

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2013 年半年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	张江高科	股票代码	600895
股票上市交易所	上海证券交易所		
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	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
总资产	17,745,978,911.25	18,240,827,324.42	-2.71
归属于上市公司股东的净资产	6,678,694,375.95	6,445,898,915.62	3.61
	本报告期	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-380,599,644.27	274,231,301.86	-238.79
营业收入	611,117,014.41	611,698,599.79	-0.10
归属于上市公司股东的净利润	91,186,001.23	74,050,199.65	23.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	30,939,777.62	71,803,711.40	-56.91
加权平均净资产收益率(%)	1.38	1.18	增加 0.20 个百分 点
基本每股收益(元/股)	0.06	0.05	23.14
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.05	23.14

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数				112,170	
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量
上海张江（集团）有限公司	国家	53.58	829,821,187		无
嘉实沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.30	4,702,040		未知
金国新	境内自然人	0.29	4,461,226		未知
吴立新	境内自然人	0.28	4,369,909		未知
中信信托有限责任公司－基金 9 号	其他	0.27	4,133,092		未知
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	其他	0.24	3,657,316		未知
华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.22	3,460,000		未知
上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.21	3,218,459		未知
陈广明	境内自然人	0.20	3,074,866		未知
汉兴证券投资基金	其他	0.19	3,000,000		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海张江(集团)有限公司与其余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。				

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三、 管理层讨论与分析

2013 年上半年，公司实现营业收入 61,112 万元，与上年同期基本持平；营业利润 11,872 万元，同比增加 49.85%，归属于上市公司股东的净利润 9,118.60 万元，同比增加 23.14%，加权平均净资产收益率 1.38%，同比增加 0.2 个百分点。

(一)主营业务分析

1、财务报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	611,117,014.41	611,698,599.79	-0.10
营业成本	297,389,372.25	289,125,114.71	2.86
销售费用	18,778,287.85	17,660,007.76	6.33
管理费用	44,857,502.52	44,758,805.66	0.22
财务费用	259,478,329.96	212,082,292.65	22.35
经营活动产生的现金流量净额	-380,599,644.27	274,231,301.86	-238.79

投资活动产生的现金流量净额	398,624,861.98	-54,970,285.66	825.16
筹资活动产生的现金流量净额	-1,006,154,814.82	-521,159,047.67	-93.06
研发支出	18,611,576.32	14,934,903.27	24.62
资产减值损失	2,490,088.59	10,295,263.37	-75.81
公允价值变动收益	12,002,134.32	1,876,338.96	539.66
投资收益	152,345,353.92	74,880,216.97	103.45
所得税费用	20,519,034.50	-7,531.70	272,535.63

财务费用变动原因说明：本期数较上年同期数增加 4739.60 万元，主要构成为利息支出较上年同期增加 3584.84 万元，汇兑损失较上年同期增加 1111.09 万元。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期数减少 238.79%，主要原因为本期房产销售收现较上年同期减少，而房地产建设投入较上年同期增加，使得经营性现金呈现较大的净流出。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期数增加 825.16%，主要原因为：公司本期出售部分所持有的可供出售金融资产，使得收回投资所收到的现金较上年同期大幅增加，同时本期公司收到参股公司红利亦较上年同期大幅增加，而投资支付的现金较上年同期减少，使得公司本期投资性现金呈现较大的净流入。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期数减少 93.06%，主要原因为：公司本期借贷现金净流出较上年同期大幅增加，使得筹资活动产生的现金净流量较上年同期有较大幅度减少。

资产减值损失：本期数较上年同期数减少 75.81%，主要原因为公司本期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：本期数较上年同期数增加 539.66%，主要原因为公司持有的交易性金融资产期末市价上升。

投资收益：本期数较上年同期数增加 103.45%，主要原因为本期出售可供出售金融资产产生税前投资收益 7424.35 万元。

所得税费用：本期数较上年同期数增加，主要原因为：本期公司利润构成中，出售可供出售金融资产等产生的应税利润总额较上年同期增加，相应的所得税费用增加。

2、其它

(1) 经营计划进展说明

2013 年中期各项经营指标完成情况：2013 年公司预算主营业务收入 18 亿元以上，上半年实际完成 5.9 亿元，完成率为 33%。

园区房产租售：2013 年计划重点销售园区研发类物业产品，争取各类房产租赁收入保持稳定。公司正积极推进园区各类物业租售，由于研发类房产销售有较大季节性变动，上半

年实际完成房产销售收入 2.16 亿元，预计下半年集中成交；上半年完成租赁收入 2.09 亿元，各出租物业经营情况保持稳定，均衡完成年度租赁计划。

园区开发建设：2013 年计划房产建设总建筑面积约 100 余万平方米，计划实现 4 个项目竣工验收。公司年度房产建设计划均按计划进度实施，目前已按计划完成 2 个项目竣工验收。

高科技项目及房地产投资管理：2013 年计划除加强对已投资项目的管理力度外，年度计划适度退出已进入收获期的财务投资项目。公司上半年按计划抛售嘉事堂股票，实现资金回笼 1.08 亿元，腾出资金将用于后续项目投入，年内计划实现科技类投资项目的现金流平衡。

创新集成服务：2013 年计划加快做好人才公寓配套及加强园区商业配套服务功能，年内计划装修人才公寓 1134 套，上半年已完成 860 套，并逐步实施入住。

(二)行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位: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	425,145,540.08	173,982,752.36	59.08	-6.04	-3.81	减少 0.94 个百分点
服务业	165,274,725.11	103,051,901.02	37.65	18.64	16.23	增加 1.30 个百分点
合计	590,420,265.19	277,034,653.38	53.08	-0.23	2.78	减少 1.37 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	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
房地产销售	215,717,016.44	68,892,170.86	68.06	-3.23	-4.07	增加 0.28 个百分点
房产租赁	209,428,523.64	105,090,581.50	49.82	-8.76	-3.65	减少 2.66 个百分点
通讯服务	165,274,725.11	102,734,298.13	37.84	19.40	16.08	增加 1.78 个百分点
合计	590,420,265.19	276,717,050.49	53.13	-0.08	2.72	减少 1.28 个百分点

注：本期调整毛利率计算公式：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入。

上年同期毛利率计算公式：毛利率=（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入。

毛利率增减调整前后比较表

分行业	毛利率比上年增减（百分点）	
	调整前	调整后
房地产	-0.78	-0.94
服务业	1.30	1.30
合计	-1.04	-1.37

分产品	毛利率比上年增减（百分点）	
	调整前	调整后
房地产销售	0.28	0.28
房产租赁	-2.31	-2.66
通讯服务	1.76	1.78
合计	-0.95	-1.28

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（%）
上海市	584,632,435.75	-1.20
外省	5,787,829.44	
合计	590,420,265.19	-0.23

(三)核心竞争力分析

自上海张江高新技术开发区被国务院批复同意建设为“国家自主创新示范区”后，公司在产业聚集、产品设计开发、资产经营及公司内部管理方面不断提升自身能力，并通过多年来的产业培育、区域开发经验，成功转型为产业地产投资、开发、运营商。公司具备显著的品牌优势，品牌价值持续提升。

公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

1、产业培育与集聚能力

张江园区企业在“十二五”各类政策促进下，尤其是《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》指引下，在人才集聚、财税支持、金融服务和管理创新等方面为园区产业发展、园区企业创新打开了新的发展空间。2012 年底，张江核心园的经营总收入达到了 4200 亿元；公司管辖园区内的企业既有被纳入首批代持股试点单位，也有登陆资本市场的。种种结果表明张江的产业培育及集聚能力不但使具有先发优势的生物医药及集成电路、软件等产业继续成为产业创新高地，更让文化创意、低碳与新能源等新型产业在园区内形成产业链，得以快速发展。公司依托张江园区的产业发展，所开发的产业产品具备稳定的客户群；同时，也由于有稳定和充足的客户群，公司的物业产品获取了很好的租售效果，得以良性发展。

2、产品设计与开发能力

公司经过十多年的开发经验积累，对于各类产业用房的设计与开发能力不断提升，以具有前瞻性的规划、设计能力地应对产业发展趋势。在有效控制成本前提下，充分运用环保材料，建设“绿色科技园区”。建设中的“张江中区”更以城市区域概念重点发展高端商务办公及商业中心，进一步加强城市化功能，充分诠释了产业园区到科技人文社区的蜕变过程，也使张江将成为全球高素质人才创新、创业、创意、工作及生活休闲的理想栖息地。其中，张江集电港的四期东块项目按 LEED 铂金标准设计建设，并获得了上海市白玉兰奖。

3、资产经营能力

公司储备一定规模的经营性物业，为后续发展夯实了基础。除了自身开发，公司通过对本部及下属公司经营性资产梳理，分析各类资产盈利能力，通过不同方式对各类资产进行处置，调整经营性资产结构，提升资产经营能力。

4、企业运营管理能力

在全球经济融合发展背景下，城市化与产业升级早已成为推动园区转型的两大推手，企业管理也须与园区发展相匹配。公司已拥有一支专门从事区域规划、开发、经营管理的专业人才队伍，为公司的经营发展提供了强大的人力资源保障。此外，公司早已取得 ISO9001 和 ISO14001 认证，并通过持续改进，进一步增强了公司在细化管理与优化服务上的优势，对公司的健康高效发展起到了积极的推动作用。

(四)投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位：万元 币种：人民币

报告期内公司投资额	6,209.74
报告期内公司投资额比上年同期增减数	-4,070.26
上年同期公司投资额	10,280.00
报告期内公司投资额增减幅度(%)	-39.59%

被投资的公司情况

公司名称	主要经营活动	投资额 (万元)	占被投资公司 注册资本比例	备注
上海浦东新区张江小额贷款股份有限公司	发放贷款及相关咨询活动	6,209.74	19.67%	本报告期增资后持股比例由 18.18%增加至 19.67%
合计		6,209.74		

(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	8231	复旦张江	4,356,460.71	6,788,000.00	24,331,416.30	100.00	12,002,134.32
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	0.00
合计				4,356,460.71	/	24,331,416.30	100.00	12,002,134.32

(2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元 币种：人民币

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
0981	中芯国际	376,518,596.15	1.59	1.59	231,528,546.27		57,277,846.53	可供出售金融资产	原始认购及二级市场购入
0281	川河集团	144,640,972.17	29.90	29.90	355,682,504.70	1,742,079.43		长期股权投资	受让股权
8231	复旦张江	11,842,627.07	14.92	14.92	11,842,627.07			长期股权投资	原始投入
002462	嘉事堂	62,725,472.28	15.18	10.18	264,625,158.48	1,966,494.71	4,065,254.86	可供出售金融资产	原始投入

上述持有其他上市公司股权在报告期内产生的损益和所有者权益变动数均是考虑了所得税影响后的税后数。

中芯国际期末账面值为考虑了减值准备后的账面价值。

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

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

(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	本报告期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	0.05	25.04	0.33	截至本报告期末尚未使用的募集资金 0.33 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 25.04 亿元，尚余 0.33 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 0.29 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 0.09 亿元存放于监管账户，监管账户中募集资金余额共计为 0.42 亿元。

(2) 募集资金承诺项目使用情况

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	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	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园区开发有限公司 40%股权	否	5.38	0	5.38	是	已完成	0.8154	0.16	否	由于园区房产开工建设、销售和交付进度较可研有所偏差，易形成销售收入确认存在各年度各期间分布不均衡状况，出现某一期预计盈利未能实现的情况。	
收购上海张江微电子港有限公司	否	7.08	0	7.08	是	已完成	0.6965	0.49	否	住宅交付在年度内不均衡导致销售收	

31.4% 股权										入确认存在上下半年度分布不均衡状况,相应影响净利均衡实现。	
收购快标厂房	否	0.68	0	0.68	是	已完成	0.036	0.017	是		
张江高科苑项目	否	2.52	0	2.52	是	竣工备案已完成,规划验收已完成,产证办理中	0.26	-0.09	否	人才公寓入住率和商业配套招租晚于预计。	
集电港 43 号地块项目	否	3.25	0	3.25	否	竣工备案、规划验收和产证均已完成	0.23	0.05	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,适当给予租金优惠。租赁收入低于原预期。	
集电港三期一南块项目	否	3.51	0	3.51	是	竣工备案、规划验收和产证均已完成	0.27	-0.08	否	商业运营方案延后,13 年度上半年尚处于策划、招商和装修阶段,未有经营收入。	
集电港 B 区 1-6 北地块项目	否	1.44	0.02	1.28	否	竣工备案和规划验收已完成,产	0.14	0.02	否	项目工期延迟导致原出租计划延期,期内平均出	

						证办理 中（正 在办理 实测）				租率稍低 于预期，同 时引进知 名产业客 户给予一 定的租金 优惠。	
集电港 B 区 1—7 北地块项 目	否	1.51	0.03	1.34	否	竣工备 案和规 划验收 已 完 成，产 证办理 中（正 在办理 实测）	0.15	0.00	否	项目工期 延迟导致 原出租计 划延期，期 内平均出 租率未达 到预期。	
合计	/	25.37	0.05	25.04	/	/	2.5979	/	/	/	/

4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

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。	27,752.37	5,481.93	3,946.14	3,946.14	43.28
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。	16,527.47	2,476.16	2,144.32	1,264.29	13.86
运鸿有限公 司	国际贸易、高科技 产业项目的孵化及 相关业务。		1,437.21	1,437.21	1,077.91	11.82

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）。	33,702.21	20,922.84	15,710.67	6,730.57	73.81
--------------	--	-----------	-----------	-----------	----------	-------

上海张江集成电路产业区开发有限公司当期利润主要来源于其当期确认的房产销售收入。

上海数讯信息技术有限公司本期利润主要来源于其当期确认的数据通信服务收入。

运鸿有限公司本期利润主要来源于其持有的交易性金融资产市值上升所产生的公允价值变动收益。

上海张江微电子港有限公司本期利润主要来源于其当期确认的商品房销售收入。

5、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(五)、利润分配或资本公积金转增预案

1. 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2012 年度利润分配方案以 2012 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 0.80 元(含税)，共计分配股利 123,895,164 元。该利润分配方案在 2013 年 6 月 28 日召开的公司 2012 年年度股东大会上审议通过。公司于 2013 年 7 月 29 日刊登《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2012 年度利润分配实施公告》，本次利润分配的股权登记日为 2013 年 8 月 1 日，除息日为 2013 年 8 月 2 日，现金红利发放日为 2013 年 8 月 8 日。

(六)、其他披露事项

1. 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 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。

本报告期无会计政策、会计估计的变更

4.2 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。

本报告期无前期会计差错更正

4.3 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。

√ 不适用

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

√ 不适用

董事长： 丁磊

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2013 年 8 月 31 日