

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**  
**2018 年年度报告摘要**

## 一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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，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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	李志强	工作原因	冯正权

- 4 天职国际会计师事务所（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 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

拟以 2018 年末总股本 1,135,349,124 股为基数，按每 10 股派发 2.2 元（含税），共计派发现金股利金额为 249,776,807.28 元，占 2018 年度归属于上市公司股东净利润的比例为 30.08%。利润分配方案经公司 2018 年度股东大会审议通过后实施。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
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	张舒娜	周蕾芬
办公地址	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座16楼	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座15楼
电话	021-51980848	021-51980848
电子信箱	gudong@shwgq.com	gudong@shwgq.com

### 2 报告期公司主要业务简介

（一）园区开发板块：由外联发公司、三联发公司、新发展公司、物流中心公司从事外高桥保税区、外高桥保税物流园区、外高桥物流园区（二期）、保税区南块主题产业园、外高桥集团启东产业园的开发、运营和管理，负责园区厂房、仓库、办公楼宇的投资建设、招商引资工作，为客户提供出租、出售、政策咨询、物业管理等配套服务。通过“以租为主、租售并举”的经营模式，为公司带来房地产租赁收入、房地产销售收入及服务收入。

(二) 商业地产板块：通过承接自贸区溢出效应，提升城市化水平，区镇联动，打造浦东枢纽型国际贸易城。由森兰置地分公司从事上海市浦东新区森兰区域的开发、运营和管理，负责森兰区域内的土地前期开发、商业、办公、住宅、绿地、市政项目的投资建设，并选择部分物业实施长期持有租赁、部分物业出售的经营策略，为公司带来房地产租赁收入、房地产销售收入及部分服务收入。

(三) 贸易物流板块：以贸易商务咨询、进出口代理服务、商品展示、专业市场平台、物流、信息和贸易金融为一体的“一站式贸易物流服务”经营模式，为客户提供全流程的综合贸易物流解决方案。由营运中心公司为客户提供国际贸易进出口代理服务、仓储、运输等物流服务，以吸收加盟、少量直营的方式经营自贸区进口商品直销中心；提供汽车上牌、二手车交易、车辆维修和平行进口汽车销售等服务。企业中心公司为保税交易市场会员客户提供市场咨询等配套业务。该业务板块为公司带来稳定的商品销售收入、进出口代理收入、物流收入和服务收入。

(四) 文化投资板块：发挥自贸区和外高桥保税区的政策功能优势，服务于各类文化企业和机构，打造国际艺术品展示交易中心，主要由文化投资公司为客户提供文化及艺术品的会展服务、进出口通道服务、艺术品现货仓储服务、交易服务、艺术衍生品交易服务及销售、咨询服务等，是公司新培育的业务板块。

(五) 金融服务板块：发挥集团财务公司“资金归集平台、资金结算平台、资金监管平台、金融服务平台”的四大平台功能，以所有集团成员企业为服务对象，提高资金集中管理效率，打造境内外一体化资金运营平台，是公司新培育的业务板块。

### 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

	2018年	2017年		本年比上年 增减 (%)	2016年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	31,081,786,905.49	31,290,227,839.50	30,552,634,719.10	-0.67	31,205,474,472.99	29,611,700,051.42
营业收入	7,710,830,473.01	8,951,962,803.82	8,953,567,421.47	-13.86	8,655,380,202.82	8,657,113,971.94
归属于上市公司股东的净利润	830,410,605.14	758,799,742.53	739,636,114.37	9.44	734,490,728.79	722,553,205.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	544,365,873.37	571,039,975.91	571,039,975.91	-4.67	618,736,044.95	618,736,044.95
归属于上市公司股东的净资产	10,187,678,008.70	10,211,471,367.91	9,934,122,542.30	-0.23	9,678,825,322.84	9,416,787,778.69
经营活动产生的现金流量净额	716,262,902.24	1,947,809,289.33	2,847,594,878.78	-63.23	263,351,594.78	-535,787,109.20
基本每股收益（元/股）	0.73	0.67	0.65	8.96	0.65	0.64
稀释每股收益（元/股）	0.73	0.67	0.65	8.96	0.65	0.64
加权平均净资产收益率	8.1114	7.6139	7.6295	增加 0.4975	7.7108	7.7957

(%)				个百分 点		
-----	--	--	--	----------	--	--

### 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	2,240,580,662.33	1,726,425,735.29	1,772,402,196.33	1,971,421,879.06
归属于上市公司股东的净利润	369,517,774.12	163,028,172.67	131,154,758.02	166,709,900.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	366,207,485.63	164,236,955.68	117,941,025.55	-104,019,593.49
经营活动产生的现金流量净额	74,075,546.17	-619,566,508.82	603,357,958.76	658,395,906.13

### 季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

外高桥集团财务公司于第三季度纳入本公司合并报表范围，针对 1 季度、2 季度的报表数据进行了追溯调整。

## 4 股本及股东情况

### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

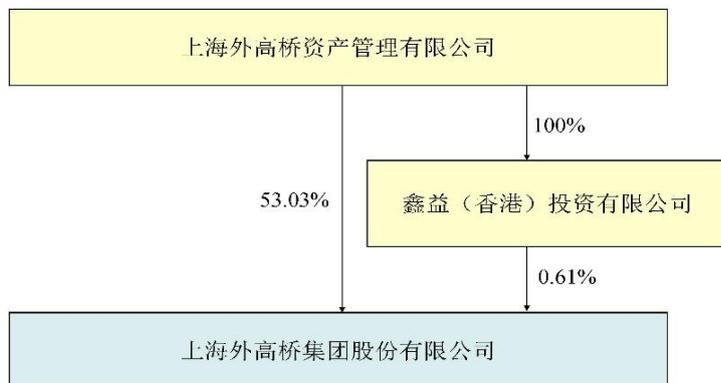
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					65,965		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					67,249		
前 10 名股东持股情况							
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	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海外高桥资产管理有限公司	0	602,127,116	53.03		无		国有法人
中国长城资产管理股份有限公司	0	24,545,454	2.16		未知		其他
上海国际集团资产管理有限公司	-10,965,525	21,406,898	1.89		未知		国有法人
刘明星	16,376,599	17,808,150	1.57		未知		其他
安徽省铁路发展基金股份有限公司	0	12,727,272	1.12		未知		其他
林燕	3,199,001	11,575,721	1.02		未知		其他
刘丽云	2,104,548	11,179,114	0.98		未知		其他
鑫益（香港）投资有限公司	0	6,923,640	0.61		无		其他
中央汇金资产管理有限责任公	0	6,772,900	0.60		未知		其他
司							
刘明院	1,764,922	6,655,814	0.59		未知		其他
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。

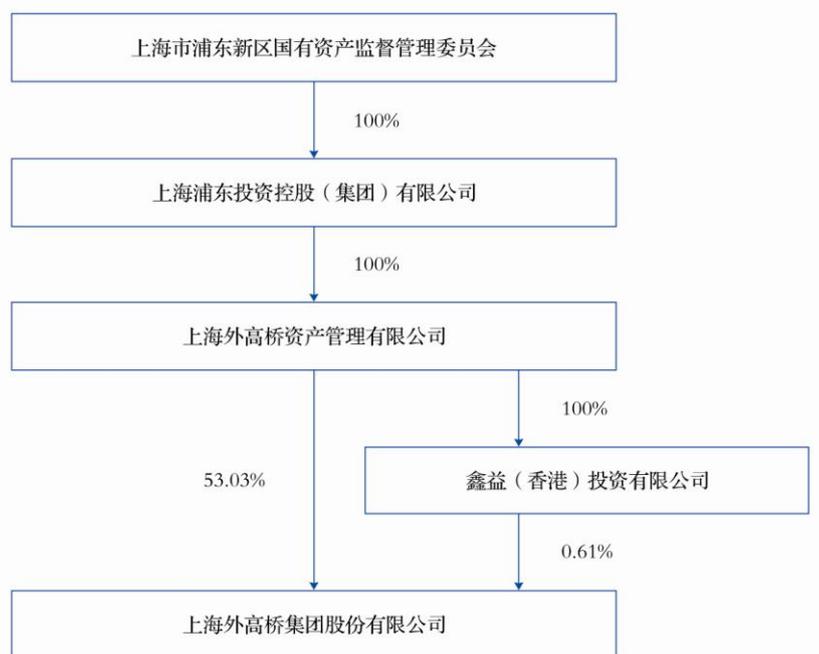
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司债券基本情况

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	还本付息方式	交易场所
------	----	----	-----	-----	------	----	--------	------

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	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所
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	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所
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	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，公司于 2018 年 4 月 20 日刊登了《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）2018 年付息公告》，债权登记日为 2018 年 4 月 26 日，付息日为 2018 年 4 月 27 日。该次付息工作已于 2018 年 4 月 27 日实施完毕；

公司于 2018 年 7 月 24 日刊登了《上海外高桥集团股份有限公司关于 2016 年公司债券（第二期）2018 年付息公告》，债权登记日为 2018 年 7 月 26 日，付息日为 2018 年 7 月 27 日。该次付息工作已于 2018 年 7 月 27 日实施完毕；

公司于 2018 年 8 月 22 日刊登了《上海外高桥集团股份有限公司关于 2016 年公司债券（第三期）2018 年付息公告》，债权登记日为 2018 年 8 月 29 日，付息日为 2018 年 8 月 30 日。该次付息工作已于 2018 年 8 月 30 日实施完毕。

## 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2018 年 6 月 22 日对公司主体信用状况及公司在存续期内的公司债券进行跟踪评级。跟踪评级结果为：维持公司主体信用等级为“AAA”，评级展望为稳定；维持“16 外高 01”、“16 外高 02”及“16 外高 03”的债项信用等级为“AAA”。

## 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)
------	--------	--------	---------------

资产负债率 (%)	65.60	66.23	-0.95
EBITDA 全部债务比	0.2034	0.1474	37.99
利息保障倍数	2.86	2.75	4

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

详见下述主营分析

##### (一) 2018 年重点工作

#### 1、国家战略：对接进博、联动长三角，践行扩大开放新战略

(1) **集中优质资源对接进口博览会。**公司成立了“对接中国国际进口博览会工作小组”，开展招展、招商工作，促成了几十家区内客户签约进博会。公司旗下 5 家专业贸易服务平台，以及澳大利亚、智利、中东欧 16 国等 3 个国家（地区）商品中心也获授“中国国际进口博览会‘6 天+365 天’常年展示交易平台”。除招展工作外，公司又相继承办“首届中国国际进口博览会医疗器械及医药保健展区展商客商展前供需对接会”、第二届中国国际进口博览会智能制造、化妆品、日用消费品等专场宣介会、“浦东服务进博会系列活动——外高桥助力首届进博会·森兰搭建商贸创新平台”等活动。进博会期间，公司也举办了系列活动。包括：场内，与中国机械进出口（集团）有限公司签订《战略合作协议》；场外，接待了巴哈马、苏里南、委内瑞拉等代表团；智利馆主办了国际电力气象学术会议；斐济国家馆正式签约揭牌；阿塞拜疆酒中心揭幕。12 月，公司获得“中国国际进口博览局”授权，成为进博局招展合作伙伴，协助开展第二届中国国际进口博览会企业商业展招展和相关服务工作。

(2) **主动服务长三角一体化发展战略。**启东产业园积极推进“腾笼换鸟”，缘上缘特医食品项目入驻，引入远洋电缆、宜陆通实业项目；外高桥海韵广场引入广聚商贸大型超市，提升了商圈人气，住宅销售情况良好；海韵大厦规划功能调整取得积极进展。启东生物医药产业及新能源板块，尚华启东生物制药科创中心一期项目预计 2019 年初投产。同时，公司还积极拓展与江苏泰州、浙江嘉兴、安徽池州等地的招商合作，参与长三角一体化发展，实现苏浙皖三省布局全覆盖。

#### 2、园区开发：精准服务、稳步推进，开拓引领产业升级新方向

##### (1) 调研区内重点实体企业，精准对接发展需求

开展区域重点企业大调研活动，走访纳税千万以上重点企业 869 家，高成长性企业 165 家，税收 500 万以上 1427 家；加强稳商预警，对重点企业异动进行跟踪，搭建与职能部门共同稳商留商的机制。同时，通过调研分析企业发展瓶颈，协调政府职能部门，为实体经济在区内的生存发展争取更大空间。密阿苏乐太阳能科技（上海）有限公司正式启动，慧瞻材料科技（上海）有限公司中国首座工厂开业。

##### (2) 积极培育总部经济项目，发挥带动牵引作用

施坦威亚太区总部项目正式落成；纳斯达克上市企业万国数据公司设立投资性中国区总部万国数（上海）投资有限公司；金士顿公司顺利完成跨国公司地区总部的设立；澳大利亚昂科集团完成亚太区总部升级；蔡司公司完成地区总部功能拓展；盈德气体集团总部办公入驻森兰。截止 2018 年底，外高桥保税区已有 92 家企业获得跨国公司地区总部认定。

**汽车主题产业园**成功引入永达汽车集团雷克萨斯 4S 店、林肯中国旗舰店项目并设立林肯汽车中国区学院，与利勃海尔公司签署新中国区总部的定制物业预定协议，捷豹路虎零部件亚太分拨中心项目竣工交付。

**生物医药园**方面，鉴甄“中药标准化技术国家工程实验室”一期项目正式启用，奥森多总部扩租项目顺利完成，宽岳医疗正式进驻，美国安进投资成立，国药物流项目二期 2.2 万平方米高标准生物医药仓库正式交付。生物医药园二期累积了一定数量的意向客户，包括鉴甄中医药检测项目二期、复旦药学院联合实验室平台项目、沃特世科技总部项目等。

**智能制造服务产业园**方面，昂科、AMT、因代克斯、迈克罗迈帝克、托纳斯、达诺巴特等公司先后开业，尼古拉斯克雷亚集团、酷莱机床等项目均已进入装修阶段。

### **(3) 探索孵化科技创新品牌，促进产业集聚发展**

利用已形成的研发、维修、检测科技企业配套环境，打造科技创新生态群落。完成药明康德众创空间建设，并取得了区级孵化器相关资质；引进量谷（上海）创业孵化器有限公司，并举办了首届“X-SUMMIT 全球并购与中国创新峰会”；复旦科技园创新中心完成了 12 家科技创新类企业签约入驻。

## **3、商业地产：打造高品质民生，承担区域发展新使命**

### **(1) 加快商业商贸功能培育，打造产城融合发展新标杆**

森兰商都努力打造“自贸跨境&新零售”为主题的特色商业，引进了具有跨境和新零售概念的网易考拉、苏宁极物、DIG PLUS、涉谷站等项目，全年新签项目 15 个，整体签约率 94%。森兰二期项目完成了酒店公寓部分的精装修工程；森兰商都三期项目完成了室外总体工程；创新概念商业标杆综合体——总建筑面积 29 万平方米的上海森兰·花园城项目将于 2019 年开业，将建成集零售、餐饮、娱乐、创新体验等复合业态的购物和办公综合体。

### **(2) 打造高品质人居环境，促进产城优势互补**

森兰国际社区继续引进斯巴达勇士儿童赛、斯巴达勇士赛、森兰杯上海市第八届著名企业足球赛、森兰杯中外青少年橄榄球邀请赛、彩色跑等知名体育赛事，并引进草莓音乐节、混凝草音乐节等文化活动，提升知名度、树立品牌。外高桥文化艺术中心先后上演一批精品剧目，给周边百姓带来了高品质的艺术享受。中心成功入选 2019 年第十二届中国艺术节指定展演剧场，正式纳入上海市大型剧院范畴，将于 2019 年上演更多省市级优秀剧目。

## **4、贸易物流：持续推进贸易便利化，实现功能拓展新目标**

### **(1) 专业贸易服务平台持续政策功能创新**

**酒类平台**将已成功举办十三届的“上海国际葡萄酒品评赛”升格成为中国国际葡萄酒挑战赛（IWC China），并发起成立上海酒类区块链联盟，打造上海酒类追溯服务品牌。

**化妆品平台**以进出口化妆品专业委员会为抓手，搭建企业与政府之间信息沟通的桥梁，总结“非特”备案试点一年来的成效和经验，促进进口化妆品贸易进一步便利化。

**平行进口汽车平台**启用“上海平行进口汽车·森兰主题园”，进一步完善集贸易、物流、保税仓储、金融、展示、销售于一体的平行进口汽车配套服务产业链。

**钟表珠宝平台**在外高桥钟表平台的基础上，叠加高端消费品展示区、国家级特殊一类法定实验室和大数据中心项目等创新服务功能，重点关注保税展示后的贸易便利和交易撮合，力争把进博会上的展品有效地转化成商品，吸

引国际高端消费品入区展览展示，将保税区打造成为高端消费品集散地。

**智能制造服务产业园**目前已吸引来自十多个国家和地区的 140 余家跨国机床企业入驻，其中全球排名前 10 的机床企业 7 家，全球排名前 20 的机床企业 12 家，全球排名前 100 的机床企业 41 家。

**医疗器械平台**在原有西门子、阿洛卡等重点客户业务增长的同时，又引进了知名医疗企业德国保赫曼和日本尼普洛，平台集聚效应进一步显现。同时进一步完善医疗器械第三方储运质量体系，提升仓库专业服务水准，仓储基地初步建成。

**国别（地区）商品中心**不仅把海外中小企业“引进来”，还帮助中国企业“走出去”。目前已有希腊国家馆、斐济国家馆等 10 个国别（地区）商品中心项目落户自贸区。

### **（2）投资服务平台不断提升体系建设**

“自贸区一键通”平台持续升级，自贸区境外投资服务平台拓展“一带一路”专区功能。“全球并购网”倾力打造投融资平台，面向全球范围推出 G+、G Pro&G Partner 等新产品，并联合专业孵化机构，成功举办四场峰会、路演活动，签署项目 40 余个。与投资机构继续保持紧密合作，全年共完成 ODI 项目 67 个，备案金额约 17.3 亿美元。同时，公司在日本成功设立“上海外高桥株式会社”，筑牢海外招商渠道。此外，企业中心业务转型升级，力争全市场化运作，打造 Sherpas 匠岭票务平台，为客户提供完整的 O2O 财税解决方案。融资租赁领域成功新设东航租赁、中航租赁、中国飞机租赁等 7 家公司、30 个 SPV。

### **（3）进口消费品平台着力优化商业模式**

D.I.G.通过在自贸区设立进博会和国别（地区）商品专区，增强客户的现场体验感和黏合度；拓展跨境电商线下体验服务，强化线上线下融合发展，已建立与天猫、京东、网易考拉等跨境电商平台的合作关系，同时探索建立海外代理商品在跨境渠道的品牌推广、运营销售等业务模式。跨境电商产业龙头陆续落户区内。京东在保税物流园区内新设的上海浩连供应链管理有限公司取得营业执照。网易考拉上海仓落子保税物流园区。

## **5、文化投资：加速布局文化全产业链，打造外高桥文化名片**

### **（1）持续开拓产业布局，提升文化贸易能级**

公共服务持续提升文化贸易能级，积极发挥基地平台功能和服务优势，获得进博会“6+365”常年展示交易平台授权；通道服务集聚效应不断体现，年度艺术品进出境货值逾 80 亿元；交易服务不断创新功能模式，探索境外拍品通过线上平台入境拍卖交易的新模式；文创开发及 IP 运营向纵深发展，与国家图书馆、国家画院签约，进一步集聚国家级文博资源；文创业务稳步提升，国家博物馆天猫店全年销量同比增长 260%，粉丝数同比增长 3 倍有余。

### **（2）夯实服务板块，完善配套服务**

中国（上海）自贸区版权服务中心、上海自贸区艺术品评估鉴定中心相继完成设立，版权服务中心完成版权登记超 2 万件。同时，外高桥文化艺术中心资产运营业务完成交接，成为文化板块功能的有力补充。

第四届“上海对话”高峰论坛继续突破创新，发布三大权威艺术品指数和《2018 上海自贸区文化艺术蓝皮书》。上海国际艺术品保税服务中心完成主体结构建设，部分楼层具备试运营条件，与公安部、美国 UL 等在进博会签署合作协议，开启艺术品及贵重物品存储技术规范编制工作，有效填补了国内在艺术品存储技术规范上的空白。

## **6、金融服务：拓展业务资质，提升资金运营平台功能**

为系统内 70 家集团成员企业新开各类账户 308 个，实现了所有挂接银行的实时查询、资金调度、资金计划、票据开立及网上对账等全功能运行。成功完成首笔全国银行间同业拆借交易，打通了同业拆借市场的融资渠道；获得全国银行间债券交易市场资格；成为上海首家可以开展海关保函业务的财务公司。为全方位满足成员企业的业务需求，定制各类服务方案和产品，包括：支持代理购付汇业务；协助开展商业汇票业务模式；首次以参贷行的身份，成功发放首笔流动资金银团贷款；积极对接文化贸易平台，支持平行进口汽车业务等。

### **（二）2019 年经营计划**

2019 年，公司计划完成营业总收入 88.67 亿元，预计归属于上市公司股东净利润 8.7 亿元，净资产收益率 8.3%。计划新开工项目面积 82.55 万平方米，开工项目总投资预算为 68.05 亿元；当年项目计划投资 29.89 亿元。

#### **1、落实国家战略：积极参与进博会，服务联动长三角**

##### **（1）贯彻落实国家战略，积极参与进博会**

用好首届进博会首批“6+365”常年展示交易平台，依托海关特殊监管区功能政策和自贸区制度创新，以客户需求为导向，积极推进平台创新升级，利用丰富、优质的客户渠道资源，加大招商力度，扩大外高桥品牌影响力。积极打造自贸区国别（地区）商品中心，通过功能、贸易量的集聚，辐射长三角乃至全国消费市场，推进上海购物品牌建设。年内计划推进希腊、非洲等国别（地区）商品中心的落地。

继续积极走访首届进博会参展客商，摸清客户需求，解决和协调客户投资经营难点，为客户提供有针对性的包括物业、关务、财税、外汇、金融等服务在内的整体咨询方案，全力对接首届进博会溢出效应，促进外高桥招商引资工作。做好支持第二届进博会的招展及相关保障工作，将进博会招商模式打造成一项可持续的招商渠道。

##### **（2）发挥自贸区溢出带动效益，服务联动长三角发展**

积极践行习总书记在首届进博会开幕式上的主旨演讲精神，落实长三角区域一体化发展的国家战略，发挥公司在园区开发、招商、管理咨询服务等方面的优势，做好做强品牌管理与输出，打造服务全国、联动长三角的大平台经济。发挥自贸区政策优势和溢出带动效应，探索和发掘保税与非保税的联动效应、总部经济与实体运营的互补效应、金融创新服务于实体经济的促进效应，探索与启东等长三角城市在产业方面紧密合作，促进长三角联动发展。

坚持打造服务长三角的跨境电商集聚平台，深入推进跨境电商业务，对接天猫、苏宁、小红书等电商平台需求，直接服务目标客户。寻求与森兰商业联动合作的机会，做好网易等公司的物流配送服务。

#### **2、园区开发板块：以企业需求为核心，推动自贸区功能政策再升级**

##### **（1）进一步扩大开放，构建全球新兴产业发展高地**

着力打造国际贸易、文化贸易、金融服务、专业服务和高端制造为主的功能集聚区，加快发展总部经济、国际贸易、现代物流、金融服务、保税展示交易、离岸服务外包、高端制造、生产性服务业、专业服务等优势产业，大力吸引战略性、引领性产业，促进新型服务贸易、离岸贸易业态发展，打造具有较强国际国内竞争力的产业高地。

深入研究总部经济政策，以及央行、外管局、海关、财税等部门陆续颁布的配套政策，积极探索产业与自贸区自由贸易账户、资金集中管理、人民币资本项下可兑换和跨境使用、利率市场化、外汇制度改革等政策相结合的路径和模式，着重引进跨国公司地区总部、大企业总部、营运总部、区域性总部、高成长性总部等总部类型，大力推

动引导跨国公司向总部经济升级发展。

### **(2) 进一步创新功能和服务，优化自贸区营商环境**

作为区域开发主体，公司坚持以企业需求为核心，政府、职能部门、企业“三位一体”，创新业务模式，扩大服务功能，积极推进已试点成功政策的企业覆盖范围，为企业提供更加精准化、精细化的服务。继续加强对园区客户的政策培训工作，使客户能更快更好地用好政策，提升客户对于自贸区的依赖度。同时，加强公司系统各板块联动，丰富稳商手段，为客户提供全产业链服务。

### **(3) 扩大科技创新及创业吸引力，形成规模集聚效应**

一是通过物业定制、配套支持、人才服务、孵化平台建设等举措，扩大外高桥保税区对科技创新类企业的吸引力；二是积极与中介机构开展广泛交流和合作，进一步加强境内外投资者对外高桥保税区的政策理解，向其提供包括投资政策、营运方案、运作模式等一揽子服务方案，增强企业的投资信心；三是加强与境外政府招商局、商会、行业协会等团体的合作交流，开展具有针对性的主题招商；四是推动增值电信、医疗研发、电子商务等科技创新类的企业项目落地，形成规模集聚效应；五是要形成合力，多渠道筹措低成本资金，加大推进区域配套，打造外高桥特色的双创营商环境，搭建合适的孵化器平台。

## **3、商业地产板块：以高品质生活为目标，持续打造外高桥国际贸易城**

### **(1) 聚焦总部办公集聚，促进产业经济升级**

深化与保税区的内外联动，把握保税区内重点企业转型升级的趋势，了解其办公物业升级的需求，开展定向营销工作，推动重点企业入驻森兰，促进总部办公集聚。同时，继续推进森兰中央商务区的开发建设，打造高端办公物业空间，深入推动国际贸易城的建设。

### **(2) 完善商业服务配套，推动商业经济繁荣**

牢牢把握体验性消费购物的潮流与线上线下一体化的消费模式，充分利用保税区的全球进口商品资源，积极争取海关的支持，通过森兰商都“前店后库”保税展示交易功能，建设森兰跨境电商服务平台，连接国内国外两个市场、形成全球进口商品线上下单、线下体验的商业模式，精准定位商都二期、三期以及社区商业项目，形成森兰特色商业。推进京东汇、网易考拉、苏宁极物和 D.I.G Plus 跨境电商线下体验店的全面开业，为消费者呈现海量全品类进口跨境商品购物场景新体验。

### **(3) 精耕国际社区建设，提升区域居住品质**

以森兰星河湾项目为载体，树立品牌标杆，打造高品质的国际居住区，满足外高桥地区高端人才的居住需求。加快森兰星河湾幼儿园、森兰国际社区商业中心项目的建设，进一步完善国际居住区的商业配套、教育配套，满足居民生活需求。

### **(4) 全面推进绿地建设，打造优美生态环境**

以阳光下自由生长的规划理念，全面启动森兰绿地的建设。争取三年内完成森兰绿地与森兰湖的建设，创建丰富多样的生态环境，营造水绿相融的城市生态景观，发挥楔形绿地应有的区域生态效益，打造城市中的生态氧吧和生命栖地。遵循连接、开放、融合的原则，建设一轴四环多线的城市慢行系统，将森兰各功能板块与森兰绿地进行无缝连接，增加城市生活与生态环境的融合性，建成人与自然和谐相处的城市生态区。

#### **(5) 丰富文教体卫配套，提高综合服务水平**

以哈罗国际学校的资源，积极争取新区教育部门的政策支持，推动民办学校的落地；积极引进阿特蒙等医疗项目，进一步完善森兰商务办公区的配套，提供综合的客户服务，推动森兰总部经济的发展。结合森兰绿地的建设，举办森兰企业绿植认领、商务精英健康管理课堂、森兰儿童节等活动，营造社区氛围；继续举办彩色跑、斯巴达勇士赛等高端国际化体育赛事活动，将体育健身等元素融入森兰品牌，进一步提升森兰的品牌影响力。

#### **4、贸易物流板块：进一步提升贸易平台能级，培育完善的产业生态圈**

促进货物贸易、服务贸易融合发展。依托专业贸易平台带动上下游企业，集聚多元化的客户群体，以全球价值链引领产业发展，大力推进高科技和服务经济等附加值较高的产业发展，提升产业核心竞争力，推动制造领域开放和服务领域开放更好结合，扩大服务贸易、离岸贸易、特色金融、高端制造、航运物流等产业的高质量发展和要素集聚，推动产业格局重构，培育形成更加完整、更有竞争力的产业生态圈。

**(1) 智能制造平台**将围绕加强智能设备展示交易平台建设与增大贸易服务规模为重点，积极推进智能制造服务产业园二期的招商工作；完善进口智能设备贸易服务链；开展技术检测和协助园区客户拓展市场渠道的服务；推进浦东智能制造协会建设等方面的工作。

**(2) 进口化妆品平台**将继续推进非特化妆品展品在展厅内展示、体验、销售的工作，以点带面，引进新的进口化妆品客户；加强对化妆品企业注册服务工作，洽谈商业合作机会，争取线下分销权获取；继续开展进口化妆品平台与第二届进博会的对接服务工作。

**(3) 医疗器械平台**将重启机电产品审批专线，努力突破解决未注册医疗器械产品在保税状态下的区外短期展示培训功能，借鉴海南博鳌以及自贸区非特化妆品备案的经验，探索进口医疗器械产品备案注册便利化功能，完善平台储运服务功能体系，积极拓展供应链金融服务范围，打造医疗器械保税展厅升级版。

**(4) 汽车平台**以“上海平行进口汽车·森兰主题园”正式启用为契机，真正打造模式多样，内容丰富的森兰汽车主题园区。一是加强与重点客户的合作，引进品牌战略，做好相关品牌车型的进口和相关服务；二是为汽车贸易经销企业提供各环节配套支持，提供精准、专业的平台服务；三是积极争取平行进口汽车标准符合性整改工厂落地。

**(5) 工程机械平台**在国际贸易方面，重点做好二融手工程机械交易会，打造真正意义的二手工程机械平台，建立和推进新的贸易模式，尝试引进新的合作方和合作模式。

#### **5、文化投资板块：完善文化板块产业链，推进自贸区文化产业创新发展**

在自贸区文化产业矩阵布局的基础上，文化板块将在公共服务、通道服务、交易服务、配套服务四大功能基础上，持续完善全产业链服务模式。

##### **(1) 公共服务强化功能创新和平台优势，通道服务进一步提升贸易能级，促进贸易便利化**

上海国际艺术品保税服务中心将在三季度全面投入使用，在一流硬件设施的基础上，对标国际标准全面提升软实力，为自贸区保税区域文化艺术品展览、展示、交易和创新发展提供支撑平台。

##### **(2) 文创产品开发及 IP 授权创新突破、稳步发展**

持续开拓文创产业发展及 IP 授权业务，并携手国家图书馆及全国 116 家图书馆，推动图书馆文化创意产品开发及联盟发展。

### (3) 配套服务功能进一步完善，向精细化发展

中国（上海）自贸区版权服务中心、上海自贸区艺术品评估鉴定中心将围绕版权快速登记、快速检测、快速维权和艺术评估鉴定、艺术品修复等方面展开工作，以进一步完善自贸区文化产业配套服务，优化自贸区营商环境。

### 6、金融服务板块：完善金融服务功能，提升服务效率

进一步推进财务公司网银系统建设，集团系统债务管理信息平台建设，健全账户服务功能体系，推进境内外资金一体化平台能级提升,实现跨境双向人民币资金池的业务全流程贯通,为成员企业开展海外代付、海外托收和进出口信用证等一系列跨境金融服务，打造一站式资金管理平台。

积极推进外汇结售汇业务资质申请和业务推进工作。积极推广海关电子保函业务应用，为国际贸易的开展创造更加便利的金融服务条件。

#### 2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

#### 3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

#### 4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

详见公司第十一节. 五. 32 其他重要的会计政策和会计估计的内容表述。

#### 5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### 6 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。

适用 不适用

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。

与上期相比本期增加合并单位 3 家，系本公司直接控制的公司上海外高桥集团财务有限公司、上海外高桥株式会社以及间接控制的上海外高桥文化传播有限公司。与上期相比本期减少合并 1 家，系本公司间接控制的公司上海平贸汽车维修服务有限公司。