

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

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

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

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 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。

1.5 公司简介

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	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	张江高科	600895	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱攀	沈定立
电话	021-38959000	021-38959000
传真	021-50800492	021-50800492
电子信箱	investors@600895.com	investors@600895.com

1.6 公司拟以 2015 年末总股本 1,548,689,550 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1.20 元（含税），共计分配股利 185,842,746 元。本年度公司无资本公积金转增方案。本预案需提交股东大会审议批准后实施。

二 报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司积极推进从工业地产经营向科技投资公司、从园区物业提供商向促进园区企

业发展的集成服务平台的转型发展，随着科创中心建设提出新使命，“双自”联动提供新空间，国资国企改革注入新动力，公司以“科技投行”为战略发展方向，确定了打造“科技地产商”、“产业投资商”、“创新服务商”相融合的“新三商”战略的业务布局。公司正在从依赖单一的房地产租赁经营的“资源驱动”和“高投资、重资产、慢周转”模式，转向整合地产与空间资源、提供集成式专业化服务、参与高科技产业投资的“创新驱动”和“股权化、证券化、品牌化”的发展模式，寻求产业地产和产业投资业务的有机融合、协同发展。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

主要财务指标	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
总资产	18,530,589,196.26	17,697,786,201.28	4.71	18,293,473,578.01
营业收入	2,419,169,795.29	3,002,212,758.39	-19.42	1,918,735,362.77
归属于上市公司股东的净利润	481,608,305.84	435,976,655.41	10.47	372,495,323.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	397,944,291.01	280,589,843.21	41.82	130,431,569.80
归属于上市公司股东的净资产	7,561,776,423.99	7,123,570,987.67	6.15	6,908,412,017.37
经营活动产生的现金流量净额	1,468,590,661.93	1,464,305,548.68	0.29	148,245,199.09
期末总股本	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00		1,548,689,550.00
基本每股收益(元/股)	0.31	0.28	10.71	0.24
稀释每股收益(元/股)	0.31	0.28	10.71	0.24
加权平均净资产收益率(%)	6.56	6.20	增加0.35个百分点	5.58

四 2015年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

主要财务指标	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	252,722,639.21	253,415,112.96	500,535,547.51	1,412,496,495.61
归属于上市公司股东的净利润	213,630,930.45	70,678,241.07	59,884,088.27	137,415,046.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	106,295,629.78	-90,073,590.12	56,741,928.77	324,980,322.58
经营活动产生的现金流量净额	-232,846,511.77	279,119,075.05	101,892,678.71	1,320,425,419.94

五 股本及股东情况

5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

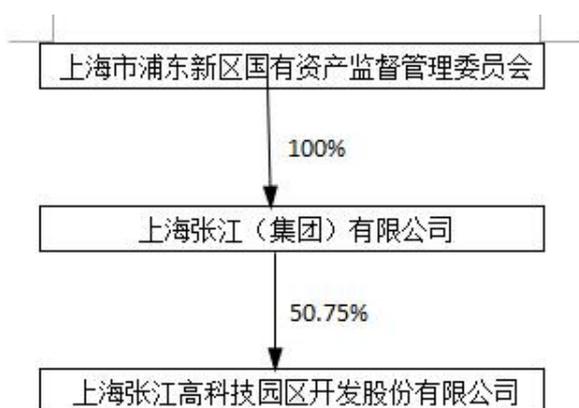
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					146,491		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					149,479		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海张江（集团）有限公司	-43,784,587	786,036,600	50.75		无		国家
中央汇金资产管理有限责任公司	40,988,800	40,988,800	2.65		未知		国有法人
刘振伟	219,900	10,399,900	0.67		未知		境内自然人
香港中央结算有限公司		5,509,318	0.36		未知		境外法人
中国证券金融股份有限公司	5,220,100	5,220,100	0.34		未知		国有法人
吴立新	-8,396,392	3,403,608	0.22		未知		境内自然人
中欧基金－农业银行－中欧中证金融资产管理计划		3,027,002	0.20		未知		其他
阿波罗（中国）有限公司		2,890,007	0.19		未知		未知
天治核心成长混合型证券投资基金（LOF）		2,869,905	0.19		未知		其他
上证 180 交易型开放式指数证券投资基金		2,198,254	0.14		未知		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海张江（集团）有限公司与其他股东之间无关联关系，也不属于一致行动人。公司未知其他流通股股东之间是否有关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

第一部分：报告期内主要经营情况

一、转型发展初见成效，经营业绩稳步增长

(一) 房地产运营

1、房地产销售方面 公司针对房地产市场的大环境，积极寻求“存量变现，增量探索”的途径，灵活应对市场需求变化及公司房地产业务经营方式转型要求。本年度通过股权转让等多元化房产销售方式，实现房地产销售收入 130,984 万元，剔除檀溪销售退回调减房地产销售收入 37,680 万元影响后，本年度实际完成房地产销售收入 168,664 万元，比上年同期减少 10.92%。

2、房产租赁方面 公司结合张江科技城的建设，着重完善租金价格体系，提高综合配套水平，公司物业整体租赁水平得到有效提高。本年度实现房产租赁收入 58,172 万元，比上年同期减少

8.93%。

3、房地产开发方面 公司继续推进集电 B 区的动迁和基础设施建设、中区 C-7-5 项目、雅安山水豪庭二期项目建设施工；B 区 3-6/3-8 地块项目、中区 C-7-6 项目、杰昌厂房的改扩建项目完工；芳春路（银冬路-祖冲之路）、欣凯元一期西块项目竣工备案；集电路、集创路开工前期工作，圆满完成年度目标任务。

4、基金管理方面 公司积极筹划向新型产业地产运营商进行转型，本年设立基金管理公司——江浩矩鼎投资管理公司，计划以其作为股权化基金管理平台，积极寻求区内外可开发提升的物业资源，实现项目经营与资本经营相融合，推动公司股权化的物业规模扩张，布局上海一区二十三园物理范围内的核心资产。

（二）股权投资

1、新增投资方面：公司以科技投行作为战略发展方向，加大科技投资力度，实施多渠道投资布局。本年度积极挖掘潜在投资项目，通过直接投资以及与各类基金合作等渠道和方式，完成了对金融发展基金、武岳峰投资、朗朗科技等的股权投资，持有项目也分享了做市商制度和转板预期带来的大幅增值。

2、股权退出方面：公司加大投资项目退出力度，变现已上市金融资产，完成减持二级市场嘉事堂 529.47 万股，实现收益 1.94 亿元；完成了唐银投资 45%股权转让，实现收益 1.68 亿元；并通过减资方式退出了上海张江朝阳创业投资有限公司 20%的股权和格科微 2.3%的股权回购。本年度实现投资收益 6.72 亿元，同比增长 38.68%。

二、响应国家“双创”号召，打造转型发展服务平台 公司积极响应国家双创号召，促进科创中心建设。围绕做精创新服务，公司以“创业服务业集成商”为定位，建立服务于创新创业活动平台，全力推出的“895 营”，以 895 创业营集聚创新资源，使之成为打造创新创业资源集聚整合平台的重要抓手，重点关注了智能硬件、生物医药大健康产业的项目，获得了海内外创新创业者的积极响应。

三、制定公司发展战略，明确转型发展目标定位 为践行企业客户“时间合伙人”的理念，实现从单一的产业地产开发商向与高科技产业共同成长的集成服务商的角色转型，以公司业绩的持续提升来回报投资者。公司聘请市级智库，通过对公司内外相关人员进行详细访谈，结合公司外部环境、资源等变化，制定了张江高科转型发展战略初稿，明确了围绕科技投行的发展方向，提出着力打造科技地产商、产业投资商和创新服务商的“新三商”战略。改变之前以工业地产开发运营为主导的“重资产、高投资、慢周转”模式，向“股权化、证券化、品牌化”模式转型，寻

求科技地产与产业投资业务有机融合、协同发展。

四、健全公司内控体系，持续深化内控管理。为满足公司内控管理体系的有效性、符合性和适宜性，2015年，公司借助第三方咨询机构对公司内控体系进行了再诊断，并结合ISO贯标复审工作，重新修订了岗位的工作职责、工作标准，规范了工作岗位的所有操作程序，规范记录，公司内控整体意识得到加强，内控关键控制点得以梳理，公司内控体系进一步健全。同时，还根据经营需要，进行了工程建设3个事项的专项审计，为加强公司经营管理提供了建议。

第二部分：2016年度经营计划

2016年是“十三五”规划的开局之年，是浦东国资国企改革的深化之年，也是张江高科全面转型发展的关键之年。2016年工作的总体思路是：以“提质、增效、转型”为导向，做优科技地产、做强产业投资、做精创新服务三大业务板块，着力调整优化资产结构，着力创新商业模式和经营方式，着力加大产业投资布局，着力提升创新服务能级，着力推进内控和风险管理建设，着力加强党建和企业文化建设。

2016年，公司预计实现全年主营业务收入21亿元，力争使公司2016年房地产经营利润不低于上年同期水平。

一、着力调整优化资产结构。

一是继续推进“强身健体”。加强对经营资产的梳理、盘活和处置，提高资产运营效率，优化资产结构。继续推进功能性资产等历史遗留问题的解决，为公司减负增利。二是优化资本投向。围绕双创，聚焦科技城建设，推动资本更多向战略性新兴产业和上海“四新”经济的重点领域集聚。三是推进资产经营的资本化运作，提升资产证券化水平。

二、着力创新商业模式和经营方式。

及时适应土地新政的要求，探索项目公司化、物业股权化、股权基金化、基金证券化，尝试基金操盘，改变之前以工业地产开发运营为主导的“重资产、慢周转”模式，逐步向“股权化、证券化”模式转型，寻求产业地产和产业投资业务有机融合、协同发展。抓住科技城建设的契机，积极筹划技术创新区的二次开发，深化研究集电B区、中区等重点开发区域的功能、业态及客户定位，探索科技创新空间能级的提升。

三、着力加大产业投资布局

通过直接投资、参股产业基金等方式，充分发挥自身优势，借船出海，参与全投资链布局，实现多领域高科技产业的投资切入。谋划创新创业生态集聚平台，力推四个平台建设，借助平台

的资源渠道，拓展投资项目储备。进一步优化公司投资机制，完善投资管理流程，以国资试点的配投方案机制批准实施为契机，进一步优化公司投资激励约束机制，坚持培养和引进人才并重，完善投资管理流程，打造一支具有张江特色的具备市场竞争力的创投团队。

四、着力提升创新服务能级

精准定位客户产业需求，整合产业服务专业机构和资源，打造公共服务平台；提升园区企业及员工个性化服务，以智能硬件为载体，优化智慧园区服务方案。打造“895+”概念，以“+物业”、“+投资”和“+线上平台”为载体，促进创业孵化平台互联网化和国际化，最终形成“895 营+”品牌输出模式。

五、着力推进内控和风险管理建设。

公司将在之前初步建立的全面风险管理制度的基础上，根据公司治理环境的变化，强化风险管理，以风险导向为审计基础，关注公司架构重组后关键领域和业务流程中的重大风险、重要控制和重要节点。强化风险识别、预警和评价的职能，通过培训、督办等方式完善和修补内控流程、更新内控手册和流程图，实现内审与内控、风控的结合。继续通过聘请第三方咨询机构实施独立的内控诊断，加强风控管理，确保经营安全。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	级次	企业名称	简称	备注
1	2	上海张江管理中心发展有限公司	管理中心公司	
2	2	上海张江创业源科技发展有限公司	创业源公司	
3	2	上海奇都科技发展有限公司	奇都公司	
4	2	上海德馨置业发展有限公司	德馨公司	
5	2	上海张江浩成创业投资有限公司	浩成公司	

序号	级次	企业名称	简称	备注
6	2	上海张江集成电路产业区开发有限公司	集电产业公司	
7	2	上海数讯信息技术有限公司	数讯公司	
8	2	上海欣凯元投资有限公司	欣凯元公司	
9	2	上海思锐置业有限公司	思锐公司	
10	2	上海杰昌实业有限公司	杰昌公司	
11	2	雅安张江房地产发展有限公司	雅安公司	
12	2	上海兴科置业有限公司	兴科公司	本期转让
13	2	Shanghai(Z.J.)Hi-TechParkLimited	运鸿公司	

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

董事长：陈干锦

上海张江高科技园区开发股份有限公司

董事会批准报送日期：2016年4月7日