**冠城大通股份有限公司2018年4月接待投资者调研记录**

2018年4月3日，冠城大通接待投资者现场调研交流，具体如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **沟通形式** | 机构投资者集体调研 |
| **接待方式** | 现场接待 |
| **时间** | 2018年4月3日，星期二 |
| **地点** | 公司会议室 |
| **来访人** | 安信基金易美连、兴业基金李兰希、建信养老基金李宇璐、泓德基金王文官、上海人寿宋晔、第一创业王铭榕、中信保诚葛帅、恒大人寿杨政龙、华安财保资产管理有限公司朱文浩、泉州银行林深远、中海基金杜雨楠、中国银行林蔚。 |
| **公司接待人** | 公司财务总监李春、总裁助理余坦锋、证券事务代表李丽珊。 |
| **调研主要内容** | 2018年4月3日，公司接待了安信基金等一行机构投资者来访。来访人与公司部分高管及工作人员进行面对面交流。主要内容如下：***Q1：请先公司2017年现金流量为负是否正常？***A：公司作为房地产公司，2017年竞得三块土地，土地储备支出了27亿，所以现金流量为负是正常的。***Q2：今年房地产板块销售收入大概是多少？***A：按照公司计划，2018年总收入预计为100亿元，房地产板块方面预计相比2017年37亿元会有增长。***Q3：公司房地产项目主要集中在北京、南京，地价较高，未来公司会以什么形式去拿地？***A：未来公司主要还是聚焦北京和南京。拿地形式主要考虑以下几种形式。1. 增持现有的股权，增加土地储备。
2. 不排斥与其他公司合作来拿地，公司的风格较为稳健，

不冒进。长三角地区经济动力较足，较为看好。1. 如有合适的标的也会考虑。

***Q4：公司转让北京实创12%股权是出于什么目的？***A：公司转让实创12%股权的同时也增持了德成置地与德成兴业，德成置地和德成兴业为目前海科建下面的主要项目公司，北京实创科技园开发建设股份有限公司我们持股比较少，为财务性投资，故将其转让从而发挥资源的最大效益。***Q5：公司15冠城债的利率为5.1%，请问公司是否有询价投资者？公司能接受的成本是多少？*** A：公司8月份可行使15冠城债上调票面利率选择权，公司随行就市，到时会与投资者进行交流，将根据市场情况调整利率。***Q6：公司税费占比相对其他公司较高，是什么原因？南通项目减值以及公司对外担保情况是什么？***A：公司部分项目土地成本较低，土地增值税较高，南京土地成本也相对较低。前几年房地产市场环境不太好，公司于2015年对南通项目计提减值准备。公司和碧桂园等公司合作的梅里项目属于财务性投资，股东按比例对该项目公司进行担保。除此之外，公司自福抗药业担保到期后，无对外担保。***Q7：公司授信使用情况？***A：截至2017年底，公司申请授信总额为42亿元，房地产授信13.5亿，还剩9.9亿。公司2017年融资平均成本为4.94%，今年制造业的利率也能控制在基准上浮10%以内。***Q8：公司锂电池项目进展如何？***A：2017年是公司新能源业务实现质的突破的重要一年，公司控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司一期0.9GWH的PACK自动生产线、电芯生产线建成实现投产，公司采用的生产设备及工艺流程先进并可追溯，生产电池性能优良，一期主要产品已通过国家强制性标准认证，目前已有3款电池产品配套整车进入国家工信部《道路机动车辆生产企业及产品公告》。公司生产的锂电池已供给多家整车厂及储能厂家测试，产品性能满足客户各项要求，目前正在进一步洽谈之中。***Q9：公司今年拿地的规划是什么？新能源产业是怎么规划的？以及15冠城债占比较大，公司对回售是否有准备？***A：公司去年投资拿地用了27亿元，今年预计根据市场情况增加一定的土地储备。新能源产业链方面公司已开始进军储能产业，电池回收也是比较看好的产业，但其人员的专业性要求较高，未来公司会根据实际情况去发展。15冠城债公司会根据市场情况决定是否提高利率，如果存在没有续期提前回售情况的话，公司银行授信、自有资金等能够满足提前回售的资金需求。 |