

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2011 年度股东大会会议资料

2012 年 6 月 15 日

# 上海张江高科技园区开发股份有限公司

## 2011年度股东大会

### 会议须知

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司股东大会规则》以及《上海张江高科技园区开发股份有限公司公司章程》、《上海张江高科技园区开发股份有限公司股东大会议事规则》的规定,为维护投资者的合法权益,确保公司本次股东大会的顺利召开,制定会议须知如下,望出席股东大会全体人员遵守:

一、为能及时、准确地统计出席会议的股东(股东代理人)所代表的持股总数,登记出席股东大会的各位股东请准时出席会议。

二、本次股东大会设秘书处,具体负责大会有关程序方面的事宜。

三、大会期间,全体出席人员应以维护股东的合法权益,确保大会正常秩序和议事效率为原则,认真履行法定职责。

四、大会使用计算机辅助表决系统对议案进行表决。股东表决时,应准确填写股东姓名及持有股数,在表决票所列每一项表决事项下方的“同意”、“反对”、“弃权”中任选一项,以“√”为准,若不选则视为“弃权”,多选则视为表决无效,发出而未收到的表决票也视为“弃权”。

五、参加股东大会,应当认真履行其法律义务,不得侵犯其他股东的权益,不得扰乱大会的正常秩序。对扰乱会议秩序的行为,由公安机关依照《上海市公共场所治安管理办法》有关规定给予相应的处罚。

---

上海张江高科技园区开发股份有限公司  
2011年度股东大会会议资料

一、会议的基本情况

会议时间：2012年 6 月 15 日14:00

会议地点：龙东商务酒店2楼多功能厅

(上海浦东龙东大道3000号张江集电港3号楼二楼)

召开方式：现场表决

二、会议议程

- 1、大会工作人员宣布出席会议的股东人数，介绍大会主持人
- 2、审议提交本次股东大会的各项议案
- 3、股东发言
- 4、与会股东就议案进行表决
- 5、大会休会、计票
- 6、宣布表决结果

# 上海张江高科技园区开发股份有限公司

## 2011 年度董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

2011 年，国务院正式批复同意上海张江高新技术产业开发区建设“国家自主创新示范区”，园区的产业集聚能力、创新能力和产业转化能力得到大幅提升，张江的品牌形象也更为彰显。六月，公司顺利完成董事会换届工作，董事会聘请了拥有丰富产业投资经验的专业人士加入，为张江高科的后续转型奠定了坚实的基础。八月上旬，浦东新区政府正式发布《关于推进张江核心园建设国家自主创新示范区的若干配套政策》即“张江创新十条”，标志着张江在人才集聚、财税支持、金融服务、管理创新等方面加快了先行先试的步伐，也为张江的创新驱动打开了新的发展空间。

#### 房产建设：

公司按质、按量、按进度进行房产建设，力求在预算范围内根据可行性和可操作性原则满足客户个性化设计和人性化服务两个需求。全年，公司竣工验收项目均一次验收合格，且工程决算额均在预算控制范围之内。

#### 招商和客户服务：

2011 年以来，国家密集出台房地产调控政策，银行银根收紧，在此情况下，公司以产品策划为切入点，通过综合运用多种营销手段，加大招商引资工作力度，积极引导原有产业客户的购房和扩租需求，也加大了潜在客户的资源储备。在积极做好招商引资工作的前提下，公司定期走访园区企业，及时了解入驻企业真实需求，并委托第三方对公司客户满意度进行调查。全年，公司各类出租物业经营情况基本保持平稳，园区服务商联盟、企业沙龙、商业项目服务整合等综合配套服务工作按计划顺利实施，客户服务满意度维持较高水平。

#### 高科技投资和主业投资：

配合公司未来发展的目标，紧抓张江园区入选国家自主创新示范区的历史性机遇，公司强化了对已有投资项目的增值服务和持有管理，保持了对高科技股权投资强度，严格控制房地产业的新增投资节奏。

### 1. 总体经营成果和利润与上年度相比发生重大变化的原因

单位：人民币（元）

项目	2011 年度		2010 年度		比上年同期增减	比上年同期增减比例 (%)
	金额	占利润总额比例%	金额	占利润总额比例%		
营业收入	1,795,519,891.35	310.98	1,361,902,386.37	246.83	433,617,504.98	31.84
期间费用	541,697,636.22	93.82	461,284,909.11	83.60	80,412,727.11	17.43
资产减值损失	1,686,643.67	0.29	5,417,119.07	0.98	-3,730,475.40	-68.86

公允价值变动收益	-1,804,630.53	-0.31	5,053,679.58	0.92	-6,858,310.11	-135.71
投资收益	184,365,557.72	31.93	339,470,193.44	61.53	-155,104,635.72	-45.69
营业利润	576,713,583.18	99.88	548,007,373.27	99.32	28,706,209.91	5.24
营业外收支净额	664,118.25	0.12	3,739,299.82	0.68	-3,075,181.57	-82.24
利润总额	577,377,701.43	100.00	551,746,673.09	100.00	25,631,028.34	4.65
归属于母公司所有者的净利润	466,965,659.91		478,497,366.23		-11,531,706.32	-2.41

本年度内，公司实现营业收入 179,552 万元，比上年度 136,190 万元增加了 43,362 万元，增幅为 31.84%；实现营业利润 57,671 万元，比上年度增加了 2,871 万元，增幅为 5.24%；归属于母公司所有者的净利润 46,697 万元，比上年度的 47,850 元减少了 1,153 万元，减幅为 2.41%。

本年度营业收入较上年度增加的主要原因：

公司本年度园区开发主营业务收入较上年度增加了 40,568 万元，同比增加了 36.21%。本年度公司实现园区物业销售收入 107,013 万元，较上年同期增加 34,496 万元，同比上升 47.57%；实现园区物业租赁收入 45,605 万元，较上年度增加了 6,072 万元，同比上升了 15.36%。同时公司本年度通讯服务业实现营业收入 22,238 万元，较上年度增加了 3,566 万元，同比上升 19.10%。随着张江园区城市化功能的逐步提升，园区基础设施配套和产业发展环境日趋成熟，作为张江园区的主要开发运营商和集成服务商，公司的几项主业呈现上升趋势。

本年度期间费用较上年度上升的主要原因：

公司本年度期间费用较上年度增加了 17.43%，期间费用上升的主要原因是本年度财务费用较上年度增加了 10,133 万元。受整体融资环境的影响，本年度金融机构普遍调高贷款利率，虽然本年末公司有息负债仅较上年末增加了 2.62 亿，但本年度计入财务费用的利息支出较上年度增加了 9,048 万元。

本年度投资收益占利润总额比例较上年度下降的原因：

本年度投资收益较上年度有较大幅度减少，同比减少了 15,510 万元，公司本年度及上年度投资收益皆主要源自股权投资收益，本年度权益法下确认投资收益 16,930 万元，同比减少了 15,100 万元。

## 2. 完成经营计划情况

公司本年度园区开发主营业务收入较上年度增加了 40,568 万元，同比增加了 36.21%。

本年度公司实现园区物业销售收入 107,013 万元，较上年同期增加 34,496 万元，同比上升 47.57%；实现园区物业租赁收入 45,605 万元，较上年度增加了 6,072 万元，同比上升了 15.36%。

### 3. 公司主营业务及其经营情况

#### (1) 业务分行业、产品情况表（单位：人民币元）

分行业	主营业务收入	主营业务成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (百分点)
房地产	1,526,180,655.06	550,734,209.33	56.80	36.21	24.63	增加 2.29 个百分点
服务业	226,914,734.63	153,111,058.66	30.12	14.86	11.30	增加 2.87 个百分点
合计	1,753,095,389.69	703,845,267.99	53.35	33.01	21.47	增加 2.93 个百分点

分产品	主营业务收入	主营业务成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (百分点)
园区物业销售	1,070,129,281.93	334,581,468.24	61.43	47.57	28.54	增加 2.91 个百分点
园区物业租赁	456,051,373.13	216,152,741.09	45.94	15.36	19.02	减少 1.21 个百分点
通讯服务	222,380,806.26	151,836,958.78	29.51	19.10	13.08	增加 4.27 个百分点
合计	1,748,561,461.32	702,571,168.11	53.33	33.76	21.94	增加 3.00 个百分点

#### (2) 主要业务分部地区情况表（单位：人民币元）

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
上海地区	1,753,095,389.69	33.01

#### (3) 业务盈利能力与上年相比发生重大变化的原因说明（单位：人民币元）

分行业	2011 年度		2010 年度		主营业务利润		
	主营业务利润	毛利率 %	主营业务利润	毛利率 %	增减额	增减率	毛利率变动
房地产	866,921,923.62	56.80	610,775,128.73	54.51	256,146,794.89	41.94%	增加 2.29 个百分点
服务业	68,346,145.37	30.12	53,843,286.17	27.25	14,502,859.20	26.94%	增加 2.87 个百分点
合计	935,268,068.99	53.35	664,618,414.90	50.42	270,649,654.09	40.72%	增加 2.93 个百分点

本年度公司主营业务盈利仍主要来源于园区物业租售业务。本年度园区物业租售综合毛利率为 56.80%，比上年度 54.51%略有上升，同比增加 2.29%。其中，物业销售毛利率为 61.43%，物业租赁毛利率为 45.94%。与上年度相比，物业销售毛利率较上年增加 2.91 个百分点，物业租赁毛利率下降 1.21 个百分点，但仍处于行业内较高水平。

(4) 主要供应商、客户情况

公司向前 5 名供应商合计的采购金额占年度采购总额的比例 (单位: 人民币元):

前五名采购金额合计	421,706,085.76
占年度采购总额比例	25.02%
占年度同类采购总额比例	28.33%

前 5 名客户销售额合计占公司销售总额的比例 (单位: 人民币元):

前五名销售客户销售金额合计	1,007,646,849.79
占年度销售总额比例	56.11%

(5) 资产构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

单位: 人民币(元)

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	增减额	增减变动比例	原因
货币资金	2,093,493,236.10	3,325,899,233.37	-1,232,405,997.27	-37.05%	主要系为降低财务成本, 公司较上年减少了借款规模而更多地动用存量资金用于经营支出, 使得公司年末货币资金存量下降。
应收账款	1,414,448,259.99	1,035,195,193.77	379,253,066.22	36.64%	本年新增未到合同约定收款期的应收房产销售款。
预付账款	118,577,724.89	49,839,584.91	68,738,139.98	137.92%	本期新增房产建设预付款。
应收股利	6,803,453.59	-	6,803,453.59		本年应收参股公司宣告发放的 10 年度红利。
在建工程	2,932,599.00	43,545,564.97	-40,612,965.97	-93.27%	本年部分在建工程完工转入固定资产
长期待摊费用	4,852,329.83	1,729,693.94	3,122,635.89	180.53%	主要系本年新增装修配套支出增加。
递延所得税资产	130,032,964.15	90,567,951.63	39,465,012.52	43.58%	主要系本年新增同一控制下企业合并初始投资成本与计税基础差异产生的递延所得税资产及可供出售金融资产公允价值低于初始

					投资所产生递延所得税资产变动。
预收款项	519,965,626.42	281,336,773.90	238,628,852.52	84.82%	主要系本年新增房产销售预收款。
应交税费	88,158,271.85	-1,710,528.88	89,868,800.73	-5253.86%	主要系本年房产租售收入增长，相应的期末应交营业税、土地增值税、企业所得税等税费增加。
一年内到期的非流动负债	1,564,200,000.00	300,000,000.00	1,264,200,000.00	421.40%	本年公司新增一年内到期的长期借款。
长期借款	2,060,740,490.94	2,961,897,477.57	-901,156,986.63	-30.42%	本年末长期借款中一年内到期部分转出金额较大所致。
长期应付款	3,905,468.15	7,717,235.03	-3,811,766.88	-49.39%	本年公司按照合同支付融资租赁租金。
其他非流动负债	2,363,705.00	710,000.00	1,653,705.00	232.92%	本年子公司与收益相关的政府补助较上年同期增加。

(6) 在本报告期内主要资产采用的计量属性:

对于投资性房产项目采用成本模式进行核算，对于交易性金融资产及不在限售期的可供出售金融资产，公司采用这些资产市价（期末收盘价）作为其期末公允价值，对尚在限售期的可供出售金融资产根据中国证券监督管理委员会公告[2008]38号《关于进一步规范证券投资基金估值业务的指导意见》和证监会计字[2007]21号《关于证券投资基金执行《企业会计准则》估值业务及份额净值计价有关事项的通知》的规定，按基金执行新会计准则后估值业务和份额净值计价的方法来计价。计算公式为， $FV=C+(P-C)\times(DI-Dr)/DI$ ，其中，FV为估值日该非公开发行有明确锁定期的股票的价值；C为该非公开发行有明确锁定期的股票的初始取得成本（因权益业务导致市场价格除权时，应于除权日对其初始取得成本作相应调整）；P为估值日在证券交易所上市交易的同一股票的市价；DI为该非公开发行有明确锁定期的股票锁定期所含的交易所的交易天数；Dr为估值日剩余锁定期，即估值日至锁定期结束所含的交易所的交易天数（不含估值日当天）。交易性金融资产、可供出售金融资产公允价值在报告期内的波动分别计入当期损益和所有者权益资本公积项目。主要资产计量属性在报告期内未发生重大变化。

公司所持有的交易性金融资产的公允价值(期末市价)在报告期内的波动直接计入当期损益,金额为-180万元，扣除递延所得税影响后占净利润比重为-0.29%。而公司持有的可供出售金融资产当期公允价值变动计入本年度资本公积变动的金额为：中芯国际当期公允价值变动扣除递延所得税影响后计入资本公积-5170万元，嘉事堂药业当期公允价值变动扣除递延所得税影响后计入资本公积1792万元。

2011年，公司所投资的中芯国际股价先受业绩提振等利好因素推动，后因董事会改组等偶然因素影响，走势先扬后抑。根据本公司对中芯国际实地调研和其相关公告信息的分析，

“十二五”期间，该公司将迎来新的历史发展机遇，并将继续坚持国际化运作，加上其国际国内的领先地位和来自政府、股东等各方面的全力支持，中芯国际的前景依然被看好。虽然中芯国际 2011 年末市价与本公司购买日公允价值相比仍然有所下跌，但本公司对中芯国际的投资属于战略性长期持有，故无法可靠计量，本轮股价表现对该项可供出售金融资产在整个持有期间的未来预计现金流量的影响，亦无法判断该种影响会构成相关资产的非暂时性减值，所以本年度不予计提减值准备。

(7) 费用构成与上年同期相比发生重大变化的原因分析

单位：人民币(元)

项目	2011 年度	2010 年度	增减额	增减变动比例	原因
销售费用	43,195,720.05	63,415,390.73	-20,219,670.68	-31.88%	主要为本年招商代理费及广告宣传费等较上年同期减少。
财务费用	398,638,358.94	297,309,168.57	101,329,190.37	34.08%	主要系本年金融机构贷款利率上调，公司本期计入财务费用的利息支出较上年同期有所增加。
资产减值损失	1,686,643.67	5,417,119.07	-3,730,475.40	-68.86%	本年公司计提的应收账款坏账准备较上年同期减少。
公允价值变动收益	-1,804,630.53	5,053,679.58	-6,858,310.11	-135.71%	本年公司持有的交易性金融资产市价下跌形成了公允价值变动损失。
投资收益	184,365,557.72	339,470,193.44	-155,104,635.72	-45.69%	本年确认的合营企业及联营企业权益法投资收益较上年同期减少。
所得税费用	107,261,270.56	60,336,116.91	46,925,153.65	77.77%	本年由于主营业务利润较上年同期增加，所得税费用相应增加。

(8) 现金流量构成与上年同期相比发生重大变化的原因分析

单位：人民币(元)

项目	2011 年度	2010 年度	增减额	增减变动比例	原因
经营性现金净流量	-31,463,921.77	-857,394,930.45	825,931,008.68	96.33%	主要系本年公司房地产建设投入较上年有较大幅度减少，使经营性现金净流出相应减少。
投资性现金净流量	-746,300,553.47	-394,872,633.84	-351,427,919.63	-89.00%	主要系公司本期投资支付的现金较上年增加，而收回投资及取得投资收益收到的现金较上年同期减少，使得投资性现金净流量较上年同期有较大幅度减少。
筹资性现金净流量	-494,693,901.53	1,037,418,388.76	-1,532,112,290.29	-147.69%	主要系公司本年借款现金净流入及吸收投资收到的现金较上年同期大幅减少，虽本年分配股利支出较上年同期亦有减少，但二者相抵后筹资性现金净流量仍较上年同期大幅减少。

(9) 主要控股子公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：人民币(万元)

公司名称	业务性质\主要产品或服务	注册资本	资产规模	净资产	净利润
上海张江集成电路产业区开发有限公司	集成电路研究开发,高科技项目经营转让,高科技成果转化、创业投资,实业投资,建筑工程,房地产开发经营,物业管理,张江集成电路产业区土地开发。	76,000	636,567	241,907	14,241
运鸿有限公司*1	国际贸易、高科技产业项目的孵化及相关业务。	830	60,886	9,610	3,322
上海张江管理中心发展有限公司	房地产开发、经营、销售,物业管理,房地产信息咨询,建筑材料的销售(涉及许可经营的凭许可证经营)。	2,980	4,448	3,018	21
上海张江创业源科技发展有限公司	高新技术的研发,创业投资,投资管理,投资咨询,房地产开发与经营,物业管理(涉及许可经营的凭许可	3,655	34,199	31,854	-75

	证经营)。				
上海奇都科技发展有限公司	高新技术的研发, 创业投资, 投资管理, 房地产开发与经营, 物业管理(涉及许可经营的凭许可证经营)。	4,600	19,760	9,655	-377
上海德馨置业有限公司	自有房屋租赁、物业管理、房地产信息咨询(除经纪)、投资管理、投资咨询(涉及许可经营的凭许可证经营)。	8,000	43,083	20,833	1,156
上海浩成创业投资有限公司	对高新技术企业和高新技术项目的创业投资, 创业投资管理和创业投资咨询(涉及行政许可的, 凭许可证经营)	197,300	224,153	215,350	3,491
上海数讯信息技术有限公司	数据通信、网络接入、信息增值服务及信息资源的开发与服务, 计算机软硬件、网络产品、通信产品以及各类电子产品的开发生产销售, 通信工程。	5,000	22,741	11,758	2,070
上海欣凯元投资有限公司	实业投资, 投资管理(以上除股权投资和股权投资管理), 房地产开发经营, 物业管理, 房地产信息咨询、投资咨询(咨询除经纪)。	30,725	32,143	30,579	-182
上海思锐置业有限公司	房地产开发与经营, 物业管理, 投资, 投资管理。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)。	44,500	44,937	44,767	158
上海杰昌实业有限公司	房地产开发和经营, 仓储(除危险品), 物业管理。商务咨询(除经纪)。	5,000	15,265	10,316	-409
雅安张江房地产发展有限公司	房地产开发、物业管理(凭资质证经营), 项目投资, 房屋出租(不含高档写字楼)。	20,000	66,099	18,917	-680
上海兴科置业有限公司	房地产开发与经营(凭资质)	16,300	20,111	16,297	-3
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation*2	高科技项目投资	8,780	14,255	14,253	164

\*1: 注册资本为 100 万美元。

\*2: 注册资本、资产规模、净资产、净利润为万美元。

(10) 报告期公司取得和处置子公司情况

本报告期内公司以 24,446.64 万元收购上海兴科置业有限公司 100%的股权。该公司拥有张江中区四个地块共计 4.66 万平方米的商业用地，此次收购增加了本公司的土地资源，提升了本公司的综合实力，也有利于加快张江中区的开发建设。

(11) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司的经营情况及业绩分析

单位：人民币(万元)

公司名称	经营范围	营业收入	营业利润	净利润	对公司合并净利润的贡献	占上市公司净利润的比重(%)
上海张江微电子港有限公司	在张江高科技园区内微电子港基地土地内从事土地开发与经营、房地产开发与经营、微电子项目孵化（涉及许可经营的凭许可证经营）	118,157.34	19,047.73	15,578.94	10,378.13	22.22
上海张江集成电路产业区开发有限公司	集成电路研究开发，高科技项目经营转让，高科技成果转让，创业投资，实业投资，建筑工程，房地产开发经营，物业管理，张江集成电路产业区土地开发。	48,098.71	19,035.03	14,241.20	14,241.20	30.50

参股公司的经营情况及业绩的说明：

上海张江微电子港有限公司当年利润主要来源于其本年确认的房产销售收入。

上海张江集成电路产业区开发有限公司当年利润主要来源于其本年确认的房产租售收入。

(12) 子公司及参股公司经营业绩同比出现大幅波动分析

单位：人民币(万元)

公司名称	本年数		上年同期数		出现大幅波动的原因
	净利润	对公司合并净利润的贡献	净利润	对公司合并净利润的贡献	

上海张江集成电路产业区开发有限公司	14,241.20	14,241.20	4,113.41	4,113.41	公司当年房产销售收入及房产租赁收入均较上年度有较大幅度增加。
上海张江创业源科技发展有限公司	-75.38	-41.65	2,234.12	1,194.69	该项目公司所持有的物业基本已销售完毕,存量物业进行对外租赁,当年无房产销售,净利润减少。
上海奇都科技发展有限公司	-377.25	-377.25	4,871.55	4,871.55	该公司上年度实现较大金额的物业销售,本年收入只来源于少量房产租赁收入,故利润波动较大。
上海鲲鹏投资发展有限公司	-723.62	-217.08	14,213.64	4,264.09	公司上年利润主要来源于出售其持有的长期股权投资所产生的投资收益,而公司本年度无此项收益。
上海张江微电子港有限公司	15,578.94	10,378.13	52,149.44	18,982.17	公司当年房产销售收入较上年度略有增长,但由于该公司年内对已售物业按清算口径进行了土地增值税的计提,故本年度该公司净利润较上年同期有较大幅度下降。
张江汉世纪创业投资有限公司	9677.37	2,903.21	-1642.33	-492.67	公司当年利润增长主要来源于出售其持有上海超日太阳能科技股份有限公司的部分股权所取得的投资收益。
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	164.21 万美元	410.01	998.13 万美元	2,588.03	公司利润主要来源于其持有的微创医疗器械有限公司的股利分配,本年度公司收到的微创医疗分配股利较上年度有较大幅度下降。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20% 以上：否

#### 4. 公司未来发展的展望

##### (1) 公司所处行业发展趋势及公司市场定位

“十二五”开局之时，国务院批复同意上海创建国家自主创新示范区。上海张江高新技术产业开发区建设国家自主创新示范区，不仅是践行国家自主创新战略的重要平台，更是上海实现“创新驱动、转型发展”的主要抓手。“十二五”期间，张江园区将全面优化服务、提升环境，形成强大的创新磁场，汇聚最前沿的科技产业和研发机构，汇聚最活跃的创新、创业力量，汇聚最强劲的金融资本、交易力量，汇聚最创新、最有效的服务体系。

张江高科需要依托园区的主导产业，持续发挥造血创投作用，培育集中度较高的、规模化的产业链投资，提高存量资产经营效益。公司也需要探索培育新的产业投资方向，探索科

技投资的市场运作模式，通过整合专业服务资源，顺应资本、科技、金融相结合这一趋势，依托园区强大的产业背景支撑，通过“示范拓展”、“产业投资”，逐渐转型为：集科技投资与园区投资并重的，产业特色明显的，具备创新引领能力的投资与服务功能承担者。

## （2）2012 年度经营计划

2012 年张江将进入一个全新的发展时期，公司将在董事会的领导下，抓住历史性机遇，依托国家自主创新示范区，围绕“创新趋动、转型发展”稳健推进园区开发建设、创业投资业务。

园区开发建设方面：2012 年，公司重点推进张江北区（技术创新区）的二次开发，提升张江园区的城市功能，揭开创新示范大幕，同时，公司将以张江中区研发办公楼及集电港 B 区开发建设为抓手，明显加快工程建设进度，严格控制建设成本，以提供适合高科技产业发展的可供市场运作的物业产品，努力增加经营性物业存量，为张江园区创新发展提供承载空间，为张江园区的高科技产业发展贡献力量。

高科技项目及房地产主业投资方面：为实现张江高科的战略转型，从园区开发服务商进一步转变为科技引领、产业投资者。除了引入战略合作伙伴及培育新兴战略产业，公司计划逐步加大金融和科技投资的比重。公司将保持高科技股权投资强度，强化对已投资项目的增值服务和持有管理，严格控制房地产业的新增投资节奏。

创新集成服务方面：在进一步“聚焦张江”的大背景下，2012 年度公司将坚持以服务园区客户为中心，努力在服务理念、服务水平、服务效率、服务能级、服务措施、服务平台等方面寻求新突破，并通过贴心服务展示园区开发商形象，通过增值客户服务提升公司综合价值，并通过“聚才计划”进一步聚集更多的人才，打造新张江。

园区物业租售业务将围绕张江高科技园区新的发展战略，保持积极稳健发展的态势。通过持续引进战略性新兴产业高端客户、不断完善城市综合配套内容、稳步提高综合服务质量等具体举措，争取物业租售和配套服务收入在 2011 年实现数的基础上保持一定规模的增长。

## （3）资金需求、使用计划及来源情况：

2012 年公司开发建设重点主要集中于张江集电港 B 区研发办公楼、张江中区研发办公楼、技术创新区研发办公楼的二次开发和以人才服务公寓为代表的综合服务项目。在经济发展模式战略转型和张江高新区入选国家自主创新示范区的历史机遇下，虽然针对居住类房地产开发、房地产金融的宏观调控政策依然严厉，但对本公司以园区研发类项目为主的开发主业的直接冲击比较有限。为确保公司 2012 年经营计划的顺利实施，满足开发建设资金需求，公司一方面要继续维护良好的商业信誉，不断加强与银行业金融机构的合作，引进适宜的金融服务产品，积极探索创新型融资渠道，合理降低财务运行成本，提高公司间接融资能力。另一方面将继续加强应收账款的管理，加大销售资金的回笼，保持相对充裕的现金余额，确保公司资金安全。经测算，预计公司将在 2011 年末的融资规模基础上新增资金需求约 12 亿元。（含合并子公司）

## （4）公司面临主要风险

### 1) 宏观经济及政策风险

2011 年以来，国家密集出台的房地产调控政策和银行银根收紧政策，对公司物业的租售收益水平会产生一定的影响。为此，公司会密切关注宏观经济形势，加强对政策趋势的研判，继续以产品策划为切入点，以市场为导向，通过综合运用多种营销手段，强化租售工作，力争良好的租售业绩。

### 2) 税收风险

公司主要从事上海市浦东新区张江高科技园区内工业研发厂房和办公用房开发建设

及租赁销售。国家税务总局于2006年12月28日发布了国税发〔2006〕187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，并明确规定各省市税务机关可依据该通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算办法。公司自2006年10月1日起根据浦东新区关于土地增值税的征缴相关政策规定对实现房地产销售收入按1%预征率计提并预缴土地增值税。2010年7月，根据国税发〔2010〕53号《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》，上海市浦东新区地方税务局对房地产开发企业销售不动产、转让土地使用权的土地增值税的预征率进行了调整并对公司预征率进行了核定，自2010年10月1日（税款所属期）起，公司销售不动产、转让土地使用权的，按收入全额的2%计提并预缴土地增值税。

2011年度，公司所处的浦东新区税务机关对辖区内部分企业发出了全面清算的书面要求，截至目前公司尚未收到税务机关要求清算的相关通知，2011年度公司仍按照预征率2%计提土地增值税。若公司未来被税务当局要求进行土地增值税清算，则可能存在过往年度土地增值税计提不足的风险，从而可能对公司以后年度的收益带来一定的影响。

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

## (二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	70,651.28
投资额增减变动数	-191,047.37
上年同期投资额	261,698.65
投资额增减幅度(%)	-73.00

### 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
上海兴科置业有限公司	房地产开发经营	100.00	本报告期新增投资
上海唐银投资发展有限公司	实业投资，房地产开发经营，投资管理	45.00	本报告期按原比例增资
上海股权托管交易中心股份有限公司	为非上市公司股权提供改制、托管、登记、转让、结算交收、代理分红派息和融资服务	23.25	本报告期增资,增资后股权比例由20%增至23.25%
上海张江联合置地有限公司	建筑业、物业管理、投资管理、资产管理、投资咨询、企业管理咨询	40.00	本报告期新增投资
成都张江房地产开发有限公司	房地产开发经营	48.00	本报告期按原比例增资
上海张江磐石葆霖股权投资合伙企业（有限合伙）	股权投资，股权投资管理，投资咨询与投资管理。	23.81	本报告期按原比例增资

上海金融发展基金（有限合伙）	股权投资活动及相关的咨询服务	6.49	本报告期新增投资
----------------	----------------	------	----------

### 1. 募集资金总体使用情况

单位:亿元 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
2008	配股	25.37	0.37	24.88	0.49	截至本报告期末尚未使用的募集资金 0.49 亿元存放于监管帐户,继续用于集电港 B 区 1-6 北地块项目、集电港 B 区 1-7 北地块项目的开发支出。

截至本报告期末 25.37 亿元配股募集资金已使用 24.88 亿元,尚余 0.49 亿元存放于监管账户中。同时 25.37 亿元募集资金累计产生利息收入 0.27 亿元,其中 0.12 亿元已用于张江高科苑项目的开发(张江高科苑项目实际总投入金额 2.64 亿),0.01 亿元已用于集电港 43 号地块项目的开发(集电港 43 号地块项目实际总投入金额 3.26 亿),0.07 亿元已用于集电港三期南块项目的开发(集电港三期南块项目实际总投入金额 3.58 亿),尚余 0.07 亿元存放于监管账户,监管账户中募集资金余额共计为 0.56 亿元。

### 2. 承诺项目使用情况

单位:亿元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
收购上海张江集成电路产业开发有限公司 40% 股权	否	5.38	5.38	是	已完成	0.6148	0.57	否	由于园区房产销售收入确认存在各年度不均衡状况,11 年度营业收入低于原	

									可研，但自配股后该公司累计盈利额超过原预计累计盈利数。	
收购上海张微电子有限公司31.4%股权	否	7.08	7.08	是	已完成	0.5094	0.76	是		
收购快标厂房	否	0.68	0.68	是	已完成	0.036	0.035	是		
张高苑项目	否	2.52	2.52	是	竣工备案已完成,规划验收已完成,产证办理中	0.09	-0.07	否	人才公寓入住率和商业配套招租晚于预计。	
集电43号地块项目	否	3.25	3.25	否	竣工备案、规划验收和产证均已完成	0.29	0.16	否	因建设标准发生变化造成工期延长、租赁相应推后；且为满足知名产业客户的入驻，项目全部	

									对外出租并适当给予租金优惠，未按原计划部分用于销售。	
集电三期南一块项目	否	3.51	3.51	是	竣工备案、规划验收和产证均已完成	0.12	-0.04	否	未来运营方案尚在推进策划中，11年度未有经营收入	
集电B区1-6北地块项目	否	1.44	1.20	否	竣工备案和规划验收已完成，产证办理中	0.07	0.04	否	项目工期延迟导致原出租计划延期，同时引进知名产业客户给予一定的租金优惠。	
集电B区1-7北地块项目	否	1.51	1.26	否	竣工备案和规划验收已完成，产证办理中	0.08	-0.02	否	项目工期延迟导致原出租计划延期，11年下半年启动招租工作。	
合计	/	25.37	24.88	/	/		/	/	/	/

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果  
报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

#### (四) 董事会日常工作情况

##### 1. 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
四届三十五次董事会	2011年4月29日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011年4月30日
四届三十六次董事会	2011年6月8日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011年6月9日
五届一次董事会	2011年6月30日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011年7月1日
五届二次董事会	2011年8月12日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011年8月13日
五届三次董事会	2011年8月29日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011年8月30日
五届四次董事会	2011年10月24日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011年10月25日
五届五次董事会	2011年12月16日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011年12月19日
五届六次董事会	2011年12月30日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2012年1月5日

##### 2. 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开一次年度大会和一次临时股东大会。2011年6月30日召开的公司2010年度股东大会审议通过了“2010年度利润分配方案”，公司以2010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1.00元(含税)，共计分配股利154,868,955.00元。本次利润分配方案实施的股权登记日为2011年7月29日，除息日为2011年8月1日，现金红利发放日为2011年8月5日。

##### 3. 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司董事会下设的审计委员会按照制定的《董事会审计委员会实施细则》和《董事会审计委员会年报工作规程》进行工作。公司审计委员会成员由三名董事组成，其中独立董事两名，由会计专业人员担任主任委员。

在2011年度公司财务报告的审计编制过程中，公司审计委员会全体成员认真履行职责和义务，与会计师事务所协商确定了审计工作时间安排等事项，督促会计师事务所按时间进度完成审计工作。在会计师事务所出具初步审计意见后，审计委员会召开了与会计师事务所的见面会，认真沟通会计师事务所审计过程中发现的问题。

审计委员会表决同意：1.将公司2011年财务会计报告提交董事会审议；2.同意续聘立信会计师事务所有限公司为公司2012年的审计机构，并提交董事会审议；3.同意将公司2011年度内部控制自我评估报告提交董事会审议。

##### 4. 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会薪酬与考核委员会对公司2011年度报告中披露的公司董事、监事和高级管

理人员的薪酬进行了审核，意见如下：公司 2011 年度报告中披露的高级管理人员薪酬，系按照公司薪酬制度确定，并根据规定发放了相关薪酬。公司独立董事津贴发放符合经股东大会审议通过的独立董事津贴标准。

#### 5. 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司四届二十五次董事会和会议审议通过了《外部信息使用人管理制度》，加强了公司定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间的外部信息使用人管理。

#### 6. 董事会对于内部控制责任的声明

公司建立内控体系，目的在于防范风险、有效监管。通过控制活动的建立，合理保证以下目标的实现：（一）企业战略；（二）经营的效率和效果；（三）财务报告及管理信息的真实、可靠和完整；（四）资产的安全完整；（五）遵循国家法律法规和有关监管要求。

董事会认为：公司已建立了较为完善的法人治理结构，内部控制体系较为健全，符合有关法律法规和证券监管部门的要求。自 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，未发现公司存在内部控制制度设计或执行方面的重大缺陷。公司现有内部控制制度框架总体而言是有效的，能适应公司管理的要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规和内部规章制度的贯彻执行提供保证。

#### 7. 内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司五届八次董事会根据证监会的相关要求，结合公司的实际情况，审议通过了《关于制订〈张江高科内幕信息知情人登记管理制度〉的议案》，同意公司所制订的《公司内幕信息知情人登记管理制度》，同时废除公司四届二十五次董事会审议通过的《公司内幕信息知情人管理制度》。

新制订的《公司内幕信息知情人登记管理制度》，进一步规范了公司内幕信息管理行为，加强公司内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，防范内幕信息知情人员滥用知情权进行内幕交易，保护广大投资者的合法权益。

#### 8. 公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

### (五) 现金分红政策的制定及执行情况

公司的现金分红政策：

（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；

（二）公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；

（三）公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。公司最近三年未进行现金利润分配的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份。具体的年度利润分配方案由董事会根据公司经营状况拟定，报公司股东大会审议；

（四）公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未

用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见；

(五) 存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

(六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

2011 年度，经审计本公司实现归属于母公司的合并净利润 466,965,659.91 元，按母公司实现净利润 284,814,683.35 元的 10% 提取法定盈余公积 28,481,468.34 元，加上年初未分配利润 1,364,694,569.70 元，扣除 2010 年度现金红利分配 154,868,955.00 元，2011 年度可分配利润合计为 1,648,309,806.27 元。

公司拟以 2011 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 2.00 元（含税），共计分配股利 309,737,910.00 元。本年度不进行公积金转增股本。该预案将提交股东大会审议。

(七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

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股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008		1.1		170,355,850.5	528,277,844.56	32.25
2009		3.0		464,606,865.00	706,909,161.20	65.72
2010		1.0		154,868,955.00	478,497,366.23	32.37

以上报告提请本次股东大会审议。

## 上海张江高科技园区开发股份有限公司

### 2011 年度监事会报告

#### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
2011 年 4 月 29 日 召开四届十四次监事会	1.2010 年度监事会报告；2.公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告；3.审核 2010 年度报告；4.审核 2011 年第一季度报告
2011 年 6 月 8 日 召开四届十五次监事会	审议“关于公司监事会换届选举的议案”
2011 年 6 月 30 日 召开五届一次监事会	审议“关于选举第五届监事会主席的议案”
2011 年 8 月 29 日 召开五届二次监事会	1.审核 2011 年半年度报告；2.2011 年上半年配股募集资金存放与实际使用情况的专项报告
2011 年 10 月 24 日 召开五届三次监事会	审核 2011 年第三季度报告

1. 报告期内，监事会列席了 2011 年历次董事会现场会议，对董事会执行股东大会的决议、履行诚信义务进行了监督。

2. 报告期内，监事会对公司的生产经营活动进行了监督，未发现公司经营中有违规操作行为。

3. 报告期内，监事会认真开展各项工作，狠抓各项工作的落实；监事会持续关注公司经营战略的执行和完善，督促张江高科法人治理的规范运行。

#### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会认为：公司董事会能够严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律法规和制度的要求，依法经营。公司重大经营决策合理，其程序合法有效。公司董事、高级管理人员在执行公司职务时，均能认真贯彻执行国家法律、法规、《公司章程》和股东大会、董事会决议，未发现公司董事、高级管理人员在执行公司职务时违反法律、法规、公司章程或损害公司股东、公司利益的行为。

#### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，公司财务核算制度健全，会计事项的处理、全年报表的编制及会计制度的执行符合有关制度的要求；公司的财务报表真实地反映了公司的财务状况和经营成果，立信会计师事务所出具的审计意见及所涉及事项是真实的。

#### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

监事会认为，公司最近一次配股募集资金的使用符合配股说明书的使用要求。

#### (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

监事会认为，报告期内公司收购、出售资产的审批程序合法，交易价格合理，并未发现内幕交易和损害股东权益或造成公司资产流失，有利于公司资源整合，符合公司发展战略。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为，报告期内公司进行的关联交易能按公平原则和一般市场准则进行，有利于上市公司的长期发展，且未损害全体股东的利益。

(七) 监事会对公司利润实现与预测存在较大差异的独立意见

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

公司披露了经营计划，未披露盈利预测。公司本年度园区开发主营业务收入较上年度增加了 40,568 万元，同比增加了 36.21%。本年度公司实现园区物业销售收入 107,013 万元，较上年同期增加 34,496 万元，同比上升 47.57%；实现园区物业租赁收入 45,605 万元，较上年度增加了 6,072 万元，同比上升了 15.36%。

(八) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

监事会严格执行《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关规定，依法对董事会、高级管理人员进行监督，按照现代企业制度的要求，督促公司进一步完善法人治理结构，提高治理水准。同时，监事会将继续加强落实监督职能，认真履行职责，依法列席公司董事会，及时掌握公司重大决策事项和各项决策程序的合法性，从而更好地维护股东的权益。再次，监事会将通过对公司财务进行监督检查、进一步加强内控制度、保持与内部审计和外部审计机构的沟通等方式，不断加强对企业的监督检查，防范经营风险，进一步维护公司和股东的利益。

以上报告提请本次股东大会审议。

## 上海张江高科技园区开发股份有限公司

### 2011 年度财务决算及 2012 年财务预算报告

#### 2011 年度财务决算

##### 一、2011 年度主要财务指标分析

	2011 年度	2010 年度	比上年增减%
主营业务收入	175,310 万元	131,807 万元	33.01%
主营业务利润	93,527 万元	66,462 万元	40.72%
归属于母公司净利润	46,697 万元	47,850 万元	-2.41%
资产总额	1,782,168 万元	1,734,922 万元	2.72%
归属于母公司的所有者权益总额	629,482 万元	637,199 万元	-1.21%
每股收益（考虑配股后全面摊薄）	0.30 元	0.31 元	-2.41%
每股净资产	4.06 元	4.11 元	-1.21%
净资产收益率（加权平均）	7.44%	7.76%	减少 0.32 个百分点
资产负债率	62.84%	61.25%	增加 1.59 个百分点

在经济发展模式战略转型和张江高新区入选国家自主创新示范区的背景下，2011 年公司依托国家自主创新示范区机遇，围绕“创新趋动、转型发展”的战略稳步推进园区开发建设、产业投资业务，各项业务保持稳健增长。

2011 年度，公司共实现主营业务收入 17.53 亿元。其中，实现园区物业租售收入 15.26 亿元，占主营业务收入的 87%，同比增加了 36%。

报告期内，公司实现物业销售收入 10.70 亿元，较上年同期增加 48%；实现物业租赁收入 4.56 亿元，同比增长 15%。公司受益于张江园区成熟的产业发展环境及区位优势，随着园区基础配套和软环境的日渐成熟，园区物业的附加价值不断提升。2011 年，虽然国家密集出台了房地产调控政策，银行银根收紧，但公司通过综合运用多种营销手段，以产品策划为切入点，以市场为导向，积极引导原有客户的扩租需求，当年公司各类物业租售情况仍基本保持平稳。

报告期内，园区物业租售综合毛利率为 56.80%，同比增加超过二个百分点。其中，物业销售毛利率为 61.43%，物业租赁毛利率为 45.94%。与上年度相比，物业销售毛利率较上年增加约三个百分点，物业租赁毛利率略有下降约一个百分点，但仍处于行业内较高水平。

2011 年度，公司依托园区的主导产业，持续发挥造成创投作用，培养集中度较高、规模化产业链投资。在投资产出方面，公司本年度实现投资收益 1.84 亿元，同比减少了 1.55 亿元。主要系权益法参股公司（主要为房地产行业）业绩有所下调。

## 二、2011 年度现金流量分析：

### 1. 2011 年度经营活动产生的现金净流量为 -3,146 万元

本年度经营性现金净流量较上年增加了 82,593 万元，主要由于公司本年度房地产建设投入较上年同期有较大幅度减少，公司较好地控制了房产建设资金投放和付款的节奏，使经营性现金净流出相应减少。公司所处的房地产行业具有较强的开发销售周期性，公司以长期租赁为主的经营模式又有别于一般的房地产销售企业，故房产租售现金流入与相应建设支出在各期不能完全匹配，各期经营性现金流量可能存在较大波动。

### 2. 2011 年度投资活动产生的现金净流量为 -74,630 万元

本年度投资性现金净流量较上年同期减少 35,143 万元，主要由于公司本年投资付现较上年同期增加，而收回投资及投资收益收现较上年同期减少。

### 3. 2011 年度筹资活动产生的现金净流量为-49,469 万元

本年度筹资性现金净流量较上年同期减少 153,211 亿元。主要系公司本年借款现金净流入及吸收投资收到的现金较上年同期大幅减少，虽本年分配股利支出较上年同期亦有减少，但二者相抵后筹资性现金净流量仍较上年同期大幅减少。

总之，2011 年度公司经营规模稳步扩张，现金流量呈良性运转。

## 三、财务状况指标分析：

	2011 年度	2010 年度
资产负债率	62.84%	61.25%
流动比率	1.32 (倍)	1.66(倍)
速动比率	0.53 (倍)	0.82 (倍)

本年度，公司资产负债率虽然比上年度略有增长，但仍处较合理水平，财务结构继续保持稳健状态。虽然公司流动比率、速动比率等短期债务指标较上年度有所下降，公司短期偿债压力有所加大，但较为充裕的货币资金储备和良好的间接融资能力为短期债务的安全偿付提供了有力保证。

#### 四、审计报告

公司 2011 年度会计报表所揭示的 2011 年末财务状况、2011 年度利润的实现情况和 2011 年度的现金流量情况，已经立信会计师事务所有限公司审计，并出具信会师报字（2012）第 112089 号审计报告。审计鉴证表明，2011 年度公司在积极投入张江高科技园区的开发建设过程中，确保了公司股东利益的保值、增值。

### 2012 年经营计划及预算

2012 年张江将进入一个全新的发展时期，公司将在董事会的领导下，抓住历史性机遇，依托国家自主创新示范区，围绕“创新趋动、转型发展”稳健推进园区开发建设、创业投资业务。

园区开发建设方面：2012 年，公司重点推进张江北区（技术创新区）的二次开发，提升张江园区的城市功能，揭开创新示范大幕，同时，公司将以张江中区研发办公楼及集电港 B 区开发建设为抓手，显著加快工程建设进度，严格控制建设成本，以提供适合高科技产业发展的市场化程度高的物业产品，努力增加经营性物业存量，为张江园区创新发展提供承载空间，为张江园区的高科技产业发展贡献力量。

高科技项目及房地产主业投资方面：为实现张江高科的战略转型，从园区开发服务商进一步向科技引领、产业投资者转型，除了引入战略合作伙伴及培育新兴战略产业，公司计划逐步加大金融和科技投资的比重。公司将保持高科技股权投资强度，强化对已投资项目的增值服务和持有管理，严格控制房地产业的新增投资节奏。

创新集成服务方面：在进一步“聚焦张江”的大背景下，2012 年度公司将坚持以服务园区客户为中心，努力在服务理念、服务水平、服务效率、服务能级、服务措施、服务平台等方面寻求新突破，并通过贴心服务展示园区开发商形象，通过增值客户服务提升公司综合价值，并通过“聚才计划”进一步聚集更多的人才，打造新张江。

园区物业租售业务将围绕张江高科技园区新的发展战略，保持积极稳健发展的态势。通过持续引进战略性新兴产业高端客户、不断完善城市综合配套内容、稳步提高综合服务质量等具体举措，争取物业租售和配套服务收入在 2011 年实

现数的基础上保持一定规模的增长。

以上报告提请本次股东大会审议。

## 上海张江高科技园区开发股份有限公司

### 2011 年度利润分配方案

2011 年度，经审计本公司归属于母公司的合并净利润为 466,965,659.91 元，按母公司实现净利润 284,814,683.35 元的 10% 提取法定盈余公积金 28,481,468.34 元，加上年初未分配利润 1,364,694,569.70 元，扣除 2010 年度现金红利分配 154,868,955.00 元，2011 年度可分配利润合计为 1,648,309,806.27 元。

公司拟以 2011 年度末总股本 1,548,689,550 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元(含税)，共计分配股利 309,737,910 元。本年度不进行公积金转增股本。

以上议案提请本次股东大会审议。

上海张江高科技园区开发股份有限公司  
关于续聘会计师事务所的议案

根据国家有关法规及本公司章程的规定，公司本着对全体股东负责的精神，在综合考虑资信情况、服务质量等因素后，提议续聘立信会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）为本公司 2012 年度会计报表的审计机构。对于其 2012 年度的报酬，提请股东大会授权公司董事会根据实际业务情况，参照 2011 年度收费标准确定。

以上议案提请本次股东大会审议。

上海张江高科技园区开发股份有限公司  
关于 2012 年度向银行申请贷款的议案

为满足公司经营发展的资金需求，根据公司 2012 年度资金使用计划，预计公司 2012 年度在 2011 年末原有贷款 72 亿规模上需新增融资规模约 12 亿。为此，公司拟向银行申请总额不超过 84 亿元的贷款，并授权公司董事长签署相关文件。

本议案将提交股东大会审议，有效期为 2011 年度股东大会表决通过之日起至 2012 年度股东大会召开之前一日止。

以上议案提请本次股东大会审议。