

# 2020年财政年度：年度业绩演示

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。

# 年收入逾77亿 再创历史新高

年度收入约77亿元  
同比增长约17%

# 盈利稳健增长 持续分红派息

净利润10亿元，同比增加20%，净利润率为13%  
建议派息2亿元，派息增加25%，权益总额增28%

# 土储继续扩增 货值不断增加

强化区域深耕，项目增加到27个，总建面1330万平米  
在手未来三年剩余货值536亿元，可销售货源足够  
加上已签署合作框架协议项目8个，总建面1770万平米

## 业绩概述（单位：人民币千元）

年度	2018年	2019年	2020年	同比增/减
总资产	21,236,989	22,851,765	29,061,741	27%
总负债	17,933,430	19,101,719	24,266,983	27%
总债务 <sup>1</sup>	6,351,698	6,260,348	8,691,436	39%
权益总额	3,303,559	3,750,046	4,794,758	28%
公司股东应占权益	2,913,425	3,539,173	4,347,704	23%
净借贷比率 <sup>4</sup>	54.1%	55.5%	57.7%	2%

## 经营情况

合同销售额	9,371,000	12,120,000	16,480,000	36%
收入	6,191,763	6,591,043	7,702,150	17%
毛利 <sup>5</sup>	1,885,885	1,899,340	2,168,030	14%
毛利率	30.5%	28.8%	28.1%	-0.7%
核心利润率 <sup>6</sup>	34.8%	29.3%	34.0%	5%
股东应占利润	751,315	792,258	950,900	20%
净利润率	13.3%	12.6%	13.0%	0.4%

## 业绩亮点及说明

### 1. 销售情况

合同销售额为165亿元，同比增加36%；销售面积175万平米，同比增加43%；同时整体除税前平均售价维持稳定，约9443元/平米。

### 2. 收入情况

年度收入77亿元，再创历史新高，同比增加17%。

### 3. 利润情况

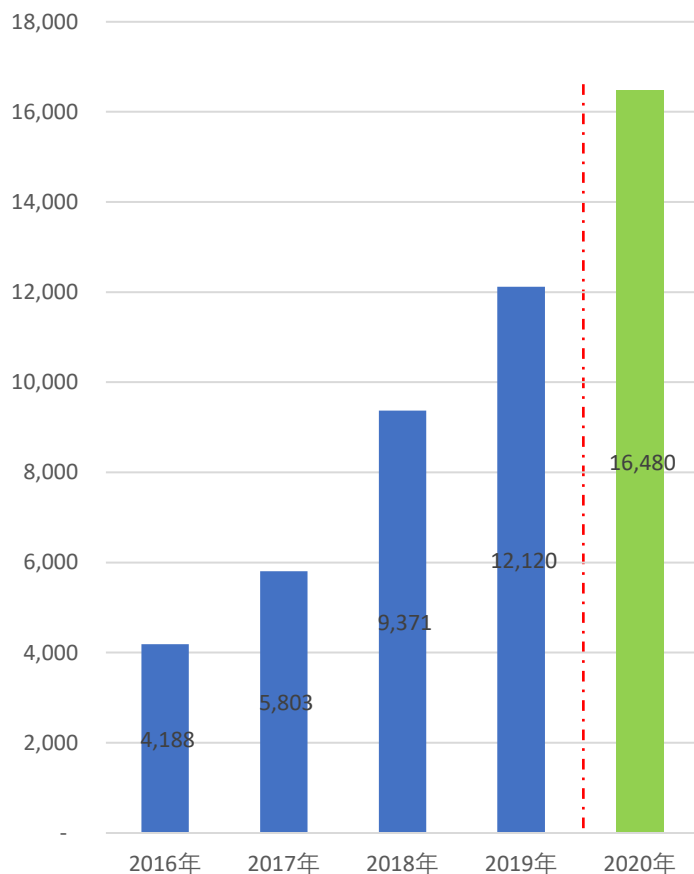
- ❖ 毛利约22亿元，同比增幅14%，盈利规模持续增加。
- ❖ 毛利率为28.1%，同比下降0.7%，主要因收入规模增加，同时交付产品中毛利率相对较高的广州和南宁项目占比减少所致。
- ❖ 股东应占利润9.5亿元，同比增加20%，为股东进一步创造价值显著增加。

### 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. 核心利润率=EBITDA/收入\*100%
7. EBITDA=税前经营利润+利息费用+折旧及摊销

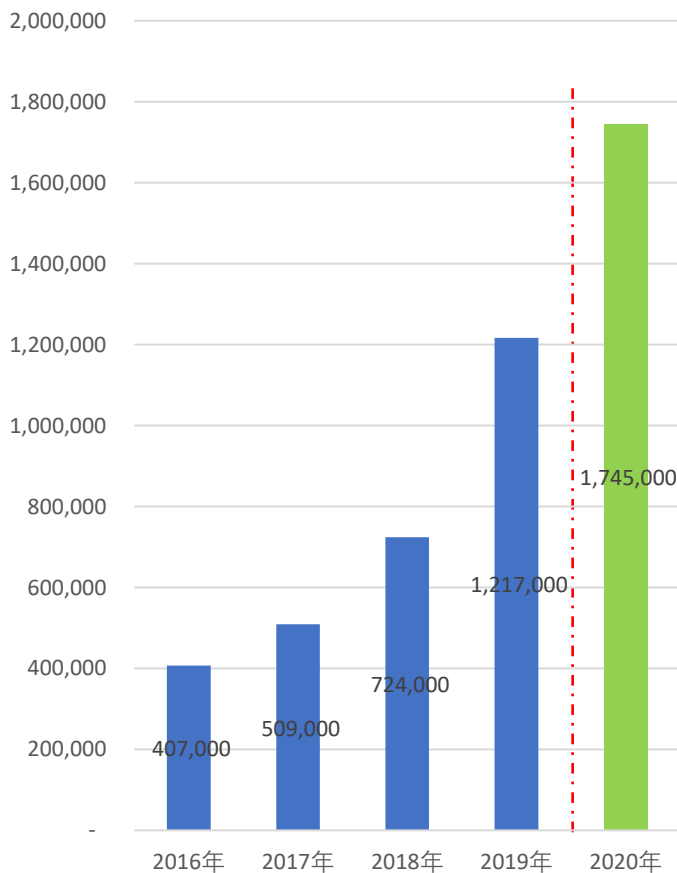
## 2020年度：业绩摘要-2-合同销售金额

### 合同销售金额（百万元）



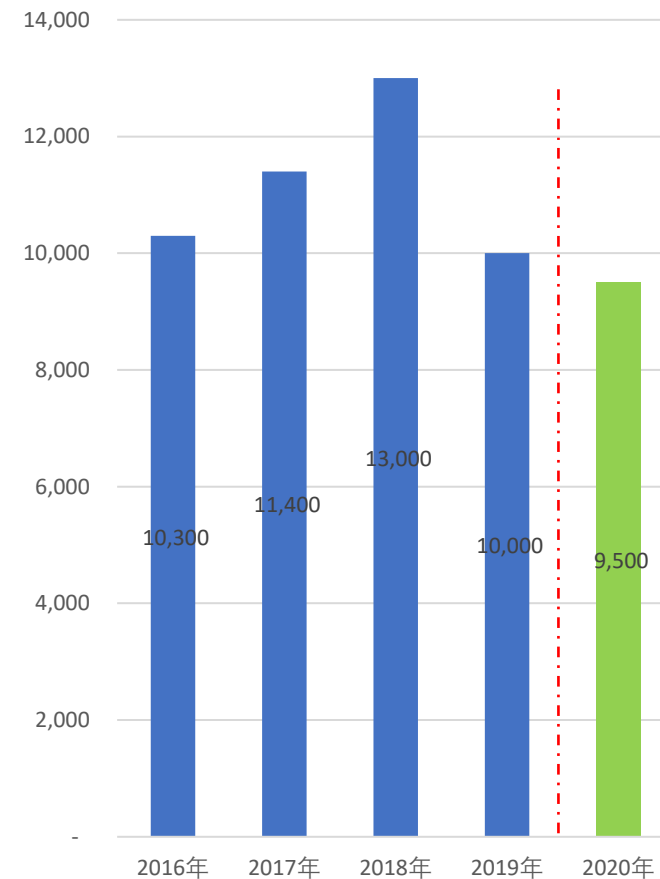
备注：五年复合增长率为41%。

### 合同销售面积（平米）



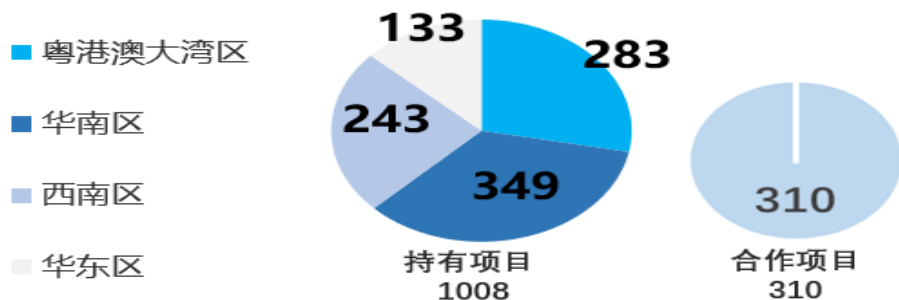
备注：五年复合增长率为44%。

### 合同销售均价（元/平米）



备注：2020年销售均价下跌，主要是广州产品逐步销售完毕，新货尚未推出，销售的二线城市产品价格相对较低。

## 约3100万 m<sup>2</sup> 项目组合建筑面积

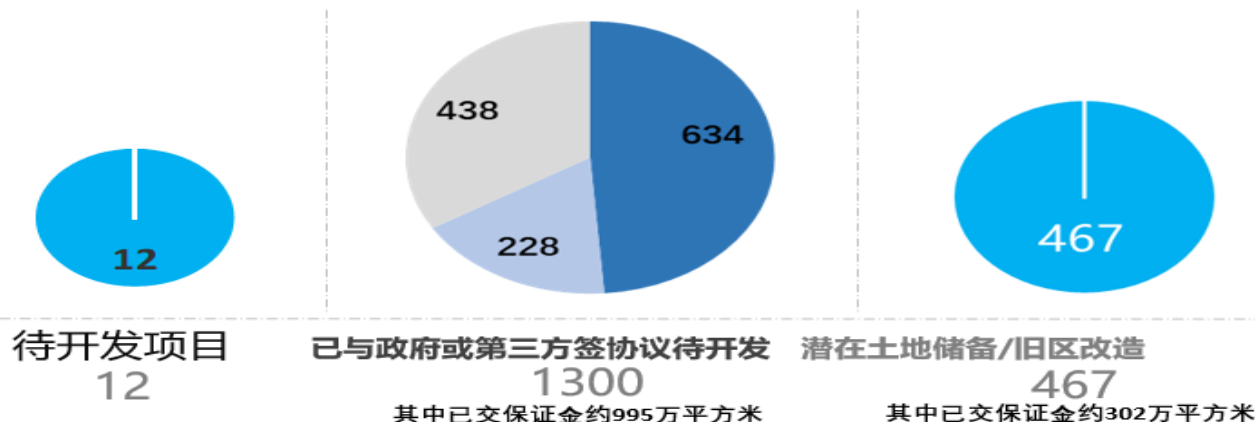


**在售/在建项目**  
1318

## 丰富的土地储备

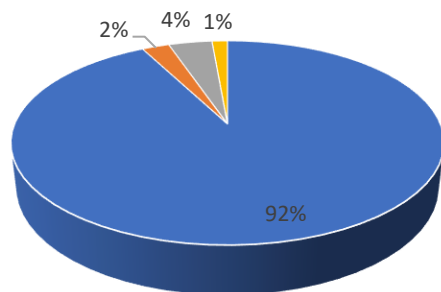
(截至31/12/2020)

单位：万平方米



## 约760万 m<sup>2</sup> 大湾区建筑面积

大湾区内项目城市分布比例



■ 广州 ■ 深圳 ■ 珠海 ■ 中山

## 合计约2235亿元 可售货值

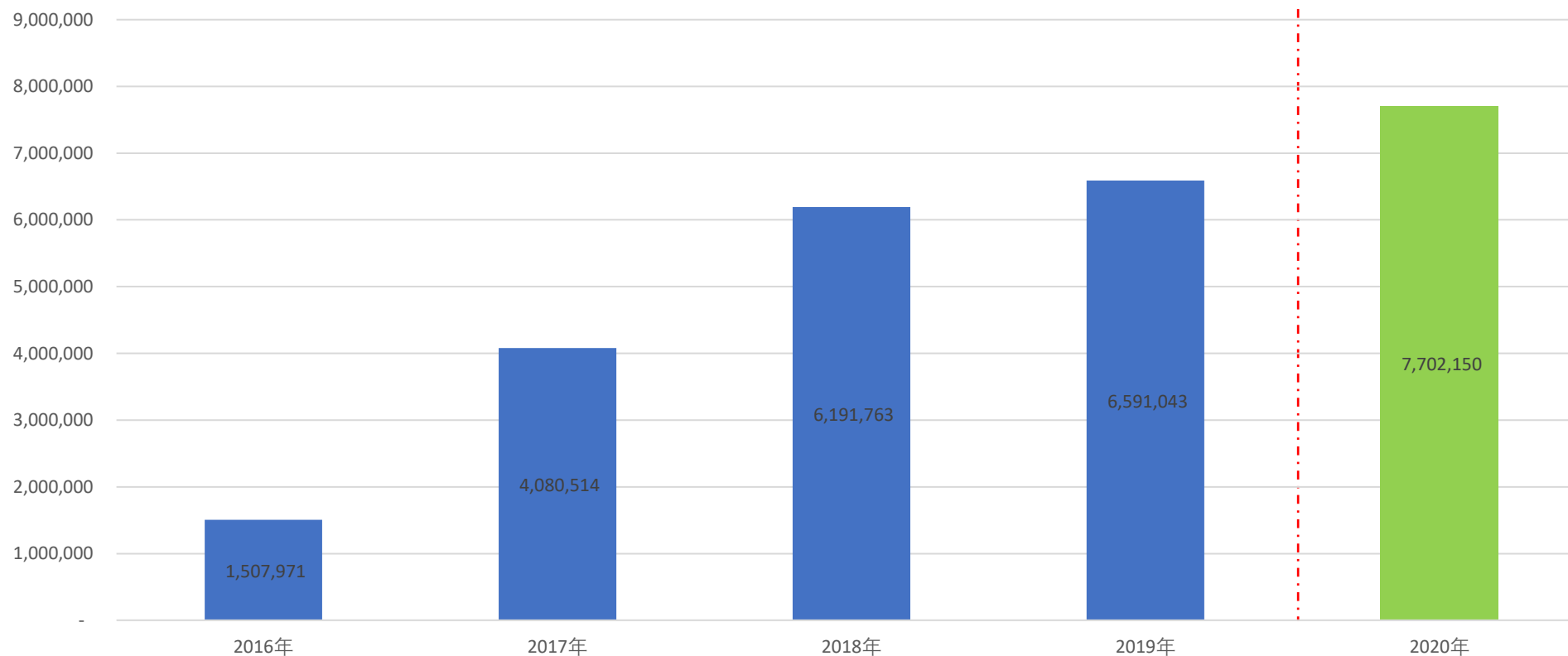
单位：亿元



在售/在建项目 待开发项目 已与政府或第三方签协议待开发 潜在土地储备/旧区改造

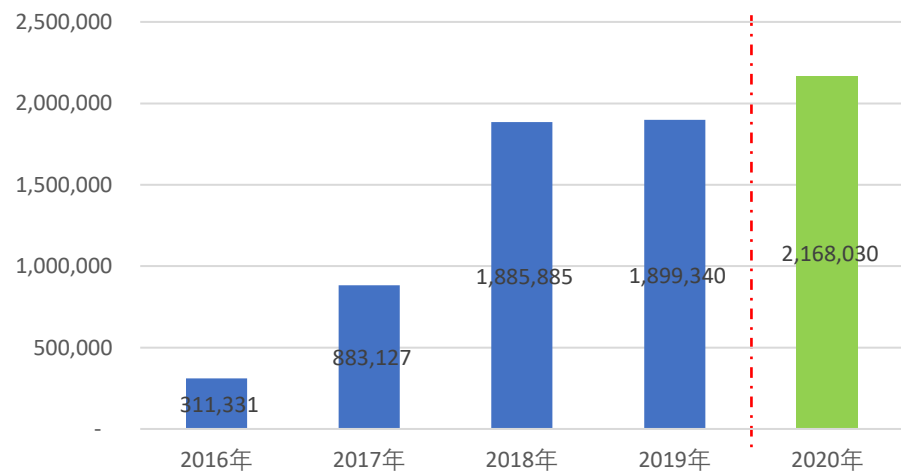


### 年度收入（人民币千元）

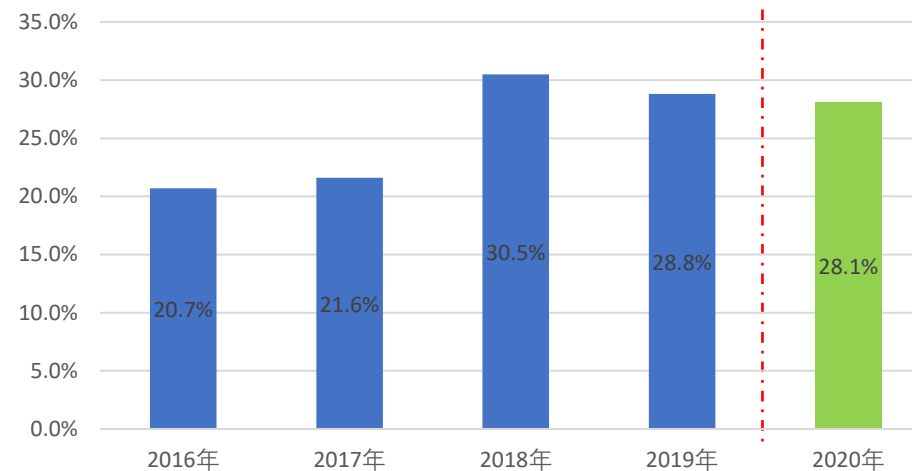


备注：2020年度，公司实现收入人民币77亿元，同比2019年增加17%。最近五年收入持续增长，年复合增长率为50%。

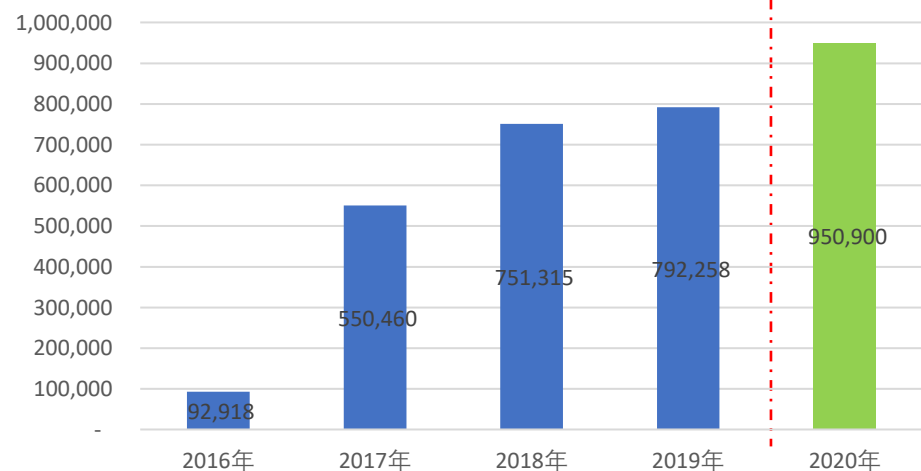
### 毛利 (人民币千元)



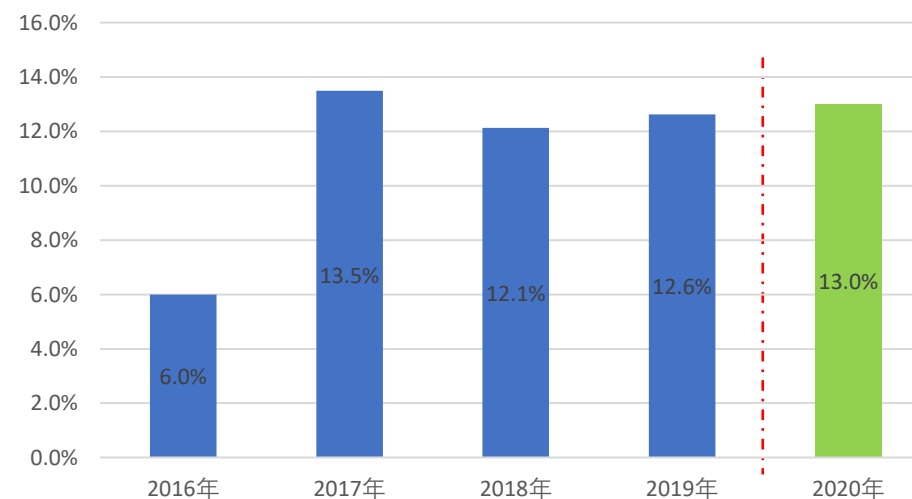
### 毛利率



### 股东应占利润 (人民币千元)

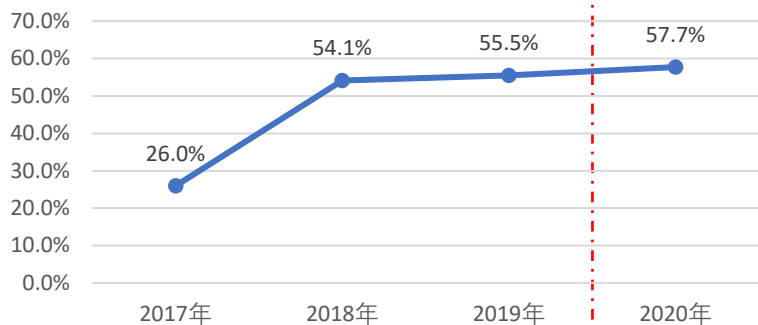


### 净利润率

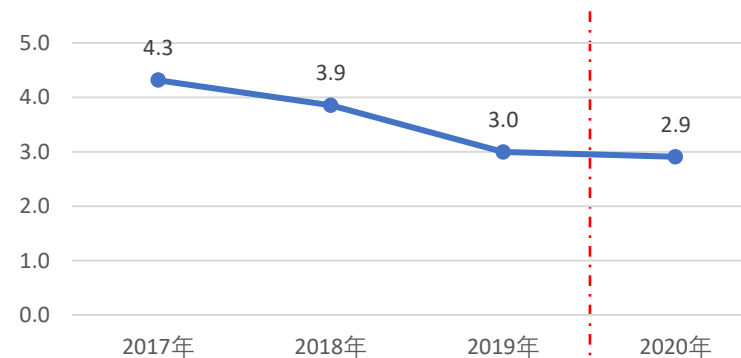


# 2020年度：业绩摘要-6-资本结构

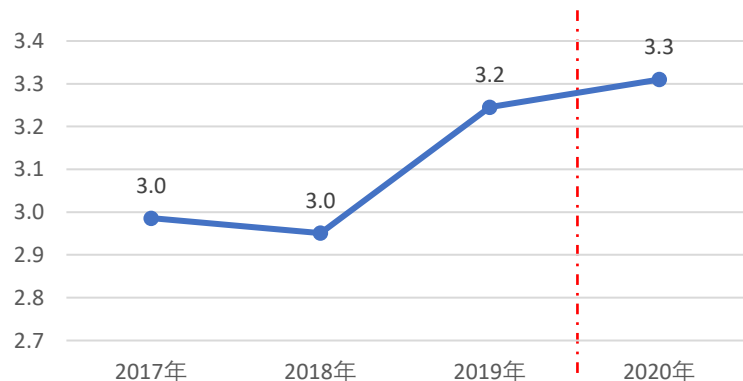
### ① 净借贷比率<sup>1</sup>



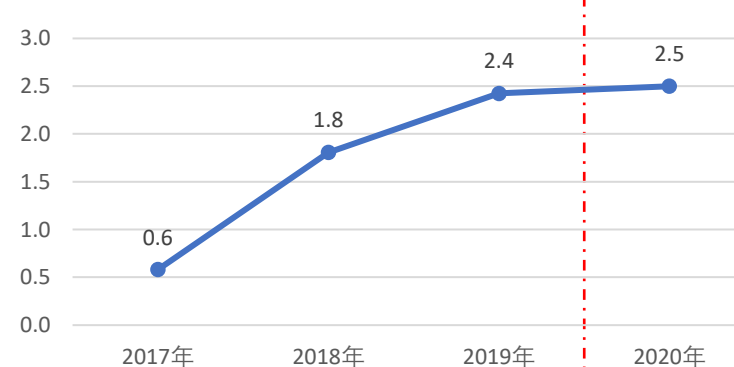
### ② EBITDA<sup>2</sup>/利息覆盖(倍)



### ③ 总债务<sup>3</sup>/EBITDA<sup>2</sup> (倍)



### ④ 净债务<sup>4</sup>/EBITDA<sup>2</sup> (倍)



#### 备注:

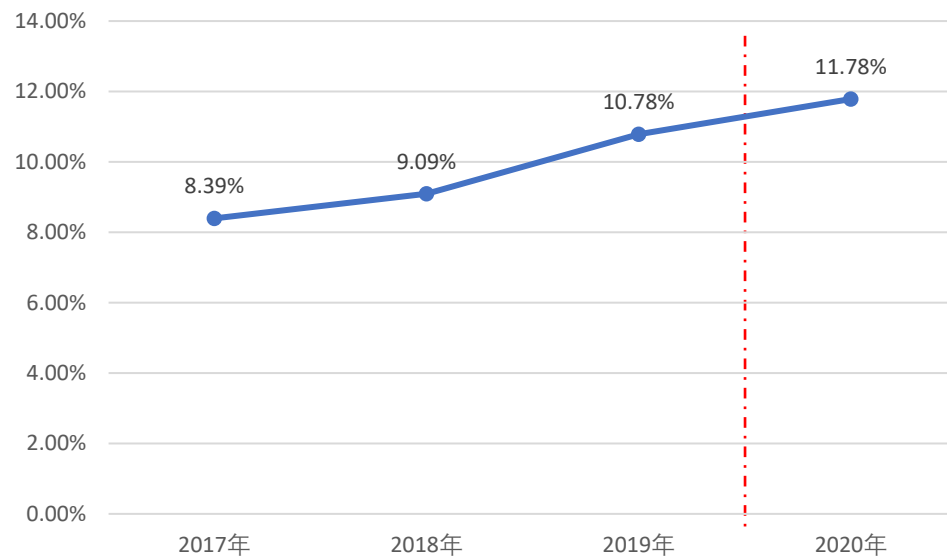
1. 净借贷比率=债务净额/ (权益总额+债务净额)\*100%

2. EBITDA=税前经营利润+利息费用+折旧及摊销

3. 总债务=银行及其他借款+公司债券

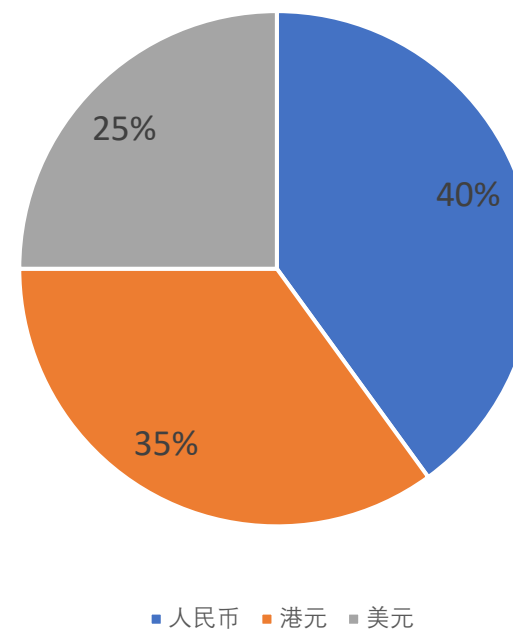
4. 净债务=总债务-现金及现金等价物-受限制存款

### 加权平均借贷成本(%)



**备注：**加权平均借贷成本上升1%，主要为公司在境外美元债规模规模增长，同时美元债利率相对抵押融资成本相对较高。

### 有息债务按货币分类



## 2020年度：业绩摘要-8-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12月31日止年度）

项目名称	地点	模式	状态	总面积 (平方米)	权益	现市场估值 (百万元)
广州天誉半岛	广州洲头咀	酒店	已100%出租	9,900	100%	532
广州天誉半岛	广州洲头咀	停车位(800个)	已100%出租	10,400	100%	538
天誉花园二期	广州天河区	商铺/办公室	已80%出租	17,300	100%	444
寰城海航广场	广州天河区	办公室物业	已50%出租	1,500	100%	55
资本中心	香港湾仔	办公室物业	已100%出租	600	100%	112
重庆天誉智慧城	重庆弹子石	服务式公寓	在建	248,800	100%	1,313
南宁天誉创客城	广西南宁	底商	在建	50,200	100%	590
<b>合计</b>				<b>338,700</b>		<b>3,584</b>



## 附录1：未来展望

本集团为一家颇具特色，持续稳健发展的中国地产公司，致力成为青年美好生活运营商。集团将继续紧贴国家房地产调控政策方向，实施双轮驱动战略（城市更新+区域深耕），通过青创住宅产品主打刚需，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，集团之城市更新业务均位于广州及深圳两个市场，2020年集团实现既定发展目标，获得广州市黄埔区凤尾村整村旧改项目转化落地，项目总建筑面积约192万平米，且临近地铁站位置优越，集团计划将其建成粤港澳大湾区最大的青创小区。同时集团将借助广州市良好的城市更新政策环境，加快推进约470万平米其他城市更新项目的重大节点落地。

区域深耕方面，2021年集团在全国合计项目达到27个，集团将继续增加粤港澳大湾区的投入，尤其是在新增项目方面，但坚持耐心谨慎挑选好项目，贯彻实现有质量的增长目标，不盲目追求规模。

随着各国疫苗的逐步接种，及病毒逐步变异致死率下降，我们对2021年整个经济形势趋于乐观，一旦各国之间封锁放开，GDP反弹可能超出市场预期增速。本集团将一如既往的保持稳健发展风格，继续为股东及社会贡献价值！

## 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。在大湾区、南宁、重庆、徐州、昆明等城市共计开发面积达1300万平方米。
- ❖ 25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

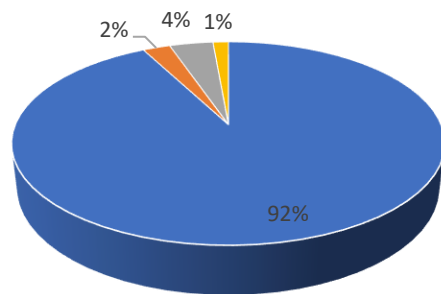
公司实施双轮驱动战略（城市更新+区域深耕），做好规模、利润、现金流及风险四平衡，继续保持稳健发展节奏，打造青年美好生活运营商，为城市营造未来。

**城市更新方面：**继续聚焦粤港澳大湾区，目前总相关建面约760万平米。

**区域深耕方面：**公司在建在售项目总建面约1330万平米，后备的相关土地总建面约1767万平米。

约**760万**  **大湾区建筑面积**

大湾区内项目城市分布比例



■ 广州 ■ 深圳 ■ 珠海 ■ 中山

### 股权结构

股东名称	持股数量	持股比例
余斌	5,763,879,221	72.6%
公众股东	2,181,635,853	27.4%
合计	7,945,515,074	100.0%

#### 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12月31日，余斌主席在二级市场**多次增持**本公司股份，持股比例由60.7%增加至72.6%，对公司的长远发展及前景充满信心。



## 附录2：公司概况-3

### ① 最近1年公司股价走势周线图



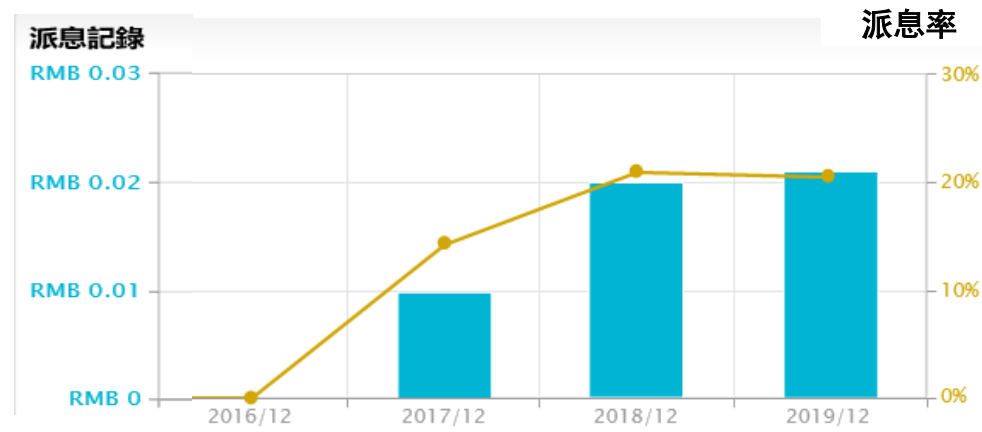
资料来源：新浪财经港股

### ③ 2016年3月至今，相比“恒生地产分类指数”月股价表现



资料来源：经济通网站

### ② 最近4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
- ❖ 2017至2020年，公司连续三届荣获“上市公司年度大奖”等各类大奖