

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

泰禾集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2018-02

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	安信证券股份有限公司 张春娥
时 间	2018年5月29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：请介绍一下泰禾集团从2013年以来的发展情况</p> <p>答：第一，从布局的区域上来看，泰禾集团（简称“公司”）在2013至2015年之间从福建走了出来，项目数目上获取了较多的土地储备，在北京、上海等一线城市完成了布局；第二，产品结构看，开始涉足商业地产的项目，包括五四北泰禾广场和东二环泰禾广场都是在这个时间内布局的；第三，产业布局上，开始在地产周边的领域进行尝试。2015年之后，第一，公司在项目土地获取方面，更多地选择在收并购市场进行；第二，城市布局方面，公司逐步从一线和福建本土，覆盖热点二线城市及周边人口外溢城市，实现了从区域性的开发企业向全国性的开发企业的转变；第三，公司在“泰禾+”的探索更加丰富，实现了地产与公司控股股东泰禾投资集团有限公司（简称“泰禾投资”）健康、院线、保险、教育等领域的协同发展，为公司地产项目带来了品质和服务上的提升。</p>

问：北京金府大院销售情况怎么样？

答：金府大院一期 1 月份首期开盘价是 8 万，推出了 14 亿的货值，推出后已全部售罄。目前二期正在蓄客阶段。

问：公司今年会加大力度拿地么？资金安排是怎么样？

答：今年公司会继续加大土地投资力度。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的产品。今年的资金来源是多方面的，现金流没有问题。

问：今年项目获取方面还是在二级市场么？

答：今年还是会坚持在收并购市场进行探索，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，带来的机会会更多一些。

问：回款率较低是什么原因？

答：去年回款率较低的主要原因是销售集中在去年的四季度，这部分的销售陆续会在今年年中左右回款；第二，去年四季度以来银行按揭持续收紧，放款节奏会慢一些；第三，去年销售中商业地产占 30%，回款期限长，有 50%部分需要到竣工备案后才能回款。

问：西府大院项目什么时候会销售。

答：西府大院项目目前还没有销售，还在取得预售证中。

问：上海今年项目销售情况如何？

答：今年 1 月份上海大城小院一期开盘，首推小户型产品 3 小时售罄；4 月上海信达泰禾院子精品公寓部分实现开盘，获取的预售证价格为 9.5 万，去化率 100%。推出的项目销售情况都非常好。

问：医疗板块未来投资 1000 亿是什么情况？

答：医疗板块目前是控股股东泰禾投资旗下的产业，不属于公司的并表范围。

问：公司会进入三四线城市么？

答：公司会在一二线和热点城市的购买力溢出区域进行探索，

	<p>进入城市更多考虑的是当地的购买力，不会大范围进入三四线城市，城市级别的下沉会是谨慎的。</p> <p>问：介绍一下长租公寓业务的情况？</p> <p>答：目前公司在做租赁住房证券化的是泰禾公寓，首期资产是北京区域的慕盛公寓住房。公司拟发行长租公寓 ABS，并已进行了信息披露，未来公司在全国的长租公寓都会考虑通过资产支持计划的方式盘活，提高资产效率。</p>
附件清单	无
日期	2018 年 5 月 29 日