

泰禾集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2018-09

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	长江证券资产管理有限公司 朱春溶
时 间	2018 年 11 月 30 日
地 点	北京市朝阳区建国路乙 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：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> <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。</p> <p>此外，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。10 月 9 日，泰禾集团与上海银行签署了战略合</p>

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。

问：今年的土地投资情况和明年的土地投资安排。

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 9 块，新增土地面积 175.53 万平方米，新增储备建面 198.52 万平方米，土地投资 62.74 亿元。公司新进入了廊坊和中山两个城市。

明年公司将结合房地产市场实际情况，在收并购和招拍挂市场寻找合适的项目机会，满足公司正常的经营开发需求，确保公司持续稳健发展。

问：项目的地域分布情况？

答：截至半年报披露，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。

5 大区域待开发计容建面占比分别为：福建区域 8%、京津冀区域 5%、长三角区域 31%、珠三角区域 28%和其他热点区域 28%；5 大区域在建在售计容建面占比分别为：福建区域 29%、京津冀区域 11%、长三角区域 25%、珠三角区域 13%和其他热点区域 21%。

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。

	<p>问：请问银行授信使用情况怎么样，贷款有没有收紧？</p> <p>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。</p> <p>问：公司的主要负债结构？</p> <p>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%。</p> <p>问：商业物业的占比高么，出租率如何？未来是否考虑加大在商业物业的投入？</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。公司暂时没有考虑加大商业物业投入的计划。</p> <p>问：近期受关注度比较高的纾困基金有参与么？</p> <p>答：公司没有参与纾困基金的计划。</p>
附件清单	无
日期	2018 年 11 月 30 日