

广州市时代控股集团有限公司
2020 年半年度财务报告
(未经审计)



合并资产负债表

2020年6月30日

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	期末余额	期初余额（重述）
资产		
流动资产		
货币资金	3,153,864	2,499,884
应收账款	658,288	748,794
预付款项	405,200	739,724
其他应收款	3,522,281	2,835,841
存货	6,015,679	5,920,917
合同资产	23,268	21,043
其他流动资产	627,046	685,521
流动资产合计	14,405,626	13,451,724
非流动资产		
长期应收款	49,420	5,529
长期股权投资	1,007,008	1,007,249
其他权益工具投资	21,760	21,140
投资性房地产	132,550	132,624
固定资产	90,166	87,916
使用权资产	137,621	105,947
无形资产	14,598	14,293
预付款项	90,638	108,754
商誉	7,841	8,853
长期待摊费用	159,222	123,706
递延所得税资产	196,547	167,788
其他非流动资产	149,980	151,801
非流动资产合计	2,057,351	1,935,600
资产总计	16,462,977	15,387,324

本报表由以下人士签署：

法定代表人：		主管会计 工作负责 人：		会计机构 负责人：	
--------	---	--------------------	---	--------------	---

合并资产负债表（续）

2020年6月30日

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项目	期末余额	期初余额（重述）
负债及所有者权益		
流动负债		
短期借款	5,356	132,345
应付票据	103,044	122,338
应付账款	1,524,636	1,324,757
预收款项	1,151	3,583
合同负债	1,889,040	2,157,936
应付职工薪酬	11,232	45,522
应交税费	817,291	778,045
其他应付款	3,803,160	3,316,206
一年内到期的非流动负债	1,367,040	1,169,724
预计负债	2,888	5,760
流动负债合计	9,524,838	9,056,216
非流动负债		
长期借款	1,311,484	1,303,646
应付债券	854,506	342,764
租赁负债	160,432	113,434
预计负债	7,659	13,493
递延所得税负债	76,044	112,098
非流动负债合计	2,410,125	1,885,435
负债合计	11,934,963	10,941,651

合并资产负债表（续）

2020年6月30日

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目 有 限 公 司	期末余额	期初余额（重述）
负债及所有者权益		
所有者权益		
实收资本	460,424	460,424
资本公积	688,266	732,212
其他综合收益	13,621	14,282
专项储备	409	2,995
盈余公积	162,486	162,486
未分配利润	1,571,850	1,405,355
归属于母公司所有者权益合计	2,897,056	2,777,754
少数股东权益	1,630,958	1,667,919
所有者权益合计	4,528,014	4,445,673
负债和所有者权益总计	16,462,977	15,387,324

合并利润表

2020年1-6月

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	2020年1-6月	2019年1-6月（重述）
营业收入	1,504,858	1,602,166
减：营业成本	1,050,456	1,029,109
税金及附加	61,489	129,818
销售费用	51,699	54,558
管理费用	67,699	69,220
财务费用	29,083	36,410
其中：利息费用	50,378	48,230
利息收入	-21,813	-12,676
加：其他收益	493	-
投资收益	13,961	15,388
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 /（损失）	-21,133	14,277
公允价值变动收益/（损失）	-75	1,102
信用减值损失	-2,631	-1,853
资产减值损失	-1,012	-12,427
资产处置损失	-1	-10
营业利润	255,167	285,251
加：营业外收入	54,362	18,824
减：营业外支出	9,651	17,407
利润总额	299,878	286,668
减：所得税费用	69,123	75,613
净利润	230,755	211,055
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净亏损	-909	-3,004

合并利润表

广州市时代控股
2020年1-6月

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

归属于母公司所有者的净利润	203,285	191,902
少数股东损益	27,470	19,152
综合收益总额	230,094	214,097
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	202,624	194,945
归属于少数股东的综合收益总额	27,470	19,152

合并现金流量表

2020年1-6月

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	2020年1-6月	2019年1-6月 (重述)
经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,507,206	1,881,402
收到其他与经营活动有关的现金	645,111	1,107,553
经营活动现金流入小计	2,152,317	2,988,955
购买商品、接受劳务支付的现金	838,704	1,408,991
支付给职工以及为职工支付的现金	34,305	31,356
支付的各项税费	182,653	280,300
支付其他与经营活动有关的现金	659,032	1,229,995
经营活动现金流出小计	1,714,694	2,950,642
经营活动产生的现金流量净额	437,623	38,313
投资活动产生的现金流量		
赎回理财产品	7,008	28,906
处置固定资产和其他长期资产收回的 现金净额	22	39
处置子公司及其他营业单位收到的现 金净额	-18,346	-49,184
收到其他与投资活动有关的现金	261,321	30,543
投资活动现金流入小计	250,005	10,304

合并现金流量表（续）

2020年1-6月

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2020年1-6月	2019年1-6月 (重述)
投资活动产生的现金流量		
购建固定资产,无形资产和其他长期资产所支付的现金	30,710	6,331
购买理财产品	7,000	27,580
取得其他权益工具投资支付的现金	1,500	1,500
向合营企业注资支付的现金	5,000	45,000
向联营企业注资支付的现金	56	-
取得合营企业支付的现金	-	8,410
购买少数股东权益支付的现金	30,583	170,350
取得子公司支付的现金净额	-68,763	28,472
预付股权收购款支付的现金	971	224,091
支付的其他与投资活动有关的现金	528,860	354,681
投资活动现金流出小计	535,917	866,415
投资活动产生的现金流量净额	-285,912	-856,111
筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	183	458,329
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金	90,976	203,735
取得借款及发行债券收到的现金	1,140,969	918,398
筹资活动现金流入小计	1,232,128	1,580,462
偿还债务支付的现金	584,789	834,100
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	125,791	105,019
支付其他与筹资活动有关的现金	15,736	43,938
筹资活动现金流出小计	726,316	983,057
筹资活动产生的现金流量净额	505,812	597,405
现金及现金等价物净增加/(减少)额	657,525	-220,391
加：年初现金及现金等价物余额	2,159,430	2,252,537
期末现金及现金等价物余额	2,816,955	2,032,146

合并所有者权益变动表

2020年1-6月

单位：万元

	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	460,424	732,212	14,282	2,995	162,486	1,405,355	2,777,754	1,667,919	4,445,673
二、本年期初余额	460,424	732,212	14,282	2,995	162,486	1,405,355	2,777,754	1,667,919	4,445,673
三、本期增减变动金额									
(一) 综合收益总额	-	-	-661	-	-	203,285	202,624	27,470	230,094
(二) 所有者投入和减少资本									
1 不丧失控制权处置子公司的部分股权	-	-	-	-	-	-	-	110,884	110,884
2 少数股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	104,064	104,064
3 购买少数股东权益	-	-37,684	-	-	-	-36,790	-74,474	-278,193	-352,667
4 收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	971	971
5 同一控制下企业合并支付对价	-	-6,262	-	-	-	-	-6,262	-	-6,262
(三) 利润分配									
对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-2,157	-2,157
(四) 专项储备									
1 本年提取	-	-	-	-2,523	-	-	-2,523	-	-2,523
2 本年使用	-	-	-	-63	-	-	-63	-	-63
四、本期末余额	460,424	688,266	13,621	409	162,486	1,571,850	2,897,056	1,630,958	4,528,014

合并所有者权益变动表

2019年1-12月（重述）



单位：万元

	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	236,020	934,728	13,985	-	127,556	1,146,625	2,458,914	1,541,600	4,000,514
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	1,832	1,832	-	1,832
同一控制企业合并	-	6,772	-	-	-	-3,155	3,617	6,220	9,837
二、本年年初余额	236,020	941,500	13,985	-	127,556	1,145,302	2,464,363	1,547,820	4,012,183
三、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额	-	-	548	-	-	581,117	581,665	37,148	618,813
(二) 所有者投入和减少资本									
1 所有者投入资本	224,404	175,000	-	-	-	-	399,404	-	399,404
2 不丧失控制权处置子公司的部分股权	-	-14,830	-	-	-	-1,954	-16,784	181,613	164,829
3 少数股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	487,241	487,241
4 购买少数股东权益	-	-194,458	-	-	-	-59,431	-253,889	-531,236	-785,125
5 收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	3,170	3,170
6 处置子公司	-	-	-	-	-5,613	5,613	-	-13,067	-13,067
7 同一控制下企业合并支付对价	-	-175,000	-	-	-	-	-175,000	-	-175,000

合并所有者权益变动表

2019年1-12月（重述）

单位：万元

	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
(三) 利润分配									
1 提取盈余公积	-	-	-	-	40,543	-40,543	-	-	-
2 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-225,000	-44,770	-269,770	
(四) 股东权益内部结转									
1 其他综合收益结转留存收益	-	-	-251	-	-	251	-	-	
(五) 专项储备									
1 本年提取	-	-	-	3,064	-	-	-	3,064	3,064
2 本年使用	-	-	-	-69	-	-	-	-69	-69
四、本年年末余额	460,424	732,212	14,282	2,995	162,486	1,405,355	1,667,919	2,777,754	4,445,673

资产负债表

2020年6月30日

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	期末余额	期初余额
资产		
流动资产		
货币资金	504,963	163,675
应收票据	232	232
预付款项	5,163	8,073
其他应收款	2,841,631	2,976,047
存货	1,074	1,074
其他流动资产	656	780
流动资产合计	3,353,719	3,149,881
非流动资产		
长期股权投资	744,764	757,981
固定资产	336	382
使用权资产	282	343
无形资产	1,723	1,492
预付款项	345	552
长期待摊费用	3,493	3,116
递延所得税资产	2,073	-
非流动资产合计	753,016	763,866
资产总计	4,106,735	3,913,747

资产负债表（续）

2020年6月30日

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项目	期末余额	期初余额
负债及所有者权益		
流动负债		
短期借款	-	7,842
应付票据	20,295	22,357
应付账款	314	383
预收款项	1,684	1,684
应交税费	5	337
其他应付款	1,351,505	1,900,862
一年内到期的非流动负债	1,137,961	860,230
预计负债	2,888	5,760
流动负债合计	2,514,652	2,799,455
非流动负债		
长期借款	211,389	223,410
应付债券	854,506	342,764
租赁负债	179	182
预计负债	7,659	13,494
非流动负债合计	1,073,733	579,850
负债合计	3,588,385	3,379,305
所有者权益		
实收资本	460,424	460,424
盈余公积	49,088	49,099
未分配利润	8,838	24,919
所有者权益合计	518,350	534,442
负债和所有者权益总计	4,106,735	3,913,747

利润表

2020年1-6月

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目 公 司	2020年1-6月	2019年1-6月
营业收入	6,344	-
减：营业成本	-	194
税金及附加	115	99
销售费用	1,373	6,152
管理费用	3,753	9,007
财务费用	19,206	9,960
其中：利息费用	11,520	10,204
利息收入	-744	-264
信用减值损失	759	-
加：投资收益	1,215	2,440
营业利润	-17,647	-22,972
加：营业外收入	50	-
减：营业外支出	557	661
利润总额	-18,154	-23,633
减：所得税费用	-2,073	-
净利润	-16,081	-23,633

现金流量表

2020年1-6月

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	2020年1-6月	2019年1-6月
经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	469,281	7,809
经营活动现金流入小计	469,281	7,809
支付给职工以及为职工支付的现金	1,110	1,261
支付的各项税费	703	178
支付其他与经营活动有关的现金	170,882	120,305
经营活动现金流出小计	172,695	121,744
经营活动产生的现金流量净额	296,586	-113,935
投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	50,000	-
收到的其他与投资活动相关的现金	111,404	-
投资活动现金流入小计	161,404	-
购建固定资产,无形资产和其他长期资产所支付的现金	896	1,209
投资支付的现金	45,500	181,758
支付的其他与投资活动相关的现金	749,000	-
投资活动现金流出小计	795,396	182,967
投资活动产生的现金流量净额	-633,992	-182,967

现金流量表（续）

2020年1-6月

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	2020年1-6月	2019年1-6月
筹资活动产生的现金流量		
取得借款及发行债券收到的现金	739,500	456,261
筹资活动现金流入小计	739,500	456,261
偿还债务支付的现金	8,065	291,762
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,626	10,129
支付的其他与筹资活动有关的现金	115	-
筹资活动现金流出小计	60,806	301,891
筹资活动产生的现金流量净额	678,694	154,370
现金及现金等价物净增加/（减少）额	341,288	-142,532
加：年初现金及现金等价物余额	163,675	360,591
期末现金及现金等价物余额	504,963	218,059

所有者权益变动表

2019年及2020年1-6月

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

2020年1-6月

项目	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	460,424	49,099	24,919	534,442
二、本年初余额	460,424	49,099	24,919	534,442
三、本期增减变动金额				
(一)综合收益总额	-	-	-16,081	-16,081
(二)同一控制下企业合并	-	-11	-	-11
四、本期期末余额	460,424	49,088	8,838	518,350

2019年1-12月

项目	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	236,020	25,220	35,012	296,252
二、本年初余额	236,020	25,220	35,012	296,252
三、本年增减变动金额				
(一)综合收益总额	-	-	238,786	238,786
(二)所有者投入资本	224,404	-	-	224,404
(三)利润分配				
1. 提取盈余公积	-	23,879	-23,879	-
2. 对所有者的分配	-	-	-225,000	-225,000
四、本年年末余额	460,424	49,099	24,919	534,442

广州市时代控股集团有限公司 2020 年上半年合并财务报表重要项目附注

1、货币资金

于 2020 年 6 月 30 日，公司的使用权受到限制的货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/12/31
房地产预售款受限资金	287,781	225,830
贷款监控户受限资金	7,001	28,171
其他受限资金	42,127	86,453
合计	336,909	340,454

银行存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

2、其他权益工具投资

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/12/31
其他权益工具投资	21,760	21,140
合计	21,760	21,140

于 2020 年 6 月 30 日，本公司持有广州工商联盟投资有限公司 5.88% 股份，期初账面价值为 10,350 万元，本期实现公允价值变动为-512 万元；持有深圳市聚龙城房地产开发有限公司 15% 股份，期初账面价值为 2,940 万元，本期实现公允价值变动-51 万元；持有广东广越启昇股权投资合伙企业（有限合伙）股权 9.62%，期初账面价值为 4,842 万元，本期实现公允价值变动 11 万元；持有广州鼎新资本管理中心（有限合伙）的 34.82% 股份，期初账面价值为 1,179 万元，本期实现公允价值没有变动；持有广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）持有 5.26% 股份，期初账面价值为 1,829 万元，本期新增投资成本 1,500 万元，本期实现公允价值变动-328 万元。以上权益工具于 2020 年 6 月 30 日在财务报表中以其他权益工具形式列示。

3、应收账款

①应收账款余额分析

2020年6月末及2019年末，公司的应收账款余额分别为658,288万元和748,794万元，在流动资产中的占比分别为4.57%和5.57%，应收账款在流动资产中的占比较低。

②应收账款账龄分析

2020年6月末及2019年末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元，%

项目	2020/6/30		2019/12/31	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	619,018	93.11	669,269	88.74
1年以上	45,815	6.89	84,930	11.26
小计	664,833	100.00	754,199	100.00
减：坏账准备	6,545	-	5,405	-
合计	658,288	-	748,794	-

2020年6月末及2019年末，本公司应收账款账龄以1年以内的为主。截至2020年6月30日，1年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的93.11%。截至2019年12月31日，1年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的88.74%。

4、预付款项

2020年6月末及2019年末，本公司预付款项余额如下：

单位：万元，%

项目	2020/6/30		2019/12/31	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	405,200	81.72	739,724	87.18
1年以上	90,638	18.28	108,754	12.82
合计	495,838	100.00	848,478	100.00

2020年6月末及2019年末，预付账款主要为支付的预付土地出让金、预付股权收购款、预付租金、预付销售代理费、预付工程款及其他预付款项等，其中，非流动资产中的预付款项主要为预付土地出让金、股权收购款及预付租金。

5、其他应收款

公司的其他应收款主要内容包括土地保证金、项目定金和应收关联方款项等。
具体分类如下：

单位：万元

分类	2020/6/30	2019/12/31
应收其他关联方款项	6,228	1,871
应收保证金/项目定金	1,046,502	897,916
应收少数股东款项	1,213,935	747,146
应收联营公司款项	276,167	185,058
应收合营公司款项	548,090	594,054
应收工程方借支款	10,987	7,979
应收母公司款项	10,031	10,031
应收合作方往来款	418,825	358,458
应收利息	4,847	3,127
其他	36,089	35,730
合计	3,571,701	2,841,370

其中关联方其他应收款余额如下：

单位：万元

分类	2020/6/30	2019/12/31
1、应收母公司款项：		
Hong Kong Times Investments Limited（香港时代投资）	10,031	10,031
2、应收联营公司款项：		
佛山市禅城区正华置业有限公司	114,954	2,535
广州市嘉恒房地产有限公司	77,981	2,940
武汉钊瑞实业有限公司	33,353	-
东莞佳兆业实业有限公司	21,048	22,195
东莞市石安房地产开发有限公司	20,117	22,992
广州市时代红卫投资发展有限公司	-	100,444
其他	8,714	33,952
小计	276,167	185,058
3、应收合营公司款项：		
广州市浩玮房地产开发有限公司	151,073	129,587
佛冈松峰置业有限公司	46,260	36,602
广州市庭凯投资有限公司	34,993	138
中山市金沙实业股份有限公司	32,585	77,940
深圳市一号仓科创技术有限公司	31,413	64,585
珠海宸竣投资有限公司	29,107	40,002
广州市时代紫宸投资有限公司	29,071	29,431
江门市弘聚投资有限公司	29,453	1,191
广州市时代宏泰投资有限公司	21,933	53,273

5、其他应收款（续）

其中关联方其他应收款余额如下（续）：

单位：万元

分类	2020/6/30	2019/12/31
3、应收合营公司款项（续）：		
东莞市伊森堡投资有限公司	20,122	20,122
珠海市昱晖房地产开发有限公司	18,144	56,575
中山市晟坤房地产投资有限公司	15,004	15,002
清远市昌腾房地产开发有限公司	15,001	-
江门银雁房地产开发有限公司	13,114	17,825
深圳市拾富龙房地产开发有限公司	12,998	-
佛山市时代丰楷房地产开发有限公司	11,368	-
其他	36,451	51,781
小计	548,090	594,054
4、应收其他关联方款项：		
Clear Strength Holdings Limited	4,043	16
其他	2,185	1,855
小计	6,228	1,871
关联方其他应收款合计：	840,516	791,014

6、存货

存货的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/12/31
开发成本	4,842,842	4,407,875
开发产品	882,893	1,135,302
拟开发土地	289,944	377,740
合计	6,015,679	5,920,917

公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。

7、其他流动资产

报告期内各期末其他流动资产余额如下：

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/12/31
预交税费	275,546	279,577
待抵扣税款	273,194	270,914
债权投资	-	73,096
合同取得成本	78,306	61,934
合计	627,046	685,521

预交税费主要为预缴的增值税、土地增值税和企业所得税。合同取得成本为因获得物业销售合同产生的增量成本，主要包括销售佣金。

8、长期股权投资

截至 2020 年 6 月 30 日，长期股权投资余额如下：

单位：万元

被投资单位	核算方法	2019/12/31	增减额	2020/6/30
合营企业				
珠海弘璟投资有限公司	权益法	120,938	-1,189	119,749
清远市锦盛房地产开发有限公司	权益法	89,991	-4	89,987
中山市金沙实业股份有限公司	权益法	70,697	-5,368	65,329
广州市庭凯投资有限公司	权益法	59,513	-6,563	52,950
珠海骏龙汽车制造有限公司	权益法	51,190	-123	51,067
广州市时代紫宸投资有限公司	权益法	52,743	-2,316	50,427
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	权益法	49,573	-742	48,831
广州市浩玮房地产开发有限公司	权益法	48,099	-793	47,306
广州市时代红卫投资发展有限公司	权益法	-	37,876	37,876
江门银雁房地产开发有限公司	权益法	35,808	-2,457	33,351
珠海祥越投资有限公司	权益法	31,346	13	31,359
深圳市一号仓科创技术有限公司	权益法	25,463	-1,220	24,243
广州大业投资有限公司	权益法	16,590	-12	16,578
佛山市百盈达房地产开发有限公司	权益法	15,070	-1,260	13,810
广州东康药业有限公司	权益法	13,517	-7	13,510
中山市捷越房地产开发有限公司	权益法	11,958	-1,044	10,914
佛山市共荣建筑装饰有限公司	权益法	8,693	-768	7,925
中山市冠富房地产开发有限公司	权益法	7,674	-1,294	6,380
深圳市拾富龙房地产有限公司	权益法	6,167	-188	5,979
广州锦荣投资发展有限公司	权益法	-	5,000	5,000
东莞市顺晟科技服务有限公司	权益法	4,891	-1	4,890
佛山市时代丰楷房地产开发有限公司	权益法	5,166	-448	4,718

8、长期股权投资（续）

被投资单位	核算方法	2019/12/31	增减额	2020/6/30
合营企业(续)				
佛冈松峰置业有限公司	权益法	5,041	-924	4,117
鹤山郁豪电光源有限公司	权益法	5,035	-1,004	4,031
广州市时代大业投资有限公司	权益法	3,312	-1,242	2,070
广州造就科技有限公司	权益法	1,142	-40	1,102
广州市耀钜房地产开发有限公司	权益法	1,015	-	1,015
珠海市昱晖房地产开发有限公司	权益法	747	-66	681
广州悠动网络科技有限公司	权益法	452	-15	437
广州云谷科技创业投资有限公司	权益法	403	-65	338
珠海市昱恒房地产开发有限公司	权益法	2,230	-2,230	-
中山市恒胜房地产投资有限公司	成本法	2,900	-2,900	-
广东聚贤房地产开发有限公司	成本法	7,865	-7,865	-
小计		755,229	741	755,970
联营企业				
佛山市禅城区正华置业有限公司	权益法	107,451	-48	107,403
广州市嘉恒房地产有限公司	权益法	69,146	-161	68,985
珠海和誉实业有限公司	权益法	38,010	-101	37,909
佛山市三水区源和置业有限公司	权益法	22,034	11	22,045
珠海和新实业有限公司	权益法	8,609	-17	8,592
珠海迈特尔投资有限公司	权益法	2,975	-3	2,972
东莞市景源房地产开发有限公司	权益法	1,780	-342	1,438
东莞市石安房地产开发有限公司	权益法	1,235	-75	1,160
深圳市亨利盈通投资发展有限公司	权益法	374	-1	373
广州钻汇时代产创科技有限公司	权益法	148	-1	147
佛山招商雍华府房地产有限公司	权益法	-	14	14
广州市时代红卫投资发展有限公司	权益法	258	-258	-
小计		252,020	-982	251,038
合计		1,007,249	-241	1,007,008

9、投资性房地产

报告期内各期末投资性房地产余额如下：

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/12/31
年初余额	132,624	133,630
转为自用固定资产	-	-2,807
公允价值变动	-74	1,801
期末余额	132,550	132,624

2020年6月末，公司的投资性房地产为132,550万元，占非流动资产比重为6.44%。本公司的主要投资性房地产位于广州东风中路的时代地产中心，每年均聘请具有专业资质的独立评估公司戴德梁行有限公司重新估值，差额计入公允价值变动。2020年1-6月，本公司本期无投资性房地产在开始转作自用时转为固定资产。

截至2020年6月30日，账面价值为57,730万元的投资性房地产抵押给金融机构作为贷款抵押物，以取得授予本公司的银行贷款。

10、固定资产

报告期内，本公司固定资产原值、累计折旧、账面价值余额如下：

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/12/31
一、固定资产原值	115,135	109,662
其中：房屋及建筑物	97,764	92,343
办公设备	15,203	15,063
运输工具	2,168	2,256
二、累计折旧	24,969	21,746
其中：房屋及建筑物	14,181	11,915
办公设备	9,951	8,984
运输工具	837	847
三、固定资产账面价值	90,166	87,916
其中：房屋及建筑物	83,583	80,428
办公设备	5,252	6,079
运输工具	1,331	1,409

10、固定资产（续）

2020年6月末，公司的固定资产净值为90,166万元，占非流动资产的比重为4.38%，公司的非流动资产主要构成为房屋及建筑物。2020年6月末公司固定资产较2019年末增加2,250万元，增幅2.56%。

11、长期待摊费用

报告期内各期末，本公司长期待摊费用余额如下：

单位：万元

类别	2020/6/30	2019/12/31
经营性租入固定资产改良支出	159,222	123,706

公司长期待摊费用主要为经营性租入固定资产改良支出，按其为公司带来的经济利益的期限采用直线法摊销。

12、其他非流动资产

单位：万元

类别	2020/6/30	2019/12/31
拟开发土地	149,980	151,801

公司拟开发土地主要为预计在一个营业周期以后开发的土地成本。

13、短期借款

2020年6月末，公司的短期借款5,356万元，公司的短期借款均按照贷款合同约定用途使用，不存在短贷长用的情形，无已到期但未归还的或逾期的短期借款。

14、应付票据

2020年6月末，公司的应付票据为103,044万元，主要为应付的工程款项，其占负债总额的比重为0.86%。

15、应付账款

2020年6月末，公司的应付账款为1,524,636万元，主要为应付的工程款项。应付账款占负债总额的比重为12.77%，与公司的经营规模相匹配。

16、预收款项

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/12/31
预收租金	1,151	3,583

17、合同负债

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/12/31
预收房款	1,889,040	2,157,936
合计	1,889,040	2,157,936

2020年6月末，公司的合同负债为1,889,040万元，占负债总额的比重为15.83%，公司合同负债的内容主要为本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。

18、应付职工薪酬

本公司应付职工薪酬明细情况如下：

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/12/31
工资、奖金、津贴和补贴	11,232	45,522

应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。报告期末，应付职工薪酬余额主要为工资、奖金、津贴和补贴。公司的应付职工工资采取当月计提下月发放的方式。

19、应交税费

2020年6月末及2019年末，公司应交税费分别为817,291万元和778,045万元，各期末应交税费主要是应交土地增值税和应交企业所得税，报告期内各期末应交税费与公司的经营规模相匹配。

20、其他应付款

截止 2020 年 6 月 30 日，公司其他应付款如下：

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/12/31
代收及暂收款项	53,154	55,284
应付股权收购相关款项	73,649	81,735
应付营销费用	10,092	6,320
租赁押金及保证金	11,075	9,997
应付工程方垫资款	49,229	18,096
应付母公司款项	236,077	236,071
应付少数股东款项	1,165,856	1,189,146
应付其他关联方款项	246,914	247,706
应付合营公司款项	768,505	494,040
应付联营企业款项	17,571	-
应付合作公司往来款	729,335	189,560
非少数股东投资款	-	346,722
应付利息	729	-
应付股利	425,828	425,000
其他	15,146	16,529
合计	3,803,160	3,316,206

2020 年 6 月末，公司的其他应付款为 3,803,160 万元，占负债总额的比重为 31.87%。其中，应付利息主要包括公司应付的已到期借款的利息，合计为 729 万元。

21、一年内到期的非流动负债

2020 年 6 月末及 2019 年末，公司的一年内到期的非流动负债分别为 1,367,040 万元和 1,169,724 万元，本公司一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款，不存在已到期但尚未偿还的借款。

22、长期借款

2020 年 6 月末及 2019 年末，公司的长期借款分别为 1,311,484 万元和 1,303,646 万元，截止 2020 年 6 月末，不存在已到期但尚未偿还的长期借款。

23、应付债券

本公司经中国证券监督管理委员会核准，于 2015 年 7 月 10 日公开发行总额为人民币 20 亿元的境内无担保债券，票面年利率为 6.75%，期限为 5 年，每年付息一次，第三年末本公司有权选择上调票面利率及投资者有权回售债券。该期债券已于 2018 年 6 月 21 日回售登记完毕，最终回售金额为 18,439.20 万元，公司于 2018 年 7 月 10 日回售实施完毕，余额部分到期日为 2020 年 7 月 10 日且已于到期日兑付完毕。

本公司经上海证券交易所核准，于 2017 年 9 月 8 日向合格投资者非公开发行总额为人民币 11 亿元的公司债券，票面年利率为 8.20%，期限为 5 年，在第三年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权。每年付息一次，到期一次还本。

本公司经上海证券交易所核准，于 2017 年 9 月 8 日向合格投资者非公开发行总额为人民币 5 亿元的公司债券，票面年利率为 7.75%，期限为 3 年，在第二年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权，公司于第二年末将债券后 1 年的票面利率调整至 7.2%。每年付息一次，到期一次还本。

本公司经上海证券交易所核准，于 2018 年 8 月 20 日向合格投资者非公开发行总额为人民币 22 亿元，票面年利率为 8.40%，期限为 3 年的境内无担保债券，在第二年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经上海证券交易所核准，于 2018 年 10 月 17 日向合格投资者非公开发行总额为人民币 17 亿元，票面年利率为 8.40%，期限为 3 年的境内无担保债券，在第二年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权，每年付息一次，到期一次还本。

23、应付债券（续）

本公司经中国证券监督管理委员会核准，于2018年12月7日公开发行总额为人民币11亿元的境内无担保债券，票面年利率为7.50%，期限为3年，每年付息一次，第二年末本公司有权选择调整票面利率及投资者有权回售债券。于2018年12月7日向合格投资者公开发行总额为人民币19亿元，票面年利率为8.10%，期限为5年的境内无担保债券，在第三年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经上海证券交易所核准，于2019年1月24日向合格投资者非公开发行总额为人民币11亿元，票面年利率为7.50%，期限为3年的境内无担保债券，在第二年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经上海证券交易所核准，于2019年6月6日向合格投资者公开发行总额为人民币5亿元，票面年利率为6.80%，期限为5年的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经上海证券交易所核准，于2020年2月21日向合格投资者公开发行总额为人民币5.75亿元，票面年利率为6.20%，期限为7年的境内无担保债券，在第五年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经上海证券交易所核准，于2020年2月21日向合格投资者公开发行总额为人民币7.40亿元，票面年利率为5.00%，期限为5年的境内无担保债券，在第三年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权，每年付息一次，到期一次还本。

23、应付债券（续）

本公司经上海证券交易所核准，于2020年3月26日向合格投资者公开发行总额为人民币9.50亿元，票面年利率为6.30%，期限为7年的境内无担保债券，在第五年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经上海证券交易所核准，于2020年3月26日向合格投资者公开发行总额为人民币15.50亿元，票面年利率为5.10%，期限为5年的境内无担保债券，在第三年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经上海证券交易所核准，于2020年5月26日向合格投资者公开发行总额为人民币25.00亿元，票面年利率为5.24%，期限为5年的境内无担保债券，在第三年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权，每年付息一次，到期一次还本。

应付债券明细如下：

单位：万元

项目	发行日期	债券期限	面值	2019/12/31 余额	2020/6/30 余额
2015年公司债券（公开发行）	2015/7/10	5年	200,000	185,696	194,743
2017年公司债券（非公开发行）	2017/9/8	3年	50,000	50,658	52,770
2017年公司债券（非公开发行）	2017/9/8	5年	110,000	111,529	116,543
2018年公司债券（非公开发行）	2018/8/20	3年	220,000	223,816	234,466
2018年公司债券（非公开发行）	2018/10/17	3年	170,000	169,831	178,073
2018年公司债券（公开发行）	2018/12/7	3年	110,000	108,062	112,325
2018年公司债券（公开发行）	2018/12/7	5年	190,000	189,313	197,621

23、应付债券（续）

单位：万元

项目	发行日期	债券期限	面值	2019/12/31 余额	2020/6/30 余额
2019年公司债券（非公开发行）	2019/1/24	3年	110,000	115,847	112,317
2019年公司债券（公开发行）	2019/6/6	5年	50,000	48,075	46,799
2020年公司债券（公开发行）	2020/2/21	7年	57,500	-	56,836
2020年公司债券（公开发行）	2020/2/21	5年	74,000	-	73,501
2020年公司债券（公开发行）	2020/3/26	7年	95,000	-	92,651
2020年公司债券（公开发行）	2020/3/26	5年	155,000	-	154,181
2020年公司债券（公开发行）	2020/5/26	5年	250,000	-	248,920
小计	-	-	1,841,500	1,202,827	1,871,746
减：一年内到期的非流动负债-应付债券			-	860,063	1,017,240
应付债券			-	342,764	854,506

注：上述境内公司债券当期应付债券利息已计入应付利息。

24、营业收入及成本

单位：万元

产品类别	2020年1-6月		2019年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
物业开发	1,483,603	1,041,223	1,479,820	988,644
城市更新业务	-	-	64,593	9,652
物业租赁	21,255	9,233	19,918	6,606
物业管理	-	-	37,835	24,207
合计	1,504,858	1,050,456	1,602,166	1,029,109

2020年1-6月结转收入主要包括时代香海彼岸（广州）一期，时代水岸（佛山）二期，时代家（南海）一期，时代倾城（长沙）四期，时代倾城（鹤山）一期，时代云图（三水）二期，时代南湾（佛山）二期，时代领峰（佛山）一期，时代倾城（三水）一三期，清远倾城九期（合顺）项目一期，时代荟（东莞）一期，时代康桥（花都）一期，时代香海北岸（天璞），时代天韵（鹤山）一期。

25、销售费用

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年1-6月
广告及推广费	41,576	41,356
职工薪酬与福利费	8,306	9,378
办公费用	1,779	2,981
业务招待费	26	114
其他	12	729
合计	51,699	54,558

26、管理费用

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年1-6月
职工薪酬与福利费	34,811	32,903
办公费用	5,429	11,671
税费	-	3,571
折旧和摊销	10,854	7,167
交通费与业务招待费	5,331	6,034
使用权资产摊销	4,135	330
专业服务费	5,928	6,596
其他	1,211	948
合计	67,699	69,220

27、财务费用

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年1-6月
利息支出	126,193	136,075
减：利息资本化金额	75,815	87,845
减：利息收入	21,813	12,676
汇兑收益	-1	-
银行手续费	519	856
合计	29,083	36,410

28、公允价值变动收益/（损失）

2020年1-6月和2019年1-6月，公司的公允价值变动损益分别为-75万元和1,102万元，主要为投资性房地产的公允价值变动损益。

29、投资收益

2020年1-6月和2019年1-6月,公司的投资收益分别为13,961万元和15,388万元,主要为按照权益法核算的长期股权投资的投资收益。

30、营业外收入及营业外支出

2020年1-6月和2019年1-6月,公司的营业外收入分别为54,362万元和18,824万元,公司营业外收入主要是企业取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益。

2020年1-6月和2019年1-6月,公司的营业外支出分别为9,651万元和17,407万元,公司的营业外支出主要为对外捐赠支出、解约支出等。

31、现金流量表项目注释

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/6/30 (重述)
将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	230,755	211,054
加：		
资产减值损失	3,643	14,280
固定资产折旧	3,383	4,195
无形资产摊销	689	985
使用权资产摊销	7,492	1,216
长期待摊费用摊销	8,578	3,918
处置固定资产的损失	1	10
公允价值变动收益	75	570
财务费用	50,378	36,410
投资收益	-13,961	-15,388
营业外收入	-50,006	-
营业外支出	-	8
递延所得税资产的减少	-25,285	-28,245
递延所得税负债的减少	-44,056	-30,426
存货的增加/(减少)	80,900	-21,938
经营性应收项目的增加	-175,944	-1,529,694
经营性应付项目的增加	360,981	1,391,358
经营活动产生的现金流量净额	437,623	38,313

32、使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	2020/6/30	2019/6/30
货币资金	336,909	378,472
存货[注 1]	760,719	221,327
长期股权投资	-	52,660
投资性房地产	57,730	53,101
固定资产[注 2]	48,067	18,701
应收账款	335,990	-
合计	1,539,415	724,261

注 1：使用权受到限制的存货包括用于取得银行借款而抵押的开发成本及拟开发土地。

注 2：截至 2020 年 6 月末，账面价值为 48,067 万元的固定资产用于取得银行抵押借款。

33、比较数据

若干比较数据已经过重分类或重述，以符合本年度的列报和会计处理要求。

广州市时代控股集团有限公司
2020 年 8 月 31 日