

# 上海市北高新股份有限公司

## 2015 年度网络业绩说明会会议记录

一、 **会议时间：**2016年4月1日下午15:30-17:00

二、 **会议形式：**通过上证所信息网络有限公司上证路演中心举行，交流网址为 roadshow.sseinfo.com

三、 **主持人：**上证所信息网络有限公司上证路演中心

四、 **会议记录：**

**主持人发言：**各位嘉宾、各位投资者、各位网友，大家好！欢迎光临市北高新2015年度业绩说明会。本次活动由上海市北高新股份有限公司主办，上证所信息网络有限公司提供网络平台支持，感谢您的关注与参与。

**主持人发言：**3月25日，上海市北高新股份有限公司刊登了2015年年度报告，各位投资者可以登录上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）或本平台（<http://roadshow.sseinfo.com/>），查看相关公告。

为便于广大投资者更全面深入地了解公司情况，公司决定举行“2015年度业绩说明会”。在今天的活动中，市北高新管理层主要成员做客上证路演中心，将通过网络在线交流的形式，就公司2015年度经营业绩、利润分配等投资者所关心的问题，与大家进行交流，欢迎大家踊跃提问。

首先有请上市公司嘉宾作开场致辞。

**董事、总经理张弛：**首先我代表公司董事会及公司全体员工向广大投资者对市北高新的信任和支持表示衷心的感谢！

2015年是公司各项业务顺利推进，踏上新台阶的关键一年。面对复杂严峻的国内外经济形势，公司董事会和管理层带领全体员工紧紧抓住这一重要战略机遇期，沉着应对全球经济疲软和中国经济速度换挡和结构调整过程中所带来的严峻挑战，积极寻求公司战略转型和可持续发展之道，努力追求股东利益最大化。2015年公司实现主营业务收入9.91亿元，同比增长491.90%，归属上市公司股东的净利润1.32亿元，较上一年度有大幅度增长。公司各项业务顺利推进，整体呈现出

积极良好的发展势头。

下面，欢迎广大投资者提出问题和建议。

**浏览用户37736 问 (董事会秘书)胡申**：您好，胡总，请介绍下目前公司非公开发行的进展情况

**(董事会秘书)胡申 答**：感谢您的提问。公司于2016年3月2日收到了关于本次非公开发行的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（第160160号），2016年3月22日公司发布了《关于申请延期提交非公开发行股票申请文件反馈意见书面回复的公告》，公司向中国证监会申请回复时间延期至2016年4月22日之前，主要原因是：公司近期正在年报披露、年度分红、发行底价调整事宜等事项进行研究论证，后续尚需召开董事会、股东大会审议本次发行方案调整事项；另外，本次非公开发行的保荐机构还需根据我公司最近一期的财务数据和经营情况对《保荐人尽职调查报告》等申请文件进行补充修订。因此目前本次事项仍处于反馈回复阶段。我们将会同相关中介机构在2015年年度股东大会（4月14日召开）审议通过相关议案后，尽快向中国证监会提交反馈回复材料。谢谢！

**浏览用户98814 问 (董事、总经理)张弛**：张总您好，今天看到新闻，上海数据交易所在市北园区落户，请给我们介绍下具体情况

**(董事、总经理)张弛 答**：感谢您的提问。近期，作为上海大数据“1+5”整体发展规划中五项具体落实工作之一的上海大数据交易中心正式落户市北高新园区，同时园区还成为了上海首个大数据产业基地。非常巧，就在今天上海大数据交易中心的揭牌仪式就在市北高新园区成功举行。

大数据产业是当今世界公认的未来最具发展潜力的产业之一，也是中国重点发展的战略新兴产业之一，市北高新园区早在七八年前就开始关注大数据云计算产业的发展 and 集聚，2010年园区荣获上海首个云计算产业基地，截至目前园区入驻的大数据云计算企业已经超过150家，形成“政务云、医疗云、办公云、教育云、金融云”等多种云服务平台，构建起“基础设施层、系统平台层、云应用平台层、增值服务层、配套端产品层”五个层级产业链，园区丰富的大数据产业生态圈正日趋完善，已经成为上海大数据产业发展的重要高地。

上海大数据交易中心将致力于推动泛长三角地区乃至全国数据交易机构的互联互通和深度合作，形成健全规范的商业数据交易、交换机制，共同促进商业数据资产流通、充分释放数据资源衍生产品红利，为国家大数据应用和产业发展做出积极贡献。它的成功落户，有助于进一步加快园区大数据产业的集聚和发展，助推上市公司产业载体的租售工作，同时为公司产业投资业务的发展积累更为丰富的产业资源和潜在优质标的。谢谢！

**浏览用户42001 问 (董事、总经理)张弛：**张总：您好！能否介绍一下公司近三年的发展目标，以及16年的盈利展望。谢谢

**(董事、总经理)张弛 答：**感谢您的提问。未来几年，在上海建设具有国际竞争力的全球科创中心以及闸北静安“撤二建一”的大背景下，作为位于上海中心城区内的市北高新园区的综合运营商，我们认为公司正处于重要的战略机遇期，公司将继续立足国内领先的“精品园区综合运营商”的战略定位，围绕“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”三大核心业务，不断提高公司市场竞争力和企业发展活力，并使全体股东获得满意的投资回报。

2016年，根据公司的发展计划和要求，公司仍将处于“大投入、大建设”阶段。公司将继续坚持以“深度转型、内涵发展”为主线，做好长远打算，谋划好未来发展思路，努力以稳定增长的经营业绩回报股东。2016年我们将全力以赴力争全年实现归属上市公司股东净利润在2015年的基础上稳步提升。谢谢！

**在线等挺急的 问 (董事、总经理)张弛：**请介绍一下贵公司创投业务的情况。

**(董事、总经理)张弛 答：**感谢您的提问。公司自2013年开始尝试创投业务，在2013年和2014年两年期间，公司先后投资了华艾软件、北极绒、维珍创意和腾龙电子等四家企业，总投资额达到约一亿元。2015年，鉴于整个股权投资市场异常火爆，估值高起普遍脱离了实际投资价值，因此公司出于稳健的考虑果断地调整了计划和策略，一方面借助聚能湾孵化器这一优势平台逐步加大对初创阶段企业的原始股投资，培育未来的潜在投资标的；另一方面积极探索和梳理公司创投业务的全新体系，同时积极走出去，希望借助外部的资源和合作伙伴，实现优势互补，建立创投业务的新模式。

2016年，公司将依托市北高新园区的产业优势和丰富的优质企业资源，以及聚能湾国家级科技企业孵化器的平台优势，通过与知名投资机构的优势互补深度合作，不断加大产业投资力度，构建“原始股投资-天使投资-风险投资-股权投资”企业全生命周期的投资体系，形成“孵化+融资”、“基金+基地”的服务优势，进一步优化产业投资和产业发展的生态环境，同时在产业投资业务板块尝试探索混合所有制和人才激励机制，为公司实现战略转型和长续发展增添新的动力。谢谢！

**芭菲腾 问 (董事、总经理)张弛**：张总，您好，目前公司怎么看待B股问题，是否有相应的计划或安排？

**(董事、总经理)张弛 答**：感谢您的提问。公司目前对B股暂无相关计划。谢谢！

**芭菲腾 问 (财务总监)李炜勇**：李总，您好，公司2015年销售业务毛利率较之前有所下降，请问具体是什么原因？

**(财务总监)李炜勇 答**：感谢您的提问。2015年公司销售业务毛利率下降的主要原因是：1、公司前期园区产业载体项目的土地使用权获得时间早，土地成本较低，近年来上海中心城区土地价格增长较快，新增园区产业载体项目土地成本上升；2、公司自2012年借壳上市以来，一直致力于“精品化”的开发理念，深度挖掘产业发展要求和企业实际需求，以国际化的视野，倡导绿色生态低碳的规划设计理念，同时不断突出城市功能建设，不断完善园区功能配套，不断优化产业发展环境，努力打造高品质的符合总部型、创新型、知识密集型企业办公的绿色低碳产业载体和配套服务设施，因此近几年新开发的产业载体项目的建安成本也有较大幅度的增加。

从行业比较来看，公司目前的销售业务毛利率仍然处于同行业的平均水平。谢谢

**浏览用户77680 问 (董事、总经理)张弛**：请问张总，你认为贵公司目前股价合理吗？

**(董事、总经理)张弛 答**：自去年以来，在上海加快建设具有全球影响力的科技

创新中心和闸北静安“撤二建一”的背景下，公司紧紧抓住这一重要战略机遇期，始终立足国内领先的“精品园区综合运营商”的战略定位，全面推进“深度转型、内涵发展”，积极寻求公司战略转型和可持续发展之道，努力追求股东利益最大化，公司的业绩和各项工作都取得了较好的成绩。与此同时，公司在资本市场的表现也比较出色，充分体现了广大投资者对公司认可和支持。公司董事会和管理层将继续带领全体员工，谋划好公司未来发展，确保公司三大核心业务顺利实施，继续以稳定增长的良好业绩回报股东。

**芭菲腾 问 (董事、总经理)张弛**：张总，您好，请问贵公司后续是否有继续拿地计划？

**(董事、总经理)张弛 答**：感谢您的提问。鉴于近期上海房地产市场形势持续稳定发展，同时公司处于上海建设具有国际竞争力的全球科创中心和闸北静安“撤二建一”的战略机遇期，2016年，公司将重点围绕上海市北高新园区和上海区域范围内进一步加大土地项目的储备，以确保公司发展后劲和可持续发展。公司于2016年3月23日召开的第八届董事会第三次会议审议通过了《关于授权公司董事长决策开展土地收储工作的议案》，同意提请公司股东大会授权公司董事长在总金额不超过人民币40亿元的额度范围内通过市场竞拍、参股合作的方式决定并具体开展土地收储工作。谢谢！

**浏览用户36520 问 (董事、总经理)张弛**：公司已经有20年没有送转过红股了，请问张总，董事会未来是否有这方面的意向？

**(董事、总经理)张弛 答**：自2012年9月成功借壳上市以来，公司立足于长远发展，通过自身扩张和资本运作等方式，公司资产规模和质量都有较大提升，公司各项业务都取得良好的发展。公司在考虑利润分配方案的过程中，一方面要考虑公司的实际发展需要，我们认为公司正处于成长期且有重大资金支出阶段，另一方面我们也充分考虑了广大股东的合理回报诉求，经审慎研究拟定的。随着公司业务发展的逐步成熟和业绩的稳步提升，公司将会为广大股东谋求更多更好的回报。

**浏览用户69510 问 (董事会秘书)胡申**：您好，请贵公司介绍下这次非公开募

## 投项目的情况

**(董事会秘书)胡申 答:**感谢您的提问。公司本次非公开发行股票募集资金将全部用于市北·壹中心项目的开发及运营。下面我把该项目的基本情况介绍一下。市北·壹中心位于南北高架（共和新路）和江场路的交汇处，处于市北高新园区的核心区，周边交通发达，周边拥有20余条公交线路，距地铁一号线汶水路站步行仅5分钟路程。项目土地面积49,981.80平方米，总建筑面积209,557.52平方米，项目类型为商业办公，本项目未来将建成双塔高层建筑和独栋总部大楼相结合、商业配套设施完善、生态环境优美宜人的北中环商务办公的新标杆。

市北·壹中心项目的土地系公司于2014年12月与控股股东联合竞拍获得，从目前周边同类型地块的竞拍结果来看，该项目的土地价值已经有较大幅度地提升，随着闸北静安“撤二建一”的整合效应的凸显以及市北高新园区产业集聚能力的不断提升，我们有理由相信，该项目未来将为上市公司带来较为丰厚的收益。该项目已于今年1月正式开工建设，预计2019年交付并投入使用。谢谢！

**浏览用户19866 问 (财务总监)李炜勇 :** 请问贵公司2015年的业绩承诺是否完成，今年是否也有业绩承诺？

**(财务总监)李炜勇 答:**感谢您的提问。2015年公司实施完毕的重大资产重组中，公司控股股东对重组标的市北发展进行了业绩承诺，即市北发展100%股权在2015年度、2016年度和2017年度对应的实际净利润数额（扣除配套募集资金所带来的效益及非经常性损益后）不低于预测净利润数额，即分别不低于11,345.79万元、16,603.72万元和17,482.11万元。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海市北高新股份有限公司关于盈利预测实现情况的专项说明》（瑞华核字【2016】31160014号），市北发展2015年度实际实现净利润为16,985.64万元，扣除配套募集资金所带来的效益及非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润为16,294.91万元，完成2015年度业绩承诺数的143.62%。谢谢！

**浏览用户31936 问 (董事、总经理)张弛 :** 张总，你好！请问贵公司目前的土地面积及土地市值在多少？

**(董事、总经理)张弛 答：**感谢您的提问。公司自2014年开始进入了项目集中建设期。目前公司持有的存量可供租售的房产总建筑面积达到约47万平方米，其中约40万平方米位于上海中心城区，约7万平方米位于市北南通科技城。目前由公司主导（全资或控股）的在建和待建项目达到7个，分别为市北·智汇园项目、市北·祥腾麓源项目、市北·壹中心项目、闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元13-05地块项目、闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元13-06地块项目、闸北区永和社区N070601单元076f-02、076c-04地块项目以及南通科技城·云院2期项目，权益总建筑面积将达约53万平方米，此外还有参股合作项目有5个，分别是绿地中环广场项目、南通香溢紫郡苑项目以及松江和青浦的3块合作开发项目，权益总建筑面积达到约15万平方米。2016年公司还将继续增加对土地项目的储备，继续加大项目开发的投入，确保公司发展后劲和可持续发展。谢谢！

**浏览用户4819 问 (董事、总经理)张弛：**希望公司合规合法经营，尽职尽责，维护好股东权益，望公司管理层劳逸结合，身体健康，生活愉快，合家幸福，吉祥如意！

**(董事、总经理)张弛 答：**感谢您的支持和祝福！

**浏览用户4819 问 (董事、总经理)张弛：**请问张弛经理：（1）贵公司的盈利模式和其它地产公司有何不同？（2）建议公司对B股问题尽早解决

**(董事、总经理)张弛 答：**

1、感谢您的提问。我们公司主要围绕“产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成”三大核心业务，三大业务的具体经营模式在公司《2015年年度报告》中第三节有较为详细的阐述。而传统意义的房地产开发商主要是以房地产租赁和销售为主要盈利模式。

2、感谢您的建议。我们会积极关注和学习研究资本市场相关案例，并会同相关方探索相关的方案。

**浏览用户96639 问 (董事、总经理)张弛：**祝福你们公司越来越好

**(董事、总经理)张弛 答：**感谢您的支持和祝福！

**浏览用户37583 问 (董事、总经理)张弛**：贵公司怎么看待未来房地产行业的发展前景？

**(董事、总经理)张弛 答**：感谢您的提问。近一段时间房地产行业和政策面确实有一些政策方面的变化和调整，但主要集中在住宅房地产行业，我们公司是以产业地产开发运营、产业投资孵化、产业服务集成为核心业务的精品园区综合运营商，因此受住宅房地产政策的影响比较小。作为唯一的位于上海中心城区内的市北高新园区的综合运营商，在上海建设具有国际竞争力的全球科创中心以及闸北静安“撤二建一”的大背景下，我们认为公司正处于发展的战略机遇期，因此我们将牢牢把握机遇，加快推进公司的各项业务发展，确保公司长期可持续发展，努力追求股东利益最大化。谢谢！

**主持人**：各位投资者、各位网友，本次市北高新 2015 年度业绩说明会已经接近尾声，我们请上市公司嘉宾做总结发言。

**(董事、总经理)张弛**：2016 年，是公司对接国家“大众创新、万众创业”和上海科创中心建设的重大历史机遇期，也是闸北静安“撤二建一”承前启后的关键时期，更是十三五规划的开局之年。公司将按照上海市深化国资改革促进企业发展的总体要求，坚持以成为国内领先的“精品园区运营专家”为愿景，秉承“团队、精品、卓越”的企业核心价值理念，围绕“运营市场化、业务多元化、团队专业化”的总体战略定位，全面推进“深度转型、内涵发展”，深耕于市北高新园区和南通科技城的开发、建设与运营，进一步探索品牌和管理服务输出，同时逐步完善产业投资功能和产业服务集成。重点聚焦核心业务整体提升、管控模式的完善优化、品牌效应的整体放大，不断提高市场竞争力，实现公司发展方向更加明确、业务定位更加清晰、盈利能力持续上升、管理模式科学有效的发展目标，继续以稳定增长的经营业绩回报股东。

感谢各位投资者的积极参与并提出宝贵意见，公司非常重视投资者提出的问题和建议，欢迎广大投资者通过各种形式继续保持与我们的交流。谢谢！

**主持人**：本次市北高新 2015 年度业绩说明会到此圆满结束。感谢各位投资者和网友的积极参与！