

泰禾集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2018-07

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	财富证券有限责任公司 黄杰铭
时 间	2018 年 10 月 31 日上午
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：请简要介绍下公司前三季度项目销售情况。</p> <p>答：公司前三季度各项目销售情况良好。如苏州金尊府三季度签约逾 10 亿；姑苏院子 9 月份实现 5 亿销售额，继续领跑苏州别墅市场；上海大城小院以 1200 多套、逾 12 万平方米的成交量摘得上海商品房住宅成交“双冠”；厦门湾今年 8 月首开便取得近 20 亿销售业绩，成为大厦门板块单盘销冠；10 月份，北京院子二期和泰禾西府大院均入市销售，北京院子二期一经入市，便持续领跑北京高端别墅市场；西府大院由于其独特的地段和优秀的品质，也受到了客户的极大关注。</p> <p>问：请简要介绍前三季度财务数据情况。</p> <p>答：2018 年三季度，泰禾集团总资产达到 2420.9 亿元，同比增长 31.9%，净资产 368.5 亿元，同比增长 38.2%，归母净资产 204.6 亿元，同比增长 11.9%。公司营业收入 195.8 亿元，同比上涨 22.5%，利润总额 29.1 亿元，同比上涨 58%，净利润达到 21.3 亿元，同比上</p>

涨 52.5%，归母净利润 14.4 亿元，同比上涨 15.3%。经营性现金流量净额 1.62 亿元，回到了净流入状态。公司净利率 10.89%，同比上涨 2.14%。

公司的资产负债情况得到了较大改善，资产负债率较年初下降 3.05 个百分点，而净负债率则较年初大幅下降 132.04 个百分点。

问：近期部分地区房地产市场降温出现降价销售情况，请问公司有没有类似情况？如何应对？

答：前些时间媒体关注到了部分城市部分开发商项目降价销售的情况。公司为促进节日期间销售，在国庆节期间对个别项目的个别户型推出了优惠政策，引起市场热烈关注。公司目前不存在项目大范围或整盘降价销售的情况。

在当前坚持地产调控不动摇，力度不放松的环境下，公司会积极适应当前市场环境，保持产品优秀品质，加快产品入市节奏，解决广大业主的居住需求。

问：银行对公司的授信情况如何？贷款有没有收紧？还款安排是怎样的？

答：截至半年度，公司已取得银行总授信约 970 亿，已使用授信约 340 亿，剩余可用额度约 630 亿。公司现有资金能够满足偿还到期借款的需要。

问：公司的主要负债性质和内容？

答：公司已在半年报中披露了相关信息。截至半年度，公司银行贷款约 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：公司近期的融资情况如何？

答：债券融资方面，公司于 8 月和 9 月分别成功发行了两期各 15 亿元的私募债，票面利率分别为 8.5%和 7.5%，第二期成本较第一期有 100 个 bp 的降幅。10 月 24 日，公司发布公告称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。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>10月9日，公司还与上海银行签署了战略合作协议，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，双方约定在多领域展开全方位合作。</p> <p>问：公司未来一年的融资计划如何？</p> <p>答：公司将根据经营需要合理安排融资工作。</p> <p>问：近期南京青龙山项目公司涉诉的具体情况？</p> <p>答：涉诉公告是公司南京青龙山项目公司（即南京恒祥置业有限公司）作为被告三，与被告二（永泰集团有限公司）共同对被告一（永泰城建集团有限公司）向原告方（江阴惠泽投资有限公司）承担连带债务清偿责任。公司于2017年10月11日与项目转让方签署了《关于南京青龙山项目之合作协议》，收购南京恒祥置业有限公司65%股权。在项目尽职调查过程中，交易对手方及标的公司未向公司及审计、评估机构提供此次诉讼所涉及的担保。在合作协议中，各方约定了“转让方承诺若项目公司存在除此之外其他对外债务、对外担保、或有债务的，由转让方全额承担。”</p> <p>具体情况请查阅公司于2018年10月24日发布的《重大诉讼公告》。</p> <p>公司将积极应诉，审慎进行相关会计处理，该事项对公司正常经营和偿债能力没有重大影响。</p>
附件清单	无
日期	2018年10月31日