

泰禾集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2018-04

| | |
|-------------------|--|
| 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 | 广发证券股份有限公司 郭镇 |
| 时 间 | 2018年6月26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：去年回款率较低是什么原因？近期会集中推盘么？</p> <p>答：泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”或“泰禾集团”）去年回款率较低的主要原因有三个方面：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、额度降低，影响了当期回款金额；三是去年销售中商业地产占比约30%，这部分销售的回款期限与住宅不同，有约50%部分需要到竣工备案后才能回款。这些因素导致去年回款率较低。</p> <p>6月至7月间，公司计划有十几个项目开始蓄客和开盘，项目分布上各区域都会比较均衡，具体的推盘时间还是要看项目的取证进度。</p> <p>问：销售数据会定期公布么，前5月的销售回款情况怎么样？</p> <p>答：过去两年泰禾集团实现了跨越式发展，在销售方面业绩增长明显，也获得了越来越多的市场关注。我们注意到市场上有一些房企</p> |

会按月公布销售数据，公司也在对公布销售数据的相关工作进行研究。公布销售数据首先要保证数据真实、准确、完整，目前销售数据属于自愿性披露信息，公司将择机公布销售数据。

前 5 月回款率较去年有所提升。促回款是公司今年的重点任务之一，公司建立了相应的考核机制和激励机制，北京、上海区域专门成立了回款小组，其他区域也有类似的机制，全力促进项目回款。

问：前 5 个月拿地并不是很多，今年拿地方式会不会有变化？

答：1-5 月份，泰禾集团通过收购方式新增获取 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。三个项目我们都及时发布了临时公告。

今年公司还是会坚持在收购市场进行探索，通过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，带来的土地投资机会会更多一些。

问：今年的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。今年公司在资金使用方面既考虑了偿还到期借款，又满足经营发展需要，留有相对安全的冗余度。当然，公司今年还是会努力降低负债水平，目前也已经有了一些成效，比如截至 5 月末的累计新增借款占上年末净资产比例与 4 月末相比已经在下降了。

问：从项目获取到首期开盘的周期大概是什么情况。

答：公司今年重点执行高周转策略，新增获取土地项目一般要在 6-8 个月具备销售条件（一线城市除外）。高周转是今年的重点任务之一，但泰禾集团的高周转不是以降价、降低产品品质和赶工期来实现的，而是通过提高经营决策和管理效率实现的，施工质量和产品品质必须得到保障。

| | |
|------|---|
| | <p>问：控股股东的股权质押情况是什么样的，近期市场行情不好，会不会有风险？</p> <p>答：控股股东的股权质押和解除质押，公司均及时根据信息披露要求发布了相应的公告。近期市场行情不好，市场担心股权质押的风险可以理解。但是，从控股股东此前股份质押的公告可以看到，绝大部分的质押发生在去年甚至更早，当时泰禾的股价并不高，按照业内正常的质押比率，并不会太大的风险。公司将在收到股东发来的股权质押相关信息且达到披露要求时，及时履行信息披露义务。</p> <p>问：请介绍一下商业物业自持情况。</p> <p>答：公司在全国有六家泰禾广场，已经开业的有福州东二环广场、五四北广场和泉州东海广场，基本都实现了满租，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 26 日 |