

泰禾集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2019-01

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	国泰君安证券股份有限公司 刘毅、范卓宇 华夏基金管理有限公司 杨雅昭 工银瑞信基金管理有限公司 王帅 银华基金管理有限公司 陈晓雅 长盛基金管理有限公司 刘建超、王文豪 海富通基金管理有限公司 谈圣婴 富国基金管理有限公司 童熠 融通基金管理有限公司 刘舒乐 融通国际资产管理有限公司 邱小乐
时 间	2019 年 1 月 16 日
地 点	北京市朝阳区建国路 118 号招商局大厦 30 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 财务管理部 赵硕
投资者关系活动 主要内容介绍	<p>问：2018 年销售回款情况如何？</p> <p>答：2018 年，公司以“高周转、促回款”作为工作重点，采取多种举措加大回款力度，一方面在各区域成立了回款领导小组，从管理体制上入手，抓好回款工作的统筹协调；另一方面，建立奖惩机制，从工作机制上入手，把回款责任落实到人。从整体上看，公司 2018 年销售回款率较往年有所提升。当然，目前还是有一些影响回款因素的，比如泰禾的产品单价和总价都比较高，银行按揭审批</p>

周期较长、额度从紧；另一方面，销售转网签节奏也会对销售回款有一定影响等。

问：公司 2019 年销售计划如何？

答：公司目前正在结合市场判断和土地及项目储备情况，合理安排 2019 年销售计划。

问：最近的融资情况如何？

答：公司近期在融资方面做了一些工作，2018 年四季度，公司与上海银行签署了战略合作协议，根据协议，上海银行意向为公司提供总额最高不超过 200 亿元人民币的综合授信额度，双方还约定在多领域展开全方位合作；公司还与光大信托签署了战略合作框架协议，根据协议，双方拟在房地产开发、教育养老文化产业等领域开展总规模不超过 200 亿元的全面深入合作，最终形成互惠互利的全面战略合作关系。其他融资产品方面，如非公开发行公司债券、面向合格投资者公开发行公司债券、资产证券化融资等，都在按计划推进。

问：最近到期债务偿还情况如何？

答：公司 2018 年的所有到期银行借款、债券、其他非银行贷款等，均按期偿还，足额还本付息。

问：2019 年的到期债务如何偿还？资金来源有哪些？

答：公司偿还到期债务的首要还款来源是销售回款，2019 年，公司将继续按照去年的回款工作要求，全力抓好销售回款；另外，公司会继续使用存量和增量融资产品。2018 年，房地产行业整体的现金流压力都比较大，但公司目前的财务指标较 2017 年底明显改善，财务状况安全可控，不存在不能按期足额偿还到期债务的风险。

问：我们注意到公司 12 月转让了福州和尤溪三家子公司的股权，公司是因为现金流紧张而卖地卖项目吗？

答：不是，公司目前资金状况能够满足经营、投资和偿还到期借款的需求。公司于 2018 年 12 月 15 日发布了《关于转让全资子公司股权的公告》（公告编号：2018-235 号），向福州运成兴通实业有限公司转让了公司全资子公司福州泰航房地产开发有限公司、福

州泰福房地产开发有限公司和尤溪泰禾房地产开发有限公司 100%股权。前述三家子公司是公司长乐泰禾·红誉、永泰泰禾红峪、尤溪泰禾红峪的项目公司，这三个项目都是公司几年前开发销售的项目，已基本清盘，剩余一些尾盘。根据经营需要，公司参考评估价格对这些剩余尾盘进行一次打包转让。

问：公司会公布 2019 年销售目标吗？会定期披露销售数据吗？

答：公司正在研究，适时披露销售数据。

问：银行按揭贷款办理方面有要求吗？

答：各地方各银行会有不同的要求，有的银行对于刚需和基础改善需求的按揭贷款办理有所放松，在额度和速度方面有所改善，但是对于泰禾开发的总价较高的精品住宅楼盘，会在全年的信贷额度上进行总量和比例的限制。因此，按揭贷款办理对于公司销售回款有一定影响。

问：公司现在有降价卖房的情况吗？

答：市场上对于合肥院子、北京院子有过降价销售的传言，经公司核实，相关传言不实。合肥院子在 2018 年国庆节期间拿出了部分特定房源，针对全款客户做了节日购房优惠，目前优惠购房活动已结束；北京院子二期也不存在降价促销的情况。公司在全国各地项目，均严格按照预售证价格进行销售。泰禾的产品在性价比方面是有较强吸引力，认筹比普遍较高，对于公司来说没有降价促销的必要。

问：2019 年的开复工计划如何？是否会在开盘后减缓项目开发进度？

答：开复工方面，公司会在保证工程安全和质量的前提下，按正常开发节奏进行项目开发，使项目尽早具备预售条件，加速新项目入市；开盘销售后，公司也会保持正常的建设进度，确保项目按合同约定按期竣工交付。

问：公司近期有三位高管辞职是什么原因？

答：公司于 2019 年 1 月 12 日发布了《关于公司高级管理人员辞职及聘任的公告》（公告编号：2019-003 号），公司副总经理郑

	<p>钟先生、副总经理朱进康先生及财务总监李斌先生因拟到公司控股股东泰禾投资集团任职，向公司辞去在公司担任的相关职务。这是正常的人员流动，也是深交所《主板上市公司规范运作指引》中上市公司经理人员不得兼任控股股东非董事职务的要求。</p> <p>问：目前美元债还剩多少额度？</p> <p>答：10.5 亿美元。</p> <p>问：员工增持计划目前进展如何？</p> <p>答：公司会根据规则要求按时发布进展公告。</p>
附件清单	无
日期	2019 年 1 月 18 日