

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 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
不适用

二 公司基本情况

2.1 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
电话	021-51980848	021-51980848
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
电子信箱	gudong@shwgq.cn	gudong@shwgq.cn

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末		本报告期末 比上年度末 增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	33,073,172,541.46	34,807,905,975.36	34,807,905,975.36	-4.98

归属于上市公司股东的净资产	10,655,399,850.64	10,548,948,834.97	10,548,948,834.97	1.01
	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	244,929,803.62	386,774,769.01	418,243,081.01	-36.67
营业收入	4,284,866,709.77	4,960,361,233.73	4,944,258,259.96	-13.62
归属于上市公司股东的净利润	378,754,627.91	685,789,254.57	690,165,676.19	-44.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	310,022,850.10	659,787,224.93	664,229,291.83	-53.01
加权平均净资产收益率(%)	3.53	6.76	6.55	减少3.23个百分点
基本每股收益(元/股)	0.33	0.60	0.61	-45.00
稀释每股收益(元/股)	0.33	0.60	0.61	-45.00

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		65,711				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)						
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海外高桥资产管理有限公司	国有法人	53.03	602,127,116		无	
李少平	其他	1.78	20,200,100		未知	
刘明星	其他	1.46	16,521,331		未知	
上海国际集团资产管理有限公司	国有法人	1.38	15,643,673		未知	
刘明院	其他	1.20	13,576,700		未知	
中国长城资产管理股份有限公司	其他	1.16	13,195,454		未知	
林燕	其他	1.08	12,300,742		未知	
刘丽云	其他	0.88	10,000,000		未知	
安徽省铁路发展基金股份有限公司	其他	0.83	9,386,155		未知	

鑫益（香港）投资有限公司	其他	0.61	6,923,640		无	
上述股东关联关系或一致行动的说明		鑫益（香港）投资有限公司系公司股东上海外高桥资产管理有限公司的全资子公司。公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明						

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

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（%）
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 外高 01	136404	2016 年 4 月 27 日	2021 年 4 月 27 日	5,000,000.00	3.50
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	2016 年 7 月 27 日	2021 年 7 月 27 日	393,001,000.00	3.60
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第三期）	16 外高 03	136666	2016 年 8 月 30 日	2021 年 8 月 30 日	205,000,000.00	3.38
上海外高桥集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第	20 外高 01	163441	2020 年 4 月 17 日	2025 年 4 月 17 日	1,500,000,000.00	2.61

一期)						
-----	--	--	--	--	--	--

反映发行人偿债能力的指标：

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	66.82	68.78
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	3.58	6.20

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2020年，面对突如其来的新冠肺炎疫情，面对自身而立之年的转型发展，公司在董事会的领导下，严格落实疫情防控各项要求，攻坚克难推动落实“五大倍增行动”，确保疫情防控和经济发展工作双胜利。

（一）经营业绩数据

2020年上半年，公司完成营业总收入43.09亿元，完成年度预算的40.1%；归属上市公司股东净利润3.79亿元，净资产收益率3.53%。

在营业总收入中，房地产租赁收入为6.15亿元，占比14%；房地产转让出售业务收入为10.97亿元，占比26%；贸易物流收入为20.23亿元，占比47%；制造、服务金融和其他业务收入为5.74亿元，占比13%。

（二）上半年重点经营工作

1、疫情防控多措并举，推动园区经济有序恢复

战疫打响以来，公司严格做到守土有责、守土担责、守土尽责。

（1）管好人守好门担使命

齐抓共管“外高桥保税区片区包干”防控工作，公司党政领导班子带队成立包干小组，对园区内自有物业以及小业主物业进行全面摸底，建立多层级、全方位疫情防控机制。协助区内155家生产型企业提交复工申请，提供区内100余家企业，10000余个口罩等物资，有序推动区内企业复工复产。目前，保税区内实体经营企业的复工率已达98.92%，基本恢复至疫情前的水平。截至6月底，外高桥保税区完成投资企业经营总收入8747亿元，增长1%；商品销售额8004亿元，

持平；进出口总额 4311.1 亿元，增长 5.8%。

同时，公司已选送 3 批共 27 人志愿者至机场转运境外输入人员（含酒店隔离点）。

（2）发挥贸易专业优势，落实防疫物资进口

在区领导的直接领导下，进口 33.9 万只一次性普通外科口罩、1 万只医用防护口罩，紧急国内采购 360 只 3M 医用防护口罩；为兄弟单位和自身筹措口罩近 21 万只。

（3）积极落实减免中小企业租金的政策

2 月 8 日公司迅速成立租金减免工作小组，在最短的时间内梳理了区域中小企业情况，制定了集团支持企业抗击疫情减免园区中小企业租金工作机制和实施办法。经统计，中小企业减免清单企业共 1439 家，物业面积 253.63 万平方米，共减免租金约 1.73 亿元，涵盖厂房、仓库、办公楼、商业配套等各类型物业。截至 7 月 20 日，已完成减免企业数 1027 家，物业面积 187 万 m²，减免租金 1.48 亿元。

2、招商引资不断不乱，推动产业能级倍增

（1）持续推进总部项目招商

上半年，公司完成实到外资 12.6 亿，完成年度目标的 50.4%；新增内资企业注册资本 184.2 亿，完成目标的 73.7%；新增跨国公司地区总部 6 家，完成目标的 50%，同时储备了多个总部项目。

（2）着力推动重点项目落地

沃尔玛山姆会员全球旗舰店、利勃海尔总部大楼、森兰电竞馆等项目全面开工建设，百济神州医药研发中心、埃地沃兹研发中心等项目进场装修。日本迪思科营运总部等项目正式开业。交银航空租赁、西门子能源等项目完成增资，梅开二度。东航股份、民生租赁等 36 家 SPV 项目落地。

3、加快推进复工复产，夯实项目投资倍增

（1）开发建设项目投资

上半年，公司根据疫情防控各项要求，加快推进 25 个在建工地全面复工复产，涉及项目建筑面积 26.9 万平方米，投资总额 49.8 亿元，实现区域开发建设投资 7.49 亿元。

（2）股权投资项目投资

在去年底，公司 25 亿元摘牌祝桥镇核心区 03 单元 H-5、H-14 地块基础上，上半年，公司完成邮轮供应链、森筑置业和申水德源等 3 个股权投资项目。

4、深化园区产业特色，着力功能优势倍增

（1）离岸转手买卖产业服务中心启动运作

4月13日，中国(上海)自由贸易试验区离岸转手买卖产业服务中心启动，进入常态化、规范化、规模化发展阶段。

(2) 精心打造特色产业园，夯实区域优势产业

上半年，外高桥智能制造服务产业园、生物医药产业园获批市级特色产业园区，外高桥自贸区数据中心获批国家工信部新型工业化产业基地，不断夯实外高桥特色优势产业。

(3) 企业中心电子发票平台成为首批成功获得国家税务局验证通过的第三方电子发票服务平台之一。

5、开展规划转型升级，推动土地效益倍增

(1) 依托市、区支持产业发展加强规划工作推进机制和新区工作组，持续推进自持和非自持三用土地整治工作。上半年，已完成2个用非所用土地，1个低效使用土地的处置工作，为园区土地规划转型升级奠定了基础。

(2) 新发展南块待开发地块产业定位战略工作已于二季度开展，外联园区老旧物业二次开发利用转型打造生物医疗产业科技园工作持续推进中。

(三) 下半年经营工作计划

1、打好存量牌，夯实区域经济的压舱石

截至2019年底，外高桥保税区有注册企业29985家，其中外资企业10328家，累计批准各类总部项目266个，其中跨国公司地区总部103个，这些企业和外资项目是外高桥“二次创业”重要的压舱石。

(1) 加速推进全球营运商培育计划

在海外疫情不确定因素的扰动下，要坚定保税区内存量外资企业在华发展的信心。在全球经营战略框架下，推动区内企业开展具备实体营运性功能的投资经营决策、商品采购、销售结算、供应链、资金统筹、研发设计、维修检测、共享服务、人力资源等多项经营管理职能，统筹全球贸易、分拨、投资和研发运营资源。在谈首批试点企业共17家。

(2) 加大总部企业的培育

有全球运营商培育计划作为先导，逐步提升总部经济能级，推动区内企业向新型贸易、资金管理、贸易结算、保税研发、高端制造等多功能拓展，培育更多功能复合型总部。下半年，计划继续新增跨国公司地区总部6家，力争保税区总部数量占浦东新区的1/3。

(3) 强化贸易功能，畅通国际国内双循环的通道

作为上海国际贸易中心建设的重要载体，国际贸易一直是外高桥保税区的支柱产业，年进出

口贸易总额约占浦东的 1/3，占上海的 1/4，在疫情影响下，外高桥将继续推进以进口贸易促进消费，助力打造上海购物品牌。尤其是在进口医药品、医疗器械、化妆品、高档箱包等产品上继续发力，同时，重视企业的功能诉求，支持贸易型企业提升地区分拨中心功能，适当扩大分送集报功能的适用商品范围，支持资质良好的企业使用整报分出功能。

2、打好增量牌，培育新的经济增长点

(1) 加快邮轮小镇建设，布局产业链、供应链

物流园区二期 1#、2#地块 25 万平方米土地，计划以邮轮产业小镇为主题，设立邮轮小镇开发公司。下半年，将加快推进先期 70 亩土地邮轮舱室项目的拿地建设。

(2) 推动外高桥保税物流园区转型升级为综合保税区

发挥“区港一体化”的运作优势，提升货物中转贸易的规模，尤其是出口贸易。丰富园区功能业态，加快传统产业与新兴产业融合发展，实现“21 条”措施在外高桥保税物流园区落地。

(3) 依托“东进南下”战略，加大区域开发投资力度

加快开展祝桥镇核心区 03 单元 H-5、H-14 地块项目产品策划和方案设计等前期工作。抓紧研究浦东综合交通枢纽专项规划，主动对接、高起点谋划，为公司空间资源拓展做好准备。

3、打好创新牌，为区域经济发展赋能

(1) 以跨境电商为突破口，推动海外消费回流

以盒马新零售跨境体验中心和首个盒马 X 会员店项目为突破口，通过创新监管模式和手段攻克政策瓶颈，实现跨境电商零售进口的创新模式，吸引更多品牌电商在森兰商都设立线下体验店。

(2) 更加关注年轻群体的需求、打造青年社区

青年与区域发展间的良性互动是区域可持续发展的基础。近期，公司与相关企业将在总部办公、招商合作、直播带货、线上线下活动和电竞产业赛事等方面，开展全方位合作。打造能够吸引青年、集聚青年、青年与区域共谋发展的格局和生态。

(3) 科学编制集团“十四五”规划

以强“港”、优“区”、塑“城”为方向，以“倍增发展”为要求，以培育“资本运作、资源整合、资产经营、产业引导”四个能力为抓手，聚焦 100 平方公里的系统化建设，引领集团未来发展。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

公司自 2020 年 1 月 1 日起，执行新收入会计准则；对当前的经营业务效益效果影响不大。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用