

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2020-073

泰禾集团股份有限公司 2020 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。

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	黄其森	梁涵	
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）	2,462,915,982.63	14,506,174,537.97	-83.02%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,581,593,775.39	1,560,867,245.86	-201.33%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,003,379,061.20	1,097,734,483.22	-191.40%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-909,068,482.26	20,216,079,554.94	-104.50%
基本每股收益（元/股）	-0.6355	0.6271	-201.34%

稀释每股收益（元/股）	-0.6355	0.6271	-201.34%
加权平均净资产收益率	-8.37%	7.75%	减少 16.12 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）	225,515,785,227.30	224,308,564,981.29	0.54%
归属于上市公司股东的净资产（元）	18,057,429,418.81	19,700,203,696.86	-8.34%

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	50,507		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%	1,218,801,590	0	质押	1,207,420,000
					冻结	1,218,801,590
叶荔	境内自然人	12.05%	300,000,000	0	质押	299,980,000
					冻结	300,000,000
福建智恒达实业有 限公司	境内非国有法人	3.56%	88,636,372	0		
黄敏	境内自然人	1.52%	37,833,862	0	质押	36,000,000
					冻结	37,800,000
香港中央结算有限 公司	境外法人	1.34%	33,367,830	-13,987,901		
王心	境内自然人	0.74%	18,390,010	14,644,110		
严迎娣	境内自然人	0.47%	11,662,900	11,662,900		
张悦	境内自然人	0.38%	9,341,371	0		
黄海涛	境内自然人	0.34%	8,343,193	2,300		
张建忠	境内自然人	0.31%	7,827,600	7,827,600		
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）	公司股东王心通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 18,390,010 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 18,390,010 股；公司股东严迎娣通过财通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 11,662,900 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 11,662,900 股；公司股东张悦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 9,341,371 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 9,341,371 股；公司股东黄海涛通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 8,314,793 股，普通账户持有 28,400 股，实际合计持有 8,343,193 股；公司股东张建忠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 7,827,600 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 7,827,600 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	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
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	2016 年 05 月 25 日	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	2016 年 05 月 25 日	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	2017 年 08 月 15 日	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	2017 年 10 月 10 日	2020 年 10 月 10 日	159,800	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	2018 年 08 月 02 日	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	2018 年 09 月 19 日	2021 年 09 月 19 日	150,000	7.50%
2021notes（境外美元债券三年期）		XS1725031105	2018 年 01 月 17 日	2021 年 01 月 17 日	141,590	7.88%
2023notes（境外美元债券五年期）		XS1750991744	2018 年 01 月 17 日	2023 年 01 月 17 日	159,289	8.13%
2021notes（境外美元债券三年期增发）		XS1725031105	2018 年 03 月 06 日	2021 年 01 月 17 日	162,829	7.88%
2021notes（境外美元债券三年期增发）		XS1725031105	2018 年 05 月 23 日	2021 年 01 月 17 日	70,795	7.88%
2022notes（境外美元债券三年期）		XS2022228113	2019 年 07 月 10 日	2022 年 07 月 10 日	283,180	15.00%
2020notes- I（境外美元债券 364 天第一期）		XS2052134140	2019 年 09 月 13 日	2020 年 09 月 11 日	70,795	11.25%
2020notes- I（境外美元债券 364 天增发第一期增发）		XS2052134140	2019 年 09 月 20 日	2020 年 09 月 11 日	70,795	11.25%
2020notes- II（境外美元债券 364 天第二期）		XS2090920427	2019 年 12 月 12 日	2020 年 12 月 10 日	74,335	11.00%
2020notes- II（境外美元债券 364 天第二期增发）		XS2090920427	2020 年 01 月 06 日	2020 年 12 月 10 日	27,093	11.00%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

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	85.84%	84.95%	0.89%
流动比率	107.52%	120.34%	-12.82%
速动比率	12.37%	17.58%	-5.21%
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	-0.23	0.38	-160.53%
贷款偿还率	76.55%	94.99%	-18.44%
利息偿付率	35.95%	100.00%	-64.05%

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

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

房地产行业方面，2020年上半年房地产行业销售、开复工等方面受疫情影响严重，销售量价均呈现同比下降的趋势。国家统计局数据显示，2020上半年全国固定资产投资（不含农户）281,603亿元，同比下降3.1%，房地产开发投资增长1.9%；全国商品房销售面积同比下降8.4%，商品房销售额同比下降5.4%。

房地产政策方面，“房住不炒”、“因城施策”依旧是房地产政策的主旋律。2月21日，央行召开2020年金融市场工作会议，部署2020年六项重点工作，就房地产而言，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行；5月18日，中共中央、国务院发布“关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见”，指出稳妥推进房地产税立法，健全地方税体系，调整完善地方税制，培育壮大地方税源，稳步扩大地方税管理权；5月22日，2020年全国“两会”上，《政府工作报告》再次重申“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”；8月6日，中国人民银行发布《2020年第二季度中国货币政策执行报告》，报告指出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。

报告期内，公司继续坚持以房地产业务为核心，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，深耕一、二线核心城市。

报告期内，公司继续深耕原有进驻城市的项目布局，未进行新的土地获取及区域扩张。目前公司房地产项目主要位于一线及核心二线城市，包括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、以福州和厦门为中心的福建区域、以武汉为中心的中部地区。

公司具有国家一级房地产开发资质，项目开发经验丰富，产品业态包含中高端住宅、高档公寓、甲级办公和城市综合体等，并已拥有一定的品牌知名度。除了高端改善型院子系产品外，还拥有大院系、园系、公馆系、府系、湾系等多条差异化住宅产品线，以及以泰禾广场为核心品牌的商业地产产品。

报告期内，公司实现营业收入24.63亿元，同比下降83.02%，主要是受2020年上半年新冠肺炎疫情及公司房地产开发项目结算排期的影响，无集中交付的地产项目，仅有零星项目交付结转收入，造成收入较上年同期大幅下降。报告期公司实现归属于上市公司股东的净利润为-15.82亿元，同比下降201.33%，主要原因为收入大幅下降造成的营业利润大幅减少，同时，2020年上半年投资收益主要由公司持有的合联营企业

投资按权益法确认的投资收益产生，金额较小，较2019年同期大幅减少，此外，报告期内公司对已到期尚未还款的借款计提预计负债并支付其他违约金等约7.76亿元，以上因素叠加导致本报告期出现亏损。

从收入构成看，房地产开发业务仍是公司收入的最主要来源，占营业收入的比重为86.90%；服务、零售和其他业务占比较小。同期，公司房地产行业的毛利率为18.38%，同比下降9.71个百分点，主要是当期结转的房地产项目拿地成本较高，利润水平显著下降。报告期内公司房地产业务营业收入19.53亿元，结转面积36,851.48平方米，其中住宅地产实现销售收入18.06亿元，结转面积28,930.60平方米；商业地产实现销售收入1.47亿元，结转面积7,920.88平方米。

住宅项目方面，报告期内北京金府大院、佛山院子、济南院子、句容金尊府等项目销售良好，住宅类型涵盖别墅、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，保持着市场竞争力。同时公司积极推进产品标准化进程，受到市场的广泛认可。

在商业地产领域，泰禾集团形成独具特色的“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、北京泰禾中央广场等，在北京、上海等核心城市布局了写字楼、酒店式公寓、商业步行街等不同业态的商业地产项目。

报告期内，受地产整体环境下行、新冠肺炎疫情等叠加因素的影响，公司房地产项目中去化难度较大的高端住宅和商业项目占比高，在公司流动性紧张、行业调控政策持续及疫情的不利影响下，推盘节奏放缓，面临较大去化压力，同时由于公司自身债务规模庞大、债务集中到付等问题使得公司短期流动性出现困难，截至2020年6月30日，公司已逾期未归还借款金额为225.25亿元，截至本报告披露日，公司已逾期未归还借款金额为349亿元，尚未支付的利息为43.32亿元。

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

财政部 2017 年7月5日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第14号——收入〉的通知》(财会[2017]22号)，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018年 1月 1日起施行；其他境内上市企业，自 2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对合并财务报表格式进行了修订，要求已执行新金融准则的企业结合本通知附件的要求对合并财务报表项目进行相应调整。

根据上述会计准则的修订及执行期限要求，公司对会计政策相关内容进行调整，并从 2020年1月1日起开始执行新收入准则。详细内容请参见财务报表附注中“重要会计政策和会计估计的变更”说明。

(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

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(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

公司名称	变动方式
漳州泰慧智仁教育投资有限公司	设立

北京泰禾景仁教育科技有限公司	设立
北京泰禾泰仁培训学校有限公司	设立
惠州市泰禾嘉华房地产开发有限公司	注销
佛山市红府房地产开发有限公司	注销
瑞元（深圳）商贸有限责任公司	注销
惠州市泰禾裕仁房地产开发有限公司	注销
深圳泰禾嘉兴商贸有限公司	注销
中山泰禾企业管理有限公司	注销
深圳泰禾嘉悦商贸有限公司	注销
惠州市泰禾鸿运房地产开发有限公司	注销
惠州市金泽嘉鑫房地产开发有限公司	注销
惠州市悦欣恒锦房地产开发有限公司	注销
深圳泰禾金川控股有限公司	注销
深圳亨恒商贸有限公司	注销
深圳泰禾汇盛投资有限公司	注销
徐州泰禾鸿稷置业有限公司	注销
徐州泰禾企业管理咨询有限公司	注销
徐州泰禾网络科技有限公司	注销
太原泰禾嘉华置业有限公司	注销
太原泰禾锦辉置业有限公司	注销
太原泰禾锦兴置业有限公司	注销
河北泰禾嘉华房地产开发有限公司	注销
河北泰禾锦辉房地产开发有限公司	注销
石家庄禾恒房地产开发有限公司	注销
河北泰禾锦兴房地产开发有限公司	注销
河北泰禾永盛房地产开发有限公司	注销

泰禾集团股份有限公司

法定代表人：黄其森

二〇二〇年八月十五日