

# 2021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。

# 合约销售额稳步提升 收入规模稳健增长

合约销售额60亿元，同比增加16%

总收入规模47亿元，同比增加21%

# 大湾区土储持续增加 在手可开发货值续增

重回粤港澳大湾区，新增城市更新项目可开发货值228亿元  
控股项目剩余可开发货值504亿元，大湾区占比提升至63%  
已签合作框架协议总建面1767万m<sup>2</sup>（广州更新项目468万m<sup>2</sup>）

# 债务总体平稳 结构持续优化

资产负债率持续降低，较2020年底减少1.4%  
净借贷比率稳定在57.5%，“三道红线”由红转黄  
集团加权平均借贷成本11.3%，较同期降低0.5%

# 2021年上半年：业绩摘要-1-综述

1 财务情况概述 (单位: 人民币千元)					
年度	2018年	2019年	2020年	2021年 上半年	2021上半年比 2020年底增/减
总资产	21,236,989	22,851,765	29,061,741	<b>30,348,913</b>	<b>4.4%</b>
总负债	17,933,430	19,101,719	24,266,983	<b>24,921,926</b>	<b>2.7%</b>
权益总额	3,303,559	3,750,046	4,794,758	<b>5,426,987</b>	<b>13.2%</b>
公司股东 应占权益	2,913,425	3,539,173	4,347,704	<b>4,702,522</b>	<b>8.2%</b>
净借贷比率 <sup>4</sup>	54.1%	55.5%	57.7%	<b>57.5%</b>	<b>-0.2%</b>

2 业绩情况概述 (单位: 人民币千元)					
年度	2018年	2019年	2020年 上半年	2021年 上半年	2021上半年同比 2020上半年增/减
合同销售额	9,371,000	12,120,000	5,170,000	<b>6,015,000</b>	<b>16%</b>
收入	6,191,763	6,591,043	3,878,091	<b>4,683,172</b>	<b>21%</b>
毛利 <sup>5</sup>	1,885,885	1,899,340	1,181,716	<b>1,123,038</b>	<b>-5%</b>
毛利率	30%	29%	31%	<b>24%</b>	<b>-7%</b>
核心利润率 <sup>7</sup>	35%	29%	29.6%	<b>24.1%</b>	<b>-5.5%</b>
净利润	820,756	831,982	432,197	<b>464,939</b>	<b>7.6%</b>
净利润率	13%	13%	11%	<b>10%</b>	<b>-1%</b>

## 业绩亮点及说明

### 销售业绩

前6个月合同销售额为60亿元，同比增长16%；销售面积为68.5万平米，同比增加34%。销售均价为9000元每平方米，同比减少10%，主要系不同区域产品价格不同所致。

### 利润情况

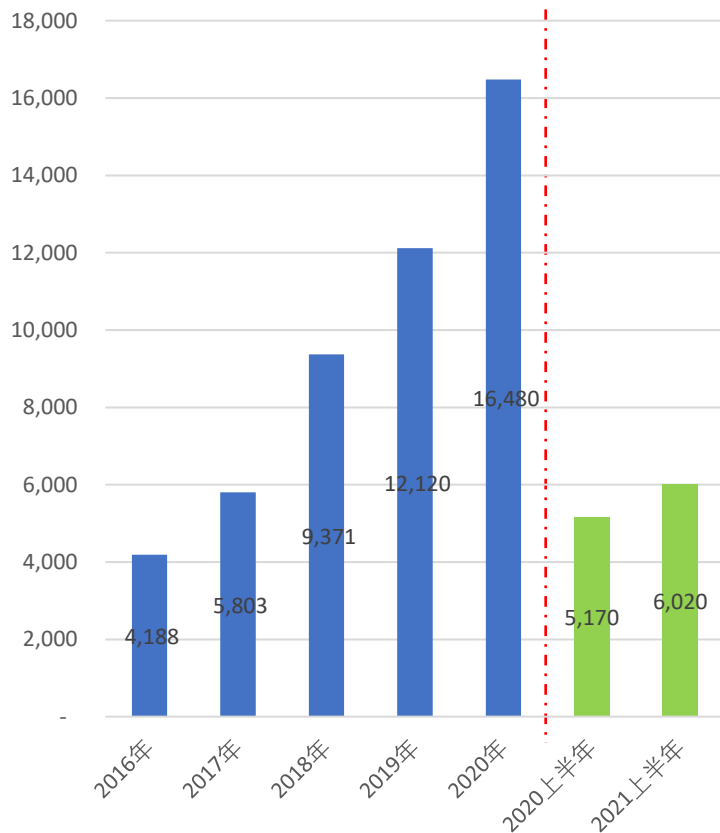
集团2021年上半年毛利减少，主要因集团启动回归粤港澳大湾区业务转型的策略所致。鉴于前期疫情及市场情况，集团安排部分项目尾盘产品加快去化，回笼财务资源拓展了广州黄浦区凤尾村城市更新等其他粤港澳大湾区项目。

### 备注：

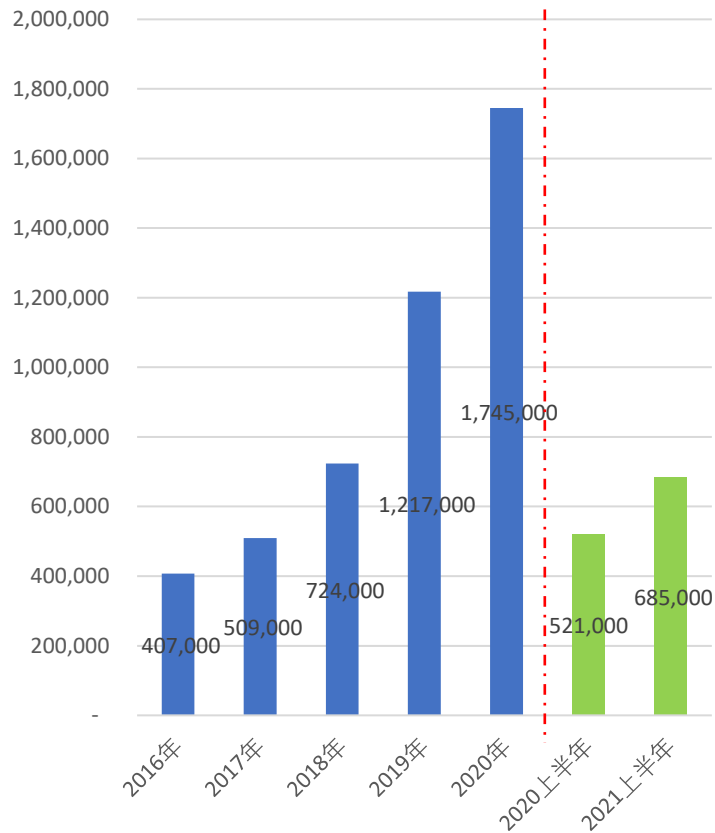
1. 总债务=银行及其他借款+公司债券
2. 调整的现金及现金等价物=现金及现金等价物+受限制存款
3. 债务净额=总债务-调整的现金及现金等价物
4. 净借贷比率=债务净额/（权益总额+债务净额）\*100%
5. 毛利=收入-销售成本
6. EBITDA=税前经营利润加上利息费用，折旧及摊销。同时EBITDA又名核心净利润。
7. 核心利润率= EBITDA/收入\*100%

## 2021年上半年：业绩摘要-2-合同销售金额

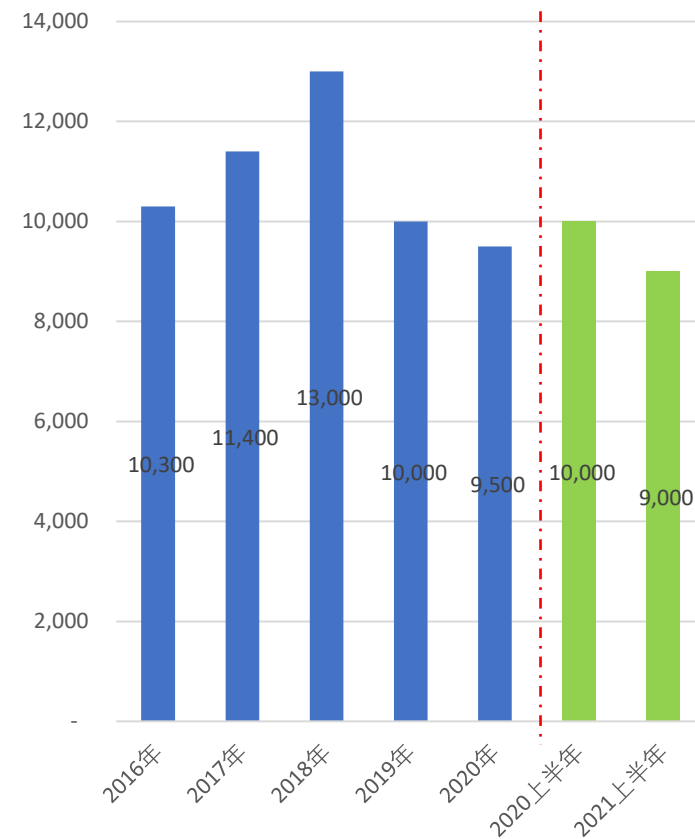
### 合同销售金额（百万元）



### 合同销售面积（平米）

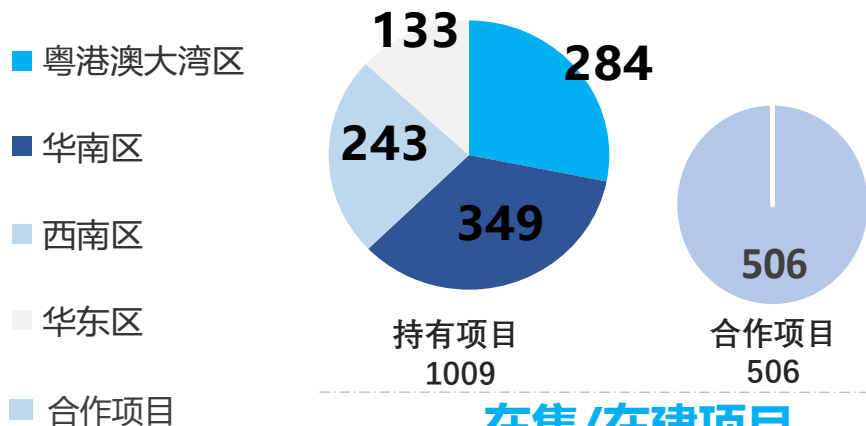


### 合同销售均价（元/平米）



备注：集团2021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。

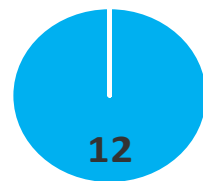
# 约3300万 m<sup>2</sup> 项目组合建筑面积



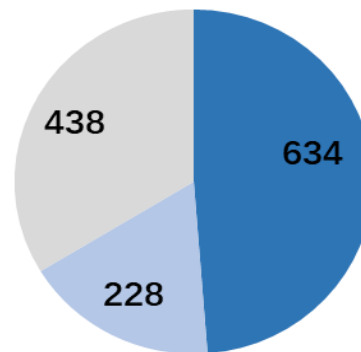
## 丰富的土地储备

(截至30/6/2021)

单位：万平方米



待开发项目  
12



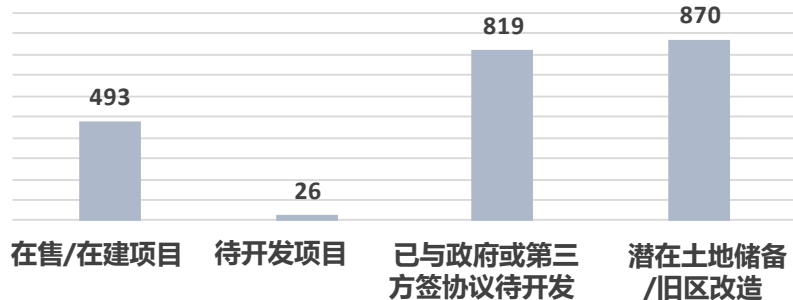
已与政府或第三方签协议待开发  
1300  
其中已交保证金约995万平方米



潜在土地储备/旧区改造  
467  
其中已交保证金约302万平方米

## 合计约2200亿元 可售货值

单位：亿元

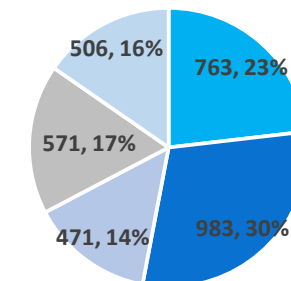


## ¥3200元

平均每平米土地成本  
(在售在建及待开发组别)

## 约760万 m<sup>2</sup> 大湾区建筑面积

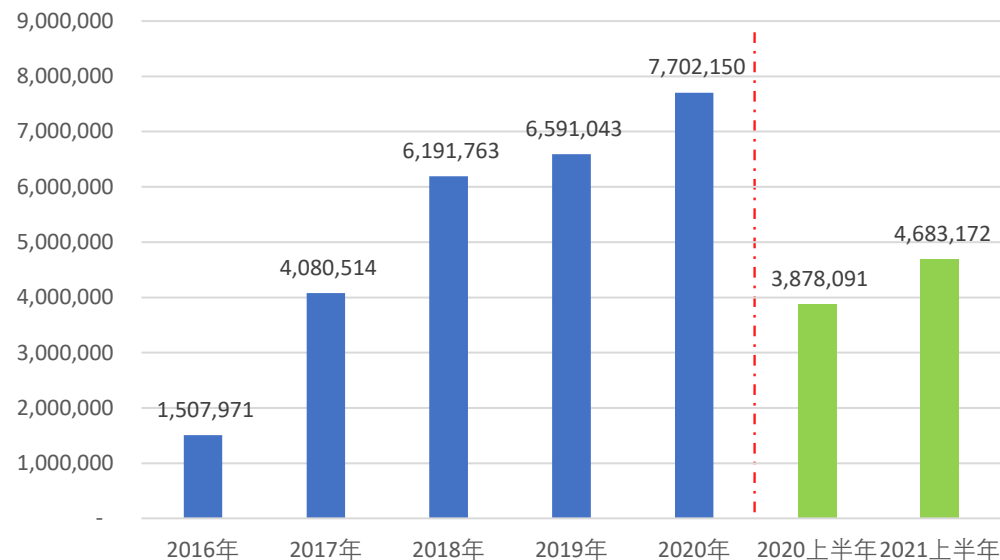
- 大湾区
- 华南区
- 西南区
- 华东区
- 合作项目





## 2021年上半年：业绩摘要-4-收入

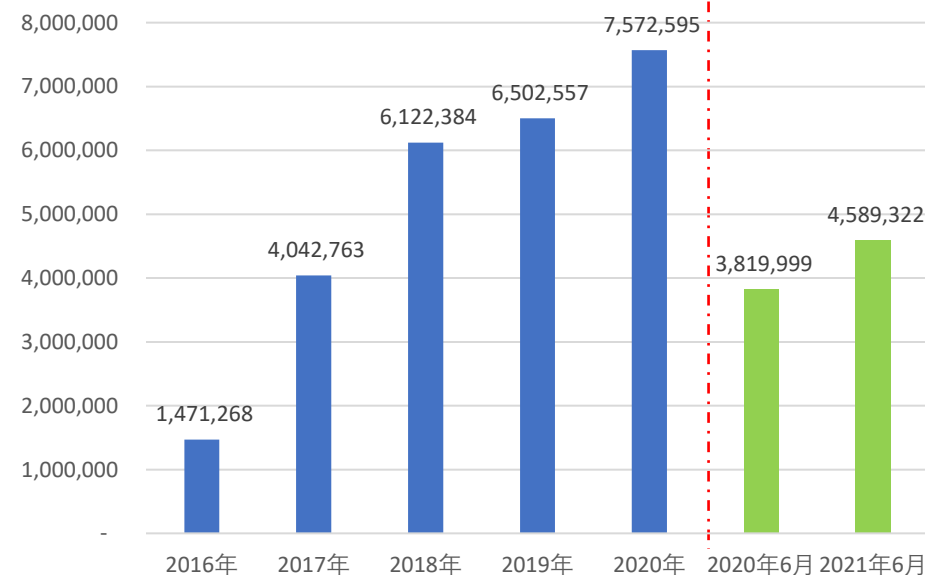
### 总收入（人民币千元）



#### 备注：

- 截至2021上半年，总收入同比增加21%，主要是集团销售物业上半年交付的产品较多所致。
- 本集团将继续抓紧2021年下半年已销售面积之交付工作。截至2021年6月30日，本集团之手头发展项目累计可销售总面积约1227万平方米。

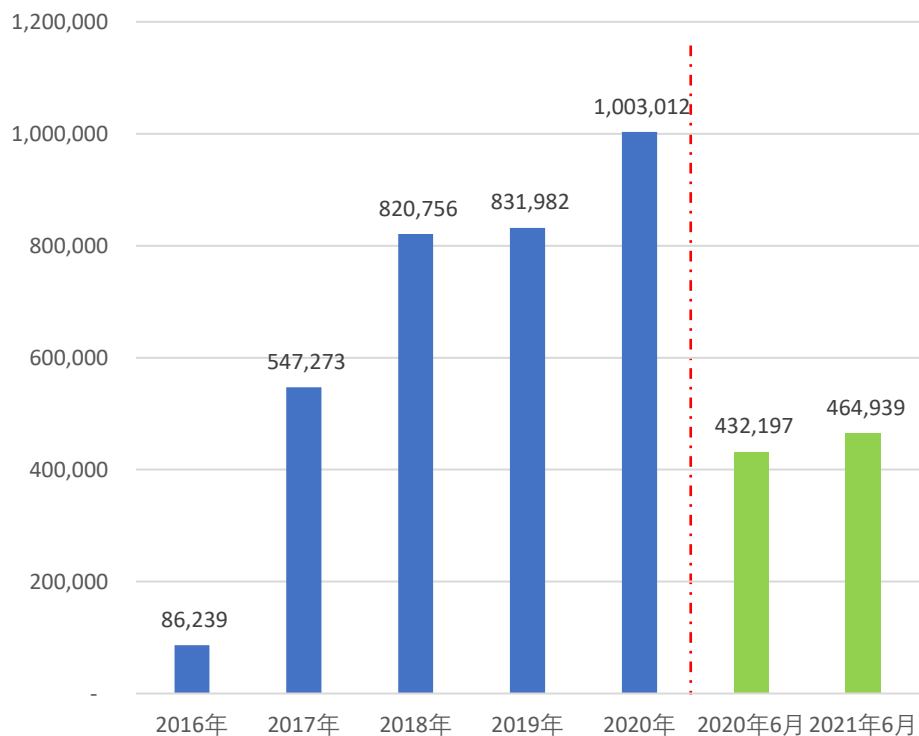
### 物业销售收入确认 (不含税, 人民币千元)



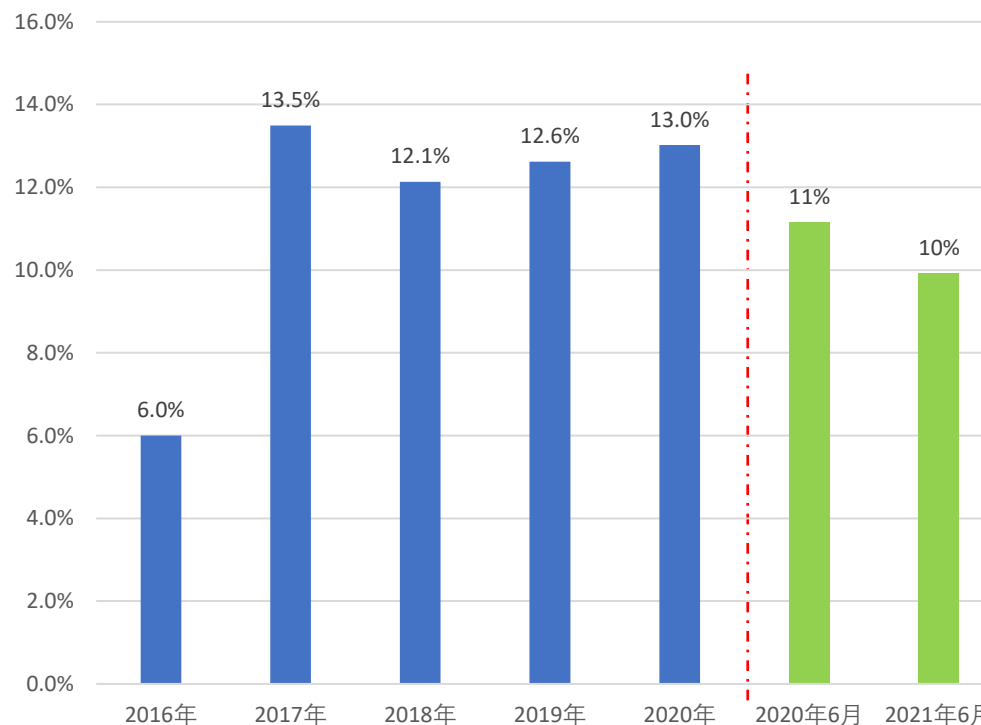
#### 备注：

截至2021年6月30日，本集团现有控股发展中项目组合，估计剩余可售及自持面积的货值约504亿元。该等货值为本集团目前发展之已有控股项目基本盘，本集团未来将继续拓展新项目。

## ① 净利润（人民币千元）



## ② 净利润率

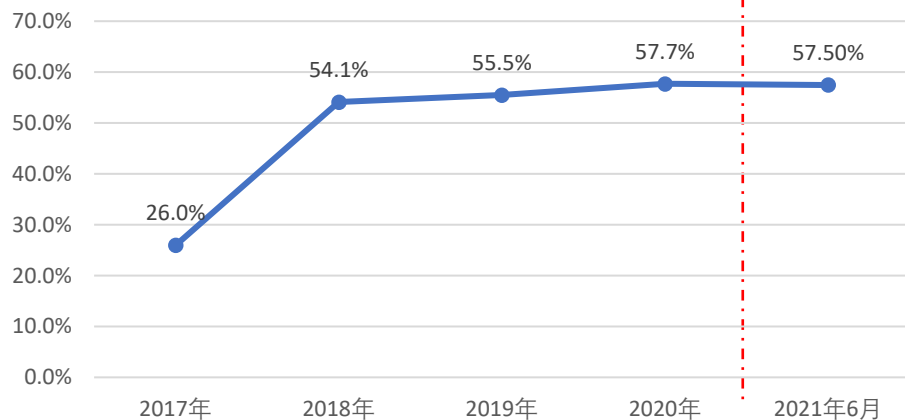


### 备注：

截至2021年6月30日，净利润下降主要因集团启动回归粤港澳大湾区业务转型的策略所致。鉴于前期疫情及市场情况，集团安排部分项目尾盘产品加快去化，回笼财务资源拓展了广州黄埔区凤尾村城市更新等其他粤港澳大湾区项目，及交付的产品中不同地域产品组合不同所致。

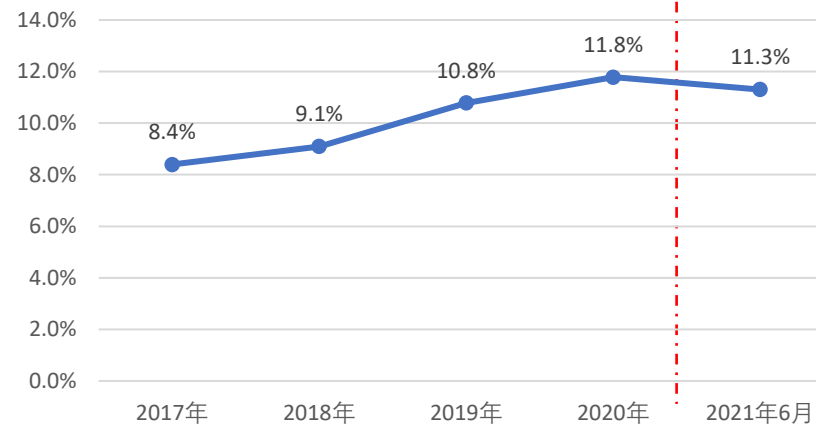
# 2021年上半年：业绩摘要-6-债务结构

## ① 净借贷比率<sup>1</sup>

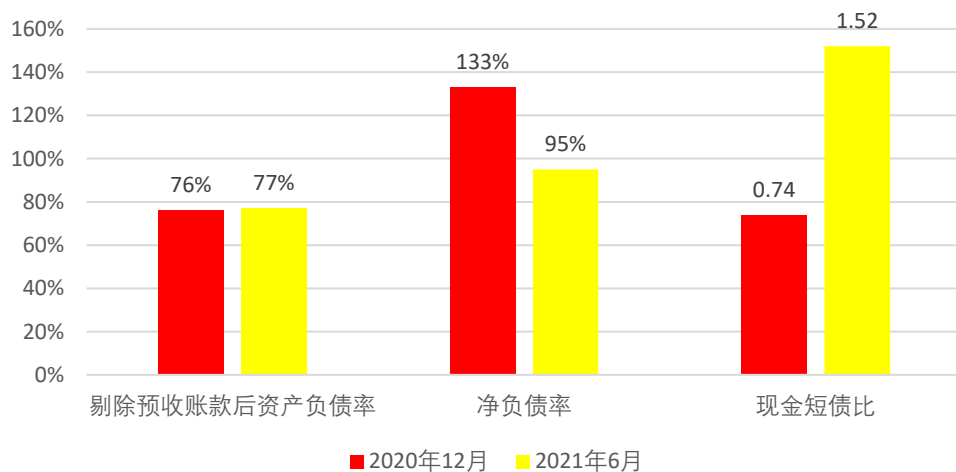


备注：净借贷比率=债务净额/（权益总额+债务净额）\*100%

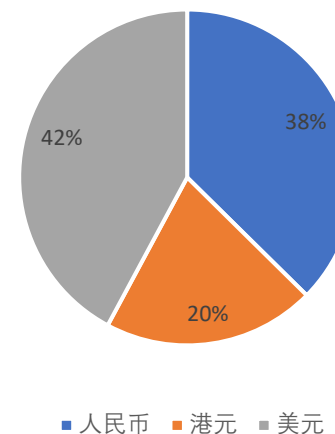
## ② 加权平均借贷成本(%)



## ③ 三道红线其中两条达标



## ④ 有息债务按货币分类



## 2021年上半年：业绩摘要-7-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2021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%	532
广州天誉半岛	广州洲头咀	停车位(800个)	已100%出租	10,414	100%	538
天誉花园二期	广州天河区	商业裙楼	已72%出租	17,343	100%	444
寰城海航广场	广州天河区	办公室物业	已80%出租	1,498	100%	55
资本中心	香港湾仔	办公室物业	已100%出租	577	100%	111
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	50,093	100%	688
<b>合计</b>				<b>338,615</b>		<b>3,681</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2021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及经济环境变化仍将有待观察。

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，启动业务转型战略，回归粤港澳大湾区，在该市场投入更多资源，尤其是广州区域。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。

在城市更新方面，集团的城市更新业务位于广州和深圳市场。集团实现了其设定的发展目标，确保实现了广州市黄埔区凤尾村整个村庄的改造项目。该项目总建筑面积约为194万平方米，位于地铁站附近的优质地段，展示了集团回归粤港澳大湾区业务转型策略的最新成果。集团计划将其建设成为粤港澳大湾区最大的青年社区，目前正在抓紧进行建设。同时，集团将利用广州有利的城市更新政策环境，加快实现其他面积约470万平方米城市更新项目的重要节点，继续扩大我们的优质土地储备。

集团在国内的项目总数已达到31个，集团将继续保持该发展势头，将继续增加对粤港澳大湾区的投资，尤其是广州区域的新项目。未来三年集团控股项目可开发剩余货值约为504亿元人民币，粤港澳大湾区占比已上升至63%。合并和收购将是丰富本集团土地储备的首选方式，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。

## 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。
- ❖ 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。



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。



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。



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。



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。



雅乐轩酒店及寰城广场（广州）

Aloft Hotel & Huan Cheng Square (Guangzhou)

位于天河区中心区域，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。



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。



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、写字楼及观光五大功能。

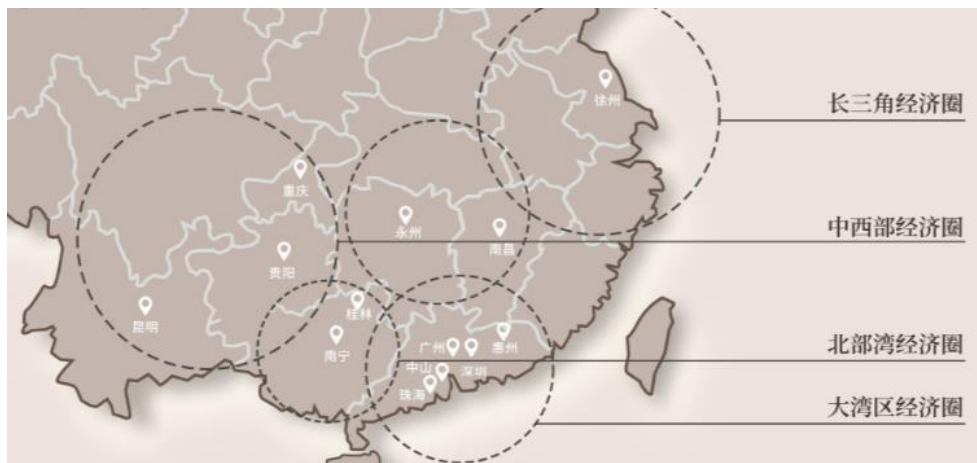
## 附录2：公司概况-2

### 发展战略

紧贴国家房地产调控政策方向，启动业务转型战略，回归粤港澳大湾区，在该市场投入更多资源，尤其是广州区域。

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。



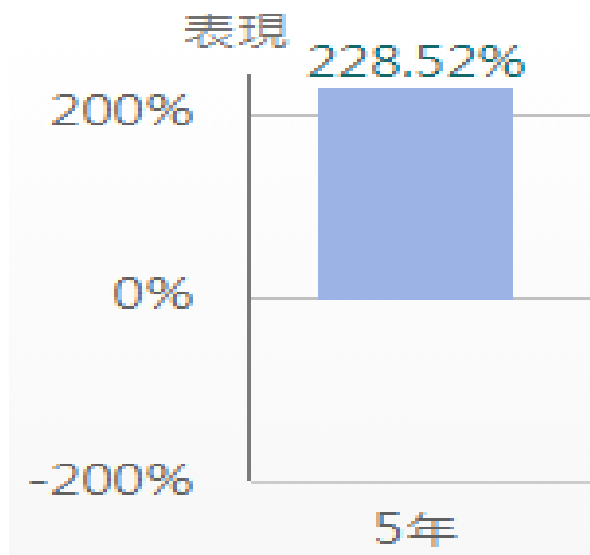
### 股权结构

股东名称	持股数量	持股比例
余斌	5,757,536,388	68.17%
公众股东	2,688,794,977	31.83%
合计	8,446,331,365	100.00%

#### 备注:

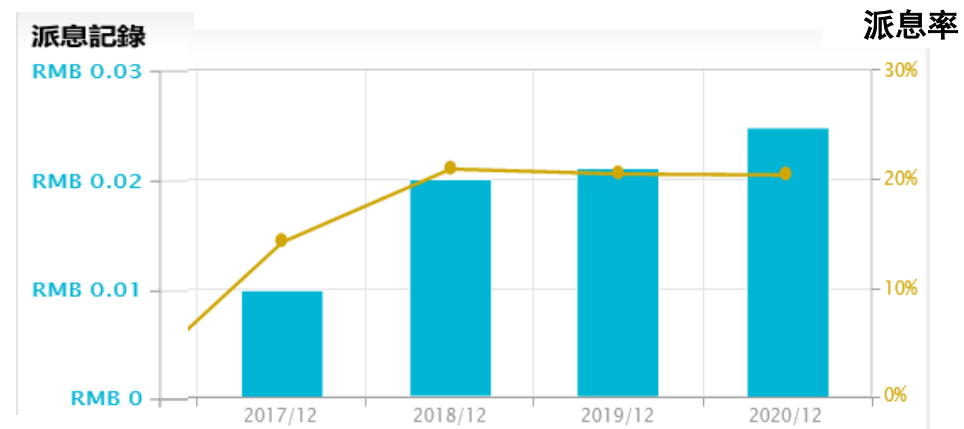
- ❖ 余斌先生为天誉集团创始人，1996年创立本集团，目前为公司主席兼行政总裁。
- ❖ 自2016年6月6日至今，余斌主席多次增持本公司股份，持股数量增加至57.6亿股，对公司的长远发展及前景充满信心。

### ① 最近5年股价累计收益回报



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。