

公司代码：600648，900912

公司简称：外高桥，外高 B 股

上海外高桥集团股份有限公司

2017 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，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 本半年度报告未经审计。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

二 公司基本情况

2.1 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	黄磷	周蕾芬
电话	021-51980848	021-51980848
办公地址	上海市浦东新区洲海路999号 森兰国际大厦B座15楼	上海市浦东新区洲海路999号 森兰国际大厦B座15楼
电子信箱	gudong@shwgq.com	gudong@shwgq.com

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
总资产	29,998,508,731.64	29,611,700,051.42	1.31
归属于上市公司股东的净资产	9,440,331,106.31	9,416,787,778.69	0.25
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	315,890,177.40	-398,983,331.39	不适用
营业收入	3,240,514,053.21	3,960,324,986.91	-18.18
归属于上市公司股东的净利润	275,327,031.35	366,932,926.07	-24.97
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	238,325,955.87	316,125,237.94	-24.61
加权平均净资产收益率(%)	2.89	4.04	减少1.15个百分点
基本每股收益(元/股)	0.24	0.32	-25
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.32	-25

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				72, 108		
截止报告期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	
上海外高桥资产管理有限公司	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	2. 85	32, 372, 423		未知	
中国长城资产管理公司	其他	2. 16	24, 545, 454		未知	
安徽省铁路发展基金股份有限公 司	其他	1. 12	12, 727, 272		未知	
中国工商银行股份有限公司—中 证上海国企交易型开放式指数证 券投资基金	其他	0. 76	8, 658, 972		未知	
鑫益（香港）投资有限公司	其他	0. 61	6, 923, 640		未知	
中央汇金资产管理有限责任公司	其他	0. 60	6, 772, 900		未知	
中国证券金融股份有限公司	其他	0. 56	6, 374, 283		未知	
刘明星	其他	0. 55	6, 240, 445		未知	
安徽省投资集团控股有限公司	其他	0. 51	5, 790, 912		未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明		鑫益（香港）投资有限公司系公司股东上海外高 桥资产管理有限公司的全资子公司。公司未知其他前 十名股东之间是否存在关联关系。				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)	16 外高 01	136404	2016 年 4 月 27 日	2021 年 4 月 27 日	750,000,000.00	3.46
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第二期)	16 外高 02	136581	2016 年 7 月 27 日	2021 年 7 月 27 日	1,250,000,000.00	2.95
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第三期)	16 外高 03	136666	2016 年 8 月 30 日	2021 年 8 月 30 日	1,000,000,000.00	2.94

反映发行人偿债能力的指标:

☒适用 ☐不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	0.6716	0.6691
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.4	3.42

关于逾期债项的说明

☐适用 ☒不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2017 年上半年，在建设自贸区和科创中心两个国家战略指引下，公司紧紧围绕“稳中求进，深耕细作，打造枢纽型国际贸易城”的工作主线，按照“创新自由贸易园区运营商和全产业链集成服务供应商”的战略定位，有序推进各项重点工作。

(一)经营指标完成情况

1、业绩指标完成情况

2017 年 1-6 月，公司实现归属于上市公司股东的净利润约为 2.75 亿元，较上年同期减少 24.97%，主要原因是公司虽然于报告期内预售了森兰名轩二期（A12-1 项目）部分房源，但因房屋仍未交付，上半年尚不具备确认房地产销售收入的条件；实现营业收入 32.40 亿元，业务毛利 6.53 亿元，具体如下：

（1）房地产租赁业务：报告期内实现房地产租赁收入 62978.87 万元，租赁业务毛利 30104.97 万元，基本与去年同期持平；

（2）贸易物流业务：报告期内实现贸易物流业务收入 216391.45 万元，贸易物流业务毛利 19874.96 万元，业务毛利基本与去年同期持平；

（3）房地产销售业务：报告期内实现房地产销售收入 8093.03 万元，房地产销售毛利 2285.85 万元，比去年同期大幅降低，主要是因为报告期内预售的房源未交付，上半年尚不具备确认房地产销售收入的条件。报告期内，公司对外预售了森兰名轩二期（A12-1 住宅项目）首批房源，截至本报告披露日，销售合同签约面积约 3.46 万平方米、签约金额达 19 亿元、回款金额达 12 亿元。

2、期间费用情况

2017 年 1-6 月，公司发生销售费用约 1.11 亿元，比去年同期下降 10%；发生管理费用 2.05 亿元，与去年同期持平；财务费用 7434.90 亿元，比去年同期下降 29.56%，主要是因为公司优化了负债结构导致融资成本比上年同期降低，以及部分房产项目利息资本化所致。

3、资产及负债情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司总资产约为 299.99 亿元，较期初增加 3.87 亿元，增长 1.31%；公司归属于股东的所有者权益为 94.40 亿元，较期初增加 0.23 亿元；负债总额 201.47 亿元，较上年期末增加 3.34 亿，资产负债率为 67.16%，较期初提高了 0.25 个百分点；公司有息负债余额总计 144.15 亿元【其中：银行贷款余额 82.15 亿元、公司债 30 亿元、短融 10 亿元、超短融 8 亿元、向控股股东借款 3 亿元、贸易融资（主要为 DF&NDF 业务借款）贷款余额为

11 亿元】，有息负债比期初减少 0.29 亿元，降幅为 0.2%。

2017 年 1-6 月，公司平均融资成本为 3.74%，房地产业务融资利息资本化金额为 1.74 亿元；截止 2017 年 6 月 30 日，公司对合并报表系统外公司的担保余额约为 1.23 亿元，公司系统内部的相互担保余额为 30.65 亿元。

（二）上半年重点经营工作

2017 年上半年，公司共召开 1 次年度股东大会、3 次董事会、1 次监事会、2 次审计委员会；对外披露 48 份公告(其中 2 份为定期报告)。

报告期内，董事会高度重视全体股东利益保障机制，制定并公告了《2017 年至 2019 年股东分红回报规划》；不断优化公司债务结构，审议同意公司发行不超过 30 亿元的中期票据；持续推进公司各项治理制度完善和风险管控工作，对应收账款管理进行了全面梳理和审计，完成了《会计核算制度》、《财务管理制度》的修订工作，目前正在对《公司内部控制流程手册》进行全面梳理和修订；结合实际工作情况和《募集资金管理制度》要求，对部分募集资金投资项目进行了变更；积极推动历史遗留问题的解决，收回侨外公司历年欠款事项取得了实质性进展。各业务板块的重点经营工作情况如下：

园区开发板块：报告期内，公司加强“租金收缴率、存量续租率、物业空置率”三大指标管理，截止报告期末，园区物业租金收缴率达 97%以上，净增出租物业面积 2.21 万平方米；外联发/三联发园区的厂房仓库出租率为 92.46%，办公楼出租率为 87.61%；新发展园区的厂房/仓库出租率为 97.11%，办公楼出租率为 92.78%；公司探索实践“资金+渠道+方案”集成服务体系，拓展金融咨询和投资咨询业务；有序建设智慧园区，制定并完善智慧园区长期规划，推进智慧电站、智慧停车、智慧电梯、智慧水泵房物联网等项目；存量客户特别是龙头企业对园区经济发展的主导作用更加凸显，大数据、生物医药等产业规模集聚和生态圈效应正在形成；公司细化客户分类，加强客户拜访，后续跟踪并及时有效解决客户问题；加强定制招商，重点提升存量土地利用效率；加大改造投入，有序推进存量物业二次开发；园区内各项工程按节点有序推进，报告期内园区共竣工交付物业约 22.58 万平方米（未包含外高桥保税物流园区）。

商业房地产板块：森兰项目坚持高品质定位、高规格设计、高标准建设，报告期内确定了今明两年近 20 个森兰建设项目（含市政、绿化）的总控计划，从策划定位到工程建设、招商开业，形成了森兰项目管理工作指引；完成了森兰绿地整体概念设计和森兰中块环湖景观

设计；森兰名轩二期（A12-1 住宅项目）首批房源全部售罄，截止本报告披露日，销售合同签约面积约 3.46 万平方米、签约金额达 19 亿元、回款金额达 12 亿元；与汇智公司合作，在森兰商都项目内打造具有自贸区特色的“地道日本”主题商业；聘请专业的咨询机构，制定了森兰置地分公司绩效考核方案，将森兰项目的各项工作任务进行分解，建立奖罚并举的激励考核体系，形成了创优争先的工作氛围；实现森兰名轩二期（A12-1 住宅项目）预售房源交付。

贸易物流板块：在巩固挖掘已有国际贸易业务的基础上，以营销为龙头，重点打造专业贸易物流服务平台建设，通过行业集聚带动进出口代理、报关、报检、保税仓储等贸易物流供应链发展，努力实现从单一服务模式为主，转变为一站式、全流程的综合解决方案集成运营商、服务商。上半年，一是依托浦东新区“非特”化妆品备案改革试点，筹建了外高桥国际化妆品展示交易中心体验馆；二是服务“一带一路”国家战略，重点打造沿线国家国别（地区）商品中心；三是加强酒类、化妆品、钟表、机床、医疗器械、汽车、工程机械等一站式专业贸易物流服务平台建设，发挥外高桥行业集聚、功能创新、贸易增量、经验积累的平台经济效应，实现功能创新、政策突破及通关便利化措施的实施和推广。

文化投资板块：认真巩固老客户、积极开拓新市场。在艺术品交易服务方面，上半年举办多场展销活动，包括“20 世纪名家艺术系列——潘思同精品特展”、“悯伤的史诗——程丛林作品大型展览”、“艺术进社区——70 80s 与你同行”等项目，并促成销售；在文创产品交易方面，上半年深入推进“文创中国”项目，文创中国运营中心营业额与 2016 年同比增长 12%；与中国集邮总公司签订战略合作协议，得到外交部“一带一路”峰会文创产品授权，以双品牌共同发布“一带一路”纪念币册邮票，实现销售额约 1000 万元；在上海国际艺术品保税服务中心（暨 G3-01、G3-02 地块重建项目）建设方面，项目东楼办公区与西楼仓储区已完成主体建筑结构封顶。

（三）下半年重点经营工作

园区开发板块：继续将招商引资作为重中之重，分类实施租金方案，坚持以实体经济、存量客户为重点，着力强化物业续租工作，加快推进重点新租项目、扩租项目落地，大力构建生物医药、增值电信、大数据及车联网、智能制造及服务、影视传媒、汽车主题等产业生态圈；做好稳商悦商服务，关注新入驻企业的动态和需求，继续拜访园区重点实体型企业，重点关注其海关业务操作的便利性、经营情况和今后的发展方向等，做好企业和政府职能部

门之间的协调工作，为实体型企业解决各种实际困难，同时做好《外高桥保税区保税延展功能深化研究》、《外高桥保税区生产型企业转型升级对策研究》等课题研究。

商业房地产板块：全力推进森兰区域的水利航运地块和 300 米绿化带的动迁工作；深入推进 D6-5、D3-10 等项目的策划定位，争取完成 D3-2 办公楼、A4-2 社区商业项目定位策划；精心做好施工组织，启动森兰湖、森兰湖沿湖绿化、地下通道出入口等配套项目建设，为 2018 年开工奠定基础；争取实现森兰 A2-3 住宅项目、森兰星河湾 A11-2/4 项目、阔垠路、博煌路、森兰北块绿地等项目年内开工；推动森兰商都二期、三期、启帆路、D4-1 地下停车库、椿树浦河等项目完工；加大招商力度，实现森兰商都一期重新开业，争取重点主力店入驻森兰商都二期、三期。

贸易物流板块：以提高质量效益和核心竞争力为中心，坚持调结构、建制度，完善考核激励机制和薪酬体系，在创新商业模式、改革体制机制、提升专业平台等方面下功夫。进一步做大出区展示业务，推广前店后库、探索保税维修等业务模式；推进信息化管理，加大公司物流系统开发力度，全面实现 WMS 仓储管理系统、关务系统、合规系统和公司业务系统之间互联互通，增进客户依存度；医疗器械平台大力推广医疗器械公共分拨、展品快速进出区、产品全程可追溯等贸易功能；机床平台在展品物流、零部件分拨、贸易代理、国际贸易与金融服务相结合等方面做大做强；化妆品平台在提供进出口代理、仓储物流服务基础上，再为企业展示、推广、培训、体验和新品发布等服务；直销中心增设集散中心批发专区，以直采、联合采购商品批发业务促进贸易量提升。

文化投资板块：下半年，要做好毛同强、罗中立及当代水墨油画等多个展览销售活动、筹划好 2017 上海自贸区·全国大学生艺术年度大展、“华章溢彩 紫荆花开”迎接香港回归二十周年暨 2017 沪港澳台绘画联展等高端艺术展会，与国家文化部、中国拍卖协会联合举办中国文化产业国际营销年会——艺术品行业发展年会暨“上海对话”论坛；联合全国 10 个兄弟自贸区，举办全国自贸区“一带一路”文化艺术高峰论坛；与高等院校合作探索文化培训项目；在文创产品交易方面，加强国博、“国宝生肖金”等文创新品研发和线上线下销售，推出个性化邮票，“文创中国”中国大区仓储物流中心投入使用；在现货托管方面，积极进行平台整改转型；创建功能性服务平台方面，组织设立自贸区评估鉴定服务中心与版权运营中心；在上海国际艺术品保税服务中心项目上，力争项目建设基本完成，开展针对艺术品物流机构和艺术品服务机构等重点客户的招商工作。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☐适用 ☒不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

☐适用 ☒不适用