(上接B233版)

	开发主体	在建物业项目名称	地上建筑面积(M2)	总建筑面积(M2)	权益比例	计划竣工年代
1	外股份	森兰中块D5-3、D5-4	60.478.00	135.078.00	100%	2016
2	外股份	森兰中块D4-3	32.880.00	80.880.00	100%	2016
3	外股份	森兰中块D3-2	84.675.00	134.675.00	100%	2016
4	外股份	森兰中块D2-2	37.946.16	74.396.00	100%	2016
5	外股份	森兰中块D4-4	84.514.86	130.514.86	100%	2016
6	外股份	森兰中块D1-4	204.290.00	293.602.00	100%	2018
7	外股份	森兰中块D4-1	326.00	24.796.00	100%	2018
8	外股份	森兰中块D3-10	29.061.00	37.548.55	100%	
9	外股份	森兰中块D3-7	37.873.00	37.873.00	100%	2015
10	外股份	D03-03-1森兰北块商业用房	5.310.00	5.310.00	100%	2015
11	外股份	D03-03-2森兰北块配套菜场	3.782.40	3.782.40	100%	
12	新发展	新兴楼(重建项目)	24.000.00	34.747.00	91.17%	2016
合计			605.136.42	993.202.81		
权益面积合计			603.017.22	990.134.65		

五、在营酒店物业

在营酒店名称	酒店位置	总建筑面积(M2)	权益比例	竣工年代	客房数量
外高桥休闲广场	上海浦东夏碧路	35.368.41	100%	1995	280套
外高桥皇冠假日大酒店	上海浦东杨高北路1000号	52.621.61	100%	2005	388套
杭州千岛湖大酒店	浙江省淳安县千岛湖镇	12.986.92	75%	1996	133套
合计		100.976.94			
权益面积合计		97.730.21			

六、在建酒店物业

在建酒店名称	项目位置	地上建面(M2)	总建面(M2)	权益比例	竣工年代
森兰国际艺术岛	上海兰谷路1001号	42255	83960	100%	2018
合计		42255	83960		

七、在营住宅项目

在营住宅项目名称	项目地址	地上建面(M2)	总建面(M2)	权益比例	竣工年代	经营方式
森兰名佳(未出售部分)	上海浦东	597.95	15223.49	100%	2014	出售
海韵大厦	江苏启东	22561.4	23361.62	60%	2014	出售
海韵苑(未出售部分)	江苏启东	23559.85	23559.85	60%	2014	出售
丽江锦庭	上海浦东	2669.44	3001.76	91.17%	2006	出租
合计		49388.64	65146.72			
权益面积合计		30.704.43	46.113.08			

八、在建住宅项目

主要在建住宅项目名称	项目地址	地上建筑面积(M2)	总建筑面积(M2)	权益比例	拟竣工年代
森兰A5-1(森兰名轩)	上海兰谷路2500号	63.772.24	91.220.90	100%	2015
森兰A12-1	上海东高路兰谷路	65.723.26	95.412.28	100%	2017
森兰A2-3	上海东靖路兰谷路	32.724.00	46.289.00	100%	
权益面积合计		162.219.50	232.922.18		

九、土地储备情况

土地储备项目名称	土地位置	土地面积(M2)
森兰土地产证内绿化水域用地	上海浦东森兰区域内	3.413.310.17
森兰南块国际社区住宅用地	上海浦东森兰区域内	397.329.80
保税区B5-02A	上海浦东外高桥保税区	22.940.00
保税区B6-001		18.066.00
保税区B8-02B		21.088.00
保税区C1-003B		15.500.00
保税区C5-002		11.800.00
保税区D1-001		46.116.00
保税区D6-014		4.000.00
保税区D12-014		2.005.00
保税区D8-003		5.445.00
新发展园区北块G1-6		9.100.00
新发展园区北块G25-0102		123.797.20
新发展园区南块东区B1-1		64.799.17
新发展园区南块东区B2-1		19.180.90
新发展园区南块东区B4-4		40.988.20
新发展园区南块东区B4-14		15.300.00
新发展园区南块东区B5-2		7.358.90
新发展园区南块东区B7-3		55.100.00
新发展园区南块东区B8-1		54.000.00
新发展园区南块东区B9-1		64.300.00
新发展园区南块西区A1(A8-1~4)		76.400.00
新发展园区南块西区A1(9-12)		40.167.80
新发展园区南块西区A2		100.300.00
新发展园区南块西区A3		66.600.00
新发展园区南块西区A4		17.368.90
新发展园区南块西区A5		64.700.00
新发展园区南块西区A6		75.000.00
新发展园区南块西区A7		28.671.10
启东444地块东侧土地	启东滨海工业园	51.739.79
土地面积合计		4.932.471.93

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海	7.755.826.543.22	10.79

(三)资产、负债情况分析

1资产负债情况分析表

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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	896.07	0.000003	2.062.52	0.000008	-56.55	市值下跌变动
预付款项	340.196.693.96	1.30	174.461.132.57	0.70	95.00	购买高行镇动迁房款导致预付款增加
应收股利			11.581.627.49	0.05	-100.00	收到畅联物流宣告发放股利,导致应收股利余额减少
可供出售金融资产	1.056.670.321.11	4.04	771.075.663.04	3.08	37.04	公司持有的股票市值上涨变动
长期应收款			374.048.000.00	1.50	-100.00	收到高南河BT项目回购款,导致长期应收款余额降低
固定资产	1.686.932.497.82	6.45	911.270.161.71	3.64	85.12	主要为森兰国际等竣工转固,导致固定资产余额增加
在建工程	27.668.134.41	0.11	10.496.675.26	0.04	163.59	主要为西西艾尔公司自建厂房投入增加
递延所得税资产	39.370.053.00	0.15	2.465.000.00	0.01	1.497.16	预计土地增值税可抵扣所得税影响金额增加
应付账款	1.189.341.410.93	4.55	778.111.306.88	3.11	52.85	房产项目(森兰国际、森兰名佳等)承包商及业务应付供应商款项增加
预收款项	830.365.569.59	3.17	1.549.148.311.50	6.20	-46.40	房产(森兰名佳等)承包商及业务预收款项结转营业收入,余额下降
一年内到期的非流动负债	916.812.366.00	3.51	1.515.200.000.00	6.06	-39.49	偿付外高桥集团企业债
长期借款	2.145.370.343.86	8.20	1.434.708.943.00	5.74	49.53	银行长期借款期末结构比重上升
专项应付款	33.844.448.66	0.13	25.532.074.11	0.10	32.56	主要为西西艾尔公司收到产业结构调整项目补助金所致
预计负债	3.783.729.82	0.01	16.200.000.00	0.06	-76.64	代偿台州公司债款
递延所得税负债	223.529.371.98	0.85	135.206.819.68	0.54	65.32	可供出售金融市值上涨导致对所得税影响增加
资本公积	3.902.372.395.29	14.92	1.329.202.754.84	5.32	193.59	非公开增发股票募集资金溢价所致
其他综合收益	637.926.538.18	2.44	370.801.564.91	1.48	72.04	可供出售金融市值上涨使得其他综合收益增加

(四)核心竞争力分析

1、开发区域产业基础扎实。

公司在上海外高桥的开发总规模约20平方公里,目前持有建成物业约327万平方米,在建物业185万平方米,另还有比较充足的土地储备保障。

在公司的开发和经营下,外高桥保税区(含外高桥保税物流园区)已积蓄了以现代物流、国际贸易、先进制造为支柱产业的、实力雄厚的企业客户群落。2013年,公司开发区域内客户共创造工商税收约439亿元,进出口额达989亿美元,商品销售额达11608亿元。

此外,外高桥集聚了一批具有全球影响力的先进制造、科技研发和检测维修服务类跨国企业,形成了制造提升、贸易拉动、服务带动和离岸服务的科技创新生态群落。据统计:2013年,外高桥有26家企业开展科技研发活动,科研投入超过11亿元,涉及科研项目130余个。其中专门从事研发业务的企业合计完成研发服务收入30亿元,比上年增长24%。

上述数量庞大且国际关联度高的客户群体是公司转型发展的宝贵资源,为公司拓展新型业务及转型创造了条件。

2、服务和品牌优势明显。

经过20余年、约20平方公里的外高桥区域(含外高桥保税区、外高桥保税物流园区、森兰等)的开发、建设和运营,公司积累了丰富的开发经验和专业团队,建立了一套完善的开发流程和开发标准,服务质量早已在业界形成了一定的知名度。

同时,公司抢占了自贸区的先发优势,其"中国(上海)自由贸易试验区的开发商、运营商和服务商"的定位更是提升了园区的服务质量和品牌形象,突出的服务和品牌优势为公司实施品牌输出、管理经验输出以及模式输出奠定重要基础。

3、综合性服务功能突出。

公司旗下的物流贸易板块不断深化拓展服务功能,除进出口代理业务外,还积极开拓口岸物流业务,积极探索条件成熟的专业贸易平台向商业平台升格转型,目前已经和正在建立的平台有:汽车与工程机械平台、医疗器械平台、机床平台、红酒、化妆品、钟表以及高端消费品平台等专业贸易平台,同时公司还重点发展进口商品直销中心。目前,公司已经在物流贸易方面创出品牌,贸易年营业收入超30亿元,进出口代理贸易额超50亿美元,行业排名浦东新区前列。

物流贸易服务领域取得的成绩为公司转型提供了丰富的经验和创新的思路,有利于公司朝着综合服务商的目标发展。

4、区域基础设施不断完善。

外高桥的基础设施不断得到完善。目前,连接外高桥与上海浦西的隧道有5条(未包括军工路隧道);已开通的翔殷路隧道、外环隧道,即将开通的长江路-港城路隧道,正在建设的周家嘴路-东靖路隧道,已规划但尚未开始建设的嫩江路-洲海路隧道;轨道交通有已开通的6号线和12号线、在建的10号线。上述5条隧道、3条轨道交通将大大改善外高桥与周边区域的连接度,提升外高桥区位优势,增强了外高桥区域对上海市、长三角地区以及长江流域的辐射作用。

同时,作为外高桥保税区的配套区域,森兰商业商务区、国际社区的城市配套功能也日益完善。

5、自贸区制度优势显现。

上海自贸区成立以来,外高桥制度优势凸显,在众多综合保税区中脱颖而出,赢得了很大的经济利益和品牌效应,对企业的吸引力持续增强。同时,公司有条件利用上海自贸区的"先行先试"政策,支持公司自身的转型发展。比如,利用自贸区的金融创新政策,拓展资金来源,降低公司资金成本;可探讨借助负面清单管理模式,与外资企业合力发展具有广阔前景的新业务等。

(五)投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

期末长期股权投资:414623217.25元

期初长期股权投资:358367740.77元(注:已按长期股权投资准则规定进行了期初追溯调整)

本期变动:56255476.48元

本期变动幅度:15.7%

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	VOSG	VOSG澳洲上市股票	3.419.000	17.859	896.07	100	-1.171.81
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	
合计				3.419.000	/	896.07	100%	-1.171.81

(2)持有其他上市公司股权情况

单位:元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
600619	海立股份	336.960.00		890.468.04	21.201.62	415.131.03	可供出售金融资产
600757	长江传媒	2.482.950		48.631.509.81		34.611.419.86	可供出售金融资产
601328	交通银行	11.362.680		76.926.394.00	2.941.303.30	44.645.469.38	可供出售金融资产
600617	ST联华	944.000			2.321.615.04		可供出售金融资产
600615	丰华股份	324.000			302.736.83		可供出售金融资产
600626	申达股份	320.433.75			2.684.633.70		可供出售金融资产
600640	号百控股	599.773.4			3.006.649.34		可供出售金融资产
600837	海通证券	54.852.406		806.384.181.12	4.021.866.24	565.196.151.10	可供出售金融资产
600650	锦江投资	260.000		1.698.840.00	27.181.44	1.079.130.00	可供出售金融资产
600637	百视通	144.000		1.830.172.20	4.348.35	1.264.629.15	可供出售金融资产
601099	太平洋证券	20.000.000		2.340.441.36	131.162.187.00	1.677.558.66	可供出售金融资产
600015	华夏银行	78.062.4		327.562.56	10.109.09	187.125.12	可供出售金融资产
合计		91705265.55	/	939.029.569.09	146.503.831.95	649.076.614.30	/

注:截至期末,公司持有的太平洋股票数量为164589股。

持有其他上市公司股权情况的说明

无

(3)买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量(股)	报告期卖出股份数量(股)	期末股份数量(股)	产生的投资收益(元)
ST联华	160.000	160.000		2.321.615.04
丰华股份	52.877	52.877		302.736.83
申达股份	304.920	304.920		2.684.633.70
号百控股	157.529	157.529		3.006.649.34
太平洋证券	21.162.725	21.053.000	164.589	131.162.187.00

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额0元

买卖其他上市公司股份的情况的说明

报告期内,公司通过上海证券交易所交易系统累计出售太平洋证券股份有限公司(股票代码:601099,股票简称:太平洋)股票21.053.000股,成交金额(扣除交易手续费等)为13.825.7万元,扣除成本及相关税费后产生的净利润约为9.813.5万元。截至报告期末,公司尚余太平洋股份约164.589股(为质押给第三方的冻结股票)。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	资金来源并说明是否为募集资金
建设银行	美元定期存款+人民币与外汇掉期远期交易组合	81.000.000.00	2014/6/27	2014/7/27	314.028.45	81.000.000.00	299.844.92	是	是
建设银行	美元定期存款+人民币与外汇掉期远期交易组合	150.000.000.00	2014/6/27	2014/9/27	1.754.445.00	150.000.000.00	1.711.790.96	是	是
浦发银行	投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等	190.000.000.00	2014/6/30	2014/12/30	4.467.111.11	190.000.000.00	4.370.000.00	是	是
建设银行	美元定期存款+人民币与外汇掉期远期交易组合	31.999.999.98	2014/7/29	2014/8/29	114.397.87	31.999.999.98	109.306.09	是	是
浦发银行	投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等	15.000.000.00	2014/9/3	2014/10/8	54.000.00	15.000.000.00	52.500.00	是	是
交通银行	人民币定期存款挂钩美元兑欧元汇率	125.000.000.00	2014/9/30	2014/11/3	501.250.00	125.000.000.00	461.472.60	是	是
上海银行	民币定期存款挂钩美元3个月伦敦银行同业拆借利率	100.000.000.00	2014/11/6	2014/12/11	430.000.00	100.000.000.00	413.398.21	是	是
上海银行	民币定期存款挂钩美元3个月伦敦银行同业拆借利率	100.000.000.00	2014/12/11	2015/1/5	430.000.00			是	是
浦发银行	投资于银行间市场央票、国债金融债、企业债、短融、中期票据、同业拆借、同业存款、债券或票据回购等	190.000.000.00	2014/12/31	2015/1/31	743.111.11			是	是
合计	/	982.999.999.98	/	/	8.808.343.54	692.999.999.98	7.418.312.78	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)									
委托理财的情况说明					上述委托理财均系公司利用募集资金闲置部分进行现金管理,详见公司各项临时公告				

(2) 委托贷款情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	资金来源并说明是否为募集资金
新发展	175.825.000	6个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	29.000.000	6个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	17.600.000	6个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	18.000.000	6个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	31.000.000	6个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	13.000.000	6个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	10.000.000	6个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	17.000.000	6个月	5.6	用于募投项目		是
新发展	15.000.000	6个月	5.6	用于募投项目		是
联桥公司	70.000.000.00	1年	6.3			否
联桥公司	76.100.000.00	1年	6.3			否
联桥公司	1.000.000.00	1年	6.3			否
联桥公司	2.000.000.00	1年	6.3			否
启东产业园公司	40.000.000.00	1年	6.3		股权质押	否
启东产业园公司	40.000.000.00	1年	6.3		股权质押	否
启东产业园公司	40.000.000.00	1年	6.3		股权质押	否
启东产业园公司	39.900.000.00	1年	6.3		股权质押	否

委托贷款情况说明

注:1、上述借款方公司为公司控股子公司,上述委托借款在合并报表时,作为内部关联交易已予以抵销。

2、以上委托贷款均未逾期、未展期、未涉诉。

3、募集资金使用情况

(1)募集资金总体使用情况

√适用□不适用

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	非公开发行	269.696.74	101.274.15	119.146.78	150.549.96	1.暂时补充流动资金119.978万元.2.投资保本型约定存款或理财产品。
募集资金总体使用情况说明		详见《关于募集资金2014年度存放与使用情况的专项报告》				

(2)募集资金承诺项目情况

√适用□不适用

详见《关于募集资金2014年度存放与使用情况的专项报告》

(3)募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

4、主要子公司、参股公司分析

1.主要子公司基本情况

公司名称	业务范围	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。	149.610.01	566.051.09	235.045.90	13.659.42
三联发公司	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。	81.810.30	448.670.69	150.649.46	15.380.77
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。	38.077.00	567.774.03	117.191.42	20.823.52
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,企业登记代理服务等。	18.000.00	49.723.03	26.020.90	1.773.35

2本期新设子公司情况

公司全称	经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持权比例(%)	取得方式
上海外高桥报关有限公司	上海	上海	从事报关业务、代理报检(除建中)与商务咨询服务(除经纪)、计算机系统集成、研究、开发、制作和销售计算机软件、并提供售后服务及相关的技术咨询。	200	100	新设取得

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额(万元)			项目收益情况
				累计已计入存货、开发成本"金额	本期转入投资性房地产,固定资产"金额	本期转入开发产品"成本金额	
启东项目	84.522	开发建设阶段	11.056	27.391		39525	报告期内:确认海韵广场房产销售收入8308万元
森兰	2.045.326	开发建设阶段	239.688	864.690	80.918	112.482	报告期内:1.森兰商都"本期租赁收入1.039万元;2.森兰名佳"销售收入120.500万元。
合计	2,129.848	/	250.744	892.081	80.918	152.007	/

注:上述项目均采取滚动开发模式,"项目金额"仅包括纳入公司董事会实施计划的前期土地开发成本、建设投资预算,不包括项目范围内未纳入实施计划的前期土地开发成本和建设投资预算。

其他非募投项目情况说明:

1、第七届董事会第十九次会议审议通过《关于对物流二期1#、2#地块实施前期开发的议案》,同意上海外高桥物流开发有限公司接受浦东新区

土地储备中心的委托,对外高桥物流园区中的1#、2#地块实施前期开发(包括但不限于动迁、土地平整和相关配套建设),1#、2#地块完成前期开发后由储备中心收储后进行土地招拍挂,土地出让时应充分考虑开发成本,合理定价。相关信息已于2013年5月30日披露(公告编号:临2013-16)。截至本报告期末,居民动迁签约率为96.8%,企业动迁已完成。

2、第七届董事会第二十五次会议审议通过《关于关于对物流二期6#、7#地块实施前期开发的议案》,同意上海外高桥物流开发有限公司接受浦

东新区土地储备中心的委托,对外高桥物流园区二期中的6#、7#地块进行前期开发(含动迁、土地平整和相关配套建设),6#、7#地块完成前期开发后由浦东新区土地储备中心收储后进行土地招拍挂,土地出让时应充分考虑开发成本、合理定价。相关信息已于2014年1月14日披露(公告编号:临2014-002)。因土地政策发生变化、开发成本上升等原因,截至本报告期末,物流二期6#、7#地块开发工作尚未启动。

四、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一)行业竞争格局和发展趋势

1、世界经济微弱复苏,投资增速放缓

从当前世界各主要经济体的经济数据看,世界经济"触底反弹",从衰退逐步迈入复苏阶段;以中国为首的发展中国家,将在世界贸易恢复增长中扮演重要角色。2014年1-11月,中国新设外资企业21296家,增长4%,实际使用外资1062亿美元,增长0.7%,根据UNCTAD《2014年世界投资报告》预计全球外国直接投资为1.75亿美元,预测2015年开始全球投资增速将逐步放缓。

2、中国经济步入"新常态",面临下行压力

融资成本居高、产能过剩、投资项目储备不足等原因将造成投资增长继续下滑;受宏观经济下行压力及居民收入增速较缓影响,消费增长保持平稳;进出口额将缓慢回升,国内成本不断上升,导致传统出口竞争力不断削弱。经济发展速度将由高速向中高速放缓,经济结构将发生由一二三产并立向三产上升的优化调整,经济增长动力将面临由政府投资向社会投资转换、出口拉动向进口拉动转换、国外消费向国内消费转换。

3、自贸区扩围,先发优势依旧

在天津、福建、广东自贸区即将挂牌、上海自贸区扩围的大背景下,必须清醒认识自贸区扩区给公司带来的机遇和挑战,发挥外高桥品牌特色,形成国际贸易、科技创新等方面优势。

(二)公司发展战略

公司已经从"以土地开发建设为主"转向"以管理服务为主"。自贸区建设启动后,公司跃入第四个发展阶段,即功能创新、平台构建、制度突破、产业升级、环境优化的全新阶段。在这个阶段,公司面临新常态、自贸区辐射、五大中心建设、国企改革、资源拓展等全新发展环境,迫切需要立足新阶段、新使命、新机遇,加速转型发展。基于此,公司转型发展的战略定位如下:

----现代服务业的引领者。2014年1-10月,自贸区累计新设企业9848个,其中外高桥累计新设8990个(占91.3%)。新设按产业类型分,贸易类占53%,物流类占1.5%,其他类占45.5%(逾一半为服务型企业,包括科研技术服务、金融服务、软件信息服务、文体娱乐服务、租赁服务、服务工程设计服务和其他服务等)。随着土地二次开发政策瓶颈逐渐突破,外高桥的产业发展将进一步向轻型化、融合化、高端化方向发展;以技术为核心、以外包为特征的研发、软件、维修、检测等现代生产性服务业迅速壮大。公司将把握服务经济发展的黄金时期,加快发展金融、保税展示、商业商务、高端咨询等现代服务业,形成以贸易物流为核心的附加值高、资源消耗少、产业链长的新型产业体系,成为推动上海现代服务业发展的引领者。

----产城融合的新引擎。公司将借势服务业发展,逐步丰富产品种类,发展符合企业发展需求的研发、办公、展示、体验用房等多类型品种和混合业态,进一步完善外高桥的城市综合服务功能,营造舒适便捷的商业服务和居住环境,在全国形成崭新的产城融合运作模式。

----走出去引进来的枢纽平台。上海进入"四个中心"冲刺期后,服务经济转型提升明显加快。而服务业的发展,越来越依靠开放。自贸区借鉴国际通行规则对外商投资试行准入前国民待遇,构筑对外投资服务促进体系,为此,公司将做好境外投资备案制改革的配套服务,打造集融资、保险、咨询等多种功能于一体的自贸区境外投资服务平台,推动内外贸一体化发展,为企业境外投资提供综合性服务,成为中国企业走出去的桥头堡。

----全球公司的综合服务提供商。新的客户资源的快速导入,使得公司的服务对象发生明显变化,使得公司服务全球公司的能力要求显著提高。随着上海国企改革的推进,公司物业维护等传统单一的服务将逐步弱化,服务与国际接轨越来越迫切,物流、销售、信息等专业化服务比重将稳步提升。

总之,展望未来,公司将适应"货物贸易"为主向"货物贸易+服务贸易"转变、"在岸贸易"为主向"在岸贸易+离岸贸易"转变、"行业集聚"为主向"功能集聚"转变、"贸易功能"向"贸易功能+投资功能"转变等新趋势,进一步深化改革,启动国际化发展战略,从开发建设的主力军、产业发展的引领者、港城环境的营造者、物流贸易的集成者转型升级为世界自由贸易区的运营商、全球公司的综合服务商和国际化营商环境的提供商,形成与上海创新驱动、转型发展相适应的贸易物流枢纽,与浦东新区塑造全球城市核心区相匹配的平台网络。也即,公司将从区域性功能开发转向接轨国际功能创新;发展内涵将从主要以开发区开发建设为主转向运营商环境的全面建设,发展方式将从一次创业转向二次创业、三次创业,特别是从争取政策支持转向强化制度创新、优化发展生态、塑造特色品牌和培育全球竞争力。

公司转型发展的近期目标为"业务转型、经营转型、治理转型、组织架构转型",战略性举措将围绕"加强营销、引进产业、创新功能、优化服务、规划物业、拓展资源、调整业务、改革体制、创新机制"等方面具体实施。

(三)经营计划

2015年工作思路:

2015年,面临经济增速放缓、自贸区扩围、政策趋同等诸多新挑战,公司将围绕"以客户需求为导向,集中优势,内外联动,实现跨越式发展"的工作主线,巩固自身优势,加强内外联动,激发企业活力,提升品牌特色,以适应新常态,把握新趋势,抓住新机遇,实现新跨越。

1、提升品牌特色

提升物流贸易、园区地产、商业地产各业务板块的品牌特色。物流贸易板块采取跟随客户发展战略,通过拓展国内渠道,形成快速、高效、低成本的服务优势;园区地产板块通过满足跨国公司核心需求,利用创新功能,促进产业向现代服务、科技创新转型升级;商业地产板块发挥自贸区产业特色,开发具有产城融合特点的新型商业地产,与园区发展形成联动。

采取品牌组合战略,强化外高桥主品牌,建立品牌组合优势;子品牌做强专业特色,提升商誉和价值。打造以进口商品批发零售为特色的物流贸易综合服务商,具有产业特色的新型商业地产开发运营商,围绕跨国公司需求的工业地产综合服务提供商。

2、巩固自身优势

依靠外高桥23000余家入驻企业、300余家各类功能性总部数量多、质量高的客户资源,依托约20平方公里开发区域、510万平方米已建在建物业,进一步发挥公司专业的团队服务全球跨国公司的经验,打造专业贸易物流服务平台,形成跨区域发展态势。要强化功能特色,深化现有功能,拓展金融、航运等现代服务业,发挥生产性服务业对制造业的支撑服务作用,促进外高桥产业转型升级。

3、加强内外联动

建立公司系统内项目协调、信息共享、考核激励、利益补偿的业务板块联动工作机制。对内联动,以满足客户需求为导向,以企业服务为抓手,各环节服务串联和并联,携手发展合作共赢;对外联动,以可持续发展为目标,积极拓展外部资源,紧跟客户脚步,打外高桥品牌联动组合拳。

4、激发企业活力

结合实际,认真落实浦东国资改革十八条,发展混合所有制经济,明确功能定位分类,逐步实现差异化管理。通过激发公司内部活力,提升整体竞争力和对外服务企业的能力。

2015年经营重点工作:

1、园区开发板块:

(1)迎接新挑战,深化企业服务机制,2015年在新常态下,重点强调巩固园区的产业特色,探索由政策招商向服务、功能招商转型。以客户需求为导向,深化企业服务,形成发现问题、分析问题、解决问题的机制。通过贸易便利化功能创新,服务客户,形成区域特色,保持贸易便利领先优势;优化对外投资平台,服务企业国际投资;推进金融创新,使更多企业享政策红利。

(2)引领新经济,提升区域创新动力。依托海关特殊监管区功能,延伸保税区产业链高端环节,推进保税区企业的全球资源整合,从而形成保税区特色的科技创新产业优势,打造外高桥的科技创新品牌。通过集聚科学技术资源、脑力资源和产品资源,引进跨国研发中心,打造科技创新的生态群落,培育新能源汽车、环保、智能制造等新业态。推进物业改造和二次开发,完善人才、金融服务配套环境。

2、商业地产板块:

铸就新地标,促进产城融合发展。加快森兰艺术岛、前店后库商业模式、国家馆项目建设,发挥哈罗名校效应,形成国际生活生态圈,立足产业与城市融合,树立具有外高桥特色的森兰社区品牌,达到国际一流开发水准。发挥城市化配套区域对产业园区的支撑和服务功能,打造更好的交通生活环境。

3、物流贸易板块:

拓展新渠道,加快贸易规模提升。贸易是外高桥产业的核心,要通过贸易发展带动物流、金融发展。要发挥保税区贸易便利化功能优势,把握服务贸易、金融创新促进货物贸易的契机,利用FTA账户等金融创新的手段,支持新型贸易模式的发展;要加快进口商品直销中心在全国一线城市布点,促进国内进口消费,建立国内连锁品牌网络,形成从货源采购到批发零售统一管理的综合优势,结合线上电商平台,拓展国际贸易互联网新渠道;汽车平行进口要依托专业产品贸易平台促进保税展示交易业务发展,建成集展销、维修、整改、追溯的公共平台,搭建服务保障系统,扩大汽车平行进口交易份额,增加品牌和车型,增强社会影响力,并适时复制推广周边城市。

4、综合管理方面:

(1)开辟新战场,联动区内外拓展资源。要紧跟客户发展,拓展资源联动,推广54项开放措施,23条海关监管措施,集板块合力和专业服务优势,打组合拳。

(2)树立新形象,激发企业发展活力。要根据浦东新区国资委的总体部署,积极推进混合所有制改革,完善市场化选人用人和激励约束机制,在分类监管的基础上建立不同的考核薪酬体系,积极参与改革创新试点,建立改革创新容错机制。要加大人才培育力度,优化人才年龄、知识、业务技能结构,加强骨干培养,引进国际化领军人才,带动公司内部人才成长,为公司发展注入持续动力。

(四)因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2015年,公司将根据实际业务需求,通过自有资金、银行贷款等多种融资方式解决资金来源问题。

(五)可能面对的风险

1、宏观经济、政策风险及对策

2015年的宏观经济和市场形势将依然复杂严峻。世界经济复苏的不稳定性、不确定性上升,外需不振的局面依然存在,国内经济增长存在下行压力,物价上涨已成为长期趋势,结构性矛盾