公司代码:600648 900912

公司简称:外高桥 外高B股

上海外高桥集团股份有限公司

2020年度报告摘要

一、重要提示

1.本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2.本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3.公司全体董事出席董事会会议。

4.致同会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5.经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以2020年末公司总股本1,126,349,124股为基数,按每10股派发20元(含税),共计派发现金红利金额为227,069,824.80元,占2020年度合并归属于上市公司股东净利润的比例为31.47%。利润分配方案经公司2020年年度股东大会审议通过后实施。

二、公司基本情况

1.公司简介

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	外高桥	600648
B股	上海证券交易所	外高B股	900912

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

2.报告期公司主要业务简介

(一)国区产业开发板块:由外高桥公司、新发展公司从事外高桥保税区、外高桥保税物流园区、外高桥物流园区(二期)、保税区南块主题产业园、外高桥集团启东产业园的开发、运营和管理,负责园区厂房、仓库、办公楼字的投资建设、招商引资工作,为客户提供出租、出售、政策咨询、物业管理等配套服务。通过"以租为主、租售并举"的经营模式,为公司带来房地产租赁收入、房地产销售收入及服务收入。

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

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

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

(五)金融服务业务板块:发挥来投自贸区和外高桥保税区的政策加能优势,通过"贵金属平台、资金结算平台、资金管理平台、金融服务平台"的四大平台功能,以所有集团成员企业为服务对象,提高资金集中管理效率,打造境内外一体化资金运营平台。

3.公司主要会计数据和财务指标

3.1近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	39,296,170,602.77	34,807,905,975.36	12.89	32,102,961,607.41
营业收入	10,150,712,183.46	8,940,850,712.46	13.53	7,796,592,605.03
归属于上市公司股东的净利润	721,626,803.73	875,221,196.08	-17.55	818,069,625.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	557,152,190.64	888,419,706.41	-37.29	544,365,873.37
归属于上市公司股东的净资产	10,957,319,650.82	10,548,948,834.97	3.87	10,761,700,205.29
经营活动产生的现金流量净额	4,184,304,342.76	-2,254,194,216.19		715,269,138.17
基本每股收益(元/股)	0.64	0.77	-16.88	0.72
稀释每股收益(元/股)	0.64	0.77	-16.88	0.72
加权平均净资产收益率(%)	6.70	8.26	减少1.56个百分点	7.56

3.2报告期分季度的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	1,726,933,147.01	2,557,933,562.76	1,917,339,606.75	3,948,505,866.94
归属于上市公司股东的净利润	101,828,113.04	276,926,514.87	68,175,708.18	274,696,467.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	65,971,123.07	244,051,727.03	30,951,647.81	216,177,692.73
经营活动产生的现金流量净额	320,452,015.32	-75,522,211.70	1,510,101,818.60	2,429,272,720.54

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4.股本及股东情况

4.1普通股股本和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)	63,116
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	61,712

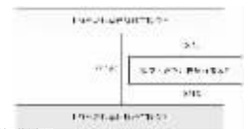
前10名股东持股情况

股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海外高桥资产管理有限公司	0	602,127,116	53.03		无		国有法人
李少平	12,630,092	20,200,100	1.78		未知		其他
刘明星	-39,400	16,526,131	1.46		未知		其他
中国长城资产管理股份有限公司	0	13,195,454	1.16		未知		其他
林燕	110,100	12,432,542	1.10		未知		其他
陈丽钦	5,758,509	11,943,209	1.05		未知		其他
刘丽云	-144,300	9,855,700	0.87		未知		其他
安徽省铁路发展基金股份有限公司	0	9,386,155	0.83		未知		其他
鑫益(香港)投资有限公司	0	6,923,640	0.61		无		其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	6,772,900	0.60		未知		其他

上述股东关联关系或一致行动的说明 鑫益(香港)投资有限公司系公司股东上海外高桥资产管理有限公司的全资子公司。公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系。

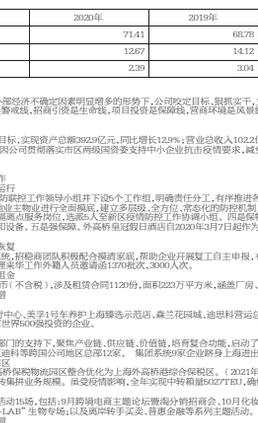
4.2公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4报告期未公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用 √不适用

5.公司债券情况

√适用 □不适用

5.1公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)	16外高01	136404.SH	2016年4月27日	2021年4月27日	5,000,000.00	3.50	按年支付利息,到期一次还本	上海证券交易所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第二期)	16外高02	136581.SH	2016年7月27日	2021年7月27日	393,001,000.00	3.60	按年支付利息,到期一次还本	上海证券交易所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第三期)	16外高03	136666.SH	2016年8月30日	2021年8月30日	205,000,000.00	3.38	按年支付利息,到期一次还本7	上海证券交易所
上海外高桥集团股份有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)	20外高01	163441.SH	2020年4月17日	2025年4月17日	1,500,000,000.00	2.61	按年支付利息,到期一次还本	上海证券交易所

5.2公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

1.上海外高桥集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第一期),报告期内付息日为2020年4月27日。付息工作已于2020年4月27日实施完毕。

2.上海外高桥集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第二期),报告期内付息日为2020年7月27日。付息工作已于2020年7月27日实施完毕。

3.上海外高桥集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第三期),报告期内付息日为2020年8月31日。付息工作已于2020年8月31日实施完毕。

5.3公司债券评级情况

√适用 □不适用

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2020年6月19日对公司主体信用状况及公司在存续期内的公司债券进行跟踪评级。跟踪评级结果为:维持公司主体信用等级为"AAA",评级展望为稳定;维持"16外高01"、"16外高02"、"16外高03"及"20外高01"的债项信用等级为"AAA"。

5.4公司近两年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	71.41	68.78	3.82
EBITDA全部债务比	12.67	14.12	-8.36
利息保障倍数	2.39	3.04	-21.38

三、经营情况讨论与分析

1报告期内主要经营情况

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

(一)经营业绩数据

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

(二)2020年重点工作

1.积极投身疫情一线,认真抓好防控工作

(1)严格落实疫情的控,保障区域平稳运行

一是管好人。公司成立新冠肺炎疫情联防联控工作领导小组并下设5个工作组,明确责任分工,有序推进各项工作。二是守好门。开机共管"外高桥保税区片区防控"防控,对国区自有物业以及其他业主物业进行全面摸底,建立多层级、全方位、常态化的防机制,三是摸索防、堵搜通东国际贸易物流通道,共同为公司及区内企业提供"一站式"贸易物流服务。四是做物资、发挥外高桥保税区贸易物流枢纽作用,为新区、商务委、国资委系统相关防疫进行防疫物资和设备。五是保保障。外高桥皇冠假日酒店自2020年3月7日起作为浦东新区集中隔离点,提供隔离及医护人员住宿577间双人房,服务602了人次。

(2)帮助企业复工复产,推动经济有序恢复

英荷网络公司及时开发区域疫情防控系统,招聘商团队和视配合操请家政,帮助企业开展复工自主申报,有序推动复工复产,率先帮助企业渡过疫情影响的艰难时期。同时,年内协助重点客户办理来华工作外籍人员邀请函1370批次,3000人次。

(3)全面落实疫情减免,减安中小企业负担

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

2.招商引资不断不甩,推动产业能级倍增

(1)着力推动重点项目落地

全国首家盒马X会员店、特斯拉森兰交付中心、美孚1号车养护上海臻选示范店、森兰花园城、迪思科营运总部、百济神州医药研发中心等项目相继开业。

新引进孚创实业、西门子数字医疗科技等4家世界500强投资企业。

(2)持续提升总部经济能级

在保税区管委会的支持下,在社区联席厅"的支持下,聚焦产业链、供应链、价值链,培育复合功能,启动了全球营运商计划,推荐肯相41家企业试点。年内新增惠氏、安迪生物、珐菲玛、利勃海尔、支迪科等跨国公司地区总部/区域总部。

(3)外高桥保税物流园区成功申型综保区

2020年由月底,国务院正式批复上海外高桥保税物流园区整合优化为上海外高桥港综合保税区。(2021年1月18日通过联合验收并签署验收纪要)进一步优化国际中转集拼监管方式,拓展国际中转集拼业务规模。是受疫情影响,全年实现中转箱量50277TEU,确保中转业务规模不减。

(4)举好区域特色旗,提升产业影响力

积极发展疫情影响,单为各类主题招商活动15场,包括:9月跨境电商主题论坛暨海沙纳招商会、10月化妆品主题论坛、11月第六届"上海对话"高峰论坛、首届外高桥医药健康国际合作论坛、"U-LAB"生物专场;以及跨境转手买卖、普惠金融等系列主题活动。

3.围绕纾困行动方案,夯实项目投资信增

(1)开发建设方面

全年在建物业项目30个,面积82.1万平方米,其中新开工物业项目12个,面积28.6万平方米,如沃尔玛山姆会员中国旗舰店、利勃海尔总部大楼、森兰电竞馆、百济神州研发中心、美孚电竞馆、迪思科营运总部、百济神州医药研发中心、美孚1号车养护上海臻选示范店、森兰花园城