

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2018-175 号

泰禾集团股份有限公司 2018 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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

公司所有董事均亲自出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	韩辰骁	
办公地址	北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 19 层	北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 19 层	
电话	010-85175560	010-85175560-5784	
电子信箱	investors@tahoecn.com	investors@tahoecn.com	

2、主要财务数据和财务指标

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

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	12,687,993,244.69	8,927,397,179.46	8,927,397,179.46	42.12%
归属于上市公司股东的净利润（元）	983,288,186.10	919,690,931.81	803,437,055.40	22.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,072,513,020.32	806,183,442.12	689,929,565.71	55.45%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-521,215,185.29	-9,197,117,815.76	-9,197,117,815.76	不适用
基本每股收益（元/股）	0.7901	0.7390	0.6456	22.38%
稀释每股收益（元/股）	0.7901	0.7390	0.6456	22.38%
加权平均净资产收益率	5.77%	5.00%	5.50%	增加 0.27 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	235,553,180,552.52	206,420,889,460.53	206,420,889,460.53	14.11%
归属于上市公司股东的净资产（元）	20,025,567,341.97	16,107,612,187.50	16,107,612,187.50	24.32%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

公司在编制 2018 年半年度财务报表过程中，发现公司在编制 2017 年第一季度、半年度、及第三季度财务报表过程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永续债计入“其他权益工具”科目，于 2017 年 3 月 31 日、2017 年 6 月 30 日及 2017 年 9 月 30 日，余额分别为 37.56 亿元、37.45 亿元及 37.45 亿元，上述各期累计支付的永续债利息分别为 0.57 亿元、1.16 亿元及 1.76 亿元，计入“未分配利润”。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。根据该解释，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，支付的永续债利息应在“少数股东损益”项目中列示。

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	38,752		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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		质押	604,792,168
叶荔	境内自然人	12.05%	150,000,000		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			
福建智恒达实业有限公司	境内非国有法人	3.56%	44,318,186		质押	44,310,000
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			
陕西省国际信托股	其他	2.07%	25,720,000			

份有限公司—陕西国投·正灏 10 号证券投资集合资金信托计划						
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	20,005,000			
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	1.58%	19,627,272			
黄敏	境内自然人	1.52%	18,916,931		质押	10,900,000
谭澍坚	境内自然人	1.14%	14,192,488			
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、黄敏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）	公司股东谭澍坚先生通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 14,164,388 股，普通账户持有 28,100 股，合计持有公司 14,192,488 股股份。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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是

(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%
2021notes(境外美元债券三年期)		XS1725031105	2021 年 01 月 17 日	132,332	7.88%
2023notes(境外美元债券五年期)		XS1750991744	2023 年 01 月 17 日	148,873.5	8.13%
2021notes(境外美元债券三年期增发)		XS1725031105	2021 年 01 月 17 日	152,181.8	7.88%
2021notes(境外美元债券三年期增发)		XS1725031105	2021 年 01 月 17 日	66,166	7.88%

（2）截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	85.67%	87.83%	降低 2.16 个百分点
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	0.38	0.41	-7.32%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2018年上半年，我国国内生产总值同比增长6.8%，国民经济延续总体平稳、稳中向好的发展态势。结构性去产能继续深化，去库存成效突出，上半年，全国工业产能利用率为76.7%，比一季度提高0.2个百分点，比上年同期提高0.3个百分点；6月末，全国商品房待售面积同比下降14.7%，企业杠杆率和成本继续下降。总的来看，经济结构调整正在深入推进，新旧动能接续转换，质量效益稳步提升，经济迈向高质量发展起步良好。未来，还会继续坚持以供给侧结构性改革为主线，持续扩大有效需求，着力振兴实体经济。

报告期内，全国房地产政策调控进入了新的阶段，一方面继续积极抑制非理性需求，重点城市新房成交规模持续回落；另一方面重点调整中长期供给结构，长效机制建设稳步推进。国家统计局数据显示，2018年上半年，全国房地产开发投资55,531亿元，同比名义增长9.7%，其中，住宅投资38,990亿元，增长13.6%；房地产开发企业房屋施工面积709,649万平方米，同比增长2.5%；房屋新开工面积95,817万平方米，增长11.8%；房屋竣工面积37,131万平方米，下降10.6%；房地产开发企业土地购置面积11,085万平方米，同比增长7.2%；商品房销售面积77,143万平方米，同比增长3.3%，其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降6.1%，商业营业用房销售面积增长2.4%；商品房销售额66,945亿元，增长13.2%，其中，住宅销售额增长14.8%，办公楼销售额下降3.2%，商业营业用房销售额增长5.7%。

为进一步促进房地产行业的可持续健康发展，监管部门对房地产行业仍将采取“不放松、不动摇”的政策调控取向，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，从而确保房地产市场平稳健康发展。

报告期内，公司主要取得了以下经营成果：

1、持续完善核心区域布局，构筑全国化版图

在区域布局方面，公司一直坚持贯彻“扎根福建本土，深耕一线城市”的房地产战略布局，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、以广深为中心的珠三角地区以及以福厦为中心的海西经济区、以武汉为中心的中部地区进行市场开拓。报告期内，公司通过收购方式首进河北廊坊以及广东中山，进一步深化了全国版图。目前，公司业务分布在以一二线核心城市为主的32座城市，一二线核心城市市场需求大，抗风险能力强的特点，加上公司充足的优质土地储备，保障了公司业务规模持续稳定地扩张。

此外，在产品系列方面，经过多年对市场的深入理解，公司不断调整产品结构、提升产品品质、加大产品的创新力度，在住宅地产业务领域，已经造就了一套成熟的产品体系，形成了院子系、大院系、府系、园系等多条产品线，同时还拓展了商业地产、休闲度假地产等针对不同人群、互为补充的产品类型。在产品的业态和类型上，公司近年来不断地探索、实践和提升，对产品体系进行不断完善，以更好地把握市场需求。

2、拓宽融资渠道，发力创新融资

报告期内，随着全国经济去杠杆，金融业服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革的深入，如何推进金融创新、开辟多元化的融资渠道对房地产企业而言变得尤为重要。

报告期内，公司开展了多个创新融资项目。2018年2月23日召开的2018年第四次临时股东大会，审议通过了拟募集资金不超过人民币17亿元的发行购房尾款资产支持票据和募集资金不超过人民币21.7亿元的发行五四北泰禾广场资产支持专项计划；2018年4月19日召开的2018年第六次临时股东大会，审议通过了发行泰禾集团长租公寓资产支持专项计划和发行泰禾集团供应链资产支持票据；2018年5月16日召开的2017年度股东大会，审议通过了发行规模不超过人民币55亿元的非公开发行公司债券和发行规模不超过人民币30亿元非公开发行住房租赁专项公司债券；2018年5月17日召开的公司第八届董事会第六十一次会议，审议通过了发行泰禾物业信托受益权资产支持专项计划，本期专项计划拟发行的资产支持证券规模不超过4亿元。2018年7月17日，公司收到深交所出具的关于非公开发行公司债券的无异议函，申请确认发行面值不超过55亿元人民币的泰禾集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券符合深交所转让条件，深交所无异议，其中一期15亿元已于2018年8月2日成功发行。

随着市场的变化及政策的推动，公司在不断地拓宽融资渠道，积极主动把握创新融资机会，旨在运用更多形式的融资工具，帮助公司降低整体的融资成本，为后续项目运营带来充足的货币资金支持的同时，提高公司的抗风险能力。

3、提供全方位配套服务，致力打造美好生活

公司坚持以创造美好生活为初心，以房地产产品为核心，充分借助控股股东优势资源，为全面提升城市生活品质和自身多元化发展而推出“泰禾+”全新战略。“泰禾+”意在用“高品质产品 + 配套 + 附加值服务”的全生命周期的服务配套，赋予业主更多的权益附加值，提升业主的生活品质、业主权益及服务体验。

目前，公司已经为旗下项目增配了医疗、教育、文化娱乐、商业购物、物业服务等配套内容，以为业主创造美好生活为出发点，在原有的核心品质房产产品的基础上，多点开花，不断丰富服务内容，强化业主服务领域的纵深，创新后续服务体系，为产品赋予更多附加值，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，满足人们对“美好生活”的向往和需求，开创“中国式美好生活”。

4、积极引进人才，升级人才队伍

在金融去杠杆的背景下，房地产企业间的竞争也日趋激烈，企业的竞争本质上是人才的竞争。公司正处于规模的快速扩张期，公司制定了可以更好支撑公司未来长期发展的人才战略，积极引入高素质高端人才，优化人才梯队。目前，公司正在启动一项涵盖全公司各业务板块一流人才引进的“千人计划”，主要面向211、985类重点院校，引进优秀毕业生，为全公司各板块、各条线增加人才储备。公司还制定了丰富的在职培训体系和晋升体系，通过制定一系列严格的选人和用人标准，公司力求打造与公司高质量产品相匹配的高质量人才队伍，以保证管理运营效率和质量的整体性持续提升，为公司长期可持续健康发展打下坚实的人才基础。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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 2018 年半年度财务报表过程中，发现公司在编制 2017 年第一季度、半年度、及第三季度财务报表过程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永续债计入“其他权益工具”科目，于 2017 年 3 月 31 日、2017 年 6 月 30 日及 2017 年 9 月 30 日，余额分别为 37.56 亿元、37.45 亿元及 37.45 亿元，上述各期累计支付的永续债利息分别为 0.57 亿元、1.16 亿元及 1.76 亿元，计入“未分配利润”。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。根据该解释，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，支付的永续债利息应在“少数股东损益”项目中列示。

(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

截至2018年6月30日，本公司本期纳入合并范围的子公司共401家，详见公司2018年半年度报告全文“第十节 财务报告-九、在其他主体中的权益”。

与2017年12月31日相比，本期因设立新增的合并子公司61家，因收购股权新增合并子公司12家，因处置股权减少3家，详见公司2018年半年度报告全文“第十节 财务报告-八、合并范围的变更”。

泰禾集团股份有限公司

法定代表人：黄其森

二〇一八年八月十七日