2021财政年度：年度业绩演示

天誉置业（控股）有限公司

（00059.HK）

免责声明

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。

总收入约77亿
保持历史高位

年收入约77亿元

同比减少约0.5%

聚焦湾区加速推进
年度盈利短期承压

抓紧推进广州市约200万平米城市更新项目开工建设

毛利约17亿，毛利率21.5%，仍处于行业中上游水平

总体债务平稳
借贷成本下降

资产负债率持续降低，同比2020年底减少约2%

加权平均借贷成本约11.35%，较同期下降0.43%

合营企业权益约0.4亿元，仅占总资产比例为0.1%

土储资源充足
结构继续优化

重新聚焦大湾区，广州城市更新项目正开发货值约230亿元

控股项目剩余可开发货值约490亿元，大湾区占比提升至55%

已签合作框架协议总建面1766万m^2，大湾区占比增加至24%

2021年度：业绩摘要-1-综述

天誉 SKYFAME

业绩概述（单位：人民币千元）

年度	2019年	2020年	2021年	同比增/减
总资产	22,851,765	29,061,741	30,776,471	**5.9%**
总负债	19,101,719	24,266,983	25,156,763	**3.7%**
权益总额	3,750,046	4,794,758	5,619,708	**17.2%**
净借贷比率[1]	55.5%	57.7%	58.2%	**0.5%**
经营情况				
合同销售额	12,120,000	16,480,000	11,100,000	**(32.6%)**
收入	6,591,043	7,702,150	7,662,876	**(0.5%)**
毛利[2]	1,899,340	2,168,030	1,697,184	**(21.7%)**
毛利率	28.8%	28.1%	22.1%	**(6%)**
EBITDA[3]	1,929,249	2,622,430	1,289,825	**(50%)**
股东应占利润	792,258	950,900	(284,209)	**/**

业 绩 说 明

1. 销售情况

合同销售额约111亿元，同比减少33%；销售面积120万平米，同比减少29%；同时整体除税前平均售价下降5%，即至约9000元/平米。主要因2021下半年市场迅速恶化并持续低迷，同时2020年为行业及公司销售额历史高峰。

2. 收入情况

年度收入约77亿元，保持2021年度历史高峰附近，同比减少仅0.5%。

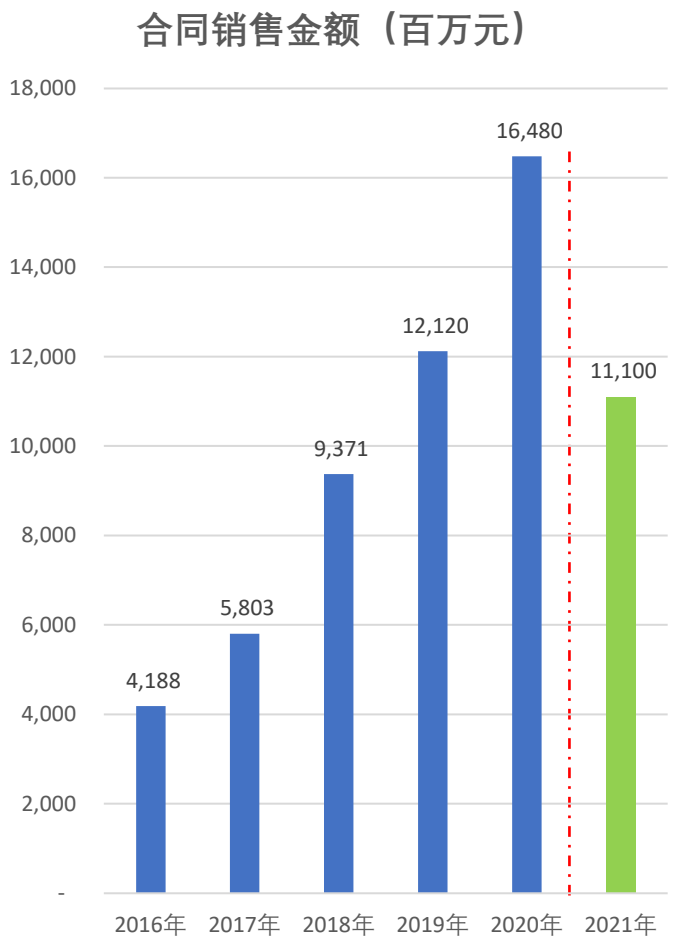
3. 利润情况

- 毛利约17亿元，主要为应对急速恶化的市场情况及激烈市场竞争，集团积极开展回归粤港澳大湾区业务策略调整，同时加强资金回笼等过渡性短期综合措施，令集团2021年度利润严重承压。
- 毛利率为22.1%，同比下降6%，但仍处于行业中上游水平。
- 股东应占亏损2.8亿元。若扣除未实现的资产拨备准备，及其他一次性调整等因素合计4亿元，2021年度归属股东是录得盈利。

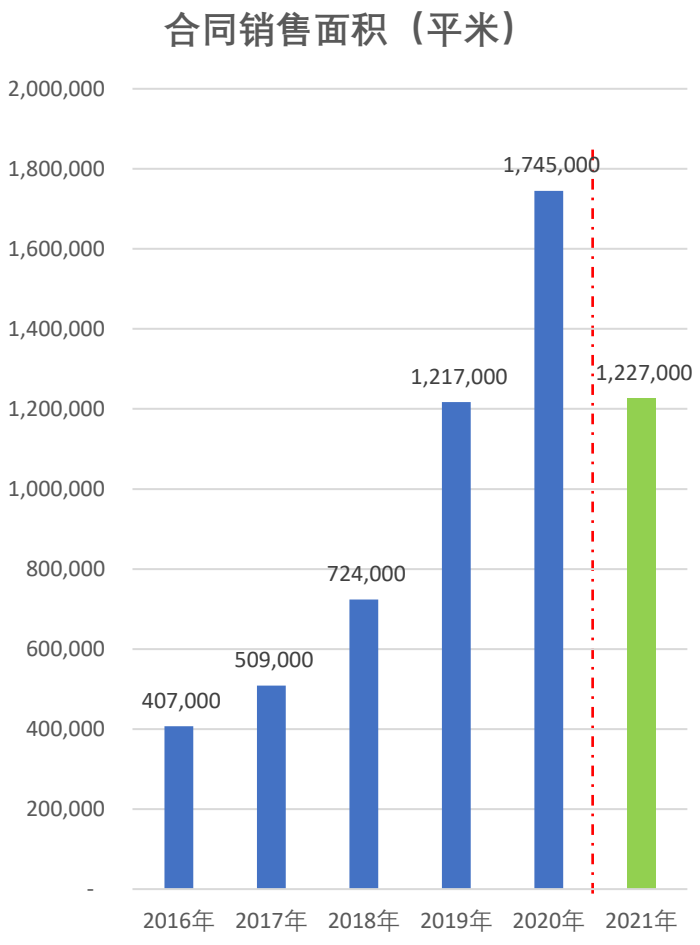
备注：

1. 净借贷比率=债务净额/（权益总额+债务净额)*100%
2. 毛利=收入-销售成本
3. EBITDA=税前经营利润+利息费用+折旧及摊销

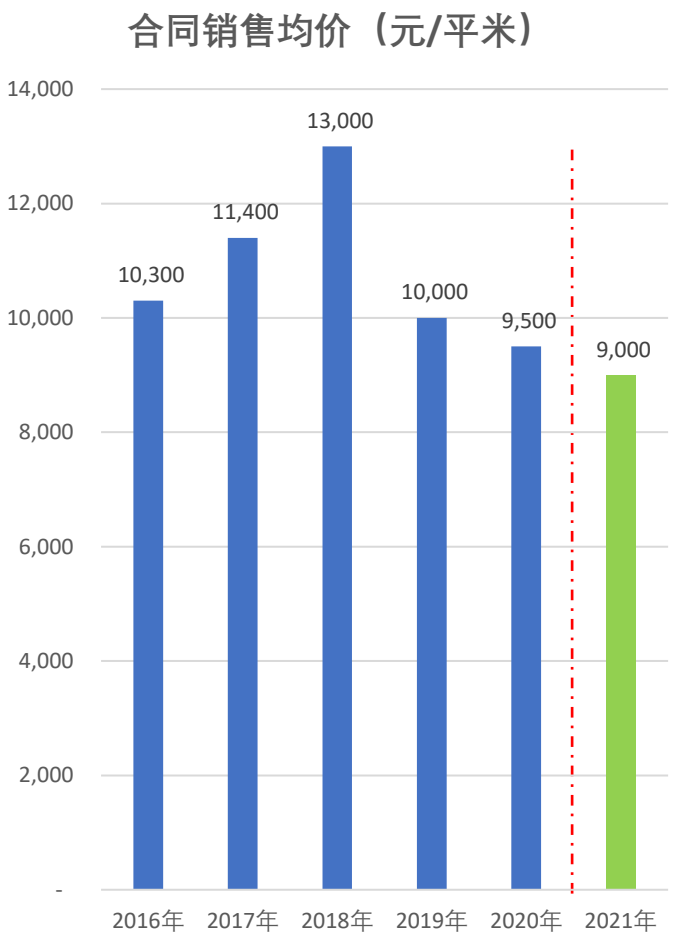
2021年度：业绩摘要-2-合同销售



备注：2016至2020年五年复合增长率为41%，2021年主要因行业急速恶化并持续低迷，合同销售面积及均价下降所致。



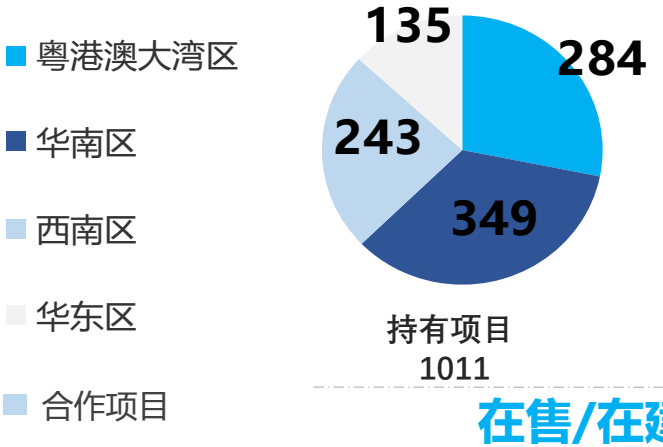
备注： 2016至2020年五年复合增长率为44%。2021年主要因行业急速恶化并持续低迷，市场静淡所致。



备注：2021年销售均价下跌，主要是销售的二线城市产品价格相对粤港澳大湾区较低，同时需要应对惨烈的市场竞争所致。

2021：业绩摘要-3-土地储备

约3300万 m² 项目组合建筑面积



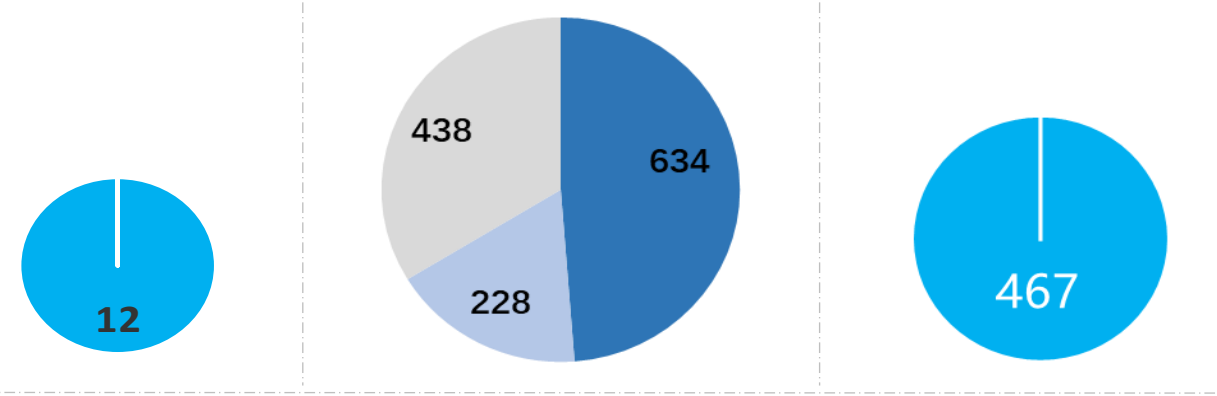
持有项目
1011

合作项目
506

丰富的土地储备

（截至31/12/2021）

单位：万平方米



在售/在建项目
1517

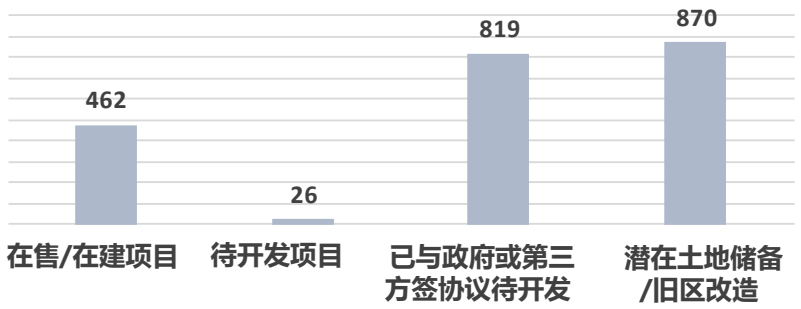
待开发项目
12

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2180亿元 可售货值

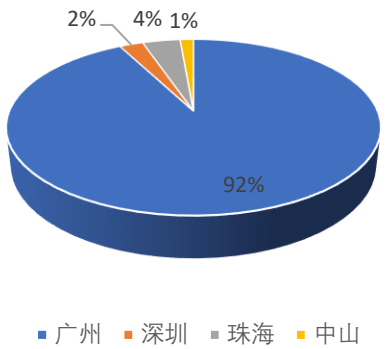
单位：亿元



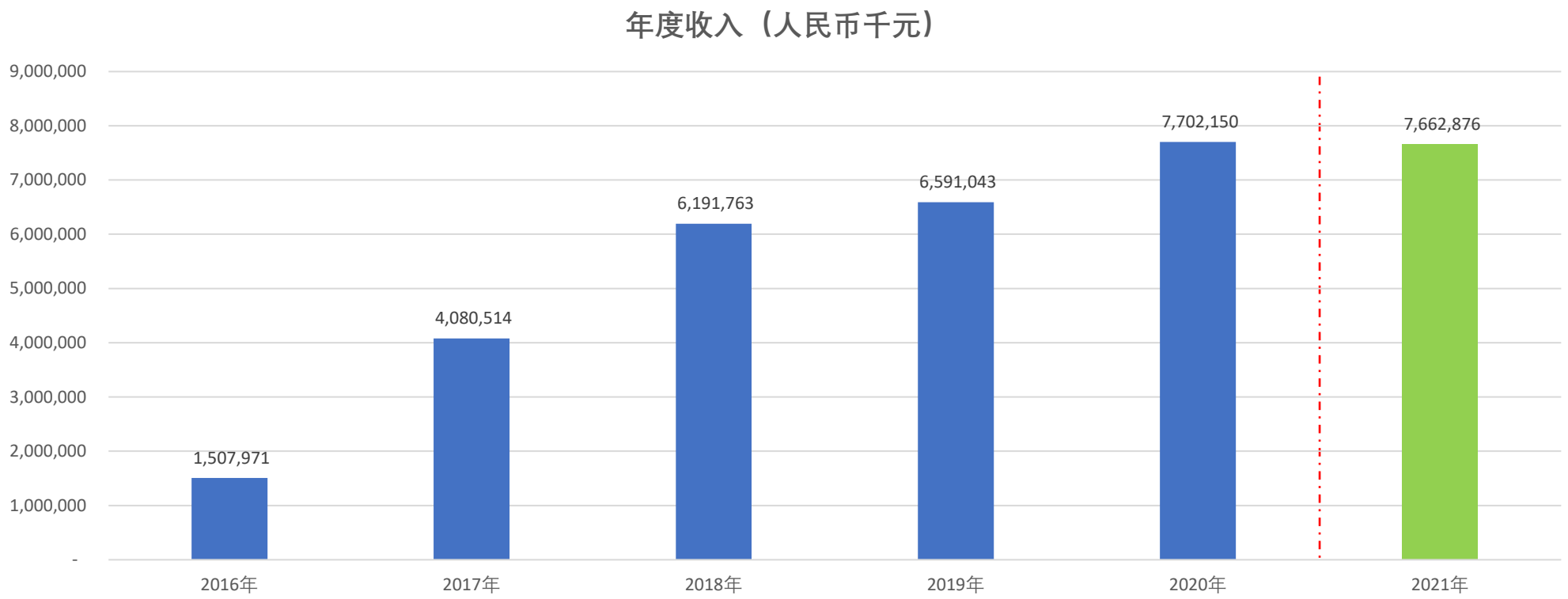
¥3200元 平均每平米土地成本（在售在建及待开发组别）

约760万 m² 大湾区建筑面积

项目城市分布比例



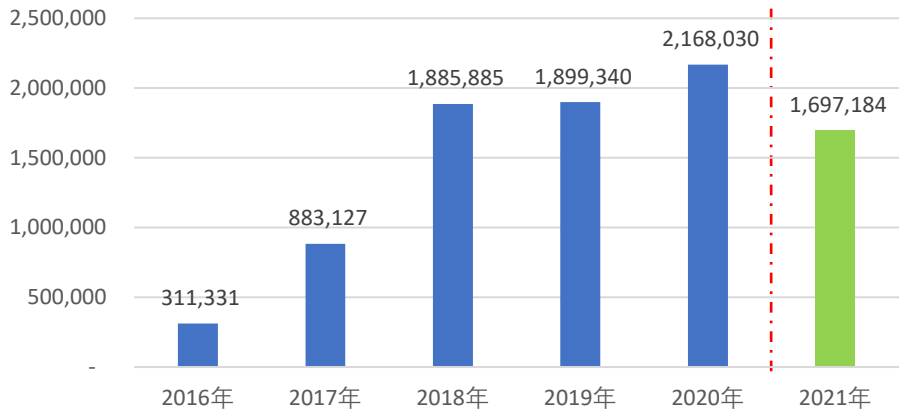
2021年度：业绩摘要-4-收入



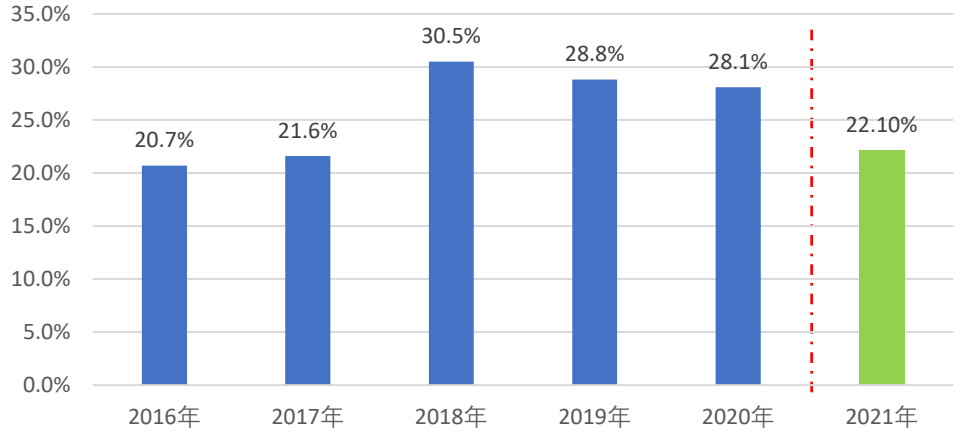
备注：2016至2020年度，最近五年收入持续增长，年复合增长率为50%。2021年度，尽管公司面临行业及市场情况迅速恶化，行业竞争惨烈等严重不利因素，但年收入仍保持在公司历史收入高峰附近，同比减少仅0.5%。

2021年度：业绩摘要-5-利润

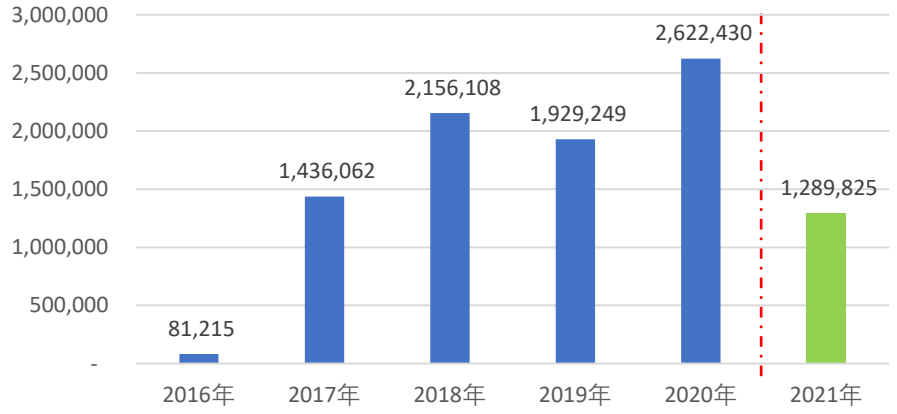
① 毛利（人民币千元）



② 毛利率

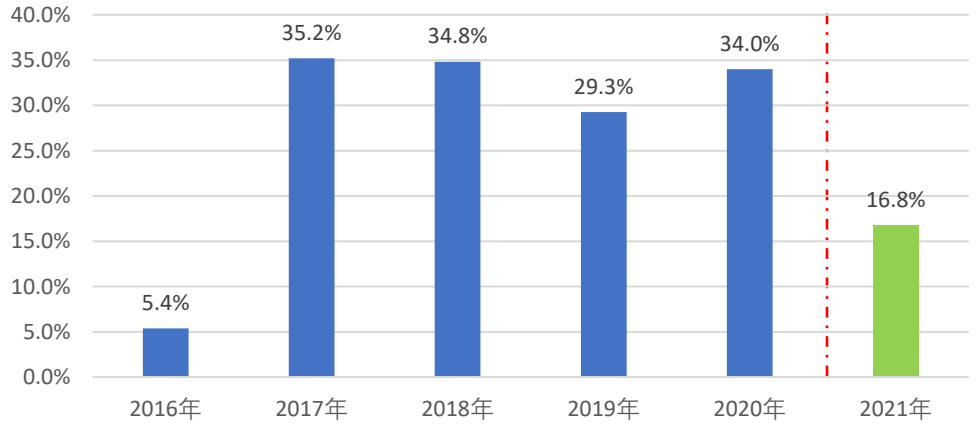


③ 核心利润（人民币千元）



备注：核心利润，即EBITDA（税前经营利润+利息费用+折旧及摊销）

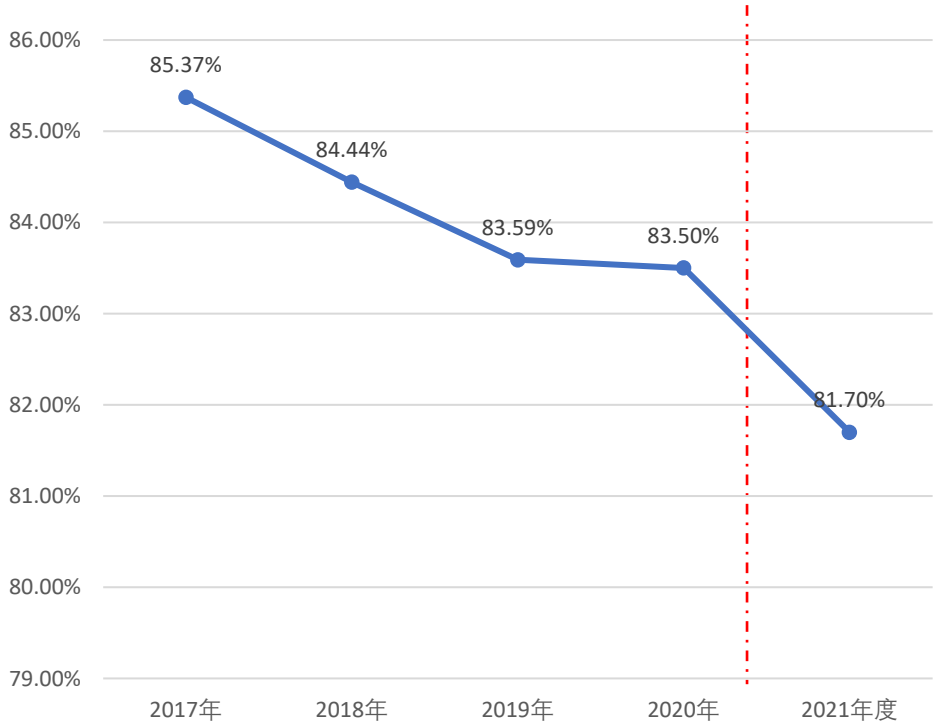
④ 核心利润率



备注：核心利润率 =（EBITDA/收入）*100%

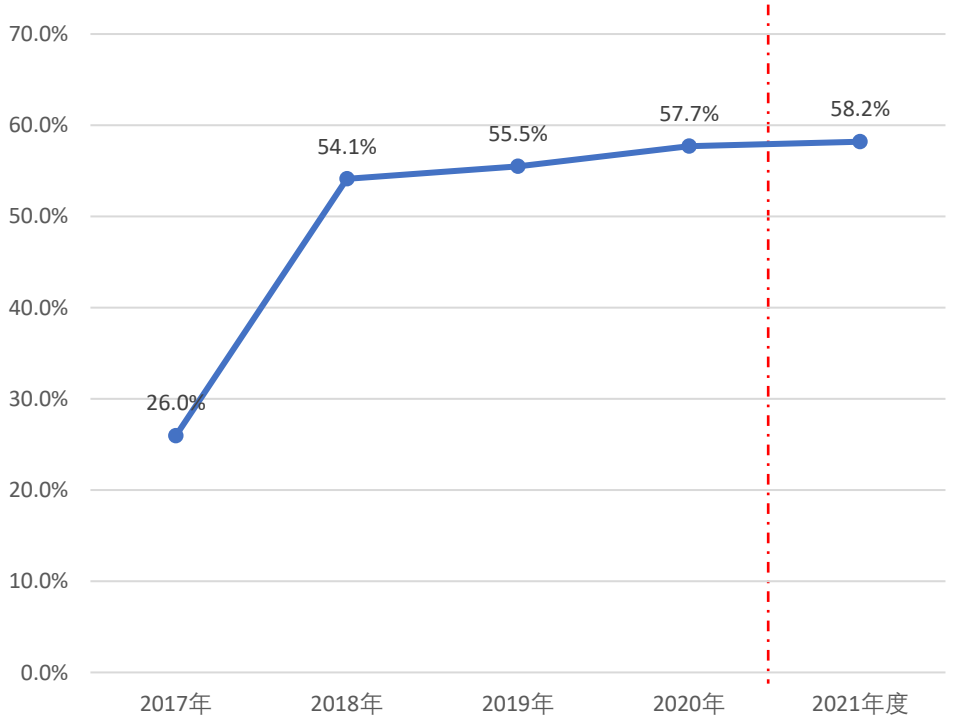
2021年度：业绩摘要-6-资本结构

① 资产负债率



备注：资产负债率=（总负债/总资产)*100%

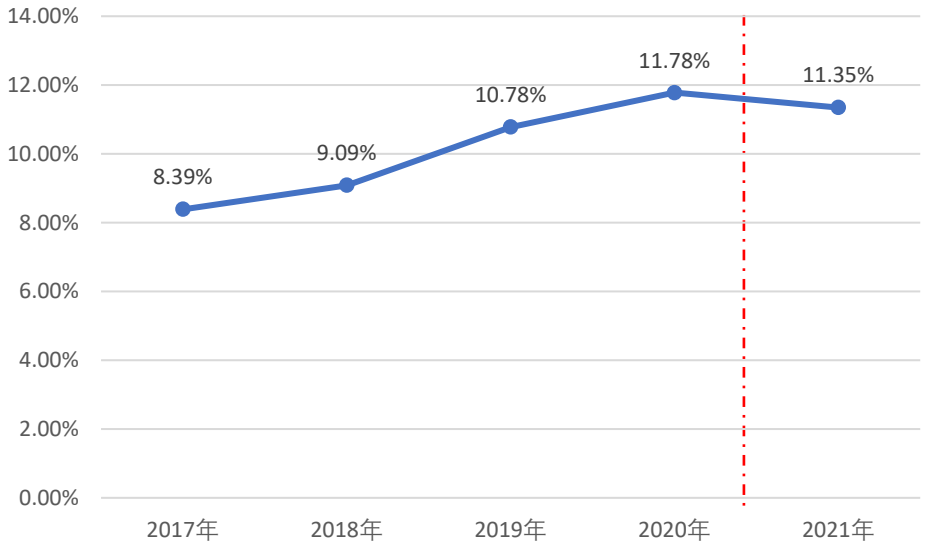
② 净借贷比率



备注：净借贷比率=债务净额/（权益总额+债务净额)*100%

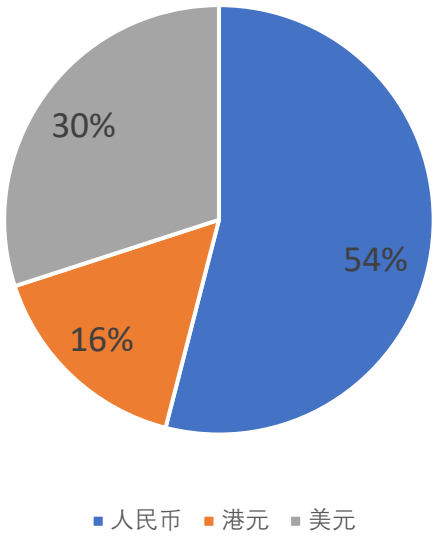
2021年度：业绩摘要-7-债务成本及结构

① 加权平均借贷成本(%)



备注：加权平均借贷成本下降0.43%，主要为公司加强财务管控，融资成本控制上取得成效。

② 有息债务按货币分类



2021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2021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	停車位（800个）	已100%出租	10,400	100%	538
天譽花園二期	广州天河区	商铺/办公室	已72%出租	17,300	100%	429
寰城海航廣場	广州天河区	辦公室物業	已86%出租	1,500	100%	54
資本中心	香港湾仔	辦公室物業	已100%出租	600	100%	111
重庆天誉智慧城	重庆弹子石	服務式公寓	在建	248,800	100%	1,308
南宁天誉创客城	广西南宁	底商	刚竣工	50,100	80%	686
合計				**338,600**		**3,658**

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。

随着中国GDP增速的逐步降低，以及过往二十多年中国房地产行业已极大改善了中国人的居住条件，我们相信中国房地产大时代已经过去，主动迎接一个小时代亦是现实选择，2021年已是中国房地产发展历史上的一个分水岭。

虽“房住不炒”仍是中央政府的主基调，但强调因城施策促进房地产业健康发展，部分地方政府亦开始放松需求端限制，银保监会亦鼓励商业银行满足3亿“新市民”合理购房信贷需求，我们预计今年政府政策将着力稳地产投资，对房地产企业融资的严格限制后续亦可能会逐步松绑，虽市场信心恢复仍将需要一段时间，但曙光已露。

集团未来的策略将更为注重项目运营效率，布局上回归以广州为中心的粤港澳大湾区，深耕具有丰厚利润潜力的项目，继续推进广州其他约470万平米的城市更新项目落地计划，并坚决加大资产处置及加快去化等手段收缩战线，高度重视集团现金流安全，不断增强发展韧性，同时敏锐及谨慎评估其他领域发展机遇，为集团获取新的增长极。

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1300万平米。
- 26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

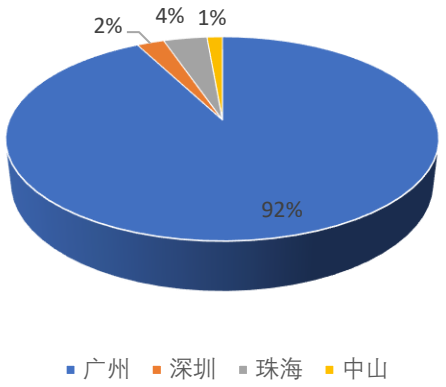
发展战略

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。

集团未来的策略将更为注重项目运营效率，布局上回归以广州为中心的粤港澳大湾区，深耕具有丰厚利润潜力的项目，继续推进广州其他约470万平米的城市更新项目落地计划，并坚决加大资产处置及加快去化等手段收缩战线，高度重视集团现金流安全，不断增强发展韧性，同时敏锐及谨慎评估其他领域发展机遇，为集团获取新的增长极。

约760万 m²
大湾区建筑面积

大湾区内项目城市分布比例



股权结构

股东名称	持股数量	持股比例
余斌	5,843,148,388	69.18%
公众股东	2,603,182,977	30.82%
合计	**8,446,331,365**	**100.0%**

备注:

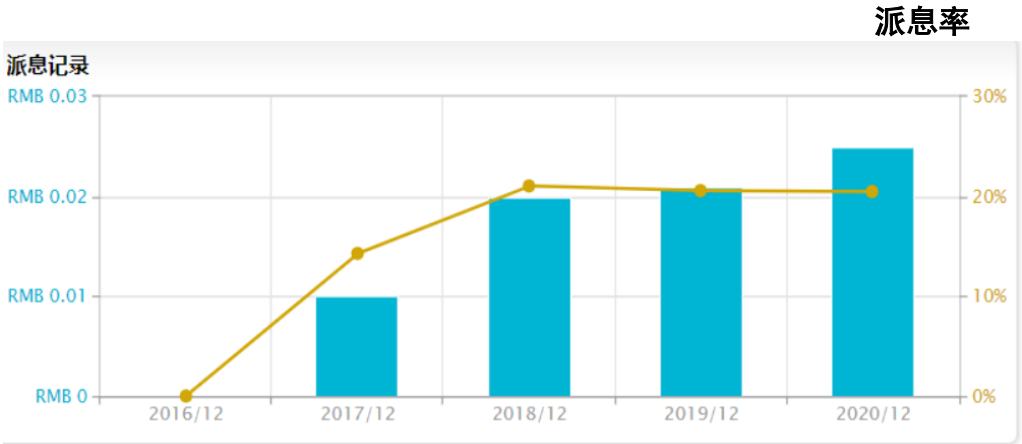
- 余斌先生为天誉集团创始人，1996年创立本集团，目前为公司主席兼行政总裁。
- 2016年6月6日至2022年1月21日，余斌主席在二级市场**多次增持**本公司股份，持股比例由60.7%增加至69.18%，对公司的长远发展及前景充满信心。

附录2：公司概况-3

❶ 最近1年公司股价走势周线图

资料来源：新浪财经港股

❷ 最近5年公司派息情况



资料来源：经济通网站

❸ 前6个月相比“地产分类指数”，公司日股价相对表现

资料来源：阿斯达克财经

❹ 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2021年，公司连续三届荣获“上市公司年度大奖”等各类大奖