

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2018-82

# 泰禾集团股份有限公司 2017 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

董事、监事、高级管理人员异议声明

无

所有董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1,244,450,720 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	泰禾集团	股票代码	000732
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	夏亮	黄汉杰	
办公地址	北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 19 层	福州市晋安区岳峰镇横屿路 9 号东二环泰禾城市广场 2 号楼 29 层	
传真	0591-87731800	0591-87731800	
电话	010-85175560	0591-87731557	
电子信箱	dongmi@tahoecn.com	huanghj@tahoecn.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

公司主要从事住宅地产和商业地产的开发。以泰禾“院子”、“大院”、园系、府系等系列为核心品牌的高端住宅地产产品，以“泰禾广场”、“泰禾新天地”、“中央广场”为核心品牌的商业地产产品，品牌影响力持续提升，企业规模不断壮大。

公司坚持“扎根福建本土，深耕一线城市”的房地产战略布局，项目主要围绕着以北京为中心的京津冀、以上海为中心的长三角、以广深为中心的珠三角以及福建的福州、厦门等主要经济发达区域，并积极布局二线省会及核心城市。报告期内，公司新进入郑州、济南、南昌、合肥、太原、武汉等热点二线省会城市，加速全国性战略布局。

报告期内，公司坚持以房地产为核心，为全面提升城市生活品质和自身多元化发展而践行“泰禾+”战略，依托自身在住宅、商业等领域的优质资源，聚合其他相关服务领域资源，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，不断丰富和提升“美好生活”的内容；同时把握优质项目战略性投资机会，为公司下一步转型升级、跨越发展奠定良好的基础。

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

会计差错更正

单位：人民币元

	2017 年	2016 年		本年比上年增减	2015 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	24,331,166,371.70	20,727,941,732.94	20,727,941,732.94	17.38%	14,813,258,428.98	14,813,258,428.98
归属于上市公司股东的净利润	2,124,469,202.25	1,707,322,395.92	1,707,322,395.92	24.43%	1,325,155,637.50	1,325,155,637.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,637,618,215.57	1,020,283,089.79	1,020,283,089.79	60.51%	1,371,586,334.88	1,371,586,334.88
经营活动产生的现金流量净额	-12,552,667,055.17	-10,140,951,638.47	-10,140,951,638.47	23.78%	-2,350,789,048.94	-2,350,789,048.94
基本每股收益（元/股）	1.7072	1.3719	1.3719	24.44%	1.2339	1.2339
稀释每股收益（元/股）	1.7072	1.3719	1.3719	24.44%	1.2339	1.2339
加权平均净资产收益率	11.19%	11.96%	12.36%	-1.17%	20.63%	20.63%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年末增减	2015 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	206,420,889,460.53	123,364,697,642.46	123,364,697,642.46	67.33%	84,781,627,859.65	84,781,627,859.65
归属于上市公司股东的净资产	16,107,612,187.50	18,000,836,048.24	14,231,594,448.24	13.18%	13,445,549,301.86	13,445,549,301.86

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

公司在编制 2017 年度财务报表过程中，发现 2016 年度财务报表中将子公司北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司及北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司发行的合计 37.69 亿元永续债计入“其他权益工具”科目。企业会计准则解释第 7 号 三、子公司发行优先股等其他权益工具的，应扣除归属于除母公司之外的其他权益工具持有者的分配股利，扣除金额应在“少数股东损益”项目中列示。根据以上解释，本公司的子公司发行的其他权益工具-永续债应在“少数股东权益”项目中列示。

## (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,412,184,212.16	4,515,212,967.30	7,056,892,156.60	8,346,877,035.64
归属于上市公司股东的净利润	231,527,901.30	688,163,030.51	508,817,728.34	695,960,542.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	240,697,773.64	565,485,668.48	485,832,070.75	345,602,702.70
经营活动产生的现金流量净额	-5,924,749,740.99	-3,272,368,074.77	2,794,105,365.18	-6,149,654,604.59

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

## 4、股本及股东情况

## (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	22,199	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	54,733	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
泰禾投资集团有限公司	境内非国有法人	48.97%	609,400,795	0	质押	601,240,068	
叶荔	境内自然人	12.05%	150,000,000	0	质押	148,630,000	
华信信托股份有限公司－华信信托·工信 1 号集合资金信托计划	其他	3.99%	49,679,938	0			
福建智恒达实业有限公司	境内非国有法人	3.56%	44,318,186	0	质押	44,000,000	
陕西省国际信托股份有限公司－陕国投·正灏 10 号证券投资集合资金信托计划	其他	2.63%	32,720,000	0			
国投泰康信托有限公司－国投泰康信托瑞福 54 号证券投资单一资金信托	其他	2.25%	28,000,000	0			
云南国际信托有限公司－云南信托·聚鑫 16 号集合资金信托计划	其他	1.83%	22,727,272	0			
平安大华基金－平安银行－汇添富资本管理有限公司	其他	1.70%	21,104,568	0			
英大国际信托有限责任公司－英大信托－尊赢 ZY-004 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.62%	20,102,100	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	20,005,000	0			

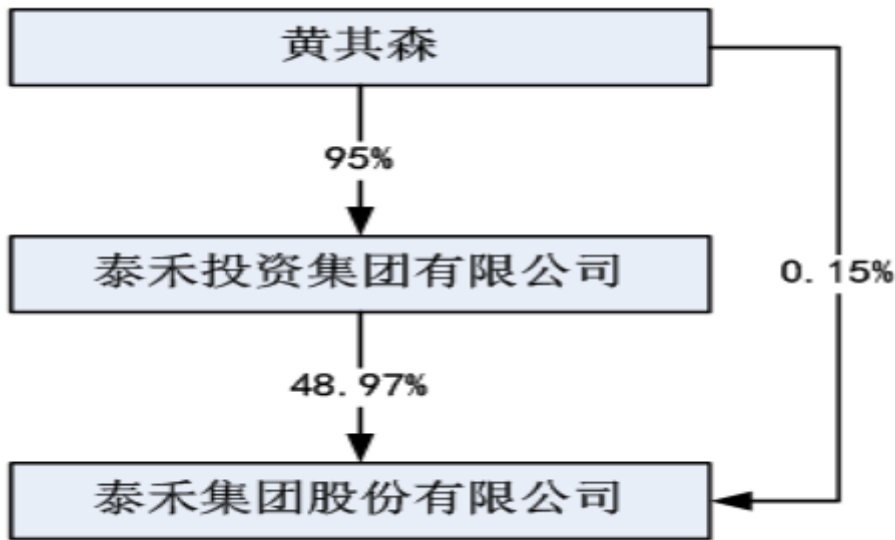
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述前十名股东中，叶荔女士与公司控股股东泰禾投资集团有限公司系一致行动人关系。除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券参照披露

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
泰禾集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券	15 泰禾债	118339	2018 年 08 月 07 日	158,000	8.00%
泰禾集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第二期）	15 泰禾 02	118361	2018 年 09 月 25 日	187,000	7.75%
泰禾集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第三期）	15 泰禾 03	118375	2018 年 10 月 16 日	20,000	7.75%
泰禾集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第四期）	15 泰禾 04	118437	2019 年 12 月 23 日	148,000	7.75%
泰禾集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第四期）	15 泰禾 05	118438	2019 年 12 月 23 日	150,000	7.95%
泰禾集团股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（2016 年第一期）	16 泰禾 01	118585	2019 年 03 月 28 日	300,000	7.30%

泰禾集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种一）	16 泰禾 02	112394	2021 年 05 月 25 日	300,000	6.00%
泰禾集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种二）	16 泰禾 03	112395	2021 年 05 月 25 日	150,000	7.20%
泰禾集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）	17 泰禾 01	114205	2020 年 08 月 15 日	300,000	7.50%
泰禾集团股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第二期）	17 泰禾 02	114219	2020 年 10 月 10 日	300,000	7.50%
报告期内公司债券的付息兑付情况	15 泰禾债已于 2017 年 8 月 7 日完成 2017 年度的付息及回售工作，回售后本期债券余额为 158,000 万元；15 泰禾 02 已于 2017 年 9 月 25 日完成 2017 年度的付息及回售工作，回售后本期债券余额为 187,000 万元；15 泰禾 03 已于 2017 年 10 月 16 日完成 2017 年度的付息及回售工作，回售后本期债券余额为 20,000 万元；15 泰禾 04 已于 2017 年 12 月 25 日完成 2017 年度的付息及回售工作（2017 年 12 月 23 日、24 日为休息日顺延 2 天），回售后本期债券余额为 148,000 万元；15 泰禾 05 已于 2017 年 12 月 25 日完成 2017 年度的付息工作（2017 年 12 月 23 日、24 日为休息日顺延 2 天）；16 泰禾 01 已于 2017 年 3 月 28 日完成 2017 年度的付息工作；16 泰禾 02、16 泰禾 03 已于 2017 年 5 月 25 日完成 2017 年度的付息工作。				

## （2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《泰禾集团股份有限公司主体及相关债项2017年度跟踪评级报告》、《泰禾集团股份有限公司主体及“16泰禾MTN001”2017年度跟踪评级报告》，维持公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；同时维持非公开发行公司债券“15泰禾债”、“15泰禾02”、“15泰禾03”、“15泰禾04”、“15泰禾05”、“16泰禾01”及中期票据“16泰禾MTN001”信用等级为AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司同时维持“16泰禾02”、“16泰禾03”信用等级为AA+，具体情况详见公司2017年6月22日披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《泰禾集团股份有限公司主体及相关债项2017年度跟踪评级报告》。

2017年7月，联合信用评级有限公司对公司及“泰禾集团股份有限公司2017年非公开发行公司债券（第一期）”进行评级，公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为“稳定”，2017年非公开发行公司债券（第一期）信用等级为AA+；2017年8月，联合信用评级有限公司对公司及“泰禾集团股份有限公司2017年非公开发行公司债券（第二期）”进行评级，公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为“稳定”，2017年非公开发行公司债券（第二期）信用等级为AA+。报告期内，联合信用评级有限公司对公司主体长期信用状况及拟面向合格投资者公开发行的2017年公司债券进行综合分析和评估，公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为“稳定”，拟面向合格投资者公开发行的2017年公司债券信用等级为AA+。

2017年6月28日，联合资信评估有限公司通过对公司及2017年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为“稳定”，2017年度第一期中期票据的信用等级为AA+；2017年8月14日，联合资信评估有限公司通过对公司及2017年度第二期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为“稳定”，2017年度第二期中期票据的信用等级为AA+，不存在评级差异情况。

## （3）截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	87.83%	82.40%	5.43%
EBITDA 全部债务比	2.88%	3.59%	-0.71%
利息保障倍数	0.44	0.48	-8.33%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### （一）经营情况总体分析

2017年，随着世界经济的稳健复苏，中国经济也实现稳定增长，GDP较上年同期增长6.9%，经济增长质量和效益逐步得到提升。报告期内，在中央强调住房居住属性背景下，各地调控政策差异化明显，为遏制投资投机性需求，热点城市频繁出台严厉的调控政策，一线城市、热点二线城市和环一线的三四线城市成为市场调控的重点目标，市场销售增速逐月回落，房价上涨较快的势头被抑制；而大多数三四线城市为去库存，政策环境依然相对宽松，销售形势相对较好。未来在保持房地产市场调控政策连续性和稳定性的同时，将加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展。

国家统计局数据显示，2017年全国房地产开发投资109,799亿元，比上年增长7.0%，增速比上年加快0.1个百分点，其中住宅投资增长9.4%。房屋新开工面积178,654万平方米，增长7.0%，其中住宅新开工面积增长10.5%。全国商品房销售面积169,408万平方米，增长7.7%，其中住宅销售面积增长5.3%。全国商品房销售额133,701亿元，增长13.7%，其中住宅销售额增长11.3%。房地产开发企业土地购置面积25,508万平方米，增长15.8%。

面对复杂的行业和宏观经济形势，公司坚持贯彻“扎根福建本土，深耕一线城市”的前瞻性布局战略，并积极布局二线省会及核心城市，积极顺应房地产调控政策，坚决贯彻高品质、高周转、控成本、增效益的经营策略，取得了显著的成效。

#### 1、集成自身优质配套资源，持续提供优质产品和服务

基于当前城市生活发展的趋势以及公司自身多元化产业布局，为全面提升城市生活品质、业主权益及服务体验，泰禾集团整合自身各个产业板块的优质配套资源，让泰禾业主在充分享受高端居住的同时，也为其提供更新、更好的生活方式。在产品层面，除了主打的高端改善型“院子系”产品线之外，公司还推出了大院系、小院系、府系、园系等多条差异化产品线，可以满足城市中多样的居住改善需求。其中，作为“院子系”的延伸，泰禾“小院系”顺时代而生，“小院系”是承袭院子系建造标准打造的更为年轻化的产品，多种业态丰富组合为客户提供更多选择，让更多人如愿城市院居梦。

此外，公司积极开创自营品牌，如泰禾剧场、大有码头等丰富多样的业态形式，打造成拥有泰禾芯的特色服务体系。公司还推出了业主高端服务计划，由公司旗下高星级酒店提供附加服务，业主随时随刻都能体验到酒店周到、热情、细微的规范服务，享受高品质生活。

#### 2、实现多元融资，促进公司快速发展

利用多种渠道融资是实现公司未来发展战略的重大举措，也是完善公司投融资体系、实现可持续发展的前提和保障。公司抓住资本市场融资契机，降低融资成本，进一步优化债务结构，提高公司的核心竞争力和抗风险能力。

报告期内，中国银行间市场交易商协会接受公司两笔合计70亿元中期票据注册申请，公司分别于2017年7月、8月完成合计35亿元中期票据的发行；2017年8月4日，公司发起设立的“平安-泰禾集团购房尾款资产支持专项计划”完成募集，资金规模为15.79亿元；2017年8月16日，公司完成了公司2017年非公开发行公司债券（第一期）30亿元的发行；2017年10月11日，公司完成了公司2017年非公开发行公司债券（第二期）30亿元的发行；2018年1月9日、2018年2月27日，公司境外全资子公司在境外完成总额为6.55亿美元债券的定价，分别于2018年1月17日、2018年3月6日完成发行，并已在新加坡交易所挂牌。另外，公司已披露发行物业委贷资产支持专项计划、发行购房尾款资产支持票据、发行五四北泰禾广场资产支持专项计划、发行长租公寓资产支持专项计划以及发行供应链资产支持票据的方案，正在有关部门审核进程中。

#### 3、坚定经营策略，持续加码核心区域

公司所开发、销售的房地产项目主要处于一线及二线核心城市，主要围绕以北京为中心的“京津冀”地区、以上海为中心的长三角地区、以深圳为中心的珠三角地区以及福建的福州、厦门、泉州等经济发达区域，并积极布局二线省会及核心城市。报告期内，泰禾的城市版图继续快速扩张，公司在进一步深耕北京、上海、福建区域的同时，新进入郑州、合肥、济南、太原、南昌、武汉、广州、石家庄等重点城市，进一步加大了公司在核心城市的战略布局，与“京津冀协同发展”、“一带一路”、“自贸区”、“粤港澳大湾区”等国家战略相契合，项目未来升值潜力较大。随着国家政策的持续推进，公司城市布局的优势将逐步显现。

#### 4、拓展全面转入以并购为主的阶段

随着土地成本高涨，从2016年开始，公司更多通过收购、参股等多种方式低价获得土地储备。报告期内，公司土地拓展全面转入到以并购为主的阶段。公司报告期内共计获取36个优质项目，其中有26个项目是通过并购及购买资产的方式获取。公司通过并购方式获取土地可以降低拿地成本和风险，缩短项目开发周期，快速扩张公司土地储备规模，有利于公司快速发展。报告期内，公司在项目获取上合计投入资金552.40亿元（含土地拍卖和收购资产），获取土地792.80万平方米，计容建筑面积为1069.21万平方米。

#### 5、加码旅游地产，多方合作促发展

公司于2016年末通过收购获取张家口亚龙湾生态度假村项目，以前瞻性的眼光率先布局2022年北京冬奥会，打造酒店与度假村服务产业链。报告期内，公司积极探索“旅游+健康+地产”的商业模式，公司通过受让获得漳州白塘湾国际旅游度假城项目，该项目作为福建省重点旅游度假项目，坐落于厦、漳、泉闽南“金三角”的中轴线上，政策区位优势明显。2017年5月及9月，公司通过竞拍成功获得香山湾片区6幅优质地块，将与白塘湾国际旅游度假城项目连为一体，形成规模效应，致力于打造厦门南海岸国际旅游度假区。2017年8月，公司通过受让获得福州闽侯金水湖山城项目土地使用权，依靠该项目的区位优势，公司将打造成以山湖旅游、民俗文化、农业观光、休闲度假为一体的中国南部顶级旅游度假区。

#### 6、积极投身公益，履行社会责任

心怀公益、回馈社会是公司的社会责任和文化理念，公司在实现企业自身快速发展的同时，积极投身各类社会公益慈善事业，履行社会责任回馈社会。报告期内，经公司董事会审议，公司公益捐赠涵盖了文化教育、扶贫助困等领域。其中，出资3亿元向福州一中捐建福建省内首个现代书院——福州一中泰禾书院，创下国内基础教育（中小学）领域最大单笔公益捐

款记录；向北京市金杜公益基金会捐赠3,000万元，用于金杜基金捐助、筹建“金杜学院项目”及相关法律教育、培训项目；向福建省光彩事业促进会捐赠1,000万元人民币，定向用于福建省宁德市民族中学教育事业及其他扶贫帮困等公益事业项目；为支持地方经济和社会发展，向上海奉贤海湾旅游区管理委员会捐赠1亿元资金；公司向福州市扶贫发展基金会捐资1,000万元，用于其扶持、改善福州市贫困地区和贫困人口生产、生活和健康条件并提高其素质和能力。未来，公司将坚持回馈社会的原则，为中国的公益慈善事业奉献一份泰禾力量。

## （二）分业务板块经营分析

2017年，在频繁出台严厉的房地产调控政策情况下，全国全年商品房销售市场依然保持较高增长。公司通过清晰的战略布局，坚守一二线城市，高品质、高周转保证了公司产品快速去化，使得公司创造新的销售佳绩。

报告期内，公司实现营业总收入243.31亿元，比上年同期增长17.38%，实现归属于上市公司股东的净利润为21.24亿元，比上年同期增长24.43%。

房地产业务一直是公司的核心业务，2017年公司房地产板块实现营业收入230.69亿元，结转面积122.39万平方米，其中：住宅地产实现销售收入164.61亿元，结转面积89.68万平方米；商业地产实现销售收入66.08亿元，结转面积32.72万平方米。

### 1、住宅地产

2017年，公司新开盘项目分别有苏州姑苏院子、杭州院子、昌平拾景园、南昌院子、太原金尊府、蓝山院子等。泰禾南昌院子首开便获得南昌别墅销售套数、总金额、面积“三冠王”；2017年11月，泰禾佛山院子首批江景高层洋房开盘，当日去化逾9成。报告期内，除了公司打造的标志性的“院子系”依然保持强劲的销售态势外，公司旗下的大院系、园系、府系、广场系等产品也在全国多点开花，多个项目捷报频传，创下销售纪录。泰禾府系力作泰禾太原金尊府首次开盘劲销15亿；作为泰禾园系升级之作，北京昌平拾景园开盘6个月收获42亿网签额的优异成绩。作为“院子系”的衍生产品，“小院系”的全国首作——上海大城小院、浙江首作——杭州大城小院在2018年初双双开盘，销售火爆。公司一直坚持高品质、差异化的战略方针，不断的用“追求艺术”的精神匠造产品，满足城市置业者多样的居住需求，保持着市场的竞争力，也造就了公司在品质与市场的双赢。

报告期内，公司通过并购及竞拍获得充足的土地储备，深度布局京津冀、长三角、珠三角区域，持续加码重点城市和经济开发区，为后期快速发展提供了有力保障。

此外，公司一直专注于传承与创新中国传统“巷坊、院落”，从最初的北京运河岸边，到现在的十七城三十一院，院子系强大的品牌影响力享誉全国。2017年11月，公司举办了“独一无二的院子”专利发布会，此次发布会公开发布了公司在院落营造体系中取得的“10大专利营造工法”，进一步深化公司品牌和产品价值。

### 2、商业地产

随着居民消费升级，以往的商业业态很难满足时代需求，公司通过整合多元化产业链资源、打造自营业态、创新商业模式等方式，在全国各地开拓独具特色的城市综合体，构筑泰禾式城市商业版图。

公司一直坚持差异化定位竞争和多元化精品商业模式，不断探索商业模式的创新，打造的福州东二环泰禾广场东区项目报告期内持续热销，占据福州商办市场主流地位，随着东二环泰禾广场东西区全面开业，海西最大的商业航母全新起航，辐射区域进一步扩大，助推区域快速发展。泉州华大泰禾广场、泉州石狮泰禾广场、泉州东海泰禾广场凭借高性价比的产品优势及良好的区位优势持续热销，其中，2017年9月底开业的泉州东海泰禾广场，更是泰禾广场升级之作，引领泉州商业模式进入新时代。北京长安中心项目、北京泰禾中央广场项目销售情况良好，虽受到了北京商办政策调整的影响，但由于产品具有较强的价值支撑，报告期内依然保持着强劲的销售态势。随着粤港澳大湾区上升为国家战略，公司借势加码布局以深圳为中心的珠三角区域，深圳坪山泰禾中央广场、珠海泰禾中央广场、东莞泰禾新天地等优秀商业项目。

目前，公司在全国布局了8家国际品牌酒店及自有品牌酒店，包括福州泰禾凯宾斯基酒店、福州泰禾铂尔曼酒店、福州泰禾智选假日酒店等，其中，福州凯宾斯基酒店已于2016年5月开业，业务发展良好，成为福建酒店行业的新标杆。

此外，公司也在积极推动文化产业链的延伸和多元化的发展，公司自2016年参股设立北京泰禾影视文化发展有限公司，正式介入院线以来，凭借着多重优势，泰禾影城以迅猛势头快速攻占市场，已有80多家签约项目，其中，北京、厦门、杭州等城市已有5家泰禾影城落地运营。

## （三）分区域经营分析

1、北京市场：2017年，北京市完成房地产开发投资3,745.9亿元，比上年下降7.4%。截至12月末，商品房施工面积为12,608.6万平方米，下降3.7%；其中，本年新开工面积2,475.7万平方米，下降12.0%。全年商品房竣工面积1,466.7万平方米，下降38.5%。在销售情况方面，2017年，全市商品房销售面积为875.0万平方米，比上年下降47.8%。其中，住宅销售面积为612.8万平方米，下降38.3%；写字楼为108.3万平方米，下降73.9%；商业、非公益用房及其他为153.9万平方米，下降42.2%。据中原地产研究中心数据，2017年，新建商品住宅签约量只有2.69万套，同比下降45%，是北京楼市实行网签以来的历史最低值。

以北京为中心的京津冀地区是公司重要的战略布局区域，依托京津冀协同发展战略的政策优势，区位价值进一步突显。在频繁出台严厉的调控政策情况下，2017年北京房地产市场开发投资增速持续下滑，公司在这种环境下依然保持多盘热销，逆市增长。公司目前在北京已经形成了院子系、大院系、府系和园系等四条成熟产品线。报告期内，北科建泰禾北京丽春湖院子、泰禾北京昌平拾景园、泰禾北京中央广场和泰禾北京长安中心等优质项目多盘联动，业绩斐然。2017年，公司继续扩充北京市场货源，通过竞拍相继获得北京侨禧投资有限公司100%股权（北京丰台区南苑乡槐房村和新宫村的1404-669-670、665、666、668地块），以及通过公开出让方式获取朝阳区孙河乡项目地块，在环北京城周边也持续加码房地产项目，相继获得天津生态城、石家庄太行轩圃等项目，依托于京津冀协同发展战略，将推进区域城市群的快速发展，项目未来将有较好的升值潜力。2018年，包括北科建泰禾北京丽春湖院子、泰禾北京昌平拾景园、泰禾北京金府大院、泰禾北京1号院等在内的多个在售项目，将为公司持续贡献销售额。

2、上海市场：2017年，上海市房地产市场呈现“量缩价稳”的总体态势。房地产开发投资3,856.53亿元，比上年增长4.0%，增速较上年回落2.9个百分点。2017年，上海商品房施工面积15,362.25万平方米，比上年增长1.7%。其中，住宅8,013.80万平

方米，下降0.7%。受土地供应减少影响，2017年上海商品房新开工面积2,618.00万平方米，比上年下降7.8%。其中，住宅新开工面积1,402.91万平方米，下降2.3%。2017年，上海新建商品房销售面积1,691.60万平方米，比上年下降37.5%。其中，住宅销售面积1,341.62万平方米，下降33.6%。

多年来公司一直积极布局发展上海区域，目前在售项目上海红御、上海红桥销售形势良好，公司自持物业的上海泰禾大厦以及与信达地产合作开发的上海院子项目也正在积极的建设开发中。作为泰禾“小院系”产品首作——上海大城小院，凭借着承袭公司“院子系”建造的高标准及优质的配套资源，在2018年1、2月，两度开盘热销，作为高性价比的稀缺产品备受市场的认可和广大购房者的赞誉。报告期内，公司通过受让股权及竞拍获得上海市奉贤区项目，突显公司对上海市场的决心。

以上海为中心的长三角地区是中国经济发展最活跃的地区之一，公司自2013年进军上海市场以来，围绕着上海大都市圈的周边，不断加速扩张步伐，目前已布局南京、苏州、江阴、杭州、合肥等城市。报告期内，从年初的姑苏院子和杭州院子携手联动开盘，逆势热销，到年末的入皖首部作品——合肥院子喜迎首开，再到2018年初杭州大城小院惊艳亮相，泰禾用自己的产品实力一次次的征服市场。随着2017年通过股权收购及公开市场竞拍强势获取包括南京青龙山项目、昆山项目、句容项目在內的11个优质项目，公司在长三角市场越发展具有竞争力。

3、深圳市场：稳房价，是2017年深圳楼市的主基调，在“深八条”调控政策严格执行的基础上，逐步收紧房贷利率，造成深圳楼市成交量持续在低位盘旋，房价持续小幅回落，遏制了投资投机需求，房屋逐渐回归居住属性。

根据深圳房地产信息网的监测，2017年深圳新房住宅预售面积278.56万平方米，同比减少三成，预售套数27324套，同比减少28.7%。2017年累计销售新房住宅259.29万平方米，较2016年（417.93万平方米）锐减38.0%，成交套数25820套，较2016年（40443套）大幅减少36.2%。新房住宅的成交均价为54,445元/平方米，较2016年（53,454元/平方米）略涨1.9%。

2017年随着调控政策的持续收紧和楼市的平淡，深圳市土地市场亦不温不火，根据深圳房地产信息网的监测，2017年深圳共成交22块宗地，其中12块商业用地，8块商业服务业用地，2块商住混合用地。2017年共计出让用地面积762,352平方米，同比减少27.7%，建筑面积4,085,626平方米，同比增加0.2%，成交金额762.34亿元，同比减少19.3%，楼面地价18,659元/平方米，同比下跌19.4%。

公司于2015年开始全面布局以深圳为中心的珠三角地区，伴随着“粤港澳大湾区”的战略正式上升至国家层面，以及深圳东进战略实施，公司在珠三角区域步入快速发展的新轨道，项目未来升值潜力将进一步提升。公司通过2017年收购股权新增获取的增城项目、惠阳项目、肇庆项目，以及2018年2月收购获取的中山项目，公司已在粤港澳大湾区覆盖的深圳、广州、佛山、珠海、东莞、惠州、中山、肇庆等八市完成深度布局。目前，公司在珠三角区域产品涉及院子系、府系及商业综合体，包括深圳泰禾中央广场、泰禾深圳院子、深圳信达泰禾金尊府、佛山院子、珠海泰禾中央广场、东莞泰禾新天地等项目，形成多盘联动，未来销售形势良好。

4、福州市市场：受全国楼市政策调控影响，2017年福州主城区楼市整体发展受限，供应下缓导致置业往周边区域外流。根据福州市房地产信息网数据显示，2017年福州五区成交15261套住宅，同比2016年减少11423套，降幅高达42.80%，2017年签约面积175.57万平方米，较2016年减少39.70%。

在土地市场方面，呈现“量价齐涨”的局面，2017年福州市区共成交35块宗地，其中住宅用地15块、商住用地11块、商办用地3块、综合用地1块、工业用地2块、其他用地3块。2017年共计出让用地面积136.65万平方米，同比增加65.90%，成交金额达355.43亿元，较2016年增加49.03%，成交楼面均价为14,516元/平方米，同比上升4.10%。

福州作为“一带一路”、自贸区、国家新区、海峡西岸经济区等国家重要战略汇聚地，一直是公司积极深耕拓展的区域，凭借着高品质的产品及优越的地理位置，在福州市场一直广受好评，销售一直稳居福州市场前列。目前公司在福州区域在售项目超过10个，除了福州泰禾东二环泰禾广场、福州院子（受托管理）、福州泰禾金尊府、长乐红誉、永泰红峪持续保持热销外，桂山院子、鼓山院子、福州湾项目等优质产品将为供货紧张的市场注入强心剂。报告期内，公司通过股权受让获得三江城项目二期地块，随着福州滨海新城建设的启动，将与位于同一区域的福州湾项目在三江口这块价值洼地上打造具有标志性意义的时代地标。公司凭借着精准的战略布局，将充分坐享城市发展政策红利，促进公司快速发展。

5、厦门市市场：2017年在限购、限贷、限售等政策接连出台下，厦门市楼市趋于稳定，购房逐步回归理性。2017年全年厦门市商品房批准预售面积397.8万平方米，同比增长15%，商品房销售面积为357.9万平方米，同比下降30%，其中商品住宅批准预售面积145.7万平方米，同比下降8%，商品住宅销售面积为152.2万平方米，同比下降51%。据厦门房地产联合网数据统计，2017年全年厦门新建商品房住宅共成交9450套，同比下降53.75%

土地市场供应方面，厦门市国土房地产管理局发布的数据显示，2017年厦门市经营性用地出让45宗，面积为159.1万平方米，同比增长17.9%，出让金额为424.1亿元，同比下降13.8%，其中商住用地出让金为406.6亿元，同比下降14.6%。

2012年，随着厦门泰禾红门的项目落地，公司进军厦门市场拉开了序幕。作为厦门首个新中式院墅的厦门院子自面世起就引起市场轰动，报告期内，厦门院子七次开盘，七次热销，取得前所未有的佳绩。在厦漳泉同城化步伐加快的大环境下，公司也在不断推进以厦门为中心的闽南“金三角”区域布局建设，公司在泉州开发的泉州华大泰禾广场、泉州石狮泰禾广场、泉州东海泰禾广场报告期内持续热销，也为泉州城市发展带来巨大的经济效益。公司斥巨资打造的养生度假标杆之作——蓝山院子，凭借着精准定位，满足了厦门及周边置业者对于休闲度假的需求，在市场上形成热销。报告期内，公司继续深耕闽南区域，公司通过股权收购获取白塘湾项目、十里浪仔项目、漳州香山湾项目等多个优质项目，加码布局环厦门海岸线，致力于打造厦门南海岸国际旅游度假区。随着金砖五国领导人峰会在厦门成功召开，厦门城市发展将进入全新阶段，公司也将迎来新的契机。

#### （四）土地储备情况

序号	所属区域	项目名称	城市分布	是否报告期内新增	土地用途	待开发土地面积 (万平方米)	计容建筑面积 (万平方米)



1	福建	鼓山院子	福州	否	住宅	4.62	—
2		泰禾青云小镇	福州	否	住宅、商服	32.57	35.01
3		金水湖项目	福州	是	住宅、酒店	19.13	13.84
4		溪山院子（十里浪仔项目）	漳州	是	住宅	8.00	13.74
5		漳州香山湾项目	漳州	是	住宅、商服	34.82	88.06
6		漳州角美龙池项目	漳州	是	住宅、商服	15.72	32.23
7	京津冀	孙河北甸项目	北京	是	住宅及综合	9.72	—
8		天津朗诗项目	天津	是	住宅、商服及综合	5.45	8.10
9		崇礼亚龙湾项目	张家口	否	商业、综合	20.01	—
10		石门院子	石家庄	是	住宅、综合	12.27	20.00
11	长三角	奉贤海湾院子	上海	是	住宅	15.17	—
12		南京江宁院子	南京	是	住宅及综合	49.78	59.15
13		鹿山院	江苏句容	是	住宅、商服及综合	48.20	103.71
14		句容金尊府	江苏句容	是	商住	2.50	28.77
15		太仓院子	江苏太仓	是	住宅及综合	3.07	—
16		昆山项目	昆山	是	住宅	35.99	—
17		句容同康医院项目	江苏句容	是	综合	1.07	5.12
18		青山院子	杭州	是	住宅及综合	31.45	29.90
19		大城小院-多乐	杭州	是	住宅	5.68	—
20		武汉金沙半岛项目	武汉	是	商业	13.09	19.10
21	珠三角	广州增城院子	广州增城	是	住宅商服	70.72	139.78
22		惠阳金尊府	惠州	是	住宅及综合	3.90	17.27
23		泰禾崇文府	肇庆	是	商业、住宅	10.66	13.85
24		深圳院子	深圳	否	商业、住宅	4.89	—
25		惠州巽寮湾项目	惠州	否	住宅及店面	6.98	—
26	其他热点 区域	任庄项目	郑州	是	住宅及店面	7.20	37.37
27		上街院子	郑州	是	住宅及店面	28.75	54.91
28		汉峪项目	济南	是	商业商服、住宅	9.51	8.83
	合计					509.85	723.62

## (五) 房地产开发情况

序号	所属区域	项目名称	业态	城市分布	项目状态	权益占比	占地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	已完工建筑面积（万平方米）	开工时间	预计总投资金额（万元）	实际已投资金额（万元）
1	福建	永泰红峪二期、三期	住宅及店面	福州	在建	100%	0.90	0.90	—	2015/12/2	86,169.50	47,824.04
2		福州东二环东区（含金尊府）	住宅、商服	福州	在建	100%	17.24	12.61	42.30	2014/11/11	1,205,341.88	932,962.13
3		泰禾福州湾项目	住宅、商业、商务、商住综合及社会停车场用地	福州	在建	40%	4.57	44.35	9.14	2016/3/25	350,578.20	133,977.00
4		桂山院子	住宅	福州	在建	80%	1.18	6.20	—	2017/12/31	115,923.00	70,324.71
5		三江城项目东地块二期	住宅	福州	在建	100%	30.84	22.89	—	2014/12/9	262,456.55	62,361.70
6		泰禾名城	住宅	福州	在建	47%	0.49	8.88	—	2016/10/11	83,816.05	49,091.96
7		泰禾·厦门院子	住宅及店面	厦门	部分交付	100%	17.27	37.23	27.58	2013/12/1	828,473.82	787,873.18
8		泉州华大“泰禾广场”	商务办公、商业	泉州	部分完工	100%	4.76	50.10	33.17	2013/6/27	594,926.47	341,092.43
9		东海泰禾广场	商服、住宅	泉州	部分完工	100%	12.98	47.08	41.68	2014/4/2	603,073.68	499,419.66
10		蓝山院子	住宅	漳州	在建	70%	2.81	10.47	—	2017/4/28	140,764.73	21,049.00
11		白塘湾项目	住宅、旅游用地	漳州	在建	60%	14.63	151.71	2.12	2016/12/8	909,903.92	149,127.88
12		福鼎泰禾红郡	住宅、商服	宁德	部分交付	100%	4.17	19.50	9.44	2014/6/15	128,351.82	128,351.82
13		汀溪院子	住宅	厦门	在建	50%	2.96	9.25	—	2017/6/1	400,987.00	315,407.23
14	京津冀	长阳半岛中央城	商业、综合	北京	部分交付	40%	5.54	13.40	17.20	2014/9/1	266,858.32	205,171.24
15		泰禾长安中心	商业、金融	北京	在建	100%	3.57	10.54	—	2014/7/14	381,452.26	313,827.68
16		金府大院	居住、教育等	北京	在建	49%	11.76	41.36	—	2017/7/1	1,446,193.35	933,000.00
17		泰禾中央广场	商业、综合	北京	部分完工	100%	4.47	106.66	15.93	2015/5/25	1,185,842.45	984,432.00

18		昌平拾景园	住宅及店面	北京	在建	100%	8.39	46.54	—	2017/3/1	676,114.36	394,314.23
19		昌平拾景园	住宅	北京	在建	80%	1.66	13.93	—	2016/6/1	317,627.61	202,891.00
20		西府大院	住宅、商业、金融	北京	部分完工	100%	9.64	17.05	5.67	2015/6/19	1,115,398.11	861,893.99
21		丽春湖院子	住宅	北京	在建	49%	7.88	8.28	—	2014/7/1	491,825.00	431,100.00
22	长三角	泰禾大厦	商业、办公	上海	在建	100%	0.52	2.12	—	2016/6/16	136,391.45	136,391.45
23		上海大城小院一期	住宅	上海	在建	100%	2.97	13.31	—	2017/4/10	468,086.46	263,241.19
24		上海大城小院二期	住宅	上海	在建	100%	3.83	17.32	—	2017/4/10	559,645.26	356,833.98
25		南京院子	住宅、商服	南京	部分交付	100%	4.17	3.48	3.04	2014/6/30	168,713.26	40,000.00
26		南京路子铺项目	商办混合用地	南京	在建	100%	0.69	8.00	—	2017/8/15	183,005.27	78,135.76
27		苏州金尊府	住宅、商业	苏州	在建	100%	6.32	19.60	—	2017/5/20	581,058.43	394,659.42
28		泰旭乐悠城	商业、商务兼容城市轨道交通用地	杭州	在建	51%	2.59	18.35	—	2017/4/20	399,472.60	154,956.00
29		杭州大城小院	住宅、商业	杭州	在建	51%	7.18	22.49	—	2017/3/1	332,584.28	130,836.00
30		杭州院子	住宅	杭州	在建	49%	6.92	7.05	—	2016/4/14	271,988.09	170,344.70
31		上海院子	住宅	上海	在建	45%	13.20	11.36	—	2016/5/1	1,242,709.65	966,926.13
32		姑苏院子	住宅	姑苏	在建	50%	8.47	11.37	—	2016/12/1	489,958.69	328,734.91
33		合肥院子	住宅	合肥	在建	40%	1.66	12.46	—	2017/5/25	336,581.60	238,889.00
34	珠三角	珠海泰禾中央广场	商业、商服	珠海	在建	100%	2.64	31.53	—	2017/6/27	514,690.78	121,997.84
35		佛山院子	住宅、商服	佛山	在建	100%	12.07	48.28	—	2017/3/28	879,605.68	356,800.00
36		东莞泰禾新天地项目	商业	东莞	在建	80%	1.31	11.79	—	2017/1/10	189,792.76	121,795.82
37		坪山中央广场项目	商业	深圳市	在建	100%	4.51	36.50	—	2017/3/15	1,292,215.68	749,419.57
38	其他热点区域	晋阳湖项目	商务金融、住宅	太原	在建	95%	3.53	58.33	—	2017/3/1	540,591.77	75,578.00
39		南昌院子	住宅	南昌	在建	67%	5.81	28.13	—	2017/6/15	248,718.53	30,959.00
40		济南章丘院子	住宅	济南	在建	51%	27.22	44.30	—	2017/12/8	638,551.00	82,933.28

## (六) 房地产销售情况

序号	所属区域	项目名称	业态	城市分布	权益占比	报告期初可供出售面积 (万平方米)	报告期预售面积 (万平方米)	报告期结算面积 (万平方米)	竣工时间
1	福建	泰禾·红树林A、B区	住宅及店面	福州	100%	0.72	0.49	0.02	2011/12/31
2		泰禾·红树林C区	住宅及店面	福州	100%		0.23	0.05	2011/10/1
3		泰禾·红峪	住宅及店面	福州	100%	1.09	-	-	2010/2/3
4		福州东二环“泰禾广场”西区	商业、商务办公、酒店	福州	100%	24.97	6.30	1.08	2014/12/30
5		福州东二环“泰禾广场”东区 (含金尊府)	住宅、商服	福州	100%	25.73	12.48	16.74	2017/8/30
6		泰禾·红悦	住宅及店面	福州	100%	2.73	1.23	0.18	2016/8/29
7		泰禾·首府	住宅及店面	福州	100%	0.47	0.44	0.65	2016/6/10
8		泰禾·长乐红誉	住宅及店面	福州	100%	2.99	2.99	0.16	2016/3/18
9		泰禾·长乐红誉二期	住宅及店面	福州	100%	0.70	0.70	1.17	2017/7/27
10		永泰·泰禾红峪一期	住宅及店面	福州	100%	4.09	3.07	1.90	2016/11/30
11		永泰红峪二期、三期	住宅及店面	福州	100%	14.75	13.73	-	2018/9/30
12		泰禾名城	住宅	福州	47%	5.68	4.66	-	2019/5/31
13		厦门泰禾·红门	住宅及店面	厦门	100%	0.48	6.94	-	2015/6/29
14		泰禾·厦门院子	住宅及店面	厦门	100%	14.24	13.24	22.72	2017/4/5
15		泉州华大“泰禾广场”	商务办公、商业	泉州	100%	27.03	0.53	-	2016/1/21
16		泉州石狮“泰禾广场”	商务办公、金融、商业	泉州	100%	29.53	22.59	8.34	2016/3/16
17		东海泰禾广场	商服、住宅	泉州	100%	38.90	19.56	9.82	2016/10/28
18		泰禾·宁德红树林	住宅及店面	宁德	100%	10.92	30.93	8.70	2016/3/30
19		福鼎泰禾红郡	住宅、商服	宁德	100%	6.80	6.78	4.57	2016/6/30
20		泰禾·红郡	住宅及店面	宁德	100%	2.55	1.66	0.67	2015/2/6
21		蓝山院子	住宅	漳州	70%	3.74	3.74	-	2019/9/10
22		尤溪泰禾·红峪	住宅、商服	三明	100%	0.72	0.72	7.38	2017/6/21
23	京津冀	泰禾·北京院子	低密度住宅	北京	100%	1.72	2.30	0.68	2015/3/27
24		中国院子	低密度住宅	北京	63.63%	4.83	1.50	—	2012/3/7
25		泰禾1号街区	住宅及店面	北京	100%	5.59	2.61	0.28	2015/8/28
26		通州拾景园	住宅及店面	北京	100%	7.50	7.50	7.57	2015/12/30

27		泰禾长安中心	商业、金融	北京	100%	10.16	6.45	3.50	2018/8/31
28		西府大院	住宅、商业、金融	北京	100%	1.64	0.01	—	2018/2/1
29		长阳半岛中央城	商业、综合	北京	40%	7.37	3.83	4.74	2019/11/30
30		泰禾中央广场	商业、综合	北京	100%	19.31	15.59	2.60	2016/12/9
31		昌平拾景园	住宅	北京	80%	24.67	14.18	—	2018/8/30
32		昌平拾景园	住宅及店面	北京	100%	21.09	10.60	—	2018/11/30
33		丽春湖院子	住宅	北京	49%	10.44	8.80	4.97	2017/12/26
34	长三角	上海泰禾红御	住宅及店面	上海	100%	3.14	10.72	1.58	2016/10/17
35		上海红桥	住宅及店面	上海	100%	6.18	10.79	10.18	2016/12/14
36		南京院子	住宅、商服	南京	100%	3.63	3.50	4.59	2017/6/30
37		苏州金尊府	住宅、商业	苏州	100%	22.40	13.96	—	2019/7/31
38		泰禾·江阴院子	住宅及店面	江阴	100%	4.42	2.86	2.91	2015/12/30
39		杭州大城小院	商业、住宅	杭州	51%	—	23.11	—	2018/9/30
40		杭州院子	住宅	杭州	49%	—	2.84	—	2018/10/31
41		姑苏院子	住宅	苏州	50%	—	2.16	—	2019/5/30
42		合肥院子	住宅	合肥	40%	—	0.66	—	2019/9/10
43	珠三角	佛山院子	住宅、商服	佛山	100%	—	18.35	—	2019/12/30
44		东莞泰禾新天地项目	商业	东莞	80%	—	10.98	—	2018/12/20
45		坪山中央广场项目	商业	深圳市	100%	—	10.08	—	2018/12/20
46	其他热点区域	南昌院子	住宅	南昌	67%	—	19.05	—	2019/8/30
47		晋阳湖	住宅	太原	95%	—	32.48	—	2020/7/30
48		济南东都项目	商业、住宅	济南	100%	—	5.45	2.55	2015/12/31

## (七) 房地产出租情况

单位：平方米

项目名称	业态	权益比例(%)	总可租赁面积	已出租面积	出租率(%)
福州五四北泰禾广场	商业地产	100%	68,435.41	67,865.55	99%
福州东二环泰禾广场西区(含街区)	商业地产	100%	99,129.91	93,083.40	94%
福州东二环泰禾广场东区(含街区)	商业地产	100%	33,322.24	31,873.39	96%
石狮泰禾广场	商业地产	100%	59,148.11	54,870.31	93%
东海泰禾广场(时尚MALL)	商业地产	100%	53,621.82	52,328.70	98%
北京泰禾中央广场	商业地产	100%	42,607.48	29,853.6	70%
福州市国贸路万寿商厦三楼11-26办公用房	自持	100%	99.4	99.4	100%
厦门市思明区文园路83号白鹤岩大厦六层办公用房	自持	100%	363	363	100%

广东省惠州瑶芳花园星云楼22号商场	自持	100%	45.7	45.7	100%
深圳市福建大厦A座11层1103室写字楼	自持	100%	106.57	106.57	100%
成都马鞍山路37号1栋住宅和车位	自持	100%	985.53	985.53	100%
合计			357,989.59	331,599.57	92.63%

## (八) 融资情况

公司融资途径、成本区间如下：

单位：亿元

贷款类型	金额	占比	成本
银行贷款	269.82	19.91%	7.14%
非银行贷款	829.74	61.24%	8.67%
公司债（3-5年）	255.38	18.85%	7.27%
总计	1,354.94	100.00%	8.10%

往来银行：大连银行、宁波银行等。往来非银行机构：信达资产、东方资产、华能贵诚信托等。以上成本为综合平均成本。

公司融资期间结构如下：

单位：亿元

负债类型	金额	占比
长期借款	705.25	52.05%
短期借款	218.16	16.10%
一年内到期的非流动负债	212.60	15.69%
公司债（3-5年）	218.93	16.16%
合计	1,354.94	100.00%

## (九) 阶段性担保情况

公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房人办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。截止报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为212.13亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	23,069,108,299.67	6,273,686,207.05	27.20%	14.37%	54.70%	7.09%

**4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征**

√ 是 □ 否

按业务年度口径汇总的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

**5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	同比变动	变动原因
营业收入	24,331,166,371.70	20,727,941,732.94	17.38%	公司当期结转增加所致
营业成本	17,608,711,044.79	16,255,531,767.62	8.32%	公司增加结转项目对应成本增加
归属于上市公司普通股股东的净利润总额	2,124,469,202.25	1,707,322,395.92	24.43%	公司当期结转项目增加,收入增加相应的利润增加

**6、面临暂停上市和终止上市情况**

□ 适用 √ 不适用

**7、涉及财务报告的相关事项****(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

**(1) 会计政策变更****①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更**

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。同时，财政部于2017年12月颁布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号），本公司按照该规定编制2017年度财务报表。

上述会计政策变更对公司的主要影响如下：

a. 本公司无持有待售非流动资产、处置组和终止经营的情况，因此《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》导致的会计政策变更对公司无影响。

b. 本公司根据《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》的规定，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。

**②其他会计政策变更**

无。

## (2) 会计估计变更

无。

## (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司在编制2017年度财务报表过程中,发现2016年度财务报告中将子公司北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司及北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司发行的合计37.69亿元永续债计入“其他权益工具”科目。

根据《企业会计准则解释》第7号“三、子公司发行优先股等其他权益工具的,应扣除归属于除母公司之外的其他权益工具持有者的分配股利,扣除金额应在“少数股东损益”项目中列示”的解释,本公司的子公司发行的其他权益工具-永续债应在“少数股东权益”项目中列示。

## (3) 与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司名称	取得方式
河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司	设立
天津泰禾锦丰置业有限公司	设立
郑州泰禾润通置业有限公司	设立
天津泰禾锦辉置业有限公司	设立
河北泰禾锦兴房地产开发有限公司	设立
张家口鸿运房地产开发有限公司	设立
天津泰禾鸿运集团有限公司	设立
河北泰禾永盛房地产开发有限公司	设立
承德泰禾锦鸿房地产开发有限公司	设立
廊坊市泰维房地产开发有限公司	设立
郑州泰禾瑞德置业有限公司	设立
张家口锦鸿房地产开发有限公司	设立
天津泰禾锦川置业有限公司	设立
郑州泰禾运成置业有限公司	设立
天津泰禾锦润置业有限公司	设立
郑州泰禾红门置业有限公司	设立
河北泰禾房地产开发集团有限公司	设立
河北泰禾嘉华房地产开发有限公司	设立
河北泰禾锦辉房地产开发有限公司	设立
北京泰禾锦辉置业有限公司	设立
福悦居(北京)物业管理有限公司	设立
郑州泰禾兴通置业有限公司	设立
张家口嘉信商贸有限公司	设立
济南泰禾置业集团有限公司	设立



济南锦兴置业有限公司	设立
济南中维置业有限公司	设立
郑州泰禾中维房地产开发有限公司	设立
承德泰禾置业集团有限公司	设立
承德泰禾锦辉房地产开发有限公司	设立
承德泰禾锦城房地产开发有限公司	设立
承德泰禾嘉华房地产开发有限公司	设立
承德泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
北京泰禾锦川置业有限公司	设立
郑州泰禾润康置业有限公司	设立
郑州泰禾红悦置业有限公司	设立
郑州泰禾盛澳置业有限公司	设立
河南昊隆锦融置业有限公司	设立
天津泰禾锦鸿置业有限公司	设立
太原泰禾置业集团有限公司	设立
太原泰禾嘉华置业有限公司	设立
太原泰禾嘉兴置业有限公司	设立
太原泰禾锦辉置业有限公司	设立
太原泰禾锦兴置业有限公司	设立
太原泰禾鸿运置业有限公司	设立
济南东禾置业有限公司	设立
廊坊市泰禾锦鸿房地产开发集团有限公司	设立
廊坊市泰禾鸿鹤房地产开发有限公司	设立
廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司	设立
廊坊市泰禾永屹房地产开发有限公司	设立
廊坊市泰悦房地产开发有限公司	设立
北京泰禾锦绣置业有限公司	设立
北京泰禾锦润置业有限公司	设立
郑州泰禾通茂置业有限公司	设立
郑州泰禾汇天置业有限公司	设立
郑州安昌置业有限公司	设立
郑州嘉启置业有限公司	设立
郑州泰禾丽创置业有限公司	设立
石家庄禾信房地产开发有限公司	设立
石家庄禾实房地产开发有限公司	设立
青岛泰禾鸿运置业有限公司	设立

山东泰禾实业有限公司	设立
北京嘉华锦鸿房地产开发有限公司	设立
太原禾泽房地产开发有限公司	设立
太原禾兴房地产开发有限公司	设立
新郑市泰禾大丰置业有限公司	设立
济南运成置业有限公司	设立
张家口锦辉房地产开发有限公司	设立
张家口嘉华房地产开发有限公司	设立
济南红门置业有限公司	设立
济南广深置业有限公司	设立
济南禾苗置业有限公司	设立
泰禾北方集团有限公司	设立
北京禾皓置业有限公司	设立
济南新禾置业有限公司	设立
北京泰禾博仁教育科技有限公司	设立
合肥泰禾房地产开发有限公司	设立
长沙泰禾房地产开发有限公司	设立
武汉市泰禾鸿运置业有限公司	设立
武汉泰禾中鼎荟置业有限公司	设立
武汉泰禾海林置业有限公司	设立
石狮泰禾商业运营管理有限公司	设立
福建泰禾新世界商业运营管理有限公司	设立
福州嘉旺装饰工程有限公司	设立
福州青雅装饰有限公司	设立
福州创睿装饰有限公司	设立
福建泰信置业有限公司	设立
漳州泰禾房地产开发有限公司	设立
南京泰禾锦鸿置业有限公司	设立
杭州禾睿房地产开发有限公司	设立
南京泰禾鸿运置业集团有限公司	设立
苏州泰禾置业集团有限公司	设立
苏州锦润置业有限公司	设立
苏州锦耀置业有限公司	设立
苏州泰禾锦城置业有限公司	设立
苏州泰禾锦鸿置业有限公司	设立
苏州泰禾鸿运置业有限公司	设立

江苏泰禾锦城置业有限公司	设立
江苏泰禾锦润置业有限公司	设立
江苏泰禾宾盛置业有限公司	设立
上海泰禾丽创实业集团有限公司	设立
杭州泰禾置业集团有限公司	设立
杭州泰禾锦鸿置业有限公司	设立
上海泰禾锦御实业有限公司	设立
南京泰禾吉旭置业有限公司	设立
南京泰禾旭宸置业有限公司	设立
南京泰禾宏睿置业有限公司	设立
杭州嘉骏置业有限公司	设立
宁波泰禾置业有限公司	设立
上海禾居房地产经纪有限公司	设立
南京禾睿宸置业有限公司	设立
南京泰禾瀚泓置业有限公司	设立
杭州嘉泽置业有限公司	设立
杭州泰禾锦晟置业有限公司	设立
杭州泰禾锦瑞置业有限公司	设立
苏州泰禾锦兆置业有限公司	设立
苏州泰禾锦煜置业有限公司	设立
苏州泰禾锦晟置业有限公司	设立
徐州泰禾置业有限公司	设立
徐州泰禾弘瑞置业有限公司	设立
徐州泰泽置业有限公司	设立
徐州泰禾锦润置业有限公司	设立
徐州泰禾嘉顺置业有限公司	设立
上海泰禾弘运实业集团有限公司	设立
上海泰禾新生活实业有限公司	设立
上海泰禾龙润实业有限公司	设立
上海禾皓置业有限公司	设立
上海慧择置业有限公司	设立
上海庚鸿置业有限公司	设立
上海闵择置业有限公司	设立
上海泰禾丽乐实业有限公司	设立
上海嘉骏置业有限公司	设立
上海嘉誉置业有限公司	设立

上海泰禾丽宣置业有限公司	设立
上海嘉岚置业有限公司	设立
杭州嘉源置业有限公司	设立
上海禾御置业有限公司	设立
泰禾华南集团有限公司	设立
惠州市泰禾嘉利房地产开发有限公司	设立
佛山市泰维房地产开发有限公司	设立
深圳泰禾嘉悦商贸有限公司	设立
深圳泰禾新川咨询有限公司	设立
广州增城区泰禾置业有限公司	设立
广州增城区泰禾恒昇置业有限公司	设立
佛山市泰誉装饰设计工程有限公司	设立
东莞泰禾房地产开发有限公司	设立
东莞泰禾鸿拓房地产有限公司	设立
东莞泰禾红峪房地产有限公司	设立
惠州市泰禾嘉鑫房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾嘉华房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾鸿钧房地产开发有限公司	设立
海南泰禾鸿钧置业有限公司	设立
海南泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
中山泰维房地产开发有限公司	设立
东莞泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
广州泰禾房地产开发有限公司	设立
深圳泰禾汇天咨询有限公司	设立
深圳泰禾嘉兴商贸有限公司	设立
深圳泰禾嘉鑫商贸有限公司	设立
佛山市红悦房地产开发有限公司	设立
佛山市红誉房地产开发有限公司	设立
深圳泰禾商业管理有限公司	设立
佛山市泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
佛山市盛德源房地产开发有限公司	设立
佛山市红府房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾鸿运房地产开发有限公司	设立
广州增城区泰禾嘉鑫置业有限公司	设立
惠州市泰禾恒昇房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾嘉悦房地产开发有限公司	设立

深圳泰禾汇盛投资有限公司	设立
Tahoe Group Global (Co.,) Limited	设立
山西俊嘉房地产开发有限公司	非同一控制下合并
河南润天置业有限公司	非同一控制下合并
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	非同一控制下合并
河北脉汇房地产开发有限公司	非同一控制下合并
福州金水湖房地产开发有限公司	非同一控制下合并
福州新海岸旅游开发有限公司	非同一控制下合并
福建中设投资有限公司	非同一控制下合并
杭州福地影视制作有限公司	非同一控制下合并
长泰广电房地产投资有限公司	非同一控制下合并
福建泰维置业有限公司	非同一控制下合并
漳州新华都旅游发展有限公司	非同一控制下合并
江西蓝天碧水开发建设有限公司	非同一控制下合并
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司	非同一控制下合并
杭州多乐房地产开发有限公司	非同一控制下合并
江苏沃得宝华休闲度假开发有限公司	非同一控制下合并
句容同康医院有限公司	非同一控制下合并
南京恒祥置业有限公司	非同一控制下合并
句容濠峰置业有限公司	非同一控制下合并
上海务彤投资管理有限公司	非同一控制下合并
上海禾矜房地产开发有限公司	非同一控制下合并
江苏东恒海鑫置业有限公司	非同一控制下合并
上海金闵房地产开发有限公司	非同一控制下合并
龙海新华都物业服务有限公司	非同一控制下合并
福建凯瑞特贸易有限公司	非同一控制下合并
福建瀚晟同创实业有限公司	非同一控制下合并
惠州市汇景川投资有限公司	非同一控制下合并
增城荔涛房地产有限公司	非同一控制下合并
增城荔丰房地产有限公司	非同一控制下合并
肇庆信威置业发展有限公司	非同一控制下合并
南昌世邦物业管理有限公司	非同一控制下合并
福建三农化学农药有限责任公司	股权处置
泰禾金控（平潭）集团有限公司（注1）	处置部分股权导致丧失控制权
上海禾苗股权投资基金管理有限公司（注1）	处置部分股权导致丧失控

	制权
上海懿禾资产管理有限公司（注1）	处置部分股权导致丧失控 制权

注1：2017年5月12日，公司与控股股东泰禾投资集团有限公司（以下简称“泰禾投资”）签署了《泰禾金控（平潭）集团有限公司股权转让协议》，同意以泰禾金控（平潭）集团有限公司（以下简称“泰禾金控”）经审计的净资产250,860.40万元为依据，公司将持有的泰禾金控2%股权作价5,017.21万元转让予泰禾投资。转让完成后，泰禾投资持股51%，公司持股49%。公司不再将泰禾金控纳入合并报表范围之内。泰禾金控（平潭）集团有限公司的附属子公司上海禾苗股权投资基金管理有限公司及上海懿禾资产管理有限公司随本次出售一并丧失控制权。本次交易产生的投资收益对公司无重大影响。

泰禾集团股份有限公司

法定代表人：黄其森

二〇一八年四月二十四日