

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
2021 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 网站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

拟以2021年末公司总股本1,135,349,124股为基数，按每10股派发现金红利8.254元（含税），共计派发现金红利合计为937,117,166.95元（含税），占2021年度合并归属于上市公司股东净利润的比例为100.0009%。

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
办公地址	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
电子信箱	gudong@wgq.cn	gudong@wgq.cn

2 报告期公司主要业务简介

外高桥集团股份秉承“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，围绕区域综合开发和园区集成服务两大主业，承担着外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区二期、森兰地区中心等区域的开发建设、招商稳商、产业培育、运营服务。目前公司主营业务中占公司经营收入和利润比重较大的行业板块是区域开发和贸易服务。

1. 区域开发

(1) 自贸区深化改革带来机遇与挑战。从 2013 年上海自贸试验区挂牌成立至今，全国范围内自贸区的数量已经达到了 21 个，上海自贸试验区的多项制度创新成果已面向全国复制推广。随着自贸试验区临港新片区的开发建设，浦东引领区建设方案的实施，既拓展了自贸区联动发展空间，也为公司发展带来新的机遇。

(2) 产业园区向集群化、复合功能转型。产业园区已经由发展初期依靠园区优惠政策吸引企业入驻的阶段，逐步转向依靠产业集群效应吸引企业入驻的阶段。公司开发区域内，已围绕生物医药、智能制造、集成电路等重点领域形成产业集聚，具备生产制造、贸易服务、研发服务、金融信息服务、管理服务、医疗服务等复合功能。

(3) 住宅房地产政策调控强调协调性、精准性。房地产调控政策仍以“稳”为主，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求。公司的住宅房地产是为产城融合、打造国际贸易城配套的，主要用于满足开发区域企业人员的居住需求。

(4) 商业地产呈现差异化定位，多元发展趋势。经过 30 余年的发展，外高桥保税区已成为各类企业总部的注册集聚地。随着总部企业由单一业务向研发、制造、销售、售后等全链条拓展，森兰区域的商业办公物业可精准对接总部经济企业多元化空间载体需求。

2. 贸易服务

(1) 随着全球贸易合作不断深化及信息化程度不断提高，市场信息及资源渠道愈发透明，盈利空间逐步收缩，同时配套金融工具日益丰富，贸易行业已逐步从物资流通向融资贸易、供应链整合等衍生方向发展，盈利模式也从单纯的购销差价向资源

整合、信息服务、资金融通等多种增值服务方式转变，风险表现形式日趋复杂。公司将积极应对行业发展中可能遇到的各类风险。

(2) 贸易服务板块进一步向专业化、精深化发展。面对目前消费升级及客户个性化需求发展趋势，以及智慧物流逐渐铺陈开来的态势，贸易服务行业迎来了新一轮的转型。业内企业也需积极应对市场变化，将“精细化、专业化”的服务形式落到实处。

(3) 区域平台经济支撑作用明显。以专业贸易服务平台为引领，目前外高桥区域已形成了8个千亿级和8个百亿级销售规模商品品类。通过专业贸易服务平台，打造专业门类商品贸易便利化优势、降低成本、提高效率，有利于行业企业集聚。平台经济助力外高桥保税区成为进口商品集散地。

(一) 工业地产租赁业务：从事外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区（二期）、外高桥集团启东产业园的开发、运营和管理，负责园区厂房、仓库和配套办公楼宇的开发建设、招商引资，为客户提供物业租赁服务，为公司带来工业地产租赁收入。

(二) 商业地产租赁及销售业务：从事浦东新区森兰区域的土地前期开发、商业、办公、住宅、绿地、市政项目的开发建设、运营和管理，目前采取商业办公物业持有租赁、住宅物业出售的经营策略，为公司带来商业地产租赁收入及住宅房产销售收入。

(三) 贸易物流服务业务：从事自营进出口、进出口代理、商品展示、专业贸易服务平台、物流等服务，为客户提供全流程的综合贸易物流解决方案，为公司带来商品销售收入以及进出口代理、物流等服务收入。

(四) 制造业：从事护肤品、个人护理品、洗护品、家庭日用品以及消毒剂类产品的研发和罐装制造，为公司带来产品制造加工收入。

(五) 服务业：为客户提供全生命周期商务咨询和物业管理等配套服务，为公司带来服务收入。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
--	-------	-------	----------------	-------

总资产	43,108,820,894.56	39,296,170,602.77	9.7	34,807,905,975.36
归属于上市公司股东的净资产	11,689,025,511.03	10,957,319,650.82	6.68	10,548,948,834.97
营业收入	8,743,501,778.93	10,150,712,183.46	-13.86	8,940,850,712.46
归属于上市公司股东的净利润	937,108,851.55	721,626,803.73	29.86	875,221,196.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	667,653,177.45	557,152,190.64	19.83	888,419,706.41
经营活动产生的现金流量净额	3,533,436,402.63	4,184,304,342.76	-15.55	-2,254,194,216.19
加权平均净资产收益率(%)	8.27	6.70	增加1.57个百分点	8.26
基本每股收益(元/股)	0.83	0.64	29.69	0.77
稀释每股收益(元/股)	0.83	0.64	29.69	0.77

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	2,158,459,458.82	1,689,312,476.16	1,622,541,325.18	3,273,188,518.77
归属于上市公司股东的净利润	331,068,936.20	108,057,297.95	122,404,279.32	375,578,338.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	290,955,054.52	39,801,993.93	84,369,301.56	252,526,827.44
经营活动产生的现金流量净额	-1,668,088,301.86	1,733,852,170.54	2,107,237,734.85	1,360,434,799.10

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

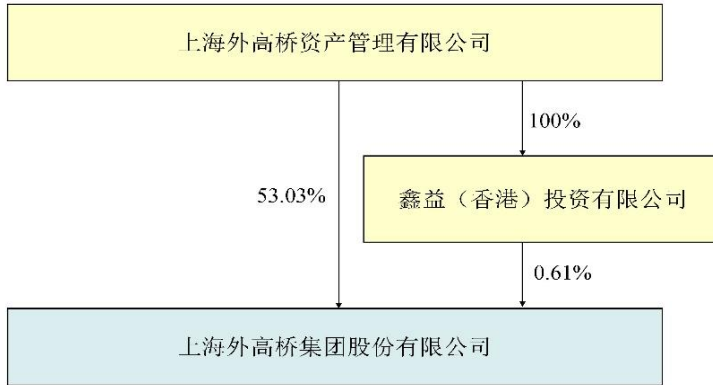
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					61,800		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					60,559		
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 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 限条 件的 股份 数量	质押、标记或冻 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
陈丽钦	10,952,704	22,895,913	2.02		无		境内 自然 人
李少平	0	20,200,100	1.78		无		境内 自然 人
刘明星	-63,300	16,462,831	1.45		无		境内 自然 人
刘丽云	5,025,900	14,881,600	1.31		无		境内 自然 人
中国长城资产管理股 份有限公司	0	13,195,454	1.16		无		其他
林燕	576,200	13,008,742	1.15		无		境内 自然 人
刘明院	5,297,878	11,721,078	1.03		无		境内 自然 人
鑫益（香港）投资有限 公司	0	6,923,640	0.61		无		其他
香港中央结算有限公 司	284,173	5,989,785	0.53		无		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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

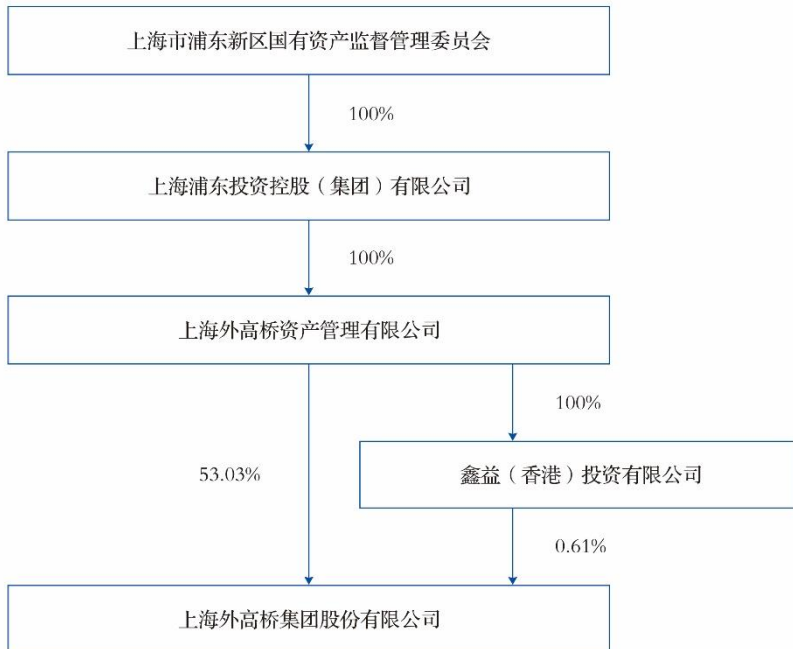
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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(%)
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	2025-4-17	1,500,000,000	2.61
21 年公司债券(第一期)	21 外高 01	188410	2026 -7- 21	600,000,000	3.19
上海外高桥集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 外高桥 MTN001	101900493	2022-04-11	1,000,000,000.00	3.87
上海外高桥集团股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	19 外高桥 MTN002	101900773	2022-06-12	1,000,000,000.00	3.78
上海外高桥集团股份有限公司 2019 年度第三期中期票据	19 外高桥 MTN003	101901061	2022-08-14	1,000,000,000.00	3.43
2021 年超短期融资券第一期	21 外高桥 SCP001	012101841	2022-01-27	1,000,000,000.00	2.87

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
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)	报告期内,公司于 2021 年 4 月 19 日完成了 2020 年公开发行公司债券(第一期)“20 外高 01”的付息工作,足额、按时兑付了“20 外高 01”第一年的利息。
上海外高桥集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)	报告期内,公司于 2021 年 4 月 27 日完成了 2016 年公司债券(第一期)“16 外高 01”的还本付息工作,足额、按时兑付了“16 外高 01”的剩余本金和利息。
上海外高桥集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券(第二	报告期内,公司于 2021 年 7 月 27 日完成了 2016 年公司债券(第二期)“16 外高 02”的还本付息工作,足额、按时兑付了“16 外高 02”的剩余本金和利息。

期)	
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,公司于2021年8月30日完成了2016年公司债券(第三期)“16外高03”的还本付息工作,足额、按时兑付了“16外高03”的剩余本金和利息。
上海外高桥集团股份有限公司2019年度第一期中期票据	报告期内,公司于2021年4月12日完成了2019年度第一期中期票据“19外高桥MTN001”的付息工作,足额、按时兑付了“19外高桥MTN001”第二年的利息。
上海外高桥集团股份有限公司2020年度第一期短期融资券	报告期内,公司于2021年5月21日完成了2020年度第一期短期融资券“20外高桥CP001”的还本付息工作,足额、按时兑付了“20外高桥CP001”的本金和利息。
上海外高桥集团股份有限公司2019年度第二期中期票据	报告期内,公司于2021年6月14日完成了2019年度第二期中期票据“19外高桥MTN002”的付息工作,足额、按时兑付了“19外高桥MTN002”第二年的利息。
上海外高桥集团股份有限公司2019年度第三期中期票据	报告期内,公司于2021年8月16日完成了2019年度第三期中期票据“19外高桥MTN003”的付息工作,足额、按时兑付了“19外高桥MTN003”第二年的利息。

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

5.2 公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	72.06	71.41	0.65
扣除非经常性损益后净利润	66,765.317745	55,715.219064	19.83
EBITDA全部债务比	15.34	12.67	21.07
利息保障倍数	2.95	2.39	23.43

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。

具体详见年度报告“第三节 管理层讨论与分析”之“一、经营情况讨论与分析”。

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