

证券代码： 002146

证券简称： 荣盛发展

荣盛房地产发展股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）	<input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动
参与单位名称及人员姓名	川财证券 胡华如 川财证券 杨雨蕾 拾贝投资 潘红星 中教资本 周刚	
时间	2018年11月08日	
地点	河北廊坊经济技术开发区祥云道81号荣盛发展大厦	
上市公司接待人员姓名	董事会秘书：陈金海 记录人：刘芯瑗	
	<p>1、外部融资环境的收紧对公司融资的影响？</p> <p>答：今年前三季度，受多方因素的影响，房地产行业融资难易程度在不断加大，融资成本持续走高。2018年上半年，面对融资环境的不利变化，公司在保持前期银行开发贷、信托融资、股权融资、资产证券化等渠道的基础上，积极拓展新的融资渠道，成功发行购房尾款资产证券化二期、定向债务融资工具（PPN），累计融资金额181亿元。我们预计今年的综合融资成本较2017年6.5%的水平有小幅提高。公司将继续秉承“渠道多元、方式多样、资金安全及时”的目标要求，通过“厘清政策、战略联系、拓展渠道”，继续积极推进2018年融</p>	

资指标的完成。

2、公司今年前十个月土地购置计划完成进度较低是基于怎样的考虑？公司未来房地产的战略布局是怎样的？

答：今年前十个月，公司累计购置土地 656 万平方米，较上年同期下降 36 %，完成了年初计划的 44 %。影响今年土地购置的主要因素，一是对土地市场走势的预期，二是资金形势。今年前三季度，受多方因素的影响，房地产行业融资难易程度在不断加大，融资成本持续走高。同时，今年二季度以来各地土地市场趋冷，公司对新增地块的要求有所提高，符合要求的地块变少。

公司将根据整体发展战略，在京津冀、长三角、珠三角、京沪高铁、京广高铁、陇海铁路、长江经济带的区域和沿线，继续拓展新城市、深耕老城市，不断提高公司项目覆盖的深度和广度，平衡各区域土地储备比例，为公司长期、可持续、有质量的增长奠定基础。2018 年第四季度，公司将继续根据年初拿地计划及区域战略、市场政策、资金安排等因素，积极推进新项目土地拓展工作，储备更多、更好的优质土地储备。

3、在国家对房地产调控力度加大的情况下，公司能否完成全年的销售目标？

答：截至 2018 年 10 月末，公司已实现签约金额 695.42 亿元，同比增长 57%，完成全年计划的 79%。按照目前的区域市场状况、去化水平、存货以及四季度的推盘计划，我们有信心完成年初制定的全年 880 亿的销售目标。

4、如何看待未来的房地产行业？

答：2017 年全国房地产行业新房签约额超过 13 万亿元，加上二手房，总体签约额近 20 万亿，估计 2018 年签约金额还将保持增长。这样巨大的行业规模下，行业的集中度仍然不高，存在进一步提升的空间。

	从纵向和横向两方面看，对行业主流公司来说，还有很大的成长空间。加之目前行业的利润率还保持在较高的水平，我们没有不看好的理由。
附件清单（如有）	
日期	2018 年 11 月 08 日