

证券代码：600648, 900912

证券简称：外高桥、外高 B 股

编号：临 2019-064

债券代码：136404, 136581, 136666 债券简称：16 外高 01, 16 外高 02, 16 外高 03

上海外高桥集团股份有限公司

公司债券发行预案公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、关于公司符合发行公司债券条件的说明及审议程序

（一）公司符合发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，公司经营管理层将公司的实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照，认为本公司符合现行公司债券政策和公司债券发行条件的各项规定，具备发行公司债券的资格。

（二）本次发行公司债券履行的审议程序

公司于 2019 年 4 月 25 日召开第九届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司拟申请注册发行不超过 100 亿元债券类产品的议案》，拟定发行方案如下：1、发行期限：超短期融资券不超过 270 天，短期融资券不超过 1 年，企业债券、公司债券、中期票据、非公开定向债务融资工具不超过 5 年。2、募集资金用途：募集资金将根据公司需要，并按照相关法规及监管部门的要求使用，包括补充公司流动资金、偿还公司有息债务、支持项目建设等。3、发行成本：根据发行时的市场情况确定。4、发行金额：各类产品的单独发行额度均在审批机构认可的可发行额度范围内，以一期或分期形式发行，各类产品的发行总额不超过人民币 100 亿元。同时授权公司董事长根据公司需要以及市场条件，在上述发行方案的范围内决定并处理发行各类债券类产品事宜。

公司于 2019 年 6 月 5 日召开 2018 年度股东大会，审议通过了《关于公司拟申请注

册发行不超过 100 亿元债券类产品的议案》。拟定发行方案如下：1、发行期限：超短期融资券不超过 270 天，短期融资券不超过 1 年，企业债券、公司债券、中期票据、非公开定向债务融资工具不超过 5 年。2、募集资金用途：募集资金将根据公司需要，并按照相关法规及监管部门的要求使用，包括补充公司流动资金、偿还公司有息债务、支持项目建设等。3、发行成本：根据发行时的市场情况确定。4、发行金额：各类产品的单独发行额度均在审批机构认可的可发行额度范围内，以一期或分期形式发行，各类产品的发行总额不超过人民币 100 亿元。同时授权公司董事长根据公司需要以及市场条件，在上述发行方案的范围内决定并处理发行各类债券类产品事宜。授权有效期为自 2018 年度股东大会批准之日起至 2020 年度股东大会之日止。

二、本次发行概况

（一）本次债券发行的票面金额、发行规模及发行方式

本次债券票面金额为人民币 100 元。本次债券面向合格投资者公开发行，发行规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），分期发行。

（二）本次债券发行价格或其确定方式/债券利率或其确定方式

本次债券按面值发行。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，并经监管部门备案后确定。

（三）本次债券期限、还本付息方式及其他具体安排

本次发行的公司债券为固定利率债券，期限不超过 5 年（含 5 年）。具体期限由公司董事长和主承销商根据市场情况协商确定。

（四）发行方式、发行对象及向公司股东配售的安排

本期债券采取面向合格投资者簿记建档、询价配售的方式公开发行。具体发行方式详见发行公告。本次债券的发行对象为符合法律法规规定的合格投资者，投资者以现金认购。本次发行公司债券不向公司股东优先配售。

（五）担保情况

本期债券为无担保债券。

（六）赎回条款或回售条款

本次债券发行是否设计赎回条款或回售条款及相关条款具体内容由公司董事长主承销商根据市场情况协商确定。

（七）公司的资信情况、偿债保障措施

公司最近三年资信状况良好。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、加强信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

3、制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

5、严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

6、募集资金专项账户

本公司已为本次债券在银行设立募集资金专项账户，专项用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与使用，发行人较稳定的主营业务收入和良好的盈利是本次债券偿债资金的主要来源。公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本次债券募集资金按照约定的用途使用。

（八）本次的承销方式、上市安排、决议有效期

本次债券由主承销商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采取余额包销的方式承销。本次发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。本次发行公司债券的决议有效期为授权有效期为自2018年度股东大会批准之日起至2020年度股东大会之日止。若未来公司股东大会对有效期有进一步的延长，则以最新股东大会的决议有效期为准。

三、公司的简要财务会计信息

（一）公司最近三年及一期的合并口径资产负债表、利润表及现金流量表和母公司财务报表，以及公司最近三年及一期合并范围变化情况。

1、公司最近三年及一期的合并口径财务报表

（1）合并口径资产负债表

单位：万元

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------	------------------	------------------

流动资产				
货币资金	183,451.56	170,593.57	296,518.30	460,358.26
交易性金融资产	35,425.01	0.00	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	35,511.43	3,003.05	0.17
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据及应收账款	56,885.57	52,165.58	54,931.32	51,619.78
其中：应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	56,885.57	52,165.58	54,931.32	51,619.78
预付款项	26,431.28	11,787.21	61,684.36	51,393.13
其他应收款	91,188.68	139,966.61	143,528.62	46,336.72
其中：应收利息	2,130.51	370.10	242.96	814.38
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
△买入返售金融资产	0.00	115,000.00	50,000.00	0.00
存货	982,939.35	970,661.69	1,061,622.60	1,199,819.34
持有待售资产	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	10,171.78	2,180.98	19,096.90
流动资产合计	1,376,321.45	1,505,857.86	1,673,469.25	1,828,624.30
非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
△发放贷款及垫款	55,656.44	48,051.44	12,539.48	10,237.50
可供出售金融资产	0.00	355.81	54,761.49	76,378.61
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	126,341.30	86,636.40	78,730.70	52,850.07
其他权益工具投资	385.63	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	1,260,158.77	1,275,889.90	1,121,337.91	980,811.08
固定资产	76,207.02	96,472.43	115,128.03	102,016.64
在建工程	53,857.09	42,535.58	27,632.69	36,566.02
无形资产	5,815.59	6,429.68	9,303.28	9,196.28
长期待摊费用	4,941.26	4,292.60	2,673.62	4,556.08
递延所得税资产	41,199.71	41,657.00	33,446.34	18,810.87
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	500.00
非流动资产合计	1,624,562.80	1,602,320.83	1,455,553.53	1,291,923.15
资 产 总 计	3,000,884.24	3,108,178.69	3,129,022.78	3,120,547.45
流动负债				
短期借款	677,128.58	484,265.75	699,106.99	594,515.71
△向中央银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00
△吸收存款及同业存款	114,106.56	151,098.88	121,101.42	162,698.71
应付票据及应付账款	105,033.57	152,660.99	177,565.44	180,725.60
预收款项	57,806.87	218,402.34	135,564.67	57,702.19
应付职工薪酬	13,014.57	12,691.69	10,887.50	8,175.58
应交税费	130,531.89	134,995.32	148,987.64	74,913.68

其他应付款	190,337.45	161,331.51	137,429.23	140,571.31
其中：应付利息	4,788.86	6,927.94	5,450.11	9,149.59
应付股利	482.68	476.35	619.86	614.51
一年内到期的非流动负债	2,000.00	90,750.00	37,799.92	116,583.28
其他流动负债	0.00	119,970.00	0.00	179,783.01
流动负债合计	1,289,959.48	1,526,166.48	1,468,442.83	1,515,669.07
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	137,325.59	94,276.51	166,408.16	183,080.88
应付债券	359,764.87	299,677.92	299,677.92	299,677.92
长期应付款	84,953.89	84,953.89	83,430.68	73,265.88
预计负债	378.37	2,207.53	1,778.37	1,778.37
递延收益	10,823.86	31,095.20	26,572.66	15,748.13
递延所得税负债	469.58	467.08	12,308.28	14,900.70
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	593,716.15	512,678.13	590,176.08	588,451.88
负 债 合 计	1,883,675.64	2,038,844.61	2,058,618.91	2,104,120.95
股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
股本	113,534.91	113,534.91	113,534.91	113,534.91
其他权益工具	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:优先股	0.00	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积	382,697.13	382,697.13	409,369.44	401,027.57
减:库存股	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	-454.13	-550.30	34,531.09	42,396.11
专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	68,411.48	68,411.48	65,258.19	60,637.29
△一般风险准备	707.93	672.95	214.40	9.81
未分配利润	503,064.75	454,001.63	398,239.10	350,276.85
归属于母公司股东权益合计	1,067,962.07	1,018,767.80	1,021,147.14	967,882.53
少数股东权益	49,246.53	50,566.28	49,256.74	48,543.96
股东权益合计	1,117,208.61	1,069,334.08	1,070,403.88	1,016,426.50
负债及股东权益合计	3,000,884.24	3,108,178.69	3,129,022.78	3,120,547.45

(2) 合并口径利润表

单位：万元

项 目	2019 年三季度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	685,282.73	777,553.33	901,242.88	868,817.50
二、营业总成本	583,857.50	704,481.28	816,092.28	768,208.04
其中:营业成本	479,709.36	568,182.04	671,816.01	627,763.78
△利息支出	609.45	1,555.26	948.25	867.35
△手续费及佣金支出	5.12	24.20	6.51	2.52
税金及附加	32,990.28	24,734.79	56,860.92	53,295.90

销售费用	18,648.59	27,728.29	26,247.67	27,340.04
管理费用	29,561.28	42,164.93	44,097.56	42,217.14
研发费用	480.40	638.45	1,305.97	169.74
财务费用	21,853.03	27,711.71	19,119.10	18,705.14
资产减值损失	0.00	11,741.59	-4,309.71	-2,153.58
加：其他收益	3,526.45	2,031.30	3,416.18	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	3,530.13	44,758.21	20,462.16	4,455.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	9,991.39	19,152.21	2,563.80
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-3,743.95	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	3.58	-1.29	1.28	0.06
资产减值损失（损失以“－”号填列）	1.34	0.00	0.00	0.00
资产处置收益（亏损以“－”号填列）	480.25	2,055.26	225.40	69.98
△汇兑收益（损失以“－”号填列）	113.02	168.86	-181.72	0.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	105,336.06	122,084.41	109,073.89	105,135.04
加：营业外收入	814.42	370.26	2,105.22	4,926.54
减：营业外支出	-768.66	2,920.84	509.92	1,920.55
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	106,919.13	119,533.83	110,669.20	108,141.03
减：所得税费用	28,127.59	30,877.12	29,961.91	31,276.82
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	78,791.54	88,656.70	80,707.29	76,864.21
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	1,372.16	2,240.86	381.85
（一）按经营持续性分类：	0.00	0.00	0.00	0.00
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	78,791.54	88,656.70	80,707.29	76,864.21
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类：	0.00	0.00	0.00	0.00
1.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	4,715.75	5,615.64	4,827.32	3,786.99
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	74,075.79	83,041.06	75,879.97	73,077.22
六、其他综合收益的税后净额	96.16	-35,081.39	-7,865.02	-1,826.20

（3）合并口径现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月份	2018 年度	2017 年度	2016 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	562,001.87	900,840.32	1,132,101.83	740,469.21
△客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	29,997.46	0.00	103,787.90
△向中央银行借款净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
△向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
△存放中央银行和同业款项净减少额	4,255.60	0.00	5,138.77	0.00
△买入返售金融资产净减少额	115,000.00	0.00	0.00	0.00
△收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
△收到再保险业务现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
△保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
△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	0.00	0.00	0.00	0.00
△收取利息、手续费及佣金的现金	5,331.38	6,656.60	6,751.87	2,643.33
△拆入资金净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
△回购业务资金净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的税费返还	33,256.44	38,354.34	33,074.48	36,693.19
收到其他与经营活动有关的现金	92,403.03	155,649.84	23,145.90	33,789.57
经营活动现金流入小计	812,248.33	1,131,498.56	1,200,212.86	917,383.20
购买商品、接受劳务支付的现金	496,524.16	698,458.52	706,516.49	694,494.88
△客户贷款及垫款净增加额	238.25	36,422.53	2,361.00	10,500.00
△客户存款和同业存放款项净减少额	35,925.96	0.00	41,597.29	0.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	5,920.42	0.00	12,673.65
△支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00	0.00	0.00

△买入返售金融资产净增加额	0.00	65,000.00	50,000.00	0.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	1,420.21	1,530.22	966.14	776.66
△支付保单红利的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
△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	0.00	32,000.00	3,000.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	57,922.42	87,220.58	76,350.26	69,855.10
支付的各项税费	74,223.32	101,209.42	64,776.20	62,777.49
支付其他与经营活动有关的现金	70,581.43	32,110.58	59,864.54	39,970.26
经营活动现金流出小计	736,835.74	1,059,872.27	1,005,431.93	891,048.04
经营活动产生的现金流量净额	75,412.59	71,626.29	194,780.93	26,335.16
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,200.32	41,846.39	372.59	0.00
取得投资收益收到的现金	1,633.90	4,408.26	4,112.71	4,466.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	335.70	3,017.19	399.42	4,600.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	264.07	25,466.80	51,953.49	50,872.82
投资活动现金流入小计	3,433.99	74,738.64	56,838.21	59,939.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,782.92	48,956.57	13,253.88	19,396.14
投资支付的现金	24,043.90	327.15	3,633.23	796.34
△质押贷款净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	106.81	7,774.81	112,315.07	33,843.22
投资活动现金流出小计	43,933.63	57,058.53	129,202.17	54,035.70
投资活动产生的现金流量净额	-40,499.65	17,680.11	-72,363.96	5,904.03
三、筹资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00

吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	1,125,858.58	1,057,443.44	918,281.25	1,527,866.54
△发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,874.30	93,646.60	141,843.28	192,704.20
筹资活动现金流入小计	1,135,732.88	1,151,090.04	1,060,124.53	1,720,570.74
偿还债务支付的现金	1,038,579.72	1,171,496.26	1,088,929.05	1,454,699.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,778.83	82,519.36	81,554.44	66,574.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	4,382.81	4,109.19	3,847.99
支付其他与筹资活动有关的现金	18,723.20	27,441.63	150,896.68	148,511.22
筹资活动现金流出小计	1,132,081.74	1,281,457.25	1,321,380.17	1,669,785.30
筹资活动产生的现金流量净额	3,651.14	-130,367.21	-261,255.64	50,785.44
四、汇率变动对现金的影响	1,046.85	2,096.85	1,079.29	2,240.00
五、现金及现金等价物净增加额	39,610.93	-38,963.96	-137,759.38	85,264.63
加：期初现金及现金等价物的余额	143,840.64	182,804.60	320,563.97	235,299.35
六、期末现金及现金等价物余额	183,451.56	143,840.64	182,804.60	320,563.97

2、母公司最近三年及一期财务报表

（1）母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	77,507.90	83,696.07	44,673.03	21,850.09
应收票据及应收账款	1,583.25	2,450.96	6,158.24	4,453.88
其中：应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	1,583.25	2,450.96	6,158.24	4,453.88
预付款项	13,801.67	1,845.50	10,948.71	746.03
其他应收款	91,096.81	170,452.49	197,109.70	104,590.25
其中：应收利息	5,008.12	2,391.99	2,409.63	3,088.09

应收股利	0.00	0.00	105.14	0.00
存货	659,253.24	644,062.78	606,962.64	701,785.91
持有待售资产	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	203,991.00	217,939.91	221,165.74	292,557.00
流动资产合计	1,047,233.87	1,120,447.72	1,087,018.06	1,125,983.16
非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
△发放贷款及垫款	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	105.81	43,514.63	53,338.25
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	596,325.14	560,881.11	530,133.02	517,866.20
其他权益工具投资	135.63	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	287,171.13	288,690.11	237,462.91	244,511.26
固定资产	15,678.86	16,070.39	30,421.59	32,071.35
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	79.81	309.47	3,406.22	3,122.59
开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	34,997.35	35,454.64	27,355.74	12,022.04
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	934,387.91	901,511.53	872,294.11	862,931.69
资 产 总 计	1,981,621.78	2,021,959.24	1,959,312.17	1,988,914.85
流动负债				
短期借款	508,900.00	301,600.00	396,600.00	304,100.00
应付票据及应付账款	41,368.28	61,705.60	80,981.84	120,363.40
预收款项	384.74	161,822.73	88,424.59	6,032.40
△卖出回购金融资产款	0.00	0.00	0.00	0.00

△应付手续费及佣金	0.00	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	2,465.35	2,538.79	2,171.78	2,018.11
应交税费	107,165.73	97,030.71	114,949.95	33,644.57
其他应付款	61,832.59	62,747.00	41,595.06	39,738.95
其中：应付利息	4,464.51	6,483.88	4,996.57	8,670.38
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负 债	1,100.00	57,500.00	22,000.00	56,783.28
其他流动负债	0.00	119,970.00	0.00	179,783.01
流动负债合计	723,216.69	864,914.82	746,723.24	742,463.73
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	73,200.00	49,750.00	78,500.00	101,500.00
应付债券	359,764.87	299,677.92	299,677.92	299,677.92
长期应付款	0.00	0.00	0.00	30,000.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	1,829.16	1,400.00	1,400.00
递延收益	1,473.38	21,464.86	18,701.94	11,449.93
递延所得税负债	24.13	16.68	9,539.05	11,994.95
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	434,462.37	372,738.62	407,818.91	456,022.81
负 债 合 计	1,157,679.06	1,237,653.44	1,154,542.15	1,198,486.54
股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
股本	113,534.91	113,534.91	113,534.91	113,534.91
其他权益工具	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:优先股	0.00	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积	426,403.02	426,403.02	427,125.95	427,125.95
减:库存股	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	72.39	50.03	28,617.14	35,984.85
专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	55,958.83	55,958.83	52,805.55	48,363.90

△一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00
未分配利润	227,973.57	188,359.02	182,686.47	165,418.68
股东权益合计	823,942.72	784,305.80	804,770.02	790,428.30
负债及股东权益合计	1,981,621.78	2,021,959.24	1,959,312.17	1,988,914.85

(2) 母公司利润表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	164,361.72	108,606.79	372,248.51	230,233.78
其中：营业收入	164,361.72	108,606.79	372,248.51	230,233.78
二、营业总成本	116,890.52	111,781.00	334,500.78	187,826.08
其中：营业成本	71,417.10	50,198.18	263,639.55	138,688.96
税金及附加	31,051.51	20,682.91	51,949.97	36,340.07
销售费用	439.57	1,668.37	1,109.18	2,075.11
管理费用	7,213.34	9,734.19	9,715.19	8,818.71
研发费用	-	-	-	-
财务费用	6,768.99	17,419.76	6,669.70	5,727.36
其中：利息费用	-	26,693.79	16,464.21	12,035.07
利息收入	-	9,906.33	10,457.57	6,982.05
资产减值损失	-	12,077.58	1,417.20	-3,824.13
加：其他收益	18.35	42.46	4.25	-
投资收益（损失以“－”号填列）	30,190.22	42,603.94	17,470.08	9,560.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	4,324.16	-6,002.57	790.75
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-1,551.67	-	-	-
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	-0.56	82.72	32.23	-
△汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“－”	76,127.54	39,554.92	55,254.29	51,968.40

号填列)				
加: 营业外收入	9.13	40.43	31.44	114.85
减: 营业外支出	-956.11	450.59	99.64	1,457.29
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	77,092.78	39,144.77	55,186.10	50,625.96
减: 所得税费用	11,730.15	7,611.95	10,769.69	9,567.29
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	65,362.64	31,532.81	44,416.41	41,058.67
(一)持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	65,362.64	31,532.81	44,416.41	41,058.67
(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	22.36	-28,567.12	-7,367.71	-421.96

(3) 母公司现金流量表

单位: 万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 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	11,951.34	183,501.91	471,773.71	52,732.38
收到其他与经营活动有关的现金	357,419.06	25,384.67	12,739.66	4,057.01
经营活动现金流入小计	369,370.40	208,886.58	484,513.38	56,789.38
购买商品、接受劳务支付的现金	96,212.60	99,720.18	172,789.78	111,668.70
支付给职工以及为职工支付的现金	4,838.32	6,361.05	6,101.70	4,285.64
支付的各项税费	37,338.72	59,525.40	17,005.22	22,551.87
支付其他与经营活动有关的现金	306,112.73	8,639.44	6,663.21	6,927.19
经营活动现金流出小计	444,502.37	174,246.08	202,559.91	145,433.40
经营活动产生的现金流量净额	-75,131.97	34,640.50	281,953.47	-88,644.01
二、投资活动产生的现金流量:	0.00	0.00	0.00	0.00
收回投资收到的现金	0.00	34,442.96	234.34	0.00
取得投资收益收到的现金	30,745.17	11,857.36	18,768.15	8,802.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.18	96.35	37.19	0.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	212,045.13	308,686.82	98,481.30

投资活动现金流入小计	30,745.36	258,441.81	327,726.50	107,283.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78.76	28,212.74	2,119.32	165.60
投资支付的现金	24,000.00	27,653.74	12,593.22	64,928.09
△质押贷款净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	173,468.96	337,166.32	309,300.22
投资活动现金流出小计	24,078.76	229,335.44	351,878.85	374,393.91
投资活动产生的现金流量净额	6,666.60	29,106.37	-24,152.35	-267,110.14
三、筹资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	873,900.00	675,600.00	542,900.00	989,460.94
△发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,427.56	0.00	0.00	34,575.51
筹资活动现金流入小计	875,327.56	675,600.00	542,900.00	1,024,036.44
偿还债务支付的现金	759,849.90	643,880.00	688,183.28	636,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,205.85	56,505.73	59,699.70	41,727.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	30,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计	813,055.76	700,385.73	777,882.98	678,627.22
筹资活动产生的现金流量净额	62,271.80	-24,785.73	-234,982.98	345,409.23
四、汇率变动对现金的影响	3.30	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-6,190.27	38,961.14	22,818.14	-10,344.93
加：期初现金及现金等价物的余额	82,899.68	43,938.55	21,120.41	31,465.34
六、期末现金及现金等价物余额	76,709.41	82,899.68	43,938.55	21,120.41

3、公司最近三年及一期合并报表范围变化情况

（1）2016 年度合并报表范围的变化

与上期相比本期新增合并单位 10 家，系发行人本期收购上海外高桥汽车交易市场有限公司 70%股权和上海自贸区国际文化投资发展有限公司 100%股权，形成同一控制

下企业合并，将其及其下属子公司纳入本期合并范围。另，子公司上海市外高桥保税区新发展有限公司本期新设立江苏新艾置业有限公司，子公司上海自贸区国际文化投资发展有限公司本期新设立上海自贸区拍卖有限公司。

与上期相比本期减少合并单位 2 家，系发行人间接控制的公司上海三凯建筑装饰工程有限公司和上海外高桥畅兴国际物流有限公司本期已注销，不再纳入合并范围。

（2）2017 年度合并报表范围的变化

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

（3）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。

（4）2019 年 1-9 月合并报表范围的变化

与上期相比本期减少合并 1 家，系发行人原子公司上海森兰外高桥能源服务有限公司因少数股东增资，发行人持股比例由 60%降至 40%，丧失对其的控制权，自 2019 年 5 月后不再纳入合并范围。

（二）最近三年及一期的主要财务指标

公司最近三年及一期（末）主要财务指标

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
全部债务（亿元）	117.62	109.72	121.53	140.53
流动比率（倍）	1.07	0.99	1.14	1.21
速动比率（倍）	0.31	0.35	0.42	0.41
资产负债率（%）	62.77	65.60	65.79	67.43
债务资本比率（%）	51.29	50.64	53.17	58.03
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业毛利率（%）	29.50	25.90	24.65	27.45
平均总资产回报率（%）	2.58	2.84	2.58	2.26
平均净资产收益率（%）	7.02	8.11	7.61	7.71

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
扣除非经常性损益后的平均净资产收益率（%）	6.66	5.47	5.94	6.75
EBITDA（亿元）	18.59	22.20	19.20	18.54
EBITDA 全部债务比（%）	15.81	20.34	14.74	15.37
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.94	3.99	3.93	3.50
应收账款周转率（次）	12.48	14.40	16.80	18.51
存货周转率（次）	0.49	0.56	0.59	0.54

（三）公司管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，从合并口径对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力以及未来业务目标的可持续性进行了如下分析。

1、资产结构分析

最近三年及一期，公司的主要资产结构如下表所示：

发行人资产结构分析表

单位：万元

项 目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	1,376,321.45	45.86%	1,505,857.86	48.45%	1,673,469.25	53.48%	1,828,624.30	58.60%
非流动资产合计	1,624,562.80	54.14%	1,602,320.83	51.55%	1,455,553.53	46.52%	1,291,923.15	41.40%
资 产 总 计	3,000,884.24	100.00%	3,108,178.69	100.00%	3,129,022.78	100.00%	3,120,547.45	100.00%

2016-2018 年末及 2019 年三季度末，发行人资产总额分别为 3,120,547.45 万元、3,129,022.78 万元、3,108,178.69 万元和 3,000,884.25 万元，2016-2018 年总资产规模保持稳定。从资产结构来看，2016-2018 年度及 2019 年三季度末，流动资产合计分别为 1,828,624.30 万元、1,673,469.25 万元、1,505,857.86 万元和 1,376,321.45 万元，占资产总额的比重分别为 58.60%、53.48%、48.45%和 45.86%，发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款和存货。2018 年流动资产下降主要原因系主要是存货下降，原因是森兰名轩二期商品房，D1-4 在建工程转让有关土地建安成本结转到利润表的主营业务成本中。

2016-2018 年末及 2019 年三季度末，发行人非流动资产分别为 1,291,923.15 万元、1,455,553.53 万元、1,602,320.83 万元和 1,624,562.80 万元，占资产总额的比重分别为

41.40%、46.52%、51.55%和 54.14%，发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、投资性房地产和固定资产。

2、负债结构分析

最近三年及一期，公司的主要负债结构如下表所示：

发行人负债结构分析表

单位：万元，%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,289,959.48	68.48%	1,526,166.48	74.85%	1,468,442.83	71.33%	1,515,669.07	72.03%
非流动负债合计	593,716.15	31.52%	512,678.13	25.15%	590,176.08	28.67%	588,451.88	27.97%
负 债 合 计	1,883,675.64	100.00%	2,038,844.61	100.00%	2,058,618.91	100.00%	2,104,120.95	100.00%

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人的负债总额分别为 2,104,120.95 万元、2,058,618.91 万元、2,038,844.61 万元和 1,883,675.65 万元，负债总额呈下降趋势。从负债结构来看，发行人以流动负债为主，近三年及一期，流动负债分别为 1,515,669.07 万元、1,468,442.83 万元、1,526,166.48 万元和 1,289,959.49 万元，占负债总额的比重分别为 72.03%、71.33%、74.85%和 68.48%，以短期借款、预收款项、应付账款、应交税费和一年内到期的非流动负债为主；近三年及一期，非流动负债分别为 588,451.88 万元、590,176.08 万元、512,678.13 万元和 593,716.16 万元，以长期借款、应付债券和长期应付款为主。

截至 2019 年 9 月末，发行人总负债 1,883,675.65 万元，较 2018 年末下降 7.61%；其中流动负债 1,289,959.49 万元，较上年末下降 15.48%，主要是预收款结转所致；非流动负债 593,716.16 万元，较上年末增长 15.81%。

3、现金流量分析

最近三年及一期，公司的现金流量情况如下表所示：

发行人现金流量分析表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	812,248.33	1,131,498.56	1,200,212.86	917,383.20
经营活动现金流出小计	736,835.74	1,059,872.27	1,005,431.93	891,048.04
经营活动产生的现金流量净	75,412.59	71,626.29	194,780.93	26,335.16

额				
投资活动现金流入小计	3,433.99	74,738.64	56,838.21	59,939.73
投资活动现金流出小计	43,933.63	57,058.53	129,202.17	54,035.70
投资活动产生的现金流量净额	-40,499.65	17,680.11	-72,363.96	5,904.03
筹资活动现金流入小计	1,135,732.88	1,151,090.04	1,060,124.53	1,720,570.74
筹资活动现金流出小计	1,132,081.74	1,281,457.25	1,321,380.17	1,669,785.30
筹资活动产生的现金流量净额	3,651.14	-130,367.21	-261,255.64	50,785.44
期末现金及现金等价物余额	183,451.56	143,840.64	182,804.60	320,563.97

（1）经营活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人实现经营活动现金流量净额分别为 26,335.16 万元、194,780.93 万元、71,626.29 万元和 75,412.58 万元。

2018 年全年净现金流量净额为 71,626.29 万元，较 2017 年全年下降了 63.23%。在经营性现金流出方面，由于 2018 年起发行人将上海外高桥集团财务有限公司纳入合并范围，财务公司经营活动中的资金拆借、金融资产买卖等业务产生了现金流出共计 14.87 亿元。在经营性现金流入方面，发行人于 2017 年进行了 D1-4 地块的转让。同时 2018 发行人下属子公司上海外高桥物流开发有限公司完成政府代开发物流园区二期项目，获得政府结算资金 13 亿元。此外财务公司的经营活动产生了存款、利息等现金流入总计 3.67 亿元。综合上述因素，由于现金流入的减少和现金流出的增多，造成了经营性现金净流入的大幅下降。

（2）投资活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 5,904.03 万元、-72,363.96 万元、17,680.11 万元和 -40,499.64 万元，波动幅度较大。2016 年，投资活动产生的现金流量净额较上期增加 93,958.53 万元，主要是公司股权支出减少和向浦深置业公司借款减少所致。2018 年，发行人投资活动产生的现金流量净额继续呈现净流入状态，主要是发行人收到浦深项目公司借款所致。

（3）筹资活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人的筹资活动产生的现金流量净额分别为 50,785.44 万元、-261,255.64 万元、-130,367.21 万元和 3,651.13 万元。2017 年公司筹资活动产生现金流

量净额为负，与去年同期相比由正转负，下降明显，主要原因是公司为了偿付短融、超短融和资管公司中票所致。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偿付银行融资公司债券等所致。

4、偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债能力指标如下表所示：

发行人偿债能力指标表

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
流动比率（倍）	1.07	0.99	1.14	1.21
速动比率（倍）	0.30	0.35	0.42	0.41
资产负债率（%）	62.77	65.60	65.79	67.43
EBITDA（亿元）	18.59	22.20	19.20	18.54
EBITDA 利息保障倍数	3.94	3.99	3.93	3.50

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司的流动比率分别为 1.21、1.14、0.99 和 1.07，速动比率为 0.41、0.42、0.35 和 0.30。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。

2016-2018 年末及 2019 年三季度末，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，2016-2018 年末，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。

5、盈利能力分析

盈利能力指标表

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	685,282.73	777,553.33	901,242.88	868,817.50
二、营业总成本	583,857.50	704,481.28	816,092.28	768,208.04
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	105,336.06	122,084.41	109,073.89	105,135.04
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	106,919.13	119,533.83	110,669.20	108,141.03
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	78,791.54	88,656.70	80,707.29	76,864.21

2016-2018 年度及 2019 年三季度，发行人的营业总收入分别为 86.88 亿元、90.12 亿元、77.76 亿元及 68.54 亿元。其中，物业租赁收入分别为 12.49 亿元、13.18 亿元、14.53 亿元和 11.20 亿元，占主营业务收入比例分别为 14.38%、14.69%、18.79%和 16.38%，是发行人稳定的收入来源之一；发行人房地产转让出售收入分别为 23.85 亿元、25.90 亿元、8.94 亿元和 15.51 亿元，占主营业务收入比例分别为 27.46%、28.86%、11.56%和 22.68%，2016-2018 年及 2019 年三季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回笼集中在近年。2016-2018 年度及 2019 年三季度发行人商品销售分别为 31.56 亿、31.30 亿、32.03 亿元和 24.22 亿元，占主营业务收入比例分别为 36.34%、34.87%、41.43%和 35.41%，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，推动了商品销售业务的稳定发展。2016-2018 年度及 2019 年三季度发行人进出口代理分别为 1.82 亿元、1.72 亿元、2.02 亿元和 1.60 亿元。发行人物流业务收入分别为 8.23 亿元、8.81 亿元、9.19 亿元和 7.66 亿元。发行人制造业收入分别为 2.72 亿元、2.46 亿元、4.09 亿元和 3.93 亿元。发行人服务业务收入分别为 5.84 亿元、5.78 亿元、5.87 亿元和 3.79 亿元。金融业收入主要为集团财务公司业务，2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年三季度分别为 0.33 亿元、0.60 亿元、0.65 亿元和 0.48 亿元。

2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人的营业总成本分别为 76.82 亿元、81.61 亿元、70.45 亿元及 58.39 亿元。2016-2018 年度及 2019 年三季度，物业租赁业务成本分别为 6.26 亿、6.69 亿、7.77 亿元和 6.19 亿元，占比分别为 9.96%、9.97%、13.64%和 12.89%；房地产转让出售成本分别为 13.35 亿元、17.42 亿元、3.37 亿元和 6.17 亿元，占比分别为 21.24%、25.90%、5.91%和 12.85%。商品销售是主营业务成本的主要构成部分，分别为 31.05 亿元、30.70 亿元、31.47 亿元和 23.85 亿元，占比分别为 49.40%、45.64%、55.23%和 49.67%。物流业务成本分别为 6.16 亿元、7.54 亿元、7.50 亿元和 6.09 亿元，占比分别为 9.80%、11.21%、13.16%和 12.68%；进出口代理、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。

2016-2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人的营业毛利分别为 23.98 亿元、22.48 亿元、20.34 亿元和 20.37 亿元。其中，物业租赁及房地产转让出售业务毛利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；服务业务毛利是发行人主营业务毛利的第三大来源，商品销售、进出口代理、物流及制造业务毛利占比较小。

6、盈利能力的可持续性

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。截止 2018 年底，外高桥保税区累计注册企业 34970 家，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。

四、本次债券发行的募集资金用途

（一）募集资金用途及使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将用于偿还有息债务和补充流动资金。根据本次债券分期发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金等的具体金额。

（二）募集资金运用对公司财务状况的影响

1、平稳资产负债率，降低短期偿债压力

本次募集资金一部分用于偿还短期内到期的存量有息债务，全部使用完毕后，预计公司资产负债率将仍保持在适度水平。此次债券募集资金可优化发行人资本结构，通过发行中长期债券来降低短期偿债压力。

2、获得较低成本的中长期资金，完善公司融资体系

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

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

五、授权情况

公司董事长根据《第九届董事会第七次会议决议》以及《公司 2018 年年度股东大会决议》的相关授权，在《关于公司拟申请注册发行不超过 100 亿元债券类产品的议案》拟定的发行方案范围内（详见刊登于上海证券交易所网站的公司 2018 年年度股东大会会议材料），将根据公司资金需要、业务情况以及市场条件，全权决定和办理债券发行的具体时间、品种、条款、签署必要文件、办理所有手续以及其他相关事宜。

六、其他重要事项

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人对外担保合计人民币 83,908.04 万元，占公司净资产比例为 7.51%。

截至 2019 年 9 月 30 日，公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的未决诉讼或仲裁事项。

本次公司债券需经中国证券监督管理委员会核准后方可公开发行，有关本次公司债券发行的后续进展情况公司将及时履行信息披露义务，敬请广大投资者关注。

特此公告。

上海外高桥集团股份有限公司

2019 年 12 月 31 日