

## 泰禾集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2018-06

投资者关系 活动类别	<input 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 checked="" 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	东方基金管理有限责任公司 薛子徵 远策投资管理有限公司 李超、孙洲
时 间	2018年9月12日
地 点	北京市西城区金融大街丙9号威斯汀大酒店会议室
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><b>问：请简要介绍下最新的财务指标情况？</b></p> <p><b>答：</b>截至6月底，泰禾集团实现了各项财务指标的持续改善。其中，总资产规模2,355.53亿，净资产规模337.7亿，归母净资产规模200.3亿，同比分别增长45.5%、47.8%和7.9%。营业收入126.9亿元，利润总额19.4亿元，净利润13.6亿元，归母净利润9.8亿元，同比分别增长42.1%、75.5%、52.5%和22.4%。毛利率33.24%，净利率10.70%，同比分别增长5.78%和0.72%。上半年经营性现金流净额为-5.2亿元，较去年同期大幅改善。</p> <p>在负债指标方面，2018年上半年公司资产负债率85.67%，较年初下降2.16个百分点，净负债率较年初亦大幅下降102.61个百分点，反映出公司去杠杆成效，财务指标持续改善，负债水平日趋稳健。</p> <p><b>问：今年在公开市场的融资活动情况</b></p> <p><b>答：</b>公司近年来在融资方面呈现多元化的特征，不断拓宽融资</p>

渠道，积极主动把握创新融资机会，降低融资成本，提升抗风险能力。

今年上半年，公司共申报各类融资产品 276.5 亿元，其中 125.5 亿元已取得主管部门的无异议函。截至目前，已经发行 3 年期和 5 年期的美元债合计 7.55 亿美元，55 亿额度私募债一期完成发行 15 亿元，50 亿储架额度长租公寓资产证券化一期完成发行 8.1 亿元。

**问：存量的融资分类和期限结构大概什么情况？**

**答：**截至 6 月末，泰禾集团银行贷款 309.39 亿元，非银贷款 856.12 亿元，3-5 年期公司债 304.67 亿元，合计 1,470.18 亿元，加权的融资成本 8.22%。

从负债类型角度，长期借款 695.5 亿元，短期借款 154.88 亿元，一年内到期非流动负债 401.52 亿元，公司债券 218.28 亿元。债务的期限结构分布合理，风险整体可控。

**问：近期有债券将要到期么？**

**答：**公司今年已到期且完成兑付的债券为 15 泰禾债；年内即将到期的债券为 15 泰禾 02 和 15 泰禾 03，两支债券发行规模合计 30 亿元，当前余额共 20.7 亿，公司均已做好了兑付资金计划的安排。

年内进入选择回售期的债券为 15 泰禾 05，发行规模 15 亿元，公司也将按照相关规则流程与债券持有人保持沟通，确保选择回售部分的债券本息按时足额兑付。

**问：项目货值储备有多少？**

**答：**截至 6 月末，公司在全国 32 个城市 102 个项目。其中待开发土地面积约 540 万平米，计容建面约 610 万平米；在建项目占地面积约 680 万平米，计容建面约 1,350 万平米；在售项目 57 个。

**问：项目的地域分布情况？**

**答：**公司储备项目集中分布在一二线城市及周边，主要围绕着以北京为中心的京津冀区域、以上海为中心的长三角区域、以广深为中心的珠三角区域、以福州厦门为中心的福建区域，以及其他热点区域。

五大区域待开发计容建面占比分别约为：福建区域 15%、京津冀

区域 5%、长三角区域 30%、珠三角区域 25%和其他热点区域 25%；五大区域在建在售计容建面占比分别约为：福建区域 30%、京津冀区域 10%、长三角区域 25%、珠三角区域 15%和其他热点区域 20%。

**问：今年的土地投资情况**

**答：**今年公司结合房地产市场实际情况，采取审慎的土地投资策略，通过收购和招拍挂方式取得土地 8 块，新增土地面积 157.02 万平方米，新增储备建面 157.11 万平米，土地投资 57.88 亿元。

上半年，公司新进入了廊坊和中山两个城市。

**问：上半年新获取项目土地单价有多少？**

**答：**约 3,700 元。

**问：下半年的土地投资计划？**

**答：**公司下半年还会继续坚持审慎的土地投资策略，通过收购方式选择适合公司区域定位和产品定位的项目。

**问：公司目前的土地投资策略还是以并购为主吗？**

**答：**公司较早就全面转入以并购为主的阶段，通过并购方式获取土地可以降低拿地成本和风险，缩短项目开发周期，快速扩张公司土地储备规模，有利于公司快速发展。

**问：7-8 月项目销售情况如何？**

**答：**7-8 月，公司上海大城小院、南京金尊府、福州青云小镇、南昌院子、厦门红树湾院子、厦门白塘湾等均实现开盘或加推，还有一些项目如北京院子二期、北京金府大院二期等正在办理预售证。

**问：介绍一下长租公寓资产支持证券的情况。**

**答：**为盘活存量资产，优化资产结构，公司开展了长租公寓资产证券化业务，储架 50 亿元，并于 9 月 4 日收到深交所无异议函。一期产品于 9 月 7 日成功发行，认购金额 8.1053 亿元，涉及资产均位于北京市朝阳区 CBD、东直门、西直门等核心区域，周边教育、商业、医疗、银行等配套设施齐备。泰禾集团委托旗下的物业管理公司慕盛（北京）公寓管理有限公司进行具体运营管理，定位为中高端公寓。长租公寓收入主要包括租金收入和增值服务收入，其中增值服务将与控股股东泰禾投资集团其他板块形成协作。今后，这些

	<p>长租公寓项目将形成联动，通过公司统一运营管理和提供增值服务，不断提升泰禾长租公寓品牌影响力。</p> <p><b>问：请简要介绍下“泰禾+”战略</b></p> <p><b>答：</b>公司坚持以创造美好生活为初心，以房地产产品为核心，充分借助控股股东优势资源，为全面提升城市生活品质和自身多元化发展而推出“泰禾+”全新战略。“泰禾+”意在用“高品质产品 + 配套 + 附加值服务”的全生命周期的服务配套，赋予业主更多的权益附加值，提升业主的生活品质、业主权益及服务体验。</p> <p>公司已经为旗下项目增配了医疗、教育、文化娱乐、商业购物、物业服务等配套内容，以为业主创造美好生活为出发点，在原有的核心品质房产产品的基础上，多点开花，不断丰富服务内容，强化业主服务领域的纵深，创新后续服务体系，为产品赋予更多附加值，目标为一站式解决业主的购物、社交、医疗、文化和教育等方面的生活需求，满足人们对“美好生活”的向往和需求，开创“中国式美好生活”。</p>
附件清单	无
日期	2018年9月12日