

冠城大通股份有限公司 2019 年 10 月接待投资者调研记录

2019 年 10 月 29 日，冠城大通接待投资者现场调研交流，具体如下：

沟通形式	投资者调研
接待方式	现场接待
时间	2019 年 10 月 29 日，星期二，上午 10:00
地点	公司会议室
来访人	日本日生资管（Nissay Asset Management）首席投资顾问佐治信行、三菱日联证券高级副总裁张雪莲一行。
公司接待人	财务总监李春、证券事务代表李丽珊、董事会办公室黄伟斌
调研主要内容	<p>2019 年 10 月 29 日，公司接待了日本日生资管（Nissay Asset Management）首席投资顾问佐治信行、三菱日联证券高级副总裁张雪莲一行。来访人就公司房地产区域发展策略、业务分布情况、对宏观经济及未来地产发展等问题与公司工作人员进行面对面交流。主要内容如下：</p> <p><u>Q1：公司房地产的基本情况是什么？</u></p> <p>A: 公司房地产业务主要分布在北京、南京周边以及福州，公司秉承聚焦重点城市、稳健扩张的战略，重点打造“大北京、大南京”区域地产项目。</p> <p><u>Q2：中国 2017 年实行金融去杠杆、2018 年经历中美贸易战，房价也经历了两年的调整，2019 年略有回暖，从公司角度看，回暖的时间节点具体是在什么时候？地产行业回暖的原因是什么？</u></p> <p>A: 公司目前地产销售工作有序开展，朝着年初制定的目标努力。在房住不炒的调控主基调背景下，地产行业回暖原因主要是由于因城施策、分类指导的方针下，国庆后部分城市、地方政府调控政策有了松动迹象，从而刺激了需求，增加了购买力人群的基数。</p> <p><u>Q3：目前政府放松地产调控的迹象有哪些？</u></p>

A: 近期多地政府施行放宽限价、放宽限购等政策, 如南京、厦门、天津等地区, 对房产限购进行松绑, 部分地区购房者不再需要提供社保或个税证明。

Q4: 中国GDP增速在6%左右, 公司主要地产项目分布在北京、南京、福州这样的一二线城市, 而这些城市地产的回暖, 是否也意味着中国经济回暖?

中国经济变动传导到房地产的速度相对于消费品等行业较慢, 需要一定的时间周期。

Q5: 公司预计明年房地产市场环境会否有大的改善? 预计公司明年的销售情况如何?

A: 2020年上半年房地产市场环境目前还看不到明显较大的改善。公司房地产业务秉承聚焦重点城市、稳健扩张的战略, 每年销售和确认的收入相差不大, 未来公司地产业务仍会保持在一定规模。

Q6: 中美贸易战有没有对房地产业务造成影响? 哪些行业受贸易战的影响较大? 部分产业外迁的主要原因是贸易战吗?

A: 中美贸易战对实体经济有一定影响, 通过影响整体购买力, 从需求端对房地产业务造成影响, 但对地产总体影响相对较小, 传统制造业可能受贸易战的冲击更为明显。产业外迁不仅仅是中美贸易战引致, 中国目前处于高速发展的阶段, 随着人工成本上升、产业升级需要等多因素影响, 可能有一些产业选择外迁其他发展中国家。

Q7: 宏观政策对地产的支持迟迟未来, 公司地产增长有什么策略和考量?

A: 未来, 公司地产会维持在一定量的规模, 专注在特定的区域深耕, 继续保持稳健、不冒进的基调进行发展。未来公司地产将从以下几个方面展开工作:

1、产品销售上, 公司会加快各个业态(住宅、商业、车

	<p>位等)的去化速度,盘活存量资产。</p> <p>2、公司具有取得的土地成本较低的优势,未来会持续关注现金流安全。</p> <p>3、适时考虑以竞买、收购等方式适时增加符合公司发展战略的土地储备。</p>
--	--