

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）

2022 年公开发行公司债券（第一期）

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

注册金额：人民币30亿元
本期发行金额：不超过人民币9亿元（含9亿元）
增信情况：无增信
发行人主体信用等级：AAA
本期债券信用等级：AAA
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.

联席主承销商



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



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



中银国际证券股份有限公司
BOC INTERNATIONAL (CHINA) CO., LTD.



兴业证券股份有限公司
CHINA INDUSTRIAL SECURITIES CO., LTD.

签署日期：2022 年 3 月 16 日

声明

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上交所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“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）2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 71,626.29 万元、-225,419.42 万元、418,430.43 万元和 79,760.76 万元。2019 年公司经营活动产生的现金流量净额为-225,419.42 万元，且较 2018 年度大幅降低，主要是“销售商品、提供劳务收到的现金”较上年减少约-118,063.14 万元，主要系森兰名轩二期二批预收房款在上年体现所致。2020 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年全年增幅 285.62%。在经营性现金流出方面，主要由于房产开发支出和进出口贸易成本支出等主营业务支出受疫情影响较上年同期下降。在经营性现金流入方面，由于发行人森兰星河湾预收房款并确认收入 20.24 亿元所致，现金流入的增加和现金流出的减少，造成了经营性现金净流入的大幅增加。公司经营性现金流波动较大，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，从而对本期公司债券本息的偿付产生一定的不利影响。

（二）截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保（不包括对子公司的担保）担保总额为 157,738.04 万元，占 2020 年末所有者权益的 14.04%。其中非关联方被担保企业主要为上海浦隽房地产开发有限公司及购房客户。如被担保公司在未来出现偿付困难，发行人将履行相应的担保责任，可能对公司正常运营造成不利影响。

（三）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。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或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。在本期债券存续期内，如果未来利率发生变化，将会使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（四）截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人负债总额中流动负债占比分别为 74.85%、73.54%、66.56%和 73.18%，流动负债占负债总额的比例较高，短期偿债压力较大，将影响公司长期规划的实施以及对资金的使用效率，进而影响公司的盈利水平。本期债券发行后，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，且若未来发行人的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，则有可能出现无法按期足额兑付本期债券本息的风险。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）特殊发行条款

本期债券在“第二节 发行条款”章节中设置了发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

（二）投资者保护条款

本期债券在“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。请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

（三）持有人会议规则提示

为规范本次债券债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》等相关法律、行政法规及规范性法律文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。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《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》具体内容详见募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

（四）本期债券受托管理安排

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期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期债券视作同意《债券受托管理协议》。《债券受托管理协议》主要内容详见募集说明书“第十三节 债券受托管理人”。

（五）信用评级情况

经新世纪评级综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA，说明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。在本期债券评级的信用等级有效期内，新世纪评级将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

（六）质押式回购安排

发行人存续有效主体信用评级 AAA，本期债券债项评级 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。本期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。

（七）流动性情况

本期债券发行结束后，公司将申请在上交所上市流通。由于本期债券的上市流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，因此，投资者在购买本期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期债券所带来的流动性风险。

（八）分期发行

由于分期发行，本期债券的名称定为“上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）”，本期债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《上海外高桥集团股份有限公

司公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《上海外高桥集团股份有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》、《上海外高桥集团股份有限公司公司债券承销协议》等文件。

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、与本期债券相关的重大事项	4
目 录.....	7
释义.....	9
第一节 发行条款	11
一、本期债券的基本发行条款	11
二、本期债券的特殊发行条款	14
三、本期债券发行、登记托管结算及上市流通安排	16
第二节 募集资金运用	17
一、本期债券的募集资金规模	17
二、本期债券募集资金使用计划	17
三、募集资金的现金管理	18
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	18
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	18
第三节 发行人基本情况	20
一、发行人基本情况	20
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	20
三、发行人的股权结构	29
四、发行人的重要权益投资情况	31
五、发行人的治理结构等情况	33
六、发行人的董监高情况	44
七、发行人主要业务情况	50

第四节 发行人主要财务情况	68
一、发行人财务报告总体情况	68
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	75
三、发行人财务状况分析	84
第五节 发行人信用情况	123
一、发行人及本期债券的信用评级情况	123
二、发行人其他信用情况	123
第六节 发行有关机构	126
一、本期债券发行的有关机构	126
二、发行人与本期债券发行的有关机构、人员的利害关系	131
第七节 备查文件	132

释义

本募集说明书摘要中，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
森兰	指	森兰·外高桥区域
DF	指	Deliverable Forward，交收远期外汇
NDF	指	Non-Deliverable Forward，无本金交割远期
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	本公司本次拟面向合格投资者公开发行总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	本次债券项下发行规模为不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元）的上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要、本募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作、并在发行前刊登的《上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书发行公告》
债券持有人	指	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期债券的合格投资者
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与国泰君安证券股份有限公司关于上海外高桥集团股份有限公司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	2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月
最近三年、近三年	指	2018 年、2019 年和 2020 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、债券受托管理人、国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
海通证券	指	海通证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
中银证券	指	中银国际证券股份有限公司
兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
联席主承销商	指	海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司和兴业证券股份有限公司
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司和兴业证券股份有限公司
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、天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）和致同会计师事务所（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）

本募集说明书摘要中，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 发行条款

一、本期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 2022 年公开发行公司债券（第一期）。

（三）核准文件：发行人于 2020 年 3 月 13 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于核准上海外高桥集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2020〕409 号），核准规模为不超过 30 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 9 亿元（含 9 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 5 年期，附设第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

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

（七）债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（八）债券利率及其确定方式：本期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。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（九）发行对象：本期债券面向合格投资者公开发行。

（十）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十一）承销方式：本期债券由牵头主承销商国泰君安与联席主承销商海通证券、中信证券、中银证券和兴业证券负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

（十二）向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（十三）发行首日及起息日：本期债券发行首日为 2022 年 3 月 24 日，起息日为 2022 年 3 月 25 日。

（十四）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十五）付息债权登记日：本期债券付息债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权就本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

（十六）付息日：2023 年至 2027 年每年的 3 月 25 日。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日。如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

（十七）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十八）兑付债权登记日：本期债券兑付债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在兑付债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十九）兑付日：2027 年 3 月 25 日。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 3 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则兑付日顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

（二十）还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复

利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（二十一）偿付顺序：本期债券本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人一般债务。

（二十二）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十三）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，本期债券的信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用情况”。

（二十四）募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还到期中期票据。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十五）质押式回购安排：发行人存续有效主体信用评级 AAA，本期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。本期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。

（二十六）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

（二十七）联席主承销商：发行人聘请海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司和兴业证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

（二十八）拟上市交易场所：上海证券交易所。

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

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

2、发行人将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 35 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人披露票面利率以及调整幅度公告日起 3 个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

(2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前___3___个交易日，或者新增回售登记期起始日前___3___个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公

告。

三、本期债券发行、登记托管结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022 年 3 月 22 日。
- 2、发行首日：2022 年 3 月 24 日。
- 3、网下发行期限：2022 年 3 月 24 日至 2022 年 3 月 25 日。
- 4、发行结束日：2022 年 3 月 25 日。

（二）登记结算安排

本期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期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）本期债券上市交易安排

- 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期债券上市交易的申请。
- 3、本期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）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经公司第九届董事会第七次会议审议，并经公司 2018 年年度股东大会批准，公司于 2019 年 12 月 31 日发布本次公司债券发行预案公告，同意发行本次公司债券。2020 年 3 月 13 日，经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2020]409 号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

本期债券发行规模不超过 9 亿元（含 9 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还到期中期票据。具体情况如下：

债务名称	债务人	余额 (亿元)	起息日	到期日	担保方式	拟使用募集资金偿付 金额(亿元)
19 外高桥 MTN002	上海外高桥集团股 份有限公司	10.00	2019/06/12	2022/06/12	无	9.00
合计		10.00				9.00

因本期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期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，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可以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补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

上述事项不属于《公司债券发行与交易管理办法》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。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

本期债券募集资金使用情况将在定期报告及受托管理事务报告中依法披露。

待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司的业务发展需求等具体资金需求，在符合募集资金使用要求的前提下，具体使用募集资金。

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

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。

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、本期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。

第三节 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	刘宏
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 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

1993 年 7 月 26 日向境外投资人发行 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）。1994 年 5 月实施每 10 股送 5 股，1994 年 9 月实施每 10 股配 3 股新股且内资股每 10 股再转配 17 股新股，总股本达 61,575 万股。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，下同）；注册资本 61,575 万元人民币，其中人民币股票（A 股）为 45,000 万元，占注册资本的 73.1%（国家持股 36,000 万元，占注册资本的 58.5%；境内法人和自然人持股 9,000 万元，占注册资本的 14.6%）；人民币特种股票（B 股）为 16,575 万元，占注册资本的 26.9%（境外投资者持有）。1994 年 12 月 31 日，上海市人民政府向上海外高桥保税区开发股份有限公司出具《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸沪股份制字[1994]015 号）；同日，中华人民共和国国家工商行政管理局向上海外高桥保税区开发股份有限公司下发《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：工商企股份沪字第 00041 号），核准其登记注册，具有法人资格，准予开业。注册资本为人民币陆亿壹仟伍佰柒拾伍万元；企业类别为股份制（含外资 26.9%）；经营范围为：受让地块内的房地产经营、工程承包、商业、旅馆，餐厅、文体娱乐的经营与管理；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。

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”，并取得更新后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总副字第 019041 号），经营范围变更为：受让地块内的房地产经营、工程承包、商业、旅馆，餐厅、文体娱乐的经营与管理；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。

1999 年 6 月 9 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司一九九八年度股东大会决议》，经公司股东讨论，股东大会审议通过修改后的一九九八年度利润分配方案，即向全体股东按每十股送一股红股；中国证监会上海证券监管办公室也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核发《关于上海外高桥保税区开发股份有限公司增资的批复》（沪外资委批字（99）第 843 号），审核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%。上海外高桥保税区开发股份有限公司于 1999 年 8 月取得注册资本变更为 67,732.5 万元人民币的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸沪股份字[1994]0015 号），并于 1999 年 9 月 1 日取得更新后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总副

字第 019041 号(市局)), 注册资本变更为人民币 67,732.5 万元。

2001 年 6 月 25 日, 根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司二〇〇〇年度股东大会决议》, 经公司股东讨论, 股东大会审议通过《二〇〇〇年度利润分配方案》; 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二〇〇〇年度利润分配方案的通知》(沪证司[2001]087 号), 核准公司经合法程序通过的二〇〇〇年度利润分配方案, 以公司二〇〇〇年末总股本 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核发《关于上海外高桥保税区开发股份有限公司增资的批复》(沪外资委批字(2001)第 1257 号), 审核同意上海外高桥保税区开发股份有限公司二〇〇〇年度股东大会(2001 年 6 月 25 日)通过的 2000 年度利润分配方案, 以公司总股本 67,732.5 万股为基数, 每 10 股送 1 股增加股本总额。增发后股本总额由 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%。上海外高桥保税区开发股份有限公司于 2001 年 8 月 23 日取得注册资本变更为 74,505.75 万元人民币的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》(外经贸沪股份字[1994]0015 号), 并于 2001 年 9 月 5 日取得更新后的《企业法人营业执照》(注册号: 企股沪总副字第 019041 号(市局)), 注册资本变更为 74,505.75 万元人民币。

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; 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)》, 上海外高桥保税区开发股份有限公司的非流通股股东, 即上海外高桥(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。A 股流通股

股东每持有 10 股 A 股流通股股份将获得非流通股股东支付的 3.8 股股票的对价，非流通股股东共需支付 20,691,000 股股票；2006 年 1 月 13 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司股权分置改革 A 股市场相关股东会议表决结果公告》，公司股东表决通过《股权分置改革方案》。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。

此外，根据 2006 年 1 月的《上海外高桥保税区开发股份有限公司第五届董事会第五次会议决议》以及 2006 年 5 月 26 日的《上海外高桥保税区开发股份有限公司第五届董事会第七次会议决议》，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。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；股权分置改革完成后，公司注册资本仍为 745,057,500 元人民币，总股本仍为 745,057,500 股，其中国有股（上海外高桥（集团）有限公司）为 417,208,000 股，占 56.00%，社会法人股中，上海市上投实业投资有限公司持 52,151,000 股，占 7.00%，社会公众股为 75,141,000 股，占 10.09%，境内上市外资股（B 股）为 200,557,500 股，占 26.91%；同意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。2006 年 7 月 25 日，上海外高桥保税区开发股份有限公司取得更新后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资资审字[2006]0581 号）。2006 年 10 月 17 日，上海外高桥保税区开发股份有限公司取得更新后的《企业法人营业执照》（注册号：企股沪总副字第 019041 号（市

局)), 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。

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%股权的方案; 本次定向增发完成后, 上海外高桥保税区开发股份有限公司的总股本将增至 1,010,780,943 股, 其中: 上海外高桥(集团)有限公司(SS)持有 632,127,116 股, 占总股本的 62.54%; 上海东兴投资控股发展公司(SS)持有 50,804,327 股, 占总股本的 5.03%。2008 年 6 月 21 日, 根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司 2008 年第一次临时股东大会决议公告》, 经公司股东讨论, 股东大会审议通过《关于公司向上海外高桥(集团)有限公司和上海东兴投资控股发展公司发行股票购买资产暨关联交易的议案》及相关议案。2008 年 11 月 26 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向上海外高桥(集团)有限公司、上海东兴投资控股发展公司发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1309 号), 核准公司向上海外高桥(集团)有限公司发行 214,919,116 股、向上海东兴投资控股发展公司发行 50,804,327 股人民币普通股购买相关资产。同时根据中国证券监督管理委员会于 2008 年 11 月 26 日核发的《关于核准豁免上海外高桥(集团)有限公司要约收购上海外高桥保税区开发股份有限公司股份义务的批复》(证监许可[2008]1310 号), 核准豁免上海外高桥(集团)有限公司因以资产认购上海外高桥保税区开发股份有限公司本次发行的股份而持有其 214,919,116 股股份, 导致合计持有公司 62.54%的股份而应当履行的要约收购义

务。2009 年 1 月 21 日，上海市商务委员会核发《市商务委关于同意上海外高桥保税区开发股份有限公司通过定向增发进行增资的批复》，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进行增资。增资后，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，其中上海外高桥（集团）有限公司持有 63,212.7116 万股，占 62.54%；上海国际集团投资管理有限公司（原名称：“上海市上投实业投资有限公司”，2006 年已更名为：“上海国际集团资产管理有限公司”）持有 5,215.1 万股，占 5.16%；上海东兴投资控股发展公司持有 5,080.4327 万股，占 5.03%；社会公众股（A 股）7,514.1 万股，占 7.43%；境内上市外资股（B 股）20,055.75 万股，占 19.84%；同意公司于 2008 年 12 月 24 日签署的公司章程修订案。2009 年 1 月 23 日，上海外高桥保税区开发股份有限公司取得更新后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资沪股份字[2009]0215 号），企业类型变更为外商投资股份制（外资比例小于 25%）。2009 年 3 月 5 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公司类型、出资方式、出资时间、实收资本准予变更登记；同日，上海外高桥保税区开发股份有限公司取得更新后的《企业法人营业执照》（注册号：310000400104677（市局）），注册资本变更为人民币 101,078.0943 万，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%。

2013 年 10 月 24 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司 2013 年第一次临时股东大会决议》，经公司股东讨论，股东大会审议通过《关于修改公司章程的议案》、《关于上海外高桥保税区开发股份有限公司 2013 年度非公开发行股票方案的议案》及相关议案、《关于更换公司监事的议案》。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的批复》（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。2014 年 5 月 29 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司 2013 年度股东大会决议》，经公司股东讨论，股东大会审议通过《关于董事会换届的议案》、《关于监事会换届议案》、《关于修改公司《章程》的议案》。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）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。公司持股比例变更为（每股面值 1 元人民币）：上海外高桥（集团）有限公司出资 60,212.7116 万股；上海国际集团投资管理有限公司出资 3,525.5391 万股；上海东兴投资控股有限公司出资 911.5892 万股；社会公众股（A 股）出资 28,829.3225 万股；境内上市外资股（B 股）出资 20,055.75 万股。同意公司 2014 年 2 月 26 日签署的新章程。2014 年 7 月 25 日，上海外高桥保税区开发股份有限公司取得更新后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外中（沪）自贸股份[2014]0172 号）。2014 年 8 月 19 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注册资本、经营范围准予变更登记，对董事、监事和新章程予以备案；同日，上海外高桥保税区开发股份有限公司取得更新后的《营业执照》（注册号：310000400104677），注册资本变更为人民币 113,534.9124 万。

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》，经公司股东讨论，股东大会审议通过《关于公司更名及修改公司《章程》部分条款的议案》，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”。

2016 年 2 月 26 日，发行人的法定代表人变更为刘宏，并且对董事、监事和总经理进行了备案。

2018 年 3 月 29 日，发行人依法通过并完成 2016-06-24 章程修正案的备

案；同时，将其董事变更为宋耀、冯正权、彭望爵、宗述、李志强五位并完成备案；将其监事变更为钟林富、陆震、朱军缨三位并完成备案；发行人同样于 2018 年 3 月 29 日，将其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】

2018 年 6 月，发行人依法通过 2018 年 6 月章程修正案，发行人根据《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。

2018 年 10 月 17 日，发行人依照《公司章程》将其董事变更为张爱平、刘广安、宗述、冯正权、俞勇、张浩、李伟、李志强八位并完成备案；将其监事变更为杨琴华、李萍、王燕华、陆震、钱筱斌五位并完成备案；并完成章程备案。

2021 年 5 月 27 日，发行人依照《公司法》及《公司章程》的规定，召开 2020 年度股东大会、第十届董事会第一次会议、第十届监事会第一次会议以及公司职工代表大会，换届选举公司第十届董事会及监事会成员，并聘请公司高级管理人员。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人注册资金为 113,534.9124 万元，已全部缴足，法定代表人为刘宏，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

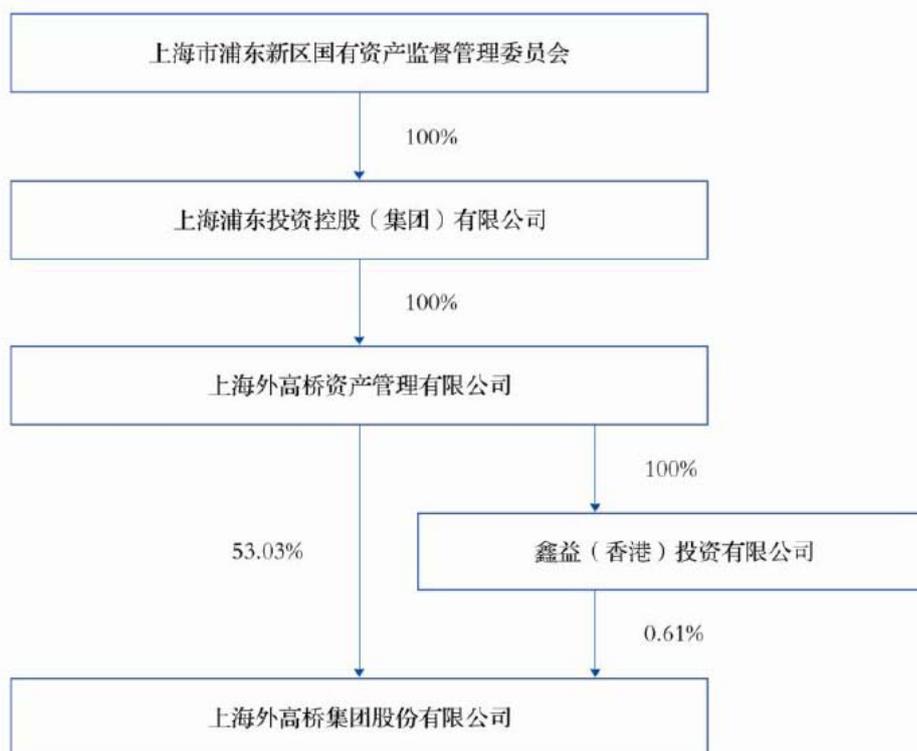
意见书、财务顾问报告、相关报刊资料和交易所网站、公司公告，发行人最近三年及一期无重大资产重组情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

发行人的控股股东为上海外高桥资产管理有限公司。控股股东系由上海浦东投资控股（集团）有限公司单独出资、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，报告期内发行人控股股东及实际控制人未发生变动。

截至本募集说明书摘要签署日，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 2021 年 9 月 30 日，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	602,127,116	53.03%

陈丽钦	22,895,913	2.02%
李少平	20,200,100	1.78%
刘明星	16,567,731	1.46%
刘丽云	14,881,600	1.31%
中国长城资产管理股份有限公司	13,195,454	1.16%
林燕	12,955,742	1.14%
刘明院	11,367,793	1.00%
鑫益（香港）投资有限公司	6,923,640	0.61%
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	4,010,575	0.35%
合 计	725,125,664	63.86%

（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：刘宏

注册资本：1,300,507,648 元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

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 2020 年末，上海外高桥资产管理有限公司资产总额 448.55 亿元，所有者权益 149.81 亿元，2020 年度公司实现营业总收入 102.27 亿元，营业利润 9.41 亿元，净利润 7.10 亿元（经审计）。

截至 2021 年 9 月 30 日，控股股东持有的发行人股份不存在被质押或存在争议的情况。

（三）实际控制人基本情况

浦东新区国资委间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。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2020 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	外高桥集团（启东）产业园有限公司	房地产开发、销售；货运代理、货运配载服务；仓储服务；园区内基础和配套设施建设；物业管理；园区内项目投资；商务咨询服务；自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务；许可经营项目商品和技术的进出口业务须取得国家专	60.00	3.30	0.25	3.05	0.09	0.05	否

单位：亿元

		项审批后方可经营。							
2	上海外联发高桥物流管理有限公司	房地产开发经营，仓储（除危险品）、集装箱的装箱、拆箱、洗箱、修箱，商务咨询（除经纪），物业管理。	52.00	2.94	2.44	0.50	0.02	0.00	否
3	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	80.00	32.14	47.86	10.58	2.23	否
4	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	73.51	49.14	24.37	18.09	1.96	否
5	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	30.11	14.06	16.05	4.06	1.17	否
6	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	7.18	0.41	6.77	0.99	1.10	否
7	上海外高桥房地产有限公司	房地产开发经营，物业管理，房地产信息咨询。	100.00	1.14	0.00	1.14	0.00	0.01	否
8	常熟外高桥房地产有限公司	房地产开发经营、物业管理、房地产信息咨询。	100.00	0.43	0.01	0.42	0.01	-0.01	否
9	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	78.78	73.00	5.78	0.74	0.48	否

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 2020 年末，发行人重要的合营企业及联营企业 3 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	上海外高桥物流中心有限公司	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设施建设、开发、招商、引资和自身物流仓储的经营。	55.00	9.01	4.01	5.00	0.97	28.00	否
2	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	5.52	3.87	1.65	12.52	0.76	否
3	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	1.44	0.34	1.10	4.19	0.04	否

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、公司治理制度

公司根据《公司法》、《证券法》和相关法律、法规，以及《上市公司治理准则》的规范性文件的要求，以建立现代企业制度为目标，积极推动公司治理结构的优化，规范公司运作，以确保公司股东利益的最大化。

公司股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司的日常决策机构，下设战略与发展委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会等四个专门委员会。董事会向股东大会负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并

做出决定，或提交股东大会审议。监事会是公司的监督机构，负责对公司董事、管理层的行为及公司的财务进行监督。公司总经理由董事会聘任，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动。

公司已建立了一系列较完善的内部制度，包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会审计委员会工作规则》、《董事会战略与发展委员会工作规则》、《董事会提名委员会工作规则》、《董事会薪酬与考核委员会工作规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《信息披露暂缓与豁免管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《公司信用类债券信息披露事务管理办法》、《募集资金管理办法》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《关联交易管理办法》、《会计核算制度》、《财务管理制度》、《外高桥股东未来分红回报规划（2020 年-2022 年）》等。

2018 年，根据中共中央《关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》（中办发〔2015〕44 号）、上海市国资委党委《关于本市国有企业党建工作写入公司章程的指导意见》（沪国资党委〔2017〕136 号）、浦东新区国资委《关于贯彻落实国有企业党建工作要求写入公司章程工作的通知》精神及公司治理实践需要，经公司第八届董事会第三十六次会议、2017 年年度股东大会审议通过，对《上海外高桥集团股份有限公司章程》部分条款进行修订。

公司严格按照证监会、交易所及公司制度的规定，真实、准确、完整、及时地通过上海证券交易所、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作及重大事项的内幕知情人登记备案，着重落实对保护中小投资者利益的保护。

公司已建立起包括股东大会、董事会、监事会和经理层的较为完善的公司治理架构。目前，公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 4 名；公司监事会由 5 名监事组成，其中职工代表监事 2 名。公司设有董事会秘书 1 名。股东大会是公司最高权力机构，董事会根据章程及股东大会的决议履行职责，监事会对董事会和董事、高管履行监督职能，经理层根据董事会的决议具体负责公

公司的日常经营。同时，公司已建立健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事的相关制度和议事规则。

经核查，公司现行股东大会、董事会的和监事会议事规则的内容完备，具有健全的组织机构，符合法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定。

2、三会运作情况

（1）关于股东与股东大会

股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。能够确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

（2）关于董事与董事会

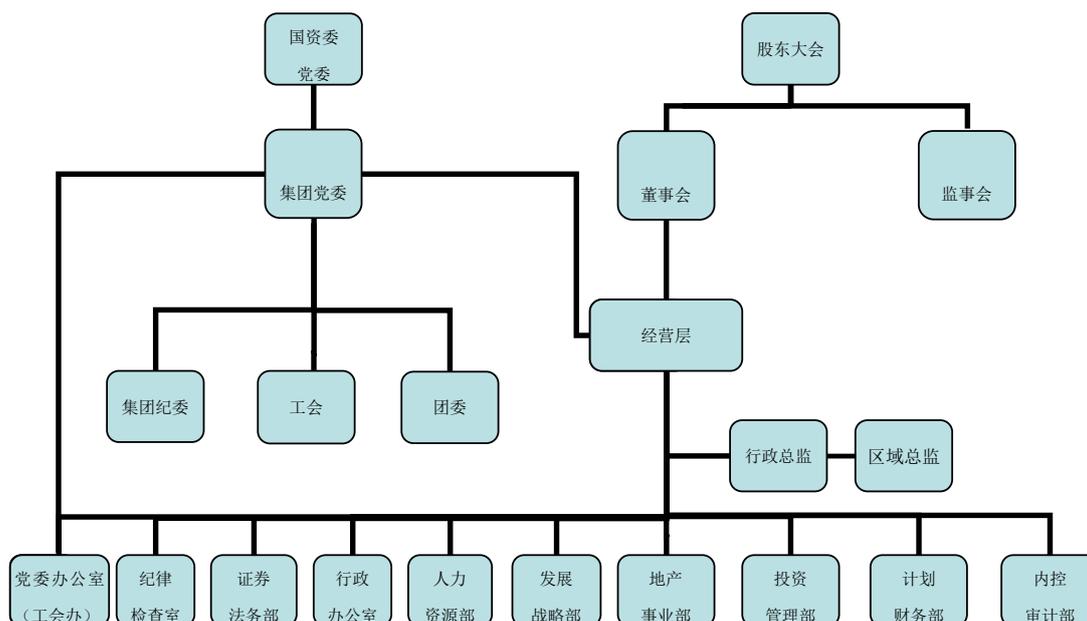
报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定，董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设提名委员会、薪酬与考核委员会、战略与发展委员会、审计委员会等四个专业委员会，其成员组成结构合理。各专业委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在公司利润分配方案制定及审议关联交易的过程中提出了宝贵的意见与建议。

（3）关于监事与监事会

报告期内，公司监事会严格执行《公司法》、公司《章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

3、内部组织结构

截至 2021 年 9 月 30 日，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、行政办公室、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，落实党风廉政建设制度建设，推进党风廉政宣传教育。

（3）证券法务部

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）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。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

（9）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等工作，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。

（10）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

为规范公司债券融资工具的信息披露行为，保护投资者合法权益，依据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等规则，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

发行人与控股股东产权关系相互独立。公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司已建立防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。

1、资产独立

公司对其资产拥有完整的所有权，公司资产与控股股东的资产严格分开，并完全独立运营。公司与股东之间产权关系明确，不存在股东单位违规占用公司的资金、资产及其他资源的情况。

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

公司总经理、副总经理和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务或领薪。公司的财务人员不存在在控股股东、实际控制人控制的其他企业中兼职的情形。公司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。不存在控股股东、其他任何部门、单位或人士违反《公司章程》规定干预公司人事任免的情况；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。

4、机构独立

公司拥有独立的生产经营和办公场所，不存在与控股股东和实际控制人混合经营、合署办公的情形。公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动。

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

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事 9 名、监事 4 名，非董事高级管理人员 5 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
刘宏	董事长	男	59	2015 年 9 月 2 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
俞勇	董事、总经理	男	51	2017 年 10 月 16 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
张浩	董事、副总经理	男	58	2018 年 1 月 30 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
李伟	董事、副总经理	男	47	2015 年 8 月 13 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
莫贞慧	董事	女	58	2020 年 6 月 10 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
黄峰	独立董事	男	51	2021 年 5 月 27 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
宗述	独立董事	男	58	2016 年 6 月 24 日	2022 年 6 月 23 日	是	否
吴坚	独立董事	男	53	2020 年 6 月 10 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
吕巍	独立董事	男	57	2021 年 5 月 27 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
唐卫民	监事会主席	男	56	2021 年 5 月 27 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
李萍	监事会副主席	女	54	2018 年 6 月 7 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
王燕华	职工监事	女	52	2018 年 6 月 7 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
郜染亿	职工监事	女	46	2021 年 5 月 27 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
陈斌	副总经理	男	50	2021 年 10 月 22 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
张舒娜	副总经理	女	47	2018 年 1 月 30 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
胡环中	副总经理	男	49	2018 年 1 月 30 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
黄丹	副总经理	男	45	2019 年 10 月 30 日	2024 年 5 月 26 日	是	否
张毅敏	董事会秘书	女	46	2021 年 11 月 23 日	2024 年 5 月 26 日	是	否

（二）公司董事、监事、高级管理人员简介

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员简介如下：

1、刘宏先生

刘宏，男，1962 年 5 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海外高桥保税区联合发展有限公司党委书记、总经理，上海市外高桥保税区三联发展有限公司党委书记、总经理，上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经

理。现任浦东新区区委委员；本公司第十届董事会董事长、党委书记；上海外高桥资产管理公司总经理、执行董事；上海畅联国际物流股份有限公司副董事长。

2、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。现任本公司第十届董事会董事、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；上海侨福外高桥置业有限公司副董事长。

3、张浩先生

张浩，男，1963 年 11 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市浦东新区经济贸易局党组成员、副局长，上海市浦东新区经济委员会（农业委员会）党组成员、副主任，上海金桥（集团）有限公司党委委员、副总经理，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、上海市外高桥保税区新发展有限公司董事长、上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司董事长、上海外高桥企业发展促进中心有限公司董事长。

4、李伟先生

李伟，男，1974 年 4 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市政协办公厅正处级干部，上海外高桥集团有限公司党委委员、副总经理。现任本公司第十届董事会董事、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）；上海外高桥株式会社董事长。

5、莫贞慧女士

莫贞慧，女，1963 年 4 月出生，研究生学历。曾任上海市浦东新区司法局社区矫正工作处（安置帮教指导处）处长（正处级）；浦东新区沪东社区（街道）党工委副书记、办事处常务副主任；上海世博协调局资金财务部副部长、

党支部副书记；上海世博协调局 AB 片区部副部长、临时党委副书记、纪委书记、世博局机关党委委员；浦东新区区委委员、高桥镇党委书记、高东镇党委书记、浦东新区司法局党组副书记、副局长、一级调研员。现任浦东新区司法局一级调研员，本公司第十届董事会董事。

6、黄峰先生

黄峰，男，1970 年 4 月出生，经济学、管理学硕士，中国注册会计师协会会员。曾任上海市商务委员会副主任、国家商务部外国投资管理司副司长。现任上海市外商投资协会会长、上海市人民对外友好协会理事、上海国际股权投资基金协会副理事长、上海财经大学商学院客座教授。现任本公司第十届董事会独立董事。

7、宗述先生

宗述，男，1963 年 5 月出生，曾任上海百盛购物中心副总经理，总经理；新加坡美罗（私人）有限公司中国项目部总经理；上海尚代企业发展有限公司董事长。现任新代创业投资管理（上海）有限公司董事长、德曦投资管理咨询（上海）有限公司、尚济孵化器（上海）有限公司董事长、本公司第十届董事会独立董事。

8、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律师、总所主任，奥瑞金科技股份有限公司独立董事、本公司第十届董事会独立董事。

9、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，本公司第十届董事会独立董事。

10、唐伟民先生

唐卫民，男，1966 年 2 月出生，大学学历。曾任张江（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；上海市浦东新区房地产（集团）有限公司党委书记。现任本公司党委副书记、纪委书记、第十届监事会副主席。

12、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）有限公司办公室主办秘书、上海外高桥（集团）有限公司办公室主任助理、上海外高桥（集团）有限公司办公室副主任、上海外高桥（集团）有限公司工会委员会主席、行政总监兼办公室主任。现任本公司行政总监兼办公室主任、工会委员会主席、第十届监事会职工监事。

13、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、政策研究室行政秘书、上海市外高桥保税区新发展有限公司人力资源中心总经理助理、副总经理、副总经理（主持工作）、总经理，上海市外高桥保税区新发展有限公司纪委委员。现任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，本公司第十届监事会职工监事。

14、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。现任本公司党委委员、副总经理。

15、张舒娜女士

张舒娜，女，1974 年 3 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海张江（集团）有限公司融资财务部经理、财务管理部经理，副总经济师。现任本公司党委委员、副总经理；上海外高桥集团财务有限公司董事长；申高贸易有限公司董事；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；上海自贸区国际文化投资发展有限公司董事长；上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司(国家对外文化贸易基地)副董事长。

17、黄丹先生

黄丹，男，1976 年 7 月出生，研究生学历，金融学硕士。曾任上海市外高桥保税区新发展有限公司、上海外高桥保税区投资实业有限公司财务总监，上海外高桥（集团）有限公司计划财务部总经理。现任上海外高桥集团股份有限公司党委委员、副总经理；上海外高桥保税区投资实业有限公司董事长；上海森兰外高桥商业营运中心有限公司董事长；上海自贸区联合发展有限公司副董事长。

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。现任本公司证券法务部总经理，第十届董事会董事会秘书。

（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）

截至本募集说明书摘要签署日，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
刘宏	上海外高桥资产管理有限公司	执行董事兼总经理
	上海畅联国际物流股份有限公司	副董事长
俞勇	上海浦东现代产业开发有限公司	董事长
	上海侨福外高桥置业有限公司	副董事长
张浩	上海市外高桥保税区新发展有限公司	董事长
	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	董事长
	上海外高桥企业发展促进中心有限公司	董事长
李伟	上海外高桥保税区联合发展有限公司	董事长
	上海外高桥株式会社	董事长
莫贞慧	浦东新区司法局	一级调研员
黄峰	上海市外商投资协会	会长
	上海市人民对外友好协会	理事
	上海市国际股权投资基金协会	副理事长
	上海财经大学商学院	客座教授
	江苏宜兴恒兴新材料科技股份有限公司	独立董事
	江苏影速集成电路装备有限公司	独立董事
	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	独立董事
宗述	尚济孵化器（上海）有限公司	董事长
	新代创业投资管理（上海）有限公司	董事长
	德曦投资管理咨询（上海）有限公司	董事长
吴坚	上海段和段律师事务所	律师、资深合伙人、全球董事局执行主席
	奥瑞金科技股份有限公司	独立董事
	上海仪电（集团）有限公司	外部董事
	云能投（上海）能源开发有限公司	董事
	西上海汽车服务股份有限公司	独立董事
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
	罗莱生活科技股份有限公司	独立董事
	上海张江高科技园区开发股份有限公司	独立董事
	上海广电电气（集团）股份有限公司	独立董事
	中国永达汽车服务股份有限公司	独立董事
郜染亿	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
张舒娜	上海外高桥集团财务有限公司	董事长
	申高贸易有限公司	董事
	上海人寿保险股份有限公司	监事
胡环中	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	董事长
	上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	副董事长
黄丹	上海外高桥保税区投资实业有限公司	董事长
	上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	董事长
	上海自贸区联合发展有限公司	副董事长

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、商业办公地产、物流贸易服务和文化产业投资、金融服务五大板块。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的业务收入（包括金融业收入）分别为 77.32 亿元、89.63 亿元、101.64 亿元及 55.21 亿元。其中，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人物业租赁收入分别为 14.53 亿元、15.72 亿元、13.83 亿元和 12.43 亿元，占业务收入比例分别为 18.79%、17.54%、13.61%和

22.51%，是发行人稳定的收入来源之一；2020 年物业租赁收入下降的原因主要是因公司贯彻落实市区两级国资委支持中小企业抗击疫情要求，减免了承租公司物业的近千家中小企业 3 个月租金所致。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人房地产转让出售收入分别为 8.94 亿元、15.51 亿元、31.50 亿元和 7.16 亿元，占业务收入比例分别为 11.56%、17.30%、30.99%和 12.97%，2018-2020 年度本部分收入及占比大幅提升主要是由于森兰项目销售收入集中回笼。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人物流贸易服务业务收入分别为 43.24 亿、46.41 亿、42.78 亿元和 25.11 亿元，占业务收入比例分别为 55.92%、51.78%、42.09%和 45.48%，是发行人最主要的收入来源，2015 年以来公司大力推动商品贸易和保税区市场交易业务的发展，推动了物流贸易服务业务的稳定发展。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人制造业收入分别为 4.09 亿元、5.21 亿元、6.24 亿元和 4.67 亿元，发行人服务业务收入分别为 5.87 亿元、6.14 亿元、6.61 亿元和 4.77 亿元，发行人金融业收入分别为 0.65 亿元、0.64 亿元、0.68 亿元和 1.07 亿元，主要为集团财务公司业务。

发行人具体收入构成如下表所示：

表：发行人各业务板块收入构成

单位：亿元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁业务	12.43	22.51	13.83	13.61	15.72	17.54	14.53	18.79
房地产转让出售业务	7.16	12.97	31.50	30.99	15.51	17.30	8.94	11.56
物流贸易服务业务	25.11	45.48	42.78	42.09	46.41	51.78	43.24	55.92
制造业	4.67	8.46	6.24	6.14	5.21	5.81	4.09	5.29
服务业	4.77	8.64	6.61	6.50	6.14	6.85	5.87	7.59
金融业	1.07	1.94	0.68	0.67	0.64	0.71	0.65	0.84
合计	55.21	100.00	101.64	100.00	89.63	100.00	77.32	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的主营业务成本（包括金融业成本）分别为 56.98 亿元、63.72 亿元、69.79 亿元和 38.14 亿元。其中，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人物业租赁业务成本分别为 7.77 亿元、7.19 亿元、8.80 亿元和 7.12 亿元，占比分别为 13.64%、11.28%、12.61%和 18.67%。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人房地产转让出售成本分别为 3.37 亿元、

5.48 亿元、12.87 亿元和 2.43 亿元，占比分别为 5.91%、8.60%、18.44%和 6.37%。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，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人物流贸易服务业务成本分别为 39.32 亿元、42.70 亿元、39.04 亿元和 21.53 亿元，占比分别为 69.01%、67.01%、55.94%和 56.45%。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 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。

发行人主营业务成本具体构成如下表所示：

表：发行人各业务板块业务成本构成

单位：亿元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁业务	7.12	18.67	8.80	12.61	7.19	11.28	7.77	13.64
房地产转让出售业务	2.43	6.37	12.87	18.44	5.48	8.60	3.37	5.91
物流贸易服务业务	21.53	56.45	39.04	55.94	42.70	67.01	39.32	69.01
制造业	3.78	9.91	5.28	7.57	4.36	6.84	3.40	5.97
服务业	3.1	8.13	3.67	5.26	3.79	5.95	2.96	5.19
金融业	0.18	0.47	0.13	0.19	0.20	0.31	0.16	0.28
合计	38.14	100.00	69.79	100.00	63.72	100.00	56.98	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的营业毛利润分别为 20.34 亿元、25.91 亿元、31.85 亿元和 17.07 亿元。其中，物业租赁及房地产转让出售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，而租金的上涨导致租赁收入有增加趋势；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。

发行人主营业务毛利润具体构成如下表所示：

表：发行人各业务板块业务毛利润构成

单位：亿元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁业务	5.31	31.11	5.03	15.79	8.53	32.92	6.76	33.24
房地产转让出售业务	4.73	27.71	18.63	58.49	10.03	38.71	5.57	27.38
物流贸易服务业务	3.58	20.97	3.74	11.74	3.71	14.32	3.92	19.27
制造业	0.89	5.21	0.96	3.01	0.85	3.28	0.69	3.39

服务业	1.67	9.78	2.94	9.23	2.35	9.07	2.91	14.31
金融业	0.89	5.21	0.55	1.73	0.44	1.70	0.49	2.41
合计	17.07	100.00	31.85	100.00	25.91	100.00	20.34	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的毛利率分别为 26.31%、28.91%、31.34%和 30.92%。各板块中，2020 年物业租赁毛利率下降的原因主要是因公司贯彻落实市区两级国资委支持中小企业抗击疫情要求，减免了承租公司物业的近千家中小企业 3 个月租金所致。受土地出让收入规模波动的影响，房地产转让出售板块业务毛利率波动幅度大，商品销售业务收入占比较大，但毛利率水平较低，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。

表：发行人各板块毛利率情况

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
物业租赁业务	42.72	36.37	54.26	46.52
房地产转让出售业务	66.06	59.14	64.67	62.30
物流贸易服务业务	14.26	8.74	7.99	9.07
制造业	19.06	15.38	16.31	16.87
服务业	35.01	44.48	38.27	49.57
金融业	83.18	80.88	68.75	75.38
整体毛利率	30.92	31.34	28.91	26.31

（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三级及以上资质；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，截至本募集说明书摘要签署之日，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 2020 年末发行人持有待开发土地面积为 1,306,016.2 平方米，其中森兰园区办公商业服务用地 44,231 平方米，森兰园区住宅储备用地 202,720 平方米，自贸区内办公商业服务用地 53,927.68 平方米，自贸区内工业仓储用地 868,830.84 平方米，祝桥镇住宅用地 76,474 平方米，启东滨海工业园黄海路 30 号土地 59,832.68 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	叁级
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	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
物业租赁收入	12.43	13.83	15.72	14.53
房地产转让出售收入	7.16	31.50	15.51	8.94
服务业收入	4.77	6.61	6.14	5.87
合计	24.36	51.94	37.37	29.34

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	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
物业租赁成本	7.12	8.80	7.19	7.77
房地产转让出售成本	2.43	12.87	5.48	3.37

服务业成本	3.1	3.67	3.79	2.96
合计	12.65	25.34	16.46	14.10

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	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
物业租赁	5.31	5.03	8.53	6.76
房地产转让出售	4.73	18.63	10.03	5.57
服务业	1.67	2.94	2.35	2.91
合计	11.71	26.60	20.91	15.24

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	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
物业租赁毛利率	42.72%	36.37%	54.26%	46.52%
房地产转让出售毛利率	66.06%	59.14%	64.67%	62.30%
服务业毛利率	35.01%	44.48%	38.27%	49.57%
合计	48.07%	51.21%	55.95%	51.94%

（1）物业租赁业务

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。2020 年度，全年新设外资企业 241 家，吸引合同外资 54.57 亿美元，吸引内资企业注册资本 581.7 亿元，保税区域内商办物业出租率达到 57.39%、工业物业出租率达到 89.66%，均创造近年来最高水平。截至 2020 年末发行人持有待开发土地面积为 1,306,016.2 平方米，其中森兰园区办公商业服务用地 44,231 平方米，森兰园区住宅储备用地 202,720 平方米，自贸区内办公商业服务用地 53,927.68 平方米，自贸区内工业仓储用地 868,830.84 平方米，祝桥镇住宅用地 76,474 平方米，启东滨海工业园黄海路 30 号土地 59,832.68 平方米。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 2020 年末发行人各业态出租情况

单位：万平方米

地区	经营业态	可出租面积
上海	普通住宅	0.00
上海	租赁式公寓	3.41
上海	酒店房产	5.26
上海	商业金融房产	17.32
上海	办公并配套商业	29.49
上海	教育及配套房产	3.75
上海	绿化等管理用房	11.65
上海	厂房仓库	328.94
启东	厂房仓库	5.31
启东	办公并配套商业	3.46

总计	408.60
----	--------

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人物业租赁收入分别为 14.53 亿元、15.72 亿元、13.83 亿元和 12.43 亿元，2020 年物业租赁收入下降的原因主要是因公司贯彻落实市区两级国资委支持中小企业抗击疫情要求，减免了承租公司物业的近千家中小企业 3 个月租金所致，截至 2020 年末公司可出租物业的总面积已达 408.60 万平方米，整体出租率超过 90%，截至 2020 年末各业态租售比情况如表 6-26。公司与园区内企业租赁关系较稳定，近三年一期发行人厂房平均出租率均保持在 90%以上，每年能为公司提供较稳定的现金流。2020 年末，商业及办公物业可出租面积为 18.92 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，园区物业维护成本较低，因此租赁业务具有较高的毛利率。

表：截至 2020 年末发行人各业态租售比情况

单位：万平方米

	可出租面积	可出售面积	可出租：可出售
厂房仓库	334.25	9.88	33.83:1
商业金融房产	18.92	0.38	49.79:1
普通住宅	0.00	9.83	-
合计	353.17	20.09	17.58: 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。“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。

发行人的待销售物业开发建设时，成本先计入“存货”科目中；项目竣工后成本转入“投资性房地产”科目。对应负债科目的“应付账款”、“其他应付款”和“长期借款”以及“实收资本”。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，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，房地产转让出售业务收入分别为 8.94 亿元、15.51 亿元、31.50 亿元和 7.16 亿元。2018-2020 年房地产转让出售业务收入增长明显，主要是发行人商业住宅项目销售回笼款增加。2020 年当年森兰星河湾项目确认销售收入 20.24 亿元，故而当年房地产转让出售业务明显增长。

1) 厂房情况

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 2020 年末发行人及子公司持有厂房情况汇总表

单位：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	346,381.55	339,349.32	0.00	0.00	3,503,108.22	3,315,074.42	2,972,289.57

2) 商业办公地产情况

在商业办公地产方面，发行人项目绝大部分为自主经营开发并持有。

表：截至 2020 年末发行人及子公司持有的商业地产汇总表

单位：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
住宅、公寓房	194,728	128,485.66	121,489.36	77,776.16	29,372.8	24,481.88	12,224.33
办公商业物业	284,731.68	167,567.79	5,705.44	64.63	1,089,168.23	809,600.88	464,619.46
合计	479,459.68	296,053.45	127,194.8	77,840.79	1,118,541.03	834,082.76	476,843.79

3) 综合项目情况¹

近三年公司主要开发项目为“森兰·外高桥”综合项目。“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 2020 年末在建和竣工项目总投资额为 126.85 亿元，其中，“森兰·外高桥”在建项目总投资 44.71 亿元，总建筑面积达 33.69 万平方米，竣工项目总投资 82.14 亿元，总建筑面积 28.15 万平方米。

表：截至 2021 年 9 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	123,797.2	247,608.96	135,886.24	57,450.00
标准仓库（87）	厂房仓库	18,855.00	39,373.00	21,822.00	8,684.00
111#-113#，115#-	厂房仓库	64,790.70	84,107.57	96,114.9	42,823.00

¹本部分包括了本募集“2) 商业房产情况”由外股份开发建设的商业地产面积，这里为便于分析的完整性及数据口径的一致性，不在“2) 商业房产情况”中予以剔除，而不影响分析。

118#, 121#-122#标准 厂房					
123#厂房	厂房仓库	8,114.00	6,049.32	6,058.32	3,051.30
新发展利勃海尔项目	厂房仓库	17,375.39	21,730.37	19,928.66	19,182.15
山姆会员商店项目	商业金融房产	26,578.00	46,214.7	69,838.63	48,590.47
上海国际艺术品保税服 务中心	商业金融房产	20,191.60	50,259.2	67,942.10	102,202.75
合计		279,701.89	495,343.12	417,590.85	281,983.67

表：截至 2021 年 9 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	2021 年 9 月 实际投资额
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	37,745.72	21,869.00	22,929.6
D4-101#102#通用厂房	工业厂房	26,002.00	55,702.46	64,488.98	64,488.98	40,472.00	9,936.22
外高桥邮轮内装制造平台项目	办公并配套商业	46,005.60	68,879.00	67,498.00	67,498.00	51,086.40	27,707.10
D11C-023 地块 50#51#厂房改造项目（ULAB 二期）	工业厂房	14,254.00	22,807.07	22,807.07	22,807.07	8,420.00	944.36
外联发 C5 街坊整合开发（一期）停车楼及 110KVA 变电站项目	商业配套	20,357.30	15,624.00	15,624.00	15,624.00	6,956.00	3,227.99
物流园区二期 3-1 地块 5#6#通用仓库项目	仓储物流用房	72,733.00	31,468.86	31,785.41	31,785.41	11,550.00	3,911.77
森兰 D03-03-1	商业金融房产	4,400.00	5,300.00	5,300.00	5,300.00	2,777.00	1,989.24
森兰星河湾 A11-2、A11-4	普通住宅	59,006.20	59,006.20	59,006.20	59,006.20	160,000.00	123,655.51
森兰外高桥 A2-3 项目	普通住宅	16,053.40	32,106.80	46,289.00	46,289.00	69,003.00	17,360.99
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	136,800.00	152,000.00	81,042.21
森兰商都三期 D4-3 商业区	商业金融房产	27,420.00	32,900.00	80,880.00	80,880.00	83,300.00	51,471.02
森兰国际四期 D3-2	办公并配套商业	28,225.00	84,320.00	134,675.00	134,675.00	110,432.68	34,511.10
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	6,893.60	5,600.00	1,010.28

合计		400,961.50	511,413.74	709,792.98	709,792.98	723,466.08	379,697.39
----	--	------------	------------	------------	------------	------------	------------

4) 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 30 平方公里。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。公司土地出让采用公开招拍挂方式，并在取得土地出售款项后确认相关收入。

截至 2020 年末，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 2020 年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	44,231	44,231	51,911	否
2	森兰园区住宅储备用地	202,720	202,720	102,739	否
3	自贸区内办公商业服务用地	53,928	53,928	187,985	否
4	自贸区内工业仓储用地	868,831	868,831	1,850,964	否
5	祝桥镇住宅用地	76,474	76,474	107,064	否
6	启东产业园	59,833	59,833	145,120	是
合计	-	1,306,016.20	1,306,016.20	2,445,782.19	-

(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。目前公司持有建成在营的酒店包括外高桥休闲广场、外高桥皇冠假日大酒店和杭州千岛湖大酒店，物业

面积合计为 10.10 万平方米，客房数量合计为 801 套。发行人目前经营的外高桥皇冠假日酒店是保税区内硬件设施和服务水平最好的酒店，在区域内具有较高的市场地位。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。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司分别实现服务业收入 5.87 亿元、6.14 亿元、6.61 亿元和 4.77 亿元。

表：截至 2020 年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
外高桥休闲广场	上海浦东夏碧路	3.54	1995 年	280
外高桥皇冠假日大酒店	上海浦东杨高北路 1000 号	5.26	2005 年	388
杭州千岛湖大酒店	浙江省淳安县千岛湖镇	1.30	1996 年	133
合计	--	10.10	--	801

(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

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，该子公司已从 2012 年开始不纳入发行人并表范围内。

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新发展的控股子公司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”。

为锁定远期汇率，有效降低财务费用风险，发行人在国际贸易业务中利用了远期外汇合约交易产品（简称：DF）。此产品特点为由发行人向银行提供人民币定期存款存单，并向交易银行借入外汇支付进口商品，同时公司与交易银行签订与外汇贷款期限相匹配的远期外汇买入合同并支付一部分保证金，以锁定汇率成本，本笔业务到期后，以即期质押的存单到期本息和按照锁定的汇率购入外汇偿还外币贷款。该类型的业务基于真实的贸易背景，通过即期与远期的利差、汇差为公司带来一定的收益。即期会计处理方法：资产科目借记“银行存款——人民币”、“交易性金融资产——远期外汇合约”，同时贷记资产科目“短期借款——美元”、“公允价值变动损益——外汇远期”。远期交割日会计处理方法：借记“银行存款——美元”、“公允价值变动损益——远期外汇合约”和“投资收益”，贷记“银行存款——人民币”、“交易性金融资产——远期外汇合约”。

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。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人物流贸易服务业务收入分别为 43.24 亿元、46.41 亿元、42.78 亿元和 25.11 亿元，毛利率分别为 9.07%、7.99%、8.74%和 14.26%。

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。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司制造业务收入分别为 4.09 亿元、5.21 亿元、6.24 亿元和 4.67 亿元，毛利率分别为 16.87%、16.31%、15.38% 和 19.06%。

4、文化产业投资板块

发行人文化产业投资产业主要由子公司上海自贸区国际文化投资发展有限公司（以下简称“文化投资公司”）负责运营，业务主要为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。

2020年，文投公司全面参与第二届上海国际艺术品交易月，成功举办第六届“上海对话——艺术开启未来”高峰论坛；发布权威艺术品行业指数Artprice和Artnet等全球艺术市场报告；发布《艺术品及贵重物品存储安全防范技术规范》；国艺中心项目完成竣工备案，投入正式运营；稳步推进文创IP运营，成功孵化“颜究苑”等4个自有品牌，在全国26个大中城市铺设近70个线下销售点；继续加强自贸区版权服务功能和保护力度，全年版权认证数量超15万件。

5、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。2020年末，该公司发放贷款和垫款余额1.46亿元，吸收存款及同业存放余额16.28亿元，一般风险准备2452.43万元。2018-2020年度及2021年1-9月，公司分别实现利息收入0.65亿元、0.64亿元、0.68亿元和1.07亿元，毛利率分别为75.38%、68.75%、80.88%和83.18%。

发行人金融业务符合监管指标、经营合规、没有被主管部门处罚等情况。

第四节 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

本募集说明书摘要中的财务数据来源于发行人 2018 年、2019 年和 2020 年审计报告财务报告以及未经审计的 2021 年三季度财务报告。

发行人 2018 年财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于财务报告中所述重要会计政策、会计估计进行编制。

发行人 2019 年和 2020 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。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2018 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（天职业字[2019]5251 号）。致同会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2019-2020 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[2020]第 310ZA6452 号、致同审字[2021]第 310A006056 号）。

发行人 2021 年三季度财务报表未经审计。

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、2018 年

（1）重大会计政策变更情况

发行人自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《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）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

表：2018 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
将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	合并资产负债表应收票据及应收账款 2018 年 12 月 31 日列示金额 521,655,808.32 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 549,313,243.16 元。 母公司资产负债表应收票据及应收账款 2018 年 12 月 31 日列示金额 24,509,649.70 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 61,582,379.61 元。
将应收利息、应收股利归并为“其他应收款”列示	合并资产负债表其他应收款 2018 年 12 月 31 日列示金额 1,399,666,056.67 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 1,435,286,235.87 元。 母公司资产负债表其他应收款 2018 年 12 月 31 日列示金额 1,704,524,881.02 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 1,971,096,975.83 元。
将固定资产清理归并为“固定资产”列示	合并资产负债表固定资产 2018 年 12 月 31 日列示金额 964,724,289.58 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 1,151,280,300.43 元。 母公司资产负债表固定资产 2018 年 12 月 31 日列示金额 160,703,867.52 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 304,215,939.14 元。
将工程物资归并为“在建工程”列示	合并资产负债表在建工程 2018 年 12 月 31 日列示金额 425,355,766.39 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 276,326,941.46 元。 母公司资产负债表在建工程 2018 年 12 月 31 日列示金额 0.00 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 0.00 元。
将应付账款与应付票据合并为“应付票据及应付账款”列示	合并资产负债表应付账款及应付票据 2018 年 12 月 31 日列示金额 1,526,609,943.12 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 1,775,654,441.32 元。 母公司应付账款及应付票据 2018 年 12 月 31 日列示金额 617,055,990.26 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 809,818,419.98 元。
将应付利息、应付股利归并为“其他应付款”列示	合并资产负债表其他应付款 2018 年 12 月 31 日列示金额 1,613,315,108.52 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 1,374,292,333.57 元。 母公司资产负债表其他应付款 2018 年 12 月 31 日列示金额 627,469,981.85 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 415,950,619.81 元。
将专项应付款归并为“长期应付款”列示	合并资产负债表长期应付款 2018 年 12 月 31 日列示金额 849,538,880.62 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 834,306,820.15 元。 母公司资产负债表长期应付款 2018 年 12 月 31 日列示金额 0.00 元，2017 年 12 月 31 日列示金额 0.00 元。
新增研发费用报表科目，研发费用不再在管理费用科目核算	本期合并利润表研发费用列示金额为 6,384,515.09 元，追溯调整上期合并利润表增加研发费用 13,059,656.57 元，

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
	减少管理费用 13,059,656.57 元。 本期母公司利润表研发费用列示金额为 0.00 元，上期母公司利润表增加研发费用 0.00 元，减少管理费用 0.00 元。
企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费（个税手续费返还），应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列	本期合并利润表其他收益列示金额 20,313,037.27 元，其中个税手续费返还本期发生 1,003,382.48 元，追溯调整上期合并利润表列示金额 0.00 元，增加上期营业利润 0.00 元。 本期母公司利润表其他收益列示金额 424,641.64 元，其中个税手续费返还本期发生 331,578.24 元，追溯调整上期母公司利润表列示金额 0.00 元，增加上期营业利润 0.00 元。
财务费用项目下新增利息收入、利息费用项目	2018 年度及 2017 年度公司合并利润表利息收入列示金额分别为 121,122,307.83 元及 41,364,400.29 元，利息费用列示金额分别为 402,490,123.14 元及 240,537,085.77 元。 2018 年度及 2017 年度母公司利润表利息收入列示金额分别为 99,063,272.32 元及 104,575,709.32 元，利息费用列示金额分别为 266,937,910.22 元及 164,642,072.20 元。

（2）会计估计变更情况

2018 年度未发生会计估计变更事项。

（3）前期会计差错更正情况

2018 年度未发生重大前期会计差错更正事项。

2、2019 年

（1）重大会计政策变更情况

发行人自 2019 年会计政策变更导致影响如下：

表：2019 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 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会	财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

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>[2019]6 号和财会[2019]16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。</p>	
<p>财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。</p>	<p>本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。</p> <p>本公司将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 355,114,252.13 元，计入交易性金融资产。将可供出售金融资产 3,558,130.70 元计入其他权益工具投资。</p> <p>于 2019 年 1 月 1 日，本公司对以摊余成本计量的金融资产的减值按照新金融工具准则要求进行了测算，测算的损失准备与原准则下计提的坏账准备无重大差异。</p>
<p>财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。</p> <p>根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。</p> <p>本集团对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。</p>	<p>新债务重组准则对本集团财务状况和经营成果无影响。</p>
<p>财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性资产交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本集团对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的</p>	<p>新非货币性资产交换准则对本集团财务状况和经营成果无影响。</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
非货币性资产交换交易不进行追溯调整。	

（2）会计估计变更情况

2019 年度未发生会计估计变更事项。

（3）前期会计差错更正情况

2019 年度未发生重大前期会计差错更正事项。

3、2020 年

（1）重大会计政策变更情况

发行人自 2020 年会计政策变更导致影响如下：

表：2020 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2017年颁布了《企业会计准则第14号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司自2020年1月1日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。</p> <p>本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。</p> <p>本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、质量保证、主要责任人和代理人的区分、附有销售退回条款的销售、额外购买选择权、知识产权许可、回购安排、预收款项、无需退回的初始费的处理等。</p> <p>本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本公司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</p>	<p>合并资产负债表 2020 年 12 月 31 日合同负债影响金额 948,944,256.31 元，预收账款影响金额 -948,944,256.31 元，其他流动负债影响金额 19,460,493.73 元；2020 年 1 月 1 日合同负债影响金额 341,178,826.65 元，预收账款影响金额 -365,178,181.01 元，其他流动负债影响金额 23,999,354.36 元。</p> <p>合并利润表 2020 年 12 月 31 日营业成本影响金额 15,355,135.27 元，销售费用影响金额 -15,355,135.27 元；2020 年 1 月 1 日营业成本影响金额 15,355,135.27 元，销售费用影响金额 -15,355,135.27 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
<p>列示。</p> <p>本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司2020年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司2020年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。</p>	
<p>财政部于2019年12月发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号）（以下简称“解释第13号”）。解释第13号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。</p> <p>解释第13号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。</p> <p>解释13号自2020年1月1日起实施，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。</p>	<p>采用解释第 13 号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。</p>
<p>财政部于2020年6月发布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》（财会〔2020〕10号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。</p> <p>本公司对于自2020年1月1日起发生的房屋及建筑物类别租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法（参见附注三、29、（3）），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。上述简化方法对本期利润的影响金额为189,295,932.83元。</p> <p>本公司对2020年1月1日之前发生的租金减让不适用上述简化处理方法。</p>	<p>合并资产负债表2020年12月31日净利润影响金额-189,295,932.83元。母公司资产负债表2019年6月30日净利润影响金额0.00元。</p> <p>合并资产负债表2019年6月30日其他权益工具投资列示金额3,912,406.56元。母公司资产负债表2019年6月30日其他权益工具投资列示金额1,058,130.70元。根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。</p>
<p>本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号—债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。</p>	<p>无</p>

（2）会计估计变更情况

2020 年 1 月 1 日起，发行人将“固定资产”-“办公及其他设备（电子设备）”的折旧年限由 5 年调整至 3 年，残值率由 5%调整为 0；将“固定资产”-“办公及其他设备（非电子设备）”折旧年限仍保持 5 年，残值率由 5%调整为 0。发行人采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

对 2020 年净利润的影响如下：

单位：元

原折旧方式 本年度折旧计提额	新折旧方式 本年度折旧计提额	原和新折旧 差异额	折旧差异额对 净利润的影响
11,132,493.19	21,420,217.15	10,287,723.96	-7,758,982.35

（3）前期会计差错更正情况

2020 年度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，截至本募集说明书摘要签署日，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 2018 年、2019 年和 2020 年经审计的财务报告的财务报告，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

1、2018 年度合并报表范围的变化

与上期相比本期增加合并单位 3 家，系发行人直接控制的公司上海外高桥集团财务有限公司、上海外高桥株式会社以及间接控制的上海外高桥文化传播有限公司。与上期相比本期减少合并 1 家，系发行人间接控制的公司上海平贸汽车维修服务有限公司本期已注销，不再纳入合并范围。

2、2019 年度合并报表范围的变化

与上期相比本期增加合并单位 2 家，系发行人本期收购的上海恒懋置业有限公司以及间接控制的上海外高桥国际文化艺术发展有限公司。

与上期相比本期减少合并单位 1 家，系原子公司上海森兰外高桥能源服务有限公司因减少股东增资，本公司持股比例由 60%降至 40%，丧失对其控制权，自 2019 年 5 月后不再纳入合并范围。

3、2020 年度合并报表范围的变化

与上期相比本期增加合并单位 2 家，系发行人本期投资设立的上海外高桥森筑置业有限公司及非同一控制合并上海新诚物业管理有限公司。

与上期相比本期减少合并 4 家，系发行人间接控制的公司上海三凯物业管理有限公司、上海三凯仓储物流有限公司、上海平贸汽车销售服务有限公司、上海三凯商业发展有限公司本期已注销，不再纳入合并范围。

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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月末的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 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	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产				
货币资金	562,682.48	624,100.72	189,512.97	170,593.57
交易性金融资产	250,003.99	35,693.70	35,033.80	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	35,511.43
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	50,209.07	45,224.66	43,064.41	52,165.58
其中：应收票据	-	25.00	-	-
应收账款	50,209.07	45,199.66	43,064.41	52,165.58
预付款项	13,002.65	6,267.88	260,393.44	11,787.21
其他应收款	55,827.46	62,010.85	137,390.23	139,966.61
其中：应收利息	-	-	-	370.10
应收股利	-	-	-	-
△买入返售金融资产	-	-	-	115,000.00
存货	1,111,996.88	1,247,422.02	1,106,090.44	970,661.69
持有待售资产	250.00	250.00	250.00	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	226.54	7,546.51	10,281.54	10,171.78

流动资产合计	2,044,199.06	2,028,516.33	1,782,016.83	1,505,857.86
非流动资产		-	-	-
△发放贷款及垫款	26,678.60	14,641.97	42,125.36	48,051.44
可供出售金融资产	-	-	-	355.81
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	107,747.61	122,025.58	123,183.52	86,636.40
其他权益工具投资	124.15	152.85	148.52	-
其他非流动金融资产	34,397.77	16,277.77	8,000.00	-
投资性房地产	1,637,366.47	1,574,106.77	1,330,864.14	1,275,889.90
固定资产	75,628.77	78,577.60	78,991.17	96,472.43
在建工程	4,061.33	1,158.02	58,061.14	42,535.58
使用权资产	4,673.57	-	-	-
无形资产	5,846.71	5,919.68	6,031.53	6,429.68
长期待摊费用	6,677.30	6,814.54	4,174.81	4,292.60
递延所得税资产	83,146.24	81,425.96	47,193.57	41,657.00
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,986,348.51	1,901,100.73	1,698,773.77	1,602,320.83
资产总计	4,030,547.57	3,929,617.06	3,480,790.60	3,108,178.69
流动负债				
短期借款	593,862.44	762,530.82	1,024,339.80	484,265.75
△向中央银行借款	-	-	-	-
△吸收存款及同业存款	110,464.83	162,809.03	135,866.07	151,098.88
应付票据及应付账款	192,570.90	262,807.23	177,243.57	152,660.99
预收款项	11,633.38	14,285.13	50,091.66	218,402.34
合同负债	350,916.13	94,894.43	-	-
应付职工薪酬	16,710.92	12,732.45	11,811.61	12,691.69
应交税费	266,151.83	329,304.58	158,818.51	134,995.32
其他应付款	120,740.04	113,420.41	193,135.47	161,331.51
其中：应付利息	-	-	-	6,927.94
应付股利	196.71	3,453.11	3,337.45	476.35
一年内到期的非流动负债	339,081.50	11,701.09	9,382.25	90,750.00
其他流动负债	101,132.06	103,189.80	-	119,970.00
流动负债合计	2,103,264.03	1,867,674.97	1,760,688.93	1,526,166.48
非流动负债		-	-	-
长期借款	442,041.68	322,179.55	177,722.22	94,276.51
应付债券	216,548.17	509,917.21	359,960.69	299,677.92
租赁负债	5,550.45	-	-	-
长期应付款	84,684.13	84,684.13	77,913.69	84,953.89
预计负债	5,581.12	6,078.41	6,078.41	2,207.53
递延收益	16,196.96	15,144.97	11,282.72	31,095.20
递延所得税负债	344.03	356.16	411.10	467.08
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	770,946.53	938,360.43	633,368.82	512,678.13
负债合计	2,874,210.56	2,806,035.40	2,394,057.75	2,038,844.61
股东权益		-	-	-
股本	113,534.91	113,534.91	113,534.91	113,534.91

其他权益工具	-	-	-	-
其中:优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	356,753.12	356,753.12	360,595.03	382,697.13
减:库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-751.18	-703.08	-467.77	-550.30
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	80,191.18	80,191.18	72,563.88	68,411.48
△一般风险准备	2,452.43	2,452.43	1,418.11	672.95
未分配利润	576,395.23	543,503.40	507,250.72	454,001.63
归属于母公司股东权益合计	1,128,575.69	1,095,731.97	1,054,894.88	1,018,767.80
少数股东权益	27,761.32	27,849.69	31,837.97	50,566.28
股东权益合计	1,156,337.01	1,123,581.66	1,086,732.85	1,069,334.08
负债及股东权益合计	4,030,547.57	3,929,617.06	3,480,790.60	3,108,178.69

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	557,689.33	1,021,871.42	900,515.70	777,553.33
其中：营业收入	547,031.33	1,015,071.22	894,085.07	771,083.05
利息收入	10,658.00	6,800.21	6,430.63	6,470.28
二、营业总成本	496,956.60	932,740.68	777,477.84	704,481.28
其中：营业成本	379,694.37	697,472.27	635,383.84	568,182.04
△利息支出	1,805.29	1,248.10	1,970.47	1,555.26
△手续费及佣金支出	3.70	16.47	8.22	24.20
税金及附加	28,523.62	122,566.45	42,088.07	24,734.79
销售费用	19,541.30	24,985.44	27,114.66	27,728.29
管理费用	34,616.14	42,544.01	42,331.81	42,164.93
研发费用	854.25	1,054.23	702.84	638.45
财务费用	31,917.93	42,853.71	27,877.92	27,711.71
资产减值损失	-	-	-	11,741.59
加：其他收益	5,737.40	17,567.29	5,109.83	2,031.30
投资收益（损失以“-”号填列）	11,363.88	-3,194.82	1,769.63	44,758.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-4,001.77	769.88	9,991.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,427.98	-3,405.89	2,540.22	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3.10	414.49	-0.60	-1.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-115.42	-235.84	-
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	83.88	64.03	480.57	2,055.26
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	-18.92	-247.10	60.73	168.86
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	79,330.06	100,213.33	132,762.40	122,084.41
加：营业外收入	713.66	6,571.86	2,535.94	370.26
减：营业外支出	163.11	1,207.15	10,190.15	2,920.84

四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	79,880.61	105,578.04	125,108.19	119,533.83
减：所得税费用	22,541.22	28,633.87	33,005.30	30,877.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	57,339.39	76,944.17	92,102.89	88,656.70
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	1,372.16
（一）按经营持续性分类：	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	57,339.39	76,944.17	92,102.89	88,656.70
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）	1,186.34	4,781.49	4,580.77	5,615.64
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	56,153.05	72,162.68	87,522.12	83,041.06
六、其他综合收益的税后净额	-48.10	-235.31	82.53	-35,081.39

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	645,312.95	1,138,722.86	782,777.18	900,840.32
△客户存款和同业存放款项净增加额	-54,815.42	26,942.96		29,997.46
客户贷款及垫款净减少额		28,187.14	850.00	
△向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
△存放中央银行和同业款项净减少额	-	-	2,849.26	-
△买入返售金融资产净增加额	-	-	115,000.00	-
△收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
△收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
△保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	9,338.78	6,800.21	6,430.63	6,656.60
△拆入资金净增加额	-	-	-	-
△回购业务资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	17,683.47	36,538.29	37,597.04	38,354.34
收到其他与经营活动有关的现金	379,706.23	86,399.68	78,776.92	155,649.84
经营活动现金流入小计	997,226.00	1,323,591.15	1,024,281.04	1,131,498.56
购买商品、接受劳务支付的现金	315,461.99	670,242.62	957,228.96	698,458.52
△客户贷款及垫款净增加额	12,000.00	-	-	36,422.53
△客户存款和同业存放款项净减少额	-	-	14,431.65	-
△存放中央银行和同业款项净增加额	155,915.48	19,411.47	-	5,920.42
△支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
△买入返售金融资产净增加额	-	-		65,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	923.60	1,264.56	1,978.69	1,530.22

△支付保单红利的现金	-	-	-	-
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-	32,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	53,230.98	83,593.22	88,323.40	87,220.58
支付的各项税费	105,600.68	60,819.09	81,550.42	101,209.42
支付其他与经营活动有关的现金	274,332.51	69,829.75	106,187.34	32,110.58
经营活动现金流出小计	917,465.24	905,160.71	1,249,700.46	1,059,872.27
经营活动产生的现金流量净额	79,760.76	418,430.43	-225,419.42	71,626.29
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	54,254.52	45.86	2,500.00	41,846.39
取得投资收益收到的现金	5,934.36	3,593.22	4,456.56	4,408.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.66	156.30	646.40	3,017.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	73,043.13	37,116.00	25,466.80
投资活动现金流入小计	60,192.54	76,838.50	44,718.96	74,738.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,021.80	19,813.00	22,592.32	48,956.57
投资支付的现金	268,124.66	28,300.00	27,825.77	327.15
△质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	64,904.63	9,594.29	7,774.81
投资活动现金流出小计	279,146.46	113,017.63	60,012.38	57,058.53
投资活动产生的现金流量净额	-218,953.92	-36,179.12	-15,293.42	17,680.11
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	509,108.85	1,262,232.38	1,684,242.44	1,057,443.44
△发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	100.00	93,646.60
筹资活动现金流入小计	509,108.85	1,262,232.38	1,684,342.44	1,151,090.04
偿还债务支付的现金	524,242.26	1,129,559.03	1,246,394.74	1,171,496.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,084.14	92,017.96	78,216.15	82,519.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	6,212.07	7,663.84	4,382.81
支付其他与筹资活动有关的现金	-	6,461.63	97,973.17	27,441.63
筹资活动现金流出小计	593,326.40	1,228,038.62	1,422,584.07	1,281,457.25
筹资活动产生的现金流量净额	-84,217.54	34,193.75	261,758.38	-130,367.21
四、汇率变动对现金的影响	342.16	-494.89	314.53	2,096.85
五、现金及现金等价物净增加额	-223,068.53	415,950.17	21,360.06	-38,963.96
加：期初现金及现金等价物的余额	582,080.98	166,130.81	144,770.75	182,804.60
六、期末现金及现金等价物余额	359,012.45	582,080.98	166,130.81	143,840.64

公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月末的母公司资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021

年 1-9 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	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产				
货币资金	364,517.41	363,136.64	27,682.84	83,696.07
交易性金融资产	250,000.00			
应收票据及应收账款	892.55	7,547.95	4,194.57	2,450.96
其中：应收票据	-	-	-	-
应收账款	892.55	-	4,194.57	2,450.96
预付款项	392.63	300.47	255,485.17	1,845.50
其他应收款	211,318.97	208,842.44	149,401.86	170,452.49
其中：应收利息	-	-	-	2,391.99
应收股利	-	-	-	-
存货	573,278.99	655,749.82	735,789.46	644,062.78
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	82,848.56	75,558.05	131,150.44	217,939.91
流动资产合计	1,483,249.10	1,311,135.35	1,303,704.34	1,120,447.72
非流动资产				
△发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	105.81
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	856,425.61	872,549.05	660,329.97	560,881.11
其他权益工具投资	124.15	152.85	148.52	-
其他非流动金融资产	34,397.77	16,277.77	8,000.00	-
投资性房地产	447,851.49	449,707.26	285,628.08	288,690.11
固定资产	16,403.58	16,809.75	15,760.48	16,070.39
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	158.17	170.86	122.91	309.47
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	79,060.23	79,060.23	45,261.15	35,454.64
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,434,420.98	1,434,727.76	1,015,251.10	901,511.53
资产总计	2,917,670.08	2,745,863.11	2,318,955.44	2,021,959.24
流动负债				

短期借款	400,894.79	529,581.25	741,734.89	301,600.00
应付票据及应付账款	101,546.76	166,040.35	93,378.41	61,705.60
预收款项	-	288.06	7,819.39	161,822.73
合同负债	323,201.40	73,960.84	-	-
△卖出回购金融资产款	-	-	-	-
△应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	2,465.24	2,521.34	2,659.81	2,538.79
应交税费	256,909.14	304,993.05	144,802.77	97,030.71
其他应付款	37,647.43	67,344.53	52,448.70	62,747.00
其中：应付利息	-	-	-	6,483.88
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	323,381.50	10,299.26	7,179.57	57,500.00
其他流动负债	114,754.73	102,750.72	53,968.06	119,970.00
流动负债合计	1,560,800.99	1,257,779.41	1,103,991.60	864,914.82
非流动负债	-	-	-	-
长期借款	266,216.76	148,300.00	73,850.00	49,750.00
应付债券	216,548.17	509,917.21	359,960.69	299,677.92
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	5,202.75	5,700.04	5,700.04	1,829.16
递延收益	1,464.87	1,464.87	1,780.48	21,464.86
递延所得税负债	21.26	28.43	27.35	16.68
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	489,453.81	665,410.56	441,318.56	372,738.62
负债合计	2,050,254.80	1,923,189.96	1,545,310.16	1,237,653.44
股东权益	-	-	-	-
股本	113,534.91	113,534.91	113,534.91	113,534.91
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	400,095.89	400,095.89	400,095.89	426,403.02
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	63.78	85.30	82.05	50.03
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	67,645.35	67,645.35	60,018.05	55,958.83
△一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	286,075.35	241,311.69	199,914.37	188,359.02
股东权益合计	867,415.28	822,673.15	773,645.28	784,305.80
负债及股东权益合计	2,917,670.08	2,745,863.11	2,318,955.44	2,021,959.24

表：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	77,611.75	239,517.88	175,402.98	108,606.79
其中: 营业收入	77,611.75	239,517.88	175,402.98	108,606.79
二、营业总成本	87,984.50	235,962.41	152,035.05	111,781.00
其中: 营业成本	36,434.96	85,196.69	66,655.09	50,198.18
税金及附加	24,661.19	111,729.65	61,275.80	20,682.91
销售费用	665.27	1,183.91	851.30	1,668.37
管理费用	8,473.17	10,683.19	10,382.15	9,734.19
研发费用	-	-	-	-
财务费用	17,749.91	27,168.97	12,870.71	17,419.76
其中: 利息费用	-	33,351.79	22,825.04	26,693.79
利息收入	-	6,644.26	10,191.31	9,906.33
资产减值损失	-	-	-	12,077.58
加: 其他收益	144.24	711.97	93.88	42.46
投资收益 (损失以“-”号填列)	76,680.87	78,327.21	27,221.15	42,603.94
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	-9,394.49	-3,594.96	4,324.16
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-	277.77	-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	858.60	-5,217.70	4,506.72	-
资产处置收益 (亏损以“-”号填列)	0.65	-0.58	-0.56	82.72
△汇兑收益 (损失以“-”号填列)	-	-	-	-
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	67,311.60	77,654.13	55,189.11	39,554.92
加: 营业外收入	159.04	25.88	15.37	40.43
减: 营业外支出	-	371.00	9,942.88	450.59
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	67,470.64	77,309.01	45,261.60	39,144.77
减: 所得税费用	-	1,036.01	3,898.94	7,611.95
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	67,470.64	76,273.00	41,362.66	31,532.81
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	67,470.64	76,273.00	41,362.66	31,532.81
(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	-21.53	3.25	32.03	-28,567.12

表：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	246,042.47	325,276.66	25,489.05	183,501.91
收到的税费返还	-	2,760.05	1,150.78	-
收到其他与经营活动有关的现金	284,977.33	88,994.27	11,857.85	25,384.67
经营活动现金流入小计	531,019.80	417,030.98	38,497.69	208,886.58
购买商品、接受劳务支付的现金	7,448.33	87,710.38	364,599.52	99,720.18
支付给职工以及为职工支付的现金	5,663.13	6,863.77	7,136.72	6,361.05
支付的各项税费	71,314.23	7,089.68	35,595.29	59,525.40

支付其他与经营活动有关的现金	229,293.95	2,034.88	64,799.23	8,639.44
经营活动现金流出小计	313,719.64	103,698.72	472,130.77	174,246.08
经营活动产生的现金流量净额	217,300.16	313,332.26	-433,633.08	34,640.50
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
收回投资收到的现金	19,249.43	-	5,382.97	34,442.96
取得投资收益收到的现金	69,491.25	88,175.54	31,544.75	11,857.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.66	0.9	0.18	96.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	314,212.57	326,947.19	212,045.13
投资活动现金流入小计	88,741.34	402,388.21	363,875.09	258,441.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36.01	410.69	603.46	28,212.74
投资支付的现金	268,120.00	112,691.00	123,640.45	27,653.74
△质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	255,918.63	200,956.36	173,468.96
投资活动现金流出小计	268,156.01	369,020.32	325,200.28	229,335.44
投资活动产生的现金流量净额	-179,414.67	33,367.88	38,674.81	29,106.37
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	409,756.76	907,981.94	1,245,200.00	675,600.00
△发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	53,900.00	-
筹资活动现金流入小计	409,756.76	907,981.94	1,299,100.00	675,600.00
偿还债务支付的现金	387,302.29	850,234.89	899,669.90	643,880.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,765.19	69,017.92	60,487.18	56,505.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	448,067.48	919,252.81	960,157.08	700,385.73
筹资活动产生的现金流量净额	-38,310.72	-11,270.87	338,942.92	-24,785.73
四、汇率变动对现金的影响	-68.64	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-493.87	335,429.28	-56,015.34	38,961.14
加：期初现金及现金等价物的余额	362,313.62	26,884.34	82,899.68	43,938.55
六、期末现金及现金等价物余额	361,819.76	362,313.62	26,884.34	82,899.68

（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	2021 年 9 月末/1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
总资产（亿元）	403.05	392.96	348.08	310.82
总负债（亿元）	287.42	280.60	239.41	203.88
全部债务（亿元）	169.65	171.16	169.71	109.72

所有者权益（亿元）	115.63	112.36	108.67	106.93
营业总收入（亿元）	55.77	102.19	90.05	77.76
利润总额（亿元）	7.99	10.56	12.51	11.95
净利润（亿元）	5.73	7.69	9.21	8.87
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	4.27	6.05	9.34	6.01
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	5.62	7.22	8.75	8.30
经营活动产生现金流量净额（亿元）	7.98	41.84	-22.54	7.16
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-21.90	-3.62	-1.53	1.77
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-8.42	3.42	26.18	-13.04
流动比率	0.97	1.09	1.01	0.99
速动比率	0.44	0.42	0.38	0.35
资产负债率（%）	71.31	71.41	68.78	65.60
债务资本比率（%）	59.47	60.37	59.20	50.64
营业毛利率（%）	30.59	31.29	28.93	26.31
总资产报酬率（%）	2.74	2.88	3.86	3.93
加权平均净资产收益率（%）	6.71	6.96	8.54	8.44
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	5.00	5.47	8.67	5.73
EBITDA（亿元）	-	22.28	22.41	16.70
EBITDA 全部债务比（%）	-	13.02	13.20	15.22
EBITDA 利息倍数	-	3.99	4.66	4.79
应收账款周转率	15.29	23.00	18.78	14.40
存货周转率	0.43	0.59	0.61	0.56

注：上述各指标的具体计算公式如下（数据已年化）：

- （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=负债合计/资产总计
- （4）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- （5）总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/[（资产总额期末数+资产总额期初数）/2]
- （6）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+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）
- （8）加权平均净资产收益率（%）=净利润/平均所有者权益
- （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
- （10）EBITDA，即息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+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
- （12）EBITDA 利息倍数=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 2018-2020 年经审计财务报告财务报告以及 2021 年 1-9 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	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 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	562,682.48	13.96	624,100.72	15.88	189,512.97	5.44	170,593.57	5.49
交易性金融资产	250,003.99	6.20	35,693.70	0.91	35,033.80	1.01	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	35,511.43	1.14
应收票据及应收账款	50,209.07	1.25	45,224.66	1.15	43,064.41	1.24	52,165.58	1.68
其中：应收票据	-	-	25.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	50,209.07	1.25	45,199.66	1.15	43,064.41	1.24	52,165.58	1.68
预付款项	13,002.65	0.32	6,267.88	0.16	260,393.44	7.48	11,787.21	0.38
其他应收款	55,827.46	1.39	62,010.85	1.58	137,390.23	3.95	139,966.61	4.50
其中：应收利息	-	-	-	-	-	-	370.10	0.01
应收股利	-	-	-	-	-	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-	-	-	-	115,000.00	3.70
存货	1,111,996.88	27.59	1,247,422.02	31.74	1,106,090.44	31.78	970,661.69	31.23
持有待售资产	250.00	0.01	250.00	0.01	250.00	0.01	-	-
其他流动资产	226.54	0.01	7,546.51	0.19	10,281.54	0.30	10,171.78	0.33
流动资产合计	2,044,199.06	50.72	2,028,516.33	51.62	1,782,016.83	51.20	1,505,857.86	48.45
非流动资产								
发放贷款及垫款	26,678.60	0.66	14,641.97	0.37	42,125.36	1.21	48,051.44	1.55
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	355.81	0.01
长期股权投资	107,747.61	2.67	122,025.58	3.11	123,183.52	3.54	86,636.40	2.79
其他权益工具投资	124.15	0.00	152.85	0.00	148.52	0.00	-	-
其他非流动金融资产	34,397.77	0.85	16,277.77	0.41	8,000.00	0.23	-	-
投资性房地产	1,637,366.47	40.62	1,574,106.77	40.06	1,330,864.14	38.23	1,275,889.90	41.05
固定资产	75,628.77	1.88	78,577.60	2.00	78,991.17	2.27	96,472.43	3.10
在建工程	4,061.33	0.10	1,158.02	0.03	58,061.14	1.67	42,535.58	1.37
使用权资产	4,673.57	0.12	-	-	-	-	-	-
无形资产	5,846.71	0.15	5,919.68	0.15	6,031.53	0.17	6,429.68	0.21
长期待摊费用	6,677.30	0.17	6,814.54	0.17	4,174.81	0.12	4,292.60	0.14
递延所得税资产	83,146.24	2.06	81,425.96	2.07	47,193.57	1.36	41,657.00	1.34
非流动资产合计	1,986,348.51	49.28	1,901,100.73	48.38	1,698,773.77	48.80	1,602,320.83	51.55
资产总计	4,030,547.57	100.00	3,929,617.06	100.00	3,480,790.60	100.00	3,108,178.69	100.00

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资产总额分别为 3,108,178.69 万元、3,480,790.60 万元、3,929,617.06 万元和 4,030,547.57 万元，2018-2020 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 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，流动资产合计分别为

1,505,857.86 万元、1,782,016.83 万元、2,028,516.33 万元和 2,044,199.06 万元，占资产总额的比重分别为 48.45%、51.20%、51.62%和 50.72%，发行人流动资产主要包括存货、货币资金和交易性金融资产。

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 1,602,320.83 万元、1,698,773.77 万元、1,901,100.73 万元和 1,986,348.51 万元，占资产总额的比重分别为 51.55%、48.80%、48.38%和 49.28%，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 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人货币资金分别为 170,593.57 万元、189,512.97 万元、624,100.72 万元和 562,682.48 万元，占当期资产总额的比重分别为 5.49%、5.44%、15.88%和 13.96%，公司整体货币资金余额较大，主要是由于：（1）为锁定汇率风险，在进口贸易中公司与银行合作，开展了包括 DF/NDF 等业务，导致资金占用规模较大；（2）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；（3）公司国际贸易业务规模较大，需要储备一定的营运资金。

2018-2020 年末，发行人受限货币资金分别为 26,752.94 万元、23,265.46 万元和 42,019.74 万元，主要为上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金。

2019 年末公司的货币资金为 189,512.97 万元，较 2018 年末上升 11.09%，变化幅度较小。2020 年末公司的货币资金为 624,100.72 万元，较 2019 年末上升 229.32%，主要系收到星河湾项目房款。2021 年 9 月末公司的货币资金为 562,682.48 万元，较 2020 年末减少 9.84%，变化幅度较小。

表：发行人近三年及一期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	4.28	8.07	15.97	27.83
银行存款	309,784.00	623,728.29	188,477.36	49,167.38
其他货币资金	252,894.20	364.36	1,019.64	121,398.36

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
合计	562,682.48	624,100.72	189,512.97	170,593.57
其中：存放在境外的款项总额	4,028.15	3,753.28	2,873.06	863.31

注：其他货币资金 25 亿为 7 天通知存款

2、交易性金融资产

公司于 2019 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”；2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人交易性金融资产余额分别为 0 万元、35,033.80 万元、35,693.70 万元和 250,003.99 万元，2021 年 9 月末交易性金融资产较前期大幅增加，主要是公司办理了结构性存款产品等短期投资。

3、应收账款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收账款余额分别为 52,165.58 万元、43,064.41 万元、45,199.66 万元和 50,209.07 万元，占资产总额的比重分别为 1.68%%、1.24%、1.15%和 1.25%，基本保持平稳。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。2019 年末应收账款较 2018 年末减少 17.45%。2020 年末应收账款较 2019 年末增加 4.96%。2021 年 9 月末应收账款较 2020 年末增加 11.08 %。

表：发行人 2020 年末应收账款种类

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
按单项计提坏账准备	4,234.46	8.66	3,030.75	71.57
按组合计提坏账准备	44,653.51	91.34	657.56	1.47
合计	48,887.97	100	3,688.31	/

公司应收账款账龄主要集中在 1 年以内，2020 年末应收账款余额及提取坏账准备情况如下：

表：发行人 2020 年末按组合计提的应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2020 年末								
	房地产业务形成的应收账款			贸易物流业务形成的应收账款			其他业务形成的应收账款		
	金额	坏账准备	计提比例	金额	坏账准备	计提比例	金额	坏账准备	计提比例
1 年以内	15,344.20	29.80	0.19	17,413.19	52.24	0.30	9,455.86	0.93	0.01
1 至 2 年	38.13	17.26	45.28	842.53	80.88	9.60	133.78	1.51	1.13
2 至 3 年	-	-	-	1077.51	228.22	21.18	-	-	-
3 至 4 年	8.08	8.08	100.00	131.25	78.75	60.00	0.64	0.40	63.43
4 至 5 年	-	-	-	122.16	73.30	60.00	-	-	-
5 年以上	-	-	-	23.99	23.99	100.00	62.20	62.20	100.00
合计	15,390.41	55.14	/	19,610.63	537.38	/	9,652.48	65.04	/

表：截至 2020 年末应收账款前五位明细情况

单位：万元，%

单位名称	金额	占应收账款总额的比例
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	4,554.80	9.32
上海复旦科技园股份有限公司	3,716.60	7.60
上海浦顺进出口有限公司	2,506.31	5.13
特创工程塑料（上海）有限公司	2,125.33	4.35
沙伯基础创新塑料（上海）有限公司	1,486.89	3.04
合计	14,389.93	29.44

4、预付款项

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人预付款项分别为 11,787.21 万元、260,393.44 万元、6,267.88 万元和 13,002.65 万元，占资产总额的比重分别为 0.38%、7.48%、0.16%和 0.32%，总体规模呈波动趋势。2019 年末预付款项余额为 260,393.44 万元，较 2018 年上升 2,109.12%，主要为预付祝桥项目土地款所致。2020 年末预付款项余额为 6,267.88 万元，较上年下降 97.59%，主要系 2019 年预付上海市浦东新区财政局国库 25.47 亿元支付中标浦东新区祝桥镇 H-5、H-14 地块土地出让金结转所致。2021 年 9 月末，发行人预付款项余额为 13,002.65 万元，相比 2020 年末上升 107.45%，主要原因是祝桥项目工程预付款支出所致。

表：发行人 2020 年末预付款项账龄情况

单位：万元，%

账龄	2020 年末	
	金额	比例
1 年以内	5,225.11	83.37

账龄	2020 年末	
	金额	比例
1 至 2 年	216.37	3.45
2 至 3 年	35.90	0.57
3 年以上	790.50	12.61
合计	6,267.88	100.00

表：发行人 2020 年末预付款项金额前 5 名单位情况

单位：万元，%

单位名称	金额	占比
上海希隆国际贸易有限公司	1,065.55	17.00
上海同懋置业有限公司	762.50	12.17
ALPENPARTNER GMBH	639.32	10.20
浙江立恒净化设备工程有限公司	375.65	5.99
爱迈迈兰福（上海）机电工程有限公司	328.90	5.25
合计	3,171.91	50.61

5、其他应收款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款余额分别为 139,966.61 万元、137,390.23 万元、62,010.85 万元和 55,827.46 万元，占资产总额的比重分别为 4.50%、3.95%、1.58%和 1.39%。2018 年末其他应收款余额 139,966.61 万元，主要为拆借资金给浦隼 126,426.89 万元款项。2019 年末其他应收款余额 137,390.23 万元，主要为拆借资金给浦隼款项以及支付上海市规划和自然资源局的祝桥土地预付保证金。2020 年末较 2019 年末其他应收款规模减少 75,379.38 万元，降幅 54.87%。主要变化原因为上海市规划和自然资源局的祝桥土地预付保证金收回所致。2021 年 9 月末较 2020 年末其他应收款规模减少 9.97%，变化幅度不大。

表：近三年末按不同情形计提坏账准备的其他应收款

单位：万元，%

坏账计提方式	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
按单项计提坏账准备	33,542.00	31.87	32,208.61	32,853.13	18.59	98.01	32,971.97	17.92	31,853.16
按组合计提坏账准备	71,712.37	68.13	11,034.92	143,893.47	81.41	7,678.11	150,980.67	82.08	12,502.96

合计	105,254.37	100.00	43,243.53	176,746.60	100.00	7,776.12	183,952.64	100.00	44,356.12
----	------------	--------	-----------	------------	--------	----------	------------	--------	-----------

表：截至 2020 年末单项金额重大并单项计提坏账的其他应收款明细

单位：万元，%

债务人	其他应收款余额	坏账准备	计提比例	计提理由
国海证券圆明园路营业部	17,690.18	17,690.18	100.00	预计不可收回
中经投资管理有限公司	4,576.81	4,576.81	100.00	预计不可收回
台州外高桥联通药业有限公司	2,955.80	2,955.80	100.00	预计不可收回
北京中兴光大投资有限公司	2,900.00	2,900.00	100.00	预计不可收回
上海亿嘉轮网络科技有限公司	1973.56	815.56	41.32	进入诉讼环节，预计难以收回
合计	30,836.67	29,829.36	/	/

表：截至 2020 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	款项性质	金额	占比
国海证券圆明园路营业部	往来款	17,690.18	16.81
上海浦隽房地产开发有限公司	资金拆借	52,086.94	49.49
中经投资管理有限公司	往来款	4,576.81	4.35
国家税务总局上海市浦东新区税务局	应收出口退税	2,122.22	2.02
上海亿嘉轮网络科技有限公司	代垫费	1,973.56	1.88
合计		78,449.71	74.55

6、存货

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人存货分别为 970,661.69 万元、1,106,090.44 万元、1,247,422.02 万元和 1,111,996.88 万元，占资产总额的比重分别为 31.23%、31.78%、31.74%和 27.59%，占资产总额比重相对稳定。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、工程施工（下属子公司外联发、新发展等承揽第三方施工业务成本）和代建工程（下属子公司三凯进出口承揽代建业务成本）等。其中，开发成本是公司存货的主要构成项目，截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末开发成本占存货比例为 84.91%、86.51%、86.96%和 82.20%，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。

具体情况如下表所示：

表：发行人最近三年期末存货情况

单位：万元

项目	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,084,726.90	-	1,084,726.90	956,826.41	-	956,826.41	824,235.61		824,235.61
开发产品	114,076.13	-	114,076.13	100,693.18	-	100,693.18	92,853.36		92,853.36
原材料	9961.99	80.62	9881.37	8,261.88	80.62	8,181.26	6,379.15	13.29	6,365.86
库存商品	8,846.74	432.68	8414.06	8,274.74	317.26	7,957.48	10,165.57	148.75	10,016.82
低值易耗品	23.40	-	23.40	14.17	-	14.17	15.18	-	15.18
代建工程	25,751.81	-	25,751.81	25,868.89	-	25,868.89	29,988.24	-	29,988.24
发出商品	4,548.34	-	4,548.34	6,549.04	-	6,549.04	5,650.17	-	5,650.17
在途物资	-	-	-	-	-	-	1,536.46	-	1,536.46
合计	1,247,935.31	513.29	1,247,422.02	1,106,488.32	397.88	1,106,090.44	970,823.73	162.04	970,661.69

表：发行人 2020 年末开发成本情况

单位：万元

项目名称	期末余额	期初余额
森兰土地开发项目	564,584.08	720,899.02
新发展园区土地开发项目	185,949.57	199,241.24
外联发园区土地开发项目	54,211.40	23,438.87
三联发园区土地开发项目	129.58	64.62
物流园区 1#、2#地块土地开发项目	16,338.04	12,798.36
三联发园区土地	463.44	0.00
动迁房	296.46	0.00
其他厂房开发项目	321.41	384.30
森筑祝桥开发项目	262,432.92	0.00
合计	1,084,726.90	956,826.41

表：发行人 2020 年末开发产品情况

单位：万元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
森兰名佳	470.83		130.87	339.96
森兰国际	6,768.08			6,768.08
森兰名轩一期	1,524.61		354.46	1,170.15
森兰名轩二期	1,063.03		490.12	572.91
森兰星河湾		144,663.86	67,305.70	77,358.16
光明路房产		1,173.98	523.61	650.38
三联发园区土地	463.44		463.44	
动迁房	296.46		296.46	
常熟东南国际花苑	1,983.82		869.34	1,114.48
启东 44#地块 2-C9	1,534.94		1,534.94	

海韵广场项目	15,923.98		2,318.77	13,605.21
森兰壹公馆	70,664.01	1,676.41	59,843.60	12,496.81
合计	100,693.18	147,514.25	134,131.30	114,076.13

截至 2020 年末，发行人开发成本余额为 1,084,726.90 万元，其中，森兰土地开发项目期末余额为 564,584.08 万元。发行人开发产品期末余额为 114,076.13 万元，其中，森兰土地开发项目（森兰名佳、森兰国际、森兰名轩一期、森兰名轩二期）余额为 8,851.10 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 2020 年末，新发展园区土地开发项目的开发成本余额为 185,949.57 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。

截至 2021 年 9 月末，存货科目账面价值为 1,111,996.88 万元，较 2020 年末下降 10.86%，开发成本科目账面价值为 914,015.01 万元，较 2020 年末下降 15.74%。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人无通过行政划拨方式计入企业的土地。

7、其他权益工具投资和可供出售金融资产

截至 2018 年末，发行人持有的可供出售金融资产规模为 355.81 万元，均为可供出售权益工具。自 2019 年 1 月 1 日起，公司实施新金融工具准则，“可供出售金融资产”科目不再使用，该科目金额转入“其他权益工具投资”科目核算。截至 2019-2020 年末，发行人持有的其他权益工具投资规模分别为 148.52 万元和 152.85 万元，主要为发行人持有的太平洋证券及华夏银行的股票，科目余额波动主要由股票价值波动造成。

8、长期股权投资

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 86,636.40 万元、123,183.52 万元、122,025.58 万元和 107,747.61 万元，占资产总额的比重分别为 2.79%、3.54%、3.11%和 2.67%。发行人 2019 年末长期股权投资为 123,183.52 万元，较 2018 年末增长 42.18%，主要原因系主要为对浦隽公司摩根证券投资增加所致。发行人 2020 年末长期股权投资为 122,025.58 万元，较上年度基本持平。发行人 2021 年 9 月末长期股权投资 107,747.61 万元，较 2020 年末减少 11.70%，变化幅度不大。

发行人投资情况具体如下表所示：

表：发行人 2020 年末长期股权投资前五名明细

单位：万元

项目	期末余额
上海外高桥物流中心有限公司	27,564.91
中船外高桥邮轮供应链（上海）有限公司	19,107.35
上海畅联国际物流股份有限公司	18,297.87
上海浦隽房地产开发有限公司	12,412.54
摩根大通证券（中国）公司	10,719.20
小计	88,101.87
减：长期投资减值准备	1,296.93
合计	89,398.80

9、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 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的投资性房地产分别为 1,275,889.90 万元、1,330,864.14 万元、1,574,106.77 万元和 1,637,366.47 万元，占资产总额的比重分别为 41.05%、38.23%、40.06%和 40.62%，总体保持稳定。

表：截至 2020 年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	合计
一、账面原值			
1.2019年12月31日	1,290,251.29	609,286.02	1,899,537.31
2.本期增加金额	217,219.15	91,185.40	308,404.56
(1) 外购	249.36		249.36
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	216,969.79	91,185.40	308,155.19
3.本期减少金额	4,291.83	62.74	4,354.57
(1) 处置	3,038.91		3,038.91
(2) 其他转出	1,041.33	62.74	1,104.07
(3) 汇率调整	211.59		211.59
4.2020年12月31日	1,503,178.61	700,408.69	2,203,587.30
二、累计折旧和累计摊销			
1.2019年12月31日	453,303.92	113,674.94	566,978.87
2.本期增加金额	43,192.30	20,126.51	63,318.81
(1) 计提或摊销	42,871.11	20,126.51	62,997.62
(2) 其他	321.18		321.18
3.本期减少金额	2,441.71	23.90	2,465.62
(1) 处置	1,730.67		1,730.67
(2) 汇率调整	114.19		114.19
(3) 其他转出	596.86	23.90	620.76
4.2020年12月31日	494,054.50	133,777.55	627,832.05
三、减值准备			
1.2019年12月31日	1,694.30		1,694.30
2.本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他增加			
3.本期减少金额	45.82		45.82
(1) 处置			
(2) 汇率调整	45.82		45.82
(3) 其他转出			
4.2020年12月31日	1,648.48		1,648.48
四、账面价值			
1.2020年12月31日	1,007,475.62	566,631.14	1,574,106.77
2.2019年12月31日	835,253.06	495,611.08	1,330,864.14

表：2020年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	636,683.50	主要位于外高桥森兰、外联发、新发展、启东产业园
工业仓库	330,458.29	主要位于外高桥森兰、外联发、新发展、启东产业园
住宅	638.83	主要位于外高桥森兰区域
商业	366,588.23	主要位于外高桥森兰、外联发、新发展、常熟以

		及启东产业园
办公	181,123.65	主要位于外高桥森兰、外联发、新发展、启东产业园
其他	58,614.27	主要为教育产业用房地产、集装箱堆场、绿化管理用房、停车场等
合计	1,574,106.77	

表：2020 年度发行人房地产出租情况

单位：万元

地区	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
上海	办公商业物业	451,515.24	209,176,040.75	否
上海	工业仓储物业	2,929,816.44	1,144,825,282.63	否
上海	其他	12,224.33	5,919,051.40	否
启东	办公商业物业	13,104.22	2,178,500.00	否
启东	工业仓储物业	42,473.13	4,269,800.00	否

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以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。

其中，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。

10、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 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人固定资产分别为 96,472.43 万元、78,991.17 万元、78,577.60 万元和 75,628.77 万元，占资产总额的比重分别为 3.10%、2.27%、2.00%和 1.88%。

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	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
固定资产	75,615.79	78,577.60	78,991.17	96,472.43
固定资产清理	12.98	0.00	0.00	0.00
合计	75,628.77	78,577.60	78,991.17	96,472.43

表：截至 2020 年末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	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	合计
一、账面原值：							
1、2019.12.31	104,732.85	2,410.13	21,610.77	2,681.74	14,540.90	4,766.15	150,742.55
2、本期增加金额	2,944.26	287.75	1,977.04	558.44	1,584.08	2.86	7,354.44
（1）购置	57.16	267.88	1,977.04	402.95	1,222.71	2.86	3,930.61
（2）在建工程转入	2,887.10				260.10		3,147.20
（3）企业合并增加		19.87		155.49	61.36		236.72
（4）其他					39.91		39.91
3、本期减少金额	906.45	47.62	862.26	471.83	1,051.04		3,339.20
（1）处置或报废	66.13	37.46	862.26	471.83	1,021.29		2,458.97
（2）其他减少	840.32	10.15			29.75		880.23
4、2020.12.31	106,770.66	2,650.26	22,725.55	2,768.35	15,073.94	4,769.02	154,757.78
二、累计折旧							
1、2019.12.31	37,142.35	1,799.06	14,737.39	2,203.42	11,165.37	4,617.36	71,664.94
2、本期增加金额	3,152.39	354.61	1,045.94	282.66	2,216.32	63.31	7,115.23
（1）计提	2,555.54	339.89	1,045.94	165.89	2,142.02	63.31	6,312.59
（2）其他增加	596.86	14.71		116.77	74.30		802.64
3、本期减少金额	384.00	44.07	818.84	447.63	991.88		2,686.43
（1）处置或报废	62.82	34.75	818.84	436.96	966.15		2,319.53
（2）其他减少	321.18	9.32		10.67	25.73		366.90
4、2020.12.31	39,910.74	2,109.61	14,964.48	2,038.45	12,389.80	4,680.67	76,093.74
三、减值准备							
1、2019.12.31			86.44				86.44
2、本期增加金额							
（1）计提							
（2）其他增加							
3、本期减少金额							
（1）处置或报废							

(2) 其他减少							
4、2020.12.31			86.44				86.44
四、账面价值							
1、2020.12.31 账面价值	66,859.92	540.66	7,674.63	729.90	2,684.14	88.35	78,577.60
2、2019.12.31 账面价值	67,590.50	611.06	6,786.95	478.32	3,375.54	148.79	78,991.17

截至 2020 年末，该科目余额 78,577.60 万元，较上年末减少 0.52%，基本保持平稳。2020 年末公司的固定资产主要为自用的生产经营及办公用房以及开展现代物流业务和制造业所使用的专用机械设备等，两者合计占固定资产净额的比例达 83.68%以上。

11、在建工程

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司在建工程分别为 42,535.58 万元、58,061.14 万元、1,158.02 万元和 4,061.33 万元，占资产总额的比重分别为 1.37%、1.67%、0.03%和 0.10%，总体占比较小。2019 年末在建工程较 2018 年增加 36.50%，主要为文化保税仓库等项目投入增加所致。2020 年末在建工程较 2019 年降幅为 98.01%，主要为发行人在建工程转入固定资产所致，主要为文化保税仓库竣工转投资性房地产所致。2021 年 9 月末在建工程较 2020 年末增加 250.71%，主要为文化保税仓库、机床中心、国别馆工程支出增加所致。

表：近三年及一期发行人在建工程情况表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
在建工程	4,061.33	1,158.02	58,061.14	42,535.58
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	4,061.33	1,158.02	58,061.14	42,535.58

表：2020 年末发行人在建工程情况明细

单位：万元

项目	账面净值
上海自贸区文化艺术品进出口贸易服务体系文化艺术跨境贸易监管系统项目	447.12
智能设备展示贸易中心瑞士中小企业加速器项目	114.24
机床中心德国创新技术服务（四期）项目	214.25
机床中心进口设备零部件公共仓储分拨服务平台二期项目工程	106.00

配套用房改建项目	150.71
其他	125.70
上海国际艺术品保税服务中心项目	-
国际艺术品展示与交易平台	-
文创中国	-
合符平台	-
办公楼装修	-
合计	1,158.02

12、无形资产

发行人的无形资产主要包括土地使用权和软件，使用寿命有限的无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，使用寿命不确定的无形资产不予摊销。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的无形资产分别为 6,429.68 万元、6,031.53 万元、5,919.68 万元和 5,846.71 万元，占资产总额的比重分别为 0.21%、0.17%、0.15%和 0.15%。

表：2020 年末发行人无形资产构成

单位：万元

项目	原价	累计摊销	账面价值
软件	4,999.87	3,435.95	1,563.92
土地使用权	7,893.25	3,538.57	4,354.67
非专利技术	1.41	0.33	1.09
合计	12,894.53	6,974.85	5,919.68

（二）负债分析

表：发行人负债结构分析表

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 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	593,862.44	20.66	762,530.82	27.17	1,024,339.80	42.79	484,265.75	23.75
应付票据及应付账款	192,570.90	6.70	262,807.23	9.37	177,243.57	7.40	152,660.99	7.49
其中：应付票据	4,944.00	0.17	5,304.80	0.19	5,717.62	0.24	8,291.52	0.41
应付账款	187,626.90	6.53	257,502.43	9.18	171,525.95	7.16	144,369.48	7.08
预收款项	11,633.38	0.40	14,285.13	0.51	50,091.66	2.09	218,402.34	10.71
合同负债	350,916.13	12.21	94,894.43	3.38	-	-	-	-
吸收存款及同业存款	110,464.83	3.84	162,809.03	5.80	135,866.07	5.68	151,098.88	7.41
应付职工薪酬	16,710.92	0.58	12,732.45	0.45	11,811.61	0.49	12,691.69	0.62
应交税费	266,151.83	9.26	329,304.58	11.74	158,818.51	6.63	134,995.32	6.62

其他应付款	120,740.04	4.20	113,420.41	4.04	193,135.47	8.07	161,331.51	7.91
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	6,927.94	0.34
应付股利	196.71	0.01	3,453.11	0.12	3,337.45	0.14	476.35	0.02
一年内到期的非流动负债	339,081.50	11.80	11,701.09	0.42	9,382.25	0.39	90,750.00	4.45
其他流动负债	101,132.06	3.52	103,189.80	3.68	-	-	119,970.00	5.88
流动负债合计	2,103,264.03	73.18	1,867,674.97	66.56	1,760,688.93	73.54	1,526,166.48	74.85
非流动负债								
长期借款	442,041.68	15.38	322,179.55	11.48	177,722.22	7.42	94,276.51	4.62
应付债券	216,548.17	7.53	509,917.21	18.17	359,960.69	15.04	299,677.92	14.70
租赁负债	5,550.45	0.19	-	-	-	-	-	-
长期应付款	84,684.13	2.95	84,684.13	3.02	77,913.69	3.25	84,953.89	4.17
预计负债	5,581.12	0.19	6,078.41	0.22	6,078.41	0.25	2,207.53	0.11
递延收益	16,196.96	0.56	15,144.97	0.54	11,282.72	0.47	31,095.20	1.53
递延所得税负债	344.03	0.01	356.16	0.01	411.10	0.02	467.08	0.02
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	770,946.53	26.82	938,360.43	33.44	633,368.82	26.46	512,678.13	25.15
负债合计	2,874,210.56	100.00	2,806,035.40	100.00	2,394,057.75	100.00	2,038,844.61	100.00

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的负债总额分别为 2,038,844.61 万元、2,394,057.75 万元、2,806,035.40 万元和 2,874,210.56 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 1,526,166.48 万元、1,760,688.93 万元、1,867,674.97 万元和 2,103,264.03 万元，占负债总额的比重分别为 74.85%、73.54%、66.56% 和 58.60%，以短期借款、应付账款、合同负债、应交税费和一年内到期的非流动负债为主，以上六项合计占流动负债的比例分别为 41.90 %、56.97 %、51.89 %和 60.46 %。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 512,678.13 万元、633,368.82 万元、938,360.43 万元和 770,946.53 万元，以长期借款和应付债券为主。

1、短期借款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的短期借款分别为 484,265.75 万元、1,024,339.80 万元、762,530.82 万元和 593,862.44 万元，在负债总额中的比重分别为 23.75%、42.79%、27.17%和 20.66%。2019 年末短期借款余额 1,024,339.80 万元，较上年末增加 111.52%，主要系银行短期借款增加所致。2020 年末短期借款余额 762,530.82 万元，较上年末减少 25.56%，主要系银

行短期借款归还。2021 年 9 月末短期借款余额 593,862.44 万元，较 2020 年末减少 22.12%。

表：发行人近三年短期借款分类明细表

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
保证借款	-	-	1,069.16
信用借款	762,530.82	1,024,339.80	483,196.59
合计	762,530.82	1,024,339.80	484,265.75

2、应付票据及应付账款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的应付票据及应付账款分别为 152,660.99 万元、177,243.57 万元、262,807.23 万元和 192,570.90 万元，占负债总额的比重分别为 7.49%、7.40%、9.37%和 6.70%。发行人的应付票据及应付账款主要为应付建筑、水务等工程款项及贷款。2019 年末应付票据及应付账款余额 177,243.57 万元，较上年略有增加。2020 年末应付票据及应付账款余额 262,807.23 万元，较 2019 年增加 48.27%，主要为应付贸易和房地产业务款项增加所致。2021 年 9 月末发行人应付票据及应付账款余额为 192,570.90 万元，较 2020 年末下降 26.73%，主要原因系偿付房产、进出口业务供应商款项，使应付票据及应付账款余额下降。

表：发行人近三年应付票据及应付账款情况

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付票据	4,944.00	5,304.80	5,717.62	8,291.51
应付账款	187,626.90	257,502.43	171,525.95	144,369.48
合计	192,570.90	262,807.23	177,243.57	152,660.99

其中，账龄超过一年的主要大额应付账款情况如下表所示：

表：截至 2020 年末发行人账龄超过一年的重要应付账款情况

单位：万元，%

债权单位或个人	是否关联方	所欠余额	占比	未偿还原因
浦东新区房地产交易中心	否	13,306.27	77.26	尚未最终决算
上海龙象建设集团有限公司	否	1,281.26	7.44	尚未最终决算
上海强荣建筑装饰工程有限公司	否	1,112.97	6.46	尚未最终决算
上海住陆建筑发展有限公司	否	961.57	5.58	尚未最终决算

上海四海建设工程造价咨询管理	否	561.24	3.26	尚未最终决算
合计	--	17,223.31	100	--

3、预收款项

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的预收款项分别为 218,402.34 万元、50,091.66 万元、14,285.13 万元和 11,633.38 万元，占负债总额的比重分别为 10.71%、2.09%、0.51%和 0.40%。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。2019 年末发行人预收款项余额 50,091.66 万元，较 2018 年末减少 168,310.68 万，降幅 77.06%，主要是森兰名轩二期二批交房结转致收入所致；2020 年末发行人预收款项余额 14,285.13 万元，较 2019 年末减少 35,806.52 万元，降幅 71.48%，主要是进出口贸易业务货款和房地产业房款按新收入准则结转至合同负债所致。2021 年 9 月末发行人预收账款余额 11,633.38，较 2020 年末就按少 18.56%。

其中账龄超过一年的主要大额预收款项情况如下表所示：

表：截至 2020 年末发行人账龄超过一年的大额预收款项情况

单位：万元、%

债权单位	是否关联方	所欠余额	占比	未偿还原因
上海永达北沃汽车销售服务有限公司	否	966.34	52.86	尚未结转
上海永达鑫悦汽车销售服务有限公司	否	861.78	47.14	尚未结转
合计	-	1,828.12	100.00	-

4、合同负债

发行人自 2020 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 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人合同负债分别为 94,894.43 万元和 350,916.13 万元，占负债总额的比重分别为 3.38%和 12.21%，主要为预收住宅房款等原因形成。2021 年 9 月末合同负债较 2020 年末增加 269.80%，主要原因系预收房款增加所致。

5、其他应付款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 161,331.51 万元、193,135.47 万元、113,420.41 万元和 120,740.04 万元，占负债

总额的比重分别为 7.91%、8.07%、4.04%和 4.20%，主要为客户押金保证金、往来款、工程款等原因形成。2019 年末，发行人其他应付款余额为 193,135.47 万元，较 2018 年末增幅 19.71%。2020 年末发行人其他应付款主要构成为押金保证金、往来款、工程款及设备款、吸养老人员费用，余额为 113,420.41 万元，较 2019 年降幅 41.27%。其他应付款减少主要由于企业间往来款结算减少所致。2021 年 9 月末其他应付款较 2020 年末增幅 6.45%，变化幅度不大。

表：发行人近三年末其他应付款情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	0.00	0.00	6,927.94
应付股利	3,453.11	3337.45	476.35
其他应付款	109,967.30	189,798.01	153,927.22
合计	113,420.41	193,135.46	161,331.51

其中账龄超过一年的主要大额其他应收款情况如下表所示：

表：2020 年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	占比	未偿还原因
捷豹路虎（中国）投资有限公司	否	1,840.10	37.31	押金保证金
上海普长数据科技有限公司	否	1,013.42	20.55	押金保证金
利勃海尔（中国）有限公司	否	1,007.28	20.42	押金保证金
沃尔沃配件（上海）有限公司	否	547.59	11.10	押金保证金
斯凯孚中国销售有限公司	否	523.76	10.62	押金保证金
合计	/	4,932.15	100.00	/

6、一年内到期的非流动负债

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的一年内到期的非流动负债余额分别为 90,750.00 万元、9,382.25 万元、11,701.09 万元和 339,081.50 万元，占负债总额的比重分别为 4.45%、0.39%、0.42%和 11.80%。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一年内到期的应付利息构成。由于发行人长期借款波动幅度较大同时导致该科目余额的波动，2021 年 9 月末一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 27.98 倍，主要原因系公司债务融资工具按还款期限归入所致。

7、长期借款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的长期借款分别为 94,276.51 万元、177,722.22 万元、322,179.55 万元和 442,041.68 万元，逐年递增，占负债总额的比重分别为 4.62%、7.42%、11.48%和 15.38%，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。2019 年末长期借款余额为 177,722.22 万元，较 2018 年末增幅 88.51%。2020 年末长期借款余额为 322,179.55 万元，较上年末增幅 81.28%，主要系银行中长期借款增加。2021 年 9 月末长期借款余额为 442,041.68 万元，较上年末增幅 37.20%，主要系新增中长期借款所致。

表：发行人近三年末长期借款情况

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	48,584.94	41,485.25	-
信用借款	273,594.61	136,236.97	94,276.51
合计	322,179.55	177,722.22	94,276.51

8、长期应付款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的长期应付款分别为 84,953.89 万元、77,913.69 万元、84,684.13 万元和 84,684.13 万元，占负债总额的比重分别为 4.17%、3.25%、3.02%和 2.95%，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	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	997,226.00	1,323,591.15	1,024,281.04	1,131,498.56
经营活动现金流出小计	917,465.24	905,160.71	1,249,700.46	1,059,872.27
经营活动产生的现金流量净额	79,760.76	418,430.43	-225,419.42	71,626.29
投资活动现金流入小计	60,192.54	76,838.50	44,718.96	74,738.64
投资活动现金流出小计	279,146.46	113,017.63	60,012.38	57,058.53
投资活动产生的现金流量净额	-218,953.92	-36,179.12	-15,293.42	17,680.11
筹资活动现金流入小计	509,108.85	1,262,232.38	1,684,342.44	1,151,090.04
筹资活动现金流出小计	593,326.40	1,228,038.62	1,422,584.07	1,281,457.25
筹资活动产生的现金流量净额	-84,217.54	34,193.75	261,758.38	-130,367.21
期末现金及现金等价物余额	359,012.45	582,080.98	166,130.81	143,840.64

1、经营活动产生的现金流量

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 900,840.32 万元、782,777.18 万元、1,138,722.86 万元和 645,312.95 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 155,649.84 万元、78,776.92 万元、86,399.68 万元和 379,706.23 万元，主要是财政补贴、政府补助、国家拨付的基建款和与子公司的往来款，近年来呈现较大幅度增长态势。同期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 32,110.58 万元、106,187.34 万元、69,829.75 万元和 274,332.51 万元，主要是与子公司之间往来款、销售费用和管理费用等。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人实现经营活动产生的现金流量净额分别为 71,626.29 万元、-225,419.42 万元、418,430.43 万元和 79,760.76 万元。2019 年公司经营活动产生的现金流量净额为-225,419.42 万元，且较 2018 年度大幅降低，主要是“销售商品、提供劳务收到的现金”较上年减少约 118,063.14 万元，主要系森兰名轩二期二批预收房款在上年体现所致。2020 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年全年增幅 285.62%。在经营性现金流出方面，主要由于房产开发支出和进出口贸易成本支出等主营业务支出受疫情影响较上年同期下降。在经营性现金流入方面，由于发行人森兰星河湾预

收房款并确认收入 20.24 亿元所致，现金流入的增加和现金流出的减少，造成了经营性现金净流入的大幅增加。

2、投资活动产生的现金流量

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 17,680.11 万元、-15,293.42 元、-36,179.12 万元和-218,953.92 万元，波动幅度较大。2019 年，投资活动产生的现金流量流入主要为赎回货币基金 3.7 亿和收到参股公司投资收益 0.45 亿所致，流出主要是主要为投出摩根、科创母基金等项目所致。2020 年，发行人投资活动产生的现金流量净额呈现净流出状态，主要是发行人主要为购买货币基金和对外股权投资中船项目所致。2021 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额呈净流出状态，主要系投出结构性存款产品和投出文化基金较上年同期增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的筹资活动产生的现金流量净额分别为-130,367.21 万元、261,758.38 万元、34,193.75 万元和-84,217.54 万元。2018 年公司筹资活动产生现金流量净额为负，主要原因是公司为了经营性现金净流入后偿还借款所致。2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 261,758.38 万元，主要是公司融资金额较上年增长融资规模增加所致。2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 34,193.75 万元，主要是融资量缩减，有经营性现金净流入所致。2021 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额呈净流出状态，主要系本期偿债支出较上年同期增加所致。

（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	2021 年 9 月 末/1-9 月	2020 年末/ 度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	0.97	1.09	1.01	0.99
速动比率（倍）	0.44	0.42	0.38	0.35
资产负债率（%）	71.31	71.41	68.78	65.60
EBITDA（亿元）	-	22.28	22.41	16.70
EBITDA 利息保障倍数	-	3.99	4.66	4.79

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司的流动比率分别为 0.99、1.01、1.09 和 0.97，速动比率为 0.35、0.38、0.42 和 0.44。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库存项目。由于公司为园区管理类企业，兼有房地产开发和租赁性质，且房地产开发和租赁在公司主营业务收入中占比在不超过 50%，故而分析由存货拉低的速动比率意义不大。

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司资产负债率维持在较高水平，这是与公司所处行业特性和融资方式相匹配的：公司主要从事园区产业开发、现代物流和国际贸易业务，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	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	557,689.33	1,021,871.42	900,515.70	777,553.33
其中：营业收入	547,031.33	1,015,071.22	894,085.07	771,083.05
利息收入	10,658.00	6,800.21	6,430.63	6,470.28
二、营业总成本	496,956.60	932,740.68	777,477.84	704,481.28
其中：营业成本	379,694.37	697,472.27	635,383.84	568,182.04
利息支出	1,805.29	1,248.10	1,970.47	1,555.26
手续费及佣金支出	3.70	16.48	8.22	24.20
税金及附加	28,523.62	122,566.45	42,088.07	24,734.79
销售费用	19,541.30	24,985.44	27,114.66	27,728.29

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
管理费用	34,616.14	42,544.01	42,331.81	42,164.93
研发费用	854.25	1,054.23	702.84	638.45
财务费用	31,917.93	42,853.71	27,877.92	27,711.71
其中：利息费用	-	42,631.65	6,386.31	40,249.01
利息收入	-	301.84	15,531.50	12,112.23
加：其他收益	5,737.40	17,567.29	5,109.83	2,031.30
投资收益（损失以“-”号填列）	11,363.88	-3,194.82	1,769.63	44,758.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-4,001.77	769.88	9,991.39
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-18.92	-247.10	60.73	168.86
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3.10	414.49	-0.60	-1.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,427.98	-3,405.89	2,540.22	0
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-115.42	-235.84	11,741.59
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	83.88	64.03	480.57	2,055.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	79,330.06	100,213.33	132,762.40	122,084.41
加：营业外收入	713.66	6,571.86	2,535.94	370.26
减：营业外支出	163.11	1,207.15	10,190.15	2,920.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	79,880.61	105,578.04	125,108.19	119,533.83
减：所得税费用	22,541.22	28,633.87	33,005.30	30,877.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	57,339.39	76,944.17	92,102.89	88,656.70
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	57,339.39	76,944.17	92,102.89	88,656.70
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）	1,186.34	4,781.49	4,580.77	5,615.64
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	56,153.05	72,162.68	87,522.12	83,041.06
六、其他综合收益的税后净额	-48.10	-235.31	82.53	-35,081.39

1、营业收入分析

报告期内，公司营业收入情况如下：

表：发行人各业务板块业务收入构成

单位：亿元，%

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁业务	12.43	22.51	13.83	13.61	15.72	17.54	14.53	18.79
房地产转让出售业务	7.16	12.97	31.50	30.99	15.51	17.30	8.94	11.56
物流贸易服务业务	25.11	45.48	42.78	42.09	46.41	51.78	43.24	55.92
制造业	4.67	8.46	6.24	6.14	5.21	5.81	4.09	5.29

服务业	4.77	8.64	6.61	6.50	6.14	6.85	5.87	7.59
金融业	1.07	1.94	0.68	0.67	0.64	0.71	0.65	0.84
合计	55.21	100.00	101.64	100.00	89.63	100.00	77.32	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的业务收入（包括金融业收入）分别为 77.32 亿元、89.63 亿元、101.64 亿元及 55.21 亿元。其中，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人物业租赁收入分别为 14.53 亿元、15.72 亿元、13.83 亿元和 12.43 亿元，占业务收入比例分别为 18.79%、17.54%、13.61%和 22.51%，是发行人稳定的收入来源之一；2020 年物业租赁收入下降的原因主要是因公司贯彻落实市区两级国资委支持中小企业抗击疫情要求，减免了承租公司物业的近千家中小企业 3 个月租金所致。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人房地产转让出售收入分别为 8.94 亿元、15.51 亿元、31.50 亿元和 7.16 亿元，占业务收入比例分别为 11.56%、17.30%、30.99%和 12.97%，2018-2020 年度本部分收入及占比大幅提升主要是由于森兰项目销售收入集中回笼。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人物流贸易服务业务收入分别为 43.24 亿、46.41 亿、42.78 亿元和 25.11 亿元，占业务收入比例分别为 55.92%、51.78%、42.09%和 45.48%，是发行人最主要的收入来源，2015 年以来公司大力推动商品贸易和保税区市场交易业务的发展，推动了物流贸易服务业务的稳定发展。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人制造业收入分别为 4.09 亿元、5.21 亿元、6.24 亿元和 4.67 亿元，发行人服务业务收入分别为 5.87 亿元、6.14 亿元、6.61 亿元和 4.77 亿元，发行人金融业收入分别为 0.65 亿元、0.64 亿元、0.68 亿元和 1.07 亿元，主要为集团财务公司业务。

2、营业成本分析

报告期内，公司营业成本情况如下：

表：发行人各业务板块主营业务成本构成

单位：亿元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁业务	7.12	18.67	8.80	12.61	7.19	11.28	7.77	13.64
房地产转让出售业务	2.43	6.37	12.87	18.44	5.48	8.60	3.37	5.91
物流贸易服务业务	21.53	56.45	39.04	55.94	42.70	67.01	39.32	69.01
制造业	3.78	9.91	5.28	7.57	4.36	6.84	3.40	5.97
服务业	3.1	8.13	3.67	5.26	3.79	5.95	2.96	5.19

金融业	0.18	0.47	0.13	0.19	0.20	0.31	0.16	0.28
合计	38.14	100.00	69.79	100.00	63.72	100.00	56.98	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的主营业务成本（包括金融业成本）分别为 56.98 亿元、63.72 亿元、69.79 亿元和 38.14 亿元。其中，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人物业租赁业务成本分别为 7.77 亿元、7.19 亿元、8.80 亿元和 7.12 亿元，占比分别为 13.64%、11.28%、12.61%和 18.67%。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人房地产转让出售成本分别为 3.37 亿元、5.48 亿元、12.87 亿元和 2.43 亿元，占比分别为 5.91%、8.60%、18.44%和 6.37%。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，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月发行人物流贸易服务业务成本分别为 39.32 亿元、42.70 亿元、39.04 亿元和 21.53 亿元，占比分别为 69.01%、67.01%、55.94%和 56.45%。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 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。

3、毛利率及利润水平分析

报告期内，公司主营业务毛利润具体构成情况如下：

表：发行人各业务板块主营业务毛利润构成

单位：亿元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁业务	5.31	31.11	5.03	15.79	8.53	32.92	6.76	33.24
房地产转让出售业务	4.73	27.71	18.63	58.49	10.03	38.71	5.57	27.38
物流贸易服务业务	3.58	20.97	3.74	11.74	3.71	14.32	3.92	19.27
制造业	0.89	5.21	0.96	3.01	0.85	3.28	0.69	3.39
服务业	1.67	9.78	2.94	9.23	2.35	9.07	2.91	14.31
金融业	0.89	5.21	0.55	1.73	0.44	1.70	0.49	2.41
合计	17.07	100.00	31.85	100.00	25.91	100.00	20.34	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的营业毛利润分别为 20.34 亿元、25.91 亿元、31.85 亿元和 17.07 亿元。其中，物业租赁及房地产转让出售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，而租金的上涨导致租赁收入有增加趋势；服务业务毛利润是发行人主营业务毛利的第三大来源，物流贸易服务业务、制造业及金融业毛利润占比较小。

报告期内公司的毛利率情况如下：

表：发行人各板块毛利率情况

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
物业租赁业务	42.72	36.37	54.26	46.52
房地产转让出售业务	66.06	59.14	64.67	62.30
物流贸易服务业务	14.26	8.74	7.99	9.07
制造业	19.06	15.38	16.31	16.87
服务业	35.01	44.48	38.27	49.57
金融业	83.18	80.88	68.75	75.38
整体毛利率	30.92	31.34	28.91	26.31

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的毛利率分别为 26.31%、28.91%、31.34%和 30.92%。各业务板块中，2020 年物业租赁毛利率下降的原因主要是因公司贯彻落实市区两级国资委支持中小企业抗击疫情要求，减免了承租公司物业的近千家中小企业 3 个月租金所致。受土地出让收入规模波动的影响，房地产转让出售板块业务毛利率波动幅度大，商品销售业务收入占比较大，但毛利率水平较低；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。

4、期间费用分析

表：发行人近三年及一期三项费用构成

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	19,541.30	24,985.44	27,114.66	27,728.29
管理费用	34,616.14	42,544.01	42,331.81	42,164.93
财务费用	31,917.93	42,853.71	27,877.92	27,711.71
三项费用合计	86,075.38	110,383.16	97,324.39	97,604.93
三费占营业收入比例	15.73%	10.87%	10.89%	12.66%

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的销售费用分别为 27,728.29 万元、27,114.66 万元、24,985.44 万元和 19,541.30 万元，管理费用分别为 42,164.93 万元、42,331.81 万元、42,544.01 万元和 34,616.14 万元，财务费用分别为 27,711.71 万元、27,877.92 万元、42,853.71 万元和 31,917.93 万元。2020 年，公司销售费用 24,985.44 万元，比较 2019 年减少 7.85%；管理费用

42,544.01 万元，比 2019 年减少 2.21%，两项费用总体保持稳定；财务费用 42,853.71 万元，比 2019 年增加 53.72%，主要由于较上年同期融资总额增加，工程项目资本化率下降所致。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司期间费用占营业收入的比重分别为 12.66%、10.89%、10.87%和 15.73%，变化幅度不大，公司期间费用与营业收入规模的匹配性较好。

5、盈利能力可持续性分析

公司在行业、业务经营方面具有的以下优势，将有利于强化公司的财务状况，并支持公司较强的盈利能力：

（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/时间	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
应收账款周转率（次/年）	15.29	23.00	18.78	14.40
存货周转率（次/年）	0.43	0.59	0.61	0.56
流动资产周转率（次/年）	0.36	0.53	0.54	0.49
固定资产周转率（次/年）	9.46	12.88	10.19	7.29
总资产周转率（次/年）	0.18	0.27	0.27	0.25

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月应收账款周转率分别为 14.40 次、18.78 次、23.00 次和 15.29 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 0.56 次、0.61 次、0.59 次和 0.43 次，整体呈现波动不大，且周转率较低，主要原因是公司的存货主要为工业厂房和办公房且规模较大，而大多为非可出售的商品，且近年来公司有大量在建工程结转至该科目余额，造成存货周转率低。流动资产周转率分别为 0.49 次、0.54 次、0.53 次和 0.36 次，总资产周转率分别为 0.25 次、0.27 次、0.27 次和 0.18 次，公司的流动资产周转率和总资产周转率较低，主要是由于公司的存货余额较高。近年来公司的存货中主要为土地、厂房和商品房等，且大部分为公司自持租赁用，部分存货的开发和销售的速度慢，周期性强，造成存货余额较大。

（七）有息债务情况

1、发行人有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 109.72 亿元、157.71 亿元、171.48 亿元及 169.76 亿元，占同期末总负债的比例分别为 53.82%、65.88%、61.11%及 59.06%。最近一期末，发行人银行借款余额为 103.59 亿元，占有息负债余额的比例为 61.02%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 148.11 亿元，占有息负债余额的比例为 87.24%。

表：近三年及一期发行人有息债务情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
短期借款	593,862.44	762,530.82	1,024,339.80	484,265.75
一年内到期的非流动负债	339,081.50	11,701.09	9,382.25	90,750.00
长期借款	442,041.68	322,179.55	177,722.22	94,276.51
应付债券	216,548.17	509,917.21	359,960.69	299,677.92
应付票据	4,944.00	5,304.80	5,717.62	8,291.52
其他流动负债	101,132.06	103,189.80	0.00	119,970.00
合计	1,697,609.85	1,714,823.27	1,577,122.58	1,097,231.70

2、发行人银行借款结构

公司有息债务主要以信用融资为主，公司截至 2020 年末银行借款的融资类型分布情况如下：

表：2020 年末发行人银行借款担保结构表

单位：万元，%

项目	质押借款		抵押借款		保证借款		信用借款		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-	762,530.82	100	762,530.82	100
一年内到期的长期借款	-	-	-	-	-	-	1,400.00	100	1,400.00	100
长期借款	-	-	-	-	48,584.94	15.08	273,594.61	84.92	322,179.55	100
合计	-	-	-	-	48,584.94	4.47	1,037,525.43	95.53	1,086,110.37	100

3、发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书第六节“（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”。

（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 2021 年 9 月 30 日，

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，其基本情况详见募集说明书“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，其基本情况详见募集说明书“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公司的主要股东

截至 2020 年末，除控股股东外高桥资产管理外，发行人无持股 5%以上的股东。

⑤其他关联方

表：截至 2020 年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
上海浦东投资控股（集团）有限公司	同一最终控制方
鑫益（香港）投资有限公司	同一最终控制方
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	同一最终控制方
上海丰懋置业有限公司	同一最终控制方
上海同懋置业有限公司	同一最终控制方
上海长江高行置业有限公司	同一最终控制方
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限	同一最终控制方
上海浦东外高桥企业公共事务中心	同一最终控制方
上海外高桥保税区投资实业有限公司	高管任职企业
上海市外高桥保税区投资建设管理有限公	高管任职企业子公司
上海市外高桥保税区医疗保健中心有限公	高管任职企业子公司
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	高管任职企业子公司
上海外高桥保税区建设发展有限公司	高管任职企业子公司
上海综合保税区市政养护管理有限公司	高管任职企业子公司
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	高管任职企业子公司
上海外高桥保税区环保服务有限公司	高管任职企业子公司
上海外联发城市建设服务有限公司	高管任职企业子公司
宁波畅联国际物流有限公司	高管任职企业子公司
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
上海畅询信息技术服务有限公司	高管任职企业子公司
上海自贸区联合发展有限公司	高管任职企业

上海东鑫恒信投资管理有限公司	高管任职企业
上海浦东城镇化发展股权投资基金合伙企	股东联营企业
上海新高桥开发有限公司	股东联营企业
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	同一最终控制方
上海浦东现代产业开发有限公司	同一最终控制方
上海数字产业进出口有限公司	同一最终控制方
上海盟联国际物流有限公司	畅联全资子公司

⑥ 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”。

⑦ 公司的关联自然人担任董事或高级管理人员的企业详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”。

2、报告期内关联交易情况

(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。2020 年度，发行人销售商品/提供劳务的关联交易合计为 7,532.81 万元；购买商品/接受劳务的关联交易合计为 5,704.99 万元。

采购商品/接受劳务情况表：

表：2020 年度发行人采购商品/接受劳务情况

公司名称	关联交易内容	本期发生额(万元)
上海东鑫恒信投资管理有限公司	利息支出	10.19
上海丰懋置业有限公司	利息支出	0.29
上海高华纺织品有限公司	利息支出	3.81
上海浦东外高桥企业公共事务中心	利息支出	1.83
上海浦隽房地产开发有限公司	利息支出	0.08
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	利息支出	52.89
上海同懋置业有限公司	利息支出	3.02
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业务	895.02
上海外高桥保税区建设发展有限公司	工程建设	19.85
上海外高桥保税区投资实业有限公司	工程建设	353.7
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业务	42.93
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	物流业务	20.08
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	利息支出	3.96
上海外高桥物流中心有限公司	物流业务	291.68
上海外高桥物流中心有限公司	利息支出	53.96
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	利息支出	15.2
上海外高桥医药分销中心有限公司	利息支出	0.78
上海外高桥英得网络信息有限公司	网络服务费	114.62

上海外高桥英得网络信息有限公司	利息支出	33.57
上海外高桥资产管理有限公司	利息支出	1,007.41
上海新诚物业管理有限公司	房屋维修等	737.84
上海新诚物业管理有限公司	利息支出	11.41
上海新发展园林建设有限公司	绿化费	96.66
上海新发展园林建设有限公司	利息支出	3.28
上海新高桥开发有限公司	利息支出	7.01
上海长江高行置业有限公司	利息支出	4.25
上海自贸区联合发展有限公司	利息支出	0.79
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务	324.38
鑫益（香港）投资有限公司	利息支出	0.25
上海新高桥开发有限公司	服务业务	3.93
上海森兰外高桥能源服务有限公司	服务业务	260.67
上海外高桥资产管理有限公司	服务业务	743.62
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业务	23.03
上海浦东外高桥企业公共事务中心	服务业务	137.17
上海高信国际物流有限公司	服务业务	1.19
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	服务业务	359.2
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业务	94.98
上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	利息支出	0.11
上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	服务业务	4.93
上海森兰外高桥能源服务有限公司	利息支出	1.42
合计		5,704.99

出售商品/提供劳务情况表：

表：2020 年度发行人出售商品/提供劳务情况

公司名称	关联交易内容	本期发生额（万元）
上海外高桥医药分销中心有限公司	服务业	117.24
上海高华纺织品有限公司	服务业	31.94
上海外高桥保税区投资实业有限公司	服务业	0.34
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业	3.48
上海新诚物业管理有限公司	服务业	41.28
上海日陆外联发物流有限公司	服务业	1.27
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业	13.99
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业	321.03
上海浦东外高桥企业公共事务中心	服务业	0.31
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业	14.53
上海新高桥开发有限公司	服务业	456.96
上海侨福外高桥置业有限公司	服务业	0.17
上海浦隼房地产开发有限公司	拆出资金利息	2,323.04
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	服务业	0.74
上海外高桥资产管理有限公司	利息收入	697

上海外高桥医药分销中心有限公司	利息收入	29.64
上海外高桥物流中心有限公司	利息收入	229.22
上海森兰外高桥能源服务有限公司	服务业	4.59
上海浦东现代产业开发有限公司	服务业	0.56
上海自贸试验区浦深置业有限公司	服务业	2,206.54
上海高信国际物流有限公司	服务业	0.47
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业	11.25
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	服务业	0.45
上海数字产业进出口有限公司	服务业	1.65
上海申水德源贸易有限公司	服务业	3.8
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	服务业	10.73
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业	0.03
上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	服务业	1.13
上海外高桥资产管理有限公司	服务业	1,009.43
合计		7,532.81

截至2020年末发行人关联交易未结算项目如下表所示：

表：截至 2020 年末发行人关联交易未结算项目情况

单位：万元

未结算项目	公司名称	2020 年末余额	2019 年末余额
应收账款	上海外高桥资产管理有限公司	564.29	397.22
	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	4,554.80	3,688.89
应收账款	上海外高桥医药分销中心有限公司	69.95	10.72
应收账款	上海畅联国际物流股份有限公司	434.05	36.07
应收账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	-	13.04
应收账款	上海新高桥开发有限公司	2.68	3.50
应收账款	上海外高桥英得网络信息有限公司	-	-
应收账款	上海新诚物业管理有限公司	-	71.47
应收账款	上海畅链进出口有限公司	-	-
应收账款	上海浦东现代产业开发有限公司	37.50	-
应收账款	上海日陆外联发物流有限公司	0.68	-
	合计	5,663.95	4,220.91
预付款项	上海同懋置业有限公司	762.50	900.24
预付款项	上海新诚物业管理有限公司	-	0.59
预付款项	上海外高桥英得网络信息有限公司	156.27	33.20
	合计	918.77	934.03
其他应收款	上海新诚物业管理有限公司	-	2.63
其他应收款	上海五高物业管理有限公司	25.62	25.62
其他应收款	台州外高桥联通药业有限公司	2,955.80	2,955.80
其他应收款	上海外高桥物流中心有限公司	158.76	155.53
其他应收款	上海浦隼房地产开发有限公司	52,086.94	61,005.81
其他应收款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	2.00	1.20
其他应收款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	-	23.28
	合计	55,229.12	64,169.87

发放贷款及垫款	上海外高桥医药分销中心有限公司	-	4,005.32
发放贷款及垫款	上海外高桥资产管理有限公司	5,005.68	35,044.40
发放贷款及垫款	上海外高桥物流中心有限公司	10,011.30	4,155.24
	合计	15,016.98	43,204.96
应付账款	上海新诚物业管理有限公司	-	1.50
应付账款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	32.53	53.83
应付账款	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	-	20.98
应付账款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	34.16	63.10
应付账款	上海新高桥开发有限公司	-	1.10
应付账款	上海新发展园林建设有限公司	-	13.05
应付账款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	79.61	79.61
应付账款	上海外高桥物流中心有限公司	-	0.01
应付账款	上海外高桥英得网络信息有限公司	18.60	8.13
应付账款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	-	-
应付账款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	0.88	29.26
应付账款	上海森兰外高桥能源服务有限公司	65.51	90.92
应付账款	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	31.87	-
应付账款	上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	13.08	-
应付账款	上海畅联国际物流股份有限公司	24.88	-
	合计	301.12	361.49
预收款项	上海畅链进出口有限公司	26.13	26.38
预收款项	上海畅联国际物流股份有限公司	428.92	281.30
预收款项	上海数字产业进出口有限公司	0.75	-
预收款项	上海外高桥保税区环保服务有限公司	-	11.96
预收款项	上海市新市镇开发管理有限公司	-	2.16
预收款项	上海外高桥医药分销中心有限公司	-	237.77
预收款项	上海外高桥资产管理有限公司	-	0.50
	合计	455.80	560.07
其他应付款	上海外高桥医药分销中心有限公司	327.87	357.27
其他应付款	上海外高桥资产管理有限公司	1,027.44	1,027.44
其他应付款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	84.94	70.78
其他应付款	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	-	60.22
其他应付款	上海新诚物业管理有限公司	-	354.65
其他应付款	上海自贸试验区浦深置业有限公司	-	15,571.35
其他应付款	上海畅联国际物流股份有限公司	200.54	169.67
其他应付款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	39.83	-
其他应付款	上海侨福外高桥置业有限公司	1,898.51	1,898.51
其他应付款	上海外高桥英得网络信息有限公司	48.83	31.22
其他应付款	上海高华纺织品有限公司	12.03	12.02
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	上海外高桥保税区投资实业有限公司	29.39	8.19
其他应付款	台州外高桥联通药业有限公司	100.00	100.00
其他应付款	上海外红伊势达国际物流有限公司	0.00	-
其他应付款	上海外高桥保税区投资建设管理总公司	17.73	-
其他应付款	上海日陆外联发物流有限公司	3.35	-
其他应付款	上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	0.62	-
	合计	3,795.08	19,665.32

吸收存款及同业存款	上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	4.91	13.23
吸收存款及同业存款	上海高华纺织品有限公司	367.91	103.99
吸收存款及同业存款	上海浦隼房地产开发有限公司	0.58	0.01
吸收存款及同业存款	上海东鑫恒信投资管理有限公司	-	478.46
吸收存款及同业存款	上海浦东城镇化发展股权投资基金合伙企业	-	0.06
吸收存款及同业存款	上海浦东外高桥企业公共事务中心	184.43	168.02
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	-	0.63
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	-	3,604.47
吸收存款及同业存款	上海森兰外高桥能源服务有限公司	130.67	160.50
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	403.43	51.22
吸收存款及同业存款	上海外高桥物流中心有限公司	4,252.73	3,842.98
吸收存款及同业存款	上海外高桥医药分销中心有限公司	17.67	44.06
吸收存款及同业存款	上海外高桥英得网络信息有限公司	3,993.33	1,316.02
吸收存款及同业存款	上海外高桥资产管理有限公司	150,096.39	119,077.38
吸收存款及同业存款	上海新诚物业管理有限公司	-	1,633.48
吸收存款及同业存款	上海新发展园林建设有限公司	-	370.91
吸收存款及同业存款	上海自贸区联合发展有限公司	-	1,628.89
吸收存款及同业存款	鑫益（香港）投资有限公司	2,284.52	244.28
	合计	161,736.57	132,738.59

截至 2020 年末，发行人关联交易被占用资金为 243,117.39 万元，相较于 2019 年减少 22,737.85 万元，关联交易占用资金质量较好，能正常回收，对发行人的正常经营无重大影响。关联方交易均根据市场化原则以相应市场价格作为定价依据，并经双方协商签订相应协议后执行。如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（2）关联方担保

截至 2020 年末，发行人无母公司对发行人的担保。发行人关联担保情况具体如下表所示。

表：截至 2020 年末发行人关联担保情况

被担保方	合同担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
台州外高桥联通药业有限公司	408.04	2012-11-29	2013-11-29	逾期
上海浦隼房地产开发有限公司	80,000.00	2019-8-20	2022-8-4	否

注：为台州公司担保的合同金额为 500 万元，已经履行了部分担保责任（91.96 万元），剩余担保金额为 408.04 万元。

（3）关联资金拆借情况

表：截至 2020 年末发行人关联资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
上海浦隽房地产开发有限公司	50,755.27	2020-10-29	2023-10-29	贷款基准利率

(4) 关联租赁情况

表：截至 2020 年末发行人关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2020 年度确认的租赁收益（万元）
上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	1,503.47
上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	4,747.03
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	129.39
上海外高桥英得网络信息有限公司	办公楼	49.58

(5) 其他关联交易

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。

表：截至 2020 年末发行人受托管理/承包情况表

委托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	2020 年度确认的托管收益/承包收益（万元）
上海外高桥资产管理有限公司	股权托管	2019 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日	协议定价	796.28
上海浦东投资控股（集团）有限公司	股权托管	2019 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日	协议定价	4,244.78
上海浦东投资控股（集团）有限公司	管理输出	2020 年 3 月 20 日	2021 年 3 月 19 日	协议定价	35.38

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制度》，凡单项涉及金额不超过公司上年度末经审计净资产值的限定比例，年度总额不超过上年度末经审计净资产值限定比例，由经营管理层审议并批准。担保、融资等重大事项均授权法定代表人签署与之有关的法律文件并办理手续。凡单项涉及金额超过公司上年度末经审计净资产值限定比例，年度总额超过上年度末经审

计净资产值限定比例的，由股东审议并批准。其余部分关联交易形式的由公司办公会审议并批准。

关联方交易均根据市场化原则以相应市场价格作为定价依据，并经双方协商签订相应协议后执行。如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（九）担保情况

截至 2020 年 12 月末，发行人担保金额合计人民币 243,238.04 万元，占公司净资产比例为 21.65%。具体明细如下表：

表：发行人担保情况表

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	联营企业	上海浦隼房地产开发有限公司	80,000.00	连带责任担保
2	上海外高桥集团股份有限公司	子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	75,000.00	连带责任担保
3	上海外高桥集团股份有限公司	子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	5,500.00	连带责任担保
4	上海外高桥集团股份有限公司	子公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	5,000.00	连带责任担保
5	上海外高桥集团股份有限公司	无	购房客户	77,330.00	连带责任担保
6	上海外高桥集团股份有限公司	子公司	台州外高桥联通药业有限公司	408.04	连带责任担保
-	合计			243,238.04	

（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	案件进展情况
1	上海市高尔夫球协会	本公司	合同纠纷	浦东新区法院	5,187.00	二审已判决
2	上海浦东解放机械公司	本公司	拆迁补偿安置纠纷	静安区人民法院	8,820.80	一审已判决
	合计				14,007.80	

公司于 2011 年向上海市高尔夫球协会提供租赁场地。2017 年 7 月，该租赁场地被认为是违法使用的土地。浦东新区行政执法局于 17 年 10 月强行拆除涉

案土地上的训练场地设施，导致合同无法继续履行，协会遭受一定经济损失。协会于 2019 年 3 月 12 日向浦东新区法院提起诉讼。截至本募集说明书摘要签署之日，该案二审已判决，判决结果为发行人应赔偿上海市高尔夫球协会损失 368 万元，退回上海市高尔夫球协会押金 15 万元。

公司对 5.74 楔形绿地内的企业进行动迁，其中包括了上海浦东解放机械有限公司及其关联方。依据企业与浦东解放机械厂签订的《5.74 楔形绿地企业动迁补偿协议之补充协议》，解放机械厂是上海市浦东新区外高桥新市镇 D03-03-01 地块商业用房 B 栋 2655 平方米房屋的安置权益人，但企业于 2018 年 4 月告知解放机械厂，房屋因土地性质存在瑕疵，无法转让，致使《补充协议》不能履行。因此解放机械厂于 2019 年 5 月 29 日向静安区人民法院提起诉讼。静安区法院于 2020 年移送到浦东新区法院继续审理。2021 年 3 月 22 日，上海市高级人民法院作出裁定，裁定本案由上海市静安区人民法院审理。2022 年 1 月 29 日，上海市静安区人民法院已作出一审判决。

截至 2021 年 9 月 30 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其他或有事项。截至本募集说明书摘要签署之日，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其他或有事项。

（十一）受限资产情况

截至 2020 年末，发行人所有权受到限制的资产账面合计 421,204,625.63 元，具体如下表所示：

表：截至 2020 年末发行人受限资产情况

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	420,197,355.23	1) 上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金 416,605,952.65 元；2) 期末余额中存放非银行金融机构存款中的 1,994,086.23 元处于冻结状态；3) 期末余额中存放银行金融机构信用证保证金 1,597,316.35 元。
其他权益工具投资	1,007,270.40	持有的太平洋和华夏银行股票处于冻结状态。
合计	421,204,625.63	-

第五节 发行人信用情况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级情况

经新世纪评级综合评定，根据《上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，代表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。

本期债券信用等级为 AAA，代表债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、宏观经济环境对物流贸易业务影响较大。

发行人物流贸易业务收入占比较高，该类业务易受国内外宏观经济环境的影响。

2、短期债务占比较高。

发行人刚性债务规模较大，且短期刚性债务占比较高，不利于财务风险的控制。

3、资本支出压力。

随着发行人对“森兰·外高桥”等建设项目的持续推进，中短期内公司仍存在较大的资金需求，未来仍存在一定的资本支出压力。

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 2021 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 359 亿元，已使用额度 107.52 亿元，尚未使用的授信额度为 251.48 亿元，具体授信及使用情况如下：

表：发行人 2021 年 9 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	500,000	255,305	244,695
2	农业银行	300,000	76,793	223,207
3	中国银行	600,000	232,086	367,914
4	建设银行	500,000	162,824	337,176
5	交通银行	300,000	22,000	278,000
6	浦发银行	300,000	91,500	208,500
7	农商银行	200,000	89,700	110,300
8	民生银行	100,000	41,000	59,000
9	招商银行	150,000	-	150,000
10	进出口银行	200,000	35,000	165,000
11	北京银行	100,000	35,000	65,000
12	兴业银行	80,000	-	80,000
13	光大银行	200,000	-	200,000
14	邮储银行	50,000	30,000	20,000
15	江苏银行	10,000	4,000	6,000
	合计	3,590,000	1,075,208	2,514,792

(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 13 只/95 亿元，累计偿还债券 44 亿元。

2、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 61.00 亿元，明细如下：

序号	债券简称	发行主体	起息日期	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	20 外高 01	外高桥股份	2020-04-17	2023-04-17	2025-04-17	3+2	15.00	2.61	15.00
2	21 外高 01	外高桥股份	2021-07-21	2024-07-21	2026-07-21	3+2	6.00	3.19	6.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	-	-	21.00
1	21 外高桥 SCP001	外高桥股份	2021-05-12	-	2022-01-27	0.7123	10.00	2.87	10.00
2	19 外高桥 MTN001	外高桥股份	2019-04-11	-	2022-04-11	3	10.00	3.87	10.00
3	19 外高桥 MTN002	外高桥股份	2019-06-12	-	2022-06-12	3	10.00	3.78	10.00
4	19 外高桥 MTN003	外高桥股份	2019-08-14	-	2022-08-14	3	10.00	3.43	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	-	-	40.00

合计	-	-	-	-	-	-	-	61.00
----	---	---	---	---	---	---	---	-------

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书摘要签署日，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：

表：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

产品类别	注册日期	申报场所	批准文号	批准额度 (亿元)	剩余额度 (亿元)
SCP	2020-04-17	NAFMII	中市协注[2020]SCP242 号	30	30
CP	2020-04-20	NAFMII	中市协注[2020]CP89 号	10	10
CP	2020-04-21	NAFMII	中市协注[2020]CP87 号	10	10
MTN	2020-04-17	NAFMII	中市协注[2020]MTN380 号	10	10

（四）其他影响资信情况的重大事项（发行人及其子公司其他影响资信情况的重大事项）

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第六节 发行有关机构

一、本期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：刘宏

联系地址：上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 栋 11-13 层

联系人：陈晓青

联系电话：021-51989181

传真：021-58680808

（二）主承销商及其他承销商

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：贺青

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、郭家乐

联系电话：021-38677601

传真：021-38670666

2、联席主承销商

名称：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：上海市广东路 689 号 35 楼

联系人：刘磊、黄姗、罗艺丹

联系电话：021-23154716

传真：021-23212013

名称：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

法定代表人：张佑君

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层

联系人：杨辉、马勋法、凌伟豪

联系电话：021-20262310

传真：021-20262344

名称：中银国际证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：宁敏

联系地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

联系人：张赟、姚旻艳、舒琪、刘欣

联系电话：021-20328910

传真：021-50372641

名称：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 层

联系人：浦航、韩雪凝、钱哲

联系电话：021-38565454

传真：021-38565900

（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：贺青

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、郭家乐

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、钟磊

电话：021-58204822

传真：021-58203032

（五）会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 层

事务所负责人：丘靖之

经办会计师：郭海龙、冯飞军

电话：021-51028018

传真：021-58402702

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，王恒忠

电话：010- 85665588

传真：010-85665120

（六）信用评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

法定代表人：朱荣恩

联系人：陆奕璇

电话：021-63504376

传真：021-63610539

（七）主承销商收款银行

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

（八）发行人募集资金专项账户开户银行

银行名称：北京银行上海分行营业部

住所：上海市浦东南路 1500 号

负责人：区瑞光

联系人：赵宇成

电话：021-20612659

传真：021-20612659

邮政编码：200122

（九）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：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（十）本次债券登记、托管、结算机构

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、发行人与本期债券发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 9 月末，本期债券主承销商国泰君安证券股份有限公司通过自营账户持有发行人上海外高桥集团股份有限公司（证券简称：外高桥，证券代码：600648.SH）流通 A 股 36,052 股，策略投资部持有 2,228 股，资管计划持有 81,000 股，融资专户持有 81,500 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 0.0215%；主承销商海通证券股份有限公司通过权益投资交易部持有发行人上海外高桥集团股份有限公司流通 A 股 195,500 股，证券金融部持有 900 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 0.0173 %；主承销商中信证券股份有限公司通过自营账户持有发行人上海外高桥集团股份有限公司流通 A 股 22,837 股，通过信用融券专户持有外高桥 353,600 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 0.0331%；主承销商中银证券基金管理部管理的公募基金产品持有发行人上海外高桥集团股份有限公司流通 A 股 4,000 股，约占上海外高桥集团股份有限公司流通 A 股总数的 0.0004%。除上述情况外，发行人与本期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。

第七节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、发行人 2018-2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-9 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、信用评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件：

1、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 11-13 层

法定代表人：刘宏

联系人：陈晓青

联系电话：021-51989181

传真：021-58680808

2、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：贺青

联系人：时光、夏艺源、郭家乐

联系电话：021-38677601

传真：021-38670666

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。

（本页无正文，为《上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》的盖章页）

上海外高桥集团股份有限公司



2022 年 3 月 6 日