

### 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。在中国大陆发展高级住宅、商业、写字楼、公寓及酒店物业;物业投资及物业管理。现从传统地产开发拓展至中国青创社区运营商,致力打造旗下发展项目成为青年安居乐业的社区生态圈,为城市打造未来。
- 截至2019年1月24日,集团旗下的土地储备组合约提供总建筑面积2,400万平方米,包括在建项目、已签约的待开发项目及潜在储备,包括:
  - 9个现有在建项目,其总可建面积合共约598万平方米:
 

广州洲头咀天誉半岛	重庆弹子石项目
广东中山天誉虹悦	徐州泉山天誉时代城
南宁天誉花园	徐州泉山天誉雅园
南宁天誉东盟创客城	昆明安宁林溪谷项目(1期)
南宁檀府·印象	
  - 2个待开发项目,待发展证照取得后开始发展,其总可建面积合共约26万平方米:
    - 深圳光明新区大捷达项目
    - 广州黄埔罗冈项目
  - 集团与广西壮族自治区南宁及桂林、江苏省徐州及云南省昆明当地政府或第三方签订了若干合作协议,待政府完成征地及平整等工作后,将通过公开拍地形式取得总可建面积共约1,087万平方米的土地使用权。
  - 集团还持有数个在深圳和广州旧区的改造发展项目,待当地政府完成有关的城市重建改造规划和审批,相关改造项目估计可提供总可建面积约660万平方米。
  - 为确保持续稳定收益,集团亦在广州、香港及重庆持有6个已建成或在建物业,可租面积合共约28.8万平方米作租赁用途。

### 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,增强集团的盈利能力及现金流流动性。

### 营运数据更新

- 截至2018年12月31日止年度之公司及其附属公司连同其合营企业的销售金额约为¥93.7亿,与原有的2018年年度的销售目标¥80亿比较,超出17%。

### 股份资讯(最后更新于2019年1月24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72%股权权益
已发行股数	约79.2亿股
市值	约89.5亿港元
股价52周波幅	0.39 – 2.03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)	2018年H1	2017年	2016年
收入	4,072,628	4,080,514	1,507,971
毛利	828,832	883,127	311,331
净溢利-公司	424,365	550,460	92,918
每股盈利(¥) - 基本*	¥0.162	¥0.210	¥0.038
总资产	20,183,395	16,252,454	13,920,633
资产净值或权益总额	2,790,134	2,378,627	1,799,968
毛利率	20.4%	21.6%	20.6%
净债务比率	65.0%	-4.9%	28.0%

\* 每股盈利按自2018年10月22日生效的股份拆细前股数计算

### 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、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,地块附近为工业大道、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。

- 除A1幢正进行最后竣工验收外,其他部份已竣工完成。可售面积约为81,000平方米亦已交付及分成给合作方港务局。截至2018年12月31日止,累计销售金额约为¥55.8亿(出售面积约117,000平方米),尚余少量物业(面积约18,000平方米及800个车位)正待售中。另外,集团保留800个停车位作长期出租用途及A1幢(可售面积约10,500平方米)作酒店出租。

## 项目最新进展 (续上)

### 广州洲头咀天誉半岛 (续上)



广州天誉半岛-实景外观



中山天誉虹悦第34栋

中山天誉虹悦效果图

### 中山天誉虹悦

- 位于广东省中山市西区北部的彩虹规划区翠沙路，为住宅及配套综合发展项目，总建筑面积约为105,000平方米(总可售面积约为86,000平方米)，包括地下面积约为16,000平方米。建筑工程预计于2020年完成。
- 共建14幢住宅及商业配套，全部大楼已封顶。2018年9月开始首批预售。截至2018年12月31日止，已出售住宅面积约36,000平方米，累计销售金额约为¥5.9亿。

### 广西南宁天誉花园

- 「南宁天誉花园」及「南宁天誉东盟创客城」两项目统称命名为「南宁天誉城」。
- 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。不仅是城市中心区，更是一个生态地区典范。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，距离世界体操锦标赛场馆仅3.5公里。于五象新区邻近本项目所在地的西北方，将建成为南宁市新CBD金融中心。
- 项目总可建面积约1,212,000平方米，当中包括建筑面积约927,000平方米(可售面积约为651,000平方米)作出售的住宅、零售物业及停车设施，以及建筑面积约285,000平方米(可售面积约为245,000平方米)的住宅及商业单位用作安置原居民的补偿房屋。该项目分为五个区域。商品房物业于2016年末至2019年分期交付。
- 截至2018年12月31日止，全部65幢楼的余下3幢楼已进入最后竣工阶段，预期整个项目在2019年全部竣工完成。目前，总可售面积约697,000平方米已售，其销售金额约为¥46.2亿。此外，在第4、6及7区内的可售面积合共为245,000平方米已竣工完成并计划于2019年内全部交付予原居民作为回建房安置，并已从区政府收取销售所得款项合共¥9.9亿。



南宁天誉花园效果图

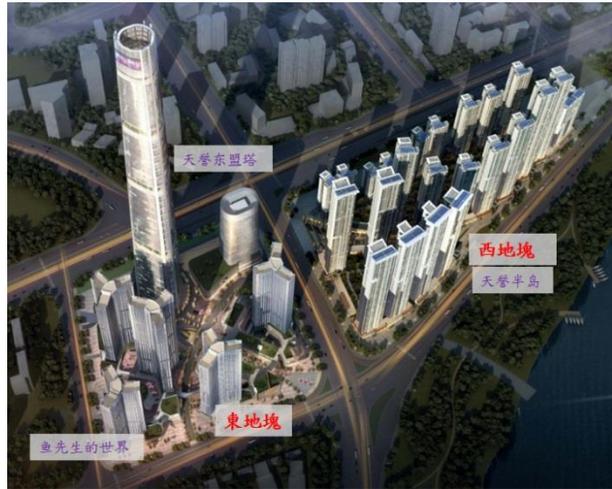


南宁天誉花园第七区

### 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以北，距离南宁天誉花园仅几步之遥。
- 项目为综合发展项目，并将成为五象新区的地标。分为东西两区并分期开发。计划总建筑面积约为1,405,000平方米(可售面积约为1,204,000平方米)。东区包括一幢楼高346米名为「天誉东盟塔」的摩天大楼，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」的服务式公寓、零售物业及配套设施。西区命名为「天誉半岛」，由住宅和零售物业组成。两区物业的建筑工程预期将于2018年至2023年期间完成。
- 首批住宅及公寓已于2018年第4季度开始交付予买家。截至2018年12月31日止，住宅及商业单位之可售面积约为634,000已推出市场预售。累计销售金额约为¥69.2亿(出售面积约为625,000平方米)。



南宁天誉东盟创客城效果图



南宁东盟创客城之东地块1号楼天誉东盟塔地下室

#### 南宁檀府·印象

- 集团与两间本地发展商组成一间合营公司，持有40%股权权益。该土地乃由该合营公司于2017年12月通过公开拍卖购得。该项目位于五象新区核心地带、南宁良庆区玉洞大道以北，在天誉花园和万科公园里之间。该项目命名为「檀府·印象」，占地约138,000平方米，建筑面积约为764,000平方米(可售面积558,000平方米)，包括住宅及商业物业、小学及市政设施。
- 建筑工程于2018年3月已展开，预计于2021年分期完成。首期预售已于2018年9月初开盘发售。截至2018年12月31日止，累计销售金额约为¥12.9亿(出售面积约为110,000平方米)。



南宁檀府·印象效果图



南宁东盟创客城之西地块3号楼、16号楼



南宁檀府·印象6号楼

### 项目最新进展 (续上)

#### 重庆弹子石项目

- 于2018年1月及3月·通过并购形式·购入重庆弹子石项目·该项目位于重庆的三大CBD其中的南岸区弹子石商务区·地块坐落中央商务区及金融核心区·拥有两江四岸风貌·为重庆十大重点开发区之一·总可建面积合共约120万平方米·分两期开发。
- 重庆弹子石项目一期(命名为「紫金一品」)发展已于2015年展开并于2018年初全部竣工完成·总可建面积约为31万平方米·总可售面积为25万平方米。
- 项目二期(命名为「重庆天誉·智慧城」)的总建筑面积为87万平方米·为住宅·LOFT公寓及商铺等综合发展项目·预计于2021年底前约分四期完成·建筑工程于2018年第2季度已展开·首期预售已于2018年11月开盘发售。
- 截至2018年12月31日止·累计销售金额约为¥27.3亿(出售面积约为241,000平方米)。



重庆天誉·智慧城效果图



重庆弹子石天誉·智慧城(二期)

#### 江苏徐州天誉时代城

- 徐州天誉时代城之地块(地盘面积173,000平方米)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468,000平方米(可售面积约401,000平方米)·包括地下面积77,000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年初展开·首批预售于2017年7月开盘推出·截至2018年12月31日止·可售面积约322,000平方米的住宅及商铺单位已推出市场预售·累计销售金额约为¥20.3亿(出售面积约303,000平方米)。



徐州天誉时代城效果图



徐州天誉时代城  
第1期5/6/7号楼

#### 江苏徐州天誉雅园

- 徐州天誉雅园项目之地块(地盘面积74,000平方米·约110亩)·于2017年6月购入·地块相距徐州天誉时代城1公里·计划发展成商住项目·总可建面积约为184,000平方米(包含地下面积36,000平方米)·建筑工程预计于2021年全部完成·建造工程将于2019年初正式展开·首批预售将于2019年第2季展开。



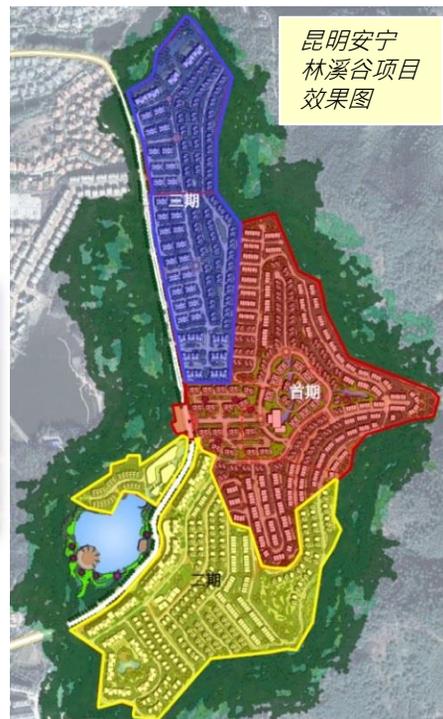
徐州天誉雅园效果图

## 项目最新进展 (续上)

### 昆明安宁林溪谷项目(1期)

- 集团于2018年9月通过项目合作协议以利润分成形式，取得「昆明安宁林溪谷」项目一期不少于40%项目利润分成权益，一期占地约190,800平方米，计划可建面积约336,000平方米(可售面积256,000平方米)，包括别墅、住宅及配套商业设施。建筑工程预计于2021年分期完成。
- 建造工程于2018年11月展开。首批预售将于2019年第2季末展开。

昆明安宁林溪谷  
项目一期效果图



昆明安宁  
林溪谷项目  
效果图

## 待开发项目

下述项目在达成若干未达成条件(如获批准将土地由工业用途转为商业用途，以及获政府批给将予重建旧区的发展权)后，将可开始发展工作。集团正向地方政府提出申请及进行商议，两项目预计可为集团带来总建筑面积约26万平方米的土地储备：

项目	地点	物业类别	估计总可建面积 (平方米)	现况
深圳光明大捷达项目	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实施主体权
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
		总计	264,000	

## 潜在土地储备

### 旧城改造

集团参与若干于广州及深圳的旧城改造项目。当地政府仍在策划此等项目的发展规划，待政府落实发展规划后，此等项目便展开。倘发展计划付诸实行，此等项目可为集团带来总建筑面积约660万平方米的土地储备。

### 拟定的土地招拍挂

集团已与南宁、桂林、徐州及昆明的地方政府及第三方订立若干框架协议，待政府完成征地及平整等工作后，将透过预定于2019年或期后进行的拍卖收购土地。倘若拍卖成功，集团将订购购入总建筑面积约为1,087万平方米的土地储备。

通过上述两个渠道，集团的土地储备估计将增加总建筑面积约1,747万平方米。

地点	估计项目可建地上面积 (平方米)		
	已与当地政府签订合作协议 ，尚待土地招拍挂	参与旧区改造项目	总计
广州	-	6,054,000	6,054,000
深圳	-	549,000	549,000
南宁及桂林	4,515,000	-	4,515,000
徐州	3,869,000	-	3,869,000
昆明	2,481,000	-	2,481,000
总计	10,865,000	6,603,000	17,468,000

## 附件：新闻报道

### 集团新闻：天誉置业(00059.HK)完成每1股拆细为3股（2018年10月22日-格隆汇）

天誉置业公布，每1股每股面值0.01港元的已发行及未发行股份，拆细为3股每股面值三分之一港仙的拆细股份已完成，2018年10月22日，结存股份数为约79.11亿股。

### 集团新闻：天誉·智慧城项目获得重庆市南岸区城乡建设委员会表彰的喜讯（2018年11月5日）

天誉·智慧城项目在2018年11月5日获得重庆市南岸区城乡建设委员会颁发“重庆市在建工程品质城市先进项目”，并在全区范围内通报示范表扬。

### 集团新闻：天誉·智慧城：占位弹子石CBD 揭开大盘背后的价值秘密（2018年11月15日-界面）

10月，天誉·智慧城以654套的成交数量，位居南岸区单盘销售冠军（数据来源乐居），该数据反映出天誉·智慧城项目超高的市场认可度。同时天誉·智慧城作为体量超百万方的大盘，其背后的价值逻辑值得深究。

业界普遍认定，体量在100万方及以上的楼盘，才能称得上是大盘。业内资深人士告诉界面楼市重庆站：“大盘地产的开发非常考验开发商实力，包括开发企业的背景、融资能力、客户认知度、品牌影响力，以及是否具备带动整个项目持续性的开发、运营及后期管理的能力”。在该人士看来，“大盘项目属于持续性的开发，构建起真正的全生命周期空间，在资源、配套、居住氛围等方面成熟度更高，能够满足不同阶段的需求，匹配市场发展”。



### 探索天誉·智慧城“四维”大盘价值

兼具种种利好的优势资源，以及越发减少的存量，大盘项目的价值显得更为稀缺。天誉·智慧城，以总建筑面积约129万方，涵盖高端住宅、甲级写字楼、SOHO公寓、商业集群等多种业态为一体的大型城市商业综合体，占位弹子石CBD核心，在面积体量、企业实力、区位配套等方面的价值，都具备大盘属性，也有其自身独特的稀缺价值。

首先从项目的开发商来看，天誉具备打造大盘的实力与运营、管理经验。天誉深耕南中国各大城市22年，一直致力于打造城市标杆，现已成功打造了广州天誉半岛、广州天誉花园等诸多高端住宅项目，以及天誉大厦、天誉威斯汀酒店等多个城市的CBD项目，从品质到规模，赢得业界和社会的赞誉。有诸如天誉半岛的城市级标杆项目声名在外，此次天誉·智慧城作为天誉的入渝首作，自然广受关注。

### 集团新闻：开工前落盘——059天誉置业低位反弹（2018年12月5日-头条名家本周心水-彭伟新）

天誉置业(059)于内地多个一、二线城市及直辖市发展地产项目，更参与广州及深圳的旧城改造，而手上所持有的土地储备达到1746万平方米，可供未来超过5年的发展及销之用，而且集团上半年的毛利率仍然达到20.4%，而且集团于今年才大幅度利用财务杠杆，净债务比率处于健康水平，即使明年8月底需要归还一笔3000万美元的债务，以现时集团的现水流情况来看，仍然可以轻松面对。

股价在11月受到其他细价股急跌拖累，并一度跌至0.39元后，股价已经回稳及作出反弹，股价急跌期间，大股东未有作出减持，显示对股份仍然有信心。

### 附件：新闻报道

#### 集团新闻：2018年中国房地产企业销售TOP200排行榜（2018年12月31日-新浪财经）

由克而瑞研究中心发布的《2018年中国房地产企业销售TOP200排行榜》中，TOP100房企销售规模增长35%。

按其销售金额及面积排名，天誉置业分别为全国第182及167位。

#### 集团新闻：2018南宁楼市单盘销售榜出炉，TOP20卖了438个亿（2019年1月2日-南宁微楼市）

克而瑞数据显示，2018年南宁商品房成交总金额为1415.47亿元，同比上涨11.30%；成交总面积1322.74万m<sup>2</sup>，同比上涨3.05%；成交均价10701元/m<sup>2</sup>，与2017年的9907元/m<sup>2</sup>相比，上涨8.01%，市场整体表现为量升价稳。在单盘销售榜中，金额榜TOP20入围门槛同比上涨7.87%，市场占有率为30.96%；面积榜TOP20入围门槛同比上涨5.86%，市场占有率为28.90%。不难看出，金额榜、面积榜TOP20市场集中度均保持较高位。

#### 金额榜前三，卖了近95亿元货值

2018年南宁单盘销售金额排行榜前三强，由天誉城、阳光城丽景湾、保利领秀前城三盘包揽，销售金额分别为38.31亿元、29.17亿元、26.91亿元，共计94.39亿元。其中，五象新区地铁大盘天誉城以38.31亿元成交金额领跑，表现抢眼。

#### “双料王”天誉城，销售面积超30万m<sup>2</sup>

2018年南宁单盘销售面积排行榜前三名被天誉城、中海国际社区、阳光城·丽景湾夺得，销售面积分别为33.13万m<sup>2</sup>、26.52万m<sup>2</sup>、25.83万m<sup>2</sup>，共计85.47万m<sup>2</sup>。其中，五象新区地铁大盘天誉城无疑是2018年的“双料王”，继夺得单盘金额榜第一后，以33.13万m<sup>2</sup>销售面积拿下面积排行榜第一。



2018年南宁商品房项目销售金额榜			2018年南宁商品房项目销售面积榜		
排名	项目名称	成交金额(亿元)	排名	项目名称	成交面积(万m <sup>2</sup> )
1	天誉城	38.31	1	天誉城	33.13
2	阳光城·丽景湾	29.17	2	中海国际社区	26.52
3	保利领秀前城	26.91	3	阳光城·丽景湾	25.83
4	中海国际社区	26.83	4	嘉和城	24.12
5	万科金域中央	26.42	5	万科金域中央	20.70
6	嘉和城	24.94	6	新希望锦官城	19.88
7	绿地中央广场	24.77	7	龙光·玫瑰湾	19.05
8	万科城	23.69	8	万科城	18.48
9	龙光·玫瑰湾	21.71	9	龙光·玫瑰湖	18.44
10	融创·九棠府	21.40	10	大唐盛世	18.43

#### 集团新闻：天誉置业荣获“2018年度中国房地产行业优秀企业”的喜讯（2019年1月7日）

天誉置业（控股）有限公司荣获“中国房地产行业协会”颁发的“2018年度中国房地产行业优秀企业”之殊荣。“中国房地产优秀企业”是中国房地产行业奖。代表了获奖单位在经济效益、社会效益、诚信经营、管理创新等方面已达到国内房地产行业先进水平。多年来，天誉始终秉承“让城市更年轻”的信念和初心，精筑城市标杆，创造城市价值。新的一年，等待天誉人去谱写的，是更为光辉的篇章。站在新的起点上，前路任重道远，天誉将锐意进取、高瞻远瞩，以高端地产领跑者的姿态立足于神州大地，以多元发展的理念宗旨开创辉煌未来。



### 附件：新闻报道

## 集团新闻：天誉置业(0059.HK)：无利空的暴跌背后，我们还要留意什么？（2018年11月22日-格隆汇）

### 一、基本面未出重大变故，天誉置业缘何躺枪？

正值天誉置业(0059.HK)这个月进入港股通之际，11月15日公司在资本市场迎来至暗时刻，在港股市场多只股票出现断崖式暴跌的情况下，天誉置业盘中也一度跌近70%，而截至当日收盘股价有所回升最终仍跌49%，近乎腰斩。分析来看，这次港股市场多只细价股暴跌，市场焦点主要集中在以下几个方面：

一是此前10月底有消息称，中国证监会限制在港中资券商经营财务业务，要求停止新增业务，现有项目也须待合约到期后结束。有分析认为，若合约无法续期、到期未能缴清欠款或带来斩仓压力，也可能带来香港的三四线股份斩仓潮。对此市场还有消息指出此次部分细价股暴跌均与金利丰(01031.HK)有关，因金利丰大量持股。而早在9月香港证监会还曾冻结金利丰的客户资产，而该案亦被传牵涉到华融案。

此外市场亦有消息称，暴跌的细价股与“李姓投资者”有关。有熟悉细价股仓位的市场人士表示，这次出事者专门炒卖中国海景及北京燃气蓝天等俗称“北京系”的股份，并且有互控股份的情况，在个别股份暴跌下出现连环爆仓、多只股份齐被强平。紧接着在11月18日天誉置业发布公告称，公司股份交易的异常波动与公司的经营或财务状况无关，自2018年6月30日以来，公司的经营或财务状况并无重大不利变动，公司同时表示并没有知悉导致价格和成交量波动的任何原因。由上来龙去脉不难看出，此次天誉置业的暴跌基本已经锁定与基金资金链断裂导致股票连环爆仓有关，而公司的基本面并没有出现重大变化。

面对这种情况往往持仓的投资者会表现的较为恐惧，毕竟股价一泻千里，如若贸然出清，必然损失惨重，如若相信价值不会迟到而继续等待，估计也将要承受漫长的内心煎熬。现在不妨就让我们来一探究竟，看看天誉置业这家公司究竟成色如何？

### 二、小而美的精品地产，要做城市更新先行者

天誉置业创立于1996年，前身为广州市天誉房地产开发公司，公司于2006年成为香港联交所主板上市公司。过往天誉主要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。不过现阶段公司已经开始从传统地产开发迈向成为中国青创社区运营商，致力建立青年安居乐业的社区生态圈。

回顾公司发展历程，天誉自创立之初即以“做城市高端房地产服务”作为企业发展理念。公司从首个房地产项目广州天誉花园出发接连打造了包括天誉大厦、天誉威斯汀酒店、天誉半岛等在内的广州CBD中轴的多个城市标杆项目，并赢得了业界和市场的美誉。

作为一家有着20多年历史的地产公司，天誉置业以商业和住宅业务双轮驱动的模式稳健发展。从主营业务来看公司，公司大部分收入都来自于物业销售，其中少部分来自租赁业务和物业管理业务，虽然这两部分的业务体量较小，但却给公司带来了较高的利润率，同时也在公司整体发展过程中起到了较好的协同效应。

主营业务构成

报告期	2015	2016	2017	2018H
销售物业	269,288	1,471,268	4,042,763	4,045,779
租金收入	18,383	16,575	17,609	10,919
物业管理服务	18,650	20,127	20,142	15,930

数据来自企业年报、中报（单位：千元人民币）

格隆汇

既然主业是房地产开发，衡量这类企业的最重要的两个维度当属销售和土储。

从销售情况来看，公司合约销售规模近年来保持较高速度增长。2017年全年公司合约销售达58亿，同比增长38.6%。而今年首6个月公司合同销售也已达累计月度目标近90%，下半年在多个新盘项目推出市场的背景下公司也将迎来销售高峰期，由此天誉也将大概率完成今年80亿的销售目标。

从销售规模来看公司相较于龙头房企并没有太大优势，不过，规模虽小也并不意味着像这类小型房企就没有突围的机会。首先要注意到公司此前项目的定位多为高端住宅项目，而这些项目往往毛利率都很高，同样的规模下创造的效益和利润空间也更大，而在品牌效应下公司积累的势能也更足。另外再观之天誉这几年的发展势头，表现也非常强劲，公司正处在快速上升阶段，由此如若能持续维持高毛利和高利润率的态度，公司的潜力也就会更为明显。实际上公司20多年稳打稳扎的运营经验已经基本让其在高端地产开发领域有了足够的优势，如若搭配上足够的土储水平，公司未来发展就会有一定保障。

由这我们再关注到公司的土储情况。目前公司现项目组合估计总建筑面积共约2400万平方米。其中有9个现有在建项目总可建面积共约598万平方米；2个待开发项目估计项目总可建面积合计约26万平方米；7个已与市政府及第三方签署合作协议的待开发项目估计项目总可建面积约1087万平方米。另外公司还致力于做城市更新先行者，积极参与到广州及深圳的旧改项目，在潜在土地储备方面，公司旧区改造重建项目估计项目总可建面积达到约660万平方米。由上不难看出无论是当下的项目情况还是未来的潜在土地储备，公司都还是有足够的资源支持长足发展。

地点	估计项目可建地上面积(平方米)		
	已与当地政府签订合作协议 、尚待土地拍卖	参与旧区改造项目	总计
广州	-	6,054,000	6,054,000
深圳	-	549,000	549,000
南宁及桂林	4,515,000	-	4,515,000
徐州	3,869,000	-	3,869,000
昆明	2,481,000	-	2,481,000
总计	10,865,000	6,603,000	17,468,000

格隆汇

### 附件：新闻报道

## 集团新闻：天誉置业(0059.HK)：无利空的暴跌背后，我们还要留意什么？（续上，2018年11月22日-格隆汇）

### 三、业绩增长基础和风险控制能力

从近年来销售合约的表现我们已经看到公司的增长姿态，而聚焦到具体的业绩指标，天誉置业的表现在同样不乏亮点。从最新财报情况来看，今年上半年公司录得收益40.73亿元，较2017年同期增长52.7%，而2017年全年公司收益也才40.81亿，相当于半年内即已经完成了去年全年的收益水平。

另外今年半年内，天誉置业溢利达4.86亿元，较2017年同期增长26.4%，并接近去年全年的近九成，公司拥有人应占溢利4.24亿元，较2017年同期增长6%。



值得注意的是，公司的毛利率也一直保持较高水平，一方面这得益于公司低成本的拿地策略，尤其是在旧改这一块的优势，另一方面也与公司专注核心城市的优越地带和潜力良好的新兴城区的布局有关，往往这类区域的价格随着时间推移会有更多的提升机会，同时销售状况也会不错溢价能力也较强。此外公司专注于高端地产的运营模式及过往的开发成绩带来的良好口碑也让公司在定价能力上具有优势，公司能够实现差异化定价来提升产品的盈利水平。

再来关注到公司债务情况，截至2018年6月30日天誉债务总余额为71.4亿，其中84%的债务到期日为一年以上，整体还债压力可控，另外公司融资成本居于行业中等水平，2017年的平均融资成本为8.4%而今年上半年则在8.5%的水平。总结来看，公司财务情况表现良好，且经营稳定、收入及利润增长势头较为强劲，债务风险可控，整体基本面表现仍然不错。

### 四、青创社区产品战略 智慧赋能引领新未来

随着地产黄金十年的过去，传统的拿地、生产、销售的固有模式在大环境中已经开始面临瓶颈，由此各路房企也纷纷开启了转型之路。对于中小型地产而言，在强者恒强的达摩利斯之剑之下，更需要有勇于转型的魄力与勇气。

面对市场的变化，天誉置业开启了地产新商业模式，公司以青创社区产品为战略重心，致力于发展成为青创社区细分市场运营龙头。天誉“青创社区”通过融合孵化型创新创业资源和生活型资源，形成资源交互式良性循环，实现人与资源之间的链接，打造一个“链接年轻创新群体资源平台”。

在此基础上，公司还构架出“三位一体”的先进发展模式，主要涵盖“三朵云”如下：

另外公司整个战略还分为两大阶段：一是，3年内要完成总建筑面积1125万㎡，引进45万居住人口，打造覆盖150万以上青年用户的商业网络；二是，十年内完成总建筑面积7500万平方米，拥有100万住宅单元，300万以上居住人口，1000万以上青年用户的商业网络。

从目前情况来看，天誉已成功打造广州天誉青创社区、南宁青创YUWO-PARK、南宁鱼先生的社区、南宁鱼先生的世界、徐州鱼先生的社区，并还在深圳、中山、重庆相继开启一系列相关青创项目。公司通过小户型、低总价、低门槛置业，多重生活配套服务等产品特性，为年轻人提供适合创业、居住、生活的聚集地。

值得一提的是今年4月公司还与世界五百强HPE（惠普企业集团）达成战略合作，携手升级天誉青创社区，在全球知名科技公司的助力下，天誉青创社区未来还将注入一系列科技元素，不断丰富和优化社区场景，更快速的连接年轻人才，更多维度地整合创新资源。

总结来看，公司在青创社区上战略清晰明确，布局势头强劲，随着各大项目不断落地，公司有望占据“青创”这一全新领域的龙头位置，并成功连接千万用户、在万亿级市场规模的青创蓝海或有望闯出一片新天地。

### 五、总结

整体来看天誉置业无论是销售规模还是土地储备都不算大，但其却不失为华南地区一个小而精美的地产公司。从过往表现来看公司专注高端地产业务给公司带来了较高的毛利率和利润率，规模虽小，盈利能力却一直不俗。而随着公司近年来开始进入高速扩张期，前期多个标杆项目已经进入收成期价值不断释放，公司也将迎来发展的新阶段。

另外公司在旧改项目的优势，无论是现已有的庞大的潜在土储亦或是在低成本获取优质核心地段土地的能力及城市更新的经验上都让其难以被同行轻易复制。而公司战略布局青创社区，全面进军城市千亿蓝海，未来有机会被赋予更大的想象空间。