

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

2020 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 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 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 2020 年末公司总股本 1,135,349,124 股为基数，按每 10 股派发 2.0 元（含税），共计派发现金红利金额为 227,069,824.80 元，占 2020 年度合并归属于上市公司股东净利润的比例为 31.47%。利润分配方案经公司 2020 年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@wgq.cn	gudong@wgq.cn

2 报告期公司主要业务简介

(一) 园区产业开发板块：由外联发公司、新发展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) 商业办公地产板块：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) 贸易物流服务板块：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) 文化产业投资板块：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。

(五) 金融服务业务板块：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。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	39,296,170,602.77	34,807,905,975.36	12.89	32,102,961,607.41

营业收入	10,150,712,183.46	8,940,850,712.46	13.53	7,796,592,605.03
归属于上市公司股东的净利润	721,626,803.73	875,221,196.08	-17.55	818,069,625.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	557,152,190.64	888,419,706.41	-37.29	544,365,873.37
归属于上市公司股东的净资产	10,957,319,650.82	10,548,948,834.97	3.87	10,761,700,205.29
经营活动产生的现金流量净额	4,184,304,342.76	-2,254,194,216.19		715,269,138.17
基本每股收益(元/股)	0.64	0.77	-16.88	0.72
稀释每股收益(元/股)	0.64	0.77	-16.88	0.72
加权平均净资产收益率(%)	6.70	8.26	减少1.56个百分点	7.56

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	1,726,933,147.01	2,557,933,562.76	1,917,339,606.75	3,948,505,866.94
归属于上市公司股东的净利润	101,828,113.04	276,926,514.87	68,175,708.18	274,696,467.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	65,971,123.07	244,051,727.03	30,951,647.81	216,177,692.73
经营活动产生的现金流量净额	320,452,015.32	-75,522,211.70	1,510,101,818.60	2,429,272,720.54

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

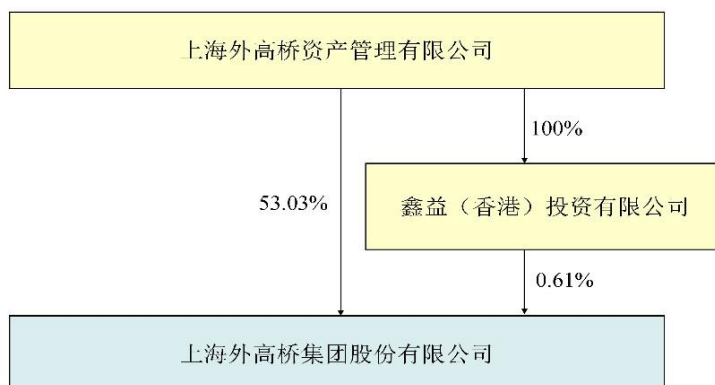
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)	63,116					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	61,712					
前 10 名股东持股情况						
股东名称	报告期内增	期末持股数	比例	持有	质押或冻结情况	股东

(全称)	减	量	(%)	有限 售条 件的 股份 数量	股份 状态	数量	性质
上海外高桥资产管理 有限公司	0	602,127,116	53.03		无		国有 法人
李少平	12,630,092	20,200,100	1.78		未知		其他
刘明星	-39,400	16,526,131	1.46		未知		其他
中国长城资产管理股 份有限公司	0	13,195,454	1.16		未知		其他
林燕	110,100	12,432,542	1.10		未知		其他
陈丽钦	5,758,509	11,943,209	1.05		未知		其他
刘丽云	-144,300	9,855,700	0.87		未知		其他
安徽省铁路发展基金 股份有限公司	0	9,386,155	0.83		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 限责任公司	0	6,772,900	0.60		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。						

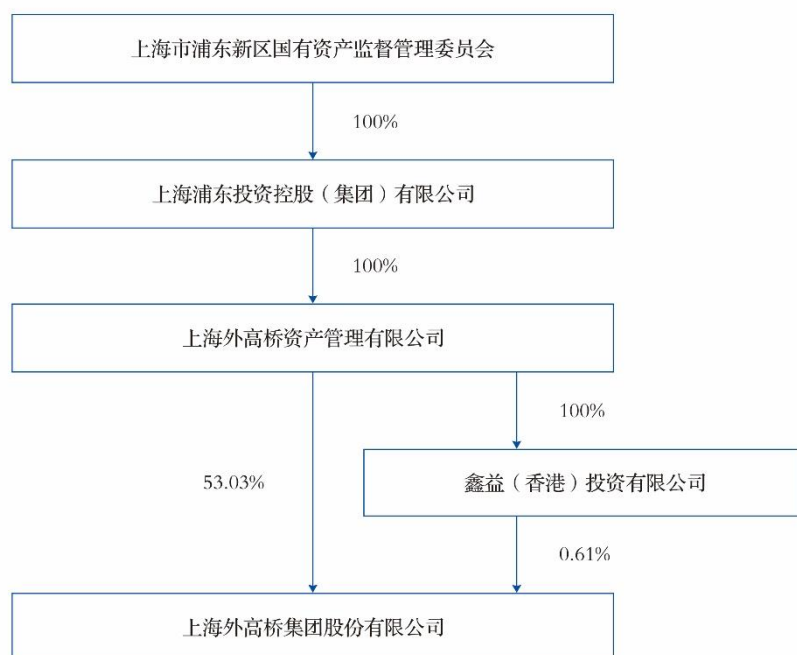
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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.SH	2016 年 4 月 27 日	2021 年 4 月 27 日	5,000,000.00	3.50	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.SH	2016 年 7 月 27 日	2021 年 7 月 27 日	393,001,000.00	3.60	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所
上海外高	16 外高 03	136666.SH	2016 年 8 月	2021 年 8 月	205,000,000.00	3.38	按年支付	上海证券

桥集团 股份有限公司 公开发行 2016年 公司债券 (第三期)			30日	30日			利息, 到期 一次还 本	交易所
上海外高 桥集团股 份有限公 司2020年 公开发 行公司债 券 (第一期)	20外高01	163441.SH	2020年4月 17日	2025年4月 17日	1,500,000,000.00	2.61	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

- 1、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），报告期内付息日为 2020 年 4 月 27 日。付息工作已于 2020 年 4 月 27 日实施完毕。
- 2、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），报告期内付息日为 2020 年 7 月 27 日。付息工作已于 2020 年 7 月 27 日实施完毕。
- 3、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），报告期内付息日为 2020 年 8 月 31 日，付息工作已于 2020 年 8 月 31 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 2020 年 6 月 19 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”、“16 外高 03”及“20 外高 01”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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	71.41	68.78	3.82
EBITDA 全部债务比	12.67	14.12	-8.36
利息保障倍数	2.39	3.04	-21.38

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2020年，在新冠肺炎疫情全球大流行、外部经济不确定因素明显增多的形势下，公司咬定目标、狠抓实干，立足“四个务必”定位，围绕新区“四高战略”，聚焦“五大倍增行动”计划，坚持疫情防控是警戒线，招商引资是生命线，项目投资是保障线，营商环境是风景线、社区营造是幸福线，全面落实重点工作，确保疫情防控和经济发展工作双胜利。

（一）经营业绩数据

2020年，公司完成主要经营指标的预算目标，实现资产总额392.9亿元，同比增长12.9%；营业总收入102.2亿元，同比增长13.5%；归属于上市公司股东的净利润7.2亿元，同比下降17.6%，下降主要是因公司贯彻落实市区两级国资委支持中小企业抗击疫情要求，减免了承租公司物业的近千家中小企业3个月租金所致。

（二）2020年重点工作

1、积极投身疫情一线，认真抓好防控工作

（1）严格落实疫情防控，保障区域平稳运行

一是管好人。公司成立新冠肺炎疫情联防联控工作领导小组并下设5个工作组，明确责任分工，有序推进各项工作。二是守好门。齐抓共管“外高桥保税区片区包干”防控，对园区自有物业以及其他业主物业进行全面摸底，建立多层次、全方位、常态化的防控机制。三是援联防。驰援浦东国际机场防控，公司选送六批共67人至机场入境人员转运和酒店隔离点服务岗位，选派5人至新区疫情防控工作协调小组。四是保物资。发挥外高桥国际贸易专业优势，为新区、商务委、国资委系统组织落实进口防疫物资和设备。五是强保障。外高桥皇冠假日酒店自2020年3月7日起作为浦东新区集中隔离点，提供隔离及医护人员住宿57778间次，服务60727人次。

（2）帮助企业复工复产，推动经济有序恢复

英得网络公司及时开发区域疫情防控系统，招稳商团队积极配合摸清家底，帮助企业开展复工自主申报，有序推动复工复产，率先帮助企业渡过疫情影响的艰难时刻。同时，年内协助重点客户办理来华工作外籍人员邀请函1370批次，3000人次。

（3）全面落实疫情减负，减免中小企业租金

集团共计减免中小企业租金2.52亿人民币（不含税），涉及租赁合同1120份，面积223万平方米，涵盖厂房、仓库、办公楼、商业配套等各类型物业。

2、招商引资不断不乱，推动产业能级倍增

（1）着力推动重点项目落地

全国首家盒马 X 会员店、特斯拉森兰交付中心、美孚 1 号车养护上海臻选示范店、森兰花园城、迪思科营运总部、百济神州医药研发中心等项目相继开业。新引进孚创实业、西门子数字医疗科技等 4 家世界 500 强投资的企业。

（2）持续提升总部经济能级

在保税区管理局的带领下，在驻区职能部门的支持下，聚焦产业链、供应链、价值链，培育复合功能，启动了全球营运商计划，推荐首批 41 家企业试点。年内新增惠氏、安迪生物、珐菲琦、利勃海尔、艾迪科等跨国公司地区总部 12 家。集团系统 9 家企业跻身上海进出口百强企业。

（3）外高桥保税物流园区成功转型综保区

2020 年 8 月底，国务院正式批复上海外高桥保税物流园区整合优化为上海外高桥港综合保税区。（2021 年 1 月 18 日通过联合验收并签署验收纪要）进一步优化国际中转集拼监管方式，拓展国际中转集拼业务规模。虽受疫情影响，全年实现中转箱量 5027TEU，确保中转业务规模不减。

（4）举好区域特色旗，提升产业影响力

积极克服疫情影响，举办各类主题招商活动 15 场，包括：9 月跨境电商主题论坛暨淘分销招商会、10 月化妆品主题论坛、11 月第六届“上海对话”高峰论坛、首届外高桥医药健康国际合作论坛、“U-LAB”生物专场；以及离岸转手买卖、普惠金融等系列主题活动。

3、围绕倍增行动方案，夯实项目投资倍增

（1）开发建设方面

全年在建物业项目 30 个，面积 82.1 万平方米，其中新开工物业项目 12 个，面积 28.6 万平方米，如沃尔玛山姆会员中国旗舰店、利勃海尔总部大楼、森兰电竞馆、驯鹿医疗等项目年内全面开工；年内竣工物业项目 11 个，面积 23.3 平方米，如森兰 D4-3 地块商办楼、物流二期 5-3 地块仓库等。

（2）股权投资方面

年内完成股权投资项目 7 个，投资金额 25 亿元。公司投资的中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司正式运作，邮轮内装制造平台基地项目开工建设，标志着外高桥邮轮产业扬帆起航。

4、精心打造特色产业，着力功能优势倍增

（1）聚焦“智能造”，提升服务能级

外高桥智能制造服务产业园被认定为上海市第一批特色产业园。新设智能制造创新服务中心，引进瑞士肖布林集团、瑞士 3R 公司、德国机械设备制造业联合会等重点项目。新建进口设备零部

件公共仓储分拨平台，为入驻企业提供保税和非保的仓储分拨服务。依托“上海市智能制造高技能人才培养基地外高桥分基地”，引进专业职业技能培训机构，形成“产学研”相结合的新功能、新服务。

(2) 围绕“创新药”，构筑生物医药生态圈

外高桥生物医药产业园被认定为市级特色产业园。i-Space 医疗器械展示交易平台、U-Lab 共享实验室揭幕，百济神州研发中心开业，推动施乐辉和伟创力达成医疗器械注册人业务合作，不断夯实外高桥产、医、研、贸、检等独具保税区特色的生命健康产业生态。

(3) 集聚文化资源，打造文化贸易新高地

文投公司全面参与第二届上海国际艺术品交易月，成功举办第六届“上海对话——艺术开启未来”高峰论坛；发布权威艺术品行业指数 Artprice 和 Artnet 等全球艺术市场报告；发布《艺术品及贵重物品存储安全防范技术规范》；国艺中心项目完成竣工备案，投入正式运营；稳步推进文创 IP 运营，成功孵化“颜究苑”等 4 个自有品牌，在全国 26 个大中城市铺设近 70 个线下销售点；继续加强自贸区版权服务功能和保护力度，全年版权认证数量超 15 万件。

(4) 抢抓跨境贸易，提升电商交易量排名

营运中心公司运作的跨境仓库成为淘宝全球购在上海的首个指定合作仓库，打造淘分销新业态。森兰盒马跨境体验中心年内开业，凸显外高桥跨境电商品牌集聚特色。

2020 年，外高桥保税区、外高桥保税物流园区、机场综合保税区合计实现跨境电商订单 797.7 万单，占全市 28.2%，排名上海各跨境电商示范区第二；全年实现交易金额 14.8 亿元，占全市 20.7%，排名上海各跨境电商示范区第一。

(5) 拓展离岸贸易，增强全球资源配置能力

围绕“离岸转手买卖先行示范区”建设，中国(上海)自由贸易试验区离岸转手买卖产业服务中心正式启动，进入常态化、规范化、规模化发展阶段。2020 年新增备案企业 53 家。

(6) 做强融资租赁，提升租赁产业发展规模

做大单船单机 SPV 子公司集聚规模，拓展大型装备、高端装备等租赁业务，年内设立外高桥保税区和机场综保区 2 个融资租赁产业服务点。新增东航、民生等 SPV 项目公司 52 家。

5、开展规划转型研究，推动土地效益倍增

(1) 同步规划土地与老旧物业开发

完成新发展园区南块待开发地块 64.4 万平方米的产业规划，启动区域空间形态规划设计。外联发园区推进老旧物业二次开发，当年二次开发利用土地总面积 14.1 万平方米，总建筑面积 36.3 万

平方米，为向特色产业园区转型升级提供空间载体。

(2) 继续培育亿元楼宇园区

外高桥大厦、融航中心等 10 栋亿元楼宇获浦东新区经济突出贡献表彰。

6、以产业链集成服务，促进服务效能倍增

(1) 全员动员，投身安稳商服务

集团领导班子走访企业 183 次，各公司走访、接待企业超 2700 家次，为重点企业确定服务专员，解决企业各类诉求 276 条。

(2) 不负重托，全力对接进博会

继续派驻进博会工作小组，承办第三届进博会服务贸易展区展前供需对接会，通过集团签约的第三届进博会项目 18 个，分布在装备、医疗器械及医药保健、消费品、食品及农产品各个展区。集团连续两年在国家会展中心搭建自贸区国别（地区）中心展馆，三凯香港公司首次参展，致力于一带一路沿线国家与中国之间商品贸易、投资和文化交流。

(3) 持之以恒，提供专业化服务

集团财务公司获批成为银行间外汇市场会员，顺利完成首笔人民币外汇即期结售汇业务；UDC 全球并购网为全球范围内项目方、资金方、服务方、渠道方面的资金项目对接提供集信息、交易、社交的一体化的服务，打造投融资产业链闭环；企业中心“Sherpas 匠岭”持续推动功能更新完善，以全周期、一站式的综合服务为企业发展壮大提供有力支持；英得网络“智贸桥”通过智能仓管、关务辅助、货主助理等智能辅助工具帮助企业实现降本增效。

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

详见第十一节 财务报告---五 重要会计政策及会计估计---44.重要会计政策和会计估计的变更的内容描述。

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

本期增加合并单位 3 家，系本期投资设立的上海外高桥森筑置业有限公司及子公司上海市外高桥保税区新发展有限公司非同一控制合并上海新诚物业管理有限公司及上海新发展园林建设有限公司。

本期减少合并单位 4 家，系本期注销上海三凯物业经营管理有限公司、上海三凯仓储物流有限公司、上海平贸汽车销售服务有限公司、上海三凯商业发展有限公司。

本期合并范围变动情况详见“附注六、合并范围的变动”，合并范围内子公司情况详见“附注七、在其他主体中的权益”。