

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2017-62 号

泰禾集团股份有限公司 2016 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。

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：以总股本 1,244,450,720 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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	洪再春	黄汉杰	
办公地址	福州市晋安区岳峰镇横屿路 9 号东二环泰禾城市广场 2 号楼 30 层	福州市晋安区岳峰镇横屿路 9 号东二环泰禾城市广场 2 号楼 29 层	
传真	0591-87731800	0591-87731800	
电话	0591-87580732	0591-87731557	
电子信箱	dongmi@tahoecn.com	huanghj@tahoecn.com	

2、报告期主要业务或产品简介

本公司主要产品是开发的住宅地产、商业地产及化工等产品。

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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	20,727,941,732.94	14,813,258,428.98	39.93%	8,372,325,812.19
归属于上市公司股东的净利润	1,707,322,395.92	1,325,155,637.50	28.84%	784,102,302.72

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,020,283,089.79	1,371,586,334.88	-25.61%	788,323,528.48
经营活动产生的现金流量净额	-10,140,951,638.47	-2,350,789,048.94	不适用	-16,625,705,221.07
基本每股收益（元/股）	1.3719	1.2339	11.18%	0.7709
稀释每股收益（元/股）	1.3719	1.2339	11.18%	0.7709
加权平均净资产收益率	11.96%	20.63%	-8.67%	22.53%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	123,364,697,642.46	84,781,627,859.65	45.51%	62,406,089,156.35
归属于上市公司股东的净资产	18,000,836,048.24	13,445,549,301.86	33.88%	3,820,160,982.84

(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	3,543,649,778.82	3,074,289,388.18	4,821,798,241.67	9,288,204,324.27
归属于上市公司股东的净利润	321,923,477.66	452,877,266.71	438,812,665.09	493,708,986.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	327,007,078.74	271,497,115.47	386,868,256.37	34,910,639.21
经营活动产生的现金流量净额	-1,467,570,372.03	-10,214,115,726.36	-5,621,255,682.37	7,161,990,142.29

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	19,113	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	20,056	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	603,050,972	
叶荔	境内自然人	12.05%	150,000,000	0	质押	149,930,000	
招商财富—招商银行—泰禾 1 号员工持股专项资产管理计划	其他	3.83%	47,633,261	0			
上海中城永鹤投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	3.65%	45,454,545	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			
申万菱信基金	其他	3.04%	37,870,911	0			

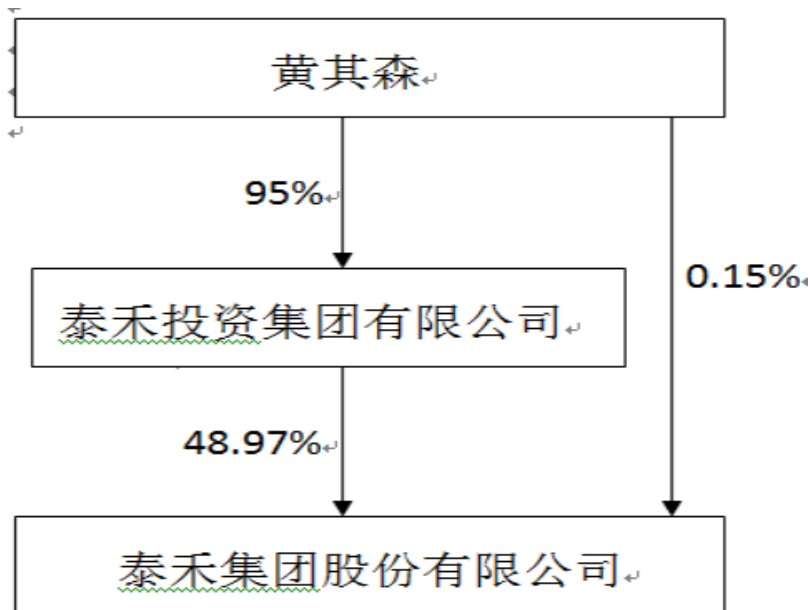
一工商银行一汇成 2 号资产管理计划						
华安基金一兴业银行一华安疾风 2 号分级资产管理计划	其他	1.83%	22,727,273		0	
平安大华基金一平安银行一汇添富资本管理有限公司	其他	1.83%	22,727,272		0	
云南国际信托有限公司一云南信托聚鑫 16 号集合资金信托计划	其他	1.83%	22,727,272		0	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	20,005,000		0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述前十名股东中，叶荔女士与公司实际控制人黄其森先生系一致行动人关系。除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《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）	无					

(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
参照披露

(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	200,000	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	200,000	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	100,000	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	150,000	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%
报告期内公司债券的付息兑付情况	15 泰禾债已经于 2016 年 8 月 8 日完成 2016 年的付息工作(2016 年 8 月 7 日为休息日顺延 1 天); 15 泰禾 02 已经于 2016 年 9 月 26 日完成 2016 年的付息工作(2016 年 9 月 25 日为休息日顺延 1 天); 15 泰禾 03 已经于 2016 年 10 月 17 日完成 2016 年的付息工作(2016 年 10 月 16 日为休息日顺延 1 天); 15 泰禾 04、15 泰禾 05 已经于 2016 年 12 月 23 日完成 2016 年的付息工作。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

公司聘请东方金诚国际信用评估有限公司对公司及公司债券进行定期及不定期跟踪评级,报告期内,评级机构出具了《泰禾集团股份有限公司2016年度跟踪评级报告》,将公司主体信用等级从AA上调至AA+,评级展望为稳定,同时将“15泰禾债”、“15泰禾02”、“15泰禾03”、“15泰禾04”、“15泰禾05”、“16泰禾01”的信用等级从AA上调至AA+。

2016年4月5日，经东方金诚国际信用评估有限公司综合分析和评估，确定公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，“16泰禾02”、“16泰禾03”信用等级为AA+，东方金诚国际信用评估有限公司已出具了《泰禾集团股份有限公司2016年公开发行公司债券（面向合格投资者）信用评级报告》；2016年7月21日，东方金诚国际信用评估有限公司对公司及“16泰禾02”、“16泰禾03”信用状况进行跟踪评级，维持公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，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2016年7月22日披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）的《泰禾集团股份有限公司主体及“16泰禾02”、“16泰禾03”2016年度跟踪评级报告》。

（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	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	82.40%	79.87%	2.53%
EBITDA 全部债务比	3.59%	4.40%	-0.81%
利息保障倍数	0.48	0.33	45.45%

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

报告期内，公司实现营业总收入207.28亿元，比上年同期增长39.93%，实现归属于上市公司股东的净利润为17.07亿元，比上年同期增长28.84%。

房地产业务一直是公司的核心业务，2016年公司房地产板块实现营业收入201.71亿元，结转面积118.36万平方米，其中：住宅地产实现销售收入137.61亿元，结转面积91.94万平方米；商业地产实现销售收入64.10亿元，结转面积26.42万平方米。

（1）住宅地产

2016年，全国房地产销售面积和金额均创下历史新高。公司房地产项目布局优势明显，不存在去库存等问题，且货源充足，溢价能力强。

报告期内，公司南京院子首度开盘，热销6亿，一举占领南京别墅市场的品牌高地，院子品牌得以扎根六朝古都。与北科建合作开发的丽春湖院子2016年11月首开一小时揽金14亿，2016年12月更是再销20亿元，2017年1月荣膺北京市场别墅销冠，成为豪宅市场快速去化的典范性作品。公司与大名城合作开发的长乐泰禾名城项目，由于良好的品牌效应，基本做到年内开盘，年内清盘。

此外，公司下属的厦门院子、上海红桥、宁德红树林、泰禾红悦、泰禾红誉，以及受托管理的福州院子等项目持续销售形势良好，成为各地置业的优先选择。

（2）商业地产

2016年，全国商业、办公市场整体表现良好，销售价格、面积增幅均显著扩大。根据国家统计局数据显示，2016年，全国办公楼销售面积3826万平方米，比上年增长31.4%，办公楼销售额5484亿元，比上年增长45.8%；商业营业用房销售面积10812万平方米，比上年增长16.8%，商业营业用房销售额15838亿元，比上年增长19.5%。由于近几年商业地产开发投资比重逐年提升，商业地产存量较大，同质化竞争加剧，且市场呈现分化格局，一线及二线热点城市由于产业发展良好，市场需求旺盛。而三四线城市受高库存影响，市场仍以去库存为主基调。

凭借公司前瞻性的布局、丰富的项目开发经验、强大的品牌影响力，所开发产品获得市场的高度认可。报告期内，公司北京长安中心、北京泰禾中央广场等商业项目继续大卖，整体去化良好。福州东二环泰禾广场东区商业产品、泉州东海泰禾广场等，由于性价比高，成为投资者首选。

另外，已经开业的福州东二环泰禾广场、福州五四北泰禾广场、石狮泰禾广场等，客流不断增长，商业经营活跃，公司自持物业增值情况较好。

2016年，公司自持的酒店物业——福州凯宾斯基酒店实现开业，业务好于预期。

（3）其他业务

公司万吨级有机氟项目由下属福建三农化学农药有限责任公司组织实施，现已实现投产。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产项目	20,170,895,492.36	1,965,590,450.87	20.10%	39.22%	-29.77%	-10.43%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

√ 适用 □ 不适用

营业收入2016年度20,727,941,732.94元，较上年增加39.93%，主要系本年达到结转条件的房地产项目增加所致。

营业成本2016年度16,255,531,767.62元，较上年增加56.55%，主要系本年达到结转条件的房地产项目增加所致。

归属于上市公司普通股股东的净利润总额2016年1,707,322,395.92元，较上年增加28.84%，主要系本年营业利润增加所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，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

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司名称	新增方式
珠海保税区启航物流有限公司	非同一控制下合并
东莞市金泽置业投资有限公司	非同一控制下合并
福建泰康房地产开发有限公司	非同一控制下合并
福州冠业房地产开发有限公司	非同一控制下合并
长泰永隆置业发展有限公司	非同一控制下合并

福建乐统房地产开发有限公司	非同一控制下合并
福建一卡通网络有限责任公司	非同一控制下合并
张家口崇礼区亚龙湾生态度假村有限公司	非同一控制下合并
福建华夏世纪园发展有限公司	非同一控制下合并
华誉投资发展有限公司	非同一控制下合并
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	非同一控制下合并
福建绿美食用菌科技发展有限公司	非同一控制下合并
南京华誉悦港置业有限公司	非同一控制下合并
上海禾矜房地产开发有限公司	设立
北京泰禾商业管理有限公司	设立
福州泰佳实业有限公司	设立
卓越设计机构（香港）有限公司	设立
东莞中维嘉信房地产开发有限公司	设立
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	设立
惠州市泰禾嘉盈房地产开发有限公司	设立
惠州泰禾瑞元置业有限公司	设立
深圳红悦置业有限公司	设立
深圳泰禾房地产开发有限公司	设立
深圳中维菁山房地产开发有限公司	设立
深圳瑞德置业有限公司	设立
武汉泰禾房地产开发有限公司	设立
武汉泰维房地产开发有限公司	设立
武汉盛德源置业有限公司	设立
武汉泰瑞德置业有限公司	设立
张家口泰禾房地产开发有限公司	设立
广东中维嘉盈投资有限公司	设立
郑州泰禾房地产开发有限公司	设立
福建泰禾商业投资发展有限公司	设立
福州禾悦市场管理有限公司	设立
福州凯泽雅丹实业有限公司	设立
福州瑞邦道诚实业有限公司	设立
福州泰禾恒冠文化发展有限公司	设立
福州泰禾鸿运置业有限公司	设立
福州泰禾嘉丰置业有限公司	设立
福州泰禾嘉利置业有限公司	设立
福州泰禾嘉启置业有限公司	设立
福州泰禾嘉晟置业有限公司	设立
福州泰禾嘉信置业有限公司	设立
福州泰禾嘉盈置业有限公司	设立
福州泰禾嘉裕置业有限公司	设立
福州泰禾嘉元置业有限公司	设立
福州泰禾锦川置业有限公司	设立
福州泰禾锦辉置业有限公司	设立
福州泰禾锦润置业有限公司	设立
福州泰禾锦兴置业有限公司	设立
福州泰禾锦绣置业有限公司	设立
福州泰禾丽创置业有限公司	设立
福州泰禾瑞达置业有限公司	设立

福州泰禾瑞德置业有限公司	设立
福州泰禾瑞丰置业有限公司	设立
福州泰禾瑞亨置业有限公司	设立
福州泰禾瑞元置业有限公司	设立
福州泰禾天赋置业有限公司	设立
福州泰禾润通置业有限公司	设立
福州泰禾新世界文化发展有限公司	设立
福州泰禾兴通置业有限公司	设立
福州泰禾永盛置业有限公司	设立
福州泰禾运成置业有限公司	设立
怀来泰禾房地产开发有限公司	设立
泉州之眼文化传播有限公司	设立
上海丰苗企业管理咨询有限公司	设立
上海郇喆企业管理咨询有限公司	设立
上海兴闳房地产开发有限公司	设立
苏州禾瑞房地产开发有限公司	设立
苏州禾宣房地产开发有限公司	设立
泉州禾悦市场管理有限公司	设立
慕盛（北京）公寓管理有限公司	设立
瑞元（深圳）商贸有限责任公司	设立
红峪（深圳）商贸有限公司	设立
上海禾矜房地产开发有限公司	股权转让减少合并

泰禾集团股份有限公司

法定代表人：黄其森

二〇一七年四月二十四日