



华盛顿 · 纽约 · 伦敦 · 苏州 · 香港 · 三亚 · 北京 · 泉州 · 太原 · 巴黎 · 迪拜

THE INTERCONTINENTAL LIFE
IS AVAILABLE IN QUANZHOU
精彩洲际人生
泉州泰禾洲际酒店璀璨绽放

We've been pioneering new intercontinental destinations for 70 years, expanding into over 65 countries and regions in every corner of the world. Now InterContinental Quanzhou - 1st classic hotel in Quanzhou, with the fusion coming from profound history and culture plus cosmopolitan trendy feeling. The InterContinental life, now is waiting for you.

70年来，我们不断开拓全新的旅行目的地，足迹遍及全球每个角落，超过65个国家和地区。

“东亚文化之都”泉州首家经典酒店——泉州泰禾洲际酒店，
深厚的历史与文化交汇着国际化时尚信息，洲际人生，待您开启。

No.1466 Daxing Street, Fengze District,
Quanzhou, Fujian Province, P.R. China
Tel: +86 (0) 595 6521 8888 Fax: +86 (0) 595 6521 8000
中国福建省泉州市丰泽区大兴街1466号
电话: +86 (0) 595 6521 8888
传真: +86 (0) 595 6521 8000
www.intercontinental.com/quanzhou

INTERCONTINENTAL
QUANZHOU
泉州泰禾洲际®酒店

Live the InterContinental life.
洲际人生 知行天下

2018/10

105期

TAHOE MAGAZINE

内部刊物 免费赠阅

Tahoe 泰禾 泰客会

总第 105 期 2018 / 10

缔造精彩“洲际”人生，泉州泰禾洲际酒店开业 | 泰禾集团荣膺第十届“中华慈善奖” | 泰禾的雕刻之道



封面故事

泰禾·风好正扬帆

Tahoe 泰禾
文化筑居中国

以中国院子为起点，布局二十二城四十四院盛世版图。
凝练“坊巷”、“门头”、“庭院”三大造园体系，
重拾中式院居美好。

泰禾院子

坊巷院落·城市别墅



合成图

中国院子
CATHAY COURTYARD

城市别墅 一亩至六亩精装别墅
010-69598866
地址：北京通燕高速宋庄出口（丁各庄收费站）南行800米

北京院子
CATHAY COURTYARD

朝阳墅区 新中式湖畔院落
010-84176688
地址：朝阳区京密路与顺黄路交叉口向西

泰禾·1号院

东五环 新中式城市院落
010-80826777
地址：通州京津高速通黄路出口2A方向南行800米

丽春湖院子
CATHAY COURTYARD

海淀北 新中式院落别墅
010-61778888
地址：北京西北五环外，地铁沙窝站南800米处

上海院子
CATHAY COURTYARD

新江湾 新中式院落别墅
021-65379999
中国 上海 新江湾

厦门院子
CATHAY COURTYARD

面朝大海 春暖花开
0592-6678888
中国 厦门 马銮湾

福州院子
CATHAY COURTYARD

千年三坊七巷 一座福州院子
0591-87777111
中国 福州 螺洲古镇

姑苏院子
CATHAY COURTYARD

留园旁 低密国府院居
0512-69158888
地址：中国·苏州·桐泾北路与西园路交汇处向西200米

南京院子
CATHAY COURTYARD

秦淮河畔 新中式院落别墅
025-66019999
中国 南京 麒麟坊

杭州院子
CATHAY COURTYARD

西溪湿地 新中式院落别墅
0571-86891111
地址：中国·杭州·文二西路与常二路交叉口

泰禾 桂山院子

居鼓楼 当此院

桂山
CATHAY
COURTYARD

北二环 纯低密 稀世独院

臻席发售

城央寸土寸金，一墅难求
桂山院子以近得鼓楼之姿
备受政经人士追捧
不足百席绝版院墅，谨献闽都



福州·华林北·桂山 | 预约品鉴 0591 8819 8888

本广告仅为要约邀请，买卖双方的权利义务以政府最终审批文件及合同所载内容为准。©2018·榕房许字第0062号，©2018·榕房许字第0129号



院居生活的回归

金秋时分，泰禾进入收获季节，各地捷报频传：

8月底，泰禾明昇·厦门湾万人开盘，30秒售罄，创造了前所未有的“厦门湾现象”；

9月，城开泰禾·武汉院子首开，成交破200套，劲销6.3亿，刷新武汉市场别墅成交新高；

与此同时，泰禾·济南院子示范区开放吸引千人到访；

郑州泰禾中州院子、大城小院也有超过千人冒雨捧场；

一时间，“泰旋风”席卷南北。有识者称，这是国人对中国传统文化自信的回归，直接带动了中式居住方式的价值回归，中式建筑的院落文化逐渐兴起。

这也是我盼望已久的院居生活方式的回归。

作为前中文系教师，我曾经在很长的一段时间里，对一句话耿耿于怀。这句话就是：“明清以后无建筑，华夏男儿无衣裳”。

彼时，中国房地产市场的建筑，铺天盖地皆是“欧风美雨”。千篇一律的钢筋水泥，玻璃幕墙，与欧美的建筑高度相似。

如果再看彼此身上，无论西装、休闲服还是运动服，也都是舶来品。放眼四望，中国人的生活方式，已经是西式生活的高度还原。

不乏有识之士对此现象产生警醒。自2012年当选为全国政协委员以来，黄其森董事长每年出席“两会”，必定以各种方式建言呼吁房地产业扭转建筑西化的崇洋风气，复兴新中式文化建筑。

黄董直言，“如果遍地罗马小镇，托斯卡那，加州水岸，到哪里去找中国人自己的乡愁呢？睡在罗马小镇，如何做出美妙的中国梦？”

诚哉斯言。中国传统建筑是中国文化的体现方式，蕴含着中华民族独特的文化见解。其中，院落建筑体现的院居生活方式，便隐藏着中国人的精神家园。

推原论始，中国人之所以把“家”叫“家庭”，便是因为有家就有庭院。唐诗宋词中，院子是高频词，也是日常生活的标配。

中国人的院居生活，在白居易笔下是“何以销烦暑，端居一院中。眼前无长物，窗下有清风”；

是韩偓的“深院下帘人昼寝，红蔷薇架碧芭蕉”；

是李清照的“晚风庭院落梅初，淡云来往月疏疏”；

是欧阳修的“庭院深深深几许？杨柳堆烟，帘幕无重数”；

是晏殊的“梨花院落溶溶月，柳絮池塘淡淡风”；

是陆游的“昼永蝉声庭院，人倦懒摇团扇”；

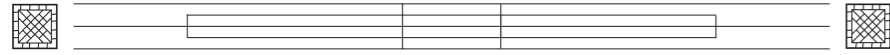
是汤显祖的“良辰美景奈何天，赏心乐事谁家院？”

……

院居生活的恬淡冲净，体现出中国文化中的天人合一。于俯仰之间参天悟地，这便是中国人千百年来习惯了的居住方式，也是植根于国人心中的院子情结。院子于中国人，既是一个物质空间，也是一个精神归属。

现代化与城市化的叠加，悄悄改变了中国传统文化。对许多中国人来说，院居生活已成为记忆中的象征。

幸好有泰禾。作为中式建筑文化的引领者，其在产品里对中国文化的坚持，赋予这家房地产企业以灵魂，也带动了中式院居生活的回归。相关项目的热销大卖，其意义远不仅限于商业，更在于文化。



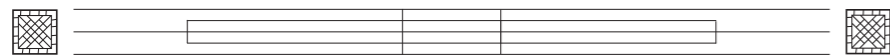
泰客会

THE ESTATE MAGAZINE

2018年10月号 总第105期

出品人 黄其森
 主管 泰禾集团
 主办 泰禾集团品牌部
 主编 胡润峰
 执行主编 张佳竹
 编辑 温黎虹 刘苏
 设计 正视文化
 设计总监 闫志杰
 版式设计 王春晓
 地址 北京市朝阳区建国路118号招商大厦32层品牌部
 邮编 100022
 电话 010-65660225
 网址 <http://www.tahoecn.com>

Producer Huang Qisen
Head Tahoe Group
Host Brand Department
Chief editor Hu Runfeng
Executive editor Zhang Jiazhu
Editor Wen Lihong Liu Su
Desinger Kingsight Culture & Art
Art Director Yan Zhijie
Layout Wang Chunxiao
Adress 23/F, China Merchants Tower, No.118,Jian Guo Road,
 Chao Yang District,Beijing, China
Zip 100022
Tel 010-65660225
Ur <http://www.tahoecn.com>



本期封面

TEAM TAHOE



本刊所用图文皆属版权所有
非经同意请勿翻印

Tahoe 泰禾

泰禾 津海院子
 CATHAY COURTYARD

阅遍世界归于院

滨海院落国墅示范区 芳华绽放

CATHAY COURTYARD

赏院专线

022-6725 6666

项目地址：天津市滨海新区生态城海博道北师大附中东侧



CONTENTS

本期专题 | SUBJECT 26-53

泰禾·风好正扬帆

The wind is blowing well

精准的战略眼光、超前的一二线城市布局，让泰禾集团仅用了5年时间，就完成了从福建区域性房企到全国知名的精品住宅制造商、从百亿梯队到千亿战队的蜕变。

如今，房地产行业机遇尚存，需求仍旧旺盛，泰禾集团人才升级渐入佳境，正是风好扬帆，再上新台阶之势。

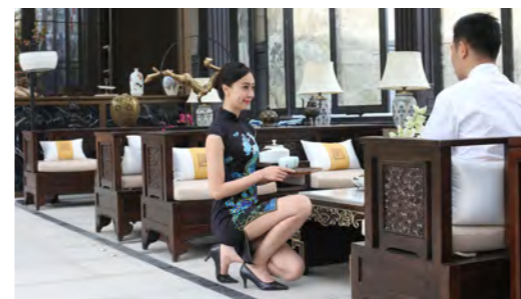


REPORT 重磅

- 10 深耕公益不辍 泰禾集团荣膺第十届“中华慈善奖”
- 12 缔造精彩“洲际”人生，泉州泰禾洲际酒店开业
- 16 泰禾集团跻身“2018 中国民营企业 500 强”
- 19 泰禾加速打造上海一流国际医院
- 22 顶级观影体验，泰禾院线将开设百家 4DX 及 ScreenX 特效影厅

WONDERFUL LIFE 美好生活

- 54 不琢不成院，泰禾的雕刻之道
- 58 养老、教育、医疗成“新三驾马车”，泰禾构建中国式美好生活
- 60 泰禾旗下首家国际幼儿园年底开园
- 64 泰禾物业：用专业精神做更好的服务
- 68 匠师匠造，泰禾服务的“黄埔军校”



FACEBOOK 脸谱

- 72 客服女团出道篇
- 74 成为泰禾人，幸矣！
- 76 光荣而自豪的“金钥匙”培训之旅
- 78 把你的中秋讲给我听

TAHOE COLLECTION 泰禾汇

- 80 福州院子炫起中国风
- 82 九份风情
- 86 相亲相爱在日升月落的岁月里
- 88 逐浪夜泊鼓浪屿

Tahoe 泰禾

院宗天下 万尺独栋

使用面积约 800-1000m² 滨水院墅
撼世驾临



泰禾 福州院子

赏院 8777 7111
专线

预售证号<2018>榕房许字第0162号

Tahoe 泰禾

泰禾 青云小镇

终结墅区零配套时代

百万起 争藏山水泰禾院子



给世界的山水文化小镇

0591-8820 0888 中国·福州·葛岭

[2018] 樟房许字第012号 备案名: 泰禾·大樟溪 本宣传品为要约邀请, 买卖双方的权利义务以最终签订的买卖合同为准。





2017年泰禾捐资2亿元设立“同济大学泰禾医学发展基金”

深耕公益不辍 泰禾集团荣膺第十届“中华慈善奖”

来源：中国新闻网 时间：2018年9月14日

导读

9月13日，由国家民政部主办的第十届“中华慈善奖”颁奖典礼在北京举行。泰禾集团凭借在慈善领域的突出贡献，被授予第十届“中华慈善奖”奖项。

这一奖项意义非凡。据悉，中华慈善奖是中国慈善领域最高政府奖，也是中国慈善领域最权威、最有影响力、参与力度最高的奖项。获得这一最高奖项，正是主办方对泰禾集团多年践行公益成果的极大肯定。

公益涵盖多元化领域，泰禾屡获殊荣

近年来，越来越多的中国企业投身到公益慈善的大军中去。分析中国慈善榜等榜单历年发布的数据可以看出，十多年来，中国慈善榜上的捐赠额不断攀升，企业家及企业的参与方式越发多元化。

泰禾获得这一殊荣，源于其多年在慈善领域的深耕不辍。自1996年成立至今，泰禾集团始终不忘初心，在公益道路上砥砺前行。据统计，截至2017年底，泰禾在赈灾救济、扶贫助困、文化体育、教育医疗等方面公益捐款已超10亿元。

值得一提的是，“中华慈善奖”对于获奖企业的评判，不局限于企业参与情况，还要考量员工参与慈善的情况，而这正是泰禾做慈善的一大特色。泰禾集团此前就成立了由高管、员工和业主组成的泰禾志愿者协会，持续开展“护苗行动”、“文化行动”、“暖冬行动”等一系列公益行动，受到了员工、业主、市民的密切关注。

对于公益事业的坚持，泰禾集团董事长黄其森曾在多个场合表示：“泰禾能够有今天的发展，更多得益于中国的改革开放，赶上了好的时代，所以我们感恩社会、感恩时代、感恩国家。企业不仅仅只是赚钱盈利，更应该关注社会公益事业，履行应尽的社会责任。”

泰禾十分关注医疗及教育领域的慈善事业。在医疗方面，泰禾捐赠2亿元支持清华大学医学管理研究院的教学、研究和发展；在同济大学设立规模为2亿元的“同济大学泰禾医学发展基金”，专项支持同济大学国际化卓越医学人才的培养；并向中国器官移植发展基金会捐赠1亿元，用于中国人体器官捐献与救助、移植管理分配系统开发以及移植医学研究工作。

在教育板块，2017年，泰禾出资3亿元，向福州一中捐建福建省内首个现代书院。同年，泰禾宣布捐资1000万，帮扶宁德市民族中学教育事业。而早在2001年，泰禾就向福州三中捐赠3000万元修建教学楼；2016年，先后

捐资3000万支持福州仓山区教育发展。

在古建筑保护等领域也是如此。4月18日晚间，中央电视台一套《晚间新闻》，在热点时段对全国最大古民居单栋建筑宏琳厝修复工程进行了报道。宏琳厝被称为“民间故宫”，位于福建福州闽清。2016年7月，宏琳厝在台风中损毁严重，泰禾出资5000万元全面修复宏琳厝。

解决社会痛点，将公益转化为系统工程

正是出于感恩国家、回馈社会的强大信念，慈善公益队伍中的企业家大军越来越庞大。从最初的捐款捐物，到成立基金、关注医疗、教育领域，形成长效机制，诸多企业秉承着相同的赤子之心，默默践行着慈善事业，推动社会的进步。

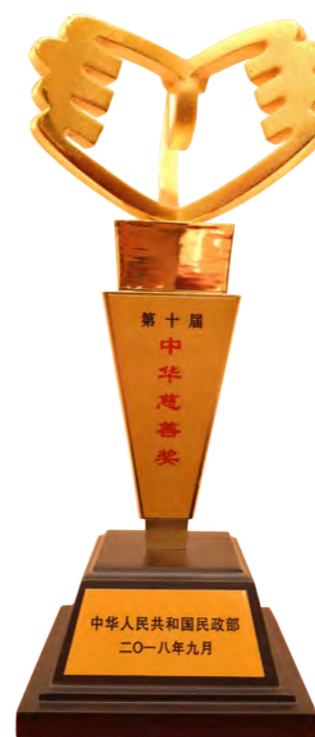
黄其森十分关心医疗、教育领域的公益事业。他曾表示，“在我国，医疗教育跟先进的国家还是有不小的差距，虽然中国现在是世界第二大经济体，但老百姓看病难、看病贵的现象还是存在的。大家对健康、对教育的需求越来越大。可以说，温饱问题解决了以后，大家更关心自己的身体健康和子女的教育。”

黄其森的思考，有着深厚的社会背景。新一轮医改取得大量成就，但仍面临不少问题。一方面，随着人口增长和老龄化压力，庞大的医疗健康需求日益增长，对品质和服务的要求也越来越高；另一方面，在医疗服务需求指数性增长的同时，执业医师却供不应求。

因此，在做公益的过程中，泰禾集团注重长效机制，把医疗与教育结合起来做，将公益行为转化为长期持续的工程。比如在医疗方面，泰禾出资兴建医院大楼，设立私营医院，对各地的医疗项目进行资助，对医护人员进行培训，用各种各样的方式去尽可能帮助那些需要医疗救助的人。

另一方面，泰禾与清华大学的人才培养合作也日益深入。泰禾-清华医管大讲堂，全年邀请国内外具有丰富医院管理实战经验的院长及专家分享授课，这一讲堂不仅局限在北京，还欲打造一个全国性的巡回讲堂，范围辐射全国一线城市。

同时，泰禾还将对医疗和教育的关注，融入到集团的多元化发展中。泰禾医疗形成了三级医联体架构，泰禾健康管理中心更是在全国范围内加速落地。除了在福建和北京已经开业的3家健管中心外，预计还将有10家在今年年底之前落地开业。泰禾教育则涵盖了学前教育等多个领域，进一步护航业主及客户的教育需求。❷



第十届“中华慈善奖”
(中华人民共和国民政部)

缔造精彩“洲际”人生， 泉州泰禾洲际酒店开业

来源：凤凰网 时间：2018年9月18日



别出心裁的“启航”仪式

导读

9月16日上午，泉州泰禾洲际酒店开业典礼在泉州东海泰禾广场盛大举行。泰禾集团董事长黄其森、洲际集团大中华区开业部副总裁安瑞利出席典礼，与各界嘉宾和全国各地数十家媒体一起，共同见证泉州最奢华高端酒店的正式起航。

上午11点，开业典礼正式开始。黄其森在致辞中表示，泉州泰禾洲际酒店是泰禾旗下第三家国际品牌五星级酒店。此次与全球最大的奢华酒店品牌之一——洲际酒店集团合作，正是基于双方对服务至上理念的认可，对国际标准和本地文化的极致推崇。

他指出，泰禾洲际酒店将给泉州广大市民带来业态最齐全的奢华级酒店体验，弥补泉州高端国际品牌酒店的空白，不断提高服务水平，成为闽南区域酒店行业的新标杆。

安瑞利在致辞中表示，作为全球最大的奢华酒店集团，洲际很荣幸能和泰禾集团这样实力雄厚的龙头企业合作。70年来，洲际始终致力于将世界各地的文化习俗与当地知识相融合，带领客人领略当地风情。

泰禾洲际酒店是洲际酒店与度假村这一品牌第一次进驻泉州，而“洲际人生、知行泉州”这一口号正体现了洲际集团力求将国际酒店体验与泉州本地文化相融合，为宾客献上非同凡响的居停感受。



泰禾集团董事长黄其森致辞



洲际集团大中华区开业部副总裁安瑞利致辞

随后，与泉州海丝文化相呼应的升帆启航仪式开启，黄其森、安瑞利等共同为醒狮点睛。四只醒狮献上具有浓郁中国传统文化特色的舞狮表演。

典礼现场的蟳埔女及惠安女打扮的迎宾员格外吸人眼球，这也是泉州泰禾洲际酒店即将推出的“知行泉州”服务之一。而融合茶道、古琴、香道的三雅表演，传达了“闽南茶都泉州”作为海上丝绸之路、海上陶瓷之路及海上香料之路起点的历史文化讯息。此外，现场另行安排了玛莎拉蒂车队展示，与酒店一同呈现了国际品牌的时尚风采。作为全球最大的奢华酒店品牌，洲际酒店及度假村拥有 70 年品牌传奇，遍布全球 65 个国家和地区，超过 190 家洲际酒店及度假村。泰禾洲际酒店坐落于泉州商业航母——东海泰禾广场之中，距离晋江国际机场仅需 20 分钟车程，至泉州火车站 30 分钟车程，驱车 5 分钟即达晋江大桥。酒店拥有 290 间豪华客房及俯瞰晋江全景的套房，房间装饰典雅，深蕴闽南风情；创新的餐饮设施，包括彩丰楼中餐厅、源社全日制餐厅及大堂酒廊，为宾客缔造视觉与味觉的双重享受；总面积超过 1600 平米的宴会及会议场地，结合“洲际行家会议”的服务理念确保会务活动的成功举行。

泰禾洲际酒店传承传统闽南文化，并与现代时尚理念相结合的设计风格、先进的技



小小蟳埔女表演



别出心裁的“启航”仪式



泉州东海泰禾广场实景

术设备、卓越贴心的服务品质、独具特色的餐饮以及豪华舒适的理念，为造访“海上丝绸之路起点”——泉州的客人缔造精彩“洲际人生”。

入驻泉州以来，泰禾洲际酒店以其独具特色的风格和优质的软硬件服务，吸引了众多前来体验的商务精英和泉州市民。据悉，目前各项婚宴、会议、餐饮与客房预约已十分火爆。

进军酒店业，是泰禾集团聚焦和服务于房地产主业的一项重大战略决策。“铸精品登峰之作，传华夏待客之道”。泰禾酒店低调中透露出奢华，含蓄中可见雅致，细致地诠释了中国文化中关于旅程和待客风尚的悠久传统，并将当地文化历史沉淀完美的融入酒店的设计。

同时，泰禾酒店有着纯正文化血统带来的华夏风韵，传承中华文化中谦和与优雅，特色鲜明、注重细节、提供友善高效及个性化的服务，带给顾客身心皆适的居停感受。

目前，泰禾集团已经在全国布局了近 20 家国际品牌酒店及自有品牌酒店，包括：福州泰禾凯宾斯基酒店、福州泰

禾铂尔曼酒店、泉州泰禾洲际酒店、厦门湾泰禾度假酒店、北京崇礼泰禾滑雪度假村、福州湾泰禾度假酒店群、南京青龙湖泰禾度假酒店、深圳坪山泰禾精品酒店等。

其中，福州泰禾凯宾斯基酒店、福州泰禾铂尔曼酒店以及福州泰禾智选假日酒店现已开业，并组队形成海西国际品牌酒店群航母。未来 3 到 5 年，泰禾将会在全国范围内开业更多的酒店及度假村，打造高品质差异化的酒店品牌。

泉州泰禾洲际酒店所在的东海泰禾广场，坐落于泉州十字交通枢纽之上，构筑了极具规模的世界级商务集群，集购物、餐饮、娱乐、办公、休闲、酒店、会议于一体。项目围绕 88 米摩天轮、水秀广场运营打造泉州商业特色新地标，通过引进泰禾影城、大有码头、泰禾医疗等特色品牌，为泉州新核心商圈区东海片区提供了奢华生活配套享受。

泰禾洲际酒店的开业，进一步兑现了泉州泰禾广场“给世界一个新泉州”的承诺，而计划于 2018 年底开业的二期精品 mall，将全新定位东海泰禾广场在泉州商业圈的品牌核心地位。❶



泰禾集团跻身 “2018 中国民营企业 500 强”

文 / 潘秀林 (集团品牌部)

导读

8月29日,在2018中国民营企业500强峰会上,全国工商联发布了“2018中国民营企业500强”榜单。泰禾集团位列该榜单第310位。

“中国民营企业500强”榜单是在全国工商联规模民营企业调研的基础上,由民营企业自主申报,经全国工商联审核,按照营业收入降序排列产生,不是评选产生。



自2010年起,全国工商联每年主办“中国民营企业500强”发布活动,向社会发布“中国民营企业500强”、“中国民营企业制造业500强”、“中国民营企业服务业100强”榜单和《中国民营企业500强调研分析报告》。

分析报告称,2017年,民营企业500强主动适应、把握、引领经济发展新常态,深入贯彻落实新发展理念,着力推进供给侧结构性改革,持续推动产

业结构升级优化,大力提升自主创新能力,聚焦聚力发展质量和效益改善,坚持将企业发展融入到国家发展战略中,实现了稳中有进的良好局面。

泰禾集团2017年年报数据显示,2017年泰禾实现总资产2064.21亿元,同比增长67.33%,较2015年增长143.47%,总资产的强劲增长,意味着公司整体实力大增,抗风险能力显著加强。另据中国指数研究院等权威机构

联合发布的《2017年中国房地产销售额百亿企业排行榜》,2017年泰禾以1010亿元销售成绩,强势跻身中国房企15强,晋级“千亿房企”军团。

秉持“深耕核心一线,全面布局二线”的布局战略,坚持“为城市创造作品,为时代奉献精品”,目前泰禾主要布局在以一二线城市为主的32座城市,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及以福厦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,高度契合“京津冀协同发展”、“一带一路”、“自贸区”、“粤港澳大湾区”等国家战略。

在产品层面,院子系是泰禾匠心打造的首个产品IP,目前“22城44院”名动中国,其中泰禾中国院子四次上榜“亚洲





十大超级豪宅”。泰禾院子还成功实现了品牌输出，合作开发的北科建泰禾·北京丽春湖院子，以55.3亿成绩成为2017年度中国别墅市场、北京别墅市场和北京商品住宅市场“三冠王”，并占据中国别墅市场历年销冠。

在院子系之后，为了更好地满足中高端客群对品质居所的多元需求，立足城市核心的“大院系”、取自“一园十景”的“园系”、国际范的轻中式精品豪宅“府系”、以及开启了中国住假地产新时代的“湾系”，多条产品线纷纷应运而生。

除此之外，泰禾还成功落地了为全面提升城市生活品质的“泰禾+”战略，依托自身在住宅、医疗、教育、文化、商业等领域的优质资源，一站式解决业主的全方位生活需求，努力开创“中国式美好生活”。⁴



泰禾加速打造上海一流国际医院

文 / 张佳竹（集团品牌部）

导读

泰禾医疗上海国际医院项目有了新进展。

近日，泰禾集团董事长黄其森、执行副总裁葛勇、副总裁刘颖喆一行抵沪，与上海杨浦区政府代表就进一步加快上海康奈尔国际医院项目建设进行座谈。泰禾集团表示，将尽快与投控集团签署股权合作协议，完成设置医疗机构的审批工作，加速推动上海国际医院项目进展。



上海国际医院项目不仅是泰禾的战略投资项目，更是其在高端医疗行业布局上关键性的一步。去年年初，泰禾投资集团与全美知名的威尔康奈尔医学院（以下简称WCM）在上海签署战略合作协议，双方将携手在上海杨浦区打造一所一流的国际医院。

据介绍，美国常春藤大学康奈尔大学旗下的威尔康奈尔医学院是美国顶尖医疗及教学机构，注重医疗人才培养计

划的设计。其核心准则是“护理、探索、教育”。WCM的医生与科学家致力于世界顶级的临床护理与尖端技术研究，让患者在第一时间享受到最新的治疗创新技术与疾病预防策略。此外，学院通过课程教学与合作机构的实践环节相结合，建立了完善的教育培训体系。

根据协议，WCM将在项目概念、商业计划、设施规划等多个方面全程协助泰禾上海国际医院的落地及实施。在业



内人士看来，上海国际医院项目是世界先进的医疗理念在上海完美落地。

值得一提的是，上海国际医院项目落子的杨浦区是国家重点创新性试点城区，区域内生活和居住着大量高学历高技术人群和外籍人士，但相较黄埔、徐汇、长宁等城区，杨浦区的国际性医院还是空白，现有的私立医院在医疗水平、规模和覆盖的专科范围上，都难以满足区域发展的定位要求和高端精英人士的需要，急需一所国际医院提升区域价值和为区域内的产业及人群配套。

“为推进医院全面的国际化，泰禾会大力支持医疗人才的投入，提高人才选择标准，匹配国际医院的定位。”黄其森表示，泰禾愿意与上海、与国家整体方向协同发展。

杨浦区相关领导表示，要抢抓机遇，借势发力，加快推进康奈尔国际医院建设，更好地助力上海健康服务业的发展。在建设过程中，要对标最高标准、最好水平，充分发挥康奈尔大

学威尔医学院的专业学科优势和国际化品牌效应，打造国际化、品牌化、高水平的医疗中心。

在项目推进过程中，杨浦区政府也将当好服务企业的“店小二”，做到无事不扰、有求必应，为健康中国、健康上海战略实施以及推动上海高质量发展、创造高品质生活做出更大的贡献。

对此，泰禾集团董事长黄其森对区政府的支持表达了诚挚的谢意，表示泰禾有实力、有情怀、有决心做好社会资本办医，不急功近利，打破民营资本办医的短板。

黄其森曾多次在公开场合表示，泰禾的成长得益于国家的政策，也得益于泰禾的创新发展理念。在2002年左右，地产界盛行欧风美雨，而在此时，泰禾开始创新性的突破，着手做院子。在当时，有很多的困难和非议，但经过十年时间的努力，目前泰禾已经取得成功，拥有了44个院子，可以说用工匠精神十年磨一院。

做地产的启示，同样可以应用到医疗上。黄其森认为，企业做医疗的过程中，也要有责任、理想和情怀，要有创新的意识和精神。黄其森表示，希望能结合康奈尔医学院在运营管理和专科技术上的优势，为上海医疗改革走出一条国际化实践之路。

此外，泰禾已拥有非常丰富的国际医疗资源。“近年来泰禾致力于美国顶级医疗机构的合作，与康奈尔医学院、PHI、匹兹堡大学医学中心等美国著名机构开展国际合作，泰禾目前是国内有着丰富国际资源的社会资本，有能够做最好国际医院的信心和底气！”黄其森表示。

相信，泰禾在上海的国际医院项目，将为杨浦区医疗国际化开辟实践之路。📍



顶级观影体验，泰禾院线将开设百家 4DX 及 ScreenX 特效影厅

文 / 孙箫、何如阳（泰禾院线营运中心）

导读

9月7日，北京泰禾影视文化发展有限公司与希杰视动空间（北京）电影科技有限公司签订关于引进 4DX 及 ScreenX 的战略合作协议。根据该协议，未来三年内，泰禾院线预计开设 4DX 及 ScreenX 影厅各 50 家，总计不少于 100 家。

希杰视动空间（北京）电影科技有限公司是韩国 CJ 集团旗下、研究 4D 影厅硬件设备和专用软件以及制作 4D 片源的特效技术公司，英文名称为 4DPLEX。作为身临其境的电影开创者，希杰视动空间（北京）电影科技有限公司致力于为全球电影爱好者提供独一无二的观影体验，目前在中国、美国、法国、日本等全世界 59 个国家运营着 553 个

4DX 影厅，在全球 12 个国家运营着 152 个 ScreenX 影厅。

4DX 通过座椅震动、喷水、刮风、下雪、闪电、气味等独特效果，让观众身临其境地感受荧幕上正在发生的电影剧情，ScreenX 是多面银幕放映系统，旨在增强影院观影沉浸感。ScreenX 将画面投射到影院的银幕和两侧墙壁，创建了一个沉浸式、全景、270° 的观影环境，可以制作成



电影故事片和映前广告。作为行业变革的“下一代电影格式”之一，ScreenX 连同 4DX，成为全球特殊影厅引领者。

北京泰禾影视文化发展有限公司成立于 2016 年，目前以影院投资、经营管理为主要业务，旗下泰禾影城分布于北京、上海、深圳、广州等全国主要城市。公司秉承泰禾集团打造精品的市场定位，专注于高端影院的建设，力求为观众提供优享的美好式观影体验。

在整体设计上，特邀国际知名设计大师亲自操刀，依据对影城的不同定位及所在区域特色，定制风格迥异的主题式影城，全面提升观影人群的消费体验。

本次合作基于双方高品质精品品牌定位，以创新融合的理念促发展，通过引入 4DX 与 ScreenX 特效厅，为影迷打造顶级观影盛宴。

CJ 4DPLEX 中国区总裁安九喆表示，“通过与北京泰禾影视文化发展有限公司签订战略合作协议，我们很荣幸能够为更多中国影迷提供新兴的特效厅服务，将更多 4DX 和 ScreenX 影厅带到大家身边。”

此次合作丰富了泰禾院线的特殊影厅配置，为观众提供了更多观影方式的选择。未来泰禾院线还将持续以观众诉求为核心，定制具备泰禾特色的专属化产品，通过差异化的市场战略来满足消费者的需求。

未来，泰禾影城将分布于北京、上海、深圳、广州等全国主要城市，重点以一二线城市直营发展为依托，深耕布局三四线城市，并以并购、自建相结合的方式，力求在三年内初步完成全国布局，跻身行业第一梯队。



泰禾 风好正扬帆

精准的战略眼光、超前的一二线布局，让泰禾集团仅用了5年时间，就完成了从福建区域性房企到全国知名的精品住宅制造商、从百亿梯队到千亿战队的蜕变。

在调控加码和融资偏紧的背景下，泰禾集团专注高品质新中式精品住宅，在坚持“高品质、高溢价”的战略下，不仅利润率得到进一步提升，而且净负债率大幅下降，战略优势正在逐步释放为财务优势。

如今，房地产行业机遇尚存，需求仍旧旺盛，泰禾集团人才升级渐入佳境，正是风好扬帆，再上新台阶之势。





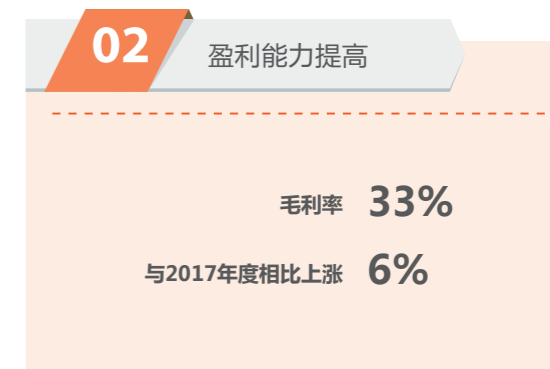
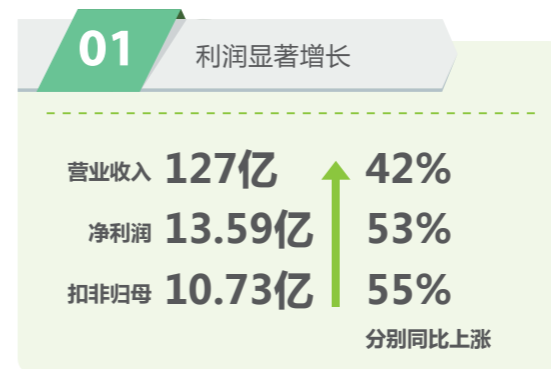
东南角塔楼日景人视图



图解泰禾中期报

文 / 张佳竹

泰禾集团包括经营业绩增长能力、主营业务盈利能力、经营层面抗风险能力等在内的各项经营指标均得到大幅提升，这种财务指标的集体优异表现，反映出了泰禾集团整体经营水平的显著提高。





泰禾集团中期报解读： 利润显著增长、盈利能力提高， 负债改善明显，现金流实现历史性突破

来源：中国指数研究院北京 时间：2018年9月4日

2018年8月17日，泰禾集团（股票代码000732）发布半年度报告。我们摘取部分有代表性的财务指标分别从增长水平、盈利能力、风险抵御及发展潜力角度进行逐一分析。

增长水平

结转收入复合增长30%以上，净利同比增长超50%
上半年，泰禾集团营业收入126.88亿元，同比增长42.1%；净利润13.59亿元，同比上涨52.5%；归母扣非净利润10.73亿元，同比上涨55.45%。

近三年结转收入复合增长30%以上，各项利润指标同比增长50%以上，表现卓越。同时，基于其近两年销售业绩的快速增长，锁定了前景广阔的未来预期回报。

盈利能力

毛利率同比增加6个百分点至33%，盈利能力持续提升。

2018年上半年，泰禾集团盈利能力持续提升，毛利率为33%，较2017年度上升6个百分点，净利率10.7%，较2017年度上升0.9个百分点，保持了一贯地增长势头。

在2018年上半年结转的项目中，有部分重要项目为2016年初左右并购或竞拍取得，个别项目考虑并购溢价款

后的土地成本每平方米甚至不到 4000 元，低成本土地与高品质产品售价使得公司毛利实现大幅上涨。

风险抵御 – 负债率水平

净负债率大幅降低 102 个百分点，去杠杆成效显著。

2018 年上半年，泰禾集团总资产负债率较年初下降 2.16 个百分点，较一季度降低 2.79%，净负债率更是大幅下降 102.76 个百分点，在当前大的金融环境下，泰禾集团降杠杆决心坚决，动作迅速、有力。据悉，泰禾集团将会坚持降杠杆的战略，进一步优化其资产负债结构。

风险抵御 – 经营性现金流

持有现金增加 32%，经营性现金流进入转正周期。

2018 年半年度，泰禾集团持有现金大幅增加，期末货币资金余额 218.99 亿，较年初增长 32%。上半年经营性净现金流同比收窄 90 亿至净流出 5 亿，其中二季度实现经营性现金流入 41 亿元，实现了单季度经营性净现金流大幅转正的历史性突破。

泰禾集团前期投入大量资金用于土地和项目储备，实现公司从百亿到千亿规模跃升，因此在过去年度，经营性现金流持续为负。但这种大规模投入，虽然造成前期资金上较大压力，但同时也保障了公司业务规模持续稳定扩张。随着大量优质土地的持续变现，未来经营性现金流入预计会大幅增加，泰禾集团将迎来经营性现金流持续为正的展期。

风险抵御 – 融资结构

融资结构进一步优化，融资性流入实现百花齐放。

2018 年上半年，泰禾集团拓宽多种融资渠道，在银行贷款、中期票据、私募债、资产证券化等领域多元化发展，多元化创新融资取得突破。截至上半年，泰禾集团尚有 476 亿元授信额度尚未使用。同时，上半年推进包括公司债、购房尾款 ABS、长租公寓 ABS、供应链 ABS 等各类资产证券化融资。

2017 年以来，泰禾集团利用去年的融资窗口期，通过主动置换，逐步实现其“短债换长债”的债务结构调整目标。

随着今年上半年 3-5 年期的美元债券的在海外的成功发行，以及之前获取的土地逐步达到“四证齐”条件，原债务结构中的前期土地融资（多来自信托及资产管理公司）逐步被置换为成本相对低且还款时间与项目回款保持同步的银行开发贷款，再加上泰禾集团在国内资本市场上的多元化融资的逐步落位，泰禾集团的债务结构中还款期相对较长、融资成本相对较低的来自银行端及资本市场端的融资占比有所提升，“短债换长债”效果进一步显现，为预计要发生的流动性紧张年份做好了充足准备，融资结构得到显著优化。

发展潜力 – 销售业绩持续增长

土储布局合理，产品线覆盖高中低端客户全面需求，产品力轻松实现高维打低维，医疗教育协同效果凸显，助力销售业绩持续爆发

泰禾集团的土地集中分布在一二线及核心二线城市，如北京、上海、广州、深圳、福州、郑州、太原、济南、杭州、南京、苏州、武汉、佛山、东莞、中山等地产需求旺盛的城市，具备较高的土地价值和极强的销售潜力，而且，泰禾集团以其十年磨一院的精神打造出的“院子”IP 作为依托，开发出了院子系、大院系、小院系、府系、园系、中央广场系、新天地系等产品线，基本覆盖了高端、中端及刚需改善等所有类型的客户需求。另外，基于数年来深耕北京、上海两地高端客户市场的丰富经验和对产品的不断迭代升级，在泰禾将经过北京上海客户反复打磨过的产品带入其布局的强二线城市后，往往直接获得客户的广泛认可，真正实现了高维打低维，迅速占领市场的同时，始终保持着较高的去化速度。

另外，泰禾集团全面加快医疗、教育、养老、影视、保险等“泰禾+”战略落地。医疗方面，引入世界最顶尖医疗设备及国内顶尖医生打造的健康管理中心相继开放，可以为客户提供国内最好的体检服务的同时，还可以实现直通国际顶尖医院顶尖医生的治疗服务；教育方面，引入英国排名前二名的中学为业主提供服务，并着手打造国际上最先进的从 0 岁到高中的全方位教育服务体系。这些举措在持续提升“泰禾+”与地产主业协同能力的同时，进一步提升了泰禾集团的品牌影响力，进而提高了溢价空间，同时也成为泰禾集团区别于其他地产商的重要护城河。

基于此，2018 年上半年，泰禾集团销售规模继续保持了高增长态势，根据中指院销售排行榜数据，1-6 月泰禾





集团销售金额达 670 亿元，同比增长 68%。

发展潜力 – 盈利能力不断提升

前瞻性的一二线城市低成本拿地战略，提前锁定了未来的业绩增长能力

泰禾集团坚决落实只进一二线城市的战略要求，且自 2016 年起，基本不参与公开市场的招拍挂拿地模式，改为严控成本的收并购及合作拿地模式。在该战略模式下，泰禾集团的土地储备不仅都位于一线城市及未来发展强劲、抗风险能力强的强二线城市，且综合拿地成本得到有效控制，不仅远低于公开市场价格，且在之前两年地价一路走高的时候，实现了土储大幅增加的同时，取地成本的一路降低。2016 年，泰禾土储成本平均约为 6500 元/平方米；2017 年，降到 5500 元/平米；而 2018 年上半年，共新增 8 宗土地，新增建面 157 万平方米，土地投资金额 57.88 亿元，新增土地均价不到 4000 元/平，土地投资及成本进一步得到了

很好把控。

现在，这种富有前瞻性的拿地策略带来的土地成本优势红利初步显现，使得即使在近年各城市限购、限价等政策因素的不利影响下，泰禾集团的盈利能力仍在持续提升。大量的战略性土地储备（7000 亿左右）为泰禾集团未来继续高速发展提供了足够的保障，提前锁定了未来的业绩增长能力，并且由于土储位于核心城市，且成本足够低，泰禾集团现有土地储备具备较强的应对市场波动风险的能力，切实实现了进可攻、退可守的状态。

综上，预期公司未来销售额将大幅增涨，对应的现金回款规模和利润规模也会大幅提升，同时，资产负债率在年初迎来高点后将进入下行通道，经营性现金流情况也会进入转正通道，公司的抗风险能力将进一步提高。结合房地产公司 2-3 年结利的特点，预计未来 2 年净利润及毛利率也将有更加亮眼的表现，各项指标将进入均好上升通道。📈

负债降低毛利回升，西南证券维持对泰禾“增持”评级

来源：大猫财经 时间：2018 年 8 月 24 日

今年房地产行业事情太多，未来会怎样？各家房企的中期业绩便是很好的观察窗口。最近泰禾集团发布了半年报，成绩不错，市盈率低于 10 不说，得益于融资方式创新和低价的土地储备，负债率也出现显著下降。

这次泰禾的半年报，有几个主要的点值得关注：

资产规模稳步提升，毛利率显著提高

从业绩上看，泰禾实现了应收和净利润的双增长，毛利率也显著提升，上半年到了 33.2%，比去年增加了 5.7 个百分点。

净利润也高于去年和前年同期。

来自第三方研究机构克而瑞的数据显示，泰禾在 2018 年上半年实现流量销售金额 655 亿元、权益销售金额 556.8 亿元，分别位列房企销售排行榜的第 18 位和 15 位，排名稳定。而 2017 年全年泰禾流量销售金额为 1007.2 亿元、权益销售金额为 857.2 亿元。

业绩保持提升的主要原因是可确认销售收入高于去年同期，房地产项目开发规模也正常增长，总资产规模迅速扩张。至 2018 年上半年，泰禾总资产已达 2355.53 亿元，而 2017 年底为 2064.21 亿元、2016 年底为 1233.65 亿元。

布局策略预判准确，低成本拿地优势渐显

房地产现在处在“高寡占”时代，强者恒强态势愈发

明显，行业集中度显著提升。这些年，中小房企因为资金链断裂等种种原因或离场或被收购兼并，已经上市了的龙头房企优势就越发明显。

泰禾的项目一直以高端、精品著称，目前在全国 32 个城市拥有 102 个项目。今年上半年用收购和招拍挂方式获取的 8 个项目中，新进入河北廊坊、广东中山等热点二线城市，加速全国性战略布局，且拿地单价仅 3686 元/平方米。

泰禾坚持“扎根福建本土，深耕一线城市”的战略布局，主要围绕着以北京为中心的京津冀、以上海为中心的长三角、以广深为中心的珠三角以及福建的福州、厦门等主要经济发达区域，并积极布局如武汉、郑州、合肥等二线省会及核心城市。去年，泰禾土地拓展全面转入到以并购为主的阶段，通过并购方式获取土地可以降低拿地成本和风险、缩短项目开发周期、快速扩张土地储备规模，有利于公司快速发展。

融资手段创新，助力降低风险

半年报里还显示，今年上半年，泰禾开展了多个创新融资项目。

● 如拟募集资金不超过人民币 17 亿元的发行购房尾款资产支持票据，还有发行资金不超过人民币 21.7 亿元的五四北泰禾广场资产支持专项计划。



● 2018年4月19日，泰禾召开2018年第六次临时股东大会，审议通过了发行泰禾集团长租公寓资产支持专项计划和发行泰禾集团供应链资产支持票据；不到一个月的时间，又通过了发行规模不超过人民币55亿元的非公开发行公司债券和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。

● 2018年5月17日，拟发行不超过4亿元的泰禾物业信托受益权资产支持专项计划。

● 2018年7月17日，泰禾收到深交所出具的关于非公开发行公司债券的无异议函，申请确认发行面值不超过55亿元人民币的泰禾集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券符合深交所转让条件，深交所无异议，其中一期15亿元已于2018年8月2日成功发行。

今年上半年，泰禾共计申报发行各类融资产品金额合计276.5亿元，其中125.5亿产品已取得主管部门无异议函，另有151亿元产品已在主管部门审核过程中，这体现了泰禾多元化融资能力的持续增强。

在监管及调控维持力度的当下，如果还想获取这样的

资金，其难度及成本将大大增加。这体现了泰禾集团董事长黄其森对政策形势的准确理解，也凸显出其金融出身的专业背景优势。

新模式院子 IP 与“泰禾+”战略

泰禾的“院子”声名在外，又形成了大院、小院、府、园、湾等多条产品线，既能满足刚需刚改的需求，又有高端改善类产品可供选择。

今年上半年，泰禾继续刮起销售旋风，如在北京，“园系”力作泰禾昌平拾景园持续劲销，一季度就获得了22亿的业绩；在上海，信达泰禾·上海院子是上海的首个“院子系”项目，4月首开300多套当日即全部售罄销售金额逾30亿，而此前泰禾首个“小院系”项目泰禾上海大城小院今年1月首开亦当日售罄，后续又有3次加推，1500多套房源整体去化率逾90%；在华南，珠海泰禾中央广场开盘去化600多套，佛山院子开盘132套房源也全部售罄；在山西，泰禾太原金尊府上半年热销30亿元，问鼎太原楼市



销冠；在江西，泰禾南昌院子签约394套，成为南昌别墅销冠……

除了产品力之外，还有“泰禾+”战略的服务力。“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，这也是泰禾保持高毛利、高溢价的核心所在。自“泰禾+”战略推出以来，泰禾开始为旗下项目增配了医疗、教育、文化娱乐等配套服务。

● 在健康领域，泰禾致力于建立完善的医疗体系，打造涵盖综合医院、专科医院、健康管理中心的三级医联体。目前，泰禾医疗在运营的医院有北京裕和中西医结合康复医院，而其余5家医院也正在筹建中，包括北京泰禾国际医院、上海杨浦国际医院、成都泰禾天府医院、漳州泰禾国际医院、

成都泰禾妇产科医院。预计今年年底，泰禾医疗还将在18个城市落地21家健康管理中心。

● 在教育领域，泰禾通过引进国际优质教育资源，构建专属泰禾的教育生态圈，从而解决泰禾业主子女的教育问题。目前，泰禾教育联手北京师范大学开办的新标准体系双语幼儿园已经入驻北京泰禾昌平拾景园等项目，泰禾业主将享有优先入学权等福利。

● 在文化领域，泰禾集团在文化院线板块发力。目前，全国已有7家泰禾影城落地运营，签约储备项目达85家，分别位于北京、上海、杭州、泉州、厦门等地。预计今年下半年，将有更多的泰禾影城落地。

多位分析师都给出了较好的发展预期，后续继续看好泰禾的战略实施与发展，值得关注。🔥



经营性现金流明显好转 净负债率大降 103 个百分点

来源：证券日报网 时间：2018年8月27日

从名不见经传的福建房企蜕变为全国闻名的闽系黑马，用5年时间完成从百亿到千亿规模的跃升，经过高速扩张之后，泰禾集团开始进入新的发展阶段。近两年来，优化财务结构和布局多元产业并行，为集团未来稳健发展迈出了战略性步伐。

低成本“储货”

2013年前后，泰禾集团再次北上时，曾频繁出击北京土地市场。彼时，业内颇有看不懂其投资“套路”的意味。一年多以后，泰禾集团董事长黄其森表示，以前被称为高价地的土地，现在仅土地价值就翻倍了。

值得关注的是，在一、二线城市储备了大量优质土地后，在2016年前后房企纷纷高价抢地时，泰禾集团及时踩了刹车，保持了冷静。2016年至2017年期间，泰禾新增项目大多位于一、二线城市，但土地成本平均仅为6000元/平方米。当时，泰禾集团转变了拿地方式，没有到公开市场去拿地，而是在收并购上下功夫。

时至今日，收并购仍然是泰禾集团重要的拿地方式。据刚刚发布的2018年中报数据显示，今年上半年，泰禾通过收购和招拍挂方式获取8块土地，其中5个项目通过收购方式获得。总体来看，公司新增土地成本得到了很好的把控，土地单价仅为3686元/平方米。

西南证券分析师胡华如表示，公司通过大量的收并购严控土地成本，获取一、二线优质土地储备，保障了公司业务规模持续稳定地扩张。

从所布局的区域来看，目前泰禾业务主要分布在以一、二线核心城市为主的32座城市，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及以福厦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。报告期内，公司新进入河北廊坊以及广东中山等热点城市，进一步深化了全国版图。

不难看出，这些区域与“京津冀协同发展”、“一带一路”、“自贸区”、“粤港澳大湾区”等国家战略高度契合。有业内人士认为，对于企业来说，这样的布局是比较安全的，从后续增长角度也最集约化。

经营性现金流基本回正

在投资端确定布局后，泰禾集团在销售端加大了回款力度。事实上，这也是今年房企普遍较为关心和重视的财务指标。

据泰禾集团中期业绩报告显示，截至2018年6月30日，公司总资产2355.53亿元，同比增长45.5%；营业收入126.88亿元，同比增长42.1%；净利润13.59亿元，同比上涨52.5%；归属于母公司所有者

正如业内人士所言，在房地产行业集中度不断提升的市场格局中，对于大中型房企来说，在长期调控的预期下，有三种能力要修炼。一是销售规模要卡位，提升存货变现能力，保持现金流主动脉畅通；二是优化财务结构，保持合理负债提升信用评级，以具备多渠道且高效的低成本融资实力；三是抓住窗口期灵活拿地，布局多元产品线平衡收入结构，不断提高产品溢价能力，跑赢同业毛利率水平线。

如今看来，经过近两年的盘整，泰禾集团以上三种能力得到了不同程度的优化。正如业内分析师所言，今年上半年，泰禾集团财务盘面得到优化，结算收入稳健增长，经营性现金流明显好转，融资渠道得到拓展，土地储备性价比较高，负债率大幅下降，但仍需推进债务去杠杆进程。



的净利润 9.83 亿元，同比增长 22.4%；归母扣非净利润 10.73 亿元，同比上涨 55.45%。

不难看出，公司主要经营指标稳步增长，资产规模持续扩大。不过，在泰禾集团管理层看来，财务盘面的稳健则是上半年更好的“成绩”。

据记者观察，从现金流量表可看出，泰禾集团经营性现金流明显好转。截至 2018 年 6 月底，公司预收账款 263.55 亿元，是同期营业收入的 2.07 倍，足以确保全年营收的稳健增长。

更重要的是，报告期内，公司经营性现金流净流出 5.21 亿元，较 2017 年底的现金净流出 125.53 亿元大幅缩减，可谓经营性现金流基本回正，其主要原因为销售规模提升带动的收到现金的增长。

无独有偶，为了保证资金链安全和良性发展，泰禾集团近两年一改过去高杠杆发展模式，增厚净资产规模的同时，以创新融资方式拓展融资渠道，优化债务结构。

净负债率大降 103 个百分点

在土地红利时代，高负债加速实现了泰禾集团“规模上位”的诉求，这显然能为公司后续发展带来“土地和融资谈判力、资源整合能力和品牌影响力”，但在后房地产时代，房企专业度门槛提高，若想实现有质量的安全发展，降杠杆则是第一要务。

目前看来，泰禾集团在降负债方面早有布署，通过多种手段优化负债结构的措施取得成效。2018 年上半年，泰



禾集团资产负债率较年初下降 2.16 个百分点，净负债率较年初亦大幅下降 102.76 个百分点，反映出公司财务指标有所改善，负债水平日趋稳健。

据泰禾方面表示，在银行贷款、中期票据、私募债、资产证券化等领域展开多元化的融资手段，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。上半年，面对房地产行业日趋严峻的融资环境，泰禾申报发行各类融资产品金额合计 276.5 亿元，其中 125.5 亿产品已取得主管部门无异议函，另有 151 亿元产品已在主管部门审核过程中，并尝试包括购房尾款 ABS、长租公寓 ABS、供应链 ABS、物业费 ABS 等各类资产证券化，这体现了泰禾多元化融资能力的持续增强。

有接近泰禾集团人士认为，“加快销售，强化现金回

流之外，公司在创新融资方式方面为降负债加了分，预计未来会进一步降低负债水平，持续优化债务结构，力争提高公司信用评级，届时融资成本将得到进一步降低。”

东北证券研究报告也认为，泰禾集团融资出现边际性改善，下半年融资压力有望得到缓解。鉴于此，西南证券、东北证券等多家机构给予泰禾集团“增持”评级。

盘整财务结构之外，泰禾集团正加快医疗、教育、商业等“泰禾+”战略的落地，强化多元产业的布局，并持续提升其与地产主业的协同能力。在竞品环伺的市场格局中，通过多业态协同能力提升产品性价比，进而提高溢价空间。同时，凭借开发运营文旅等细分产品市场产品线来赢得市场份额，灵活平衡调控带来的风险，增加多点收入的同时，泰禾集团正为后房地产时代弯道超车积攒实力。❶



泰禾集团现金流大幅改善回正在即， 多家券商维持“增持”评级

来源：新京报 时间：2018年8月27日

上半年，泰禾集团的经营性现金流在长达六年为负后即将回正，目前，经营性现金流流出金额仅为5.2亿元；此外，公司的净负债率相比年初大幅下降102.76个百分点。

业内人士指出，在调控加码和融资偏紧的背景下，泰禾集团坚持“高周转、高品质、高溢价”的战略，不仅利润率得到进一步提升，而且净负债率大幅下降，战略优势正在逐步释放为财务优势。

现金为王 经营性现金流即将回正

在“严调控、融资紧”的背景下，报告期内，泰禾集团期末现金及等价物余额为183.80亿元，较年初现金及等价物余额132.42增加38.8%。

值得注意的是，泰禾集团的经营性现金流在连续六年为负之后，今年上半年即将回正。西南证券研究发展中心分

析表示，报告期内，泰禾集团经营性现金流出大幅度收窄，由去年同期的92.0亿元收窄到5.2亿元。

东北证券研究报告指出，5.21亿元的现金净流出，较2017年底的125.53亿元大幅缩减。“主要是上半年销售规模扩张、回款率的进一步提升带动收到现金的增长，使得泰禾集团现金流明显改善。”东北证券研究报告显示，截止6月底，公司预收账款264.55亿元，是同期营收的2.07倍足以确保全年营收的稳健增长。

得益于高品质战略，泰禾集团的销售额再创新高，回款率得到进一步提升。根据克而瑞的数据，泰禾集团上半年实现销售收入655.0亿元，同比增长61.7%，位居克而瑞排行榜第18位，实现销售面积308.7万方，同比增长

79.3%，销售均价 21218 元。

由于改善型的产品类型受到客户青睐，多个项目实现了超过 95% 的去化率。如泰禾太原金尊府上半年热销 30 亿元，问鼎太原楼市销冠；信达泰禾·上海院子开盘劲销 31 亿元；泰禾南昌院子别墅签约 394 套，成为南昌别墅市场销冠等。

其次，泰禾集团差异化产品线——院子系、大院系、园系、府系、广场系、湾系等已在北京、上海、深圳、福州、厦门、武汉、郑州等 30 多个城市形成布局。

在产品热销的同时，泰禾集团着重抓回款率。上半年，泰禾集团建立了以回款为中心的激励方案，也已建立全流程管理销售业务，严控签约质量，提升回款效率。

净负债率大幅回落 负债结构进一步改善

今年上半年，降杠杆、控负债成为泰禾集团的重要任务之一。

半年报显示，在负债指标方面，2018 年上半年公司资产负债率 85.67%，较年初下降 2.16 个百分点，净负债率较年初亦大幅下降 102.76 个百分点，反映出公司去杠杆成效，财务指标持续改善。

西南证券研究发展中心分析称，上半年，泰禾集团不断拓宽融资渠道，降低公司融资成本。短期债务与一年内到期的非流动负债之和为 556.4 亿元，占全部有息负债 37.84%，债务融资期间结构安排较为合理。

报告期内，泰禾通过多元化的融资手段，为项目开发和公司发展提供了粮草保障的同时，也有效改善了债务结构。报告期内，泰禾集团多项资产支持票据、资产支持专项计划、非公开发行公司债券获股东大会通过。

另外，泰禾已取得无异议函的资产支持证券类产品，涉及到的资产均位于北京、福州等一线和热点二线城市，这反映出泰禾集团一直坚持的布局一线和热点二线城市的区域战略，以及优质的产品品质和稳健的物业运营能力，得到了资本市场的充分认可。

并购突围 土地成本优势凸显

事实上，泰禾集团营收、利润等财务指标的全面提升与近年来土地成本的显著降低密切相关。

低成本拿优质地，穿越周期的前瞻性布局，已经成



为泰禾的战略优势。此前，泰禾集团在北京、上海等一线城市所拿地已经转化为销售优势，因为土地成本较低，为产品溢价和利润增长奠定了基础。

2016 年以来，大量的收并购也让泰禾尝到了低价拿地的甜头。2016 至 2017 年期间，泰禾新增项目大多位于一二线城市，且土地成本平均为 6000 元/平方米。

今年上半年，泰禾通过收购和招拍挂方式获取土地 8 块，

新增土地均价不到 4000 元/平米。

从所布局的区域来看，目前泰禾业务主要分布在以一二线核心城市为主的 32 座城市，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及以福厦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，报告期内，公司新进入河北廊坊以及广东中山等热点城市，进一步深化了全国版图。

得益于泰禾此前在一二线城市的超前布局，泰禾集团在下半年也将进一步形成热销趋势，在未来两到三年有望迎来业绩持续释放。

西南证券研究发展中心、东北证券等多家券商报告分析表示，鉴于泰禾集团土储优质、成本可控，给予维持“增持”评级。⁴



经营性现金流回正在即， 盈利能力持续提升

来源：第一财经日报 时间：2018年8月31日

8月29日，在2018中国民营企业500强峰会上，全国工商联发布了“2018中国民营企业500强”榜单，泰禾集团赫然在列，位列该榜单第310位。

一名资深媒体人感叹，房地产的发展在未来究竟会有怎样的潮起潮涌，不同人有不同见解。但对于泰禾等“大鱼”级别的企业来说，黄金时代仍在，所需要的只是企业顺应黄金时代的能动性。

无论是万科、龙湖，还是融创、泰禾，这些房企在楼市下半场，都重新定位自己的角色，塑造新的形象示人。“以

往泰禾给业内的印象会偏于激进，但这种形象正在逐渐褪去，取而代之的，是一个更为稳健而全面的泰禾，通过品牌影响力和多元化业务，构筑起了全新的地产护城河。”一名熟悉泰禾的地产界人士表示。

“泰禾前不久发布的半年报亮点就很多，可以说，其财务盘面的优化是全面的，不但结算收入、毛利稳增长，负债

结构大为优化，而且最让人印象深刻的是，很关键的经营性现金流有望回正，这对于泰禾来说，很可能是一个全新起点。”上述人士表示。

经营性净现金流大幅增加，销售、结转双丰收

2018上半年，泰禾集团实现了营收与利润双增长。据其中期业绩报告显示，截至2018年6月30日，公司营业收入126.88亿元，同比增长42.1%；净利润13.59亿元，同比上涨52.5%；归属于母公司所有者的净利润9.83亿元，同比增长22.4%；归母扣非净利润10.73亿元，同比上涨55.45%。

此外泰禾集团的总资产也增长较快，同比增长46%至2355.53亿元。资产规模的快速增长，为企业的抗风险能力、品牌影响力都起到了积极的作用。

尤其值得一提的是，泰禾在财务上显得更加稳健。2018年半年度，公司持有现金大幅增加，期末货币资金余额218.99亿，较年初增长32%。公司经营性现金净流出5.21亿，在经历多年经营性净现金流大额为负之后，预期即将转正。

“很多房企很容易实现融资现金流为正，甚至是投资性现金流为正，但经营性现金流直接展现了企业经营状况，它是评估房企财务安全最敏感的传感器之一。”一名地产界人士表示。

而这一数据的转向，正是泰禾变得更加稳健最有利的



证据。随着大量优质土地的持续变现，未来现金流入预计会大幅增加，泰禾将迎来经营性现金流持续为正的发展时期。

“泰禾前期投入大量资金用于土地和项目储备，导致公司从百亿到千亿规模跃升的同时，经营性现金流持续为负。这种大规模投入，确实造成了前期资金上有一定压力，但同时也保障了公司业务规模持续稳定扩张。”一名熟悉泰禾的机构人士表示。

可圈可点的是，低成本土地与高品质产品售价，给泰禾带来毛利的大幅上涨。2018年上半年，泰禾集团盈利能力持续提升，毛利率为33%，较2017年度上升6个百分点，净利率10.7%，较2017年度上升0.9个百分点。

净负债率大降，负债结构显著改善

要想实现有质量的安全发展，降杠杆是第一要务。为此，近两年，部分主流房企十分重视降杠杆。以恒大为例，从2017年开始，恒大就由以往高负债、高杠杆、高周转、低成本的“三高一低”经营模式，向低负债、低杠杆、低成本、高周转的“三低一高”经营模式转型，核心是大幅降低负债率，增加净资产。

如今，恒大的这一转型堪称成功。无独有偶，降杠杆、控负债成为泰禾集团的重要任务之一，并且上半年成效显著。泰禾集团半年报显示，在负债指标方面，2018年上半年公

司资产负债率85.67%，较年初下降2.16个百分点，净负债率较年初亦大幅下降102.76个百分点，反映出公司去杠杆成效，财务指标持续改善。

西南证券研究发展中心分析称，上半年，泰禾集团不断拓宽融资渠道，降低公司融资成本。短期债务与一年内到期的非流动负债之和为556.4亿元，占全部有息负债37.84%，债务融资期间结构安排较为合理。

2018年年初，泰禾集团短期债务约431亿，截至上半年已归还290亿，归还占比近七成。据了解，随着上半年债务结构调整，泰禾集团债务到期时间大批量后移，2020年及以后到期债务增加，公司债务偿付压力变小。

“未来持续的融资创新仍将是企业进一步改善财务结构、推动业务发展的关键所在。”克而瑞分析报告指出，多元化的融资渠道，不仅为泰禾带来充沛的货币资金，进一步助推规模增长，还改善了其财务情况。

上半年，面对房地产行业日趋严峻的融资环境，泰禾申报发行各类融资产品金额合计276.5亿元，其中125.5亿产品已取得主管部门无异议函，另有151亿元产品已在主管部门审核过程中，并尝试包括购房尾款ABS、长租公寓ABS、供应链ABS、物业费ABS等各类资产证券化，这体现了泰禾多元化融资能力的持续增强。

有接近泰禾集团的人士认为，“加快销售，强化现金回流之外，公司在创新融资方式方面为降负债加了分，预计未来会进一步降低负债水平，持续优化债务结构，力争提高公司信用评级，届时融资成本将得到进一步降低。”

东北证券研究报告也认为，泰禾集团融资出现边际性改善，下半年融资压力有望得到缓解。鉴于此，西南证券、东北证券等多家机构给予泰禾集团“增持”评级。预期2018年下半年，泰禾集团将会坚持降杠杆的战略，资产负债结构将会得到进一步优化。

这一结果，也和泰禾并购拿地的弯道超车模式有关。泰禾集团自2015年起几乎停止招拍挂拿地，改为严控成本的收并购拿地模式，在该模式下，综合拿地成本得到有效控制。根据公开数据显示，泰禾集团2016年前后并购项目平均土地单方成本约为6000元/平，2017、2018年拿地均价仍在持续下降。

总体看来，公司新增土地成本得到了很好的把控，2018年上半年土地单价不到4000元/平方米。

业内人士认为，战略性土地储备为未来继续高速发展提供了足够的保障，提前锁定了未来的业绩增长能力，并且具备较强的应对市场波动风险的能力，做到了进可攻、退可守，预计未来将会有更好表现。

去化加速，多元化板块构筑护城河

在楼市下半场，如何才能赢得未来？万科董事会主席郁亮此前坦言：未来不能根据哪个行业赚钱多就做什么，在符合方向的前提下，选择空间大的行业才是有机会的。

近两年，万科、融创、金科等房企都强调了对美好生活的创新理解和投入。调整产品供应结构、提升产品品质、加大产品创新，解决“好房子”供需缺口；另外，围绕“美好生活”进行业务拓展，不仅向行业上下游要生产资源，更向产业链外伸出更多触角。

随着“泰禾+”战略在多个城市的落地，泰禾为旗下项目增配了医疗、教育、养老、商业、文旅服务，持续提升其与地产主业的协同能力。有业内人士指出，“对于自住改善型购房者来说，关乎全家未来的教育、医疗乃至养老配套，是核心要素。在这一点上，泰禾在多年前就已谋篇，可谓深谋远虑。”

得益于产品力及多元化护城河的构建，泰禾集团的销售额再创新高，回款率得到进一步提升。根据克而瑞的数据，泰禾集团上半年实现销售收入655.0亿元，同比增长61.7%，位居克而瑞排行榜第18位，实现销售面积308.7万方，同比增长79.3%，销售均价21218元。

由于改善型的产品类型受到客户青睐，泰禾多个项目实现了超过95%的去化率。

这一热度还在延续。8月26日，泰禾22年湾系首作——泰禾明昇·厦门湾在北京、上海、厦门三地同开，仅30秒首开告罄。

厦门湾可以说全面诠释了泰禾的“护城河”优势。其深度整合了从“院子系”长期积累而来的规划能力、资源整合能力等优势，并全面落地布局多年的“泰禾+”医疗、教育、商业、酒店、文旅、文化、养老七大自持优质资源，创造出符合当下中国新中产人群“度假+居住”的“住假”生活模式。

不仅如此，泰禾的城市布局正在进一步完善，目前泰禾业务主要分布在以一二线城市为核心的32座城市。报告期内，泰禾新进入河北廊坊以及广东中山等热点城市，进一步深化了全国版图。近日，泰禾与深汕特别合作区达成战略合作意向。

克而瑞分析认为，下半年货币政策或将由稳健中性逐步转向中性偏积极，对于房企资金面也会产生较大利好，三季度房地产市场将进入难得的销售窗口期。下半年，泰禾等房企将继续落实“高周转”的策略，积极抢抓业绩和回款，保障企业规模的持续增长。4

上半年经营业绩增长五成， “闽系黑马”泰禾的扩张之路

来源：野马财经 时间：2018年9月4日

受宏观环境因素影响，国内房地产市场步伐逐步收紧，楼市调控政策从严。数据显示，7月上半月房地产调控已经超过30次。在如此背景下，泰禾集团凭借低成本的土地储备、优化的财务结构以及多元化发展，依旧实现了营收规模与净利润的双增长。

近日，泰禾集团（000732.SZ）发布2018年半年报，各项经营指标稳步增长。数据显示，营业收入同比增长42.1%至126.88亿元；净利润13.59亿元，同比上涨52.5%。

值得注意的是，泰禾集团经营性现金流多年为负，而上半年现金净流出仅为5.2亿元近乎转正。这得益于泰禾上半年销售规模扩张、回款率的进一步提升带动收到现金的增长。

此外，泰禾集团负债率为85.67%，同比略降0.26个百分点；净负债率较年初大幅下降102个百分点，财务结构得到了进一步优化。

从福建走出来的泰禾似乎不甘心止步于中等规模的房企，需要大步向前，可结合近两年金融监管逐渐收紧的情况来看，高负债、高杠杆的房企日子已经不算好过，而在降杠杆这条路上，泰禾集团已然迈出了脚步。

业绩逆势涨五成，现金为王

随着房企销售规模的整体扩大，行业集中度亦逐渐增强，对于泰禾而言，提升销售规模，促进存货变现，打通现金流的“经脉”才能不掉队。

2018年上半年，泰禾集团抓住机会业绩再上一个台阶，实现营业收入126.88亿元，同比增长42%；净利润

13.59亿元，同比增长超五成；毛利率为33%，同比上涨6个百分点，跻身房企毛利率排名前列，与此同时，集团总资产也较上年同期增长14.10%，达2355.36亿元，资产规模扩大，盈利能力进一步提升。

据克而瑞销售排行榜显示，2018年上半年泰禾集团销售额为655亿元，同比增长62%。分区域来看，福建仍是泰禾的主战场，增幅最大的则为北京区域，营收翻了三番。

快速扩张的规模与土地存货关系紧密，同时也离不开产品本身。旗下的“院子”系列产品，立足中国主题风格，成为市场上的一股清流，颇受市场认可，项目开盘去化率较高，多处楼盘首开当日即清盘。尽管楼市宏观环境愈加趋紧，但独特的产品打造能力也让泰禾集团尽可能地化解房地产周期对其的影响。

野马财经注意到，对比销售业绩，今年房企更关心和重视“现金流”这一指标。众所周知，房地产行业前期投入巨大且周期长，资金断裂的事时有发生，现金流就成了房企重要的生命指征之一。

现金流量表显示，泰禾集团上半年经营性现金流大幅改善，预收账款达263亿元，是营业收入的2.07倍，并且经营性净流出由去年同期的92亿元收窄到5.2亿元，基本回正。东北证券研究报告显示，“主要是上半年销售规模扩张、回款率的进一步提升带动收到现金的增长”。



此前，泰禾集团投入大量资金用于土地和项目储备，从百亿房企挺进千亿俱乐部，经营性现金流持续为负，但随着项目的落地以及确认收入，泰禾将处于收获期，在现有的土地储备下，现金流入将足以覆盖支出，实现企业发展的良性循环。

降债务去杠杆，任重道远

随着行业的进一步发展，去杠杆则与规模一道站在房企面前。

泰禾集团在上半年亦有所部署，取得初步成效。数据显示，上半年其资产负债率为85.67%，较年初下降2.16个百分点，更能反映房企偿付能力的净负债率约较年初大幅下降102.7个百分点。

西南证券研究发展中心分析称，上半年泰禾集团短期债务与一年内到期的非流动负债之和为556.4亿元，占全部有息负债37.84%，债务融资期间结构安排较为合理。

据了解，泰禾集团在银行贷款、中期票据、私募债、资产证券化等领域展开多元化的融资手段，截止上半年，泰禾集团共计申报发行各类融资产品金额合计276.5亿元，其中125.5亿产品已取得主管部门无异议函，另有151亿元产品已在主管部门审核过程中，并尝试包括购房尾款

ABS、长租公寓ABS、供应链ABS、物业费ABS等各类资产证券化，为公司发展提供弹药保障，同时改善债务结构。

从负债方面来看，2018年年初，泰禾集团短期债务约431亿元，截至上半年已归还290亿，占比近七成。据了解，随着上半年债务结构调整，泰禾集团债务到期时间大批量后移，缓解了目前的债务压力，提高了风险抵御能力。

有市场分析人士认为，泰禾在创新融资方面也为降负债出力不少，预计后续将进一步降低负债水平，未来持续的融资创新仍将是企业进一步改善财务结构、推动业务发展的关键所在。

低成本“储货”

野马财经注意到，泰禾集团财务指标的全速前进与其灵活进行土地储备密切相关，踏准周期低成本拿地已成为泰禾的优势之一，后起之秀再用低成本融资拿地已不太可能。

泰禾集团一直被冠以“激进”的帽子，2013年前后，频繁成为“地王”，业内均看不懂这种高价买地的套路，后来，董事长黄其森对媒体表示，以前高价买的土地现在仅土地价值就翻倍了，前些年储备了大量土地后，却在2015年踩了急刹车，并非不拿地，而是转变了拿地方式，从公开市场转向收并购。



公开资料显示，泰禾集团 2016 年前后并购项目平均土地单方成本约为 6000 元 / 平，2017、2018 年拿地均价仍在持续下降。

2018 上半年，泰禾集团完成 8 个项目并购投资，新增土地均价不到 4000 元 / 平。同时，泰禾集团平均销售单价则在 3 万元以上。

目前泰禾集团拥有土地储备 26 块，待开发土地面积 539.55 万平米，待开发计容建面约 498.08 万平米；在建项目 51 个，土地面积 683.4 万平米，计容建面约 1348.27 万平米；在售项目 57 个。

西南证券分析师胡华如在研报中表示，公司通过大量的收并购严控土地成本，获取一、二线优质土地储备，除了

深耕一线城市外，还布局了廊坊、中山等环一线城市，保障了公司业务规模持续稳定地扩张。

即使在近年各城市限购、限价等政策因素的影响下，泰禾集团盈利能力也能持续提升。富有前瞻性的取地策略带来的土地成本优势红利初步显现，战略优势正逐步转化成财务优势，在未来两到三年或将再次迎来业绩释放。

“泰禾 +” 发力

除了成本控制，泰禾集团亦在加快相关多元化发展，从行业落子，发力以房地产为中心的服务业，在商业、教育、文化等领域均有动作，并在 2017 年推出“泰禾 +”战略，

以地产为纽带，综合商业、教育、医疗、文娱等四大板块，整合泰禾体系自身的优质资源，以期一站式解决业主的医疗、教育、购物、社交、文化等全方位生活需求。

近两年，泰禾集团在周边领域快马加鞭，收购美国肿瘤放疗机构，与国内顶尖医院合作，董事长黄其森透露，未来 5 年将在医疗领域投入 800-1000 亿元。

除了医疗，泰禾教育联手北京师范大学开办的新标准体系双语幼儿园已经入驻北京泰禾昌平拾景园等项目，泰禾业主将享有优先入学权等福利，解决业主“一园难求”的困境。

另外，在文娱领域，泰禾亦频频出手，目前全国已经有 7 家泰禾影城落地运营，签约储备项目达 85 家，2018 年下半年，将有更多的泰禾影城落地。

这些新业务看似与地产无关，却与业主们的生活息息相关，通过这种相关多元化的拓展，泰禾集团不仅可以延长发展空间，谋求新的利润增长点，还可以通过多方协同，为房地产项目提供良好的配套服务，增强了其项目的市场竞争力。

随着现有调控政策的收紧，2018 年下半年中小房企的资金链将受到考验，反而给泰禾集团这类早做准备的房企逆袭的机会，战略上的远见与战术上的多变相结合，泰禾正一步步走向行业 C 位。

水皮： 高负债扩张期结束 房地产回归产品力时代

来源：华夏时报 时间：2018年9月1日

上市公司上半年业绩报告披露接近尾声，房地产行业总体来讲业绩处于上升状态，但对于嗅觉灵敏的开发商来说，随着危险的气息越来越浓郁，各企业都开始重视销售回款，适当降低杠杆，准备进入一个收缩期。

从房企半年报来看，将房地产周期把握得很好的企业，业内比较推崇的就是泰禾集团，水皮今天来分析分析。

泰禾集团的半年报业绩可以说是比较亮丽的，上半年是增收又增利，净资产负债率降低了 102.76 个百分点，经营性净现金流近乎转正。

水皮认为，这是天时地利人和的结果。天时当然是过去一段时间，正好是房地产暴涨期；地利则是有大量的刚需、改善型购房需求；这个人，主要是企业管理得当。泰禾抓住了这个机会，风好正扬帆，企业发展就上了一个新台阶。

高投入、长周期是房地产行业的一大特质。现金流就是房地产企业的生命线，持续稳定的现金流才能保证企业的安全，降低企业经营的风险，现金流甚至比利润更重要。

泰禾上半年现金大幅增加，经营性净现金流出 5.21 亿元近乎转正，这对于经历多年经营性现金流大幅为负的泰禾来说，具有标志性的意义，说明经营现金流入足以覆盖经营现金流出，不需要再重新筹措更多资金来发展企业，企业通过经营以及之前的投资，现在处于收获期，能够有多余的现金来归还借款或回报股东。

泰禾集团前期投入大量资金用于土地和项目储备，令公司销售额从百亿到千亿规模跃升的同时，经营性现金流持续为负，在水皮看来，这种操作即是机遇也有风险。因为对于地产企业来说，土地储备意味着未来的规模有保障，但也造成前期资金上较大压力。

随着大量优质项目确认收入期的到来，持有现金大幅

增加，泰禾集团将迎来经营性现金流持续为正的发展时期，企业可以实现内生良性循环。

不过，在全社会去杠杆的形式下，其他后起之秀的企业想要像泰禾以前低成本融资拿地扩张已不太可能。

从泰禾半年报可以看到，泰禾今年以来一直在降杠杆。期末货币资金余额 218.99 亿元，2018 年年初短期债务 431 亿元，上半年已归还 290 亿元，已归还七成，短期偿债压力不大。同时泰禾将债务结构进行调整，大批量债务到期时间被移至 2020 年以后，负债结构中银行端占比有所提升，债务结构得到优化。并且还有 476 亿元授信额度尚未使用，同时还推进公司债、购房尾款 ABS、长租公寓 ABS、供应链 ABS 等各类融资产品金额合计 276.5 亿。

可以说，泰禾融资渠道多样，这对于资金密集型的房地产行业来说，也是核心优势之一。

经营业绩增长能力、主营业务盈利能力、经营层面抗风险能力等在提升，也反映出泰禾集团整体经营水平的显著提高。

财务报表的各项指标转好，正是泰禾坚持“高品质”的直观体现。

业绩代表着过去，特别是房地产的财务业绩确认计算是一个滞后周期。

水皮判断，现在整个房地产市场有可能会进入一个新的调控的周期，市场对于企业的考验才刚刚开始，不是所有的房子都好卖，也很难出现市场普涨的局面。这时候对



于产品结构、布局就非常重要，这决定了房地产企业后期的竞争力。

水皮观察到，泰禾这么多年在打造的泰禾院子这个 IP 的基础上，一直走精品路线，打造了院子系、大院系、府系、园系等系列住宅产品，较早布局一二线城市，较强的产品打造能力和较为广泛的购买受众成为一大制胜法宝，也是泰禾区别于其他地产商的重要护城河，产品力带来的溢价为泰禾带来可观利润，上半年毛利率和净利率均有所提升，分别达

到 33% 和 10.7%，处于行业前列。

未来的泰禾将精益求精。随着泰禾集团低价拿地优势逐步显现，较强的产品打造力，为未来业绩增长提供支撑，回款规模也将大幅提升，资产负债结构得到优化。

在现金流回正后的泰禾，产品力和经营能力是未来的核心竞争力，随着此前布局和历史积淀的释放，相信未来的泰禾将在众多上市房企中站出 C 位。❶

不琢不成院，泰禾的雕刻之道

文 / 李和裕 (集团品牌部)

正所谓“雕梁画栋”，雕刻纹饰是中国古建筑的重要标志之一，它们赋予了建筑生动的形象，并融于整体造型之中，那些精雕细琢出来的华丽图案更是中式文化的象征。

作为“造院宗师”的泰禾，也将这种文化注入院落居境之中，并且运用得心应手，深浅浮雕、镂雕圆雕等稀传之技风韵再现，各式意纹乃至自创纹饰“图必有意、意必吉祥”，于细节处做到了文化筑居中国、重拾中式居住美好。



上海大城小院实景图



姑苏院子实景图

门头体系——雕梁画栋，门第彰显

门，是中国建筑文化中人与人发生关系的第一个介质。门头即是门面，是礼序威仪和社会地位的体现，也是品格修养与家门家风的展现。北京是有三千年建城史、八百年建都史的历史名城，泰禾院子的门头体系设计灵感来源于京城王府官宅，但又不拘泥于传统，于雕梁画栋之中体现改良创新。

泰禾中国院子的楼王“海晏”、“骊宫”、“紫阙”等，宅门均包含有照壁、抱鼓石、平坊、浮雕、匾额等众多传统中式元素。其中，以珍稀的柚木为材，通体打造实木院门，彰显门风。用超过 2mm 厚紫铜皮包边，将门钉、祥云等传统门饰元素规整镶嵌其中，细节之处可见匠心。

泰禾引以为傲的“十大专利”大部分都使用在门头体系上。在长期的实践中，泰禾将门头的造型不断地改进与完善，如支撑屋顶的横梁和牛腿上都设计了精致的木雕，更将中国古代建筑木构架中“槛”的做法，演绎为整体锻铜结合

“三卷如意头”图案，借喻“称心”、“如意”，表达了对院子主人的美好祝福。

泰禾院子系中楼王大门的横梁继承了明清时期的“梁枋彩画”，这是中式传统建筑中最高等级的纹式，又以锻铜为质地进行演绎，增加现代感，既高贵典雅又经风耐雨。

“我们是取法木质横梁的经典制式，但运用更为先进的技法，将传统的木雕、彩画予以融合，再经过锻造、雕刻、磨光、上红等一系列复杂工艺，手工捶打而形成奢华内敛、极富细节的梁枋，于其上饰以铜制雕花，更显气度浑厚。”泰禾集团相关设计负责人介绍。

各类产品系的主门头也是精雕细琢。泰禾野风·杭州大城小院大门宽约 19 米，恢弘大气，但在细节雕琢处又不失江南风雅。深褐色铝板包边的门头，搭配木纹洞石的柱子与英国棕大理石的局部线脚，纹理细腻均匀，色泽和谐饱满，将传统与现代完美相融。泰禾南京金尊府的府门则以紫铜包边，配上万字纹图案，还有牡丹花雕刻，每一次开门都代表着“花开富贵”的美好祝愿。



南京金尊府实景图

泰禾华发·姑苏院子门头，则集萃中国传统建筑中最高等级符号，一方面用料极为考究，压顶材料为丰镇黑花岗岩，墙面为黄金麻花岗岩，墙裙为芝麻灰花岗岩贴面；另一方面匠心装饰，柚木大门、石制斗拱、万字纹铜，无不体现出大家风范。

除了主门头，泰禾对业主家的宅门设计也是极具匠心。信达泰禾·上海院子宅门以珍贵的柚木为材通体打造两侧对开大门，木门上下由超过2mm厚的紫铜皮包边，祥云、蝙蝠、花卉等传统纹样元素规整地镶嵌其中；还有门楣上镶嵌的长方形“户对”，上雕泰禾自己改良的“泰字纹”，门把手则是牡丹花纹的玉制雕花，这些都是泰禾院子的独有标签。

“泰禾院子的门把手古称‘门钹’，传承自中国传统建筑中的狮口门环，但我们经过现代手法演绎为方正硬朗的雕花把手，完美表达了中式审美富于流动感的气韵，又更符合现代人的使用习惯，是泰禾门头体系中不可或缺的组成部分。”泰禾集团相关设计负责人介绍。

此外，门头两侧的壁灯亦是泰禾门头体系中的特色之一。以泰禾南京院子为例，这种方形铜灯从宫灯演变而来，上面的纹饰由传统的“万字纹”演化而来，寓意万福万寿绵长不尽。灯以经霜耐雪又充满时间光泽的铜为质地铸造，简

约时尚而又富传统韵味。如泰禾杭州院子，壁灯纹饰采用的是传统“席纹”和成熟于盛唐的“卷草纹”，线条简洁明快，寓意家族兴旺、人丁葱茏。

照壁地铺——烘云托月，家国礼制

泰禾产品的风韵还有很多细节铺就，如彰显工艺匠心的照壁、地铺，都有深厚的内涵。

照壁，也称影壁，古称“萧墙”，是中国传统建筑中用于遮挡视线的墙壁，是中式建筑中的重要单元之一，往往与院落、房屋相辅相成，不可分割。设计巧妙、雕刻精美的照壁具有建筑学和人文学的双重意义，有很高的建筑与审美价值。

从风水上而言，门后或是院内的照壁，是为了使气流绕壁而行，聚气而不散。传统照壁一般分为三部分，上装筒瓦，中部砌出框架、框中再刻图样，下砌须弥座。照壁虽是一座墙壁，但可烘托气氛、增加住宅气势，有烘云托月、画龙点睛的作用。

泰禾项目遵循“宅不应一眼望尽”的古训，门头后的



上海大城小院实景图



南京院子

照壁设计本身也构成了景观的一部分。如泰禾华发·姑苏院子，照壁正面雕刻名画《江山如此多娇》、背面则为名墨《草书古诗四帖》，书画开合差互，将恢弘气势与人文情怀的完美融合。

泰禾·南京金尊府则选择《千里江山图》为照壁主景，亦有开门见山之意。与以字画作为照壁主景不同，泰禾上海大城小院的照壁直接采用黄铜铸造，主景为纯铜雕刻的双龙戏珠，代表着尊贵身份和喜庆吉祥。

此外还有地铺地雕，不仅具有很高的艺术观赏价值，更是地位身份的象征。如最典型并流传至今的北京故宫地雕——云龙大石雕，就是由一块巨大的汉白玉雕成的御路，它长16.57米、宽3.07米、厚1.07米，重量超过200吨，上雕9条凌空飞舞的巨龙，巨龙身下还有云霞、宝山、流水等纹饰。

汲取皇家地雕精髓，泰禾项目中亦铺设汉白玉或其他材质的地面石雕。如信达泰禾·上海院子和泰禾上海大城小院，都有巨型汉白玉地雕，经工匠手工雕刻以祥云纹路，象征高升和如意。

“大家都知道汉白玉是一种名贵的建筑材料，它洁白无瑕，质地坚实而又细腻，而我们上海院子还专程从石雕之乡河北曲阳邀请大师耗时3个月手工雕刻而成。”上海院子营销负责人坦言。

泰禾的不少院子系项目，还为每一户业主打造了“吉祥之路”，推开自家院门，便可见通往家门的石径上“福”、“禄”、“寿”三块石雕，寓意福星高照、事业兴旺、长寿安康。

除了石材，还有青瓦。青瓦始于西周初年，距今已有3000年历史，历经形式大小和工艺演变，以其美观、质朴、防雨、保温的优点，终成中国传统建筑的主材之一。泰禾传承青瓦立铺的特色工艺，纹样弘扬质朴、纯粹、天人合一的院落装饰理念，再现传统大族居家礼序。

如泰禾·南京院子便采用了古时唯见于皇室建筑地面的万字纹青瓦铺面。“青瓦立铺的铺装技法极其繁琐，首先要对瓦片进行打磨、对纹，寻找弧线最为相似的为一组，然后抄平、绘线、试铺，最后正式铺墁。墁好找平之后，还要浸以沙石浆，这样才能保证路面的平整耐用、莹润耐磨。”据南京院子相关工程负责人介绍。

南京院子相关工程负责人介绍，“成本也很高，每3平方米左右的步道节点，耗费数百块青瓦，形成和谐优美的地铺曲线。南京院子在路面铺装上还有许多吉祥砖雕，都由老匠人手工打造，与青瓦装饰相互结合。”

正是凭借着对产品细节的痴迷，泰禾精心雕琢门头体系、照壁、地铺，成就了“造院宗师”难以复制的深厚内功，也使得越来越多国人，能感受到中国传统建筑中的深邃魅力。🏡

养老、教育、医疗成“新三驾马车”，泰禾构建中国式美好生活

文 / 泰小禾

回顾改革开放前40年，投资、出口、消费对中国经济做出了巨大贡献。近期，《经济参考报》发表文章《养老、教育、医疗有望成拉动内需“三驾马车”》，建议适时出台激励政策，增加高品质产品和服务供给，做长做细相关产业链。



养老、教育、医疗，如何成为“新三驾马车”

文章认为，中国经济一个突出的结构性问题，是在供给端的失衡和错配，在制造业全面产能过剩的同时，教育、医疗、公共事业和服务业供给严重短缺。需要特别关注的是，养老、教育、医疗本身就具有公益性质，将此列为扩大内需的重点产业值得商榷。但在实践上，这三大行业初步具有风口的迹象。

随着生活水平的不断提高，教育问题和健康问题越来越为人们所重视。教育的重要性是全社会的共识，健康也体现在医疗、养老等多个方面，都很重要。

对于13亿人口的大国，教育、医疗是巨大的内需市场，但是长期的封闭管制和垄断经营，使得这两个堡垒易守难攻，当到处都遭遇“拦路虎”时，必然导致宝贵的内需资源流失。

因此，在保障基本公共服务的前提下，通过政策引导，加大和优化供给，让医疗、教育、养老成为拉动内需的“新三驾马车”，是社会发展的一个新阶段。



新三驾马车加速，泰禾建设中国式美好生活

大问题背后是责任的体现。深耕北京楼市多年，泰禾“大院系”全新力作北京泰禾·金府大院，踞守南四环，坐镇“黄金中轴”，凭借泰禾高端造院经验和区域价值，成为丰台全新豪宅的标杆作品。

当前时代下，赴国外寻求高质量健康服务，成为越来越多中等收入群体的选择。智研数据研究中心的调查报告显示，我国海外就医患者数量近年来呈爆发式增长，海外医疗中介服务市场规模2012年为2.1亿元，到2016年时翻了11倍，达到23.5亿元。

作为四环城市豪宅新样本的北京泰禾·金府大院，外有天坛医院、北京航空总医院、丰台南苑医院、儿童医院大兴分院以及仁和医院等先进医疗资源加持，内享泰禾医疗高品质、全方位的健康守护，为业主带来“全面养护，全程呵护，全国连锁，全球保障”的4全服务，重新定义国人的健康体检与健康管理标准。

据了解，在“4全服务”的基础上，“泰禾+”医疗还将为业主带来“专业、尊享、便捷、私密”的四大特色服务。目前泰禾已全资收购全美排名第一的美国爱莱恩斯医疗，并与美国总统御用的纽约长老会医院以及PHI美国医疗联盟达成战略合作伙伴关系。泰禾健康管理平台为每一位业主建立私人电子健康档案，并透过日常居家检测，随时掌握健康状态。

值得一提的是，“泰禾+”医疗摒弃传统就诊时繁复的挂号、预约等流程，为业主提供24小时“on call”私人医生第一时间诊疗，优享专家绿色通道，更有专属空中120、移动医疗服务车随时待命。

在教育方面，泰禾积极引进国际资源，与美国杰出蓝带学校——约翰卡罗尔学校达成战略合作伙伴关系，通过美国常青藤顶级高校的直接申请通道，为广大泰禾业主提供优质教育服务。同时，北京泰禾·金府大院项目南侧教育用地将有北京教育质量前五的名校入驻，规划了包含幼儿园、小学、初中及高中教育资源。

北京泰禾·金府大院打造的不仅是一栋好房子，更为业主打造了泰禾式美好生活。相信未来在医疗、教育、养老的驱动下，泰禾将构筑独具特色的中国式美好生活。❶

泰禾旗下首家国际幼儿园年底开园

文 / 白茹 (市场拓展部)

十年磨一剑，一朝试锋芒。

经过精心筹备，泰禾旗下首家国际幼儿园——北京大兴中央广场泰禾国际幼儿园将于今年12月预开园，8月开始正式启动招生，招生范围包括亲子、日托、小班、中班、大班，0-6岁各年龄段学前幼儿。

这意味着，泰禾集团旗下首家国际幼儿园正式落地，充满童趣和品质感的幼儿园首次揭开面纱，正式向泰禾业主以及适龄家庭开放。



正式启动招生

在硬件环境方面，泰禾国际幼儿园坚持仿照家庭生态进行高标准园所建设，施以 E0 级室内强制环保标准的室内装修，联合 Masterkisz、HABA、Weplay 等高端知名婴

幼儿家具品牌定制符合欧盟 EN 标准、国际 BIFMA 标准、中国 ISO9001 认证标准的家具。

园所内还配备了七星舒适家居级恒温恒湿恒氧系统，美国环保署 (EPA) 认证的 PHI 室内空气净化系统，给每一位泰禾宝宝提供零隐患的成长环境。





幼儿园使用的玩教具均甄选国外优质进口品牌如 Masterkisz、HABA、Weplay 等，确保每一个小零件都是安全环保无异味，并且以符合幼儿发展特点为基础，融合趣味、益智、探索、自主等多种功能性进行挑选搭配。

在幼儿园的功能分区方面，除了教学区之外，幼儿园还包含了角色扮演区、益智游戏区、绘本馆、体能拓展区、国学馆以及专门的休息区。每一处都彰显着泰禾国际幼儿园“用父母心做最智慧的教育”的办园宗旨，每个角落都苛求完美，用“父母”般的关爱与责任陪伴、见证每一个宝宝的点滴成长。

随着招生办公室的开启，北京大兴中央广场泰禾国际幼儿园也面向泰禾中央广场业主正式启动了招生工作。据悉，首轮招生将针对泰禾业主推出内部限量的大幅优惠政策，在招生期间，幼儿园将在招生办公室展出上百本精选的中英文原版绘本，为 1.5-6 岁的宝宝提供亲子阅读的欢享空间，并将定期推出亲子绘本沙龙，由幼儿园专业师资团队为适龄家庭打造一段温馨亲子时光。

中西融合教育

泰禾国际幼儿园秉持“尊重个性、守护天性、释放自主性”的教育理念，发掘儿童“发现、研究、探索”的天性，为儿童提供自主发展的课程与生活空间，并积极引领儿童建构“世界 - 自我 - 生活”动态三维认知发展框架。

在北京大兴中央广场泰禾国际幼儿园，就运用了“东方核心价值观”的中西融合教育模式，在帮助儿童传习中华优秀传统文化精髓的同时，也遴选全球先进科学文化，以此奠定儿童人生观、世界观、价值观养成基础。

该园以世界权威的婴幼儿早期教育标准之一的英国 EYFS 为教学大纲，融合国际先进的教育理念，将英国领先的学龄前课程与中国传统文化传习课程相结合，形成泰禾自主研发的“泰禾学龄前课程”。

EYFS 的目标是给幼儿提供一个连续发展和学习的体系，使他们在生活中获得更好的发展机会，让每个幼儿都能在将来成为身心健康、拥有安全感、成功和快乐的人。



在师资方面，泰禾国际幼儿园秉承“为德取才、以德养才”的核心人才观，通过“爱心、耐心、责任心”的三维标准，严格甄选每一位“泰禾宝宝”的在园“父母”，打造了一支具备“导师能力”、“父母品质”的优质师资队伍，共同缔造泰禾式美好生活。

近年来，泰禾在地产之外的医疗、教育、商业、文化

等多元自持领域取得了重大突破，形成泰禾独具特色的“泰禾+”战略，一站式解决业主从住宅、商业到医疗、教育等在内的全生命周期服务体系。目前，泰禾教育已与多个国际知名教育机构达成合作，充分整合国际先进的教育资源，共同构筑优质教育矩阵。⁴



泰禾物业：用专业精神做更好的服务

文 / 张佳竹（集团品牌部）

一直以来，泰禾都是工匠精神的倡导者和践行者，专注、踏实、创新、精益求精不仅体现在其产品上，也深深烙印在其物业服务上。泰禾集团董事长黄其森提出，用工匠精神做物业服务，让服务成为泰禾品牌的核心竞争力。为客户提供最满意的服务、做行业的佼佼者，也是泰禾物业执着奋斗的目标。

做好服务，要积极主动、不怕吃苦

“论服务，我只佩服泰禾。”到泰禾·红树湾院子看房的孙先生在离开前对泰禾物业如此称赞道。

6月29日，孙先生一家到泰禾·红树湾院子看房，孙先生的母亲带着小孙子在售楼处玩耍。小朋友对水系里养的锦鲤很感兴趣，几次将鞋脱下来丢到水里玩耍。案场经理古飞龙看到后，主动下水捞鞋，池底湿滑，古飞龙几次险些摔倒，却毫无怨言。

“小孩调皮，捞鞋本不是泰禾物业的责任，但他们却主动帮忙，捞了好几次，一点也没有不耐烦，这在别的企业是很难见到的。”孙先生说，泰禾物业不是被动的服务，等别人去找他们寻求帮助，而是时刻关注客户需求，主动“出击”，提供服务。

泰禾物业负责人表示，从内心深处热爱工作、积极主动，对工作高标准、脚踏实地是董事长黄其森对泰禾物业的基本要求，像工匠对待自己的作品一样去对待工作，也是每一位泰禾物业人员都必须具备的基本素质。

珠海泰禾中央广场的祯惠，就是这样一位严格要求自己的泰禾服务人员。

祯惠是个典型的南方姑娘，梨涡浅笑，温柔如水。无论对待客户、领导，还是同事，永远都是温声细语，也因此被大家亲切地称呼为“初恋”。这个“初恋”小姐姐对待工作的认真执着有如“强迫症”，每天清晨案场开放前，她会仔细检查每一个水杯是否清洗完成，做到没有一丁点水渍；给客户使用的毛巾是否符合湿度要求，做到湿润之余又拧不出水来；吧台上的展示盒摆放是否正确，做到90度正面朝向……

有同事调侃她“初恋啊，我看你就差没拿个尺子量了”，她笑着说：“或许不是每个人都会关注我们的细节，但是做了和没做，差别很大。是单纯完成任务，还是用心在做，有心人一眼就能看出来。”

简单的事情重复做，重复的事情用心做。在泰禾，没有人会因为害怕麻烦而放弃服务品质，遇到困难，只会加倍努力克服。

“记得我刚加入团队时，果盘做得十分糟糕。”珠海泰禾中央广场的黄子容回忆说，她一开始十分沮丧，幸好有前辈和同事的鼓励，告诉她不要心急，从模仿开始，先将基本功练扎实，再创作精品。于是，黄子容便经常买各种水果回家练习，在不到一个月的时间里，从连橙子都切不好的水平，突飞猛进到能在三十秒内用小刀雕刻一枚精致的草莓花。

做好服务，要形成规范化的统一标准

“泰禾是一家很人性化的企业，领导关心员工、同事之间互相照顾，在这种氛围氩氩下，我们也养成了自发关心业主、帮助业主的习惯。”北科建泰禾·北京丽春湖院子的秩序员蒋亚威说，泰禾的每一位员工都有干苦活、干累活的认识。

业主王先生给我们讲述了这样一个小故事：今年4月，



他到丽春湖院子看项目，蒋亚威在指引车辆停车时发现汽车一轮胎气压不足，经检查发现车胎上扎了一颗钉子，需要更换轮胎。蒋亚威将事情通知到值班群里，其他正在休息的秩序员立刻赶来帮忙，协助他更换轮胎。

“我看他们动作熟练、手法专业，一问下才知道，泰禾的秩序员都经过了专门的培训，不仅要会指引停车、专业泊车，更换轮胎也是基本技能。”王先生感叹说，为了给客户提供最优质、最放心的服务，泰禾真的是倾尽全力而为。

这样的专业和用心体现在每一个泰禾员工身上。

“作为泰禾的员工，在面对来宾时，只有微笑是远远不够的，还应具备良好的、规范的行为准则和礼仪准则。”沈骞在泰禾·上海大城小院开幕式上，负责在VIP入口处迎接重要嘉宾。在团队练习之后，他意识到自己的礼仪还达

不到泰禾物业的标准，便独自留下来进行反复练习，从面部表情到肢体动作，把每一个鞠躬、问候做到最好。

“礼仪服务看似很简单也容易被忽略，但却决定了客户对泰禾第一印象，我们要做的就是展现泰禾对客户尊重，把最好的服务带给客户。”沈骞表示，越简单越容易学会的事情也越容易被忽略忘记，因此泰禾物业把行为准则和礼仪服务内容纳入各部门常规训练体系，进行反复循环培训。

为了提供更专业的服务，泰禾物业还经常组织员工培训。员工将培训所学内容应用到工作中，推广精良的业务标准和服务品质，形成规范化、素质化、统一化的标准，并确保标准流程的落地实施，实现泰禾物业品牌战略的深入推进与落实。⁴

匠师匠造，泰禾服务的“黄埔军校”

文 / 魏婷（酒店事业部）

成为匠人需要恒心、毅力，以及对本职工作孜孜不倦、一如既往的进取精神，这便是人们所说的“匠心”。而学有所成之后能够不吝为师，将自己的技艺与态度传承下去，才能成为“匠师”。泰禾旗下酒店除了自我进取之外，还以培养泰禾服务人才为己任，可担“匠师”二字。



红衣女郎，高端个性化服务成楷模

2016年5月开业的福州泰禾凯宾斯基酒店，是泰禾集团旗下开业的第一家国际五星酒店。开业两年来，酒店严格遵循泰禾集团“服务至上”的理念，以专注、执着、精益求精的匠心精神打造酒店的产品与服务，收获宾客及业界一致好评。

高端细致的个性化服务、卓越的待客之道，已经成为泰禾凯宾斯基酒店无可比拟的优势。着红色正装的宾客关系专员们，每天向来自世界各地的朋友介绍凯宾斯基酒店，讲述“有福之州”福州的故事，耐心及时地帮客人们解决各式各样的问题，被称为福州泰禾凯宾斯基的“红衣女郎”，凡去过福州泰禾凯宾斯基的宾客，都会对大堂那一抹亮丽的中国红留下深刻的印象。



正是凭借卓越的服务水准，福州泰禾凯宾斯基酒店成为泰禾集团物业服务培训的“黄埔军校”。2017年12月至2018年7月期间，超过230名泰禾物业服务人员在福州泰禾凯宾斯基酒店进行服务标准化课程培训。在进行基础入职培训后，他们被分配到酒店各一线营运部门，学习酒店行业的客户服务礼仪和专业的岗位知识等。

他们，有的化身凯宾斯基标志性的“红衣女郎”，配合酒店礼宾部的员工为宾客提供全方位的个性化服务；有的来到具有浓郁德国巴伐利亚风情的普拉那现酿啤酒餐吧，学习基础的啤酒常识；还有的则在凯仕餐厅、云阁扒房、大堂酒廊或泰福酒楼，接受专业的西餐与中餐服务的培训。

来自广深区域泰禾品牌馆的肖颖，在酒店的培训岗位是前厅“红衣女郎”。她说，自己在培训期间，亲身体会并深入实践了“酒店服务应该要做到预见客人的需求”的观念。

“有天晚上，一家住店客人带着孩子在酒店大堂停留时，小女孩突然呕吐不止，我赶紧找来纸巾帮她父母一起处理，

同时为了消除他们的不安与尴尬，我不停地安慰她们，并主动带她们前往大堂的洗手间清洗。”肖颖说，事后他们特地写了一封表扬信以示感谢。

“那一天我体会到了主动服务和预见服务，真能给客人带来喜出望外的感受，今后的工作岗位上我也将牢记这一点。”肖颖坦言。许许多多和肖颖一样的学员，在培训结束之后，将国际五星酒店的服务标准带回到自己的工作岗位，结合泰禾集团的中式基因，为泰禾业主们献上独一无二的“泰禾高端服务”。

菁禾计划，源源不断输送服务人才

不止如此，为了储备中长期发展规划所需人才，泰禾酒店集团设立了为期三年的“菁禾计划”管理培训生项目。菁禾生入职后，以泰禾旗下各单体酒店为培训基地，第一年采



取集中轮岗、之后两年梯队式培养、通过三年的时间成长为全面发展的综合管理人员，并结合集团要求，向泰禾各业务版块及全国泰禾酒店输送高端人才。

目前，第一批菁禾生已经在福州泰禾凯宾斯基酒店、福州泰禾铂尔曼酒店以及泉州泰禾洲际酒店全面上岗，不久之后将成为泰禾各服务版块的中坚力量。

“在这些日子里自己学到了不少的东西，不仅掌握了中餐餐饮的服务程序和基本服务技巧、学会了如何在工作中调整自己的心态，更让我深刻认识到服务意识对于酒店从业人员的重要性。”2018级菁禾生朱小清如是说。

她坦言，在一个月的工作中，不仅体会到了酒店工作的不易，也看到酒店行业发展的前景，更加明确了自己以后学习的方向和侧重点。

由于业界的良好口碑，福州泰禾凯宾斯基酒店已与服务行业的翘楚——



厦门航空合作，不论是西餐品酒与用餐礼仪的专业培训，还是关于咖啡知识的培训与制作实操，均让厦航的乘务员们在凯宾斯基酒店收获了生动的理论讲解，并体验到了凯宾斯基精益求精的优秀传承。

泰禾凯宾斯基酒店在餐饮领域也颇有建树，尤其是西餐与西点的制作。5月3日到6月22日，厦门航空福州分公司配餐部首批业务能力强、有学习创新精神的24名厨师组成的精英研发团队在福州泰禾凯宾斯基酒店的中厨房、凯仕餐厅开放式厨房、云阁厨房与饼房等四个主要厨房完成了第一轮的培训交流。

“这次交流，让我们的视野大大得到了拓展。我们观摩参与了酒店厨房工作，学习星级服务理念 and 菜品制作技能、西餐用餐文化，对厨师技能提升、生产成本控制、现场秩序管控和星级菜品制作几方面，有了进一步认识。”来参观的一名学员感慨地说，他会把这次交流中的所学，运用到即将开通的福州巴黎新航线的配餐出品中，以提升旅客的体验。📍

客服女团出道篇

文 / 黄子容 (珠海泰禾中央广场)

近来“C位”“出道”等词红遍大江南北。各种实力男团女团凭借强大的粉丝团在娱乐圈迅速崛起，吃瓜群众看得不亦乐乎。

在泰禾，也有这样一个女团想要C位出道，那就是珠海泰禾中央广场的“客服女团”。这其中有3位新晋成员，快来Pick一下吧！

☞ Pick 1: “初恋” 祯惠

“回眸一笑百媚生，六宫粉黛无颜色”是我第一眼见到祯惠时脑子里跳出来的诗句。

祯惠的气质是典型的南方姑娘，梨涡浅笑，温柔如水。无论对待客户、领导、同事永远都是温声细语，让我一个女子都对其着迷，私底下同事们都喊她“初恋”。

“初恋”小姐姐看似柔弱，但在工作中却有严重的“强迫症”，对自己的要求特别严格。比方说每天开工前，她都要检查每一只水杯是否清洗干净，做到没有一丁点儿水渍；每一条毛巾湿度是否刚好，做到湿润之余又拧不出水来；吧台上的展示盒是否排列整齐，做到90度正面朝向的摆放……有一次我调侃祯惠：“初恋啊，我看你就差没拿个尺子量了。”她笑着对



吴祯惠



黄晓丽

我说：“或许不是每个人都会关注细节，但是做了和没做，大家一眼就能看出来；做了和用心做了，有心人也能一眼看出来，我们既然做了，就要把事情做好，做到别人无可挑剔。”

1号选手祯惠，这位有“强迫症的”初恋小姐姐，你喜欢吗？

☞ Pick 2: “大姐大” 晓丽

晓丽是我们团中的“大姐大”，和祯惠不一样，晓丽的性格热情奔放、霸气外露，用“静若处子，动若脱兔”来形容最合适不过。

工作中，晓丽同样有着极高的要求，她最常说的话就是“咖啡的拉花千万不要延伸到杯壁上，显得好不干净，好不专业”、“茶水不要倒太满啊，七分就好了，要留三分情的啊”、“西米露一定要过冷水的，不然不弹牙的”、“出品一定要好看，要好吃”……

生活中，晓丽是一个“吃货”，喜欢吃各色美食，除此之外，她也喜欢研究和制作美食。她常常研发饮品，尝到好喝的果汁饮料就加以改良，对饮品的卖相、口味都有十分高的追求。现在，晓丽研发的饮品经常成为营销中心的“热点”，已经成为当仁不让的“饮品小能手”。

想品尝晓丽亲手制作的饮品，就快来投她一票吧！

☞ Pick 3: “勤奋刻苦” 黄子容

介绍完两位各有所长的小姐姐，我开始有点犯难了，我怎么给自己拉拉票呢？毕竟我也是这个女团的一员啊！

大家好，我叫子容。论美貌，我不如祯惠美妙动人，但是我的眼睛透亮，常常能发现身边的小美好；论创造力，我没有晓丽心灵手巧，但是我有一颗谦逊好学的心。记得我刚入团的时候果盘做的十分糟糕，后来专家级的“前辈”小翠告诉我做什么都不要心急，要脚踏实地，得先从模仿开始，有了扎实的基本功，再慢慢去创作精品。于是我在把吧台常见的水果都买回家里，勤学苦练，在不到一个月的时间，从最初连橙子都切不好的水平，已经练就到在三十秒内用小刀雕刻一个精致的草莓花。

都说泰禾是用工匠精神造院，身在案场，我身边的泰禾人也都发扬工匠精神，脚踏实地，勤勤恳恳地工作。因此，我也常常勉励自己勿忘初心，只要勤学苦练，总会在自己的岗位上发光发热，

如果你也认同我，那也请投我一票，送我出道吧！

我们三个新晋成员来泰禾的时间都不长，但是在这有限的时间里，我们学习了泰禾的企业文化，很自豪能成为其中的一员。接下来的日子里，我们希望能够和泰禾这个大家庭一起进步，相互成就，所以快来Pick我们在泰禾出道吧！👏



黄子容

成为泰禾人，幸矣！

文 / 王安迪（集团人力资源部）

结束了在集训营第一天的课程，我走出会场，一抬头望见路边的一棵大白杨，觉得这个场景似曾相识。

在福州生活四年了，虽然南方的植物种类比北方多很多，可却很少见到“秋风扫落叶，北雁复归巢”的景致。这样的场景让人浑身通透，尤其是雨后的北京，空气清爽，那一刻我仿佛回到了家乡，身边的泰禾人都是家人，无比亲切。



回顾与展望，收获“泰禾粉丝”

来北京之前，我就对这座城市充满了期待。

当年泰禾挥师北上，选择了这片沃土，这才有了“亚洲十大豪宅”——中国院子的诞生，有了为人津津乐道的泰禾故事，有了泰禾今日“地产20强”、“销售额超千亿”的佳绩。

这次破浪集训营的地点就选在北京，在这里，我们新一届禾苗们将展开为期一周的课程拓展，了解和传承泰禾精神。而我有幸作为破浪筹备小组的一员，为这场活动付出了很多努力，也非常期待活动能够顺利地展开，



破浪集训营准备了很多精品课程，泰禾文化、泰禾产品观、地产行业发展……，很多小伙伴都戏称“被泰禾洗脑了”，成为了泰禾的头号“粉丝”。玩笑之后仔细想来，正是因为这些精品课程，才让禾苗们真正了解了泰禾，也让禾苗们有了大局观。

在地产方面，禾苗们更加坚定了在一片欧风美雨中，需要承担起弘扬传统文化、建设“中而不古新而不洋”的新中式建筑的决心；在其它产业方面，禾苗们全面、清晰地了解到泰禾目前在医疗、院线、金融等各业务板块的发展方向及目标，积极响应“泰禾+”战略，共同助力“泰禾式美好生活”。

因此，破浪集训营后涌出了大量的泰禾“粉丝”。

职场感悟，烙下“泰禾印记”

除了精品课程，破浪集训营还邀请了15位来自集团和各区域的领导，向禾苗们分享职场心经。

让我感触最深的是一位领导分享的工作态度——遇到事情尽量一次做对，不管是否第一次接触，绝不重复犯错。为

此，我认真反思了从实习到入职期间经手的所有工作，的确有些事违背了这个原则，其实并不是能力不够，而是对自己的要求还不够严格、不够细致。

能一次性做好新任务，才是有潜力的。相信以后不仅仅是我，身边所有的禾苗同事也都会充分挖掘自己的潜能，扮演好“泰禾人”这个角色。

之后我们还进行了泰禾巨画、泰禾家、勇攀高峰等户外团队融合活动。在泰禾巨画的环节，我们15组的组员迅速完成分工，有人负责测量、有人画画、有人上色……整个过程有条不紊，快速高效；在勇攀高峰的环节，男生们会帮忙女生们背包，搀扶和鼓励女生。虽然合作的过程中免不了摩擦与意见不合，但我们最后都能迅速达成共识，明确分工，通力协作，以团队任务为先。我想这是我们15组成员身上最大的“泰禾印记”。

最后，感谢筹备此次破浪训练营的工作人员们，小伙伴们经常活动结束后还要加班至凌晨两三点，都是为了这一周七天活动效果的完美呈现，也感谢泰禾对禾苗们的关怀和重视，让我们在满满的“爱”中茁壮成长。

成为泰禾人，幸矣！

光荣而自豪的“金钥匙”培训之旅

文 / 吴晗 (泰禾中国院子销售配合部)

2018年9月10日,第129期金钥匙会员资格培训班在合肥泓瑞金陵大酒店正式开班。我和其他三位来自泰禾物业的同事们有幸被的领导选中参加了这次培训,带着激动和感恩的心情和来自全国186位从事酒店、物业等服务工作的同仁们一起进步成长,并顺利毕业。



大多数人“金钥匙”可能有点陌生,但它却是我们服务人的最高标准和理念。“金钥匙”已成为世界各国高星级酒店服务水准的形象代表,加入金钥匙组织,就等于在国际酒店行业、物业行业获得了一席之地。能拥有“金钥匙”资格,会让我们倍感自豪。因为它代表着高档次的服务水准和形象。

一直以来,泰禾的物业和案场都坚持为业主和客户提供优质贴心的服务,因此,多个项目也成为了金钥匙组织的一员,目前泰禾中国院子、泰禾西府大院、泰禾丽春湖院子都荣获了“金钥匙国际联盟成员”称号。作为泰禾物业服务团队的我们无比光荣的同时,也有着更强烈的服务意识和奉献精神来捍卫金钥匙的荣誉。金钥匙的中国创始人及主席孙东先生曾讲述过金钥匙与泰禾集团的渊源,并肯定了泰禾作为高端服务企业的代表,为行业培养了大量优秀人才。要

做一个有信仰、有信念的物业人,硬件设施和品牌素质缺一不可,还要有感染客户的能力,泰禾的服务便是如此。

作为此次“129期金钥匙会员资格”培训的学员,我切身感受到金钥匙内在魅力的同时,也收获满满。首先非常感谢泰禾、感谢领导、感谢同事给予我参加金钥匙培训的机会。虽然这次培训只有短短三天时间,但是学到的东西却可以受益终生。这次培训,不只让我了解了“金钥匙”的服务体系和标准,更让26岁的我明确了自己的人生观:“先利人、后利己”;我意识到即使是在人生最黑暗的时候也不要灰心丧气,逆境也许往往就是人生最重要的转折点,学会常常自省,问问自己的初心,要善于分析自身优势将逆境转化为机会。孙东主席让我们站在更高的角度看待事情,并告诉我们什么才是好的管理人员和作为管理人员的3个关键——关键的时



候、出现在关键的地方、处理关键的事情;5个提前——提前沟通、提前计划、提前安排、提前确认、提前检查等等。李兴鸿总的课程则加深了我们对团队合作的理解,让我们切身感受到团队合作的重要性。比如,我们186人共同拿起一根绳子,每个人把绳子举起1米高,拼尽全力向后拉的情况下,一名50公斤的女士可以在上面走一圈,这是团队185人和这位女士的相互合作、互相信任、拼尽全力的结果,这让我更深刻地意识到了团结的力量。金钥匙系统课程给我们带来了大到宏观管理,小到具体事例的处理,让我们所有参加培训的人受益匪浅。

虽然培训结束了,但是收获和回忆更像是一颗种子,它会随着时间和经历发芽、开花、结果,让我们在今后的工作生活中继续受益、不断成长。服务人的金钥匙之旅一直在行进,我们将把握好“学习、成长、坚持、感恩、分享、团队合作”这六把金钥匙,更好地做到“极致服务、满意加惊喜”。并且坚持“友谊、协作、服务”的理念,为做一个更优秀的服务人而努力。我也更加坚定和自信,相信未来可期! 🍀

把你的中秋讲给我听

文 / 潘秀林（集团品牌部）

海上生明月，天涯共此时。又是一年中秋！

在今年中秋期间，为了展现员工多元风采，泰禾集团品牌部、集团人力资源部和集团行政部联合举办“禾你一起过中秋”内部征文活动。在短短 12 天的征稿时间里（9 月 14 日 - 9 月 26 日），我们累计收到逾 200 篇投稿，包括文字、图片、视频、H5 等多种形式。除了泰禾内部员工的积极投稿外，此次活动还吸引了不少看到征文消息的我们的读者和业主的来稿。在此，我们深表感谢！



这些来稿文采各异、风格迥然，有情感流露，有民俗攻略，也有历史典故。他们会写对远方家乡和父母的思念，有开怀有伤感，也会写自己生活里的点滴故事，有温情脉脉也有奋发向上，他们会透露中秋月圆不能回家团圆的遗憾，也会讲述节假日在岗加班的心酸与温暖，还有“泰禾大麦中秋团圆”、“泰禾与吾共度中秋”等藏头诗带来的惊喜不断。

有欢笑也有泪水，有思念也有憧憬，才华横溢的泰禾才子佳人们，让我们度过了一个别样的中秋，让我们先睹为快！

写明月：“月夕之夜，吾行于泰禾院落之中，未闻树中蝉语，池底蟾鸣，方觉夏意尽去，秋意愈浓。行至运河之畔，举头俯视皆见圆月。静月悬空，处之泰然；动月潜流，波澜壮阔。”

写家书：“母亲大人膝下：见字如面，恭请福安。白驹

过隙，岁月荏苒，转眼我已在福州两载，上次一别也已数月，您与父亲身体可还健朗？过得几日便是月圆中秋，我对家的思念也与日俱增。”

写家乡：“人们总喜欢用金黄来形容秋天，我记忆里的中秋时节，色彩不约而同也是满眼的灿烂。还记得老家门前是好几块水稻方田，中秋正是等待收获的时候。水稻已经被秋日的暖阳染上了一片金黄，记忆里的秋便是这般金黄的耀眼，金黄的炙热。”

写亲人：“我曾经那么感谢命运，让我在最弱小的时候，有祖母的爱围绕，有那样一方无忧的港湾。可是，我又那么怨恨命运，命运何其残忍，让您猝然而去。于您，可能是解脱，可于我却留下了终生无法抹去的伤痛。”

写梦想：“未来的日子里，与泰禾一同成长的过程中，拥有一方或大或小的院子也成了我努力的方向。这方院子里将



会有我的父母，有另一半，有下一代。在每一年年中秋月圆时分，在宅门处挂上花灯，在院落处与父母闲聊赏月，孩子一旁吃着月饼嬉戏玩耍；漫步街巷，感受邻里的谈笑风生，往来串门。一切都浓缩在这一方方院子里，映衬着时光的静谧美好，感受着团聚而又平凡的幸福。”

写中秋之夜：“在这一夜，人们应该放慢脚步，仿佛瞬间穿越回苏子挥毫‘但愿人长久，千里共婵娟’的那个夜晚，把酒临风，举杯邀月，思接千载，回味无穷。这一夜，漂泊在外的人们要回家团聚，浅吟低唱‘且喜人间好时节’，慢慢品味‘小饼如嚼月，中有酥和怡’的恬静。”

写与泰禾的故事：“我和泰禾就像恋人一样，相同的年轮，不同的故事，冥冥之中似乎一种天意，看似偶然实则必然。也许是命运的眷顾，也许是缘分的约定，2018 年中秋节居然来到了泰禾，生活在有福之州近 20 年，见证了泰禾

与这座城市的共同的成长，感受了一个聚八闽大地精神的伟大企业的坚韧不拔、开拓进取。”

写加班的孤独和温暖：“同样那也是一个中秋佳节，我独自一人站在大门岗岗位上，想着家中的妻儿，就在这时，迎面走来了一位业主，手中拿着一盒月饼，递了过来，一瞬间，暖彻心扉。”

此外，征文活动还吸引了泰禾小业主的投稿：“老师说中国地图犹如一只金鸡，在离金鸡不远的地方，有一只迷途的小鸡在寻找回家的路，寻找自己的亲人。我相信星空上的那轮圆月一定会照亮那一弯浅浅的海峡，照亮小鸡回家的路。”

稿件很多，不再一一赘述，未来，我们会通过官微（关注“泰禾集团”）以及泰客会杂志一一刊登获奖稿件，没有获奖的稿件，也请作者不要灰心气馁，下一次征文，我们等着您！👉



福州院子炫起中国风

文 / 官金水 (福州院子业主)

中国是礼仪之邦，自古以来有一系列的礼仪规范。在中华民族传统文化的习俗中，奠基、上梁、封顶以及房屋落成是民间的一件大喜事，都有相关严谨的礼仪规范。或许这些礼仪规范由于历史的原因淡出了人们的视野，但福州院子传承了中华民族传统文化，让中华民族传统文化在福州院子再现辉煌。

隆重的中式交房盛典

12月19日，福州院子在螺洲古镇开启最炫中国风的交房盛典。

怀着期待的心情，我们一家早早就来到福州院子。当天的福州院子前竖立着一排排恢弘的交房海报，令人很是惊叹，仿佛是中华传统文化传承胜利的捷报，向世人宣告这座坐落在螺洲文化古镇的新中式别墅——福州院子交房了！

交房大使早早地在院子大门外列队恭候业主回家。一位交房大使前来引导我们走向福州院子的大门，



通向大门的路上铺着红彤彤的地毯，很是喜庆，道路两旁站着美若天仙的小姐姐，她们的微笑令人宾至如归。这时，礼炮隆隆地响了起来，大鼓也有节奏地敲起来，肃立在大门两旁的礼宾们庄重地向业主敬礼，场面特别壮观和震撼。这不是在上演古代影视剧，而是确实确实的交房盛典，处处充满中式元素。

办理好交房手续，交房大使将我们带进院子的景观花园长廊，长廊里的小姐姐手提中国古雅宫灯，妩媚婀娜，给院子增添了高贵典雅的气息。



我的房子在兴文坊的金桂巷，两只金狮跟着我来到了房子前。一套古朴的交房仪式开始了，我给舞狮者送上红包，给狮子点睛，揭下匾额上的红布，抱鼓石前电烟花放射出五彩的光芒。真是眼花缭乱，似乎在梦中游弋。

泰禾美好生活即将开启

推开厚重的铜制大门，走在庭院里的“福、禄、寿”地砖上，抬头看到《花开富贵》的影墙，我和家人惊叹不已。大门、地砖、影墙，这些极具中华民族传统文化的装饰，凝聚成一股喜悦的暖流在我心中涌动，顿感庄重和自豪！

来到屋内看到整洁的墙壁、干净的窗框、明亮的玻璃、规范的电路、可以启用的电梯和电卷闸门，以及没有留下一丁点儿灰土的地面，我们一家人都非常开心。

福州院子还安排了许多摄影师拍下了我们交房的画面，许多镜头对着我们，见证了这幸福的时刻。

交房大使与工程师热情地陪同我查看房屋的情况，耐心细致地为我讲解房屋的各项使用功能，不厌其烦地回答我的提问。福州院子物业服务也极具中国传统的儒家风范，由于管理工作复杂，因此具有多年物业管理工作经验的管家将会担任我们的别墅管家，这是责任，也是和谐的开端。

这场盛大的活动与其说是交房典礼，不如说是福州院子业主沐浴了一场中华传统文化的洗礼，未来，我们也将泰禾营造的中式文化中，开启美好的生活。🏡



九份风情

文 / 远山 (天元美术馆业主)

第一次知道九份，是在一篇游记里，台湾还有这样一个富有特色的山区小镇！当时我就拿定主意，以后去台湾旅游，一定要去走访这个地方。

初到九份，心情惬意而放松

从台北火车站搭乘捷运，一个多小时的区间车到达瑞芳车站，然后打的去九份。车子沿着青翠的山路蜿蜒而行，穿过村庄，攀援而上，来到半山腰的警察局旁，师傅说：“顺着这个台阶上去就可以啦。别忘了，要去‘阿妹茶楼’喝茶，要去吃‘阿柑姨芋圆’，不然，你就等于没有来过九份哦！”说得这么严重，我点点头，给了他一个肯定的眼神。

爬上台阶，眼睛一亮，果然风情别致！这条名叫竖崎路的混凝土石阶山道狭长而陡峭，只有两米宽，共有三百多层，呈四十五度角向天空伸展，山道两旁，各种特色小店一间挨着一间，楼顶屋檐相错，使部分山道变成了一条风雨无阻的小巷。

小店门脸不同，货品各异，花花绿绿，琳琅满目。最难得的是，游客不多，只有稀疏行人，我可以



晃晃悠悠，东张西望，拿起这个物件欣赏一番，拾起那个摆设细细瞧瞧。我素来不爱逛街，但是在这样的环境里，逛街竟是如此魅力无边。不在于要买些什么或买到了什么，而在于享受这种悠然的心情和氛围，轻轻松松，无拘无束，想看就看，想走就走，让时间就这样从指尖一点点溜走，也很惬意哦。

我看中了小香港木展店里的迷你拖鞋冰箱贴，一厘米厚薄，拇指长短，一片浆过的碎花粗布做的鞋面，木展纹理细腻，色调柔和，印有“九份之旅”字样，鞋底有槽，仿鞋跟状，非常可爱。买了两只，一粉一绿。

难舍难分，戏院里的怀旧情结

老旧的门廊，“升平戏院”四个大字从右至左。升平戏院？小小山城竟然还有一个戏院？它纯粹是牌坊还是真迹？好奇心顿起，“可以进去看看吗？”站在门口的红衣大姐往里一指，“当然可以。”

戏院的小门敞开着，里面传来电影的对白，好像是早期的台湾影片。“要买票吗？”“免费！”免费？放映需要成本，

场地、用电、维护、管理、服务等等，都需要费用，难道所有这些都由赞助？如是，捐款者一定胸怀广阔，他们知道，怀旧是一种情结，与金钱无关。他们更知道，历史不能忘记，文化需要传承。

戏院所有的陈设和装潢均保留当年的模样：走廊左侧的小卖部里有香烟、洋火、蜜饯和汽水；柜台上，有一个没有信号的旧式拨号电话机；橱子旁边有一台锈迹斑斑的冰箱，上面还有“丸越制冰，大板X店”的中日文字。

售票窗很小，有三根铁棍阻拦，下方有一个一寸大小的出票口。好有意思！当年的人们就是这样排队买票的，当年的售票员也许略施薄粉坐在石墙后面，面部含羞故作娇嗔，“今天上映爱情片哦！”那三根细细的铁棍，估计是防止爱影之人情急之中伸手抢票吧？

这是一座建立于1934年（昭和9年，当时是日本侵占时期）的戏院，它不仅仅是九份最著名的建筑，它甚至还是台湾的第一个电影院。一楼有十几排，每排有两条掀开式六连座座椅，二楼看台作U型，演出项目有电影、歌仔戏、新剧及布袋戏等。历时八十多年，这座戏院被有心人和经营者像文物一样珍惜地保留了下来。

银幕上正在上映台湾早期的由秦祥林和林凤娇主演的





影片，服装比较新潮，头发上抹着厚厚的发膏，对白有文艺腔，眼神纯真得没有一丝杂质，画面还算清晰，音响有年代的沙沙声。戏院里有十几个观众，我悄悄地坐下，像一个刚刚买票的观众认真地看着，恍若隔世。当年，当台湾电影作为内部影片流入大陆，就像吹来了一股清新的山风，原来，电影可以表现得这么生活化，原来，台湾民众的生活状态是这个样子的。在陈旧的升平戏院里，我的心变得非常平静，怀旧情结得到了极大的满足，就为了这段短暂而难忘的戏院时分，九份之旅就已经倍超所值了。

目不暇接，九份是美食的天堂

来到当地人推荐的阿妹茶楼，好一个清幽小院！庭院打理得素净整洁，园林设计师将木梯、雕像、藤蔓、石磨、门帘、小花、角灯、面具和灯笼装点得自然和谐，在乡居中弥漫出一种淡淡的文艺气息。两面微笑的老汉和少女的石膏面具高挂在二楼的窗户两边，好像是日裔险孔。

二楼茶室里，摆放着数张茶桌，拙朴的茶壶飘出缕缕茶香，墙壁和吊顶上有各种精巧装饰。木窗挑开，窗外一片

海天，海风挟着山色飘飘而来。原来，阿妹茶楼竟是得天独厚，占据了一块风水宝地，在这种情境中品茶，无论是阴晴圆缺，都应该会别有一番滋味在心头。几个帅哥送来轻语：“如果不是喝茶恕不能进来参观哦。”阿妹呢？为什么没有见到女主人阿妹的身影？她的鬓角是否别着一朵淡雅的海棠花？

转身离去后小有后悔：为什么要脚步匆匆？为什么要急于赶赴下一个驿站？人生本来就急匆匆一路赶来，人们常常来不及有半点回味，甚至都无暇看一眼就在今天出现在身边的风景。生命之旅是可以停下脚步的，可以回头看看走过的路，可以休息一下，可以静下心来，可以抛开一切纷繁的思绪，就悠悠地品一杯茶，就慢慢地读一本书，哪怕什么都不去想，这难道不也是一种生命的快乐？

右侧一个小店排起数个游人，定眼一看，黄底黑字的“阿柑姨芋圆”招牌已经比较陈旧了，但正是这样才有老字号诱人的光彩。这就是传说中的九份著名的芋圆了，必须品尝，一定要品尝！

阿柑姨小店于1968年开张，是九份最早的芋圆店，原只是经营杂货兼做芋圆，供予旁边的九份国民小学的孩子们，后专营芋圆。凭借几部电影尤其是九十年代的电影“悲情城市”



的热播，九份这个几乎被人遗忘的山城小镇声名大噪，九份芋圆的知名度也因此不胫而走，被唤作阿柑姨的苏许桃也成为了人们街谈巷议的名人。

四种颜色的芋圆，用蒸熟的芋仔掺入太白粉揉合，纯手工制作，指甲般大小，软软糯糯，甜丝丝热乎乎的，盛一大盒，加上冰豆浆，外冷内热，唇齿间一片柔软，舌尖上都是甜津。

那天，各种各样没有见过和没有尝过的美食小吃让我大饱口福，除了早先垫底的卤肉米粉和酸笋鱼羹以外，我还接连品尝了阿柑姨芋圆、金枝红糟肉圆和阿兰草仔粿，都是九份不得不光顾的名小吃，当美食已经撑到喉咙了，才恋恋不舍离去，最后，还拎了几盒黑糖麻糬满载而归。

期待再会，令人心动的九份

在九份品美食，运气好的话，可以坐在观景餐厅里。观景餐厅就安置在山崖上，两面临海，风光无限。餐厅有数排长桌，临窗还有一圈用简单的木板搭成的长台，小小的塑料方凳，食客们团聚在一起，轻声细语，食指大动。后来者

只能站在门口，窗边的座位一位难求。

如果能选到靠窗的位置，望着窗外的景色，面朝大海，品尝美食，真是心旷神怡。曾经的九份，因盛产黄金而兴盛过，后因矿藏挖掘殆尽而没落。今天的九份，高山葱葱，大海蓝蓝，游客如云，一派生机。望远方，海天寥廓，小岛在云雾中若隐若现。港湾挽起湾湾碧水，渔帆点点，岸边渔人涌动，鱼虾闪着银光。

美丽的九份之旅告一段落，回程的艰难超乎我的想象：顺着基山街下山，那条细细长长弯弯曲曲、布满各色小店的小街，人潮如涌，人头攒动，人声鼎沸，密集处，来往的游人几乎是贴着前胸后背踉跄蜗行。街边的小店人满为患，根本挤不进去，直到走出路口，才能喘上气来。

原来，人多的时候，逛街就成为一种负担了，欣赏观赏的闲情逸致也将索然无味。九份，没有游客，你是何等的清静，而一旦游客从四面八方蜂拥而至，你在顷刻之间就被脚步和喧闹淹没了。

但是，九份一青山还是那片青山，碧海还是那片碧海，国小孩子们的眼神还是那么质朴而清亮。期待再会，令人心动的九份！📍



相爱相亲，在日升月落的岁月里

文 / 黄东辉（厦门泰禾首玺业主）

前段时间看了电影《相爱相亲》，它非常真实，无限贴近生活本身，以至于看它就如对镜自照。在电影发布会现场，有观众问这是一部什么电影。张艾嘉说：这是现代人应该看的故事。

相爱，也需要互相理解

在这部电影里，我特别欣赏张艾嘉用接地气朴实的手法捕捉细腻的、平实的、不动声色的女性情感，像温柔的夕阳，在大海深处投下的粼粼波光。

爱要如何延续下去？她说爱会谈，情会逝，要相爱相亲一辈子需要有侠士精神，那就是义。

我们相爱的日子里都有爱，可是难免还是会磕磕碰碰。很多人受不住这些，一言不合就说不过，所以现代人的离婚率特别高，意气用事两人就到婚姻登记处办离婚。其实想来是生活节奏太快，人的情感无处安放。两人能走到一起，我想是有爱的存在。

相亲相爱，因为爱是原有的，我们本能都有。比如你会想到对方的生日，为她买上一束玫瑰，煮一

顿好吃的饭菜。有了爱以后，你才慢慢知道相处中需要体谅别人，包容别人，关心别人。这并不是一顿饭菜，一个礼物就能敷衍过去。

我和我太太的饮食相差甚远。我不喜欢面食类的东西，特别是水饺。她喜欢得不得了，一盘水饺她就可以解决一顿。我们除了饮食差距以外，在处理东西方面也存在差异。在我看来，家里堆放的东西很多是没有用的，但也不至于到丢弃的程度。但我太太在处理这些东西时比较果决，家里的一些旧书、瓶瓶罐罐，她都义无反顾地丢进垃圾桶。所以我常把不常用的东西藏在她看不到的地方。

我和太太之间的差异一直存在，这也是在生活一段时间后慢慢了解到的。几十年的习惯要改变并不容易，所以我们遇事时尽量会先问一下对方的意见，然后再去处理，这样能减少摩擦。比如我现在尽量少买无用的东西，我太太在丢东西之前也都会问一下我，双方互相尊重理解。



相亲，保留着最初的真心

大概唯有相爱相亲，才是一生的圆满。梁静茹有首歌叫《爱久见人心》，在相爱的日子里，我们越发地看到彼此的心。

回顾这些年，能陪你走过的人是她。我们以什么心态去回应？轰轰烈烈，还是平淡如水？电影故事的结尾是三代女人各自放下执念，达成和解。最后一幕丈夫在车上唱着崔健的《花房姑娘》，张艾嘉在旁边听着，问到：“你唱歌为什么还是这么难听？”一切仿佛都回到原点。执着那么多事，回过头来发现只是自己的一意孤行，那是多么痛的伤。就像寒夜里找不到可以避风的场所，耳旁除了风就剩自己孤独的影子。

打开支付宝账单，过去的一年你可能为她花的钱比自己花得多，而且接下来的日子你还会为她付出更多。纵使时光变幻，不变的是爱。做了这么多，除了对她的爱，自己的心里也是满满的幸福感。

严歌苓在《芳华》里写到：那是个混账的年龄，你心里身体里都是爱，爱浑身满心乱窜，给谁是不重要的。我想如果遇到对的人，她的心也恰好被敲了一下，那世界不就变得更美好了？

相爱的岁月里彼此前进，停止那些指责、怨怪、懊悔，放掉那份自尊、自傲，抛开受伤的感觉，回归到爱情的本身，在最后相处中，保留曾经相爱的那份真心。

听说很多走散的人最后还是回到当初相爱的地方，有一个人，你以为可以没有他，却不知道他已经渗透到你的骨子里，影响你的一切。两人相处久了学会互相的包容，让彼此一点点的变得更好，在日升月落的岁月里变成彼此喜欢的样子。👉





逐浪夜泊鼓浪屿

文 / 大海（福州天元花园业主）

那年，青春正好，我们还是恰同学少年。

同学问：“晚上要不要去鼓浪屿？我的朋友在干部疗养院参加海员培训，周末人们都回家了，有大把的地方住。”“去！当然去！”不假思索，大伙儿一呼百应，年轻的热情，就这样被瞬间点燃。

深夜无畏，登顶日光岩

我们一帮男生，踏着夜色登上渡船。那时的厦鼓轮渡只有两艘渡船，乘客并不多，即便是白天，船舱里也稀疏有余。两艘渡船几乎同时离岸，在海峡中段相遇，人们随着波涛上下起伏，隔海相望，都是路人，那个时候人们的眼神是清澈的。

登上鼓浪屿向左，沿着鹿礁路前行约三百米临近菽庄花园处，左侧有一个大院，那就是干部疗养院。主管部门太牛了，在计划经济年代，在寸土寸金风景秀丽的海上花园，竟然创建出这么一大片疗养胜地！

偌大的庭院，东倚山峰，南向大海，院里古榕飘须，拱石林立，草木葱茏。主要建筑是几幢早年外国领事馆的欧式别墅，花岗岩石基，迴型红砖走廊，瓷瓶栏杆，地下室四面通风，室内挑高近十米，木质长条地板。

我们住在最南端靠海的那栋别墅，宽大的厅堂里，摆放着几十张双人床，学员们回家了，就剩下同学的朋友来陪我们。朋友叫东雄，泉州人，有一张憨厚朴实的脸孔。

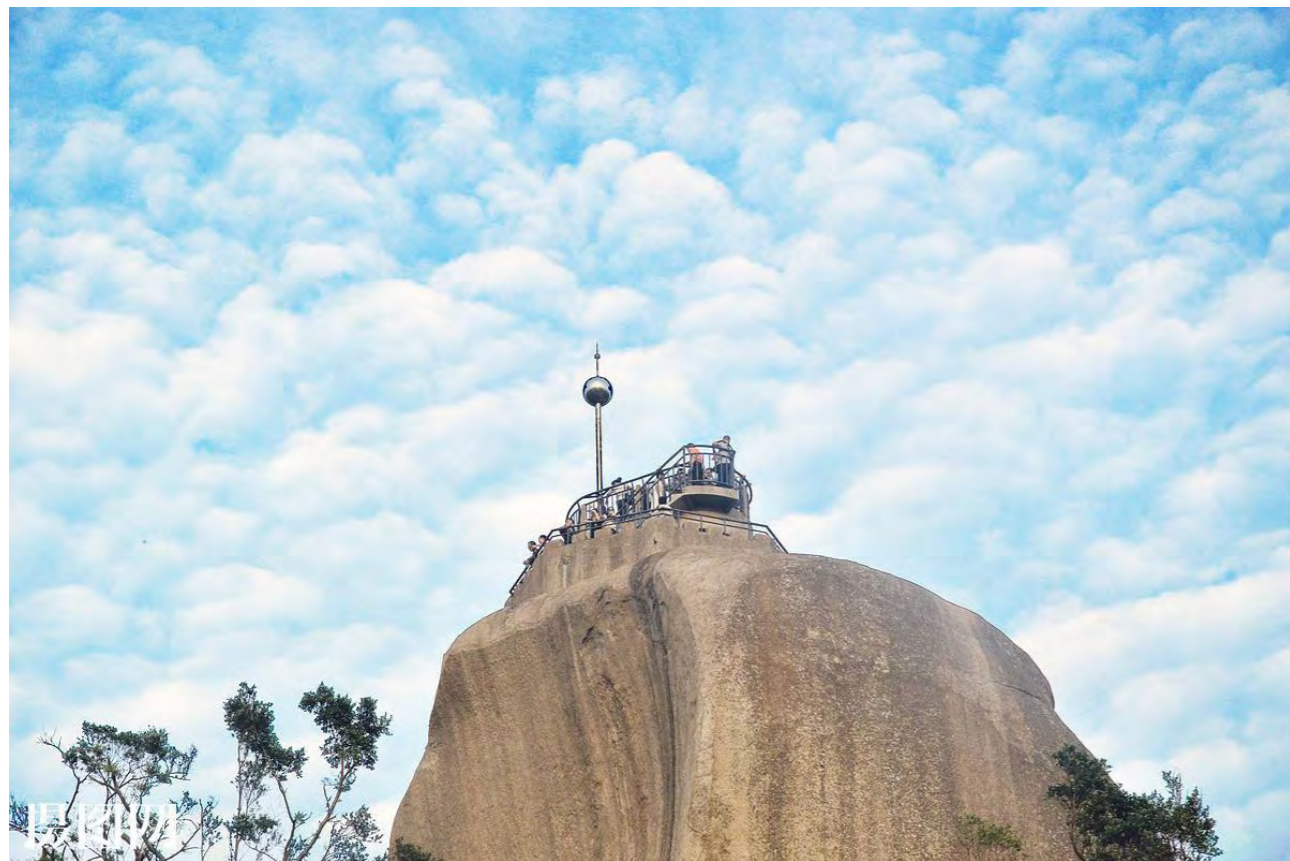
“要不要去爬日光岩？”逛完疗养院，东雄提议。“晚上？现在去？不会关门吗？”我们的眼睛睁得很大。“翻墙呗！”东雄一笑，露出一口白牙。“去！必须去！”我们兴奋极了，一个个跃跃欲试，仿佛都是飞檐走壁的武林高手。夜幕下的鼓浪屿小道清幽，连民居的灯光和偶尔飘出的钢琴声也是清幽的。

日光岩关门了，但是大门并不高，我们轻而易举翻墙而入，只有在落地时发出轻微声响，果然一个个都身手不凡。月光指引，攀岩的山道发出亮亮的荧光，白天所有的喧闹和芜杂都消散了，入夜的日光岩静谧而神秘，悄悄地迎接我们这群年轻人。

登上92米高的岩顶，好激动！

一轮明月就在头顶，把无限银辉洒满眼前的世界。凌空俯瞰，鼓浪屿灯火闪闪，忽明忽暗，密林深处有人家。海风飒飒，恣意撩起我们的衣衫和头发，灌满火热的胸膛。海





涛声远远传来，可以看到堆向岸边灰白色的海浪线。是的，日光岩可以听到涛声，整座鼓浪屿的各个角落都可以听到涛声，所以，才会有“鼓浪洞天”和“天风海涛”的古老崖刻。

我们在日光岩顶高声谈笑着，谈同学，谈老师，谈过往，谈人生，让青春和激情一起飞扬，让时间从容地从身边走过。没有人会听到我们的声音，海风已经把它抛向辽阔的海空。如果愿意，我们希望就这样在日光岩上玩闹一夜，然后，看着朝阳从海上升起，迎来我们生命中崭新的一年。

意犹未尽，海湾逐浪去

夜深人静回到宿舍，意犹未尽，东雄问：“还不想去游泳？”“现在？夜里？游泳？”我们的眼睛再次瞪得溜圆。哇！好兴奋！热情继续被点燃。深更半夜，都是男生，脱光衣裤，推开房间的后门——台阶下，有一块小小的沙滩，沙滩外，是一角袖珍型海湾，海湾之外，就是



大海！岩石和丛林包围着这个海湾，形成了一处只属于疗养院或者说只属于这栋别墅的私密领地，而今晚，它属于我们！大家惊叫起来，争先恐后扑进大海！

水暖暖的，海风凉凉的，沙滩软软的，夜空亮亮的。满潮时分，大海无波无浪，如一面明镜，反射着月亮的光辉。此刻的大海，就像一个熟睡的婴儿，呼吸均匀而微弱，透出无限的温柔与宁静。

我们只在白天见过波涛翻卷的大海，却从未见过如此平静的夜海，多想立刻在夜色中滑入它的怀抱。此时此刻，皎洁的明月给海湾营造出了一种温馨浪漫的氛围，只有欢欣和喜悦，只想和大海融为一体。

像鱼儿一样自由地游弋，我们惊讶地发现，当手脚划动，我们的身体和四肢周围竟然出现了无数晶亮的水珠，海面和海里银辉一片，仿佛，我们无意间闯入海龙王的水晶宫，每个人都获赠了一身水晶服。

这样的场景好美！同学说，那是月光透射进浅海的缘

故；还有同学说，那是此刻的海水中含有某种发光微生物的原因。不去管它了，如此美妙的景象被我们碰到，是一种幸运，此刻我们最需要的就是，快乐地享受美好时光，做浪里银条。

大海延伸得很远很远，海面上停泊着两艘货轮，船员疲倦了，只有船舷和桅杆的灯光在闪烁着。礁石被淹没了，海鸟躲进树丛。月亮如盘，月光非常明亮，大海一片银白色。我们可以看到彼此的五官和脸上的笑容，如果有书，应该可以阅读书中的大字。我们被无边的月光之海融化了。我们被心中的快乐融化了。那天晚上，我们是枕着退潮的涛声进入梦乡的。

多年以后，同学们各自东西，只要重聚，大伙儿都会聊起那段往事，夜泊鼓浪屿，已经成为我们心中不可磨灭的记忆。多年以后，东雄依然还在四海漂泊，他的足迹遍及世界各地，他的脸上依然还有憨厚朴实的笑容。👍

Letter From Reader

往来



@ 韩志群：泰禾，用建筑挖掘城市文化。

@ 泰禾集团小机器人 回复：这么多年，泰禾一直坚守“文化筑居中国”。

@ 男孩很忙：不错，厦门湾就在我的家乡！

@ 泰禾集团小机器人 回复：这位亲，厦门湾将为你的家乡开启七大维度的全新度假体验，是不是很期待呢？

@ 圆梦：泰禾院线将打造出更有力的影厅。

@ 泰禾集团小机器人 回复：今年下半年，还会有更多的泰禾影城再全国各地开花。

@ 康小白儿：泰禾果真很霸气，产品好，服务好，发展不可估量。

@ 泰禾集团小机器人 回复：谢谢！泰禾会继续努力，为业主打造好产品的同时，也开创“泰禾式的美好生活”。

征稿启事



《泰客会》杂志由泰禾集团主办，向全国业主、员工、合作方免费赠阅。杂志长期征稿，包括游记、随笔、泰禾人风采、与泰禾缘分故事，以及每月推出的专题策划等。你的文章有信息量，略有文采，还可以成为我们的特约通讯员哦！

来稿请注明所在部门或社区、联系方式，一经采用稿酬从优（业主 300 元 / 千字，员工 200 元 / 千字，原创图片 10-100 元）。

投稿邮箱：403928793@qq.com



Kempinski Hotel
Fuzhou

CHINA

福州泰禾凯宾斯基酒店

凯宾斯基婚宴

纵然繁华万千，唯钟情于此
无论是壮观的婚宴庆典还是小型的私人婚礼，
1500平米的大宴会厅与750平米的户外婚礼花园，
为您精心打造与众不同的一刻

中式围桌
4888元/席起

适用婚期
2019年2月及2019年8月

+86 591 8899 9988
RESERVATIONS.FUZHOU@KEMPINSKI.COM
KEMPINSKI.COM/FUZHOU

Kempinski
HOTELIERS SINCE 1897