证券代码:000732　　证券简称:泰禾集团　　公告编号:2021-029 号

泰禾集团股份有限公司 2020 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。

所有董事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

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了保留意见的审计报告,本公司董事会、独立董事、监事会对相关事项已有详细说明,请投资者注意阅读。

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	王筱锦	
办公地址	北京市朝阳区东四环中路 58 号泰禾北京公馆 11 层	北京市朝阳区东四环中路 58 号泰禾北京公馆 11 层	
传真	010-89576999	010-89576999	
电话	010-89580885	010-89580885	
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,拥有以泰禾院子系、大院系、园系、公馆系、府系、湾系等为核心产品线的中高端住宅地产产品,以泰禾广场、泰禾里为核心产品线的商业地产产品。

报告期内,受新冠肺炎疫情、房地产调控政策持续以及融资环境收紧等因素影响,公司房地产项目推盘节奏放缓,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,导致项目建设周期延长,出现延期交付情况。目前,公司正全力推进债务重组事宜,积极解决债务问题。同时,公司以"复工复产、重塑信心"为第一要务,积极盘活资产,抓销售促回款,改善公司负债结构,力求维护业主利益,增强市场信心,实现公司可持续健康发展。

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:元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	3,614,534,476.46	23,620,615,287.12	−84.70%	30,984,920,277.70
归属于上市公司股东的净利润	−4,999,437,812.11	466,438,784.07	−1,171.83%	2,554,675,210.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	−4,455,638,387.80	−401,728,894.74	10,009.12%	2,118,160,437.99
经营活动产生的现金流量净额	−2,948,831,541.31	23,614,647,942.29	−112.49%	13,931,368,057.10
基本每股收益(元/股)	−2.0087	0.1874	−1,171.88%	1.0265
稀释每股收益(元/股)	−2.0087	0.1874	−1,171.88%	1.0265
加权平均净资产收益率	−29.25%	2.37%	−31.62%	14.40%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	216,832,586,290.45	224,308,564,981.29	−3.33%	243,136,407,761.94
归属于上市公司股东的净资产	14,648,126,717.01	19,700,203,696.86	−25.64%	18,458,724,984.40

(2)分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	479,504,093.24	1,983,411,889.39	344,121,249.78	807,497,244.05
归属于上市公司股东的净利润	−563,905,852.83	−1,017,687,922.56	−391,182,934.25	−3,026,661,102.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	512,757,173.88	−1,516,136,235.08	−374,718,924.79	−3,077,540,401.81
经营活动产生的现金流量净额	11,938,764,022.98	−12,847,832,505.24	−622,994,016.66	−1,416,769,042.39

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	47,604	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,801	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

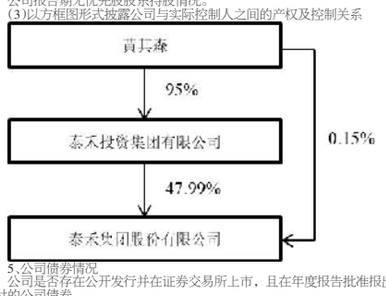
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
泰禾投资集团有限公司	境内非国有法人	47.99%	1,194,468,349	0	质押	1,139,420,009
					冻结	1,194,468,349
叶荔	境内自然人	12.05%	300,000,000	0	质押	299,980,000
					冻结	300,000,000
福建智恒达实业有限公司	境内非国有法人	3.56%	88,636,372	0	质押	88,620,000
黄敏	境内自然人	1.52%	37,833,862	0	质押	36,000,000
					冻结	37,800,000
张悦	境内自然人	1.05%	26,073,353	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.96%	23,953,736	0		
王心	境内自然人	0.47%	11,618,400	0		
蔡尚重	境内自然人	0.35%	8,800,100	0		
陈立国	境内自然人	0.19%	4,713,201	0		
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.18%	4,574,482	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 26,073,353 股,普通账户持有 0 股,实际合计持有 26,073,353 股;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 11,618,400 股,普通账户持有 0 股,实际合计持有 11,618,400 股;公司股东蔡尚重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 4,300,100 股,普通账户持有 4,500,000 股,实际合计持有 8,800,100 股;公司股东陈立国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 4,713,201 股,普通账户持有 0 股,实际合计持有 4,713,201 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	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)	H6 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)	H6 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)	H7 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)	H7 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)	H8 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)	H8 泰禾 02	114373	2018 年 09 月 19 日	2020 年 08 月 24 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	130,498	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	146,810	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	150,073	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	65,249	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	260,996	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	65,249	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	65,249	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	72,100	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	24,974	11.00%

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2020 年 4 月 28 日,联合信用评级有限公司发布了《关于调整泰禾集团股份有限公司评级展望的公告》,维持公司主体长期信用等级为 AA+,并维持"17 泰禾 01"、"17 泰禾 02"、"18 泰禾 01"和"18 泰禾 02"信用等级为 AA+,评级展望由稳定调整为负面。

2020 年 5 月 12 日,联合信用评级有限公司发布了《关于下调泰禾集团股份有限公司信用等级的公告》,将公司主体长期信用等级由 AA+下调为 AA-,将"17 泰禾 01"、"17 泰禾 02"、"18 泰禾 01"和"18 泰禾 02"信用等级由 AA+下调为 AA-,评级展望为负面。

2020 年 6 月 18 日,东方金诚国际信用评估有限公司发布了《关于下调泰禾集团股份有限公司主体信用等级的公告》,将公司主体信用等级由 AA+下调至 AA-,评级展望调整为负面,同时将"16 泰禾 02"、"16 泰禾 03"的信用等级由 AA+下调至 AA-。《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调泰禾集团股份有限公司主体信用等级的公告》已于 2020 年 6 月 19 日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

2020 年 7 月 3 日,东方金诚国际信用评估有限公司发布了《关于下调泰禾集团股份有限公司主体及相关债项信用等级的公告》,将公司主体信用等级由 AA-下调至 BB,同时将"16 泰禾 02"、"16 泰禾 03"信用等级由 AA-下调至 BB。《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调泰禾集团股份有限公司主体及向相关债项信用等级的公告》已于 2020 年 7 月 6 日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

2020 年 7 月 3 日,联合信用评级有限公司发布了《关于下调泰禾集团股份有限公司信用等级的公告》,将公司主体长期信用等级由 AA-下调至 BB,将"17 泰禾 01"、"17 泰禾 02"、"18 泰禾 01"和"18 泰禾 02"的信用等级由 AA-下调为 BB,评级展望为负面。

2020 年 7 月 6 日,东方金诚国际信用评估有限公司发布了《关于下调泰禾集团股份有限公司主体及相关债项信用等级的公告》,将公司主体信用等级由 BB 下调至 C,同时将"16 泰禾 02"、"16 泰禾 03"信用等级由 BB 下调至 C。《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调泰禾集团股份有限公司主体及向相关债项信用等级的公告》已于 2020 年 7 月 7 日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

2020 年 7 月 6 日,联合信用评级有限公司发布了《关于下调泰禾集团股份有限公司主题长期信用等级及存续期内非公开发行公司债券信用等级的公告》,将公司长期信用等级及存续期内非公开发行公司债券"17 泰禾 01"、"17 泰禾 02"、"18 泰禾 01"、"18 泰禾 02"的信用等级由 BB 下调至 C。

2020 年 8 月 12 日,东方金诚国际信用评估有限公司发布了《泰禾集团股份有限公司主体及相关债项 2020 年度跟踪评级报告》,维持公司主体信用等级为 C,同时维持"16 泰禾 02"、"16 泰禾 03"信用等级为 C。《泰禾集团股份有限公司主体及相关债项 2020 年度跟踪评级报告》已于 2020 年 8 月 13 日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

美元债券评级情况:

1、2020 年 1 月 6 日,公司在境外完成 3827 万美元债券的发行并在新加坡交易所挂牌,债券代码为 XS2090920427。该债券评级情况为:Caa1(穆迪)/ CCC+(惠誉)。公司作为担保人的主体评级为:B3(穆迪)/ B-(惠誉)。

2、2020 年 3 月 25 日,穆迪投资者服务公司发布公告,将公司的长期公司家族评级从"B3"下调至"Caa1",同时将高级无抵押评级从"Caa1"下调至"Caa2",评级展望由"稳定"调整为"负面"。

3、2020 年 4 月 29 日,惠誉公司发布公告,将公司的长期外币发行人违约评级和高级无抵押评级"B-"列入负面评级观察。

4、2020 年 5 月 11 日,惠誉公司发布公告,将公司的长期外币发行人违约评级和高级无抵押评级从"B -"下调至"CCC+",该评级已从负面评级观察中移除。

5、2020 年 5 月 14 日,惠誉公司发布公告,将公司的长期外币发行人违约评级和高级无抵押评级从"CCC+"下调至"CC"。

6、2020 年 7 月 8 日,惠誉公司发布公告,将公司的长期外币发行人违约评级从"CC"下调至"RD",同时将高级无抵押评级和美元债券从"CC"下调至"C",回收率评级为"RR4"。

7、2020 年 7 月 10 日,穆迪投资者服务公司发布公告,将公司的公司家族评级从"Caa1"下调至"Caa3",同时将高级无抵押评级从"Caa2"下调至"Ca",评级展望维持"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

单位:万元

项目	2020 年	2019 年	同期变动率
资产负债率	90.75%	84.95%	5.80%
EBITDA 全部债务比	−4.32%	1.32%	−5.64%
利息保障倍数	−0.46	0.08	−675.00%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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)宏观环境方面

宏观环境方面,2020 年是极其不平凡的一年。作为年内最大的"黑天鹅",新冠肺炎疫情的突然爆发对各行各业均产生了不同程度的冲击,也相应地改变了部分行业的运行逻辑、催生了新的发展趋势、促进了社会的变革。

(二)房地产行业方面

房地产行业方面,在报告期初,全国商品房销售规模一度大幅下滑,随着疫情防控形势的好转,3 月后市场逐步企稳回升。国家统计局数据显示,2020 年全国商品房销售金额为 17.4 万亿元,同比增长 8.7%,其中住宅销售金额为 15.5 万亿元,同比增长 10.8%;全国商品房销售面积为 17.6 亿平米,同比增长 2.6%,其中住宅销售面积为 15.5 亿平米,同比增长 3.2%,增速较 2019 年有所回升。

疫情之下,中国房地产市场走出"V 型"曲线,全年市场规模仍然同比提升。与商品房销售同时恢复的还有土地市场,经历了一季度的颓势,土地市场在二季度快速恢复,各地加大了土地供应,土地成交面积有所增长。

中国指数研究院统计数据显示,2020 年全国 300 个城市住宅类用地供应建面同比增长 3.9%,成交建面同比增长 9.4%。全年土地市场竞争较为激烈,住宅类用地的平均溢价率为 15.4%。三百个城市全年最终出让面积实现 10.8%的增长,出让金同比增长 17.5%。土地市场在各区域之间出现明显分化,核心区域的土拍市场维持较高热度。

尽管商品房销售及土地市场恢复较快,但房地产新开工及开发投资增长乏力甚至转负。国家统计局数据显示,2020 年全国房屋新开工面积 22.4 亿平方米,同比下降 1.2%;住宅新开工面积 16.43 亿平米,同比下降 1.9%。全国房地产开发投资 14.1 万亿元,同比增长 7.0%,增速较 2019 年回落 2.9 个百分点;其中住宅投资 10.44 亿元,同比增长 7.6%,增速较 2019 年回落 6.3 个百分点。

从政策面上看,2020 年是房地产行业发展历史上意义深远的一年。2020 年中央政策从"稳"到"稳",上半年稳经济,以宽松为主,下半年部分城市市场热度有所提升,政策以收紧为主,稳房价、稳地价、稳预期。地方经历了从"放松"到"收紧",整体基调与中央政策一致。中央将房住不炒、租购并举、因城施策、促进住房消费健康发展等表态写入《"十四五"及 2035 年愿景目标建议》,"稳房价、稳地价、稳预期"依然是当前主要调控目标。

为了抑制行业金融风险,2020 年下半年决策层从供、需两端全面压降房地产信贷规模。需求端房企融资方面,2020 年 8 月,中国人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门共同推出了被业内称为"三道红线"的重点房地产企业资金监测和融资管理规则。"三道红线"的出台彻底改写了行业规则,倒逼房地产行业去杠杆、正式宣告依靠高杠杆、高负债、高周转实现高增长的模式难以为继。

供应端金融机构方面,为了防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险,2020 年的最后一天,中国人民银行、中国银保监会推出房地产贷款集中度管理制度。这一被业内称为"两道红线"的制度分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限,对超过上限的银行业金融机构设置过渡期,并建立区域差别化调节机制。

2021 年 2 月,自然资源部自然资源开发利用司表示,重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应。首批实施"两集中"政策的 22 个重点城市相继发文表示,坚决落实关于住宅用地供应工作的要求。

随着"三道红线"、"两道红线"、"两集中"的政策逐步落地,供给侧改革的持续推进将有效降低房地产行业风险,优化行业竞争格局。房地产行业也由此正式进入管理红利时代,为了抓住这一难得的历史机遇,房地产企业需勤加修炼内功,提升管理水平,向管理要效益,实现有质量的增长;坚持并不断提升产品服务品质,提升企业综合竞争力。

(三)公司项目所在主要城市的房地产情况

公司坚持"深耕核心一线,全面布局二线"的布局战略,项目主要位于北京、上海、福州、郑州、深圳等城市。

2020 年,北京保持政策的延续性和稳定性,坚守"房住不炒"基调,持续优化调控政策和市场供应结构。同时,注重区域发展规划及建设,出台多项区域规划政策,利好外围区域发展。北京商品住宅市场成交规模创近四年历史新高,成交价格呈结构性小幅上涨态势。全年北京宅地供求规模保持相对平稳,宅地成交总量超 600 万平,成交楼面均价呈结构性上涨态势。

2020 年,上海商品住宅供应回落,成交上涨,二季度以来市场持续供不应求。横盘三年的上海房价从年初开启上涨行情,热盘频出,不断推高市场热度。从全年走势来看,上海新房价格涨幅上下半年分化明显,上半年强势拉升,随着"724"会议定调下长三角多地调控收紧,上海楼盘也重回"严格限价"模式,需求集中释放下带来的供不应求及改善型项目的热销对价格涨幅起到很强的支撑作用,因此下半年价格涨幅呈高位震荡回落态势。

2020 年,深圳的房地产政策坚持"房住不炒"、加强调控,土地供应再攀高峰,成交楼板价下滑,商品房市场整体成交量升高,价格下跌,热点区域、产品结构动态变化,市场整体趋于稳定。土地市场方面,土地供应创近年新高,市场升温明显,政策性宅地供求量达历史高峰。商品房市场方面,2020 年供求前低后高,政策高压下一二手房市场倒挂式发展,打新潮频现,价格名跌实涨。"7.15"调控新政出台,对稳定预期起到了关键性作用,也成为今后深圳房地产调控的长效机制。

2020 年,大福州各县市调控主基调未变,部分县市限价政策略有调整,例如福州限价政策有明显松动,部分板块价格有所上涨。供地方面,主城区年度供应指标基本完成,闽侯、福清供地节奏快。主城区地价逆势上扬,福清、长乐热度高,楼面价上涨明显,另外,五城区楼面价也同比上涨 18%。土地市场溢价率回升,流拍相比去年显著减少。在常态化调控的背景下,无论是福州主战场还是外围县市,房价表现整体较为稳定。

2020 年郑州楼市处于弱复苏,年度成交量降价平,区域分化明显,小规模推售和平推占据主流;因城施策下管控政策适度宽松,郑州市场上首付分期与分销成为项目标配,城市首付分期普遍之下,市区郊区门槛差异减小,客户回流市区,核心地段/优质项目价值凸显,郊区持续白热化。

2020 年,公司已进入的城市简地产市场发展总体来说较为平稳。

(四)报告期内公司经营概况

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、泰禾里为核心产品线的商业地产产品。

报告期内,公司实现营业收入 36.15 亿元,同比下降 84.70%,实现归属于上市公司股东的净利润为-49.99 亿元,同比大幅下降,主要原因如下:(1)受新冠肺炎疫情、房地产调控政策持续以及融资环境收紧等因素的影响,公司主要地产项目在投资金额、建设周期、销售回款等方面的实际进度与计划进度存在一定差异,无集中交付的地产项目,造成收入较上年同期大幅下降,相应的营业利润大幅减少;(2)2020 年度,公司对部分出现减值迹象的房地产项目适当的计提了存货减值准备,导致营业利润减少;(3)2020 年度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;(4)2020 年度,公司就终止上海新江湾项目、深圳坪山项目及上海顾村项目合作事项计提了 5.67 亿元损失,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 66.21%;服务、零售和其他业务占比较小。同期,公司房地产业务的毛利率为 12.23%,同比下降 3.66 个百分点,主要是当期结转的房地产项目拿地成本较高,和周水平显著下降。报告期内公司房地产业务营业收入 23.93 亿,结转面积 10.26 万平方米,其中住宅地产实现销售收入 21.39 亿元,结转面积 7.77 万平方米;商业地产实现销售收入 2.54 亿元,结转面积 2.48 万平方米。

公司一直坚持高品质、差异化的产品开发战略,提倡与坚持以"匠心精神"进行产品研发、设计与施工,满足置业者多样性、不断升级的需求,产品竞争力持续增强。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,公司形成了独具特色的"泰禾模式",涵盖商业地产开发、设计、招商、营运、管理、场景适配、智能支付等领域。目前,公司已在北京、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。经过富有成效的运营管理,公司多个商业地产项目成为当地居民青睐的消费场所和商业"地标",在商业地产开发领域形成了独特的竞争优势,具有一定的市场知名度与行业影响力。在 2020 年,面对新冠肺炎疫情的挑战,泰禾商业积极调整经营策略,与众商家共渡难关,通过线上线下互动优化和发挥商业资源,在保障安全经营的同时持续提升客户体验,商家资源合理分配,管理效率得以提升,进一步发挥了强大的社会价值与资源效益。

公司在精耕地产主业的同时,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,一站式解决业主的购物、社交、医疗、教育、文化等方面的生活需求,为客户不断丰富和提升美好生活的内容。报告期内,公司部分项目已形成地产与"泰禾+"业务的双向发展与赋能,呈现协同发展的良好格局。

报告期内,公司积极探索房地产产业链布局,依托公司高标准的物业服务及酒店管理体系涉足长租公寓市场,打造全新高端公寓品牌"泰禾寓"。公司寻求、建立符合中国市场需求的长租公寓新模式,筑建现代、智能、绿色、健康的高品质生活,将"泰禾寓"打造成为年轻精英人群喜爱的公寓领先品牌和公寓托管行业标杆。厦门湾泰禾寓拥有 240 套公寓,北京大兴泰禾寓首批 400 套公寓,均已成功开业运营。北京公馆项目、东莞泰禾新天地项目筹备中。

物业服务方面,公司以控股股东资源为依托,积极响应和参与新冠肺炎疫情的联防联控,得到中央电视台、新华社、人民日报等权威媒体的报道与肯定。2021 年 1 月,住建部、发改委、银保监会等十部委联合发布了《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》,为公司进一步服务和做好房地产主业,提升物业服务水平,拓展物业服务空间内涵指明了方向,打开了空间。

酒店经营方面,泰禾旗下的国际品牌酒店及自有品牌酒店已在某些城市初具规模优势,在 2020 年积极应对新冠肺炎疫情挑战,以得力的安全保障措施、灵活的经营策略与丰富的产品形态,赢得客户的广泛认可。同时,公司为旗下酒店注入令人印象深刻的"中式元素",以超出客户预期的服务能力扩展了客户服务边界,成为服务当地市场的生力军之一。

报告期内,受新冠肺炎疫情、房地产调控政策持续以及融资环境收紧等因素影响,公司房地产项目推盘节奏放缓,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,导致项目建设周期延长,出现延期交付情况。

目前,公司正全力推进债务重组事宜,积极解决债务问题。同时,公司以"复工复产、重塑信心"为第一要务,积极盘活资产,抓销售促回款,改善公司负债结构,力求维护业主利益,增强市场信心,实现公司可持续健康发展。

同时,公司控股股东泰禾投资于 2020 年 7 月 30 日与海南万益管理服务有限公司签署了《股份转让框架协议》,此次股份转让框架协议的签署,将有助于推动公司目前进行的债务重组工作,盘活存量资产,维持正常经营,同时有助于优化公司股权结构,帮助公司不断完善公司治理,从而帮助实现公司长远价值,维护公司及股东利益。

新增土地储备项目

无

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
京津冀	232.46	668.19	120.26
福建区域	594.57	1,360.47	286.75
长三角	276.06	652.96	322.85
珠三角	131.87	482.73	180.32
华中区域	55.82	75.56	13.69
总计	1,290.78	3,239.91	923.87

主要项目开发情况

城市/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	完工进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总额(万元)
京津冀	中国院子	北京	低密度住宅	63.63%	2006 年 12 月 04 日	已完工	92.23%	223,669	107,517	0	108,593	399,116	368,116
京津冀	北京院子	北京	低密度住宅	100.00%	2013 年 09 月 18 日	已完工	98.99%	58,888	64,777	0	97,857	479,937	475,077
京津冀	北京院子二期	北京	住宅综合	100.00%	2018 年 08 月 08 日	在建	86.57%	99,900	97,042	0	0	1,049,117	908,202
京津冀	通州景拾园	北京	住宅及店面	100.00%	2014 年 05 月 19 日	已完工	100.00%	50,730	125,834	0	143,788	241,775	241,775
京津冀	泰禾1号街区	北京	住宅及店面	100.00%	2013 年 12 月 11 日	已完工	100.00%	110,887	163,535	0	215,460	516,683	516,683
京津冀	长阳半岛中央城	北京	商业、综合	40.00%	2014 年 10 月 16 日	部分完工	97.89%	55,400	154,500	2,692	198,841	271,257	265,521
京津冀	西府大院	北京	住宅、商业、金融	100.00%	2015 年 06 月 19 日	部分完工	96.30%	59,600	170,500	0	141,650	1,072,725	1,033,005
京津冀	金府大院	北京	居住、教育	100.00%	2017 年 09 月 18 日	部分完工	96.48%	117,600	239,373	71,013	338,873	1,507,515	1,454,398
京津冀	丽春湖子院	北京	住宅	49.00%	2016 年 04 月 25 日	已完工	96.43%	78,814	81,788	0	126,960	364,689	351,664
京津冀	昌拾园平景-07	北京	住宅	80.00%	2017 年 06 月 01 日	部分完工	75.20%	48,800	121,900	0	50,900	371,060	279,024
京津冀	昌拾园平景-54	北京	住宅及店面	100.00%	2017 年 08 月 30 日	部分完工	93.97%	83,900	209,700	0	81,592	642,293	603,537
京津冀	泰禾中央场广(信)	北京	商业、综合	100.00%	2015 年 08 月 21 日	已完工	96.02%	47,871	176,549	0	265,200	795,051	763,370
京津冀	泰禾中央场广(华)	北京	商业、综合	100.00%	2015 年 07 月 23 日	已完工	95.05%	33,629	86,020	0	142,300	373,569	355,082
京津冀	泰禾长安中心	北京	商业、金融	100.00%	2014 年 09 月 01 日	已完工	99.92%	21,071	105,355	0	137,430	401,581	401,263
京津冀	海津院子	天津	住宅	100.00%	2018 年 03 月 19 日	在建	50%	54,500	65,000	0	0	149,681	74,963
京津冀	石门家院子	石家庄	住宅综合	100.00%	2018 年 09 月 19 日	在建	44.98%	122,700	136,639	0	0	174,596	78,532
京津冀	鹿坊大家商业城	鹿坊	住宅、商业	70.00%	2018 年 06 月 28 日	在建	23.08%	142,100	312,300	0	0	824,342	190,276
京津冀	晋阳湖项目	太原	商务金融、住宅	100.00%	2017 年 08 月 25 日	在建	54.84%	170,500	579,600	0	0	596,336	327,017
京津冀	汉峪项目	济南	商业商服、住宅	51.00%	2018 年 04 月 27 日	在建	59.90%	95,144	289,912	0	0	548,635	328,622
京津冀	济南都项目	济南	商业、住宅	100.00%	2012 年 03 月 21 日	已完工	95.39%	24,666	81,890	0	130,814	115,756	110,425
京津冀	上街院子	郑州	住宅及店面	80.00%	2019 年 04 月 04 日	在建	25.76%	283,828	551,931	0	0	463,541	119,426
京津冀	中州院子	郑州	住宅及商业	100.00%	2018 年 09 月 21 日	在建	24.90%	399,347	433,153	0	0	421,910	105,068
京津冀	郑州广汇	郑州	住宅	100.00%	2019 年 04 月 30 日	在建	45.89%	54,314	113,886	0	0	347,983	159,694
福建	泰禾?红树林 A、B 区	福州	住宅及店面	100.00%	2006 年 09 月 25 日	已完工	99.80%	198,792	356,563	0	389,641	245,082	244,582
福建	泰禾?红树林 C 区	福州	住宅及店面	100.00%	2007 年 09 月 10 日	已完工	99.86%	97,014	192,723	0	192,132	147,015	146,815
福建	泰禾?红峪	福州	住宅及店面	100.00%	2007 年 09 月 05 日	已完工	99.75%	215,957	428,694	0	525,743	416,573	415,533
福建	永泰红峪二期、三期	福州	住宅及店面	100.00%	2015 年 12 月 02 日	部分完工	100.00%	106,100	175,100	0	189,794	81,526	81,526
福建	泰禾青云小镇	福州	住宅及商服	2.50%	2018 年 05 月 28 日	在建	44.48%	325,700	349,900	0	0	342,513	152,362
福建	泰禾?首府	福州	住宅及店面	100.00%	2013 年 04 月 07 日	已完工	99.91%	55,667	176,116	0	183,600	99,649	99,558
福建	泰禾?红悦	福州	住宅及店面	100.00%	2013 年 09 月 23 日	已完工	96.52%	122,427	269,339	0	314,101	243,671	235,184
福建	泰禾名城	福州	住