

股票简称：外高桥、外高 B 股

股票代码：600648（A 股）、900912（B 股）



上海外高桥集团股份有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号）

2024 年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

注册金额：不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）

增信情况：无增信

发行人主体评级：AAA

发行人债项评级：-

信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商：



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

签署日期：2024 年 9 月 25 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）随着公司经营规模的迅速扩大，公司日常生产经营所需资金主要依赖银行借款。截至近三年及一期末，公司资产负债率（合并财务报表口径）分别为 72.24%、70.51%、71.22%和 70.29%。较高的负债规模致使公司每年需要支付一定规模的利息费用，随着公司规模进一步扩大，如果公司的资产负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

（二）近三年及一期公司经营活动产生的现金流净额分别为 353,343.64 万元、-170,979.93 万元、46,142.83 万元和-369,482.09 万元，存在一定的波动性。目前公司处于大规模开发阶段，但项目开发需要一定的周期，前期土地开发和项目建设需要一定规模的资金投入，后期通过园区物业租售等业务带来经营活动现金流入，公司经营性现金流波动较大。若后续发行人经营性现金流持续波动，可能会降低公司财务结构的稳健程度，对公司现金流产生冲击，从而对本次公司债券本息的偿付产生一定的不利影响。

（三）发行人以流动负债为主，截至近三年及一期末，发行人流动负债分别为 2,038,246.57 万元、2,098,010.08 万元、2,066,117.01 万元和 1,973,043.02 万元，占负债总额的比重分别为 65.45%、71.37%、64.98%和 63.71%，发行人流动负债占负债总额的比例较高。截至 2024 年 6 月末，发行人一年内到期的有息债务余额为 111.20 亿元，占比为 51.71%，存在债务短期化问题。本次债券发行后，短期偿债风险将有所降低，负债结构得到优化，但随着发行人业务规模的进一步扩大，未来流动负债占负债总额比例有再上升的可能。若发行人负债水平不能保持在合理的范围内，则有可能面临短期有息债务偿还压力较大的风险。

（四）截至近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 2,119,606.10 万元、2,083,111.64 万元、2,145,345.21 万元和 2,443,838.87 万元，占同期资产总额的比例分别为 49.17%、49.97%、48.06%和 55.47%。发行人的非流动资产主要由长期

股权投资、投资性房地产和递延所得税资产等构成。截至近三年及一期末，上述三项科目合计分别为 1,948,792.29 万元、1,889,700.74 万元、1,946,294.93 万元和 2,189,239.63 万元，占同期非流动资产的比例 90%以上。近三年及一期，存货周转率为 0.52 次、0.52 次、0.38 次和 0.14 次。发行人持有大规模外高桥保税区内物业和办公厂房，导致投资性房地产科目金额较大，资金回收周期较长，资产周转率较低，资产流动性和变现能力相对较弱，可能存在一定流动性风险。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）投资者保护条款

本次债券在“第十节 投资者保护机制”章节中设置了投资者保护条款：资信维持承诺、救济措施。请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

（二）持有人会议规则提示

债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。《债券持有人会议规则》具体内容详见本募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

（三）本次债券受托管理安排

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》《证券法》《中华人民共和国合同法》《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会、相关自律组织业务规则的规定，发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本次债券视作同意《债券受托管理协议》。《债券受托管理协议》主要内容详见本募集说明书“第十三节 债券受托管理人”。

（四）信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AAA，该级别反映公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本次债券不设置债项评级。

（五）质押式回购安排

发行人存续有效主体信用评级 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。本次债券质押式回购安排相关申请尚需有关部门最终批复。如获批准，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

（六）债券利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率品种且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（七）债券流动性风险

本次债券发行结束后，公司将申请在上交所上市流通。由于本次债券的上市流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，公司无法保证本次债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，因此，投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售其债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃而不能以预期价格或及时出售本次债券所带来的流动性风险。

（八）债券偿付风险

公司目前经营和财务状况良好。由于本次债券的存续期间较长，在本次债券存续期内，如受到自然环境、经济形势、国家政策等发生重大不利变化的影响，将可能导致公司无法从预期的本次债券本息偿付资金来源中获得足够的资金，可能会影响本次债券本息到期时的按期兑付。

目录

声明	2
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本次债券相关的重大事项.....	4
目录	6
释义	8
第一节 风险提示及说明.....	10
一、与发行人相关的风险.....	10
二、本次债券的投资风险.....	19
第二节 发行条款.....	21
一、本次债券的基本发行条款.....	21
二、本次债券的特殊发行条款.....	22
三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排.....	22
第三节 募集资金运用.....	24
一、本次债券的募集资金规模.....	24
二、本次债券募集资金使用计划.....	24
三、募集资金的现金管理.....	26
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	27
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	27
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	28
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	29
八、前次发行公司债券的募集资金使用情况.....	30
第四节 发行人基本情况.....	31
一、发行人基本情况.....	31
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	31
三、发行人的股权结构.....	35
四、发行人的重要权益投资情况.....	37
五、发行人的治理结构等情况.....	41
六、发行人的董监高情况.....	55
七、发行人主要业务情况.....	62
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	100
第五节 发行人主要财务情况.....	101
一、发行人财务报告总体情况.....	101
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	108
三、发行人财务状况分析.....	117
第六节 发行人信用情况.....	168

一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	168
二、发行人其他信用情况.....	168
第七节 增信情况.....	171
第八节 税项.....	172
一、增值税.....	172
二、所得税.....	172
三、印花税.....	172
四、声明.....	173
第九节 信息披露安排.....	174
一、发行人信息披露管理制度.....	174
二、本次债券存续期内定期信息披露安排.....	179
三、本次债券存续期内重大事项披露.....	179
四、本次债券还本付息信息披露.....	180
第十节 投资者保护机制.....	181
一、资信维持承诺.....	181
二、救济措施.....	181
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	182
一、违约情形及认定.....	182
二、违约责任及免除.....	182
第十二节 持有人会议规则.....	184
一、债券持有人行使权利的形式.....	184
二、债券持有人会议规则.....	184
第十三节 债券受托管理人.....	202
一、债券受托管理人.....	202
二、债券受托管理协议主要内容.....	203
第十四节 发行有关机构.....	221
一、本次债券发行的有关机构.....	221
二、发行人与本次债券发行的有关机构、人员的利害关系.....	224
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	226
第十六节 备查文件.....	226
一、备查文件内容.....	226
二、备查文件查阅地点.....	226
三、备查文件查阅时间.....	227

释义

本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、外股份、外高桥股份	指	上海外高桥集团股份有限公司
外高桥资产管理、控股股东	指	上海外高桥资产管理有限公司
浦东新区国资委、实际控制人	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
外联发	指	上海外高桥保税区联合发展有限公司
新发展	指	上海市外高桥保税区新发展有限公司
三联发	指	上海市外高桥保税区三联发展有限公司
营运中心	指	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司
浦隽房地产	指	上海浦隽房地产开发有限公司
文化投资公司	指	上海自贸区国际文化投资发展有限公司
森兰	指	森兰·外高桥区域
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
本次债券、本次公司债券	指	本公司本次在境内面向专业投资者公开发行的面值总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书、本募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《上海外高桥集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
债券持有人	指	指上海外高桥集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人。
债券持有人会议规则	指	根据相关法律法规制定的《上海外高桥集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
债券受托管理协议	指	本公司与债券受托管理人签署的《上海外高桥集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
报告期、最近三年及一期、近三年及一期	指	2021 年、2022 年、2023 年和 2024 年 1-6 月
最近三年、近三年	指	2021 年、2022 年和 2023 年
《公司章程》	指	《上海外高桥集团股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上海自贸试验区、上海自贸区	指	中国（上海）自由贸易试验区

自贸实验区、自贸区	指	自由贸易试验区
商务部	指	中华人民共和国商务部
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	上海市浦栋律师事务所
审计机构、会计师、会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或者休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、汇率风险

自 2005 年 7 月 21 日起，我国开始实行以市场供求为基础、参考一揽子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度。人民币汇率受国际、国内经济形势而产生波动，从而引起进出口产品的价格波动，同时对国际贸易企业的经营产生直接的影响。近三年及一期，发行人物流贸易服务业务收入规模分别为 37.23 亿元、33.73 亿元、29.92 亿元和 12.09 亿元，其中包括商品销售业务和进出口代理业务。发行人所在行业与对外进出口贸易密切相关，其盈利能力在一定程度上可能会受到汇率变化影响。

2、融资渠道单一的风险

由于公司的业务特点，公司一直保持较高的融资需求。目前公司资金来源主要为银行借款，截至 2024 年 6 月 30 日，公司银行借款余额为 136.04 亿元，占有息负债余额的比例为 63.26%。随着各重点项目开发进度的推进，公司对资金的需求将逐渐增加，但公司的融资渠道较为单一，可能对公司持续发展能力的提升产生制约。

3、关联交易较大的风险

2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人采购商品/接受劳务的关联交易合计分别为 8,319.57 万元和 4,033.50 万元；销售商品/提供劳务的关联交易合计分别为 10,415.77 万元和 2,172.85 万元。发行人关联交易金额较大，涉及行业范围较广，若不能严格遵循公平、公正的市场原则开展相关业务，则可能对发行人及下属公司产生不利影响。

4、资产负债率较高的风险

随着公司经营规模的迅速扩大，公司日常生产经营所需资金主要依赖银行借款。截至近三年及一期末，公司资产负债率（合并财务报表口径）分别为 72.24%、70.51%、71.22%和 70.29%。较高的负债规模致使公司每年需要支付一定规模的利息费用，随着公司规模进一步扩大，如果公司的资产负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

5、经营性现金流波动较大的风险

近三年及一期公司经营活动产生的现金流净额分别为 353,343.64 万元、-170,979.93 万元、46,142.83 万元和-369,482.09 万元，存在一定的波动性。目前公司处于大规模开发阶段，但项目开发需要一定的周期，前期土地开发和项目建设需要一定规模的资金投入，后期通过园区物业租售等业务带来经营活动现金流入，公司经营性现金流波动较大。若后续发行人经营性现金流持续波动，可能会降低公司财务结构的稳健程度，对公司现金流产生冲击，从而对本次公司债券本息的偿付产生一定的不利影响。

6、有息负债规模较大的风险

截至近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 173.31 亿元、173.33 亿元、192.17 亿元及 215.04 亿元，占同期末总负债的比例分别为 55.65%、58.97%、60.44%及 69.44%，占比较高。有息债务占比较高一定程度上增加了发行人的财务费用支出，同时也加大发行人未来债务偿还的压力。随着主营业务的快速发展及未来发展规划的实施，发行人外部融资需求将会进一步上升，预计有息债务规模将会继续增加。较高的有息负债水平使发行人的经营存在一定的偿付风险，若发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临的偿债压力或对发行人的日常经营产生一定影响。

7、其他应收款回收风险

截至近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 62,609.98 万元、42,086.16 万元、55,456.43 万元和 60,359.28 万元，占资产总额的比重分别为 1.45%、1.01%、1.24%和 1.37%，主要包括关联方的往来款和资金拆借。截至 2024 年 6

月末，发行人其他应收款已计提 54,695.92 万元的坏账准备。虽然发行人其他应收款债务人主要为关联公司、大中型国有企业等单位，但不排除该类单位因自身经营状况导致的支付能力减弱，发行人其他应收款存在一定的回收风险。

8、未分配利润较大的风险

截至近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 606,066.86 万元、623,281.71 万元、671,538.80 万元和 685,686.80 万元，占同期所有者权益的比例分别为 50.64%、50.69%、52.27%和 52.39%。发行人未分配利润金额较大，占比较高。若未来发行人大量分配利润，则发行人所有者权益将对应减少，同时相对应将提高资产负债率，发行人存在未分配利润较大的风险。

9、短期偿债压力增大带来的风险

发行人以流动负债为主，截至近三年及一期末，发行人流动负债分别为 2,038,246.57 万元、2,098,010.08 万元、2,066,117.01 万元和 1,973,043.02 万元，占负债总额的比重分别为 65.45%、71.37%、64.98%和 63.71%，发行人流动负债占负债总额的比例较高。截至 2024 年 6 月末，发行人一年内到期的有息债务余额为 111.20 亿元，占比为 51.71%，存在债务短期化问题。本次债券发行后，短期偿债风险将有所降低，负债结构得到优化，但随着发行人业务规模的进一步扩大，未来流动负债占负债总额比例有再上升的可能。若发行人负债水平不能保持在合理的范围内，则有可能面临短期有息债务偿还压力较大的风险。

10、受限资产占比较高风险

截至 2024 年 6 月末，发行人所有权受到限制的资产账面合计 338,924.44 万元，占净资产的比例为 25.89%，公司受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，发行人存在受限资产规模较大的风险。

11、资产减值的风险

截至近三年及一期末，发行人存货分别为 1,079,468.40 万元、1,228,880.99 万元、1,321,375.31 万元和 1,323,086.42 万元，占资产总额的比重分别为 25.04%、29.48%、29.60%和 30.03%；发行人投资性房地产分别为 1,750,785.32 万元、1,704,704.23 万元、1,792,917.12 万元和 1,945,580.43 万元，占同期资产总额的比

例分别为 40.61%、40.89%、40.16%和 44.16%。发行人已经按照《企业会计准则》及相关法规的规定，制定了各项减值准备的计提政策。但由于公司存货、投资性房地产总规模较大，易受我国的宏观调控政策、房地产市场的波动的影响，存货、投资性房地产等存在资产减值的风险。

12、资产流动性较差的风险

截至近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 2,119,606.10 万元、2,083,111.64 万元、2,145,345.21 万元和 2,443,838.87 万元，占同期资产总额的比例分别为 49.17%、49.97%、48.06%和 55.47%。发行人的非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产等构成。截至近三年及一期末，上述三项科目合计分别为 1,948,792.29 万元、1,889,700.74 万元、1,946,294.93 万元和 2,189,239.63 万元，占同期非流动资产的比例 90%以上。近三年及一期，存货周转率为 0.52 次、0.52 次、0.38 次和 0.14 次。发行人持有大规模外高桥保税区内物业和办公厂房，导致投资性房地产科目金额较大，资金回收周期较长，资产周转率较低，资产流动性和变现能力相对较弱，可能存在一定流动性风险。

13、汇兑损益风险

近三年及一期，发行人的汇兑收益金额分别为-77.29 万元、343.58 万元和 86.77 万元和 28.01 万元，波动幅度较大。报告期内公司产生汇兑收益的主要原因是人民币兑美元的汇率波动。目前我国实行以市场供求为基础、参考一揽子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度，人民币在资本项下仍处于管制状态。由于人民币的币值受国内和国际经济、政治形势和货币供求关系的影响，未来人民币兑其他货币的汇率可能与现行汇率产生较大差异，因此，公司存在因人民币兑其他货币的汇率波动所产生的潜在外汇风险，从而影响公司经营成果和财务状况。

14、对外担保风险

截至 2024 年 6 月末，发行人对外担保余额为 48,301.00 万元，占发行人净资产比例为 3.69%。如未来被担保方出现无法偿还公司担保债务的情况，发行人可能需要代为偿付，进而影响公司的正常经营活动，发行人存在对外担保风险。

15、未办妥产权证书的投资性房地产余额较大的风险

截至 2024 年 6 月末，发行人未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为 632,535.05 万元，占投资性房地产账面价值的 32.51%。发行人存在部分未办妥产权证书的投资性房地产，主要原因为暂不符合办理条件或尚在办理之中。如后续对应资产面临产权争议、被第三方主张权利等情况，可能对发行人的财务状况、经营成果和现金流量产生不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期导致的经营风险

发行人从事的园区开发和贸易行业与宏观经济的发展状况密切相关，经济增长的周期性波动对其经营存在较大影响。如果国内外或地区经济增长发生波动，可能影响园区内企业经营状况和公司的进出口业务量，进而将影响公司的经营业绩。

2、市场竞争风险

截至目前，我国共有上海、青岛、宁波、大连、张家港、厦门、深圳、天津和福州等 168 个保税区，以及 21 个自由贸易试验区，相关的支持政策基本类似。各保税物流园区和自由贸易试验区在招商引资方面竞争激烈，而上海地区不断上升的企业经营成本以及本地临港自贸区的优惠政策，一定程度上弱化外高桥保税区进一步招商引资的能力以及分流一定的园区落户企业，存在市场竞争风险。

3、后续发展土地资源开发成本上升和资源不足风险

随着土地资源逐步开发，发行人的新增工业用地平均开发成本接近 2,000 元/平方米，商业用地开发成本超过 5,000 元/平方米。同时，由于土地取得从划拨向挂拍的转变，直接增加了发行人招、拍、挂前期开发垫付资金的占用成本，土地成本上升会对发行人业务运营造成一定影响。此外，发行人在今后运营过程中，如果不能长期持续稳定的获得土地资源进行开发，可能对发行人的主营业务带来一定影响。

4、项目开发风险

发行人是中国（上海）自由贸易试验区开发主体中少数几家上市公司之一，保税物流园区（含微电子产业园区）、物流园区二期以及森兰·外高桥等项目的总开发面积超过 20 平方公里，前期的土地开发和基础设施建设需要大量的资金投入，而招商和核心产业的培育需要一定的积累，投资回收期较长，对公司资金实力提出较高的要求。同时，发行人往往需根据客户的不同需求量身定做，开发的物业形态较多，开发周期较长，期间出现不确定因素的可能性较高。

5、大额资本支出的风险

根据发行人总体发展规划，截至 2024 年 6 月 30 日，公司在建项目 17 个，计划总投资 201.99 亿元，已投资 102.84 亿元。随着未来建设项目较多，资本性支出较大，公司可能存在一定运营压力；同时，如果所开发项目收益无法达到预期，发行人可能面临投资无法回收的风险。

6、多业务板块经营的风险

发行人已逐步形成了园区产业开发和商业办公地产、物流贸易服务、制造业业务、文化产业投资和金融服务五大业务板块，涉及多个业务领域，虽然这些业务板块具有一定的关联性，但多板块的发展战略也可能会分散管理层的注意力，分化企业的有限资源，在管理控制力方面可能给发行人带来挑战和风险。

7、房地产业务经营风险

截至近三年及一期末，发行人的存货主要集中在房地产板块，体现为“存货-开发成本”，分别为 887,620.18 万元、1,070,786.97 万元、1,218,761.04 万元和 1,229,648.58 万元，及“存货-开发产品”分别为 150,723.77 万元、106,437.68 万元、55,154.79 万元和 47,322.29 万元。虽然发行人已按谨慎原则对存货提取了跌价准备，但是由于房地产业务受经济及宏观政策变化的影响较大，一旦存货出现的积压或大幅跌价，仍将对发行人的流动性和偿债能力产生负面影响。

8、部分房地产项目去化率较低的风险

发行人存在部分房地产项目去化率较低的情况，如未来房地产市场继续下行，可能会对发行人部分项目销售造成影响，未来将面临一定的去化压力，并可能进一步占用发行人的现金流，对公司经营造成一定影响。

（三）管理风险

1、发行人子公司数量较多引发的管理风险

截至 2023 年末，公司拥有控股子公司 58 家，发行人控股子公司较多，管理层级和子公司数量较多，不排除后续由于子公司数量过多引发子公司管理风险。如果公司管理水平不能适应公司规模扩张的需要，管理制度、组织模式不能随着公司规模的扩大而及时进行调整和完善，将影响公司的应变能力和发展活力，进而削弱公司的市场竞争力。

2、安全生产风险

发行人从事园区建设开发业务，安全生产是正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然条件等外部环境因素，存在着因工程管理及操作不当等原因而造成安全生产事故的风险，有可能将对公司的正常经营带来不利影响。

3、项目管理风险

发行人开展的园区开发业务，涉及具体项目较多，且具有投资规模大，建设周期长的特点。为了保证各建设项目工程的顺利开展，发行人已针对建设项目的资金管理制定了相关内部制度，但如果在项目实施和运营中管理不当，则有可能直接影响项目进展速度和现金流回笼速度，同时项目投资回收期较长也会对项目收益的实现产生不利影响。

4、突发事件风险

发行人主要从事园区开发业务，园区内各种行业的客户众多，不同行业都有各自不同的经营风险及发生突发事件的可能。若园区内企业遭遇自然灾害、事故灾害、环境污染和生态破坏、公共卫生、社会安全事件等突发事件，都有可能连带对发行人的正常经营带来一定的不利影响。

5、自营进出口贸易经营波动风险

自营进出口贸易业务占公司主营业务收入比重较大，经过多年的努力已建立了稳定的资源渠道和较高的市场形象，但是由于贸易行业的技术壁垒较低，

市场竞争激烈，下游交易对手众多，市场竞争和下游交易对手的违约都可能对公司的自营进出口贸易经营带来不利影响。同时公司的经营格局又以钟表、红酒、机床、医疗器械为主，近年来受国内外政治、经济等多种因素影响，公司经营的商品价格波动明显，产品价格的波动将给公司的经营和盈利带来一定影响。

6、海外投资风险

发行人目前在香港设立了窗口公司：三凯国际贸易（香港）有限公司、香港申高贸易有限公司。窗口公司目前只负责贸易业务的接单和结算业务，暂无自主经营的职能，日常经营主要受发行人子公司控制。世界经济目前尚在复苏阶段，而且海外投资公司所在地的政治、政策、法律、经营环境等因素的变化还可能致使既定的投资和经营决策不能实施，从而给贸易业务的开展带来不确定性，进而对公司整体经营业绩造成不确定的影响。

（四）政策风险

1、宏观经济波动的风险

随着我国经济发展逐步深入，与世界其它国家联系越来越密切，我国经济受全球经济的影响将逐步加重，一定程度上增加了我国经济的波动性。而公司主要从事以外高桥保税区为核心的园区产业开发业务，以及依托保税区的区位、政策和客户优势，开展国际贸易和现代物流业务，受全球经济形势和国内经济状况的影响较大。而未来全球经济和国内经济在发展的背景下势必会产生一些波动，如果公司未能及时调整发展战略或资金实力得不到充分的保障，将面临较大的宏观经济波动引起的经营风险。

2、土地政策风险

国家的土地政策变化对发行人的园区开发业务会产生一定程度的影响。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。近年来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了一系列土地出让政策。虽然外高桥保税区享有土地资源利用和产业项目用地的优惠政策，但土地严控政策提高发行人取得土地资源的成本，可能形成潜在的风险。

3、房地产调控政策风险

园区开发及经营业务是公司的主业之一，对其收入和利润贡献较大，政策调控等因素将增加公司该项业务的波动性，其中尤其房地产调控政策将对公司商业房产项目造成较大影响。未来房地产市场的发展尚不明朗，上述情况可能会对公司商业房产租赁、销售以及土地出让收入等产生一定影响，同时也面临存货减值的风险。

4、自贸区相关政策变动风险

上海自贸区的成立及扩展对公司业务经营和发展战略的实施产生积极的促进作用，但在国家政策趋于“均势、普惠”的基调下，保税区的传统政策优势逐渐弱化。且随着广东、天津、福建自贸区的建设，公司面临自贸区扩围及政策趋同等新挑战，具体政策落实进度可能存在低于预期的风险。

5、信贷政策变化的风险

房地产开发与运营行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产开发与运营行业属于资金密集型行业，在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及企业项目开发成本。

（1）购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响

购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对公司产品销售带来不确定性。同时，公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司房地产开发项目的销售造成重大不利影响。

（2）贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本

房地产开发与运营行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，银行贷款是开发与运营企业重要的资金来源。未来，国家可能通过调高开发与运营项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括公司在内的园区及房地产开发与运营公司的资金渠道，该等政策可能会对公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

6、税收政策风险

根据国家有关规定，发行人目前经营的业务涉及多项税费，包括增值税、营业税、城市维护建设税、企业所得税、土地增值税等，相关税收政策的变化和税率调整，都会对发行人的经营业绩产生一定程度的影响。

7、国际业务受贸易战等因素影响的风险

随着美国大规模加征商品关税挑动全球贸易战，人民币兑美元汇率波动较大，导致全球经贸活动复苏存在诸多风险和不确定因素，如美国继续采取贸易保护措施，发行人进出口产品将面临市场需求受到负面影响的局面，则可能对发行人及下属公司产生不利影响。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率品种且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，公司将申请在上交所上市流通。由于本次债券的上市流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，公司无法保证本次债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，因此，投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及

时上市流通无法立即出售其债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃而不能以预期价格或及时出售本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

公司目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

公司拟依靠自身的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本次债券的按期偿付。

（五）资信风险

公司目前资信状况良好，近几年公司盈利水平稳步提升。发行人 2021 年至 2023 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 93,710.89 万元、124,080.33 万元以及 92,811.87 万元，最近三年平均可分配利润为 103,534.36 万元，预期公司未来能够按约定偿付借款本息；同时，最近三年及一期公司与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，严格执行经济合同，履行相关的合同义务。如果由于宏观经济环境等公司不可控制的因素以及公司自身经营风险和财务风险等因素导致公司财务状况发生不利变化，或者在业务往来中发生严重违约行为，导致公司的资信状况发生恶化，可能影响本次债券到期本息兑付。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

(一) 发行人全称：上海外高桥集团股份有限公司。

(二) 债券全称：上海外高桥集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券。

(三) 发行金额：本次债券发行总额为不超过 30 亿元（含 30 亿元），拟分期发行。

(四) 债券期限：本次债券期限不超过 10 年（含 10 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

(五) 票面金额和发行价格：本次债券每张面值 100 元人民币，按面值平价发行。

(六) 债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致。

(七) 发行对象：本次债券面向专业投资者公开发行。

(八) 发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

(九) 承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

(十) 付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十一) 兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

(十二) 偿付顺序：本次债券本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(十三) 增信措施：本次债券不设定增信措施。

(十四) 信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本次债券无债项评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用情况”。

（十五）募集资金用途：本次债券募集资金不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），扣除发行费用后，拟将 9 亿元用于偿还回售公司债券本金，15 亿元用于偿还银行借款，6 亿元用于补充流动资金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十六）质押式回购安排：发行人存续有效主体信用评级 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。本次债券质押式回购安排相关申请尚需有关部门最终批复。如获批准，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

（十七）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本次债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

（二）投资者回售选择权

本次债券可设置投资者回售选择权，具体投资者回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

- 1、发行公告日：【】年【】月【】日。
- 2、发行首日：【】年【】月【】日。
- 3、发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本次债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。
- 3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经公司第十届董事会第三十六次会议审议、董事长决定以及股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2024]【】号），本次债券注册总额不超过 30 亿元，采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），扣除发行费用后，拟将 9 亿元用于偿还回售公司债券本金，15 亿元用于偿还银行借款，6 亿元用于补充流动资金。根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金等具体金额或明细。

（一）偿还到期债务

本次债券募集资金 9 亿元拟用于偿还公司债券回售部分本金，15 亿元用于偿还银行借款。因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还银行借款的具体金额及明细。

表：拟偿还回售公司债券本金明细

单位：亿元、%

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	拟使用募集资金金额
1	22 外高 01	2022/3/25	2025/3/25	2027/3/25	3+2 年	9.00	3.19	9.00
合计		-	-	-	-	9.00	-	9.00

发行人承诺，本次债券存续期内，不会将拟用于偿还公司债券回售本金的部分变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。本次债券拟偿还的债券不属于

上报财政部隐性债务明细，不属于地方政府隐性债务，不涉及新增地方政府隐性债务。本次债券不涉及新增地方政府隐性债务，不用于偿还地方政府隐性债务，符合地方政府性债务管理相关规定，地方政府对本次债券不承担任何偿付责任。

表：拟偿还银行借款明细

单位：万元

借款主体	类型	贷款人	借款合同金额	借款余额	起始日	合同到期日	拟使用募集资金额度
上海市外高桥保税区新发展有限公司	银行借款	农业银行	10,500	10,500	2024-08-19	2024-12-19	10,500
上海市外高桥保税区新发展有限公司	银行借款	上海农商行	3,000	3,000	2023-12-18	2024-12-13	3,000
上海外高桥集团股份有限公司	银行借款	上海农商行	5,000	5,000	2023-12-18	2024-12-13	5,000
上海外高桥集团股份有限公司	银行借款	上海农商行	7,000	7,000	2024-01-09	2024-12-13	7,000
上海市外高桥保税区新发展有限公司	银行借款	中国银行	17,000	17,000	2024-01-08	2025-01-08	17,000
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	银行借款	建设银行	4,000	4,000	2024-01-09	2025-01-08	4,000
上海外高桥集团股份有限公司	银行借款	工商银行	3,450	3,450	2024-01-10	2025-01-10	3,450
上海外高桥集团股份有限公司	银行借款	农业银行	19,000	19,000	2024-01-18	2025-01-17	19,000
上海外高桥集团股份有限公司	银行借款	工商银行	7,770	7,770	2024-03-04	2025-02-28	7,770
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	银行借款	工商银行	5,000	5,000	2024-03-07	2025-03-06	5,000
上海外高桥保税区联合发展有限公司	银行借款	中国银行	7,500	7,500	2024-03-08	2025-03-06	7,500
上海外高桥集团股份有限公司	银行借款	工商银行	10,300	10,300	2024-03-07	2025-03-07	10,300
上海市外高桥保税区新发展有限公司	银行借款	工商银行	10,000	10,000	2024-03-08	2025-03-07	10,000
上海外高桥集团股份有限公司	银行借款	工商银行	5,800	5,800	2024-03-07	2025-03-07	5,800
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	银行借款	浦发银行	16,000	16,000	2024-03-11	2025-03-10	16,000

上海外高桥保税区联合发展有限公司	银行借款	浦发银行	3,000	3,000	2024-03-13	2025-03-12	3,000
上海外高桥集团股份有限公司	银行借款	上海农商行	10,000	10,000	2024-03-18	2025-03-17	8,380
上海外高桥保税区联合发展有限公司	银行借款	农业银行	5,500	5,500	2024-03-22	2025-03-19	5,500
上海外高桥保税区联合发展有限公司	银行借款	工商银行	1,800	1,800	2024-04-12	2025-04-12	1,800
合 计			151,620	151,620			150,000

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

发行人严格按照公司资金管理制度，经有权机构决策后合理配置补充流动资金，确保资金安全和效率，确保补充流动资金遵守相关规定和募集说明书约定。发行人将提前做好临时补流资金的回收安排，于临时补流之日起 12 个月内或者募集说明书约定用途的相应付款节点的孰早日前，回收临时补流资金并归集至募集资金专户。

（二）补充流动资金

本次债券募集资金扣除偿还有息债务外剩余资金不超过 6 亿元用于补充公司日常生产经营所需流动资金，包括但不限于支付工程款（非城投业务）、支付税款、支付员工薪酬、支付租金、管理费用、偿还公司债券等有息债务利息等营运用途，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。发行人承诺，本次债券用于补充流动资金的的资金不用于城投业务。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务等。上述变更事项不属于《管理办法》规定的及发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、

流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人承诺在存续期间改变债券募集资金用途，将按照规定履行必要的改变程序，并将于募集资金使用前及改变资金用途前，披露拟改变后的募集资金用途等有关信息。

发行人承诺，本次债券存续期内，不会将拟用于偿还公司债券回售本金的部分变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。本次债券存续期内，根据公司财务状况和资金使用需求，发行人调整拟偿还银行借款明细以及调整部分流动资金用于偿还有息债务的情况，不属于《管理办法》规定的及发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。

公司募集资金应当按照中国证监会注册的募集说明书约定用途使用。如募集资金用途确需发生变更的，必须经公司董事会（或经授权的有关机构）及持有人会议审议通过，并履行规定的对外报批和信息披露程序。若募集资金使用计划调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，按照《债券持有人会议规则》的规定，需另行提请债券持有人会议审议。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

1、募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金专项账户。

2、募集资金的使用

公司将严格按照募集说明书约定的安排使用募集资金，实行专款专用。公司在使用募集资金时，将严格履行募集资金管理制度，禁止公司股东及其关联方占用募集资金。

3、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转等。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2024 年 6 月 30 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 30 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 30 亿元计入 2024 年 6 月 30 日的资产负债表，假设本次募集资金 15 亿元用于偿还公司计入流动负债的有息债务，9 亿元用于偿还计入应付债券的公司债券回售部分本金，6 亿元用于补充流动资金；
- 4、假设本次债券初始认定全部计入应付债券科目；
- 5、假设本次债券于 2024 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本次债券发行后公司合并资产负债表之资产负债结构变化

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	1,962,025.61	2,022,025.61	+60,000.00
非流动资产合计	2,443,838.87	2,443,838.87	-
资产总计	4,405,864.48	4,465,864.48	+60,000.00
流动负债合计	1,973,043.02	1,823,043.02	-150,000.00
非流动负债合计	1,123,906.02	1,333,906.02	+210,000.00
负债合计	3,096,949.04	3,156,949.04	+60,000.00

流动比率	0.99	1.11	+0.11
速动比率	0.32	0.38	+0.06
资产负债率（%）	70.29	70.69	+0.40

（一）对发行人短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人短期偿债能力有所提升，发行人合并报表的流动比率由 0.99 提升至 1.11，速动比率由 0.32 提升到 0.38。

（二）对发行人资产负债结构的影响

以 2024 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率由 70.29% 提升至 70.69%。

（三）对发行人财务成本的影响

通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并且有效降低融资成本。按目前的新增银行贷款利率水平以及本次公司债券预计的发行利率进行测算，本次公司债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

利用多种渠道筹集资金、完善融资体系是公司实现未来发展战略的重要保障。公司本次发行债券，可以锁定较长时期内的利率水平，有助于公司规避未来利率上升可能导致的融资成本上升，以较低成本募集中长期资金。

综上所述，本次债券募集资金用途及使用计划，符合相关法律、法规的要求，符合公司的实际情况和战略目标，有利于满足公司持续稳定发展的资金需求，改善财务状况，促进长远健康发展。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于财务性投资，不用于转借他人，不用于缴纳土地出让金，不直接或间接用于购置土地、不直接或间接用于房地产业务，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次发行公司债券的募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

发行人前次发行公司债券的批文为《关于同意上海外高桥集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2023]674 号），共发行 2 期，批文总金额为 21 亿元，截至本募集说明书签署之日，募集资金使用情况如下：

单位：亿元

债券名称	募集资金总额	实际使用金额	募集资金余额	专户运作情况	募集资金约定用途、用途变更调整情况与实际用途	募集资金违规使用及其整改情况
上海外高桥集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	15.00	15.00	0.00	发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内募集资金专项账户运作正常，符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定。	募集资金扣除发行费用后用于偿还回售公司债券本金或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。不存在用途变更调整的情况，实际使用与募集说明书一致。	不适用
上海外高桥集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	6.00	6.00	0.00	发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内募集资金专项账户运作正常，符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定。	募集资金扣除发行费用后用于偿还回售公司债券本金或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。不存在用途变更调整的情况，实际使用与募集说明书一致。	不适用

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海外高桥集团股份有限公司
法定代表人	俞勇
注册资本	人民币 1,135,349,124 元
实缴资本	人民币 1,135,349,124 元
设立日期	1994年12月31日
统一社会信用代码	91310000132226001W
住所	中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号
邮政编码	200137
所属行业	批发业
经营范围	合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	021-51989181/ 021-58680808
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	张毅敏、董事会秘书 联系方式：021-58680088-0806

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人前身为上海市外高桥保税区开发公司。1992年5月19日，经上海市建设委员会沪建经（92）第435号文批复同意，上海市外高桥保税区开发公司改制为上海市外高桥保税区开发股份有限公司。1992年5月28日，经中国人民银行上海分行沪人金股字（92）第37号文批准，公司向社会公众公开发行A股并上市交易（股票代码：600648，简称：外高桥）。1992年8月14日由国家工商行政管理局颁发企业法人营业执照。公司当时注册资本为28,000万元，其中1,000万元为社会个人股票，另外27,000万元为上海市外高桥保税区开发公司投

入。经大华会计师事务所出具的验资报告（华业字（92）第 253 号）查验，截至 1992 年 7 月 26 日，上海市外高桥保税区开发公司以原有资产作价人民币 27,000 万元投入，其中 24,000 万元为国家投资，3,000 万元为原法人投资，均经上海市国有资产管理局审核同意，同时上海市国有资产管理局出具沪国资（1992）255 号文对该部分资产评估报告予以确认，其中 22,936.62 万元为土地使用权，已完成国有资产产权变更手续。

（二）发行人历史沿革

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992 年 5 月	改制重组	1992 年 5 月 19 日，经上海市建设委员会沪建经（92）第 435 号文批复同意，上海市外高桥保税区开发公司改制为上海市外高桥保税区开发股份有限公司。
2	1992 年 5 月	A 股上市	1992 年 5 月 28 日，经中国人民银行上海分行沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行 A 股并上市交易（股票代码：600648，简称：外高桥）。
3	1993 年 7 月	B 股上市	1993 年 7 月 26 日，公司向境外投资人发行 8,500 万股外资股（B 股）并在上海证券交易所上市（股票代码：900912，简称：外高桥 B 股）。
4	1994 年 12 月	改名	1994 年 12 月 31 日，上海市外国投资工作委员会出具《关于“上海市外高桥保税区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司及其公司章程的批复》（沪外资委批字（94）第 1633 号），审核同意“上海市外高桥保税区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司，公司名称为上海外高桥保税区开发股份有限公司（即发行人曾用名）。
5	1995 年 12 月	经营范围变更	1995 年 12 月 11 日，经中华人民共和国对外贸易经济合作部核发的《关于同意上海市外高桥保税区开发股份有限公司经营国际货代业务的批复》（[1995]外经贸运函字第 187 号，1995 年 9 月 14 日核发），上海外高桥保税区开发股份有限公司经批准在原有经营范围中增加“承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务”。
6	1999 年 6 月-8 月	送股	1999 年 6 月 9 日，中国证监会上海证券监管办公室向上海外高桥保税区开发股份有限公司出具《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司利润分配方案的通知》（沪证司[1999]070 号），核准公司经合法程序通过的利润分配方案，即以公司一九九八年末总股本 61,575 万股为基数，按每 10:1 的比例向全体股东送红股，共计送 6,157.5 万股。经本次利润分配后，公司的股本总额为 67,732.5 万元。1999 年 8 月 3 日，上海市外国投资工作委员会同意上海外高桥保税区开发股份有限公司的注册资本由 61,575 万元人民币增至 67,732.5 万元人民币，其中：国家股为 39,600 万元人民币，占 58.47%；境内法人和自然人为 9,900 万元人民币，占 14.62%；境内上市外资股为 18,232.5 万元，占 26.91%。
7	2001 年 7 月-9 月	送股	2001 年 7 月 25 日，中国证监会上海证券监管办公室向上海外高桥保税区开发股份有限公司出具《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司二零零零年度利润分配方案的通知》（沪证司[2001]087 号），核准公司以二零零零年末总股本 67,732.5 万股为基数，每 10 股派送 1 股红股，送股后总股本增至 74,505.75 万股。2001 年 8 月 17 日，上海市外国投资工作委员会审核同意公司股本总额由 67,732.5

			万股增至 74,505.75 万股，其中：国家股为 43,560 万股，占 58.47%；法人股为 5,445 万股，占 7.31%；社会公众股（A 股）为 5,445 万股，占 7.31%；境内上市外资股（B 股）为 20,055.75 万股，占 26.91%。
8	2005 年 11 月-2006 年 2 月	股权分置改革	<p>2005 年 11 月 28 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司第五届董事会关于受托办理公司股权分置改革事宜的决议》，公司董事会接受上海外高桥（集团）有限公司和上海市上投实业投资有限公司的委托，办理公司股权分置改革事宜。</p> <p>2005 年 12 月 14 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司关于股权分置改革方案沟通协商情况暨调整股权分置改革方案的公告》以及《上海外高桥保税区开发股份有限公司股权分置改革说明书（修订稿）》，上海外高桥（集团）有限公司和上海市上投实业投资有限公司，按其各自持有的股份比例向 A 股流通股股东支付对价，以换取其持有的非流通股股份的 A 股市场上市流通权。</p> <p>2006 年 1 月 13 日，公司股东表决通过《股权分置改革方案》。</p> <p>2006 年 1 月 24 日，中华人民共和国商务部核发《商务部关于同意上海外高桥保税区开发股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2006]311 号），批准同意公司非流通股股东上海外高桥（集团）有限公司将 18,392,000 股转让给社会公众流通股股东，上海市上投实业投资有限公司将 2,299,000 股转让给社会公众流通股股东。</p> <p>2006 年 2 月 9 日，上海证券交易所下发《关于实施上海外高桥保税区开发股份有限公司股权分置改革方案的通知》（上证上字[2006]76 号），同意公司实施股权分置改革方案。</p>
9	2006 年 7 月	经营范围变更	<p>公司经营范围变更为：合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。</p>
10	2008 年 6 月-2009 年 3 月	定增	<p>2008 年 6 月 10 日，上海市国有资产监督管理委员会下发《关于上海外高桥保税区开发股份有限公司定向增发股份有关问题的批复》（沪国资委产[2008]324 号），同意上海外高桥保税区开发股份有限公司董事会提出的分别向上海外高桥（集团）有限公司和上海东兴投资控股发展公司定向增发 214,919,116 股和 50,804,327 股人民币普通股，以购买上海外高桥（集团）有限公司持有的上海外高桥保税区联合发展有限公司 38.17% 股权、上海市外高桥保税区三联发展有限公司 80% 股权和上海东兴投资控股发展公司持有的上海外高桥保税区联合发展有限公司 41.65% 股权。</p> <p>2008 年 6 月 21 日，该事项由公司股东大会审议通过。</p> <p>2008 年 11 月 26 日和 2009 年 1 月 21 日，经证监会和上海市商务委员会核发，同意公司通过向上海外高桥（集团）有限公司、上海东兴投资控股发展公司定向增发人民币普通股购买相关资产。定增完成后，公司总股数由 74,505.75 万股增至 101,078.0943 万股，注册资本由 74,505.75 万元人民币增至 101,078.0943 万元人民币，公司类型变更为股份有限公司（中外合资、上市）外资比例低于 25%。</p>
11	2014 年 3 月	增资	<p>2014 年 3 月 13 日，中国证券监督管理委员会核发《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2014]292 号），核准公司非公开发行不超过 26,732 万股新股。</p>
12	2014 年 7 月	增资	<p>2014 年 7 月 17 日，根据中国（上海）自由贸易试验区管理委员会核发的《关于同意上海外高桥保税区开发股份有限公司增资及修改章程条款的批复》（中（沪）</p>

			自贸管经贸管[2014]186 号)，同意公司注册资本由 1,010,780,943 元人民币变更为 1,135,349,124 元人民币。
13	2015 年 9 月	更名	2015 年 9 月 2 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司 2015 年第一次临时股东大会决议》，同意将公司中文名称“上海外高桥保税区开发股份有限公司”变更为“上海外高桥集团股份有限公司”，英文名称“SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD”变更为“SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE GROUP CO., LTD”；公司章程相应修订。 2015 年 9 月 8 日，发行人取得《中国（上海）自由贸易试验区外商投资企业备案证明》（备案号 No.BSQ015154），企业名称为“上海外高桥集团股份有限公司”。 2015 年 9 月 11 日，上海市工商行政管理局对上海外高桥保税区开发股份有限公司的名称准予变更登记；同日，发行人取得更新后的《营业执照》（注册号：310000400104677），名称变更为“上海外高桥集团股份有限公司”。
14	2018 年 3 月	经营范围变更	2018 年 3 月 29 日，公司经营范围变更为如下内容并完成备案： 合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
15	2018 年 6 月	公司章程调整	2018 年 6 月，公司依法通过 2018 年 6 月章程修正案：根据《中国共产党章程》的规定，在发行人的公司章程中增设了有关党组织机构设置与人员配置，加强党的领导和完善公司治理等相关规定。
16	2023 年 5 月	公司章程调整	2023 年 5 月，根据《公司法（2018 年 10 月）》、《上海证券交易所股票上市规则（2023 年 2 月）》、《上市公司章程指引（2022 年 1 月）》以及《上市公司股份回购规则（2022 年 1 月）》、《上市公司证券发行注册管理办法（2023 年 2 月）》等法律、行政法规、规范性文件的规定，公司第十届董事会第二十三次会议审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资金为 113,534.9124 万元，已全部缴足，法定代表人为俞勇，注册地址：上海市浦东新区杨高北路 889 号，统一社会信用代码：91310000132226001W。

（三）重大资产重组情况

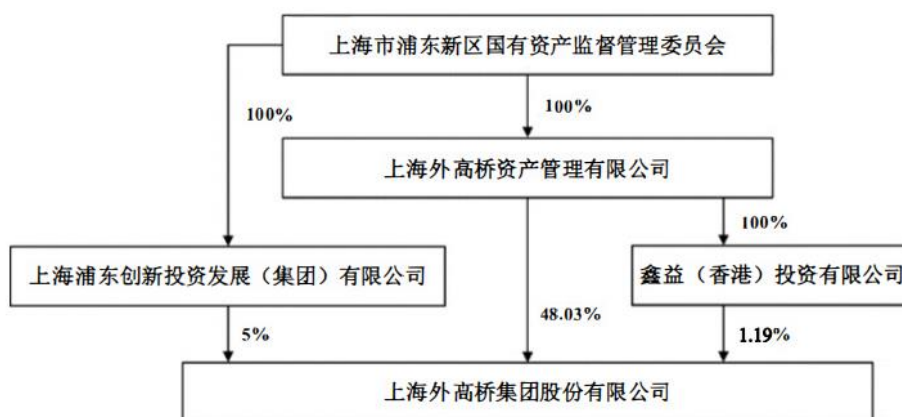
根据《上市公司重大资产重组管理办法》，经查阅相关批准文件、审计报告、相关协议与合同、股权过户登记资料、相关董事会和股东大会决议、法律意见书、财务顾问报告、相关报刊资料和交易所网站、公司公告，发行人最近三年及一期无重大资产重组情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为上海外高桥资产管理有限公司。控股股东系由浦东新区人民政府授权浦东新区国资委履行出资人职责的国有独资公司。

截至本募集说明书签署日，公司与控股股东及实际控制人的股权控制关系图如下：



截至 2024 年 6 月末，公司前十名股东持股情况如下表所示：

表：前十大股东持股情况

股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）
上海外高桥资产管理有限公司	545,359,660	48.03
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	56,767,456	5.00
陈丽钦	22,930,713	2.02
刘明星	15,708,888	1.38
林燕	15,696,844	1.38
刘丽云	14,921,000	1.31
刘明院	13,749,339	1.21
鑫益（香港）投资有限公司	13,549,828	1.19
中国长城资产管理股份有限公司	13,195,454	1.16

香港中央结算有限公司	6,367,558	0.56
合 计	718,246,740	63.24

（二）控股股东基本情况

公司名称：上海外高桥资产管理有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1801 室

成立日期：1992 年 12 月 10 日

法定代表人：俞勇

注册资本：1,300,507,648 元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：对国有资产经营管理，实业投资，区内房地产开发经营，国内贸易（除专项规定），区内贸易，外商投资项目咨询，保税区与境外之间的贸易。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海外高桥资产管理有限公司成立于 1992 年 12 月 10 日，注册资本 130,050.76 万元，由上海浦东投资控股（集团）有限公司单独出资，主要负责保税区及周边相关土地等国有资产的投资、经营和管理，充分发挥保税区的区位优势和政策优势，以 10 平方公里的保税区规划用地、1.03 平方公里的外高桥保税物流园区、2.73 平方公里的外高桥物流园区二期、1.67 平方公里的外高桥南块主题产业园区、5.00 平方公里的启东产业园区区域的综合开发及周边相关地块（包括森兰项目和高桥新城项目）的房地产开发和经营为主业，同时承担着保税区及功能区域开发建设、功能推进的主要任务及有关配套，并大力拓展现代物流、保税加工、国际贸易三大功能。

截至 2023 年末，上海外高桥资产管理有限公司资产总额 7,864,419.57 万元，所有者权益 2,601,586.778 万元，2023 年度公司实现营业总收入 1,087,722.20 万元，营业利润 109,818.86 万元，净利润 79,988.55 万元（经审计）。

（三）实际控制人基本情况

2024 年 4 月，根据上海市浦东新区国有资产监督管理委员会 2024 年 2 月 21

日文件《关于上海数字产业（集团）有限公司等 4 家股权调整的通知》（浦国资委[2024]11 号），上海浦东创新投资发展（集团）有限公司将持有的外高桥资产管理 100%股权划转至浦东新区国资委，划转股权基准日为 2023 年 12 月 31 日，本次股权划转事项已于 2024 年 4 月 23 日完成工商变更。

截至本募集说明书签署日，浦东新区国资委直接持有外高桥资产管理 100% 股权，是公司的实际控制人。浦东新区国资委为上海市浦东新区政府直属的特设机构。上海市浦东新区政府授权浦东新区国资委依照国家、上海市有关法律、法规和规章及浦东新区政府有关规定，代表浦东新区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管浦东新区所属国有资产。浦东新区国资委作为发行人的实际控制人一直以来对发行人业务的经营与运作给予重视和支持，尤其是自贸区挂牌成立后，作为自贸区核心区域的外高桥保税区更是得到了政府的大力支持。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人持有的股权不存在被质押或其他有争议的情形。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2023 年末，公司控股的子公司共有 58 家，其中主要控股子公司基本情况如下：

主要控股子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例 (%)	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海外高桥保税区联合发展有限公司	外高桥保税区内基础设施建设、进出口货物储运集散、集装箱运输、经营区内保税仓库及商业性简单加工、区内项目投资等。	100.00	75.95	31.23	44.72	11.49	3.33	是

单位：亿元

2	上海市外高桥保税区新发展有限公司	房地产开发、经营，本公司及代理区内企业出口加工、储运及其它委托代办业务，投资并经营区内配套服务设施，投资咨询服务，物资供应，汽车、摩托车及零配件的销售，货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。	100.00	85.92	60.98	24.93	11.60	1.76	否
3	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	从事土地、厂房、仓库、商贸楼等物业使用权的出租、转让经营，提供投资咨询及其他相关服务。	100.00	27.13	12.09	15.04	4.13	1.42	是
4	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	从事母公司委托的业务；区内仓储、分拨业务及运输业务；区内商业性简单加工及运输咨询服务（除经纪）。	100.00	16.55	8.54	8.00	31.87	1.30	否
5	上海外高桥集团财务有限公司	为集团内成员企业提供服务，为集团整体降低成本，并为自贸区内企业、集团客户们提供金融服务。	80.00	92.24	86.32	5.92	0.77	0.36	否

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动情况，具体如下：

上海外高桥保税区联合发展有限公司 2023 年度实现营业收入 11.49 亿元，较 2022 年度营业收入 9.46 亿元增加 21.38%。2023 年度实现净利润 3.33 亿元，较 2022 年度净利润 1.31 亿元增加 153.79%，主要系营业收入和对联营企业和合营企业的投资收益大幅增加所致。

上海市外高桥保税区三联发展有限公司 2023 年度实现营业收入 4.13 亿元，较 2022 年度营业收入 3.49 亿元增加 18.18%。2023 年度实现净利润 1.42 亿元，较 2022 年度净利润 0.55 亿元增加 158.13%，主要系工业房产租赁收入上升所致。

报告期内，发行人存在 1 家持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，具体情况如下：

上海外高桥港综合保税区发展有限公司（原名上海外高桥物流中心有限公司）系由公司持股 20.25%、公司的子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司持股 34.75%，由于该公司章程规定所有经营决策均需股东会或董事会三分之二表决权以上通过，而公司在股东会及董事会中的表决权均未达到上述比例，故

公司对该子公司不具有实际控制权，因此不纳入公司的合并范围。

（二）参股公司情况

截至 2023 年末，发行人重要的合营企业及联营企业 6 家，情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例 (%)	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海浦隽房地产开发有限公司	主要业务包括房地产开发经营；出版物零售；餐饮服务；食品用塑料包装容器工具制品生产等。	40.00	37.20	32.55	4.66	2.68	-1.28	是
2	上海外高桥港综合保税区发展有限公司	根据国务院和市政府的要求，负责对 1.03 平方公里外高桥保税区物流园区进行园区基础建设、开发、招商、引资和自身物流仓储的经营。	55.00	7.89	3.35	4.55	0.91	-0.35	是
3	上海外高桥医药分销中心有限公司	药品、医疗器械、兽药、保健品、酒类、食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、化妆品、化工产品（危险化学品详见许可证）的销售，国际贸易、区内仓储（除危险品）、分拨、商品展示、商业性简单加工及咨询服务；从事货物和技术的进出口；医疗器械融物租赁、企业登记代理，道路货物运输。	35.00	5.15	3.45	1.70	12.66	0.59	是
4	上海高信国际物流有限公司	主营业务包括海运、空运、陆运、保管、报验、保险以及拆箱、拼箱、仓储等全程物流服务。另外兼营保税区内房屋租赁、贸易、投资咨询、物业管理等业务。	20.00	1.65	0.55	1.10	4.57	0.02	是
5	上海畅联国际物流股份有限公司	主营业务包括医疗器械第三方物流储运，仓储、分拨、配送业务及仓库管理，自有物业租赁业务，普通货运等。	10.50	25.14	6.54	18.60	16.32	1.58	是
6	中船外高桥	许可项目：建设工程施工。	40.00	10.93	6.53	4.40	11.85	0.02	是

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例 (%)	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
	邮轮供应链（上海）有限公司	（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：供应链管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；国内贸易代理；贸易经纪；企业管理；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国际货物运输代理；国内货物运输代理；市场营销策划；会议及展览服务；货物进出口；技术进出口；建筑材料销售；船舶销售；机械设备销售；电子产品销售；建筑装饰材料销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；灯具销售；日用百货销售；办公用品销售；家用电器销售；针纺织品及原料销售；耐火材料销售；机械电气设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）							

上述主要参股公司、合营企业和联营企业相关财务数据存在重大增减变动情况，具体如下：

上海浦隽房地产开发有限公司 2023 年度实现营业收入 2.68 亿元，较 2022 年度增加 35.07%，主要系 2022 年存在租金减免因素，2023 年运营收入已改善。

上海外高桥港综合保税区发展有限公司 2023 年度实现净利润-0.35 亿元，较 2022 年度亏损增加 62.21%，主要系 2023 年物业收入下降约 600 万，管理费水电能源费等上升约 300 万，对参股公司投资收益下降约 380 万，上述因素综合影响 2023 年净利润较上年下降约 1300 万元。

上海外高桥医药分销中心有限公司 2023 年度实现营业收入 12.66 亿元，较 2022 年度增加 34.51%，主要系存量药品同比上升 66.73%，优锐药品引进后销售超预期，全年销售 3.80 亿元，同比增长 122.97%。国内分销业务同比大幅增长主要是与库博光学特需医疗的战略合作业务落地以及兄弟公司联动，此块业务全年实现销售 2.68 亿元，同比增长 74.91%。

上海高信国际物流有限公司截至 2023 年末总资产为 1.65 亿元，较 2022 年末降低 33.82%；总负债为 0.55 亿元，较 2022 年末总负债降低 59.23%；2023 年度公司实现净利润 0.02 亿元，较 2022 年度 0.07 亿元降低 78.02%，资产下降主要为预付账款期末较期初下降 0.56 亿，使用权资产期末较期初下降 0.14 亿；负债下降主要为应付账款期末较期初下降 0.57 亿，租赁负债期末较期初下降 0.11 亿。

上海畅联国际物流股份有限公司截至 2023 年末总负债为 6.54 亿元，较 2023 年末增加 52.47%，主要为银行借款期末较期初增加 0.6 亿，应付账款和其他应付款期末较期初增加 0.7 亿，租赁负债期末较期初增加 0.6 亿，递延所得税负债期末较期初增加 0.26 亿。

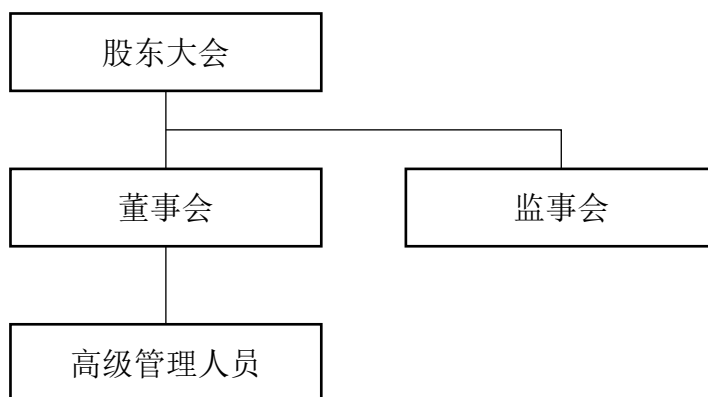
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司 2023 年度实现净利润 0.02 亿元，较 2022 年度-0.15 亿元增加 0.18 亿元，主要系营业毛利润上升所致。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、公司治理结构

发行人的法人治理结构由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成。董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，董事会对股东大会负责；监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 名，监事会主席召集和主持监事会会议；公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘，负责公司日常经营管理工作。公司治理结构如下图：



(1) 股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1) 审议批准公司经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，审议批准有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事会的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议公司年度报告；
- 7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 9) 审议批准发行公司债券事项；
- 10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 11) 对修改章程作出决议；
- 12) 审议批准公司聘用、解聘会计师事务所事项；
- 13) 审议批准章程第四十二条规定的担保事项；
- 14) 审议批准章程第四十三条规定的财务资助事项；

- 15) 审议批准章程第四十四条规定的重大交易事项；
- 16) 对公司在一年内购买、出售非日常经营相关的重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项作出决议；
- 17) 审议批准变更募集资金用途事项；
- 18) 对股权激励计划和员工持股计划作出决议；
- 19) 审议批准所属子公司首次公开发行股票并上市的具体方案；
- 20) 审议批准所属子公司重组上市的具体方案；
- 21) 除法律、行政法规及章程另有规定外，审议公司与关联人发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在三千万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值百分之五以上的关联交易；
- 22) 审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人行为行使。

(2) 董事会

发行人设立董事会，对股东大会负责，董事会由 9 名董事组成，设董事长一人。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不得无故解除其职务。

董事会行使下列职权：

- 1) 负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- 2) 执行股东大会决议；
- 3) 审议批准公司的经营计划和投资方案；
- 4) 审议批准除发行公司债券以外的公司年度债务融资额度以及与自身融资相关的资产抵押事项；

- 5) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 拟订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- 8) 拟订公司重大收购、因章程第二十四条第一款第（一）项、第（二）项规定的情形收购本公司股票或者合并、分立和解散及变更公司形式的方案；
- 9) 审议批准公司因章程第二十四条第一款第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购公司股份事宜；
- 10) 除法律、行政法规及章程另有规定外，审议批准与关联自然人之间发生的交易金额在三十万元人民币以上的关联交易（提供担保除外）；
- 11) 除法律、行政法规及章程另有规定外，审议批准与关联法人之间发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在三百万元人民币以上，并且达到公司最近一期经审计净资产绝对值百分之零点五以上的关联交易（提供担保除外）；
- 12) 审议批准公司内部管理机构的设置；
- 13) 审议批准聘任或者解聘公司总经理、副总经理、董事会秘书等其他高级管理人员，并审议批准其报酬事项和奖惩事项；
- 14) 审议批准公司的基本管理制度；
- 15) 拟订章程的修改方案；
- 16) 管理公司信息披露事项；
- 17) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- 18) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- 19) 审议批准公司除股东大会权限以外的对外担保事项；
- 20) 审议批准公司除股东大会权限以外的财务资助事项；
- 21) 审议批准公司除股东大会权限以外的第四十四条所涉的重大交易事项；
- 22) 审议批准与日常经营相关的资产收购或出售事项，该资产包括但不限于

于原材料、土地使用权、在建工程、厂房住宅商业物业等与日常经营相关的资产；

23) 审议批准坏帐核销、资产损毁；

24) 法律、行政法规、部门规章或章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

(3) 监事会

发行人设监事会，由 5 名监事组成，设监事会主席一名，可以设监事会副主席一名，监事由股东代表和公司职工代表担任。公司职工代表担任的监事不得少于监事人数的三分之一。监事每届任期三年。股东担任的监事由股东大会选举或更换，职工担任的监事由公司职工民主选举产生或更换，监事连选可以连任。

监事会行使以下职权：

1) 对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2) 检查公司的财务；

3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4) 当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；

5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会；

6) 向股东大会会议提出提案；

7) 依照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

9) 章程规定或股东大会授予的其他职权。

(4) 总经理

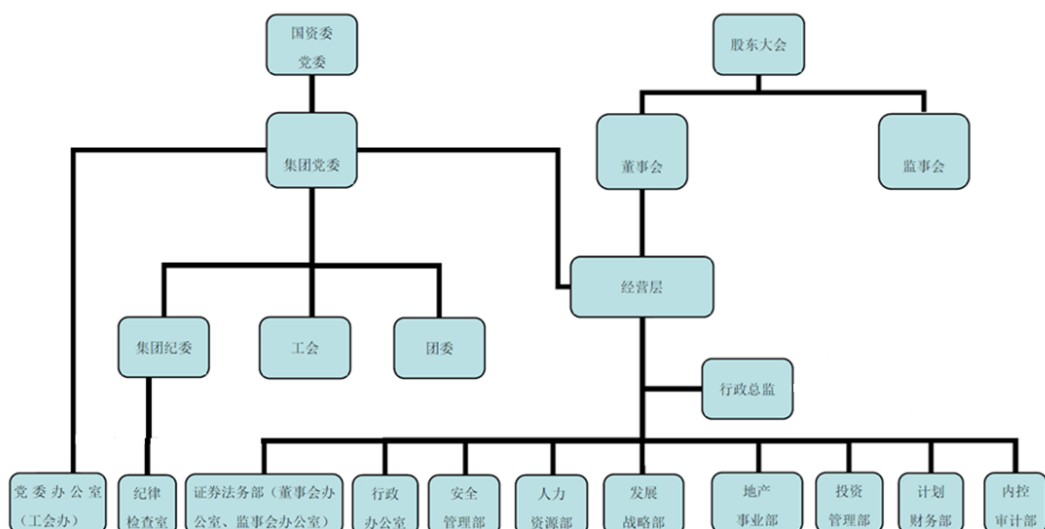
发行人设总经理 1 名，总经理任期三年，总经理可以连任，由董事会聘任或解聘。董事可受聘兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员，但兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员职务的董事不得超过公司董事总数的三分之一。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 实施股东大会和董事会决议，并向董事会提出实施报告；
- 2) 全面负责公司日常行政、业务、财务工作；
- 3) 拟订公司发展规划、年度经营计划和年度财务预决算方案、税后利润分配方案和弥补亏损方案、职工工资福利待遇、升降级、聘用或解聘、辞退以及红利分配方案、向董事会提交年度工作报告；
- 4) 提出公司机构人员的设置方案。提出副总经理和其他部门经理以上高级管理人员的人选。聘免公司一般管理人员；
- 5) 拟订公司管理制度；
- 6) 董事会授权总经理进行日常经营中的各类资产和资金运作。公司总经理室的投资权限为在董事会年度投资计划范围内，单项交易金额不超过人民币 5,000 万元，但担保决议需提交董事会审议。
- 7) 根据需要提议召开董事会会议。

2、组织机构设置

截至 2024 年 6 月末，发行人的组织结构图如下：



图：公司内部组织结构图

发行人内部设有党委办公室（工会办）、纪律检查室、证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）、行政办公室、安全管理部、人力资源部、发展战略部、地产事业部、投资管理部、计划财务部和内控审计部。各主要部门职能介绍如下：

（1）党委办公室（工会办）

作为集团党委的工作部门，党委办公室（工会办）围绕集团发展战略，贯彻落实党的路线方针政策和上级党组织的要求，统筹推进国有企业党的建设，落实集团党委的各项工作部署，牵头“四个责任制”考核体系建设，指导集团的基层党建和群团工作，以高质量党建推动集团发展。

（2）纪律检查室

纪律检查室是在集团党委、纪委领导下，负责协调推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作，执行和维护党的纪律，开展监督、执纪、问责，落实党风廉政制度建设，推进党风廉政宣传教育。

（3）证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）

证券法务部的职能是根据上市公司治理规范和企业依法合规经营要求，以防范公司经营风险为目标，负责集团证券事务、法律事务、合规管理等职能工

作。

(4) 行政办公室

行政办公室的职能是按照集团整体发展战略，落实各项行政事务管理、综合协调工作，负责集团公文处理、安全生产、综合治理、信息化管理、综合服务、保密管理、档案管理及证照管理等，围绕集团中心工作做好各项服务保障。

(5) 安全管理部

安全管理部的职能是贯彻执行国家有关安全生产、综合治理的法律法规，按照集团整体发展战略，认真落实上级部门布置的安全生产工作任务，负责集团安全生产综合管理与社会综合治理等工作。

(6) 人力资源部

人力资源部的职能是根据集团整体发展战略，负责招聘、配置、培训、选拔、激励、考核各类人才，制定并实施各项薪酬福利政策，建立员工职业生涯规划，构建符合集团发展需要、合法合规的人力资源管理和开发体系。

(7) 发展战略部

发展战略部的职能是根据集团整体定位，负责发展战略研究、招商引资管理、重点客户维护、重点项目推进、相关数据统计分析、课题研究等工作，制定并实施各项符合集团发展需要、符合相关法律、法规与产业政策的战略、招商与客户管理办法与管理体系。

(8) 地产事业部

在集团发展战略指导下，地产事业部承担土地资源的规划、利用、开发和建设管理工作，承担土地和物业资产的管理工作，参与土地和物业资源的拓展工作，旨在有效控制开发建设成本、优化资产配置、提升资产效益。

(9) 投资管理部

投资管理部是集团负责对外投资的综合经营管理部门，负责制定集团股权投资、证券投资、企业改制、资产评估等管理制度，组织实施集团直接投资或

负责的投资项目、资产重组、资本运作等经营活动，通过有效的管控实现集团对外投资的规范和高效运营。

(10) 计划财务部

计划财务部负责集团会计核算、财务报告、预算管理、财务分析和资金管理工作，维护集团财务管理体系的有效运营，保障资金安全，为集团提供管理、决策支持。

(11) 内控审计部

内控审计部负责对集团内部控制有效性开展检查、测试、评价和监督工作，促进集团完善内部控制和风险管理体系；负责在集团内开展审计监督、稽查复核和咨询评价工作，促进集团提高经营管理水平和风险防范能力。

(二) 内部管理制度

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：合理保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高公司的经营效率和效果，促进实现公司的发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

发行人不断强化内部管理制度的建设，逐步建立了包括预算管理、长期投资管理、资金、账户管理、会计核算和资产核销管理、担保、融资管理、经营性固定资产投资和处置（不含投资企业）、非经营性固定资产管理（不含投资企业）、工程建设与采购管理、干部人事管理、成本项目控制管理、关联交易内控等若干制度。主要内容如下：

1、预算管理制度

发行人制定了《全面预算管理办法》，股东大会是公司年度预算报告、年度预算方案的最终审批机构。发行人设立预算管理委员会，作为日常预算管理的最高权利机构，直接由总经理领导，其主要职权为制定预算管理有关制度和考核办法，组织编制公司三年滚动发展规划，组织编制年度经营计划和年度财

务预算，审核各部门、子公司年度预算的可行性，协调解决各部门、子公司在预算实施中的各类问题以及其他各类预算管理工作。

发行人预算管理制度以公司总体目标管理为基本原则，各部门、子公司从公司总目标出发，分别确定各自目标，并通过层层分解、层层落实，最终实现公司总目标。公司预算管理同时遵循以下一般原则：发展增长原则；质量改善原则；上下沟通原则；体现明细原则；绩效评价原则；期间一致原则。发行人推行财务预算旨在充分发挥公司每个部门、每个员工的主观能动性，提高管理绩效，促进公司财务目标的完成，实现公司战略规划。

2、资金管理制度

发行人制定了《资金管理实施办法（2018）》，规定下属企业资金融资及拆借均由公司集中统筹，下属企业严禁将资金出借给集团系统以外的单位（包括不具备控制力的参股企业），以及自然人（包括公司员工）及职工持股会；下属企业不得进行任何形式的委托理财活动，不得对集团系统以外的单位进行委托贷款；下属企业不得参与股票、债券、期货、外汇交易等证券投资活动；下属企业不得在非银行金融机构开设账户，必须严格控制银行账户的数量，未经公司同意，不得开设没有贷款的一般账户；下属企业严禁设立或变相设立“小金库”及任何形式的账外账户。

3、对外投资管理制度

发行人制定了《上海外高桥集团股份有限公司投资管理办法（试行）》，主要包括投资管理原则、投资计划管理、投资项目的可行性论证、投资项目的审批、组织实施及后期管理等内容。具体措施有：下属企业新增长期投资（包括受让股权）和股权处置事项（包括股权转让、重组改制、经营者持股、歇业、企业清算关闭等）必须先提出立项申请，并按发行人批复意见执行；新增长期投资项目可行性研究完成后，项目投资方案及可行性报告须报发行人审批；股权处置事项，下属企业须按照发行人的批复意见拟定综合方案，报发行人审批；下属企业股权处置和购买股权等涉及国有产权变动事项的审计、资产评估由下属企业按照发行人相关制度选择并委托社会中介机构进行。

4、对外融资管理制度

发行人制定了《资金管理实施办法（2018）》，主要包括融资管理的原则、融资管理的职能界定、融资管理的具体规定及保密事项等内容，加强了公司及其成员企业融资管理，规范操作，防范金融风险，提高融资效率，降低融资成本，使融资工作具有计划性和可控性。

5、担保制度

发行人制定了《担保内部控制管理暂行办法》，具体内容有：下属企业不得对浦东新区区属以外企业提供贷款担保（经公司股东大会审议同意的除外）。严格控制对公司系统外企业提供担保，如确有必要，须报发行人批准；下属企业之间的互相担保，须报发行人批准；下属企业年度融资计划须报发行人审批，所筹资金必须按规定使用。

6、关联交易制度

发行人的关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人要求各直属企业及投资企业等关联人之间的关联交易均签订书面协议，并按照制定的关联交易定价基本原则和定价方法确定，且须报发行人审批。任何人只能代表一方签署协议，关联人不得以任何方式干预公司的决定。在发行人审批关联交易时，与关联人有利害关系的间接或直接控制人应当回避。发行人根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请独立财务顾问、专业评估师等专业机构出具意见。发行人不得直接或间接向董事、监事、高级管理人员提供借款。

7、信息披露事务管理制度

为规范公司的公司信用类债券的发行及存续期内相关的信息披露行为，强化信息披露工作，提高信息披露水平和信息披露质量，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规的要求，发行人制定《上海外高桥集团股份有限公司信用类债券信息披露事务管理办法》，保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，并承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，承担个别或连带法律责任。

8、对下属子公司的内部控制制度

发行人制定了相关制度办法，对子公司控制的具体内容包括：

（1）会计核算和资产核销管理

下属企业必须严格按照企业会计制度、会计准则及公司的规定进行会计核算，下属企业不得擅自改变资产、负债、所有者权益、收入、费用、成本和利润的确认标准或者计量方法；下属企业不得通过关联公司之间成本费用的转移、非正常的关联交易、虚构业务往来等手段编制虚假的财务报告；下属企业清查出的应收账款坏帐、投资损失、固定资产盘亏等各种资产损失需要核销的，必须查明原因，并报发行人审批。

（2）经营性固定资产投资和处置（不含投资企业）管理

下属企业的经营性固定资产投资和土地、房产销售年度计划（应包括销售面积、价格、金额等）须在年初报发行人审批，土地、房产在实际销售时，价格报发行人专项审批。各直属企业须严格控制在浦东新区外的固定资产投资，如确需投资的，必须报发行人审批。

（3）非经营性固定资产管理（不含投资企业）

下属企业购置公务用车（含借用关联企业名义购置车辆，但实际由直属企业使用）须报发行人审批；各直属企业办公场所的新建、购置、租赁、装修均须报发行人审批。

（4）工程建设与采购管理

下属企业必须制定加强工程项目建设管理的工作细则，加强对工程项目的全程监控；下属企业必须按照有关规定加强采购管理。采购活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用原则，不得将应当以公开招标方式采购的货物和服务化整为零或者以其他方式规避公开招标采购。

（5）干部人事管理

下属企业组织机构的设置应当遵循精简高效的原则，与发行人的经营发展、业务模式、管理水平等相适应，各直属企业组织机构设置及调整须报发行人审

批；各直属企业部门正职干部的选任应报发行人前备案审批、各直属企业领导班子成员干部的任免由发行人负责选任。

（6）成本项目（人工、管理费用）的控制管理制度

发行人主要通过全面预算和目标考核对直属企业及投资企业的人工和管理费用进行控制。管理费用和销售费用作为对直属企业年度目标考核的重点内容，如果直属企业突破了当年的费用目标值，则相应扣减该企业经营者的年度绩效报酬。

9、突发事件制度

发行人制定了突发事件整体应急预案，贯彻《上海市突发公共事件总体应急预案》和《浦东新区突发公共事件总体应急预案》，适应自贸区稳定和安全工作需要，适应外高桥集团系统特点和区域发展需要，有效预防、及时控制和处置各类突发事件，全面提高应对和处置突发事件的能力，保障员工人身和财产安全，维护集团公司正常营运秩序，特结合公司实际，以应对可能发生和产生影响的各类突发事件。

10、短期资金调度应急预案

在短期资金调度应急预案方面，公司为了规范应急管理、保障公司安全正常经营、保证投资者合法权益，发行人制定了短期资金调度应急预案，建立短期流动资金突发紧张的预警机制，制定相应的应急措施，以应对短期流动性突发事件，最大限度防止和减少公司损失。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人控股股东、实际控制人严格规范自身行为，通过股东大会行使出资人的权利，无超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东、实际控制人进行的关联交易公平合理，公司与控股股东、实际控制人在业务、资产、机构、财务、人员等方面均保持独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

1、资产独立

在资产方面，公司不存在资产、资金被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与控股股东、实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

2、业务独立

公司在业务方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，拥有完整的采购、销售和管理体系。公司在重大经营决策和重大投资事项均按规定由董事会讨论并作出决策，对须由股东大会决定的事项报股东大会审议批准后执行。公司具有独立完整的自主经营和市场拓展能力。

3、人员独立

公司设有包括劳动、人事及工资管理的独立管理机构和完整、系统的管理制度、规章，具有独立的人事选择和任免机制，公司的董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》《公司章程》及公司的内部相关规章制度的有关规定选举或聘任。

4、机构独立

公司生产经营、财务、人事等均设有自己的独立机构，并根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业务经营部门及子公司，公司各部门、子公司和各岗位均有明确的职责与经营管理权限，公司按照相关规定独立行使对机构的管理与决策。

5、财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和规范的财务管理制度以及对分公司、子公司的财务管理制度；公司独立在银行开户，不存在与控股股东和实际控制人共用银行账户的情况；公司已办理了税务登记手续并依法独立纳税；公司能够独立进行财务决策，不存在控股股东和实际控制人干预上市公司财务运作的情况。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事 9 名、监事 5 名、非董事高级管理人员 4 名，基本情况如下表所示：

表：董监高基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
俞勇	董事长	男	54	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
郭嵘	董事、总经理	男	54	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
李伟	董事、副总经理	男	50	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
陈斌	董事、副总经理	男	53	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
卢梅艳	专职外部董事	女	57	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
吴坚	独立董事	男	56	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
吕巍	独立董事	男	60	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
黄岩	独立董事	男	52	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
邵丽丽	独立董事	女	42	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
唐卫民	监事会主席	男	58	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
李萍	监事会副主席	女	57	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
谢婧	监事	女	40	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
王燕华	职工监事	女	55	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
郜染亿	职工监事	女	49	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
吕军	副总经理	男	51	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
胡环中	副总经理	男	52	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
王运江	副总经理	男	49	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否
张毅敏	董事会秘书	女	48	2024 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	是	否

（二）公司董事、监事、高级管理人员简介

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员简介如下：

1、俞勇先生

俞勇，男，1970 年 5 月出生，大学学历，工学学士。曾任上海新发展进出口贸易实业有限公司总经理，上海保税商品交易市场第二市场有限公司总经理，上海市外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，上海外高桥集团股份

有限公司第九届董事会董事、党委副书记、总经理，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事长、党委书记。现任上海外高桥集团股份有限公司第十一届董事会董事长、党委书记，上海畅联国际物流股份有限公司副董事长，上海外高桥资产管理有限公司执行董事、总经理。

2、郭嵘先生

郭嵘，男，1970 年 8 月生，研究生学历，工商管理硕士。曾任浦东新区人才交流中心副主任，浦东新区区委组织部（人事局）人事综合处处长，浦东新区社会事业工作党委委员、社会发展局局长助理，浦东新区教育局局长助理、党工委委员，陆家嘴金融贸易区管委会（筹）副主任、党组成员、纪检组组长，浦东新区航头镇党委副书记、镇长，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委副书记、总经理。现任本公司第十一届董事会董事、党委副书记、总经理，上海浦东现代产业开发有限公司董事长，上海森兰外高桥商业营运中心有限公司董事长。

3、李伟先生

李伟，男，1974 年 4 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市人大常委办公厅秘书处副处长，市政协办公厅秘书处调研员，上海外高桥(集团)有限公司党委委员、副总经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司党委书记、董事、总经理，上海市外高桥保税区三联发展有限公司执行董事、总经理，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委委员、副总经理。现任本公司第十一届董事会董事、党委委员、副总经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司董事长，上海外高桥保税区投资实业有限公司董事长，上海侨福外高桥置业有限公司副董事长。

4、陈斌先生

陈斌，男，1971 年 7 月出生，大学学历，公共管理硕士。曾任浦东新区区政府办公室涉外管理处副处长，浦东新区国际交往中心主任，浦东新区区政府办公室行政处处长、机关事务管理局副局长，浦东新区区政府机关党组成员、

区政府办公室副主任、区政府外事办公室副主任、一级调研员，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委委员、副总经理。现任本公司第十一届董事会董事、党委委员、副总经理，上海大宗商品仓单登记有限责任公司董事，上海市外高桥保税区新发展有限公司董事长，上海外高桥企业发展促进中心有限公司董事长，上海外高桥株式会社董事长。

5、卢梅艳女士

卢梅艳，女，1967 年 2 月生，全日制研究生学历，工学博士，正高级工程师。曾任上海外高桥保税区管委会建管所主持工作兼建设咨询中心法人代表，上海浦东建设（集团）有限公司副总工程师、副总经理、党委委员，浦东新区建设局副局长、党组成员，浦东新区建设和交通委员会副主任、党组成员，浦东新区发展和改革委员会副主任、党组成员，区重大工程项目办公室副主任，浦东新区规划和土地管理局副局长、党组成员，上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理。现任本公司第十一届董事会专职外部董事。

6、吴坚先生

吴坚，男，1968 年 3 月出生，律师，法律硕士。现任上海市人大代表，上海段和段律师事务所管理合伙人，西上海汽车服务股份有限公司独立董事，云能投（上海）能源开发有限公司董事，上海仪电（集团）有限公司董事，上海浦东发展银行股份有限公司外部监事。现任本公司第十一届董事会独立董事。

7、吕巍先生

吕巍，男，1964 年 12 月出生，经济学博士。曾任复旦大学管理学院市场营销系教授、管理学院院长助理，上海交通大学安泰经济与管理学院副院长。现任本公司第十一届董事会独立董事，上海交通大学安泰经济与管理学院教授、博导、安泰经管学院 AI 与营销中心主任，上海广电电气（集团）股份有限公司董事，苏州新建元控股集团有限公司董事、上海张江高科技园区开发股份有限公司独立董事，浙江一鸣食品股份有限公司独立董事、上海南洋万邦软件技术有限公司董事、顺利办信息服务股份有限公司董事。

8、黄岩先生

黄岩，男，1972 年 10 月出生，研究生学历，工商管理硕士、计算机专业硕士。曾任市政府办公厅机关党委委员、团委书记，上海大盛资产管理公司（国有独资 30 亿注册资本）总裁办主任、投资决策委员会委员，上海国盛集团（国有独资 100 亿注册资本）董事会办公室副主任兼总裁办主任，新加坡淡马锡 VC 平台祥峰投资担任合伙人、上海负责人。现任本公司第十一届董事会独立董事，上海领中资产管理有限公司合伙人、执行董事，上海市国际股权投资基金协会副理事长，上海国创科技产业创新发展中心理事长，上海思麦公益基金会理事长，上海杨浦区数丝产业创新合作中心理事长，上海箱箱智能科技有限公司董事，上海物恒投资管理有限公司执行董事，森兰信息科技（上海）有限公司董事，山东滨海新材料科技有限公司董事，国焊（上海）智能科技有限公司董事，国永（上海）航空发展有限公司董事，博雅工道（北京）机器人科技有限公司董事，绵阳麦思威尔科技有限公司董事，上海零号湾科技发展有限公司独立董事、上海大势智科学技术有限责任公司董事、北京观一咨询管理有限公司总经理、上海勿隆企业管理合伙企业（有限合伙）合伙人、上海途熠投资管理中心（有限合伙）合伙人、上海喆诚资产管理有限公司监事、上海图祥资产管理有限公司监事。

9、邵丽丽女士

邵丽丽，女，1982 年 1 月出生，管理学博士学位，教授，金融审计方向硕士生导师。2009 年博士毕业于上海财经大学会计学院，会计学专业。现任中国会计学会理事、上海立信会计金融学院会计学院副院长、上海市曙光学者、晨光学者、Journal of Financial Counseling and Planning 编委会委员、China Finance Review International 期刊青年编委会委员，本公司第十一届董事会独立董事。

10、唐卫民先生

唐卫民，男，1966 年 2 月出生，大学学历。曾任上海市测绘院技术员、测量分队队长，上海张江（集团）有限公司战略计划部经理，浦东新区国有资产监督管理委员会党委委员、副主任，上海益流能源（集团）有限公司党委书记、董事长。现任本公司第十一届监事会主席。

11、李萍女士

李萍，女，1967 年 5 月出生，大学学历，文学学士。曾任同济大学图书馆副馆长，上海市浦东新区城市建设投资发展总公司党委办主任，上海浦东发展（集团）有限公司人力资源部总经理、党委办公室主任、党委委员、纪委书记、工会主席，上海浦东新区房地产（集团）有限公司党委书记。现任浦东新区政协委员、纪委委员，本公司第十一届监事会副主席，党委副书记、纪委书记。

12、谢婧女士

谢婧，女，1984 年 12 月出生，硕士研究生学历，中级会计师。曾任职上海陆家嘴（集团）有限公司预算管理和财务分析职位，上海浦东发展（集团）有限公司专职监事，上海市浦东新区供销合作社联合社专职监事。现任本公司第十一届监事会监事。

13、王燕华女士

王燕华，女，1969 年 11 月出生，大学学历。曾任上海外高桥保税区联合发展有限公司办公室科员，上海外高桥（集团）有限公司工会委员会主席、本部工会主席、行政总监兼办公室主任。现任本公司第十一届监事会职工监事、工会委员会主席、行政总监兼行政办公室主任，上海外高桥英得网络信息有限公司董事。

14、郇染亿女士

郇染亿，女，1975 年 11 月出生，大学学历，法学学士。曾任上海新诚物业管理有限公司行政部员工，上海市外高桥保税区新发展有限公司政策研究室行政秘书、人力资源中心总经理，上海市外高桥保税区新发展有限公司党委委员、纪委书记、工会主席。现任浦东新区工会委员、本公司第十一届监事会职工监事、人力资源部副总经理（主持工作）。

15、吕军先生

吕军，男，1973 年 7 月生，研究生学历，理学硕士。曾任上海浦东发展（集团）有限公司计划财务部副总经理兼审计室副主任（主持工作）、金融财务部副总经理，上海浦东发展集团财务有限责任公司风险控制负责人，上海浦东发展（集团）有限公司监察审计室负责人、投资金融部负责人，上海浦东发

展（集团）有限公司投资金融部总经理，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、总经理、党委副书记，上海浦东发展（集团）有限公司副总经济师，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、党委副书记，浦东新区审计局党组成员、副局长，浦东新区纪委委员、一级调研员、审计局党组成员、副局长。现任浦东新区纪委委员、本公司党委委员、副总经理，申高贸易有限公司董事，上海外高桥集团财务有限公司董事长，上海人寿保险股份有限公司监事。

16、胡环中先生

胡环中，男，1972 年 7 月出生，大学学历，工商管理硕士。曾任上海外高桥（集团）有限公司行政办公室副主任，上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司常务副总经理，上海外高桥国际文化艺术发展有限公司总经理，上海自贸区国际文化投资发展有限公司总经理。现任本公司党委委员、副总经理，上海浦东文化传媒有限公司董事长，上海自贸区国际文化投资发展有限公司董事长执行董事，上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司副董事长。

17、王运江先生

王运江，男，1975 年 4 月出生，大学学历，管理学学士。曾任上海出入境检验检疫局机关服务中心人事政工科科长、办公室主任，上海海关后勤管理中心办公室主任，中国电子口岸数据中心上海分中心副主任，上海检验有限公司党支部书记、总经理。现任本公司党委委员、副总经理，上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司董事长。

18、张毅敏女士

张毅敏，女，1976 年 1 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市外高桥保税区三联发展有限公司总经理办公室主任，上海外高桥保税区联合发展有限公司、上海市外高桥保税区三联发展有限公司行政办公室常务副主任、前期开发部经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司前期开发部经理、资产管理部经理，上海外高桥集团股份有限公司证券法务部副总经理，第十届董事会秘书。现任本公司证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）总经理，第十一届董事会秘书，上海外高桥集团财务有限公司监事，上海浦东文化传媒有

限公司监事。

截至 2024 年 6 月末，发行人董事、监事与高级管理人员不存在直接或间接持有发行人股份或债券的情况。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况（不包括发行人下属子公司）

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员在其他单位任职的情况如下表所示：

表：现任董事、监事及高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	任职单位名称	担任职务
俞勇	上海畅联国际物流股份有限公司	副董事长
	上海外高桥资产管理有限公司	执行董事、总经理
郭嵘	上海浦东现代产业开发有限公司	董事长
李伟	上海外高桥保税区投资实业有限公司	董事长
	上海侨福外高桥置业有限公司	副董事长
陈斌	上海大宗商品仓单登记有限责任公司	董事
黄岩	上海领中资产管理公司	合伙人、执行董事
	上海市国际股权投资基金协会	副理事长
	上海国创科技产业创新发展中心	理事长
	上海思麦公益基金会	理事长
	上海杨浦区数丝产业创新合作中心	理事长
	上海箱箱智能科技有限公司	董事
	上海物恒投资管理有限公司	执行董事
	森兰信息科技（上海）有限公司	董事
	山东滨海新材料科技有限公司	董事
	国焊（上海）智能科技有限公司	董事
	国永（上海）航空发展有限公司	董事
	博雅工道（北京）机器人科技有限公司	董事
	绵阳麦思威尔科技有限公司	董事
	上海大零号湾科技发展有限公司	独立董事
	上海大势智数科学技术有限责任公司	董事
	北京观一咨询管理有限公司	总经理
	上海仞隆企业管理合伙企业（有限合伙）	合伙人
	上海途熠投资管理中心（有限合伙）	合伙人
	上海喆诚资产管理有限公司	监事
	上海图祥资产管理有限公司	监事
吴坚	上海段和段律师事务所	管理合伙人
	西上海汽车服务股份有限公司	独立董事

姓名	任职单位名称	担任职务
	云能投（上海）能源开发有限公司	董事
	上海仪电（集团）有限公司	董事
	上海浦东发展银行股份有限公司	外部监事
吕巍	上海交通大学安泰经济与管理学院	教授、博导、安泰经管学院 AI 与营销中心主任
	上海广电电气（集团）股份有限公司	独立董事
	苏州新建元控股集团有限公司	董事
	上海张江高科技园区开发股份有限公司	独立董事
	浙江一鸣食品股份有限公司	独立董事
	上海南洋万邦软件技术有限公司	董事
	顺利办信息服务股份有限公司	董事
邵丽丽	中国会计学会	理事
	上海立信会计金融学院	会计学院副院长
李萍	浦东新区	政协委员、纪委委员
王燕华	上海外高桥英得网络信息有限公司	董事
郜染亿	浦东新区	工会委员
吕军	浦东新区	纪委委员
	上海人寿保险股份有限公司	监事
胡环中	上海浦东文化传媒有限公司	董事长
	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	董事长、执行董事
	上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	副董事长
张毅敏	上海浦东文化传媒有限公司	监事

七、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人目前有效的《营业执照》中载明的经营范围为：合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人成立后，经过不断的业务梳理整合，主要承担外高桥保税区及周边区域的开发建设、招商稳商、功能推进和运营服务等。目前公司主要负责外高

桥保税区、外高桥保税物流园区（以下简称“保税物流园区”）、外高桥物流园区（二期）及其功能配套区域——森兰外高桥的综合开发与经营，逐步形成了园区产业开发和商业办公地产、物流贸易服务、制造业业务、文化产业投资和金融服务五大板块。

（二）发行人最近三年及一期主营业务收入、成本、毛利润及毛利率情况

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人主营业务收入具体构成情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期各业务板块收入构成

单位：亿元，%

项目	2024 年 1-6 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业房产租赁	1.78	6.58	3.36	4.39	2.78	3.03	4.01	4.58
工业房产租赁	7.24	26.69	14.40	18.81	11.48	12.52	13.19	15.07
房地产转让出售业务	0.47	1.74	16.91	22.08	29.26	31.91	17.09	19.52
物流贸易服务业务	12.09	44.59	29.92	39.09	33.73	36.79	37.23	42.52
制造业	1.67	6.17	4.20	5.48	6.52	7.11	6.82	7.79
服务业	3.08	11.37	6.52	8.51	6.49	7.08	7.80	8.91
金融业	0.78	2.86	1.25	1.63	1.43	1.56	1.41	1.61
合计	27.12	100.00	76.55	100.00	91.69	100.00	87.55	100.00

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人的主营业务收入（包括金融业收入）分别为 87.55 亿元、91.69 亿元、76.55 亿元及 27.12 亿元。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人商业房产租赁分别为 4.01 亿元、2.78 亿元、3.36 亿元和 1.78 亿元，占业务收入比例分别为 4.58%、3.03%、4.39% 和 6.58%。2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人工业房产租赁分别为 13.19 亿元、11.48 亿元、14.40 亿元和 7.24 亿元，占业务收入比例分别为 15.07%、12.52%、18.81%和 26.69%，是发行人稳定的收入来源之一。2022 年发行人物业租赁收入下降主要是因为公司减免了承租公司物业的近千家中小企业 3 个月租金所致，2023 年整体租赁收入回升。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人房地产转让出售收入分别为 17.09 亿元、29.26 亿元、16.91 亿元和 0.47 亿元，占业务收入比例分别为 19.52%、31.91%、22.08%和 1.74%，2022 年度本部分收入及占比大幅提升主要系森兰项目销售收入集中回笼所致；2023 年度公司实现房地产转让出售业务收入较上年大幅下降 42.22%，主要系当年房产销售结转面积大幅下降所致；2024 年 1-6 月公司房地产转让出售业务收入较上年同期大幅下降主要系去年同期确认森兰名苑销售，2024 年半年度暂无房产销售确认所致。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人物流贸易服务业务收入分别为 37.23 亿元、33.73 亿元、29.92 亿元和 12.09 亿元，占业务收入比例分别为 42.52%、36.79%、39.09%和 44.59%，是发行人最主要的收入来源，公司物流贸易业务主要包括进出口贸易业务、进出口代理业务以及物流业务。2022 年，公司贸易物流业务收入为 33.73 亿元，较上年下降 9.40%，主要系进出口贸易业务尤其是对外出口业务受到较大影响，贸易物流业务收入有所下降；当年该业务毛利率为 13.43%，较上年减少 0.99 个百分点，主要由于全球公共卫生事件因素，整体进出口贸易板块比较前期收入和毛利均有所下降所致。2023 年，公司贸易物流业务收入为 29.92 亿元，较上年下降 11.29%，主要系贸易环境不佳，保税区区内物流业务下降，造成物流收入下降所致。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人制造业收入分别为 6.82 亿元、6.52 亿元、4.20 亿元和 1.67 亿元；发行人服务业务收入分别为 7.80 亿元、6.49 亿元、6.52 亿元和 3.08 亿元；发行人金融业收入分别为 1.41 亿元、1.43 亿元、1.25 亿元和 0.78 亿元，主要为集团财务公司业务。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人主营业务成本具体构成情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期各业务板块业务成本构成

单位：亿元，%

项目	2024 年 1-6 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业房产租赁	1.61	8.74	3.70	7.52	4.47	7.42	3.35	5.58

工业房产租赁	2.77	15.04	5.99	12.18	4.97	8.25	7.03	11.71
房地产转让出售业务	0.32	1.73	5.85	11.90	11.38	18.88	6.35	10.58
物流贸易服务业务	10.03	54.48	25.58	52.02	29.20	48.44	31.86	53.07
制造业	1.39	7.54	3.43	6.98	5.56	9.22	5.92	9.86
服务业	2.06	11.18	4.18	8.49	4.42	7.33	5.29	8.81
金融业	0.24	1.28	0.45	0.91	0.28	0.46	0.23	0.39
合计	18.41	100.00	49.18	100.00	60.27	100.00	60.03	100.00

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人的主营业务成本（包括金融业成本）分别为 60.03 亿元、60.27 亿元、49.18 亿元和 18.41 亿元。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人商业房产租赁业务成本分别为 3.35 亿元、4.47 亿元、3.70 亿元和 1.61 亿元，占比分别为 5.58%、7.42%、7.52%和 8.74%。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人工业房产租赁业务成本分别为 7.03 亿元、4.97 亿元、5.99 亿元和 2.77 亿元，占比分别为 11.71%、8.25%、12.18%和 15.04%。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月发行人房地产转让出售成本分别为 6.35 亿元、11.38 亿元、5.85 亿元和 0.32 亿元，占比分别为 10.58%、18.88%、11.90%和 1.73%。

物流贸易服务业务是发行人主营业务成本的主要构成部分，2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月发行人物流贸易服务业务成本分别为 31.86 亿元、29.20 亿元、25.58 亿元和 10.03 亿元，占比分别为 53.07%、48.44%、52.02%和 54.48%。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人制造业、服务业以及金融业占比较小，变化趋势基本同主营业务收入保持一致。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人主营业务毛利润具体构成情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期各业务板块业务毛利润构成

单位：亿元，%

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
----	--------------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业房产租赁	0.18	2.02	-0.34	-1.24	-1.69	-5.38	0.66	2.40
工业房产租赁	4.47	51.29	8.41	30.73	6.51	20.72	6.16	22.38
房地产转让出售业务	0.15	1.76	11.05	40.38	17.88	56.91	10.74	39.02
物流贸易服务业务	2.06	23.69	4.34	15.86	4.54	14.44	5.37	19.52
制造业	0.28	3.26	0.76	2.79	0.96	3.05	0.90	3.28
服务业	1.03	11.79	2.34	8.55	2.07	6.58	2.51	9.13
金融业	0.54	6.20	0.80	2.92	1.15	3.67	1.17	4.27
合计	8.72	100.00	27.37	100.00	31.42	100.00	27.52	100.00

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人的营业毛利润分别为 27.52 亿元、31.42 亿元、27.37 亿元和 8.72 亿元。其中，工业房产租赁业务、房地产转让出售业务及物流贸易服务业务毛利润是发行人主营业务毛利的主要来源，但受房地产价格和土地出让成本波动的影响，转让出售业务毛利波动幅度较大；受宏观经济的影响，商业房产租赁和工业房产租赁收入亦在报告期内有所波动。物流贸易服务业务毛利润是发行人主营业务毛利的第三大来源，服务业、制造业及金融业毛利润占比较小。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人主营业务毛利率具体构成情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期各板块毛利率情况

单位：%

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
商业房产租赁	9.85	-10.12	-60.79	16.46
工业房产租赁	61.76	58.40	56.71	46.70
房地产转让出售业务	32.44	65.37	61.12	62.84
物流贸易服务业务	17.07	14.51	13.45	14.43
制造业	16.99	18.23	14.71	13.23
服务业	33.30	35.91	31.87	32.19
金融业	69.62	64.11	80.57	83.43
整体毛利率	32.14	35.75	34.27	31.43

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人的毛利率分别为 31.43%、34.27%、

35.75%和 32.14%。各板块中，2022 年商业房产租赁业务毛利率下降主要系公司贯彻落实市区两级国资委支持中小企业抗击公共卫生事件要求，减免了承租公司物业的近千家中小企业 3 个月租金所致，2023 年整体租赁收入回升。受房地产转让出售结转收入规模波动的影响，房地产转让出售板块业务毛利率存在一定波动；商品销售业务收入占比较大，但毛利率水平较低，总体与全球及国内公共卫生事件因素相关；进出口代理业务收入占比较小，但毛利率水平较高；物流及制造业业务毛利率水平较低，主要是受制于人力成本的上涨等因素，但该业务是保证园区正常运营和发展的基础。2018 年因上海外高桥集团财务有限公司纳入合并报表，新增金融业板块，该板块毛利率保持较高水平。

（三）主要业务板块

1、园区产业开发和商业办公地产板块

发行人园区产业开发和商业办公地产板块包括物业租赁、房地产转让出售和服务业。

公司开发经营的外高桥保税区具备较好的区位条件、完善的配套设施及成熟的国际贸易服务，具有较强的竞争优势，吸引了大批优质客户。上海自贸区内外商投资“负面清单管理”模式等政策的逐步落地将进一步吸引跨国公司总部和营运中心落户该区域。大批优质客户入驻园区有助于形成产业集聚效应，为外高桥保税区的开发与经营提供良好的基础。

发行人园区产业开发及房地产转让出售项目的开发主体外股份、外联发、三联发和新发展均具备房地产开发贰级及以上资质；发行人信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；发行人诚信合法经营，截至本募集说明书签署之日，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

截至 2024 年 6 月末，发行人持有待开发土地面积为 548,191.70 平方米，其中森兰园区办公商业服务用地 21,081 平方米，自贸区内办公商业服务用地 130,812.73 平方米，自贸区内工业仓储用地 357,631.30 平方米，启东滨海工业园黄海路 30 号土地 38,666.67 平方米。

表：发行人园区产业开发及商业办公地产项目的主体情况

开发主体	主要开发区域	房地产开发资质
外股份（发行人）	森兰项目	贰级
外联发	外高桥保税区一期 B、C、D、E 地块和物流园区二期 4#、5#地块	贰级
三联发	外高桥保税区 F 地块和物流园区二期 3#地块	贰级
新发展	外高桥保税区二期（南块）	贰级
外高桥启东	启东产业园	贰级

表：园区产业开发及商业办公地产收入情况明细表

单位：亿元

业务类别	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
商业房产租赁收入	1.78	3.36	2.78	4.01
工业房产租赁收入	7.24	14.40	11.48	13.19
房地产转让出售收入	0.47	16.91	29.26	17.09
服务业收入	3.08	6.52	6.49	7.80
合计	12.58	41.19	50.01	42.09

表：园区产业开发及商业办公地产成本情况明细表

单位：亿元

业务类别	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
商业房产租赁成本	1.61	3.70	4.47	3.35
工业房产租赁成本	2.77	5.99	4.97	7.03
房地产转让出售成本	0.32	5.85	11.38	6.35
服务业成本	2.06	4.18	4.42	5.29
合计	6.75	19.72	25.23	22.02

表：园区产业开发及商业办公地产毛利润情况明细表

单位：亿元

业务类别	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
商业房产租赁毛利润	0.18	-0.34	-1.69	0.66
工业房产租赁毛利润	4.47	8.41	6.51	6.16
房地产转让出售毛利润	0.15	11.06	17.88	10.74
服务业毛利润	1.03	2.34	2.07	2.51

合计	5.83	21.47	24.78	20.07
----	------	-------	-------	-------

表：园区产业开发及商业办公地产毛利率情况明细表

业务类别	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
商业房产租赁毛利率	9.85%	-10.12%	-60.79%	16.46%
工业房产租赁毛利率	61.76%	58.40%	56.71%	46.70%
房地产转让出售毛利率	32.44%	65.38%	61.12%	62.84%
服务业毛利率	33.30%	35.96%	31.91%	32.18%
合计	46.34%	52.13%	49.54%	47.68%

（1）物业租赁业务

发行人物业租赁业务主要由商业房产租赁及工业房产租赁业务构成。发行人的物业租赁业务按经营模式可分为“定向建设”经营模式和“常规建设”经营模式。“定向建设”经营模式是指发行人在物业项目建设前已与客户进行充分的沟通，并达成定向建设协议。发行人根据协议要求进行项目的规划、设计，并在指定的地块上委聘建筑公司进行该物业建设，建设流程完全根据国家相关部门规定的公开招投标的原则进行，建设完毕后出租给定建客户。“定向建设”模式下的客户一般为大型优质入驻企业，该类项目发行人能获得较高的收益，且租赁模式下客户的租赁合同期限一般较长，发行人能获得较高且稳定的租金收益。“常规建设”经营模式是指发行人根据区域内不同行业特征的客户的需求建设标准的物业，并根据周边集聚行业的不同特殊需求在物业内配备一定的公共平台，建设完毕后以市场价出租给客户。

发行人在建租赁物业开发建设时，成本先计入“存货”科目中；项目竣工后成本转入“投资性房地产”科目。对应负债科目的“长期借款”、“应付账款”和“其他应付款”。租赁物业建成后，视客户情况的不同，租赁合同的租金结算方式有按月、按季和按年，但以按季结算为主。建成后物业租赁的会计分录方法：借记主营业务成本，贷记累计折旧——投资性房地产。

发行人凭借在这一领域十多年的开发和管理经验，为入驻企业提供优质服务。作为一个综合性园区，目前园区内已积蓄了以现代物流、国际贸易、先进制造业为支柱产业的、实力雄厚的企业客户群体，其中现代物流类企业如上海

畅联国际物流有限公司、日通国际物流上海公司、东芝物流公司、嘉里大通物流公司上海分公司、全球物流公司、众畅国际物流有限公司等企业；国际贸易类企业如佳能国际贸易（上海）有限公司、卡哥特科贸易公司、通用电气医疗系统贸易发展公司、英特尔贸易（上海）有限公司、阿奇夏米尔（上海）贸易有限公司、中兵（上海）有限责任公司等企业；先进制造业企业如斯凯福分拨上海有限公司、上海药明康德新药开发有限公司、大众汽车、德尔福、金士顿、赫斯基注塑（上海）有限公司、IBM、惠普、国药集团等企业。2023 年度，全年新设外资企业 730 家，吸引合同外资 22.8 亿美元，吸引内资企业注册资本 206.5 亿元，保税区域内商办物业出租率达到 88.40%、工业物业出租率达到 92.64%。对于区内存量客户，集团在做好客户服务的同时，积极配合客户的升级，通过物业供应、服务配套、政策协调等鼓励企业向研发、创新、总部等功能升级和转型。

表：截至 2024 年 6 月末发行人物业按照地产属性分类情况

单位：万平方米

地产属性	区域	可出租面积
商业地产	上海	52.98
	启东	1.45
工业地产	上海	324.43
	启东	3.60
总计		382.46

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人物业租赁收入分别为 17.20 亿元、14.26 亿元、17.26 亿元和 9.02 亿元，2022 年物业租赁收入下降主要系公司减免了承租公司物业的近千家中小企业 3 个月租金所致，2023 年整体租赁收入回升。截至 2024 年 6 月末公司可出租物业的总面积已达 382.46 万平方米，公司与园区内企业租赁关系较稳定，近三年及一期发行人厂房平均出租率保持在 90%以上，每年能为公司提供较稳定的现金流。截至 2024 年 6 月末，商业及办公物业可出租面积为 54.43 万平方米，发行人及其子公司也占用一定的物业作为办公及经营场所。此外，鉴于园区物业维护成本较低，因此租赁业务具有较高的毛利率。截至 2024 年 6 月末各业态租售比情况如下表所示：

表：截至 2024 年 6 月末发行人各业态租售比情况

单位：万平方米

营运业态	可出租面积	可出售面积	可出租：可出售
厂房仓库	329.29	33.77	9.75：1
商业金融房产	112.05	29.13	3.85：1
普通住宅	0.74	0.52	1.42：1
合计	442.08	63.42	6.97：1

发行人目前所出租物业主要位于外高桥保税区内，随着保税物流园区、南块主题产业园区、启东产业园等在建项目陆续投入运营，公司可租赁物业面积将有所增加，租赁业务整体盈利水平也将得到提升。

（2）房地产转让出售业务

发行人的房地产转让出售业务经营模式也可分为“定向建设”经营模式和“常规建设”经营模式。“定向建设”经营模式是指发行人在物业项目建设前已与客户进行充分的沟通，并达成定向建设协议。发行人根据协议要求进行项目的规划设计，并在指定的地块上委聘上海建工五建集团有限公司、上海建工四建集团有限公司、上海龙象建设集团有限公司等知名建筑公司进行该物业建设，建设流程完全根据国家相关部门规定的公开招投标的原则进行，建设完毕后出售给特定客户。“定向建设”模式下的客户一般为大型优质入驻企业，该类项目发行人能获得较高的收益。报告期内，发行人房地产转让出售业务不存在“定向建设”模式的项目。“常规建设”经营模式是指发行人根据区域内不同行业特征的客户的需求建设标准的物业，并根据周边集聚行业的不同特殊需求在物业内配备一定的公共平台，建设完毕后以市场价出售给客户。

发行人的待出售物业开发建设时，成本先计入“存货”科目中；项目竣工后成本转入“开发产品”科目。物业交付给买家后获得的物业销售收入全部计入主营业务收入，按收入是否取得现金分别计入银行存款和应收账款科目。公司因开发物业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

发行人采取的策略是控制厂房、仓库等工业房产可租规模，适当发展住宅房产，2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，房地产转让出售业务收入分别为 17.09

亿元、29.26 亿元、16.91 亿元和 0.47 亿元。2022 年度房地产转让出售业务收入增长明显，主要系森兰项目销售收入集中回笼所致；2023 年房地产收入下降 42.22%，主要系当年房产销售结转面积大幅下降所致；2024 年 1-6 月公司房地产转让出售业务收入较上年同期大幅下降主要系去年同期确认森兰名苑销售，2024 年半年度暂无房产销售确认所致。

1) 工业地产情况

发行人在工业用地开发和工业房产项目投资建设完成后主要以出租方式获得长期稳定回报。只有在公司发展初期，现金流较少的情况下才会将厂房出售，保证现金流的平衡。经营环节包括开发商筹措资金、开发并经营项目、提供产业服务等。该模式具有“投资金额大、提供增值服务、长期稳定回报”特性。公司现拥有的可变现经营性房产的市场价值超过 200 亿元，为了长期持续稳定的进行园区开发经营，目前公司对于工业房产的出售持谨慎态度，仅少数特大型招商项目配套需要的情况下，出售部分厂房。2014 年以来，发行人未出售厂房。

表：截至 2024 年 6 月末发行人及子公司持有工业地产情况汇总表

单位：万平方米

营运业态	开发投资情况		销售情况		持有情况		
	总建筑面积	地上建筑面积	可供出售面积	已售面积	总面积	可供出租面积	已出租面积
厂房及仓储	45.45	37.67	33.77	2.49	358.94	329.29	314.99

2) 商业地产情况

发行人商业地产项目业态包括商业金融房产、办公并配套商业、租赁式公寓、酒店房产、教育及配套房产，其中，商业金融房产是指写字楼、商业楼及金融办公场所等综合体，办公并配套商业是指企业厂区外独立的办公场所并配套部分商业的房地产。在商业项目方面，发行人项目绝大部分为自主经营开发并持有，发行人房地产开发经营主体包括外股份（发行人）、外联发、新发展及三联发。

表：截至 2024 年 6 月末发行人及子公司持有的商业地产汇总表

单位：万平方米

营运业态	开发投资情况		销售情况		持有情况		
	总建筑面积	地上建筑面积	可供出售面积	已售面积	总面积	可供出租面积	已出租面积
公寓房	36.33	24.86	0.52	-	4.92	0.74	0.22
办公商业物业	48.69	30.87	29.13	1.71	145.32	112.05	82.92
合计	85.02	55.73	29.65	1.71	150.24	112.79	83.14

3) 住宅地产情况

普通住宅方面，主要为“森兰·外高桥”综合项目配套的住宅项目，主要以出售转让为主，并持有少部分租赁。“森兰·外高桥”项目主要包括森兰商都、森兰国际以及住宅项目，该项目计划投资总额为 260 亿元。截至 2024 年 6 月末，发行人主要住宅地产销售情况如下：

表：截至 2024 年 6 月末发行人主要住宅地产销售情况

单位：亿元

项目名称	地区	经营业态	可供出售面积	已售（含已预售）面积	已售金额	已结转面积	已结转收入金额	2024 年 6 月末已售待结转面积
A2-3 项目	上海	普通住宅	1.76	1.76	11.60	1.76	11.60	-
森兰壹公馆 E03-07 地块住宅	上海	普通住宅	0.45	0.45	2.78	0.45	2.78	-
森兰壹公馆 E03-08 地块住宅	上海	普通住宅	1.09	1.09	7.64	-	-	1.09
森兰海天名筑一期	上海	普通住宅	4.26	0.95	5.02	-	-	0.95
森兰航荟名庭一期	上海	普通住宅	3.05	0.65	3.01	-	-	0.65
森兰明轩一期车位	上海	普通住宅	2.15	0.95	0.70	0.95	0.70	-
森兰名轩二期车位	上海	普通住宅	2.64	2.27	1.24	2.27	1.24	-
森兰名佳车位	上海	普通住宅	1.09	1.00	0.65	1.00	0.65	-
星河湾车位	上海	普通住宅	3.87	1.88	1.06	1.88	1.06	-
森兰壹公馆 E03-07 地块车位	上海	普通住宅	0.81	0.58	0.31	0.58	0.31	-
森兰壹公馆 E03-08 地块车位	上海	普通住宅	0.42	-	-	-	-	-
801 地块海韵苑	启东产业园	普通住宅	0.41	-	-	-	-	-
801 地块商铺	启东产业园	办公商业	0.47	0.03	0.04	0.03	0.04	-
合计	--	--	22.47	11.61	34.05	8.92	18.38	2.69

4) 发行人已竣工、在建及拟建项目情况

表：截至 2024 年 6 月末公司已竣工项目概况

单位：平方米，万元

项目	经营业态	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	总投资额
标准仓库（76）	厂房仓库	123,344.90	247,608.96	137,268.66	53,061.50
标准仓库（87）	厂房仓库	18,849.00	39,373.00	21,140.20	7,929.90
111#-113#，115#-118#，121#-122#标准厂房	厂房仓库	64,790.70	84,107.57	94,606.12	34,036.96
123#厂房	厂房仓库	8,114.00	6,049.32	6,058.32	2,934.36
新发展利勃海尔项目	厂房仓库	17,375.39	21,730.37	19,928.66	12,733.57
新发展 G15-1 地块项目	仓储物流	10,693.00	11,990.00	11,918.59	7,799.87
新发展 H13-4 地块 136#厂房项目	工业厂房	3,631.41	6,700.00	6,700.00	4,540.00
上海国际艺术品保税服务中心	商业金融房产	20,191.60	50,259.20	67,942.10	102,202.75
森兰 D03-03-1	商业金融房产	4,400.00	5,300.00	5,300.00	2,777.00
森兰星河湾 A11-2、A11-4	普通住宅	59,006.20	96,139.00	148,439.00	160,000.00
森兰商都二期 D5-3/D5-4	商业金融房产	43,780.00	58,920.00	136,800.00	152,000.00
东沟楔形绿地 A11-3 地块配套幼儿园项目	教育及配套房产	5,676.00	6,893.60	6,893.60	5,600.00
A2-3 项目	普通住宅	16,053.40	32,347.00	46,289.00	69,500.00
D4-3 森兰商都三期	办公并配套商业	27,418.00	32,848.00	80,699.00	58,600.00
物流园区二期 5-3 地块	仓储物流用房	37,049.00	37,485.75	37,745.72	22,929.60
外高桥邮轮内装制造平台项目	工业厂房	46,005.60	68,026.00	66,673.00	44,447.00
D4 地块 101#102#通用厂房	工业厂房	26,002.00	55,542.00	64,403.00	18,550.34
物流园区二期 3-1 地块 5#6#通用仓库	仓储物流	35,890.00	31,468.86	31,785.41	10,886.82

C5 街坊整合项目 (一期) 110KVA 变电站土建工程	商业房产	20,357.30	15,624.00	15,624.00	6,942.44
合计	-	588,627.50	908,412.63	1,006,214.38	777,472.11

表：截至 2024 年 6 月末在建项目概况

单位：平方米，万元

项目	经营业态	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	截至 2024 年 6 月末实际投资额
新发展 H2 地块产业园项目	厂房仓库	76,399.00	112,866.00	157,559.37	157,559.37	97,319.83	53,800.00
新发展 H3-2-6 地块项目	工业厂房	20,100.00	30,800.00	35,600.00	35,600.00	23,335.00	6,033.00
新发展 H1-10-11 地块项目	工业厂房	12,100.00	19,800.00	26,800.00	26,800.00	20,997.00	6,906.00
新发展 H4-14-15 地块项目	酒店公寓	29,800.00	70,100.00	92,300.00	92,300.00	93,036.00	22,035.00
D1C-108#~116# 通用厂房项目	工业厂房	46,127.00	116,137.00	148,802.00	148,802.00	78,700.00	56,997.93
D13C-103# 、104#、105# 通用厂房项目	工业厂房	11,016.00	22,704.99	30,010.00	30,010.00	15,401.00	8,983.78
D8C-117# 厂房项目	工业厂房	5,445.00	12,467.09	16,184.39	16,184.39	9,796.88	3,510.18
外联发 F2-02 地块综合服务楼	办公用房	10,322.10	20,644.20	37,989.20	37,989.20	33,000.00	5,896.35
F9C-95# 厂房	工业厂房	34,864.00	111,564.80	131,390.33	131,390.33	89,453.00	10,696.58
F20C-96# 厂房及服务楼	工业厂房	9,315.50	14,323.18	14,549.37	14,549.37	8,979.86	1,911.16
森兰国际四期 D3-2	办公并配套商业	28,225.00	85,074.00	130,666.00	130,666.00	110,432.68	94,124.80
森兰 D3-10	办公并配套商业	9,687.00	29,500.00	44,100.00	44,100.00	29,076.00	32,029.94
森兰 D6-5	商业金融房产	30,200.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	2,717.00	3,766.96
森兰 A4-2 项目	办公并配套商业	37,990.90	71,653.62	153,512.67	153,512.67	180,319.04	60,074.84
森兰岛新建住宅及商业项目	普通住宅及商业	202,720.00	116,704.30	272,701.77	272,701.77	433,832.57	9,618.50
海天名筑	普通住宅	76,474.00	107,064.00	168,500.00	168,500.00	413,100.00	352,518.54
航荟名庭	普通住宅	69,611.50	108,400.00	163,000.00	163,000.00	380,359.00	299,477.09

项目	经营业态	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	截至 2024 年 6 月末实际投资额
合计	-	710,397.00	1,053,203.18	1,627,065.10	1,627,065.10	2,019,854.86	1,028,380.65

截至 2024 年 6 月末，发行人无拟建项目。

5) 土地出让业务

发行人目前拥有的地块主要包括森兰项目、外高桥保税区、物流园区二期、新发展园区北块和南块、启东产业园区等，总项目开发土地面积超过 90 平方公里。公司土地出让业务经营模式为：土地获取方面，公司土地获取大部分是早期从浦东新区政府成片受让，包括三联发公司、新发展公司等开发公司的土地、以及森兰项目、物流园区等，另有物流二期的 3#、4#、5#地块、启东园区土地是通过招拍挂取得。公司的土地获取均足额缴纳相关土地出让款项，并取得了包括国有土地使用权证在内的相关权属证明。发行人将上述土地平整后采用公开招拍挂方式转让，并在取得土地出售款项后确认相关收入。报告期内，公司未进行土地出售，在满足现金流的情况下，公司以自有开发为主。

会计处理上，发行人拟出让的土地使用权先计入“存货-开发成本”科目中；平整后成本转入根据土地实际用途为出售或出租分别转入“存货-开发产品”或“投资性房地产”科目。随着土地陆续转让/出租，发行人按照合同约定和实际收到的出售款/租金确认收入，借记“应收账款”，同时贷记“主营业务收入”；结转成本借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”或“投资性房地产”；实际收到款项后，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

截至 2024 年 6 月末，发行人土地储备主要用于二级土地开发，建成后将主要用于对外租赁。发行人的土地获取均足额缴纳相关土地出让款项，并取得了包括国有土地使用权证在内的相关权属证明。

表：截至 2024 年 6 月末发行人主要储备项目基本情况明细表

单位：平方米

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	一级土地整理面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目
----	------------	------------	----------	----------	-------------

1	森兰园区办公商业服务用地	21,081	21,081	37,945.80	否
2	自贸区办公商业用地	130,812.73	130,812.73	362,234.54	否
3	自贸区工业仓储用地	357,631.30	357,631.30	865,581.05	否
4	启东产业园	38,666.67	38,666.67	145,120.00	否
合计	-	548,191.70	548,191.70	1,410,881.39	-

(3) 服务业

发行人服务业属于园区产业开发及商业办公地产的后续辅助业务，目前主要为酒店餐饮、物业管理等，公司在此基础上不断拓展、完善业态布局，该业务具有较强的区域竞争优势，并且业务稳定性较强。截至 2024 年 6 月末，公司持有建成在营的酒店包括上海雅诗阁森兰服务公寓、森兰亭东靖路服务公寓和森兰来舍（日京路店），物业面积合计为 5.76 万平方米，客房数量合计为 467。未来随着外高桥功能区的开发，公司将整合园区内服务链，形成招商、客服、物业管理等服务环节之间首问负责的体系，高效的联动机制，严格的考核机制，消除服务边界，提高软、硬件服务响应速度，园区配套业务将会稳步增长，使客户真正享受到一站式服务的便捷。

表：截至 2024 年 6 月末公司在营酒店物业情况

单位：万平方米、套

在营酒店名称	酒店位置	建筑面积	竣工时间	客房数量
上海雅诗阁森兰服务公寓	上海浦东新区	3.76	1995 年	206
森兰亭东靖路服务公寓	上海浦东新区	0.70	2022 年	80
森兰来舍（日京路店）	上海浦东新区	1.30	2010 年	181
合计	--	5.76	--	467

(4) 发行人涉房业务合规性情况

发行人及项目开发主体具备相应资质，信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；发行人诚信合法经营，不存在以下情况：1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清

且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；4) 土地权属存在问题；5) 未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；6) 项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况。发行人所开发的项目合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

2、物流贸易服务业务

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，发行人物流贸易服务业务收入分别为 37.23 亿元、33.73 亿元、29.92 亿元和 12.09 亿元，毛利率分别为 14.43%、13.45%、14.51%和 17.07%。发行人的物流贸易服务业务可细分为物流业务和贸易业务两部分。

(1) 物流业务

发行人的物流业务主要分为仓储业务、运输业务和其他业务（物流子公司货运代理业务）。经营模式为向客户提供国际货运代理、口岸报关报检、集装箱拆拼箱和仓储运输等服务，覆盖了从外高桥港区到保税区及区外的物流市场，能为客户提供较全面的服务。

在仓储业务方面，发行人的物流仓储业务是较早开展的一个特色项目。发行人在简单物流运作模式的基础上利用保税区物流园区特殊的政策优势以及高素质的物流仓储专业人员，为客户提供全套专业，优质，高效，增值的物流仓储服务。

在运输业务方面，由于物流运作方式的最大特点是货物运入物流园区即视同货物出口，可享受出口退税，同时也衍生出增值效益，得到了众多客户的认同。目前公司为惠普、3M 等客户进行了物流项目服务的专项管理，为客户节约了成本、提高了工作效率。另外，公司依托保税区现有国际采购、国际转口功能，吸引地区性供应链总部；依托国际配送、国际中转功能，吸引第三方物流枢纽；通过物流园区、非保区、保税园区三区综合运作模式设计，塑造外高桥

港城大中华和东亚现代化物流供应链枢纽地位。

在其他业务方面，公司通过非控股关联公司上海畅联国际物流有限公司在洋山港区设立了上海盟联国际物流有限公司，以新型第三方物流为主要物流操作模式，积极促进公司与洋山保税港区、机场综合保税区互动合作，推动公司物流仓储业务的不断创新发展。

未来随着外高桥功能区的建设、自贸区内货物“自行运输”等物流政策的落地，公司物流业务预计将有较大的发展空间。

(2) 贸易业务

发行人的贸易业务主要是进出口及商品销售。发行人的商品销售全部通过二级子公司进行，主要包括营运中心的全资子公司上海外联发进出口有限公司、上海三凯进出口有限公司以及上海新发展进出口贸易实业有限公司。主要业务为：国家限定经营或禁止进出口的商品除外的仓储、商务咨询等各类商品和技术的进出口业务。经营流程主要包括：商谈订单—预先布置工厂、确认价格/品质/交货期/付款方式—与客户还盘、确认订单—最终布置工厂、确定生产安排—生产并检验出厂—安排出运各项事宜、单证各项事宜和付款/收款事宜。

发行人同时也帮助外高桥保税区内企业代理进出口贸易服务，为进出口客商提供全套专业、优质、高效、增值的进出口业务的解决方案。在服务形式上，目前公司能为客户提供以下服务：代理各类商品及技术的进出口业务；提供出口收汇和退税服务；预归类服务：即对于客户产品线比较长、产品种类繁多而相应税则目录复杂的报关项目，应客户要求为客户代做预归类，以提高通关效率；各类许可证、商检办理咨询服务；自理报关和委托报关：公司既有自己的报关队伍、可直接从事各项报关事务，同时也有许多长期友好合作的报关公司参与公司的报关工作；办理结汇、购汇、单证核销事务等。

发行人主要上游客户包括申莱斯电子（上海）有限公司、OMRON CORPORATION、LVJ GROUP K.K.FENDI JAPAN COMPANY、通用电气智能设备（上海）有限公司、立丰机床（上海）有限公司等；主要下游客户为丰田通商（上海）有限公司、欧姆龙自动化（中国）有限公司、芬迪（上海）商业有

限公司、施乐辉医用产品国际贸易（上海）有限公司等。结算方式绝大部分为 T/T 现汇支付，少量为即期、远期信用证。委托进口的企业向发行人提供其人民币定期存款存单，公司质押其人民币存单并向交易银行借入外汇贷款支付进口商品货款，发行人进出口方面利用银行授信出具即期、远期信用证进行贸易融资。发行人无仓单质押情况。

发行人的贸易业务基本源自于保税区内企业的需求，所经营的产品涉及的行业面分布极广，贸易品种覆盖各行各业，主要分为以下几大类：包括机电、音像设备及其零部件；贱金属及其制品，塑料、橡胶及其制品；化学工业及其相关工业产品；光学、医疗仪器；钟表及其零部件；食品、饮料及烟酒；车辆、航空器、船舶及零部件；纺织原料及纺织制品；植物产品；矿产品、矿物制品等。各类商品品类极其分散，分布每年均有波动。其中机电、音像设备、贱金属以及医药医疗仪器产品属于公司贸易量较大的产品。为了落实上海自贸区“允许在特定区域设立保税展示交易平台”的创新功能，公司试点设立进口商品直销中心和艺术品交易中心，打造专业贸易平台的“升级版”。

为了配合外高桥保税区“国际贸易示范区”的建设，发行人完成对上海外联发进出口有限公司、上海三凯进出口有限公司两家进出口公司资源整合，并纳入上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司平台，实行统一的专业化管理，优势互补、资源共享。

3、制造业业务板块

发行人制造业主要为下属子公司上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司的各类气雾剂产品与液体产品的开发、配制、灌装加工业务。该业务主要为代加工业务，材料及供应商均由客户指定，目前公司供应商主要包括常州大华进出口（集团）有限公司、上海永裕塑胶有限公司、深圳市通产丽星股份有限公司、中山中荣印刷集团有限公司、藤兴工业有限公司等，代加工产品主要有强生、宝洁、欧莱雅、日本大宝、汉高、联合利华、家化、3M、玫琳凯、舒适等。公司每月按客户订单量生产发货，当月产量一般会在下月全部发出。2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司制造业务收入分别为 6.82 亿元、6.52 亿元、4.20 亿元和 1.67 亿元，毛利率分别为 13.23%、14.71%、18.23%和 16.99%。

4、金融服务业务板块

2018年7月，发行人收购集团财务公司50%股权，收购完成后公司持有其70.00%股权，当年新增金融服务业务板块。集团财务公司成立于2015年，系由原上海银监局（现为上海银保监局）沪银监复[2015]402号批准设立的非银行类金融机构。集团财务公司主营金融产品投资，是公司新培育的业务板块，作为集团“资金归集平台、资金结算平台、资金监管平台、金融服务平台”，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。此外，集团财务公司同时也为自贸区内企业、集团客户提供金融服务。

2018年以来，集团财务公司为系统内70余家集团成员企业新开各类账户300多个，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。截至2024年6月末，该公司发放贷款和垫款余额9.12亿元，吸收存款及同业存放余额25.70亿元，一般风险准备0.29亿元。发行人金融服务业务板块收入主要为利息收入。2021-2023年度及2024年1-6月，公司分别实现利息收入1.41亿元、1.43亿元、1.25亿元和0.77亿元，毛利率分别为83.43%、80.57%、64.11%和69.62%。

（四）发行人上下游产业链情况

目前房地产转让出售业务、物业租赁业务和商品销售业务是发行人收入的主要来源。发行人上游产业有建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业；下游产业有制造业、消费品、房地产、运输业、商业等行业。

表：发行人近三年前五大客户销售情况

单位：万元

年份	序号	客户名称	销售金额	占比
2023年	1	CUMMINS MEMPHIS DISTRIBUTION CENTER	59,846.41	7.95%
	2	广州宝洁有限公司	14,207.99	1.89%
	3	云南贝泰妮生物科技集团股份有限公司	11,039.31	1.47%
	4	香奈儿（中国）贸易有限公司	10,232.22	1.36%
	5	CUMMINS NV	9,203.05	1.22%

2022 年	1	CUMMINS MEMPHIS DISTRIBUTION CENTER	57,616.79	28.26%
	2	PT.TOYOTA TSUSHO INDONESIA	13,636.26	6.69%
	3	CUMMINS NV	13,005.37	6.38%
	4	TOYOTSU CHEMIPLAS CORPORATION	11,810.41	5.79%
	5	Fendi srl	10,882.46	5.34%
2021 年	1	CUMMINSMEMPHISDISTRIBUTIONC ENTER	56,536.01	14.82%
	2	YANMARCO.,LTD	23,565.92	6.18%
	3	HIGHCHEMCO.,LTD	19,951.53	5.23%
	4	CUMMINSNV	10,834.82	2.84%
	5	Tech-Com(Shanghai)ComputerCo.,Ltd,	7,392.62	1.94%

表：发行人近三年前五大供应商采购情况

单位：万元

年份	序号	供应商名称	采购金额	占比
2023 年	1	康明斯发动机（上海）贸易服务有限公司	75,339.76	15.46%
	2	上海建工集团股份有限公司	36,563.69	7.50%
	3	中建八局第三建设有限公司	35,358.34	7.26%
	4	上海建工一建集团有限公司	34,704.74	7.12%
	5	丰田通商（上海）有限公司	21,958.21	4.51%
2022 年	1	康明斯发动机（上海）贸易服务有限公司	76,113.82	37.87%
	2	丰田通商（上海）有限公司	26,068.13	12.97%
	3	芬迪（上海）商业有限公司	9,864.51	4.91%
	4	达功（上海）电脑有限公司	8,907.74	4.43%
	5	英格索兰机械（上海）有限公司	4,411.14	2.20%
2021 年	1	康明斯发动机（上海）贸易服务有限公司	73,069.02	22.05%
	2	丰田通商（上海）有限公司	23,416.17	7.07%
	3	高化学（上海）国际贸易有限公司	15,791.13	4.77%
	4	达功（上海）电脑有限公司	7,267.10	2.19%
	5	爱拓化工（重庆）有限公司	5,994.48	1.81%

（五）发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

1、公司所处行业基本情况

（1）保税区定义

保税区亦称保税仓库区。这是一国海关设置的或经海关批准注册、受海关监督和管理的可以较长时间存储商品的区域。运入保税区的货物可以进行储存、

改装、分类、混合、展览，以及加工制造，但必须处于海关监管范围内。外国商品存入保税区，不必缴纳进口关税，尚可自由出口，只需交纳存储费和少量费用，但如果要进入关境则需交纳关税。

保税区的功能定位为“保税仓储、出口加工、转口贸易”三大功能，享有“免证、免税、保税”政策，实行“境内关外”运作方式，是我国对外开放程度最高、运作机制最便捷、政策最优惠的经济区域之一。

保税区按照国际惯例运作，实行比其他开放地区更为灵活优惠的政策，已成为各国与国际市场接轨的“桥头堡”。因此保税区的发展水平已成为衡量一个国家经济现代化水平的重要标志之一。

（2）我国保税区发展状况

保税区是我国开放型经济的重要平台，对发展对外贸易、吸引外商投资、促进产业转型升级发挥着重要作用。随着经济全球化发展和我国加入 WTO 后服务贸易领域的进一步放开，国际服务业加快了向我国的转移，我国保税区行业充分利用国家给予的特殊经济政策和完善的服务体系，进一步发挥连接国内、国外两个市场的桥梁和纽带作用，加快融入全球经济一体化进程，积极调整产业，产品结构，加快转变对外贸易的进出口增长方式，紧紧依托贸易、物流、加工三大产业，在进一步做大做强进出口贸易基地的基础上，提升对外贸易的质量和水平。

上世纪 80 年代后期，为进一步促进和加快沿海地区的外向型经济发展，为国内企业创造直接与国际经济接轨的生产经营环境，在借鉴国际上自由贸易园区和出口加工区成功经验的基础上，保税区应运而生。上海外高桥保税区是我国第一个保税区，于 1990 年 6 月由国务院批准设立，同年 9 月正式启动，也是目前全国经济总量最大的保税区。此后，国务院又陆续批准在天津、深圳、广州、厦门、青岛等沿海开放城市设立保税区。

我国现阶段为发展对外贸易而实行特殊海关监管和税收、外汇政策的保税区域大致分为六类，分别为一般保税区、跨境工业区、保税港区、出口加工区、综合保税区、保税物流园区。截至 2023 年 9 月底，全国 31 个省、市、自治区

共有海关特殊监管区域 171 个。其中，保税港区 2 个（张家港保税港区、海南洋浦保税港区），综合保税区 161 个，保税区 6 个（大连保税区、上海外高桥保税区、宁波保税区、广州保税区、福田保税区、珠海保税区），出口加工区 1 个（广东广州出口加工区），珠澳跨境工业区珠海园区 1 个。截至 2023 年 9 月底，全国海关特殊监管区域总规划面积超 455 平方公里。在保税区的区域分布来看，在全国各省级行政区中，陕西省、贵州省、西藏自治区（不含港澳台）无现存保税物流中心（有或已升级成为综合保税区），其余 28 省市区均至少有一个保税物流中心。其中与海关特殊监管区一样，江苏以共计 8 个排名第一（特殊监管区 21 个），广东省以共计 7 个排名第二（特殊监管区 16 个），第三名浙江省共计 6 个，山东省及安徽省各 5 个，并列第四。

上海、广东、天津、福建等自贸试验区片内的综合保税区已先行先试 AEO（经认证的经营者）相关措施。截至目前，中国已经与新加坡、欧盟、新西兰等 28 个经济体签署 AEO 互认协议，覆盖 54 个国家（地区），互认协议签署数量和互认国家（地区）数量居全球“双第一”。中国的 AEO 企业出口到互认国家（地区）的货物，能够直接享受当地海关实施的减少查验、优先办理、指定联络员服务、非常时期优先通关等便利措施，降低贸易成本，增强企业活力。

2014-2023 年，中国保税区进出口总值整体呈上升趋势。2023 年综合保税区出口额为 49,196,611.41 万美元，进口额为 41,270,731.91 万美元，进出口差额为 7,925,879.50 万美元。保税区进出口总值的不断增长主要得益于国家政策层面推进全球维修和再制造业务在保税区全面实施等，海关最大限度给予保税区内企业开放和便利，推动越来越多企业入区发展。

2022 年 1 月 1 日，海关总署发布《中华人民共和国海关综合保税区管理办法》（海关总署第 256 号令，以下简称《综保区管理办法》），自 2022 年 4 月 1 日起施行。《综保区管理办法》的出台，将有力提升综合保税区管理的规范化、法制化水平，进一步优化综合保税区营商环境。对打造对外开放新高地，推动综合保税区发展成为具有全球影响力和竞争力的加工制造中心、研发设计中心、物流分拨中心、检测维修中心、销售服务中心，进一步促进综合保税区高水平开放高质量发展具有积极意义。

(3) 上海保税区发展状况

上海自贸区保税区域原涵盖上海外高桥保税区、上海外高桥港综合保税区（原为“上海外高桥保税物流园区”）、洋山保税港区和上海浦东机场综合保税区 4 个区域。2020 年 3 月洋山保税港区划转至临港新片区管理，保税区域现所辖上海外高桥保税区、上海外高桥港综合保税区和上海浦东机场综合保税区 3 个区域，共 14.62 平方公里。其中：(1)上海外高桥保税区是中国第一个保税区，也是目前国内经济规模最大、业务功能最丰富的海关特殊监管区域；依托国家进口贸易促进创新示范区、对外文化贸易基地等优势，联动森兰区域，已形成以国际贸易、高端制造和现代物流为主的功能集聚区。(2)上海外高桥港综合保税区前身是上海外高桥保税物流园区，是中国第一个保税物流园区，也是国内首家实施“区港联动”的试点区域；目前已形成跨国公司面向东北亚的出口采购中心和有色金属、IT 零部件进口分拨基地。(3)上海浦东机场综合保税区是率先实现区港一体化运作的空港型综合保税区；依托区港一体化监管模式和世界第三大货运空港的优势，已形成融资租赁、空运亚太分拨中心、跨境电商、航空维修、高端消费品保税展示、快件转运中心等临空功能服务产业链。

2022 年以来，保税区域坚持制度创新和功能拓展，全年经济稳定恢复。2022 年，保税区域(所辖三个区域，下同)完成经营总收入 24,300 亿元，较上年略降 2.0%；完成进出口额 10,996.30 亿元，较上年下降 2.5%；完成固定资产投资额 66.3 亿元，较上年增长 12.2%。全年保税区域完成税务部门税收 959.3 亿元，较上年增长 11.4%，占浦东新区税收的比重为 23.6%，占上海市税收的比重为 6.7%。2022 年，保税区域新设企业 792 家，较上年下降 37.7%；截至 2022 年末保税区域现有注册企业达 24568 家。2023 年前三季度，保税区经济运行平稳，部分经济指标较上年同期有所回，保税区域共完成经营总收入 17,900 亿元，较上年同期下降 1.0%；实现商品销售额 16,200 亿元，较上年同期下降 0.5%；完成进出口额 8,712.6 亿元，较上年同期增长 10.0%；完成固定资产投资额 40.8 亿元，较上年同期增长 35.7%。

上海保税区从贸易物流起步，延伸产业辐射，保税区域正形成面向全球、服务全球、配置全球的服务链。其中，生物医药领域表现突出，逐步形成了覆

盖第三方物流、融资租赁、共享实验室、专业医院、综合医院等新业态的生物医药生态圈。在打造社会主义现代化建设引领区与强化高端产业引领功能的战略背景下，作为我国发展外向型经济的窗口和链接国内国际市场的桥梁，外高桥保税区已吸引近 900 家国内外生物医药和医疗器械企业在此集聚，涵盖研发、检测、生产、仓储、贸易、供应链管理、医疗服务、临床试验等全产业链环节，形成了独具保税特色的外高桥生物医药产业生态，产业规模超 2,200 亿元。

依托浦东开发开放的优势，坚持对外开放的宗旨，上海已经具备稳定的宏观经济环境和较完善的基础设施等条件。上海市政府为保税区营造良好的投资环境颁布了《上海市外商投资条例》和《上海自贸试验区保税区片区发展“十四五”规划》。上海保税区正全力打造“贸易能级高端、全球总部集聚、制度创新领先、新型业态迸发、营商环境一流”，具有国际竞争力影响力的自由贸易园区，向着全球最佳自由贸易园区进军。

（4）上海自贸区的发展状况

2013 年 7 月 3 日，《中国（上海）自由贸易试验区总体方案》获国务院常务会议通过，9 月 29 日，中国（上海）自由贸易试验区（以下简称“自贸区”）正式挂牌成立，涵盖外高桥保税区、外高桥保税物流园区、洋山保税港区和浦东机场综合保税区等 4 个海关特殊监管区域，总面积为 28.78 平方公里。2014 年 12 月 28 日全国人大常委会授权国务院扩展中国（上海）自由贸易试验区区域，将面积扩展到 120.72 平方公里，范围涵盖上海市外高桥保税区、外高桥保税物流园区、洋山保税港区、上海浦东机场综合保税区、金桥出口加工区、张江高科技园区和陆家嘴金融贸易区七个区域。2020 年 9 月 1 日，中国（上海）自由贸易试验区临港新片区启动强化竞争政策实施试点。截至目前，中国（上海）自由贸易试验区包含外高桥保税区、外高桥保税物流园区、洋山保税港区、上海浦东机场综合保税区、陆家嘴金融片区、金桥开发片区、张江高科技片区、临港新片区。

自贸区挂牌成立后将进一步提升外高桥保税区的商住和工业用地价值。目前，外高桥的剩余土地供应极为有限，新的土地增量必须依靠老的土地所有者的更新，外来企业只有以参股或收购公司等形式获得土地，这将使区域内有土

地或者有房的企业明显受益。在过去的五到八年内，若干家微电子制造商迁离外高桥，部分优质物业被空置，它们易于被改建成数据中心、储存高价值商品的仓库和后台业务部。

自贸区挂牌成立后将直接带动区内物流贸易服务业务发展，进一步吸引全球 500 强跨国企业总部和营运中心陆续入驻区内，推动区内金融、贸易平台的形成，并进一步促发该区域贸易、产业、金融、人口和消费的升级，直接放大该区域的转口贸易、离岸贸易和离岸金融的发展速度，并将辐射范围跨越上海，惠及华东乃至全国区域，使上海真正成为东北亚贸易和物流枢纽平台。

根据《2022 年上海市国民经济和社会发展统计公报》，2022 年上海自贸区(浦东部分)实现商品销售额 62,958.73 亿元，较上年下降 4.3%;实现服务业营业收入 8,664.33 亿元，较上年增长 3.4%;实现规模以上工业总产值 7,453.71 亿元，较上年增长 7.6%;完成固定资产投资额 1,899.60 亿元，较上年增长 12.5%;外商直接投资实际到位金额 95.72 亿美元，较上年增长 13.5%。

(5) 行业发展面临的挑战

①受全球经济环境影响

从宏观环境来看，在当前世界经济未完全企稳的局势下，加上中美贸易的不断摩擦，我国进出口贸易波动较大，虽然目前全球经济逐步回暖，但结构性经济失衡依旧存在，欧元区将经历紧缩刺痛，人民币汇率波动幅度加大以及世界范围内的通胀令成本上升，同时世界范围内的公共卫生事件影响仍在持续，我国产品进出口的主要市场在短期内出现完全好转的难度较高，进而影响到保税区发展。保税区企业将会面临市场疲软、竞争加剧的局面。

②政策调整带来的不利因素

首先，根据国家最新土地政策，部分保税区现行的土地价格会高于以往土地出让价格，使保税区招商引资在与周边区域的竞争中处于劣势。第二，新企业所得税法将外资企业的所得税税率统一为 25%，所得税优惠将从以往的“以区域优惠为主”调整为“以产业优惠为主、区域优惠为辅”，降低了保税区原所得税优惠的吸引力。第三，国家对出口退税政策进行了调整，其中，电子信息类等

出口加工区鼓励发展的行业产品出口退税税率普遍上调，导致出口加工区的政策优势进一步弱化，直接影响了保税区政策优势带来的有利条件。

③行业竞争日趋激烈

根据中国保税区进出口总值进行竞争梯队的划分，可分为三个竞争梯队。其中，进出口总值大于 5,000 亿元的保税区有上海外高桥保税区和成都高新综合保税区；进出口总值在 1,000-5,000 亿元之间的保税区有：郑州新郑综合保税区、深圳福田保税区、昆山综合保税区、重庆西永综合保税区、松江综合保税区等共 18 个保税区；其余保税区的进出口总值在 1,000 亿元以下。

2023 年，总计在可统计范围内的海关特殊区域共计 167 个（其中部分为新设立或合并等），包括 5 个保税区、2 个保税港区、159 个综合保税区及珠澳跨境工业区珠海园区。大部分保税区功能和政策趋同，总面积超过 445 平方公里，各开发区之间对有限招商资源的竞争将更加激烈。

（6）行业发展优势

我国保税区发展在面临巨大挑战的同时，也存在一定的发展机遇：首先，与一些招商引资较好的地区相比，部分保税区土地出让成本仍然较低。土地资源上仍然具有一定优势。第二，保税区实行的是“境内关外”政策，与区外相比，在进出口方面仍享受较多优惠政策。第三，保税物流功能试点工作开展之后，保税物流功能拓展将有可能很快在全国保税区全面展开。第四，随着国际产业转移推进，产业转移表现出从单一核心公司转移向组团式或产业链整体转移特点，形成产业集群有效聚集，实现产业全面升级。第五，目前我国保税区的发展仍然保持平稳增长，我国保税区发展前景依然良好。从长远来看有利于提升我国保税区企业的竞争力，有利于我国保税区的稳健发展。第六，2013年 09月29日，自贸区正式挂牌成立，区域范围涵盖之前的上海综合保税区的范围。自贸区以制度创新为主要体现形式，以负面清单管理为主的外商投资管理新模式、以先进区后报关以及“分送集报”申报模式为主的海关新举措、以人民币跨境支付为主的汇率改革必将推动外高桥保税区的各项业务的进一步发展。

2、公司的行业地位、竞争格局和竞争优势

（1）行业地位

外高桥保税区于 1990 年 6 月经国务院批准设立，同年 9 月正式启动，是全国启动最早、规模最大的保税区。开发建设 20 年来，经济增加值、工业产值、进出口贸易额、海关及税务部门税收收入和企业销售经营收入等主要经济指标都保持了年均 10%以上的高速增长。2013 年 7 月 3 日，《中国（上海）自由贸易试验区总体方案》获国务院常务会议通过，这是我国从新一轮改革开放的战略高度，布局上海自贸区的试点改革。发行人作为自贸区直接组成部分，未来将直接受益于自贸区相关配套政策，有利于公司商业地产价值、物业出租率的提升，以及物流和贸易业务的快速发展。

上海外高桥保税区是全国第一个保税区，是全国首个“国家进口贸易促进创新示范区”和上海国际航运、贸易中心的重要载体。上海自贸区挂牌成立后进一步提升了上海外高桥保税区的商住和工业用地价值。随着上海自贸区的成立，外高桥保税区迎来了“二次开发”，产业升级、金融政策放开、服务业准入使得物业需求上升，物业租金上涨预期明显。目前，外高桥的剩余土地供应非常有限，新增土地主要依靠二次开发等旧有土地更新，这将使区域内拥有土地或者房产的企业明显受益。上海自贸区挂牌成立后还直接带动了区内物流贸易业务发展，进一步吸引了全球 500 强跨国企业总部和营运中心陆续入驻区内，推动区内金融、贸易平台的形成，预计将进一步促进该区域贸易、产业、金融、人口和消费的升级，直接带动该区域的转口贸易、离岸贸易和离岸金融的快速发展。2023 年，上海外高桥保税区经济总体增长，对保税区域经济发展继续发挥重要支撑作用，当年完成进出口总额 9980.3 亿元，较上年增长 4.1%，占保税区域的 85.9%；完成税务部门税收 811.1 亿元，较上年下降 10.2%，占保税区域税收的 94.5%；截至 2023 年末上海外高桥保税区现有注册企业 22190 家，占保税区域的 96.0%，已经形成了以国际贸易、现代物流、先进制造为支柱产业的实力雄厚的企业群落。

总体来看，外高桥保税区经过 20 多年的开发建设已经形成了良好的基础设施和优质的配套服务，区位优势较明显，抗风险能力较强，总体发展的基本面没有改变。

（2）竞争格局

①园区产业开发领域的主要竞争对手

公司园区产业开发主要以自贸试验区核心区域及其功能配套区域内的仓储厂房、研发楼、办公楼等物业的开发为主。

在公司业务经营所在地上海，包括复地（集团）股份有限公司、上海鹏欣（集团）有限公司、绿地集团等在内的诸多知名大型开发商都已开始涉足工业物业领域。另外，浦东金桥、张江高科等园区产业开发公司虽与公司同属浦东新区，但在浦东新区的开发规划中，金桥出口加工区、张江高科技园区与外高桥保税区均有各自明确的产业功能定位，因此浦东金桥、张江高科与公司之间的竞争并不明显。

②国际贸易领域的主要竞争对手

随着 2004 年 7 月 1 日《对外贸易法》和《对外贸易经营者备案登记办法》的实施，我国企业或个人只要向商务部或其委托的机构办理备案登记就可以从事对外贸易经营。由于经营者众多，国际贸易行业集中度较低，市场竞争非常激烈。凭借对外高桥保税区经营环境、政策法规与进出口业务深刻认识和理解，以及多年来与保税区管委会、海关、税务、工商、商检、外汇等主管部门建立的良好合作关系与畅通的沟通渠道，公司在国际贸易领域具有一定的竞争力。

③现代物流领域的主要竞争对手

公司现代物流业务主要为依托公司园区产业开发业务在仓储、厂房和客户方面的优势，为园区内企业提供传统物流服务、第三方物流服务和特种物流服务。公司在现代物流领域的主要竞争对手为中远集团、中海集团、中外运长航、中国储运等国内传统大型物流企业以及丹沙中福、辛克、泛亚班拿、嘉里大通等外资企业。

（3）竞争优势

①企业资源丰富

借助自贸区的发展契机，发行人继续通过优化项目结构、拓展招商渠道等方式，多方位、分层次地引进外商投资，经过多年的发展，外高桥积累了数量庞大的企业资源，区内注册企业约 3 万家，公司与大量企业维持了良好持续的合作关系，是公司未来发展最宝贵的资源。其中，更是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、服务带动和离岸拓展的科技创新生态群落。数量庞大且国际关联度高的客户群体是公司持续发展的宝贵资源。

随着经济区域间招商竞争的加剧以及保税区产业结构调整的不断加快，保税区招商引资工作已经进入“招商选资”阶段，新引进的项目更加符合区域产业规划和发展导向。

②服务和品牌优势明显

经过 30 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。外高桥与周边“三高”地区联动辐射近 100 平方公里土地面积，为公司将该区域打造成为国际化的产城融合“滨海新城”提供了充足的发展空间。

同时，外高桥保税区是全国第一个保税区，外高桥保税区是全国第一个自贸区——中国（上海）自由贸易试验区的发源地和核心区域，拥有自贸区和海关特殊监管区域的特色，经过 30 年的发展，外高桥保税区的经济规模占全国海关特殊监管区域的半壁江山，外高桥已在全国范围形成了独特的品牌影响力，是国内自贸区学习效仿的最佳案例，对企业客户的吸引力持续增强。公司已经从传统的园区开发商、运营商和服务商向“创新的自由贸易园区运营商和全产业链集成服务供应商”全面转型，公司的专业团队在产业开发、建设、运营、招商、服务等领域有着领先全国的丰富经验，为公司实施品牌输出、管理经验输出以及资本输出奠定了重要基础。

③各级政府的政策支持

在建设浦东、发展浦东背景下，相关部门相继出台一系列有利于外高桥保

税区发展的政策与措施。从国家质检总局 14 条，到国家外汇总局 9 条，以及上海海关 9 条，这些支持综合配套改革试点的政策措施都使得外高桥保税区的综合运营环境得到了一定程度改善。

2010 年 5 月，上海综合保税区管理委员会发布了《上海综合保税区管理委员会“十二五”期间财政扶持经济发展若干意见》（以下简称“意见”），《意见》就物流服务、贸易、加工制造维修等产业扶持政策以及总部经济、提升能级方面再次给予外高桥保税区（含物流园区）的区域经济发展创造了新的发展机遇和有力支撑。

2011 年 9 月 29 日，国家商务部授予外高桥保税区全国首个国家级“进口贸易促进创新示范区”称号。此次成为出口贸易的创新示范基地，将助推保税区加快推进离岸服务贸易功能的突破，打造跨国公司全球定价中心、订单中心和结算服务中心，形成以国际产品第三方检测维修服务为核心，以离岸金融、研发外包、数据外包等为重点的离岸服务贸易产业集聚区。此外，外高桥保税区还正在增值服务、国际贸易、外汇管理、区港运作、物流监管等领域抓紧突破，逐步建设成为具有国际竞争力的海关特殊监管区。

2015 年 6 月 18 日，上海出入境检验检疫局、上海自贸区试验管理委会联合正式发布《上海国检局关于深化检验检疫监管模式改革支持上海自贸试验区发展的意见》。《意见》共涉及体制创新、简政放权、提升贸易便利化水平、服务新兴产业发展、加快互联互通 5 个方面 24 条意见，力度大、措施实，为相关企业创造了有力支撑。

2015 年 6 月 24 日，上海海关推出包括归类行政裁定全国适用制度在内的 8 项自贸区新制度，覆盖简政放权、功能拓展以及通关便利化三大类。这是继 2014 年出台 23 项自贸区制度后，深化自贸区改革的新一轮制度创新。

2019 年 1 月 29 日，海关总署推出“保税研发”政策，上海海关着力推进，将该政策复制推广到外高桥保税区，促进区内产业链向两端延伸。

2020 年 4 月 15 日，上海外高桥港综合保税区揭牌，标志着全国第一个保税物流园区——外高桥保税物流园区转型升级为综合保税区。

④地理位置优势

外高桥保税区位于上海东北端，濒临长江口，处于中国黄金水道——长江与东海岸线的交汇点。外高桥保税区距离市中心 20 公里，距离浦东国际机场 40 公里，距离虹桥国际机场 35 公里，区位优势明显，交通便捷。

外高桥保税区进出口额占上海进出口总额 20%，进口额占到上海总进口额 30%，已成为上海重要的国际贸易基地之一，并初步具备发展成为贸易中心的条件和基础。凭借港区地处沿海-长江“T 型”交叉的黄金位置，外高桥已逐渐呈现腹地型贸易港特征。随着区域经济不断发展和升级，以及上海建设国际贸易中心进程的不断推进，外高桥区域将面临更多新的发展机遇。

此外，外高桥保税区紧靠外高桥深水港区。国务院已于 2003 年 12 月批准上海外高桥保税区与外高桥港区在国内率先实行联动试点。外高桥临海沿江，定位为腹地商贸港，可充分发挥面向长三角区域和长江流域的集散疏运功能；洋山港区作为优良深水港，定位为国际中转港，主要参与东亚地区釜山、高雄等港口国际中转的竞争。针对介于之间的区域型货源，外高桥港区可充分发挥疏运成本、基础设施、产业基础、腹地广阔等方面的优势与洋山深水港港区展开适度分工合作，外高桥港区正好与洋山港功能互补、优劣相长。

（六）公司发展战略及经营方针

1、公司发展战略

公司于第十届董事会第十四次会议决议审议通过《上海外高桥集团股份有限公司“十四五”发展战略规划（2021-2025 年）的议案》，回顾总结了公司“十三五”时期取得的主要成绩和可供借鉴的经验，基于公司“十四五”面临的发展环境，明确公司的战略定位和主要发展目标，提出公司“十四五”发展重点和主要举措。

“十四五”是发行人公司高质量发展的关键时期，公司将重点聚焦保税区域及高桥、高东、高行“三高”地区所辐射的 100 平方公里，形成区域联动发展带，统筹布局，超前规划，面向现代产业体系，提供优质的产品和服务。以外高桥保税区为核心，推动“三高区域”联动、资源整合，强化贸易功能，叠加复合功

能，更好地实现产城融合，打造浦东北部更新的港城；以浦东综合交通枢纽为核心依托，大力培育集聚度高、带动度大、体系完整的临空经济体系，积极参与祝桥国际航空城建设。

企业愿景：将保税区域及“三高”地区所辐射的 100 平方公里，打造成为“世界一流自由贸易引领区、五洲通衢国际贸易活力城”。

战略定位：创新自由贸易园区运营商和全产业链集成服务供应商。

（1）聚焦五大特色产业，引领经济高质量发展

生物医药产业：外高桥生物医药产业园形成了“2+6+N”的产业阵型，“2”是指生物医药和医疗器械两大主导产业，“6”是指国际贸易、生产加工、物流配送、研发检测、共享实验室、医院诊疗服务等六大业务类型，“N”是指分布在保税区内多个位置的重点项目、重点企业和重点平台。“十四五”期间，生物医药园将加强特色园区建设，不断提升产业能级，进一步完善产业链，借助资本力量引进高精尖项目，推动生物医药产业政策创新，搭建公共服务平台，拓展生物医药企业的药物临床试验功能，实现自贸区千亿级生物医药产业的可持续发展。

智能制造服务产业：外高桥智能制造服务产业园形成了“1+N”的产业发展格局，“1”是指 10 万平方米的智能制造服务产业园集中展示和公共服务平台；“N”是指分布在保税区内，与智能制造产业相关的企业与项目。“十四五”期间，智能制造服务产业园将持续加大对重点优秀企业的聚集和培育力度，壮大园区贸易服务规模，打造优势更优、强项更强、特色更特的品牌园区。着力培育壮大园区建设发展新动能，在不断赋能的过程中实现新作为，凭借高品质园区建设不断推动高质量产业发展。

文化产业：外高桥文化产业园逐步形成“一个平台+五大中心”的产业发展格局，一个平台即上海国际艺术品 365 保税服务平台，五大中心即上海自贸区国际艺术品交易中心、中国（上海）自贸区版权服务中心、上海国际艺术品保税服务中心、上海自贸区文创 IP 运营中心、上海自贸区艺术品评估鉴定中心。“十四五”期间，通过集聚海内外资源、搭建综合服务平台、拓展产业功能、提升服务能级等方面，将上海自贸区保税区域建设成为全国最快捷高效的艺术品进出

境通道，力争将文化产业发展为自贸区新千亿级产业平台。

邮轮制造特色小镇：外高桥邮轮小镇以塑造邮轮产业功能核心为重点，规划建设邮轮建造战略供应商集群总部、邮轮产业服务商总部集聚区、邮轮产业人才培育基地、邮轮运营增值服务商总部集聚区等功能，形成围绕豪华邮轮建造运营的产业生态系统。“十四五”期间，重点关注与邮轮制造相关的上下游环节，通过邮轮供应链管理平台、邮轮内装整合平台、邮轮创新孵化平台，吸引上下游供应链集聚，提供产业配套和服务。

集成电路产业：外高桥集成电路产业配套服务区，以行业龙头为纽带，以制度创新为依托，不断拓展产业发展空间，业务范围涵盖从封装测试、设备制造、研发配套到贸易销售、第三方供应链等全环节，推动区域集成电路产业链、价值链向高端继续延伸。“十四五”期间，继续发挥保税区集成电路产业进出口集散中心优势，以产业链核心企业为抓手，聚焦封装测试等产业链优势环节，通过补链强链增强综合配套服务能力，努力引进更多在地经营的实体型项目，支持存量企业增资扩产、改造升级，提升承载能级，赋能集成电路产业高速发展，在构建集成电路产业生态圈上持续发力，加快形成千亿级产业规模。

（2）夯实传统业务板块，积极拓展新兴业务

区域开发：区域开发板块“深耕外高桥，南下航空城，辐射长三角”，涵括园区产业开发和商业办公地产两个业务方向。园区产业开发业务是集团运转的“造血中枢”，通过对产业项目的运营，形成持续、稳定的现金流来源。“十四五”期间，集团将通过提高项目质量、提高区域价值、提高管理效能、提高资本总量来实现该业务的稳定增长。商业地产业务是集团市场化运作的突破口，是集团扩张发展的核心业务，也是集团主要利润增长点。“十四五”期间，一是以市场化运作为切入点，积极布局精品住宅、社区商业至中大型商业综合体等商业地产类型，提升商业地产总体的开发、运营和盈利能力；二是以向城市综合商转变为切入点，在开发商办和住宅产品的基础上，拓展和持有城市配套资产，完善“100 平方公里”城市配套。

贸易服务：贸易服务板块是集团的“造血中枢调节器”，在“十四五”期间主要以“两个提高”和“两个拓展”为工作重点。提高贸易服务的行业专注度，识别

重点发力产业和潜力产业，结合收入贡献、综合竞争力和进入难度，制定对各产业的进入路线图，并以当前外贸服务为支点，在建立专业性供应链的同时加强区域产业集聚。提高现有贸易服务水平，围绕当前所处贸易环节，提升服务能力，促进“保税+非保”业务融合，更大程度满足客户需求。由传统向创新贸易形态拓展，建设集成服务平台，聚拢服务贸易流量，发力于离岸贸易，发展数字贸易，提供跨境电商综合解决方案。由单环节服务商向供应链参与者拓展，升级一站式贸易服务，帮助大客户平衡成本与效率，基于积累信息保障风险控制，推出金融增值服务，进一步升级为客户的供应链服务商，扩大服务范围。

文化产业：文化产业板块是集团多元化发展推手，在“十四五”期间以“三个打造”为工作重点：一是打造文化艺术品全产业链，结合自身平台服务和物流服务优势，聚焦交易和物流服务两个高附加值环节。二是加强数字文化贸易领域布局，进一步增强 IP 的资源量级、周边产品质量和影响力，并开发自主创新的文化 IP；同时布局文化服务贸易的出口，重点聚焦原创文学、媒体作品、网络游戏等知识产权和 IP 的确权服务、投资和交易服务。三是促进文化企业的集聚，打造区域文化氛围。并积极利用国艺中心、电竞多功能馆等载体，积极举办文化创意活动、会议会展、节日和赛事等提升区域人气。

2、公司经营方针

（1）锻造外向型长板，构筑自贸区功能新优势

1) 集聚高能级贸易主体，扩大外贸规模

①在传统贸易上，提升外高桥国家级进口贸易促进创新示范区进口规模。关注新关税准则，深化贸易物流协同发展，创新贸易便利化举措。通过离岸转手买卖产业服务中心，持续引导更多企业参与离岸贸易，力争全年离岸转手买卖外汇结算规模超 80 亿美元；紧扣“服务进口，链接全球”主题，扩大先进技术、设备和服务进口，提升外贸规模和能级。

②在新型贸易上，加强前瞻性和趋势性研究。探索一般贸易商品与跨境商品账册互转，进一步做大跨境电商保税进口规模；探索开展跨境电商出口，为企业提供更优、组合更优的出口模式；积极发展数字贸易、市场采购等新

型国际贸易方式。

③全力对接第四届进博会，在现有智能制造设备组团基础上，推动形成集成电路组团以及文化贸易组团参展，打造新亮点；积极回应进博会参展企业诉求，提供全产业链的贸易与物流服务，承接溢出效应，推动更多项目落地。

2) 聚焦区域化贸易协议，持续吸引外资

①加快落实全球营运商计划（GOP），以问题和需求为导向，以工作专班为抓手，切实解决企业发展的瓶颈问题。配合保税区管理局，加大推介培育力度，启动第二批 GOP 企业“一企一档”建档立册。

②抓住区域全面经济伙伴关系协定（RCEP）、中欧全面投资协定（CAI）在投资准入、贸易服务等方面的发展机遇，加大招商力度，持续打造吸引外资的“首选地”。

3) 建设口岸特色综保区，培育竞争新优势

①探索区港一体化联动发展新机制，力争在外高桥港综保区内形成中转集拼、跨采配送、口岸增值、多式联运、大宗商品交割及检测维修六大功能；培育跨境电商全模式生态圈；建设产业多元化发展、智能监管全覆盖的智慧园区；利用市政府关于促进综保区高质量发展的实施意见，加强综保区与保税区的联动互补。

(2) 坚持高质量发展，增强全球资源配置能力

1) 打造特色产业园区，推动产业集群发展

①智能制造服务产业要向人工智能领域延伸，探索“产学研”发展新模式，成为创新成果研发、转化、示范应用推广的重要平台；加快完成德国工业 4.0 的应用技术推广实验室的合作建设项目；加强职业技能人才培养功能；完成进口智能设备零部件仓储中心建设；做强功能优势、壮大服务规模，进一步推动智能制造设备实现千亿级销售规模。

②生物医药产业要实现保税研发、分拨、临时出区展示等功能落地，推广医疗器械注册人制度应用；稳步推进空间载体建设，促进产业集聚发展；联动

长三角药品及医疗器械技术审评检查分中心，推动第三方检测资源集聚；打造共享实验室、展示交易、投资孵化等多元化公共服务平台；拓展临床试验功能，构建国际化研究型医疗服务新模式。

③集成电路配套服务产业要围绕产业链上下游环节，引导贸易型企业向生产、制造、研发等实体化转型，鼓励企业通过延长产业链、技术改造等举措，提升产业能级；依托保税区域功能优势，增强对集成电路配套企业的吸引力。

④文化创意产业要强化艺术品全链条服务，推动数字文化贸易发展；依托文化发展基金吸引文化企业集聚。年内与进博局成立文物艺术品专委会，设立文物艺术品交易专区，开展线上线下招展推介会及艺术讲座活动；落实部、市共建协议，设立挂牌国际文物艺术品交易中心；策划实施文化艺术类保税特色展览系列活动，形成自贸区文化产业创新发展高地和特色文化创意活动集聚地。

⑤以特色产业为抓手，会同海关等职能部门，进一步扩大保税研发试点、简化非保入区、保税与非保维修、艺术品“客带货”等业务开展。以产业高质量发展为导向，着力推进解决产业发展瓶颈问题，切实提升区域贸易自由化、便利化水平。

2) 加快开发建设和项目引进，提振实体经济能级

①加快外联发、新发展区域产业类新建、更新改造项目开工建设。重点推动 D1-1 生物医药产业园、H2 地块研发总部产业园、D2-10 地块新建项目等开工建设；加快驯鹿医疗、利勃海尔、山姆会员旗舰店等项目建设进度。启动高安地块上海自贸区国别（地区）集中展示中心建设。

②推动汽车及零部件产业的研发、制造、物流分拨与贸易加快发展，实现企业能级提升、创新转型；利用上海外高桥港综合保税区的进口汽车保税仓储、展示功能，加大整车进口业务，推进汽车及零部件实现千亿级销售规模。

3) 促进平台要素集聚，提升专业服务能力

①消费品平台，进一步研究平台发展路径，不断丰富酒类、化妆品、钟表、汽车、文化等专业贸易服务平台的商品品类，提升以贸易便利化为支撑的一站式服务能力，进一步壮大平台的贸易规模。

②专业商品平台，集聚医药品、医疗器械、智能制造、工程机械等平台的要素资源，在政策功能、产业导向、科学展示以及制度创新等方面为保税区域企业赋能，构建企业和区域经济发展的命运共同体。

③国别（地区）中心，要强化核心功能、提升服务能级，以优质产品为切入点，不断深化贸易、技术、文化等各方面互联互通，打造企业引进来、走出去和投资、贸易、文化往来的综合性开放合作大平台；年内新引进 1-2 家国别中心项目，推进保税区内集中展示和延展点建设。

4) 发挥贸易引领优势，实现长三角联动互补

①进一步发挥中国（上海）自贸试验区版权服务中心和国家版权创新发展基地（上海浦东）功能，深化版权服务的示范引领作用，以“版权行为发生地”为原则，创新版权登记服务，加快发展长三角版权交易服务功能。

②充分发挥上海自贸试验区专业贸易服务平台功能，做优进博会“6+365”常年展示交易平台，集中展示海外优质产品及服务、长三角自贸试验区企业的高端产品，助力长三角中小企业个性化采购需求。

(3) 做好桥梁与纽带，推进区域产城融合发展

1) 打造森兰湾高品质商圈，提升高行商业商务环境

“森兰湾”商业商务区基本建成，打造森兰地区中心产城融合样板，推动药明汇英、无锋科技等项目入驻开业，争取年内出租率达 50%；推动招商银行信用卡呼叫中心入驻森兰美奂；依托盒马 X 会员店、跨境体验中心和“一带一路”国别汇等主力店带动效应，打造森兰地区首店经济，助力国际消费中心建设。

在生活配套上，年内完成森兰星河湾项目 285 套房源开盘销售；森兰雅诗阁公寓实现开业；推进电竞多功能馆、森兰湖景观工程等功能性项目以及停车库、地下连通道出入口等配套交通项目建设并投入使用；加快森兰楔形绿地管理用房和中块绿地工程建设，有序推进张杨北路沿线绿地及防护绿地景观工程。

2) 建设邮轮特色产业小镇，提升高东产业发展环境

加快邮轮内装平台项目建设，年内实现竣工投产；根据邮轮目标客户需求，

深化外高桥物流园区二期 1#2#地块的设计与投资方案，争取首个地块投资立项和获准挂牌；深化邮轮产业发展规划，举办主题论坛活动。

3) 投身“东进南下”战略，推进空港区域开发建设

积极参与东站相邻区域的市政、交通及产业规划布局；加快祝桥海天名筑项目开工。

(4) 提高数字化管理水平，提升区域智能化营商环境

1) 推动智慧园区建设，形成区域智能化管理

①完成森兰绿地“智慧园区”一期建设，做好与高行城运中心的信息平台对接，通过信息化手段改善周边居民休闲娱乐、文化交流、健康运动等多样化都市服务功能；确保上半年庭安路绿地向周边居民开放。

②加快外联发智慧资产集成平台（二期）开发，实现区域设备资产全面可视化信息化运作；持续完善、优化智慧园区平台日常化运作，建立健全园区数字化管理系统；依托外联发现有平台资源及相关标准，向新发展区域推广，逐步实现整体数字化营运，打造外高桥园区资产运营管理品牌。

2) 搭建区域客户管理系统，提高客户服务能级

积极参与保税区全要素集成平台、中小企业投融资平台、疫情防控系统的开发建设；启动集团客户关系管理信息系统项目建设，与全要素集成平台进行数据对接和交换。

3) 推广智贸桥和匠岭系列产品，拓展公共服务能级

持续提升智贸桥和匠岭系列产品用户体验和客户粘性，延伸产品线和特色功能，提高市场占有率，努力成为企业服务的公共产品。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2021 年、2022 年和 2023 年审计报告财务报告以及未经审计的 2024 年半年度财务报告。

发行人 2021-2023 年财务报表以持续经营为基础列报，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，发行人还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2021-2023 年合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（致同审字[2022]第 310A004813 号、致同审字[2023]第 310A009663 号和致同审字[2024]第 310A013942 号）。

发行人 2024 年半年度财务报表未经审计或审阅。

本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2021 年

（1）重大会计政策变更情况

发行人自 2021 年会计政策变更导致影响如下：

表：2021 年度发行人会计政策变更影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》	使用权资产调整前账面金额（2020 年 12

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>(修订)》(以下简称“新租赁准则”),本公司于2021年1月1日起执行新租赁准则,对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见“租赁”“使用权资产”。</p> <p>作为承租人:</p> <p>新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债,简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外,并分别确认折旧和利息费用。</p> <p>对于首次执行日前已存在的合同,本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。</p> <p>新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理:</p> <p>按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。</p> <p>根据首次执行本准则的累积影响数,调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。</p> <p>本公司按照新租赁准则的规定,对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入2021年年初留存收益。同时本公司未对比较财务报表数据进行调整。</p> <p>首次执行日之前的融资租赁,本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债;对于首次执行日之前的经营租赁,本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。</p> <p>在首次执行日,本公司按照附注三、21对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁,采用简化处理,未确认使用权资产和租赁负债。本公司对于首次执行日之前的经营租赁,采用了下列简化处理:</p> <p>计量租赁负债时,具有相似特征的租赁可采用同一折现率;使用权资产的计量可不包含初始直接费用;</p> <p>存在续租选择权或终止租赁选择权的,本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;</p> <p>作为使用权资产减值测试的替代,本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同,并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产;</p> <p>首次执行日前的租赁变更,本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。</p> <p>作为出租人</p> <p>根据新租赁准则,本公司无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整,但需自首次执行新租赁准则之日按照</p>	<p>月31日)0.00元;调整后账面金额(2021年1月1日)98,049,939.09元;</p> <p>资产总额调整前账面金额(2020年12月31日)39,296,170,602.77元;调整后账面金额(2021年1月1日)39,394,220,541.86元;</p> <p>一年内到期的非流动负债调整前账面金额(2020年12月31日)117,010,921.00元;调整后账面金额(2021年1月1日)171,405,274.30元;</p> <p>租赁负债调整前账面金额(2020年12月31日)0.00元;调整后账面金额(2021年1月1日)43,655,585.79元;</p> <p>负债总额调整前账面金额(2020年12月31日)28,060,354,014.53元;调整后账面金额(2021年1月1日)28,158,403,953.62元;</p>

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
新租赁准则进行会计处理。	
<p>财政部于2021年6月发布《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），适用财会〔2020〕10号简化方法的租金减让期间由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额，2021年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额，2022年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件”。</p> <p>本公司自2021年1月1日起，对新冠肺炎疫情相关租金减让按照财会〔2021〕9号规定的适用范围，重新评估是否符合简化处理的条件，对于简化方法的选择一致地应用于适用范围调整前后符合条件的类似租赁合同。</p>	<p>本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同选择不采用简化方法的，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也不选择采用简化方法。</p> <p>本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已采用简化方法的，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也采用简化方法。在财会〔2021〕9号文件发布前已按照租赁变更进行会计处理的，进行追溯调整，累积影响数调整2021年1月1日的留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。</p>

（2）会计估计变更情况

2021 年度未发生重大前期会计差错更正事项。

（3）前期会计差错更正情况

2021 年度未发生重大前期会计差错更正事项。

2、2022 年

（1）重大会计政策变更情况

发行人自 2022 年会计政策变更导致影响如下：

表：2022 年度发行人会计政策变更影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>2022年05月，财政部发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13号），对于2022年6月30日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理。</p> <p>本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已采用简化方法的，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同继续采用简化方法。（参见附注三、29、（5））。在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。</p>	<p>采用财会 [2022] 13 号未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。</p>
<p>财政部于2021年12月发布了《企业会计准则解释第</p>	<p>采用解释第 16 号未对本公司财务状况和经营成果</p>

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>15号》（财会〔2021〕35号）（以下简称“解释第15号”）。</p> <p>解释第15号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）的，应当按照《企业会计准则第14号——收入》、《企业会计准则第1号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第1号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。</p> <p>本公司自2022年1月1日起执行解释第15号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定，进行追溯调整。</p> <p>解释第15号规定，亏损合同中“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。</p> <p>本公司自2022年1月1日起执行解释第15号“关于亏损合同的判断”的规定，追溯调整2022年1月1日留存收益，不调整前期比较财务报表数据。</p>	产生重大影响。
<p>财政部于2022年11月发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）（以下简称“解释第16号”）。</p> <p>解释第16号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。</p> <p>本公司对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第16号的规定进行会计处理，对发生在2022年1月1日</p>	采用解释第16号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>之前且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。</p> <p>解释第16号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。</p> <p>本公司本年度发生的以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付，按照上述解释第16号的规定进行会计处理，对于2022年1月1日之前发生的该类交易调整2022年1月1日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。</p>	

（2）会计估计变更情况

2022 年度不存在重要的会计估计变更

（3）前期会计差错更正情况

2022 年度不存在前期重大差错更正。

3、2023 年

（1）重大会计政策变更情况

发行人自 2023 年会计政策变更导致影响如下：

表：2023 年度发行人会计政策变更影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>财政部于2022年11月发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）（以下简称“解释第16号”）。</p> <p>解释第16号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的</p>	<p>执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。</p>

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自2023年1月1日起施行。	

(2) 会计估计变更情况

2023 年度未发生重大会计估计变更事项。

(3) 前期会计差错更正情况

2023 年度未发生重大前期会计差错更正事项。

4、2024 年 1-6 月

(1) 重大会计政策变更情况

2024 年 1-6 月未发生重大会计政策变更。

(2) 会计估计变更情况

2024 年 1-6 月未发生重大会计估计变更事项。

(3) 前期会计差错更正情况

2024 年 1-6 月未发生重大前期会计差错更正事项。

除上述会计政策变更事项，截至本募集说明书签署日，上述公开披露的最近三年及一期财务报表相关内容未发生变化。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司 2021 年、2022 年和 2023 年经审计的财务报告及 2024 年半年度财务报表，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

表：报告期内发行人合并报表范围变化情况

2021 年度新纳入合并的子公司					
序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
1	上海外高桥保税区劳动服务有限公司	上海	其他人力资源服务	100.00	无偿划转

2	上海外高桥联创经济发展有限公司	上海	其他专业咨询与调查	100.00	分立新设
2021 年度不再纳入合并的公司					
序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	本期不再成为子公司的原因
1	上海新发展园林建设有限公司	上海	绿化管理	100.00	已注销
2022 年度新纳入合并的子公司					
序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
1	上海外高桥森航置业有限公司	上海	房地产业	100.00	新设
2022 年度不再纳入合并的子公司					
序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	本期不再成为子公司的原因
1	杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	浙江	酒店	75.00	转让股权
2	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	上海	贸易	100.00	转让股权
3	上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	上海	服务	100.00	转让股权
4	上海自贸区拍卖有限公司	上海	服务	100.00	转让股权
5	上海外高桥文化传播有限公司	上海	服务	100.00	转让股权
6	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	上海	服务	100.00	转让股权
7	上海外联发国际物流有限公司	上海	物流	100.00	已注销
2023 年度新纳入合并的子公司					
序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
1	上海外高桥联壹发展有限公司	上海	房地产业	100.00	新设
2	上海外高桥联贰发展有限公司	上海	房地产业	100.00	新设
3	上海外高桥联叁发展有限公司	上海	房地产业	100.00	新设
4	上海外高桥联肆发展有限公司	上海	房地产业	100.00	新设
5	上海外高桥科技发展有限公司	上海	服务	100.00	新设
6	外高桥（山西）武宿综合保税区运营服务有限公司	山西	服务	100.00	新设
2023 年度不再纳入合并的子公司					
序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	本期不再成为子公司的原因
1	上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司	上海	贸易	100.00	已注销
2024 年 1-6 月新纳入合并的子公司					
序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
1	上海普高仓储有限公司	上海	仓储物流	100.00	并购
2024 年 1-6 月不再纳入合并的子公司					
序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	本期不再成为子公司的原因
-	-	-	-	-	-

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

公司截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-6 月合并利润表、合并现金流量表如下：

表：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产				
货币资金	394,073.76	701,571.76	705,836.39	763,164.51
交易性金融资产	41,315.78	41,468.75	1.22	190,440.01
应收票据及应收账款	68,810.97	69,289.99	78,821.31	83,827.26
其中：应收票据	-	-	-	-
应收账款	68,810.97	69,289.99	78,821.31	83,827.26
应收款项融资	4,028.23	5,089.77	8,935.25	-
预付款项	2,951.93	77,655.10	5,382.09	4,653.63
其他应收款	60,359.28	55,456.43	42,086.16	62,609.98
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	5,654.39	5,654.39	-	378.79
存货	1,323,086.42	1,321,375.31	1,228,880.99	1,079,468.40
持有待售资产	250.00	250.00	9,958.85	250.00
其他流动资产	67,149.24	46,838.19	6,011.96	6,862.20
流动资产合计	1,962,025.61	2,318,995.29	2,085,914.22	2,191,275.99
非流动资产				
发放贷款及垫款	91,228.49	33,757.96	17,373.54	21,473.39
长期股权投资	178,585.85	88,750.00	88,522.70	103,711.94
其他权益工具投资	120.32	138.44	100.67	124.89
其他非流动金融资产	65,290.07	65,214.21	51,035.07	42,543.18
投资性房地产	1,945,580.43	1,792,917.12	1,704,704.23	1,750,785.32
固定资产	64,744.48	65,931.81	78,603.33	76,524.10
在建工程	92.04	458.38	142.78	3,286.02
使用权资产	20,186.62	20,709.41	16,167.58	12,517.53
无形资产	4,267.97	4,660.27	21,813.16	6,060.91
长期待摊费用	7,740.55	7,641.19	8,174.77	8,283.78
递延所得税资产	65,073.36	64,627.80	96,473.81	94,295.03
其他非流动资产	928.70	538.60	-	-
非流动资产合计	2,443,838.87	2,145,345.21	2,083,111.64	2,119,606.10
资产总计	4,405,864.48	4,464,340.50	4,169,025.87	4,310,882.09

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动负债				
短期借款	838,499.27	723,404.88	707,919.47	608,631.15
吸收存款及同业存款	257,044.86	399,012.76	162,833.43	131,524.37
应付票据及应付账款	254,400.77	274,701.87	287,456.92	312,147.15
预收款项	13,531.87	15,034.66	11,308.63	12,888.48
合同负债	139,149.03	92,765.18	142,175.42	325,540.79
应付职工薪酬	13,098.91	16,162.04	15,449.14	14,812.92
应交税费	49,172.92	235,013.97	359,769.19	323,899.61
其他应付款	103,064.80	100,466.80	104,498.26	105,719.16
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	86.82	86.82	134.02	465.95
一年内到期的非流动负债	197,897.77	104,286.85	202,502.85	76,604.56
其他流动负债	107,182.81	105,268.00	104,096.77	126,478.40
流动负债合计	1,973,043.02	2,066,117.01	2,098,010.08	2,038,246.57
非流动负债				
长期借款	498,455.85	472,885.63	237,148.86	454,685.42
应付债券	529,817.11	539,717.25	499,591.45	509,610.48
租赁负债	16,710.67	17,207.06	14,070.77	7,553.77
长期应付款	65,651.05	66,530.11	73,328.54	81,528.02
预计负债	1,560.31	4,012.94	4,699.80	4,274.36
递延收益	11,518.84	13,002.60	12,384.97	17,889.94
递延所得税负债	192.19	195.49	213.59	271.87
非流动负债合计	1,123,906.02	1,113,551.08	841,437.99	1,075,813.85
负债合计	3,096,949.04	3,179,668.09	2,939,448.06	3,114,060.42
股东权益				
股本	113,534.91	113,534.91	113,534.91	113,534.91
资本公积	358,425.67	358,425.67	358,936.33	359,029.63
其他综合收益	-445.30	-463.46	-607.06	-812.90
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	108,422.98	108,422.98	101,785.39	88,631.63
△一般风险准备	2,903.10	2,903.10	2,452.43	2,452.43
未分配利润	685,686.80	671,538.80	623,281.71	606,066.86
归属于母公司股东权益合计	1,268,528.17	1,254,362.01	1,199,383.71	1,168,902.55
少数股东权益	40,387.28	30,310.40	30,194.09	27,919.12
股东权益合计	1,308,915.44	1,284,672.41	1,229,577.81	1,196,821.67
负债及股东权益合计	4,405,864.48	4,464,340.50	4,169,025.87	4,310,882.09

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	272,157.99	769,367.92	920,117.30	888,422.74

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
其中：营业收入	264,397.15	756,881.01	905,828.46	874,350.18
△利息收入	7,747.23	12,455.29	14,275.81	14,072.56
△手续费及佣金收入	13.61	31.62	13.03	-
二、营业总成本	251,701.77	676,662.31	800,344.07	775,874.49
其中：营业成本	182,003.11	488,058.18	600,442.14	599,916.93
△利息支出	2,356.10	4,470.62	2,773.90	2,324.46
△手续费及佣金支出	1.68	12.95	3.99	7.42
税金及附加	11,382.02	57,004.84	65,668.25	44,858.03
销售费用	13,432.22	31,396.54	25,937.09	27,056.25
管理费用	19,656.20	49,997.59	52,434.68	49,175.04
研发费用	1,107.21	2,586.23	2,420.32	2,452.54
财务费用	21,763.23	43,135.36	50,663.70	50,083.82
加：其他收益	2,754.93	9,817.12	10,495.69	9,646.53
投资收益（损失以“-”号填列）	1,080.41	9,544.45	48,794.30	12,669.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	779.61	7,292.95	539.97	-3,058.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,711.65	2,812.19	-14,608.27	-866.60
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	993.82	2,237.48	489.59	583.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-134.06	-709.36	-2,853.62
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	45.69	143.25	232.60	30.28
汇兑收益（损失以“-”号填列）	28.01	86.77	343.58	-77.29
三、营业利润	23,647.43	117,212.81	164,811.35	131,680.30
加：营业外收入	2,574.27	8,541.91	2,832.83	4,276.62
减：营业外支出	182.66	530.87	1,258.85	2,274.24
四、利润总额	26,039.04	125,223.85	166,385.33	133,682.68
减：所得税费用	11,276.52	31,142.15	40,930.91	38,640.95
五、净利润	14,762.52	94,081.71	125,454.42	95,041.73
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	14,762.52	94,081.71	125,454.42	95,041.73
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	614.52	1,269.83	1,374.09	1,330.84

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
2.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	14,148.00	92,811.87	124,080.33	93,710.89
六、其他综合收益的税后净额	18.16	143.61	205.84	-109.82

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	337,273.84	783,441.71	794,178.49	1,144,006.07
客户存款和同业存放款项净增加额	-	235,600.71	31,309.06	-
客户贷款及垫款净减少额	-	-	3,997.20	-
存放中央银行和同业款项净减少额	8,001.23	1,562.90	-	964.71
收取利息、手续费及佣金的现金	7,727.56	12,486.91	16,998.07	10,967.20
收到的税费返还	9,642.37	19,661.59	19,346.16	21,687.10
收到其他与经营活动有关的现金	24,006.70	34,336.76	28,219.65	55,879.12
经营活动现金流入小计	386,651.70	1,087,090.59	894,048.63	1,233,504.20
购买商品、接受劳务支付的现金	242,420.28	658,140.59	806,086.13	555,318.10
客户贷款及垫款净增加额	58,910.00	16,804.17	-	6,831.42
客户存款和同业存放款项净减少额	141,926.90	-	-	31,284.66
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	2,731.84	-
支付利息、手续费及佣金的现金	2,708.29	4,483.57	2,777.89	2,331.88
支付给职工以及为职工支付的现金	44,233.54	98,660.81	99,215.60	98,917.43
支付的各项税费	231,335.27	235,329.04	125,730.43	127,750.93
支付其他与经营活动有关的现金	34,599.51	27,529.57	28,486.67	57,726.14
经营活动现金流出小计	756,133.79	1,040,947.75	1,065,028.56	880,160.56
经营活动产生的现金流量净额	-369,482.09	46,142.83	-170,979.93	353,343.64
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
收回投资收到的现金	10,570.92	280,590.84	1,015,906.32	505,635.12
取得投资收益收到的现金	385.73	5,829.93	13,047.61	8,754.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	283.73	201.72	134.75	73.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	62,659.74	-
收到其他与投资活动有关的现金	300.25	3,841.82	630.28	2,512.25
投资活动现金流入小计	11,540.62	290,464.31	1,092,378.71	516,975.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,091.27	91,966.85	41,781.65	9,825.57
投资支付的现金	24,507.50	337,000.00	833,002.98	666,120.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,482.58	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,800.00	120.00
投资活动现金流出小计	63,081.34	428,966.85	876,584.63	676,065.57
投资活动产生的现金流量净额	-51,540.72	-138,502.54	215,794.08	-159,090.25

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
吸收投资收到的现金	10,000.00	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	898,598.62	1,136,596.77	888,178.06	925,259.55
发行债券收到的现金	189,895.00	349,745.00	290,000.00	60,000.00
筹资活动现金流入小计	1,098,493.62	1,486,341.77	1,178,178.06	985,259.55
偿还债务支付的现金	859,864.17	1,298,224.32	1,118,497.92	947,685.14
发生筹资费用所支付的现金	-	-	-	660.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,479.20	95,842.38	155,623.34	87,222.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	537.65	1,200.73	1,161.61	4,129.33
支付其他与筹资活动有关的现金	81,932.48	3,637.13	7,138.56	6,868.28
筹资活动现金流出小计	977,275.85	1,397,703.82	1,281,259.82	1,042,436.31
筹资活动产生的现金流量净额	121,217.77	88,637.95	-103,081.76	-57,176.76
四、汇率变动对现金的影响	158.17	240.98	912.21	21.39
五、现金及现金等价物净增加额	-299,646.87	-3,480.78	-57,355.41	137,098.02
加：期初现金及现金等价物的余额	658,342.82	661,823.59	719,179.00	582,080.98
六、期末现金及现金等价物余额	358,695.95	658,342.82	661,823.59	719,179.00

公司截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 6 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-6 月母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产				
货币资金	175,484.86	208,500.29	434,529.18	497,975.54
交易性金融资产	-	-	-	190,435.18
应收票据及应收账款	13,260.16	13,040.46	11,904.43	7,936.72
其中：应收票据	-	-	-	-
应收账款	13,260.16	13,040.46	11,904.43	7,936.72
预付款项	14.46	74,335.43	6.02	104.83
其他应收款	462,281.07	307,062.90	313,098.26	205,993.07
存货	421,332.59	453,098.62	447,374.99	493,643.01
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	110,664.13	117,180.44	102,293.66	87,759.04
流动资产合计	1,183,037.26	1,173,218.13	1,309,206.54	1,483,847.38
非流动资产				
长期股权投资	1,014,841.44	914,564.58	914,380.17	853,842.89

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他权益工具投资	120.32	138.44	100.67	124.89
其他非流动金融资产	65,290.07	65,214.21	51,035.07	42,543.18
投资性房地产	572,836.76	519,513.51	532,807.44	551,476.50
固定资产	14,977.15	15,271.30	15,855.89	16,336.52
无形资产	34.62	54.32	98.00	143.91
递延所得税资产	54,519.98	54,410.24	93,365.97	90,011.58
其他非流动资产	928.70	538.60	-	-
非流动资产合计	1,723,549.04	1,569,705.21	1,607,643.22	1,554,479.49
资产总计	2,906,586.30	2,742,923.34	2,916,849.76	3,038,326.86
流动负债			-	-
短期借款	521,904.65	452,647.66	505,173.76	405,943.52
应付票据及应付账款	130,472.76	137,191.39	145,796.36	166,067.81
预收款项	-	-	-	81.04
合同负债	-	-	116,328.62	290,379.32
应付职工薪酬	1,815.67	3,586.16	3,355.50	2,546.48
应交税费	36,824.58	196,936.36	330,985.13	300,137.75
其他应付款	27,928.36	12,067.60	29,954.61	29,017.28
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	173,278.29	78,826.67	105,342.24	58,498.27
其他流动负债	151,138.51	100,844.39	116,121.23	139,326.52
流动负债合计	1,043,362.83	982,100.24	1,353,057.44	1,391,997.98
非流动负债		-	-	-
长期借款	324,090.38	267,322.34	137,309.46	247,419.82
应付债券	529,817.11	539,717.25	499,591.45	509,610.48
预计负债	1,500.00	3,952.60	4,697.44	3,466.87
递延收益	105.21	105.21	109.46	1,460.62
递延所得税负债	20.30	-	15.39	21.45
非流动负债合计	855,533.00	811,097.40	641,723.21	761,979.24
负债合计	1,898,895.83	1,793,197.64	1,994,780.65	2,153,977.22
股东权益			-	-
股本	113,534.91	113,534.91	113,534.91	113,534.91
资本公积	417,500.60	398,726.55	400,007.60	400,095.89
其他综合收益	60.90	74.50	46.17	64.34
盈余公积	95,877.14	95,877.14	89,239.56	76,085.80
未分配利润	380,716.92	341,512.59	319,240.86	294,568.71
股东权益合计	1,007,690.47	949,725.70	922,069.11	884,349.64
负债及股东权益合计	2,906,586.30	2,742,923.34	2,916,849.76	3,038,326.86

表：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	12,988.79	160,218.18	310,780.22	191,593.20
其中:营业收入	12,988.79	160,218.18	310,780.22	191,593.20
二、营业总成本	32,591.31	133,782.44	236,776.87	176,261.08
其中:营业成本	10,413.80	66,819.22	145,126.76	92,399.26
税金及附加	1,498.79	24,265.48	48,719.03	40,549.51
销售费用	107.86	1,056.62	429.54	1,242.56
管理费用	4,365.12	11,925.71	12,587.37	11,924.50
研发费用	-	-	-	-
财务费用	16,205.73	29,715.41	29,914.17	30,145.25
其中:利息费用	-	37,191.45	40,291.22	39,525.33
利息收入	-	7,542.26	10,792.97	9,527.30
资产减值损失	-	-	-646.02	-3,235.26
加:其他收益	13.88	320.64	1,439.61	413.88
投资收益(损失以“-”号填列)	56,894.74	44,476.35	91,704.12	76,869.37
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-	-3,947.69	-3,054.24	-9,022.47
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	646.79	1,769.98	491.89	580.59
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-412.81	426.16	-12,681.38	-950.30
资产处置收益(亏损以“-”号填列)	-	-	21.34	-1.01
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
三、营业利润	37,540.08	73,428.87	154,332.91	89,009.40
加:营业外收入	2,452.60	484.79	58.73	2,676.38
减:营业外支出	48.00	49.30	1,227.85	1,565.00
四、利润总额	39,944.68	73,864.35	153,163.79	90,120.78
减:所得税费用	740.35	7,488.52	21,626.16	5,716.34
五、净利润	39,204.33	66,375.83	131,537.64	84,404.44
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	39,204.33	66,375.83	131,537.64	84,404.44
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-13.60	28.33	-18.17	-20.97

表：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	13,084.06	45,023.54	142,719.90	441,024.91
收到其他与经营活动有关的现金	71,414.97	3,882.69	18,981.37	48,263.64

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	84,499.03	48,906.23	161,701.27	489,288.55
购买商品、接受劳务支付的现金	41,036.27	153,033.04	98,548.50	31,976.30
支付给职工以及为职工支付的现金	4,402.66	8,174.09	7,284.90	7,963.36
支付的各项税费	163,079.37	159,645.42	75,204.94	71,575.07
支付其他与经营活动有关的现金	2,120.22	27,915.66	8,472.71	80,139.26
经营活动现金流出小计	210,638.53	348,768.20	189,511.04	191,653.98
经营活动产生的现金流量净额	-126,139.50	-299,861.97	-27,809.78	297,634.57
二、投资活动产生的现金流量：			-	-
收回投资收到的现金	-	200,590.84	950,923.80	399,249.43
取得投资收益收到的现金	54,951.94	48,773.67	80,965.94	72,262.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	21.70	25.28
收到其他与投资活动有关的现金	25,975.60	90,489.94	109,589.15	57,512.25
投资活动现金流入小计	80,927.54	339,854.45	1,141,500.59	529,049.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	601.98	74.72	169.11
投资支付的现金	52,867.50	217,400.00	698,000.00	596,120.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,748.71	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	108,044.92	42,300.00	362,629.00	66,760.00
投资活动现金流出小计	173,661.12	260,301.98	1,060,703.72	663,049.11
投资活动产生的现金流量净额	-92,733.58	79,552.47	80,796.88	-133,999.68
三、筹资活动产生的现金流量：			-	-
取得借款收到的现金	723,838.07	723,575.58	611,152.75	670,419.82
△发行债券收到的现金	-	349,745.00	290,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	73,500.00
筹资活动现金流入小计	723,838.07	1,073,320.58	901,152.75	743,919.82
偿还债务支付的现金	508,656.00	985,586.00	878,100.00	707,300.10
发生筹资费用所支付的现金	-	-	-	660.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,755.78	79,760.27	136,543.84	67,631.35
支付其他与筹资活动有关的现金	105.00	13,870.62	476.32	-
筹资活动现金流出小计	536,516.78	1,079,216.89	1,015,120.17	775,591.45
筹资活动产生的现金流量净额	187,321.29	-5,896.31	-113,967.41	-31,671.63
四、汇率变动对现金的影响	0.43	-23.90	-37.10	-69.92
五、现金及现金等价物净增加额	-31,551.36	-226,229.71	-61,017.42	131,893.34
加：期初现金及现金等价物的余额	206,959.83	433,189.54	494,206.96	362,313.62
六、期末现金及现金等价物余额	175,408.47	206,959.83	433,189.54	494,206.96

(二) 财务数据和财务指标情况

表：公司最近三年及一期（末）主要财务指标

项目	2024 年 6 月末/1-6 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
总资产（亿元）	440.59	446.43	416.90	431.09
总负债（亿元）	309.69	317.97	293.94	311.41
全部债务（亿元）	218.84	203.84	175.44	175.00
所有者权益（亿元）	130.89	128.47	122.96	119.68
营业总收入（亿元）	27.22	78.19	92.01	88.84
利润总额（亿元）	2.60	12.52	16.64	13.37
净利润（亿元）	1.48	9.41	12.55	9.50
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.86	6.06	7.04	6.68
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.41	9.28	12.41	9.37
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-36.95	4.61	-17.10	35.33
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-5.15	-13.85	21.58	-15.91
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	12.12	8.86	-10.31	-5.72
流动比率	0.99	1.12	0.99	1.08
速动比率	0.32	0.48	0.41	0.55
资产负债率（%）	70.29	71.22	70.51	72.24
债务资本比率（%）	62.57	61.34	58.79	59.39
营业毛利率（%）	33.13	36.56	33.71	31.39
平均总资产回报率（%）	1.08	3.90	5.14	4.47
加权平均净资产收益率（%）	1.14	7.57	10.62	8.27
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.09	4.94	6.03	5.89
EBITDA（亿元）	9.28	25.10	30.18	26.86
EBITDA 全部债务比（%）	4.24	13.23	17.36	15.34
EBITDA 利息保障倍数	2.99	4.21	4.82	4.30
应收账款周转率	3.94	10.39	11.31	13.77
存货周转率	0.14	0.38	0.52	0.52

注：上述各指标的具体计算公式如下（2024 年 1-6 月数据未年化）：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；
- （4）营业毛利率（%）=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%；
- （5）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
- （6）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- （7）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
- （8）加权平均净资产收益率（%）=净利润/平均所有者权益×100%；
- （9）扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）=扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润/平均所有者权益×100%；
- （10）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

- (11) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA/全部债务×100%;
- (12) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出);
- (13) 应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额;
- (14) 存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额。

三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合 2021-2023 年经审计财务报告以及 2024 年 1-6 月未经审计财务报表，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性分析如下。

(一) 资产分析

表：发行人资产结构分析表

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产								
货币资金	394,073.76	8.94	701,571.76	15.72	705,836.39	16.93	763,164.51	17.70
交易性金融资产	41,315.78	0.94	41,468.75	0.93	1.22	0.00	190,440.01	4.42
应收账款	68,810.97	1.56	69,289.99	1.55	78,821.31	1.89	83,827.26	1.94
预付款项	2,951.93	0.07	77,655.10	1.74	5,382.09	0.13	4,653.63	0.11
其他应收款	60,359.28	1.37	55,456.43	1.24	42,086.16	1.01	62,609.98	1.45
存货	1,323,086.42	30.03	1,321,375.31	29.60	1,228,880.99	29.48	1,079,468.40	25.04
持有待售资产	250.00	0.01	250.00	0.01	9,958.85	0.24	250.00	0.01
其他流动资产	67,149.24	1.52	46,838.19	1.05	6,011.96	0.14	6,862.20	0.16
流动资产合计	1,962,025.61	44.53	2,318,995.29	51.94	2,085,914.22	50.03	2,191,275.99	50.83
非流动资产								
发放贷款及垫款	91,228.49	2.07	33,757.96	0.76	17,373.54	0.42	21,473.39	0.50
长期股权投资	178,585.85	4.05	88,750.00	1.99	88,522.70	2.12	103,711.94	2.41
其他非流动金融资产	65,290.07	1.48	65,214.21	1.46	51,035.07	1.22	42,543.18	0.99
投资性房地产	1,945,580.43	44.16	1,792,917.12	40.16	1,704,704.23	40.89	1,750,785.32	40.61
固定资产	64,744.48	1.47	65,931.81	1.48	78,603.33	1.89	76,524.10	1.78
在建工程	92.04	0.00	458.38	0.01	142.78	-	3,286.02	0.08
使用权资产	20,186.62	0.46	20,709.41	0.46	16,167.58	0.39	12,517.53	0.29
无形资产	4,267.97	0.10	4,660.27	0.10	21,813.16	0.52	6,060.91	0.14
长期待摊费用	7,740.55	0.18	7,641.19	0.17	8,174.77	0.20	8,283.78	0.19
递延所得税资产	65,073.36	1.48	64,627.80	1.45	96,473.81	2.31	94,295.03	2.19
非流动资产合计	2,443,838.87	55.47	2,145,345.21	48.06	2,083,111.64	49.97	2,119,606.10	49.17
资产总计	4,405,864.48	100.00	4,464,340.50	100.00	4,169,025.87	100.00	4,310,882.09	100.00

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人资产总额分别为 4,310,882.09 万元、4,169,025.87 万元、4,464,340.50 万元和 4,405,864.48 万元，2021-2023 年总资产规模保持持续增长。从资产结构来看，发行人流动资产占比较高，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动资产合计分别为 2,191,275.99 万元、2,085,914.22 万元、2,318,995.29 万元和 1,962,025.61 万元，占资产总额的比重分别为 50.83%、50.03%、51.94% 和 44.53%，发行人流动资产主要包括存货、货币资金和应收账款。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人非流动资产分别为 2,119,606.10 万元、2,083,111.64 万元、2,145,345.21 万元和 2,443,838.87 万元，占资产总额的比重分别为 49.17%、49.97%、48.06% 和 55.47%，发行人非流动资产主要包括投资性房地产、长期股权投资、固定资产和递延所得税资产。

1、货币资金

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人货币资金分别为 763,164.51 万元、705,836.39 万元、701,571.76 万元和 394,073.76 万元，占当期资产总额的比重分别为 17.70%、16.93%、15.72% 和 8.94%，公司整体货币资金余额较大，主要是由于：（1）公司重点建设项目较多，如外高桥保税区项目、外高桥保税物流园区项目、外高桥物流园区二期项目以及森兰·外高桥建设项目，需要储备较多的建设资金；（2）公司国际贸易业务规模较大，需要储备一定的营运资金。

截至 2024 年 6 月末公司的货币资金为 394,073.76 万元，较 2023 年末减少 43.83%，主要系财务公司吸收存款较年初减少，且支付森兰区域部分房产土地增值税所致。

表：发行人截至近三年及一期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
现金	0.87	0.96	1.92	13.00
银行存款	393,883.14	701,382.14	705,613.35	742,851.91
其他货币资金	189.75	188.66	221.12	20,299.60
合计	394,073.76	701,571.76	705,836.39	763,164.51
其中：存放在境外的款项总额	3,221.17	3,049.33	4,905.86	4,476.37

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人受限货币资金分别为 40,880.14 万元、43,616.71 万元、42,798.57 万元和 35,061.54 万元，主要为存放央行法定准备金、冻结资金、保证金等对使用的限制。

2、交易性金融资产

公司于 2021 年 1 月 1 日适用新金融工具准则，并根据新金融工具准则的规定，将原归入“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”中适用项目调整归入到“交易性金融资产”。截至 2021-2023 年及 2024 年 6 月末，发行人交易性金融资产余额分别为 190,440.01 万元、1.22 万元、41,468.75 万元和 41,315.78 万元，占当期资产总额的比重分别为 4.42%、0.00%、0.93%和 0.94%。截至 2023 年末发行人交易性金融资产为 41,468.75 万元，较 2022 年末增加 3,398,977.87%，主要系财务公司购买结构性存款所致。

3、应收账款

截至 2021-2023 年及 2024 年 6 月末，发行人应收账款余额分别为 83,827.26 万元、78,821.31 万元、69,289.99 万元和 68,810.97 万元，占资产总额的比重分别为 1.94%、1.89%、1.55%和 1.56%。发行人应收账款主要为应收购货款，公司应收账款占总资产的比例较小，发行人使用账龄分析法计提按信用风险特征组合的应收账款。

发行人截至近三年及一期末应收账款账面价值及主要构成如下：

表：发行人截至近三年及一期末应收账款结构

单位：万元

种类	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	期末余额	坏账准备	期末余额	坏账准备	期末余额	坏账准备	期末余额	坏账准备
1、按单项计提坏账准备	419.41	319.41	2,925.73	2,825.73	3,079.70	2,979.70	3,124.14	3,024.14
2、按组合计提坏账准备	69,343.84	632.86	69,992.96	802.97	79,883.65	1,162.34	84,937.95	1,210.69
合计	69,763.25	952.28	72,918.69	3,628.70	82,963.35	4,142.04	88,062.08	4,234.83

公司应收账款账龄主要集中在 1 年以内，截至 2024 年 6 月末应收账款余额及提取坏账准备情况如下：

表：发行人截至 2024 年 6 月末按组合计提的应收账款账龄情况

单位：万元，%

项目	截至 2024 年 6 月末应收账款账龄情况			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
1 年以内	68,726.52	99.11	211.84	0.31
1 至 2 年	180.62	0.26	23.53	13.03
2 至 3 年	28.09	0.04	10.82	38.50
3 至 4 年	53.51	0.08	32.21	60.20
4 至 5 年	20.44	0.03	19.81	96.89
5 年以上	334.65	0.48	334.65	100.00
合计	69,343.84	100.00	632.86	0.91

报告期内，发行人应收账款期末余额前五名的情况如下：

表：截至 2024 年 6 月末应收账款前五位明细情况

单位：万元，%

单位名称	是否关联	金额	占应收账款总额的比例
CUMMINS MEMPHIS DISTRIBUTION CENTER	否	6,921.51	9.92
上海外高桥资产管理有限公司	是	3,250.00	4.66
香奈儿（中国）贸易有限公司	否	2,881.42	4.13
特创工程塑料（上海）有限公司	否	2,158.24	3.09
上海驯鹿生物技术有限公司	否	1,909.87	2.74
合计		17,121.04	24.54

表：截至 2023 年末应收账款前五位明细情况

单位：万元，%

单位名称	是否关联	金额	占应收账款总额的比例
CUMMINS MEMPHIS DISTRIBUTION CENTER	否	8,902.82	12.21
上海外高桥资产管理有限公司	是	7,228.31	9.91
上海复旦科技园股份有限公司	否	2,856.23	3.92
特创工程塑料（上海）有限公司	否	2,564.03	3.52
上海浦顺进出口有限公司	否	2,506.31	3.44
合计		24,057.71	33.00

表：截至 2022 年末应收账款前五位明细情况

单位：万元，%

单位名称	是否关联	金额	占应收账款总额的比例
CUMMINS MEMPHIS DISTRIBUTION CENTER	否	9,432.98	11.37

单位名称	是否关联	金额	占应收账款总额的比例
上海外高桥资产管理有限公司	是	6,885.51	8.30
上海复旦科技园股份有限公司	否	4,159.53	5.01
上药联纵（上海）医疗器械有限公司	否	3,669.38	4.42
特创工程塑料（上海）有限公司	否	2,774.13	3.34
合计		26,921.54	32.44

表：截至 2021 年末应收账款前五位明细情况

单位：万元，%

单位名称	是否关联	金额	占应收账款总额的比例
广州宝洁有限公司	否	9,749.29	11.07
CUMMINSMEMPHISDISTRIBUTIONCENTER	否	7,601.86	8.63
YANMARCO.,LTD	否	5,432.85	6.17
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	是	4,112.52	4.67
上海复旦科技园有限公司	否	3,772.55	4.28
合计		30,669.07	23.75

4、预付款项

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人预付款项分别为 4,653.63 万元、5,382.09 万元、77,655.10 万元和 2,951.93 万元，占资产总额的比重分别为 0.11%、0.13%、1.74% 和 0.07%，总体规模呈波动趋势。截至 2023 年末发行人预付款项余额为 77,655.10 万元，较上年末上升 1,342.84%，主要系国家税务总局上海市浦东新区税务局预交税金。截至 2024 年 6 月末，发行人预付款项余额为 2,951.93 万元，相比 2023 年末下降 96.20%，主要系预付的土地出让金转长期股权投资。

表：发行人截至 2024 年 6 月末预付款项账龄情况

单位：万元，%

账龄	2024 年 6 月末	
	金额	比例
1 年以内	2,602.95	88.18
1 至 2 年	114.56	3.88
2 至 3 年	10.31	0.35
3 年以上	224.11	7.59
合计	2,951.93	100.00

表：发行人截至 2024 年 6 月末预付款项金额前 5 名单位情况

单位：万元，%

单位名称	金额	占比
香港华尚有限公司	468.93	15.89
国网上海市电力公司	296.03	10.03
上海同懋置业有限公司	199.39	6.75
广州住友商事有限公司	184.07	6.24
东海立邦仓储（上海）有限公司	93.30	3.16
合计	1,241.71	42.07

5、其他应收款

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人其他应收款分别为 62,609.98 万元、42,086.16 万元、55,456.43 万元和 60,359.28 万元，占资产总额的比重分别为 1.45%、1.01%、1.24% 和 1.37%，规模较小。截至 2022 年末，发行人其他应收款余额 42,086.16 万元，较 2021 年末其他应收款规模减少 20,523.82 万元，降幅 32.78%。主要系按信用减值政策计提减值准备所致。截至 2023 年末，发行人其他应收款余额 55,456.43 万元，较 2022 年末其他应收款规模增加 13,370.27 万元，增幅 31.77%，主要系参股公司上海侨福外高桥置业有限公司产生利润，对其应收股利增加 5,655 万所致。

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），其他应收款会计科目修订后包含应收利息、应收股利和其他应收款项科目。截至近三年及一期末，发行人不存在应收利息科目。截至近三年及一期末，发行人应收股利科目分别为 378.79 万元、0 万元、5,654.39 万元和 5,654.39 万元，其中 2023 年末及 2024 年 6 月末的应收股利为应收上海侨福外高桥置业有限公司的股利。截至近三年及一期末，发行人其他应收款分项科目分别为 62,231.18 万元、42,086.16 万元、49,802.04 万元和 54,704.89 万元，该科目主要由往来款项、押金保证金、应收出口退税和备用金构成，不存在股东占款等情况。

表：发行人近三年及一期末其他应收款构成

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
----	-------------	---------	---------	---------

应收利息	-	-	-	-
应收股利	5,654.39	5,654.39	-	378.79
其他应收款项	54,704.89	49,802.04	42,086.16	62,231.18
合计	60,359.28	55,456.43	42,086.16	62,609.98

截至近三年及一期末发行人前五大其他应收款项明细如下：

表：截至 2024 年 6 月末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元，%

单位名称	关联关系	款项性质	账龄	金额	占比
上海浦隽房地产开发有限公司	关联方	资金拆借	5 年以内及以上	52,427.91	47.92
国海证券圆明园路营业部	非关联方	往来款	5 年以上	17,690.18	16.17
上海微彤商贸有限公司	非关联方	往来款	1 年以内	3,611.28	3.30
上海古人云文化创意有限公司	非关联方	往来款	1 年以内	2,919.18	2.67
台州外高桥联通药业有限公司	关联方	往来款	5 年以上	2,906.82	2.66
合计				79,555.37	72.72

表：截至 2023 年末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元，%

单位名称	关联关系	款项性质	账龄	金额	占比
上海浦隽房地产开发有限公司	关联方	资金拆借	5 年以内及以上	52,181.50	50.13
国海证券圆明园路营业部	非关联方	往来款	5 年以上	17,690.18	17.00
上海古人云文化创意有限公司	非关联方	往来款	1 年以内	6,867.17	6.60
国家税务总局上海市浦东新区税务局	非关联方	应收出口退税	1 年以内	2,910.89	2.80
台州外高桥联通药业有限公司	关联方	往来款	5 年以上	2,906.82	2.79
合计				82,556.55	79.32

表：截至 2022 年末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元，%

单位名称	关联关系	款项性质	账龄	金额	占比
上海浦隽房地产开发有限公司	关联方	资金拆借	5 年以内及以上	54,857.46	54.77
国海证券圆明园路营业部	非关联方	往来款	5 年以上	17,690.18	17.66
国家税务总局上海市浦东新区税务局	非关联方	应收出口退税	1 年以内	3,452.76	3.45
台州外高桥联通药业有限公司	关联方	往来款	5 年以上	2,906.82	2.90
北京中兴光大投资有限公司	非关联方	往来款	5 年以上	2,900.00	2.90
合计				81,807.22	81.68

表：截至 2021 年末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元，%

单位名称	关联关系	款项性质	账龄	金额	占比
上海浦隽房地产开发有限公司	关联方	资金拆借	1 至 5 年	51,429.70	48.70
国海证券圆明园路营业部	非关联方	往来款	5 年以上	17,690.18	16.75
台州外高桥联通药业有限公司	关联方	往来款	5 年以上	2,906.82	2.75
北京中兴光大投资有限公司	非关联方	往来款	5 年以上	2,900.00	2.75
中经投资管理有限公司	非关联方	往来款	5 年以上	2,771.95	2.62
合计				77,698.64	73.57

6、存货

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人存货分别为 1,079,468.40 万元、1,228,880.99 万元、1,321,375.31 万元和 1,323,086.42 万元，占资产总额的比重分别为 25.04%、29.48%、29.60%和 30.03%，占资产总额比重有所上升。公司存货主要为开发成本（为发行人已开发，开发完成后用于租赁项目）、开发产品（为发行人已开发，开发完成后用于出售项目）、库存商品和代建工程（下属子公司外联发承揽代建业务成本）等。其中，开发成本是公司存货的主要构成项目，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末开发成本占存货余额的比例分别为 81.97%、87.08%、92.17%和 92.88%，这是与公司的开发策略和项目开发周期有关的，公司实行逐步开发逐步运营稳步发展的策略，且公司项目投资规模较大，从开工建设到完工需要较长时间，在项目开发期间建设投资均计入开发成本，因此公司开发成本的规模较大。

截至近三年及一期末发行人存货的具体构成情况如下表所示：

表：发行人截至最近三年及一期期末存货情况

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	1,229,648.58	-	1,218,761.04	-	1,070,786.97	-	887,620.18	2,624.26
开发产品	47,322.29	-	55,154.79	-	106,437.68	-	150,723.77	-
原材料	3,505.41	80.62	4,263.41	80.62	5,817.11	80.62	7,558.11	80.62
库存商品	7,830.82	775.79	8,449.37	775.79	7,177.47	725.38	7,451.89	662.04
周转材料	8.19	-	8.19	-	8.19	-	12.88	-
代建工程	35,536.37	-	35,594.91	-	39,386.36	-	25,598.11	-
发出商品	91.18	-	-	-	73.21	-	3,870.38	-

合计	1,323,942.83	856.41	1,322,231.71	856.41	1,229,686.99	806.00	1,082,835.32	3,366.92
----	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	----------

表：发行人截至 2024 年 6 月末开发成本情况

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	期初余额	期末跌价准备
森兰土地开发项目	2001 年	/	410,254.73	435,506.01	-
新发展园区土地开发项目	90 年代	/	135,698.24	130,469.96	-
外联发园区土地开发项目	90 年代	/	16,343.40	11,770.54	-
三联发园区土地开发项目	90 年代	/	7,095.92	2,949.22	-
三联发园区土地	90 年代	/	463.44	463.44	-
动迁房	/	/	296.46	296.46	-
其他厂房开发项目	/	/	321.41	321.41	-
森筑祝桥开发项目	2021 年	2024 年	355,387.37	340,577.21	-
森航航头开发项目	2022 年	2025 年	303,787.60	296,406.80	-
合计			1,229,648.58	1,218,761.04	-

表：发行人截至 2024 年 6 月末开发产品情况

单位：万元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
森兰名佳	2011.11	26.05	-	7.54	18.51
森兰名轩一期	2014.5	866.93	-	6.41	860.53
森兰名轩二期	2015.1	26.65	-	1.51	25.13
森兰星河湾	2020.8	10,639.17	-	5,510.58	5,128.59
光明路房产	/	421.31	-	-	421.31
海韵广场项目	2014.11	10,754.45	-	47.39	10,707.07
森兰壹公馆	2015.5	26,500.46	808.41	14.74	27,294.13
动迁房 1-6 期	/	437.44	-	-	437.44
森兰名苑	2022.12	2,429.58	-	-	2,429.58
常熟森兰公寓	2010.4	3,052.75	-	3,052.75	-
合计		55,154.79	808.41	8,640.91	47,322.29

截至 2024 年 6 月末，发行人开发成本余额为 1,229,648.58 万元，其中，森兰土地开发项目期末余额为 410,254.73 万元。发行人开发产品期末余额为 47,322.29 万元，其中，森兰土地开发项目（森兰名佳、森兰名轩一期、森兰名轩二期、森兰星河湾）余额为 6,032.76 万元。森兰土地开发项目，位于上海市浦东新区北部，占地面积约 6.01 平方公里，是保税区的城市功能配套项目，也

是保税区功能拓展、产业延伸的重要腹地。发行人设立森兰置地分公司负责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。截至 2024 年 6 月末，新发展园区土地开发项目的开发成本余额为 130,469.96 万元。发行人子公司上海市外高桥保税区新发展有限公司负责新发展园区土地开发项目，主要包括外高桥保税区南部 3 平方公里区域，及外高桥微电子产业基地 1.67 平方公里规划区域的开发建设、土地使用权转让和综合经营。

报告期内，发行人无通过行政划拨方式计入企业的土地。

7、长期股权投资

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人长期股权投资分别为 103,711.94 万元、88,522.70 万元、88,750.00 万元和 178,585.85 万元，占资产总额的比重分别为 2.41%、2.12%、1.99%和 4.05%。发行人截至 2022 年末长期股权投资为 88,522.70 万元，较上年末基本持平。发行人截至 2023 年末长期股权投资 88,750.00 万元，较 2022 年末增加 0.26%，变化幅度不大。截至 2024 年 6 月末，发行人长期股权投资较 2023 年末增加 101.22%，主要系新增上海耘桥置业有限公司及上海外高桥私募投资基金合伙企业股权投资。

截至 2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人长期股权投资情况如下表所示：

表：截至 2023 年末及 2024 年 6 月末发行人长期股权投资明细

单位：万元

序号	被投资单位	2024 年 6 月末	2023 年末
一、合营企业			
1	上海外高桥私募投资基金合伙企业（有限合伙）	10,100.00	-
	小计	10,100.00	-
二、联营企业			
1	上海外高桥英得网络信息有限公司	1,817.70	1,895.57
2	上海自贸区股权投资基金管理有限公司	3,574.51	3,723.98
3	莎车怡果食品有限公司	374.25	374.25
4	上海森兰外高桥能源服务有限公司	2,136.29	2,167.13
5	中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	14,731.54	15,437.38
6	上海新投国际供应链有限公司	2,579.55	2,531.11

序号	被投资单位	2024 年 6 月末	2023 年末
7	上海外高桥医药分销中心有限公司	7,099.68	5,967.54
8	上海高信国际物流有限公司	2,244.34	2,200.67
9	上海高华纺织品有限公司	1,018.98	972.85
10	上海外高桥港综合保税区发展有限公司	24,297.39	24,866.44
11	上海国联有限公司	3,124.40	3,082.63
12	上海外红伊势达国际物流有限公司	262.16	261.94
13	上海畅联国际物流股份有限公司	20,298.04	19,402.16
14	上海侨福外高桥置业有限公司	2,418.21	2,418.56
15	上海外高桥药明康德众创空间管理有限公司	268.77	447.77
16	上海大宗商品舱单登记有限公司	3,000.04	3,000.04
17	上海耘桥置业有限公司	79,200.00	-
18	上海森兰印力企业管理有限公司	40.00	-
	小计	168,485.85	88,750.00
	合计	178,585.85	88,750.00

8、投资性房地产

发行人的投资性房地产主要通过自行建造的方式取得，采取成本模式计量，采用与公司固定资产和无形资产相同的折旧政策，在资产负债表日按投资性房地产的成本与可回收金额孰低计价，可回收金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人的投资性房地产分别为 1,750,785.32 万元、1,704,704.23 万元、1,792,917.12 万元和 1,945,580.43 万元，占资产总额的比重分别为 40.61%、40.89%、40.16%和 44.16%，总体保持稳定。

表：截至 2024 年 6 月末发行人投资性房地产情况表

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建投房	合计
一、账面原值	1,885,063.96	874,607.24	90,997.82	2,850,669.02
二、累计折旧和累计摊销	695,640.72	207,096.74	-	902,737.46
三、减值准备	2,351.14	-	-	2,351.14
四、账面价值	1,187,072.11	667,510.50	90,997.82	1,945,580.43

截至 2024 年 6 月末，发行人未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为 632,535.05 万元，占比 32.51%。具体情况如下：

表：截至 2024 年 6 月末未办妥产权证书的投资性房地产

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
123#厂房（雷克萨斯）建筑	2,298.30	尚在办理中
300#（山姆）土地	34,191.02	尚在办理中
136#建筑	3,609.36	尚在办理中
B4-01 轻型仓库	5,702.74	暂不符合资质办理条件
D2C-81 及辅助办公楼	786.03	暂不符合资质办理条件
青年服务中心	3,184.37	暂不符合资质办理条件
物流二期 3-1#地块临时堆场	4,571.34	尚在办理中
物流二期 3-1 地块 5#6#仓库	10,299.07	尚在办理中
网球场管理楼	8.79	暂不符合资质办理条件
F2 地块美林阁驿居（3#楼）	467.18	暂不符合资质办理条件
F20-6 地块扩展会 B 楼	1,522.62	暂不符合资质办理条件
F2 中央绿地	26.06	暂不符合资质办理条件
物流二期 3#地块 7#仓库临时堆场	2,280.31	暂不符合资质办理条件
联检大楼	2,085.88	暂不符合资质办理条件
F2-3 综合楼	252.62	暂不符合资质办理条件
E1-6 地下车库	4,802.91	暂不符合资质办理条件
平行汽车展厅及辅楼	7,177.71	暂不符合资质办理条件
D5-3 商都二期	158,942.64	尚在办理中
D4-3 商都三期	92,937.18	尚在办理中
森兰电竞馆	577.76	暂不符合资质办理条件
A2-3 项目自持公寓	8,665.92	尚在办理中
44#地块 C10 仓库	806.14	正在办理中
海韵广场	7,386.96	正在办理中
新发展 H2 地块新建项目	114,987.98	建设中
新发展 H4-15 地块新建项目	49,083.07	建设中
D1C-108#~116#通用厂房项目	57,891.37	建设中
D3-10	57,989.72	尚在办理中
合计	632,535.05	

表：截至 2024 年 6 月末发行人投资性房地产分类情况表

单位：万元

类型	账面价值	备注
----	------	----

工业厂房、仓库	1,078,648.93	主要位于外高桥森兰、外联发、新发展、启东产业园
商业及办公	553,571.47	主要位于外高桥森兰、外联发、新发展、常熟以及启东产业园
其他	313,360.03	主要为教育产业用房地产、集装箱堆场、绿化管理用房、停车场、在建工程等
合计	1,945,580.43	-

表：截至 2024 年 6 月末发行人重要投资性房地产项目明细

单位：亿元

资产名称	所属公司	原值	净值
D5-2 森兰商都房产	外高桥股份	5.42	3.88
森兰国际土地	外高桥股份	3.67	2.75
森兰国际房屋	外高桥股份	5.00	3.99
哈罗学校房屋	外高桥股份	2.01	1.55
哈罗学校土地	外高桥股份	2.78	2.10
自浦深购买森兰美伦 1 号楼	外高桥股份	3.15	2.59
D5-3/D5-4 房屋	外高桥股份	12.63	11.31
D5-3/D5-4 土地	外高桥股份	5.57	4.58
D4-3 房屋	外高桥股份	7.27	6.58
D4-3 土地	外高桥股份	3.25	2.72
D3-10 房屋	外高桥股份	3.20	3.20
D3-10 土地	外高桥股份	2.61	2.60
物流二期 4-2 地块 2#仓库	外高桥股份	2.89	1.87
75-76#建筑	外高桥股份	6.45	5.03
115#-118#、121#122#（原 H10 生物医药）建筑	外高桥股份	3.69	3.10
300#（山姆）建筑	外高桥股份	7.59	6.94
合计		77.18	64.79

发行人仓储物流用房和工业厂房业态主要位于外高桥保税区、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，由发行人及其下属外联发公司、三联发公司、新发展公司、物流中心公司负责园区厂房、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。商业地产板块由森兰置地分公司负责，主要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。

发行人整体房地产出租租金水平相较于上海市中心地段的房产处于低位，主要原因系：（1）发行人的投资性房地产主要位于上海外高桥区域以及江苏启东产业园，该区域整体租金水平相对较低；（2）外高桥保税区工业厂房仓库约有 60% 都是 90 年代建成的，租赁期较长，整体租金水平不高；（3）办公并配套商业住房主要是指教育和其它零星动迁房商铺等，由于业态所限，租金水平较低。（4）发行人承担上海外高桥自贸区整体开发的职责，为吸引知名企业入驻，发行人在租金上会给与一定的优惠。

9、固定资产

发行人的固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备和办公设备等构成，采取年限平均法分类计提折旧。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人固定资产分别为 76,524.10 万元、78,603.33 万元、65,931.81 万元和 64,744.48 万元，占资产总额的比重分别为 1.78%、1.89%、1.48% 和 1.47%，报告期内该科目总体保持稳定。

表：截至近三年及一期末发行人固定资产情况表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
固定资产	64,744.48	65,931.81	78,603.33	76,524.10
固定资产清理	-	-	-	-
合计	64,744.48	65,931.81	78,603.33	76,524.10

表：截至 2023 年末及 2024 年 6 月末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末
一、账面原值合计	137,663.33	138,171.36
其中：房屋及建筑物	90,947.48	90,947.48
通用机器设备	2,707.93	2,535.86
专用机器设备	25,180.65	25,768.27
运输工具	2,065.17	2,341.09

办公及其他设备	11,993.09	11,809.65
固定资产装修	4,769.02	4,769.02
二、累计折旧合计	72,918.85	72,239.55
其中：房屋及建筑物	38,510.84	37,952.17
通用机器设备	1,926.67	1,792.16
专用机器设备	15,906.30	15,943.84
运输工具	1,824.64	2,001.39
办公及其他设备	10,019.07	9,818.94
固定资产装修	4,731.32	4,731.05
三、固定资产减值准备合计	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-
通用机器设备	-	-
专用机器设备	-	-
运输工具	-	-
办公及其他设备	-	-
固定资产装修	-	-
四、固定资产账面价值合计	64,744.48	65,931.81
其中：房屋及建筑物	52,436.65	52,995.32
通用机器设备	781.26	743.70
专用机器设备	9,274.34	9,824.43
运输工具	240.53	339.70
办公及其他设备	1,974.01	1,990.70
固定资产装修	37.69	37.97

10、在建工程

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人在建工程分别为 3,286.02 万元、142.78 万元、458.38 万元和 92.04 万元，占资产总额的比重分别为 0.08%、0.00%、0.01%和 0.00%，总体占比较小。截至 2022 年末发行人在建工程 142.78 万元，较 2021 年降幅为 95.66%，主要系服务贸易平台项目完工结转，同时随上海自贸区国际文化投资发展有限公司及其四家子公司股权转让在建工程同时转出所致。截至 2023 年末发行人在建工程 458.38 万元，较上年末增长 221.05%，主要系上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司在建仓库、厂房投入增加所致。

截至 2024 年 6 月末发行人在建工程为 92.04 万元，较 2023 年末下降 79.92%，主要系部分在建仓库结转所致。

表：截至 2023 年末发行人在建工程明细情况

单位：万元

项目	账面净值
奥纳路 37 号（127 号库）	194.60
森兰亭东靖路客房装饰改造工程	103.71
安装防爆空调	59.52
科技楼 5 楼办公场地改造	41.09
青年公寓来舍改造工程	14.50
其他	44.96
合计	458.38

11、使用权资产

发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，增加对租赁资产核算，发行人 2021 年开始报表增加“使用权资产”科目。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人的使用权资产分别为 12,517.53 万元、16,167.58 万元、20,709.41 万元和 20,186.62 万元，占资产总额的比重分别为 0.29%、0.39%、0.46%和 0.46%，占比较小。

表：截至 2024 年 6 月末发行人使用权资产构成

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	28,416.98	8,240.35	20,176.63
机器设备	19.62	9.64	9.98
合计	28,436.60	8,249.99	20,186.62

表：截至 2023 年末发行人使用权资产构成

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	26,598.79	5,901.87	20,696.92
机器设备	19.62	7.13	12.48
合计	26,618.41	5,909.00	20,709.41

（二）负债分析

表：发行人负债结构分析表

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	838,499.27	27.08	723,404.88	22.75	707,919.47	24.08	608,631.15	19.54
吸收存款及同业存款	257,044.86	8.30	399,012.76	12.55	162,833.43	5.53	131,524.37	4.22
应付票据及应付账款	254,400.77	8.21	274,701.87	8.64	287,456.92	9.78	312,147.15	10.02
预收款项	13,531.87	0.44	15,034.66	0.47	11,308.63	0.38	12,888.48	0.41
合同负债	139,149.03	4.49	92,765.18	2.92	142,175.42	4.84	325,540.79	10.45
应付职工薪酬	13,098.91	0.42	16,162.04	0.51	15,449.14	0.53	14,812.92	0.48
应交税费	49,172.92	1.59	235,013.97	7.39	359,769.19	12.24	323,899.61	10.40
其他应付款	103,064.80	3.33	100,466.80	3.16	104,498.26	3.56	105,719.16	3.39
一年内到期的非流动负债	197,897.77	6.39	104,286.85	3.28	202,502.85	6.89	76,604.56	2.46
其他流动负债	107,182.81	3.46	105,268.00	3.31	104,096.77	3.54	126,478.40	4.06
流动负债合计	1,973,043.02	63.71	2,066,117.01	64.98	2,098,010.08	71.37	2,038,246.57	65.45
非流动负债								
长期借款	498,455.85	16.10	472,885.63	14.87	237,148.86	8.07	454,685.42	14.60
应付债券	529,817.11	17.11	539,717.25	16.97	499,591.45	17.00	509,610.48	16.36
租赁负债	16,710.67	0.54	17,207.06	0.54	14,070.77	0.48	7,553.77	0.24
长期应付款	65,651.05	2.12	66,530.11	2.09	73,328.54	2.49	81,528.02	2.62
预计负债	1,560.31	0.05	4,012.94	0.13	4,699.80	0.16	4,274.36	0.14
递延收益	11,518.84	0.37	13,002.60	0.41	12,384.97	0.42	17,889.94	0.57
递延所得税负债	192.19	0.01	195.49	0.01	213.59	0.01	271.87	0.01
非流动负债合计	1,123,906.02	36.29	1,113,551.08	35.02	841,437.99	28.63	1,075,813.85	34.55
负债合计	3,096,949.04	100.00	3,179,668.09	100.00	2,939,448.06	100.00	3,114,060.42	100.00

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人的负债总额分别为 3,114,060.42 万元、2,939,448.06 万元、3,179,668.09 万元和 3,096,949.04 万元，负债总额呈波动增长趋势。从负债结构来看，发行人以流动负债为主，近三年及一期末，流动负债分别为 2,038,246.57 万元、2,098,010.08 万元、2,066,117.01 万元和 1,973,043.02 万元，占负债总额的比重分别为 65.45%、71.37%、64.98% 和 63.71%，其中以短期借款、吸收存款及同业存款、应付账款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债为主。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人非流动负债分别为 1,075,813.85 万元、841,437.99 万元、1,113,551.08 万元和 1,123,906.02 万元，以长期借款和应付债券为主。

1、短期借款

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人的短期借款分别为 608,631.15 万元、707,919.47 万元、723,404.88 万元和 838,499.27 万元，在负债总额中的比重分别为 19.54%、24.08%、22.75% 和 27.08%。发行人的短期借款全部为信用借款，报告期内该科目总体保持稳定。

2、吸收存款及同业存款

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人吸收存款及同业存款分别为 131,524.37 万元、162,833.43 万元、399,012.76 万元和 257,044.86 万元，占负债总额的比重分别为 4.22%、5.53%、12.55% 和 8.30%，主要为活期存款、定期存款和通知存款。截至 2023 年末发行人吸收存款及同业存款余额为 399,012.76 万元，较 2022 年增加 145.04%，主要系成员单位吸收存款规模增加所致。

表：发行人截至近三年及一期末吸收存款及同业存款情况

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
活期存款	247,411.97	328,367.69	146,560.22	38,224.10
定期存款	-	5,201.92	6,085.84	4,256.78
通知存款	9,632.89	64,839.15	10,187.36	89,043.49
保证金存款	-	604.00	-	-
合计	257,044.86	399,012.76	162,833.43	131,524.37

3、应付票据及应付账款

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人的应付票据及应付账款分别为 312,147.15 万元、287,456.92 万元、274,701.87 万元和 254,400.77 万元，占负债总额的比重分别为 10.02%、9.78%、8.64% 和 8.21%，报告期内总体稳定。发行人的应付票据主要为商业承兑汇票和银行承兑汇票，应付账款主要为尚未最终决算的应付建筑、水务等工程款项及贷款。

表：发行人截至近三年及一期末应付票据及应付账款情况

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付票据	23,687.32	8,087.85	7,221.23	465.75
应付账款	230,713.46	266,614.02	280,235.70	311,681.39
合计	254,400.77	274,701.87	287,456.92	312,147.15

表：发行人截至近三年及一期末应付账款明细情况

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
工程款	181,711.32	212,719.82	208,218.06	250,917.90
货款	49,002.14	53,894.19	72,017.64	60,763.49
合计	230,713.46	266,614.02	280,235.70	311,681.39

其中，报告期内发行人应付账款金额前五名情况如下表所示：

表：截至 2024 年 6 月末发行人应付账款金额前五名情况

单位：万元，%

债权单位或个人	是否为关联方	金额	账龄情况	占应付账款总额的比例
浦东新区房地产交易中心	非关联方	13,306.28	3 年以上	5.77
上海建工五建集团有限公司	非关联方	8,752.45	1-2 年	3.79
上海亚泰建设集团有限公司	非关联方	4,759.92	1-2 年	2.06
上海建工四建集团有限公司	非关联方	4,625.80	1-2 年	2.00
中天建设集团有限公司	非关联方	2,944.74	1-2 年	1.28
合计		34,389.19	-	14.91

表：截至 2023 年末发行人应付账款金额前五名情况

单位：万元，%

债权单位或个人	是否为关联方	金额	账龄情况	占应付账款总额的比例
浦东新区房地产交易中心	非关联方	13,306.28	3 年以上	4.99
上海建工五建集团有限公司	非关联方	8,752.45	1-2 年	3.28
中天建设集团有限公司	非关联方	5,332.79	1-2 年	2.00
上海亚泰建设集团有限公司	非关联方	4,759.92	1-2 年	1.79
上海建工四建集团有限公司	非关联方	4,625.80	1-2 年	1.74
合计		36,777.24		13.79

表：截至 2022 年末发行人应付账款金额前五名情况

单位：万元，%

债权单位或个人	是否为关联方	金额	账龄情况	占应付账款总额的比例
上海市规划和国土资源管理局	非关联方	23,022.00	1-2 年	8.22
浦东新区房地产交易中心	非关联方	13,306.28	3 年以上	4.75
上海建工四建集团有限公司	非关联方	8,039.17	1-2 年	2.87
中天建设集团有限公司	非关联方	6,281.58	1-2 年	2.24
上海亚泰建设集团有限公司	非关联方	5,063.34	1-2 年	1.81
合计		55,712.37		19.88

表：截至 2021 年末发行人应付账款金额前五名情况

单位：万元，%

债权单位或个人	是否为关联方	金额	账龄情况	占应付账款总额的比例
中天建设集团有限公司	非关联方	28,221.66	1-2 年	9.05
上海建工四建集团有限公司	非关联方	19,491.79	1-2 年	6.25
浦东新区房地产交易中心	非关联方	13,306.28	3 年以上	4.27
上海亚泰建设集团有限公司	非关联方	7,916.67	1 年以内	2.54
金工建设集团股份有限公司	非关联方	2,904.43	1 年以内	0.93
合计		71,840.82		23.05

4、预收款项

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人的预收款项分别为 12,888.48 万元、11,308.63 万元、15,034.66 万元和 13,531.87 万元，占负债总额的比重分别为 0.41%、0.38%、0.47% 和 0.44%。公司预收账款主要为转让出售业务的预收款、物业租赁业务的预收租金、国际贸易业务的预收款等。截至 2023 年末发行人预收款项 15,034.66 万元，较上年同期增加 32.95%，主要系为预收租金收入变动所致。

5、合同负债

发行人自 2022 年 1 月 1 日起开始执行《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》，将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人合同负债分别为 325,540.79 万元，142,175.42 万元、92,765.18 万元和 139,149.03 万元，占负债总额的比重分别为 10.45%、4.84%、2.92% 和 4.49%，主要为预收住宅房款等原因形成。截至 2022 年末，发行人合同负债余额 142,175.42 万元，较 2021 年末减少 56.33%，主要系星河湾房产项目交付后确认收入所致。截至 2023 年末发行人合同负债余额 92,765.18 万元，较 2022 年末减少 34.75%，主要系确认森兰名苑销售收入所致。截至 2024 年 6 月末发行人合同负债余额 139,149.03 万元，较 2023 年末增加 50.00%，主要系子公司上海恒懋置业有限公司收到购房款所致。

表：发行人截至近三年及一期末合同负债明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
预收房款	137,634.63	89,260.05	139,970.91	290,464.94
预收货款	1,266.85	2,994.05	2,018.13	34,101.99
其他	247.55	511.09	186.39	973.85
合计	139,149.03	92,765.18	142,175.42	325,540.79

6、其他应付款

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人其他应付款分别为 105,719.16 万元、104,498.26 万元、100,466.80 万元和 103,064.80 万元，占负债总额的比重分别为 3.39%、3.56%、3.16%和 3.33%，主要为客户押金、保证金、往来款、工程款等，报告期内较为稳定。

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），其他应付款会计科目修订后包含应付利息、应付股利和其他应付款 3 项科目。截至近三年及一期末，发行人无应付利息；应付股利科目分别为 465.95 万元、134.02 万元、86.82 万元和 86.82 万元。截至近三年及一期末，发行人其他应付款科目分别为 105,253.21 万元、104,364.24 万元、100,379.98 万元和 102,977.98 万元，该科目主要包括押金、保证金、往来款、工程款及设备款、土地动拆迁吸老养老人员费用等。

表：发行人近三年及一期末其他应付款明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付利息	-	-	-	-
应付股利	86.82	86.82	134.02	465.95
其他应付款	102,977.98	100,379.98	104,364.24	105,253.21
合计	103,064.80	100,466.80	104,498.26	105,719.16

表：发行人近三年及一期末其他应付款项明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
押金、保证金	42,790.58	42,058.41	41,742.28	43,600.60
往来款	54,446.63	52,199.59	42,112.33	37,986.44
工程款及设备款	528.64	808.36	14,717.04	17,214.83

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
土地动拆迁吸老养老人员费用	5,212.13	5,313.63	5,792.59	6,451.34
合计	102,977.98	100,379.98	104,364.24	105,253.21

截至 2024 年 6 月末，发行人账龄超过一年的主要大额其他应付款情况如下表所示：

表：截至 2024 年 6 月末发行人账龄超过一年的大额其他应付款情况

单位：万元、%

债权单位或个人	是否关联方	所欠余额	占其他应付款比例	未偿还原因
上海高凌投资管理中心	否	10,910.40	10.59	未到结算期
捷豹路虎（中国）投资有限公司	否	1,840.10	1.79	押金及保证金
上海住安建设发展股份有限公司	否	1,456.23	1.41	未到结算期
上海普长数据科技有限公司	否	1,013.43	0.98	押金及保证金
罗集帝物流（上海浦东）有限公司	否	1,118.93	1.09	押金及保证金
合计		16,339.09	15.87	

7、一年内到期的非流动负债

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人的一年内到期的非流动负债余额分别为 76,604.56 万元、202,502.85 万元、104,286.85 万元和 197,897.77 万元，占负债总额的比重分别为 2.46%、6.89%、3.28%和 6.39%。发行人一年内到期的非流动负债主要由 1 年内到期的长期借款和 1 年内到期的应付利息构成。

表：发行人近三年及一期末一年内到期的非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年内到期的长期借款	24,226.20	12.24	26,038.80	24.97	188,982.01	93.32	60,600.00	79.11
1 年内到期的租赁负债	4,753.58	2.40	4,510.87	4.33	2,847.46	1.41	5,227.07	6.82
1 年内到期的应付利息	8,918.00	4.51	13,737.17	13.17	10,673.38	5.27	10,777.49	14.07
1 年内到期的应付债券	160,000.00	80.85	60,000.00	57.53	-	-	-	-
合计	197,897.77	100.00	104,286.85	100.00	202,502.85	100.00	76,604.56	100.00

截至 2022 年末发行人一年内到期的非流动负债余额 202,502.85 万元，较上年同期增加 164.35%，主要系公司债和银行长期借款按还款期限归入所致；截至 2023 年末发行人一年内到期的非流动负债余额 104,286.85 万元，较上年同期减少 48.50%，主要系公司债和银行长期借款按还款期限归入所致；截至 2024 年

6 月末发行人一年内到期的非流动负债余额 197,897.77 万元，较 2023 年末增幅为 89.76%，主要系中期票据按还款期限归入所致。

8、其他流动负债

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人其他流动负债余额分别为 126,478.40 万元、104,096.77 万元、105,268.00 万元和 107,182.81 万元，占负债总额的比重分别为 4.06%、3.54%、3.31%和 3.46%，主要为短期应付债券。

表：发行人截至近三年及一期末其他流动负债情况

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
短期应付债券	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
待转销项税额	6,053.30	4,431.05	1,588.77	24,612.90
加：短期应付债券利	1,129.51	836.94	2,508.00	1,865.50
合计	107,182.81	105,268.00	104,096.77	126,478.40

9、长期借款

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人的长期借款分别为 454,685.42 万元、237,148.86 万元、472,885.63 万元和 498,455.85 万元，占负债总额的比重分别为 14.60%、8.07%、14.87%和 16.10%，受发行人项目开发建设进度的影响，长期借款波动幅度较大。截至 2022 年末发行人长期借款余额为 237,148.86 万元，较上年末降幅 47.84%，主要系银行长期借款按还款期限归入一年内到期的非流动负债所致。截至 2023 年末发行人长期借款余额为 472,885.63 万元，较 2022 年末增长 99.40%，主要系信用借款和抵押借款增加所致。

表：发行人近三年及一期末长期借款情况

单位：万元

借款类别	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
保证借款	-	-	-	56,383.96
抵押借款	36,121.08	17,054.98	-	-
信用借款	486,560.97	481,869.45	426,130.88	458,901.46
减：一年内到期的长期借款	24,226.20	26,038.80	188,982.01	60,600.00
合计	498,455.85	472,885.63	237,148.86	454,685.42

10、应付债券

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人应付债券分别为 509,610.48 万元、499,591.45 万元、539,717.25 万元和 529,817.11 万元，占负债总额的比重分别为 16.36%、17.00%、16.97%和 17.11%。

11、租赁负债

公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，增加对租赁资产的负债核算，发行人自 2021 年起新增租赁负债科目。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人的租赁负债为 7,553.77 万元、14,070.77 万元、17,207.06 万元和 16,710.67 万元，占负债总额的比重为 0.24%、0.48%、0.54%和 0.54%。截至 2022 年末发行人的租赁负债为 14,070.77 万元，较 2021 年末上升 86.27%，主要系新增仓库租赁确认租赁负债所致。

表：发行人截至 2023 年末和 2024 年 6 月末租赁负债情况

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末
租赁付款额	24,016.11	24,486.48
未确认的融资费用	-2,551.86	-2,768.55
减：一年内到期的租赁负债	-4,753.58	4,510.87
合计	16,710.67	17,207.06

12、长期应付款

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，发行人的长期应付款分别为 81,528.02 万元、73,328.54 万元、66,530.11 万元和 65,651.05 万元，占负债总额的比重分别为 2.62%、2.49%、2.09%和 2.12%，报告期内长期应付款保持稳定。长期应付款主要为下属子公司土地动拆迁吸老养老人员的安置费用。

吸老养老人员的安置费用为用于支付被征用土地的人均落实保障费用，具体为发行人子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司、上海市外高桥保税区三联发展有限公司、上海市外高桥保税区新发展有限公司预估的应付外联发园区、三联发园区、新发展园区土地开发项目的土地动拆迁吸老养老人员的安置费用，每月支付直至退休为止。该等款项的估计需要管理层运用判断和估计，根据历年的人员社会保障费用的增长、吸老养老人员费用的历年支付情况以及考虑政府宏观政策的影响，合理估计包括工资增长率、折现率和其他因素等，

以确定土地动拆迁吸老养老人员费用的最佳估计，确定长期应付款，并相应计提土地开发成本。

（三）现金流量分析

表：发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	386,651.70	1,087,090.59	894,048.63	1,233,504.20
经营活动现金流出小计	756,133.79	1,040,947.75	1,065,028.56	880,160.56
经营活动产生的现金流量净额	-369,482.09	46,142.83	-170,979.93	353,343.64
投资活动现金流入小计	11,540.62	290,464.31	1,092,378.71	516,975.32
投资活动现金流出小计	63,081.34	428,966.85	876,584.63	676,065.57
投资活动产生的现金流量净额	-51,540.72	-138,502.54	215,794.08	-159,090.25
筹资活动现金流入小计	1,098,493.62	1,486,341.77	1,178,178.06	985,259.55
筹资活动现金流出小计	977,275.85	1,397,703.82	1,281,259.82	1,042,436.31
筹资活动产生的现金流量净额	121,217.77	88,637.95	-103,081.76	-57,176.76
期末现金及现金等价物余额	358,695.95	658,342.82	661,823.59	719,179.00

1、经营活动产生的现金流量

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人实现经营活动产生的现金流量净额分别为 353,343.64 万元、-170,979.93 万元、46,142.83 万元和-369,482.09 万元。2022 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为-170,979.93 万元，较 2021 年度下降 524,323.57 万元，主要系森航置业拍地支付土地价款 24.06 亿元，同时上期有星河湾房产项目收款 41.11 亿元，而本期房产项目收款为 13.43 亿元所致。2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为 46,142.83 万元，较 2022 年度上升 217,122.76 万元，主要系财务公司吸收存款规模增加所致。2024 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-369,482.09 万元，主要系财务公司本期末非上市公司合并范围吸收存款规模较年初减少，且本期缴纳了土地增值税清算款。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 1,144,006.07 万元、794,178.49 万元、783,441.71 万元和 337,273.84 万元，公司经过多年稳健经营所树立的品牌在市场已经具有较高的知名度，报告期内销售情况较好，能够为公司提供稳定的经营现金流入。同期，发行人收到其他

与经营活动有关的现金分别为 55,879.12 万元、28,219.65 万元、34,336.76 万元和 24,006.70 万元，主要为财政补贴、政府补助、国家拨付的基建款和与子公司的往来款。同期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 57,726.14 万元、28,486.67 万元、27,529.57 万元和 34,599.51 万元，主要是与子公司之间往来款、销售费用和管理费用等。

2、投资活动产生的现金流量

表：最近三年及一期发行人投资活动产生的现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
收回投资收到的现金	10,570.92	280,590.84	1,015,906.32	505,635.12
取得投资收益收到的现金	385.73	5,829.93	13,047.61	8,754.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	283.73	201.72	134.75	73.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	62,659.74	-
收到其他与投资活动有关的现金	300.25	3,841.82	630.28	2,512.25
投资活动现金流入小计	11,540.62	290,464.31	1,092,378.71	516,975.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,091.27	91,966.85	41,781.65	9,825.57
投资支付的现金	24,507.50	337,000.00	833,002.98	666,120.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,482.58	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,800.00	120.00
投资活动现金流出小计	63,081.34	428,966.85	876,584.63	676,065.57
投资活动产生的现金流量净额	-51,540.72	-138,502.54	215,794.08	-159,090.25

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-159,090.25 万元、215,794.08 万元、-138,502.54 万元和-51,540.72 万元，波动幅度较大。2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额呈现净流入状态，且相比 2021 年度增长 374,884.33 万元，主要系收到处置文投公司和千岛湖酒店股权款 6.27 亿元，以及本期收回上期的结构性存款 19 亿元所致。2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-138,502.54 万元，较 2022 年度下降 354,296.62 万元，主要系 2022 年处置长期股权投资及收回结构性存款产生了现金流入所致。2024 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额呈现净流出状态，主要系 2024 年 1-6 月发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人的筹资活动产生的现金流量净额分别为-57,176.76 万元、-103,081.76 万元、88,637.95 万元和 121,217.77 万元，波动幅度较大。2022 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-103,081.76 万元，主要是本年度分配股利现金流量较高所致。2023 年发行人筹资活动产生的现金流量净额为 88,637.95 万元，较上年同期上升 191,719.71 万元，主要系有息负债增加以及上年同期因支付现金股利导致的现金流出高于本期所致；2024 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额呈净流入状态，主要系取得借款和发行债券取得的现金大于偿还债务支付的现金所致。

（四）偿债能力分析

表：近三年及一期发行人偿债能力指标表

项目	2024 年 6 月末/1-6 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
流动比率（倍）	0.99	1.12	0.99	1.08
速动比率（倍）	0.32	0.48	0.41	0.55
资产负债率（%）	70.29	71.22	70.51	72.24
EBITDA（亿元）	9.28	25.10	30.18	26.86
EBITDA 利息保障倍数	2.99	4.21	4.82	4.30

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司的流动比率分别为 1.08、0.99、1.12 和 0.99，速动比率为 0.55、0.41、0.48 和 0.32。公司流动比率相对稳定，说明公司资产变现能力较强，流动资产能够覆盖流动负债，公司短期偿债能力总体较强。公司的速动比率相对较低，主要原因是存货在公司流动资产中所占的比重较大，存货多为开发成本和开发产品项目，符合公司作为园区管理类企业兼有房地产开发和租赁业务的特点，因此发行人速动比率较低存在一定合理性。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司资产负债率分别为 72.24%、70.51%、71.22%和 70.29%，较为稳定，资产负债率水平与公司所处行业特性和融资方式相匹配：公司主要从事园区产业开发、商业办公地产和物流贸易服务，属资金密集型行业，且公司较多地采用银行借款等间接融资方式获得资金，并通过留存收益积累及商业信用等方式补充资金供给，支撑业务规模的扩张，从而导致资产负债率处于较高水平。由于公司资产负债率较高，间接融资成本较

高，公司通过发行本次债券，降低财务风险，促进公司主营业务稳步发展，实现股东财富最大化。

从利息保障倍数来看，公司的 EBITDA 利息保障倍数保持较高水平，公司的盈利完全能覆盖财务费用中的利息支出。公司的营业收入、净利润均保持了增长态势，未来公司的收入规模和盈利水平仍将继续提高，预计未来公司的息税前利润能够覆盖利息费用，偿债能力不存在重大风险。

（五）盈利能力分析

表：盈利能力指标表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	272,157.99	769,367.92	920,117.30	888,422.74
其中：营业收入	264,397.15	756,881.01	905,828.46	874,350.18
△利息收入	7,747.23	12,455.29	14,275.81	14,072.56
△手续费及佣金收入	13.61	31.62	13.03	-
二、营业总成本	251,701.77	676,662.31	800,344.07	775,874.49
其中：营业成本	182,003.11	488,058.18	600,442.14	599,916.93
△利息支出	2,356.10	4,470.62	2,773.90	2,324.46
△手续费及佣金支出	1.68	12.95	3.99	7.42
税金及附加	11,382.02	57,004.84	65,668.25	44,858.03
销售费用	13,432.22	31,396.54	25,937.09	27,056.25
管理费用	19,656.20	49,997.59	52,434.68	49,175.04
研发费用	1,107.21	2,586.23	2,420.32	2,452.54
财务费用	21,763.23	43,135.36	50,663.70	50,083.82
加：其他收益	2,754.93	9,817.12	10,495.69	9,646.53
投资收益（损失以“-”号填列）	1,080.41	9,544.45	48,794.30	12,669.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	779.61	7,292.95	539.97	-3,058.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,711.65	2,812.19	-14,608.27	-866.60
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	993.82	2,237.48	489.59	583.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-134.06	-709.36	-2,853.62
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	45.69	143.25	232.60	30.28
汇兑收益（损失以“-”号填列）	28.01	86.77	343.58	-77.29

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
三、营业利润	23,647.43	117,212.81	164,811.35	131,680.30
加:营业外收入	2,574.27	8,541.91	2,832.83	4,276.62
减:营业外支出	182.66	530.87	1,258.85	2,274.24
四、利润总额	26,039.04	125,223.85	166,385.33	133,682.68
减:所得税费用	11,276.52	31,142.15	40,930.91	38,640.95
五、净利润	14,762.52	94,081.71	125,454.42	95,041.73
(一) 按经营持续性分类:				
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	14,762.52	94,081.71	125,454.42	95,041.73
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类:				
1.少数股东损益(净亏损以“—”号填列)	614.52	1,269.83	1,374.09	1,330.84
2.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“—”号填列)	14,148.00	92,811.87	124,080.33	93,710.89
六、其他综合收益的税后净额	18.16	143.61	205.84	-109.82

1、营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况分析

详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“七、发行人主要业务情况”。

2、期间费用分析

表：发行人近三年及一期期间费用构成

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售费用	13,432.22	31,396.54	25,937.09	27,056.25
管理费用	19,656.20	49,997.59	52,434.68	49,175.04
财务费用	21,763.23	43,135.36	50,663.70	50,083.82
三项费用合计	54,851.65	124,529.49	129,035.47	126,315.11
三费占营业收入比例	20.15%	16.19%	14.25%	14.45%

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，发行人的销售费用分别为 27,056.25 万元、25,937.09 万元、31,396.54 万元和 13,432.22 万元，管理费用分别为 49,175.04 万元、52,434.68 万元、49,997.59 万元和 19,656.20 万元，财务费用分别为 50,083.82 万元、50,663.70 万元、43,135.36 万元和 21,763.23 万元。

2022 年度公司销售费用 25,937.09 万元，较 2021 年减少 4.14%；2023 年度公司销售费用 31,396.54 万元，较 2022 年增加 21.05%。2022 年度公司管理费用 52,434.68 万元，较 2021 年增加 6.63%；2023 年度公司管理费用 49,997.59 万元，较 2022 年减少 4.65%；2022 年度公司财务费用 50,663.70 万元，较 2021 年增加 1.16%；2023 年度公司财务费用 43,135.36 万元，较 2022 年减少 14.86%，上述三项费用总体保持稳定。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司期间费用占营业收入的比重分别为 14.45%、14.25%、16.19% 和 20.15%，公司期间费用与营业收入规模的匹配性较好。

3、非经常性损益分析

报告期内，发行人非经常性损益分别为 2.69 亿元、5.36 亿元、3.22 亿元和 0.62 亿元。发行人非经常性损益主要为土地补偿款、非流动资产处置损益和政府补助，其中非流动资产处置损益分别为 1.08 亿元、4.07 亿元、0.01 亿元和 0.00 亿元，政府补助分别为 0.49 亿元、0.97 亿元、0.90 亿元和 0.27 亿元。2024 年 1-6 月非流动资产处置损益主要系政府补助所致。报告期内，发行人扣除非经常性损益后的净利润分别为 6.68 亿元、7.04 亿元、6.06 亿元和 0.86 亿元，保持大额为正。总体来看，发行人非经常性损益对其盈利能力未造成负面影响。

近三年及一期发行人主要非经常性损益科目明细如下：

表：发行人近三年及一期非经常性损益主要明细

单位：亿元

非经常性损益项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
非流动资产处置损益	0.00	0.01	4.07	1.08
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-	0.00
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	0.27	0.90	0.97	0.49
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.05	0.10	0.23	1.11
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	0.00	-

非经常性损益项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
非货币性资产交换损益	-	-	-	0.00
债务重组损益	-	-	-	0.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	0.04	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	0.06	0.38	0.69	0.34
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.24	0.76	0.07	0.09
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.08	1.54	-0.21	0.23
减：所得税影响额	0.09	0.83	0.48	0.62
少数股东权益影响额(税后)	0.00	0.02	0.01	0.03
合计	0.62	3.22	5.36	2.69

4、盈利能力可持续性分析

报告期内，发行人公司主营业务收入及毛利率稳定，盈利能力较强且具有良好的可持续性，主要原因如下：

（1）先发优势

公司所在上海外高桥保税区是自贸区政策和制度创新的先导区，经济规模接近全国海关特殊监管区域的一半，有条件利用上海自贸区新片区落地的契机，探索进一步“先行先试”的制度创新，助力公司转型发展。

（2）资源优势

公司总开发土地面积达到 20 平方公里，持有经营性房产项目总建筑面积约 436 万平方米，资源优势明显，并已经形成的以国际贸易、现代物流、先进制造和现代服务类为支柱产业的实力雄厚的跨国企业群落，数量庞大且国际关联度高的客户群体是外高桥转型发展的宝贵客户资源，也是公司生存和发展的基础。

（3）专业优势

经过近三十年的开发、建设和运营，公司拥有一支为客户提供全产业链服务的专业团队，不同的业务板块既有专攻又有联动。譬如园区产业开发板块，积累了丰富的开发经验，建立了一套完善的开发流程和标准，为客户提供定制服务的品质已在业界形成了一定的口碑；物流贸易服务板块，在供应链的深度上往专业化方向发展，在供应链广度上往全环节覆盖方向延伸，不断拓展增值服务功能，积极探索专业贸易服务平台的转型。

（4）全产业链服务优势

作为中国第一个保税区的发源地，公司以海关特殊监管区和税收优惠的政策优势为起步点，推动外高桥保税区逐步发展成为集出口加工、国际贸易、转口贸易、保税仓储和商品展示等功能于一身的经济开放型区域。随着自贸区制度创新的深入，开放领域的逐步扩大，公司也从区域性功能开发转向接轨国际功能创新，从主要以园区产业开发建设为主转向营商环境的全面建设，从贸易服务、物业服务、咨询服务等单一服务模式为主转向一站式、全流程的综合解决方案服务，涵盖从企业设立、物业定制、物业服务、建成投产、产业培育、进出口服务、物流配送、运营服务、城市化配套、境内外投资等产业链各个环节。

（六）资产周转能力分析

表：发行人资产运营效率指标表

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
应收账款周转率（次/年）	3.94	10.39	11.31	13.77
存货周转率（次/年）	0.14	0.38	0.52	0.52

注：2024 年 1-6 月各指标未年化。

发行人 2021-2023 年及 2024 年 1-6 月应收账款周转率分别为 13.77 次、11.31 次、10.39 次和 3.94 次，公司应收账款周转率整体保持较高水平，说明公司应收账款回笼效率高且快。存货周转率分别为 0.52 次、0.52 次、0.38 次和 0.14 次，整体波动不大。公司存货周转率较低主要系公司的存货中工业厂房和办公房规模较大且大多为非可出售的商品所致。近年来公司有大量在建项目结转至该科目余额，造成存货周转率低。

（七）有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 173.31 亿元、173.33 亿元、192.17 亿元及 215.04 亿元，占同期末总负债的比例分别为 55.65%、58.97%、60.44% 及 69.44%。最近一期末，发行人银行借款余额为 136.04 亿元，占有息负债余额的比例为 63.26%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 185.04 亿元，占有息负债余额的比例为 86.05%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	86.20	77.5	136.04	63.26	122.17	63.57	113.33	65.38	112.31	64.80
其中担保贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	5.63	3.25
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-	3.50	2.02
国有六大行	69.46	62.46	117.48	54.63	99.06	51.55	85.21	49.16	82.03	47.33
股份制银行	3.62	3.25	3.62	1.68	7.91	4.12	11.88	6.85	11.89	6.86
地方城商行	2.50	2.25	2.50	1.16	2.58	1.34	6.85	3.95	3.90	2.25
地方农商行	10.62	9.55	12.44	5.79	12.62	6.57	9.40	5.42	10.99	6.34
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	25.00	22.48	79.00	36.74	70.00	36.43	60.00	34.62	61.00	35.20
其中：公司债券	15.00	13.49	30.00	13.95	30.00	15.61	30.00	17.31	21.00	12.12
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	10.00	8.99	49.00	22.79	40.00	20.81	30.00	17.31	40.00	23.08
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	111.20	100.00	215.04	100.00	192.17	100.00	173.33	100.00	173.31	100.00

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（八）关联交易情况

1、主要关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》的相关规定，截至 2024 年 6 月末，公司的关联方包括：

(1) 公司的控股股东外高桥资产管理和实际控制人浦东新区国资委，其基本情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”。

(2) 公司的子公司，重要子公司基本情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

(3) 公司的联营企业和合营企业，重要联营和合营企业基本情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

(4) 其他关联方

表：截至 2024 年 6 月末发行人其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	最终控股公司
鑫益（香港）投资有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海同懋置业有限公司	同受最终控股公司控制
上海长江高行置业有限公司	同受最终控股公司控制
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东外高桥企业公共事务中心	同受最终控股公司控制
上海浦东现代产业开发有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东文化传媒有限公司	同受最终控股公司控制
上海数字产业进出口有限公司	同受最终控股公司控制
上海南汇东方电影院有限公司	同受最终控股公司控制
上海南汇周浦影剧场有限公司	同受最终控股公司控制
上海市东昌电影院有限公司	同受最终控股公司控制
上海捷程投资有限公司	同受最终控股公司控制
上海捷鑫航空物流有限公司	同受最终控股公司控制
上海兰馨影业有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东国际文化传播有限公司	同受最终控股公司控制
上海浦东国际招商服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海全日辉商务服务有限公司	同受最终控股公司控制

上海全行通国际物流有限公司	同受最终控股公司控制
上海市浦东新区规划建筑设计有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥汽车维修服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥文化传播有限公司	同受最终控股公司控制
上海新场文化发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸区拍卖有限公司	同受最终控股公司控制
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	同受最终控股公司控制
艺术浦东（上海）艺术品有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区投资实业有限公司	同受最终控股公司控制
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区建设发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海综合保税区市政养护管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区环保服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发城市建设服务有限公司	同受最终控股公司控制
上海畅链进出口有限公司	高管任职企业子公司
上海盟通物流有限公司	高管任职企业子公司
上海新高桥开发有限公司	同受最终控股公司控制
上海市九段沙湿地自然保护基金会	其他
上海浦东高行经济发展有限公司	其他
上海浦融传媒有限公司	同受最终控股公司控制
上海国际文物艺术品服务中心有限公司	同受最终控股公司控制

（5）公司董事、监事、高级管理人员属于公司关联自然人，具体情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”。

2、关联交易情况

（1）关联交易明细

发行人的关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。近一年及一期，发行人采购商品/接受劳务的关

联交易合计分别为 8,319.57 万元和 4,033.50 万元；销售商品/提供劳务的关联交易合计分别为 10,415.77 万元和 2,172.85 万元。

采购商品/接受劳务情况表：

表：2024 年 1-6 月发行人采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年 1-6 月
上海外高桥资产管理有限公司	利息支出	885.37
上海新高桥开发有限公司	利息支出、服务业务	650.72
上海同懋置业有限公司	利息支出、开发支出	479.72
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务、工程建设、利息支出	438.60
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业务、利息支出、网络服务费	110.07
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	服务业务、利息支出、物流业务	201.86
上海浦东现代产业开发有限公司	利息支出、物流业务	190.22
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	利息支出	187.23
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	利息支出、物流业务	145.44
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	利息支出	135.47
上海外高桥保税区投资实业有限公司	利息支出、物流业务	126.39
上海森兰外高桥能源服务有限公司	服务业务、物流业务、利息支出	112.89
上海浦东文化传媒有限公司	服务业务、利息支出	73.88
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	服务业务、进出口代理业务、利息支出	71.36
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业务、工程建设、利息支出、物流业务	62.66
上海浦东国际文化传播有限公司	服务业务、利息支出	35.28
上海市浦东第三房屋征收服务事务有限公司	利息支出	34.42
鑫益（香港）投资有限公司	利息支出	30.15
上海全日辉商务服务有限公司	利息支出、服务业务	19.95
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	利息支出、物流业务	14.98
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业务、利息支出	2.04
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	服务业务、利息支出	1.50
上海自贸区拍卖有限公司	利息支出	4.10

艺术浦东（上海）艺术品有限公司	服务业务、利息支出、商品销售业务	1.58
上海外高桥文化传播有限公司	服务业务、利息支出	1.23
上海外联发城市建设服务有限公司	利息支出	6.33
上海全行通国际物流有限公司	利息支出	5.73
上海国际文物艺术品服务中心有限公司	利息支出	4.33
合计		4,033.50

表：2023 年度发行人采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年度
上海外高桥资产管理有限公司	利息支出	1,292.46
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业务、物流业务、利息支出	118.68
上海新高桥开发有限公司	利息支出	1,360.30
上海外高桥保税区投资实业有限公司	物流业务、利息支出、服务业务	104.44
上海浦东现代产业开发有限公司	利息支出、物流业务	344.86
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	利息支出、开发成本、服务业务	485.55
上海同懋置业有限公司	利息支出	110.72
上海浦东文化传媒有限公司	利息支出、服务业务	424.01
上海外高桥英得网络信息有限公司	网络服务费、服务业务、利息支出	573.74
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	物流业务、利息支出	91.73
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	利息支出、服务业务	88.17
鑫益（香港）投资有限公司	利息支出	
上海浦东国际文化传播有限公司	服务业务、利息支出	177.52
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务、利息支出	865.14
上海市浦东第三房屋征收服务事务有限公司	利息支出、开发成本	82.67
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	物流业务、工程建设、利息支出、服务业务	852.37
上海全日辉商务服务有限公司	物流业务、利息支出	29.34
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	物流业务、利息支出	6.25
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业务、利息支出	153.88
上海长江高行置业有限公司	利息支出	4.90
上海自贸区拍卖有限公司	利息支出	58.52
上海森兰外高桥能源服务有限公司	服务业务、物流业务、利息支出	451.49
上海外联发城市建设服务有限公司	利息支出	13.59

关联方	关联交易内容	2023 年度
上海全行通国际物流有限公司	利息支出	12.70
上海捷鑫航空物流有限公司	利息支出	4.66
上海国际文物艺术品服务中心有限公司	利息支出	11.67
上海新场文化发展有限公司	利息支出	7.71
上海外高桥医药分销中心有限公司	商品采购、利息支出	
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	利息支出、服务业务	130.83
上海南汇周浦影剧场有限公司	利息支出	4.30
艺术浦东（上海）艺术品有限公司	利息支出、商品采购	34.08
上海外高桥文化传播有限公司	利息支出	26.72
上海兰馨影业有限公司	利息支出	2.18
上海市东昌电影院有限公司	利息支出	2.54
上海浦东国际招商服务有限公司	利息支出	1.98
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	利息支出	1.25
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	服务业务、利息支出	187.09
鑫益（香港）投资有限公司	利息支出	161.62
上海浦融传媒有限公司	服务业务	18.40
上海浦隼房地产开发有限公司	服务业务	15.00
上海市浦东新区规划建筑设计有限公司	服务业务	2.83
上海高信国际物流有限公司	利息支出	2.18
上海市外商投资协会	服务业务	1.50
合计		8,319.57

出售商品/提供劳务情况表：

表：2024 年 1-6 月发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年 1-6 月
上海外高桥资产管理有限公司	服务业、利息收入	154.40
上海浦隼房地产开发有限公司	利息收入	492.67
上海浦东现代产业开发有限公司	服务业务、利息收入、 手续费及佣金收入	267.04
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	利息收入、服务业务、 手续费及佣金收入、物 流业务	357.83
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业、物流业务	340.97
上海新高桥开发有限公司	服务业	197.21
上海捷程投资有限公司	利息收入	133.47
上海外高桥医药分销中心有限公司	服务业、利息收入	81.76
上海外高桥保税区投资实业有限公司	利息收入	48.18
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	利息收入	46.74

上海长江高行置业有限公司	服务业、手续费及佣金收入	20.60
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	服务业	13.57
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业	11.72
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业	0.32
上海全日辉商务服务有限公司	服务业	2.05
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业	3.10
上海高华纺织品有限公司	商品销售、服务业	1.22
合计		2,172.85

表：2023 年度发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年度
上海浦隽房地产开发有限公司	服务业、利息收入	1,119.99
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业	500.65
上海浦东现代产业开发有限公司	利息收入、服务业	668.71
上海新高桥开发有限公司	服务业	370.36
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	手续费收入、服务业、利息收入	36.09
上海外高桥资产管理有限公司	服务业、利息收入	7,312.13
上海外高桥医药分销中心有限公司	服务业、利息收入	140.15
上海长江高行置业有限公司	服务业、手续费收入	77.91
上海外高桥港综合保税区发展有限公司	利息收入、服务业	83.50
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业	14.71
上海外高桥保税区投资实业有限公司	服务业、利息收入	
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业	4.95
上海全日辉商务服务有限公司	服务业	8.21
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业	5.87
上海畅联国际货运有限公司	服务业	1.83
上海高华纺织品有限公司	商品销售、服务业	2.45
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	服务业	2.33
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业	31.68
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	服务业务	33.02
上海捷鑫航空物流有限公司	手续费及佣金收入	1.23
合计		10,415.77

(2) 关联托管、承包情况

根据浦东新区国企改革方案总体部署，拟将发行人打造成战略目标明确、

治理结构规范、激励及约束机制完善、竞争优势突出的国有投资控股的公众公司。发行人进行了一系列相应改革，包括企业更名、内部组织架构调整、受托管理控股股东股权、收购股权等事项。近一年及一期发行人受托管理/承包情况如下表所示：

表：发行人 2024 年 1-6 月受托管理/承包情况

单位：万元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	确认的托管收益/承包收益
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	股权托管	2024/1/1	2026/12/31	协议定价	3,066.04

注：“其他资产托管”具体形式为“管理输出”。

发行人委托管理的股权不涉及任何资产权属的转移，发行人仅提供管理服务并收取管理费，不涉及企业纳入发行人合并报表范围的情形。

2021 年 11 月 17 日公司与上海外高桥资产管理有限公司签署《委托经营管理协议》，约定上海外高桥资产管理有限公司委托公司在协议约定的期限内对拟托管股权进行管理，本协议自 2021 年 1 月 1 日起生效。报告期内发行人股权托管履行情况符合协议约定。

（3）关联方租赁情况

2024 年 1-6 月，发行人关联租赁情况：

表：2024 年 1-6 月发行人关联租赁情况

单位：万元

发行人作为出租方		
承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	3,007.32
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	厂房	167.94
上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	769.50
上海外高桥药明康德众创空间管理有限公司	厂房	-6.83
上海畅链进出口有限公司	厂房	156.77
上海外高桥保税区环保服务有限公司	厂房	57.45
上海外高桥英得网络信息有限公司	办公楼	25.83

上海长江高行置业有限公司	办公楼	30.86
上海森兰外高桥能源服务有限公司	办公楼	5.50
发行人作为承租方		
出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费
上海外高桥保税区投资实业有限公司	厂房	965.49

2023 年度，发行人关联租赁情况：

表：2023 年度发行人关联租赁情况

单位：万元

发行人作为出租方		
承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	6,649.13
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	厂房	1,494.52
上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	1,413.28
上海外高桥药明康德众创空间管理有限公司	厂房	705.15
上海畅链进出口有限公司	厂房	313.54
上海外高桥保税区环保服务有限公司	厂房	137.88
上海外高桥英得网络信息有限公司	办公楼	49.99
上海长江高行置业有限公司	办公楼	43.47
上海森兰外高桥能源服务有限公司	办公楼	4.59
上海畅联国际货运有限公司	办公楼	4.03
上海数字产业进出口有限公司	办公楼	1.65
发行人作为承租方		
出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费
上海外高桥保税区投资实业有限公司	厂房	1,265.49
上海浦东现代产业开发有限公司	厂房	101.35

（4）关联担保情况

截至 2024 年 6 月末，发行人关联担保情况具体如下表所示：

表：发行人截至 2024 年 6 月末关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海长江高行置业有限公司	1,172.98	2024-1-29	2025-8-30	否
上海长江高行置业有限公司	73.94	2024-5-28	2024-9-30	否
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	300.00	2023-9-13	2024-9-11	否
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	22.00	2024-3-19	2024-11-28	否
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	324.00	2024-3-19	2024-9-16	否

上海自贸区国际文化投资发展有限公司	1,600.00	2024-4-8	2024-9-15	否
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	9,600.00	2024-4-8	2024-8-15	否
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	6,500.00	2024-4-8	2024-9-5	否
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	12,500.00	2024-4-16	2024-10-11	否
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	140.00	2024-6-6	2024-9-15	否

(5) 关联方资金拆借情况

截至 2024 年 6 月末，发行人关联方资金拆借情况如下。

表：发行人截至 2024 年 6 月末关联资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出：				
上海浦隽房地产开发有限公司	51,148.77	2023/10/26	2026/10/29	贷款基准利率

(6) 关联方应收应付款项

① 应收关联方款项

表：近一年及一期末发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 6 月末		2023 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海外高桥资产管理有限公司	3,250.00	0.98	7,228.31	2.17
应收账款	上海外高桥医药分销中心有限公司	207.37	0.01	16.16	0.01
应收账款	上海畅联国际物流股份有限公司	50.64	0.01	46.09	0.01
应收账款	上海新高桥开发有限公司	13.71	-	-	-
应收账款	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	4.68	0.00	0.15	0.00
应收账款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	2.67	-	-	-
应收账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	12.52	-	-	-

应收账款	中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	10.00	0.01	30.00	0.01
预付款项	上海同懋置业有限公司	199.39	-	499.48	-
预付款项	上海外高桥英得网络信息有限公司	#VALUE!	-	3.91	-
其他应收款	上海浦隽房地产开发有限公司	52,427.91	23,433.41	52,181.50	23,433.41
其他应收款	台州外高桥联通药业有限公司	2,906.82	2,906.82	2,906.82	2,906.82
其他应收款	上海浦东现代产业开发有限公司	26.60	0.13	26.60	0.13
其他应收款	上海五高物业管理有限公司	25.62	25.62	25.62	25.62
其他应收款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	472.86	1.84	367.86	1.84
其他应收款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	1.02	0.15	2.94	0.15
其他应收款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	0.55	0.00	0.55	0.00
其他应收款	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	-	-	5.06	0.03
其他应收款	上海同懋置业有限公司	-	-	46.46	3.15
其他应收款	上海畅联国际物流股份有限公司	0.79	-	-	-
其他应收款	上海侨福外高桥置业有限公司	5,654.39	-	5,654.39	-
发放贷款及垫款	上海浦东现代产业开发有限公司	19,507.35	487.50	19,719.87	492.50
发放贷款及垫款	上海外高桥资产管理有限公司	8,706.04	217.50	14,902.85	372.25
发放贷款及垫款	上海捷程投资有限公司	19,315.55	482.50	-	-
发放贷款及垫款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	6,004.83	150.00	-	-
发放贷款及垫款	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	40,032.22	1,000.00	-	-

②应付关联方款项

表：近一年及一期末发行人关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024年6月末	2023年末
应付账款	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	129.39	244.79
应付账款	上海森兰外高桥能源服务有限公司	-	56.03
应付账款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	214.04	428.08
应付账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	23.19	70.09
应付账款	上海外高桥英得网络信息有限公司	9.49	1.80
应付账款	上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	211.17	3.33
应付账款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	5.92	19.24
应付账款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	35.00	31.80
应付账款	上海全日辉商务服务有限公司	0.16	-
应付账款	上海外高桥港综合保税区发展有限公司	28.35	61.66
应付账款	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	0.61	-
应付账款	上海畅联国际物流股份有限公司	-	3.92
应付账款	上海浦东国际文化传播有限公司	-	14.90
应付账款	艺术浦东（上海）艺术品有限公司	-	2.00
预收账款	上海数字产业进出口有限公司	-	0.75
预收账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	11.99	-
其他应付款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	-	6.19
其他应付款	上海外高桥英得网络信息有限公司	218.16	42.00
其他应付款	上海畅联国际物流股份有限公司	366.37	362.38
其他应付款	上海外高桥医药分销中心有限公司	332.26	332.21
其他应付款	上海外高桥药明康德众创空间管理有限公司	232.94	467.96
其他应付款	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	32.05	-
其他应付款	台州外高桥联通药业有限公司	-	100.00
其他应付款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	39.83	41.53
其他应付款	上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	1.87	-
其他应付款	上海侨福外高桥置业有限公司	13.68	13.68
其他应付款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	-	20.00
其他应付款	上海森兰外高桥能源服务有限公司	4.00	4.00
其他应付款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	2.96	2.28
其他应付款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	4.25	4.25
其他应付款	上海浦东文化传媒有限公司	-	298.00
其他应付款	上海长江高行置业有限公司	-	10.84
其他应付款	上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	-	193.66
其他应付款	中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	10.80	-
吸收存款及 同业存款	上海新高桥开发有限公司	70,586.39	123,894.99
吸收存款及 同业存款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	24,841.96	26,484.92
吸收存款及 同业存款	上海浦东文化传媒有限公司	3,418.81	15,956.16

吸收存款及 同业存款	上海浦东现代产业开发有限公司	10,590.30	65,762.59
吸收存款及 同业存款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	3,092.41	7,662.40
吸收存款及 同业存款	上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	5,251.30	7,743.49
吸收存款及 同业存款	上海外高桥港综合保税区发展有限公司	2,929.49	2,340.00
吸收存款及 同业存款	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	591.30	11,351.99
吸收存款及 同业存款	上海外高桥英得网络信息有限公司	2,157.55	2,633.77
吸收存款及 同业存款	鑫益（香港）投资有限公司	-	2,641.20
吸收存款及 同业存款	上海外高桥资产管理有限公司	82,084.94	83,840.42
吸收存款及 同业存款	上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	932.02	1,681.91
吸收存款及 同业存款	上海全日辉商务服务有限公司	1,957.74	2,483.68
吸收存款及 同业存款	上海全行通国际物流有限公司	991.13	960.67
吸收存款及 同业存款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	2,626.88	3,231.42
吸收存款及 同业存款	上海浦东国际文化传播有限公司	1,396.22	1,280.40
吸收存款及 同业存款	上海外联发城市建设服务有限公司	1,048.52	1,018.08
吸收存款及 同业存款	上海长江高行置业有限公司	162.52	9,823.34
吸收存款及 同业存款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	693.65	754.82
吸收存款及 同业存款	上海新场文化发展有限公司	837.66	836.19
吸收存款及 同业存款	上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	150.29	399.21
吸收存款及 同业存款	上海市外高桥保税区投资建设管理有限公司	848.88	917.55
吸收存款及 同业存款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	369.66	573.71
吸收存款及 同业存款	上海南汇周浦影剧场有限公司	442.31	396.71

吸收存款及 同业存款	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	39.34	68.81
吸收存款及 同业存款	艺术浦东（上海）艺术品有限公司	132.39	190.60
吸收存款及 同业存款	上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	50.64	563.15
吸收存款及 同业存款	上海国际文物艺术品服务中心有限公司	545.14	458.43
吸收存款及 同业存款	上海自贸区拍卖有限公司	25.24	921.14
吸收存款及 同业存款	上海捷鑫航空物流有限公司	0.00	608.86
吸收存款及 同业存款	上海市东昌电影院有限公司	208.95	163.74
吸收存款及 同业存款	上海兰馨影业有限公司	329.43	208.46
吸收存款及 同业存款	上海浦东国际招商服务有限公司	125.27	152.09
吸收存款及 同业存款	上海外高桥文化传播有限公司	76.98	232.45
吸收存款及 同业存款	上海外高桥保税物流中心有限公司洋山分公司	78.46	78.00
吸收存款及 同业存款	上海同懋置业有限公司	36,019.32	20,550.24
吸收存款及 同业存款	上海浦东外高桥企业公共事务中心	28.47	65.91
吸收存款及 同业存款	上海外高桥汽车维修服务有限公司	0.26	37.44
吸收存款及 同业存款	上海南汇东方电影院有限公司	-	0.01
吸收存款及 同业存款	上海携程投资有限公司	1,383.02	3.81

3、关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

依照公司章程及《上海外高桥集团股份有限公司关联交易管理办法（2020年4月修订）》，公司关联交易的决策权限、决策程序和定价机制如下：

（1）决策权限、决策程序

公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，除应当及时披露外，还应当提交董事会和股东大会审议，批准后方可实施：

1) 交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）

金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易。公司拟发生重大关联交易的，应当提供符合《证券法》规定的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。对于与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

2) 公司为关联人提供担保。

公司与关联自然人拟发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外）、公司与关联法人拟发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露，且经公司董事会审议批准后方可实施。

下列关联交易由公司董事长决定：

公司与关联法人之间的关联交易金额（含同一标的或同一关联人在连续 12 个月达成的关联交易累计金额）低于公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5%，但高于 1000 万元的关联交易（公司提供担保除外）由总经理提交董事长决定。

下列关联交易由公司总经理（或总经理办公会议）决定：

1) 公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以下的关联交易（公司提供担保除外）；

2) 公司与关联法人之间的关联交易金额（含同一标的或同一关联人在连续 12 个月达成的关联交易累计金额）低于公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5%，且不高于 1000 万元的关联交易（公司提供担保除外）。

（2）定价机制

公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

上市公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

公司按照 3)、4)、5) 项确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

1) 成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

2) 再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

3) 可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

4) 交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

5) 利润分割法，根据公司与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

若公司关联交易无法按上述原则和方法定价的，应当披露该关联交易价格的确定原则及其方法，并对该定价的公允性作出说明。

(九) 对外担保情况

截至 2024 年 6 月末，公司及其合并范围内子公司的对外担保余额为 48,301.00 万元，占当期末净资产的比例为 3.69%，具体明细如下表所示：

表：发行人截至 2024 年 6 月末对外担保情况

单位：万元

序号	担保方	担保方与发行人关系	被担保方	担保金额	担保类型
1	上海外高桥集团股份有限公司	公司本部	购房客户	28,408.00	连带责任担保
2	上海外高桥集团股份有限公司	公司本部	Rheinhold&MahlaGmbH	4,000.00	连带责任担保
3	上海外高桥森筑置业有限公司	公司子公司	购房客户	15,893.00	连带责任担保
				48,301.00	

(十) 未决诉讼或仲裁等或有事项

表：发行人重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

单位：万元

序号	原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
1	上海虜克实业有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	其他与破产有关的纠纷	上海铁路运输法院	4,905.20	审理中
2	甄小红	上海外高桥集团股份有限公司	其他与破产有关的纠纷	上海铁路运输法院	1,367.45	审理中
	合计	-	-	-	6,272.65	-

(1) 虜克实业案

2022 年 12 月 14 日，本公司收到法院应诉通知书，上海虜克实业有限公司（简称“虜克公司”或“原告”）诉讼请求判令外高桥集团股份（简称“被告”或“本公司”）归还借款本金 1,500 万元及利息，归还暂扣款 275 万元，归还垫付工程款 11.67 万元，支付工程款 1,510 万元，支付借款本金 815 万元及利息。2023 年 6 月，上海铁路运输法院作出一审判决驳回原告诉讼请求。2024 年 2 月 6 日，本公司收到再审应诉通知书，虜克公司请求依法撤销上海铁路运输法院（2022）沪 7101 民初 1677 号民事判决书，改判解除申请人（虜克公司）与被申请人（本公司）双方于 2013 年 9 月 29 日及 2013 年 9 月 30 日署的两份《谅解备忘录》，及改判被申请人向申请人支付款项 4,892.64 万元及利息（以 4,892.64 万元为本金，按年利率 6% 计，自 2013 年 9 月 30 日起计算至 2020 年 8 月 19 日止；按同期 LPR 利率计，自 2020 年 8 月 20 日起计算至实际支付之日

止)。发行人管理层在考虑了外部律师的专业意见后,已于 2022 年度按赔偿标的额的 50%计提预计负债。截至本募集说明书签署之日,发行人已于 2024 年 5 月 6 日收到裁定,驳回虐克公司再审申请。

(2) 甄小红案

2022 年 11 月 4 日,本公司收到上海铁路运输法院送达的《应诉通知书》,原告甄小红与被告外高桥股份、第三人上海虐克实业有限公司其他与破产有关的纠纷一案,上海铁路运输法院已立案,案号为(2022)沪 7101 民初 1488 号。该案件原告向法院提出如下诉讼请求:依法认定(2014)浦执异字第 67 号裁定书自始无效;判令被告直接向原告代位偿付其欠第三人股权转让款人民币 12,674,487.58 元;判令被告直接向原告代位承担上述 12,674,487.58 元股权转让款自 2013 年 11 月 28 日起按央行同期贷款利率双倍计息至实际清偿日止暂定人民币 100 万元(以下币种同,具体双倍贷息额待实际清偿日按时计算);本案受理费由被告承担。

2022 年 12 月 15 日,上海铁路法院向诉讼当事人送交《上海铁路法院民事裁定书》((2022)沪 7101 民初 1488 号),作出如下裁定:驳回原告甄小红的起诉。2022 年 12 月 24 日,甄小红向上海市第三中级人民法院送交《民事上诉状》,就该案件提起上诉。上海市第三中级人民法院已于 2023 年 3 月 22 日出具《上海市第三中级人民法院民事裁定书》((2023)沪 03 民终 45 号),其中载明“……本院认为,本案系对已经发生法律效力裁定不服提起诉讼案件,不属于民事诉讼受案范围,一审裁定已详述理由并作出认定,本院认为亦无不当,故不再赘述。综上所述,上诉人甄小红的上诉请求不能成立,应予驳回;一审裁定认定事实清楚,适用法律正确,应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第(一)之规定,裁定如下:驳回上诉,维持原裁定。本裁定为终审裁定。”

外高桥股份收到上海市高级人民法院于 2023 年 6 月 25 日出具并于当日送达的《上海市高级人民法院民事申请再审案件应诉通知书》((2023)沪民申 2613 号),其中载明“甄小红因与你单位、上海外高桥集团股份有限公司其他与破产有关的纠纷一案,不服上海市第三中级人民法院于 2023 年 03 月 22 日作出的(2023)沪 03 民终 45 号民事裁定书,向本院申请再审,本院已立案审查。”

根据甄小红于 2023 年 5 月 21 日出具的《民事再审申请书》，其主要诉求如下：（1）撤销上海铁路运输法院（2022）沪 7101 民初 1488 号、上海市第三中级人民法院（2023）沪 03 民终 45 号民事裁定书；（2）认定上海市浦东新区人民法院作出（2014）浦执异字第 67 号裁定书自始无效；（3）判令被申请人（外高桥集团）偿付其欠第三人股权转让款人民币 12,674,487.58 元；（4）判令被申请人向第三人承担上述 12,674,487.58 元股款自 2013 年 11 月 28 日起按央行同期贷款利率双倍计息至实际清偿日止暂定人民币 100 万元（以下币种同，具体双倍贷息额待实际清偿日按实计算）；（5）本案一、二审案件受理费由被申请人负担。

截至本募集说明书签署之日，本案尚在再审审理中，对发行人正常经营及本次发行没有重大影响。

截至本募集说明书签署之日，除上述披露的事项以外，发行人不存在可能产生重大不利影响的未决诉讼事项。

（十一）受限资产情况

截至 2024 年 6 月末，发行人所有权受到限制的资产账面合计 338,924.44 万元，占净资产的比例为 25.89%，具体如下表所示：

表：截至 2024 年 6 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	35,061.54	1、财务公司存放央行法定准备金 34,751.73 万元；2、冻结资金 16.65 万元；3、保证金 171.28 万元；4、专款专用三方账户 121.88 万元
存货	303,787.60	抵押借款
其他权益工具投资	75.30	持有股票处于冻结状态
合计	338,924.44	

第六节 发行人信用情况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本次债券不设置债项评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2024 年 6 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 288.47 亿元，已使用额度 136.04 亿元，尚未使用的授信额度为 152.43 亿元，具体授信及使用情况如下：

表：发行人截至 2024 年 6 月末银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	工商银行	612,200.00	375,595.00	236,605.00
2	农业银行	320,000.00	187,510.00	132,490.00
3	中国银行	353,400.00	182,298.00	171,102.00
4	建设银行	305,600.00	257,305.00	48,295.00
5	交通银行	205,000.00	92,240.00	112,760.00
6	浦发银行	138,500.00	26,190.00	112,310.00
7	农商银行	200,000.00	124,408.00	75,592.00
8	上海银行	105,000.00	25,000.00	80,000.00
9	中信银行	50,000.00	10,000.00	40,000.00
10	民生银行	30,000.00	-	30,000.00
11	北京银行	80,000.00	-	80,000.00
12	光大银行	200,000.00	-	200,000.00
13	邮储银行	225,000.00	79,882.00	145,118.00
14	兴业银行	60,000.00	-	60,000.00
		2,884,700.00	1,360,428.00	1,524,272.00

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 11 只/109 亿元，累计偿还债券 100 亿元。

2、截至 2024 年 6 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 79.00 亿元，明细如下：

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限 (年)	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	余额 (亿元)
1	23 外高 01	外高桥股份	2023-04-10	2026-04-12	2028-04-12	3+2	15.00	3.10	15.00
2	22 外高 01	外高桥股份	2022-03-23	2025-03-25	2027-03-25	3+2	9.00	3.19	9.00
3	21 外高 01	外高桥股份	2021-07-19	2024-07-22	2026-07-21	3+2	6.00	3.19	6.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	-	-	30.00
1	24 外高桥 CP001	外高桥股份	2024-01-22	-	2025-01-24	1	10.00	2.60	10.00
2	24 外高桥 MTN001	外高桥股份	2024-05-06	-	2027-05-08	3	9.00	2.42	9.00
3	23 外高桥 MTN001	外高桥股份	2023-01-12	-	2026-01-16	3	10.00	3.45	10.00
4	22 外高桥 MTN002	外高桥股份	2022-08-10	-	2025-08-11	3	10.00	2.70	10.00
5	22 外高桥 MTN001	外高桥股份	2022-03-23	-	2025-03-25	3	10.00	3.25	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	-	-	49.00
合计		-	-	-	-	-	-	-	79.00

3、截至 2024 年 6 月末，发行人不存在存续永续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人已取得有关部门核准尚未发行及在申请状态的债券/债务融资工具情况如下：

单位：亿元

发行主体	债券品种类型	额度(亿元)	已使用额度	未使用额度	批文到期日	募集资金用途
上海外高桥集团股份有限公司	短期融资券	10.00	0.00	10.00	2025-08-25	偿还发行人本部即将到期的金融机构借款

发行主体	债券品种类型	额度（亿元）	已使用额度	未使用额度	批文到期日	募集资金用途
上海外高桥集团股份有限公司	中期票据	10.00	0.00	10.00	2026-01-04	偿还发行人本部即将到期的债务融资工具
上海外高桥集团股份有限公司	中期票据	10.00	0.00	10.00	2026-01-04	偿还发行人本部即将到期的债务融资工具
债务融资工具小计	-	30.00	0.00	30.00	-	-

（四）发行人及其子公司其他影响资信情况的重大事项

截至 2024 年 6 月末，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

本次债券不设置增信措施。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场或银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的上述税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

四、声明

如果相关的法律、法规发生变更，本节有关税项分析中所提及的税务事项将按变更后的法律、法规执行。以上说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者应缴纳税项不与本次债券的各项支付构成抵销。投资者如果准备购买本次债券，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

一、发行人信息披露管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）信息披露的管理部门及职责

1、信息披露事务负责人

信息披露事务负责人应当由公司董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。公司董事会秘书为公司信息披露事务负责人，负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

公司信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。公司未按规定设置并披露信息披露事务负责人或未在信息披露事务负责人变更后确定并披露接任人员的，视为由公司法定代表人担任。

2、信息披露责任部门

公司证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）是信用类债券信息披露的管理部门。公司其他相关职能部门及直属公司应密切配合，对信息披露内容的真实性、准确性和完整性负责，保证向信息披露责任部门提供的信息披露内容没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（1）证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）对于信用类债券信息披露工作的职责：

1) 负责公司信用类债券信息披露的日常管理，保证公司信用类债券信息披露程序符合相关规定和要求；

2) 负责拟订并及时修订公司信用类债券信息披露管理制度、公司有关部门

及直属公司应主动就应披露事项进行情况通报、提供文件，做好配合工作；

3) 负责公司重大债券信息的保密工作，制订保密措施。一旦发生债券内幕信息泄露，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告并公告；

4) 对公司涉及信息披露的有关会议，要求有关部门及时提供信息披露所需要的会议文件、会议记录等资料和信息。

5) 负责公司信息披露文件、资料的档案管理工作，将对外信息披露的文件（包括定期报告和临时信息披露文件）进行分类设立、专卷存档。

(2) 计划财务部对于信用类债券信息披露工作的职责：

1) 负责起草、编制公司信用类债券相关发行事项的信息披露文件；

2) 对履行信用类债券信息披露的具体要求有疑问的，应及时与主承销商沟通、咨询，保证公司债券信息披露的真实、准确、完整、及时。

3) 负责接待债券业务的投资者来访、回答咨询、并向投资者提供公司已披露债券信息的备查文件。

4) 向受托管理人、存续期管理机构报送信息披露公告文稿和相关文件，并通过监管机构认可的网站进行公布披露。

(3) 公司各部门、各直属公司负责人，为重大信息汇报工作的责任人，对提供的信息披露基础资料负有直接责任。各部门、各直属公司发生本制度所规定的重大事项时，应当及时将有关重大信息和资料及时报送给信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门。

3、公司及董监高责任

公司应按照监管机构的相关规定及时、公平地履行信息披露义务。

公司及全体董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证披露信息内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意

见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

董事、监事和高级管理人员无法保证发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由。公司应当披露而不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

4、信息保密责任

公司董事、监事、高级管理人员、信息披露负责人以及各部门、各直属公司主要负责人，根据监管机构的要求报送信息时，应切实履行保密义务。

在公司信息正式披露前，所有信息知悉人均不得违规向其他单位或个人泄露尚未公开披露的信息，不得违规进行内幕交易或配合他人操纵交易。

5、监督检查责任

公司信息披露的行为应接受监管机构的监督，并应及时、如实回复监管机构就有关信息披露问题的问询，配合监管机构的相关调查。

公司出现信息披露违规行为被监管机构按照相关法律法规采取措施的，公司应当及时组织对本办法实施情况的检查，并采取相应的更正措施。

（二）信息披露内容

1、信息披露总体要求

公司应依法在监管机构所规定的信息披露平台披露相关信息。

在信用类债券存续期内，对可能影响偿债能力、债券价格或投资者权益的重要信息，披露时间不得晚于监管机构要求，且不得晚于公司将有关信息刊登在其他信息披露渠道上的时间。

公司不得以新闻发布或者答记者问等形式代替信息披露义务。

2、发行文件的信息披露要求

在信用类债券申报与发行环节，公司应按照相应监管机构的标准履行发债相关信息披露义务。

公司发行信用类债券，应根据相关规定于发行前披露以下文件：

- （一）公司最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；
- （二）募集说明书；
- （三）信用评级报告（如有）；
- （四）受托管理协议（如有）；
- （五）法律意见书；
- （六）监管机构要求的其他文件。

（七）募集资金使用的合规性、使用主体及使用金额。公司如变更债券募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的变更程序，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途。

3、存续期内定期报告的信息披露要求

在公开发行信用类债券的存续期内，公司应在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，披露上一年度的年度报告和中期报告。

定期报告应包括公司近两年的比较式资产负债表、比较式利润表和比较式现金流量表，以及比较式所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注。编制合并财务报表的公司，除提供合并财务报表外，还应当提供母公司财务报表。

另外：（1）按交易商协会要求，公司于每个会计年度第一季度、第三季度结束后的 1 个月内，在交易商协会规定的信息披露平台上单独披露季度财务报表。其中第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间。

（2）非公开发行公司债券的信息披露的时点、内容，应按照募集说明书的约定来执行。相关信息披露文件由受托管理人向中国证券业协会备案。

公司无法按时披露定期报告的，应当于上述披露截止时间前，披露相关说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。公司披露前款说明文件的，不代表监管机构豁免企业定期报告的信息披露义务。

4、年度报告的会计师事务所要求

公司年度报告中的财务会计报告应经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

如执行审计的会计师事务所出具了非标准意见审计报告，公司应当在重要提示中说明相关情况，提醒投资者关注。

5、临时信息披露内容要求

公司应维护信用类债券投资人利益，按照监管机构对重大事项的信息披露要求，对信用类债券存续期内发生可能影响偿债能力、债券价格或投资者权益的重大事项进行临时信息披露。

临时信息披露要求以《公司信用类债券信息披露管理办法》为依据，兼顾交易所和交易商协会的临时信披工作指南要求。

6、临时信息披露时间要求

对临时信息披露的时间要求如下：

（1）公司变更信用类债券资金用途的，应当按照规定和约定履行必要变更程序，并至少于募集资金使用前 5 个工作日披露拟变更后的募集资金用途。

（2）公司对第十一条约定的重大事项信息披露，如无特殊规定，应当在出现以下情形之日后 2 个工作日（交易日）内进行：

- 1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；
- 4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；
- 5) 完成工商或相关登记机构登记变更时。

7、本息兑付信息披露要求

公司应根据监管机构和募集文件要求，在信用类债券付息日期、本金兑付日、行权日前，公布付息、本金兑付和行权等相关事项。

8、信息披露的更正管理

当公司发现已披露的信息有错误、遗漏或误导时，应及时发布更正、补充或澄清公告。更正、补充或澄清公告审批流程按照第十六条执行。

公司对财务信息差错进行更正，涉及未经审计的财务信息的，应当同时披露更正公告及更正后的财务信息。

涉及经审计财务信息的，公司需聘请会计师事务所对更正事项进行专项鉴证，并在更正公告披露之日后 30 个工作日内披露专项鉴证报告及更正后的财务信息；如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该事项导致公司相关年度盈亏性质发生改变，应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计，并在更正公告披露之日后 30 个工作日内披露审计报告及经审计的财务信息。

二、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

三、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

四、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

2、发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，债券持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反资信维持承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

2、债券持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

(一) 以下情形构成本次债券项下的违约:

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的（如有）。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

(一) 本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任:

1、继续履行。本次债券构成本节第一条“违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本次债券构成本节第一条“违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人通过协商或其他方式确定。

（三）发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、债券受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向上海仲裁委员会提起仲裁。

（四）如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为规范本次债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《公司法》《证券法》《管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本次债券的实际情况，制订了《上海外高桥集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》（本节以下简称“本规则”）。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本次债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法方式取得本次债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受该规则之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则

（一）总则

1.1 为规范上海外高桥集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由

债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人母公司最近一期经审计净资产【10 %】以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目【30%】以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产【10 %】以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律法规规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人

会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式

提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

第一节债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表

债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人

或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（六）特别约定

第一节关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案

提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准/。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的【10】%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》《证券法》《民法典》《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会、相关自律组织业务规则的规定，发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》；且认可《债券受托管理协议》双方依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务；且接受《债券受托管理协议》相关约定之约束。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

根据发行人（本节以下简称“甲方”）与国泰君安证券股份有限公司（本节以下简称“乙方”）签署的《上海外高桥集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（本节以下简称“本协议”），国泰君安证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

国泰君安证券股份有限公司由原国泰证券有限公司和原君安证券有限责任公司通过新设合并、增资扩股，于 1999 年 8 月 18 日组建成立，目前注册资本 89.05 亿元，注册地为上海，董事长/法定代表人为朱健。本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系人：时光、夏艺源、陈赤扬、刘越

电话：（021）38676666

传真：（021）38670666

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、在本期债券存续期内，乙方应依照本协议的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突。

4、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

（二）甲方的权利和义务

1、甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，

全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

2、甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3、甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

4、甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

5、甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，【每季度】及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

【若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。】

【若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款

合同、转账凭证、有息债务还款凭证。】

【若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。】

【本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当【每季度】向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当【每季度】说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。】

6、本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （4）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （5）甲方控股股东或者实际控制人变更；

- (6) 甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (12) 甲方转移债券清偿义务；
- (13) 甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 甲方涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (22) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (23) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

(24) 甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现 存在较大不确定性；

(25) 甲方拟修改债券持有人会议规则；

(26) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(27) 甲方拟变更债券募集说明书的约定；

(28) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；

(29) 法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

8、甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经乙方要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

9、债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

10、甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

11、预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

乙方或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，甲方应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

12、甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

（1）部分偿付及其安排；

（2）全部偿付措施及其实现期限；

（3）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；

（4）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

13、甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

14、本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与乙方的工作职责应当明确区分，不得干扰乙方正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

15、甲方应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

16、甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

17、甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

18、受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

19、在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

20、甲方应当根据本协议第 4.21、4.22 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或

仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向甲方进行追偿。

21、甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

（三）乙方的职责、权利和义务

1、乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照【每月】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

3、乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）【每年】查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）【每季度】调取甲方、增信主体银行征信记录；

（4）【每年】对甲方和增信主体进行现场检查；

（5）【每年】约见甲方或者增信主体进行谈话；

（6）【每年】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

(7) 【每月】查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

(8) 【每月】结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4、乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

5、在本期债券存续期内，乙方应当【每季度】检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当【每季度】检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

【募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。】

【募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。】

【本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其

他特定项目的，乙方还应当【每季度】核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。】

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

7、乙方应当【每年】对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现本协议第 3.7 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

9、乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

10、乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿

债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，督促甲方报告债券持有人。

11、乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向甲方进行追偿，同时甲方应承担相应的违约责任。

12、本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

13、甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

14、乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，产生的相关费用由甲方承担。

16、甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

17、乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

18、乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

19、除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

1、资信维持承诺

- （1）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（2）发行人在债券存续期内，出现违反第（1）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（3）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知债券受托管理人并履行信息披露义务。

（4）发行人违反资信维持承诺且未在第（2）条约定期限内恢复承诺的，债券持有人有权要求发行人按照“2、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

2、救济措施

(1) 如发行人违反资信维持承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券__30%__以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在__30__个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

(2) 债券持有人要求甲方实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知债券受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

20、在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

21、乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任债券受托管理人的报酬另行约定。

22、本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

(2) 乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

(3) 因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

23、甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或

债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付，并有权向甲方进行追偿：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）乙方履行职责情况；

（2）甲方的经营与财务状况；

（3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

- (5) 甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- (6) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 甲方偿债意愿和能力分析；
- (9) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

3、本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- (5) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、乙方不得担任本期债券受托管理人情形

- (1) 乙方为本期公司债券发行提供担保；
- (2) 乙方作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

2、乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、下列事项构成本协议所述之潜在利益冲突：

(1) 甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

(2) 在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；

(3) 在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；

(4) 在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第 (3) 项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

(5) 法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

(6) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

4、乙方在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，乙方应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，乙方应当采取对相关业务进行限制等措施。甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

5、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

(1) 甲方、乙方应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

(2) 在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

(3) 受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

(六) 受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

(1) 乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

(2) 乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 乙方提出书面辞职；

(4) 乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(七) 陈述与保证

1、甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1) 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

(2) 甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

(1) 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

(3) 乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(八) 不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十四节 发行有关机构

一、本次债券发行的有关机构

(一) 发行人

名称：上海外高桥集团股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号

法定代表人：俞勇

联系地址：上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 栋 10 层

联系人：解贇

联系电话：021-51980832

传真：021-58680808

(二) 主承销商

1、牵头主承销商

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

董事长/法定代表人：朱健

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、夏艺源、陈赤扬、刘越

联系电话：021-38677601

传真：021-38670666

2、联席主承销商

(1) 中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

董事长/法定代表人：张佑君

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系人：陈典

联系电话：021-20262310

传真：021-20262344

（2）海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系地址：上海市黄浦区中山南路 888 号海通外滩金融广场 B 座 5 层

联系人：许中天、张淼钧

联系电话：021-23187472

传真：010-88027190

（三）债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

董事长/法定代表人：朱健

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闸路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、夏艺源、陈赤扬、刘越

联系电话：021-38677601

传真：021-38670666

（四）发行人律师

名称：上海市浦栋律师事务所

住所：上海市浦东新区东方路 710 号汤臣金融大厦 608 室

负责人：唐勇强

经办律师：卞栋樑、邓英杰

电话：021-58204822

传真：021-58203032

（五）会计师事务所

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

事务所负责人：李惠琦

经办会计师：王龙旷、陈琳

电话：010-85665588

传真：010-85665120

（六）簿记管理人收款银行

账户名称：国泰君安证券股份有限公司

开户银行：兴业银行上海分行营业部

银行账号：216200100100396017

中国人民银行支付系统号：309290000107

（七）本次债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（八）本次债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200120

二、发行人与本次债券发行的有关机构、人员的利害关系

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，本次债券主承销商国泰君安证券股份有限公司合计持有上海外高桥集团股份有限公司流通 A 股（证券简称：外高桥，证券代码：600648.SH）473,561 股，合计约占上海外高桥集团股份有限公司流通 A 股总数的 0.05%。

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，本次债券主承销商中信证券股份有限公司合计持有上海外高桥集团股份有限公司流通 A 股（证券简称：外高桥，证券代码：600648.SH）367,589 股，合计约占上海外高桥集团股份有限公司流通 A 股总数的 0.04%。

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，本次债券主承销商海通证券股份有限公司合计持有上海外高桥集团股份有限公司流通 A 股（证券简称：外高桥，证券代码：600648.SH）92,758.00 股，合计约占上海外高桥集团股份有限公司流通 A 股总数的 0.01%；合计持有上海外高桥集团股份有限公司流通 B 股（证券简称：外高 B 股，证券代码：900912.SH）79.00 股，合计约占上海外高桥集团股份有限公司流通 B 股总数的 0.00%。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级

管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权、债权债务关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：



俞勇

上海外高桥集团股份有限公司



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



俞勇

上海外高桥集团股份有限公司



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：

郭嵘

郭 嵘

上海外高桥集团股份有限公司



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：


李伟

上海外高桥集团股份有限公司

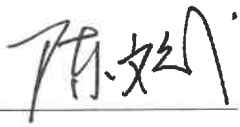


2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



陈 斌

上海外高桥集团股份有限公司



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：

卢梅艳

卢梅艳

上海外高桥集团股份有限公司



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



吴 坚

上海外高桥集团股份有限公司



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



吕巍

上海外高桥集团股份有限公司



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



黄岩

上海外高桥集团股份有限公司

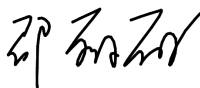


2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



邵丽丽

上海外高桥集团股份有限公司



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



唐卫民

上海外高桥集团股份有限公司

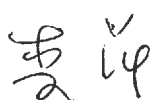


2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



李萍

上海外高桥集团股份有限公司

2024 年 9 月 25 日



发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



谢婧

上海外高桥集团股份有限公司

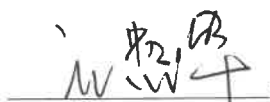


2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：


王燕华



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



邵染亿

上海外高桥集团股份有限公司



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



吕军

上海外高桥集团股份有限公司



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：


胡环中

上海外高桥集团股份有限公司




2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：


王运江

上海外高桥集团股份有限公司



2024 年 9 月 25 日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员签名：



张毅敏

上海外高桥集团股份有限公司




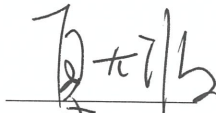
2024 年 9 月 25 日

主承销商声明

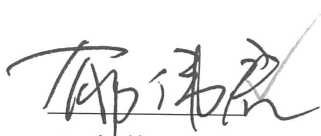
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


时 光


夏艺源

法定代表人或授权代表（签字）：


郁伟君



国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

朱 健

授权人：国泰君安证券股份有限公司投行事业部总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托授权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；



- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；

- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、全国中小企业股份转让系统、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)

授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）



董事长：_____

2024年6月18日

受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）



投行事业部总裁：_____

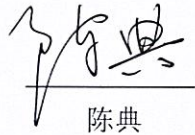
2024年6月18日



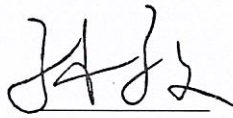
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


陈典

法定代表人或授权代表（签字）：


孙毅



证授字[HT28-2024]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生(身份证号码: 362301197203170017)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2024 年 3 月 11 日至 2025 年 3 月 9 日
(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2024 年 3 月 11 日



被授权人

孙毅 (身份证号码: 362301197203170017)

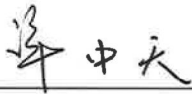
此件与原件一致, 仅供
办理外高桥股份有限公司债项目用,
有效期 玖拾 天。

2024 年 9 月 25 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



许中天

法定代表人（签字）：



周杰



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：


卞栋樑


邓英杰

律师事务所负责人（签字）：


唐勇强





2024 年 9 月 25 日

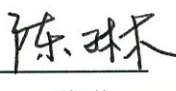
会计师事务所声明


本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：


王龙明

王会中国
龙计注
旷师册


陈琳

陈会中国
计注
琳师册

会计师事务所负责人（签字）：


李惠琦

中国注册会计师
李惠琦
110000150172

致同会计师事务所（特殊普通合伙）



2024 年 9 月 25 日

第十六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2021-2023 年经审计的财务报告及 2024 年 1-6 月未经审计的财务报表；
- 2、主承销商关于本次债券的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：上海外高桥集团股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号

联系地址：上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 栋 10 层

法定代表人：俞勇

联系人：解贇

联系电话：021-51980832

传真：021-58680808

（二）牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

董事长/法定代表人：朱健

联系人：时光、夏艺源、陈赤扬、刘越

联系电话：021-38677601

传真：021-38670666

三、备查文件查阅时间

查阅时间：每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。