

## 公司简介

- 天誉置业(控股)有限公司(股份代号:00059.HK)是一家香港上市公司,总部位于广州。专注在中国大陆发展高级住宅、商业、写字楼、公寓及酒店物业,以及物业管理。
- 截至2018年1月22日,集团旗下的项目组合约为总建筑面积2,200万平方米,包括在建项目、已签约的待开发项目及潜在土地储备,包括:
  - 5个现有在建项目,其总可建面积合共约3,478,000平方米:
    - 广州洲头咀天誉半岛
    - 广西南宁天誉东盟创客城
    - 广西南宁天誉花园
    - 江苏徐州泉山时代城
    - 广东中山项目
  - 4个待开发项目,其总可建面积合共约1,170,000平方米:
    - 广西南宁玉洞项目
    - 江苏徐州泉山天誉创客小镇
    - 深圳光明新区捷达项目
    - 广州黄埔萝岗项目
  - 为未来发展,集团与广西南宁及桂林、江苏省徐州及云南省昆明当地政府签订了六份合作协议,将通过公开拍地形式取得土地使用权。其总地上可建面积合共约10,749,000平方米。
  - 集团亦持有潜在土地储备,透过参与数个旧区改造发展,待深圳和广州当地政府完成规划的相关城市重建改造政策,相关改造项目可提供总可建面积约6,594,000平方米。
  - 为确保持续稳定收益,集团亦持有2个物业作收租用途。

## 投资亮点

- 位于中国强劲物业需求城市的优质黄金地段之多元化地产发展项目组合。
- 根植广州,布局于具发展商住项目潜力深厚的中国城市。
- 多个标杆项目已踏入收成期,增强盈利及现金流流动性。

## MSCI明晟中国小型股指数

- 天誉置业自2017年11月30日起获纳入「MSCI明晟中国小型股指数」,为集团成为深港通的合格股份的重要里程碑。集团获资本市场投资者认可,其股票价值亦得到资本市场的肯定。

## 股份资讯(最后更新于2018年1月22日)

股票代码	00059.HK
行业分类	内地房地产开发商
权益架构	余斌先生持有约73%股权权益
已发行股数	约26亿股
市值	约100.8亿港元
股价52周波幅	0.81-4.33港元
每手买卖股数	2,000

## 财务摘要(截至12月31日止年度)

(千元人民币)	2017年 (上半年)	2016年	2015年
收入	2,667,385	1,507,971	306,321
毛利	790,881	311,331	33,928
净溢/(亏损)	400,357	92,918	(211,769)
每股盈利/(亏损) (元人民币)	¥0.153	¥0.038	(¥0.096)
总资产	13,650,525	13,920,633	10,357,027
资产净值或权益总额	2,243,334	1,799,968	1,509,005
毛利率	29.7%	20.6%	11.1%
净债务比率	35.0%	42.4%	45.9%

## 销售目标更新

- 截至2017年12月31日止年度之集团物业合同销售金额约为人民币58亿元,即较上年度的物业合同销售人民币42亿元增长39%,及2017年年度的合同销售目标人民币46亿元增长26%。

## 项目最新进展

### 广州洲头咀天誉半岛

- 天誉半岛位于广州市中心,是一个总可建面积约320,000平方米(包括地下停车场100,000平方米)的综合用途发展项目,建有7幢大楼,包括住宅公寓、办公室、服务式公寓,市政及其他设施、地下停车场和辅助性商业设施。
- 项目建设用地位于广州海珠区洲头咀,地处羊城八景之一的白鹅潭江边。地块西北为珠江一河汇三江之处,隔河有广州沙面岛景色,西关和白天鹅宾馆。河西岸是芳村风情,地块附近有工业大道、人民桥、洲头咀码头等,对外交通便利,为广州市目前在售中的唯一全江景面积最大的豪宅社区。

## 项目最新进展 (续上)

### 广州洲头咀天誉半岛 (续上)

- 除A1幢正在进行内部装修工程外，整个项目已于2017年6月落成。截至2017年12月25日止，累计合同销售约人民币42.8亿元（可售面积约为98,000平方米），由2017年6月起相关物业开始交付，并于交付后确认为销售额。其中A2幢、A3及A7幢约23,700平方米可售面积、A1幢约9,500平方米可售面积及1,978个停车位尚未售出。



广州天誉半岛-实景外现

### 广西南宁天誉城

- 「南宁天誉花园」及「南宁天誉东盟创客城」统称命名为「南宁天誉城」。

### 广西南宁天誉花园

- 南宁天誉花园位于广西省省会南宁市中心东南侧，五象新区核心区，坐拥山景，毗邻邕江主线，景观条件优越。这里不仅是城市中心区，更是一个生态城市典范。
- 地块用地面积约347亩，容积率约4，总可发展可建面积约121.2万平方米。项目包含出售住宅及商业、回建房及相关配套。
- 项目可售部份的可建面积约92.7万平方米(可售面积约为70.0万平方米)，而项目回建房部份的可建面积约28.5万平方米(可售面积约为24.5万平方米)，回建房将以与政府约定的回购价合共约10亿人民币出售。
- 物业定于2016年底至2018年内分期交付。截至2017年12月25日，共建65幢大楼中，62幢大楼已封顶及38幢住宅大楼已完成最后验收并可交付。截至2017年12月25日，预售住宅及商铺之已签订合同销售金额合共约为37.2亿人民币(可售面积约为578,000平方米，占开售面积92.7%)。此外，将交付予原居民作为回建房安置之可售面积合共245,000平方米，已从区政府收取销售所得款项合共9.9亿人民币。



广州天誉半岛-展销样板房



南宁天誉花园-效果图



南宁天誉花园第四区第13、15幢

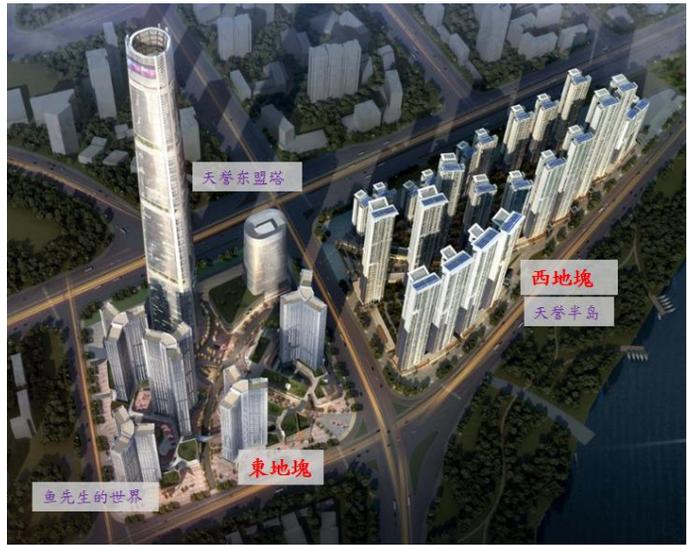
## 项目最新进展 (续上)

### 广西南宁天誉东盟创客城

- 项目地块位于广西省南宁市良庆区五象新区五象大道北侧·面向邕江南岸·横跨青秀山景区。五象大道联系着项目地块与五象运动城、五象新核心CBD区、创意产业园区及东侧高速公路·及距离世界体操锦标赛场馆仅3.5公里。于五象新区靠近项目所在地西南方向地块将建成为南宁市新CBD金融中心。
- 项目将为综合发展项目·并将成为五象新区的地标。其净用地面积约291亩·容积率为约3.12·计划总可建面积约为140.5万平方米。该项目分为东西两区·并将以分期开发。东区由楼高约530米的摩天大楼命名为「天誉东盟塔」·内含甲级办公室、零售物业及命名为「南宁威斯汀酒店」的国际五星级酒店·以及命名为「鱼先生的世界」专为年青人而设的服务式公寓、零售物业及配套设施组成·而西区命名「天誉半岛」则由住宅和零售物业组成。所有区域物业的建筑工程预期将于2018年至2022年期间完成。
- 截至2017年12月25日·住宅及商业单位之可售面积约为405,000平方米正在预售。已签订合同销售金额约为41.6亿人民币(可售面积约为397,000平方米)。



南宁东盟创客城 - 西地块第1-13及1-15幢



南宁天誉东盟创客城效果图

### 广东中山项目

- 于2017年5月收购项目公司之51%股权·项目地块地盘面积约35,000平方米(约53亩)。
- 将发展成商住项目。总可建面积约为104,000平方米(包含地下面积16,000平方米)。建筑工程预计将于2019年完成。
- 于2017年9月份已取得建筑工程施工许可证·首期预售将于2018年第1季开盘发售。



中山项目



中山项目 - 地盘

### 项目最新进展 (续上)

#### 江苏徐州天誉时代城

- 天誉时代城之地块(地盘面积173,000平方米·约259亩)于2016年12月透过公开拍卖取得。地块位于中国江苏省徐州泉山江苏经济开发区·时代大道南及徐丰公路西。计划发展成为生态商住区·总可建面积约为437,000平方米(包含地下面积57,000平方米)。该项目建筑工程将分三期开发·预计于2019年末全部完成。
- 建造工程于2017年初已展开。首批预售已于2017年7月开盘推出。截至2017年12月25日·可售面积约193,000平方米的住宅及商铺单位已推出市场预售·其中合同销售约为人民币10亿元(可售面积约161,000平方米)。



徐州时代城效果图



徐州天誉时代城第2期

### 待开发项目

项目	地点	物业类别	估计总可建面积 (平方米)	现况
南宁玉洞项目	南宁良庆区	住宅及配套商业	722,000	在2017年12月份从招拍挂新购入地块
徐州天誉创客小镇项目	徐州泉山区	住宅及配套商业	184,000	在定位及设计阶段
深圳捷达项目	深圳光明新区	苏豪式办公室及服务式公寓	142,000	待项目公司取得项目更新之发展权
广州罗冈项目	广州黄埔区	服务式公寓及配套商业	122,000	待取得由工业用地转为商业用地之政府批文
		<b>总计</b>	<b>1,170,000</b>	

### 潜在土地储备

地点	估计项目可建地上面积 (平方米)		
	与地区政府已签订合作协议	参与旧区改造项目	总计
广州	-	6,045,000	6,045,000
南宁及桂林	4,666,000	-	4,666,000
徐州	2,081,000	-	2,081,000
昆明	4,002,000	-	4,002,000
深圳	-	549,000	549,000
<b>总计</b>	<b>10,749,000</b>	<b>6,594,000</b>	<b>17,343,000</b>

## 附件：新闻报道

### 集团新闻：天誉纳摩指（2017年11月21日 - 大公网，高飞）

天誉未来业绩增长可期，加上刚获纳入MSCI指数，以及未来有机会成为深港通的可买港股名单之内，所以中长期仍可看好。

天誉近年除在广州的大本营发展外，已把业务发展至深圳、中山、广西南宁以及江苏省徐州等地区，在深圳捷达及广州罗岗属于旧区重建的大型项目，已开始逐步动工；而南宁项目则处于新开发区的核心地带，提供住宅、公寓及甲级写字楼等住宅及商业混合项目。

广州天誉半岛是集团的重点项目，今年六月底已开始交付，可于今年下半年确认入账，而目前主力推售物业是位于南宁的天誉花园，可于今年第四季及明年入账，确保今年及明年收入。目前集团整体在建项目的楼面总面积为366万平方米，可提供稳定的中长期发展收益。

其实，集团目前正拓展非物业发展的收益，以令业绩更稳定。目前旗下的广州天誉半岛旧售楼办事处已改建为青年创业中心，据悉租务情况不俗。集团已设立一个策略发展部门，于南宁及徐州的项目当中设立培养年轻创业家的综合项目，目标在汇集年轻创业家来置业之余，集团亦会在当中发掘进行有前景的创业投资。一旦有关模式成功，将会于其他地方复制，成为集团的轻资产业务，为一项收入比较稳定的业务。这两大发展，将会成为日后集团主要增长动力。

明晟（MSCI）指数编纂公司早前公布半年一度指数评估的结果，当中MSCI全球小型股指数内的中国指数，分别加入31只股份及剔除38只股份，天誉为获加入的股份之一。天誉目前市值已逾70亿元，大有资格可以加入深港通的可买港股名单之内，继加入MSCI全球小型股指数内的中国指数，获国际资金追捧之后，再获内地投资者追买，股价中长期升势料获支持。

### 潜在土地储备 - 南宁武鸣骆越文化小镇项目：

#### 斩获五象、吴圩等地块（2017年12月29日 - 南宁新闻网-南宁晚报，王芳）

2017年南宁土地市场收官战连续3天拍地，大牌房企纷纷出手，竞价现场硝烟弥漫。12月27日上午，阳光城、大唐、天誉地产三家房企组团拿下了玉洞大道北侧206亩地块。昨日上午，盛天、振业拿地进军吴圩，龙光地产以10.85亿元在五象新区再下一城。

据悉，昨日出让的3幅地块，其中两幅位于吴圩镇；一幅位于玉洞大道北侧良庆大道东侧(由三宗地块组成)。这幅地块与前日大唐、阳光城、天誉拿下的GC2017-100地块(南宁玉洞项目)临近。

实际上，这几天土地市场热闹的还有武鸣，多个开发商出手“跑马圈地”。天誉签下武鸣 6000亩骆越文化小镇：广州君华在武鸣2200亩的灵水壮乡文化小镇奠基；江宇在武鸣超千亩的小镇项目也将动作。其中，广州君华在武鸣灵水壮乡文化小镇一期规划约500亩，首期产品将于2018年下半年面市，产品涵盖双拼、联排、合院、高层等多种类型。

随着越来越多国内大牌房企涌入广西，快速“跑马圈地”已经成为房企常态。南宁市场从2014年开始逐渐升温，2016年跃升大台阶，成为全国房企进入广西的必拿之地。柳州市场近两年已经成为第二大战场。从目前房企的拿地势头看，北海、桂林、玉林、武鸣也陆续成为热点区域。

### 潜在土地储备 - 桂林荔浦桃花源项目：

《桃花源》落户桂林荔浦县 项目占地511亩总投资10个亿（2017年12月25日 - 桂林生活网讯，周俊远、钟国文）

12月22日，总投资约10亿元的桂林·荔浦《桃花源》生态养生旅游综合开发项目签约仪式在荔浦县举行，荔浦旅游再添生态养生新元素。

据悉，总投资约10亿元的桂林·荔浦《桃花源》生态养生旅游综合开发项目位于荔浦县荔城镇五里村木鱼屯，面积约511亩，集“亲子、农耕体验、养生主题、水上运动、户外休闲、文化艺术、旅游居住建设和开发”融为一体，项目分两期建设。同时，荔浦县以此为契机，着力将该项目打造成国家AAAA级景区。

### 集团新闻：“更上一层楼”，誉城晋升二级资质！（2017年11月13日 - 集团内部之天誉在线）

「广州市誉城房地产开发有限公司」(持有广州洲头咀天誉半岛项目)成功晋升房地产开发企业二级资质！

此次资质升级后，不仅使公司今后承担房地产项目的建设规模得以增加，业务范围得以扩大，硬件实力不断增强，更加彰显天誉品牌价值，为公司今后发展打下良好基础。

### 附件：新闻报道

#### 南宁玉洞项目(暂名):

### 一拍即合! 大唐、阳光城、天誉联合16.4亿拍下良庆大道206亩商住地 (2017年12月27日 - 不动产之每日头条, 哈喽良哥)

今日土拍前, 谁能想到, 五象新区这幅约206亩大地块, 会被三家房企强势联合拿下! 成交结果公示表里竞得者显示三家房企, 大唐、阳光城、天誉! 这在近几年的南宁土拍也是首次! (今年有过两家联合拿地的, 如青秀区25亩「大都云锦」商务商业综合体项目、龙岗片区282亩商住大盘「恒大悦龙台」等, 三家合住开发倒是有, 彰泰、盛邦、联发合作开发的西乡塘区「西城1号」)。

今日南宁土拍仅有一幅商住地(编号为GC2017-100地块), 而且地块面积比较大! 由三宗地组成, 地块内主要建设住宅、商业用途商品房(商品住宅部分估算约27.12万平方米~29.39万平方米), 以及配建不少于13.78万平方米的安置物业, 配建1所36班小学、1所12班幼儿园。

特别的, 现场主持人在该幅地块开始竞价前, 提醒现场竞买人, 已有一家企业参与该地块的前期工作, 如该地块在竞价环节, 如该企业参与竞拍, 超过现场底价, 而且有多于一家竞买人竞价的, 该企业可有优先竞买权(小探理解的是, 该地块若被竞拍达到限地价及竞配建阶段, 竞拍人中有这家企业参与, 则其有优先竞买权)。

参与现场竞拍的房企(对应现场竞拍牌号)有: 大唐+阳光城+天誉的联合体(1号)、龙光(36号), 绿地(66号), 盛邦(98号)。

GC2017-100地块内的三宗地块(图中标示的地块一、二、三对应为现场竞价显示萤幕里的地块A、B、C)起始地价分别为772万/亩、518万/亩、772万/亩, 第一轮竞价分别为780万/亩、520万/亩、780万/亩, 每轮各宗地加价幅度均为10万/亩。

1号、66号、98号相继举牌竞价.....不到10分钟, 才12轮就地块成交了! 也没有达到最高限地价! 可谓神速!

如此速度也刷新今年11月初那场一波多折的兴宁区商住地土拍(→戳此回顾那场土拍, 当时也是大唐势在必得举牌最终拿下虹桥路约143亩低容积率商住地, 首进兴宁, 建设项目案名已定「大唐印象」)。

这次也是大唐竞买人举牌, 不过是与阳光城、天誉 竞买人坐在一起, 强势联合拿地!

竞得者为: 广西唐润投资有限公司(大唐地产)、南宁光翼投资管理有限公司(阳光城集团)、南宁天誉誉凌投资有限公司(天誉置业)。

拿地后, 大唐负责人接受媒体采访表示, 三家品牌房企都各有所长, 合力打造怎样的产品及项目案名暂未透露, 目前还在项目前期规划阶段, 敬请期待。对于配建安置物业会尽快动工, 未来他们居住在此的新家, 相对此前的居住品质是有所提升的, 房企在投身新区建设的同时, 更需要肩负社会责任。

小探看来, 地价上并未达到限地价, 也相对近邻的「万科公园里」诞生的地价3,330元/平米低呢。限房价上, 也处于区域中等价位, 刚刚好。但是, 「万科公园里」并未有需安置物业, 单纯开发商住商品房, 在开发成本和利润控制上没太大压力。



## 恭喜大唐、阳光城、天誉联合拿地

## 落子五象新区良庆大道沿线

🕒 摘牌时间: 2017年12月27日

🏠 商住为主

📍 地块编号: GC2017-100

竞得者: (大唐地产+阳光城集团+天誉集团) 联合体

📍 良庆区玉洞大道北侧, 良庆大道东西两侧

三宗地块合计面积206.717亩 (137811.25平方米), 成交总价16.4亿!



▼宗地一: 住宅、商业用途 (计容商业部分占整体的5%-10%以内, 其余为居住)

成交价: 29403.9768万	楼面地价: 880万/亩
出让面积: 33.414亩	成交单价: 3300元/m²
容积率: ≤4.0	

▼宗地二: 住宅、商业用途 (计容商业部分占整体的5%-10%), 配建一所36班小学

成交价: 42208.6046万	楼面地价: 620万/亩
出让面积: 66.998亩	成交单价: 2325元/m²
容积率: ≤4.0	

▼宗地三: 住宅、商业用途 (计容商业部分占整体的5%-10%), 配建一所12班幼儿园

成交价: 93548.8224万	楼面地价: 880万/亩
出让面积: 106.305亩	成交单价: 3300元/m²
容积率: ≤4.0	

### 配建指标

地块一、二、三的商住部分均是: 建筑密度>25%且≤35%, 绿地率≥35%, 限高≤100米(其中特定地区限高: 地块内部建设(不超过建筑总量的10%)可按不超过135米控制)。

地块一: 建面22275.74平米。

地块二: 建面44665.19平米(包含一所36班小学建设用地24200平米)。

地块三: 建面70870.32平米(包含了一所12班幼儿园建设, 用地面积不得少于6500平米)。

项目用地须建设不得少于137785平方米的安置物业, 其中: 安置住宅建筑面积不得少于97260平方米, 安置不得少于16211人。更多详见出让公告。

商品住房毛坯部分均价 ≤9000元/m²

产权移交配建面积 0 m²



竞得者代表拿地后合影 (从左至右依次为: 天誉、阳光城、大唐)