证券代码:000732　　证券简称:泰禾集团　　公告编号:2019-033

泰禾集团股份有限公司

2018 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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),以资本公积金向全体股东每10股转增10股。

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	韩辰骏	
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	
传真	010-85175560-5787	010-85175560-5787	
电话	010-85175560	010-85175560-5784	
电子信箱	investors@tahoecn.com	investors@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及运营。拥有以泰禾“院子”、“大院”、“小院”、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”、“泰禾中央广场”为核心品牌的商业地产产品,近年来品牌影响力持续提升,企业规模不断壮大。

泰禾集团秉持“深耕核心一线,全面布局二线”的区域发展战略,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、以福厦为中心的海西经济区以及以武汉为中心的中部地区进行市场开拓,谋定而后动,逐步形成全国性区域发展布局。

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,聚合其他配套服务领域资源,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。

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

单位:人民币元

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业收入	30,984,920,277.70	24,331,166,371.70	27.35%	20,727,941,732.94
归属于上市公司股东的净利润	2,554,675,210.63	2,124,469,202.25	20.25%	1,707,322,395.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,118,160,437.99	1,637,618,215.57	29.34%	1,020,283,089.79
经营活动产生的现金流量净额	13,931,368,057.10	-12,552,667,055.17	不适用	-10,140,951,638.47
基本每股收益(元/股)	2.0529	1.7072	20.25%	1.3719
稀释每股收益(元/股)	2.0529	1.7072	20.25%	1.3719
加权平均净资产收益率	14.40%	11.19%	增加3.21个百分点	12.36%
	2018年末	2017年末	本年末比上年末增减	2016年末
总资产	243,136,407,761.94	206,420,889,460.53	17.79%	123,364,697,642.46
归属于上市公司股东的净资产	18,458,724,984.40	16,107,612,187.50	14.60%	14,231,594,448.24

(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	5,988,667,869.76	6,699,325,374.93	6,894,203,173.27	11,402,723,859.74
归属于上市公司股东的净利润	237,776,041.73	745,512,144.37	461,106,153.68	1,110,280,870.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	255,549,489.16	816,963,531.16	418,253,680.29	627,393,737.38
经营活动产生的现金流量净额	-4,599,485,922.14	4,078,270,736.85	683,299,850.31	13,769,283,392.08

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	32,739	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	35,295	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	606,332,167
叶荔	境内自然人	12.05%	150,000,000	0	质押	149,994,665
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	3.95%	49,215,264	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	44,310,000
上海黑盒资产管理有限公司-黑盒进取三号私募基金	其他	2.02%	25,173,852	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		
陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·正颐10号证券投资集合资金信托计划	其他	1.55%	19,327,300	0		
上海瑛宏投资管理有限公司-瑛宏2号私募证券投资基金	其他	1.53%	18,995,434	0		
黄敬	境内自然人	1.52%	18,916,931	0	质押	18,000,000
磐厚蔚然(上海)资产管理有限公司-磐厚蔚然-PHC大宗基金2号	其他	1.17%	14,521,500	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、黄敬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)

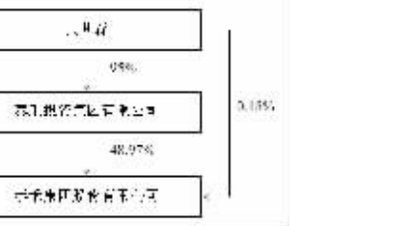
公司股东上海黑盒资产管理有限公司-黑盒进取三号私募基金通过东吴证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有25,173,852股,普通账户持有0股,实际合计持有25,173,852股;公司股东上海瑛宏投资管理有限公司-瑛宏2号私募证券投资基金通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有18,995,434股,普通账户持有0股,实际合计持有18,995,434股;公司股东磐厚蔚然(上海)资产管理有限公司-磐厚蔚然-PHC大宗基金2号通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有14,521,500股,普通账户持有0股,实际合计持有14,521,500股。

(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(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 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06月26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06月26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	114206	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%
泰禾集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	18泰禾01	114357	2021年08月02日	150,000	8.50%
泰禾集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第二期)	18泰禾02	114373	2021年09月19日	150,000	7.50%
2021notes(境外美元债券三年期)		XS1725031105	2021年01月17日	137,264	7.875%
2023notes(境外美元债券五年期)		XS1750991744	2023年01月17日	154,422	8.125%
2021notes(境外美元债券三年期增发)		XS1725031105	2021年01月17日	157,853.6	7.875%
2021notes(境外美元债券三年期增发)		XS1725031105	2021年01月17日	68,632	7.875%
报告期内公司债券的付息兑付情况	16泰禾01已于2018年3月28日完成2018年度付息;16泰禾02、16泰禾03已于2018年5月26日完成2018年度付息;15泰禾债已于2018年8月7日完成兑付及2018年度付息,已摘牌;17泰禾01已于2018年8月15日完成2018年度付息;15泰禾02已于2018年9月25日完成兑付及2018年度付息,已摘牌;17泰禾02已于2018年10月10日完成2018年度付息;15泰禾03已于2018年10月16日完成兑付及2018年度付息,已摘牌;15泰禾04已于2018年12月23日完成2018年度付息;15泰禾05已于2018年12月23日完成全额回售及2018年度付息,已摘牌;16泰禾01已于2019年3月28日完成兑付及2018年度付息,已摘牌。境外美元债券已于2018年7月17日完成2018年度付息,已于2019年1月17日完成2019年第一次付息。					

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2018年6月22日,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2018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”2018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2018年6月23日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《泰禾集团股份有限公司主体及相关债项2018年度跟踪评级报告》。

2018年6月22日,联合信用评级有限公司出具了《泰禾集团股份有限公司非公开发行公司债券2018年跟踪评级报告》,确定公司主体信用等级为AA+,评级展望为稳定;确定公司非公开发行的“17泰禾01”和“17泰禾02”公司债券信用等级为AA+。上述公司主体信用等级为AA+,该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低;公司相关债项的信用级别为AA+,该级别反映了债券信用质量很高,信用风险很低。

2019年1月22日,联合信用评级有限公司出具了《联合信用评级有限公司关于将泰禾集团股份有限公司列入信用等级观察名单的公告》,将公司列入信用评级观察名单。联合评级关注到,2018年以来,公司高管人员变动频繁,对公司经营稳定性或将产生一定影响;截至2018年9月底,公司债务规模继续保持较大规模,存在一定集中兑付压力。综合评估,联合评级决定将公司列入信用等级观察名单,并将持续与公司保持联系,及时评估及揭示其对公司主体及其存续债券信用水平可能带来的影响。

美元债评级情况:

1、2018年1月17日,公司在境外完成总额4.25亿美元债券的发行并在新加坡交易所挂牌,债券代码为XS1725031105和XS1750991744。该债券评级情况为:B2(穆迪)/B-(标普)/B-(惠誉)。公司作为担保人的主体评级为:B1(穆迪)/B(标普)/B(惠誉);

2、2018年3月6日,公司在境外完成2.30亿美元债券的发行并在新加坡交易所挂牌,债券代码为XS1725031105。该债券评级情况为:B2(穆迪)/B-(标普)/B-(惠誉)。公司作为担保人的主体评级为:B1(穆迪)/B(标普)/B(惠誉)。

3、2018年5月23日,公司在境外完成1.7亿美元债券的发行并在新加坡交易所挂牌,债券代码为XS1725031105。该债券评级情况为:B3(穆迪)/B-(惠誉)。公司作为担保人的主体评级为:B2(穆迪)/B(惠誉)。

4、2018年10月10日,惠誉公司发布公告,确定公司的主体信用评级为B-,评级展望为负面;高级无抵押固息美元债券评级为CCC+,追偿评级为RR5。

5、2018年11月5日,穆迪公司发布公告,确定公司的主体信用评级为B3,评级展望为负面;高级无抵押固息美元债券评级为Caa1,评级展望为负面。

(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	2018年	2017年	同期变动率
资产负债率	86.88%	87.83%	降低0.95个百分点
EBITDA全部债务比	4.36%	2.88%	提高1.48个百分点
利息保障倍数	0.45	0.44	2.27%

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

概述

2018年,我国发展的外部环境产生了深刻变化,中美经贸摩擦的复杂演变给经济发展带来了巨大挑战,同时,国内改革进入攻坚期,结构调整阵痛持续释放。面对国内外复杂多变的形势,2018年全年国内生产总值达到90万亿元,比上年增长6.6%,实现了6.5%左右的预期目标,国民经济持续平稳发展,结构调整和转型升级持续推进,经济运行稳定性和韧性明显增强。2018年,M2/GDP为202.9%,比上年下降3个百分点,宏观杠杆率趋稳,经济结构不断优化,供给侧结构性改革深入推进,房地产市场调控机制不断完善。

2018年的房地产行业在坚持“房住不炒”的政策下,全国商品房库存继续下降,根据国家统计局数据显示,2018年末商品房待售面积52,414万平方米,比上年末下降11.0%。全年商品房销售面积171,654万平方米,比上年增长1.3%,增速比上年回落6.4个百分点,其中,住宅销售面积增长2.2%,办公楼销售面积下降8.3%,商业营业用房销售面积下降6.8%。全年商品房销售额149,973亿元,增长12.2%,增速比上年回落1.5个百分点,其中,住宅销售额增长14.7%,办公楼销售额下降2.6%,商业营业用房销售额增长0.7%。2018年,土地成交价款16,102亿元,增长18.0%,增速比上年回落31.4个百分点。

“因城施策”措施效果明显,全国房地产市场运行态势保持平稳,热点城市房价过快上涨势头得到了遏制,市场预期发生了变化。根据国家统计局发布的2018年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计显示,一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比累计平均涨幅比上年同期均回落,三线城市新建商品住宅价格同比累计平均涨幅与上年同期相同。

在全国房地产调控从紧基调不变的背景下,泰禾集团从企业自身文化特性与产品核心竞争力出发,坚持“文化筑居中国”的品牌理念,坚持“为城市创造作品,为时代奉献精品”的高品质高附加值产品路线,区域上深耕核心一线、全面布局二线,在房地产行业面临长期调控时期,取得了稳定的增长。

一、传承创新,致力中式文化建筑

党的十九大报告指出,中国特色社会主义进入新时代,我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。满足人们对美好生活的向往,为居民搭建更舒适的住宅空间,拥有更优美的居住环境,既是公司在业务发展和产品设计中的始终不渝追求,更是公司二十余年发展至今坚持的美好初心。

在国内高端住宅市场设计日益西化的市场环境下,泰禾集团创造性地提出“文化筑国中国”的居住理念,将现代住宅设计与中国传统合院文化相结合,自主研发,历时多年完成了以“院子”为代表的高端精品住宅项目,形成了独有的新中式风格。经过多年深耕,院子系以一脉相承的建筑形制、独树一帜的文化基因,逐步推向全国高端住宅市场。在2018年12月正式发布上市的中国首本《全国高校房地产专业案例教材》里,泰禾院子系作为新中式高端住宅经典案例,被收录其中。

面对国内房地产市场越来越多的改善型需求市场,公司在院子系的基础上,针对不同层次的改善型购房者,结合不同地域市场的特性,细分出大院系、小院系等产品类型。经过不断迭代升级,目前公司已拥有大院系、小院系、园系、府系等针对不同客户群的一系列产品线。2018年,针对越来越多的滨海养老度假置业人群,公司又打造了全新产品系列——湾系,以厦门湾、澳门湾为代表项目,获得了市场的良好反馈。公司不断丰富的产品线为客户提供更多选择,让更多人感受公司在产品和服务上的用心,同时也增强了公司产品的整体竞争力,抵御外部市场竞争风险。

二、区域聚焦,逐步拓展全国版图

泰禾集团秉持“深耕核心一线,全面布局二线”的区域发展战略,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、以福建厦门为中心的海西经济区以及以武汉为中心的中部地区进行市场开拓,谋定而后动,契合“京津冀协同发展”、“一带一路”、“粤港澳大湾区”、“自贸区”等国家重大战略规划,逐步形成全国性区域发展布局。

2018年,泰禾院子系产品加速布局,从2017年的“17城31院”发展到“22城44院”,且已在全国29城累计开发全产品系列项目90余个。

公司地产项目主要分布在一线和热点二线城市,这些城市社会经济发展稳定,就业人口持续增长,改善型置业需求日益旺盛,为公司发展提供了可持续的需求供给。公司在一二线城市拥有充足的优质土地和项目储备,为公司未来业务和发展规模持续稳定增长打下了坚实基础。

三、稳扎稳打,推进“泰禾+”美好生活

为全面提升城市生活品质,满足公司多元化发展需要,泰禾集团依托自身在住宅、商业等领域的优质资源,聚合控股股东泰禾投资在相关服务领域的资源,提出“泰禾+”战略,围以地产为纽带,增加医疗、教育、商业、文化等多元服务,让泰禾业主在充分享受优质居住体验的同时,也可以享受从好房子到好生活的配套服务,实现“美好生活”的愿景。

“泰禾+”战略自2017年9月正式启动以来,至今一年多时间内已获得丰硕的成果。在商业地产板块,公司已在北京、福建拥有了6个大型城市综合体,并开发多个写字楼、酒店式公寓、商业步行街等业态的商业地产项目,其中福建区域四大泰禾广场全年客流破8,320万人次,北京大兴泰禾里年内隆重开业,泰禾集团商业影响力节节攀升。同时,公司利用控股股东泰禾投资在医疗、教育、文化等业务领域的资源,逐步在所开发运营的精品项目中,引入医疗、教育、文化等经营业态,为业主提供更多高品质、多元化的服务。

四、现金为王,财控融资双管齐下

2018年公司把提高周转、加强现金回款作为财务管控的重心,通过加快项目周转、缩短开盘周期、严格考核项目回款等管理措施,积极增强资本实力,降低负债率。报告期末,公司经营性现金流为正;同时,资产负债率较报告期初下降0.96个百分点,净负债率较报告期大幅下降90.15个百分点。报告期内,公司还完成了15泰禾债、15泰禾02、15泰禾03、15泰禾05的兑付兑息工作。

此外,公司积极主动把握创新融资机会,不断地拓宽融资渠道,旨在运用更多形式的融资工具,降低公司整体的融资成本,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。2018年4月,公司募集资金不超过人民币20.5亿元的五四北泰禾广场资产支持专项计划获得无异议函;2018年4月12日泰禾集团与中国长城资产建立全面业务合作关系;2018年7月,获批非公开发行面值不超过55亿元公司债券,其中30亿元已分别于2018年8月、2018年9月成功发行;2018年9月,“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,金额8.1053亿元;2018年10月9日,获得上海银行不超过200亿元人民币综合授信额度;2018年10月24日,获批面向合格投资者公开发行公司债券26亿元;2018年11月,收到中国银行间市场交易商协会的接受注册通知书,核准11.67亿元购房尾款资产支持票据;2018年11月23日,获得光大信托200亿元人民币综合授信额度;2018年12月,获得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的无异议函。2018年,公司境外全资子公司在境外共完成发行总额为7.55亿美元的债券,并在新加坡交易所实现挂牌。

五、管理升级,组织队伍赋能增效

伴随公司产品线不断延伸,区域不断扩张,员工队伍不断壮大,使得管理范围也在加大,对公司整体管控能力和组织人才队伍建设的要求不断升级。加之国内地产市场持续保持调控政策不变,地产行业竞争情形持续变化,2018年公司坚持升级人才队伍,继续夯实管理基础,苦练内功,在内外挑战中实现了稳健的发展。

报告期内,产品标准化体系建设持续推进,流程规范及简化初见成效。集团总部建立起多职能的标准化工作小组,在产品标准化有了组织保障的情况下,搭建出前端方案把控、后端落地检查的标准化管控体系,使得每个项目关键控制点均有各级各条线的参与和把控。2018年各条线业务制度体系均有升级,经过梳理、讨论、厘清工作界面与职责,建立起覆盖全条线、全层级,有层次、成体系的业务制度系统。

信息化水平不断完善,助力经营管理。年度累计上线信息项目五十多个,实现组织、用户、流程、权限的一体化管理,业务覆盖上完成投资、计划、成本、招采、财务、资金、营销等核心系统推广上线,业务覆盖率达到70%以上。

实施精英人才战略,人均效能显著提升。公司将人才竞争树立为自身发展的核心竞争力,积极引入高素质高端人才,优化人才梯队,2016至2018年人均销售金额持续提升。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。

六、心怀社会,身体力行践行公益

公司在快速发展的过程中,始终心怀社会,积极投身社会公益慈善事业。报告期内,公司决定向福州大学捐赠3亿元,其中2亿用于捐建福州大学旗山校区音乐厅,1亿用于设立福州大学泰禾基金。

公司近年来投身的公益事业涵盖教育、医疗、扶贫、环境保护、古建筑保护等众多领域。除了在企业层面不断推动各项社会慈善与公益事业外,长期以来,公司的员工也积极参与各项公益活动。慈善公益理念已融入公司上下泰禾人的理念之中,成为公司企业文化的重要组成部分。2018年公司因在慈善领域的突出贡献,被民政部授予第十届“中华慈善奖”奖项。

业务经营分析

(一)分业务板块经营分析

报告期内,公司实现营业总收入309.85亿元,比上年同期增长27.35%,实现归属于上市公司股东的净利润为25.55亿元,比上年同期增长20.25%。

房地产业务一直是公司的核心业务,2018年公司房地产业务实现营业收入295.51亿元,结转面积124.48万平方米,其中:住宅地产实现销售收入172.77亿元,结转面积76.77万平方米;商业地产实现销售收入122.74亿元,结转面积47.71万平方米。

2018年,住宅项目方面,公司新开盘项目主要有北京院子(二期)、上海院子、北京金府天院、北京西府大院、上海大城小院、厦门湾、福州湾等,住宅类型从别墅、叠拼、大平层住宅、中小户型公寓等。公司一直坚持高品质、差异化的战略方针,不断地用追求艺术的匠心精神进行产品研发和设计,满足城市置业者多样的、不断升级的居住需求,保持着市场的竞争力,也造就了公司在品质层面与市场的双赢。

报告期内,公司通过并购及竞拍方式进一步扩充土地储备,主要在北京及周边、福建、中山、郑州等一二线城市,围绕京津冀、长三角、珠三角区域,持续加码重点城市和经济发达地区,为后期发展提供保障。

在商业地产领域,泰禾集团已经形成独具特色的“泰禾模式”,涵盖开发、设计、招商、营运、酒店管理、智能支付等领域。目前,泰禾集团已在北京、福建拥有了多个大型城市综合体,包括福州五四北泰禾广场、福州东二环泰禾广场、泉州石狮泰禾广场、泉州东海泰禾广场、泉州华大泰禾广场、北京长安中心、北京泰禾中央广场等,在北京、上海开发了多个写字楼、酒店式公寓、商业步行街等不同业态的商业地产项目。

为了聚焦和服务于房地产主业,拉动内需消费,公司还进军酒店文旅产业。目前,公司已经在全国布局了近20家国际品牌酒店及自有品牌酒店。其中,福州泰禾润滨院斯基酒店已于2016年5月18日正式开业,成为福建酒店行业的新标杆;福州泰禾铂尔曼酒店、泉州泰禾洲际酒店也已于报告期内开门迎客。泰禾旗下的酒店,无论在装修设计上,还是服务内容上,都注入了泰禾集团倡导的“中式元素”,形成独特的核心竞争力。

(二)分区域经营分析

1、以北京为核心的京津冀区域

以北京为中心的京津冀区域市场始终是公司中高端产品布局的战略重地。2018年,北京市房地产市场始终保持调控政策,2018年北京市房地产开发企业项目到位资金为5,726.7亿元,同比下降18.1%。2018年北京市商品房销售面积为696.2万平方米,同比下降20.4%,其中,住宅销售面积为526.8万平方米,下降14%;办公楼为75.8万平方米,下降30%;商业营业用房为35万平方米,下降63.1%。2018年,北京市商品房新开工面积为2,321.1万平方米,同比下降6.2%。全年商品住房价格保持稳定。

2018年公司在北京市场销售的项目主要有北京院子(二期)、金府天院、西府大院、拾景园等别墅、叠拼、大平层产品。在小户型为主的市场,金府大院、西府大院、拾景园等舒适改善型住宅产品的入市,略合了北京房产购买人群近年升级置换的趋势,获得了市场好评。北京院子(二期)主要为独院与叠院形式的别墅,下沉庭院实现独特的双首层设计,纵向排布及点式布局实现了全边户布局,每户均有270°采光视野的设计,设计上的匠心使得北京院子(二期)取得了较好的销售成绩。金府大院位于南四环,规划配置有“泰禾+”增值服务,为业主提供商业、购物零距离生活半径的配套产品,增加了生活便利性。泰禾西府大院东侧临近西三环,南侧临近丽泽路,西侧紧邻玉璞公园,位置以新中式文化主题装修和智能生态配置,使得业主在闹市内即可拥有“九州胜景”汇一园的景观体验。

2018年,公司继续扩充京津冀地区货源,通过股权收购、竞拍等相继获得廊坊境内项目土地,在环北京城周边持续加码房地产项目。2019年,包括泰禾金府大院、泰禾西府大院、泰禾北京院子等在内的多个项目还在持续加推,将为公司持续贡献销售额。未来,依托于京津冀协同发展战略,项目区位价值将进一步突显。

2、以上海为核心的长三角区域

据上海市房地产交易中心统计,2018年上海市存量房网签面积1,513.46万平方米,比上年增长0.2%。其中,存量住宅网签面积1,229.65万平方米,增长4.3%。伴随新房市场供应明显增加、交易量的回升,带动了部分置换型需求“卖旧买新”,存量房市场成交量小幅增长,但成交水平依然处于历年低位。2018年,上海市房地产开发投资低位增长,完成投资4,033.18亿元,比上年增长4.6%,全年房地产开发投资呈现总体平稳、低位波动态势。2018年,上海市新建住宅销售出现了“冷热不均”的现象。中心城区项目多以改善为主,因其兼具了地段、配套、价格等多方面的优势,且综合性价比高,受到购房者青睐,认筹率较高。而郊区尤其是一些地理位置偏远的项目则少人问津,去化速度较慢。

2018年公司在上海地区的项目有大户型和别墅产品,也针对自住改善型置业者升级需求的中小户型住宅公寓。其中,院子系产品上海院子位于新江湾生态居住板块,该区域作为高端居住区,以大户型和别墅产品为主,泰禾在产品配比上同时推出低面积低总价住宅产品,充分考虑到了自住改善型置业者的升级需求。此外,小院系产品泰禾上海大城小院位于崇明长兴岛,同时配置有独院别墅、叠墅和联排、住宅公寓产品,满足不同阶段的居住需求。2018年上海院子两度开盘均完成100%去化;大城小院四开四捷,摘得上海市商品住宅销售面积、销售套数双项桂冠。

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,公司近年围绕着上海的长三角地区,不断加速扩张步伐,目前公司在长三角区域已布局杭州、南京、苏州、合肥等多个重点城市。

3、福建区域

2018年,福建省坚持房地产市场平稳健康发展机制,加强房地产市场精准调控,加大住房保障力度,编制了实施住房发展规划,福州、厦门编制“一城一策”实施方案,继续稳地价、稳房价、稳预期。2018年,福建省商品房销售面积6,213.40万平方米,同比增长6.1%;其中,住宅销售面积4,781.58万平方米,增长5.6%。商品房销售额6,579.49亿元,增长15.3%;其中,住宅销售额5,074.52亿元,增长20.8%。12月末,商品房待售面积1,879.13万平方米,同比下降9.6%。其中,住宅待售面积522.87万平方米,下降18.8%。2018年全省房地产开发投资4,940.34亿元,同比增长3.0%,增速比上年同期回落1.5个百分点。

福建区域中,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,有福州桂山院子、福州泰禾青云小镇、福州泰禾金府大院、福州湾、福州泰禾东二环泰禾广场等优质产品为供货紧张的市场注入强心剂。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。

2018年,厦门市房地产行业实现增加值352.13亿元,增长1.9%,较去年提高0.4个百分点,占全市GDP比重的7.3%,较去年提高0.4个百分点,对GDP的贡献率仅为1.4%。全市房地产开发投资884.58亿元,比上年增长0.5%。跨岛建设步伐加快,房地产开发投资不断向岛外倾斜,占全市房地产开发投资比重达87.5%。

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。报告期内,“厦门湾”作为泰禾首个滨海度假产品的展示窗口,在传统示范区动线的基础上进行文旅化创新和探索,通过海滩、温泉、火山主题设计,给客户丰富的海滨度假感受,独特匠心设计带来了客户的认可,使得厦门湾备受追捧、持续热销。

4、珠三角区域

2019年2月18日晚,中共中央国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》,规划纲要从多个角度阐述粤港澳大湾区的优势及未来发展方向。粤港澳大湾区地处我国沿海开放前沿地带,2017年粤港澳大湾区经济总量约10万亿元,规划纲要指出,未来要将粤港澳大湾区建设成为充满活力的世界级城市群,一个具有全球影响力的国际科技创新中心,内地与港澳深度合作示范区,成为“一带一路”建设的重要支撑,更是宜居宜业宜游的优质生活圈。

公司于2015年开始全面布局以深圳为中心的珠三角地区。公司近年通过收购股权方式新增获取增城、惠阳、肇庆等地项目,2018年新收购获取中山项目,公司在粤港澳大湾区已经完成覆盖的城市有:深圳、广州、佛山、珠海、东莞、惠州、中山、肇庆等八市。目前,泰禾在粤港澳大湾区内的产品布局,涵盖了院子系、府系、湾系及商业综合体等多种业态,包括泰禾深圳院子、泰禾佛山院子、澳门湾、深圳泰禾坪山中央广场、珠海泰禾中央广场、东莞泰禾新天地等项目,涵盖别墅、公寓住宅、度假养老社区、购物商场等多种业态,产品布局结合地域优势进行了充分差异化设计,满足了城市群内多元多样的居住消费需求。

2018年,公司在珠三角地区的项目主要有珠海泰禾中央广场、佛山院子、澳门湾等项目。其中,作为泰禾落子珠海的首个项目——珠海泰禾中央广场位于珠海新城市中心,项目处粤港澳大湾区协同发展的汇聚点,同时也处大桥经济区和口岸经济区的交集地带,首次开盘,仅仅一周,热销五百多套,创珠海同类物业成交量历史新高。佛山院子,户型涵盖院落别墅产品、江景大平层和轻巧灵动的小户型,项目紧邻大型文通板纽中心,未来有3条地铁线+2条城轨交汇该项目周边,同时将配套有泰禾国际双语幼儿园、恒温泳池、一站式购物中心及泰禾健康管理中心等“泰禾+”增值服务。澳门湾项目,位于港珠澳大桥落桥点900米,40分钟可直达香港,未来项目并将与国际酒店运营集团开展深度合作,提供专职泰禾管家进行全方面清洁维护与日常运营,并有医疗、商业、文娱与酒店等“泰禾+”增值服务。

(三)土地储备情况

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)
福建	金水湖项目	福州	否	住宅、酒店	17.99	11.09
	溪山院子	漳州	否	住宅	8.00	13.74
京津冀	崇礼亚龙湾项目	张家口	否	商业、综合	19.60	20.45
长三角	江宁院子	南京	否	住宅及综合	54.67	56.45
	海山院	江苏句容	否	住宅、商服及综合	48.20	45.76
	昆山项目	昆山	否	住宅	39.41	39.81
	青山院子	杭州	否	住宅及综合	31.05	31.05
	茅山项目二期	南京	是	住宅及酒店	8.95	8.90
珠三角	惠阳金粤府	惠州	否	住宅及综合	3.90	13.05
	惠州繁荣湾项目	惠州	否	住宅及店面	6.98	12.48
	中山汉莎书院	中山	是	商住	10.50	15.76
其他热点区域	任庄项目	郑州	否	住宅及店面	7.20	14.40
	上街院子	郑州	否	住宅及店面	28.38	57.51
	郑州广汇	郑州	是	住宅	5.43	11.37
	南昌岗梦园	南昌	是	住宅及商业	106.58	92.53
	长沙院子	长沙	是	住宅及商业	13.01	15.41

(四)房地产开发情况

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)
福建	永泰红购二期、三期	住宅及店面	福州	部分完工	100%	10.61	17.51	4.83	2015/12/2	81,525.61	61,126.62
	福州东二环“泰禾广场”东区(含金尊府)	住宅、商服	福州	部分完工	76.2%	14.91	57.65	64.14	2014/1/25	1,235,661.92	1,058,842.34
	泰禾福州湾项目	住宅及商业	福州	部分完工	40%	19.61	41