

2019年财政年度：中期业绩演示

天誉置业（控股）有限公司

(00059.HK)

此演示材料由天誉置业（控股）有限公司（下称“公司”）编制，且仅供参考之用。除获公司明确授权外，不得对此演示材料进行复制或向任何其他人士转发。

本公司或其任何子公司、董事、雇员或顾问均未直接或间接对本演示材料所含信息（包括所有前瞻性陈述）的完整性与准确性作出任何陈述与保证。此演示材料所含信息应被视为当前环境下之信息，且此类信息并未、而且并不会就此说明会的日期之后可能发生的重大进展进行更新、或反映此类重大进展。

此演示材料包含反映本公司对于未来的信心与预期。这些前瞻性陈述以不受本公司控制的、与本公司运营及风险因素相关的一系列假设为基础，因而实际业绩可能与这些前瞻性陈述有重大出入。本公司并不承诺对前瞻性陈述进行修改，以反映未来事件或环境。

本公司声明，对于本说明会参加人，或其雇员、授权人士、代理或其任何关联方因使用本演示材料所含信息而产生的或蒙受的任何损失，本公司不负任何责任（不论是因为疏忽或其它原因）。

此演示材料所含数据与信息仅供参考之用，且并不构成邀请购买或出售任何证券或财务工具的要约，或提供任何投资服务或投资建议。

合约销售额 创历史新高

半年合约销售额53.2亿元
同比增长157%

核心净利润 同比大幅增长

半年核心净利润9.8亿元
同比增长20%

财务结构 不断优化

净借贷率为52.2%，同比下降13%

2019年上半年：业绩摘要-1-综述

业绩概述（单位：人民币千元）

年度	2017年	2018年	2018年 上半年(重列)	2019年 上半年	2019年上半年 同比增/减
总资产	16,252,454	21,236,989	20,177,537	19,846,559	-2%
总负债	13,873,827	17,933,430	17,387,403	16,378,490	-6%
总债务 ¹	4,287,627	6,362,593	7,144,264	5,499,720	-23%
调整的现金及 现金等价物 ²	4,297,063	3,086,693	2,126,692	2,164,845	2%
债务净额 ³	(9,436)	3,275,900	5,017,572	3,334,875	-34%
权益总额	2,378,627	3,303,559	2,790,134	3,468,069	24%
公司股东 应占权益	2,326,029	2,913,425	2,676,313	3,053,144	14%
净借贷比率 ⁴	-0.4%	52.9%	65.2%	52.2%	-13%

经营情况

合同 销售额	5,803,000	9,371,000	2,069,000	5,316,000	157%
收入	4,080,514	6,191,763	4,072,628	3,729,272	-8%
毛利 ⁵	883,127	1,885,885	733,015	949,259	30%
毛利率	21.64%	30.46%	18.00%	25.45%	8%
EBITDA ⁶	908,957	1,880,990	816,011	982,397	20%
股东应占利润	550,460	751,315	424,365	326,474	-23%
净利润率	13.41%	13.26%	11.92%	9.42%	-3%
核心利润率 ⁷	22.28%	30.38%	20.04%	26.34%	6%

业绩亮点及说明

销售业绩

❖ 前6个月合同销售额为53.16亿元，销售面积为39.2万平米，分别同比增幅157%及128%。

利润情况

- ❖ 毛利约9.49亿元，同比增幅30%，主要因所售产品毛利率较高。
- ❖ 毛利率为25.45%，同比增幅为8%
- ❖ 核心利润（EBITDA）为9.8亿元。同比2018年上半年，2019上半年没有2.9亿元一次性收益，导致账面净利润同比下跌23%，若剔除该因素，公司核心净利润及毛利同比分别录得20%及30%的增长。

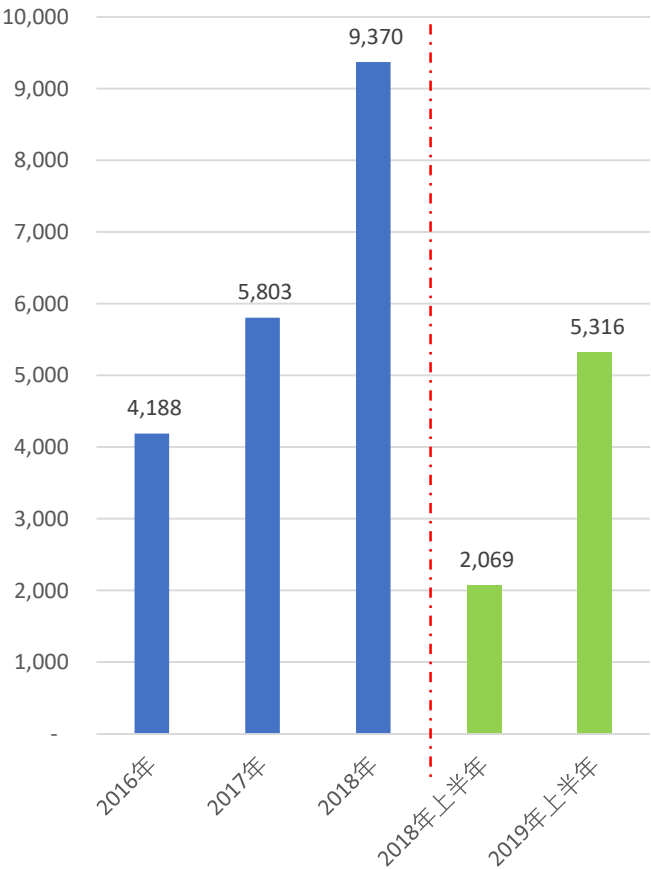
备注：

1. 总债务=银行及其他借款+公司债券
2. 调整的现金及现金等价物=现金及现金等价物+预售物业监控资金
3. 债务净额=总债务-调整的现金及现金等价物
4. 净借贷比率=债务净额/（归属股东权益总额+债务净额）*100%
5. 毛利=收入-销售成本
6. EBITDA=当期经营利润加上摊销至当期销售成本的利息费用，折旧及摊销，不计汇兑损益等其他非经常性损益
7. 核心利润率= EBITDA/收入*100%

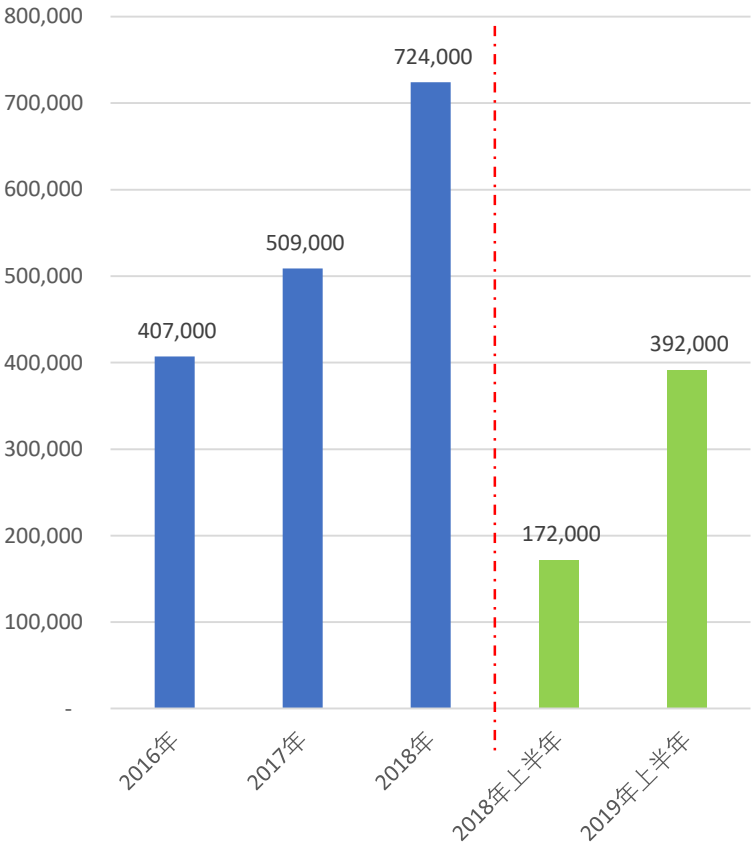
2019年上半年：业绩摘要-2-合同销售金额



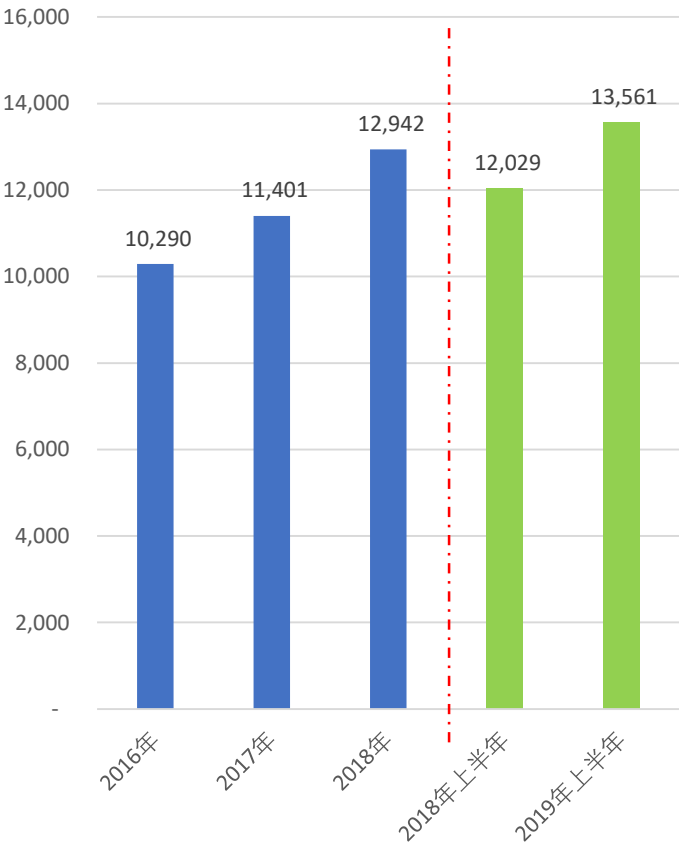
合同销售金额（百万元）



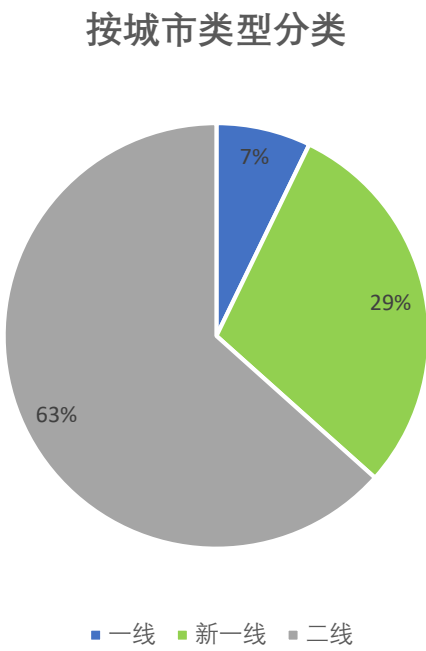
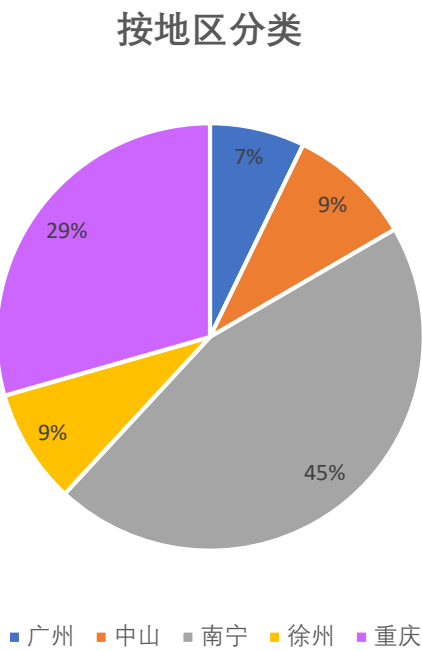
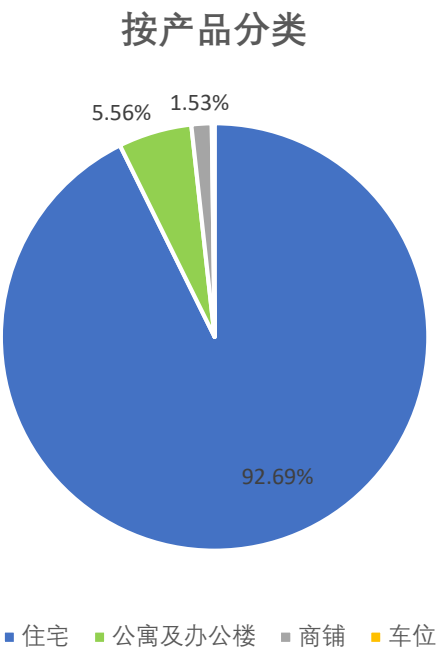
合同销售面积（平方米）



合同销售均价（元/平方米）



公司产品仍以住宅细分市场中的青创社区为主，具有小户型、低总价、低门槛置业，多重生活配套服务等产品特性，主打刚需。地域分布主要集中在中国一线及二线城市。



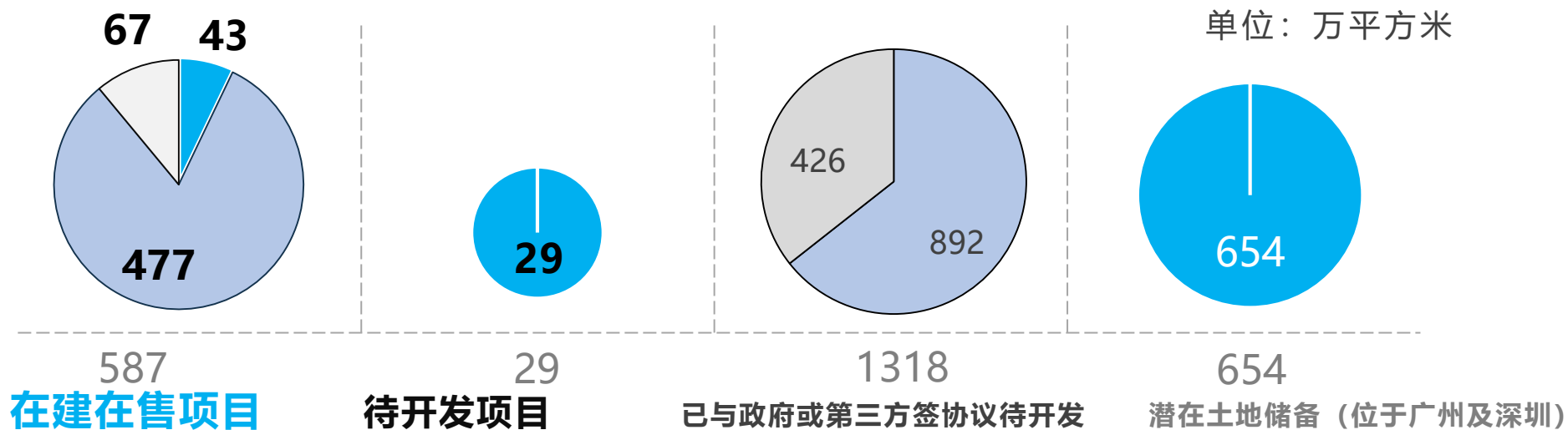
备注：城市分类指标来源于【第一财经·新一线城市研究所《城市商业魅力排行榜》，2019.05】

近**2600万**  m²

项目组合建筑面
积

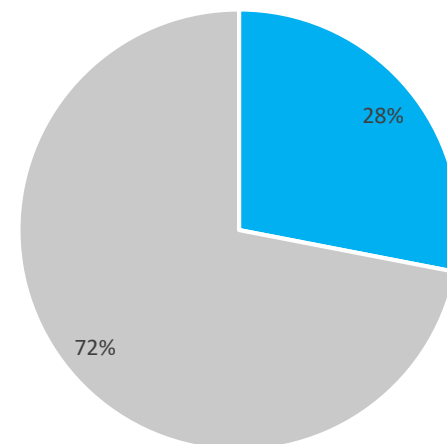
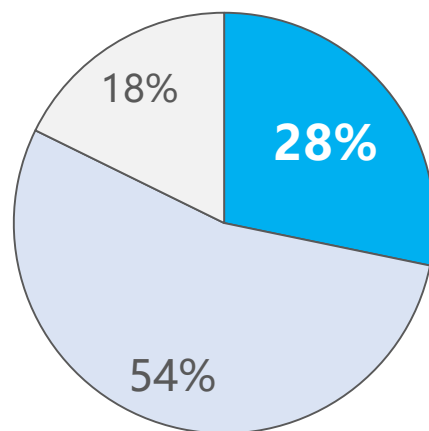
- 粤港澳大湾区
- 华南西南片区
- 淮海中心区

项目组合建筑面积



近**730万**  m²
大湾区建筑面积

- 粤港澳大湾区
- 华南西南片区
- 淮海中心区

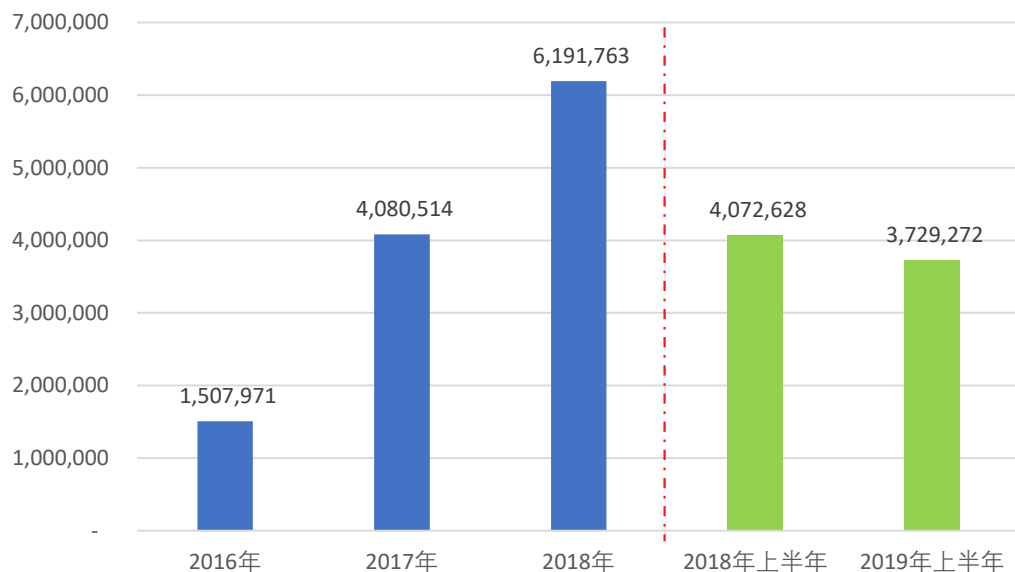


按城市类型划分

- 一线城市
- 二线城市

2019年上半年：业绩摘要-5-收入

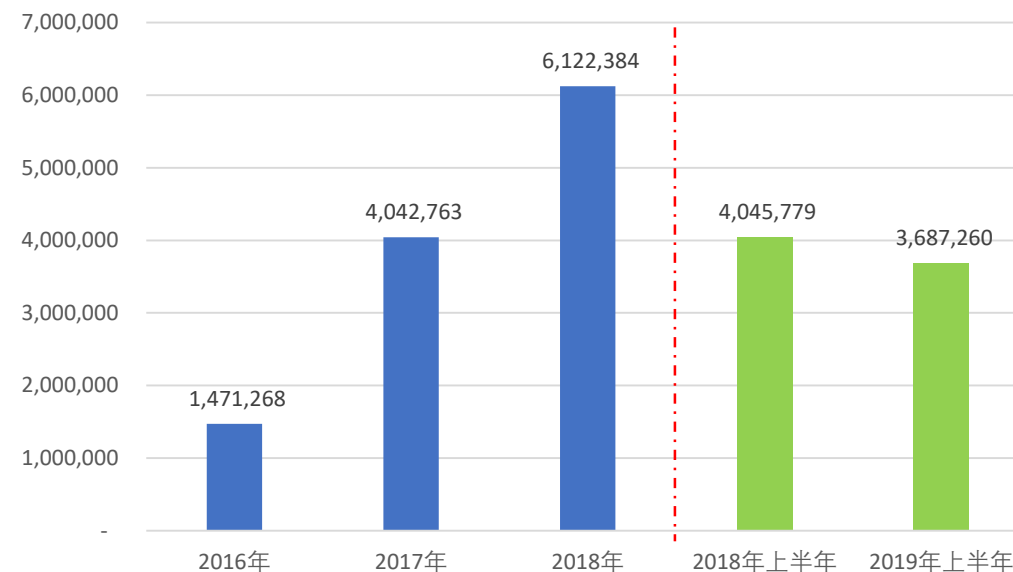
总收入（人民币千元）



备注：

- 截至2019上半年，总收入同比减少8.43%，主要是集团上半年交付的面积主要为南宁及徐州项目，相对大湾区及重庆地区，平均售价相对较低。
- 本集团将继续抓紧2019年下半年已销售面积之交付工作。截至2019年6月30日，本集团之手头发展项目可销售面积约461.6万平方米，而其中274万平方米已签约。除截至本期末前已交付的148.6万平方米面积外，余下已签约面积125.4万平方米将于2019年下半年至2022年可交付。

物业销售税后收入（人民币千元）

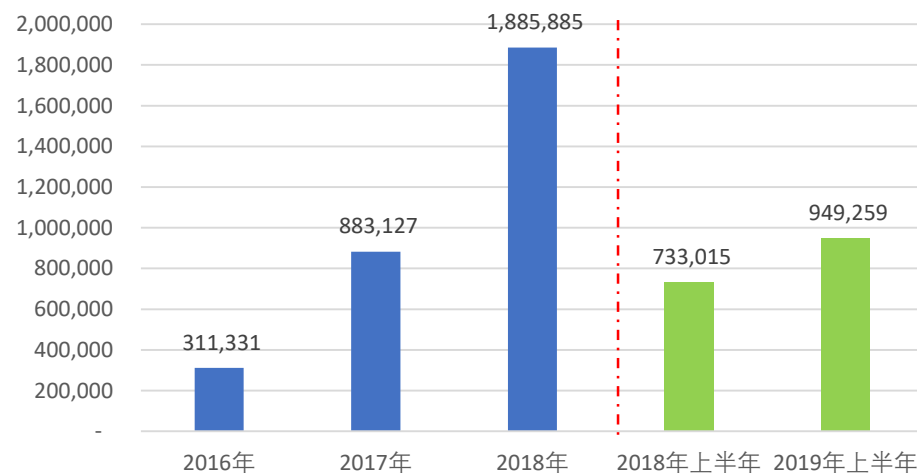


备注：

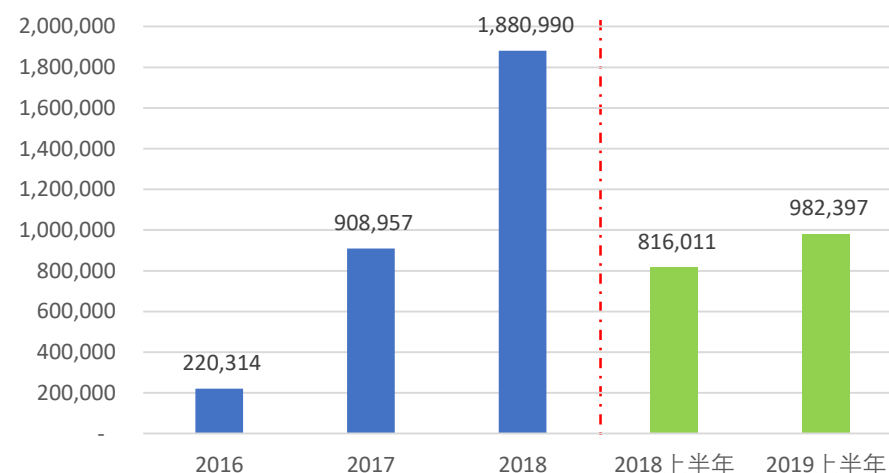
- 截至2019上半年，税后物业销售收入同比减少8.86%，主要是集团上半年交付的面积主要为南宁及徐州项目，相对大湾区及重庆地区，合同售价相对较低。
- 截至2019年6月30日，本集团现有手头发展中项目组合，未来可合计交付的建筑面积为313万平米，按照目前市场价格，该等未来交付面积的货值约390亿元。该等货值为本集团目前发展之已有基本盘，本集团未来将继续拓展新项目。

2019年上半年：业绩摘要-6-利润

毛利（人民币千元）

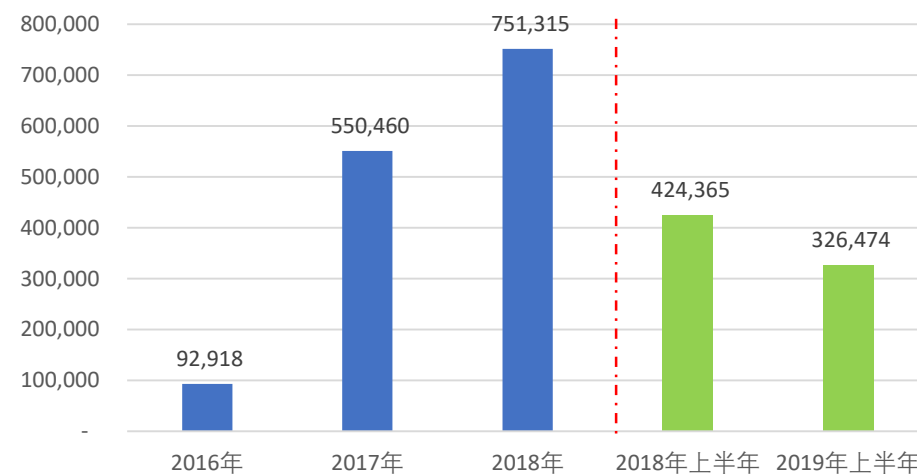


核心利润（人民币千元）

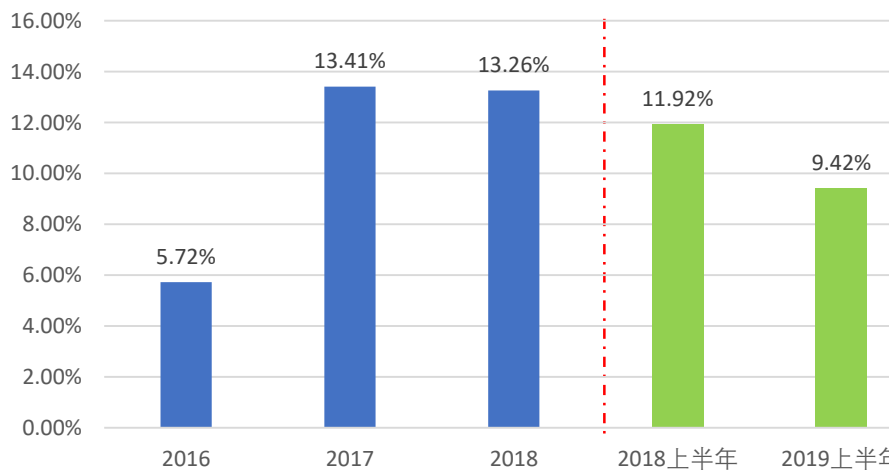


备注：核心利润为EBITDA，不包括投资物业之公平值变动，汇兑变动，衍生金融工具公平值变动，应收账款减值准备，财务费用/收入，税务支出，折旧及摊销等非经常性损益项目。

股东应占净利润（人民币千元）



净利润率



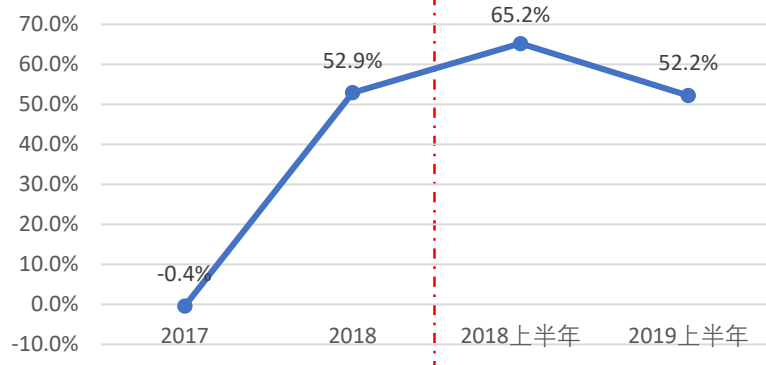
备注：2019年上半年，若剔除2018年上半年的2.9亿元物业首次重估及并购利润，核心利润率同比增长6%，达到为26.34%。净利润率同比下降3%主要是该因素导致。

备注：2019上半年，同比股东应占净利润下跌23%，主要是少着2亿元物业评估溢价及0.9亿收购收益所致。

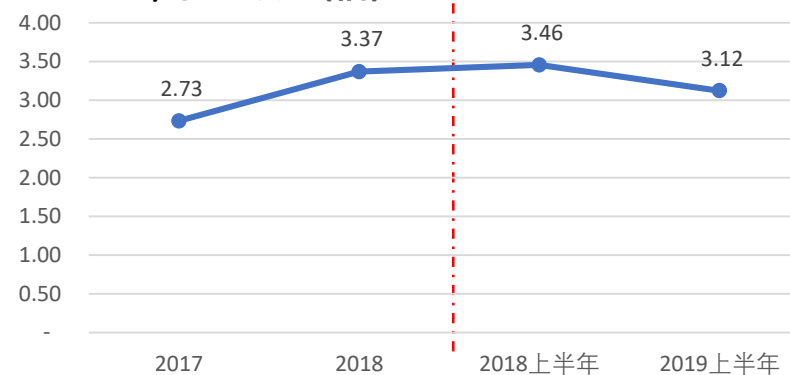
2019上半年，股东应占净利润约占93%，少数股东应占净利润为7%。

2019年上半年：业绩摘要-7-资本结构

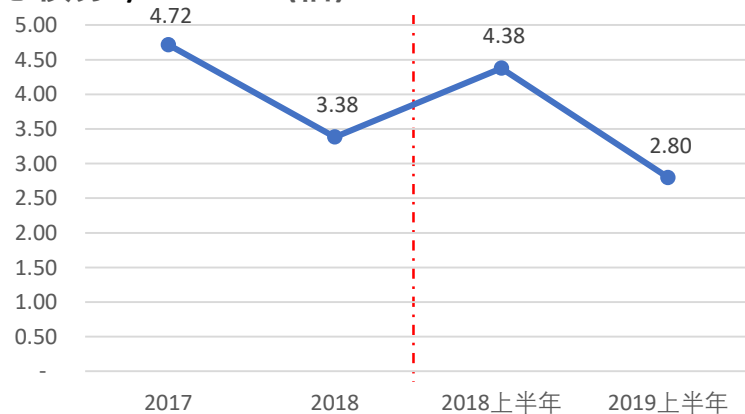
① 净借贷比率¹



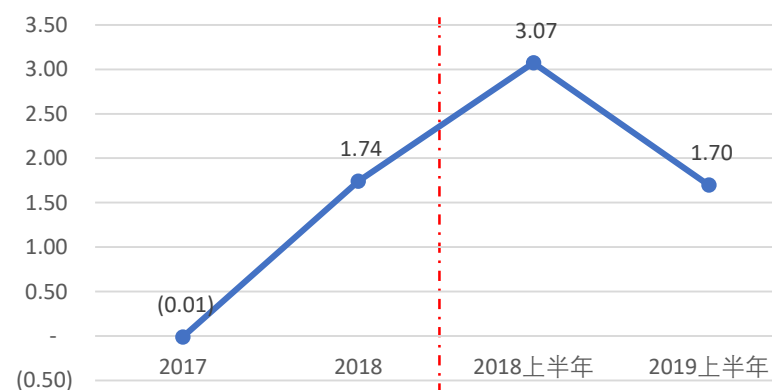
② EBITDA²/利息覆盖(倍)



③ 总债务³/EBITDA² (倍)



④ 净债务⁴/EBITDA² (倍)

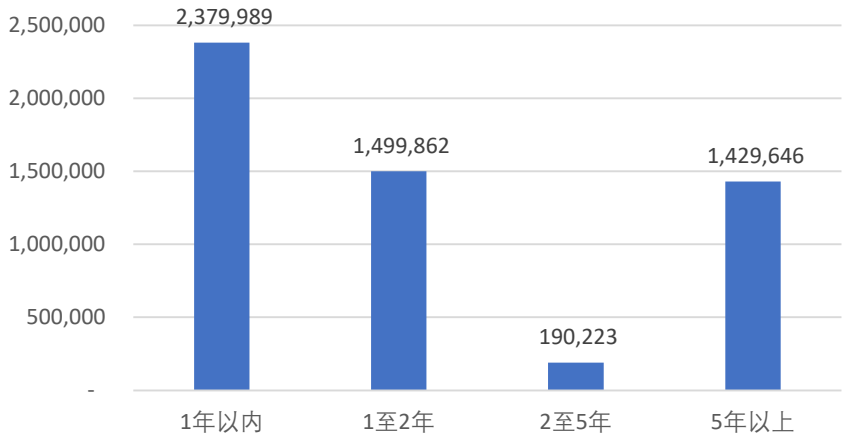


备注：

1. 净借贷比率=净债务(总债务-现金及现金等价物-预售物业监控资金)/(归属股东权益总额+净债务)*100%
2. EBITDA=当期经营利润加上摊销至当期销售成本的利息费用, 折旧及摊销, 不计汇兑损益等其他非经常性损益
3. 总债务=银行及其他借款+公司债券
4. 净债务=总债务-现金及现金等价物-预售物业监控资金

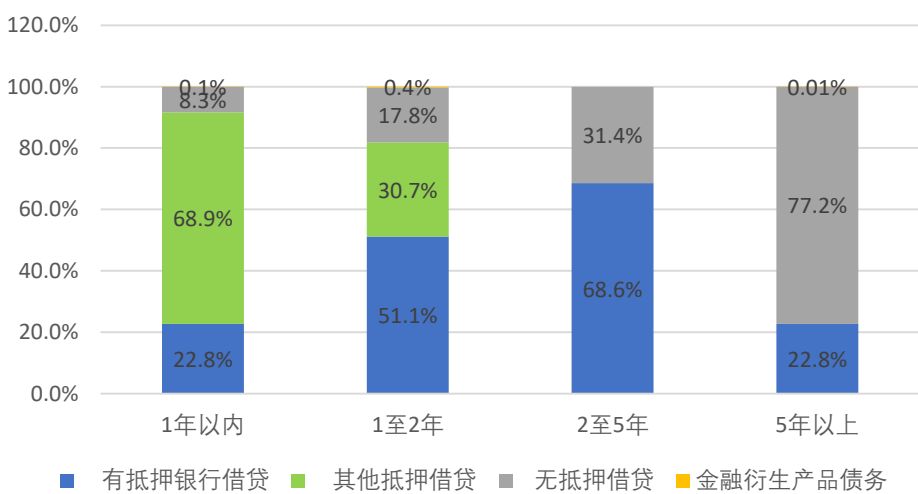
2019年上半年：业绩摘要-8-债务结构

有息债务到期时间分布（人民币千元）



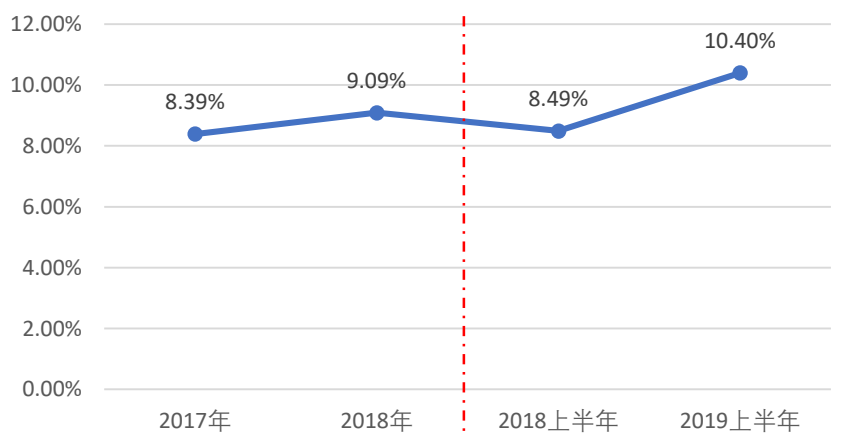
备注：2019年7月，公司已偿还短期债务约10亿元，目前1年内到期债务余额约13亿元。

有息债务来源及占比



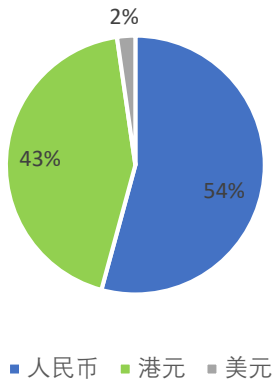
备注：公司正优化负债久期结构，将短期负债替换成中期负债，并加大利用银行及境外信用债。

加权平均借贷成本(%)



备注：公司2019上半年平均借贷成本上涨，主要是收购重庆项目贷款所致，该贷款正在被逐步清偿，目前已偿还27%。

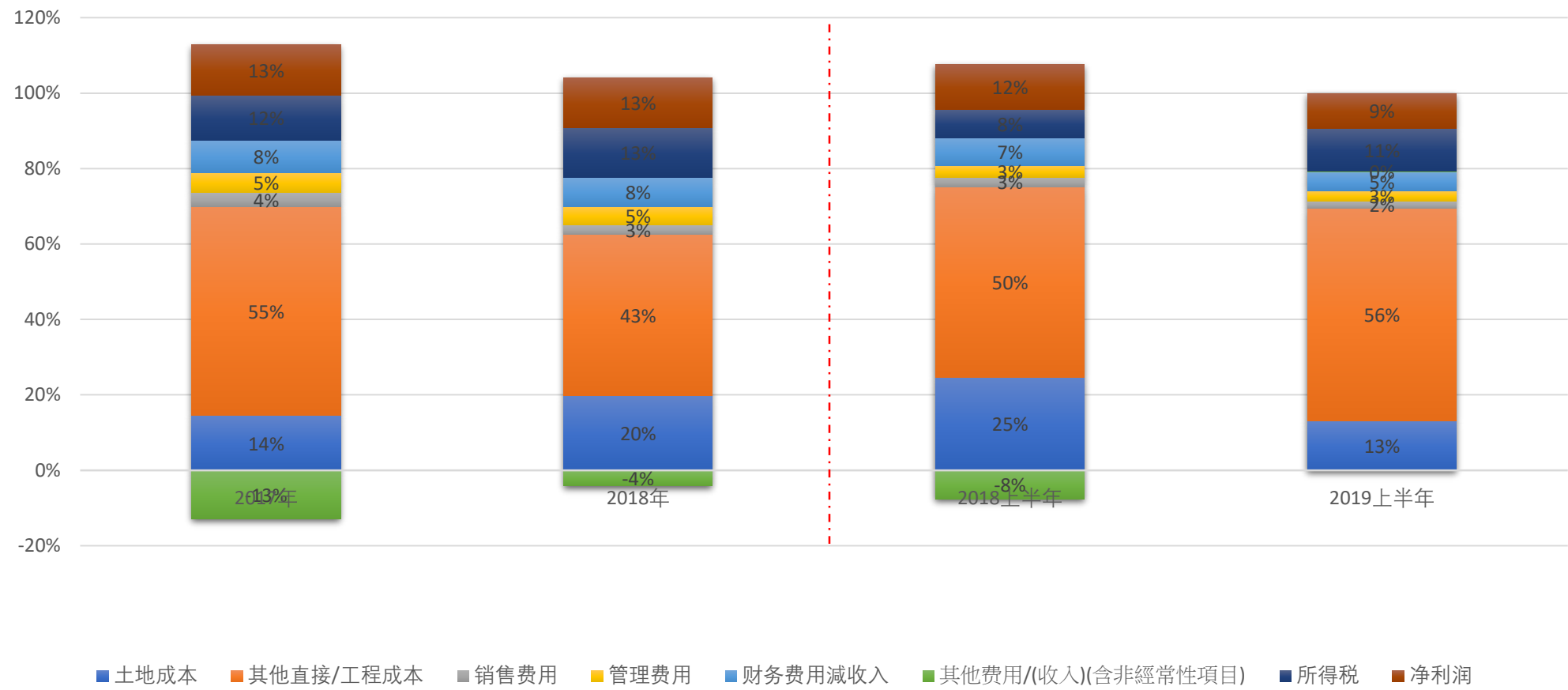
债务按货币分类



2019年上半年：业绩摘要-9-成本结构



各项成本费用、净利润占收入的比例



备注：2017年及2018年公司其他费用/(收入)(含非经常性项目)为负数，2017年主要因广州天誉半岛800个停车位首次重估收益，及2018年主要因广州天誉半岛A1栋物业首次重估收益所致。

2019年上半年：业绩摘要-10-投资物业

集团拥有的投资物业均位于中国一二线城市的核心区域，未来将继续把具有发展潜力之物业留作自持，进一步增加集团核心现金流来源。

主要投资物业概况（截至2019年6月30日止年度）

项目名称	地点	模式	状态	可供出租面积 (平方米)	权益	现市场估值 (百万元)
广州天誉半岛	广州洲头咀	服務式公寓	已100%出租	9,400	100%	524
广州天誉半岛	广州洲头咀	停車位（800个）	已100%出租	9,600	100%	527
天譽花園二期	广州天河区	商業裙樓	已97%出租	17,300	100%	470
寰城海航廣場	广州天河区	辦公室物業	已100%出租	1,500	100%	54
資本中心	香港	辦公室物業	已100%出租	577	100%	132
重庆弹子石项目	重庆弹子石	將建成服務式公寓 作長期投資用途	在建	248,800	100%	1,317
合計				287,177		3,024



虽然中美贸易关系持续紧张，但随着中国城市化进程的持续推进，以及未来新增1亿农村人口落户政策的逐步落实，我们相信中国房地产行业作为国民经济支柱产业短期内仍将继续发挥作用，同时为保持房地产行业健康持续平稳发展，国家提出的“房住不炒”及“一城一策”等调控措施落地，预期将会对投资投机行为产生较大制约。

本集团主要定位为“为城市留住年轻人”，通过小户型、低总价、低门槛置业，多重生活配套服务等产品特性，为年轻人提供一个适合创业、居住、生活的聚集地，发展战略紧贴国家政策方向，预期受到房地产调控政策影响较小。本集团在重庆、南宁、徐州等地的产品继续深受市场欢迎。

截至2019年6月30日，本集团现有在建在售项目可提供约187万平方米用于未来销售，同时尚有313万平方米未来交付后确认为销售收入，该等项目为公司目前之基本盘，可为公司未来业绩提供基础。同时我们正密切关注市场机会，继续以适度有为的原则增加土地储备，使得公司在规模、利润、现金流及风险管控方面取得平衡，继续为股东贡献价值。

附录2：公司概况-1

- ❖ 天誉创立于1996年，主营业务为房地产开发。2006年2月，“天誉置业（控股）有限公司”（00059.HK）成为香港主板上市公司。
- ❖ 天誉根植广州，布局商住项目潜力深厚的中国城市。具备发展高端住宅、成片开发、高端酒店的能力。在广州、南宁、重庆、徐州、昆明等城市共计开发面积超500万平米。
- ❖ 23年以来，公司秉承“以信誉为本，以品质取胜”的企业理念，已打造了多个高端项目和城市地标建筑。

广州天誉半岛 /Skyfame Peninsula, Guangzhou

位于广州市海珠区洲头咀，地处羊城八景之一的白鹅潭景色江边，西北为珠江一河汇三江之处，隔河有沙面岛、西关和白天鹅宾馆，为广州市目前在售中的唯一全江景面积最大的超高层豪宅。



广州天誉花园 /Skyfame Garden, Guangzhou

位于天河林和中路，2000年公开发售，是当时市场中最高端的豪宅楼盘，直到今天仍是广州CBD高端国际人居的代表。IKEA(宜家商场)、中国农业银行、友邦保险等国际性办事机构均于2002年强势进驻。



广州海航威斯汀酒店 /Westin Hotel, Guangzhou

位于天河林和中路，是万豪酒店集团旗下首间落户广州的威斯汀品牌五星级超A级酒店。拥有448间大型豪华客房，内设健身俱乐部、异域风情餐厅、酒吧、水疗会所、多功能会议厅等，五星设备，一流服务，为客人带来超凡的奢华舒适享受。



广州天河寰城广场 /Huan Cheng Square, Guangzhou

位于天河北中心区域，鼎立于新城市中轴线，位于“八站合一”交通枢纽，是集写字楼、酒店、公寓于一体的高档商业项目。



贵阳天誉城 /Skyfame City, Guiyang

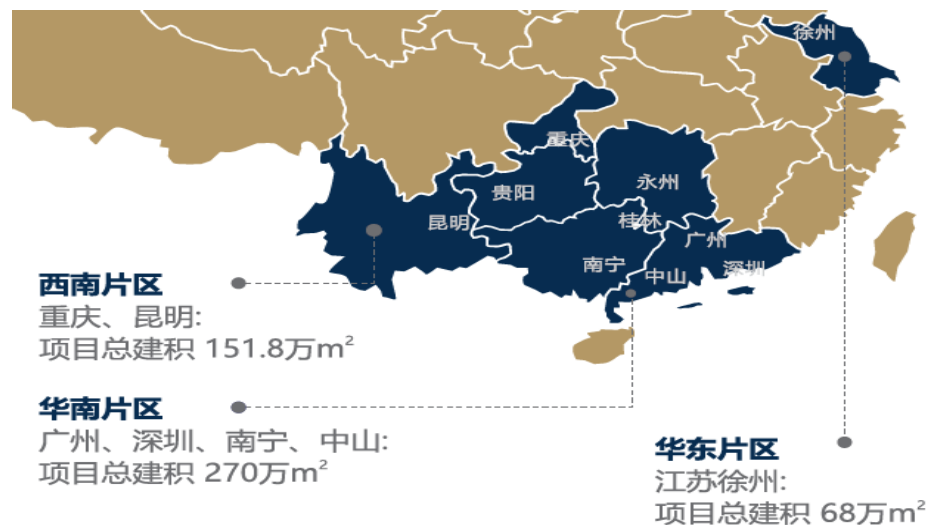
位于贵阳市中心区与未来新城区相联结的主干道，以“健康住宅与自然生活”为规划理念创立一体化社区生活配套。天誉城为贵阳城市景观带更添标志性建筑群体风光。



发展战略

公司现从传统地产开发积极转型成为聚焦大湾区，辐射西南，向华中逐步挺进的小而美的**青年美好生活运营商**，为城市打造未来。

公司秉承“让城市更年轻”的定位，通过**小户型、低总价、低门槛置业，多重生活配套服务**等产品特性，为年轻人提供一个适合创业、居住、生活的聚集地。目前正打造**7座青年社区**，总规划面积约490万平米。



股权结构

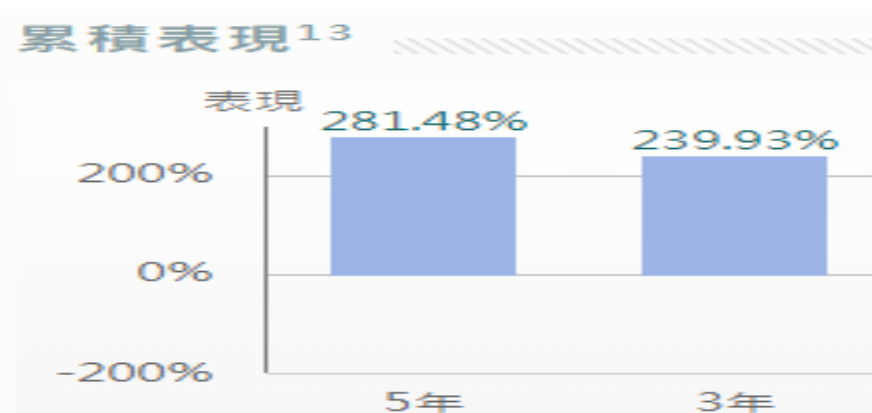
股东名称	持股数量	持股比例
余斌	5,749,983,221	72.47%
公众股东	2,184,720,341	27.53%
合计	7,934,703,562	100.00%

备注:

- ❖ 余斌先生为天誉集团创始人，1996年创立本集团，目前为公司主席兼行政总裁。
- ❖ 2016年6月6日至2019年7月18日，余斌主席**45次增持**本公司股份，持股比例由60.66%增加至72.47%，对公司的长远发展及前景充满信心。

附录3：公司概况-3

① 最近3-5年股价投资收益回报



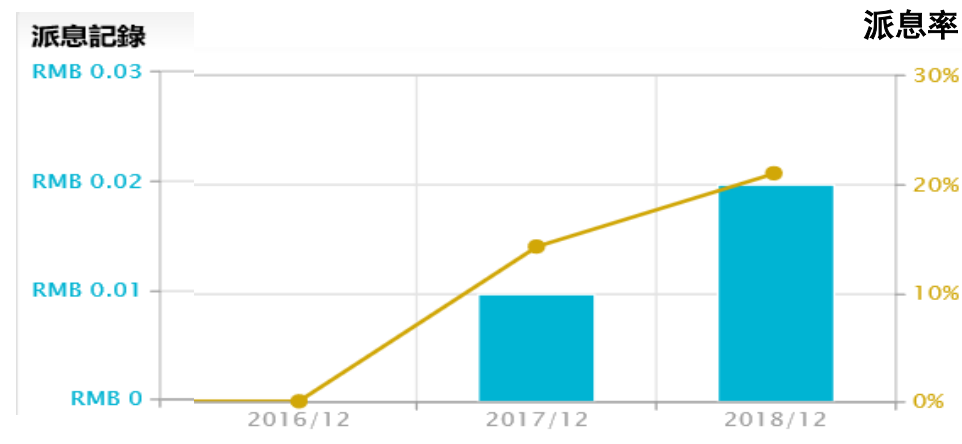
资料来源：阿斯达克财经网

③ 2017年9月至今，相比“恒生地产分类指数”周股价表现



资料来源：经济通网站

② 最近3年公司派息情况



资料来源：经济通网站

④ 深港通港股标的，相继被纳入行业指数成份股

- ❖ 2017年11月，公司被纳入「MSCI明晟中国小型股指数」
- ❖ 2018年3月，公司被纳入「富时EPRA/NAREIT全球新兴房地产市场指数」
- ❖ 2018年9月，公司被纳入「恒生港股通中小型指数」
- ❖ 2019年5月，公司获财华社颁发港股综合实力100强之92位。