

泰禾集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2018-03

投资者关系 活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他_____
参与单位名称 及人员姓名	东吴证券齐东、中融国际信托谭亲官、中教资本周刚、首善财富梁馨欣、瑞瀚资产李想、金满汇投资李太辉、鼎辉基金。
时 间	2018年6月19日
地 点	北京市朝阳区建国路乙118号京汇大厦19层公司会议室
上市公司 接待人员姓名	证券事务部 蒋 南、程奔驰
投资者关系活动 主要内容介绍	<p>问：请介绍前5个月拿地的情况，今年拿地方式会不会有变化？</p> <p>答：1-5月份，泰禾通过收并购的方式共取得了3个项目，分别是南昌茵梦湖项目、廊坊大家商业城项目和郑州鸿宝南路地块，合计新增土地面积合计共约78.92万平，合计新增计容建面约94.74万平。我们发布了收购项目的临时公告。</p> <p>今年还是会坚持在收并购市场进行探索，收购方式获取土地在成本控制方面会更可控，而且从去年到今年看，公开市场土地出让的条件越来越严，设置了很多的限制。从机会上看，今年行业集中度会继续提升，带来的机会会更多一些。</p> <p>问：少数股东权益比例是怎么考虑的？</p> <p>答：泰禾在收并购项目时，会给出让方留存一定比例的少数股东权益。去年的少数股东权益比例大概在10-20%左右，这样的操作更多的是基于合作共赢的考虑，对于出让方，未来可以享受泰禾产品溢价带来的超额收益，而泰禾可以通过这样的安排以较低的成本</p>

来获取项目。

问：资金安排是怎么样的？

答：资金安排方面，首先是销售回款，会优先来偿还借款；第二是银行贷款，公司目前还有约 600 亿银行授信没有使用，今年会将具备使用银行贷款条件的项目的前期高成本融资资金置换出来；第三是发行新的融资产品；第四在项目层面开展资金合作。今年的资金来源是多方面的，现金流的安排上既考虑了偿还到期债务，又考虑了经营发展需要，留有相对安全的冗余度。

问：70 亿定增中止的原因是什么？

答：这个问题近期比较受关注，6 月 14 日已经有投资者在深交所互动易进行了提问，公司也及时对这个问题做了回复。

公司于 2016 年 5 月启动非公开发行 A 股股票工作，保荐机构为国信证券股份有限公司。公司于 2016 年 7 月 20 日取得中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（161844 号）。2016 年 8 月 29 日，公司收到证监会下发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（161844 号）。上述反馈意见回复于 2016 年 9 月 9 日完成上报。

2018 年 1 月 30 日，公司接到本次非公开发行股票项目的保荐机构国信证券股份有限公司通知，国信证券称收到中国证监会调查通知书（成稽调查通字 18001 号），因国信证券保荐业务及财务顾问业务涉嫌违反证券法律法规，中国证监会决定对国信证券进行立案调查。

根据《发行监管问答—首次公开发行股票申请审核过程中有关中止审查等事项的要求（2017 年 12 月 7 日）》第三条的规定，公司本次非公开发行股票于 2018 年 2 月 14 日起中止审查。证监会按照既定程序对公司本次非公开发行股票的审核状态进行了变更。

国信证券被证监会立案调查与公司本次非公开发行股票无关，调查结束后，公司将申请恢复审核。

问：去年回款率较低是什么原因？今年在高周转和提高回款率方面有什么安排？

答：去年回款率较低的主要原因是三个方面：一是销售额有比

较大的部分是集中在去年四季度，这部分销售陆续会在今年年中左右回款；二是去年四季度以来银行按揭政策持续收紧，放款周期拉长、额度收紧，影响了当期回款；三是去年销售中商业地产占 30%，回款期限较长，有 50%部分需要到竣工备案后才能回款。

去年以来，地产行业整体资金情况偏紧并且一直延续，这是一个客观存在的情况，因此公司今年将继续切实执行“高周转，促回款”的策略。高周转方面，项目层面设置了节点考核的奖惩机制，对于项目的建设进度加强了把控，积极促进在建项目尽快达到销售条件，节省时间和资金成本，并且对于一线员工而言，也更有动力将工作前置，实现多劳多得的效果；回款方面，也通过奖惩机制的建立来达到促进销售回款进度的目的，并且在区域公司层面设置了专项小组。

问：项目投资决策流程是怎样的。

答：公司项目投资是属于条线管理，决策流程是很清晰的。目前泰禾主要分为北京区域、华东区域、广深区域、福建区域和其他热点城市。项目决策流程上，会先经过区域层面的两次筛选，主要是考核几个关键的财务指标，筛选后的项目会统一上报到集团层面进行筛选和决策，在决策的效率上是很快的。

问：泰禾进入城市的选择上是怎么考虑的，会进入三四线城市么？

答：泰禾集团目前把一线和热点二线城市作为重点投资区域，部分已进入的三四线城市主要是购买力溢出区域。公司进入新城市更多考虑的是当地的购买力，当地的社会经济发展水平和购房需求是否支持泰禾产品定位和去化。公司选择进入一个城市后，要在当地进行深耕开拓的，因此不会大范围进入三四线城市，城市级别的下沉会是谨慎的。

问：泰禾拿地的均价和销售均价大概是什么情况？

答：从 2016 年以来，泰禾集团主要通过收并购的方式取得土地和项目，土地成本相对合理可控，拿地均价是公开市场的一半甚至三分之一。

	<p>问：商业物业的占比高么，出租率如何？</p> <p>答：商业物业更多的是对住宅物业的配套，占整体货值的比例并不高。已经开业的福州东二环广场、五四北广场和泉州东海广场基本实现了满租，石狮泰禾广场出租率也在 90%以上。</p>
附件清单	无
日期	2018 年 6 月 19 日