

Company

“一体两翼”阶越式发展 打造高新产业聚集中心

上海张江高科技园区开发股份有限公司 2007 年度配股网上路演精彩回放

出席嘉宾

上海张江高科技园区开发股份有限公司总经理	谷奕伟先生
上海张江高科技园区开发股份有限公司常务副总经理、董秘	周丽辉女士
上海张江高科技园区开发股份有限公司副总经理	顾学励先生
上海张江高科技园区开发股份有限公司副总经理	李彦雄先生
上海张江高科技园区开发股份有限公司财务总监	金雅珍女士
上海张江高科技园区开发股份有限公司总会计师	卢纁女士
国泰君安证券企业融资总部董事总经理	施继军先生
国泰君安证券企业融资总部董事总经理	吴国梅女士
国泰君安证券企业融资总部执行董事	董建明先生

上海张江高科技园区开发股份有限公司 总经理谷奕伟先生致推介辞

尊敬的投资者、各位网友：
大家好！

很高兴大家能够在百忙之中参加我们这次网上路演。多年以来，广大投资者对张江高科的支持与厚爱，一直是我们不断成长壮大的推动力。借此机会，我谨代表公司董事会、管理层及全体员工对大家的支持与厚爱表示最诚挚的谢意！

2008年是改革开放30周年和浦东开发开放18周年，也是市委、市政府“聚焦张江”战略实施的第九年，张江高科技园区在区域开发、产业链打造、功能开发、研发创新平台建设、创业文化培育、自主创新氛围营造等方面，都取得了迅猛的发展，引起了国内外各界的关注。尤其是近期园区内蓬勃兴起的各类自主创新企业，吸引了全球各类创业资本和风险资本的眼球。

张江园区集聚了5000多家高新技术企业，其中大部分企业已进入了高速成长期，正在为我国的自主创新事业做出巨大的贡献。自主创新事业的蓬勃发展，最终需要资本市场的巨大推动力。张江园区作为我国高科技产业的核心聚集地之一，不仅承担着构建以企业为主体的产业技术创新体系以及加强园区各项配套服务环境建设的使命，更为重要的是，帮助园区企业建立高效的投融资平台。资本环境的持续改善成为园区二次发展的首要任务，园区正在不断地加强资本引力，目前，在张江创业投资广场，已累计引进国内外专业创投机构43家，引进资金总量近178亿美元。此外，园区通过20亿规模的政府引导基金，撬动200亿规模的社会资金，投入到园区自主创新早期项目中，帮助企业渡过创业初期的难关；之后，园区通过组建10亿规模的张江汉世纪基金撬动100亿规模的社会资金，投入到园区高速成长期的自主创新企业，最终帮助他们在各类资本市场成功IPO。

今年上半年，在受宏观调控和国际经济形势变化影响的房地产市场行情中，张江高科一枝独秀，公司物业需求不但没有受到冲击，反而稳步上升。这主要得益于作为高新技术产业聚集地的张江高科拥有以下三个方面的优势：首先，张江的进驻企业以高科技企业为主，而非一般制造企业或出口加工企业，自主创新高新技术企业产品附加值较高，更能抵御通胀和人民币升值带来的压力；其次，进驻企业大多通过股权融资，对银行贷款依赖度小，从而不受信贷紧缩的影响；再次，园区企业的产品以国内销售为主，因而更能抵抗人民币升值带来的出口成本上升的负面影响。同时，园区内的工业地产以自用需求为主，投资需求很少，受调控冲击影响较小。

园区高新技术产业的繁荣发展使张江高科带来了大量的高成长客户，使得张江房地产业受调控影响较小，上半年营收、利润快速增长。根据日前公布的中报显示，张江高科上半年的主营业务收入87,776万元，同比增长150%以上，净利润24,765万元，每股收益0.20元，同比增长57.46%，净资产收益率为10.29%。上半年顺利实现了年初计划“时间过半，销售过半”的目标。

为了持续提升公司核心竞争力，为公司积累更多优质物业资源和储备，公司决定采用配股方式进行资本市场再融资。这一方案已于今年4月获得证监会批准（批文号：(2008)545）。自2006年以来，张江高科分别于2006年3月和2007年1月实施了两次关联交易，完成了两次优质资产注入，并得到了市场的高度认同。本次配股，是张江高科实施战略规划的重要环节和关键一步。随着本次配股的顺利实施，公司将进一步稳固主营业务，增强资本实力，提升经营效益，更好地贯彻实施“一体两翼”的发展战略。

我们希望通过这次网上路演，让广大投资者以及所有关心张江高科发展的朋友们更好地了解本次配股的具体情况，同时听取大家的宝贵意见，为公司和广大股东创造更多的价值。谢谢大家！

国泰君安证券企业融资总部董事总经理 施继军先生致辞

尊敬的各位嘉宾、各位投资者和关心、支持张江高科的朋友们：

大家下午好！
首先，我谨代表上海张江高科技园区开发股份有限公司本次配股的保荐人和主承销商——国泰君安证券股份有限公司向参加本次配股网上路演的各位嘉宾、各位投资者，表示热烈的欢迎和衷心的感谢！非常高兴能借此机会，与各位投资者进行网上交流。张江高科是张江高科技园区最主要的房产运营商和服务集成商，也是张江集团的核心企业。张江园区作为国家级高新技术开发区，经过十六年的开发建设，以及九年来“聚焦张江”战略的坚定实施，园区发展取得了巨大的成就，已形成了生物医药、集成电路和软件三大主导产业。随着张江园区进入新一轮开发阶段，以及浦东国家综合配套改革的大好机遇，张江高科完成了战略重新定位，在张江集团优质资源重新整合的大力支持下，充分利用上市公司的资本平台，加快公司优质高端物业的增长，提升园区特色综合服务的品质，使公司和园区进入一个良性互动的快速发展时期。同时公司也积极应对市场的发展积极调整经营策略，以期给股东带来更大的回报。

我们认为，本次配股是实现张江高科跨越式发展的关键，也是后续资源持续注入的基础，公司的物业面积将会有成倍的增长，净资产规模翻倍，业务规模迅速扩张，并有了一个更好的资本平台参与中区开发等后续更大的发展机会。

在项目执行过程中，我们也深深体会到张江高科决策层的远见卓识和管理层的勤奋敬业，我们相信在高素质管理团队的领导下，张江高科的将来将更加美好。最后，希望各位投资者能够积极支持张江高科的发展，同时也预祝张江高科配股发行获得圆满成功！谢谢大家！

上海张江高科技园区开发股份有限公司 副总经理顾学励先生致答谢辞

尊敬的各位嘉宾、投资者、网友：

张江高科A股配股网上路演就要结束了，我和我的同事们非常感谢大家参与本次路演并在网上与我们交流，各位投资者对公司的建议让我们获益颇多，将对公司未来的发展起到十分重要的作用；同时也感谢中国证券网为我们提供这次交流的机会。

今后，张江高科的发展仍离不开大家的关心和支持，我们殷切期望广大投资者及各界人士不断加深对我们的了解，同时继续支持和监督我们的工作，虽然这次网上路演即将结束，但是张江高科与每一位投资者的沟通渠道将永远是畅通的。我们将更加努力地，以更好的业绩回报全体股东。



路演嘉宾合影(左起吴国梅、周丽辉、金雅珍、施继军、谷奕伟、顾学励、李彦雄、卢纁、董建明)

发行篇

问：本次募集资金数量多少？预计投入哪些项目？投资效益如何？

谷奕伟：本次募集资金不超过27.15亿元，此次张江高科的配股资金拟收购项目包括上海张江集成电路产业园区开发有限公司40%股权、上海张江微电子港有限公司31.4%股权；开发项目包括开发张江高科苑项目、开发集电港43号地块等5个项目。各项项目的平均内部投资收益率都在10%以上。谢谢！

问：通过交易系统认购吗？若行，还要填写“张江配股”单吗？

顾学励：感谢您的提问，您可以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证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证所交易系统办理配股缴款手续。由于各家证券营业部的交易系统会有不同，为确保成功，配股时的买卖方向以及具体操作请咨询您所在的营业部。

问：前次募集资金使用效益如何？与承诺效益有无差异？

周丽辉：公司前次配股募集货币资金按计划投入了张江技术创新区四大项目的开发建设，均已建成并产生了良好的经济效益和社会效益。经审核，前次募集资金的实际使用情况与公司公布的信息披露文件相符。前次募集资金承诺的年平均保底收益率为11.1%，实际年平均收益率为11.38%，与预期相符。谢谢！

问：配股后公司的每股收益预计能达到多少？

卢纁：根据公司已披露的中期报表，中期每股收益0.200，较上年同期增长50%，并显示出公司主营业务的良好增长。本次配股募集资金的投向大都为大股东旗下具有盈利能力的核心资产和股权，项目投入后平均投资回报率都处于行业较高水平，对公司未来盈利提供了很大的支持。公司未来会以良好的经营业绩回报股东，感谢您对公司的关注和支持。

问：张江集团承诺的现金配股是法人股还是流通股？若是流通股有上市交易限制吗？

金雅珍：张江集团持有的股份目前还是在限售期内，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，上市时间根据上海证券交易所安排确定。谢谢！

问：请董秘介绍一下公司目前的投资者关系管理状况。

周丽辉：张江高科上市以来，公司高度重视建立与投资者的良好互动关系，力求通过沟通，促进大家对公司的了解和认同。公司制定了投资者关系管理制度，开通了股东联系电话。接待机构投资者的研究员、分析师到公司参观、调研，赢得了广大投资者的信任。

我们认为，对于投资者而言，一个透明的公司，一个将投资者关系管理看作是持续的战略管理行为的公司，才是值得投资的好公司。谢谢！

经营篇

问：公司上半年经营业绩情况如何？

谷奕伟：张江高科上半年的主营业务收入87,776万元，同比增长150%，净利润24,557

万元；每股收益0.20元，同比增长53.84%，净资产收益率为10.29%。在受宏观调控和国际经济形势变化的影响的房地产市场行情中，成为房地产市场大变革中的一片绿洲。公司凭借着自身高科技园区开发的特殊行业背景，并依托园区繁荣发展的高新技术产业、自主创新高成长客户的迅猛发展势头，上半年房产销售和租赁的主营业务发展势头迅猛，利润快速增长。谢谢！

问：目前园区租户中，大型企业和中小型企业比例如何？

顾学励：在张江高科服务的租赁客户中，大型企业所占数量的比例有40%，它们一般具有较长的租期；中小企业所占数量的比例约60%，它们发展较快，也是我们集成服务关注的重点。谢谢！

问：公司业绩为何增长这么快？

金雅珍：上半年公司在销售和租赁均价稳中有升的良好势头下，顺利完成了租售计划。由于房产销售力度有所加强，毛利率水平有所提高，故营业利润增长迅猛，对利润总额贡献巨大，公司上半年业绩有较大幅度的增长。谢谢您的提问。

问：张江高科在发展人才方面存在哪些问题？准备如何解决？

顾学励：张江高科在发展的同时高度关注公司人才的问题。经营权和决策权分离、构建专业化董事会、市场化选聘总经理，是今年张江高科(600895)为完善公司治理结构所推出的三大举措。

今年4月，张江高科董事会换届，公司引入外部董事，在新的7人董事会中，包括独立董事在内的外部董事占了5人，由大股东推荐的内部董事只有2人。5名外部董事，分别是法律、投资、财务、房地产和决策咨询方面的专家，公司期望通过他们的专长为公司经营提供有建设性的意见，协助管理层推进经营活动，为公司顺利进行房地产建设和高科技投资做好充分准备。

问：集电港的收入、利润波动很大，公司是否可以很容易调控利润目标？

李彦雄：感谢您的提问，集电港的收入、利润波动的原因如下：

1、集电港所处行业有较强的开发销售周期性，收入与支出在各期不能完全配比，具有一定的均衡性，收入和利润的波动为正常现象；

2、集电港2007年的收入和利润较2006年有较大幅度的下降主要原因是集电港房产于2006年集中销售，2007年建成并销售的房产较2006年少；预计2008年全年将实现主营业务收入5.44亿元，净利润1.97亿元；

3、本次配股中5个新建项目由集电港负责开发建设，建设期基本为2-3年，进入经营期后，即2010年后集电港的收入和利润将有进一步的增长，由于建成后绝大部分房产用于出租，收取稳定的租金，收入和利润波动也将减小；

集电港的收入确认原则，利润的实现情况均严格按照会计政策的相关要求执行，不存在利润调控。谢谢！

问：本报告期主营业务利润占利润总额比例较上年上升的主要原因？

顾学励：由于本报告期公司增加房产销售力度，销售价格稳中有升，销售面积逾3.6万平方米，较去年全年销售增幅约四成。故主营业务利润增长迅猛，对利润总额贡献巨大。谢谢！

发展篇

问：张江高科对公司的发展战略有什么考虑？

谷奕伟：公司提出了“一体两翼产业互动”的新战略。

总体战略：以张江高科技园区特色房产运营为主导，以高科技产业投资和专业化创新服务提供为两翼的产业互动阶越式发展战略；



总经理谷奕伟先生认真回答网上提问

一体：以特色房产运营为主导，扩大房产租售规模和资源整合能力，为公司提供稳定的盈利基础，并为创新服务和产业投资提供稳定的现金流；

两翼：通过创新服务提供获得增值收益，并为产业投资提供深层的客户关系支撑，帮助公司识别高价值客户、协助风险控制、发展产业投资；通过产业投资提升公司经营业绩，并促进专业化服务提供和园区企业成长，最终增加房产运营收入。目标成为：最具竞争力的自主创新园区房产运营商；最具竞争力的自主创新园区服务提供商；最具竞争力的自主创新园区产业投资商。谢谢！

问：你好，周总。贵公司管理层属于为数不多的敢于一直增持自己股票的，这说明看好自己企业的未来发展。你作为高管，对于企业未来3年的发展是否可以做一个规划？谢谢！

周丽辉：我从大学毕业就在公司了，工作了13年，持有了张江高科股票13年，我相信过去张江都能给广大投资者良好的回报，未来的张江高科完成战略转型后，一定会更好！谢谢！

问：张江高科后期发展规模有多大？

顾学励：张江高科主要利润来源主要分为三大类：房地产开发、园区物业出租和股权投资收益。在房地产开发方面，张江高科通过进一步收购集电港与微电子港的股权也同样将为上市公司带来长期、稳定的利润来源。在物业出租方面，伴随着张江集电港大量高端房产的开发完成，公司预计在2010年持有物业规模将达到200万平方米。在股权投资收益方面，我公司已开展的创新投资业务，已投资了十余家高成长性的IPO前期企业，这些投资的企业一旦成功上市，将给公司带来相当丰厚的收益。谢谢！

问：相对万科、陆家嘴等房地产企业而言，公司自有哪些区别？公司在房地产市场日趋严峻的大形势下，能否继续保持竞争优势？如果针对房地产市场的调控政策依旧严厉，是否会导致公司未来盈利状况的不确定性增大？

周丽辉：张江高科和万科以及陆家嘴等房地产公司在主营业务上有所区别，张江高科从事的是张江高科技园区的房地产开发与销售租赁业务。作为中国自主创新前沿阵地的张江高科技园区开发运营商，张江高科的核心优势在于其能够通过和政府、大股东张江集团、资本市场形成良性互动的立体架构，从而不断地获取具有核心竞争力的资源，包括土地、物业资源和高成长产业客户和投资对象的资源。张江园区自身已经形成了良

性发展的内生增长环境，依托园区繁荣发展的自主创新产业，公司的客户主要是高成长的自主创新产业客户，因此，张江高科房地产经营受宏观调控影响很小，未来盈利的高速增长也是可以预期的。

问：如果上海房价出现大幅回落，张江附近的房价也可能跟随大势一起下跌，公司怎么面对这样的可能局面呢？

谷奕伟：张江高科技园区汇集了5300多家企业，张江高科的客户主要为园区中位于产业链高端的高新技术企业，与此次住宅、商业房地产开发商所遇到的宏观调控不同，其景气度主要受以下三个因素的影响：园区主导产业健康发展、园区整体环境配套的综合水平、公司对高科技企业战略投资价值。人民币升值推动了园区产业结构向高端调整，其中涌现出一大批具有世界先进技术水平的高新技术企业；高速增长的高科技企业，受到了风投资金的强烈关注，目前有超过1200亿的PE资金在张江聚集，接受到PE资金的企业，尤其是在IPO的前后，出于其改善资本结构的需要，产生了对园区产业房产的刚性需求；同时，园区企业融资以股权融资为主，负债融资较少，受信贷宏观调控的影响也较小；园区高成长自主创新企业，产品以内销为主，受人民币升值带来的出口成本上升影响较小，同时企业的高技术产品附加值较高，也部分消化了出口成本上升的影响。在园区产业价值仍然高速成长的背景下，张江高科仍然拥有强劲发展的客户基础，将推动公司持续、高速增长。

问：从公司这几年的发展情况看，储备了大量的风险投资项目，周总，麻烦您介绍一下这方面的情况，未来如果创业板推出，我相信公司这部分投资收益会不错的，谢谢！

周丽辉：公司的创新投资，借助张江汉世纪基金的专业平台，张江汉世纪主要投向为园区核心产业相关的金融、IT、节能环保三个方向。张江汉世纪基金不参与早期的VC项目，而是对高成长的企业进行投资。

首先，在第一阶段，通过政府的20亿种子基金，对1-3年期的企业进行投入和筛选，对于跨过了三年死亡谷之后的企业，张江汉世纪基金这样的成长性基金才会介入，之后进入IPO阶段，进行释放。目前张江汉世纪已投资的10个项目，均已进入了IPO之前的阶段。

其次，公司对于专业投资团队具有两条选择标准：拥有西方国家风投经理的经验，同时对国内市场充分了解，能与政府、企业进行良好的沟通。

张江为企业的发展提供了良好的金融大环境，对于自主创新高成长的企业，有企业所得税退税、高管个人所得税返还、高科技成果奖励、知识产权保护等一系列的措施，以促进企业健康高速增长。谢谢！

问：公司如何保障今后几年的成长性？

谷奕伟：公司目前的发展战略是以房地产为主，以服务和高科技投资为辅的“一体两翼”战略，因此此次配股行动使得公司能够进一步分享张江高科技园区目前的繁荣以及今后市场的高速发展。大股东张江集团此次优质资产的注入有利于公司培育新的盈利增长点，稳固现有市场地位并可得到较好的持续发展；同时，有利于增强促进公司发展的资金和资本实力，因此公司未来发展前景十分看好。谢谢！

问：谷总，你好。俗话说“火车跑得快，全靠车头带”——这几年张江高科的高速发展离不开管理团队的紧密团结和努力拼搏。希望贵公司能保持团队的稳定，谢谢！

谷奕伟：感谢投资者的关心和支持，公司经营层会继续勤勉敬业、兢兢业业，尽最大的努力实现股东回报最大化。谢谢！