

2019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。

合同销售额 持续创新高

合同销售额121亿元
同比增长29.3%

土储持续增加 可售货值充裕

强化区域深耕，项目增加到19个，总建面880万平米
在手未来三年剩余货值433亿元（不包已签合作框架项目）
已签署合作框架协议的项目10个，总建面1925万平米

财务结构优化 融资渠道多元

净债务比率为55.5%，短期债务同比下降31.5%
境外首发美元公募债，融资渠道日趋丰富多元

盈收稳增 持续派息

收入66亿元，净利润8.3亿元，净利润率为13%

建议派息1.6亿元，持续派息，归属股东权益增21%

业绩概述（单位：人民币千元）

年度	2017年	2018年	2019年	同比增/减
总资产	16,252,454	21,236,989	22,851,765	7.6%
总负债	13,873,827	17,933,430	19,101,719	6.5%
总债务 ¹	4,275,294	6,351,698	6,260,348	-1.4%
权益总额	2,378,627	3,303,559	3,750,046	13.5%
公司股东应占权益	2,326,029	2,913,425	3,539,173	21.5%
净借贷比率 ⁴	26.0%	54.1%	55.5%	1.4%

经营情况

合同销售额	5,803,000	9,371,000	12,120,000	29.3%
收入	4,080,514	6,191,763	6,591,043	6.4%
毛利 ⁵	883,127	1,885,885	1,899,340	0.7%
毛利率	22%	30%	29%	-1.0%
股东应占利润	550,460	751,315	792,258	5.5%
净利润率	13%	13%	13%	0.0%

业绩亮点及说明

销售业绩

❖ 合同销售额为121亿元，销售面积为122万平米，分别同比增加29.3%及68%。

利润情况

- ❖ 毛利约19亿元，同比增幅1%，继续保持稳定。
- ❖ 毛利率为29%，同比下降0.7%，主要因相比此前广州的项目，今年交付的产品主要位于国内二线及周边城市，面积较大但平均价低所致。
- ❖ 股东应占利润8亿元，同比增加5.5%，公司盈利同比增加。

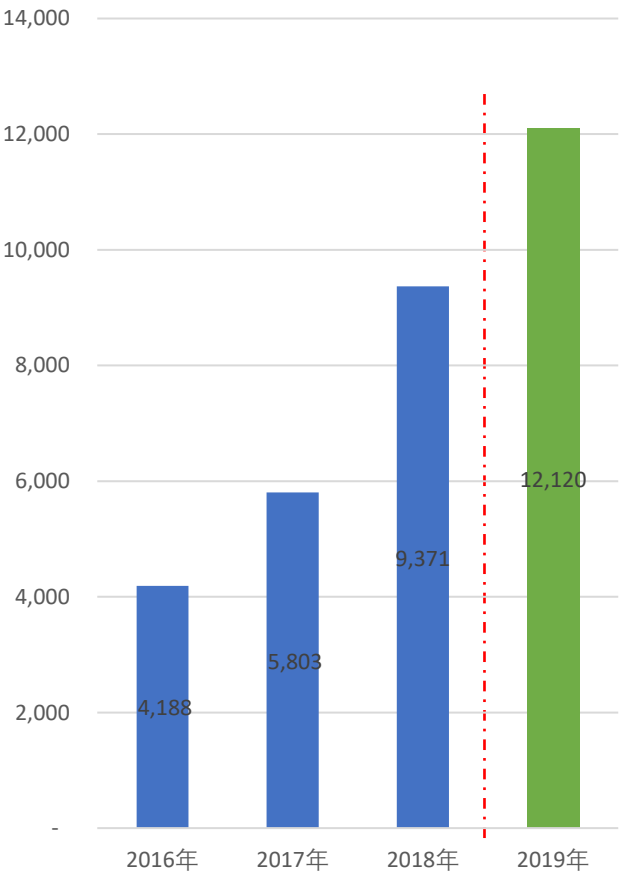
备注：

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

2019年度：业绩摘要-2-合同销售金额

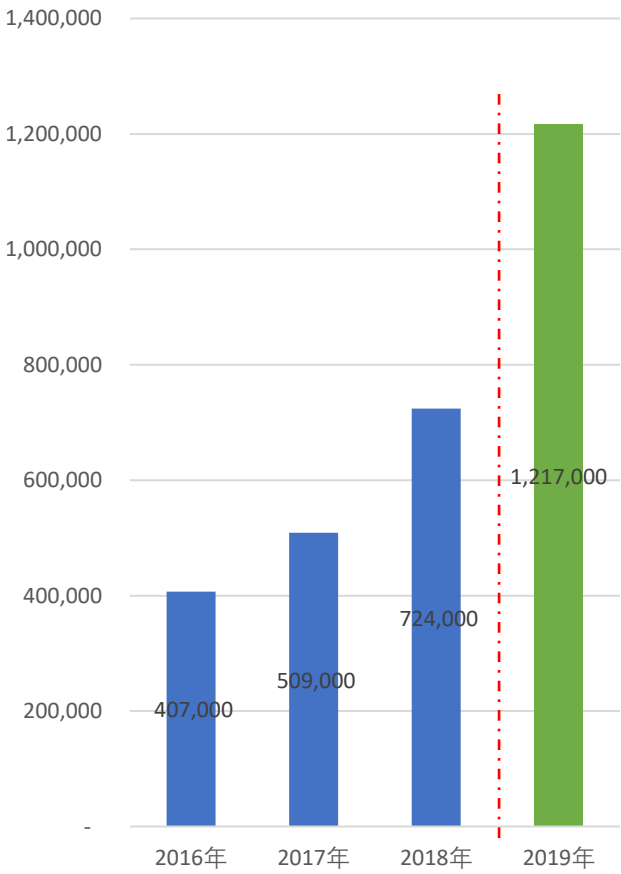


合同销售金额（百万元）



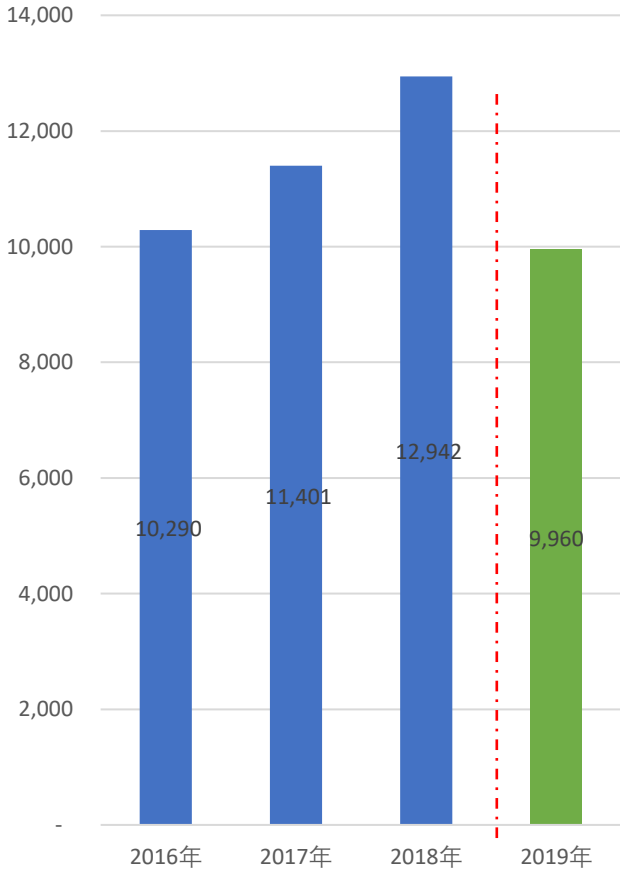
备注：四年年复合增长率为42%。

合同销售面积（平米）



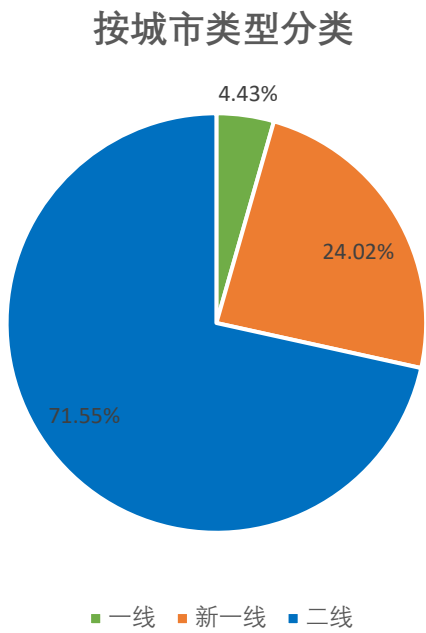
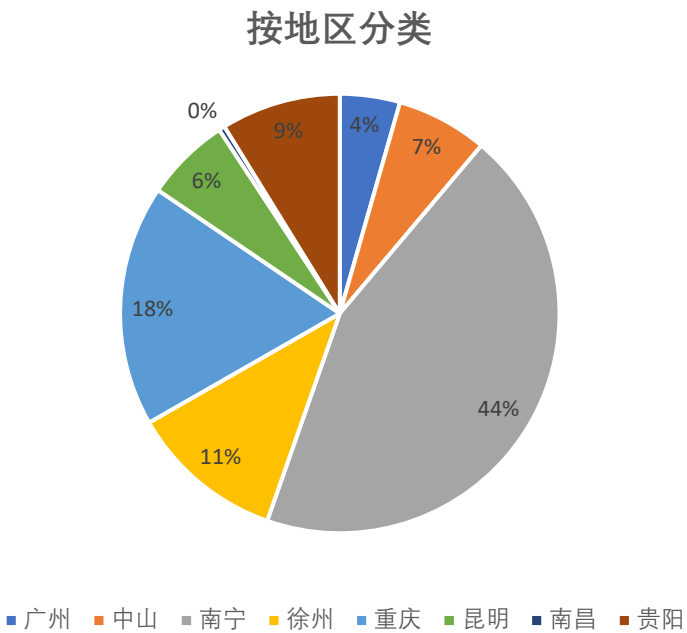
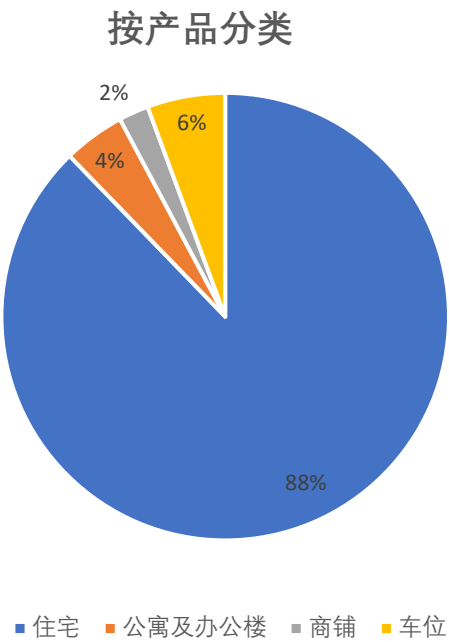
备注：四年年复合增长率为44%。

合同销售均价（元/平米）



备注：2019年销售均价下跌，主要是相对于广州，销售的二线城市产品价格相对较低。

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二线、新一线及一线城市。



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】

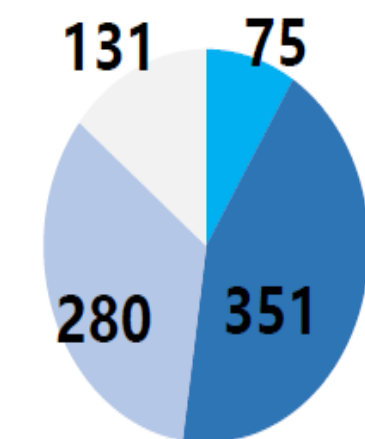
近2800万 m^2 项目组合建筑面积

■ 粤港澳大湾区

■ 华南区

■ 西南区

■ 华东区



在售/在建项目

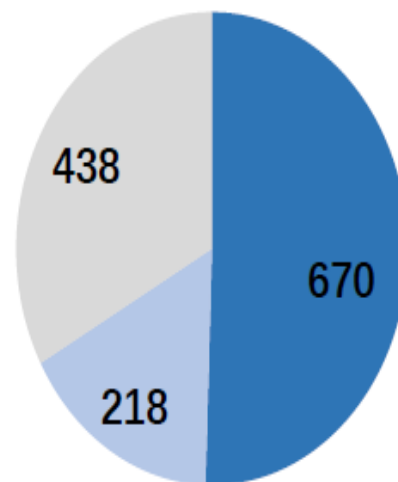
837

丰富的土地储备 (截至31/12/2019)



待开发项目

42



已与政府或第三方签协议待开发

1326

其中已交保证金约985万平方米



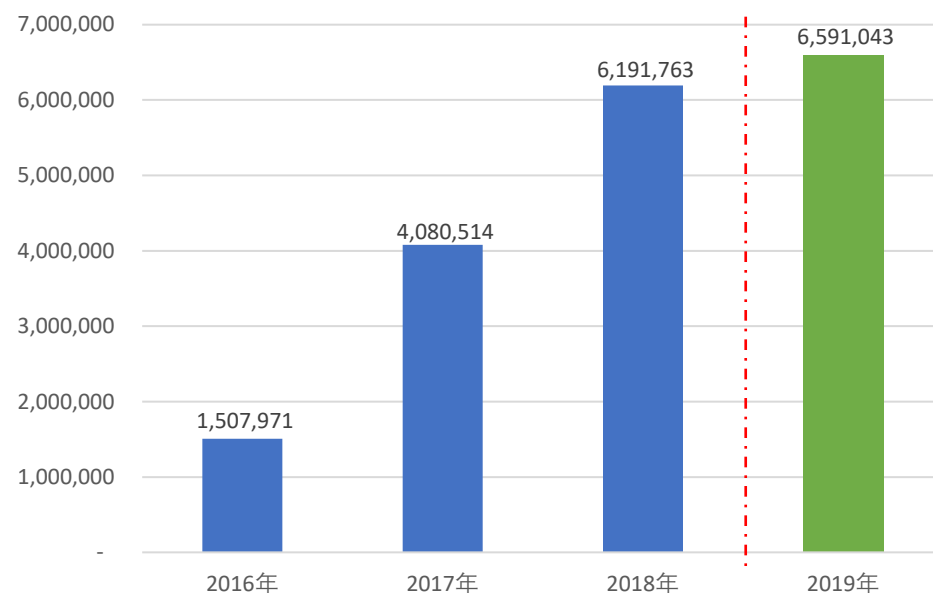
潜在土地储备/旧区改造

599

其中已交保证金约434万平方米

2019年度：业绩摘要-5-收入

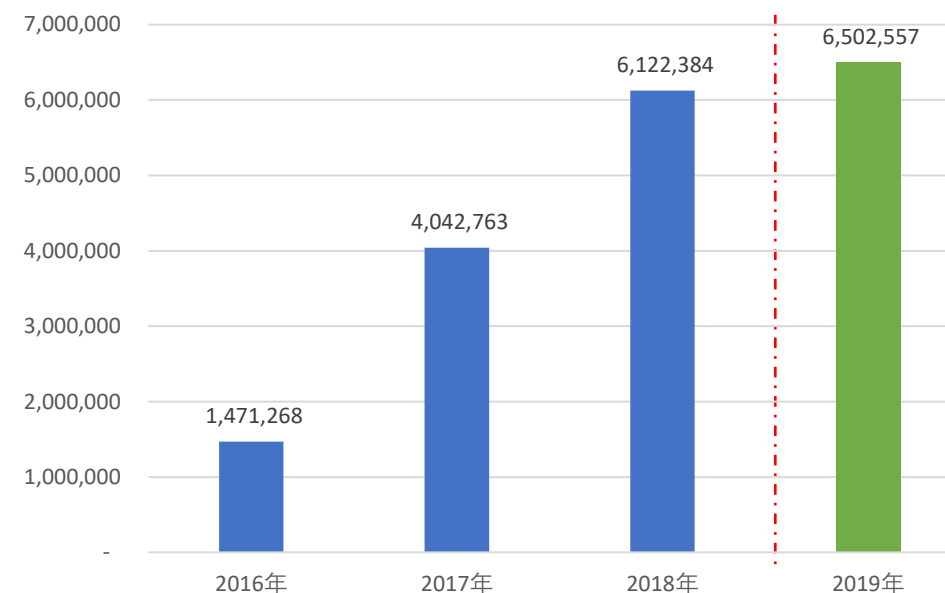
税后收入（人民币千元）



备注：

1. 2019年度，公司实现收入人民币66亿元，最近四年复合增长率64%。
2. 截至2019年12月31日，本集团之手头发展项目可销售面积约690万平方米，而其中357万平方米已签约。
3. 已签约的357万平方米中，除已交付的183万平方米面积外，余下已签约面积174万平方米将于2020至2022年交付。

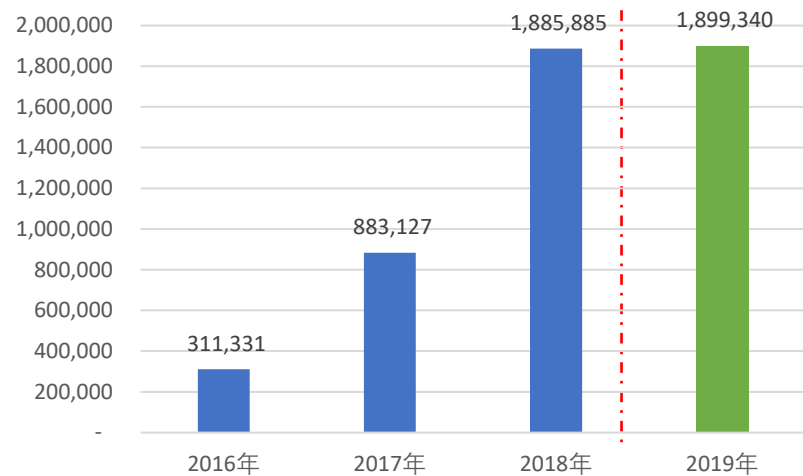
物业销售税后收入确认（人民币千元）



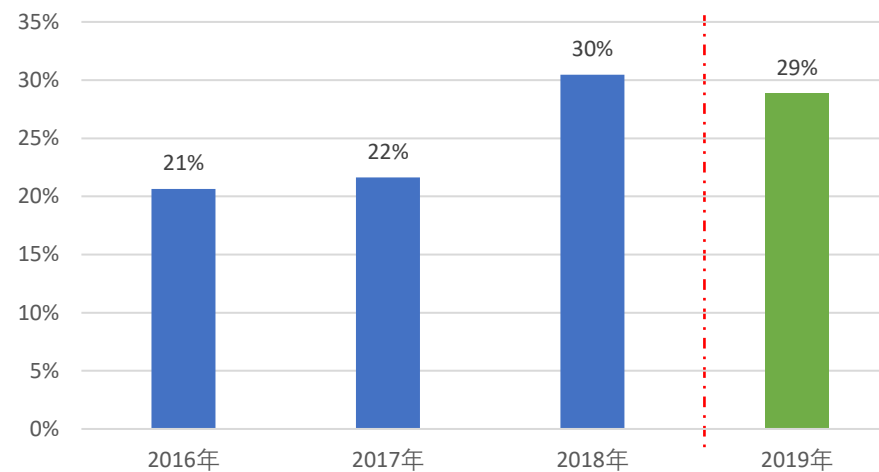
备注：

1. 2019年度，公司确认的税后物业销售收入为人民币65亿元，最近四年复合增长率64%。
2. 截至2019年12月31日，本集团现有手头发展中项目组合（不包括暂未落地的城市更新项目），未来可销售的面积为333万平方米，货值约433亿元。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。

毛利（人民币千元）

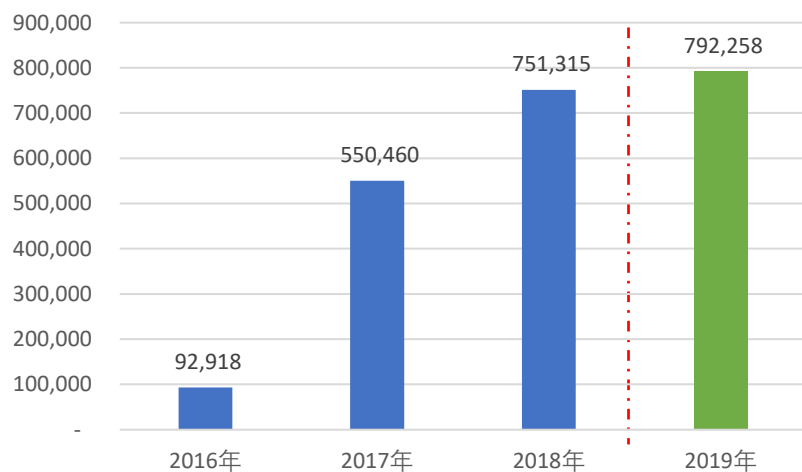


毛利率

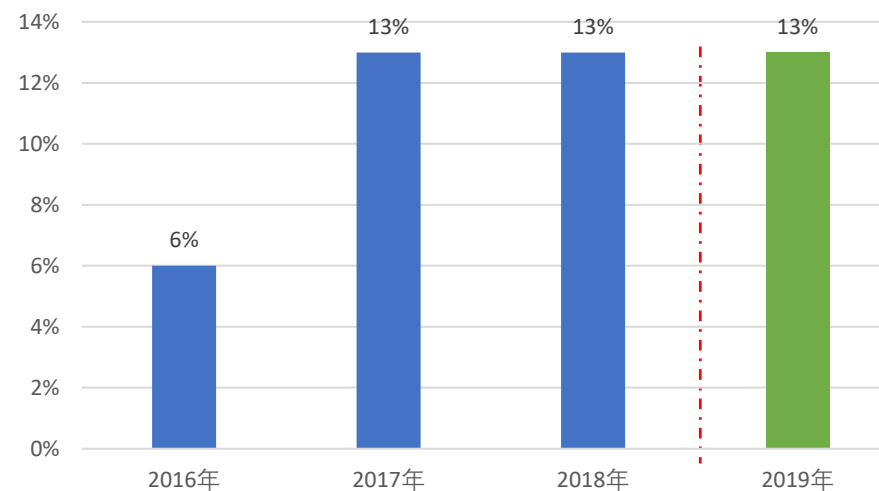


备注：公司毛利率下降，主要因二线城市交付的产品毛利率相对较低。

股东应占利润（人民币千元）

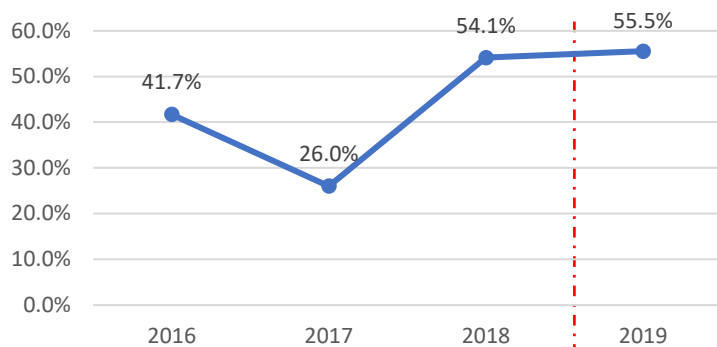


净利润率

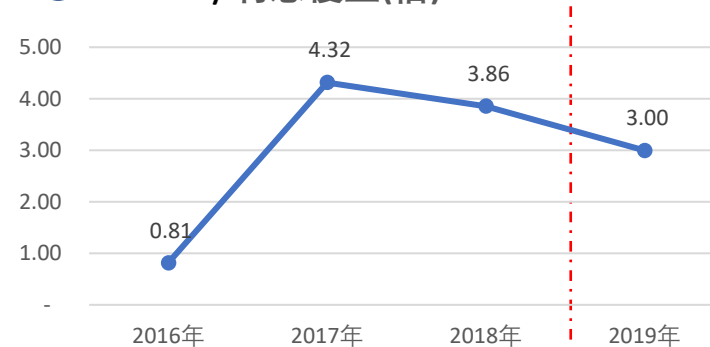


2019年度：业绩摘要-7-资本结构

① 净借贷比率¹

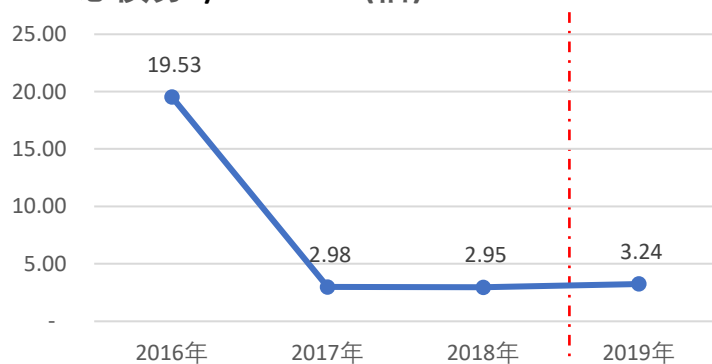


② EBITDA²/利息覆盖(倍)

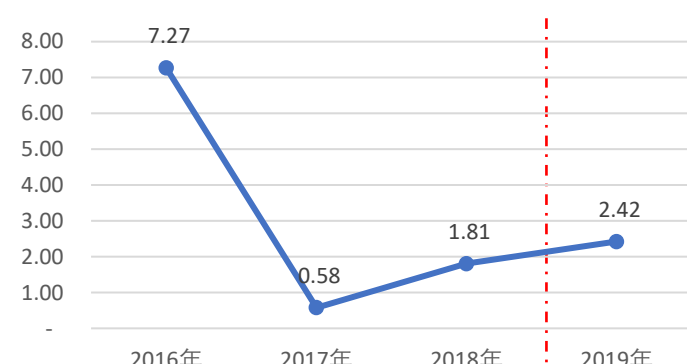


备注：公司2019年度债务比率有小幅上升，主要因公司2019年下半年通过并购及拿地新增8个项目，累计获得7个新项目，总建面约248万平米，同比2018年增幅为67%。累计并购资金30亿元，平均楼面价为1344元每平方米，并在惠阳获得一个16万平方米的代建项目，为公司首个品牌管理输出项目。

③ 总债务³/EBITDA² (倍)



④ 净债务⁴/EBITDA² (倍)



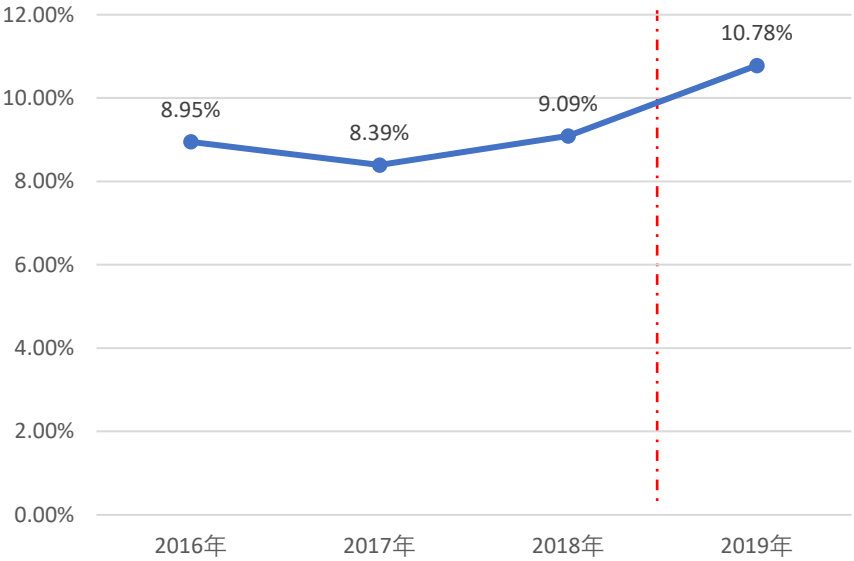
备注：1. 净借贷比率=净债务/（总权益+净债务）*100%

2. EBITDA=当期经营利润加上摊销至当期销售成本的利息费用,物业、厂房、设备的折旧费用,土地使用权和无形资产摊销,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

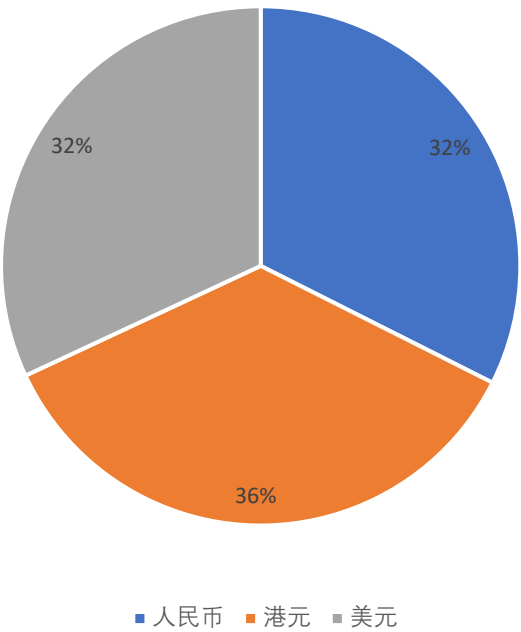
4. 净债务=总债务-现金及现金等价物-受限制存款

加权平均借贷成本(%)



备注：加权平均借贷成本上升1.69%，主要为公司首次在境外发行无抵押信用美元债，故利率相对较高。

有息债务按货币分类



2019年度：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2019年12月31日止年度）

项目名称	地点	模式	状态	总可售面积 (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%	528
广州天誉半岛	广州洲头咀	停车位(800个)	已100%出租	10,400	100%	536
天誉花园二期	广州天河区	商铺/办公室	已97%出租	17,300	100%	444
寰城海航广场	广州天河区	办公室物业	已100%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%	125
重庆天誉智慧城	重庆弹子石	服务式公寓	在建	248,800	100%	1,297
南宁天誉创客城	广西南宁	底商	在建	50,000	100%	527
合计				338,500		3,512



附录1：未来展望

本集团为一家颇具特色，持续稳健发展的中小型地产公司，致力成为青年美好生活运营商。集团实施双轮驱动战略（城市更新+区域深耕），做好规模、利润、现金流及风险四平衡，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660万平米，其中已完工及待开工项目约61万平米。项目均绝大部分位于深圳及广州两个优质城市更新市场，在城市更新整个大环境提速情况下，集团凭借在广州市场的多年耕耘，城市更新项目预计将逐步进入落地收获期。

区域深耕方面：公司在建在售项目总建面约819万平米，后备的相关土地总建面约1326万平米。公司将在取得良好发展势头的广州、深圳、中山、珠海、南宁、重庆、徐州、昆明等市场，继续通过并购及一级市场拿地等方式加大投资力度。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，并逐步加大粤港澳大湾区项目布局。

2020年新冠肺炎突入其来，对中国各行各业带来巨大挑战，世界各国政府救市举措亦络绎不绝，我们相信在国家强有力的组织动员下，疫情终将过去，本集团将一如既往的保持稳健发展风格，沉着应对，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。在广州、南宁、重庆、徐州、昆明等城市共计开发面积超1000万平米。
- ❖ 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。



附录2：公司概况-2

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660万平米，其中已完工及待开工项目约61万平米。

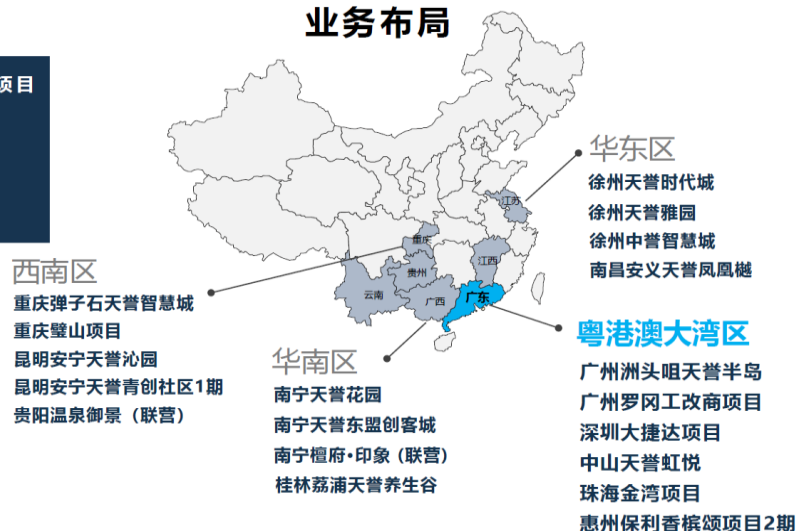
区域深耕方面：公司在建在售项目总建面约819万平米，后备的相关土地总建面约1326万平米。

业务布局

在售/在建/待建/代建项目

19个

项目总可建面积
约879万平方米



股权结构

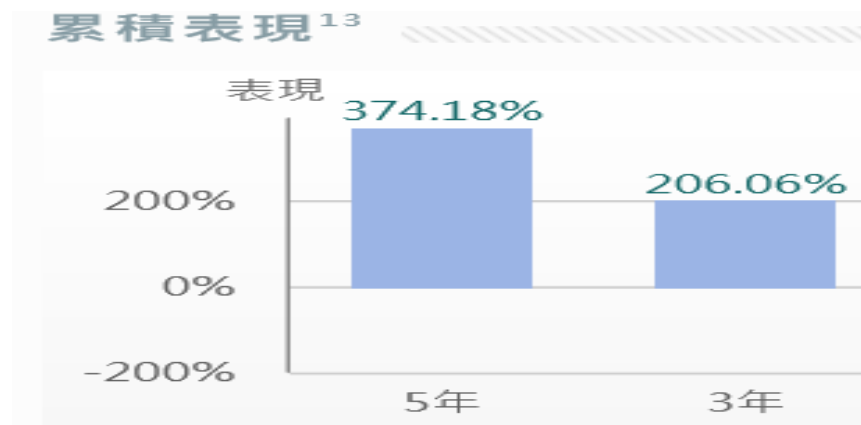
股东名称	持股数量	持股比例
余斌	5,751,983,221	72.4%
公众股东	2,192,338,916	27.6%
合计	7,944,322,137	100.00%

备注：

- ❖ 余斌先生为天誉集团创始人，1993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60.66%增加至72.4%，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



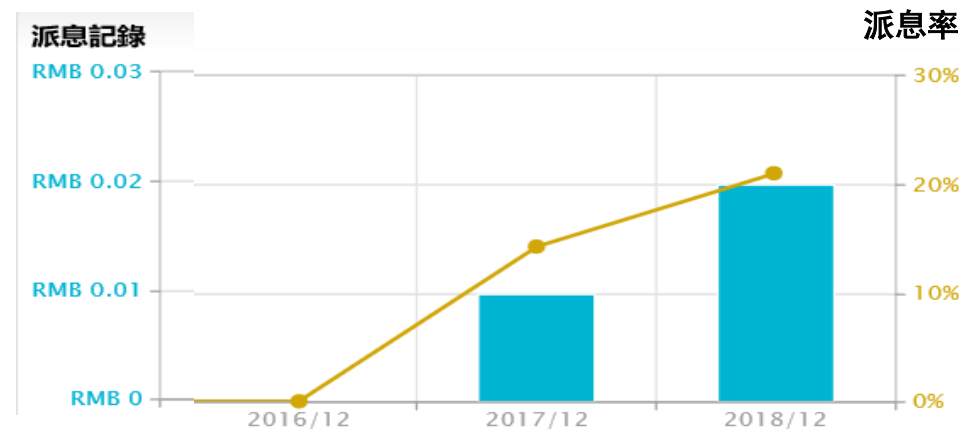
资料来源：阿斯达克财经网

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。