

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 2018 年年度报告

## 重要提示

一、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。

### 二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	李志强	工作原因	冯正权

三、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人刘宏、主管会计工作负责人张舒娜及会计机构负责人（会计主管人员）曾暹豪声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、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2018年末总股本1,135,349,124股为基数，按每10股派发2.2元（含税），共计派发现金股利金额为249,776,807.28元，占2018年度归属于上市公司股东净利润的比例为30.08%。利润分配方案经公司2018年度股东大会审议通过后实施。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告如涉及未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

公司已在报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅管理层讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析。

### 十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	34
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	48
第七节	优先股相关情况.....	52
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	53
第九节	公司治理.....	61
第十节	公司债券相关情况.....	65
第十一节	财务报告.....	69
第十二节	备查文件目录.....	213

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、外高桥集团股份	指	上海外高桥集团股份有限公司
森兰置地公司、森兰置地	指	上海外高桥集团股份有限公司森兰置地分公司
外联发公司、外联发	指	上海外高桥保税区联合发展有限公司，本公司的全资投资企业
三联发公司、三联发	指	上海市外高桥保税区三联发展有限公司，外联发公司全资投资的企业。
新发展公司、新发展	指	上海市外高桥保税区新发展有限公司，本公司持股 91.215% 的投资企业
营运中心公司、营运中心	指	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司，本公司的全资投资企业
文化投资公司	指	上海自贸区国际文化投资发展有限公司，本公司的全资投资企业
物流中心公司、物流中心	指	上海外高桥物流中心有限公司，本公司、外联发公司分别持有其 20.25%、34.75% 的股权
房地产公司	指	上海外高桥房地产有限公司，本公司的全资投资企业
直销中心公司、直销中心、DIG	指	上海外高桥进口商品直销中心有限公司，本公司间接持股 100% 的公司
物流开发公司	指	上海外高桥物流开发有限公司，三联发公司持股 90% 的投资企业
启东产业园公司	指	外高桥集团（启东）产业园有限公司，外联发公司持股 60% 的投资企业
联桥公司	指	上海外联发高桥物流管理有限公司，外联发公司持股 52% 的投资企业
景和公司	指	上海景和健康产业发展有限公司，本公司的全资投资企业
浦深公司	指	上海自贸试验区浦深置业有限公司。该公司由本公司持股 40%，上海招商置业有限公司持股 60%。
浦隼公司	指	上海浦隼房地产开发有限公司。该公司由本公司持股 40%，上海招商置业有限公司持股 60%。
台州联通公司	指	台州外高桥联通药业有限公司
自贸区	指	中国(上海)自由贸易试验区
保税区	指	外高桥保税区，位于上海市浦东新区北部，占地面积约 10 平方公里，是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成部分。
保税物流园区	指	外高桥保税物流园区，位于上海市浦东新区北部，占地面积 1.03 平方公里，是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成部分。
森兰	指	森兰. 外高桥区域，占地面积约 6.01 平方公里，该区域

		位于上海市浦东新区北部，东临杨高北路、西临张杨北路、南临赵家沟河、北临航津路，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。
物流二期	指	外高桥物流园区二期，是自贸区的产业配套项目。
资产管理公司、外高桥资管公司、控股股东	指	本公司的控股股东上海外高桥资产管理有限公司
集团财务公司	指	上海外高桥集团财务有限公司，该公司由本公司持股70%，营运中心公司持股10%，外高桥资管公司持股20%
新市镇公司	指	上海外高桥新市镇开发管理有限公司，是公司间接控股股东上海浦东投资控股（集团）有限公司的全资投资企业
同懋公司	指	上海同懋置业有限公司，是新市镇公司的全资投资企业
浦东土控公司	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司
侨福置业公司	指	上海侨福外高桥置业有限公司，为本公司的关联方

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海外高桥集团股份有限公司
公司的中文简称	外高桥
公司的外文名称	SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE GROUP CO., LTD.
公司的外文名称缩写	WGQ
公司的法定代表人	刘宏

### 二、 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
联系地址	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
传真	021-51980850	021-51980850
电子信箱	gudong@shwgq.com	gudong@shwgq.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东杨高北路889号
公司注册地址的邮政编码	200131
公司办公地址	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座15-16楼
公司办公地址的邮政编码	200137
公司网址	www.china-ftz.com

电子信箱	gudong@shwgq.com
------	------------------

#### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《香港商报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市浦东新区洲海路999号森兰国际大厦B座15楼

#### 五、 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
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

#### 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 层
	签字会计师姓名	郭海龙，冯飞军

#### 七、 近三年主要会计数据和财务指标

##### （一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年		本期比上年同期增减 (%)	2016年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	7,710,830,473.01	8,951,962,803.82	8,953,567,421.47	-13.86	8,655,380,202.82	8,657,113,971.94
归属于上市公司股东的净利润	830,410,605.14	758,799,742.53	739,636,114.37	9.44	734,490,728.79	722,553,205.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	544,365,873.37	571,039,975.91	571,039,975.91	-4.67	618,736,044.95	618,736,044.95
经营活动产生的现金流量净额	716,262,902.24	1,947,809,289.33	2,847,594,878.78	-63.23	263,351,594.78	-535,787,109.20
	2018年末	2017年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2016年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	10,187,678,008.70	10,211,471,367.91	9,934,122,542.30	-0.23	9,678,825,322.84	9,416,787,778.69
总资产	31,081,786,905.49	31,290,227,839.50	30,552,634,719.10	-0.67	31,205,474,472.99	29,611,700,051.42

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2018年	2017年		本期比上年同期增减(%)	2016年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.73	0.67	0.65	8.96	0.65	0.64
稀释每股收益(元/股)	0.73	0.67	0.65	8.96	0.65	0.64
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.48	0.50	0.50	-4	0.54	0.54
加权平均净资产收益率(%)	8.1114	7.6139	7.6295	增加0.4975个百分点	7.7108	7.7957
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.4726	5.9421	5.9421	减少0.4695个百分点	6.7477	6.7477

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

因本报告期收购外高桥集团财务公司 50% 股权，属于同一控制下企业合并，对 2016 年和 2017 年数据和指标进行追溯调整。

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

**九、2018 年分季度主要财务数据**

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	2,240,580,662.33	1,726,425,735.29	1,772,402,196.33	1,971,421,879.06
归属于上市公司股东的净利润	369,517,774.12	163,028,172.67	131,154,758.02	166,709,900.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	366,207,485.63	164,236,955.68	117,941,025.55	-104,019,593.49
经营活动产生的现金流量净额	74,075,546.17	-619,566,508.82	603,357,958.76	658,395,906.13

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

外高桥集团财务公司于第三季度纳入本公司合并报表范围，针对 1 季度、2 季度的报表数据进行了追溯调整。

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注（如适用）	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	19,418,562.49		72,245.19	-3,252,040.14
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	22,761,933.27		38,731,754.68	43,701,189.86
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	36,755,285.05	向浦隽公司收取	32,164,074.79	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				135,201.34
债务重组损益			4,394,319.59	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	9,605,089.77		19,163,628.16	6,343,974.71
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-25,857,358.65	含预计诉讼赔偿	-553,322.00	-13,444,859.49
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	337,081,242.12	抛售可供一股票形成收益	13,099,455.80	20,368,639.59
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			51,849,110.75	48,075,059.00
受托经营取得的托管费收入			55,047,578.12	26,864,333.98
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,273,340.61		9,125,379.80	918,699.61
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-8,661,232.11		-2,848,139.42	-5,916,036.26
所得税影响额	-103,785,449.56		-32,486,318.84	-8,039,478.36
合计	286,044,731.77		187,759,766.62	115,754,683.84

注：本报告期纳入本公司合并报表范围的外高桥集团财务公司，其主要经营范围包括金融产品投资，故其有关基金等金融产品的投资收益不计入非经常性损益中。

## 十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,030,533.61	355,114,252.13	325,083,718.52	-12,854.34
可供出售金融资产-股票	545,114,910.48	1,058,130.70	-544,056,779.78	325,056,616.10
合计	575,145,444.09	356,172,382.83	-218,973,061.26	325,043,761.76



## 十二、 其他

适用 不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

(一) 园区开发板块：由外联发公司、三联发公司、新发展公司、物流中心公司从事外高桥保税区、外高桥保税物流园区、外高桥物流园区（二期）、保税区南块主题产业园、外高桥集团启东产业园的开发、运营和管理，负责园区厂房、仓库、办公楼宇的投资建设、招商引资工作，为客户提供出租、出售、政策咨询、物业管理等配套服务。通过“以租为主、租售并举”的经营模式，为公司带来房地产租赁收入、房地产销售收入及服务收入。

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

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

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

(五) 金融服务板块：发挥集团财务公司“资金归集平台、资金结算平台、资金监管平台、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，是公司新培育的业务板块。

#### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

本报告期 4 季度，公司抛售了可供出售金融资产-股票，涉及到的可供出售金融资产，递延所得税负债，其他综合收益报表项目年末余额与年初余额变动较大（详见公司关于股票抛售相关公告）。

其中：境外资产 10,111.19（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.33%。

### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

**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。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2018 年，在董事会的领导下，公司秉承“创新自由贸易园区运营商和全产业链集成服务供应商”定位，按照建设最高标准、最好水平自贸区的要求，把自贸区建设和区域经济发展，作为公司重点工作来实施推进。坚持打造浦东枢纽型国际贸易城的发展目标，坚持客户导向、项目导向、问题导向、效果导向，立足海关特殊监管区域及三高区域，形成顺应国家战略、发挥特殊监管优势，打造以产业

地产为核心载体，商业地产为城市空间，平台经济为服务手段，金融服务为重要支撑，园区服务为配套保障，投资促进为功能引领的新型全产业链产业体系。

### （一）经营业绩数据

2018 年，公司实现营业总收入 77.76 亿元，同比下降 13.72%；归属于上市公司股东净利润 8.3 亿元，同比增长 9.44%；净资产收益率 8.11%，同比增加 0.50%；实现每股净收益 0.73 元，同比增长 8.96%。

### （二）2018 年重点工作

#### 1、国家战略：对接进博、联动长三角，践行扩大开放新战略

（1）**集中优质资源对接进口博览会。**公司成立了“对接中国国际进口博览会工作小组”，开展招展、招商工作，促成了几十家区内客户签约进博会。公司旗下 5 家专业贸易服务平台，以及澳大利亚、智利、中东欧 16 国等 3 个国别（地区）商品中心也获授“中国国际进口博览会‘6 天+365 天’常年展示交易平台”。除招展工作外，公司又相继承办“首届中国国际进口博览会医疗器械及医药保健展区展商客商展前供需对接会”、第二届中国国际进口博览会智能制造、化妆品、日用消费品等专场宣介会、“浦东服务进博会系列活动——外高桥助力首届进博会·森兰搭建商贸创新平台”等活动。进博会期间，公司也举办了系列活动。包括：场内，与中国机械进出口（集团）有限公司签订《战略合作协议》；场外，接待了巴哈马、苏里南、委内瑞拉等代表团；智利馆主办了国际电力气象学术会议；斐济国家馆正式签约揭牌；阿塞拜疆酒中心揭幕。12 月，公司获得“中国国际进口博览局”授权，成为进博局招展合作伙伴，协助开展第二届中国国际进口博览会企业商业展招展和相关服务工作。

（2）**主动服务长三角一体化发展战略。**启东产业园积极推进“腾笼换鸟”，缘上缘特医食品项目入驻，引入远洋电缆、宜陆通实业项目；外高桥海韵广场引入广聚商贸大型超市，提升了商圈人气，住宅销售情况良好；海韵大厦规划功能调整取得积极进展。启东生物医药产业及新能源板块，尚华启东生物制药科创中心一期项目预计 2019 年初投产。同时，公司还积极拓展与江苏泰州、浙江嘉兴、安徽池州等地的招商合作，参与长三角一体化发展，实现苏浙皖三省布局全覆盖。

#### 2、园区开发：精准服务、稳步推进，开拓引领产业升级新方向

##### （1）调研区内重点实体企业，精准对接发展需求

开展区域重点企业大调研活动，走访纳税千万以上重点企业 869 家，高成长性企业 165 家，税收 500 万以上 1427 家；加强稳商预警，对重点企业异动进行跟踪，搭建与职能部门共同稳商留商的机制。同时，通过调研分析企业发展瓶颈，协调政府职能部门，为实体经济在区内的生存发展争取更大

空间。密阿苏乐太阳能科技（上海）有限公司正式启动，慧瞻材料科技（上海）有限公司中国首座工厂开业。

## （2）积极培育总部经济项目，发挥带动牵引作用

施坦威亚太区总部项目正式落成；纳斯达克上市企业万国数据公司设立投资性中国区总部万国（上海）投资有限公司；金士顿公司顺利完成跨国公司地区总部的设立；澳大利亚昂科集团完成亚太区总部升级；蔡司公司完成地区总部功能拓展；盈德气体集团总部办公入驻森兰。截止 2018 年底，外高桥保税区已有 92 家企业获得跨国公司地区总部认定。

**汽车主题产业园**成功引入永达汽车集团雷克萨斯 4S 店、林肯中国旗舰店项目并设立林肯汽车中国区学院，与利勃海尔公司签署新中国区总部的定制物业预定协议，捷豹路虎零部件亚太分拨中心项目竣工交付。

**生物医药园方面**，鉴甄“中药标准化技术国家工程实验室”一期项目正式启用，奥森多总部扩租项目顺利完成，宽岳医疗正式进驻，美国安进投资成立，国药物流项目二期 2.2 万平方米高标准生物医药仓库正式交付。生物医药园二期累积了一定数量的意向客户，包括鉴甄中医药检测项目二期、复旦药学院联合实验室平台项目、沃特世科技总部项目等。

**智能制造服务产业园方面**，昂科、AMT、因代克斯、迈克罗迈帝克、托纳斯、达诺巴特等公司先后开业，尼古拉斯克雷亚集团、酷莱机床等项目均已进入装修阶段。

## （3）探索孵化科技创新品牌，促进产业集聚发展

利用已形成的研发、维修、检测科技企业配套环境，打造科技创新生态群落。完成药明康德众创空间建设，并取得了区级孵化器相关资质；引进量谷（上海）创业孵化器有限公司，并举办了首届“X-SUMMIT 全球并购与中国创新峰会”；复旦科技园创新中心完成了 12 家科技创新类企业签约入驻。

## 3、商业地产：打造高品质民生，承担区域发展新使命

### （1）加快商业商贸功能培育，打造产城融合发展新标杆

森兰商都努力打造“自贸跨境&新零售”为主题的特色商业，引进了具有跨境和新零售概念的网易考拉、苏宁极物、DIG PLUS、涉谷站等项目，全年新签项目 15 个，整体签约率 94%。森兰二期项目完成了酒店公寓部分的精装修工程；森兰商都三期项目完成了室外总体工程；创新概念商业标杆综合体——总建筑面积 29 万平方米的上海森兰·花园城项目将于 2019 年开业，将建成集零售、餐饮、娱乐、创新体验等复合业态的购物和办公综合体。

### （2）打造高品质人居环境，促进产城优势互补

森兰国际社区继续引进斯巴达勇士儿童赛、斯巴达勇士赛、森兰杯上海市第八届著名企业足球赛、森兰杯中外青少年橄榄球邀请赛、彩色跑等知名体育赛事，并引进草莓音乐节、混凝草音乐节等文化

活动，提升知名度、树立品牌。外高桥文化艺术中心先后上演一批精品剧目，给周边百姓带来了高品质的艺术享受。中心成功入选 2019 年第十二届中国艺术节指定展演剧场，正式纳入上海市大型剧院范畴，将于 2019 年上演更多省市级优秀剧目。

#### 4、贸易物流：持续推进贸易便利化，实现功能拓展新目标

##### (1) 专业贸易服务平台持续政策功能创新

**酒类平台**将已成功举办十三届的“上海国际葡萄酒品评赛”升格成为中国国际葡萄酒挑战赛（IWC China），并发起成立上海酒类区块链联盟，打造上海酒类追溯服务品牌。

**化妆品平台**以进出口化妆品专业委员会为抓手，搭建企业与政府之间信息沟通的桥梁，总结“非特”备案试点一年来的成效和经验，促进进口化妆品贸易进一步便利化。

**平行进口汽车平台**启用“上海平行进口汽车·森兰主题园”，进一步完善集贸易、物流、保税仓储、金融、展示、销售于一体的平行进口汽车配套服务产业链。

**钟表珠宝平台**在外高桥钟表平台的基础上，叠加高端消费品展示区、国家级特殊一类法定实验室和大数据中心项目等创新服务功能，重点关注保税展示后的贸易便利和交易撮合，力争把进博会上的展品有效地转化成商品，吸引国际高端消费品入区展览展示，将保税区打造成为高端消费品集散地。

**智能制造服务产业园**目前已吸引来自十多个国家和地区的 140 余家跨国机床企业入驻，其中全球排名前 10 的机床企业 7 家，全球排名前 20 的机床企业 12 家，全球排名前 100 的机床企业 41 家。

**医疗器械平台**在原有西门子、阿洛卡等重点客户业务增长的同时，又引进了知名医疗企业德国保赫曼和日本尼普洛，平台集聚效应进一步显现。同时进一步完善医疗器械第三方储运质量体系，提升仓库专业服务水准，仓储基地初步建成。

**国别（地区）商品中心**不仅把海外中小企业“引进来”，还帮助中国企业“走出去”。目前已有希腊国家馆、斐济国家馆等 10 个国别（地区）商品中心项目落户自贸区。

##### (2) 投资服务平台不断提升体系建设

“自贸区一键通”平台持续升级，自贸区境外投资服务平台拓展“一带一路”专区功能。“全球并购网”倾力打造投融资平台，面向全球范围推出 G+、G Pro&G Partner 等新产品，并联合专业孵化机构，成功举办四场峰会、路演活动，签署项目 40 余个。与投资机构继续保持紧密合作，全年共完成 ODI 项目 67 个，备案金额约 17.3 亿美元。同时，公司在日本成功设立“上海外高桥株式会社”，筑牢海外招商渠道。此外，企业中心业务转型升级，力争全市场化运作，打造 Sherpas 匠岭票务平台，为客户提供完整的 O2O 财税解决方案。融资租赁领域成功新设东航租赁、中航租赁、中国飞机租赁等 7 家公司、30 个 SPV。

##### (3) 进口消费品平台着力优化商业模式

D. I. G. 通过在自贸区设立进博会和国别（地区）商品专区，增强客户的现场体验感和黏合度；拓展跨境电商线下体验服务，强化线上线下融合发展，已建立与天猫、京东、网易考拉等跨境电商平台的合作关系，同时探索建立海外代理商品在跨境渠道的品牌推广、运营销售等业务模式。跨境电商产业龙头陆续落户区内。京东在保税物流园区内新设的上海浩连供应链管理有限公司取得营业执照。网易考拉上海仓落子保税物流园区。

## **5、文化投资：加速布局文化全产业链，打造外高桥文化名片**

### **（1）持续开拓产业布局，提升文化贸易能级**

公共服务持续提升文化贸易能级，积极发挥基地平台功能和服务优势，获得进博会“6+365”常年展示交易平台授权；通道服务集聚效应不断体现，年度艺术品进出境货值逾 80 亿元；交易服务不断创新功能模式，探索境外拍品通过线上平台入境拍卖交易的新模式；文创开发及 IP 运营向纵深发展，与国家图书馆、国家画院签约，进一步集聚国家级文博资源；文创业务稳步提升，国家博物馆天猫店全年销量同比增长 260%，粉丝数同比增长 3 倍有余。

### **（2）夯实服务板块，完善配套服务**

中国（上海）自贸区版权服务中心、上海自贸区艺术品评估鉴定中心相继完成设立，版权服务中心完成版权登记超 2 万件。同时，外高桥文化艺术中心资产运营业务完成交接，成为文化板块功能的有力补充。

第四届“上海对话”高峰论坛继续突破创新，发布三大权威艺术品指数和《2018 上海自贸区文化艺术蓝皮书》。上海国际艺术品保税服务中心完成主体结构建设，部分楼层具备试运营条件，与公安部、美国 UL 等在进博会签署合作协议，开启艺术品及贵重物品存储技术规范编制工作，有效填补了国内在艺术品存储技术规范上的空白。

## **6、金融服务：拓展业务资质，提升资金运营平台功能**

为系统内 70 家集团成员企业新开各类账户 308 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。为全方位满足成员企业的业务需求，定制各类服务方案和产品，包括：支持代理购付汇业务；协助开展商业汇票业务模式；首次以参贷行的身份，成功发放首笔流动资金银团贷款；积极对接文化贸易平台，支持平行进口汽车业务等。

## **二、报告期内主要经营情况**

详见下述主营分析

## (一) 主营业务分析

## 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,710,830,473.01	8,951,962,803.82	-13.86
营业成本	5,681,820,416.76	6,718,160,077.40	-15.43
销售费用	277,282,908.25	262,476,714.10	5.64
管理费用	421,649,329.04	440,975,632.46	-4.38
研发费用	6,384,515.09	13,059,656.57	-51.11
财务费用	277,117,137.59	191,191,042.02	44.94
经营活动产生的现金流量净额	716,262,902.24	1,947,809,289.33	-63.23
投资活动产生的现金流量净额	176,801,123.96	-723,639,552.72	-124.43
筹资活动产生的现金流量净额	-1,303,672,146.05	-2,612,556,386.23	-50.1

## 利润表报表项目对比分析:

项目	本期数	上年同期数	变动比例	原因分析
△手续费及佣金收入	1,020.19		100.00%	主要为财务公司营业规模增加所致
△利息支出	15,552,639.71	9,482,460.32	64.01%	主要为财务公司营业规模增加所致
△手续费及佣金支出	242,023.53	65,107.25	271.73%	主要为财务公司营业规模增加所致
税金及附加	247,347,926.46	568,609,208.66	-56.50%	主要为房产转让业务规模较上年同期减少所致
研发费用	6,384,515.09	13,059,656.57	-51.11%	主要为西西艾尔公司制造业务系统基本建成,较上年同期减少
财务费用	277,117,137.59	191,191,042.02	44.94%	主要为房地产业务利息资本化比例金额减少,利息支出增加所致
资产减值损失	117,415,911.23	-43,097,134.74	-372.44%	主要为按账龄会计政策计提坏账准备的增加所致
其他收益	20,313,037.27	34,161,785.68	-40.54%	主要为收到与日常经营活动有关的政府补助减少所致

## 2018 年年度报告

投资收益	447,582,115.30	204,621,582.81	118.74%	主要为4季度抛售公司可供-股票,收益增加
公允价值变动收益	-12,854.34	12,798.37	-200.44%	主要为公司股票,货币基金市值变动所致
资产处置收益	20,552,632.69	2,253,961.04	811.85%	主要为公司处置公车收益增加
△汇兑收益	1,688,626.85	-1,817,212.41	-192.92%	主要为财务公司营业规模增加所致
营业外收入	3,702,600.74	21,052,194.26	-82.41%	主要为公司收到政府补助,以及债务重组利得减少所致
营业外支出	29,208,405.20	5,099,156.72	472.81%	主要为固定资产报废损失减少以及涉诉赔偿的增加

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

详见下表

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产租赁	145,292.23	77,709.10	46.52	10.21	16.24	减少2.77个百分点
房地产转让出售	89,396.50	33,681.33	62.32	-65.49	-80.67	增加29.59个百分点
商品销售	320,315.87	314,666.96	1.76	2.35	2.51	减少0.15个百分点
进出口代理	20,183.58	3,525.87	82.53	17.57	49.27	减少3.71个百分点
物流	91,949.76	74,992.70	18.44	4.33	-0.56	增加4.01个百分点
制造业	40,939.54	34,017.82	16.91	66.66	68.91	减少1.11个百分点
服务业	58,657.92	29,571.27	49.59	1.46	14.89	减少5.90个百分点



主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产租赁	房产折旧摊销等	77,709.10	13.68	62,683.70	9.98	23.97	
房地产转让出售	土地和建安成本等	33,681.33	5.93	133,454.95	21.26	-74.76	
商品销售	商品采购及流通等	314,666.96	55.38	310,461.05	49.45	1.35	
进出口代理	进出口商品贸易代理	3,525.87	0.62	5,810.97	0.93	-39.32	
物流	仓储货代运输报关等	74,992.70	13.20	61,613.91	9.81	21.71	
制造业	产品加工机器折旧等	34,017.82	5.99	24,172.73	3.85	40.73	
服务业	市场物业咨询劳务代理等	29,571.27	5.20	29,594.22	4.72	-0.08	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 157,040.18 万元，占年度销售总额 20.37%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 171,574.02 万元，占年度采购总额 30.2%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 32,552.75 万元，占年度采购总额 5.73%。

其他说明

供应商采购额占比=供应商采购金额/营业成本

**3. 费用**

√适用 □不适用

详见“合并财务报表项目注释” 54. 销售费用, 55. 管理费用, 56. 研发费用, 57. 财务费用科目附注明细

**4. 研发投入****研发投入情况表**

√适用 □不适用

单位: 元

本期费用化研发投入	6,384,515.09
本期资本化研发投入	0
研发投入合计	6,384,515.09
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.08
公司研发人员的数量	30
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.91
研发投入资本化的比重 (%)	0

**情况说明**

□适用 √不适用

**5. 现金流**

√适用 □不适用

项目	本期数	上年同期数	变动分析
经营活动产生的现金流量净额	716,262,902.24	1,947,809,289.33	主要为公司收到名轩二期第二批预售房款 15 亿所致, 较上年同期有所减少 (上年同期 D1-4 在建工程转让收款 26 亿);
投资活动产生的现金流量净额	176,801,123.96	-723,639,552.72	主要为财务公司操作货币基金业务收支净流入所致;
筹资活动产生的现金流量净额	-1,303,672,146.05	-2,612,556,386.23	主要为偿还银行借款规模较上期减少

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1. 资产及负债状况**

单位: 元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末金额较 上期期末变动比 例 (%)	情况说明
货币资金	1,705,935,724.85	5.49	2,965,183,029.88	9.48	-42.47%	偿还银行借款, 货币资金余额减少

## 2018 年年度报告

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	1.14	30,030,533.61	0.10	1,082.51%	主要为财务公司购买的货币基金增加
预付款项	117,872,057.60	0.38	616,843,620.88	1.97	-80.89%	预付浦深房款和同懋动迁房款在房源交付后结转减少
△买入返售金融资产	1,150,000,000.00	3.70	500,000,000.00	1.60	130.00%	财务公司购买国债逆回购规模加大所致
其他流动资产	101,717,797.32	0.15	21,809,796.99	0.07	366.39%	主要为预缴的各项税费。
△发放贷款及垫款	480,514,392.64	1.55	125,394,750.00	0.40	283.20%	财务公司发放贷款规模增加。
可供出售金融资产	3,558,130.70	0.01	547,614,910.48	1.75	-99.35%	4季度抛售股票所致
在建工程	425,355,766.39	1.37	276,326,941.46	0.88	53.93%	上海国际艺术品保税服务中心项目持续投入所致
无形资产	64,296,772.27	0.21	93,032,758.35	0.30	-30.89%	主要为夏碧路土地使用权转投资性房地产所致
长期待摊费用	42,925,990.87	0.14	26,736,153.49	0.09	60.55%	主要为租入固定资产装修增加所致
短期借款	4,842,657,493.70	15.58	6,991,069,931.51	22.34	-30.73%	主要为偿还银行借款所致
预收款项	2,184,023,368.04	7.03	1,355,646,730.40	4.33	61.11%	主要为分公司预收森兰名轩二期第二批的房款约15亿
一年内到期的非流动负债	907,500,000.00	2.92	377,999,187.00	1.21	140.08%	一年内到期的长期借款增加
其他流动负债	1,199,700,000.00	3.86			100.00%	本年新发行6期超短融券，截止期末尚有3期未到期
长期借款	942,765,063.54	3.03	1,664,081,643.27	5.32	-43.35%	长期借款按期限结构划分减少
递延所得税负债	4,670,805.35	0.02	123,082,771.54	0.39	-96.21%	4季度抛售股票所致
其他综合收益	-5,502,968.05	-0.02	345,310,929.32	1.10	-101.59%	4季度抛售股票所致
△一般风险准备	6,729,485.60	0.02	2,144,000.00	0.01	213.88%	财务公司按照银保监会规定计提的一般风险准备金

## 其他说明

无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	267,529,368.11	(1) 期末余额中存放银行金融机构信用证保证金 7,581,563.44 元，保函保证金 1,000,000.00 元；(2) 期末余额中存放非银行金融机构存款中的 7,963,885.73 元处于冻结状态；(3) 期末余额汇总上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金 250,983,918.94 元。
可供出售金融资产	873,706.36	持有股票处于冻结状态
长期股权投资	171,719,357.70	持有股票处于受限状态
合计	440,122,432.17	/

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

## (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

外高桥集团房产信息汇总表								
序号	业态大类	房地产开发投资情况(平方米)		房地产销售情况(平方米)		持有房地产情况(平方米)		
		总建筑面积	地上建筑面积	可供出售面积	已售面积	房产总面积	可供出租面积	已出租面积
1	普通住宅	194,728	128,246	74,119	68,132	19,201	19,201	1,462
2	租赁式公寓					35,368	35,368	31,512
3	酒店房产					52,622	52,622	52,622
4	商业金融房产	192,894	80,299	8,087	50	270,248	241,326	173,287
5	办公并配套商业	157,753	101,320			283,464	213,405	150,075
6	教育及配套房产	6,894	6,894			37,545	37,545	37,545
7	绿化等管理用房					24,289	24,289	24,289
8	厂房、仓库	223,900	196,766	216,929	216,929	3,607,325	3,475,018	3,101,924
9	自用房产					34,578		
	合计	776,169	513,525	299,135	285,111	4,364,640	4,098,774	3,572,716

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	森兰园区办公商业服务用地	122,141	122,141	203,745	否	0	0
2	森兰园区住宅储备用地	319,900	319,900	220,460	否	0	0
3	自贸区内办公商业服务用地	361,311	361,311	781,917	否	0	0
4	自贸区内工业仓储用地	491,265	491,265	796,562	否	0	0
5	自贸区内市政绿化等用地	18,427	18,427	20,205	否	0	0
6	启东滨海工业园黄海路30号	51,740	51,740	41,392	是	31,044	60

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	外高桥森兰	森兰星河湾A11-2、A11-4	普通住宅	在建项目	59,006.2	96,138.8	148,439	148,439	0	160,000	25,636.95
2	外高桥森兰	森兰外高桥A2-3项目	普通住宅	在建项目	16,053.4	32,106.8	46,289	46,289	0	69,003	4,729.10
3	外高桥森兰	森兰商都二期D5-3	商业金融房产	在建项目	43,776	59,099	135,078	135,078	0	152,000	9,494.86
4	外高桥森兰	森兰商都三期D4-3	商业金融房产	在建项目	27,420	32,900	80,699	80,699	0	83,300	9,785.55
5	外高桥森兰	森兰国际四期D3-2	办公并配套商业	在建项目	28,225	84,320	129,570	129,570	0	138,000	5,444.01
6	外高桥森兰	森兰D03-03-1	商业金融房产	在建项目	4,400	5,300	5,300	5,300	0	2,777	85.60
7	外高桥森兰	森兰E2-2	绿化等管理用房	竣工项目	30,240	9,551.02	9,551.02	0	9,551.02	10,511.52	6,362.00
8	外高桥森兰	东沟楔形绿地A11-3地块配套幼儿园项目	教育及配套房产	在建项目	5,676	6,893.6	6,893.6	6,893.6	0	0	68.40
9	外高桥	上海国际艺术品保税服务中心项目/G3-01及G3-02	仓储物流用房	在建项目	20,191.6	50,469.89	68,372.96	68,372.96	0	68,386	31,432.11
10	外高桥	新发展H10	工业厂房	在建项目	85,706.93	111,421.6	96,485.72	96,485.72	0	42,823.25	15,026.47

## 2018 年年度报告

		地块新建项目/24-H10									
11	外高桥	物流园区二期 5-3 地块仓库 (二期)	仓储物流用房	在建项目	43,496.61	57,703.6	59,041.39	59,041.39	0	21,869	3,372.90
12	外高桥	外高桥保税区 F2-03 地块综合服务楼	办公并配套商业	竣工项目	8,500	17,000	28,183	0	28,183	16,940	7,412.82
13	外高桥	物流园区二期 5-3 地块仓库 (一期)	仓储物流用房	竣工项目	37,049	37,485.75	37,745.72	0	37,745.72	13,200	8,743.26

## 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海	森兰名轩 A12-1	普通住宅	64,014	64,014
2	启东	801#海韵苑	普通住宅	10,105	4,119
3	启东	801#海韵商业中心	商业金融房产	8,087	50

## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	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
1	上海	办公并配套商业	150,075.14	119,849,149.22	否
2	上海	仓储物流用房	1,026,692.59	381,053,556.46	否
3	上海	工业厂房	1,986,232.72	833,462,047.79	否
4	上海	商业金融房产	165,415.92	89,204,053.21	否
5	上海	酒店公寓及其他	145,967.69	21,174,970.03	否
6	启东	工业厂房	88,998.54	17,101,777.62	否
7	启东	商业金融房产	7,871.29	326,479.64	否
8	启东	普通住宅	1,462.25	620,266.27	否

备注：上述出租房地产物业仅按公司自有权证口径进行统计填列。

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
1,088,940.18	3.98	15,648.81

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

期末长期股权投资（人民币万元）	86,636.40
期初长期股权投资（人民币万元）	78,730.70
本年长期股权投资增加额（人民币万元）	7,905.70
本年变动幅度	10.04%

**报告期内，公司对外股权投资新增情况如下：**

2018 年新增股权投资标的	标的公司经营范围	投资方		备注
		名称	占被投资公司权益比例 (%)	
上海外联发商务咨询有限公司	以项目投资咨询、房地产信息咨询、企业管理咨询、贸易咨询为主的商务咨询服务；营销策划、市场调研、会务培训及相关配套服务；国际贸易、转口贸易，保税区企业间贸易及贸易代理；货物和技术的进出口业务；企业登记代理；外语翻译；设计制作各类广告；保税区内仓储（除危险品）（涉及许可经营的凭许可证经营）	外联发公司	81.75%	增资。2018 年 12 月底注册资本金 1000 万元。本报告期实际出资 654 万元。
上海外高桥企业发展促进中心有限公司	贸易咨询、投资咨询、经济信息咨询、房地产咨询、商务咨询，人才咨询，财务咨询服务，软件开发，代理记账，会展服务，企业管理服务及咨询，为公民提供赴英国定居、探亲、访友、继承财产和其他非公务活动提供信息介绍，法律咨询、沟通联系、境外安排、签证申办及相关的服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业营销策划、市场调研、会务培训及相关配套服务，企业登记代理，海关、商检、外汇事务咨询服务，外语翻译，受托房屋租赁，物业管理，自有设备租赁，设计制作、代理、发布各类广告，从事货物及技术的进出口业务	本公司	100%	增资。2018 年 12 月底注册资本金 1000 万元。本报告期实际出资 850 万元。
上海外高桥株式会社	1、推动上海市浦东新区和外高桥保税区产业高度化和区域经济发展的相关咨询业务 2、日本企业进入上海以及以中国为中心的海外扩张的相关咨询业务 3、中国企业进入日本以及以日本为中心的海外扩张的相关咨询业务 4、进出口业务 5、以上各项附带的一切相关业务	本公司	100%	新设公司。注册资本 1000 万日元。2018 年 8 月完成工商注册。2018 年 9 月实际出资 1000 万日元。
上海外高桥文化传播有限公司	文化艺术交流活动策划，演出场所，物业管理，演出经纪，广播电视节目制作，电影制作，电影发行，会务服务，展览展示服务，企业形象策划，体育赛事策划，企业营销策划，企业管理咨询，商务信息咨询，各类广告的设计、制作、代理、发布，电脑图文设计及制	文化投资公司	100%	新设公司。注册资本 100 万元。2018 年 12 月完成工商注册。2019 年 2 月实际出资 100 万元。

## 2018 年年度报告

	作, 摄影服务, 餐饮企业管理, 房地产经纪, 停车场经营管理, 室内儿童游乐场, 舞台设计, 舞台搭建等			
上海外高桥集团财务有限公司	对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务; 协助成员单位实现交易款项的收付; 经批准的保险代理业务; 对成员单位提供担保; 办理成员单位之间的委托贷款及成员单位的委托投资; 对成员单位办理票据承兑与贴现; 办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计; 吸收成员单位的存款; 对成员单位办理贷款及融资租赁; 从事同业拆借; 有价证券投资(固定收益类)。	本公司、营运中心	70%、10%	协议收购。注册资本 50000 万元。本报告期实际出资 27300 万元。
上海市外高桥保税区新发展有限公司	基础设施建设、房地产建设和经营; 进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务; 进出口业务、贸易及代理; 经营保税仓库及商业性简单加工; 业务咨询服务。	本公司	0.044%	协议收购少数股东权益

## (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

经第八届董事会第三十三次会议审议通过, 董事会同意收购公司控股股东外高桥资产管理公司所持有的上海外高桥集团财务有限公司 50% 股权, 交易价格约为人民币 2.73 亿元。2018 年 7 月, 公司收到上海银监局关于核准上海外高桥集团财务有限公司变更股权及调整股权结构的批复(沪银监复【2018】355 号)。2018 年 8 月 31 日, 上海外高桥集团财务有限公司完成工商变更登记手续。

## (2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

证券代码	证券简称	投资成本	期初账面值	期末账面值	报告期投资损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
603477	振静股份	3,286.62	11,155.66		77.57		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
603283	赛腾股份	2,490.90	5,248.94		6,175.79		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产



## 2018 年年度报告

603655	朗博科技	1,724.82	2,483.10		5,317.24		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
603329	上海雅士	3,752.24	5,404.08		5,724.33		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
603080	新疆火炬	4,868.80	4,868.80		13,273.70		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
VOSG	VOSG 澳洲股票	250004 美元	1,373.03	1,555.89	182.86		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
	申购新股并抛售				447,067.43		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
	货币基金		30,000,000.00	355,112,696.24	10,573,907.99		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
600757	长江传媒	2,482,950.00	39,716,685.45		32,159,081.62	-27,925,301.59	可供出售金融资产
601328	交通银行	17,399,101.50	70,251,898.05		49,535,727.87	-39,639,597.43	可供出售金融资产
600837	海通证券	52,789,312.96	431,345,154.24		253,694,318.84	-283,916,880.96	可供出售金融资产
600650	锦江投资	260,000.00	1,519,024.32		803,626.88	-944,268.24	可供出售金融资产
600637	东方明珠	144,000.00	804,927.90		417,855.75	-495,695.93	可供出售金融资产
601099	太平洋证券	313,050.72	1,161,824.52	799,155.54	740.66	-272,001.74	可供出售金融资产
600015	华夏银行	78,062.40	315,396.00	258,975.16	5,291.64	-42,315.63	可供出售金融资产
	合计		575,145,444.09	356,172,382.83	347,668,370.17	-353,236,061.52	

## (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

经第八届董事会第三十六次会议审议通过，同意公司拟以不低于经上海市浦东新区资产评估工作管理中心备案的评估价格通过上海联合产权交易所公开挂牌转让保宏公司 100%股权、上海外高桥集团股份有限公司对其的债权，以及夏碧路 8 号等房产（详见公告临 2018-007、013）。截至本报告披露日，该事项正在进行之中。

### (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	业务范围	占被投资公司权益的比例 (%)	注册资本 (万元)	合并资产总额 (万元)	合并净资产 (归属于母公司) (万元)	报告期内合并净利润 (归属于母公司) (万元)
外联发公司	基础设施建设、房地产建设和经营；进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务；进出口业务、贸易及代理；经营保税仓库及商业性简单加工；业务咨询服务。	100	285,001.11	774,391.59	452,435.09	30,116.31
新发展公司	基础设施建设、房地产建设和经营；进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务；进出口业务、贸易及代理；经营保税仓库及商业性简单加工；业务咨询服务。	91.215	38,077.00	737,010.03	163,381.52	16,452.16
营运中心公司	商品展示、交易、物流、加工、市场管理；进出口贸易及代理，保税区仓储、分拨业务，协助海关开展查验辅助服务及协助出入境检验检疫局开展检验检疫查验辅助服务，会展服务，海关、商检、经济信息、投资等各类商务咨询服务，代理记账及财务咨询服务，企业管理咨询服务，企业登记代理服务。	100	23,000.00	125,794.60	65,907.21	13,229.34
汽车市场	汽车（含小轿车）、机械设备的销售；汽车、摩托车、机械设备及零配件为主的国际贸易及展示；区内仓储、分拨业务（除危险品），从事货物和技术的进出口业务；汽车技术的咨询，商务咨询服务（除经纪），企业登记代理服务，市场管理及配套服务。	100	5,000.00	10,285.80	6,841.22	-1087.96
文化公司	文化投资、实业投资、资产管理、投资管理，投资咨询；文化艺术交流策划（除演出经纪），文化艺术创作；文化艺术咨询、商务咨询服务（以上咨询除经纪）；会展服务，知识产权代理（不含专利代理）；艺术品（除文物）、收藏品鉴定服务；自由设备租赁（除金融租赁），翻译服务；电子商务（除增值电信业务及金融业务）、从事网络科技、电子科技、金融信息专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；从事	100	54,921.47	87,802.07	53,314.52	-51.96

<p>货物及技术的进出口业务，国际贸易，转口贸易及贸易代理；化工产品及原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、日用百货、电气设备、化妆品、钟表、汽车配件、工艺品（除文物）、卫生洁具、酒店用品、通讯器材（除卫星电视广播地面接收设施）、机械设备、机电设备、服装服饰、办公用品、五金交电、家用电器、电子产品的销售；仓储服务（危险品除外），保税区内商业性简单加工；国内道路货运代理服务；企业代理登记；企业形象策划、电脑图文制作、广告的设计、制作与发布；物业管理。</p>					
---	--	--	--	--	--

注：外联发公司报表数据已包含对三联发公司的合并。

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用  不适用

面对产业类型日趋丰富，产业能级不断提升的新格局，公司将全面深化改革，步入功能创新、平台构建、制度突破、产业升级、环境优化的新发展阶段。在开发运营模式、管理模式、服务模式等方面继续做出积极的探索和实践。

开发运营模式从园区开发向园区和城市开发及运营服务转型。以 2017-2035 年上海市城市总体规划为引领，立足外高桥保税区，发挥资金、金融的杠杆作用，整合资源、要素，加强四高联动，推进产城融合，打造外高桥国际贸易城。管理模式从垂直化向扁平化管理转型。要建立精简高效的管控模式，统一投资管理，统一资金管理，统一干部管理，提升经营风险的控制力和快速响应市场的能力。服务模式从单一服务向全产业链服务转型。以客户需求为导向，发挥各板块特长，解决客户运营瓶颈，进一步挖掘为客户提供全生命周期增值服务的空间，增强企业体验和粘合度，形成全产业链服务。

#### (二) 公司发展战略

适用  不适用

##### 1、“十三五”战略定位

“十三五”是公司转型发展的关键时期，公司要立足自贸试验区、海关特殊监管区域及拓展区域，全面贯彻落实国家战略，深度融入“四个中心”和具有全球影响力的科创中心建设，认真分析研判自贸区优势，加强与其它区域的联动，做实做精园区产业地产，做大做强特色商业，做优做好平台经济，着力落实“创造客户价值，创新商业模式”的经营理念，实现发展的新突破。

**企业愿景：**成为创新的自由贸易园区运营商和全产业链集成服务供应商。

**战略定位：**服务创新发展的引领者、全球企业外投内引的推动者、自贸区企业全方位服务的提供者、产业转型升级的实践者。

## 2、“十三五”发展重点和主要举措

“十三五”期间，面对产业类型日趋丰富，产业能级不断提升的新格局，公司将全面深化改革，步入功能创新、平台构建、制度突破、产业升级、环境优化的新发展阶段。公司将积极探索开发模式从房地产开发向综合运营服务转型、经营模式从重资产经营向轻资产运营转型、管理模式从垂直化向扁平化管理转型、服务模式从单向服务向双向共赢转型。

**园区开发板块：**融入产业链，创新开发模式。该板块将明确招商方向，优化区域产业结构，加快二次开发，满足自贸区建设和产业转型需求，围绕客户需求，实现跨区域发展，打造“保税型”创新企业集聚区。“十三五”期末，该板块对公司利润贡献预计约为 40%。

**商业地产板块：**完善城市功能，打造特色商业。商业地产以森兰资源为依托，以产城融合为导向，发展特色商业，提升目的性消费，集聚跨境进口电商资源，完善城市综合服务，营造舒适便捷的商业和居住环境，形成商业地产的可持续发展模式。“十三五”期末，该板块对公司利润贡献预计达到 30%-35%。

**物流贸易板块：**深化环节服务，加速渠道合作。通过内部整合，促使板块内现有资源得到充分利用，从而提高公司竞争力；同时，积极探索贸易和金融的结合，试点产业链金融、供应链金融等新型贸易模式。“十三五”期末，物流贸易板块资产规模预计达 18 亿元人民币，对集团利润贡献预计达到 20%-25%。

**文化投资板块：**提升业务规模，引领产业趋势。以艺术品交易全产业链为导向，投资培育以艺术品展览展示、拍卖、评估鉴定、金融保险等功能于一体的新兴业态。“十三五”期间，公司将继续投入约 3-5 亿元，建设上海国际艺术品保税服务中心，打造国内首个综合性艺术品保税服务平台。“十三五”期末，文化投资板块资产规模预计达 6.5 亿元人民币，对集团利润贡献预计达到约为 3%。

“十三五”期间，公司将根据优化组合的原则，对内部产业板块和业务结构进行梳理，以确定公司资源的资金、人力、技术、管理支持等投入的重点及该业务的发展方向；对公司下属企业实施整合，精简对外投资数量，从而不断增强核心能力，提高经营效率，强化内部风险控制。“十三五”期末，公司合并报表内的企业数量约控制在 60 家内。

## 3、“十三五”规划实施的保障措施

**(1) 完善发展机制。**一是完善法人治理机制。从切实维护股东合法权益的角度出发，探索引进战略合作者，增强法人治理动力；规范股东会、董事会、监事会、经营层四个层面的议事程序和授权

管理，明确责权利，确保有效运作；完善内部控制建设，保证各项业务活动安全。二是完善业务板块联动机制，构建围绕主业的投资体制，完善资本市场融资机制，建立改革创新容错机制。（2）**增强财务支撑**。发展产业投资基金，强化成本控制和流程管理，合理配置资金。（3）**创新管控模式**。构建长效管理机制，加强专项检查，严格执行内控制度，提升审计监督质量，完善风险管理体系。（4）**推进品牌建设**。树立品牌定位——外高桥的整体品牌，凝聚企业价值意识，营造企业品牌建设的良好氛围。（5）**着力人才培育**。建立组织保障和激励约束机制，优化人才结构，创造人尽其才、才尽其用，勤勉、务实、高效的工作环境。

### （三）经营计划

√适用 □不适用

2019 年，公司计划完成营业总收入 88.67 亿元，预计归属于上市公司股东净利润 8.7 亿元，净资产收益率 8.3%。计划新开工项目面积 82.55 万平方米，开工项目总投资预算为 68.05 亿元；当年项目计划投资 29.89 亿元。

#### 1、落实国家战略：积极参与进博会，服务联动长三角

##### （1）贯彻落实国家战略，积极参与进博会

用好首届进博会首批“6+365”常年展示交易平台，依托海关特殊监管区功能政策和自贸区制度创新，以客户需求为导向，积极推进平台创新升级，利用丰富、优质的客户渠道资源，加大招商力度，扩大外高桥品牌影响力。积极打造自贸区国别（地区）商品中心，通过功能、贸易量的集聚，辐射长三角乃至全国消费市场，推进上海购物品牌建设。年内计划推进希腊、非洲等国别（地区）商品中心的落地。

继续积极走访首届进博会参展客商，摸清客户需求，解决和协调客户投资经营难点，为客户提供有针对性的包括物业、关务、财税、外汇、金融等服务在内的整体咨询方案，全力对接首届进博会溢出效应，促进外高桥招商引资工作。做好支持第二届进博会的招展及相关保障工作，将进博会招商模式打造成一项可持续的招商渠道。

##### （2）发挥自贸区溢出带动效益，服务联动长三角发展

积极践行习总书记在首届进博会开幕式上的主旨演讲精神，落实长三角区域一体化发展的国家战略，发挥公司在园区开发、招商、管理咨询服务等方面的优势，做好做强品牌管理与输出，打造服务全国、联动长三角的大平台经济。发挥自贸区政策优势和溢出带动效应，探索和发掘保税与非保税的联动效应、总部经济与实体运营的互补效应、金融创新服务于实体经济的促进效应，探索与启东等长三角城市在产业方面紧密合作，促进长三角联动发展。

坚持打造服务长三角的跨境电商集聚平台，深入推进跨境电商业务，对接天猫、苏宁、小红书等电商平台需求，直接服务目标客户。寻求与森兰商业联动合作的机会，做好网易等公司的物流配送服务。

## **2、园区开发板块：以企业需求为核心，推动自贸区功能政策再升级**

### **(1) 进一步扩大开放，构建全球新兴产业发展高地**

着力打造国际贸易、文化贸易、金融服务、专业服务和高端制造为主的功能集聚区，加快发展总部经济、国际贸易、现代物流、金融服务、保税展示交易、离岸服务外包、高端制造、生产性服务业、专业服务等优势产业，大力吸引战略性、引领性产业，促进新型服务贸易、离岸贸易业态发展，打造具有较强国际国内竞争力的产业高地。

深入研究总部经济政策，以及央行、外管局、海关、财税等部门陆续颁布的配套政策，积极探索产业与自贸区自由贸易账户、资金集中管理、人民币资本项下可兑换和跨境使用、利率市场化、外汇制度改革等政策相结合的路径和模式，着重引进跨国公司地区总部、大企业总部、营运总部、区域性总部、高成长性总部等总部类型，大力推动引导跨国公司向总部经济升级发展。

### **(2) 进一步创新功能和服务，优化自贸区营商环境**

作为区域开发主体，公司坚持以企业需求为核心，政府、职能部门、企业“三位一体”，创新业务模式，扩大服务功能，积极推进已试点成功政策的企业覆盖范围，为企业提供更加精准化、精细化的服务。继续加强对园区客户的政策培训工作，使客户能更快更好地用好政策，提升客户对于自贸区的依赖度。同时，加强公司系统各板块联动，丰富稳商手段，为客户提供全产业链服务。

### **(3) 扩大科技创新及创业吸引力，形成规模集聚效应**

一是通过物业定制、配套支持、人才服务、孵化平台建设等举措，扩大外高桥保税区对科技创新类企业的吸引力；二是积极与中介机构开展广泛交流和合作，进一步加强境内外投资者对外高桥保税区的政策理解，向其提供包括投资政策、营运方案、运作模式等一揽子服务方案，增强企业的投资信心；三是加强与境外政府招商局、商会、行业协会等团体的合作交流，开展具有针对性的主题招商；四是推动增值电信、医疗研发、电子商务等科技创新类的企业项目落地，形成规模集聚效应；五是要形成合力，多渠道筹措低成本资金，加大推进区域配套，打造外高桥特色的双创营商环境，搭建合适的孵化器平台。

## **3、商业地产板块：以高品质生活为目标，持续打造外高桥国际贸易城**

### **(1) 聚焦总部办公集聚，促进产业经济升级**

深化与保税区的内外联动,把握保税区内重点企业转型升级的趋势,了解其办公物业升级的需求,开展定向营销工作,推动重点企业入驻森兰,促进总部办公集聚。同时,继续推进森兰中央商务区的开发建设,打造高端办公物业空间,深入推动国际贸易城的建设。

### **(2) 完善商业服务配套,推动商业经济繁荣**

牢牢把握体验性消费购物的潮流与线上线下一体化的消费模式,充分利用保税区的全球进口商品资源,积极争取海关的支持,通过森兰商都“前店后库”保税展示交易功能,建设森兰跨境电商服务平台,连接国内国外两个市场、形成全球进口商品线上下单、线下体验的商业模式,精准定位商都二期、三期以及社区商业项目,形成森兰特色商业。推进京东汇、网易考拉、苏宁极物和 D. I. G Plus 跨境电商线下体验店的全面开业,为消费者呈现海量全品类进口跨境商品购物场景新体验。

### **(3) 精耕国际社区建设,提升区域居住品质**

以森兰星河湾项目为载体,树立品牌标杆,打造高品质的国际居住区,满足外高桥地区高端人才的居住需求。加快森兰星河湾幼儿园、森兰国际社区商业中心项目的建设,进一步完善国际居住区的商业配套、教育配套,满足居民生活需求。

### **(4) 全面推进绿地建设,打造优美生态环境**

以阳光下自由生长的规划理念,全面启动森兰绿地的建设。争取三年内完成森兰绿地与森兰湖的建设,创建丰富多样的生态环境,营造水绿相融的城市生态景观,发挥楔形绿地应有的区域生态效益,打造城市中的生态氧吧和生命栖地。遵循连接、开放、融合的原则,建设一轴四环多线的城市慢行系统,将森兰各功能板块与森兰绿地进行无缝连接,增加城市生活与生态环境的融合性,建成人与自然和谐相处的城市生态区。

### **(5) 丰富文教体卫配套,提高综合服务水平**

以哈罗国际学校的资源,积极争取新区教育部门的政策支持,推动民办学校的落地;积极引进阿特蒙等医疗项目,进一步完善森兰商务办公区的配套,提供综合的客户服务,推动森兰总部经济的发展。结合森兰绿地的建设,举办森兰企业绿植认领、商务精英健康管理课堂、森兰儿童节等活动,营造社区氛围;继续举办彩色跑、斯巴达勇士赛等高端国际化体育赛事活动,将体育健身等元素融入森兰品牌,进一步提升森兰的品牌影响力。

## **4、贸易物流板块:进一步提升贸易平台能级,培育完善的产业生态圈**

促进货物贸易、服务贸易融合发展。依托专业贸易平台带动上下游企业,集聚多元化的客户群体,以全球价值链引领产业发展,大力推进高科技和服务经济等附加值较高的产业发展,提升产业核心竞争力,推动制造领域开放和服务领域开放更好结合,扩大服务贸易、离岸贸易、特色金融、高端制造、

航运物流等产业的高质量发展和要素集聚，推动产业格局重构，培育形成更加完整、更有竞争力的产业生态圈。

(1) **智能制造平台**将围绕加强智能设备展示交易平台建设与增大贸易服务规模为重点，积极推进智能制造服务产业园二期的招商工作；完善进口智能设备贸易服务链；开展技术检测和协助园区客户拓展市场渠道的服务；推进浦东智能制造协会建设等方面的工作。

(2) **进口化妆品平台**将继续推进非特化妆品展品在展厅内展示、体验、销售的工作，以点带面，引进新的进口化妆品客户；加强对化妆品企业注册服务工作，洽谈商业合作机会，争取线下分销权获取；继续开展进口化妆品平台与第二届进博会的对接服务工作。

(3) **医疗器械平台**将重启机电产品审批专线，努力突破解决未注册医疗器械产品在保税状态下的区外短期展示培训功能，借鉴海南博鳌以及自贸区非特化妆品备案的经验，探索进口医疗器械产品备案注册便利化功能，完善平台储运服务功能体系，积极拓展供应链金融服务范围，打造医疗器械保税展厅升级版。

(4) **汽车平台**以“上海平行进口汽车·森兰主题园”正式启用为契机，真正打造模式多样，内容丰富的森兰汽车主题园区。一是加强与重点客户的合作，引进品牌战略，做好相关品牌车型的进口和相关服务；二是为汽车贸易经销企业提供各环节配套支持，提供精准、专业的平台服务；三是积极争取平行进口汽车标准符合性整改工厂落地。

(5) **工程机械平台**在国际贸易方面，重点做好二融手工程机械交易会，打造真正意义的二手工程机械平台，建立和推进新的贸易模式，尝试引进新的合作方和合作模式。

## 5、文化投资板块：完善文化板块产业链，推进自贸区文化产业创新发展

在自贸区文化产业矩阵布局的基础上，文化板块将在公共服务、通道服务、交易服务、配套服务四大功能基础上，持续完善全产业链服务模式。

### (1) 公共服务强化功能创新和平台优势，通道服务进一步提升贸易能级，促进贸易便利化

上海国际艺术品保税服务中心将在三季度全面投入使用，在一流硬件设施的基础上，对标国际标准全面提升软实力，为自贸区保税区域文化艺术品展览、展示、交易和创新发展提供支撑平台。

### (2) 文创产品开发及 IP 授权创新突破、稳步发展

持续开拓文创产业发展及 IP 授权业务，并携手国家图书馆及全国 116 家图书馆，推动图书馆文化创意产品开发及联盟发展。

### (3) 配套服务功能进一步完善，向精细化发展



中国（上海）自贸区版权服务中心、上海自贸区艺术品评估鉴定中心将围绕版权快速登记、快速检测、快速维权和艺术评估鉴定、艺术品修复等方面展开工作，以进一步完善自贸区文化产业配套服务，优化自贸区营商环境。

#### 6、金融服务板块：完善金融服务功能，提升服务效率

进一步推进财务公司网银系统建设，集团系统债务管理信息平台建设，健全账户服务功能体系，推进境内外资金一体化平台能级提升，实现跨境双向人民币资金池的业务全流程贯通，为成员企业开展海外代付、海外托收和进出口信用证等一系列跨境金融服务，打造一站式资金管理平台。

积极推进外汇结售汇业务资质申请和业务推进工作。积极推广海关电子保函业务应用，为国际贸易的开展创造更加便利的金融服务条件。

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

2019 年国内外政治经济形势将更加复杂严峻。

国际方面，全球主要经济体复苏动力减弱，新兴经济体增速趋缓，世界经济增长下行风险加大。国际环境不确定性不稳定性因素增多，大国战略竞争将进一步升温；普遍的国家制度困境和治理危机凸显；地缘政治博弈复杂激烈；全球规则、多边贸易规则面临挑战和改革。

国内方面，尽管我国经济发展的下行压力不断增加，但是仍处于并将长期处于发展的重要战略机遇期，仍然具有较强的后发优势和较大的发展空间。中共中央政治局会议提出要“统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心，增强人民群众获得感、幸福感、安全感，保持经济持续健康发展和社会大局稳定。”因此，中央到地方将在减税降费、定向宽松、基建投资、国企改革、扩大内需、促进消费等方面大胆创新探索，持续发力。同时，将进一步加大在激发进口潜力、持续放宽市场准入、营造国际一流营商环境、打造对外开放新高地、推动多边和双边合作深入发展等五大方面的开放力度。

为此，公司将密切关注宏观经济形势，加强对政策趋势的研判，并以提质增效为抓手，不断增强企业自身核心竞争力以应对各类风险。包括：**深入推进信息化建设**，将管理创新与信息化协同发展相结合，利用信息化手段提升企业的精细化管理；**健全授权审批管理机制**，落实“三重一大”决策制度，优化审批流程，提升管理效能；**完善现有经营风险管理机制**，在强化法治思维、持续规范管理、完善法律事务工作体系以及风险评估及管控体系等方面予以加强和建设，把防范经营风险作为企业最重要的管理手段做实做强；**优化管理层级**，以僵尸企业清理为契机，加大改制力度，有效控制风险点。以信息化建设为抓手，建立投资项目全生命周期的管理电子化动态档案库，实施记录、分类、分析、比

对、统计、管控为一体的标准化管理体系。以分级管理实现管控无死角。**优化考核体系**，继续实施2017年修订的考核办法，通过对任期制考核、分类考核、联动考核以及奖金池等改革措施进行效果评估，不断改进。试行预算审核会制度，加强预算管理，使得财务数据与业务形成合理的关联度。**优化资金管理**，在已实现资金集中融资、集中存放的基础上，加强资金的计划使用，提升计划的精准性。以接受三年经济责任审计为抓手，进一步加强和完善制度建设，优化内控流程，加强内部审计，防范各类经营管理风险。

#### (五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，并得到了管理层的有效执行。公司董事会依据公司的整体战略目标以及长期财务规划，按照公司章程及《2017-2019年度股东回报规划》的相关要求，制定了2018年度的利润分配预案，拟以2018年末总股本1,135,349,124股为基数，按每10股派发2.2元(含税)，共计派发现金股利金额为249,776,807.28元，占2018年度归属于上市公司股东净利润的比例为30.08%。利润分配方案经公司2018年度股东大会审议通过后实施。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2018年	0	0	0	0.22	830,410,605.14	30.08
2017年	0	0	0	0.20	739,636,114.37	30.70
2016年	0	0	0	0.20	722,553,205.29	31.43

注：2016，2017 归母净利润为当年公告数据

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

**(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**

适用 不适用

**二、承诺事项履行情况**

**(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

适用 不适用

承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成的履行具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
解决同业竞争	外高桥资产管理公司	外高桥资产管理公司作为本公司的控股股东或主要股东期间，在中国境内将不再以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）新增房地产开发和经营（出租、销售）、现代物流、国际贸易业务（不含限制性行业的功能性市场及国际贸易业务），或不以任何方式新增直接或间接参与任何与本公司构成竞争的任何业务或活动。	长期	否	是	详见 2013 年第一次临时股东大会中关于认可《上海外高桥（集团）有限公司关于避免同业竞争承诺事项履行情况的说明》的议案	
解决同业竞争	外高桥资产管理公司	外高桥资产管理公司承诺，在新高桥实现盈利的第一个会计年度后，根据国有资产管理有关规定，在充分保护上市公司及中小股东利益的前提下，按照合理、公允的评估价格，将其持有的新高桥股权转让给本公司，转让前将该部分股权托管给本公司。	在新高桥实现盈利的第一个会计年度后。	是	是	公司 2013 年第一次临时股东大会以现场投票加网络投票的方式审议同意暂不收购新高桥公司股权，外高桥资产管理公司进行了回避表决。	
解决关联交易	外高桥资产管理公司	1、外高桥资产管理公司将严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在董事会对有关涉及外高桥资产管理公司的关联交易事项进行表决时，外高桥资产管理公司所派出的董事履行回避表决的义务；在股东大会对有关涉及外高桥资产管理公司的关联交易事项进行表决时，外高桥资产管理公司履行回避表决义务。2、本次交易完成后，外高桥资产管理公司与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格公平进行，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。外高桥资产管理公司和上市公司就相互间关联事项及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	长期	否	是		
置入资产价值保证及补偿	外高桥资产管理公司	因注入我公司的三家公司的不动产产权属纠纷导致我公司损失的，由其承担相应责任。	长期	否	是		
置入资产价	上海东兴投资控股	因注入我公司的外联发的不动产产权属纠纷导致	长期	否	是		

## 2018 年年度报告

值保证及补偿	发展有限公司	我公司损失的，由其承担相应责任。					
解决土地等 产权瑕疵	外高桥资产管理公 司	承诺于 2009 年 6 月 30 日前办理完成新发展新兴楼房 地产证。	2009/6/30	是	是		经公司第六届董事 会第十三次会议、第 六届董事会第十九 次会议两次审议，同 意新发展公司对新 兴楼进行重建，待重 建后再行办理产证。 2013 年，本公司将 新发展新兴楼重建 项目纳入 2013 年非 公开发行的募 投项目，并在《非公 开发行股票预案（修 订稿）》中预计新发 展新兴楼重建项目 将于 2016 年 6 月竣 工。但由于因新兴楼 项目用地周边路段 存在公用设施管线， 根据政府有关部门 要求，需采取措施对 管线进行保护，使得 项目施工比原计划 略有延迟；同时，随 着自贸区功能的不断 深化，客户对办公 物业的标准要求越 来越高，为满足客户 拎包入住的便利，故 将原项目新兴楼建 筑主体重建（不含精 装修）变更为新兴楼 建筑主体重建（含精 装修），项目具体变 更情况详见《关于公 司变更部分募集资 金投资项目的公 告》，变更事项已经 2016 年年度股东大 会审议通过。截至本 报告期末，新兴楼项 目已经竣工，并更名 为“展新大厦”，产

## 2018 年年度报告

							证办理工作正在进 行之中。
其他	外高桥资产管理公 司	1、保证公司人员独立（1）上市公司的总经理、副总 经理和其他高级管理人员专职在上市公司任职、并在 上市公司领取薪酬，不会在外高桥资产管理公司及其 关联方兼任除董事外的其他职务，继续保持上市公司 人员的独立性；（2）上市公司具有完整、独立的劳 动、人事管理体系，该等体系独立于外高桥资产管理 公司；（3）外高桥资产管理公司及其关联方推荐出 任公司董事和高级管理人员的人选均通过合法程序 进行，外高桥资产管理公司及其关联方不干预公司董 事会和股东大会已做出的人事任免决定。2、保证公 司资产独立、完整（1）上市公司具有完整的经营性 资产；（2）外高桥资产管理公司不违规占用上市公 司的资金、资产及其他资源。3、保证公司机构独立 （1）上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立 独立、完整的组织机构；（2）上市公司与外高桥资 产管理公司之间在办公机构和生产经营场所等方面 完全分开。4、保证公司业务独立（1）上市公司拥有 独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立 面向市场自主经营的能力，在土地一级开发、房地产 开发、持有型物业经营等方面独立运作；（2）外高 桥资产管理公司除通过行使合法的股东权利外，不干 预上市公司的经营业务活动。（3）依据减少并规范 关联交易的原则并采取合法方式减少或消除外高桥 资产管理公司及其关联方与公司之间的关联交易；对 于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公 公平合理及市场化原则确定，确保公司及其他股东利益 不受到损害并及时履行信息披露义务。5、保证公司 财务独立（1）上市公司拥有独立的财务会计部门， 建立独立的财务核算体系和财务管理制度；（2）上 市公司独立在银行开户，不与外高桥资产管理公司共 用一个银行账户；（3）上市公司独立作出财务决策， 外高桥资产管理公司不干预上市公司的资金使用； （4）上市公司依法独立纳税；（5）上市公司的财务 人员独立，不在外高桥资产管理公司兼职和领取报 酬。	长期	否	是		
其他	外高桥资产管理公 司	外高桥资产管理公司作为本公司的控股股东或主要 股东期间，不会利用对本公司控股股东地位损害本公 司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。	长期	否	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

详见公司第十一节. 五. 32 其他重要的会计政策和会计估计的内容表述。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	185.4
境内会计师事务所审计年限	7

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	45

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

### (三) 其他说明

适用 不适用

因 2002 年国债投资委托理财纠纷，本公司于 2017 年 12 月 22 日收到上海市浦东新区人民法院送达的两份法院传票及相应的诉讼材料，我公司所处当事人地位为被告，涉案金额约为人民币 153,808,976 元（详见公告临 2017-049）。截至本报告披露日，案件已审理完毕，对公司不会产生不利影响（详见公告临 2018-031、2018-032）。

## 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用**十四、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用

事项概述	进展情况	查询索引
外高桥日常关联交易	----	详见公告临 2019-020、临 2019-028
经 2010 年 3 月 13 日第六届董事会第二十次会议、2009 年度股东大会审议：同意新发展公司向新市镇公司定向预定房源，新市镇公司与外高桥保税区微电子园区项目动迁居民签订预售合同，新发展公司预定房屋单价为 5599 元/平方米，总价约为 616,015,977.5 元。	2016 年 7 月，新发展与新市镇公司就本合同进行了阶段性结算。新发展公司向新市镇公司退还了 4903.8 平方米房屋。本次阶段性结算结束后，新发展公司已经实际使用 106345.88 平方米房屋，合计向新市镇公司支付 588,559,601.30 元，其中：新发展公司向新市镇公司支付房款为 178,033,609.30 元，动迁居民向新市镇公司支付房款为 410,525,992 元。新发展公司将视实际需求适时使用剩余的约 1647.66 平方米房屋。 截至本报告期末，合同履行情况符合合同约定。	详见公告临 2010-007
经 2013 年 2 月 6 日第七届董事会第十五次会议审议，公司控股子公司新发展公司向新市镇公司按 8,300 元/平方米的价格购买约 12,666.64 平方米的动迁商品房(最后面积以实际成交为准)，总价约为 105,133,112 元。	2016 年 6 月 28 日，新发展公司与新市镇公司签订了《新高苑配套商品房定向预订协议(二)》(协议内容详见临时公告 2016-024)。新发展公司已向新市镇公司支付了配套商品房购房款 56,461,131.00 元，居民已支付房款约 40,909,655 元，新发展公司将原协议项下的 935.22 平方米动迁房退还给新市镇公司，该退回房屋对应的房款为 7,762,326.00 元从交易总价 105,133,112.00 元中扣减。新市镇公司不	详见公告临 2013-003、临 2016-020、024



	再就本协议项下的房屋向动迁居民收取房款。购置的动迁商品房均已按时交付。截至本报告期末,合同履行情况符合合同约定。	
经公司 2014 年度股东大会、2015 年度股东大会审议,新发展公司于 2015 年 7 月与关联方同懋公司签订《新高苑东苑配套商品房预订协议》,新发展公司向同懋公司定向预订购买新高苑东苑一期、二期配套商品房(期房),总面积约为 11000.84 平方米(其中一期期房面积 8982.14 平方米、二期期房面积 2018 平方米,最后面积以实际成交为准),交易单价为 12,000 元/平方米,暂估总价为 132,010,080 元。	2016 年 8 月 18 日,新发展公司与同懋公司签订了《新高苑东苑配套商品房定向预订协议补充协议》。新发展公司已向同懋公司支付房款 66,005,040 元。截止 2018 年 12 月 31 日,新高苑东苑一期、二期配套商品房已销售并交付 7585 平方米,合同履行情况符合合同约定。	详见公告临 2015-018、024、临 2016-017、027
经公司 2014 年度股东大会、2015 年度股东大会审议,物流开发公司(系外联发公司持股 90%的子公司)于 2015 年 6 月与关联方同懋公司签订《新高苑东苑配套商品房预订协议》,预订购买同懋公司的新高苑东苑一期、二期配套商品房,总面积约为 67101.67 平方米(其中一期期房面积 50101.67 平方米、二期期房面积 17000 平方米,最后面积以实际成交为准),交易单价为 12,000 元/平方米,暂估总价为 805,220,040 元。	2016 年 10 月 8 日,物流开发公司与同懋公司签订了《新高苑东苑配套商品房定向预订协议补充协议》。物流开发公司已支付相关购房款 402,610,020 元。截止 2018 年 12 月 31 日,动迁安置房已交付使用。居民集中与同懋公司签订配套商品房预售合同,并支付购房款。合同履行情况符合合同约定。	详见公告临 2015-018、024、临 2016-017、027

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	进展情况	查询索引
经第八届董事会第三十三次会议审议通过,同意收购公司控股股东外高桥资产管理公司所持有的上海外高桥集团财务有限公司 50%股权,交易价格约为人民币 2.73 亿元。	2018年7月,公司收到上海银监局关于核准上海外高桥集团财务有限公司变更股权及调整股权结构的批复(沪银监复【2018】355号)。2018年8月31日,上海外高桥集团财务有限公司完成工商变更登记手续。	详见公告临 2017-047、048

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

托管情况说明

详见第十一节. 十二. 关联方及关联交易 (2). 关联受托管理

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海景和健康产业发展有限公司	全资子公司	台州外高桥联通药业有限公司	408.04	2012-11-29	2012-11-29	2013-11-29	连带责任担保	否	是	408.04	否	否	其他
上海外高桥集团财务有限公司	控股子公司	上海外高桥英得网络信息有限公司	54.07	2018-7-6	2018-7-6	2019-1-5	连带责任担保	否	否		否	是	关联方
上海外高桥集团股份有限公司	公司本部	森兰名轩购房客户	3,500.00	2018-12-31	2018-12-31	2019-12-30	连带责任担保	否	否		否	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）												3,554.07	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）												3,962.11	
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计												171,898.79	
报告期末对子公司担保余额合计（B）												201,000.00	
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）												204,962.11	
担保总额占公司净资产的比例（%）												20.12	
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）												54.07	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）												54.07	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明							注1：景和公司为台州公司担保的合同金额为500万元，景和公司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。 注2：公司控股子公司外高桥集团财务公司对关联方上海外高桥英得网络信息有限公司的履约保函担保，在2017年度股东大会审议通过后的对外担保的额度内和范围内。						

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1. 委托理财情况

## (1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

## 其他情况

□适用 √不适用

## (2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

## 其他情况

□适用 √不适用

## (3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

## 2. 委托贷款情况

## (1) 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
企业委贷	募集资金	120,343,500.00	30,000,000.00	

## 其他情况

□适用 √不适用

## (2) 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
浦发银行		18,500,000.00	2018年1月18日	2018年6月2日	募	募	到期还本按季付息	4.35%	304,016.67		已到期收回	是	否	
浦发银行		4,000,000.00	2018年2月11日	2018年6月2日	募	募	到期还本按季付息	4.35%	54,133.33		已到期收回	是	否	

## 2018 年年度报告

			日	日	金	目								
浦发 银行		63,843,500.00	2018 年5 月22 日	2018 年6 月2 日	募 集 资 金	募 投 项 目	到期还 本按季 付息	4.35%	92,573.08		已到 期收 回	是	否	
浦发 银行		4,000,000.00	2018 年5 月3 日	2018 年6 月2 日	募 集 资 金	募 投 项 目	到期还 本按季 付息	4.35%	14,983.33		已到 期收 回	是	否	
财务 公司		30,000,000.00	2018 年2 月1 日	2019 年2 月1 日	自 有 资 金	园 区 开 发	到期还 本按季 付息	4.5675%	1,370,250.00		尚未 到期	是	否	

**其他情况**

适用  不适用

注：上述委托贷款为公司向新发展公司的委托贷款，在合并报表时，已予以抵销（公司系统内资金池业务同此口径）。

**(3) 委托贷款减值准备**

适用  不适用

**3. 其他情况**

适用  不适用

**(四) 其他重大合同**

适用  不适用

1、公司与浦东新区河道署签订了《高南河水系工程项目投资建设与政府回购协议书》（详见公告临 2009-026）。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已经收到全部回购款；高南河水系建设工程尚未全部完工；目前协议仍在持续履行中。

2、公司第七届董事会第二十五次会议审议同意公司向浦东新区高行镇人民政府或其指定单位购置位于张扬北路西侧、东熙路北侧、浦东北路东侧、德爱路南侧的外高桥新市镇 G 地块内约 80000 平方米动迁安置房，购房总价暂定为 66,400 万元（最终结算总价按浦东新区有关政府部门认定的结算单价和实际使用房屋的实测面积计算为准）。

(1) 2014 年 3 月，公司与高行镇政府签定购房协议，购买约 33118.22 平方米（492 套）动迁安置房，单价 8300 元/平方米，总价约 274,881,226 元。截至 2016 年 9 月 30 日，公司已支付 219,904,980.80 元，动迁安置房尚未交付使用。

(2) 2015 年 2 月, 公司与高行镇政府签定购房协议, 购买约 26294.58 平方米 (288 套) 动迁安置房, 单价 8300 元/平方米, 总价约 218,245,014 元。截至 2016 年 9 月 30 日, 公司已支付 32,736,752 元, 动迁安置房尚未交付使用。

(3) 2016 年 3 月, 公司与高行镇政府签定购房补充协议明确: 因五洲大道南侧 300 米绿化带动迁项目由本公司委托高行镇政府具体实施, 故动迁安置房房源由高行镇政府统筹使用, 本公司除已支付的购房款外, 不再按原购房协议的约定分期支付购房款; 待 300 米绿化带项目动迁全部完成审计核算、且政府办妥使用房屋的房地产权证(大产证)并负责协助办理小产证后叁拾日内按实结算支付。高行镇政府应每季度定期将房源使用情况书面告知我公司。

合同履行情况符合合同约定。

3、本报告期内, 本公司全资投资企业上海外高桥保税区联合发展有限公司(简称“外联发公司”)与北京中电飞华通信股份有限公司上海分公司(简称“中电飞华”)签订《房屋租赁合同》, 与上海泛观数据科技有限公司(简称“泛观数据”)签订《房屋租赁合同》。上述交易, 将为公司带来长期稳定的租赁收入, 但对本公司当期业绩无重大影响。(详见公告 2018-001)

由于上海发展数据中心产业政策变化, 项目需重新申报能评审批。根据双方协商, 该项目改为外联发公司现状交房, 由中电飞华和泛观数据自行完成房屋加固和改建工程, 并签订《补充协议》: 约定房屋交付时间为 2019 年 2 月 1 日, 租赁期为 19 年 11 个月(2019 年 2 月 1 日-2038 年 12 月 31 日), 期满后中电飞华和泛观数据可根据需要续租 10 年。合同总金额共计 505,144,072.3 元(含增值税)。

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

第八届董事会第十九次会议审议通过《关于对水利航运地块实施前期开发的议案》, 董事会同意公司接受政府委托, 对水利航运地块实施前期开发(包括征地、动迁等工作); 待 A14-1、A15-2、A16-1 三幅经营性土地上的动迁工作清盘后, 三幅土地由浦东新区土地储备中心按相关政策收储后进行招拍挂。2016 年, 公司与高行镇签署了动迁委托协议。截至 2018 年 12 月 31 日, 动迁评估工作全部完成, 累计完成 9 家企业动迁。目前, 按照政府相关规定, 该项目已纳入政府隐性负债。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

详见《2018 年度社会责任报告》

(二) 社会责任工作情况

适用  不适用

公司同时披露《2018 年度社会责任报告》，全文见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用  不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用  不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用  不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用  不适用

(四) 其他说明

适用  不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用  不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用  不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用  不适用

报告期转债累计转股情况

适用  不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用  不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用  不适用

(六) 转债其他情况说明

适用  不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	65,965
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	67,249

#### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限	质押或冻结 情况	股东 性质



				售条件股份数量	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
中国长城资产管理股份有限公司	0	24,545,454	2.16		未知		其他
上海国际集团资产管理有限公司	-10,965,525	21,406,898	1.89		未知		国有法人
刘明星	16,376,599	17,808,150	1.57		未知		其他
安徽省铁路发展基金股份有限公司	0	12,727,272	1.12		未知		其他
林燕	3,199,001	11,575,721	1.02		未知		其他
刘丽云	2,104,548	11,179,114	0.98		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
刘明院	1,764,922	6,655,814	0.59		未知		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
上海外高桥资产管理有限公司	602,127,116		人民币普通股	602,127,116			
中国长城资产管理股份有限公司	24,545,454		人民币普通股	24,545,454			
上海国际集团资产管理有限公司	21,406,898		人民币普通股	21,406,898			
刘明星	17,808,150		人民币普通股	17,808,150			
安徽省铁路发展基金股份有限公司	12,727,272		人民币普通股	12,727,272			
林燕	11,575,721		人民币普通股	11,575,721			
刘丽云	11,179,114		人民币普通股	11,179,114			
鑫益（香港）投资有限公司	6,923,640		境内上市外资股	6,923,640			
中央汇金资产管理有限责任公司	6,772,900		人民币普通股	6,772,900			
刘明院	6,655,814		人民币普通股	6,655,814			
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。						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海外高桥资产管理有限公司
单位负责人或法定代表人	刘宏
成立日期	1992 年 12 月 10 日

主要经营业务	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。
--------	---

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

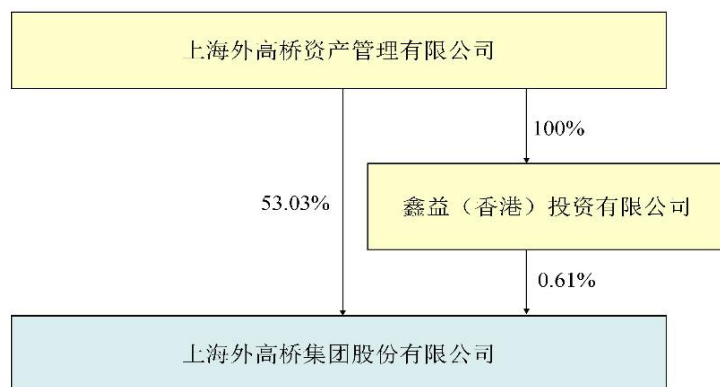
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 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



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	王勇
成立日期	1996 年 9 月 1 日
主要经营业务	受上海市浦东新区人民政府的委托，专司浦东新区国有资产管理。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	陆家嘴、张江高科、外高桥、浦东建设及上工申贝的实际控制人或控股股东。
其他情况说明	无

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

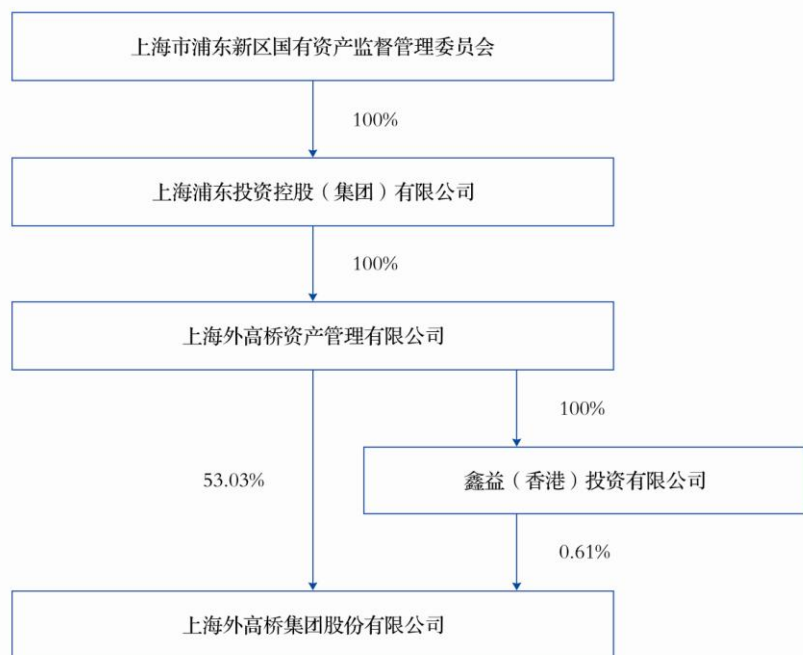
适用 不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 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



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

## 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
刘宏	董事长	男	57	2015年9月2日	2021年6月6日			82.12	否
俞勇	董事、副总经理	男	49	2017年10月16日	2021年6月6日			47.44	否
张浩	董事、副总经理	男	56	2018年1月30日	2021年6月6日			43.20	否
李伟	董事、副总经理	男	45	2015年8月13日	2021年6月6日			66.71	否
张爱平	董事	男	57	2018年6月7日	2021年6月6日				否
刘广安	董事	男	41	2018年6月7日	2021年6月6日				是
冯正权	独立董事	男	76	2015年5月29日	2021年5月28日			12.00	否
李志强	独立董事	男	52	2014年5月29日	2020年5月28日			12.00	否
宗述	独立董事	男	56	2016年6月24日	2021年6月6日			12.00	否
杨琴华	监事会主席	女	59	2018年6月7日	2021年6月6日				否
李萍	监事会副主席	女	52	2018年6月7日	2021年6月6日			21.73	否
钱筱斌	监事	男	42	2018年6月7日	2021年6月6日				否
王燕华	职工监事	女	50	2018年6月7日	2021年6月6日			43.95	否
陆震	职工监事	女	47	2015年4月24日	2021年6月6日			49.19	否
张舒娜	副总经理	女	45	2018年1月30日	2021年6月6日			42.64	否
胡环中	副总经理	男	47	2018年1月30日	2021年6月6日			41.89	否
姚忠	原董事、副总经理	男	51	2014年5月29日	2018年2月14日			3.07	否
彭望爵	原董事	男	61	2016年6月24日	2018年6月6日				否
宋耀	原董事	男	40	2016年6月24日	2018年6月6日				是
朱军缨	原监事	男	63	2014年5月29日	2018年6月6日				否

钟林富	原职工监事	男	60	2015年4月24日	2018年6月6日			50.25	否
合计	/	/	/	/	/			528.19	/

姓名	主要工作经历
刘宏	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。 现任本公司党委书记、第九届董事会董事长；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。
俞勇	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。 现任本公司党委副书记、第九届董事会董事、副总经理；上海外高桥集团股份有限公司森兰置地分公司党委书记、总经理；上海外高桥保税区投资实业有限公司董事长；上海侨福外高桥置业有限公司副董事长。
张浩	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。 现任本公司党委委员、第九届董事会董事、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。
李伟	曾任上海市政协办公厅正处级干部，上海外高桥资产管理公司党委委员、副总经理。 现任本公司党委委员、第九届董事会董事、副总经理；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总经理），上海外高桥物流中心有限公司党委书记、副董事长、总经理，上海自贸区联合发展有限公司董事长。
张爱平	曾任上海市园林科学研究所高级工程师、副所长，浦东新区科学技术局副局长、党组成员，浦东新区科学技术委员会副主任、党组成员，浦东新区经济和信息化委员会副主任、党组成员、首席信息官，浦东新区人民政府首席信息官办公室主任，浦东新区纪委委员，浦东新区科技和经济委员会党组副书记、纪检组组长、副主任。 现任本公司第九届董事会董事。
刘广安	曾任上海市人民政府办公厅秘书处副调研员、上海国际集团有限公司办公室、董事会办公室副主任、战略研究部总经理。 现任本公司第九届董事会董事，上海国际集团资产管理有限公司党委副书记、副董事长、总经理。

冯正权	曾任上海财经大学会计系教师；上海财经大学研究生部主任；上海爱建股份有限公司、上海复旦张江生物医药股份有限公司、上海医药股份有限公司、上海同济科技实业股份有限公司、上海金桥出口加工区股份有限公司、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司、天安财产保险股份有限公司独立董事。 现任本公司第九届董事会独立董事、上海华明电力装备股份有限公司独立董事。
李志强	曾任上海市金茂律师事务所律师、高级合伙人、美国格杰律师事务所中国法律顾问。 现任本公司第九届董事会独立董事，上海金茂凯德律师事务所创始合伙人，上海豫园旅游商城股份有限公司董事。
宗述	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。 现任本公司第九届董事会独立董事，尚济孵化器（上海）有限公司董事长。
杨琴华	曾任浦东新区顾路镇副镇长；浦东新区高东镇党委副书记、镇长（正处级）；浦东新区高桥镇党委副书记、常务副镇长；浦东新区金桥镇党委副书记、镇长；浦东新区张江功能区域党工委委员，合庆镇党委书记、人大主席。 现任本公司第九届监事会主席。
李萍	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。 现任本公司第九届监事会副主席、党委副书记、纪委书记。
钱筱斌	曾任上海毛麻纺织联合公司沪玉羊毛衫厂财务科长；上海永健净化设备总厂财务主管；上海天腾服饰有限公司财务经理；浦东新区审计事务中心审计主管；东岸集团专职监事。 现任本公司第九届监事会监事。
王燕华	曾任上海外高桥（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。 现任本公司第九届监事会职工监事、行政总监兼办公室主任、工会委员会主席。
陆震	现任本公司第九届监事会职工监事，上海外高桥集团股份有限公司森兰置地分公司纪委委员、党委办公室主任兼人力资源部总经理。
张舒娜	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、董事会秘书；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，上海自贸区股权投资基金管理有限公司董事，上海人寿保险股份有限公司监事。
胡环中	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。 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、总经理，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。

姚 忠	曾任本公司第八届董事会董事、副总经理。2018 年 2 月因个人原因申请辞去公司董事、副总经理及董事会专门委员会相关职务。
彭望爵	曾任本公司第八届董事会董事。
宋 耀	曾任本公司第八届董事会董事。
朱军缨	曾任本公司第八届监事会监事。
钟林富	曾任本公司第八届监事会职工监事。

#### 其它情况说明

√适用 □不适用

- 1、公司 2018 年 1 月 30 日召开第八届董事会第三十四次会议，审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，聘任张浩先生、张舒娜女士、胡环中先生担任公司副总经理；同时聘任张舒娜女士担任公司董事会秘书。（详见公告临 2018-003）
- 2、公司 2018 年 4 月 25 日召开第八届董事会第三十六次会议，审议通过《关于董事会换届提名的议案》，同意提名刘宏先生、俞勇先生、张浩先生、李伟先生、刘广安先生为第九届董事会非独立董事候选人；同意提名冯正权先生、宗述先生、李志强先生为第九届董事会独立董事候选人。（详见公告临 2018-007）
- 3、公司 2018 年 4 月 25 日召开第八届监事会第十七次会议审议通过《关于监事会换届提名的议案》，同意推举杨琴华女士、李萍女士、钱筱斌先生为第九届监事会监事候选人。（详见公告临 2018-015）
- 4、公司 2018 年 5 月 11 日召开第八届董事会第三十七次会议，审议通过《关于提名公司第九届董事会董事候选人的议案》，同意提名张爱平先生为第九届董事会非独立董事候选人。（详见公告临 2018-017）
- 5、2017 年年度股东大会选举产生第九届董事会成员。第九届董事会共有 9 位董事，其中，刘宏先生、俞勇先生、张浩先生、李伟先生、张爱平先生、刘广安先生为第九届董事会非独立董事，冯正权先生、李志强先生、宗述先生为第九届董事会独立董事。（详见公告《2017 年年度股东大会资料》、临 2018-024）
- 6、2017 年年度股东大会选举产生第九届监事会监事成员。公司员工大会民主选举产生第九届监事会职工监事成员。第九届监事会共有 5 位监事，其中杨琴华女士、李萍女士、钱筱斌先生为第九届监事会监事，王燕华女士、陆震女士为第九届监事会职工监事。（详见公告《2017 年年度股东大会资料》、临 2018-022）、临 2018-024）
- 7、公司 2018 年 6 月 7 日召开第九届董事会第一次会议，会议审议通过《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》，选举刘宏先生为公司第九届董事会董事长，聘任俞勇先生、张浩先生、李伟先生、张舒娜女士、胡环中先生为本公司副总经理，同时聘任张舒娜女士担任公司董事会秘书。（详见公告临 2018-021）
- 8、公司 2018 年 6 月 7 日召开第九届监事会第一次会议，会议审议通过《关于选举公司第九届监事会主席、副主席的议案》，选举杨琴华女士担任公司第九届监事会主席、李萍女士担任公司第九届监事会副主席。（详见公告临 2018-023）



**(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘宏	上海外高桥资产管理有限公司	总经理、执行董事	2016年2月	
刘广安	上海国际集团资产管理有限公司	党委副书记、副董事长、总经理	2018年1月	

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
在其他单位任职情况的说明	详见董事、监事、高级管理人员主要工作经历。			

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	高级管理人员的报酬根据董事会目标完成情况发放。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平和浦东国资委规定，2017 年年度股东大会、第八届董事会第三十六次会议审议通过《关于提请股东大会确认 2017 年度非独立董事、非职工监事年度报酬总额及批准 2018 年度非独立董事、非职工监事年度报酬总额的议案》；第九

	届董事会第二次会议审议通过《关于 2017 年度总经理考核结果的议案》、《关于 2017 年度经营层（总经理除外）考核结果的议案》；第九届董事会第五次会议审议通过《关于经营层（副职领导）2018 年度绩效考核方案的议案》。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据考核结果支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司 2018 年合计向公司董事、监事和高级管理人员支付报酬合计 528.19 万元。

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
俞 勇	董事、副总经理	选举	经第八届董事会第三十一次会议聘任，担任公司副总经理；经公司 2017 年年度股东大会选举，当选公司第九届董事会董事；经第九届董事会第一次会议聘任，担任公司副总经理。
张 浩	董事、副总经理	选举	经第八届董事会第三十四次会议聘任，担任公司副总经理；经公司 2017 年年度股东大会选举，当选公司第九届董事会董事；经第九届董事会第一次会议聘任，担任公司副总经理。
李 伟	董事、副总经理	选举	经公司 2017 年年度股东大会选举，当选公司第九届董事会董事；经第九届董事会第一次会议聘任，担任公司副总经理。
张爱平	董事	选举	经公司 2017 年年度股东大会选举，当选公司第九届董事会董事。
刘广安	董事	选举	经公司 2017 年年度股东大会选举，当选公司第九届董事会董事。
杨琴华	监事会主席	选举	经公司 2017 年年度股东大会选举，当选公司第九届监事会监事；第九届监事会第一次会议选举杨琴华女士担任公司第九届监事会主席。
李 萍	监事会副主席	选举	经公司 2017 年年度股东大会选举，当选公司第九届监事会监事；第九届监事会第一次会议选举李萍女士担任公司第九届监事会副主席。
钱筱斌	监事	选举	经公司 2017 年年度股东大会选举，当选公司第九届监事会监事。

王燕华	职工监事	选举	经公司员工大会民主选举，当选第九届监事会职工监事。
张舒娜	副总经理、董事会秘书	聘任	经第八届董事会第三十四次会议聘任，担任公司副总经理、董事会秘书；经第九届董事会第一次会议聘任，担任公司副总经理、董事会秘书。
胡环中	副总经理	聘任	经第八届董事会第三十四次会议聘任，担任公司副总经理；经第九届董事会第一次会议聘任，担任公司副总经理。
姚 忠	原董事、副总经理	离任	辞职
彭望爵	原董事	离任	换届
宋 耀	原董事	离任	换届
朱军缨	原监事	离任	换届
钟林富	原职工监事	离任	换届

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	128
主要子公司在职员工的数量	3,178
在职员工的数量合计	3,306
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,389
销售人员	485
技术人员	812
财务人员	211
行政人员	409
合计	3,306
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量(人)
大专以下	1,266
大专	939
本科	934
研究生	162
博士	5
合计	3,306

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司及各控股子公司根据行业和地区的实际情况，制定了薪酬政策。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

公司每年根据各部门的人员和业务需求，组织新员工培训活动，和定期的专业人员培训活动，以促进员工学习成长，健康发展。

### (四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包支付的报酬总额	82,370,000
-------------	------------

## 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》、《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（2017年-2019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。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年年度股东大会	2018 年 6 月 7 日	www. sse. com. cn	2018 年 6 月 8 日

股东大会情况说明

适用 不适用

2017 年年度股东大会通过一下议案：

- 1、2017 年度董事会工作报告
- 2、2017 年度监事会工作报告
- 3、2017 年度独立董事述职报告
- 4、2017 年度报告及摘要
- 5、关于 2017 年度财务决算和 2018 年度财务预算报告的议案
- 6、关于 2017 年利润分配的议案
- 7、关于公司 2018 年度融资、担保、委托贷款和对外借款计划的议案
- 8、关于 2017 年日常关联交易执行情况及 2018 年日常关联交易预计的议案
- 9、关于聘请 2018 年年报审计和内部控制审计会计师事务所的议案
- 10、关于对房地产项目储备进行授权的议案
- 11、关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案
- 12、关于修订公司章程的议案
- 13、关于提请股东大会确认 2017 年度非独立董事、非职工监事年度报酬总额及批准 2018 年度非独立董事、非职工监事年度报酬总额的议案
- 14、关于选举第九届董事会董事的议案
  - 14.01、选举刘宏先生为公司第九届董事会董事的议案
  - 14.02、选举俞勇先生为公司第九届董事会董事的议案
  - 14.03、选举张浩先生为公司第九届董事会董事的议案
  - 14.04、选举李伟先生为公司第九届董事会董事的议案
  - 14.05、选举张爱平先生为公司第九届董事会董事的议案
  - 14.06、选举刘广安先生为公司第九届董事会董事的议案
- 15、关于选举第九届董事会独立董事的议案
  - 15.01、选举冯正权先生为公司第九届董事会独立董事的议案
  - 15.02、选举宗述先生为公司第九届董事会独立董事的议案

15.03、选举李志强先生为公司第九届董事会独立董事的议案

16、关于选举第九届监事会监事的议案

16.01、选举杨琴华女士为公司第九届监事会监事的议案

16.02、选举李萍女士为公司第九届监事会监事的议案

16.03、选举钱筱斌先生为公司第九届监事会监事的议案

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
刘宏	否	9	9	5	0	0	否	1
俞勇	否	5	5	2	0	0	否	1
张浩	否	5	5	3	0	0	否	1
李伟	否	5	5	2	0	0	否	1
张爱平	否	5	5	2	0	0	否	1
刘广安	否	5	5	3	0	0	否	1
冯正权	是	9	9	5	0	0	否	1
李志强	是	9	9	6	0	0	否	1
宗述	是	9	9	6	0	0	否	1
姚忠	否	1	1	1	0	0	否	0
彭望爵	否	4	4	3	0	0	否	0
宋耀	否	4	4	3	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，公司共召开董事会专门委员会会议 12 次。其中，5 次审计委员会、4 次提名委员会、3 次薪酬与考核委员会。

董事会审计委员会，召开 5 次会议，在选择外部审计机构、监督及评估外部审计机构工作、指导内部审计工作、审阅上市公司财务报告、评估内部控制的有效性、协调管理层和外部审计机构沟通、确定公司关联方清单、审核关联交易事项等各方面提出建议。

董事会提名委员会，召开 4 次会议，提请董事会审议第九届董事会董事候选人、提请董事会聘任公司高级管理人员。

董事会薪酬与考核委员会，召开 3 次会议，审议公司非独立董事、非职工监事薪酬方案；审议公司高级管理人员的考核方案。

董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，无异议。

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

#### 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

#### 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司高级管理人员对董事会负责，由董事会实施考核评价。根据公司经营情况，并参照市场薪酬水平和浦东国资委规定，2017 年年度股东大会、第八届董事会第三十六次会议审议通过《关于提请股东大会确认 2017 年度非独立董事、非职工监事年度报酬总额及批准 2018 年度非独立董事、非职工监事年度报酬总额的议案》；第九届董事会第二次会议审议通过《关于 2017 年度总经理考核结果的议案》、《关于 2017 年度经营层（总经理除外）考核结果的议案》；第九届董事会第五次会议审议通过《关于经营层（副职领导）2018 年度绩效考核方案的议案》。



**八、是否披露内部控制自我评价报告**

√适用 □不适用

内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

**九、内部控制审计报告的相关情况说明**

√适用 □不适用

公司聘请了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度内部控制情况进行独立审计，会计师事务所出具的是标准无保留意见的内部控制审计报告。详细情况参见内部控制审计报告。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站。

是否披露内部控制审计报告：是

**十、其他**

□适用 √不适用

**第十节 公司债券相关情况**

√适用 □不适用

**一、公司债券基本情况**

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 外高 01	136404	2016 年 4 月 27 日	2021 年 4 月 27 日	750,000,000.00	3.46	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）	16 外高 02	136581	2016 年 7 月 27 日	2021 年 7 月 27 日	1,250,000,000.00	2.95	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所
上海外高桥集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第三期）	16 外高 03	136666	2016 年 8 月 30 日	2021 年 8 月 30 日	1,000,000,000.00	2.94	按年支付利息，到期一次还本	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，公司于 2018 年 4 月 20 日刊登了《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）2018 年付息公告》，债权登记日为 2018 年 4 月 26 日，付息日为 2018 年 4 月 27 日。该次付息工作已于 2018 年 4 月 27 日实施完毕；

公司于 2018 年 7 月 24 日刊登了《上海外高桥集团股份有限公司关于 2016 年公司债券（第二期）2018 年付息公告》，债权登记日为 2018 年 7 月 26 日，付息日为 2018 年 7 月 27 日。该次付息工作已于 2018 年 7 月 27 日实施完毕；

公司于 2018 年 8 月 22 日刊登了《上海外高桥集团股份有限公司关于 2016 年公司债券（第三期）2018 年付息公告》，债权登记日为 2018 年 8 月 29 日，付息日为 2018 年 8 月 30 日。该次付息工作已于 2018 年 8 月 30 日实施完毕。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

上述债券均附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截止本年度报告批准报出日，该等特殊条款均未触发。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2206 室
	联系人	周伟、周明圆、孔林杰
	联系电话	021-68801581
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

其他说明：

适用 不适用

## 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

截止本年度报告批准报出日，公司发行的各期公司债券均严格按照募集说明书承诺的用途使用完毕。

## 四、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 2018 年 6 月 22 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”及“16 外高 03”的债项信用等级为“AAA”。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

#### 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

#### 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责。

#### 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	22.32	19.20	16.25	
流动比率	0.99	1.12	-11.61	
速动比率	0.35	0.38	-7.89	
资产负债率 (%)	65.60	66.23	-0.95	
EBITDA 全部债务比	20.34%	14.74%	37.99	本期 EBITDA 较上年同期增加
利息保障倍数	2.86	2.75	4	
现金利息保障倍数	3.23	6.50	-50.31	本期经营活动净流量较上年同期减少
EBITDA 利息保障倍数	3.99	3.93	1.53	
贷款偿还率 (%)	100%	100%		
利息偿付率 (%)	100%	100%		

#### 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

本公司除公司债券外，尚有超短期融资券等其他债务融资工具。本报告期内，各项债务融资工具均未至还本付息日，未发生逾期违约的情况。

#### 十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

公司与国内各主要商业银行保持了长期稳定的合作关系，获得了各银行信贷的有力支持。报告期末，发行人获得的银行授信总额为 513.4 亿元，其中已用授信额度 78 亿元，尚可使用授信额度 435.4 亿元。

报告期内，本公司按时偿还银行贷款，不存在展期及减免情况等。

#### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关约定及承诺，合规使用募集资金，未有损害债券投资者利益的情况发生。

**十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响**

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

上海外高桥集团股份有限公司  
审计报告

天职业字[2019]5251 号

上海外高桥集团股份有限公司全体股东：

#### 1. 审计意见

我们审计了后附的上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥股份”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了外高桥股份 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 2. 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于外高桥股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 3. 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p><b>（一）房产销售的收入确认</b></p> <p>外高桥股份在转让、销售商品房和商业用房，在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署验收证明，并且符合企业会计准则关于销售商品收入时，确认营业收入的实现。2018 年度，外高桥股份实现营业总收入 7,775,533,309.77 元，其中房地产销售收入金额为 893,964,999.10 元，占营业总收入的 11.50%，贡献毛利 557,151,692.89 元。</p> <p>由于房地产销售收入毛利较高，对利润贡献较大，该收入对外高桥股份较为重要，因此我们将房地产销售收入的确认识别为本年的关键审计事项。相关会计政策及收入</p>	<p>我们执行的主要审计程序包括但不限于：</p> <p>（1）我们了解、评估了外高桥股份管理层（以下简称“管理层”）对外高桥股份自销售合同审批、签订、收款、开具发票至房屋交接、销售收入入账的销售流程中的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；</p> <p>（2）我们通过抽样检查房地产销售合同及与管理层的访谈，对与房地产销售收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行了分析评估，进而评价外高桥股份房地产销售收入的确认政策是否符合企业会计准则要求；</p>

确认情况分别参见财务报表附注“三（二十六）收入”、“六（三十八）营业收入、营业成本”。

（3）我们采用抽样方式对房地产销售收入执行了以下程序：检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、销售发票、收款凭证、房屋交接确认书等，并结合网上房地产信息及预售许可证的查询判断房地产销售业务的真实性；对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，我们选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；

（4）针对资产负债表日前后确认的销售收入核对至房屋交接确认书等支持性文件，以评估销售收入是否在恰当的期间确认。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p><b>(二) 存货可变现净值</b></p> <p>2018 年 12 月 31 日，外高桥股份的存货账面余额为 9,708,237,301.78 元，存货跌价准备金额为 1,620,418.38 元，存货的账面价值为 9,706,616,883.40 元，占期末资产总额 31.23%。</p> <p>存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发产品和在建开发项目达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价(参考附近地段房地产项目的最近交易价格)和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货对外高桥股份资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，我们将对外高桥股份存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。相关会计政策及存货附注分别参见财务报表附注“三(十四)存货”、“六(七)存货”。</p>	<p>我们执行的主要审计程序包括但不限于：</p> <p>(1) 了解和评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，了解项目开发进度和其资产负债表日状态；</p> <p>(3) 询问管理层这些存货项目的开发进度，并获取房地产开发项目的开发成本台账；</p> <p>(4) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值过程中涉及的关键估计和假设，与市场可获取信息进行比较；</p> <p>(5) 将各存货项目的估计建造成本与外高桥股份的最新预算进行比较，并将截止 2018 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2017 年 12 月 31 日的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；</p> <p>(6) 进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。</p>

#### 4. 其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年度财务报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 5. 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估外高桥股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督外高桥股份的财务报告过程。

#### 6. 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对外高桥股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致外高桥股份不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就外高桥股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中国·北京

二〇一九年四月二十五日

中国注册会计师

（项目合伙人）：

郭海龙



中国注册会计师： 冯飞军

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,705,935,724.85	2,965,183,029.88
结算备付金			
拆出资金			
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	30,030,533.61
衍生金融资产			
应收票据及应收账款		521,655,808.32	549,313,243.16
其中：应收票据			
应收账款		521,655,808.32	549,313,243.16
预付款项		117,872,057.60	616,843,620.88
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		1,399,666,056.67	1,435,286,235.87
其中：应收利息		3,700,974.45	2,429,557.88
应收股利			
买入返售金融资产		1,150,000,000.00	500,000,000.00
存货		9,706,616,883.40	10,616,226,040.36
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		101,717,797.32	21,809,796.99
流动资产合计		15,058,578,580.29	16,734,692,500.75
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款		480,514,392.64	125,394,750.00
可供出售金融资产		3,558,130.70	547,614,910.48
持有至到期投资			
长期应收款			

长期股权投资		866,363,977.81	787,307,025.85
投资性房地产		12,758,899,025.27	11,213,379,141.87
固定资产		964,724,289.58	1,151,280,300.43
在建工程		425,355,766.39	276,326,941.46
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		64,296,772.27	93,032,758.35
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		42,925,990.87	26,736,153.49
递延所得税资产		416,569,979.67	334,463,356.82
其他非流动资产			
非流动资产合计		16,023,208,325.20	14,555,535,338.75
资产总计		31,081,786,905.49	31,290,227,839.50
<b>流动负债：</b>			
短期借款		4,842,657,493.70	6,991,069,931.51
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放		1,510,988,845.24	1,211,014,219.49
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		1,526,609,943.12	1,775,654,441.32
预收款项		2,184,023,368.04	1,355,646,730.40
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		126,916,922.81	108,874,974.19
应交税费		1,349,953,158.40	1,489,876,436.34
其他应付款		1,613,315,108.52	1,374,292,333.57
其中：应付利息		69,279,436.18	54,501,064.41
应付股利		4,763,503.15	6,198,598.25
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		907,500,000.00	377,999,187.00
其他流动负债		1,199,700,000.00	
流动负债合计		15,261,664,839.83	14,684,428,253.82
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		942,765,063.54	1,664,081,643.27
应付债券		2,996,779,232.65	2,996,779,232.65

其中：优先股			
永续债			
长期应付款		849,538,880.62	834,306,820.15
长期应付职工薪酬			
预计负债		22,075,288.47	17,783,729.82
递延收益		310,951,990.54	265,726,614.06
递延所得税负债		4,670,805.35	123,082,771.54
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,126,781,261.17	5,901,760,811.49
负债合计		20,388,446,101.00	20,586,189,065.31
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,135,349,124.00	1,135,349,124.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,826,971,328.80	4,093,694,380.06
减：库存股			
其他综合收益		-5,502,968.05	345,310,929.32
专项储备			
盈余公积		684,114,761.43	652,581,947.98
一般风险准备		6,729,485.60	2,144,000.00
未分配利润		4,540,016,276.92	3,982,390,986.55
归属于母公司所有者权益合计		10,187,678,008.70	10,211,471,367.91
少数股东权益		505,662,795.79	492,567,406.28
所有者权益（或股东权益）合计		10,693,340,804.49	10,704,038,774.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计		31,081,786,905.49	31,290,227,839.50

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

### 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		836,960,713.73	446,730,300.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			

应收票据及应收账款		24,509,649.70	61,582,379.61
其中：应收票据			
应收账款		24,509,649.70	61,582,379.61
预付款项		18,455,035.08	109,487,084.19
其他应收款		1,704,524,881.02	1,971,096,975.83
其中：应收利息		23,919,949.40	24,096,273.51
应收股利			1,051,424.80
存货		6,440,627,765.48	6,069,626,427.49
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,179,399,109.23	2,211,657,426.53
流动资产合计		11,204,477,154.24	10,870,180,594.29
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		1,058,130.70	435,146,326.98
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		5,608,811,050.14	5,301,330,172.65
投资性房地产		2,886,901,081.62	2,374,629,066.09
固定资产		160,703,867.52	304,215,939.14
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		3,094,721.14	34,062,213.30
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		354,546,410.55	273,557,369.04
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,015,115,261.67	8,722,941,087.20
资产总计		20,219,592,415.91	19,593,121,681.49
<b>流动负债：</b>			
短期借款		3,016,000,000.00	3,966,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		617,055,990.26	809,818,419.98
预收款项		1,618,227,250.45	884,245,948.74
应付职工薪酬		25,387,858.28	21,717,847.23
应交税费		970,307,138.52	1,149,499,541.23
其他应付款		627,469,981.85	415,950,619.81
其中：应付利息		64,838,756.40	49,965,733.04
应付股利			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		575,000,000.00	220,000,000.00
其他流动负债		1,199,700,000.00	
流动负债合计		8,649,148,219.36	7,467,232,376.99
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		497,500,000.00	785,000,000.00
应付债券		2,996,779,232.65	2,996,779,232.65
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		18,291,558.65	14,000,000.00
递延收益		214,648,630.36	187,019,400.07
递延所得税负债		166,754.39	95,390,475.21
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,727,386,176.05	4,078,189,107.93
负债合计		12,376,534,395.41	11,545,421,484.92
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,135,349,124.00	1,135,349,124.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,264,030,171.18	4,271,259,494.48
减：库存股			
其他综合收益		500,263.19	286,171,425.69
专项储备			
盈余公积		559,588,268.23	528,055,454.78
未分配利润		1,883,590,193.90	1,826,864,697.62
所有者权益（或股东权益）合计		7,843,058,020.50	8,047,700,196.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计		20,219,592,415.91	19,593,121,681.49

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

**合并利润表**  
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
----	----	-------	-------

一、营业总收入		7,775,533,309.77	9,012,428,793.33
其中：营业收入		7,710,830,473.01	8,951,962,803.82
利息收入		64,701,816.57	60,465,989.51
已赚保费			
手续费及佣金收入		1,020.19	
二、营业总成本		7,044,812,807.66	8,160,922,764.04
其中：营业成本		5,681,820,416.76	6,718,160,077.40
利息支出		15,552,639.71	9,482,460.32
手续费及佣金支出		242,023.53	65,107.25
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		247,347,926.46	568,609,208.66
销售费用		277,282,908.25	262,476,714.10
管理费用		421,649,329.04	440,975,632.46
研发费用		6,384,515.09	13,059,656.57
财务费用		277,117,137.59	191,191,042.02
其中：利息费用		402,490,123.14	240,537,085.77
利息收入		121,122,307.83	41,364,400.29
资产减值损失		117,415,911.23	-43,097,134.74
加：其他收益		20,313,037.27	34,161,785.68
投资收益（损失以“-”号填列）		447,582,115.30	204,621,582.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		99,913,927.99	191,522,127.01
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-12,854.34	12,798.37
资产处置收益（损失以“-”号填列）		20,552,632.69	2,253,961.04
汇兑收益（损失以“-”号填列）		1,688,626.85	-1,817,212.41
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,220,844,059.88	1,090,738,944.78
加：营业外收入		3,702,600.74	21,052,194.26
减：营业外支出		29,208,405.20	5,099,156.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,195,338,255.42	1,106,691,982.32
减：所得税费用		308,771,248.83	299,619,053.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		886,567,006.59	807,072,928.72
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以		886,567,006.59	807,072,928.72

“—”号填列)			
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	56,156,401.45	48,273,186.19	
2. 归属于母公司股东的净利润	830,410,605.14	758,799,742.53	
六、其他综合收益的税后净额	-350,813,897.37	-78,650,214.10	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-350,813,897.37	-78,650,214.10	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-350,813,897.37	-78,650,214.10	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	36,189.02	-15,020.18	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-353,236,061.52	-75,772,842.78	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额	2,385,975.13	-2,862,351.14	
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	535,753,109.22	728,422,714.62	
归属于母公司所有者的综合收益总额	479,596,707.77	680,149,528.43	
归属于少数股东的综合收益总额	56,156,401.45	48,273,186.19	
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.73	0.67
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.73	0.67

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：13,721,556.82 元，上期被合并方实现的净利润为：22,408,567.05 元。

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

## 母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		1,086,067,891.17	3,722,485,091.04
减：营业成本		501,981,838.83	2,636,395,500.94
税金及附加		206,829,137.57	519,499,701.30
销售费用		16,683,712.07	11,091,770.08
管理费用		97,341,924.67	97,151,854.70
研发费用			
财务费用		174,197,568.19	66,696,975.77
其中：利息费用		266,937,910.22	164,642,072.20
利息收入		99,063,272.32	104,575,709.32
资产减值损失		120,775,829.20	14,172,015.97
加：其他收益		424,641.64	42,509.40
投资收益（损失以“－”号填列）		426,039,424.43	174,700,769.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		43,241,641.57	-60,025,709.52
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		827,249.94	322,333.42
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		395,549,196.65	552,542,884.65
加：营业外收入		404,308.05	314,423.38
减：营业外支出		4,505,851.95	996,351.72
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		391,447,652.75	551,860,956.31
减：所得税费用		76,119,518.22	107,696,870.74
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		315,328,134.53	444,164,085.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		315,328,134.53	444,164,085.57
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-285,671,162.50	-73,677,111.82
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-285,671,162.50	-73,677,111.82
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			



2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-285,671,162.50	-73,677,111.82
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		29,656,972.03	370,486,973.75
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

### 合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,008,403,229.02	11,321,018,347.44
客户存款和同业存放款项净增加额		299,974,625.75	
向中央银行借款净增加额			
向存放中央银行和同业款项净减少额			51,387,721.40
向其他金融机构拆入资金净增加额			
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		66,565,970.00	67,518,698.84
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		383,543,438.99	330,744,828.06
收到其他与经营活动有关的现金		1,556,498,353.11	231,458,957.17
经营活动现金流入小计		11,314,985,616.87	12,002,128,552.91
购买商品、接受劳务支付的现金		6,984,585,216.57	7,065,164,948.42
客户贷款及垫款净增加额		364,225,274.50	23,610,000.00
客户存款和同业存放款项净减少额			415,972,900.67
存放中央银行和同业款项净增加额		59,204,249.82	
买入返售金融资产净增加额		650,000,000.00	500,000,000.00
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金		15,302,152.82	9,661,397.17
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		319,999,972.39	30,000,000.00
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		872,205,819.55	763,502,610.74
支付的各项税费		1,012,094,194.09	647,762,034.19
支付其他与经营活动有关的现金		321,105,834.89	598,645,372.39
经营活动现金流出小计		10,598,722,714.63	10,054,319,263.58
经营活动产生的现金流量净额		716,262,902.24	1,947,809,289.33

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		418,463,902.18	3,725,902.36
取得投资收益收到的现金		44,082,592.68	41,127,130.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,171,930.90	3,994,173.53
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		254,668,000.00	519,534,935.60
投资活动现金流入小计		747,386,425.76	568,382,142.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		489,565,679.86	132,538,771.67
投资支付的现金		3,271,486.66	36,332,260.43
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		77,748,135.28	1,123,150,662.83
投资活动现金流出小计		570,585,301.80	1,292,021,694.93
投资活动产生的现金流量净额		176,801,123.96	-723,639,552.72
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		10,574,434,398.34	9,182,812,483.05
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		936,465,984.96	1,418,432,840.02
筹资活动现金流入小计		11,510,900,383.30	10,601,245,323.07
偿还债务支付的现金		11,714,962,602.88	10,889,290,521.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		825,193,616.31	815,544,431.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		43,828,093.95	41,091,915.24
支付其他与筹资活动有关的现金		274,416,310.16	1,508,966,755.36
筹资活动现金流出小计		12,814,572,529.35	13,213,801,709.30
筹资活动产生的现金流量净额		-1,303,672,146.05	-2,612,556,386.23
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		20,968,514.35	10,792,869.37
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-389,639,605.50	-1,377,593,780.25
加：期初现金及现金等价物余额		1,828,045,962.24	3,205,639,742.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,438,406,356.74	1,828,045,962.24

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

### 母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,835,019,111.77	4,717,737,125.86
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		253,846,737.55	127,396,646.27
经营活动现金流入小计		2,088,865,849.32	4,845,133,772.13
购买商品、接受劳务支付的现金		997,201,839.34	1,727,897,781.84
支付给职工以及为职工支付的现金		63,610,518.13	61,017,004.16
支付的各项税费		595,254,027.58	170,052,167.32
支付其他与经营活动有关的现金		86,394,449.43	66,632,118.50
经营活动现金流出小计		1,742,460,834.48	2,025,599,071.82

经营活动产生的现金流量净额		346,405,014.84	2,819,534,700.31
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		344,429,630.00	2,343,425.41
取得投资收益收到的现金		118,573,649.76	187,681,493.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		963,475.00	371,922.00
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		2,120,451,324.00	3,086,868,160.50
投资活动现金流入小计		2,584,418,078.76	3,277,265,001.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		282,127,412.40	21,193,174.42
投资支付的现金		276,537,395.08	125,932,169.62
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		1,734,689,607.50	3,371,663,194.50
投资活动现金流出小计		2,293,354,414.98	3,518,788,538.54
投资活动产生的现金流量净额		291,063,663.78	-241,523,537.23
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,756,000,000.00	5,429,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,756,000,000.00	5,429,000,000.00
偿还债务支付的现金		6,438,800,000.00	6,881,832,806.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		565,057,301.14	596,996,977.07
支付其他与筹资活动有关的现金			300,000,000.00
筹资活动现金流出小计		7,003,857,301.14	7,778,829,783.39
筹资活动产生的现金流量净额		-247,857,301.14	-2,349,829,783.39
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		389,611,377.48	228,181,379.69
加：期初现金及现金等价物余额		439,385,450.52	211,204,070.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		828,996,828.00	439,385,450.52

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

### 合并所有者权益变动表

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,135,349,124.00				3,843,694,380.06		345,310,929.32		649,808,670.07		3,959,959,438.85	9,934,122,542.30	384,025,438.94	10,318,147,981.24	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					250,000,000.00				2,773,277.91	2,144,000.00	22,431,547.70	277,348,825.61	108,541,967.34	385,890,792.95	
其他															
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,093,694,380.06		345,310,929.32		652,581,947.98	2,144,000.00	3,982,390,986.55	10,211,471,367.91	492,567,406.28	10,704,038,774.19	
三、本期增减变动金额(减)					-266,723,051.26		-350,813,897.37		31,532,813.45	4,585,485.60	557,625,290.37	-23,793,359.21	13,095,389.51	-10,697,969.70	

2018 年年度报告

少以 “一 ”号 填列)													
(一) 综合 收益 总额						-350,813,897.37			830,410,605.14		479,596,707.77	56,156,401.45	535,753,109.22
(二) 所有 者投 入和 减少 资本				-266,723,051.26							-266,723,051.26	-668,013.09	-267,391,064.35
1. 所 有者 投入 的普 通股												-668,013.09	-668,013.09
2. 其 他权 益工 具持 有者 投入 资本													
3. 股 份支 付计 入所 有者 权益 的金 额													
4. 其 他				-266,723,051.26							-266,723,051.26		-266,723,051.26
(三) 利润 分配							31,532,813.45	4,585,485.60	-272,785,314.77		-236,667,015.72	-42,392,998.85	-279,060,014.57
1. 提 取盈 余公 积							31,532,813.45		-31,532,813.45				
2. 提								4,585,485.6	-4,585,485.60				

2018 年年度报告

取一般风险准备									0					
3. 对所有者（或股东）的分配										-236,667,015.72		-236,667,015.72	-42,392,998.85	-279,060,014.57
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其														

2018 年年度报告

他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	1,135,349,124.00				3,826,971,328.80	-5,502,968.05	684,114,761.43	6,729,485.60	4,540,016,276.92	10,187,678,008.70	505,662,795.79	10,693,340,804.49	

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,135,349,124.00				3,760,275,691.92		423,961,143.42		605,392,261.51		3,491,809,557.84		9,416,787,778.69	381,806,287.56	9,798,594,066.25
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					250,000,000.00				980,592.54	98,059.25	10,958,892.36		262,037,544.15	103,633,341.62	365,670,885.77
其他															
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,010,275,691.92		423,961,143.42		606,372,854.05	98,059.25	3,502,768,450.20		9,678,825,322.84	485,439,629.18	10,164,264,952.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					83,418,688.14		-78,650,214.10		46,209,093.93	2,045,940.75	479,622,536.35		532,646,045.07	7,127,777.10	539,773,822.17
(一) 综合收益总额							-78,650,214.10				758,799,742.53		680,149,528.43	48,273,186.19	728,422,714.62

2018 年年度报告

(二) 所有者投入和减少资本					83,418,688.14							83,418,688.14			83,418,688.14
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					83,418,688.14							83,418,688.14			83,418,688.14
(三) 利润分配								46,209,093.93	2,045,940.75	-279,177,206.18		-230,922,171.50	-41,145,409.09		-272,067,580.59
1. 提取盈余公积								46,209,093.93		-46,209,093.93					
2. 提取一般风险准备									2,045,940.75	-2,045,940.75					
3. 对所有者(或股东)的分配										-230,922,171.50		-230,922,171.50	-41,145,409.09		-272,067,580.59
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,135,349,124.00				4,093,694,380.06	345,310,929.32	652,581,947.98	2,144,000.00	3,982,390,986.55			10,211,471,367.91	492,567,406.28		10,704,038,774.19

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪



**母公司所有者权益变动表**  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,135,349,124.00				4,271,259,494.48		286,171,425.69		528,055,454.78	1,826,864,697.62	8,047,700,196.57
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,271,259,494.48		286,171,425.69		528,055,454.78	1,826,864,697.62	8,047,700,196.57
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-7,229,323.30		-285,671,162.50		31,532,813.45	56,725,496.28	-204,642,176.07
(一)综合收益总额							-285,671,162.50			315,328,134.53	29,656,972.03
(二)所有者投入和减少资本					-7,229,323.30						-7,229,323.30
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他					-7,229,323.30						-7,229,323.30
(三)利润分配									31,532,813.45	-258,602,638.25	-227,069,824.80
1.提取盈余公积									31,532,813.45	-31,532,813.45	
2.对所有者(或股东)的分配										-227,069,824.80	-227,069,824.80
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	1,135,349,124.00				4,264,030,171.18		500,263.19		559,588,268.23	1,883,590,193.90	7,843,058,020.50

2018 年年度报告

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,135,349,124.00				4,271,259,494.48		359,848,537.51		483,639,046.22	1,654,186,845.41	7,904,283,047.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,135,349,124.00				4,271,259,494.48		359,848,537.51		483,639,046.22	1,654,186,845.41	7,904,283,047.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-73,677,111.82		44,416,408.56	172,677,852.21	143,417,148.95
（一）综合收益总额							-73,677,111.82			444,164,085.57	370,486,973.75
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									44,416,408.56	-271,486,233.36	-227,069,824.80
1. 提取盈余公积									44,416,408.56	-44,416,408.56	
2. 对所有者（或股东）的分配										-227,069,824.80	-227,069,824.80
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,135,349,124.00				4,271,259,494.48		286,171,425.69		528,055,454.78	1,826,864,697.62	8,047,700,196.57

法定代表人：刘宏 主管会计工作负责人：张舒娜 会计机构负责人：曾暹豪

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

上海外高桥集团股份有限公司（原名上海外高桥保税区开发股份有限公司，以下简称“外高桥股份”、“公司”或“本公司”）于1992年5月19日经上海市建设委员会以“沪建经（92）第435号”文批准由上海市外高桥保税区开发公司改制而成。1992年5月28日，经中国人民银行上海分行以沪人金股字（92）第37号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易。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。公司原注册资本为28,000万元，经1993年7月实施发行8,500万股外资股（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、1999年6月实施每10股送1股、2001年6月实施每10股送1股后，公司注册资本变更为74,505.75万元，该注册资本已经大华会计师事务所有限公司验证并出具“华业字（2001）第992号”验资报告。

2006年1月13日，公司的股权分置改革方案获得通过，以2006年2月14日为股改股份变更登记日，并于2006年2月16日对流通A股股东实施每10股送3.8股的对价方案，对价股份于当日上市流通。同时公司的总股本全部变更为流通股。

根据公司2008年度第一次临时股东大会决议及2008年12月经中国证券监督管理委员会以“证监许可[2008]1309号”文批准，公司向上海外高桥（集团）有限公司定向发行214,919,116股普通股、向上海东兴投资控股发展公司定向发行50,804,327股普通股。发行后，公司股份总数变更为1,010,780,943股，注册资本变更为人民币101,078.0943万元，并于2009年3月5日由上海市工商行政管理局换发法人营业执照，且该注册资本业经立信会计师事务所有限公司验证并出具信会师报字（2008）第12153号验资报告。

根据公司2013年第一次临时股东大会审议通过的议案及中国证券监督管理委员会核发的“证监许可[2014]292号”批文，公司非公开发行124,568,181股普通股。发行后，公司的股份总数变更为1,135,349,124股，注册资本变为人民币113,534.9124万元。2014年4月18日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对该次发行进行了验资并出具了天职业字[2014]8575号的验资报告。

截至2018年12月31日，上海外高桥资产管理有限公司持有本公司的602,127,116股无限售条件流通股。公司总股本为1,135,349,124股，全部为无限售条件流通股。

2015年8月，公司控股股东上海外高桥（集团）有限公司更名为上海外高桥资产管理有限公司。2015年9月，上海外高桥保税区开发股份有限公司更名为上海外高桥集团股份有限公司。

公司母公司为上海外高桥资产管理有限公司，系由上海市浦东新区国有资产监督管理委员会独资组建的有限责任公司。公司最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

公司注册地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高北路889号，统一社会信用代码91310000132226001W，法定代表人：刘宏，注册资本：人民币113,534.9124万元。

公司的经营范围：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）

本公司属于股份有限公司，所处房地产开发、贸易物流与园区配套等服务业，主要产品包括土地、房地产商品、各类贸易商品等，营业期限自 1994 年 12 月 31 日至不约定期限。

报表及财务报表相关附注经公司董事会于 2019 年 4 月 25 日批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 不适用

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

与上期相比本期增加合并单位 3 家，系本公司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，系本公司间接控制的公司上海平贸汽车维修服务有限公司。

## 四、 财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本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，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### 2. 持续经营

√适用 不适用

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 五、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 不适用

详见下列会计政策表述

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《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）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453 号）的列报和披露要求。

## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司以12个月作为一个经营周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4. 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- 4) 一项交易单独看是不经济的, 但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的, 应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理; 但是, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 在合并财务报表中应当确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中, 对于剩余股权, 应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益, 应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的, 合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积(资本溢价或股本溢价), 资本溢价不足冲减的, 应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的, 在合并财务报表中, 对于剩余股权, 应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益, 应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用  不适用

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础, 根据其他有关资料, 由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致, 如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的, 在编制合并财务报表时, 按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司, 以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础, 根据其他有关资料, 按照权益法调整对子公司的长期股权投资后, 由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下

单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

### 1、合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### 2、合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### 1、外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率或近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2、外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

### 1、金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

### 2、金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。



公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

### 5、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包

括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

公司对可供出售金融资产的公允价值下跌“严重”的标准为：期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：连续12个月出现下跌；投资成本的计算方法为：取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本；持续下跌期间的确定依据为：连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于20%，反弹持续时间未超过6个月的均作为持续下跌期间。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额 500 万元以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	类似信用风险特征
押金、保证金组合	类似信用风险特征
备用金组合	类似信用风险特征
出口退税款	类似信用风险特征

按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
押金、保证金组合	一般不计提坏账准备，如果有客观证据表明该类应收款项发生减值，采用单项认定计提坏账准备，将其账面价值减记至可收回金额
备用金组合	
出口退税款	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)		
其中: 1 年以内分项, 可添加行		
半年以内 (含半年)	0	0
半年-1 年 (含 1 年)	10	10
1-2 年	10	10
2-3 年	60	60
3 年以上		
3-4 年	60	60
4-5 年	60	60
5 年以上	100	100

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

单项计提坏账准备的理由	期末对于账龄较长但金额不属于重大的应收款项, 或属于特定对象的应收款项等, 单独进行减值测试, 如有客观证据表明其发生了减值, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备。
坏账准备的计提方法	对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 12. 存货

适用 不适用

### 1、存货的分类

存货分类为: 开发成本、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品、工程施工、代建工程、发出商品等。

### 2、发出存货的计价方法

原材料发出时的成本按月末一次加权平均法核算。

### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备; 期末, 以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### 4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

## 6、房地产开发的核算方法

开发成本包含土地使用权及动迁费用、建安成本、资本化利息及其他直接开发费用。

开发用土地在取得及投入开发建设时，记入“开发成本”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的，直接计入“开发成本”；需在各地块间分摊的间接费用，按土地受益面积分摊计入。不符合资本化条件的间接费用，于实际发生时直接计入当期营业成本。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计予以计提，待未来实际发生时冲减相关计提的项目。

房屋在建造过程中，发生的前期费用、建安工程费、市政基础设施费、公共配套设施费、装潢工程费等，属于直接费用的，以工程项目为对象归集，直接计入“开发成本”；需在各工程项目间分摊的间接费用，按各项目受益面积分摊计入。

开发成本在完成竣工并取得相应证明后，如物业计划作出租用途，则将其成本转入投资性房地产；如物业计划作出售用途，则将其成本转入开发产品。

其中：森兰·外高桥项目土地开发成本的分摊方法实行二次分摊法。即：第一步：将土地开发总成本按“可售房屋的占地面积”分摊至商业、住宅区域应承担的成本额；第二步：再将商业、住宅区域应承担的成本额按“可售房屋的建筑面积”分摊至单位成本。其中：住宅区域还将应承担的成本额按该区域“可售房屋的占地面积”分摊原则分配至一类住宅用地和非一类住宅用地应承担的成本额，再分别按上述土地性质计算的应承担的成本额按各区域内的“可售房屋的建筑面积”分摊原则分摊土地单位成本。

开发产品为从开发成本转入的计划作出售用途之物业，开发产品于房地产销售确认时计入当期损益。

商品房为购入的已完工物业，取得时按实际成本入账，出售时，按个别认定法核算成本并计入当期损益。

## 13. 持有待售资产

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。），预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允

价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

#### 14. 长期股权投资

√适用 □不适用

##### 1、投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

##### 2、后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### 3、确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### 4、长期股权投资的处置

#### (1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

#### (2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

### 5、减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 15. 投资性房地产

1、投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

## (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋、建筑物				
其中：框架结构—高层	年限平均法	45	5	2.11
框架结构—多层	年限平均法	25-35	5	2.71-3.80
框、钢混合结构—多层	年限平均法	30	5	3.17
钢结构—单层	年限平均法	20	5	4.75
通用机器设备	年限平均法	10	5	9.50
专用机械设备	年限平均法	6-10	5	9.5-15.83
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
办公及其他设备	年限平均法	5	5	19.00
固定资产装修	年限平均法	5		20.00

## 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

## 17. 在建工程

√适用 □不适用

1、在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2、资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 18. 借款费用

适用 不适用

### 1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2、借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3、借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额。

为购建或者生产符合资本化条件的资产占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## 19. 生物资产

适用 不适用

## 20. 油气资产

适用 不适用

## 21. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1. 无形资产包括土地使用权、软件等，按成本进行初始计量。

2. 对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。具体年限如下：

项目

摊销年限（年）

依据



土地使用权	50-70 或土地使用权剩余使用年限	土地使⽤权限
软件	5	该类资产预计寿命

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 公司无使用寿命不确定的无形资产。

4. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

适用  不适用

## 22. 长期资产减值

适用  不适用

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；  
 (2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；  
 (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；  
 (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；  
 (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；  
 (6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；  
 (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

**23. 长期待摊费用**√适用  不适用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

## 2. 摊销年限

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

**24. 职工薪酬****(1). 短期薪酬的会计处理方法**√适用  不适用

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- (1) 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- (2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

**(2). 离职后福利的会计处理方法**√适用  不适用

## (1) 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

## (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而

导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

辞退福利主要包括：

(1) 在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

(2) 在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## 25. 预计负债

√适用 □不适用

1、因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2、本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

## 26. 股份支付

适用 不适用

## 27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 28. 收入

适用 不适用

### 1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

### 2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入公司，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 3. 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### 4. 房地产收入确认时间的具体判断标准

(1) 土地销售收入

转让、销售土地，在签订有关转让和销售合同、已将土地移交给买方、取得交地证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

## (2) 房地产销售收入

转让、销售商品房和商业用房，在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署验收证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

## (3) 出租物业收入

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书、履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得、出租投资性房地产成本能够可靠地计量。

## 29. 政府补助

适用 不适用

1、政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3、政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4、政府补助采用净额法：

(1) 与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，冲减相关成本；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接冲减相关成本。

5、对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

6、本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

7、本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

①以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

②以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3、资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4、本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### 31. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内，各个期间按照直线法进行分摊，将租金确认为当期损益。发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (2). 融资租赁的会计处理方法

□适用 √不适用

### 32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取

得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

### 买入返售和卖出回购交易

按回购合约出售的有价证券和票据（“卖出回购”）不予终止确认，视具体情况在相应资产项目中列示，对交易对手的债务在“卖出回购金融资产款”中列示。按返售合约买入的有价证券和票据（“买入返售”）不予以确认，对交易对手的债权在“买入返售金融资产”中列示。

出售和回购及买入和返售间的价差采用实际利率法在合约有效期内计入利润表中的“利息支出”或“利息收入”。

### 贷款

#### 1. 短期及长期贷款的分类依据

按贷款发放期限的长短确定。凡期限在1年以内（含1年）的贷款为短期贷款，期限在1年以上的贷款作为长期贷款；

#### 2. 贷款质量五级分类

根据中国银行业监督管理委员会上海监管局《关于转发银监会〈贷款风险分类指引〉的通知》（沪银监通[2007]54号）文件，把贷款分为：正常、关注、次级、可疑、损失。

以财务公司信贷资产按风险分类（五级分类）的结果为基础，结合实际情况，如对借款人还款能力、财务状况、抵押担保充分性等的评价，充分评估可能存在的损失，分析确定各类信贷资产应计提损失准备总额。各类贷款计提贷款损失准备的比例如下：

贷款级次	贷款损失准备计提比例(%)
正常	2.5
关注	3
次级	30
可疑	60
损失	100

### 33. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

1. 本公司自2018年1月1日采用采用财政部《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：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
(1) 将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	第九届董事会审计委员会第四次会议	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。
(2) 将应收利息、应收股利归并为“其他应收款”列示	第九届董事会审计委员会第四次会议	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。
(3) 将固定资产清理归并为“固定资产”列示	第九届董事会审计委员会第四次会议	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。
(4) 将工程物资归并为“在建工程”列示	第九届董事会审计委员会第四次会议	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。
(5) 将应付账款与应付票据合并为“应付票据及应付账款”列示	第九届董事会审计委员会第四次会议	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。
(6) 将应付利息、应付股利归并为“其他应付款”列示	第九届董事会审计委员会第四次会议	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。
(7) 将专项应付款归并为“长期应付款”列示	第九届董事会审计委员会第四次会议	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。
(8) 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	第九届董事会审计委员会第四次会议	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, 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。
(9) 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	第九届董事会审计委员会第四次会议	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。
(10) 财务费用项目下新增利息收入、利息费用项目	第九届董事会审计委员会第四次会议	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。

其他说明

无

## (2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

## 34. 其他

□适用 √不适用

## 六、 税项

## 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	3、5、6、10、11、13、16、17
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应缴流转税税额	1、5、7
企业所得税	应纳税所得额	16.5、20、25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率 30-60
教育费附加	应缴流转税税额	2、3、4、5

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
申高贸易有限公司	16.5
三凯国际贸易(香港)有限公司	16.5
上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司	20
上海外高桥报关有限公司	20
上海高扬实业总公司	20
上海新发展商务咨询服务有限公司	20
上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司	20
上海森兰外高桥酒店有限公司	20

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

1. 公司子公司申高贸易有限公司和三凯国际贸易(香港)有限公司为香港地区公司按应纳税所得额的 16.5% 计缴企业所得税。

2. 根据财政部、国家税务总局 2017 年 6 月 6 日颁布的《关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》规定：自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 50 万元（含 50 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%（减半征税）计入应纳税所得额，按 20% 的税率（减低税率）缴纳企业所得税。本公司子公司上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司、上海外高桥报关有限公司、上海高扬实业总公司、上海新发展商务咨询服务有限公司、上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司和上海森兰外高桥酒店有限公司本期企业所得税税率为 20%。

## 3. 其他

□适用 √不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	278,322.96	597,479.32
银行存款	491,673,798.28	1,422,155,389.18
其他货币资金	1,213,983,603.61	1,542,430,161.38
合计	1,705,935,724.85	2,965,183,029.88
其中：存放在境外的款项总额	8,633,065.59	20,038,426.57

### 其他说明

1. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 267,529,368.11 元。
2. 期末存放在境外的款项总额 8,633,065.59 元。
3. 本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	355,114,252.13	30,030,533.61
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,555.89	30,533.61
衍生金融资产		
其他	355,112,696.24	30,000,000.00
合计	355,114,252.13	30,030,533.61

其他说明：

其他项目为货币基金投资

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、应收票据及应收账款

总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	521,655,808.32	549,313,243.16
合计	521,655,808.32	549,313,243.16

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收票据

## (2). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

## (3). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

## (4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

## (5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 应收账款

## (1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	526,355,480.81	98.98	5,685,389.80	1.08	520,670,091.01	554,908,410.05	99.18	6,286,443.70	1.13	548,621,966.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	5,441,855.26	1.02	4,456,137.95	81.89	985,717.31	4,593,400.09	0.82	3,902,123.28	84.95	691,276.81
合计	531,797,336.07	100	10,141,527.75		521,655,808.32	559,501,810.14	100	10,188,566.98	/	549,313,243.16

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
半年以内 (含半年)	495,421,705.65		
半年-1 年 (含 1 年)	22,243,117.65	2,224,311.75	10.00
1 年以内小计	517,664,823.30	2,224,311.75	
1 至 2 年	4,117,781.65	411,778.16	10.00
2 至 3 年	2,271,268.41	1,362,761.05	60.00
3 年以上			
3 至 4 年	1,525,581.48	915,348.89	60.00
4 至 5 年	12,090.07	7,254.05	60.00
5 年以上	763,935.90	763,935.90	100
合计	526,355,480.81	5,685,389.80	

确定该组合依据的说明：

根据账龄

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额-17,039.23 元; 本期收回或转回坏账准备金额 30,000 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	金额	占应收账款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
上海扬培文化发展有限公司	45,724,099.16	8.60	
上海复旦科技园股份有限公司	20,137,432.79	3.79	
上海外高桥资产管理有限公司	20,028,678.19	3.77	
沙伯基础创新塑料(上海)有限公司	16,471,346.72	3.10	
Procter & Gamble International Operations, S. A. Singapore Branch	16,076,663.10	3.02	
合计	<u>118,438,219.96</u>	<u>22.28</u>	

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	61,700,421.66	52.35	221,499,005.97	35.91
1 至 2 年	2,549,637.70	2.16	73,143,710.71	11.86
2 至 3 年	53,621,998.24	45.49	322,199,261.18	52.23
3 年以上			1,643.02	0.00
合计	117,872,057.60	100	616,843,620.88	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海同懋置业有限公司	51,826,448.24	2-3 年	未到结算期
上海平贸汽车销售服务有限公司	上海润枫行汽车销售服务有限公司	1,540,000.00	2-3 年	未到结算期
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海三菱电梯有限公司	1,516,345.00	1-3 年	未到结算期
	合计	<u>54,882,793.24</u>		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	金额	未结算原因	占预付款项期末余额的比例 (%)
上海同懋置业有限公司	51,826,448.24	未到结算期	43.97
中天建设集团有限公司	10,982,556.20	未到结算期	9.32
国网上海市电力公司	5,072,115.00	未到结算期	4.30
Daiwabo HongKong Co., Limited	3,654,967.00	未到结算期	3.10
宝利华商贸有限公司	2,000,000.00	未到结算期	1.70
合计	<u>73,536,086.44</u>		<u>62.39</u>

其他说明

□适用 √不适用

6、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	3,700,974.45	2,429,557.88
应收股利		
其他应收款	1,395,965,082.22	1,432,856,677.99
合计	1,399,666,056.67	1,435,286,235.87

其他说明:

□适用 √不适用

## 应收利息

## (2). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
发放贷款及垫款利息	648,492.02	166,557.88
存放同业及央行利息	1,581,300.00	1,546,000.00
买入返售金融资产	1,471,182.43	717,000.00
合计	3,700,974.45	2,429,557.88

## (3). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收股利

## (4). 应收股利

□适用 √不适用

## (5). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (6). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	308,366,670.76	16.76	298,293,646.76	96.73	10,073,024.00	1,531,656,124.18	86.59	298,293,646.76	19.48	1,233,362,477.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,509,806,726.97	82.08	125,029,603.35	8.28	1,384,777,123.62	220,893,849.72	12.49	21,740,640.00	9.84	199,153,209.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	21,352,955.91	1.16	20,238,021.31	94.78	1,114,934.60	16,316,305.00	0.92	15,975,314.15	97.91	340,990.85

## 2018 年年度报告

合计	1,839,526,353.64	100	443,561,271.42	/	1,395,965,082.22	1,768,866,278.90	100	336,009,600.91	/	1,432,856,677.99
----	------------------	-----	----------------	---	------------------	------------------	-----	----------------	---	------------------

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	176,901,832.02	100	长期催讨未能收回
中经投资管理有限公司	51,158,064.81	51,158,064.81	100	长期催讨未能收回
台州外高桥联通药业有限公司	29,558,000.00	29,558,000.00	100	预计不可收回
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00	100	长期催讨未能收回
浦东新区财政局	10,073,024.00			预计可收回
恒辉新能源(昆山)有限公司	6,082,628.74	6,082,628.74	100	预计不可收回
上海虬克实业有限公司	5,593,121.19	5,593,121.19	100	预计不可收回
合计	308,366,670.76	298,293,646.76	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
半年以内 (含半年)	204,137,826.24		
半年-1 年 (含 1 年)	62,953,693.20	6,295,369.32	10.00
1 年以内小计	267,091,519.44	6,295,369.32	
1 至 2 年	1,130,973,102.08	113,097,310.21	10.00
2 至 3 年	2,668,418.88	1,601,051.32	60.00
3 年以上			
3 至 4 年	1,433,565.82	860,139.50	60.00
4 至 5 年	891,715.87	535,029.51	60.00
5 年以上	2,640,703.49	2,640,703.49	100
合计	1,405,699,025.58	125,029,603.35	

确定该组合依据的说明：

依据账龄

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用



组合名称	期末余额		
	其他应收款	计提比例 (%)	坏账准备
押金、保证金组合	28,789,114.37		
备用金组合	902,370.11		
出口退税款	74,416,216.91		
合计	<u>104,107,701.39</u>		

## (7). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,735,418,652.25	1,676,586,739.60
押金保证金	28,789,114.37	83,046,016.03
备用金	902,370.11	667,199.09
应收出口退税	74,416,216.91	8,566,324.18
合计	1,839,526,353.64	1,768,866,278.90

## (8). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 107,551,670.51 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (9). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (10). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海浦隼房地产开发有限公司	往来款	1,264,268,871.35	2 年以内	68.73	118,564,574.85
国海证券圆明园路营业部	往来款	176,901,832.02	5 年以上	9.62	176,901,832.02
浦东新区税务局	应收出口退税	74,234,692.08	半年以内	4.04	
中经投资管理有限公司	往来款	51,158,064.81	5 年以上	2.78	51,158,064.81
台州外高桥联通药业有限公司	往来款	29,558,000.00	5 年以上	1.61	29,558,000.00
合计	/	<u>1,596,121,460.26</u>	/	86.78	376,182,471.68

## (11). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (12). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (13). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 7、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	63,791,472.10	132,924.94	63,658,547.16	31,161,244.46	132,924.94	31,028,319.52
在产品						
库存商品	101,655,711.89	1,487,493.44	100,168,218.45	113,071,571.56	673,263.48	112,398,308.08
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	8,242,356,111.56		8,242,356,111.56	8,825,155,580.11		8,825,155,580.11
开发产品	928,533,595.27		928,533,595.27	1,312,371,824.88		1,312,371,824.88
低值易耗品	151,816.25		151,816.25	882,161.92		882,161.92
代建工程	299,882,376.17		299,882,376.17	302,908,470.56		302,908,470.56
发出商品	56,501,660.24		56,501,660.24	31,481,375.29		31,481,375.29
在途物资	15,364,558.30		15,364,558.30			
合计	9,708,237,301.78	1,620,418.38	9,706,616,883.40	10,617,032,228.78	806,188.42	10,616,226,040.36

## (2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	132,924.94					132,924.94
在产品						
库存商品	673,263.48	814,229.96				1,487,493.44
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
合计	806,188.42	814,229.96				1,620,418.38

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入	其他减少	
森兰土地开发项目	1,080,951,931.98	85,922,589.48	4,645,527.88		1,162,228,993.58
新发展园区土地开发项目	551,804,784.94	33,933,983.60	19,252,448.97		566,486,319.57
三联发园区土地开发项目	69,525,743.63	525,066.44	58,073,915.07		11,976,895.00
外联发园区土地开发项目	69,112,419.66	5,482,239.18	27,788,304.60		46,806,354.24
物流园区 1#、2#地块土地开发项目	143,988,675.62	24,647,515.82		168,636,191.44	
其他厂房开发项目	6,458,362.06	5,976,694.65	12,435,056.71		
合计	<u>1,921,841,917.89</u>	<u>156,488,089.17</u>	<u>122,195,253.23</u>	<u>168,636,191.44</u>	<u>1,787,498,562.39</u>

注1：本期减少中，本期转入为本期存货转入投资性房地产和出售导致存货中资本化金额减少。

注2：本公司存货年末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币1,787,498,562.39元。本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为4.13%。

注3：本期无用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货。

#### (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 开发成本

项目名称	期末余额	期初余额
森兰土地开发项目	5,679,024,230.62	4,981,217,737.54
新发展园区土地开发项目	2,237,959,250.96	2,455,176,032.35
外联发园区土地开发项目	192,180,655.35	426,652,166.60
三联发园区土地开发项目	700,737.00	122,604,740.41
物流园区 1#、2#地块土地开发项目	128,933,797.84	835,947,463.42
其他厂房开发项目	3,557,439.79	3,557,439.79
合计	<u>8,242,356,111.56</u>	<u>8,825,155,580.11</u>

#### 开发产品

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
森兰土地开发项目	1,039,381,933.46	446,597,738.68	766,602,230.61	719,377,441.53
三联发园区土地	4,634,428.40			4,634,428.40
动迁房	3,232,709.36			3,232,709.36
常熟东南国际花苑	19,838,155.55			19,838,155.55

## 2018 年年度报告

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
启东 44#地块 2-C9	15,349,366.83			15,349,366.83
海韵广场项目	229,935,231.28	29,776.58	63,863,514.26	166,101,493.60
合计	<u>1,312,371,824.88</u>	<u>446,627,515.26</u>	<u>830,465,744.87</u>	<u>928,533,595.27</u>

## 8、持有待售资产

□适用 √不适用

## 9、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

其他说明

无

## 10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	64,624,935.98	20,422,061.68
预缴的各项税费	37,092,861.34	1,387,735.31
合计	101,717,797.32	21,809,796.99

其他说明

无

## 11、可供出售金融资产

## (1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	4,558,130.70	1,000,000.00	3,558,130.70	548,614,910.48	1,000,000.00	547,614,910.48
按公允价值计量的	1,058,130.70		1,058,130.70	545,114,910.48		545,114,910.48
按成本计量的	3,500,000.00	1,000,000.00	2,500,000.00	3,500,000.00	1,000,000.00	2,500,000.00
合计	4,558,130.70	1,000,000.00	3,558,130.70	548,614,910.48	1,000,000.00	547,614,910.48

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	391,113.14		391,113.14
公允价值	1,058,130.70		1,058,130.70
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	500,263.17		500,263.17

已计提减值金额			
---------	--	--	--

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海外高桥典当有限公司	3,500,000.00			3,500,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	17.50	
合计	3,500,000.00			3,500,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	/	

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	1,000,000		1,000,000
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	/		
期末已计提减值金余额	1,000,000		1,000,000

## (5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 12. 持有至到期投资

## (1). 持有至到期投资情况

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的持有至到期投资

□适用 √不适用

## (3). 本期重分类的持有至到期投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 13、长期应收款

## (1). 长期应收款情况

□适用 √不适用

## (2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (3). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

## 其他说明

□适用 √不适用

## 14、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
上海洋山国际贸易运营中心有限公司	4,831,706.12			436,776.37							5,268,482.49	
上海浦隽房地产开发有限公司												
小计	4,831,706.12			436,776.37							5,268,482.49	
二、联营企业												
上海自贸试验区浦深置业有限公司	34,496,649.77			72,686,398.72							107,183,048.49	
上海外高桥物流中心有限公司	316,908,176.59			-12,269,288.15							304,638,888.44	
上海外高桥医药分销中心有限公司	39,704,578.23			20,887,476.13			12,760,907.24				47,831,147.12	
上海国联有限公司	31,210,931.76			954,429.84			1,500,000.00				30,665,361.60	
上海外红伊势达国际物流有限公司	3,837,599.23			101,827.37							3,939,426.60	1,547,705.50
上海畅联国际物流股份有限公司	162,687,691.60			14,701,582.23	36,189.02		5,706,105.15				171,719,357.70	
上海侨福外高桥置业有限公司	11,421,570.00										11,421,570.00	11,421,570.00
上海高信国际物流有限公司	22,146,951.96			1,715,147.70			1,296,777.33				22,565,322.33	
上海高华纺织品有限公司	9,112,741.53			702,393.51			614,306.17				9,200,828.87	
上海日陆外联发物流有限公司	9,214,929.83			-1,311,757.60							7,903,172.23	
上海新诚物业管理有限公司	5,768,058.43			1,656,213.75			3,436,742.72				3,987,529.46	
上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	126,004,826.00			1,661,798.86							127,666,624.86	
上海新投国际供应链有限公司	22,929,890.30			2,576,202.52			1,746,542.77				23,759,550.05	
台州外高桥联通药业有限公司												
上海外高桥五高物业管理有限公司												
上海外高桥国际体育文化市场经营管理服务有限公司												
上海外高桥药明康德众创空间管理有限公司		3,000,000		-1,417,056.93							1,582,943.07	

## 2018 年年度报告

小计	795,444,595.23	3,000,000	102,645,367.95	36,189.02	27,061,381.38	874,064,770.82	12,969,275.50
合计	800,276,301.35	3,000,000	103,082,144.32	36,189.02	27,061,381.38	879,333,253.31	12,969,275.50

## 其他说明

无

## 15、投资性房地产

## 投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	10,318,374,027.57	5,293,736,904.88		15,612,110,932.45
2. 本期增加金额	1,859,566,651.49	409,859,527.21		2,269,426,178.70
(1) 外购	333,488,348.59			333,488,348.59
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	1,459,478,865.94	387,036,246.80		1,846,515,112.74
(3) 企业合并增加				
(4) 其他	65,056,932.28	22,823,280.41		87,880,212.69
(5) 汇率调整	1,542,504.68			1,542,504.68
3. 本期减少金额	26,783,276.85	40,374,592.20		67,157,869.05
(1) 处置				
(2) 其他转出	22,783,900.16	645,765.84		23,429,666.00
(2) 转入固定资产	3,999,376.69	39,728,826.36		43,728,203.05
4. 期末余额	12,151,157,402.21	5,663,221,839.89		17,814,379,242.10
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	3,526,023,494.87	866,074,054.76		4,392,097,549.63
2. 本期增加金额	508,873,159.71	155,397,844.94		664,271,004.65
(1) 计提或摊销	402,656,682.50	135,653,149.29		538,309,831.79
(2) 其他	105,008,009.64	19,744,695.65		124,752,705.29
(3) 汇率调整	1,208,467.57			1,208,467.57
3. 本期减少金额	15,643,336.50	2,073,279.01		17,716,615.51
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 转入固定资产	15,643,336.50	2,073,279.01		17,716,615.51
4. 期末余额	4,019,253,318.08	1,019,398,620.69		5,038,651,938.77
三、减值准备				
1. 期初余额	6,634,240.95			6,634,240.95
2. 本期增加金额	10,194,037.11			10,194,037.11
(1) 计提				
(2) 其他				
(3) 存货、固定资 产、在建工程转入	9,860,000.00			9,860,000.00
(4) 汇率调整	334,037.11			334,037.11

3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	16,828,278.06		16,828,278.06
四、账面价值			
1. 期末账面价值	8,115,075,806.07	4,643,823,219.20	12,758,899,025.27
2. 期初账面价值	6,785,716,291.75	4,427,662,850.12	11,213,379,141.87

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
新兴楼	201,226,417.32	尚在办理中
施坦威项目(102)	62,570,192.21	尚在办理中
机床中心二期(107#108#109#110#)	233,430,051.16	尚在办理中
标准厂房(87)	95,474,231.05	尚在办理中
标准厂房(75#76#)	539,135,119.64	尚在办理中
D2C81 及辅助办公楼	12,187,517.41	尚在办理中
B401 轻型仓库	75,286,194.48	尚在办理中
D631#仓库	26,059,905.88	尚在办理中
物流二期 43 仓库	178,295,490.80	尚在办理中
53 地块仓库(一期)	199,847,674.01	尚在办理中
青年服务中心	40,806,327.63	尚在办理中
网球场及管理楼	87,898.20	尚在办理中
F2 地块美林阁驿居	7,162,074.38	尚在办理中
联检大楼	12,750,721.34	尚在办理中
F20-6 地块扩展会 B 楼	22,191,429.64	尚在办理中
物流二期 3-2 地块 4#仓库	145,430,659.09	尚在办理中
F16-89#90#厂房	190,471,090.52	尚在办理中
F18-91#92#93#94#厂房	242,247,620.88	尚在办理中
森兰美伦一号楼及停车位	319,330,296.02	尚在办理中
D3-7 哈罗学校	438,829,541.24	尚在办理中
平行汽车展厅及辅楼	88,654,649.31	暂不符合资质办理条件

## 其他说明

□适用 √不适用

## 16、固定资产

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币



## 2018 年年度报告

项目	期末余额	期初余额
固定资产	964,724,289.58	1,151,280,300.43
固定资产清理		
合计	964,724,289.58	1,151,280,300.43

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(2). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	专用机械设备	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. 期初余额	1,356,541,997.20	137,148,942.69	243,830,691.34	65,825,691.47	135,190,505.95	53,103,419.78	1,991,641,248.43
2. 本期增加金额	43,876,618.70	-27,498.27	12,381,357.93	6,327.64	7,202,476.67		63,439,282.67
(1) 购置	148,415.65	1,630,531.90	10,872,475.64	6,327.64	6,857,917.49		19,515,668.32
(2) 在建工程转入					194,174.76		194,174.76
(3) 企业合并增加							
(4) 其他	43,728,203.05	-1,658,030.17	1,508,882.29		150,384.42		43,729,439.59
3. 本期减少金额	305,920,189.35	1,160,788.41	28,939,058.98	35,064,564.00	14,018,466.33		385,103,067.07
(1) 处置或报废	31,778,401.56	1,160,788.41	28,939,058.98	35,064,564.00	14,018,466.33		110,961,279.28
(2) 其他	274,141,787.79						274,141,787.79
4. 期末余额	1,094,498,426.55	135,960,656.01	227,272,990.29	30,767,455.11	128,374,516.29	53,103,419.78	1,669,977,464.03
二、累计折旧							
1. 期初余额	433,532,307.79	15,334,588.39	174,837,077.69	49,103,999.61	103,213,122.78	48,394,517.02	824,415,613.28
2. 本期增加金额	49,527,933.70	643,552.30	17,835,606.70	3,544,450.12	9,566,554.63	1,685,568.92	82,803,666.37
(1) 计提	31,811,318.19	2,301,582.47	16,326,724.41	3,544,450.12	9,416,835.42	1,685,568.92	65,086,479.53
(2) 其他	17,716,615.51	-1,658,030.17	1,508,882.29		149,719.21		17,717,186.84
3. 本期减少金额	135,394,668.04	1,010,726.43	26,453,999.58	27,483,164.85	12,501,799.14		202,844,358.04
(1) 处置或报废	22,683,237.67	1,010,726.43	26,453,999.58	27,483,164.85	12,501,799.14		90,132,927.67
(2) 其他	112,711,430.37						112,711,430.37
(3) 转入投资性房地产							0.00
4. 期末余额	347,665,573.45	14,967,414.26	166,218,684.81	25,165,284.88	100,277,878.27	50,080,085.94	704,374,921.61
三、减值准备							
1. 期初余额	12,734,266.21	8,639.94	3,043,105.49		159,323.08		15,945,334.72
2. 本期增加金额	135,847.67		-130,702.17		-4,480.29		665.21
(1) 计提							
(2) 其他	135,847.67		-130,702.17		-4,480.29		665.21
3. 本期减少金额	12,870,113.88	8,639.94	2,048,027.12		140,966.15		15,067,747.09
(1) 处置或报废	3,010,113.88	8,639.94	2,048,027.12		140,966.15		5,207,747.09
(2) 其他	9,860,000.00				0.00		9,860,000.00
4. 期末余额			864,376.20		13,876.64		878,252.84
四、账面价值							
1. 期末账面价值	746,832,853.10	120,993,241.75	60,189,929.28	5,602,170.23	28,082,761.38	3,023,333.84	964,724,289.58
2. 期初账面价值	910,275,423.20	121,805,714.36	65,950,508.16	16,721,691.86	31,818,060.09	4,708,902.76	1,151,280,300.43

(3). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (5). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋、建筑物	746,832,853.10

## (6). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
办公大楼	571,765.67	土地用途改变
保税仓库一期	591,247.38	土地用途改变
二期（2-4号）仓库	548,474.54	土地用途改变

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

## 17、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	425,355,766.39	276,326,941.46
工程物资		
合计	425,355,766.39	276,326,941.46

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程

(2). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
厂房配套设施				957,264.97		957,264.97
富特西三路化妆品冷库改造工程				1,798,095.50		1,798,095.50
富特西三路东冷库改造工程				1,786,136.94		1,786,136.94

## 2018 年年度报告

富特西三路西库改造工程					1,634,814.42		1,634,814.42
森兰联行办公楼装修工程					1,257,412.07		1,257,412.07
D8 五号馆化妆品展示中心工程款					1,225,413.70		1,225,413.70
机床中心二期办公室装修工程					1,165,594.59		1,165,594.59
机床中心AMT外高桥机床中心展厅装修工程					1,112,617.85		1,112,617.85
机床中心埃帝科测量设备公司办公室装修工程					1,061,490.08		1,061,490.08
上海国际艺术品保税服务中心项目	408,370,929.15		408,370,929.15		251,670,283.29		251,670,283.29
国际艺术品展示与交易平台	2,101,350.97		2,101,350.97		1,644,307.56		1,644,307.56
文创中国	1,397,495.85		1,397,495.85		1,397,495.85		1,397,495.85
符合平台	2,326,191.45		2,326,191.45		2,326,191.45		2,326,191.45
法赛路310号2层东面改造工程	1,266,836.36		1,266,836.36				
自贸区钟表珠宝展示交易中心(一期)	954,545.46		954,545.46				
办公楼装修	3,986,098.88		3,986,098.88				
开放式微区X荧光光谱仪	1,291,419.30		1,291,419.30				
厂房配套设施							
其他	3,660,898.97		3,660,898.97		7,289,823.19		7,289,823.19
合计	425,355,766.39		425,355,766.39		276,326,941.46		276,326,941.46

## (3). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额	本期利率资本化率(%)	资金来源
法赛路310号2层东面改造工程	2,111,396.36		1,266,836.36			1,266,836.36	60.00	60.00				自有资金
办公楼装修	8,544,921.20		3,986,098.88			3,986,098.88	46.65	46.65				自有资金
上海国际艺术品保税服务中心项目	1,000,000,000.00	251,670,283.29	156,700,645.86			408,370,929.15	40.84	40.84				自有资金
森兰联行办公楼装修工程	1,783,852.90	1,257,412.07	902,710.44		2,160,122.51		121.09	100				自有资金
合计	1,012,440,170.46	252,927,695.36	162,856,291.54		2,160,122.51	413,623,864.39						

## (4). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 工程物资

## (5). 工程物资情况

□适用 √不适用

## 18、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 19、油气资产

□适用 √不适用

## 20、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	118,885,693.68	30,336,866.73	149,222,560.41
2. 本期增加金额	240,766.60	9,387,079.16	9,627,845.76
(1) 购置		6,027,306.47	6,027,306.47
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
(4) 在建工程转入		3,359,772.69	3,359,772.69
(5) 其他	240,766.60		240,766.60
3. 本期减少金额	40,821,356.81	1,829,287.39	42,650,644.20
(1) 处置			
(2) 其他		1,829,287.39	1,829,287.39
(3) 转入投资性房地产	40,821,356.81		40,821,356.81
4. 期末余额	78,305,103.47	37,894,658.50	116,199,761.97
二、累计摊销			
1. 期初余额	41,357,312.02	14,832,490.04	56,189,802.06
2. 本期增加金额	2,329,818.63	5,685,420.63	8,015,239.26
(1) 计提	2,329,818.63	5,685,420.63	8,015,239.26
3. 本期减少金额	12,041,274.92	260,776.70	12,302,051.62
(1) 处置			
(2) 其他		260,776.70	260,776.70
(3) 投资性房地产	12,041,274.92		12,041,274.92

4. 期末余额	31,645,855.73	20,257,133.97	51,902,989.70
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	46,659,247.74	17,637,524.53	64,296,772.27
2. 期初账面价值	77,528,381.66	15,504,376.69	93,032,758.35

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

**21、开发支出**

适用  不适用

**22、商誉**

**(1). 商誉账面原值**

适用  不适用

**(2). 商誉减值准备**

适用  不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用  不适用

**(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**

适用  不适用

**(5). 商誉减值测试的影响**

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

**23、长期待摊费用**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
固定资产改良支出	20,331,978.69	37,866,313.79	20,875,954.73		37,322,337.75
土地租金	6,404,174.80		800,521.68		5,603,653.12
合计	26,736,153.49	37,866,313.79	21,676,476.41		42,925,990.87

其他说明：

无

**24、递延所得税资产/递延所得税负债****(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	864,376.20	216,094.05	10,724,376.20	2,681,094.05
投资性房地产减值准备	9,860,000.00	2,465,000.00		
土地增值税纳税调整	1,092,885,243.69	273,221,310.92	957,130,503.21	239,282,625.80
预收款项预缴所得税	209,679,115.29	52,419,778.82	106,220,018.24	26,555,004.56
递延收益纳税调整	23,389,513.29	5,847,378.32	24,425,076.44	6,106,269.11
预提费用纳税调整	322,209,141.13	80,552,285.28	237,424,303.19	59,356,075.80
发放贷款和垫款减值准备	7,392,529.12	1,848,132.28	1,929,150.00	482,287.50
合计	1,666,279,918.72	416,569,979.67	1,337,853,427.28	334,463,356.82

**(2). 未经抵销的递延所得税负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	18,016,203.84	4,504,050.96	20,682,653.40	5,170,663.35
可供出售金融资产公允价值变动	667,017.56	166,754.39	471,648,432.88	117,912,108.19
合计	18,683,221.40	4,670,805.35	492,331,086.28	123,082,771.54

**(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

□适用 √不适用

**(4). 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	938,030,200.83	861,393,693.85
可抵扣亏损	166,129,684.15	92,891,200.62
合计	1,104,159,884.98	954,284,894.47

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018		5,667,917.86	
2019	16,099,797.74	15,155,645.26	
2020	18,429,696.71	14,411,209.96	
2021	38,653,039.69	33,989,604.25	
2022	29,193,512.44	23,666,823.29	
2023	63,753,637.57		
合计	166,129,684.15	92,891,200.62	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 25、其他非流动资产

□适用 √不适用

## 26、短期借款

## (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		916,609,579.90
抵押借款		
保证借款	10,691,632.20	103,183,244.41
信用借款	4,831,965,861.50	5,971,277,107.20
合计	4,842,657,493.70	6,991,069,931.51

短期借款分类的说明：

无

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

## 28、衍生金融负债

□适用 √不适用

## 29、应付票据及应付账款

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据	82,915,177.75	122,863,667.37
应付账款	1,443,694,765.37	1,652,790,773.95
合计	1,526,609,943.12	1,775,654,441.32

## 其他说明：

□适用 √不适用

## 应付票据

## (2). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	39,955,417.75	74,915,667.37
银行承兑汇票	42,959,760.00	47,948,000.00
合计	82,915,177.75	122,863,667.37

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 应付账款

## (3). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,063,392,861.64	1,450,731,602.92
货款	380,301,903.73	202,059,171.03
合计	1,443,694,765.37	1,652,790,773.95

## (4). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浦东新区房地产交易中心	133,062,779.20	尚未最终决算
上海龙象建设集团有限公司	61,854,366.69	尚未最终决算
上海浦东高南建设工程有限公司	17,372,656.75	尚未最终决算
上海森信建设集团有限公司	13,921,331.83	尚未最终决算
浙江中成建工集团有限公司	8,279,723.41	尚未最终决算



合计	234,490,857.88	/
----	----------------	---

其他说明

适用 不适用**30、预收款项****(1). 预收账款项列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	173,841,607.54	170,465,246.54
预收房款	1,615,715,519.95	881,878,720.52
预收货款	388,565,443.33	297,420,358.83
其他	5,900,797.22	5,882,404.51
合计	2,184,023,368.04	1,355,646,730.40

**(2). 账龄超过1年的重要预收款项**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
康明斯发动机(上海)贸易服务有限公司	23,267,211.41	尚未结清
上海飞蕾国际贸易有限公司	11,054,603.87	尚未结清
上海优泉光学产品有限公司	7,950,621.38	尚未结清
上海罗捷斯迪电子有限公司(外贸)	7,176,321.90	尚未结清
上海永达鑫悦汽车销售服务有限公司	9,122,396.76	未到结算期
合计	58,571,155.32	/

**(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**31、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	108,292,337.76	814,867,146.44	796,799,032.32	126,360,451.88
二、离职后福利-设定提存计划	582,636.43	68,926,637.25	68,952,802.75	556,470.93
三、辞退福利		1,178,955.00	1,178,955.00	

四、一年内到期的其他福利				
合计	108,874,974.19	884,972,738.69	866,930,790.07	126,916,922.81

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	96,494,519.41	672,367,686.27	657,526,922.43	111,335,283.25
二、职工福利费	116,880.00	54,969,199.87	54,938,914.87	147,165.00
三、社会保险费	302,117.92	38,264,502.97	38,259,142.59	307,478.30
其中：医疗保险费	262,113.53	34,075,577.71	34,068,189.72	269,501.52
工伤保险费	16,278.19	897,502.50	901,997.83	11,782.86
生育保险费	23,726.20	3,291,422.76	3,288,955.04	26,193.92
四、住房公积金	3,798,939.49	33,641,779.00	33,628,484.00	3,812,234.49
五、工会经费和职工教育经费	7,579,880.94	15,623,978.33	12,445,568.43	10,758,290.84
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	108,292,337.76	814,867,146.44	796,799,032.32	126,360,451.88

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	542,213.82	66,672,237.94	66,696,454.96	517,996.80
2、失业保险费	40,422.61	2,254,399.31	2,256,347.79	38,474.13
3、企业年金缴费				
合计	582,636.43	68,926,637.25	68,952,802.75	556,470.93

其他说明：

√适用 □不适用

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
辞退福利	1,178,955.00	
合计	<u>1,178,955.00</u>	

## 32、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	37,434,479.39	119,219,678.50
消费税		
营业税		
企业所得税	183,261,650.60	367,053,432.46
个人所得税		
城市维护建设税	593,003.72	1,471,992.06
土地增值税	1,099,492,119.87	963,772,101.50
土地使用税	18,477,914.35	15,313,788.88
房产税	920,377.27	659,762.01
教育费附加	2,180,439.43	7,036,528.14
代扣代缴个人所得税	7,175,536.30	12,668,616.68
其他	417,637.47	2,680,536.11
合计	1,349,953,158.40	1,489,876,436.34

其他说明：

无

## 33、 其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	69,279,436.18	54,501,064.41
应付股利	4,763,503.15	6,198,598.25
其他应付款	1,539,272,169.19	1,313,592,670.91
合计	1,613,315,108.52	1,374,292,333.57

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(2). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,447,961.81	2,643,770.04
企业债券利息		
短期借款应付利息	6,517,058.00	7,767,993.02

划分为金融负债的优先股\永续债利息		
应付债券利息	43,561,576.27	43,561,576.27
超短期融资券利息	15,732,604.60	
吸收存款利息	1,020,235.50	527,725.08
合计	69,279,436.18	54,501,064.41

重要的已逾期未支付的利息情况：本期无重要的已逾期但未支付的应付利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应付股利

#### (3). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利-上海新发展进出口贸易实业有限公司职工持股会	1,843,584.14	2,303,188.30
应付股利-上海晶通化轻发展有限公司	2,919,911.35	2,756,802.49
应付股利-上海外高桥第二企业服务中心有限公司职工持股会		1,138,599.80
应付股利-上海新发展进出口贸易实业有限公司自然人股东	7.66	7.66
合计	4,763,503.15	6,198,598.25

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
上海新发展进出口贸易实业有限公司职工持股会	1,843,584.14	2,303,188.30	待结算支付
上海晶通化轻发展有限公司	2,919,911.35	2,756,802.49	目前现金流仅能维持日常运营需求
上海外高桥第二企业服务中心有限公司职工持股会		1,138,599.80	
上海新发展进出口贸易实业有限公司自然人股东	7.66	7.66	待结算支付
合计	<u>4,763,503.15</u>	<u>6,198,598.25</u>	

### 其他应付款

#### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	548,977,978.56	534,129,894.04
往来款	601,159,328.30	484,341,076.96

工程款及设备款	308,933,970.98	218,002,057.11
土地动拆迁吸劳养老人员费用	80,200,891.35	77,119,642.80
合计	1,539,272,169.19	1,313,592,670.91

## (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海高凌投资管理中心	118,704,000.00	未到结算期
上海普长数据科技有限公司	40,000,000.00	押金、保证金
日邮汽车物流（中国）有限公司	15,000,000.00	押金、保证金
日立物流（上海浦东）有限公司	11,189,349.92	押金、保证金
上海东兴投资控股发展有限公司	11,158,541.00	未到结算期
合计	196,051,890.92	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 34、持有待售负债

□适用 √不适用

## 35、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	907,500,000.00	377,999,187.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	907,500,000.00	377,999,187.00

其他说明：

无

## 36、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
超短期融券	1,199,700,000.00	
合计	1,199,700,000.00	

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
超短融券第一期	100	2018-6-6	86天	399,808,888.89		399,808,888.89	3,911,232.88	191,111.11	400,000,000.00	
超短融券第二期	100	2018-6-12	87天	399,806,666.67		399,806,666.67	3,956,712.33	193,333.33	400,000,000.00	
超短融券第三期	100	2018-6-13	83天	399,815,555.56		399,815,555.56	3,774,794.52	184,444.44	400,000,000.00	
超短融券第四期	100	2018-8-22	163天	399,637,777.78		399,637,777.78	5,352,329.40	293,333.04		399,931,110.82
超短融券第五期	100	2018-8-24	180天	399,600,000.00		399,600,000.00	5,271,233.50	288,888.60		399,888,888.60
超短融券第六期	100	2018-8-28	180天	399,600,000.00		399,600,000.00	5,109,041.70	280,000.58		399,880,000.58
合计		/	/	2,398,268,888.90		2,398,268,888.90	27,375,344.33	1,431,111.10	1,200,000,000.00	1,199,700,000.00

其他说明：

√适用 □不适用

## 短期应付债券利息的增减变动

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
超短融券第一期		3,911,232.88	3,911,232.88	
超短融券第二期		3,956,712.33	3,956,712.33	
超短融券第三期		3,774,794.52	3,774,794.52	
超短融券第四期		5,352,329.40		5,352,329.40

超短融券第五期	5,271,233.50		5,271,233.50
超短融券第六期	5,109,041.70		5,109,041.70
合计	27,375,344.33	11,642,739.73	15,732,604.60

### 37、长期借款

#### (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	利率区间
质押借款			
抵押借款			
保证借款		591,581,643.27	
信用借款	942,765,063.54	1,072,500,000.00	
合计	942,765,063.54	1,664,081,643.27	4.0400%-5.2250%

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

4.0400%-5.2250%

### 38、应付债券

#### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2016 年公司债券(第一期)	749,519,002.24	749,519,002.24
2016 年公司债券(第二期)	1,248,575,274.16	1,248,575,274.16
2016 年公司债券(第三期)	998,684,956.25	998,684,956.25
合计	2,996,779,232.65	2,996,779,232.65

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2016 年公司债券(第一期)	100	2016/4/28	5 年	748,500,000.00	749,519,002.24		25,950,000.00			749,519,002.24

## 2018 年年度报告

2016 年公 司债 券(第 二期)	100	2016/7/28	5 年	1,247,500,000.00	1,248,575,274.16		36,875,000.00			1,248,575,274.16
2016 年公 司债 券(第 三期)	100	2016/8/29	5 年	998,000,000.00	998,684,956.25		29,400,000.00			998,684,956.25
合计	/	/	/	2,994,000,000.00	2,996,779,232.65		92,225,000.00			2,996,779,232.65

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 39、长期应付款

总表情况

## (1). 分类列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	849,538,880.62	834,306,820.15
专项应付款		
合计	849,538,880.62	834,306,820.15

其他说明:

适用 不适用

长期应付款

## (2). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币



项目	期初余额	期末余额
土地动拆迁吸劳养老人员费用（注1）	834,306,820.15	849,538,880.62

其他说明：

注1：土地动拆迁吸劳养老人员费用余额为本公司之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劳养老人员的安置费用，用于支付被征用土地的人均落实保障费用，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、吸劳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劳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。截至2018年12月31日，公司预估长期应付的吸劳养老费用总金额为849,538,880.62元。

本公司管理层认为所采用的假设是合理的，但实际经验值及假设条件的变化将影响该等土地开发成本和负债的余额，其中预计未来一年以内需要支付的金额计入其他应付款，参见本附注六、（二十五）。

#### 专项应付款

##### (3). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 40、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 41、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保	3,783,729.82	3,783,729.82	注1
预计诉讼赔偿	14,000,000.00	18,291,558.65	注2
合计	17,783,729.82	22,075,288.47	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

注1：公司为联营企业台州外高桥联通药业有限公司的银行借款提供担保，由于被担保方已资不抵债，未能及时偿还银行借款而形成逾期担保。

注2：2016年公司因以前年度对出租存在违章建筑房产的问题，与承租方之间产生经济纠纷，并于当年计提预计负债14,000,000.00元。本年法院作出判决，公司履行了相应的赔偿责任，并对赔偿超出原计提的预计负债部分计入了营业外支出。

本年，公司与原合作律师事务所因原服务合作产生的经济纠纷，计提预计负债18,291,558.65元。

## 42、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
联桥项目（代建开发项目）	40,000,000.00			40,000,000.00	收到财政拨款
外高桥青年服务中心项目	9,483,870.99		387,096.77	9,096,774.22	收到财政拨款
燃气空调设备	1,307,162.45		42,509.40	1,264,653.05	收到财政拨款
浦隽 D1-4 项目	172,243,130.12	27,671,739.69		199,914,869.81	2017 年，根据公司与合营公司上海浦隽房地产开发有限公司（以下简称“浦隽”）的合作协议，公司向浦隽转让 D1-4 项目，按持股比例计算的未实现顺流交易利润部分，冲减长期股权投资账面价值至零，剩余部分待项目实现对外销售和租赁后确认。本年公司继续采用权益法核算应享有浦隽实现的净损益的份额后，确认投资损益并调整递延收益的账面价值。
保税展示交易功能项目专项资金	3,469,107.50			3,469,107.50	收到财政拨款
平行进口汽车展示交易中心专项资金	10,000,000.00			10,000,000.00	收到财政拨款
医疗器械平台产品注册功能引进项目	600,000.00			600,000.00	收到财政拨款
机械工业机床产品质量检测中心项目	380,000.00			380,000.00	收到财政拨款
南块服务中心	13,634,043.00		605,957.00	13,028,086.00	收到财政拨款
上海森兰外高桥商业商务区供项目	3,109,300.00		210,800.04	2,898,499.96	收到财政拨款
“文创中国”大中华区运营总部项目	7,500,000.00			7,500,000.00	收到财政拨款
2017 全国大学生年度艺术展暨学院之光 30+30 嘉精品展	400,000.00			400,000.00	收到财政拨款
上海自贸区青年文化艺术培育开发项目	400,000.00			400,000.00	收到财政拨款
上海自贸区艺术品评估鉴定服务平台	700,000.00			700,000.00	收到财政拨款
上海国际艺术品保税服务中心项目	2,500,000.00			2,500,000.00	收到财政拨款
文化艺术品保税展示交易补助		10,000,000.00		10,000,000.00	收到财政拨款
文化艺术品进出口贸易服务补贴		8,800,000.00		8,800,000.00	收到财政拨款
合计	265,726,614.06	46,471,739.69	1,246,363.21	310,951,990.54	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
联桥项目(代建开发项目)	40,000,000.00				40,000,000.00	与资产相关
外高桥青年服务中心项目	9,483,870.99			387,096.77	9,096,774.22	与资产相关
燃气空调设备	1,307,162.45			42,509.40	1,264,653.05	与资产相关
保税展示交易功能项目专项资金	3,469,107.50				3,469,107.50	与资产相关
平行进口汽车展示交易中心专项资金	10,000,000.00				10,000,000.00	与资产相关
南块服务中心	13,634,043.00			605,957.00	13,028,086.00	与资产相关
医疗器械平台产品注册功能引进项目	600,000.00				600,000.00	与资产相关
机械工业机床产品质量检测中心项目	380,000.00				380,000.00	与资产相关
上海森兰外高桥商业商务区供项目	3,109,300.00			210,800.04	2,898,499.96	与资产相关
“文创中国”大中华区运营总部项目	7,500,000.00				7,500,000.00	与收益相关
2017 全国大学生年度艺术展暨学院之光 30+30 嘉精品展	400,000.00				400,000.00	与收益相关
上海自贸区青年文化艺术培育开发项目	400,000.00				400,000.00	与收益相关
上海自贸区艺术品评估鉴定服务平台	700,000.00				700,000.00	与收益相关
上海国际艺术品保税服务中心项目	2,500,000.00				2,500,000.00	与资产相关
文化艺术品保税展示交易补助		10,000,000.00			10,000,000.00	与资产相关
文化艺术品进出口贸易服务补贴		8,800,000.00			8,800,000.00	与资产相关
合计	93,483,483.94	18,800,000.00		1,246,363.21	111,037,120.73	

其他说明：

√适用 □不适用

递延收益本期摊销转入其他收益

**43、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**44、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,135,349,124						1,135,349,124

其他说明：

无

**45、其他权益工具**

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**46、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	3,957,978,641.74	447,397.35	267,170,448.61	3,691,255,590.48
其他资本公积	135,715,738.32			135,715,738.32
合计	4,093,694,380.06	447,397.35	267,170,448.61	3,826,971,328.80

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注1：资本公积-股本溢价本期增加447,397.35元，系本年收购子公司少数股权。

注2：资本公积-股本溢价本期减少267,164,292.91元，系公司同一控制下企业合并；资本公积-股本溢价本期减少6,155.70元，系本期注销原享有其资本公积变化的下属子公司。

**47、库存股**

□适用 √不适用

## 48、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	345,310,929.32	2,015,137.34	470,562,325.50	-117,733,290.79	-350,813,897.37		-5,502,968.05
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-182,388.84	48,252.03		12,063.01	36,189.02		-146,199.82
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益	353,736,324.69	-419,089.82	470,562,325.50	-117,745,353.80	-353,236,061.52		500,263.17
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	-8,243,006.53	2,385,975.13			2,385,975.13		-5,857,031.40
其他综合收益合计	345,310,929.32	2,015,137.34	470,562,325.50	-117,733,290.79	-350,813,897.37		-5,502,968.05

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：  
无

## 49、专项储备

□适用 √不适用

## 50、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	606,155,691.66	31,532,813.45		637,688,505.11
任意盈余公积	46,426,256.32			46,426,256.32
合计	652,581,947.98	31,532,813.45		684,114,761.43

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本年盈余公积按母公司净利润的10.00%提取。

## 51、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,959,959,438.85	3,491,809,557.84
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	22,431,547.70	10,958,892.36
调整后期初未分配利润	3,982,390,986.55	3,502,768,450.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	830,410,605.14	758,799,742.53
减：提取法定盈余公积	31,532,813.45	46,209,093.93
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	4,585,485.60	2,045,940.75
应付普通股股利	236,667,015.72	230,922,171.50
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,540,016,276.92	3,982,390,986.55

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 22,431,547.70 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 52、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,667,354,085.42	5,681,650,605.45	8,914,730,580.55	6,716,897,062.59
其他业务	43,476,387.59	169,811.31	37,232,223.27	1,263,014.81
合计	7,710,830,473.01	5,681,820,416.76	8,951,962,803.82	6,718,160,077.40

## 53、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
城市维护建设税	3,615,661.48	4,771,293.17	
教育费附加	9,457,376.73	16,652,347.76	详见“税项”说明
土地增值税	191,200,398.76	503,994,234.01	
其他	43,074,489.49	43,191,333.72	
合计	247,347,926.46	568,609,208.66	

其他说明：

无

## 54、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	131,113,252.81	125,824,220.29
聘用费	16,932,181.10	13,904,499.45
中介费	13,057,638.17	12,360,859.66
其他	5,001,552.30	9,773,134.62
养老保险费	16,332,588.97	8,349,928.00
广告宣传费	10,532,084.11	7,956,840.68
运输费	10,634,803.10	7,385,600.30
福利费	5,743,659.66	6,801,905.10
折旧费	5,829,968.75	6,172,380.52
业务招待费	5,517,726.44	5,855,514.14
车辆费	657,911.60	4,718,208.36
咨询费	5,065,503.05	4,434,724.21
医疗保险费	7,102,252.82	4,332,343.75
住房公积金	7,001,181.45	4,194,961.67
报关费	3,408,608.17	3,755,828.68
物料消耗	2,218,132.93	3,738,518.16
工作餐费		3,672,883.55
物业费	3,942,351.37	3,402,241.87
修理费	3,901,954.73	3,140,687.91
差旅费	2,436,835.73	2,709,848.19
租赁费	5,750,287.03	2,493,184.02
劳动保护费	239.00	2,026,455.16
工会经费	2,359,975.59	2,001,261.31
水电煤费	1,856,602.07	1,924,315.34
项目引进整治费	2,016,225.06	1,843,696.29
邮递费	1,716,249.38	1,762,908.07
会务费	761,210.69	1,646,898.89
职工教育经费	1,158,883.62	1,559,135.27
内贸代理费	782,210.32	1,116,588.30
网络服务费	1,304,826.78	752,160.56
看护费	595,791.43	634,821.57
业务经费		581,931.22
通讯费	547,148.37	461,140.56
失业保险费	517,326.34	385,523.65
生育保险费	674,637.72	382,571.37
仓储费	47,054.18	153,018.49

工伤保险费	280,249.41	134,069.99
低值易耗品摊销	304,906.25	131,904.93
装卸费	178,897.75	
合计	277,282,908.25	262,476,714.10

其他说明：

无

## 55、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	219,728,967.24	209,555,110.31
养老保险费	36,409,113.31	31,851,369.92
折旧费	18,576,821.61	29,609,240.13
福利费	21,924,829.61	17,619,207.21
医疗保险费	15,043,379.10	15,257,799.77
住房公积金	16,036,611.87	15,477,699.03
其他	11,045,733.29	14,017,934.94
业务招待费	4,306,943.82	9,387,582.24
中介费	12,731,879.73	9,024,865.69
工作餐费		8,448,206.68
物业管理费	4,500,914.20	7,028,568.40
车辆费	2,422,659.28	5,427,970.24
修理费	2,584,510.12	4,600,425.93
工会经费	5,243,985.23	4,518,071.81
咨询费	5,341,474.67	5,323,231.00
租赁费	2,804,933.81	4,084,687.68
物料消耗	3,430,813.67	3,989,227.50
职工教育经费	3,537,149.16	4,067,716.36
资产重置费	3,783,211.20	3,754,729.24
软件费	2,601,565.42	4,384,409.94
差旅费	1,837,623.58	2,576,578.13
无形资产摊销	5,748,171.27	3,461,248.27
网络服务费	2,475,550.34	2,655,372.53
通讯费	1,167,036.60	2,130,621.02
会务费	385,470.45	2,063,509.71
劳动保护费	46,417.17	2,019,256.47
水电费	1,860,020.64	2,281,927.10
股票费用	1,206,546.89	1,433,669.31
生育保险费	1,455,354.35	1,445,545.48
残保金	2,378,413.70	1,398,242.04
递延资产摊销	2,708,680.16	2,407,279.23



## 2018 年年度报告

保险费	1,185,691.58	1,173,708.57
失业保险金费	980,015.13	1,491,720.59
聘用费	895,928.38	1,210,022.49
党、团活动费	1,263,860.83	1,000,445.45
协会会费	1,007,050.12	1,416,741.02
董、监事会费	261,373.86	678,814.30
绿化费	398,934.24	671,937.62
工伤保险费	334,383.69	489,499.81
征地工费用	380,514.51	446,820.92
服装费	592,771.04	483,462.24
报刊费	174,593.71	336,750.88
诉讼费	630,359.00	119,451.36
人才引进费	77,011.38	92,210.57
证照资料费	120,785.78	50,453.53
欠薪保障金	21,274.30	12,289.80
合计	421,649,329.04	440,975,632.46

其他说明：

无

## 56、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,208,106.83	11,610,488.68
材料费	1,125,389.22	438,984.00
折旧费	31,997.51	5,162.28
差旅费	128,296.31	54,899.95
办公费	33,056.23	45,168.73
会议费		8,207.55
设备维修费	2,250.00	42,028.85
样品费	25,057.40	26,164.99
试制产品检验费	19,488.29	50,000.00
新品设计费	438.00	657.00
其他	810,435.30	777,894.54
合计	6,384,515.09	13,059,656.57

其他说明：

无

## 57、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	402,490,123.14	240,537,085.77
减：利息收入	-121,122,307.83	-41,364,400.29
汇兑损益	-12,981,139.94	-15,904,145.57
其他	8,730,462.22	7,922,502.11
合计	277,117,137.59	191,191,042.02

其他说明：

无

#### 58、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	107,504,631.28	-49,895,131.83
二、存货跌价损失	814,229.96	
三、可供出售金融资产减值损失		1,000,000.00
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		5,207,747.09
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他	9,097,049.99	590,250.00
合计	117,415,911.23	-43,097,134.74

其他说明：

其他为发放贷款和垫款减值损失

#### 59、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
进口汽车符合性整改项目补贴		4,000,000.00
汽车平行进口服务平台项目补贴		4,000,000.00
文化艺术产业推介服务平台项目费用		2,600,000.00
汽车市场功能补贴	-2,359,750.00	2,530,000.00
浦东新区“十二五”财政扶持		1,739,235.00
百日临时商业补贴		1,643,652.00
车购税功能平台项目补贴		1,506,346.70

2017 上海对话暨中国文化产品国际营销年会项目		1,500,000.00
浦东世博管委会资金专户开发扶持资金	4,861,400.00	1,383,000.00
递延收益摊销	1,246,363.21	1,339,984.76
海关货运卡口协管费用补贴	1,200,000.00	1,200,000.00
营运中心协管费补贴款	1,200,000.00	1,200,000.00
外经贸发展专项资金		1,126,990.00
2017 年度国家濒危办上海办事处运行补贴	1,000,000.00	1,000,000.00
开拓市场奖励		1,000,000.00
上海外高桥国际化妆品展示交易中心体验馆项目		988,200.00
上海外高桥国际机床展示贸易中心补助		860,102.40
增值税即征即退税	310,069.00	598,407.00
税收返还	1,003,382.48	107,421.43
稳岗补贴	743,833.02	
浦东新区十三五安商育商财政扶持资金	1,290,000.00	
开发扶持资金	4,682,000.00	
浦东新区财政局节能技改区级配套款	438,500.00	
管委会来款-空服中心海关专线费用	268,916.10	
智能制造展示贸易服务平台补贴	700,000.00	
其他	3,728,323.46	3,838,446.39
合计	20,313,037.27	34,161,785.68

其他说明：

无

## 60、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	99,913,927.99	191,522,127.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	10,573,907.99	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	477,636.06	2,318,832.40
可供出售金融资产等取得的投资收益	11,560,027.16	10,780,623.40
处置可供出售金融资产取得的投资收益	325,056,616.10	
合计	447,582,115.30	204,621,582.81

其他说明：

无

## 61、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-12,854.34	12,798.37

合计	-12,854.34	12,798.37
----	------------	-----------

其他说明：

无

**62、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产收益	20,552,632.69	2,253,961.04
合计	20,552,632.69	2,253,961.04

其他说明：

无

**63、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	111,082.76		111,082.76
债务重组利得		4,394,319.59	
政府补助	2,758,965.00	5,168,376.00	2,758,965.00
违约金收入	415,599.46	9,801,698.53	415,599.46
其他	416,953.52	1,687,800.14	416,953.52
合计	3,702,600.74	21,052,194.26	3,702,600.74

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持补贴	1,378,965.00	2,070,000.00	与收益相关
园区招商补贴	1,380,000.00	3,098,376.00	与收益相关
合计	2,758,965.00	5,168,376.00	

其他说明：

□适用 √不适用

**64、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的
----	-------	-------	-------------

			金额
非流动资产处置损失合计	1,245,152.96	2,181,715.85	1,245,152.96
对外捐赠	1,250,000.00	1,882,000.00	1,250,000.00
涉诉赔偿	25,857,358.65	553,322.00	25,857,358.65
其他	855,893.59	482,118.87	855,893.59
合计	29,208,405.20	5,099,156.72	29,208,405.20

其他说明：

无

## 65、所得税费用

### (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	391,544,484.07	446,640,344.40
递延所得税费用	-82,773,235.24	-147,021,290.80
合计	308,771,248.83	299,619,053.60

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,195,338,255.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	298,834,563.86
子公司适用不同税率的影响	-178,878.63
调整以前期间所得税的影响	-9,676,769.92
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,389,071.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
归属于合营企业和联营企业的损益	-24,978,482.00
无须纳税的收入	-5,533,483.79
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	42,915,227.45
其他	
所得税费用	308,771,248.83

其他说明：

□适用 √不适用

## 66、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

√适用 □不适用

详见“合并财务报表主要项目注释（48）其他综合收益”。

## 67、现金流量表项目

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款	1,391,227,263.94	135,694,641.61
利息收入	120,503,272.22	41,116,817.28
营业外收入	44,767,816.95	54,647,498.28
合计	1,556,498,353.11	231,458,957.17

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	129,494,426.54	399,625,301.97
费用支出	167,939,714.76	196,103,629.55
营业外支出	23,671,693.59	2,916,440.87
合计	321,105,834.89	598,645,372.39

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回浦深D4-4项目借款	254,668,000.00	120,294,878.86
赎回购买的理财产品		171,000,000.00
收回侨福部分本金及利息		228,240,056.74
合计	254,668,000.00	519,534,935.60

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
浦隼D1-4项目借款	77,748,135.28	1,123,150,662.83
合计	77,748,135.28	1,123,150,662.83

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回为借款支付的质押款	936,465,984.96	1,418,432,840.02
合计	936,465,984.96	1,418,432,840.02

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
为借款所支付的质押款	7,035,000.00	1,208,966,755.36
同一控制下企业合并支付的对价	267,164,292.91	
归还控股股东借款		300,000,000.00
收购少数股东权益支付的对价	217,017.25	
合计	274,416,310.16	1,508,966,755.36

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

68. 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	886,567,006.59	807,072,928.72
加：资产减值准备	117,415,911.23	-43,097,134.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	603,396,311.32	553,537,696.86
无形资产摊销	8,015,239.26	6,314,260.25
长期待摊费用摊销	21,676,476.41	19,969,880.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-20,566,139.41	-2,253,961.04
固定资产报废损失（收益以“-”号	1,134,070.20	2,181,715.85

填列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	12,854.34	-12,798.37
财务费用 (收益以“-”号填列)	383,916,165.79	227,427,370.07
投资损失 (收益以“-”号填列)	-442,469,391.45	-204,621,582.81
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-82,106,622.85	-146,354,678.41
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	-666,612.39	-666,612.40
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-422,925,153.12	219,463,093.68
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-1,107,240,822.01	-636,406,124.28
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	770,103,608.33	968,538,609.39
其他		176,716,625.89
经营活动产生的现金流量净额	716,262,902.24	1,947,809,289.33
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,438,406,356.74	1,828,045,962.24
减: 现金的期初余额	1,828,045,962.24	3,205,639,742.49
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-389,639,605.50	-1,377,593,780.25

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,438,406,356.74	1,828,045,962.24
其中: 库存现金	278,322.96	597,479.32



可随时用于支付的银行存款	232,108,315.90	313,067,259.54
可随时用于支付的其他货币资金	8,592,148.07	296,094.37
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项	1,197,427,569.81	1,514,085,129.01
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,438,406,356.74	1,828,045,962.24
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

#### 69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 70、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	267,529,368.11	(1) 期末余额中存放银行金融机构信用证保证金 7,581,563.44 元，保函保证金 1,000,000.00 元；(2) 期末余额中存放非银行金融机构存款中的 7,963,885.73 元处于冻结状态；(3) 期末余额汇总上海外高桥集团财务有限公司存放央行法定准备金 250,983,918.94 元。
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
可供出售金融资产	873,706.36	持有股票处于冻结状态
长期股权投资	171,719,357.70	持有股票处于受限状态
合计	440,122,432.17	/

其他说明：

无

#### 71、外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			

## 2018 年年度报告

其中：美元	10,491,328.46	6.8632	72,038,371.40
港币	3,255,151.41	0.8762	2,852,163.67
欧元	668,834.04	7.8473	5,248,541.36
英镑	10.83	8.6762	93.96
日元	21,003,884.00	0.061887	1,299,825.65
加拿大元	29.30	5.0381	147.62
瑞士法郎	0.13	6.9494	0.90
应收账款			
其中：美元	843,660.92	6.8632	5,790,213.63
其他应收款			
其中：美元	9,178,045.88	6.8632	62,990,764.48
其他应付款			
美元	3,350,721.15	6.8632	22,996,669.40
短期借款			
美元	714,000.00	6.8632	4,900,324.80
欧元	738,000.00	7.8473	5,791,307.40

其他说明：

无

## (2). 重要境外经营实体的情况

√适用 □不适用

单位	主要经营地	记账本位币	选择依据
香港中高贸易有限公司	香港	美元	
三凯国际贸易（香港）有限公司	香港	美元	经营业务（商品、融资）主要以该等货币为主
上海外高桥株式会社	日本	日元	

## 72、套期

□适用 √不适用

## 73、政府补助

### (1). 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
浦东世博管委会资金专户开发扶持资金	4,861,400.00	其他收益	4,861,400.00
海关货运卡口协管费用补贴	1,200,000.00	其他收益	1,200,000.00
营运中心协管费补贴款	1,200,000.00	其他收益	1,200,000.00
2017 年度国家濒危办上海办事处运行补贴	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00

## 2018 年年度报告

增值税即征即退税	310,069.00	其他收益	310,069.00
税收返还	1,003,382.48	其他收益	1,003,382.48
浦东新区十三五安商育商财政扶持资金	1,290,000.00	其他收益	1,290,000.00
开发扶持资金	4,682,000.00	其他收益	4,682,000.00
稳岗补贴	743,833.02	其他收益	743,833.02
浦东新区财政局节能技改区级配套款	438,500.00	其他收益	438,500.00
管委会来款-空服中心海关专线费用	268,916.10	其他收益	268,916.10
智能制造展示贸易服务平台补贴	700,000.00	其他收益	700,000.00
其他	3,728,323.46	其他收益	3,728,323.46
政府扶持补贴	1,378,965.00	营业外收入	1,378,965.00
园区招商补贴	1,380,000.00	营业外收入	1,380,000.00
区块链酒类追溯鉴别服务平台项目补贴	1,036,310.69	无形资产	
外高桥青年服务中心项目	12,000,000.00	递延收益、其他收益	387,096.77
燃气空调设备	1,477,200.00	递延收益、其他收益	42,509.40
南块服务中心	14,240,000.00	递延收益、其他收益	605,957.00
上海森兰外高桥商业商务区供项目	3,162,000.00	递延收益、其他收益	210,800.04
文化艺术品保税展示交易补助	10,000,000.00	递延收益	
文化艺术品进出口贸易服务补贴	8,800,000.00	递延收益	

## (2). 政府补助退回情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	原因
汽车市场功能补贴	2,359,750.00	超额补贴退回

其他说明：

无

## 74、其他

√适用 □不适用

本报告期增加了外高桥集团财务有限公司，增加列示金融企业报表项目附注明细：

## 买入返售金融资产

项目	期末余额	期初余额
债券	1,150,000,000.00	500,000,000.00
其中：政府债券	1,150,000,000.00	500,000,000.00
合计	1,150,000,000.00	500,000,000.00

## 发放贷款及垫款

## 1. 发放贷款及垫款按性质列示

项目	期末余额	期初余额
企业贷款和垫款	492,835,274.50	128,610,000.00

项目	期末余额	期初余额
其中：贷款	492,835,274.50	128,610,000.00
贷款和垫款总额	<u>492,835,274.50</u>	<u>128,610,000.00</u>
减：贷款损失准备	<u>12,320,881.86</u>	<u>3,215,250.00</u>
其中：单项计提数		
组合计提数	12,320,881.86	3,215,250.00
贷款和垫款账面价值	<u>480,514,392.64</u>	<u>125,394,750.00</u>

## 2. 发放贷款及垫款按担保方式分布情况

项目	期末余额	期初余额
信用贷款	372,835,274.50	128,610,000.00
抵押贷款	120,000,000.00	
贷款和垫款总额	<u>492,835,274.50</u>	<u>128,610,000.00</u>
减：贷款损失准备	<u>12,320,881.86</u>	<u>3,215,250.00</u>
其中：单项计提数		
组合计提数	12,320,881.86	3,215,250.00
贷款和垫款账面价值	<u>480,514,392.64</u>	<u>125,394,750.00</u>

## 3. 发放贷款及垫款损失准备

项目	期末余额		期初余额	
	单项	组合	单项	组合
期初余额		3,215,250.00		2,625,000.00
本期计提		9,105,631.86		590,250.00
期末余额		<u>12,320,881.86</u>		<u>3,215,250.00</u>

## 吸收存款及同业存款

## 按种类列示

项目	期末余额	期初余额
活期存款	1,437,988,845.24	1,194,014,219.49
定期存款	73,000,000.00	17,000,000.00
合计	<u>1,510,988,845.24</u>	<u>1,211,014,219.49</u>

## 一般风险准备

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一般风险准备	2,144,000.00	4,585,485.60		6,729,485.60
合计	<u>2,144,000.00</u>	<u>4,585,485.60</u>		<u>6,729,485.60</u>

**利息净收入**

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	64,701,816.57	60,465,989.51
发放贷款及垫款	9,967,962.43	1,613,334.76
其中：企业贷款及垫款	9,967,962.43	1,613,334.76
拆出资金及买入返售金融资产	5,244,874.01	717,000.00
存放中央银行款项	3,044,069.82	2,410,398.39
存放同业	46,444,910.31	55,725,256.36
其中：已减值金融资产利息收入		
利息支出	15,552,639.71	9,482,460.32
吸收存款	15,543,750.82	9,482,460.32
其他	8,888.89	
利息净收入	49,149,176.86	50,983,529.19

**手续费及佣金净收入**

项目	本期发生额	上期发生额
结算与清算业务	1,020.19	
手续费及佣金收入小计	1,020.19	
手续费及佣金支出	242,023.53	65,107.25
手续费及佣金净收入	-241,003.34	-65,107.25

**汇兑收益**

项目	本期发生额	上期发生额
汇兑收益	1,688,626.85	-1,817,212.41
合计	1,688,626.85	-1,817,212.41

**八、 合并范围的变更****1、 非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**2、 同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

**(1). 本期发生的同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

## 2018 年年度报告

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海外高桥集团财务有限公司	50.00	合并前后均受同一母公司控制	2018-7-6	实际取得被控制方控制权	46,180,727.06	13,721,556.82	90,925,638.32	22,408,567.05

其他说明：

无

## (2). 合并成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海外高桥集团财务有限公司
--现金	267,164,292.91
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

无

其他说明：

无

## (3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海外高桥集团财务有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	3,210,004,646.46	3,227,332,270.07
货币资金	1,778,863,125.24	1,705,873,698.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	91,939.73	30,000,000.00
应收款项		
预付款项	243,697.83	
存货		
其他应收款	3,377,865.23	3,885,365.28
固定资产		
△买入返售金融资产		500,000,000.00
其他流动资产		222,325.92
△发放贷款及垫款	1,418,620,392.64	977,096,250.00
固定资产	2,741,944.15	3,141,541.20
无形资产	2,211,497.31	2,704,841.49
长期待摊费用	96,121.83	650,185.41
递延所得税资产	3,758,062.50	3,758,062.50
负债：	2,690,134,707.25	2,701,989,505.84

借款		
△吸收存款及同业存款	2,661,555,845.30	2,685,536,750.60
应付款项		
应付职工薪酬	4,280,135.90	5,201,068.76
应交税费	1,886,346.26	7,801,302.42
其他应付款	22,412,379.79	3,450,384.06
净资产	519,869,939.21	525,342,764.23
减：少数股东权益		
取得的净资产	519,869,939.21	525,342,764.23

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

无

其他说明：

无

### 3、反向购买

适用 不适用

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

### 5、其他原因的合并范围变动

适用 不适用

本公司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。本公司本期设立全资子公司上海外高桥株式会社公司和间接控制的公司上海外高桥文化传播有限公司需纳入合并范围。上海外高桥文化传播有限公司是子公司上海自贸区国际文化投资发展有限公司全资子公司，截至2018年12月31日已完成工商登记但尚未实际出资。

### 6、其他

适用 不适用

## 九、 在其他主体中的权益

## 1、 在子公司中的权益

## (1). 本公司的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
香港申高贸易有限公司	香港	香港	贸易	100		100	投资取得
外高桥集团(启东)产业园有限公司	江苏启东	江苏启东	实业		60.00	60.00	同一控制下企业合并
上海外高桥企业发展促进中心有限公司	上海	上海	商务	100		100	同一控制下企业合并
上海新发展商务咨询服务股份有限公司	上海	上海	商务		100	100	同一控制下企业合并
上海新发展进出口贸易实业有限公司	上海	上海	贸易		53.31	53.31	同一控制下企业合并
上海新发展国际物流有限公司	上海	上海	物流		63.52	63.52	同一控制下企业合并
上海西西艾尔气雾推进剂制造与罐装有限公司	上海	上海	工业		90	90	同一控制下企业合并
上海西西艾尔启东日用化学品有限公司	启东	启东	工业		100	100	投资取得
江苏新艾置业有限公司	启东	启东	房地产		100	100	投资取得
上海外联发商务咨询有限公司	上海	上海	服务		81.75	81.75	同一控制下企业合并
上海外联发进出口有限公司	上海	上海	贸易		100	100	同一控制下企业合并
上海外联发国际物流有限公司	上海	上海	物流		100	100	同一控制下企业合并
上海外联发高桥物流管理有限公司	上海	上海	物流		52.00	52.00	同一控制下企业合并
上海外联发高行物流有限公司	上海	上海	物流		90.00	90.00	同一控制下企业合并
上海外高桥钟表交易中心有限公司	上海	上海	贸易		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际智能设备展示贸易中心有限公司	上海	上海	贸易		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥进口商品直销中心有限公司	上海	上海	贸易		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际物流有限公司	上海	上海	物流		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥国际酒类展示贸易中心有限公司	上海	上海	贸易		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥房地产有限公司	上海	上海	房地产	100		100	投资取得
上海外高桥报关有限公司	上海	上海	商务		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥保税区商业发展有限公司	上海	上海	贸易		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海	上海	房地产、贸易、服务	100		100	同一控制下企业合并
森兰联行(上海)企业发展有限公司	上海	上海	贸易	100		100	投资取得
上海外高桥保宏大酒店有限公司	上海	上海	酒店	100		100	投资取得
上海铁联化轻仓储有	上海	上海	物流		60.20	60.20	非同一控制下



## 2018 年年度报告

限公司							企业合并
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海	上海	服务	100		100	投资取得
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海	上海	房地产、服务	91.215		91.215	同一控制下企业合并
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	上海	上海	房地产、服务		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥物流开发有限公司	上海	上海	房地产、物流		90.00	90.00	同一控制下企业合并
上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	上海	上海	服务	100		100	投资取得
上海森兰外高桥能源服务有限公司	上海	上海	服务	60.00		60.00	投资取得
上海森兰外高桥酒店有限公司	上海	上海	酒店	100		100	投资取得
上海三凯物业经营管理有限公司	上海	上海	物业管理		100	100	同一控制下企业合并
上海三凯实业公司	上海	上海	实业		100	100	同一控制下企业合并
上海三凯商业发展有限公司	上海	上海	商业		100	100	同一控制下企业合并
上海三凯进出口有限公司	上海	上海	贸易		100	100	同一控制下企业合并
上海三凯仓储物流有限公司	上海	上海	物流		100	100	同一控制下企业合并
上海景和健康产业发展有限公司	上海	上海	服务	100		100	非同一控制下企业合并
上海高扬实业总公司	上海	上海	零售、批发、服务		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥第一企业服务中心有限公司	上海	上海	服务		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥第三企业服务中心有限公司	上海	上海	服务		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥第二企业服务中心有限公司	上海	上海	贸易		68.47	68.47	同一控制下企业合并
三凯国际贸易(香港)有限公司	香港	香港	贸易		100	100	同一控制下企业合并
杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	浙江淳安	浙江淳安	酒店	75.00		75.00	投资取得
常熟外高桥房地产有限公司	江苏常熟	江苏常熟	房地产	51.00	49.00	100	投资取得
上海外高桥汽车交易市场有限公司	上海	上海	服务	90.00	10.00	100	同一控制下企业合并
上海口岸二手车交易市场经营管理有限公司	上海	上海	服务		100	100	同一控制下企业合并
上海外高桥二手车鉴定评估咨询有限公司	上海	上海	服务		100	100	同一控制下企业合并
上海平贸汽车销售服务有限公司	上海	上海	服务		100	100	同一控制下企业合并
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	上海	上海	贸易	100		100	同一控制下企业合并
上海自贸试验区国际艺术品交易中心有限公司	上海	上海	服务		100	100	同一控制下企业合并
上海自贸区拍卖有限公司	上海	上海	服务		100	100	投资取得
上海外高桥保税物流园区服务贸易有限公司	上海	上海	服务		100	100	非同一控制下企业合并
上海外高桥文化传播有限公司	上海	上海	服务		100	100	投资取得
上海外高桥集团财务有限公司	上海	上海	非银行金融	70.00	10.00	80.00	同一控制下企业合并
上海外高桥株式会社	日本	日本	服务	100		100	投资取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	少数股东的表决权比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海市外高桥保税区新发展有限公司	8.785%	8.785%	14,453,062.07	3,278,125.85	143,529,033.37

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海市外高桥保税区新发展有限公司	3,119,334,109.02	4,250,766,208.86	7,370,100,317.88	4,937,548,854.21	721,273,014.62	5,658,821,868.83	3,312,833,978.55	3,549,165,629.46	6,861,999,608.01	3,911,411,276.12	1,369,267,046.36	5,280,678,322.48



权以上通过，而本公司在股东会及董事会中的表决权均未达到上述比例，故本公司对该子公司不具有实际控制权，因此不纳入本公司的合并范围。

注2：上海畅联国际物流股份有限公司系由本公司持股10.32%，因公司向其派驻董事，而对其具有重大影响，并作为本公司重要联营企业。

注3：2017年9月，本公司出资人民币4,000.00万元，与上海招商置业有限公司共同出资设立上海浦隼房地产开发有限公司，享有该公司40%的股权，根据该公司章程及相关协议约定，该公司由各方股东共同控制。

持有20%以下表决权但具有重大影响，或者持有20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：  
见注2关于上海畅联国际物流股份有限公司的说明

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	上海浦隼房地产开发有限公司	上海浦隼房地产开发有限公司
流动资产	3,215,947,667.49	2,790,219,345.54
非流动资产	6,072,856.94	6,038,184.14
资产合计	3,222,020,524.43	2,796,257,529.68
流动负债	3,148,055,617.66	2,714,372,082.10
非流动负债		
负债合计	3,148,055,617.66	2,714,372,082.10
归属于母公司股东权益	73,964,906.77	81,885,447.58
按持股比例计算的净资产份额	29,585,962.71	32,754,179.03
调整事项	-29,585,962.71	-32,754,179.03
--商誉		
--内部交易未实现利润		-32,754,179.03
--其他	-29,585,962.71	
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-7,920,540.81	-18,114,552.42
其他综合收益		
综合收益总额	-7,920,540.81	-18,114,552.42
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

无

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 上期发生额				
	上海外高桥物流中心有限公司	上海自贸试验区浦深置业有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	上海高信国际物流有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	上海外高桥物流中心有限公司	上海自贸试验区浦深置业有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	上海高信国际物流有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司
流动资产	605,437,598.60	419,104,033.38	736,163,927.43	112,052,479.75	1,062,906,309.90	350,248,534.31	749,544,898.03	522,367,763.38	112,044,426.08	1,270,758,442.74
非流动资产	751,837,769.12	22,387,012.56	23,709,275.48	43,399,192.28	902,855,656.25	788,254,701.34	2,373,454.69	20,392,867.69	47,778,888.89	563,739,131.32
资产合计	1,357,275,367.72	441,491,045.94	759,873,202.91	155,451,672.03	1,965,761,966.15	1,138,503,235.65	751,918,352.72	542,760,631.07	159,823,314.97	1,834,497,574.06
流动负债	800,298,748.16	171,737,558.77	622,285,934.39	42,625,060.38	314,210,109.63	549,281,614.48	561,178,135.51	428,392,130.82	49,088,555.20	272,566,201.97
非流动负债	4,500,000.00		1,018,123.84		11,413,623.29	4,500,000.00		1,018,123.84		13,109,294.53
负债合计	804,798,748.16	171,737,558.77	623,304,058.23	42,625,060.38	325,623,732.92	553,781,614.48	561,178,135.51	429,410,254.66	49,088,555.20	285,675,496.50
归属于母公司股东权益	551,514,101.71	269,753,487.17	136,569,144.68	112,826,611.65	1,631,162,266.36	573,821,898.34	190,740,217.21	113,350,376.41	110,734,759.77	1,543,646,122.01
按持股比例计算的净资产份额	303,332,755.94	107,901,394.87	47,799,200.64	22,565,322.33	168,335,945.89	315,602,044.09	76,296,086.88	39,672,631.74	22,146,951.96	159,304,279.79
调整事项	1,306,132.50	-718,346.38	31,946.49		3,383,411.81	1,306,132.50	-41,799,437.11	31,946.49		3,383,411.81
- 商誉	1,306,132.50				3,383,411.81	1,306,132.50				3,383,411.81
- 内部交易未实现利润		-718,346.38					-41,799,437.11			
- 其他			31,946.49					31,946.49		
对联营企业权益投资的账面价值	304,638,888.44	107,183,048.49	47,831,147.12	22,565,322.33	171,719,357.70	316,908,176.59	34,496,649.77	39,704,578.23	22,146,951.96	162,687,691.60
存在公开报价										

## 2018 年年度报告

的联营企业权益投资的公允价值										
营业收入	171,028,867.87	906,508,483.36	1,402,167,742.03	401,127,100.12	1,233,220,926.55	107,428,523.59	857,060,956.29	1,860,180,530.42	390,017,215.71	1,150,704,482.65
净利润	-21,713,920.00	79,013,269.96	59,678,503.24	8,575,738.51	141,365,491.82	798,100.25	164,627,980.20	40,510,816.63	8,104,858.35	138,068,295.94
其他综合收益					350,668.84					-58,050.58
综合收益总额	-21,713,920.00	79,013,269.96	59,678,503.24	8,575,738.51	141,716,160.66	798,100.25	164,627,980.20	40,510,816.63	8,104,858.35	138,010,245.36
本年度收到的来自联营企业的股利			12,760,907.24	1,296,777.33	5,706,105.15			11,954,212.42	1,887,682.42	13,757,938.88

其他说明

无

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	5,268,482.49	4,831,706.12
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	436,776.37	-561,279.26
--其他综合收益		
--综合收益总额	436,776.37	-561,279.26
联营企业：		
投资账面价值合计	220,127,006.74	219,500,547.08
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	4,924,051.32	10,180,643.58
--其他综合收益		-9,029.36
--综合收益总额	4,924,051.32	10,171,614.22

其他说明

无

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
联营企业:			
台州外高桥联通药业有限公司	21,331,574.15		21,331,574.15
上海五高物业管理有限公司	247,795.56		247,795.56
上海外高桥国际体育文化市场经营管理有限公司	367,814.54		367,814.54
小计	21,947,184.25		21,947,184.25
合计	21,947,184.25		21,947,184.25

## 其他说明

无

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

## 4. 重要的共同经营

适用 不适用

## 5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

## 6. 其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司的主要金融工具，包括货币资金、可供出售金融资产、应收账款、其他应收款等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

### 1. 金融工具分类

(1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下：

金融资产项目	以公允价值计量且其变动计入		期末余额		合计
	当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	
货币资金			1,705,935,724.85		<u>1,705,935,724.85</u>
可供出售金融资产				3,558,130.70	<u>3,558,130.70</u>
应收账款			521,655,808.32		<u>521,655,808.32</u>
其他应收款			1,395,965,082.22		<u>1,395,965,082.22</u>
应收利息			3,700,974.45		<u>3,700,974.45</u>
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				<u>355,114,252.13</u>
买入返售金融资产	1,150,000,000.00				<u>1,150,000,000.00</u>
发放贷款及垫款			480,514,392.64		<u>480,514,392.64</u>

续上表：

金融资产项目	以公允价值计量且其变动计入		期初余额		合计
	当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	
货币资金			2,965,183,029.88		<u>2,965,183,029.88</u>
可供出售金融资产				547,614,910.48	<u>547,614,910.48</u>
应收账款			549,313,243.16		<u>549,313,243.16</u>
其他应收款			1,432,856,677.99		<u>1,432,856,677.99</u>
应收利息			2,429,557.88		<u>2,429,557.88</u>
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,030,533.61				<u>30,030,533.61</u>
买入返售金融资产	500,000,000.00				<u>500,000,000.00</u>
发放贷款及垫款			125,394,750.00		<u>125,394,750.00</u>

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下：

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计		期末余额	
	入当期损益的金融负债	其他金融负债	其他金融负债	合计
短期借款			4,842,657,493.70	<u>4,842,657,493.70</u>
长期借款			942,765,063.54	<u>942,765,063.54</u>
应付债券			2,996,779,232.65	<u>2,996,779,232.65</u>
应付票据			82,915,177.75	<u>82,915,177.75</u>
应付账款			1,443,694,765.37	<u>1,443,694,765.37</u>



金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	期末余额	
		其他金融负债	合计
其他应付款		1,539,272,169.19	<u>1,539,272,169.19</u>
应付利息		69,279,436.18	<u>69,279,436.18</u>
应付股利		4,763,503.15	<u>4,763,503.15</u>
一年内到期的非流动负债		907,500,000.00	<u>907,500,000.00</u>
吸收存款及同业存款		1,510,988,845.24	<u>1,510,988,845.24</u>

续上表：

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	期初余额	
		其他金融负债	合计
短期借款		6,991,069,931.51	<u>6,991,069,931.51</u>
长期借款		1,664,081,643.27	<u>1,664,081,643.27</u>
应付债券		2,996,779,232.65	<u>2,996,779,232.65</u>
应付票据		122,863,667.37	<u>122,863,667.37</u>
应付账款		1,652,790,773.95	<u>1,652,790,773.95</u>
其他应付款		1,313,592,670.91	<u>1,313,592,670.91</u>
应付利息		54,501,064.41	<u>54,501,064.41</u>
应付股利		6,198,598.25	<u>6,198,598.25</u>
一年内到期的非流动负债		377,999,187.00	<u>377,999,187.00</u>
吸收存款及同业存款		1,211,014,219.49	<u>1,211,014,219.49</u>

## 2. 信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注[十三、2. (2)]中披露。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户、地理区域和行业进行管理。由于本公司的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本公司内部不存在重大信用风险集中。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司因可供出售金融资产、应收账款、其他应收款、应收利息、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、买入返售金融资产和发放贷款及垫款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注六（十）、六（三）2、六（五）3、六（五）2、六（二）、六（六）和六（九）中。

本公司认为没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

项目	期末余额			
	合计	未逾期且未减值	逾期	
			6 个月以内	6 个月以上
可供出售金融资产	<u>3,558,130.70</u>	3,558,130.70		
应收账款	<u>496,407,422.96</u>	496,407,422.96		
其他应收款	<u>319,433,486.23</u>	319,433,486.23		
应收利息	<u>3,700,974.45</u>	3,700,974.45		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>355,114,252.13</u>	355,114,252.13		
买入返售金融资产	<u>1,150,000,000.00</u>	1,150,000,000.00		

续上表：

项目	期初余额			
	合计	未逾期且未减值	逾期	
			6 个月以内	6 个月以上
可供出售金融资产	<u>547,614,910.48</u>	547,614,910.48		
应收账款	<u>514,512,373.28</u>	514,512,373.28		
其他应收款	<u>1,417,524,595.36</u>	1,417,524,595.36		
应收利息	<u>2,429,557.88</u>	2,429,557.88		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>30,030,533.61</u>	30,030,533.61		
买入返售金融资产	<u>500,000,000.00</u>	500,000,000.00		

截至2018年12月31日，尚未逾期但发生减值的应收账款与大量的近期无违约记录的分散化的客户有关，经认定，预计无法收回，本公司认为需要对其计提减值准备。

截至2018年12月31日，已逾期但未减值的应收账款与大量的和本公司有良好交易记录的独立客户有关。根据以往经验，由于信用质量未发生重大变化且仍被认为可全额收回，本公司认为无需对其计提减值准备。

### 3. 流动风险

本公司及各子公司负责其自身的现金流量预测。本公司财务部门在汇总各公司现金流量预测的基础上，在合并层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	期末余额
----	------

	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	4,842,657,493.70		<u>4,842,657,493.70</u>
长期借款		942,765,063.54	<u>942,765,063.54</u>
应付债券		2,996,779,232.65	<u>2,996,779,232.65</u>
应付票据及应付账款	1,526,609,943.12		<u>1,526,609,943.12</u>
其他应付款	1,613,315,108.52		<u>1,613,315,108.52</u>
一年内到期的非流动负债	907,500,000.00		<u>907,500,000.00</u>
吸收存款及同业存款	1,510,988,845.24		<u>1,510,988,845.24</u>

续上表：

项目	期初余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	6,991,069,931.51		<u>6,991,069,931.51</u>
长期借款		1,664,081,643.27	<u>1,664,081,643.27</u>
应付债券		2,996,779,232.65	<u>2,996,779,232.65</u>
应付票据及应付账款	1,775,654,441.32		<u>1,775,654,441.32</u>
其他应付款	1,374,292,333.57		<u>1,374,292,333.57</u>
一年内到期的非流动负债	377,999,187.00		<u>377,999,187.00</u>
吸收存款及同业存款	1,211,014,219.49		<u>1,211,014,219.49</u>

#### 4. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

##### (1) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注六、（二十六））和长期借款（详见附注六、（二十八））有关。该等借款占计息债务总额比例并不重大，本公司认为面临利率风险敞口并不重大；本公司目前并无利率对冲的政策。

在管理层进行敏感性分析时，25~50 个基点的增减变动被认为合理反映了利率变化的可能范围，基于上述浮动利率计息的一年内到期的非流动负债按到期日按时偿还、长期借款在一个完整的会计年度内将不会被要求偿付的假设基础上，在其他变量不变的情况下，利率上升。

利率变动	净利润变动	
	2018 年度	2017 年度
上升/下降 25 个基点	-2,518,711.89 / 2,518,711.89	-3,580,087.80/3,580,087.80
上升/下降 50 个基点	-5,037,423.78 / 5,037,423.78	-7,160,175.61/7,160,175.61

##### (2) 汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动有关。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，美元汇率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	2018 年度		
	汇率增加/(减少)	净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对美元贬值	5%	216,984,712.13	216,984,712.13
人民币对美元升值	5%	-216,984,712.13	-216,984,712.13
人民币对港元贬值	5%	2,852,163.67	2,852,163.67
人民币对港元升值	5%	-2,852,163.67	-2,852,163.67
人民币对欧元贬值	5%	11,039,848.76	11,039,848.76
人民币对欧元升值	5%	-11,039,848.76	-11,039,848.76
人民币对英镑贬值	5%	93.96	93.96
人民币对英镑升值	5%	-93.96	-93.96
人民币对日元贬值	5%	1,299,867.37	1,299,867.37
人民币对日元升值	5%	-1,299,867.37	-1,299,867.37
人民币对加币贬值	5%	147.62	147.62
人民币对加币升值	5%	-147.62	-147.62
人民币对瑞士法郎贬值	5%	0.90	0.90
人民币对瑞士法郎升值	5%	-0.90	-0.90

续上表：

项目	2017 年度		
	汇率增加/(减少)	净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对美元贬值	5%	2,543,254.65	2,543,254.65
人民币对美元升值	5%	-2,543,254.65	-2,543,254.65
人民币对港元贬值	5%	2,909,380.90	2,909,380.90
人民币对港元升值	5%	-2,909,380.90	-2,909,380.90
人民币对欧元贬值	5%	-757,616.08	-757,616.08
人民币对欧元升值	5%	757,616.08	757,616.08
人民币对英镑贬值	5%	2.34	2.34
人民币对英镑升值	5%	-2.34	-2.34
人民币对日元贬值	5%	944.77	944.77
人民币对日元升值	5%	-944.77	-944.77
人民币对澳元贬值	5%	0.01	0.01
人民币对澳元升值	5%	-0.01	-0.01
人民币对加币贬值	5%	5.72	5.72
人民币对加币升值	5%	-5.72	-5.72

项目	2017 年度		
	汇率增加/(减少)	净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对瑞士法郎贬值	5%	1,684.00	1,684.00
人民币对瑞士法郎升值	5%	-1,684.00	-1,684.00

### (3) 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险,是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。

截至2018年12月31日,本公司暴露于因归类为交易性权益工具投资和可供出售权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在上海和澳洲的证券交易所上市,并在资产负债表日以市场报价计量。

以2018年12月31日账面价值为基础,在保持其他变量不变且未考虑税项影响的前提下,股权投资之公允价值每上升5%的敏感度分析如下表:

项目	本期		
	账面价值	净利润增加	股东权益增加
上海			
可供出售金融资产	1,058,130.70		39,679.90
澳洲			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,555.89	58.35	58.35

续上表:

项目	上期		
	账面价值	净利润增加	股东权益增加
上海			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	29,160.58	1,093.52	1,093.52
可供出售金融资产	545,114,910.48		20,441,809.14
澳洲			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,373.03	51.49	51.49

## 5. 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力,并保持健康的资本比率,以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构,本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2018年度和2017年度,资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本,杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。本公司于资产负债表日的杠杆比率如下:

项目	期末余额或期末比率	期初余额或期初比率
金融负债	14,340,615,686.77	16,390,890,988.81
减：金融资产	5,616,444,365.31	6,652,822,703.00
净负债小计	<u>8,724,171,321.46</u>	<u>9,738,068,285.81</u>
总权益	10,693,340,804.49	10,704,038,774.19
调整后资本	<u>10,693,340,804.49</u>	<u>10,704,038,774.19</u>
净负债和资本合计	<u>19,417,512,125.95</u>	<u>20,442,107,060.00</u>
杠杆比率	55.07%	52.36%

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	355,114,252.13			355,114,252.13
1. 交易性金融资产	355,114,252.13			355,114,252.13
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,555.89			1,555.89
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	1,058,130.70			1,058,130.70
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,058,130.70			1,058,130.70
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>356,172,382.83</b>			<b>356,172,382.83</b>
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				

衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用  不适用

公允价值计量方法基于相同资产或负债在活跃市场中的标价（未经调整）。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用  不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用  不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用  不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用  不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用  不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用  不适用

9、其他

适用  不适用

## 十二、关联方及关联交易

10、关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

### 11、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本公司最终控制方	统一信用代码
上海外高桥资产管理有限公司	有限责任公司	中国（上海）自由贸易试验区基隆路6号1801室	刘宏	保税区国有资产管理	130,050.76	53.03	53.03	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	9131011513222599XM

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

### 12、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见附注八。

### 13、本企业合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八。

□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海浦隽房地产开发有限公司	合营企业
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	合营企业
上海自贸试验区浦深置业有限公司	联营企业
上海新诚物业管理有限公司	联营企业
上海高信国际物流有限公司	联营企业
上海高华纺织品有限公司	联营企业
上海日陆外联发物流有限公司	联营企业
上海外高桥医药分销中心有限公司	联营企业
上海外高桥物流中心有限公司	联营企业



上海畅联国际物流股份有限公司	联营企业
上海侨福外高桥置业有限公司	联营企业
台州外高桥联通药业有限公司	联营企业
上海新投国际供应链有限公司	联营企业
上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

#### 14、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	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
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	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
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	高管任职企业子公司
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	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司	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
上海外高桥保税区环保服务有限公司	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
上海外高桥保税区投资实业有限公司	高管任职企业
上海新高桥开发有限公司	股东联营企业
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
上海新发展园林建设有限公司	高管任职企业子公司
上海自贸区联合发展有限公司	受托管理企业
上海自贸区股权投资基金管理有限公司	受托管理企业
上海外高桥英得网络信息有限公司	受托管理企业
上海浦东发展集团财务有限责任公司	受托管理企业
天安财产保险股份有限公司	受托管理企业
上海人寿保险股份有限公司	受托管理企业
上海东鑫恒信投资管理有限公司	高管任职企业
上海丰懋置业有限公司	同一最终控制方
上海恒懋置业有限公司	同一最终控制方
上海浦东城镇化发展股权投资基金合伙企业	股东联营企业
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

鑫益（香港）投资有限公司	同一最终控制方
上海外联发城市建设服务有限公司	同一最终控制方

其他说明

无

## 15、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	报关报检		0.23
上海新诚物业管理有限公司	房屋维修等	1,777.26	2,811.28
上海综合保税区市政养护管理有限公司	服务业务	27.42	338.86
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	服务业务	252.67	615.43
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业务	116.73	
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业务	0.25	0.37
上海外高桥保税区建设发展有限公司	工程建设		94.68
上海外高桥保税区建设发展有限公司	服务业务	112.06	57.74
上海外高桥保税区投资实业有限公司	工程建设	958.25	952.95
上海新发展园林建设有限公司	绿化费	2.15	
上海盟通物流有限公司	服务业务	6.21	
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	服务业务	1.76	1.62
上海外高桥保税区医疗保健中心有限公司	服务业务	43.56	2.2
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	咨询费		16.75
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	物流业务	647.7	551.08
上海高信国际物流有限公司	物流业务	0.02	0.12
上海外高桥物流中心有限公司	物流业务	12.79	529.55
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	物流业务	1.48	56.51
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业务	2.17	126.04
上海自贸试验区浦深置业有限公司	房屋建筑物	31,472.86	1,133.89
上海外高桥资产管理有限公司	拆入资金利息		1,099.88
上海外高桥英得网络信息有限公司	网络服务费	56.41	54.11
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业务	45.39	7.05
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	工程建设		350.94
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	工程建设		74.78
上海外高桥资产管理有限公司	服务业务	217.77	
上海东鑫恒信投资管理有限公司	利息支出	0.97	1.51
上海丰懋置业有限公司	利息支出	4.3	3.19
上海恒懋置业有限公司	利息支出	3.57	6.15
上海浦东城镇化发展股权投资基金合伙企业	利息支出		1.56
上海浦东外高桥企业公共事务中心	利息支出	0.45	0.48
上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	利息支出	120.83	116.66

## 2018 年年度报告

上海同懋置业有限公司	利息支出	47.41	45.28
上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	利息支出	0.43	0.32
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	利息支出	12.92	27.26
上海外高桥物流中心有限公司	利息支出	82.07	36.39
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	利息支出	92.25	48.19
上海外高桥医药分销中心有限公司	利息支出	3.49	0.01
上海外高桥英得网络信息有限公司	利息支出	11.05	12.11
上海外高桥资产管理有限公司	利息支出	845.62	199.26
上海新诚物业管理有限公司	利息支出	15.06	22.09
上海新发展园林建设有限公司	利息支出	5.37	4.91
上海新高桥开发有限公司	利息支出	239.02	387.9
上海新投国际供应链有限公司	利息支出	3.07	19.62
上海长江高行置业有限公司	利息支出	53.37	
上海自贸区联合发展有限公司	利息支出	10.86	15.63
鑫益（香港）投资有限公司	利息支出	0.23	0.11

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海外高桥资产管理有限公司	服务业		1
上海外高桥医药分销中心有限公司	服务业	439.14	169.11
上海高华纺织品有限公司	服务业	29.57	32.12
上海外高桥保税区投资实业有限公司	服务业	0.57	1.08
上海外高桥保税区国际人才服务有限公司	服务业	1.16	2.26
上海洋山国际贸易营运中心有限公司	服务业		0.23
上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	服务业	0.26	2.63
上海新诚物业管理有限公司	服务业	47.6	1.16
上海日陆外联发物流有限公司	服务业	56.81	0.79
上海外高桥保税区环保服务有限公司	服务业	109.24	15.16
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	服务业	1.46	14.93
上海畅联国际物流股份有限公司	服务业	375.85	295.06
上海畅链进出口有限公司	服务业	19.77	62.42
上海浦东外高桥企业公共事务中心	服务业		0.14
上海外高桥英得网络信息有限公司	服务业	11.26	16.4
上海高信国际物流有限公司	服务业		19.45
上海侨福外高桥置业有限公司	服务业	0.12	0.16
上海自贸试验区浦深置业有限公司	服务业		30.77
上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	物流业务	12.87	14.93
上海侨福外高桥置业有限公司	拆出资金利息		2,048.13
上海自贸试验区浦深置业有限公司	拆出资金利息		699.27
购房（企业高管）	转让出售收入	3,654.49	
上海新诚物业管理有限公司	提供劳务		232.01

上海浦东现代产业开发有限公司	服务业		3.23
上海浦隼房地产开发有限公司	拆出资金利息	3,675.53	781.68
上海浦隼房地产开发有限公司	转让出售收入		251,154.70
上海外联发城市建设服务有限公司	服务业	0.38	
上海外高桥新市镇开发管理有限公司	服务业	455.24	
上海畅询信息技术服务有限公司	服务业	1.8	
上海外高桥资产管理有限公司	利息收入	321.27	153.28
上海自贸区联合发展有限公司	利息收入	184.02	5.09
上海恒懋置业有限公司	利息收入	68.35	
上海外高桥医药分销中心有限公司	利息收入	114.22	
上海外高桥物流中心有限公司	利息收入	308.95	2.96
上海外高桥英得网络信息有限公司	手续费及佣金收入	0.1	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
上海外高桥资产管理有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	股权托管	2015年9月1日	2018年12月31日	协议定价	20,647,864.07

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

根据双方签署的股权托管协议, 本报告期确认股权托管收入 20,647,864.07 元。

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

公司出租情况表:

适用 不适用

单位: 万元 币种: 人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥医药分销中	厂房	2013-7-1	2019-6-30	市场价格	141.48	141.48

## 2018 年年度报告

	心有限公司						
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	2016-10-1	2019-12-31	市场价格	39.27	45.81
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	2016-5-10	2019-5-9	市场价格	39.27	39.27
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	2017-1-1	2019-12-31	市场价格	54.76	54.51
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	2015-5-1	2021-5-31	市场价格	54.10	54.10
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	2013-3-15	2019-3-14	市场价格	80.81	100.78
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	2016-9-1	2019-12-31	市场价格	52.07	52.07
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	2015-4-1	2021-3-31	市场价格	52.07	52.07
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	2015-7-20	2021-7-19	市场价格	54.53	59.07
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2012-1-1	2021-12-31	市场价格	1,281.17	1,264.80
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2017-1-1	2021-12-31	市场价格	514.89	514.89
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2012-1-1	2021-4-30	市场价格	313.62	332.44
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2016-12-20	2019-12-31	市场价格	134.02	256.87
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2017-1-1	2017-12-31	市场价格		238.73
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2017-1-1	2017-12-31	市场价格		321.02
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2018-1-1	2018-12-31	市场价格	134.02	
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2017-1-1	2017-12-31	市场价格		97.89
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2017-1-1	2017-7-11	市场价格		53.92
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅链进出口有限公司	厂房	2015-2-1	2020-1-31	市场价格	490.81	495.48
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅链进出口有限公司	厂房	2014-9-1	2017-12-31	市场价格		142.80
上海外高桥保税区联合发展有限	上海畅链进出口有限公	厂房	2015-1-1	2017-12-31	市场价格		183.65

## 2018 年年度报告

公司	司						
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海物链进出口有限公司	厂房	2015-2-1	2020-1-31	市场价格	11.21	11.21
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海物链进出口有限公司	厂房	2018-1-1	2020-1-31	市场价格	326.45	
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	2015-12-17	2018-12-31	市场价格	231.91	245.82
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	2015-12-28	2019-2-27	市场价格	309.27	361.70
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海外高桥医药分销中心有限公司	厂房	2015-9-1	2018-12-31	市场价格	108.55	103.66
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海外高桥保税区环保服务有限公司	厂房	2012-8-1	2020-8-31	市场价格	109.97	101.41
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2016-10-1	2018-9-30	协议价格	333.63	338.35
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2018-12-1	2028-11-30	市场价格	85.52	
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2018-11-15	2023-10-14	市场价格	89.03	
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2018-1-1	2018-12-31	市场价格	250.96	
上海外高桥保税区联合发展有限公司	上海畅联国际物流股份有限公司	厂房	2018-1-1	2018-12-31	市场价格	224.67	
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥英得网络信息有限公司	办公楼	2017-7-1	2020-6-30	市场价格	48.90	24.34

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

担保方	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	担保类型
上海景和健康产业发展有限公司	台州外高桥联通药业有	5,000,000.00	2012-11-29	2013-11-29	逾期	融资担保

司(注 1)	限公司					
上海外高桥集团财务有限公司 (注 2)	上海外高桥英得网络信 息有限公司	540,700.00	2018-7-6	2019-1-5	否	非融资保函

注 1: 上海景和健康产业发展有限公司(以下简称“景和”)为台州外高桥联通药业有限公司担保的 500 万元借款已逾期,截至本报告期末,景和已为该笔借款中的部分 919,627.75 元履行了担保责任。

注 2: 公司控股子公司外高桥集团财务公司对关联方上海外高桥英得网络信息有限公司的履约保函担保,在 2017 年度股东大会审议通过后的对外担保的额度内和范围内。

#### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
上海浦隽房地产开发 有限公司	1,143,956,388.47	2017-10-30	2020-10-31	贷款基准利率

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	528.82	625.70

#### (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

### 16、关联方应收应付款项

#### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海外高桥资 产管理有限公司	20,028,678.19		53,476,501.48	
应收账款	上海外高桥国 际文化艺术发 展有限公司	25,376.00		55,689.86	
应收账款	上海外高桥医	1,356,282.65		774,313.39	

## 2018 年年度报告

	药分销中心有限公司				
应收账款	上海高信国际物流有限公司			206,196.00	
应收账款	上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司			94,500.00	
应收账款	上海外高桥物流中心有限公司			8,581.96	
应收账款	上海外高桥英得网络信息有限公司	405,284.13		135,094.71	
应收账款	上海新诚物业管理有限公司	3,100.00		1,362.50	
应收账款	上海畅链进出口有限公司	31,096.89			
预付款项	上海同懋置业有限公司	51,826,448.24		468,615,060.00	
预付款项	上海自贸试验区浦深置业有限公司			99,143,955.30	
预付款项	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	796,070.69		796,070.69	
预付款项	上海外高桥英得网络信息有限公司	522,000.00			
其他应收款	上海新诚物业管理有限公司	45,958.68		689.48	
其他应收款	上海五高物业管理有限公司	256,214.86	256,214.86	256,214.86	256,214.86
其他应收款	台州外高桥联通药业有限公司	29,558,000.00	29,558,000.00	29,558,000.00	29,558,000.00
其他应收款	上海自贸试验区浦深置业有限公司			99,255,376.23	
其他应收款	上海外高桥物流中心有限公司	1,562,212.60		1,539,311.64	
其他应收款	上海浦隼房地产开发有限公司	1,264,268,871.35	118,564,574.85	1,124,034,077.19	
其他应收款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	12,000.00			
其他应收款	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	55,061.00			



## 2018 年年度报告

应收利息	上海外高桥物流中心有限公司	159,500.00			
应收利息	上海外高桥医药分销中心有限公司	53,166.66			
应收利息	上海外高桥资产管理有限公司	292,682.50		141,822.09	
应收利息	上海自贸区联合发展有限公司	66,458.33		24,735.79	
应收利息	上海恒懋置业有限公司	76,684.53			
发放贷款及垫款	上海恒懋置业有限公司	52,835,274.50	1,320,881.86		
发放贷款及垫款	上海外高桥医药分销中心有限公司	40,000,000.00	1,000,000.00		
发放贷款及垫款	上海外高桥资产管理有限公司	230,000,000.00	5,750,000.00	110,000,000.00	2,750,000.00
发放贷款及垫款	上海自贸区联合发展有限公司	50,000,000.00	1,250,000.00	18,610,000.00	465,250.00
发放贷款及垫款	上海外高桥物流中心有限公司	120,000,000.00	3,000,000.00		

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海新城物业管理有限公司	650,576.92	1,808,513.38
应付账款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	413,101.35	706,138.60
应付账款	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	741,446.81	640,799.25
应付账款	上海综合保税区市政养护管理有限公司	330,792.43	495,283.69
应付账款	上海外高桥保税区环保服务有限公司		300
应付账款	上海新发展园林建设有限公司	158,515.56	130,525.78
应付账款	上海外高桥新市镇开发管理有限公司		796,070.69
应付账款	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	5,891,802.50	2,222,666.24
应付账款	上海外高桥物流中心有限公司	6,857.00	1,540,961.64
应付账款	上海外高桥英得网络信息有限公司	125,474.00	66,247.90
应付账款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	1,066.39	633,252.23
应付账款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	372,243.94	
预收款项	购房款(企业高管)		22,023,823.81
预收款项	上海畅链进出口有限公司	412,899.77	495,061.50
预收款项	上海畅联国际物流股份有限公司	2,655,266.00	2,809,733.33
预收款项	上海外高桥集团财务有限公司		26,307.55

## 2018 年年度报告

预收款项	上海自贸试验区浦深置业有限公司	4,439,168.77	4,966,594.81
预收款项	上海浦隼房地产开发有限公司	19,437,067.98	
其他应付款	上海外高桥医药分销中心有限公司	3,250,537.10	2,006,023.01
其他应付款	上海外高桥资产管理有限公司	10,577,231.48	10,594,052.72
其他应付款	上海外高桥保税区建设发展有限公司	794,564.00	821,089.00
其他应付款	上海市外高桥保税区投资建设管理总公司	524,587.10	934,848.75
其他应付款	上海新诚物业管理有限公司	3,696,776.05	3,415,646.38
其他应付款	上海自贸试验区浦深置业有限公司	155,412,623.77	
其他应付款	上海畅联国际物流股份有限公司	2,196,849.73	432,575.24
其他应付款	上海外高桥保税区环保服务有限公司	398,272.93	283,400.50
其他应付款	上海洋山国际贸易营运中心有限公司	348,815.00	348,815.00
其他应付款	上海侨福外高桥置业有限公司	18,985,084.71	18,848,320.00
其他应付款	上海外高桥英得网络信息有限公司	120,254.00	12,000.00
其他应付款	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司		11,706.87
其他应付款	上海高信国际物流有限公司		2,000.00
其他应付款	上海外高桥保税区投资实业有限公司	46,662.49	
其他应付款	台州外高桥联通药业有限公司	1,000,000.00	
吸收存款及同业存款	上海东鑫恒信投资管理有限公司	605,376.31	1,143,304.76
吸收存款及同业存款	上海丰懋置业有限公司	2,962,668.22	200,010,946.63
吸收存款及同业存款	上海恒懋置业有限公司	4,779,655.30	4,318,539.94
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	567.95	15,557.10
吸收存款及同业存款	上海浦东外高桥企业公共事务中心	644,676.94	347,835.69
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	57,189,264.85	128,490,346.18
吸收存款及同业存款	上海同懋置业有限公司	2,903,954.95	112,115,648.84
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	546,210.57	176,662.31
吸收存款及同业存款	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	3,699,414.02	20,950,277.44
吸收存款及同业存款	上海外高桥物流中心有限公司	88,973,254.39	10,172,616.40
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	226,958,278.50	25,314,476.47
吸收存款及同业存款	上海外高桥医药分销中心有限公司	6,651,092.46	774,562.22
吸收存款及同业存款	上海外高桥英得网络信息有限公司	11,265,174.58	10,980,581.75
吸收存款及同业存款	上海外高桥资产管理有限公司	791,717,293.47	429,282,287.03
吸收存款及同业存款	上海新诚物业管理有限公司	14,998,441.71	25,454,860.18
吸收存款及同业存款	上海新发展园林建设有限公司	4,547,835.19	3,822,565.48
吸收存款及同业存款	上海新高桥开发有限公司	203,664,083.27	181,314,813.39
吸收存款及同业存款	上海新投国际供应链有限公司	26,835,750.06	17,489,542.27
吸收存款及同业存款	上海长江高行置业有限公司	22,452,163.69	
吸收存款及同业存款	上海自贸区联合发展有限公司	15,568,978.90	15,968,072.61
吸收存款及同业存款	鑫益(香港)投资有限公司	24,024,709.91	22,870,722.80
应付利息	上海东鑫恒信投资管理有限公司	727.31	917.6
应付利息	上海丰懋置业有限公司	847.41	31,946.19
应付利息	上海恒懋置业有限公司	1,721.31	1,629.41
应付利息	上海浦东城镇化发展股权投资基金合伙企业	0.06	1.66
应付利息	上海浦东外高桥企业公共事务中心	260.31	113.79
应付利息	上海市浦东第三房屋征收服务事务所有限公司	11,376.02	25,370.70
应付利息	上海同懋置业有限公司	3,388.54	37,025.75
应付利息	上海外高桥保税物流园区物业管理有限公司	126.88	42.39
应付利息	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	8,956.14	1,389.63
应付利息	上海外高桥物流中心有限公司	212,160.56	4,972.05
应付利息	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	122,966.25	9,999.36
应付利息	上海外高桥医药分销中心有限公司	1,219.06	123.71

应付利息	上海外高桥英得网络信息有限公司	7,596.26	4,527.41
应付利息	上海外高桥资产管理有限公司	298,329.55	155,703.87
应付利息	上海新城物业管理有限公司	4,851.42	8,325.11
应付利息	上海新发展园林建设有限公司	1,649.20	1,339.53
应付利息	上海新高桥开发有限公司	102,230.94	57,285.22
应付利息	上海新投国际供应链有限公司	3,377.91	8,222.03
应付利息	上海长江高行置业有限公司	7,982.07	
应付利息	上海自贸区联合发展有限公司	4,192.99	3,374.12
应付利息	鑫益（香港）投资有限公司	73.44	69.85

#### 17、关联方承诺

适用  不适用

#### 18、其他

适用  不适用

### 十三、股份支付

#### 19、股份支付总体情况

适用  不适用

#### 20、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

#### 21、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

#### 22、股份支付的修改、终止情况

适用  不适用

#### 23、其他

适用  不适用

### 十四、承诺及或有事项

#### 24、重要承诺事项

适用  不适用

#### 25、或有事项

##### (1). 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

适用  不适用

详见“合并财务报表项目注释”41. 预计负债。

## (2). 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务的影响:

√适用 □不适用

公司为系统内部公司提供担保

担保方	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	担保类型
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥进口商品直销中心有限公司	40,000,000.00	2018-9-5	2019-9-4	否	非融资担保
上海三凯进出口有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	610,000,000.00	2018-12-7	2019-12-6	否	非融资担保
上海外高桥国际物流有限公司	上海三凯进出口有限公司	200,000,000.00	2018-8-14	2019-8-13	否	非融资担保
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海三凯进出口有限公司	100,000,000.00	2018-9-6	2019-9-5	否	非融资担保
上海市外高桥保税区新发展有限公司	上海外高桥保税区联合发展有限公司	120,000,000.00	2016-6-1	2019-5-24	否	融资担保
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	10,000,000.00	2017-9-14	2020-9-13	否	非融资担保
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	10,000,000.00	2018-5-9	2019-3-9	否	非融资担保
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	9,000,000.00	2018-5-14	2019-3-7	否	非融资担保
上海外高桥集团财务有限公司	上海外高桥国际物流有限公司	1,000,000.00	2018-12-13	2019-4-12	否	非融资保函
上海外高桥集团股份有限公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	250,000,000.00	2018-3-5	2019-3-4	否	非融资担保
上海外高桥集团股份有限公司	上海自贸区国际文化投资发展有限公司	300,000,000.00	2018-3-12	2019-1-15	否	非融资担保
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	90,000,000.00	2017-9-14	2020-9-13	否	非融资担保
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	90,000,000.00	2018-5-9	2019-3-9	否	非融资担保
上海外高桥集团股份有限公司	上海外高桥汽车交易市场有限公司	81,000,000.00	2018-5-14	2019-3-7	否	非融资担保
上海外高桥集团股份有限公司	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	100,000,000.00	2018-10-22	2019-10-21	否	非融资担保

## (3). 为商品房承购人提供住房公积金贷款担保形成的或有负债及其财务的影响

√适用 □不适用

担保方	被担保方	合同担保金额	实际借款金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海外高桥集团股份有限公司	森兰名轩购房客户	3500.00 万	3500.00 万	2018-12-31	2019-12-30	否

## 十五、资产负债表日后事项

## 26、重要的非调整事项

□适用 √不适用

## 27、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	249,776,807.28
经审议批准宣告发放的利润或股利	249776807.28

**28、销售退回**适用 不适用**29、其他资产负债表日后事项说明**适用 不适用

根据2019年4月25日召开的第九届董事会第七次会议，本年度派发现金红利，不进行资本公积金转增资本股本，该分配预案尚待股东大会决议批准。（预计派发0.22元/股）

财务报表批准报告日止，本公司未发生除上述事项外的其他影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

**十六、其他重要事项****30、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**适用 不适用**(2). 未来适用法**适用 不适用**31、债务重组**适用 不适用**32、资产置换****(1). 非货币性资产交换**适用 不适用**(2). 其他资产置换**适用 不适用**33、年金计划**适用 不适用**34、终止经营**适用 不适用**35、分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**适用 不适用

详见经营分部会计政策

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产分部	贸易物流分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	2,329,442,966.00	4,286,561,148.66	1,159,529,195.11		7,775,533,309.77
分部间交易收入	101,783,362.24	37,341,912.67	128,360,981.26	267,486,256.17	
对联营和合营企业的投资收益	23,975,393.56	4,669,192.64	71,269,341.79		99,913,927.99
资产减值损失	120,775,829.20	5,738,768.61	12,768,696.08	21,867,382.66	117,415,911.23
折旧费和摊销费	558,344,312.70	32,127,362.62	44,991,592.26	2,375,240.59	633,088,026.99
利润总额	822,565,070.51	213,387,719.20	159,385,465.71		1,195,338,255.42
所得税费用	204,843,237.42	53,408,735.39	50,519,276.02		308,771,248.83
净利润	617,721,833.09	159,978,983.81	108,866,189.69		886,567,006.59
资产总额	27,070,586,307.48	1,505,483,833.15	6,161,000,651.51	3,655,283,886.65	31,081,786,905.49
负债总额	18,479,302,978.54	790,393,345.67	4,901,737,599.53	3,782,987,822.74	20,388,446,101.00
其他重要的非现金项目					
合营企业和合营企业的长期股权投资	685,597,723.34	53,099,629.61	127,666,624.86		866,363,977.81
股权投资以外的其他非流动资产增加额	915,275,550.15	-6,629,058.09	763,717,509.90	227,808,422.40	1,444,555,579.56

## (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

## (4). 其他说明

□适用 √不适用

## 36、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

## 37、其他

√适用 □不适用

## 1. 借款费用

(1) 当期资本化的借款费用金额156,488,089.17元。

(2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率。

借款费用资本化项目	资本化率(%)	当期资本化的借款费用
森兰土地开发项目	4.02	85,922,589.48
新发展园区土地开发项目	4.10	33,933,983.60
外联发展园区土地开发项目	4.26	5,482,239.18
三联发展园区土地开发项目	3.97	525,066.44
物流园区1#、2#地块土地开发项目	4.60	24,647,515.82
其他厂房开发项目	4.07	5,976,694.65

借款费用资本化项目	资本化率 (%)	当期资本化的借款费用
合计		<u>156,488,089.17</u>

## 2. 外币折算

计入当期损益的汇兑收益12,981,139.94元。

## 3. 租赁

经营租赁出租人租出资产情况

资产类别	期末余额	期初余额
1. 房屋、建筑物	8,861,908,659.17	10,409,057,537.28
2. 土地使用权	4,643,823,219.20	953,223,345.89
合计	<u>13,505,731,878.37</u>	<u>11,362,280,883.17</u>

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 38、应收票据及应收账款

## 总表情况

## (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	24,509,649.70	61,582,379.61
合计	24,509,649.70	61,582,379.61

其他说明：

适用 不适用

## 应收票据

## (2). 应收票据分类列示

适用 不适用

## (3). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

## (4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

## (5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 应收账款

## (1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,855,946.28	100	346,296.58	1.39	24,509,649.70	61,746,331.89	100	163,952.28	0.27	61,582,379.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	24,855,946.28	100	346,296.58		24,509,649.70	61,746,331.89	100	163,952.28	/	61,582,379.61

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,331,953.57		
其中：1 年以内分项			
其中：半年以内	24,331,953.57		
半年-1 年（含 1 年）			
1 年以内小计	24,331,953.57		
1 至 2 年	122,937.30	12,293.73	10.00
2 至 3 年	167,631.41	100,578.85	60.00
5 年以上	233,424.00	233,424.00	100
合计	24,855,946.28	346,296.58	

确定该组合依据的说明：

依据账龄

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：



适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额 182,344.30 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

适用 不适用

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
上海外高桥资产管理有限公司	母公司	20,028,678.19	半年以内	80.58	
上海哈罗国际学校	非关联方	1,246,935.52	半年以内	5.02	
恩坦华汽车系统(上海)有限公司	非关联方	670,248.28	半年以内	2.70	
瑞可碧(上海)咨询有限公司	非关联方	476,620.00	半年以内	1.92	
上海外高桥医药分销中心有限公司	关联方	369,896.33	半年以内	1.49	
合计		<u>22,792,378.32</u>		<u>91.71</u>	

**(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

适用 不适用

**(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**39、其他应收款****总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	23,919,949.40	24,096,273.51
应收股利		1,051,424.80
其他应收款	1,680,604,931.62	1,945,949,277.52
合计	1,704,524,881.02	1,971,096,975.83

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(2). 应收利息分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
上海外高桥保税区联合发展有限公司	3,923,138.88	3,517,052.77
上海市外高桥保税区新发展有限公司	16,674,299.42	16,656,081.86
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	3,322,511.10	3,923,138.88
合计	23,919,949.40	24,096,273.51

**(3). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(4). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海外高桥企业发展促进中心有限公司		1,051,424.80
合计		1,051,424.80

## (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,066,604,512.36	45.43	545,138,937.73	51.11	521,465,574.63	2,450,213,982.39	98.31	529,112,796.67	21.59	1,921,101,185.72
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,280,498,298.93	54.54	121,431,270.94	9.48	1,159,067,027.99	41,639,689.90	1.67	16,863,927.10	40.50	24,775,762.80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	590,943.86	0.03	518,614.86	87.76	72,329.00	590,943.86	0.02	518,614.86	87.76	72,329.00
合计	2,347,693,755.15	100	667,088,823.53		1,680,604,931.62	2,492,444,616.15	100	546,495,338.63	/	1,945,949,277.52

## 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海外高桥保宏大酒店有限公司	580,065,321.01	172,751,344.01	29.78	注
上海森兰外高桥酒店有限公司	54,895,529.52	54,895,529.52	100	注
上海景和健康产业发展有限公司	35,370,000.00	35,370,000.00	100	注
杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	28,068,338.23	19,469,046.18	69.36	注
上海虬克实业有限公司	5,593,121.19	5,593,121.19	100	预计无法收回
国海证券圆明园路营业部	176,901,832.02	176,901,832.02	100	预计无法收回
中经投资管理有限公司	51,158,064.81	51,158,064.81	100	预计无法收回
北京中兴光大投资有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00	100	预计无法收回
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	100,201,934.58			预计可收回
上海外高桥保税区联合发展有限公司	5,350,371.00			预计可收回
合计	1,066,604,512.36	545,138,937.73		

注：公司为资不抵债的子公司的持续经营提供资金支持并以该公司的负资产为上限计提特别坏账准备。组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

## 2018 年年度报告

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	144,215,428.04	6,161,167.14	
其中：1 年以内分项			
其中：半年以内	82,603,756.68		
半年-1 年（含 1 年）	61,611,671.36	6,161,167.14	10.00
1 年以内小计	144,215,428.04	6,161,167.14	
1 至 2 年	1,130,943,773.10	113,094,377.31	10.00
2 至 3 年	2,652,790.17	1,591,674.09	60.00
3 至 4 年	241,770.96	145,062.58	60.00
4 至 5 年	450,117.10	270,070.26	60.00
5 年以上	168,919.56	168,919.56	100
合计	1,278,672,798.93	121,431,270.94	

确定该组合依据的说明：  
依据账龄

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：  
适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：  
适用 不适用

组合名称	期末数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
押金、保证金组合	1,790,000.00		
备用金组合	35,500.00		
合计	<u>1,825,500.00</u>		

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
上海五高物业管理有限公司	256,214.86	256,214.86	100	预计无法收回
上海市外高桥保税区管理委员会	262,400.00	262,400.00	100	预计无法收回
上海外高桥物业管理有限公司	72,329.00			预计可收回
合计	<u>590,943.86</u>	<u>518,614.86</u>		

## (2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,345,868,255.15	2,468,017,672.56
押金保证金	1,790,000.00	24,348,943.59

备用金	35,500.00	78,000.00
合计	2,347,693,755.15	2,492,444,616.15

## (3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 120,593,484.90 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用  不适用

## (4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用  不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海浦隽房地产开发有限公司	往来款	1,264,268,871.35	2 年以内	53.85	118,564,574.85
上海外高桥保宏大酒店有限公司	往来款	580,065,321.01	5 年以上	24.71	172,751,344.01
国海证券圆明园路营业部	往来款	176,901,832.02	5 年以上	7.54	176,901,832.02
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	往来款	100,201,934.58	3 年以上	4.27	
上海森兰外高桥酒店有限公司	往来款	54,895,529.52	半年以上	2.34	54,895,529.52
合计		2,176,333,488.48		92.71	523,113,280.40

## (6). 涉及政府补助的应收款项

适用  不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用  不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 40、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,448,166,372.65	59,526,109.10	5,388,640,263.55	5,103,786,012.21	59,526,109.10	5,044,259,903.11
对联营、合营企业投资	220,170,786.59		220,170,786.59	257,070,269.54		257,070,269.54
合计	5,668,337,159.24	59,526,109.10	5,608,811,050.14	5,360,856,281.75	59,526,109.10	5,301,330,172.65

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	现金红利	本期计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
1、杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	15,268,500.00	1.00								15,268,501.00	
2、上海外高桥房地产有限公司	103,523,402.47									103,523,402.47	
3、常熟外高桥房地产有限公司	51,000,000.00		29,070,000.00							21,930,000.00	
4、香港申高贸易有限公司	7,314,472.00									7,314,472.00	
5、上海景和健康产业发展有限公司	59,526,109.10									59,526,109.10	59,526,109.10
6、上海外高桥保税区联合发展有限公司	3,177,436,694.67									3,177,436,694.67	
7、上海市外高桥保税区新发展有限公司	647,639,245.49	433,440.00								648,072,685.49	
8、上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	238,172,897.20									238,172,897.20	
9、上海外高桥汽车交易市场有限公司	61,116,036.75									61,116,036.75	
10、上海自贸区国际文化投资发展有限公司	540,162,456.23									540,162,456.23	
11、上海外高桥企业发展促进中心有限公司	2,260,749.97	8,500,000.00								10,760,749.97	
12、上海外高桥保宏大酒店	121,894,225.00	1.00								121,894,226.00	

## 2018 年年度报告

有限公司											
13、森兰联行(上海)企业发展有限公司	22,471,222.33									22,471,222.33	
14、上海森兰外高桥酒店有限公司	1.00	1.00								2.00	
15、上海森兰外高桥商业营运中心有限公司	20,000,000.00									20,000,000.00	
16、上海森兰外高桥能源服务有限公司	36,000,000.00									36,000,000.00	
17、上海外高桥集团财务有限公司		363,908,957.44								363,908,957.44	
18、上海外高桥株式会社		607,960.00								607,960.00	
合计	5,103,786,012.21	373,450,360.44	29,070,000.00							5,448,166,372.65	59,526,109.10

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海浦隽房地产开发有限公司											
小计											
二、联营企业											
1、上海外高桥物流中心有限公司	117,505,066.92			-4,517,328.82						112,987,738.10	
2、上海外高桥集团财务有限公司	105,068,552.85			2,744,311.36			3,838,876.38		-103,973,987.83		
3、上海自贸试验区浦深置业有限公司	34,496,649.77			72,686,398.72						107,183,048.49	
4、上海外高桥五高物业管理有限公司											
小计	257,070,269.54			70,913,381.26			3,838,876.38		-103,973,987.83	220,170,786.59	
合计	257,070,269.54			70,913,381.26			3,838,876.38		-103,973,987.83	220,170,786.59	

## 其他说明：

上海外高桥集团财务公司本报告期由联营企业转为控股子公司

## 41、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,024,077,355.02	501,981,838.83	3,704,592,110.95	2,636,395,500.94
其他业务	61,990,536.15		17,892,980.09	

合计	1,086,067,891.17	501,981,838.83	3,722,485,091.04	2,636,395,500.94
----	------------------	----------------	------------------	------------------

其他说明：

无

#### 42、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	127,575,049.19	178,717,062.28
权益法核算的长期股权投资收益	43,241,641.57	-60,025,709.52
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	7,757,655.51	7,423,492.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	84,477.15	1,464,565.73
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	247,164,178.26	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他投资收益	216,422.75	47,121,358.62
合计	426,039,424.43	174,700,769.55

#### 43、其他

适用 不适用

#### 十八、补充资料

##### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	19,418,562.49	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	22,761,933.27	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	36,755,285.05	向浦隽公司收取
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		



企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	9,605,089.77	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-25,857,358.65	含预计诉讼赔偿
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	337,081,242.12	抛售可供-股票形成收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,273,340.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-103,785,449.56	
少数股东权益影响额	-8,661,232.11	
合计	286,044,731.77	

注：本报告期纳入本公司合并报表范围的外高桥集团财务公司，其主要经营范围包括金融产品投资，故其有关基金等金融产品的投资收益不计入非经常性损益中。

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.1114	0.73	0.73
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.4726	0.48	0.48

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

上海外高桥集团股份有限公司  
控股股东及其他关联方  
资金占用情况的专项说明

天职业字[2019]5261 号

上海外高桥集团股份有限公司董事会：

我们审计了上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥股份”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2018 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注，并于 2019 年 4 月 25 日签署了标准无保留意见的审计报告。

根据中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知（2017 修订）》的要求及上市公司定期报告工作备忘录（2011 年年度报告）第三号的规定，外高桥股份编制了后附的 2018 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表（以下简称“汇总表”）。

编制和对外披露汇总表，并确保其真实性、合法性及完整性是外高桥股份管理层的责任。我们的责任是对汇总表所载信息与已审计财务报表进行复核。经复核，我们认为，外高桥股份汇总表在所有重大方面与已审计财务报表保持了一致。除复核外，我们并未对汇总表所载信息执行额外的审计或其他工作。

为了更好地理解外高桥股份 2018 年度控股股东及其他关联方资金占用情况，汇总表应当与已审计财务报表一并阅读。

中国注册会计师

郭海龙

中国·北京

(项目合伙人)：

二〇一九年四月二十五日

中国注册会计师：冯飞军

2018 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2018 年期初占用资金余额	2018 年度占用累计发生金额(不含利息)	2018 年度占用资金的利息(如有)	2018 年度偿还累计发生金额	2018 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业										
小计										
前大股东及其附属企业										
小计										
总计										
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2018 年期初占用资金余额	2018 年度占用累计发生金额(不含利息)	2018 年度往来占用的利息(如有)	2018 年度偿还累计发生金额	2018 年期末占用资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	上海外高桥资产管理有限公司	母公司	应收账款	5,347.65	2,389.29		5,734.08	2,002.86	托管及会务服务	经营性往来
	上海外高桥国际文化艺术发展有限公司	受同一母公司控制	应收账款	5.57			3.03	2.54	代理服务	经营性往来
	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	受同一母公司控制	预付款项	79.61				79.61	提供服务	经营性往来
	上海同懋置业有限公司	受同一母公司控制	预付款项	46,861.51			41,678.87	5,182.64	购买安置房	经营性往来
小计			52,294.34	2,389.29		47,415.98	7,267.65			
上市公司的子公司及其附属企业	上海外高桥保宏大酒店有限公司	子公司	其他应收款	58,020.81		1,032.49	1,046.77	58,006.53	资金拆借	非经营性往来
	上海森兰外高桥酒店有限公司	子公司	其他应收款	4,769.55	720.00			5,489.55	资金拆借	非经营性往来
	杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	子公司	其他应收款	2,806.83				2,806.83	资金拆借	非经营性往来
	上海景和健康产业发展有限公司	子公司	其他应收款	3,537.00				3,537.00	资金拆借	非经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	其他应收款	3,717.40			3,182.36	535.04	资金拆借	非经营性往来
	上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	子公司	其他应收款	19,986.45			9,966.26	10,020.19	资金拆借	非经营性往来

2018 年年度报告

	上海外高桥企业发展促进中心有限公司	子公司	其他应收款	3,589.11			3,589.11		资金拆借	非经营性往来
	上海外高桥物业管理有限公司	子公司	其他应收款	7.23				7.23	资金拆借	非经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	预付款项	500.00				500.00	代付款	非经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	其他流动资产	24,500.00	39,500.00		51,000.00	13,000.00	资金池拆借	非经营性往来
	上海市外高桥保税区新发展有限公司	子公司	其他流动资产	165,657.00	104,436.90		99,402.90	170,691.00	资金池拆借	非经营性往来
	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	子公司	其他流动资产	31,000.00				31,000.00	资金池拆借	非经营性往来
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	子公司	应收利息	351.71	581.86		601.32	332.25	资金池拆借	非经营性往来
	上海市外高桥保税区新发展有限公司	子公司	应收利息	1,665.61	6,151.19		6,149.35	1,667.45	资金池拆借	非经营性往来
	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	子公司	应收利息	392.31	1,004.36		1,004.36	392.31	资金池拆借	非经营性往来
<b>小计</b>				<u>320,501.01</u>	<u>152,394.31</u>	<u>1,032.49</u>	<u>175,942.43</u>	<u>297,985.38</u>		
<b>关联自然人</b>										
<b>小计</b>	上海五高物业管理有限公司	联营企业	其他应收款	25.62				25.62	资金拆借	非经营性往来
<b>其他关联方及其附属企业</b>	台州外高桥联通药业有限公司	联营企业	其他应收款	2,955.80				2,955.80	资金拆借	非经营性往来
	上海自贸试验区浦深置业有限公司	联营企业	其他应收款	9,925.54			9,925.54		资金拆借	非经营性往来
	上海浦隼房地产开发有限公司	合营企业	其他应收款	112,403.41	7,897.60	6,125.88		126,426.89	资金拆借	非经营性往来
				<u>125,310.37</u>	<u>7,897.60</u>	<u>6,125.88</u>	<u>9,925.54</u>	<u>129,408.31</u>		
				<u>498,105.72</u>	<u>162,681.20</u>	<u>7,158.37</u>	<u>233,283.95</u>	<u>434,661.34</u>		
<b>小计</b>	上海外高桥资产管理有限公司	母公司	应收账款	5,347.65	2,389.29		5,734.08	2,002.86	托管及会务服务	经营性往来
<b>总计</b>				<u>498,105.72</u>	<u>162,806.20</u>	<u>7,158.37</u>	<u>233,298.95</u>	<u>434,771.34</u>		

法定代表人：刘宏

主管会计工作负责人：张舒娜

会计机构负责人：曾暹豪

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人，主管会计工作负责人，会计机构负责人签名并盖章的财务报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章，注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：刘宏

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 25 日

### 修订信息

适用 不适用