证券代码:000732 证券简称:泰禾集团公告编号:2019-120

泰禾集团股份有限公司

【2019】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。

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	韩晓骁	
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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	14,506,174,537.97	12,687,993,244.69	14.33%
归属于上市公司股东的净利润(元)	1,560,867,245.95	983,288,186.10	58.74%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	1,097,734,483.22	1,072,513,020.32	2.35%
经营活动产生的现金流量净额(元)	20,216,079,554.94	-521,215,185.29	不适用
基本每股收益(元/股)	1.2543	0.7901	58.75%
稀释每股收益(元/股)	1.2543	0.7901	58.75%
加权平均净资产收益率	7.75%	5.77%	增加1.98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
总资产(元)	238,635,797,107.88	243,136,407,761.94	-1.85%
归属于上市公司股东的净资产(元)	21,686,326,186.48	18,458,724,984.40	17.49%

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	43,773	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	0	质押	603,712,167
					冻结	15,000,000
叶磊	境内自然人	12.05%	150,000,000	0	质押	149,994,665
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
上海黑金资产管理有限公司-黑金进取三号私募基金	其他	1.74%	21,670,800	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		
黄敬	境内自然人	1.52%	18,916,931	0	质押	18,000,000
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	1.41%	17,540,934	0		
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		
刘川	境内自然人	0.97%	12,041,800	0		
上海昶享资产管理有限公司-昶享5号私募证券投资基金	其他	0.89%	11,074,516	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,叶磊女士、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)	公司股东上海黑金资产管理有限公司-黑金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21,670,800股,普通账户持有0股,实际合计持有21,670,800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17,540,934股,普通账户持有0股,实际合计持有17,540,934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;公司股东刘川通过新时代证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有11,677,500股,普通账户持有364,300股,实际合计持有12,041,800股;公司股东上海昶享资产管理有限公司-昶享5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11,074,516股,普通账户持有0股,实际合计持有11,074,516股。					

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(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05月25日	9.06	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	114206	2020年08月15日	81,800	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	137,494	7.875%
2023notes(境外美元债券五年期)		XS1750991744	2023年01月17日	154,681	8.125%
2021notes(境外美元债券三年期增发)		XS1725031105	2021年01月17日	158,118	7.875%
2021notes(境外美元债券三年期增发)		XS1725031105	2021年01月17日	68,747	7.875%
2022notes(境外美元债券三年期)		XS2022228113	2022年07月10日	275,424	15.00%

(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	84.60%	86.88%	减少2.28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	0.38	0.00%

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

否

(一)经营情况总体分析

宏观经济方面:2019年上半年,我国国内生产总值为450.933亿元,同比增长6.3%,经济运行继续保持在合理区间,供给侧结构性改革深入推进,经济结构不断优化,当前国内外经济形势依然复杂严峻,外部不稳定不确定因素较多,经济面临下行压力。未来,宏观经济政策仍将以供给侧结构性改革为主线,着力振兴实体经济,推动经济平稳健康发展。

行业政策方面:2018年12月召开的全国住房和城乡建设工作会议指出,2019年将继续以稳地价稳房价稳预期为目标,坚持"房住不炒",支持合理自住需求,坚决遏制投机炒房,促进房地产市场平稳健康发展。2019年4月,住房和城乡建设部对2019年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示,再次强调了房地产调控政策的总体基调,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

根据国家统计局发布的统计数据,2019年上半年全国房地产开发投资61,609亿元,同比增长10.9%。全国商品房销售面积75,786万平方米,同比下降1.8%;全国商品房销售额70,698亿元,同比增长5.6%。截至2019年6月末,全国商品房待售面积50,162万平方米,比上月末减少766万平方米,比上年同期下降8.9%。2019年6月,一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均回落。

报告期内,公司坚持"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,深耕核心一线、全面布局二线,取得了稳定的增长。

报告期内,公司实现营业总收入145.06亿元,比上年同期增长14.33%,实现归属于上市公司股东的净利润为15.61亿元,比上年同期增长58.74%。房地产业务是公司的核心业务,2019年上半年公司房地产业务实现营业收入138.24亿元,结转面积82.89万平方米,其中:住宅地产实现销售收入123.73亿元,结转面积56.83万平方米;商业地产实现销售收入14.51亿元,结转面积6.06万平方米。

1、坚持战略区域深耕,坚持产品差异化路线

在区域布局方面,公司一直坚持贯彻"深耕核心一线,全面布局二线"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、以广深为中心的粤港澳大湾区以及以福州厦门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。目前,公司业务分布在以一二线核心城市为主的区域,具有购房市场需求大,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增长。

在产品差异化方面,经过多年对市场的深入理解,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,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,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。

2、提供全方位配套服务,致力实现美好生活

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商业购物、物业服务、养老、医疗、教育、文化娱乐等配套内容,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、养老、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"。

3、加强经营管控,打造优秀员工队伍

报告期内,公司继续把加强现金回款作为经营管控的重心,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,资产负债率较期初下降2.28个百分点,净负债率较报告期初大幅下降126.15个百分点。截至本报告披露日,公司完成了16泰禾01、16泰禾02、16泰禾03、17泰禾01、18泰禾01等债券的兑付兑息及回售工作。

报告期内,公司继续实施精英人才战略,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,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。尊重、爱护、要求、培养,并且对每一位员工负责,是公司人力资源管理的出发点和落脚点。

(二)土地储备情况

所属区域	项目名称	所在位置	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
	鹿山院	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
	茅山项目二期	南京	否	住宅及酒店	8.95	8.90
珠三角	惠阳金尊府	惠州	否	住宅及综合	3.90	13.05
	东莞泰禾新天地	东莞	商业	80%	2017/1/22	2.62
	中山金尊府	中山	住宅及商业	100%	2018/9/11	10.87
	香山院子	中山	住宅、商业	65%	2019/5/16	10.50
	肇庆院子	肇庆	住宅及商业	100%	2018/12/29	10.66
	泰禾箐寮湾	惠州	住宅及店面	100%	2019/4/24	6.98
其他热点区域	太原金尊府	太原	商务金融、住宅	100%	2017/8/25	17.05
	汉略项目	济南	商业商服、住宅	51%	2018/4/27	9.51
	中州院子	郑州	住宅及商业	57.40%	2018/9/21	39.93
	大城小院	郑州	住宅及店面	65.60%	2019/4/4	28.38
	郑州广汇	郑州	住宅	82%	2019/4/30	5.43
	长沙院子	长沙	住宅、商业	80%	2019/1/25	13.01
	南昌院子	南昌	住宅	67%	2017/8/21	25.37
	南昌茵梦湖	南昌	住宅、商业	49%	2019/1/25	106.58

所属区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积(万平方米)	计容建筑面积(万平方米)	累计竣工面积(万平方米)	预计总投资金额(万元)	累计已投资金额(万元)
福建	永泰红岭二期、三期	福州	住宅及店面	100%	2015/12/2	部分完工	10.61	17.51	17.06	81,525.61	66,153.00
	福州东二环"泰禾广场"东区(含金尊府、金府大院)	福州	住宅、商服	100%	2014/11/25	部分完工	14.91	57.65	64.14	1,236,661.92	1,088,831.48
	泰禾福州湾项目	福州	住宅及商业	40%	2016/3/25	部分完工	19.61	41.98	12.25	448,084.59	156,002.29
	泰禾名城	福州	住宅	47%	2016/10/11	部分完工	3.36	8.88	8.88	75,189.12	62,014.05
	桂山院子	福州	住宅	80%	2017/12/26	在建	6.06	6.61	-	137,931.80	84,801.13
	三江城项目东地块二期	福州	住宅	100%	2014/12/9	在建	6.54	26.67	-	380,327.24	116,754.17
	泰禾青云小镇	福州	住宅及商服	52.50%	2018/5/28	在建	32.57	34.99	-	379,474.00	130,301.28
	鼓山院子	福州	住宅	80%	2018/11/7	在建	4.62	4.71	-	136,084.02	46,485.75
	厦门院子	厦门	住宅及店面	100%	2014/3/27	部分完工	17.27	37.23	42.89	880,225.20	858,268.73
	汀溪院子	厦门	住宅	50%	2017/6/1	在建	8.45	9.25	-	422,131.75	349,035.20
	泉州华大泰禾广场	泉州	商务办公、商业	100%	2013/6/27	部分完工	10.86	48.88	33.21	592,077.63	376,840.00
	白塘湾项目	漳州	住宅、旅游用地	60%	2016/12/8	部分完工	93.20	167.09	2.12	1,117,136.50	243,863.00
	蓝山院子	漳州	住宅	70%	2017/4/26	在建	12.38	14.34	-	126,443.54	35,088.21
	红树湾院子	漳州	住宅及商服	60%	2018/4/11	在建	15.72	36.17	-	709,457.24	573,028.34
	漳州香山湾项目	漳州	住宅及商服	100%	2018/6/27	在建	29.70	90.66	-	758,701.00	397,851.60
	岡南院子	漳州	住宅及商服	70%	2018/10/26	在建	42.31	18.62	-	232,618.07	159,176.57
	福鼎泰禾红都	宁德	住宅、商服	100%	2014/8/13	部分完工	4.66	10.72	10.67	66,877.57	64,676.74
京津冀	长阳半岛中央城	北京	商业、综合	40%	2014/10/16	部分完工	5.54	15.45	19.61	262,936.00	250,477.43
	昌平拾景园-54	北京	住宅及店面	100%	2017/8/30	部分完工	8.39	20.97	7.60	620,132.73	528,864.95
	昌平拾景园-07	北京	住宅	80%	2017/6/1	部分完工	4.88	12.19	5.09	371,059.91	251,631.13
	西府大院	北京	住宅、商业、金融	100%	2015/6/19	部分完工	5.96	17.05	11.49	1,117,694.48	1,085,140.27
	金府大院	北京	居住、教育	100%	2017/9/18	在建	11.76	25.88	6.66	1,397,685.00	1,225,981.71
	北京院子二期	北京	住宅及综合	100%	2018/8/8	在建	9.99	10.90	-	867,958.44	787,533.12
	津海院子	天津	住宅、商服及综合	100%	2018/3/19	在建	5.45	6.50	-	150,452.72	77,188.70
	石厂旧院子	石家庄	住宅及综合	100%	2018/9/19	在建	12.27	10.73	-	173,032.24	52,651.86
	廊坊大家商业城	廊坊	住宅、商业	70%	2018/6/28	在建	14.21	31.23	-	331,829.64	110,320.00
长三角	上海大城小院一期	上海	住宅	100%	2017/4/10	在建	8.98	13.47	-	424,679.01	388,813.89
	上海大城小院二期	上海	住宅	100%	2017/4/10	在建	11.49	17.23	-	490,081.80	482,178.69
	上海院子	上海	住宅	9%	2016/11/2	在建	13.20	14.85	-	1,306,495.85	1,129,525.83
	海上院子	上海	住宅	100%	2018/3/19	在建	18.89	9.34	-	232,294.36	93,648.21
	南京院子	南京	住宅、商服	100%	2014/10/29	部分完工	4.17	3.48	5.35	179,986.71	179,319.59
	南京路子铺项目	南京	商办混合用地	100%	2017/8/15	在建	1.38	8.00	-	146,120.00	138,764.42
	长龙山项目	南京	住宅及酒店	100%	2010/8/18	在建	2.00	2.10	-	28,840.55	6,366.19
	姑苏院子	苏州	住宅	50%	2016/12/6	部分完工	8.47	11.66	4.74	533,399.15	401,507.69
	苏州金尊府	苏州	住宅、商业	100%	2017/5/11	在建	6.32	18.51	8.66	574,306.45	427,994.43
	泰旭乐悠城	杭州	商业、商服	49%	2017/9/11	在建	7.64	18.35	-	422,814.36	228,227.25
	杭州大城小院	杭州	住宅、商业	51%	2016/9/18	在建	32.52	25.27	-	348,494.85	225,342.79
	杭州院子	杭州	住宅	51%	2016/4/27	部分完工	6.92	7.05	13.56	279,244.00	222,675.26
	合肥院子	合肥	住宅	40%	2017/12/6	在建	8.31	12.46	-	300,000.00	256,206.34
	武汉院子	武汉	住宅	40%	2018/2/9	在建	39.80	19.10	-	212,532.83	55,855.20
	知音湖院子	武汉	住宅及商业	98.60%	2018/8/24	在建	7.72	7.00	-	111,744.00	47,607.34
	太仓院子	江苏太仓	住宅及综合	51%	2018/4/4	在建	14.22	15.76	-	296,333.40	117,440.39
	句容金尊府	江苏句容	住宅及商业	100%	2018/5/12	在建	10.43	29.20	7.73	397,000.00	266,483.00
珠三角	深圳泰禾中央广场	深圳	商业	100%	2017/3/15	在建	10.73	36.50	-	1,286,140.55	991,124.23
	深圳院子	深圳	住宅及商业	100%	2018/2/7	在建	4.89	9.20	-	1,411,697.01	890,886.00
	广州院子	广州增城	住宅及商服	30%	2018/11/30	在建	50.12	101.50	-	2,234,030.63	289,364.79
	佛山院子	佛山	住宅、商服	100%	2017/1/13	在建	12.07	50.96	-	978,064.41	724,851.51
	珠海泰禾中央广场	珠海	商业、商服	100%	2017/6/27	在建	7.19	28.76	9.83	490,000.00	327,078.00

(三)报告期内主要项目开发情况

(四)报告期内主要项目销售情况

单位:万平方米

所属区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可售面积	本期预售面积	本期结算面积
福建	泰禾·红树林A、B区	福州	住宅及店面	100%	-	-	0.08
	泰禾·红岭	福州	住宅及店面	100%	-	-	0.08
	泰禾·红悦	福州	住宅及店面	100%	0.97	0.13	0.01
	泰禾·长乐红誉二期	福州	住宅及店面	100%	-	-	0.16
	永泰红岭二期、三期	福州	住宅及店面	100%	-	-	12.23
	福州东二环"泰禾广场"东区(含金尊府、金府大院)	福州	住宅、商服	100%	7.47	8.71	6.26
	泰禾福州湾项目	福州	住宅及商业	40%	0.91	1.13	0.38
	泰禾名城	福州	住宅	47%	0.86	-	2.66
	桂山院子	福州	住宅	80%	1.93	1.61	-
	鼓山院子	福州	住宅	80%	-	2.59	-
	泰禾青云小镇	福州	住宅及商服	52.50%	1.48	2.61	-
	厦门院子	厦门	住宅及店面	100%	0.09	0.08	3.23
	汀溪院子	厦门	住宅	50%	2.52	1.46	-
	石狮泰禾广场	泉州	商务办公、金融、商业	100%	-	-	0.32
	泉州东海泰禾广场	泉州	商服、住宅	100%	-	-	0.42
	泉州华大泰禾广场	泉州	商务办公、商业	100%	2.20	1.36	0.06
	白塘湾项目	漳州	住宅、旅游用地	60%	12.59	4.56	-
	闽南院子	漳州	住宅及商服	70%	0.65	2.08	-
	红树湾院子	漳州	住宅及商服	60%	14.07	9.91	-
	漳州香山湾项目	漳州	住宅及商服	100%	11.42	21.15	-
	福鼎泰禾红都	宁德	住宅、商服	100%	-	-	3.57
京津冀	北京院子	北京	低密度住宅	100%	-	-	0.04
	中国院子	北京	低密度住宅	63.63%	2.15	-	-
	泰禾长安中心	北京	商业、金融	100%	-	-	-
	泰禾中央广场	北京	商业、综合	100%	0.26	0.15	-
	丽春湖院子	北京	住宅	49%	0.03	-	0.02
	长阳半岛中央城	北京	商业、综合	40%	0.31	-	-
	昌平拾景园-54	北京	住宅及店面	100%	5.29	2.43	2.00
	昌平拾景园-07	北京	住宅	80%	1.64	-	-
	西府大院	北京	住宅、商业、金融	100%	7.96	2.50	-
	金府大院	北京	居住、教育	100%	11.02	8.52	6.66
	北京院子二期	北京	住宅及综合	100%	4.16	9.06	-
	石厂旧院子	石家庄	住宅及综合	100%	1.20	-	-
	廊坊大家商业城	廊坊	住宅、商业	70%	3.12	3.90	-
长三角	上海泰禾红御	上海	住宅及店面	100%	0.66	0.07	-
	上海红桥	上海	住宅及店面	100%	0.40	-	0.02
	上海大城小院一期	上海	住宅	100%	0.24	2.53	-
	上海大城小院二期	上海	住宅	100%	0.78	3.08	-
	上海院子	上海	住宅	9%	-	-	-
	海上院子	上海	住宅	100%	-	4.14	-
	南京院子	南京	住宅、商服	100%	-	-	-
	姑苏院子	苏州	住宅	50%	-	-	-
	苏州金尊府	苏州	住宅、商业	100%	0.42	0.37	8.66
	泰旭乐悠城	杭州	商业、商服	49%	0.06	1.23	-
	杭州院子	杭州	住宅	51%	-	0.06	0.12
	杭州大城小院	杭州	住宅、商业	51%	0.18	2.76	-
	合肥院子	合肥	住宅	40%	4.92	6.48	-
	武汉院子	武汉	住宅	40%	2.79	2.64	-
	知音湖院子	武汉	住宅及商业	98.60%	2.75	3.65	-
	太仓院子	江苏太仓	住宅及综合	51%	0.31	7.89	-
	句容金尊府	江苏句容	住宅及商业	100%	5.56	5.96	7.73
珠三角	深圳泰禾中央广场	深圳	商业	100%	2.53	0.15	-
	广州院子	广州增城	住宅及商服	30%	-	2.39	-
	佛山院子	佛山	住宅、商服	100%	11.09	10.23	-
	珠海泰禾中央广场	珠海	商业、商服	100%	8.05	3.36	9.83
	东莞泰禾新天地	东莞	商业	80%	-	-	-
	中山金尊府	中山	住宅及商业	100%	-	2.18	-
	肇庆院子	肇庆	住宅及商业	100%	-	1.67	-
其他热点区域	太原金尊府	太原	商务金融、住宅	100%	4.33	6.37	-
	济南东都项目	济南	商业、住宅	100%	1.68	1.20	1.03
	汉略项目	济南	商业商服、住宅	51%	1.63	3.96	-
	中州院子	郑州	住宅及商业	57.40%	1.33	5.09	-
	南昌院子	南昌	住宅	67%	1.81	2.70	0.01

(五)报告期内主要项目出租情况

单位:平方米

项目	业态	权益比例	总可租赁面积	已出租面积	出租率
东二环泰禾广场购物中心	购物中心	100%	129,779.17	121,332.26	93%
五四北泰禾广场购物中心	购物中心	100%	66,123.94	66,053.25	100%
石狮泰禾广场购物中心	商铺/车位	100%	147,727.84	134,860.37	91%
泰禾中央广场	商铺	100%	190,244.34	30,806.62	16%
东海泰禾购物广场	商铺/车位	100%	137,492.73	115,341.76	84%
台湾1号永辉超市及商铺	商铺	100%	11,051.26	11,051.26	100%
泰禾长安中心	写字楼	100%	49,588.11	67.03	0.14%
南京院子商铺	商铺	100%	3,717.84	0.00	0%
红树林AB	商铺	100%	3,784.36	3,784.36	100%
泰禾大厦	写字楼	100%	12,937.80	12,937.80	100%
泰禾红门	商铺	100%	2,346.39	2,346.39	100%
济南东都	商铺/写字楼	100%	23,527.14	2,786.75	12%
东四环金尊府	公寓	100%	26,985.79	0.00	0%
泉州华大商铺	商铺	100%	13,708.48	6,158.41	45%
深圳福建大厦八座11层1103室	自持	100%	106.57	0.00	0%
广东惠州商场	自持	100%	45.7	45.7	100%
福州办事处(国货路万寿商厦三楼)	自持	100%	99.4	0.00	0%
市府厦门办事处综合楼	自持	100%	363	363	100%
化工局店面	自持	100%	124.42	124.42	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			820,719.81	509,044.91	

(六)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	247.38	22.42%	8.48%
非银行贷款	650.25	58.94%	10.13%
公司债(3-5年)	205.62	18.64%	7.68%
总计	1,103.25	100.00%	9.30%

注来银行:大连银行、民生银行、上海银行等;注来非银行机构:长城资产管理、四川信托、华能贵诚信托、中建投信托等。以上成本为综合平均成本。

针对公司融资情况,公司将以"促周转,抓回款"为业务经营重心,强化管理人员经营意识和现金流意识,坚持资金统筹管理,加强资金管控力度,提高资金使用效率。融资方面,进一步加大与金融机构的合作力度,与大型金融机构建立稳定合作关系,调整优化债务结构,提高贷款集中度;积极创新融资方式,降低资金成本,支撑企业健康发展。

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

按照财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2018】15号),此项会计政策变更采用追溯调整法,2018年12月31日受影响的合并资产负债项目和金额:

单位:元

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据及应收账款	1,187,614,642.26	应收票据	0.00
		应收账款	1,187,614,642.26
应付票据及应付账款	7,668,188,435.62	应付票据	607,843,101.43
		应付账款	7,060,345,334.19

新金融工具准则。财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》等(以下合称"新金融工具准则"),本公司已采用新金融工具准则编制2019年1-6月财务报表,对于首次执行该准则的累积影响数调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,2018年度的比较财务报表未重列。新金融工具准则对合并财务报表目的影响汇总如下:

合并报表:

单位:元

报表项目	2018年12月31日	重分类	2019年1月1日
	账面金额	新金融工具准则影响	账面金额
交易性金融资产			83,286,940.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	83,286,940.82		
可供出售金融资产	2,560,048,815.58	-2,560,048,815.58	
债权投资		110,530,000.00	110,530,000.00
其他权益工具投资		2,449,518,815.58	2,449,518,815.58

母公司报表:

单位:元

报表项目	2018年12月31日	重分类	2019年1月1日
	账面金额	新金融工具准则影响	账面金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	83,286,940.82		
交易性金融资产			83,286,940.82
可供出售金融资产	2,040,840,559.