,202.81		
权益面积合计			603,017.22	990,134.65		

五、在营酒店物业

在营酒店名称	酒店位置	总建筑面积（M2）	权益比例	竣工年代	客房数量
外高桥休闲广场	上海浦东夏碧路	35,368.41	100%	1995	280 套
外高桥皇冠假日大酒店	上海浦东杨高北路 1000 号	52,621.61	100%	2005	388 套
杭州千岛湖大酒店	浙江省淳安县千岛湖镇	12,986.92	75%	1996	133 套
合计		100,976.94			
权益面积合计		97,730.21			

六、在建酒店物业

在建酒店名称	项目位置	地上建面（M2）	总建面（M2）	权益比例	竣工年代
森兰国际艺术岛	上海兰谷路 1001 号	42255	83960	100%	2018
合计		42255	83960		

七、在营住宅项目

在营住宅项目名称	项目地址	地上建面（M2）	总建面（M2）	权益比例	竣工年代	经营方式
森兰名佳（未出售部分）	上海浦东	597.95	15223.49	100%	2014	出售
海韵大厦	江苏启东	22561.4	23361.62	60%	2014	出售
海韵苑（未出售部分）	江苏启东	23559.85	23559.85	60%	2014	出售
丽江锦庭	上海浦东	2669.44	3001.76	91.17%	2006	出租
合计		49388.64	65146.72			
权益面积合计		30,704.43	46,113.08			

八、在建住宅项目

主要在建住宅项目名称	项目地址	地上建筑面积（M2）	总建筑面积（M2）	权益比例	拟竣工年代
森兰 A5-1（森兰名轩）	上海兰谷路 2500 号	63,772.24	91,220.90	100%	2015
森兰 A12-1	上海东高路兰谷路	65,723.26	95,412.28	100%	2017

森兰 A2-3	上海东靖路兰谷路	32,724.00	46,289.00	100%	
权益面积合计		162,219.50	232,922.18		

九、土地储备情况

土地储备项目名称	土地位置	土地面积（M2）
森兰土地产证内绿化水域用地	上海浦东森兰区域内	3,413,310.17
森兰南块国际社区住宅用地	上海浦东森兰区域内	397,329.80
保税区 B5-02A	上海浦东外高桥保税区	22,940.00
保税区 B6-001		18,066.00
保税区 B8-02B		21,088.00
保税区 C1-003B		15,500.00
保税区 C5-002		11,800.00
保税区 D1-001		46,116.00
保税区 D6-014		4,000.00
保税区 D12-014		2,005.00
保税区 D8-003		5,445.00
新发展园区北块 G1-6		9,100.00
新发展园区北块 G25-01/02		123,797.20
新发展园区南块东区 B1-1		64,799.17
新发展园区南块东区 B2-1		19,180.90
新发展园区南块东区 B4-4		40,988.20
新发展园区南块东区 B4-14		15,300.00
新发展园区南块东区 B5-2		7,358.90
新发展园区南块东区 B7-3		55,100.00
新发展园区南块东区 B8-1		54,000.00
新发展园区南块东区 B9-1		64,300.00
新发展园区南块西区 A1(A8-1~4)		76,400.00
新发展园区南块西区 A1(9~12)		40,167.80
新发展园区南块西区 A2		100,300.00
新发展园区南块西区 A3		66,600.00
新发展园区南块西区 A4		17,368.90
新发展园区南块西区 A5		64,700.00
新发展园区南块西区 A6		75,000.00
新发展园区南块西区 A7		28,671.10
启东 44#地块东侧土地	启东滨海工业园	51,739.79
土地面积合计		4,932,471.93

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
上海	7,755,826,543.22	10.79

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	896.07	0.000003	2,062.52	0.000008	-56.55	市值下跌变动
预付款项	340,196,693.96	1.30	174,461,132.57	0.70	95.00	购买高行镇动迁房款导致预付款增加
应收股利			11,581,627.49	0.05	-100.00	收到畅联物流宣告发放股利，导致应收股利余额减少
可供出售金融资产	1,056,670,321.11	4.04	771,075,663.04	3.08	37.04	公司持有的股票市值上涨变动
长期应收款			374,048,000.00	1.50	-100.00	收到高南河BT项目回购款，导致长期应收款余额降低
固定资产	1,686,932,497.82	6.45	911,270,161.71	3.64	85.12	主要为森兰国际等竣工转固，导致固定资产余额增加
在建工程	27,668,134.41	0.11	10,496,675.26	0.04	163.59	主要为西西艾尔公司自建厂房投入增加
递延所得税资产	39,370,053.00	0.15	2,465,000.00	0.01	1,497.16	预计土地增值税可抵扣所得税影响金额增加
应付账款	1,189,341,410.93	4.55	778,111,306.88	3.11	52.85	房产项目（森兰国际、森兰名佳等）和贸

						易业务应付 供应商款项 增加
预收款项	830,365,569.59	3.17	1,549,148,311.50	6.20	-46.40	房产（森兰 名佳等）和 贸易业务预 收款项结转 营业收入， 余额下降
一年内到期的非流 动负债	916,812,366.00	3.51	1,515,200,000.00	6.06	-39.49	偿付外高桥 集团企业债
长期借款	2,145,370,343.86	8.20	1,434,708,943.00	5.74	49.53	银行长期借 款期末结构 比重上升
专项应付款	33,844,448.66	0.13	25,532,074.11	0.10	32.56	主要为西西 艾尔公司收 到产业结构 调整项目补 助金所致
预计负债	3,783,729.82	0.01	16,200,000.00	0.06	-76.64	代偿台州公 司贷款
递延所得税负债	223,529,371.98	0.85	135,206,819.68	0.54	65.32	可供出售金 融市值上涨 导致对所得 税影响增加
资本公积	3,902,372,395.29	14.92	1,329,202,754.84	5.32	193.59	非公开增发 股票募集资 金溢价所致
其他综合收益	637,926,538.18	2.44	370,801,564.91	1.48	72.04	可供出售金 融市值上涨 使得其他综 合收益增加

(四) 核心竞争力分析

1、开发区域产业基础扎实。

公司在上海外高桥的开发总规模约 20 平方公里，目前持有建成物业约 327 万平方米，在建物业 185 万平方米，另还有比较充足的土地储备保障。

在公司的开发和经营下，外高桥保税区（含外高桥保税物流园区）已积蓄了以现代物流、国际贸易、先进制造为支柱产业的、实力雄厚的企业客户群落。2013 年，公司开发区域内客户共创造工商税收约 439 亿元，进出口额达 989 亿美元，商品销售额达 11608 亿元。

此外，外高桥集聚了一批具有全球影响力的先进制造、科技研发和检测维修服务类跨国企业，

形成了制造提升、贸易拉动、服务带动和离岸服务的科技创新生态群落。据统计：2013 年，外高桥有 26 家企业开展科技研发活动，科研投入超过 11 亿元，涉及科研项目 130 余个。其中专门从事研发业务的企业合计完成研发服务收入 30 亿元，比上年增长 24%。

上述数量庞大且国际关联度高的客户群体是公司转型发展的宝贵资源，为公司拓展新型业务及转型创造了条件。

2、服务和品牌优势明显。

经过 20 余年、约 20 平方公里的外高桥区域（含外高桥保税区、外高桥保税物流园区、森兰等）的开发、建设和运营，公司积累了丰富的开发经验和专业团队，建立了一套完善的开发流程和开发标准，服务质量早已在业界形成了一定的知名度。

同时，公司抢占了自贸区的先发优势，其“中国（上海）自由贸易试验区的开发商、运营商和服务商”的定位更是提升了园区的服务质量和品牌形象，突出的服务和品牌优势为公司实施品牌输出、管理经验输出以及模式输出奠定重要基础。

3、综合性服务功能突出。

公司旗下的物流贸易板块不断深化拓展服务功能，除进出口代理业务外，还积极开拓口岸物流业务，积极探索条件成熟的专业贸易平台向商业平台升格转型，目前已经和正在建立的平台有：汽车与工程机械平台、医疗器械平台、机床平台、红酒、化妆品、钟表以及高端消费品平台等专业贸易平台，同时公司还重点发展进口商品直销中心。目前，公司已经在物流贸易方面创出品牌，贸易年营业收入超 30 亿元，进出口代理贸易额超 50 亿美元，行业排名浦东新区前列。

物流贸易服务领域取得的成绩为公司转型提供了丰富的经验和创新的思路，有利于公司朝着综合服务商的目标发展。

4、区域基础设施不断完善。

外高桥的基础设施不断得到完善。目前，连接外高桥与上海浦西的隧道有 5 条（未包括军工路隧道）：已开通的翔殷路隧道、外环隧道，即将开通的长江路-港城路隧道，正在建设的周家嘴路-东靖路隧道，已规划但尚未开始建设的嫩江路-洲海路隧道；轨道交通有已开通的 6 号线和 12 号线、在建的 10 号线。上述 5 条隧道、3 条轨道交通将大大改善外高桥与周边区域的连接度，提升外高桥区位优势，增强了外高桥区域对上海市、长三角地区以及长江流域的辐射作用。

同时，作为外高桥保税区的配套区域，森兰商业商务区、国际社区的城市配套功能也日益完善。

5、自贸区制度优势显现。

上海自贸区成立以来，外高桥制度优势凸显，在众多综合保税区中脱颖而出，赢得了很大的经济利益和品牌效应，对企业的吸引力持续增强。同时，公司有条件利用上海自贸区的“先行先试”政策，支持公司自身的转型发展。比如，利用自贸区的金融创新政策，拓展资金来源，降低公司资金成本；可探讨借助负面清单管理模式，与外资企业合力发展具有广阔前景的新业务等。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

期末长期股权投资：414623217.25 元
期初长期股权投资：358367740.77 元（注：已按长期股权投资准则规定进行了期初追溯调整）
本期变动：56255476.48 元
本期变动幅度：15.7%

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	VOSG	VOSG 澳洲上市股票	3,419,000	17,859	896.07	100	-1,171.81
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	
合计				3,419,000	/	896.07	100%	-1,171.81

(2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
600619	海立股份	336,960.00		890,468.04	21,201.62	415,131.03	可供出售金融资产
600757	长江传媒	2,482,950		48,631,509.81		34,611,419.86	可供出售金融资产
601328	交通银行	11,362,680		76,926,394.00	2,941,303.30	44,645,469.38	可供出售金融资产
600617	ST 联华	944,000			2,321,615.04		可供出售金融资产
600615	丰华股份	324,000			302,736.83		可供出售金融资产
600626	申达股份	320,433.75			2,684,633.70		可供出售金融资产
600640	号百控股	599,773.4			3,006,649.34		可供出售金融资产
600837	海通证券	54,852,406		806,384,181.12	4,021,866.24	565,196,151.10	可供出售金融资产
600650	锦江投资	260,000		1,698,840.00	27,181.44	1,079,130.00	可供出售金融资产
600637	百视通	144,000		1,830,172.20	4,348.35	1,264,629.15	可供出售金融资产
601099	太平洋证券	20,000,000		2,340,441.36	131,162,187.00	1,677,558.66	可供出售金融资产
600015	华夏银行	78,062.4		327,562.56	10,109.09	187,125.12	可供出售金融资产
合计		91705265.55	/	939,029,569.09	146,503,831.95	649,076,614.30	/

注：截至期末，公司持有的太平洋股票数量为 164589 股。

持有其他上市公司股权情况的说明
无

(3) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量(股)	报告期卖出股份数量（股）	期末股份数量（股）	产生的投资收益（元）
ST 联华	160,000	160,000		2,321,615.04
丰华股份	52,877	52,877		302,736.83
申达股份	304,920	304,920		2,684,633.70
号百控股	157,529	157,529		3,006,649.34
太平洋证券	21,162,725	21,053,000	164,589	131,162,187.00

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 0 元

买卖其他上市公司股份的情况的说明

报告期内，公司通过上海证券交易所交易系统累计出售太平洋证券股份有限公司（股票代码：601099，股票简称：太平洋）股票 21,053,000 股，成交金额（扣除交易手续费费等）为 13,825.7 万元，扣除成本及相关税费后产生的净利润约为 9,813.5 万元。截至报告期末，公司尚余太平洋股份约 164,589 股（为质押给第三方的冻结股票）。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财 起始日期	委托理财 终止日期	预计收益	实际收回 本金金额	实际获得收益	是否经过 法定程序	资金来源 并说明是 否为募集 资金
建设银行	美元定期存款+人民币与外汇掉期 远期交易组合	81,000,000.00	2014/6/27	2014/7/27	314,028.45	81,000,000.00	299,844.92	是	是
建设银行	美元定期存款+人民币与外汇掉期	150,000,000.00	2014/6/27	2014/9/27	1,754,445.00	150,000,000.00	1,711,790.96	是	是

	远期交易组合								
浦发银行	投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等	190,000,000.00	2014/6/30	2014/12/30	4,467,111.11	190,000,000.00	4,370,000.00	是	是
建设银行	美元定期存款+人民币与外汇掉期远期交易组合	31,999,999.98	2014/7/29	2014/8/29	114,397.87	31,999,999.98	109,306.09	是	是
浦发银行	投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等	15,000,000.00	2014/9/3	2014/10/8	54,000.00	15,000,000.00	52,500.00	是	是
交通银行	人民币定期存款挂钩美元兑欧元汇率	125,000,000.00	2014/9/30	2014/11/3	501,250.00	125,000,000.00	461,472.60	是	是
上海银行	民币定期存款挂钩美元3个月伦敦银行同业拆借利率	100,000,000.00	2014/11/6	2014/12/11	430,000.00	100,000,000.00	413,398.21	是	是
上海银行	民币定期存款挂钩美元3个月伦敦银行同业拆借利率	100,000,000.00	2014/12/11	2015/1/15	430,000.00			是	是
浦发银行	投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等	190,000,000.00	2014/12/31	2015/1/31	743,111.11			是	是
合计	/	982,999,999.98	/	/	8,808,343.54	692,999,999.98	7,418,312.78	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）									
委托理财的情况说明					上述委托理财均系公司利用募集资金闲置部分进行现金管理，详见公司各项临时公告				

(2) 委托贷款情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	资金来源并说明是否为募集资金
新发展	175,825,000	6 个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	29,000,000	6 个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	17,600,000	6 个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	18,000,000	6 个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	31,000,000	6 个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	13,000,000	6 个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	10,000,000	6 个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	17,000,000	6 个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	15,000,000	6 个月	5.6	用于募投项目		是
联桥公司	70,000,000.00	1 年	6.3			否
联桥公司	76,100,000.00	1 年	6.3			否
联桥公司	1,000,000.00	1 年	6.3			否
联桥公司	2,000,000.00	1 年	6.3			否
启东产业园公司	40,000,000.00	1 年	6.3		股权质押	否
启东产业园公司	40,000,000.00	1 年	6.3		股权质押	否
启东产业园公司	40,000,000.00	1 年	6.3		股权质押	否
启东产业园公司	39,900,000.00	1 年	6.3		股权质押	否

委托贷款情况说明

注：1、上述借款方公司为公司控股子公司，上述委托借款在合并报表时，作为内部关联交易已予以抵销。

2、以上委托贷款均未逾期、未展期、未涉诉。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

☒适用 ☐ 不适用

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金 总额	本年度已使用 募集资金总额	已累计使用募 集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	非公开发行	269,696.74	101,274.15	119,146.78	150,549.96	1、暂时补充流动资金 119,978 万元。2、投资保本型约定存款或理财产品。
募集资金总体使用情况说明			详见《关于募集资金 2014 年度存放与使用情况的专项报告》			

(2) 募集资金承诺项目情况

☒适用 ☐ 不适用

详见《关于募集资金 2014 年度存放与使用情况的专项报告》

(3) 募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

1. 主要子公司基本情况

公司名称	业务范围	注册资本 (万元)	合并资产总额 (万元)	合并净资产（归属于 母公司）（万元）	报告期内合并净利润（归 属于母公司）（万元）
外联发公司	基础设施建设、房地产建设和经营；进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务；进出口业务、贸易及代理；经营保税仓库及商业性简单加工；业务咨询服务。	149,610.01	566,051.09	235,045.90	13,659.42
三联发公司	基础设施建设、房地产建设和经营；进出口货物储运集散、集装箱运输、	81,810.30	448,670.69	150,649.46	15,380.77

	拆装箱业务；进出口业务、贸易及代理；经营保税仓库及商业性简单加工；业务咨询服务。				
新发展公司	基础设施建设、房地产建设和经营；进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务；进出口业务、贸易及代理；经营保税仓库及商业性简单加工；业务咨询服务。	38,077.00	567,774.03	117,191.42	20,823.52
营运中心公司	商品展示、交易、物流、加工、市场管理；进出口贸易及代理，保税区仓储、分拨业务，协助海关开展查验辅助服务及协助出入境检验检疫局开展检验检疫查验辅助服务，会展服务，海关、商检、经济信息、投资等各类商务咨询服务，代理记账及财务咨询服务，企业管理咨询服务，企业登记代理服务等。	18,000.00	49,723.03	26,020.90	1,773.35

2 本期新设子公司情况

公司全称	经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持权比例 (%)	取得方式
上海外高桥报关有限公司	上海	上海	从事报关业务、代理报检（筹建中）；商务咨询服务（除经纪）；计算机系统集成；研究、开发、制作和销售计算机软件、并提供售后服务及相关的技术咨询。	200	100	新设取得

5、非募集资金项目情况

☒适用 ☐ 不适用 单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额（万元）			项目收益情况
				累计已计入 “存货、开发成本”金额	本期转入 “投资性房地产、 固定资产”金额	本期转入 “开发产品” 成本金额	

启东项目	84,522	开发建设阶段	11,056	27,391		39525	报告期内：确认海韵广场房产销售收入 8308 万元
森兰	2,045,326	开发建设阶段	239,688	864,690	80,918	112,482	报告期内：1.“森兰商都”本期租赁收入 1,039 万元； 2.“森兰名佳”销售收入 120,500 万元。
合计	2,129,848	/	250,744	892,081	80,918	152,007	/

注：上述项目均采用滚动开发模式，“项目金额”仅包括纳入公司董事会实施计划的前期土地开发成本、建设投资预算，不包括项目范围内未纳入实施计划的前期土地开发成本和建设投资预算。

其他非募投项目情况说明：

1、第七届董事会第十九次会议审议通过《关于对物流二期 1#、2#地块实施前期开发的议案》，同意上海外高桥物流开发有限公司接受浦东新区土地储备中心的委托，对外高桥物流园区中的 1#、2#地块实施前期开发（包括但不限于动迁、土地平整和相关配套建设），1#、2#地块完成前期开发后由储备中心收储后进行土地招拍挂，土地出让时应充分考虑开发成本，合理定价。相关信息已于 2013 年 5 月 30 日披露（公告编号：临 2013-16）。截至本报告期末，居民动迁签约率为 96.8%，企业动迁已完成。

2、第七届董事会第二十五次会议审议通过《关于关于对物流二期 6#、7#地块实施前期开发的议案》，同意上海外高桥物流开发有限公司接受浦东新区土地储备中心的委托，对外高桥物流园区二期中的 6#、7#地块进行前期开发（含动迁、土地平整和相关配套建设），6#、7#地块完成前期开发后由浦东新区土地储备中心收储后进行土地招拍挂，土地出让时应充分考虑开发成本、合理定价。相关信息已于 2014 年 1 月 14 日披露（公告编号：临 2014-002）。因土地政策发生变化、开发成本上升等原因，截至本报告期末，物流二期 6#、7#地块开发工作尚未启动。

四、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

1、世界经济微弱复苏，投资增速放缓

从当前世界各主要经济体的经济数据看，世界经济“触底反弹”，从衰退逐步迈入复苏阶段；以中国为首的发展中国家，将在世界贸易恢复增长中扮演重要角色。2014 年 1-11 月，中国新设外资企业 21296 家，增长 4%，实际使用外资 1062 亿美元，增长 0.7%，根据 UNCTAD《2014 年世界投资报告》预计全球外国直接投资为 1.75 亿美元，预测 2015 年开始全球投资增速将逐步放缓。

2、中国经济步入“新常态”，面临下行压力

融资成本居高、产能过剩、投资项目储备不足等原因将造成投资增长继续下滑；受宏观经济下行压力及居民收入增速较缓影响，消费增长保持平稳；进出口额将缓慢回升，国内成本不断上升，导致传统出口竞争力不断削弱。经济发展速度将由高速向中高速放缓，经济结构将发生由一二三产并立向三产上升的优化调整，经济增长动力将面临由政府投资向社会投资转换、出口拉动向进口拉动转换、国外消费向国内消费转换。

3、自贸区扩围，先发优势依旧

在天津、福建、广东自贸区即将挂牌、上海自贸区扩围的大背景下，必须清醒认识自贸区扩区给公司带来的机遇和挑战，发挥外高桥品牌特色，形成国际贸易、科技创新等方面优势。

（二）公司发展战略

公司已经从“以土地开发建设为主”转向“以管理服务为主”。自贸区建设启动后，公司跃入第四个发展阶段，即功能创新、平台构建、制度突破、产业升级、环境优化的全新阶段。在这个阶段，公司面临新常态、自贸区辐射、五大中心建设、国企改革、资源拓展等全新发展环境，迫切需要立足新阶段、新使命、新机遇，加速转型发展。基于此，公司转型发展的战略定位如下：

---**现代服务业的引领者**。2014 年 1-10 月，自贸区累计新设企业 9848 个，其中外高桥累计新设 8990 个（占 91.3%）。新设按产业类型分，贸易类占 53%，物流类占 1.5%，其他类占 45.5%（逾一半为服务型企业，包括科研技术服务、金融服务、软件信息服务、文体娱乐服务、租赁服务、服务工程设计服务和其他服务等）。随着土地二次开发政策瓶颈逐渐突破，外高桥的产业发展将进一步向轻型化、融合化、高端化方向发展；以技术为核心、以外包为特征的研发、软件、维修、

检测等现代生产性服务业迅速壮大。公司将把握服务经济发展的黄金时期，加快发展金融、保税展示、商业商务、高端咨询等现代服务业，形成以贸易物流为核心的附加值高、资源消耗少、产业链长的新型产业体系，成为推动上海现代服务业发展的引领者。

---产城融合的新引擎。公司将借势服务业发展，逐步丰富产品种类，发展符合企业发展需求的研发、办公、展示、体验用房等多类型品种和混合业态，进一步完善外高桥的城市综合服务功能，营造舒适便捷的商业服务和居住环境，在全国形成崭新的产城融合运作模式。

---走出去引进来的枢纽平台。上海进入“四个中心”冲刺期后，服务经济转型提升明显加快。而服务业的发展，越来越依靠开放。自贸区借鉴国际通行规则对外商投资试行准入前国民待遇，构筑对外投资服务促进体系，为此，公司将做好境外投资备案制改革的配套服务，打造集融资、保险、咨询等多种功能于一体的自贸区境外投资服务平台，推动内外贸一体化发展，为企业境外投资提供综合性服务，成为中国企业走出去的桥头堡。

---全球公司的综合服务提供商。新的客户资源的快速导入，使得公司的服务对象发生明显变化，使得公司服务全球公司的能力要求显著提高。随着上海国企改革的推进，公司物业维护等传统单一的服务将逐步弱化，服务与国际接轨越来越迫切，物流、销售、信息等专业化服务比重将稳步提升。

总之，展望未来，公司将适应“货物贸易”为主向“货物贸易+服务贸易”转变、“在岸贸易”为主向“在岸贸易+离岸贸易”转变、“行业集聚”为主向“功能集聚”转变、“贸易功能”向“贸易功能+投资功能”转变等新趋势，进一步深化改革，启动国际化发展战略，从开发建设的主力军、产业发展的引领者、港城环境的营造者、物流贸易的集成者转型升级为世界自由贸易区的运营商、全球公司的综合服务商和国际化营商环境的提供商，形成与上海创新驱动、转型发展相适应的贸易物流枢纽，与浦东新区塑造全球城市核心区相匹配的平台网络。也即，公司将从区域性功能开发转向接轨国际功能创新；发展内涵将从主要以开发区开发建设为主转向营商环境的全面建设，发展方式将从一次创业转向二次创业、三次创业，特别是从争取政策支持转向强化制度创新、优化发展生态、塑造特色品牌和培育全球竞争力。

公司转型发展的近期目标为“业务转型、经营转型、治理转型、组织架构转型”，战略性举措将围绕“加强营销、引进产业、创新功能、优化服务、规划物业、拓展资源、调整业务、改革体制、创新机制”等方面具体实施。

（三）经营计划

2015 年工作思路：

2015 年，面临经济增速放缓、自贸区扩围、政策趋同等诸多新挑战，公司将围绕“以客户需求为导向，集中优势，内外联动，实现跨越式发展”的工作主线，巩固自身优势，加强内外联动，激发企业活力，提升品牌特色，以适应新常态，把握新趋势，抓住新机遇，实现新跨越。

1、提升品牌特色

提升物流贸易、园区地产、商业地产各业务板块的品牌特色。物流贸易板块采取跟随客户发展战略，通过拓展国内渠道，形成快速、高效、低成本的服务优势；园区地产板块通过满足跨国公司核心需求，利用创新功能，促进产业向现代服务、科技创新转型升级；商业地产板块发挥自贸区产业特色，开发具有产城融合特点的新型商业地产，与园区发展形成联动。

采取品牌组合战略，强化外高桥主品牌，建立品牌组合优势；子品牌做强专业特色，提升商誉和价值。打造以进口商品批发零售为特色的物流贸易综合服务商，具有产业特色的新型商业地产开发运营商，围绕跨国公司需求的工业地产综合服务提供商。

2、巩固自身优势

依靠外高桥 23000 余家入驻企业、300 余家各类功能性总部数量多、质量高的客户资源，依托约 20 平方公里开发区域、510 万平方米已建在建物业，进一步发挥公司专业的团队服务全球跨国公司的经验，打造专业贸易物流服务平台，形成跨区域发展态势。要强化功能特色，深化现有功能，拓展金融、航运等现代服务业，发挥生产性服务业对制造业的支撑服务作用，促进外高桥产业转型升级。

3、加强内外联动

建立公司系统内项目协调、信息共享、考核激励、利益补偿的业务板块联动工作机制。对内联动，以满足客户需求为导向，以企业服务为抓手，各环节服务串联和并联，携手发展合作共赢；对外联动，以可持续发展为目标，积极拓展外部资源，紧跟客户脚步，打外高桥品牌联动组合拳。

4、激发企业活力

结合实际，认真落实浦东国资改革十八条，发展混合所有制经济，明确功能定位分类，逐步实现差异化管理。通过激发公司内部活力，提升整体竞争力和对外服务企业的能力。

2015 年经营重点工作：

1、园区开发板块：

（1）迎接新挑战，深化企业服务机制。2015 年在新常态下，重点强调巩固园区的产业特色，探索由政策招商向服务、功能招商转型。以客户需求为导向，深化企业服务，形成发现问题、分析问题、解决问题的机制。通过贸易便利化功能创新，服务客户，形成区域特色，保持贸易便利领先优势；优化对外投资平台，服务企业国际投资；推进金融创新，使更多企业享政策红利。

（2）引领新经济，提升区域创新动力。依托海关特殊监管区功能，延伸保税区产业链高端环节，推进保税区企业的全球资源整合，从而形成保税区特色的科技创新产业优势，打造外高桥的科技创新品牌。通过集聚科学技术资源、脑力资源和产品资源，引进跨国研发中心，打造科技创新的生态群落，培育新能源汽车、环保、智能制造等新业态。推进物业改造和二次开发，完善人才、金融服务配套环境。

2、商业地产板块：

铸就新地标，促进产城融合发展。加快森兰艺术岛、前店后库商业模式、国家馆项目建设，发挥哈罗名校效应，形成国际生活生态圈，立足产业与城市融合，树立具有外高桥特色的森兰社区品牌，达到国际一流开发水准。发挥城市化配套区域对产业园区的支撑和服务功能，打造更好的交通生活环境。

3、物流贸易板块：

拓展新渠道，加快贸易规模提升。贸易是外高桥产业的核心，要通过贸易发展带动物流、金融发展。要发挥保税区贸易便利化功能优势，把握服务贸易、金融创新促进货物贸易的契机，利用 FTA 账户等金融创新的手段，支持新型贸易模式的发展；要加快进口商品直销中心在全国一线城市布点，促进国内进口消费，建立国内连锁品牌网络，形成从货源采购到批发零售统一管理的综合优势，结合线上电商平台，拓展国际贸易互联网新渠道；汽车平行进口要依托专业产品贸易平台促进保税展示交易业务发展，建成集展销、维修、整改、追溯的公共平台，搭建服务保障系统，扩大汽车平行进口交易份额，增加品牌和车型，增强社会影响力，并适时复制推广周边城市。

4、综合管理方面：

（1）开辟新战场，联动区内外拓展资源。要紧跟客户发展，拓展资源联动，推广 54 项开放措施，23 条海关监管措施，集板块合力和专业服务优势，打组合拳。

（2）树立新形象，激发企业发展活力。要根据浦东新区国资委的总体部署，积极推进混合所有制改革，完善市场化选人用人和激励约束机制，在分类监管的基础上建立不同的考核薪酬体系，积极参与改革创新试点，建立改革创新容错机制。要加大人才培育力度，优化人才年龄、知识、

业务技能结构，加强骨干培养，引进国际化领军人才，带动公司内部人才成长，为公司发展注入持续动力。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2015 年，公司将根据实际业务需求，通过自有资金、银行贷款等多种融资方式解决资金来源问题。

（五）可能面对的风险

1、宏观经济、政策风险及对策

2015 年的宏观经济和市场形势将依然复杂严峻。世界经济复苏的不稳定性、不确定性上升，外需不振的局面依然存在，国内经济增长存在下行压力，物价上涨已成为长期趋势，结构性矛盾仍然突出。行业竞争不断加剧。

为此，公司拟做好以下工作：一是密切关注国际国内经济环境的变化，加强对政策的研判；二是结合园区内产业结构转型加快引进功能总部型企业、现代服务业企业落户，根据客户结构特点做好物业二次规划，根据市场需求合理安排建设项目的规模和进度，加快物业供给，保证租售收入稳步提升；三是根据外部市场变化，延伸服务环节，探索新的利润增长点。

2、财务风险及对策

公司目前各项项目的建设资金主要依靠自有资金及银行借款，房地产调控政策使得公司在拓展融资渠道方面存在一定的不确定性。为此，公司将努力扩展融资渠道，打通境外融资渠道，为公司的长期持续发展提供资金支持、降低融资成本。同时，公司还将结合利润规划，适时出售与公司主营业务无关的资产，以增加自有资金来满足公司项目建设资金的需求。

五、涉及财务报告的相关事项

5.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

2014 年 1 至 3 月，财政部制定了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》；修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》和《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》。上述 7 项会计准则均自 2014 年 7 月 1 日起施行，但鼓励在境外上市的企业提前执行。2014 年 1 月 17 日，财政部制定并发布了关于印发《企业会计准则解释第 6 号》的通知，自发布之日起施行。2014 年 6 月，财政部修订了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，在 2014 年年度及以后期间的财务报告中施行。公司根据上述会计准则的变化，引起本公司相应会计政策变化的，已按相关规定进行了处理，对于对比较数据需要进行追溯调整的，已进行了相应追溯调整。调整后的财务报表与调整前的财务报表相比，无重大影响影响。

5.2 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

1、与上期相比本期新增合并单位 1 家，原因为：上海外高桥报关有限公司，变更原因为：该公司系本公司全资子公司上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司本年新设合并范围的全资子公司。

2、与上期相比本期减少合并单位 3 家，原因为：（1）上海珍鼎餐饮服务有限公司，变更原因为：该公司系本公司本年转让出售的控股子公司；2）上海甚高进出口有限公司，变更原因为：该公司系本公司本年转让出售的控股子公司；（3）上海高宏房地产发展有限公司，变更原因为：该公司系本公司控股子公司上海市外高桥保税区新发展有限公司本年注销的全资子公司。

董事长：舒榕斌

上海外高桥保税区开发股份有限公司

2015 年 4 月 28 日