

泰禾集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2018-08

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	国联证券有限责任公司 郑 佳
时 间	2018 年 11 月 29 日
地 点	北京市朝阳区建国路 118 号京汇大厦 19 层办公室
上市公司 接待人员姓名	证券事务部 程奔驰
投资者关系活动 主要内容介绍	<p>问：关注到近期有“两个 200 亿”的战略合作？</p> <p>答：11 月 23 日，泰禾集团与光大信托签署了战略合作协议，建立全面业务合作关系，光大信托将为泰禾集团提供 200 亿元人民币的综合授信额度。</p> <p>此前在 10 月 9 日，泰禾集团与上海银行签署了战略合作协议，上海银行意向为泰禾集团提供总额最高不超过 200 亿元人民币的综合授信额度。</p> <p>以上就是近期“两个 200 亿”的战略合作，体现了金融机构对泰禾未来持续稳健发展的信心。</p> <p>问：近期的融资情况？</p> <p>答：近期债券融资方面，公司于 8 月和 9 月分别发行了两期各 15 亿元的私募债，票面利率分别为 8.5%和 7.5%，在成本上有 100 个 bp 的降幅。10 月 24 日，公司向合格投资者公开发行公司债券的申请获得了证监会的核准批复，核准额度是 26 亿元。</p>

创新类融资方面，9月7日，“中信证券-泰禾集团慕盛长租公寓1号资产支持专项计划”成立，专项计划获得了足额认购，总金额约8.1亿。11月13日公司发布了购房尾款资产支持票据获准注册的公告，注册金额是11.67亿元。目前还有包括商业资产证券化、住房租赁专项公司债券、供应链资产支持票据等多个项目在推进过程中。

问：请简要介绍下近期项目的销售情况。

答：公司近期各地项目销售情况良好。近期热点项目方面，据公开报道信息，继今年4月上海院子首开售罄后，上海院子11月26日迎来二期开盘，326套房源1小时售罄；北京西府大院入市仅一周，无论是来访量还是成交情况，均获得满意成绩；苏州泰禾金尊府荣膺当地单价2.5万以上住宅成交金额、成交面积和成交套数榜三项冠军。

区域方面，近期泰禾北京、华东、华中、广深、福州等五大区域已经发起了冬季攻势，年内预计将有北京院子二期、广州院子、肇庆院子、津海院子、济南院子、中州院子、厦门湾、福州湾、鼓山院子、闽南院子等项目入市，相信泰禾会取得不俗的成绩。

问：请问银行授信使用情况怎么样，贷款有没有收紧？

答：根据半年报披露，公司取得银行总授信约970亿，已使用授信约340亿，剩余可用额度约630亿。银行贷款主要是开发贷业务，目前均按照正常的贷款流程进行审批放款，没有收紧的情况。

问：公司的主要负债结构？

答：根据半年报披露，银行贷款约309亿，占比约21%；公司债（3-5年）306亿，占比约21%；信托借款约613亿，占比约42%；资产管理约192亿，占比约13%；其他产品约51亿，占比约3%。

问：商业物业的占比高么，出租率如何？

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。

问：请简要介绍下“泰禾+”战略。

	<p>答：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> <p>12月1日，泰禾投资旗下医疗板块与泰禾集团联袂打造的中国首个全生命周期社区实践成果模板，将亮相京城泰禾金尊府与泰禾金府大院。泰禾医疗将以“健康评估、健康干预、健康促进、健康保障”为基础，依托于泰禾自有的全国化乃至全球化医疗资源，提供泰禾社区客户全人全程健康管理服务。泰禾社区医疗借鉴美国成熟的社区综合医疗管理模式，为业主带来“全面养护，全程呵护，全国连锁，全球保障”的“四全”服务，为业主带来的不仅是专业的健康和诊疗服务的保障，更是全方位生活方式的改变和优化，提供全生命周期坚强有力的健康支持。</p>
附件清单	无
日期	2018年11月29日