

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	长江证券股份有限公司 方正富邦基金 九泰基金 国都证券 北京衍航投资 拾贝投资 农银汇理 恒安人寿 建信基金 华商基金 南华基金 中国人寿资产	申思聪、刘海清 赵风、周天 汤潇 于伯菲 孙通 潘红星 许拓 于飞 王东杰 历骞 刘深、刘斐然 张加发
时间	2018年1月11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：张星星	

1、如何看待国家对环京津房地产的调控政策？2017年，公司在廊坊及其周边区域的拿地情况如何？

答：2017年5月14日，河北省政府办公厅发布文件，提出房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要制定和执行住房限购措施，并统一了限购政策。特别提出环首都重点地区更要提高门槛、从严调整限购措施。6月中旬，廊坊出台了以3年社保为主的限购政策。上述政策的实施，给公司2017年下半年廊坊区域的项目销售产生了明显的不利影响。我们认为，房地产行业的长期发展动力取决于整体经济发展、城镇化进程和区域市场供求关系等因素，调控政策不能改变行业的方向。随着京津冀协同发展的不断推进，产业和人口的重新积聚将会极大地改变河北特别是廊坊区域的经济面貌，我们看好该区域市场未来长期发展空间。我们相信，在多方面因素的共同作用下，2018年环京津区域房地产市场政策存在放松的可能。后续我们将会持续关注政策及市场的走向，并对可能发生的变化及时作出反应。

2017年，公司在廊坊市区及其周边区域霸州、永清通过招拍挂及股权收购方式共取得17宗地，权益建筑面积合计为115.80万平方米，拿地金额合计为23.89亿元，楼面地价每平米两千多，项目的为利润空间有保证。

2、公司的产业园区的运作情况，园区盈利如何？

截至目前，公司产业新城板块已近已经成功进驻十一大产业园区，主要分布在环京津区域，地理位置优越，产业发展空间广大。其中香河新兴产业示范区和永清台湾工业新城为成熟园区，部分区域已经完成了基础设施建设和土地整理，已有企业通过招商入园开展经营活动，也有一部分土地完成上市。兴隆、唐山、邢台、蔚县等新的园区目前正在按照相关协议和公司发展规划快速建设中。2016年，公司产业新城板块实现营业收入15亿元，实现利润3.4亿元。2017年产业新城板块继续保持了高增长，成为公司一个新的、重要的利润增长点。

3、公司“跟投制度”出台后员工对每个项目的跟投比例是多少？该制度出台后对下属公司拿地的积极性是否有影响？

2017年12月4日，公司2017年度第九次临时股东大会审议通过了《公司“创享计划”实施办法（试行）》，即“跟投制度”。自上述计划通过之日起，公司新取得的所有城市地产项目均需通过采用跟投的方式进行。根据制度，新项目公司的股权比例：公司全资开发的项目，集团及其全资子公司占股不低于90%，员工跟投的投资企业占股不高于10%；与第三方合资开发的项目，公司及其全资子公司与员工跟投的投资企业根据公司所占权益按此比例确定持股份额。

为进一步鼓励公司取得更优质的项目，引入“项目利润率”弹性系数 k_1 ；同时为提高城市公司责任团队对品质管理的重视，城市公司跟投人的利润分配引入“品质”弹性系数 k_2 ，该制度的出台，更大程度上将员工个人利益与项目经营效益、项目品质直接挂钩，实现收益共享、风险共担，并未因此影响到公司投资部门及各分子公司拿地的积极性。

我们相信，上述计划的推行，将会极大的提高公司新项目的质量、周转效率、产品品质，成为公司新时期的新的发展动力。

4、公司项目的结算周期大概需要多长时间？2018年结算的项目大概是什么时间阶段销售的项目呢？

公司项目的结算周期大概需要两年半左右的时间。2018年结算的项目主要是来自2016年销售的项目。

5、目前，公司精装修商品房是什么样的情况，占公司整体商品房的比例是多少？精装修交房是否有捆绑式的要求？

截至目前，公司的商品房仍以毛坯交房为主，精装修商品房占比较小，大概在20%左右。精装修交房能够减少浪费、节约成本，满足客户的需求和地方政府的要求，精装修交房将逐渐成为大趋势。目前，公司进驻的城市除个别城市对部分项目有精装修交房捆绑式的要求外，大

	多城市没有明确的限制。公司全资下属公司香河万利通实业有限公司已有专门的精装修团队与熟练的业务能力，未来公司也将进一步提高精装修交房的比例，推动公司精装修业务的快速发展。
附件清单（如有）	
日期	2018年1月11日