

日期：2009 年 12 月 16 日

行业：房地产行业

2009 浦东金桥投资者见面会

——浦东金桥高管和投资者见面会会议纪要



金融地产研究小组 沈莉

021-53519888-1922

shenli@sigchina.com

基本数据 (09'Q3)

报告日股价 (元)	14.16
12mth A 股价格区间 (元)	18.15/7.56
总股本 (百万股)	597
无限售 A 股/总股本	100%
流通市值 (百万元)	8453
每股净资产 (元)	3.84
PBR (X)	3.69

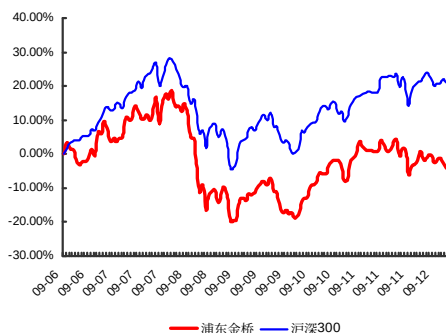
主要股东 (09'Q3)

上海金桥 (集团) 有限公司	61.98%
----------------	--------

收入结构 (09H1)

房地产租赁	94.57%
酒店公寓服务业务	3.95%
房地产销售	1.48%

最近 6 个月股价与沪深 300 指数比较



报告编号：

相关报告：

■ **报告目的：**2009 年 12 月 15 日，浦东金桥在上海金桥加工区组织了投资者交流会，公司总经理沈荣先生、副总经理边秦翌女士、周尧先生、董秘代燕妮女士、公司财务部经理朱勤荣先生等，现就会议纪要整理如下：

■ **会议纪要：**

园区向网络文化、现代服务业转型

金桥正在进行二次开发，在原有制造业跨国公司总部和研发中心聚集的基础上，公司关注并积极引进现代服务业，目前引进的网络文化运营商：中国移动手机视频基地、中国电信视讯中心等。公司进行的老厂房改造，为运营商的数据库服务，租金是原有厂房租金的 1.5 倍。

临港新城项目介绍

2009 年 8 月公司经营班子组织专业人员，对临港新城主城区有关建设用地研究分析并委托专业咨询公司研究可行性方案。有关方案提交 2009 年 10 月 28 日公司董事会审议，董事会讨论并同意公司参与临港新城主城区有关住宅用地的土地竞拍。2009 年 12 月 11 日公司以 12.6 亿拍得 WNW-C5-04 地块，建筑面积 14.3 万，该地块位于主城区滴水湖周边，环境较好，周边市政建设已基本完成，道路交通较为完善。

投资者交流主要问题：

2010 年工程进展情况？竣工的项目招租和出售情况？

新建的商业物业包括公寓、办公楼进展顺利。已经建设、在 2010-2011 年竣工的项目估计有 32 万平米的高品质物业。其中，近 7 万平米的商品房在年内进行预售，明年约有 15 万平米进入市场，约是 2 元/平米/天。未来两三年出租租金方面会有一定幅度的增长。

碧云别墅六期 95% 的出租率，S1 地块公寓项目目前处于土建结构封顶阶段，明年进入竣工装修阶段，现在正在做商业策划定位等。T28 目前集中在土建工作，明年下半年进入工程竣工阶段。金杨高层，已经进入扩充阶段。临港项目这周领导将去视察，进入启动阶段。碧云新天地三期基本预售完毕，交房时间为 2011 年 1 月，具体交房时间会有先后，看施工状况，均价约为每平米 2.4 万元。

关于公司及控股公司累计约 100 万平米的厂房，我们将逐步提升其价值，具体措施：1) 通过对部分老厂房进行改造，满足新兴产业的需求。2) 把提升老厂房品质作为明年重点工作，明年下半年会有操作性的方案。

金杨高层项目未来潜力？

金杨高层定位 1/3 商业，1/3 公寓，1/3 老年公寓，约 13 万平米，老年公

寓部分具有专业的使用功能、设施，未来为老年人提供一个有品质的和精神生活非常有尊严的地方，是一个市场化的项目。

有没有考虑到深圳土地变性质的政策的影响？

深圳土地性质变化的政策目前在上海还没有实施，现在已经有公司可以造自己员工宿舍的政策，我们考虑在政策允许的前提下建造人才公寓。改变白领辛苦找工作、找房子的情况，争取为年轻的白领提供宜居的“young house”。

临港项目未来是否还会参与？

临港新城的项目，如果明年市场有合适的资源，又符合公司战略，公司将进一步参与临港新城的开发。

通用地块项目进展情况？

当时美国通用计划建立通用亚太中心，包括全国采购中心和 3 个研发中心，计划 2009 年年底第一期造完，2010 春节前搬家。现在的结果是通用建造的不仅亚太中心，还扩大了管理功能，除了美国和加拿大，所有的管理功能搬到金桥，研发中心为 5 个。他们的策略是缩减底特律，扩张中国，2009 年 10 月底的数据表明通用汽车销售量增加 41%。通用搬家提前了，12 月 24 号开始搬家，元旦上来就在金桥工作，原先计划 800 个员工，现在增加了 1200 员工。

Office park 2 项目进展情况？

方案设计已经完成，找了 3 家著名公司进行设计，现在将选择最优的方案。未来招租将完全市场化。我们在设计的时候，已经在谈项目，和客户沟通，主要的市场化标准是 1) 价格 2) 产业是否能持续。目前引进的产业中就业主要是白领，对商业服务有较高的要求，为周围的商业设施提供支持。

公司物业出租情况？

今年 1-3 月份，由于金融危机，出租率下降到 70%，历史低点，居住客户结构在调整，目前出租率已经回到 90%-95%。

通过通用带动周边项目升值的效果已经显现。目前有多家公司正在洽谈周边的项目。可见，通用项目的影响不是线形的。

浦东办公楼今年 3 月份的空置率 41%，因为没有客户消化新的供应，到今年 10 月份，空置率为 14%，浦东是上海 6 个板块表现最好的，我们提供的产品是 office park，不会和其他板块高楼大厦冲突，使之区别化。

公司的出租费用率偏高的原因？

公司年报已披露公司的出租毛利为 65%，主要摊销年限除了 2 栋超高层是 30 年之外，其他都是 20 年，我们的费用主要要是两块，一块是日常运行，一块是房屋修理，其中小修的费用没有进行资本化。

金桥园区与张江园区的区别？

金桥与张江虽然相距很近，但还是存在一定的差异性：金桥园区是以产

业及延伸产业链为主，张江园区是为了实施国家的高科技战略，引进孵化器项目为主。但是，差异不是绝对的，有些地方也存在少许共性。

公司是否有二级市场融资需求？

目前债券融资，已经在证监会审批，至于二级市场增发等融资方式，视明年市场情况、公司需求情况。目前先把债券发行这步先做好。

分析师承诺

分析师 郭昌盛 沈莉 郭敏

本人以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师的研究观点。此外，本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

投资评级体系与评级定义

股票投资评级：

分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起6个月内公司股价相对于同期市场基准沪深300指数表现的看法。

投资评级		定 义
超强大市	Superperform	股价表现将强于基准指数 20%以上
跑赢大市	Outperform	股价表现将强于基准指数 10%以上
大市同步	In-Line	股价表现将介于基准指数 $\pm 10\%$ 之间
落后大市	Underperform	股价表现将弱于基准指数 10%以上

行业投资评级：

分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准沪深 300 指数表现的看法。

投资评级		定 义
有吸引力	Attractive	行业基本面看好，行业指数将强于基准指数 5%
中性	Neutral	行业基本面稳定，行业指数将介于基准指数 $\pm 5\%$
谨慎	Cautious	行业基本面看淡，行业指数将弱于基准指数 5%

投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

免责条款

本报告中的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性及完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对任何人使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

在法律允许的情况下，我公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告仅向特定客户传送，版权归上海证券有限责任公司所有。未获得上海证券有限责任公司事先书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。

上海证券有限责任公司对于上述投资评级体系与评级定义和免责条款具有修改权和最终解释权。