

# 2020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“公司或集团”）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。

# 收入规模稳中有升 净利润同比增23%

收入39亿元，同比增加4.0%

净利润4.3亿元，同比增加23%

# 土储持续优化 在手货源充足

立足粤港澳大湾区，总项目增加到19个，总建面886万m<sup>2</sup>  
在手未来三年剩余货值380亿元（不包已签合作框架项目）  
已签合作框架协议总建面1922万m<sup>2</sup>（广州更新项目600万m<sup>2</sup>）

# 有效应对疫情考验 合同销售额52亿元

合同销售额52亿元

但同比仅减少2.7%

# 债务总体平稳 结构持续优化

**较2019年底，负债总额增加1%，净借贷比率59%**

**较2019年底，流动负债总额下降8%，流动借贷下降13%**

1 财务情况概述 (单位: 人民币千元)					
年度	2017年	2018年	2019年	2020年上半年	2020上半年比2019年底增/减
总资产	16,252,454	21,236,989	22,851,765	<b>23,371,286</b>	<b>2.3%</b>
总负债	13,873,827	17,933,430	19,101,719	<b>19,369,128</b>	<b>1.4%</b>
权益总额	2,378,627	3,303,559	3,750,046	<b>4,002,158</b>	<b>6.7%</b>
公司股东应占权益	2,326,029	2,913,425	3,539,173	<b>3,657,756</b>	<b>3.4%</b>
净借贷比率 <sup>4</sup>	-0.4%	54.1%	55.5%	<b>59.4%</b>	<b>3.9%</b>

2 业绩情况概述 (单位: 人民币千元)					
年度	2018年	2019年	2019年上半年	2020年上半年	2020上半年同比2019上半年增/减
合同销售额	9,371,000	12,120,000	5,316,000	<b>5,170,000</b>	<b>-2.7%</b>
收入	6,191,763	6,591,043	3,729,272	<b>3,878,091</b>	<b>4.0%</b>
毛利 <sup>5</sup>	1,885,885	1,899,340	949,259	<b>1,181,716</b>	<b>24.5%</b>
毛利率	30%	29%	25%	<b>31%</b>	<b>6%</b>
EBITDA <sup>6</sup>	2,156,108	1,929,248	974,562	<b>1,148,756</b>	<b>17.9%</b>
核心利润率 <sup>7</sup>	35%	29%	26%	<b>30%</b>	<b>4.0%</b>
净利润	820,756	831,982	351,266	<b>432,197</b>	<b>23.0%</b>
净利润率	13%	13%	9%	<b>11%</b>	<b>2.0%</b>

## 业绩亮点及说明

### 销售业绩

- ❖ 前6个月合同销售额为52亿元，虽经受疫情冲击，但经过公司积极应对，销售金额同比仅下降3%，总体情况维持稳定；销售面积为52万平米，同比增加32%。

### 利润情况

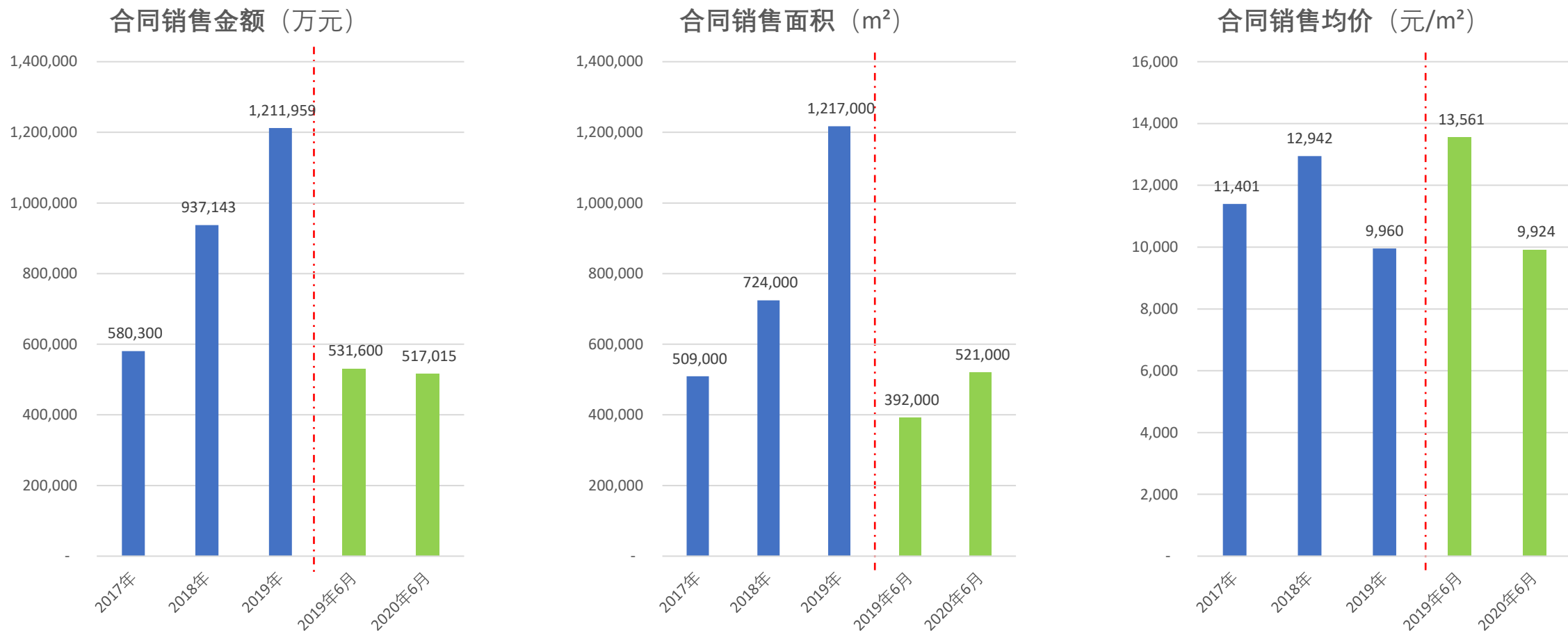
集团2020年上半年利润情况同比较优，主要因所交付的产品组合利润情况同比较高所致，具体如下：

- ❖ 毛利约12亿元，同比增幅25%；毛利率为31%，同比增幅为6%。
- ❖ 核心净利润为11亿元，同比增加18%；核心利润率为30%，同比增加4%。
- ❖ 净利润为4.3亿元，同比增幅为23%；净利润率为11%，同比增幅为2%。

### 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+受限制存款
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/（权益总额+债务净额）\*100%
5. 毛利=收入-销售成本
6. EBITDA=税前经营利润加上利息费用，折旧及摊销。同时EBITDA又名核心净利润。
7. 核心利润率= EBITDA/收入\*100%

## 2020年上半年：业绩摘要-2-合同销售金额

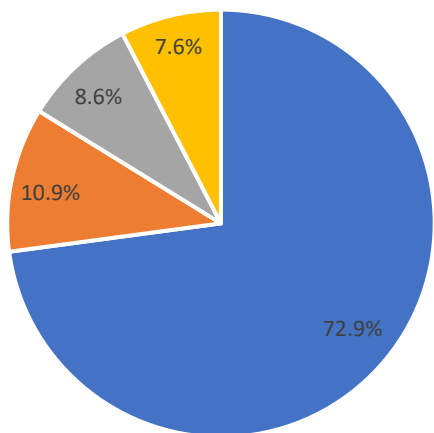


备注：集团2020年上半年销售均价同比较低，主要因集团所销售的产品组合中不同地域市场单价水平不同所致。



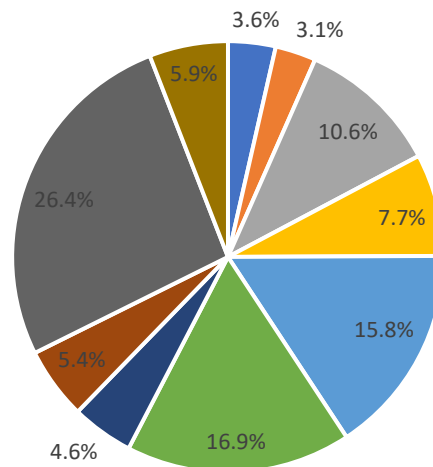
集团坚持战略耐心，谨慎挑选优质项目，且产品结构方面坚持以住宅细分市场中的青创社区为主，具有小户型、低总价、低门槛置业，多重生活配套服务等产品特性，紧贴国家调控政策，主打刚需。地域分布主要集中在中国一线、二线及周边城市。

按产品分类



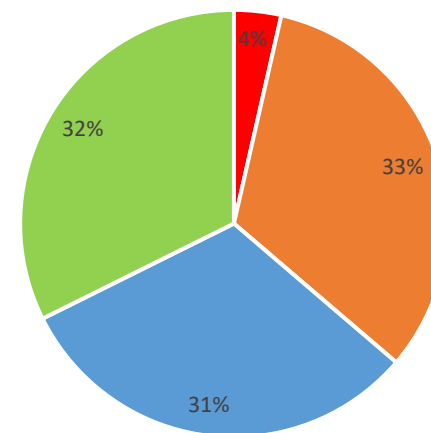
■ 住宅 ■ 公寓及办公楼 ■ 商铺 ■ 车位

按地区分类



■ 广州 ■ 中山 ■ 南宁 ■ 徐州 ■ 重庆 ■ 昆明 ■ 南昌 ■ 桂林 ■ 惠阳 ■ 贵阳

按城市类型分类

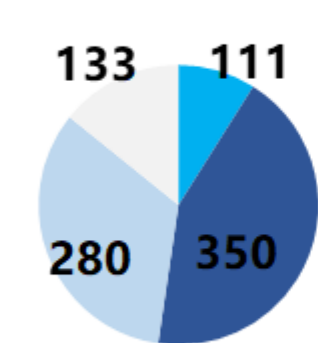


■ 一线 ■ 新一线 ■ 二线 ■ 二线周边

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】

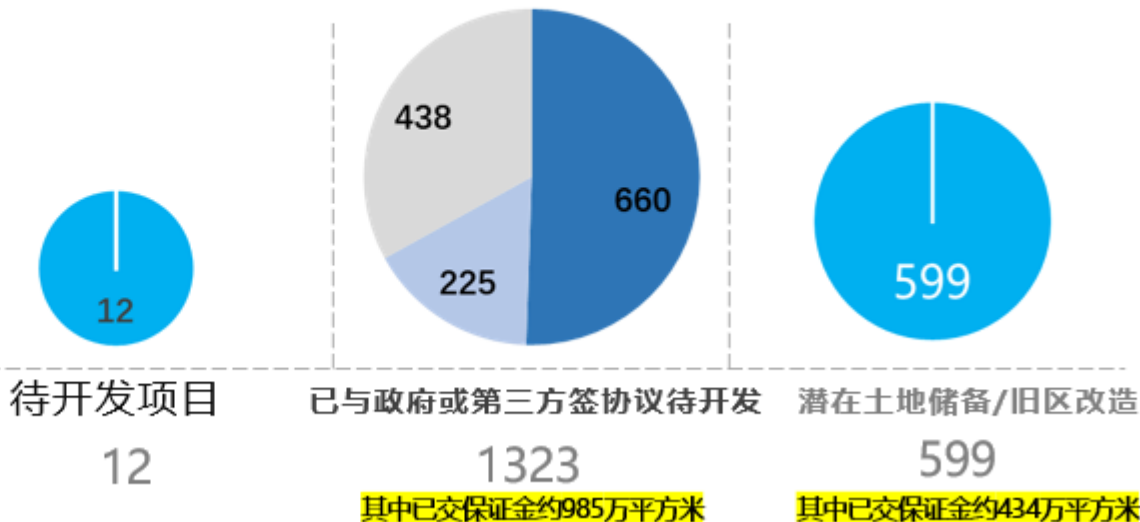
## 超2800万 m<sup>2</sup> 项目组合建筑面积

- 粤港澳大湾区
- 华南区
- 西南区
- 华东区



在售/在建项目  
874

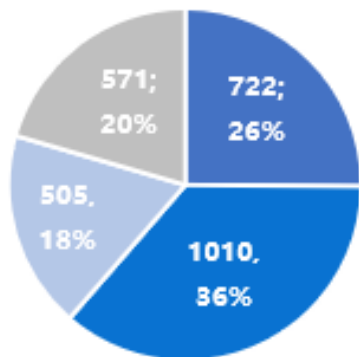
## 丰富的土地储备 (截至30/6/2020)



单位：万平方米

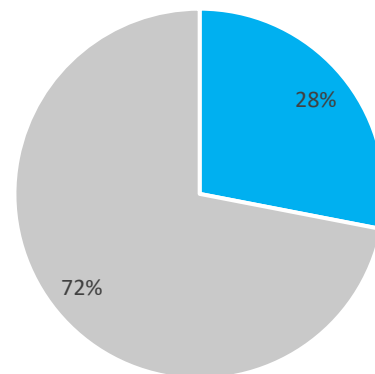
## 约720万 m<sup>2</sup> 大湾区建筑面积

- 粤港澳大湾区
- 华南区
- 西南区
- 华东区



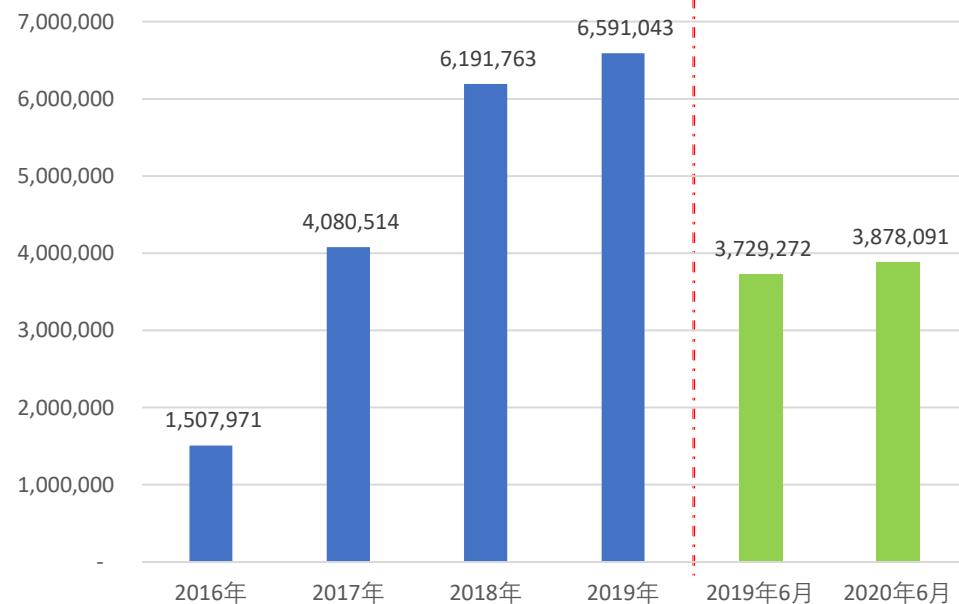
### 按城市类型划分

- 一线及新一线城市
- 二线及周边城市



## 2020年上半年：业绩摘要-5-收入

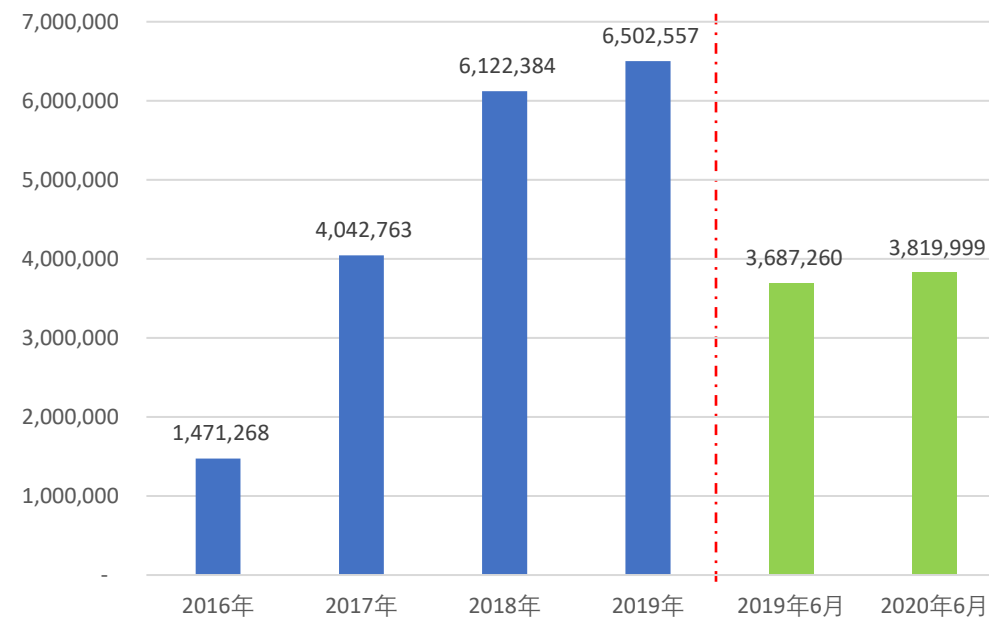
总收入 (人民币千元)



**备注:**

- 截至2020上半年，总收入同比增加4%，主要是集团销售物业上半年交付的面积产品价格同比较高所致。
- 本集团将继续抓紧2020年下半年已销售面积之交付工作。截至2020年6月30日，本集团之手头发展项目可销售及自持面积约694万平方米，而其中391万平方米已签约。除截至本期末前已交付的220万平方米面积外，余下已签约面积171万平方米将于2020年下半年至2022年可交付。

物业销售收入确认 (不含税, 人民币千元)

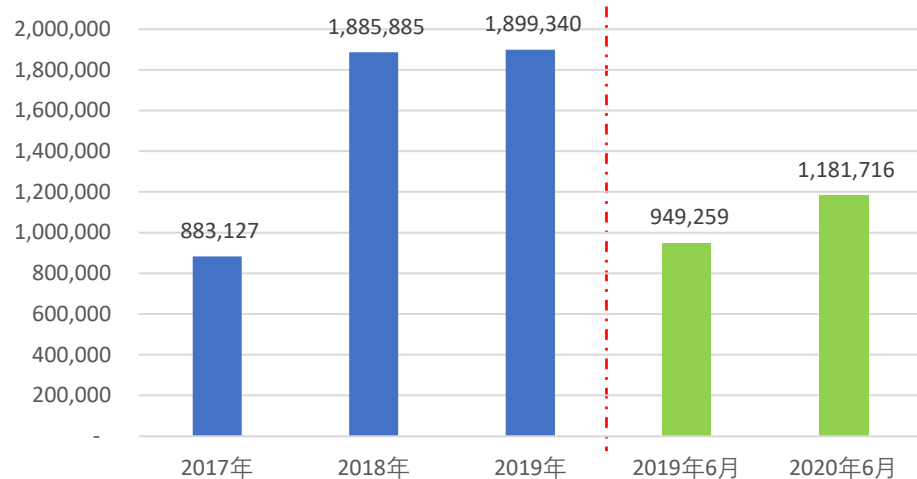


**备注:**

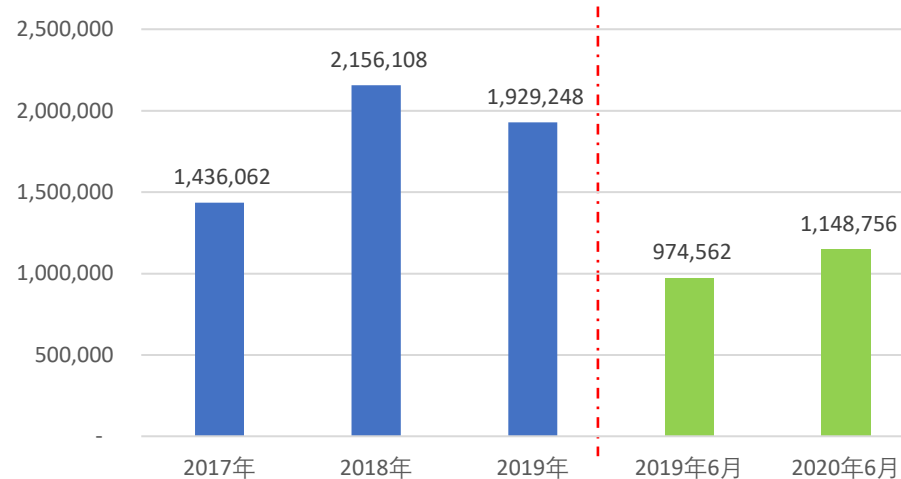
截至2020年6月30日，本集团现有手头发展中项目组合，估计剩余可售面积的货值约324亿元。该等货值为本集团目前发展之已有基本盘，本集团未来将继续拓展新项目。

# 2020年上半年：业绩摘要-6-利润

### ① 毛利 (人民币千元)

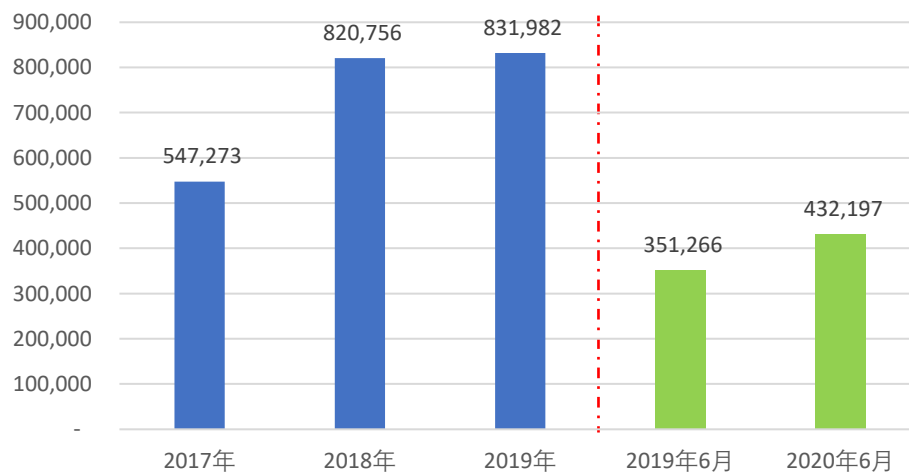


### ② 核心利润 (人民币千元)

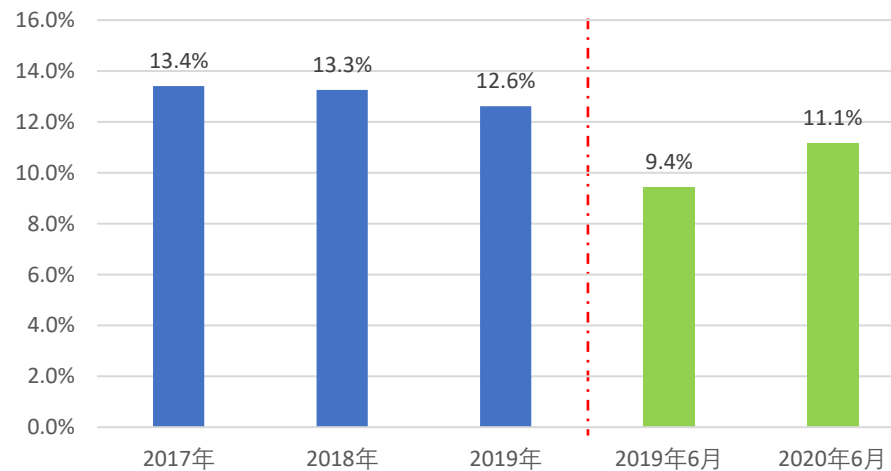


备注：核心利润为EBITDA，为税前经营利润加上利息费用，折旧及摊销。

### ③ 净利润 (人民币千元)

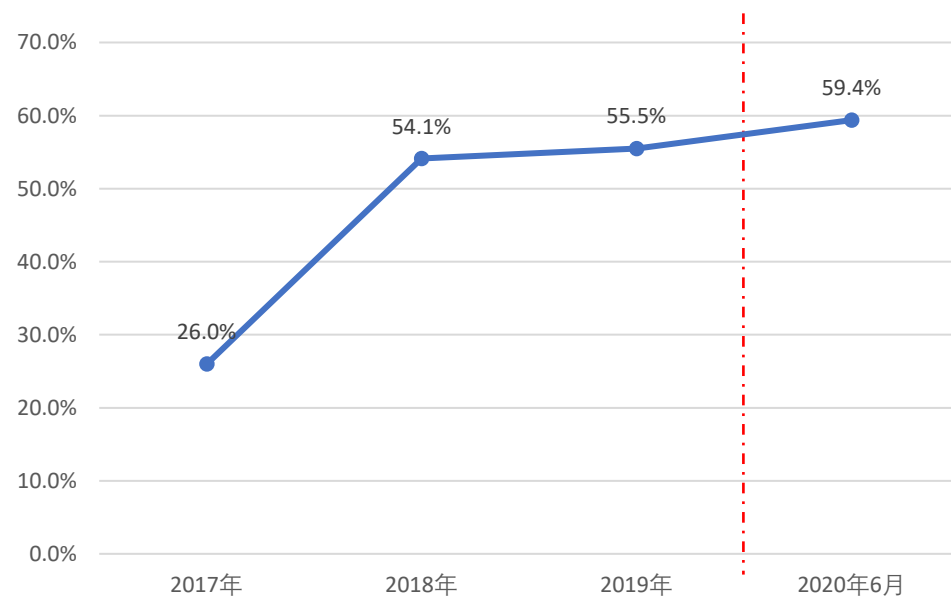


### ④ 净利润率

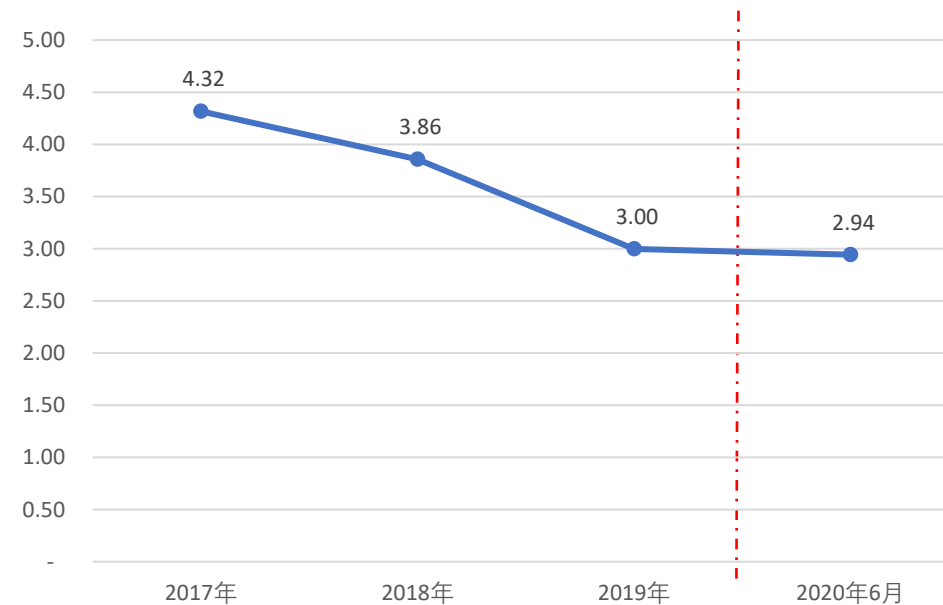


备注：同比2019年上半年，2020年上半年净利润提升，主要是所交付的产品利润率相对较高缘故。

## ① 净借贷比率<sup>1</sup>



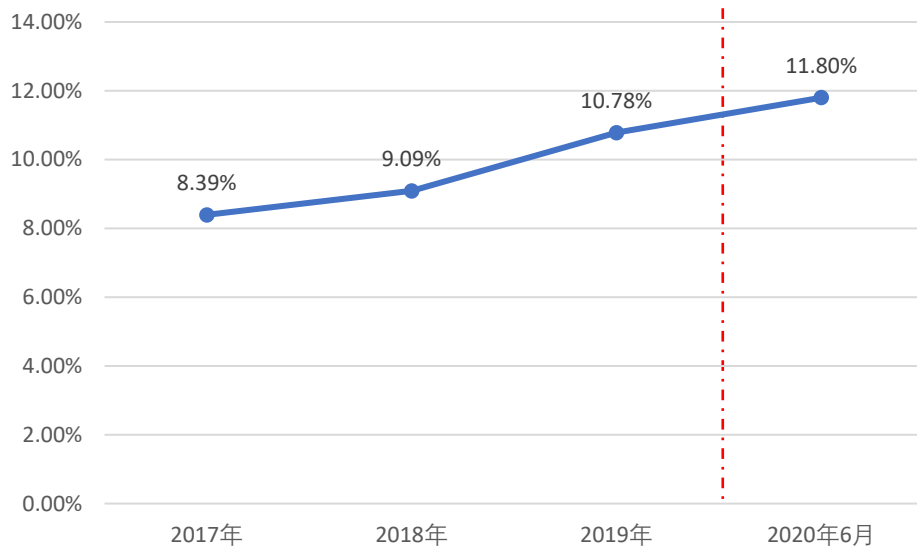
## ② EBITDA<sup>2</sup>/利息覆盖(倍)



### 备注：

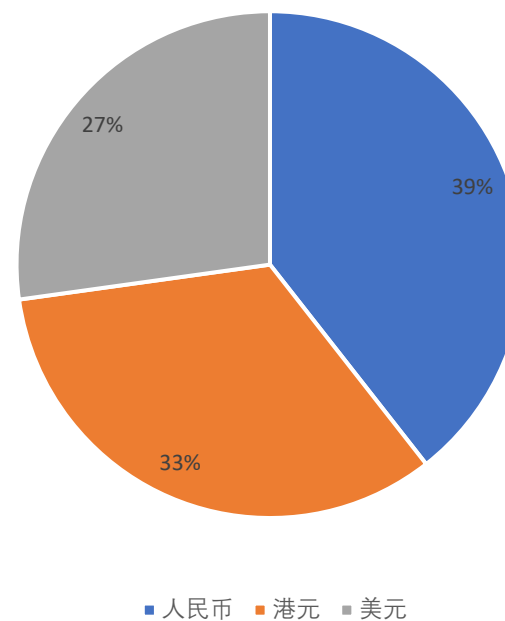
1. 净借贷比率=债务净额/（权益总额+债务净额）\*100%
2. EBITDA=税前经营利润加上利息费用，折旧及摊销

### ① 加权平均借贷成本(%)



**备注：**加权平均借贷成本上升1%，主要因公司2019年7月首次在境外发行无抵押信用美元债，利率相对较高，而国内开发贷金额相对较少，故加权平均借贷成本出现上升。

### ② 有息债务按货币分类



## 2020年上半年：业绩摘要-9-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2020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	服务式公寓	已100%出租	9,890	100%	531
广州天誉半岛	广州洲头咀	停车位(800个)	已100%出租	10,414	100%	537
天誉花园二期	广州天河区	商业裙楼	已80%出租	17,343	100%	444
寰城海航广场	广州天河区	办公室物业	已81%出租	1,498	100%	55
资本中心	香港	办公室物业	已100%出租	578	100%	128
重庆弹子石项目	重庆弹子石	将建成服务式公寓 作长期投资用途	在建	248,800	100%	1,313
南宁创客城底商	南宁创客城	商业裙楼	在建	50,173	100%	572
<b>合计</b>				<b>338,696</b>		<b>3,580</b>



随着中国疫情率先受控，社会经济逐步恢复，财政及货币政策更加积极有为，我们对2020年下半年房地产行业保持谨慎乐观看法，主要因新冠疫情带来的后续影响仍将有待观察。

房地产政策方面，我们预计国家依然会坚持“房住不炒”的总基调，因城施策确保房地产市场平稳健康发展，推进城镇老旧小区和棚户区改造，着力解决城市新市民和年轻人住房问题。

发展策略方面，集团继续紧贴国家房地产调控政策方向，立足粤港澳大湾区，继续实施“双轮驱动”发展策略，即城市更新+区域深耕，同时加强物业管理及青创业务，通过青创产品主打刚需，并坚持住宅为主的产品结构，帮助政府解决年轻人住房及就业问题，努力打造青年美好生活运营商，继续保持整体稳健发展节奏。城市更新方面要重点争取在广州实现一个重大项目转化落地，并力争将其建成粤港澳大湾区最大的青创社区；区域深耕方面要在已取得良好发展势头的多个城市抓住土地市场机会，尤其是在粤港澳大湾区内，继续增加集团土地储备，但坚持耐心谨慎挑选好项目，实现有质量的增长，不盲目追求规模。

具体业务及财务方面，2020年下半年，集团在2019年下半年并购的7个新项目（其中一个为代建）陆续进入预售阶段，集团在全国合计项目达到19个，进入城市达到12个，均处于粤港澳大湾区及国内二线及周边城市，项目地域分布得到进一步优化。集团将继续坚持稳健的财务管理策略，强化合同销售及回款，严控各项成本及费用支出，以收定支，并争取开拓更多融资渠道，继续保持财务安全边际，以令集团即使在外部环境出现极端变化情况下仍可从容应对。



## 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1000万平米。
- ❖ 24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。



示意图

### 天誉半岛（广州）

Skyfame Byland (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。



示意图

### 天誉花园（广州）

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。



示意图

### 天河威斯汀酒店（广州）

Westin Tianhe 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。



示意图

### 海航大厦（广州）

HNA Building (Guangzhou)

(原名天誉大厦)是天誉集团精心打造的5A级超甲级写字楼，曾进驻多个世界500强企业及领事馆，其中包括“上海通用汽车公司”“耐克体育(中国)有限公司”“印度驻穗领事馆”“希腊领事馆”“韩国SK商事”及“英属维尔京华航公司”等等，租户还涵盖金融企业、贸易公司、商会等众多国内外知名品牌和企业。



示意图

### 雅乐轩酒店及寰城广场（广州）

Aloft Hotel & 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。



示意图

### 天誉虹悦1925（中山）

Skyfame Hongyue 1925 (Zhongshan)

项目位于广东省中山市西区彩虹片区，项目总占地面积约3.5万平方米，总建筑面积约10.5万平方米。由九栋住宅楼及商业体组成，项目自身配套1.2万平方米商业，多样业态规划和齐备的休闲娱乐，打造丰盛多元的生活方式。



示意图

### 天誉城（南宁）

Skyfame city (Nanning)

项目位于广西南宁市良庆区五象新区五象大道，占地面积42万平方米，总建筑面积260万平方米，靠临邕江畔，处五象文旅核心，涵盖高端住宅、高端办公、高端商业等多种物业形态，将打造成南宁乃至整个广西的门户级滨江生活综合体大城。其中标志性建筑东盟塔近346米高，集合了高端商业、国际化办公、星级酒店7写字楼及观光五大功能。

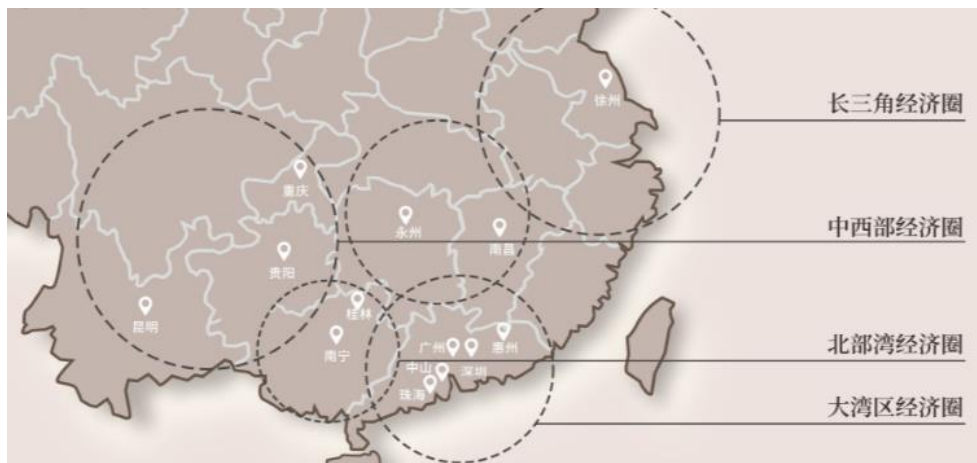
## 附录2：公司概况-2

### 发展战略

紧贴国家房地产调控政策方向，继续实施“双轮驱动”发展策略，即城市更新+区域深耕，同时加强物业管理及青创业务。

青创产品主打刚需，并坚持住宅为主的产品结构，帮助政府解决年轻人住房及就业问题，努力打造青年美好生活运营商。

继续保持整体稳健发展节奏，保持耐心谨慎挑选好项目，坚持有质量的规模增长。



### 股权结构

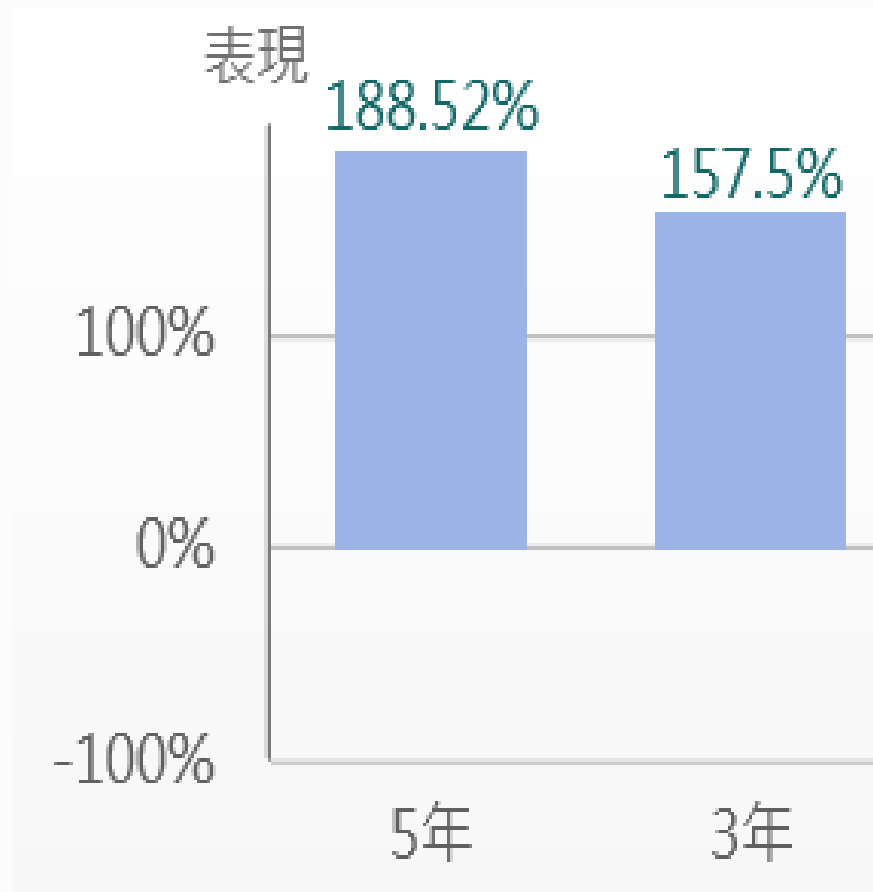
股东名称	持股数量	持股比例
余斌	5,742,483,221	72.40%
公众股东	2,189,013,591	27.60%
合计	7,931,496,812	100.00%

#### 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2020年6月30日，余斌主席多次增持本公司股份，持股比例由60.66%增加至72.40%，对公司的长远发展及前景充满信心。

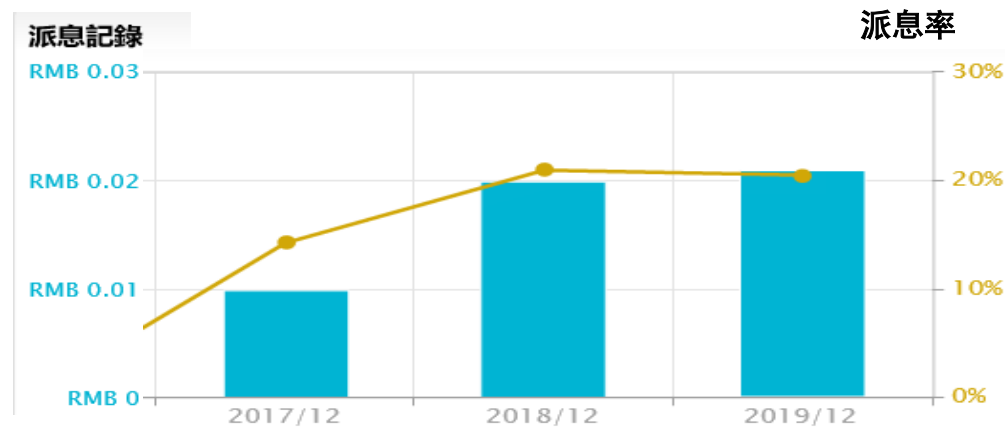
### ① 最近3-5年股价投资收益回报

#### 累積表現<sup>13</sup>



资料来源：阿斯达克财经网

### ② 最近3年公司派息情况



资料来源：经济通网站

### ③ 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。