城地股份：绿色建筑从基础开始

——上海城地建设股份有限公司首次公开发行A股网上投资者交流会精彩回放

出席嘉宾

上海城地建设股份有限公司董事长、总经理	谢晓东先生
上海城地建设股份有限公司副总经理、董事会秘书	陈伟民先生
上海城地建设股份有限公司财务总监	王　琦先生
华创证券有限责任公司投资银行总部总经理、保荐代表人	叶海钢先生
华创证券有限责任公司投资银行总部董事总经理、保荐代表人	李锡亮先生

上海城地建设股份有限公司董事长、总经理谢晓东先生致辞

尊敬的各位投资者、各位关心和支持城地股份发展的朋友们：

大家好！首先，非常高兴以及荣幸大家关注上海城地建设股份有限公司首次公开发行A股股票，并在上海主板上市的网上路演活动。在此，我谨代表公司的管理团队以及全体员工，对大家给予的关注表示衷心的感谢！

城地股份隶属于建筑业中的“土木工程建筑业”，主要从事桩基、基坑围护等地基与基础工程服务业务，是一家具有地基与基础工程专业承包一级资质、岩土工程勘察设计乙级资质和房屋建筑工程施工总承包三级资质，系从事绿色环保桩基和新型基坑围护的高新技术企业，是集总承包、专业承包、勘察、设计一体化施工能力的综合服务商。

通过本次网上路演，我们希望各位投资者能够对城地股份有一个更全面的了解，也希望能更充分地听取各位投资者朋友的建议。你们的信任和支持，是城地股份持续发展的动力。城地股份将不断进取、开拓创新，满足市场需求，实现员工、客户、股东的共同利益。

今后，城地股份的发展将与广大投资者的利益紧密相连，我们将在大家的监督和支持下发展壮大。同时，城地股份也将借助资本市场这一更高的平台，努力创造更加优良的业绩，回报广大投资者的信任，回馈社会！谢谢大家！

华创证券有限责任公司投资银行总部总经理、保荐代表人叶海钢先生致辞

尊敬的各位投资者、各位关心和支持城地股份发展的朋友们：

大家好！

首先，我谨代表华创证券有限责任公司，对所有参与上海城地建设股份有限公司首次公开发行股票并在上海主板上市网上路演的嘉宾和各位投资者表示热烈的欢迎和衷心的感谢！

作为本次发行的保荐人和主承销商，华创证券对城地股份进行了全面深入的尽职调查和发行准备。城地股份主要从事桩基、基坑围护及岩土领域相关设计等地基与基础工程服务，业务领域涉及房地产、市政工程、公用设施、工业厂房等。在业内享有较高的知名度。我们非常荣幸为城地股份这样的优秀企业担任保荐承销业务。

我们相信，登陆资本市场的城地股份必定能够凭借自身的优势和成长潜力，以优异的业绩来回报广大投资者的支持。同时，我们也真诚地希望借助此次网上路演活动，广大投资者能够更加准确地把握城地股份的投资价值和机会！我们坚信，此次发行上市必将推动城地股份又一次跨越式发展，从而以更加优异的业绩回报各位投资者！

最后，预祝上海城地建设股份有限公司首次公开发行A股圆满成功！谢谢大家！

上海城地建设股份有限公司副总经理、董事会秘书陈伟民先生致结束词

尊敬的各位嘉宾、各位投资者和各位关心和支持城地股份发展的朋友们：

非常感谢大家抽出宝贵的时间参加上海城地建设股份有限公司首次公开发行股票网上路演活动。各位在网上和我们进行了真诚的交流与互动，感谢各位对城地股份的关心、信任和支持！

在短短两个多小时的时间里，各位投资者朋友积极踊跃地参与了网上交流，所提问题涉及公司的战略规划、经营管理和未来发展的方方面面。非常感谢大家的积极参与，这既增进了我们的相互了解，也为我们今后建立长期信任奠定了良好基础。对于我们管理团队而言，这是一次全新的体验和感受，同时也十分感谢上证路演中心及中国证券网为我们提供这么好的沟通平台和优质服务。此外，还要感谢保荐机构华创证券及其他所有为城地股份发行上市做出努力的中介机构！

此次登陆资本市场，对于城地股份而言是全新的开始，我们将借助资本市场的力量，进一步拓宽更广泛的发展领域，并推动公司的管理构建与快速发展。与此同时，城地股份也面临着艰巨的挑战：广大投资者的信任，让我们感到任重而道远，不敢有丝毫懈怠。

网上路演已近尾声，我们无法一一回答投资者提出的每一个问题，但城地股份与投资者之间的沟通交流是持续和畅通的。欢迎大家通过电话、信件、电子邮件等各种方式与我们随时保持联系。

激情和梦想同在，拼搏和希望并肩，让我们共同开启城地股份的美好未来。成功登陆资本市场后，城地股份将力创佳绩，实现员工、客户、股东、行业及社会间的和谐发展，以良好的经营业绩回报所有股东！谢谢大家！

路演嘉宾合影

经营篇

问：公司的主营业务是什么？

谢晓东：公司的主营业务为桩基、基坑围护及岩土领域相关设计等地基与基础工程服务，具体包括静力压桩、钻孔灌注桩、水泥土搅拌桩、地下结构预制拼装构件应用等基础工程的施工服务，以及基坑围护挡土止水结构、地基加固改良、土石方工程施工等，业务领域涉及房地产、市政工程、公用设施、工业厂房等。

问：公司有哪些竞争优势？

谢晓东：（1）技术优势；（2）品牌优势；（3）较好的合作客户优势；（4）总承包、勘察、设计、施工一体化优势；（5）大型项目施工经验优势。

问：公司在制度安排上怎样保持技术创新？

谢晓东：（1）项目部和技术中心紧密合作；（2）加强与科研机构的合作。技术中心和项目部门合作产生的技术成果会在施工项目中试用，项目组会对新技术在施工过程中遇到的问题进行反馈，与技术中心、机械设备制造商进行沟通，并对施工工艺进行调整，反复调整后使得新技术不断趋于成熟，进而推广到其他项目。其次，公司一直重视与高校等科研机构的合作，通过与高校的优势互补，将自身的施工经验和高校的科研能力结合起来，这种合作推动了发行人新工法的开发和成熟。

问：公司核心技术及研发情况怎样？

谢晓东：公司的核心技术的研发是发行人近年来快速发展的重要支撑。地基与基础工程行业企业众多，施工技术与工艺的同质化导致竞争激烈，发行人采用立足于通过技术创新、工法更新，与竞争对手实现差异化竞争的策略。因此，发行人近年来一直非常重视技术研发，在施工过程中不断进行总结创新，同时学习国外先进的施工技术，从环保、节能、高效、智能化等方面对传统技术进行创新型研发，以实现降低工程施工环境污染和节约经济成本的目的，在保证施工质量的基础上，为业主降低综合成本，从而促进公司业务不断发展。

问：请简单介绍一下公司的质量管理体系认证。

谢晓东：报告期内，公司坚持“建一项工程，树一座丰碑”的质量方针，贯彻执行严格的质量管理制度，所承接的项目未发生质量问题。公司通过了ISO9001:2008、GB/T19001-2008质量管理体系认证。公司按照ISO9001:2008标准要求严格进行质量控制，质量管理体系有效运行，形成了以质量手册为核心的文件体系。

问：公司的安全生产情况怎样？

谢晓东：公司自成立以来一直重视施工安全，制定并严格执行《安全施工制度》。公司设有质量安全部，对项目施工中的安全问题进行严格监控，杜绝施工安全事故的发生。公司取得了上海市城乡建设和交通委员会颁发的安全生产许可证，编号为（沪）JZ安许证字[2008]011506，同时通过了GB/T28001-2001职业健康安全管理认证。公司子公司静地建设取得了上海市城乡建设和交通委员会颁发的安全生产许可证，编号为（沪）JZ安许证字[2009]140455。

问：请简述一下公司应收账款及存货期末余额较大情况。

王琦：公司所处行业的工程款收取特点决定了应收账款及存货较大，在资产结构中所占比重也较大，应收账款的质量和存货的减值情况对公司的财务状况产生重要影响。针对应收账款及存货期末余额较大的情况，公司已建立了完善的应收账款管理制度和工程结算制度，但由于在目前的房地产行业整体放缓下，业主控制工程施工进度，影响了项目收款周期，因此报告期内应收账款余额和存货余额合计占当期营业收入的比例明显提升，从2013年末的83.40%提升至2015年末的99.64%。随着公司未来业务规模的扩大，应收账款及存货余额将保持一定的增长。

问：请介绍一下公司的管理费用情况。

王琦：管理费用主要包括管理部门职工薪酬、差旅费、办公室租赁费及物业管理费、研发费用、中介机构费等。2015年度管理费用的增长比例高于营业收入的增长比例，主要系公司搬入新办公室（运营中心），发生装修费所致。2015年管理费用较2014年增长236.72万元，增幅为7.33%，主要系当年搬入新办公室，发生装修费133.07万元所致。2014年管理费用较2013年减少145.64万元，降幅为4.32%，主要系当年发生的中介机构费减少187.30万元所致。技术创新是公司长期发展的重要保证，公司一直重视研发工作并逐年加大了投入力度，2013—2016年上半年，公司研发费用分别为1,644.69万元、1,672.58万元、1,731.97万元、1,734.45万元，占管理费用的比例分别为48.76%、51.82%、49.99%、71.42%。

问：请介绍一下公司财务费用情况。

王琦：报告期内，财务费用中的利息支出与银行借款相关，公司2013—2016年上半年，短期银行贷款余额分别为1,750万元、4,000万元、4,000万元、2,000万元。

问：请简述公司投资活动现金流量分析。

王琦：2013-2016年上半年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2,631.46万元、-3,927.74万元、-1,064.44万元、-301.88万元。

2016年上半年，投资活动产生的现金流出主要系通过直接购买方式取得入账原值为376.23万元的设备所致。2015年度，投资活动产生的现金流出主要系通过直接购买方式取得入账原值为301.15万元的设备以及其他非流动资产发生预付款714.23万元所致。2014年度，投资活动产生的现金流出主要系通过直接购买方式取得入账原值为511.50万元的固定资产及购买运营中心预付2,524.06万元所致。2013年度，投资活动产生的现金流出主要系通过直接购买和融资租赁方式取得入账原值为1,755.16万元的施工机械设备及购买办公室预付606.42万元所致。

发展篇

问：公司未来的战略规划是什么？

谢晓东：公司未来的发展战略以绿色施工、持续创新，为业主节约造价、节地，开发新工艺，降低业主的综合成本为起点，跨区域经营。发展上下游产业，结合国家海绵城市、综合管廊、PPP项目作为发展战略。

问：公司能实现未来的目标吗？您对此有多大信心？

谢晓东：公司设立以来一直发展良好，经营班子团结、具有良好的素质。我认为，公司的上市，是公司未来发展的一次新的起点，且有更好的发展机遇。公司能实现未来目标，我对此深信不疑。

问：公司新增产能市场营销计划是什么？

王琦：（1）巩固以上海为中心的华东地区的市场；（2）积极开拓华东以外地区的市场，增加华东以外地区市场的收入占公司总收入的比重；（3）加强和维护与主要客户的较好合作关系；（4）以技术创新为驱动力，增强服务能力；（5）增强公司的工程设计能力，带动业务开拓；（6）积极发展总承包模式。

问：作为城地建设的主承销商，华创证券如何看待城地建设未来的发展走向？城地建设的投资价值在哪里？

李锡亮：我认为城地股份将保持长期良好发展的态势。城地股份有一个好的管理层和高素质的员工队伍，经过多年的发展与积累，在技术研发、创新、品牌、营销网络与企业文化等方面具有突出的竞争优势。

发行篇

问：此次募集资金有哪些用途？

谢晓东：本次募集资金投资项目经本公司董事会及股东大会审议通过，并已取得政府主管部门的备案文件。本公司将按照投资项目的轻重缓急顺序安排项目资金。具体使用计划如下：（1）地基专用装备升级改造及补充配套营运资金项目；（2）技术中心项目；（3）补充公司流动资金。

问：股票价格受多方面因素的影响，从公司的角度，公司将怎样尽可能减少股市风险，为广大投资者带来满意回报？

陈伟民：公司在本次发行并上市后，将遵循稳健的经营准则，按照招股说明书中披露的用途审慎运用募集资金，努力保持公司良好的资产质量和公司业绩的稳步增长。公司将严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规的要求规范运作，并按照中国证监会和上海证券交易所的有关规定及时、准确、完整地履行信息披露义务，为投资者的投资决策服务。

问：公司募集资金投资使用计划是什么？

王琦：本次募集资金投资项目经本公司董事会及股东大会审议通过，并已取得政府主管部门的备案文件。本公司将按照投资项目的轻重缓急顺序安排项目资金。具体使用计划如下：（1）地基专用装备升级改造及补充配套营运资金项目；（2）技术中心项目；（3）补充公司流动资金。

问：请简述公司募集资金投资项目与主营业务的关系。

王琦：（1）地基专用装备的升级改造将有效提升公司主营业务的施工能力与水平；（2）技术中心的建设将提升公司主营业务的技术研发能力；（3）募集资金投资项目不产生同业竞争且对发行人的独立性不产生影响。

问：本次募集资金到位和运用后对每股净资产的影响是什么？

王琦：募集资金到位后，公司的每股净资产将大幅增加，预计将从2015年末的4.78元/股增加到7.07元/股，资本实力的增强将大大改善目前公司资金紧张的局面，改变自有设备不足的现状，增强公司的业务竞争综合实力。

问：本次募集资金投资项目对公司未来发展有何影响？

王琦：本次募集资金将用于“地基专用装备升级改造及补充配套营运资金项目”、“技术中心项目”的建设以及补充公司流动资金。其中，建设“地基专用装备升级改造及补充配套营运资金项目”是公司现有主营业务的强化，将促进CLP工法和FCW工法的成果转化，提高公司的施工能力，补充配套营运资金将增强公司承接更多大型项目的能力，有利于公司扩大市场占有率，为公司利润增长打开空间；建设“技术中心项目”将加强公司的技术创新和新设备开发能力，有利于公司在本行业内对专业技术及工艺展开更加深入系统的研究开发，有助于提升公司的技术水平并保持技术优势。

问：请简述公司募投项目目前进展情况。

王琦：根据《上海市企业投资项目备案暂行办法》第十二条“实行备案制的投资项目，项目申请备案单位应当首先向项目备案机关办理备案手续，备案后，分别向规划、房地和环保部门申请办理规划、用地和环评审批手续”的规定，发行人募投项目的进展为：

地基专用装备升级改造项目于2015年5月19日取得《建设工程规划许可证》（沪嘉建[2015]FA31011420154619），2015年8月24日取得《建筑工程施工许可证》（1402JD0141D02）；技术中心项目于2015年1月23日取得《建设工程规划许可证》（沪嘉建[2015]A31011420154110），2015年4月10日取得《建筑工程施工许可证》（1402JD0141D01）。

综上，保荐机构和律师认为，发行人的募投项目目前已顺利实施，上述共用一个备案文件的事项并未对募投项目的实施产生任何影响，亦不会对发行人本次发行上市构成实质性障碍。

问：请简述地基专用装备升级改造及补充配套营运资金项目建设的必要性。

王琦：（1）扩大公司业务量，满足公司持续增长的业务对设备数量和工艺改进的需要；（2）显著提高施工效率和资源利用率，有效提升公司核心竞争力的需要；（3）进一步满足国家关于地基基础施工节能降耗的要求；（4）满足公司专业化保养和维修施工设备的需要。

问：保荐机构在此次发行上市过程中起的作用是什么？

叶海钢：作为本次发行的主承销商和保荐机构，华创证券按照证监会的要求以及新股发行询价制度的相关规定，认真组织好询价、簿记、定价、网上路演以及其他与发行上市相关的工作，保证公司信息充分准确披露、顺利发行上市，确实保护公众投资者的利益。

文字整理 倪丹

主办 上海证券报·中国证券网(www.cnstock.com)

特别支持