

公司代码：600648、900912

公司简称：外高桥、外高 B 股

**上海外高桥集团股份有限公司**  
**2017 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
拟以 2017 年末总股本 1,135,349,124 股为基数，按每 10 股派发 2.0 元（含税），共计派发现金股利金额为 227,069,824.80 元，占 2017 年度归属于上市公司股东净利润的比例为 30.7%。利润分配方案需经公司 2017 年度股东大会审议通过后实施。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	外高桥	600648	
B股	上海证券交易所	外高B股	900912	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张舒娜	周蕾芬
办公地址	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座16楼	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座15楼
电话	021-51980848	021-51980848
电子信箱	gudong@shwgq.com	gudong@shwgq.com

### 2 报告期公司主要业务简介

（一）园区开发板块：由外联发公司、三联发公司、新发展公司、物流中心公司从事外高桥保税区、外高桥保税物流园区、外高桥物流园区（二期）、保税区南块主题产业园、外高桥集团启东产业园的开发、运营和管理，负责园区厂房、仓库、办公楼宇的投资建设、招商引资工作，为客户

提供出租、出售、政策咨询、物业管理等配套服务。通过“以租为主、租售并举”的经营模式，为公司带来房地产租赁收入、房地产销售收入及服务收入。

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

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

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

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	30,552,634,719.10	29,611,700,051.42	3.18	29,265,134,077.23
营业收入	8,953,567,421.47	8,657,113,971.94	3.42	7,971,380,386.48
归属于上市公司股东的净利润	739,636,114.37	722,553,205.29	2.36	539,180,297.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	571,039,975.91	618,736,044.95	-7.71	493,342,226.97
归属于上市公司股东的净资产	9,934,122,542.30	9,416,787,778.69	5.49	9,189,110,357.00
经营活动产生的现金流量净额	2,847,594,878.78	-535,787,109.20	631.48	-381,918,003.53

额				
基本每股收益 (元/股)	0.65	0.64	1.56	0.47
稀释每股收益 (元/股)	0.65	0.64	1.56	0.47
加权平均净资产 收益率(%)	7.6295	7.7957	减少0.1662个 百分点	5.9912

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,444,386,470.10	1,796,127,583.11	2,388,763,632.95	3,324,289,735.31
归属于上市公司股东的 净利润	92,370,142.48	182,956,888.87	72,811,993.24	391,497,089.78
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 后的净利润	89,664,349.17	148,661,606.70	61,497,642.28	271,216,377.76
经营活动产生的现金 流量净额	-272,729,128.59	588,619,305.99	822,422,249.71	1,709,282,451.67

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

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

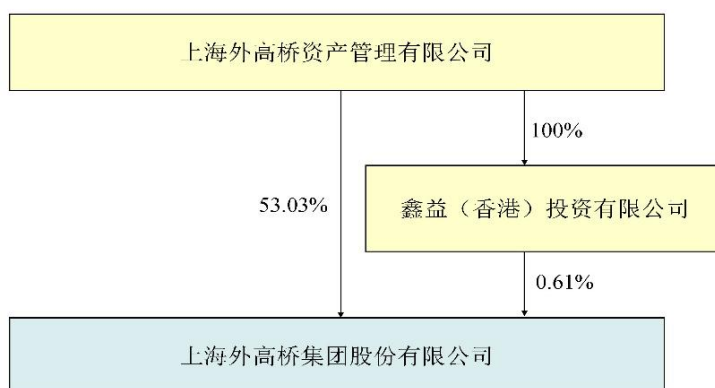
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)	68,551						
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	66,091						
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海外高桥资产管理 有限公司	0	602,127,116	53.03		无		国有法 人
上海国际集团资产管	599,000	32,372,423	2.85		未知		国有法

理有限公司							人
中国长城资产管理股份有限公司	0	24,545,454	2.16		未知		其他
安徽省铁路发展基金股份有限公司	0	12,727,272	1.12		未知		其他
刘丽云	8,746,866	9,074,566	0.80		未知		其他
林燕	8,376,720	8,376,720	0.74		未知		其他
刘明星	3,719,630	8,168,855	0.72		未知		其他
鑫益（香港）投资有限公司	0	6,923,640	0.61		无		其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	6,772,900	0.60		未知		其他
中国证券金融股份有限公司	6,444,283	6,444,283	0.57		未知		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	鑫益（香港）投资有限公司系公司股东上海外高桥资产管理有限公司的全资子公司。公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

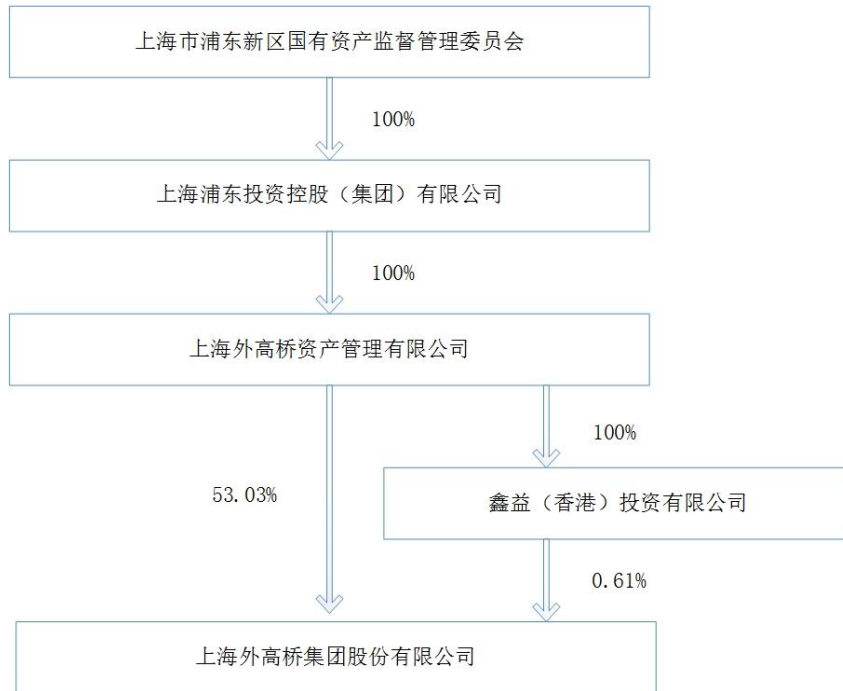
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 5 公司债券情况

适用 不适用

##### 5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 外高 01	136404	2016 年 4 月 27 日	2021 年 4 月 27 日	750,000,000.00	3.46	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年	16 外高 02	136581	2016 年 7 月 27 日	2021 年 7 月 27 日	1,250,000,000.00	2.95	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所

公司债券（第二期）								
上海外高桥集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第三期）	16外高03	136666	2016年8月30日	2021年8月30日	1,000,000,000.00	2.94	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2017年，公司债券均按照债券条款要求正常执行，其中：16外高01于2017年4月27日每手付息34.6元（含税）；16外高02于2017年7月27日每手付息29.5元（含税）；16外高03于2017年8月30日每手付息29.4元（含税）。三笔债券均未到还本日。

## 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2017年6月对公司主体信用状况及公司在存续期内的公司债券进行跟踪评级。跟踪评级结果为：维持公司主体信用等级为“AAA”，评级展望为稳定；维持“16外高01”、“16外高02”及“16外高03”的债项信用等级为“AAA”。

## 5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	66.23	66.91	-1.02
EBITDA全部债务比	0.1474	0.1537	-4.12
利息保障倍数	2.75	2.48	10.93

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

2017年，在董事会的领导下，外高桥集团股份坚持“创新自由贸易园区运营商和全产业链集成服务供应商”战略定位，以国企改革、体制机制创新为动力，谋转型；以功能开拓、商业模式创新为目标，强功能；以区域产城融合、分工合作为出发点，优结构；以产业链整合、产业转型升级为抓手，提能级。稳中求进，深耕细作，全力打造浦东枢纽型国际贸易城。

## 一、经营业绩数据

外高桥集团股份 2017 年实现主营业务收入 89.54 亿元，同比增长 3.4%；净利润 7.4 亿元，同比增长 2.4%。

## 二、2017 年重点工作

### （一）园区开发：培育总部经济，提升园区能级

继续抓好精准招商、服务稳商工作。全年新设企业 2985 家，吸引合同外资 44.14 亿美元，吸引内资企业注册资本 654.16 亿元，净增物业出租面积 21.98 万平方米，保税区域内商办物业出租率达到 94.8%、工业物业出租率达到 92.8%，均创造近年来最高水平。着力拓展企业服务的广度和深度，梳理重点客户企业 1001 家，年内走访 820 家，形成公司与政府职能部门共同稳商留商的机制，成功稳定了众多重点企业客户。2017 年度外高桥保税区经营总收入 1.66 万亿，税务部门税收 540.7 亿。截至年底，外高桥保税区共拥有地区总部 83 家，营运中心企业的数量累计达 221 家，亚太运营商企业 42 家，各类总部经济合计超过 300 家，成为推动区域经济发展的重要引擎。

加速孵化适合海关特殊监管特色的产业类项目，适时参与项目的孵化、落地和产业化，为外高桥保税区培育实体型高端项目，实现智能制造产业升级。下属外联发公司与药明康德成立合资公司，共同打造自贸区国际生物医药科创平台；下属新发展公司引进复旦科技园创新中心，是外高桥招商模式从传统的单一客户招商向平台多元客户群体招商转型的尝试，已有博世等一批创新企业入驻；外高桥南块生物医药主题园成功引进中国首家第三方中药检测平台--鉴甄检测技术（上海）有限公司，生物医药服务中心出租率过半；南块国际智能制造服务产业园二期整体出租率超过 40%。

### （二）商业地产：注重产城融合，出形象出效益

资产销售取得新成绩。森兰名轩二期一阶段于 2017 年 4 月开盘销售，推出的 232 套房源全部售罄，总销售金额约 19.38 亿元；D1-4 在建工程项目在上海联合产权交易所公开挂牌转让成功，获取现金回流 26.37 亿元，实现利润 7000 万元。

招商运营开拓新局面。森兰国际大厦不断提升班车、健身、食堂等配套物业管理服务水平，全年新增日产中国、富林特、中船邮轮科技等整层租赁的知名企业，新增出租面积超过 1 万平方米，森兰国际大厦整体出租率达到 80%；森兰商都一楼定位为地道日本体验式业态，年内完成了装修改造工程，签约率达到 50%，合计意向在谈约 90%，二楼将打造集合全新体验业态的京东无



界零售体验中心。

开发建设呈现新气象。森兰区域全年在建项目 15 个，在建总建筑面积 81 万平方米；其中，续建项目 10 个，续建总建筑面积 63 万平方米；新开工项目 5 个，新开工总建筑面积 18 万平方米；竣工项目 8 个，竣工总建筑面积 11 万平方米。

### **（三）贸易物流：平台集聚产业，构建服务体系**

在巩固挖掘已有国际贸易业务的基础上，大力提升贸易便利化水平，重点打造专业贸易平台，通过行业集聚带动进出口代理、报关、报检、保税仓储等涉及整个贸易物流供应链业务的发展，努力实现从传统的单一服务模式，转变为一站式、全流程的综合解决方案集成服务商。平行进口汽车平台年内推动车辆购置税征收点、额度确认窗口入驻，实现了车辆购置税缴纳、牌照额度确认以及车辆上牌一站式服务，全年实现平行进口汽车 1134 辆；国际化妆品展示交易中心体验馆开业，依托浦东新区“非特”化妆品备案试点，打造以咨询办证服务为切入点，以“进口贸易+物流+仓储+增值服务”为基础，叠加线上线下体验式消费的综合服务模式，年内完成 695 个“非特”化妆品产品备案工作，推动妮维雅、爱茉莉等知名化妆品企业落户保税区。

以客户需求为导向，提升进出口贸易服务能级。下属营运中心公司做大以历峰集团为代表的奢侈品保税展示业务，新增瑞表集团区外保税展示业务；充分利用央行《黄金及金制品进出口管理办法》颁布实施带来的机遇，首次打通人民银行黄金制品“一证多批”申请通道，成为上海唯一一家贸易代理型的黄金进口许可证办理企业，目前金证申请量已排名上海第一。

整合资源形成合力，全力推进构建仓储物流服务新体系。归并原先分散的区外临时仓库资源，实现集中管理、安全运营、降低成本；持续推进物流管理信息化建设，提升服务标准化和仓储空间利用率，仓储利用率较往年提高 5%以上。

### **（四）文化投资：依托通道服务，做大交易总量**

持续推动艺术品实物交易、艺术衍生品交易的服务功能提升，做大交易量。文化艺术品进出口通道服务持续发力，年进出口额近 60 亿元，并新引进文化艺术品类项目 10 个；“文创中国”天猫店已于 2017 年 4 月顺利切换至上海，下属文化投资公司正式接手中国国家博物馆天猫旗舰店，产品库存全部由北京转移至上海，全年实现销售额 614 万元；文化投资公司与中国集邮总公司第一次以双品牌共同发布产品，不断合作开发多类文创产品，并与中钞国鼎、中国黄金、老凤祥等十几家中间商及销售平台建立了合作关系，该项目板块运营半年实现毛利 712 万元；实物交易方面与艺拍宝合作开展线上拍卖，并组织青年艺术展进社区、大学生艺术作品年展等多类文化活动，“上海对话”高峰论坛已发展成为上海文创领域的品牌论坛，“自贸区艺术”的影响力日益提高。

倾力打造的国际艺术品保税服务中心项目主体建筑已结构封顶，预计 2018 年将投入使用，招商工作正在积极推进中，截至年底已与客户达成超过 1 万平方米的仓库租赁意向。

### 三、2018 年工作计划

围绕“创新自由贸易园区运营商和全产业链集成服务供应商”定位，做实做精园区产业地产，做大做强特色平台经济，加快发展投资促进和金融服务，形成顺应国家战略、发挥特殊监管优势，以产业地产为核心载体，平台经济为通道服务，金融服务为重点配套，投资促进为功能引领的附加值高、资源消耗少、产业链完整的新型产业体系。

2018 年，外高桥集团股份计划完成主营业务收入 76.26 亿元，归属母公司净利润 7.46 亿元，净资产收益率 7.13%。

集团股份公司计划竣工物业面积约 44.81 万平方米，其中森兰区域竣工物业 21.77 万平方米，为森兰商都二期和三期；外高桥保税区内竣工物业 23.04 万平方米，包括国药二期 2.2 万平方米、捷豹路虎汽车零部件分拨中心 14 万平方米，国际艺术品保税服务中心 6.84 万平方米。

**（一）园区开发板块，全面提升园区营商环境，打造功能集聚区，形成海关特殊监管区域独特竞争优势。**借助自贸区和自贸港发展机遇，立足海关特殊监管区及拓展区域，着力打造国际贸易、金融服务、专业服务和高端制造为主的功能集聚区，加快发展总部经济、国际贸易、现代物流、专业服务等功能业务，形成外高桥特色；坚持客户导向、项目导向、问题导向、效果导向，以服务转型与模式创新为重点，形成全产业链配套要素集成，全面提升园区营商环境，打造可持续发展的园区产业生态。

**（二）商业地产板块，完善城市功能，催化商业模式，打造传统+特色商业，向城市经济升级。**作为上海自贸区外高桥片区的城市化功能配套“后花园”，商业地产板块要承担好稳商、留商和悦商的服务职能；依托自贸区客户、产品资源，发挥外高桥海关特殊监管区域进出口贸易、前店后库、跨境贸易、平行进口等功能优势，加快商业创新步伐，打造“跨境+体验+消费”商业模式；通过商业商贸功能的培育发展，为国际贸易城集聚人气、激发活力；通过与周边三镇的“区镇联动”，进一步拓展发展空间，储备土地资源。

**（三）贸易物流板块，从单向服务向双向共赢转型，进一步向专业化、精深化发展。**发挥专业全程服务链优势，进一步挖掘单环节服务的增长空间，提升集成服务的效率和专业化服务水平；全面提升以生活消费品、高档消费品、专业类工业产品和大宗商品为主的专业贸易平台，形成具有核心市场竞争力的业务体系，进一步向专业化、精深化发展；拓展包括税务、商务、投资、管

理、人事等企业运维服务的发展空间，向咨询服务转型，依托“大贸易、大数据、大金融”的优势，通过增值服务合作，与客户形成利益共享、合作共赢机制。

**（四）文化投资板块，整合区内外文化元素，打造外高桥文化产业品牌。**区内依托国家对外文化贸易基地和即将建成的上海国际艺术品保税服务中心，围绕通道服务、交易服务、金融服务，培育并建成可持续发展的商业模式；持续推动艺术品实物交易、艺术衍生品交易等交易服务功能提升，扩大交易总量；与国家博物馆、中国邮政总公司、国家画院、国家图书馆等机构合作，运营“文创中国”项目，开发多类优质衍生品；区外发挥高桥古镇、浦东牡丹园、外高桥文化艺术中心的文化地标作用，积极引进高品质文化创意项目、高水平文化演出活动，提升区域文化艺术水准，努力塑造外高桥文化产业品牌

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1. 本公司自 2017 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

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
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	增加其他收益 34,161,785.68 元，增加营业利润 34,161,785.68 元。
将与资产相关政府补助采用“净额法”列报，冲减相关成本。	减少固定资产 4,146,283.27 元、减少无形资产 554,731.44 元，减少长期待摊费用 7,438,882.89 元，减少投资性房地产 2,300,892.50 元，减少递延收益 14,440,790.10 元。

2. 本公司自 2017 年 5 月 28 日采用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会〔2017〕13 号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

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
区分终止经营损益、持续经营损益列报	本期合并报表持续经营净利润 781,459,736.16 元，

上期合并报表持续经营净利润 756,829,799.94 元，  
本期母公司持续经营净利润 444,164,085.57 元，  
上期母公司持续经营净利润 410,586,718.44 元。

3. 本公司自 2017 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

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
利润表新增“资产处置收益”行项目，并追溯调整。	增加合并利润表资产处置收益本期金额 2,253,961.04 元，上期金额 699,771.42 元；减少合并利润表本期营业外收入 2,253,961.04 元，上期营业外收入 699,771.42 元。 增加母公司利润表资产处置收益本期金额 322,333.42 元，上期金额 0 元；减少母公司利润表本期营业外收入 322,333.42 元，上期营业外收入 0 元。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

与上期相比本期减少合并单位 1 家，系本公司间接控制的公司上海三凯花木工程有限公司本期已注销，不再纳入合并范围。