股票简称:张江高科　　股票代码:600895　　(注册地址:上海浦东新区龙东大道 200 号)

上海张江高科技园区开发股份有限公司配股说明书摘要

保荐机构(主承销商) 国泰君安证券股份有限公司 GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

声 明

本招配股说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况。投资者在做出认购决定之前,应仔细阅读配股说明书全文,并以其作为投资决定的依据。配股说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站,网址:http://www.sse.com.cn。

投资者若对本配股说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺配股说明书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏,并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证配股说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定,均不表明其对公司所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定,证券依法发行后,公司经营与收益的变化,由公司自行负责,由此变化引致的投资风险,由投资者自行负责。

重大事项提示

1、经公司 2007 年 11 月 12 日第三届董事会第二十四次董事会会议审议并经 2007 年 11 月 30 日召开的 2007 年第三次临时股东大会批准,在本次发行完成后,为兼顾新老股东的利益,由公司的新老股东共同分享本公司发行前滚存的未分配利润。

2、公司 2007 年法定财务报表按新会计准则编制并经审计,同时根据新会计准则以及其他相关规定和要求,公司对按照原会计准则编制并经审计的 2005 及 2006 年法定财务报表进行了调整(将集电港纳入合并范围)。除特殊说明以外,本配股说明书中的数据或指标均来源于经审计的 2007 年法定财务报表以及按新会计准则调整的 2005–2006 年度财务报表或由上述财务报表数据计算得出。

第一节 本次发行概况

公司基本情况

1、公司名称(中文):上海张江高科技园区开发股份有限公司
公司名称(英文):SHANGHAI ZHANGJIANG HI–TECH PARK DEVELOPMENT CO., LTD.
2、法定代表人:刘小龙
3、注册地址:上海市浦东新区龙东大道 200 号
4、办公地址:上海市浦东新区松涛路 560 号 A 座 9–10 楼
5、股票简称:张江高科
6、股票代码:600895
7、证券上市地:上海证券交易所
8、董事会秘书:周丽辉
9、联系电话:021–38959000
10、传　真:021–50803199
11、公司网址:www.600895.com
12、电子邮件:investors@600895.com

本次发行要点

(一)核准情况

本次发行经公司 2007 年 11 月 12 日召开的第三届董事会第二十四次会议及 2007 年 11 月 30 日召开的 2007 年第三次临时股东大会表决通过,董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在 11 月 14 日和 12 月 1 日的《上海证券报》、《中国证券报》上。

本次发行已经中国证券监督管理委员会证监许可【2008】545 号文核准。

(二)发行股票的种类、每股面值、股份数量

1、配售股票种类:境内上市人民币普通股(A 股)。
2、每股面值:人民币 1.00 元。
3、配售数量:以 2007 年 9 月 30 日公司总股本 1,215,669,000 股为基数,每 10 股配售 2.9 股,共计 352,544,010 股

(三)发行价格及定价方式

本次以刊登发行公告前 20 个交易日公司 A 股均价为基数,采用市价折扣法确定配股价格,授权董事会在发行前根据市场情况与主承销商协商确定最终的配股价格,配股价格为 7.70 元 / 股。

(四)预计募集资金数额

不超过 27.15 亿元,扣除发行费用后募集资金净额不超过 26.85 亿元。

(五)募集资金专项存储帐户

公司已在交通银行上海分行开设募集资金专项存储账户,账号为 310066865018010049074。

发行方式与发行对象

(一)发行方式

无限售条件股股东采取网上定价发行方式、有限售条件股股东采取网下定价发行方式。网上发行通过上海证券交易所交易系统进行,网下发行由保荐人(主承销商)负责组织实施。

(二)发行对象

本次配股股权登记日登记在册的公司全体股东。公司控股股东张江集团已经书面承诺将以现金全额认购可配股份。

承销方式及承销期

本次发行由保荐机构(主承销商)以代销方式承销。

承销期的起止时间为本配股说明书刊登日至发行结果公告日,自 2008 年 8 月 4 日至 2008 年 8 月 15 日。

发行费用

项目	金额(万元)
承销及保荐费用	2,130
会计师费用	150
评估师费用	50
律师费用	80
股份登记费	40
推介费用	250
公告宣传	200
印刷差旅	50
合计	2950

注:以上发行费用系预算,实际发行费用根据实际募集资金额的变化也会发生变化。

主要日程与停复牌安排

本次配股发行期间的主要日程与停牌安排如下(如遇不可抗力则顺延):

交易日	发行安排	停牌安排
2008年 8 月 4 日(T–2 日)	配股说明书刊登日 刊登配股发行公告 刊登网上路演公告	上午 9:30–10:30 停牌
2008年 8 月 5 日(T–1 日)	网上路演	正常交易
2008年 8 月 6 日(T 日)	股权登记日	正常交易
2008年 8 月 7 日至 2008 年 8 月 13 日(T+1 日 –T+5 日)	配股缴款起止日期	全天停牌
2008年 8 月 14 日(T+6 日)	验资	全天停牌
2008年 8 月 15 日(T+7 日)	发行结果公告日 发行成功的除权基准日以及发行失败的恢复交易日及发行失败的退款日	正常交易

注:如遇重大突发事件影响发行,保荐机构(主承销商)将及时公告,修改发行日程,上述时间均为正常交易日。

本次发行证券的上市流通

本次配股完成后,由有限售条件的流通股配售得到的股票仍为有限售条件的流通股,其与原有的有限售条件的流通股的流通时点相同。无限售条件的流通股配售得到的股票在配股完成后即可上市流通。

本次发行的有关机构

公司:上海张江高科技园区开发股份有限公司
法定代表人:刘小龙
联系地址:上海市浦东新区松涛路 560 号 A 座 9–10 楼
电话:021–38959000
传真:021–50803199
联系人:周丽辉
保荐机构(主承销商):国泰君安证券股份有限公司
法定代表人:祝幼一
保荐代表人:施继军 张斌
项目主办人:董建明
项目经办人:李卉、陈亮
住所:上海市延平路 135 号
电话:021–62580818
传真:021–62551642
公司律师:上海金茂凯德律师事务所
负责人:沈琴
住所:淮海中路 300 号 13 楼
电话:021–63872000
传真:021–63353272
经办律师:方晓杰、陆媛媛
会计师事务所:立信会计师事务所有限公司
法定代表人:朱建弟
住所:上海市南京东路 61 号 4 楼
电话:021–63391166
传真:021–63392106
经办注册会计师:孟荣芳、郑帼琼、杜志强、庄继宁
会计师事务所:上海众华沪银会计师事务所有限公司
法定代表人:林东模
住所:上海延安东路 550 号海洋大厦 12 楼
电话:021–63525500
传真:021–63525566
经办注册会计师:刘万椿、顾军
资产评估机构:上海东洲资产评估有限公司
联系地址:上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
法定代表人:王小敏
电话:021–52402793
传真:021–62252086
经办注册评估师:孙业林、陈林根、李鸣、孙培军
股票登记机构:中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
法定代表人:王迪彬
住所:上海市陆家嘴东路 166 号
电话:021–38874800
传真:021–58754185
申请上市的证券交易所:上海证券交易所
法定代表人:耿亮
住所:上海市浦东南路 528 号
电话:021–68808888
传真:021–68808449
联系人: 周卫

第二节 公司基本情况

公司股本结构及前十名股东持股情况

截至 2008 年 6 月 30 日,股本结构如下表所示:

股份类型	数量(股)	比例
股份总数	1,215,669,000.00	100.00%
无限售条件的流通股	582,485,588.00	47.91%
有限售条件的流通股	633,183,412.00	52.09%
其中:国家持股	633,183,412.00	52.09%

截至 2008 年 6 月 30 日,公司前十名股东持股情况如下:

单位:股

股东名称	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量
上海张江(集团)有限公司	52.09	633,183,412	633,183,412
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	2.91	35,396,528	0
华夏成长证券投资基金	2.85	34,675,102	0
华夏红利混合型开放式证券投资基金	1.25	15,225,403	0
富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金	1.24	15,086,823	0
华宝兴业先进成长股票型证券投资基金	1.07	13,000,000	0
华宝兴业多策略增长证券投资基金	0.71	8,629,573	0
交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	0.64	7,840,685	0
国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	0.60	7,300,000	0
中国平安人寿保险股份有限公司 – 分红 – 银保分红	0.59	7,158,367	0

张江集团持有的 633,183,412 股为公司股权分置改革形成的限售股份,限售期自 2005 年 10 月 24 日至 2008 年 10 月 23 日。

公司主营业务

公司按中国证监会、上海证券交易所《上市公司行业分类结果》,本公司属综合类行业。

公司的经营范围是:房地产开发与经营,公司受让地块内的土地开发与土地使用权经营,市政基础设施建设投资,物业投资和经营管理,商业化高科技项目投资与经营,经营各类商品和技术的进出口(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外),国内贸易(国家需专项审批的商品除外),设备供应与安装,建筑材料经营,仓储投资,与上述有关的有偿咨询业务。

公司主要从事工业、办公、科研、商业物业的开发经营,兼营部分居住物业。

第三节 财务会计信息及管理层讨论分析

公司最近三年简要会计报表

以下资料引自按新会计准则编制并经立信会计审计的公司 2007 年度法定财务报表、按新会计准则调整的 2005–2006 年度财务报表(将集电港纳入合并范围)。

近三年简要合并资产负债表

单位:元

资　产	2007.12.31	2006.12.31	2005.12.31
流动资产:			
货币资金	1,245,931,577.77	633,632,438.11	593,942,850.85
应收账款	285,598,549.69	195,865,178.61	129,708,422.60
存货	1,834,606,926.99	1,543,957,409.22	1,926,704,549.34
流动资产合计	3,401,257,951.43	2,450,250,305.65	2,809,770,177.92
非流动资产:			
可供出售金融资产	345,399,380.58	442,061,476.48	475,867,187.04
长期股权投资	876,808,539.66	649,858,485.92	614,117,757.66
投资性房地产	3,486,427,031.50	2,575,674,079.44	1,690,226,548.80
固定资产	63,267,241.45	22,433,201.59	412,035,486.91
非流动资产合计	4,822,052,583.26	3,721,246,784.89	3,388,121,184.64
资产总计	8,223,310,534.69	6,171,497,090.54	6,197,891,362.56
流动负债合计	4,305,249,067.92	3,072,083,268.93	2,636,525,323.90
非流动负债合计	802,790,610.81	228,044,187.91	215,506,777.65
负债合计	5,108,039,678.73	3,300,127,456.84	2,852,032,101.55
少数股东权益	491,178,089.85	165,102,263.50	571,073,045.48
所有者权益合计	3,115,270,855.96	2,871,369,633.70	3,345,859,261.01
负债和所有者权益总计	8,223,310,534.69	6,171,497,090.54	6,197,891,362.56

近三年简要合并利润表

单位:元

项　目	2007年度	2006年度	2005年度
一、营业总收入	1,200,415,972.06	1,300,773,459.97	734,172,627.03
二、营业总成本	995,519,388.86	1,111,974,789.49	540,061,582.12
三、营业利润(亏损以"–"号填列)	476,327,924.39	299,860,437.82	238,220,652.11
四、利润总额(亏损总额以"–"号填列)	505,727,026.08	335,831,106.02	252,049,952.16
五、净利润(净亏损以"–"号填列)	434,905,628.65	257,955,393.58	217,817,550.11
归属于母公司所有者的净利润	379,563,326.09	162,694,988.00	200,635,914.70

近三年简要合并现金流量表

单位:元

项目	2007年	2006年	2005年
经营活动产生的现金流量净额	–518,196,972.75	123,266,990.18	6,291,948.14
投资活动产生的现金流量净额	–157,960,960.65	200,497,220.79	–100,331,204.12
筹资活动产生的现金流量净额	1,287,308,781.24	–283,735,561.11	226,854,252.78
现金及现金等价物净增加额	610,299,139.66	39,689,587.26	132,144,341.71

近三年简要母公司资产负债表

单位:元

项　目	2007.12.31	2006.12.31	2005.12.31
流动资产:			
货币资金	616,228,042.98	350,734,202.64	397,460,159.29
应收账款	60,134,414.97	88,198,870.52	25,778,778.02
存货	605,469,582.37	164,839,739.48	92,513,635.06
流动资产合计	1,869,691,370.53	1,215,691,428.45	962,581,783.71
非流动资产:			
长期股权投资	1,442,345,812.96	505,869,310.70	374,338,865.86
投资性房地产	2,184,243,311.15	2,201,997,018.77	1,353,400,126.75
固定资产	21,225,607.75	20,138,416.48	18,973,701.78
非流动资产合计	3,697,335,544.19	2,749,970,861.30	1,928,177,603.24
资产总计	5,567,026,914.72	3,965,662,289.75	2,890,759,386.95
流动负债合计	2,478,193,916.71	1,352,188,897.44	378,268,935.59
非流动负债合计	458,402,196.86	1,600,500.00	–
负债合计	2,936,596,113.57	1,353,789,397.44	378,268,935.59
所有者权益(或股东权益)合计	2,630,430,801.15	2,611,872,892.31	2,512,490,451.36
负债和所有者权益(或股东权益)总计	5,567,026,914.72	3,965,662,289.75	2,890,759,386.95

近三年简要母公司利润表

单位:元

项目	2007年	2006年	2005年
一、营业收入	565,500,500.72	573,563,819.15	542,149,210.76
二、营业利润	261,390,365.77	200,870,869.63	173,927,428.96
三、利润总额	270,945,800.09	223,150,876.58	184,184,632.17
四、净利润	237,871,611.13	196,635,960.95	158,887,421.36

近三年简要母公司现金流量表

单位:元

项目	2007年	2006年	2005年
经营活动产生的现金流量净额	–580,732,852.71	–444,711,169.75	157,570,480.61
投资活动产生的现金流量净额	–841,907,197.99	173,277,648.35	–101,446,296.24
筹资活动产生的现金流量净额	1,688,133,891.04	224,707,564.75	50,148,866.56
现金及现金等价物净增加额	265,493,840.34	–46,725,956.65	106,273,050.93

公司 2008 年中期财务报告(未经审计)已于 2008 年 7 月 31 日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》,并在上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn 予以披露。

最近三年主要财务指标

以下数据或指标来源于经审计的 2007 年度法定财务报表、按新会计准则调整后的 2005–2006 年度财务报表(将集电港纳入合并范围)。其中,净资产收益率和每股收益按照中国证监会 2007 年 2 月 2 日发《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》要求计算填列。

项目		2007年	2006年	2005年
营业收入(元)		1,200,415,972.06	1,300,773,459.97	734,172,627.03
营业利润(元)		476,327,924.39	299,860,437.82	238,220,652.11
利润总额(元)		505,727,026.08	335,831,106.02	252,049,952.16
净利润(元)		434,905,628.65	257,955,393.58	217,817,550.11
归属于母公司净利润(元)		379,563,326.09	162,694,988.00	200,635,914.70
归属于母公司净利润(元,扣除非经常性损益后)		349,727,962.58	202,682,225.80	139,989,192.23
总资产(元)		8,223,310,534.69	6,171,497,090.54	6,197,891,362.56
股东权益(不含少数股东权益)		2,624,092,766.11	2,706,267,370.20	2,774,786,215.53
归属于母公司的每股净资产(元)		2.16	2.23	2.28
流动比率		0.79	0.80	1.07
速动比率		0.36	0.30	0.33
资产负债率(母公司报表)(%)		52.75	34.14	13.09
资产负债率(合并报表)(%)		62.12	53.47	46.02
应收账款周转率(次)		4.87	7.84	4.36
存货(投资性房地产)周转率(次)		0.15	0.22	0.11
每股经营活动现金流量净额(元)		–0.43	0.10	0.01
扣除非经常性损益前基本每股收益(元 / 股)		0.31	0.13	0.17
扣除非经常性损益后基本每股收益(元 / 股)		0.29	0.17	0.12
扣除非经常性损益前稀释每股收益(元 / 股)		0.31	0.13	0.17
扣除非经常性损益前净资产收益率(%)	全面摊薄	14.46%	6.01%	7.23%
	加权平均	14.70%	5.90%	6.97%
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	全面摊薄	13.33%	7.49%	5.05%
	加权平均	13.55%	7.35%	4.87%

三、管理层讨论与分析

(一)公司财务状况分析

1、资产负债构成

公司 2005 – 2006 年总资产基本保持稳定,随着业务发展,2007 年公司资产规模迅速扩大,2007 年末总资产达到 82.23 亿元,较 2006 年的 61.72 亿元增加 33%,主要原因是公司流动资产和非流动资产均有较大幅度增长。

流动资产的增加主要是货币资金、应收账款和存货的增长所致, 其中 2007 年末较 2006 年末货币资金增长了 61,229.91 万元,应收账款增加了 8,973.33 万元,存货增加了 29,064.95 万元。

非流动资产的增加主要是投资性房地产、长期投资的增长所致。为了增加房产储备,充实优质资产,获得稳定的投资回报,从 2006 年起,公司利用自有资金和债务融资,向张江集团下属 3 家控股子公司八六三基地、集电港、银行卡产业园批量收购了约 10 万平方米、总金额为 88,909 万元的存量房产(与集电港的关联采购因同一控制下企业合并予以抵销),并大力开展土地储备和租赁房产开发,使得公司投资性房地产 2007 年末较 2005 年末增长了 179,620.05 万元。2007 年,公司出资 9,000 万元投资了张江汉世纪创业投资有限公司,出资 4,122 万元投资浙江康德莱医疗器械股份有限公司,出资 3,086 万元投资 Microport Scientific Corp,同时被投资公司经营业绩提升带来的权益法核算下确认的投资收益有所增加,上述因素使公司 2007 年末长期投资余额较 2006 年末增长了 22,695 万元。

2、公司偿债能力

2005–2007 年, 公司所有者权益分别为 33.46 亿元、28.71 亿元、31.15 亿元, 负债分别为 28.52 亿元、33.00 亿元、51.08 亿元。2005 年负债保持较低水平,资产负债率低,利息保障倍数较高,短期偿债能力较强。2006 年和 2007 年,随着公司经营规模的不断扩大,营运资金需求不断加大,公司的长短期借款均有不同幅度的增加,使得利息支出有较大增加,流动比率、利息保障倍数呈下降趋势,资产负债率水平呈上升趋势。但公司所有者权益对债务的保障度仍较高,或有负债较少,长短期偿债能力尚可。

3、公司资产周转能力

最近三年,公司应收账款占营业总收入和主营业务收入的比例较小,应收账款回收情况良好。2007 年公司应收账款周转率为 4.87,较 2006 年有所下降,主要原因是子公司集电港年内新形成的应收账款较大,均为未到合同约定付款期的房地产销售款,应收账款将在以后各期陆续收回,因此,造成应收账款周转率下降。

公司存货(投资性房地产)周转率最近两年较 2005 年有一定提升。主要原因是 2006 年和 2007 年适度加强了房地产销售,使平均存货有所下降,加快了存货的周转速度。由于 2007 年投资性房地产收购力度加强,使平均余额较 2006 年增长了约 9 亿元,从而稀释了 2007 年当年的周转率指标。

公司总资产周转率保持稳定。公司总资产周转率不高主要与公司坚持以园区物业出租为主导的经营策略相关。2007 年总资产周转率略有下降,主要是由于公司将子公司德馨置业纳入合并范围,使公司总资产规模迅速扩大。而该公司以租赁为主要经营策略,当期销售收入未有同比增长。预计随着公司业务的不断拓展,自营房产项目带来的收入持续增加,公司的总资产周转率将有所提高。另外,公司总资产中有较大金额的长期股权投资和可供出售金融资产,分别占 2006 年和 2007 年末总资产的 18%和 15%,而该两项资产所取得的收益不在主营业务收入中体现,是公司总资产周转率较低的原因之一。

4、公司持有的交易性金融资产

截止 2007 年 12 月 31 日,公司持有交易性金融资产 547 万元。主要为 H 股账面市值 547 万元的股票。

5、公司持有的可供出售的金融资产

截止 2007 年 12 月 31 日,公司持有的可供出售的金融资产折合人民币账面价值 34,540 万元。其中中芯国际 33,451 万元,展讯通信 1,089 万元。由于 2007 年度第三季度以来中芯国际股票价有所下跌,可供出售金融资产—中芯国际 2007 期末余额较 2006 年期末减少 10,755 万元,其中直接计入所有者权益 –6,556 万元,计入递延所得税项 –1,296 万元,计入外币折算差额 –2,903 万元。公司持有的可供出售的金融资产未计提减值准备。

(二)盈利能力分析

公司目前主营业务主要为工业厂房、办公楼的租赁和销售以及商品贸易销售等。最近三年主营业务收入总体保持增长的态势。

公司主营业务收入主要来源于土地销售、工业厂房、办公楼的租赁和销售及商品贸易销售,2005 – 2007 年度,上述三项业务占主营业务收入的比重都超过了 90%。公司 2005–2006 年的主营业务收入大幅增长,主要原因是公司房产销售收入增长所致。2007 年同比减少 6.21%,主要原因是公司房产销售有所下降。

随着公司调整经营策略,逐步改变直接转让土地为物业建造再租售的土地资源深加工经营模式,进一步提升房地产开发的增值潜力。因此,2005 年以来,工业厂房、办公楼的租赁和销售利润逐步上升,成为公司主营业务利润的主要来源。

最近三年房产销售的毛利率水平基本保持稳定,2006 年毛利率低主要原因是子公司集电港与公司本部在 2006 年上半年完成金额为 67,725 万元的房产购销交易,在编制合并报表时将上述内部交易予以抵消,而集电港为此项交易缴纳流转税金约 3,556 万元无法抵消,从而稀释了 2006 年房产销售毛利率指标,另外,集电港 2006 年的物业销售主要来自于以前年度的房产预售,毛利率相对较低。

最近三年房产租赁的毛利率水平基本保持稳定。由于子公司集电港物业所处地段原因和竣工物业建成交付到客户入住有一段过渡空置期使平均出租率有所稀释,使得 2006 年集电港物业租赁毛利率水平略低于公司本部,但随着 2007 年出租率的提高,集电港毛利率水平得到提升,因此,2007 年房产租赁的毛利率保持在 60%以上的较高水平。

(三)公司资本性支出分析

1、固定资产及在建工程

2005 年公司根据经营发展需要,确定将张江大厦第九、十层部分办公楼作为公司自用办公用房,增加固定资产 1,652 万元。2007 年,公司控股子公司集电港新增自用办公用房增加固定资产 4,063 万元。

2、投资性房地产投资

为了增加公司的房产储备,选择优质资产持有,使公司获得稳定的投资收益,公司加大了对投资性房地产的投资力度。截至 2007 年 12 月 31 日公司投资性房地产账面余额为 348,643 万元。

(四)执行新会计准则的影响

根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布的财会[2006]3 号《关于印发〈企业会计准则第 1 号—存货〉等 38 项具体准则的通知》的规定,公司应于 2007 年 1 月 1 日起执行新企业会计准则。

根据公司的战略目标和下年度的经营计划,执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响主要有:

1、根据新企业会计准则第 2 号长期投资的规定,公司将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算,因此将减少子公司经营盈亏对公司当期投资收益的影响,但是本事项不影响公司合并报表。

2、根据新企业会计准则第 3 号投资性房地产的规定,公司将自 2007 年 1 月 1 日起将原计入出租开发产品的已出租建筑物、土地等转入投资性房地产科目,并按成本模式进行确认和计量。由于在成本模式下土地使用权摊销和房屋建筑物折旧的计提方法和比例与原来一致,因此不会对公司经营成果产生变动影响。

3、根据新企业会计准则第 6 号无形资产规定,公司将自 2007 年 1 月 1 日起对取得的土地使用权(非用于赚取租金或资本增值的)按照无形资产的要求进行摊销,而不再随同房屋建筑物计入固定资产进行核算。

4、根据新企业会计准则第 17 号借款费用的规定,公司可以资本化的资产范围将由目前现行制度下的固定资产、房地产开发企业的开发产品,变更为全部需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、研发支出、投资性房地产和存货等,此政策变化将会增加公司资本化的范围,增加公司的当期利润和股东权益。

5、根据新企业会计准则第 18 号的所得税的规定,公司将现行政策下的应付税款法变更为资产负债表的纳税影响会计法,将会影响公司的当期会计所得税费用,从而影响公司的利润和股东权益。

(五)公司重大担保、诉讼等或有事项

截至 2007 年 12 月 31 日,公司的担保事项如下:

1、2006 年 12 月 30 日,公司为参股 30%(重大影响)的被投资公司上海张江新希望企业有限公司提供银行借款连带责任保证担保(截止 2007 年 12 月 31 日,上海张江新希望企业有限公司该项借款余额为 9,800 万元),保证范围为被保证人未清偿本金的 30%及相应利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用,最高担保限额为 3,000 万元,担保主合同借款期自 2006 年 12 月 30 日起,借款到期日不迟于 2008 年 6 月 21 日。担保期限根据主合同项下各《额度使用申请书》约定的债务履行期限分别计算。每一《额度使用申请书》项下的保证期间为,自该《额度使用申请书》约定的债务履行期限届满之日起,计至主合同项下最后到期的《额度使用申请书》约定的债务履行期限届满之日后两年止,即自 2007 年 12 月 30 日至 2010 年 6 月 21 日。

2、2007 年 3 月 27 日,公司为购买本公司房产的客户上海东昊测试技术有限公司提供阶段性担保,担保金额为 8,930,000 元,担保主合同借款期自 2007 年 2 月 27 日至 2010 年 2 月 25 日,保证期间自主合同项下的借款期限届满之次日两年。该担保系房产出售担保,担保合同期至买受方办理完成房产小产证日即告终止。目前该类出售房产大产证已于 2007 年 12 月 17 日核发,小产证办理将根据客户情况在大产证核发日后的 2 至 6 个月内办理完毕。

3、2007 年 8 月 9 日,公司为购买本公司房产的客户上海河图石化工程有限公司提供阶段性担保,担保金额为 11,730,000 元,担保主合同借款期自 2007 年 8 月 9 日至 2012 年 8 月 8 日,保证期间为债务履行期限届满之日后两年止。主合同约定分期还款的,保证人对主合同项下分期履行的还款义务分别承担保证责任,保证期间分别自各期债务履行期限届满之日起,至最后一期还款期限届满之日后两年止。担保合同终止条件为债权人与债务人根据主合同约定已经办妥了抵押登记手续,并且债权人已取得代表担保权益的抵押登记证明以及代表债权人的保险权益的保险单。该担保系房产出售担保,目前该类出售房产大产证已于 2007 年 12 月 17 日核发,小产证办理和债权人与债务人根据主合同约定办妥房产抵押登记手续将根据客户情况在大产证核发日后的 2 至 6 个月内办理完毕。

4、2006 年 4 月 11 日,公司控股子公司集电港为本公司控股股东张江集团的控股子公司银行卡产业园提供担保,担保金额为 180,000,000 元,担保期限为 2006 年 4 月 11 日至 2007 年 11 月 29 日。该项担保已履行完毕。

5、2006 年 3 月 29 日,公司控股子公司集电港为上海外高桥保税区三联发展有限公司提供担保,担保金额为 50,000,000 元,担保主合同借款期自 2006 年 3 月 29 日至 2009 年 3 月 28 日。保证期间自主合同确定的借款到期之次日起两年,如主合同确定的借款分批到期的,则每批借款的保证期间为每批借款到期之次日起两年,根据主合同首期借款到期日为 2007 年 11 月 30 日,到期金额为 2,500,000 元,即担保期限为 2007 年 12 月 1 日至 2011 年 3 月 28 日。此项担保为公司在增资并控股集电港之前发生并延续至今的担保事项。

(六)公司主要经营优势及面临的困难

1、主要财务优势

张江集团有明确的发展战略和定位,具有一定的资产规模,将在资源整合和客户维护上为本公司提供大力支持。

本公司的物业开发、建设以及租售业务经过多年的发展,具备了相当的业务规模,租售业务优势互补,租售比例分配适当,在通过出租业务保证稳定收益的同时,又可通过适当出售业务稳步提升公司经营业绩,降低公司经营风险,提高竞争能力。

本公司资产质量较好,负债水平适度,财务结构稳健,盈利水平较强,具有较为多样的融资渠道。

2、面临的困难

公司从 2006 年起实施"一体两翼产业互动"的发展战略,当年向张江集团收购了大量物业,本次配股募集资金拟继续收购张江集团的部分股权,同时投入 6 个新建项目,业务扩张速度加快,对公司的管理水平及资金实力提出了更高的要求,如果公司不能迅速适应这种要求,提高融资能力,优化财务结构,将带来一定的经营风险。

公司的存货周转率、总资产周转率偏低,需进一步提高运营管理水平,提高资产周转效率。

3、公司未来展望

2006 年 3 月,张江集团对战略进行了重新规划和资源的重新配置,依靠"聚焦张江"的大战略以及"张江高科技园区"的品牌优势为整个战略构筑一个坚实且不断扩张的基础。张江集团的战略更清晰地确定为不断向外界获取各种资源,进行初级的基础性及政策性开发。之后经过张江高科及专业基地公司的建造和产业经营,形成满足园区产业客户需求的各类专业化产品,包括具有特色的空间解决方案、专业化创新服务等,并由张江高科进行市场化运营,获取稳定回报。因此本公司未来将集聚张江高科技园区的成熟优质资源。

顺应张江集团的战略定位,2006 年初本公司开始实施"一体两翼产业互动式"发展战略:以张江高科技园区特色房产营运为主导,以高科技产业投资和专业化创新集成服务提供为两翼的产业互动阶越式发展战略。本公司将抓住浦东新区综合配套改革的大好机遇,结合张江高科技园区的新一轮开发建设,完成自身的战略重新定位,参与张江集团优质资源的重新整合,成为自主创新园区的特色房产营运商、高科技产业投资商和专业化创新服务集成商,形成新的盈利模式。

第四节 本次募集资金运用

本次配股募集资金投资项目

本次配股以公司截至 2007 年 9 月 30 日止的总股本 1,215,669,000 股为基数, 拟向全体股东按每 10 股配售 2.9 股的比例配售股份,下述项目合计使用募集资金不超过 38.92 亿元,募集资金拟投入以下项目。

单位:亿元

序号	项目名称	项目总投资额	通过配股募集资金投入金额	项目内容
收购资产及股权项目				
1	收购集电港 40%股权	5.38	5.38	股权收购
2	收购微电子港 31.4%股权	7.08	7.08	股权收购
3	收购快标厂房	0.68	0.68	资产收购
4	收购一期标准厂房	2.22	2.22	资产收购
	合计	15.36	15.36	
投资建设项目				
5	张江高科苑项目	6.46	4.20	公寓
6	集电港 43 号地块项目	5.00	3.25	研发厂房和配套设施
7	集电港三期—南块项目	5.39	3.51	公寓
8	集电港三期—北块项目	7.16	4.65	公寓
9	集电港 B 区 1 – 6 北地块项目	2.22	1.44	办公用房与商业配套用房
10	集电港 B 区 1 – 7 北地块项目	2.32	1.51	办公用房与商业配套用房
11	补充流动资金	<5	<5	补充流动资金
	合计	33.55	23.56	
	总计	48.91	38.92	

注:上述项目部分名称为暂定名。第 6–10 项项目由本公司子公司集电港负责投资建设。

募集资金将按上述项目顺序投入,如实际募集金额低于 38.92 亿元,在不改变拟投资项目的前提下,董事会可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整。本次配股募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以偿还。

拟投资项目具体情况

(一)收购集电港 40%股权

1、基本情况

名称:上海张江集成电路产业区开发有限公司
住所:上海市张江高科技园区龙东大道 3000 号
法定代表人:刘小龙
注册资本:人民币 40,000 万元
企业类型:国内合资有限责任公司
经营范围: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(按许可资质经营),房地产开发经营,物业管理,物业咨询,商务咨询(以上咨询范围均不含经纪),会务服务,艺术表演场馆的经营管理,建筑材料、机械设备、电器设备的销售,国内贸易,张江集成电路产业区土地开发(涉及许可经营的凭许可证经营)。

2、公司股权结构

单位:元

股东名称	出资额	出资比例
上海张江(集团)有限公司	160,000,000	40%
上海张江高科技园区开发股份有限公司	240,000,000	60%
合计	400,000,000	100%

3、资产及财务状况

根据立信会计出具的信会师报字[2008]第 20187 号审计报告,集电港最近一年的资产负债简表、利润简表如下:

资产负债简表

单位:元

项　目	2007.12.31	2006.12.31
流动资产:		
货币资金	390,708,500.56	221,399,054.63
应收账款	221,035,262.44	447,988,722.08
存货	963,922,833.26	1,245,031,272.25
流动资产合计	1,717,433,531.70	1,960,549,900.77
非流动资产:		
长期股权投资	1,229,819.72	2,513,797.34
投资性房地产	1,130,558,361.46	570,687,604.38
固定资产净额	40,737,282.19	915,689.42
在建工程		
无形资产	47,954.04	89,142.00
非流动资产合计	1,180,065,883.28	574,251,349.77
资产总计	2,897,499,414.98	2,534,801,250.54
流动负债合计	1,525,669,911.18	2,018,220,493.51
非流动负债合计	307,720,000.00	207,720,000.00
负 债 合 计	1,833,389,911.18	2,225,940,493.51
所有者权益合计	1,064,109,503.80	308,860,757.03
负债和所有者权益总计	2,897,499,414.98	2,534,801,250.54

利润简表

单位:元

项　目	2007年	2006年
一、营业总收入	463,043,517.00	1,410,226,758.42
二、营业总成本	384,657,452.21	1,139,321,645.43
三、营业利润(亏损以"–"号填列)	79,149,516.61	277,697,828.88
四、利润总额(亏损总额以"–"号填列)	97,417,656.06	290,300,179.32
五、净利润(净亏损以"–"号填列)	81,598,746.77	244,027,268.02
六、归属于母公司所有者的净利润	81,598,746.77	244,027,268.02

4、交易定价依据

收购价格以东洲评估出具的沪东洲资评报字第 DZ070580045 号《评估报告》关于集电港净资产的评估价值作为定价依据。评估基准日 2007 年 9 月 30 日集电港净资产评估值为 13.45 亿元,40%股权对应的净资产作价 5.38 亿元。

评估基准日集电港净资产账面价值 10.18 亿元,评估价值 13.45 亿元,评估增值 3.27 亿元,增长率为 32.17%。评估增值主要为流动资产的评估增值 3.268 亿元。是由于该公司存货中的房产评估大幅增值造成的。

5、投资效益分析

该项投资的内部收益率为 12.87%,投资回收期约为 12.08 年。

本次收购将为公司后续的可持续发展提供发展空间和资源保障。收购实施后,本公司将成为张江集电公司的全资母公司,从而将拥有大量的存量房产及土地储备资源,为公司的后续发展提供了有力的保障,也使得投资上市公司的广大社会股东得以分享园区开发和建设的收益,进一步树立张江高科技园区的市场形象。

集电港已经于 2007 年 11 月取得贷款银行就本次配股涉及股权转让出具的书面同意函。

(二)收购张江微电子港 31.4%股权

1、基本情况

公司名称:上海张江微电子港有限公司
公司地址:上海市张江高科技园区碧波路 690 号 2 号楼 104–A 室
法定代表人:刘小龙
注册资本:人民币 37,083 万元
企业类型:有限责任公司(中外合资)
经营范围:在张江高科技园区微电子港基地土地内(1.33 平方公里)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)。

2、公司股权结构

单位:元

股东名称	出资额	出资比例
上海张江(集团)有限公司	116,430,000	31.4%
上海张江高科技园区开发股份有限公司	67,120,000	18.1%
Advance Investments Limited	137,280,000	37.0%
上海汤臣房地产开发有限公司	50,000,000	13.5%
合计		100%

注:川河集团有限公司间接持有 Advance Investments Limited 公司 100%的股权,本公司间接持有川河集团有限公司 29.9%的股权。

3、资产及财务状况

根据上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的沪众会字(2008)第 1286 号审计报告,微电子港 2007 年合并资产负债简表、合并利润简表如下:

合并资产负债简表

单位:元

资　产	2007.12.31	2006.12.31
流动资产		
货币资金	301,586,402.38	132,033,163.52
应收账款	1,561,078.98	1,502,157.92
存货	672,919,357.50	1,034,743,234.53
流动资产合计	1,082,620,790.22	1,169,046,047.36
非流动资产		
长期股权投资	39,139,930.14	16,600,187.51
投资性房地产	432,136,623.71	229,928,599.00
固定资产	1,382,974.53	1,234,821.38
无形资产	34,411.59	36,831.63
非流动资产合计	529,567,107.49	289,534,570.20
资产总计	1,612,187,897.71	1,458,580,617.56
流动负债合计	802,313,255.15	702,754,839.61
非流动负债合计	113,380,960.80	120,022,528.11
负债合计	916,097,686.41	822,754,839.61
股东权益合计	696,493,681.76	635,803,249.84
负债及股东权益总计	1,612,187,897.71	1,458,848,531.49

合并利润简表

单位:元

项　目	2007年度	2006年度
一、营业收入	643,243,171.87	753,868,896.77
二、营业利润	298,280,762.78	294,781,979.09
三、利润总额	305,522,675.96	294,855,620.42
四、净利润	259,988,451.01	251,448,777.64
归属于母公司股东的净利润	257,753,860.26	249,659,971.48

4、交易定价依据

收购价格以东洲评估日出具的沪东洲资评报字第 DZ070587062 号《评估报告》关于微电子港净资产的评估价值作为定价依据。评估基准日 2007 年 9 月 30 日,微电子港净资产评估值为 22.54 亿元,31.4%股权对应的净资产作价 7.08 亿元。

评估基准日微电子港净资产账面价值 6.66 亿元,评估价值 22.54 亿元,评估增值 15.88 亿元,增长率为 238.56%。评估增值主要为流动资产和长期投资的评估增值。其中流动资产增值 14.46 亿元,长期投资增值 1.42 亿元。均是由于存货及子公司存货中重估较成本大幅增值造成的。

5、投资效益分析

该项投资的内部收益率为 11.73%,投资回收期约为 8.2 年。

(三)收购张江集团的快标厂房

1、基本情况

本项目位于张江高科技园区郭守敬路 61 号,南临郭守敬路、北临李时珍路,西靠嘉利项目、东接讯达项目地块。厂房为快装厂房,主要由两幢厂房建筑组成,使用权限至 2046 年 2 月。项目占地约 18,000 平方米,总建筑面积 10,386 平方米。房地产权证:沪房地浦字(2006)第 009085 号。目前该厂房由张江集团持有。张江集团持有本公司 52.09%的股权,为本公司的控股股东。

2、交易定价

收购价格以东洲评估出具的沪东洲资评报字第 DZ070579045 号《评估报告》关于快标厂房的资产评估价值作为定价依据。

快标厂房账面价值为 0.39 亿元,评估值为 0.68 亿元,评估增值 0.29 亿元,评估增值率 74.36%,主要是房产的重估价值提高。

3、投资效益分析

本项目内部收益率为 10.24%,投资回收期约为 11.7 年。

(四)收购张江集团的一期标准厂房

1、基本情况

一期标准厂房位于张江高科技园区郭守敬路 351 号,南临郭守敬路、东临居里路,西靠张江科技公寓、北接汇仁制药项目地块。本厂房为钢筋混凝土结构,由一幢单体七层建筑和一幢联体七层建筑组成,于 1995 年 9 月完工交付使用。物业总建筑面积约 35,840 平方米。房屋所有权证号:沪房浦新字第 11924 及 11925 号。目前该厂房由张江集团持有。张江集团持有本公司 52.09%的股权,为本公司的控股股东。

2、交易定价

收购价格以东洲评估出具的沪东洲资评报字第 DZ070579045 号《评估报告》关于一期标准厂房的资产评估价值作为定价依据。

一标厂房账面价值为 0.58 亿元,评估值为 2.22 亿元,评估增值 1.63 亿元,评估增值率为 280.22%,主要是房产的重估价值提高。

3、投资效益分析

本项目内部收益率为 8.72%,投资回收期约为 13.3 年。

评估基准日快标和一标厂房账面价值 0.97 亿元,评估价值 2.90 亿元,评估增值 1.92 亿元,增长率为 197.62%。主要是房产的重估价值提高。

上述快标和一标厂房竣工日期较早,成本单价较低,平均造价只有 2,105 元 / 平方米,而由于十年来房地产价格的快速上涨、土地动迁成本的上升等原因,目前同类型的工业区的类似厂房房地合一的平均单价已经在 6,000 ~ 7,000 元左右,因此造成该房地产评估大幅增值。两项资产收购项目不仅有效提高了本公司的存量房产资源,同时也有助于减少本公司与控股股东之间潜在的同业竞争。

(五)张江高科苑项目

1、项目位置

本项目位于张江高科技园区张衡路以北、华佗路以西、蔡伦路以南、白莲泾以西。

2、项目用途

本项目规划用途为科研教育区域内的配套居住用地,建成后用于对外出租,其中部分物业前三年作为学生公寓出租。

3、项目主要指标

项目占地面积约 72,620 平方米,总建筑面积约 124,876 平方米,地上建筑面积 109,999 平方米,地下建筑面积为 14,877 平方米,容积率 1.5。

4、项目开发建设进度计划及经营计划

该项目由本公司自行开发。项目于 2007 年 9 月开工,于 2010 年 4 月竣工。截至到目前,该项目已投入资金 4,485 万元。项目建成后将用于对外租赁。

5、项目开发手续办理情况

截至目前,已办理沪房地浦字(2008)的 010560 号《上海市房地产权证》、沪浦规地张(2006)15061020E80171《建设用地规划许可证》; 沪浦规建张 (2007)15070828F80204 《建设工程规划许可证》;05ZJPD0076D01 编号 310224200510180719《建筑工程施工许可证》。

6、预计投资

项目总投资约为 6.46 亿元,拟用本次募集资金投入 4.20 亿元,项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。

7、投资效益预测

本项目内部收益率为 8.57%,投资回收期约为 15.3 年(包含 2 年建设期)。

(六)集电港 43 号地块项目

1、项目位置

本项目位于张江集成电路产业区 2–3、2–8 地块内,西与张江集电港一期比邻,北临龙东大道,东靠外环绿带,南依吕家浜丹桂路。

2、项目用途

本项目由三栋综合研发楼组成,建成后对外出租。

3、项目主要指标

项目占地面积约 38,221 平方米,总建筑面积约 73,916 平方米,地上建筑面积 53,479 平方米,地下建筑面积为 20,437 平方米,容积率 1.4。

4、项目开发建设进度计划及经营计划

该项目由公司子公司集电港负责投资开发。项目拟于 2007 年 12 月开工,预计 2009 年 7 月竣工。

5、项目开发手续办理情况

截至目前,已经取得沪房地浦字(2006)第 036297 号、沪房地浦字(2006)第 036298 号《房地产权证》、沪浦规地张[2007] 15071106E80275《建设用地规划许可证》。

6、预计投资

项目总投资约为 5.00 亿元,拟用本次募集资金投入 3.25 亿元,项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。

7、投资效益预测

本项目内部收益率为 10.12%,投资回收期为 10.8 年(包含 2 年建设期)。

(七)集电港三期——南块项目

1、项目位置

项目位于张江集成电路产业区 A 区 5–6 地块,地块北抵 5–4 地块、东靠盛夏路、南达祖冲之路、西临世和中心。

2、项目用途

本项目由 3 幢 11–14 层公寓式酒店,1 组 2 层商业裙房及其附属配套设施组成,建成后对外出租。

3、项目主要指标

项目占地面积约 34,987.5 平方米,总建筑面积约 90,572 平方米,地上建筑面积 69,951 平方米,地下建筑面积为 18,424 平方米,容积率 2.0。

4、项目开发建设进度计划及经营计划

该项目由公司子公司集电港负责投资开发。项目拟于 2008 年 1 月开工,预计 2009 年 12 月竣工。

5、项目开发手续办理情况

截至目前,已经取得沪房地浦字(2004)第 128536 号《房地产权证》,沪浦规地张[2007]15070813E80178《建设用地规划许可证》。

6、预计投资

项目总投资约为 5.39 亿元,拟用本次募集资金投入 3.51 亿元,项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。

7、投资效益预测

本项目内部收益率为 9.07%,投资回收期为 13.4 年(包含 2 年建设期)。

(八)集电港三期——北块项目

1、项目位置

项目位于张江集成电路产业区 A 区 5–4 地块,东邻盛夏路,南至 5–6 地块,西面为 45 米宽生态河道吕家浜,北抵金秋路。

2、项目用途

本项目由 10 幢 11–25 层人才公寓住宅,部分商业裙房,1 组 1 层商业用房及其它附属配套设施组成,建成后对外出租。

3、项目主要指标

项目占地面积约 45,307 平方米,总建筑面积约 109,209 平方米,地上建筑面积 90,609 平方米,地下建筑面积为 18,600 平方米,容积率 2.0。

4、项目开发建设进度计划及经营计划

该项目由公司子公司集电港负责开发。项目拟于 2008 年 3 月开工,预计 2010 年 6 月竣工。

5、项目开发手续办理情况

截至目前,已经取得沪房地浦字(2004)第 128540 号《房地产权证》。

6、预计投资

本项目总投资为 7.16 亿元,拟用本次募集资金投入 4.65 亿元,项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。

7、投资效益预测

本项目内部收益率为 9.03%,投资回收期为 13.9 年(包含 3 年建设期)。

(九)集电港 B 区 1 – 6 北地块项目

1、项目位置

项目位于张江集成电路产业区 B 区 1–6 北地块,东临盛夏路,西邻申江路,南临在建的 1–6 南地块项目。

2、项目用途

本项目为张江集电港 B 区 1–6 北地块项目,南面为在建的北京大学微电子研发中心。项目建成后,将首先为北大微电子研发中心的上、下游企业提供办公商业配套服务,除此之外,目标客户还包括相关的半导体、IC 研发、软件测试、嵌入式软件研发等企业。项目的商业配套设施包括餐饮、超市、咖啡厅、健身房、银行等。

3、项目主要指标

项目占地面积 14,762 平方米,总建筑面积约 31,823 平方米,地上建筑面积 29,523 平方米,地下建筑面积为 2,300 平方米,容积率 2.0。

4、项目开发建设进度计划及经营计划

该项目由公司子公司集电港负责开发。项目拟于 2008 年 3 月开工,预计 2009 年 12 月竣工。

5、项目开发手续办理情况

截至目前,已经取得沪房地浦字(2005)第 116888 号《房地产权证》、沪浦规地张(2005)第 006 号《建设用地规划许可证》。

6、预计投资

本项目总投资为 2.22 亿元,拟用本次募集资金投入 1.44 亿元,项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。

7、投资效益预测

本项目内部收益率为 10.26%,投资回收期为 12.2 年(包含 2 年建设期)。

(十)集电港 B 区 1 – 7 北地块项目

1、项目位置

项目位于张江集成电路产业区 B 区 1–7 北地块,东临盛夏路,西邻申江路,南近创新河。

2、项目用途

本项目为张江集电港 B 区 1–7 北地块项目,南面为在建的原清华微电子研究中心,包括教研楼、IC 试验楼及办公楼等。本项目建成后,结合南地块的物业类型,为科研办公一体化的企业及研究机构提供一体化的科研办公场所,除此之外,目标客户还包括相关的半导体、IC 研发、软件测试、嵌入式软件研发等企业。

3、项目主要指标

项目占地面积 15,488 平方米,总建筑面积约 33,276 平方米,地上建筑面积 30,976 平方米,地下建筑面积为 2,300 平方米,容积率 2.0。

4、项目开发建设进度计划及经营计划

该项目由公司子公司集电港负责开发。项目拟于 2008 年 3 月开工,预计 2009 年 12 月竣工。

5、项目开发手续办理情况

截至目前,已经取得沪房地浦字(2005)第 116889 号《房地产权证》、沪浦规地张(2005)第 007 号《建设用地规划许可证》。

6、预计投资

本项目总投资为 2.32 亿元,拟用本次募集资金投入 1.51 亿元,项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。

7、投资效益预测

本项目内部收益率为 10.28%,投资回收期为 12.2 年(包含 2 年建设期)。

(十一)补充流动资金

本次募集资金中不超过人民币 5 亿元用于补充公司流动资金。为加快园区开发,充分利用产业升级和产业联动,推动公司实现加速发展,公司近年来加快了开发力度和进度,进行了较大规模的房地产收购和投资,并逐步加大与园区发展相关的创新服务和产业投资的力度,公司未来的流动资金需求较大。

截至 2007 年末,公司负债总额较 2006 年有较大增长,达到了 51 亿元。公司的流动负债合计达到 43 亿元,短期借款已达 18.98 亿元,其他流动负债(短期融资券)10.34 亿元,有一定的短期偿债压力。2008 年公司还要进一步扩大园区创新服务类业务,需要进一步增加一定的流动资金。目前,公司负债率已经处于较高水平,因此,拟利用本次募集资金中不超过 5 亿元用于补充公司流动资金及偿还部分流动资金贷款,以满足公司的流动资金需求,进一步降低财务风险。

目前利率水平处于相对高位,且存在不断加息的可能,以募集资金补充流动资金,可优化公司的财务结构,降低公司的财务风险,增强抗风险能力,且可以减少财务费用,进一步提高公司的盈利能力。

因此补充流动资金可以满足公司日常经营的资金需求,保证了公司盈利能力的持续性和稳定性,为公司未来的快速发展、提升公司综合竞争能力提供良好的发展条件和基础。

第五节 备查文件

(一)公司经审计的最近 3 年的财务报告及审计报告;
(二)保荐机构出具的发行保荐书;
(三)法律意见书和律师工作报告;
(四)上海张江集成电路产业区开发有限公司 2007 年财务报告及审计报告;
(五)上海张江微电子港有限公司 2007 年财务报告及审计报告;
(六)上海张江集成电路产业区开发有限公司股权转让评估报告;
(七)上海张江微电子港有限公司股权转让评估报告;
(八)上海张江(集团)有限公司快标厂房和一标厂房的评估报告;
(九)注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告;
(十)中国证监会核准本次发行的文件。

上述备查文件刊登于公司指定信息披露网站上海证券交易所网站,网址:http://www.sse.com.cn。

上海张江高科技园区开发股份有限公司
2008 年 8 月 1 日

证券代码:600895　　证券简称:张江高科　　公告编号:临 2008–024

上海张江高科技园区开发股份有限公司 2007 年度配股发行公告

特别提示

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、上海张江高科技园区开发股份有限公司(以下简称"发行人"或"张江高科")2007 年 11 月 30 日召开的 2007 年第三次临时股东大会表决通过的配股方案,已经中国证监会发行审核委员会 2008 年第 33 次会议审核通过,并获中国证监员会证监许可[2008]545 号文核准。

2、本次配股以股权登记日 2008 年 8 月 6 日张江高科总股本 1,215,669,000 股为基数,每 10 股配售 2.9 股,可配售股份总额为 352,544,010 股人民币普通股(A 股)。其中无限售条件股股东采取网上定价发行的方式,通过上海证券交易所交易系统进行,可配售 168,920,821 股;有限售条件股股东采取网下定价发行的发行方式进行,由保荐人(主承销商)国泰君安证券股份有限公司负责组织实施,可配售 183,623,189 股。

3、本次配股价格为 7.70 元 / 股。

4、本次配股向截止股权登记日 2008 年 8 月 6 日(T 日)下午上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的张江高科全体股东配售。

5、本次发行结果将于 2008 年 8 月 15 日(T+7 日)在《中国证券报》上公告。

6、如本次发行失败,根据投资者指定交易营业部的规定,如存在冻结资金利息,将按配股价并加算银行同期存款利息返还配股对象。

7、本发行公告仅对发行人本次配股的有关事宜向全体股东进行说明,不构成对本次配股的任何投资建议。股东在做出认购配股决定之前,请仔细阅读 2008 年 8 月 4 日(T–2 日)刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上的张江高科《配股说明书摘要》。本次发行的有关资料亦刊载于下列网址:上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn) 。

释义

除非另有说明,下列简称在本公告中具有如下含义:

张江高科 / 发行人	指	上海张江高科技园区开发股份有限公司
保荐人(主承销商)	指	国泰君安证券股份有限公司
中国证监会	指	指中国证券监督管理委员会
上交所	指	指上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本次发行 / 本次配股	指	发行人根据《配股说明书》,按照 10: 2.9 的比例配股的行为
人民币普通股	指	用人民币标明面值且仅供境内投资者以人民币进行买卖之 股票
股权登记日 /T 日	指	2008年 8 月 6 日
全体股东	指	于股权登记日上交所收市后在登记公司登记在册的全体张江高科股东
配股对象	指	具有配股资格并参加配股认购的张江高科股东
精确算法	指	股东认购配股,可认购数量不足 1 股的部分按照精确算法原则处理。即先按照配售比例和每个账户股数计算出可认购数量的整数部分;对于计算出不足 1 股的部分(尾数保留三位小数),将所有账户按照尾数从大到小的顺序进位(尾数相同则随机排序),直至每个账户获得的可配股数量加总与可配售总量一致。
日	指	工作日 / 正常交易日(法定节假日除外)
元	指	指人民币元

一、本次发行的基本情况

1、配股发行股票类型:人民币普通股(A 股)。

2、每股面值:1.00 元。

3、配售比例及数量:以股权登记日 2008 年 8 月 6 日公司总股本 1,215,669,000 股为基数,每 10 股配售 2.9 股,共计 352,544,010 股。其中,有限售条件股股东可配售 183,623,189 股,无限售条件股股东可配售 168,920,821 股。

4、张江高科实质控制股东认购本次配股的承诺:张江高科控股股东上海张江(集团)有限公司已承诺以现金全额认购其可配股数。

5、配股价格:7.70 元 / 股

6、发行对象:

(1)网下发售对象:

有限售条件股股东:指截至 2008 年 8 月 6 日(T 日)下午上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的持有发行人有限售条件股股份的股东,即上海张江(集团)有限公司。

(2)网上发售对象:

无限售条件股股东:指截至 2008 年 8 月 6 日(T 日)下午上海证券交易所收市后, 在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的持有发行人无限售条件股股份的股东。

7、发行方式:无限售条件股股东采取网上定价发行方式、有限售条件股股东采取网下定价发行方式。网上发行通过上海证券交易所交易系统进行,网下发行由保荐人(主承销商)负责组织实施。

8、承销方式:代销。

9、本次配股主要日期:

以下时间均为正常交易日,本次配股主要日期和停牌安排如下:

交易日	配股安排	停牌安排
(T–2 日)2008 年 8 月 4 日	刊登配股说明书、发行公告及网上路演公告	上午 9:30–10:30 停牌
(T–1 日)2008 年 8 月 5 日	网上路演	正常交易
(T 日)2008 年 8 月 6 日	股权登记日	正常交易
(T+1 日)–(T+5 日)2008 年 8 月 7 日至 2008 年 8 月 13 日	配股缴款起止日期,配股提示公告(5 次), 网下配股于 T+5 日中午 12:00 截止	全天停牌
(T+6 日)2008 年 8 月 14 日	获取保荐机构清算数据, 网下验资,确定老股东认配比例;发行成功,登记公司网上清算	全天停牌
(T+7 日)2008 年 8 月 15 日	发行结果公告日 发行成功的除权基准日 或发行失败的恢复交易日及发行失败的退款日	正常交易

注:如遇重大突发事件影响本次发行,保荐人(主承销商)将及时公告,修改本次发行日程。

二、本次配股的认购方法

1、配股缴款时间:

2008 年 8 月 7 日(T+1 日)起至 2008 年 8 月 13 日(T+5 日)的交易所正常交易时间,逾期未缴款者视为自动放弃配股认购权。

2、缴款地点:

无限售条件股股东于缴款期内凭本人身份证、股东账户卡和资金账户卡在股票账户指定交易的营业部通过上海证券交易所交易系统办理配股缴款手续,也可于缴款期内通过网上委托、电话委托等方式通过上海证券交易所交易系统办理配股缴款手续。

有限售条件股股东上海张江(集团)有限公司于缴款期内将法人营业执照复印件、股东账户卡、法人代表授权委托书、经办人身份证复印件、张江高科配股网下认购表、支付认购资金的划款凭证,在保荐人(主承销商)处办理配股缴款手续。

3、缴款方法:

无限售条件股股东认购本次配股时, 填写 "张江高科" 认购单 (请投资者根据所在营业部的要求填写), 代码 "700895",配股价 7.70 元 / 股。配股数量的限额为截止股权登记日持股数乘以配股比例(0.29),可认购数量不足 1 股的部分按照精确算法原则取整(请投资者仔细查看"张江配股"可配证券余额)。在配股缴款期内,股东可多次申报,但申报的配股总数不得超过可配数量限额。

有限售条件股股东认购配股,填写张江高科配股网下认购表,配股价 7.70 元 / 股。配股数量的限额为截止股权登记日持股数乘以配售比例(0.29)并去尾数取整数。有限售条件股股东配股认购资金请划至保荐人(主承销商)指定的下述收款银行账户(划款时请务必注明认购对象的名称和"张江高科配股认购资金"字样):

收款人:国泰君安证券股份有限公司
账号:1001202919025738797
汇入行全称:中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部
同城票据交换号:022029
人行支付系统号:102290020294
工行系统联行行号:20304005

参与网下认购的配股对象必须在 2008 年 8 月 12 日(T+4 日)17:00 前划出认购资金,并向保荐人(主承销商)传真网下认购表、划款凭证复印件(注明认购对象的名称和"张江高科配股认购资金"字样),同时必须确保认购资金于 2008 年 8 月 13 日(T+5 日)中午 12:00 之前到达保荐人(主承销商)指定的银行账户。未按上述规定及时缴纳认购资金的认购为无效申购。

三、验资与律师见证

立信会计师事务所有限公司将于 2008 年 8 月 14 日(T+6 日)对网下申购款的到账情况进行审验,并出具网下配股缴款的验资报告。

国浩律师集团(上海)事务所将对本次网下发行配售过程进行见证,并出具见证意见。

四、发行结果处理

1、公告发行结果

张江高科与保荐人(主承销商)将于 2008 年 8 月 15 日(T+7 日)在《中国证券报》上刊登《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2007 年度配股发行结果公告》公告发行结果,包括全体股东认购情况、控股股东上海张江(集团)有限公司履行承诺情况、股东认购股票的数量占可配股数量的比例、本次配股最终结果以及如发行失败的退款处理等。

2、发行结果公告后的交易安排

如本次发行成功,则张江高科股票将于 2008 年 8 月 15 日(T+7 日)进行除权交易;如公司控股股东上海张江(集团)有限公司不履行认配股份的承诺,或者代销期限届满,原股东认购股票的数量未达到拟配股数量的 70%,本次发行失败,则张江高科股票于 2008 年 8 月 15 日(T+7 日)恢复交易。

3、发行失败的退款处理

如本次发行失败,根据投资者指定交易营业部的规定,如存在冻结资金利息,将按配股缴款额并加算银行同期存款利息返还配股对象,退款中涉及的重要内容如下:

(1)退款时间:2008 年 8 月 15 日(T+7 日)。
(2)退款额:每个股东配股缴款额加算银行同期存款利息(如有)扣除利息所得税。
(3)计息方式:按银行活期存款利率计息,计息时四舍五入,精确到小数点后两位。
(4)计息起始日:股东配股缴款次日起至退款日前一日,即 2008 年 8 月 14 日(T+6 日)。
(5)利息部分代扣代缴利息所得税。

五、发行费用

本次发行不收佣金、过户费和印花税、发行手续费等费用。

六、本次发行成功获配股份的上市交易

张江高科本次发行成功获配股份的上市日期将于本次配股结束、刊登《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2007 年度配股股份上市及股本变动公告》后由上交所安排确定,届时将另行公告。

七、发行人和保荐人(主承销商)

1、发行人:上海张江高科技园区开发股份有限公司
办公地址:上海市浦东新区松涛路 560 号 A 座 9–10 楼
联系人:周丽辉
电话:021–38959000
传真:021–50803199
2、保荐人(主承销商):国泰君安证券股份有限公司
发行中心地址:上海市银城中路 168 号 6 楼
联系人:吴国梅、顾缨、丁颖华
电话:021–38676888
传真:021–68876330

特此公告

发行人:上海张江高科技园区开发股份有限公司
保荐人(主承销商):国泰君安证券股份有限公司
2008 年 8 月 4 日

附件:

上海张江高科技园区开发股份有限公司配股网下申购表
(公司有限售条件股股东配股申购)

重要提示

本表由公司原股东中有限售条件股股东填写,填表前请详细阅读《配股发行公告》。

本表一经完整填写、由其法定代表人(或授权代表)签字 / 章及加盖单位公章并传真至申购传真号码后,即构成申购人发出的要约,具有法律效力。

申购传真:021–68876330　　咨询电话:021–38676888

单位全称			
股票账户名称(上海)			
股票账户号码(上海)			
与以上股票账户号码(上海)相对应的营业执照注册号			
经 办 人			
联系电话		传 真	
手　机		Email	
退款银行信息			
汇入行全称			
资金账号			
收款人全称			
人行大额支付系统号			
联行行号			
汇入行地点	省　市　县		
股权登记日持股数			
可认配股数			
申购股数	大写:　股	小写:　股	
申购金额(申购数量 × 发行价格)	大写:　元	小写:　元	

投资者在此承诺:
1、以上填写内容真实、准确、完整、有效。
2、本次申购款项来源符合有关法律法规及中国证监会的有关规定。
法定代表人(或授权代表)签字 / 章:　　单位盖章:
年　月　日

证券代码:600895　　证券简称:张江高科　　公告编号:临 2008–025

上海张江高科技园区开发股份有限公司 2007 年度配股网上路演公告

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]545 号文批准,上海张江高科技园区开发股份有限公司(以下简称"张江高科"、"公司"或"发行人")将以股权登记日 2008 年 8 月 6 日张江高科总股本 1,215,669,000 股为基数,每 10 股配售 2.9 股,可配售股份总额为 352,544,010 股人民币普通股(A 股)。配股说明书摘要和配股发行公告于 2008 年 8 月 4 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》,本次发行的配股说明书全文及相关资料可在上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)查询。

为了便于投资者了解发行人的基本情况、发展前景和本次发行的有关安排,发行人和保荐机构(主承销商)国泰君安证券股份有限公司将就本次发行举行网上路演。

一、网上路演时间:2008 年 8 月 5 日(星期二)14:00–––16:00
二、网上路演网址:中国证券网(www.cnstock.com)。
三、参加人员:发行人高级管理人员,保荐机构(主承销商)国泰君安证券股份有限公司的相关人员。

敬请广大投资者关注

特此公告

发行人:上海张江高科技园区开发股份有限公司
保荐人(主承销商):国泰君安证券股份有限公司
2008 年 8 月 4 日