

信用等级公告

联合〔2020〕760号

广州市时代控股集团有限公司：

联合信用评级有限公司通过对广州市时代控股集团有限公司主体长期信用状况和拟发行的 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）进行综合分析和评估，确定：

广州市时代控股集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”

广州市时代控股集团有限公司拟发行的 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）信用等级为 AAA

特此公告

联合信用评级有限公司

评级总监：

二〇二〇年四月二十一日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 10 层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

广州市时代控股集团有限公司

2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）

信用评级报告

本期债券信用等级：AAA
公司主体信用等级：AAA
评级展望：稳定
发行规模：不超过 25 亿元（含 25 亿元）
债券期限：不超过 10 年（含 10 年）
还本付息方式：按年付息、到期一次还本
评级时间：2020 年 4 月 24 日
主要财务数据

项 目	2017 年	2018 年	2019 年
资产总额（亿元）	991.93	1,259.95	1,539.69
所有者权益（亿元）	344.13	400.05	444.04
长期债务（亿元）	181.83	244.09	164.64
全部债务（亿元）	242.16	327.02	307.08
营业收入（亿元）	234.64	345.60	425.51
净利润（亿元）	43.31	57.54	62.28
EBITDA（亿元）	61.52	87.77	95.39
经营性净现金流（亿元）	-24.64	61.48	94.36
营业利润率（%）	27.89	28.88	24.25
净资产收益率（%）	15.42	15.46	14.76
资产负债率（%）	65.31	68.25	71.16
全部债务资本化比率（%）	41.30	44.98	40.88
流动比率（倍）	1.96	1.89	1.49
EBITDA 全部债务比（倍）	0.25	0.27	0.31
EBITDA 利息倍数（倍）	4.18	3.74	3.06
EBITDA/本期发债额度（倍）	2.46	3.51	3.82

注：本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币

评级观点

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对广州市时代控股集团有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了公司作为香港上市公司时代中国控股有限公司（以下简称“时代中国控股”）的主要经营实体，房地产开发项目主要位于粤港澳大湾区，在大湾区内具有较高知名度及很强的综合竞争力。公司深耕广州和佛山的城市更新市场，锁定了较大规模的土地资源，有利于公司持续发展。近年来，公司销售规模持续增长，资产质量良好，债务负担较轻，股东持续增资使得公司资本实力显著增强。同时，联合评级也关注到公司土地储备区域分布较集中、城市更新项目开发周期存在不确定性、在建项目尚需投资规模较大且管理难度增加、2020 年短期偿债压力加大等因素对公司信用水平产生的不利影响。

公司项目储备较充足且主要位于粤港澳大湾区，未来，随着粤港澳大湾区的发展以及公司项目开发销售的推进，公司经营状况有望保持良好，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用水平以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期债券到期不能偿还的风险极低。

优势

1. **房地产开发经验丰富，在粤港澳大湾区品牌知名度较高。**公司是国内排名前 50 的房地产企业，在粤港澳大湾区内具有较高的品牌知名度和较强的综合竞争力。

2. **项目去化情况较好且盈利能力较强。**公司聚焦刚需住宅开发，注重实现快周转，项目整体去化情况较好，经营效率较高且盈利能力较强。

3. **土地储备布局良好，开发潜力较大。**公司项目区域分布情况良好，开发规模较大，可满足公司持续经营的需求；公司在广州市和佛山市城市更新项目规模较大，有助于其未来土地储备获取。

4. **财务状况良好，资本实力持续增强。**近年来公司营业收入及利润水平持续增长，资产质量良好，债务负担较轻，股东持续增资使得公司资本实力显著增强。

关注

1. **土地储备区域分布较集中。**公司土地储备主要位于粤港澳大湾区，尤其是位于清远的土地储备规模较大，公司计划逐步开发，项目未来开发销售情况存在一定不确定性。

2. **城市更新项目开发周期存在不确定性。**公司在广州、佛山等地有较多城市更新项目储备，城市更新项目的开发周期存在一定不确定性。

3. **公司存在一定的资本支出压力。**公司在建项目较多，尚需较大的资金投入，公司存在一定的资本支出压力；同时，随着在建项目增多，管理难度增加。

4. **公司面临一定的短期偿债压力。**2020年公司的部分公司债券将到期或进入行权期，公司已取得相应额度的公司债券批文，将择机置换。此外，时代中国控股发行了一定规模的美元债券。

分析师

罗星驰 登记编号（R0040218050005）

曹梦茹 登记编号（R0040218090002）

邮箱：lh@unitedratings.com.cn

电话：010-85172818

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
PICC大厦10层（100022）

网址：www.unitedratings.com.cn

信用评级报告声明

除因本次信用评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与评级对象构成委托关系外，联合评级、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

联合评级与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的信用评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本信用评级报告的评级结论是联合评级依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。本评级报告所依据的评级方法在公司网站公开披露。

本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本信用评级报告中引用的评级对象相关资料主要由评级对象提供，联合评级对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证，但联合评级的核查和验证不能替代评级对象及其他机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本信用评级报告所示信用等级自报告出具之日起至本次（期）债券到期兑付日有效；本次（期）债券存续期间，联合评级将持续开展跟踪评级，根据跟踪评级的结论，在存续期内评级对象的信用等级有可能发生变化。

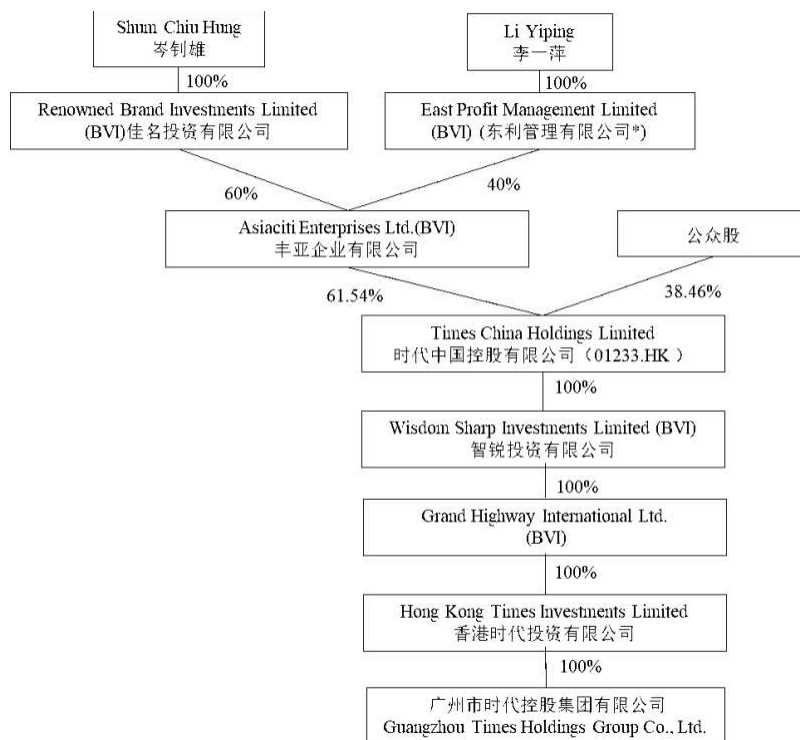
分析师：


联合信用评级有限公司

一、主体概况

广州市时代控股集团有限公司（以下简称“公司”）原名广州市时代名苑房地产开发有限公司，经广州市人民政府核发（外经贸穗合作证字（2001）0014号）《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》批准，由广州百润置业有限公司与香港时代投资有限公司于2001年5月以合作经营方式设立，初始注册资本为1,000万美元。2007年5月，广州百润置业有限公司将其持有的全部股权转让给香港时代投资有限公司，公司变更为外商独资企业。历经多次增资和股权变更，截至2017年6月底，公司注册资本8,300万美元。2017年8月，香港时代投资有限公司对公司增资12,000.00万美元，公司注册资本增至20,300.00万美元。2017年9月，公司由“广州市时代地产集团有限公司”变更为现用名。2018年11月26日，经公司股东决议通过，公司注册资本增加至49,800.00万美元，增资的29,500.00万美元由原股东香港时代投资有限公司认缴出资。截至2018年底，公司注册资本49,800.00万美元，并完成实缴出资。2019年3月12日，经公司股东决议通过，公司注册资本增加至83,000.00万美元，增资的33,200.00万美元由原股东香港时代投资有限公司认缴出资。截至2019年底，公司注册资本83,000.00万美元，香港时代投资有限公司为公司全资股东，实际控制人为岑钊雄、李一萍夫妻。

图1 截至2019年底公司股权结构图



资料来源：公司提供

公司经营范围：房地产开发经营（主题公园、别墅除外）；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；企业自有资金投资。

截至2019年底，公司设集团总裁办、集团投资发展中心、集团运营与产品中心、集团营销与品牌中心、集团财务资金与成本中心、集团人力资源中心、集团信息与数据中心、集团风控与企业事务中心、集团延伸与协同业务管理中心和资本运作中心共10个职能部门（见附件1）。截至2019年底，公司拥有直接或间接控股子公司403家，在职员工共5,955人，相比2018年底在职员工数量

有所减少，主要系物业板块分拆上市所致。

截至 2019 年底，公司合并资产总额 1,539.69 亿元，负债合计 1,095.66 亿元，所有者权益（含非控股股东权益）444.04 亿元，其中归属于母公司所有者权益 277.86 亿元。2019 年，公司实现营业收入 425.51 亿元，净利润（含非控股股东损益）62.28 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 58.55 亿元；经营活动产生的现金流量净额 94.36 亿元，现金及现金等价物净增加额-9.26 亿元。

公司注册地址：广州市越秀区东风路 410-412 号第 37 层自编 9 房；法定代表人：关建辉。

二、本期债券概况及募集资金用途

1. 本期债券概况

本期债券名称为“广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）”。本期债券发行总规模不超过（含）人民币 25 亿元，本期债券期限不超过 10 年（含 10 年），可以为单一期限品种或多种期限品种的组合。本期债券的具体品种、各品种的期限和发行规模将由公司和主承销商根据市场情况确定。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。本期债券票面年利率由公司和主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定，具体面向合格投资者发行的票面利率确定方式视发行时相应交易规则确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券不设担保。

2. 本期债券募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还债务性借款。

三、行业分析

公司营业收入主要来自房地产开发与销售，业务经营受房地产行业整体运行情况、行业政策影响较大。

1. 行业概况

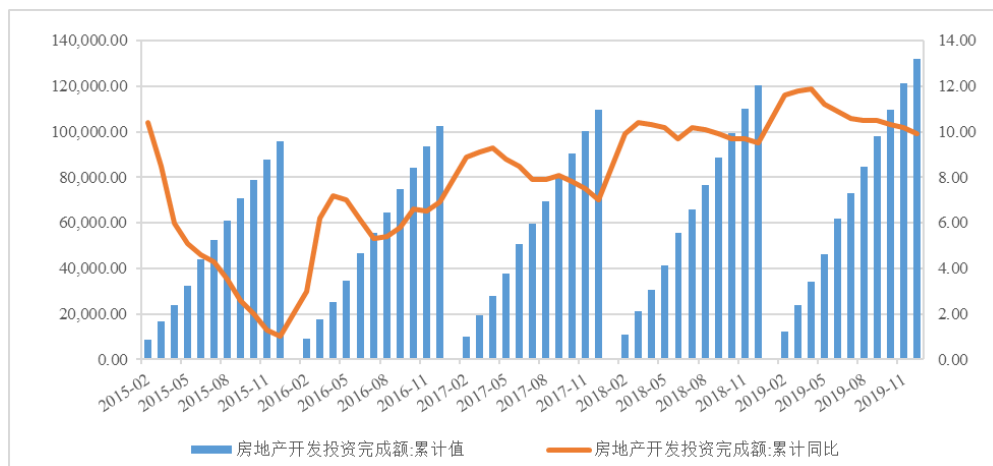
房地产业作为国民经济的重要支柱产业，近几年行业发展较快、波动较大。受国家政策导向的影响，房地产投资增速在 2017 年后均保持高位，但 2019 年二季度后投资虽在高位但已呈现下降趋势。

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过二十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范化运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变。

从近年房地产业发展趋势来看，受益于宽松的信贷政策和去库存政策实施，2016 年全国房地产开发投资 102,580.61 亿元，同比增长 6.88%，增速较上年上升 5.88 个百分点；2017 年，我国房地产开发投资 109,798.53 亿元，同比增长 7.04%，受密集调控政策影响，增速较上年微增 0.16 个百分点，整体投资热情仍旧较高。2018 年，全国房地产开发投资 120,263.51 亿元，同比增长 9.50%，增速较前 11 个月回落 0.20 个百分点，但仍高于 2017 年水平，在土地购置费和补库存驱动的新开工高

增长下继续维持在高位。2019 年，全国房地产开发投资 132,194.26 亿元，同比增长 9.90%，增速较上年上升 0.40 个百分点，总体仍维持高位，但从 2019 年 4 月开始已连续 8 个月下降，主要系土地购置费进一步降速所致。

图 2 2015—2019 年全国房地产市场发展情况（单位：亿元、%）



资料来源：Wind，联合评级整理

2. 市场供需

（1）土地供应状况

2017 年，受土地增加供应量及调控政策影响，楼面均价及溢价率有所回落；2018 年后，房地产开发企业拿地趋于理性，土地溢价率继续走低。

土地是房地产开发企业主要的成本来源，土地市场受房地产宏观调控政策影响巨大，同时会受到地方政府供地意愿、开发商购地能力和意愿的影响。中央政府通过信贷、融资审批等手段限制房地产开发企业融资行为，加之需求端限购等政策，导致部分房地产开发企业的现金回笼情况随着行业起伏出现明显变化，直接影响土地市场需求。

根据中指数据统计的全国 300 个城市土地市场数据，2017 年，全国 300 个城市土地成交面积 95,036 万平方米，同比增长 8%；土地出让金总额为 40,623 亿元，同比增长 38%。其中，住宅用地成交面积 35,433 万平方米，同比增长 24%；商办类用地成交土地面积 10,225 万平方米，同比减少 10%。分城市来看，2017 年，一线城市土地供应持续放量，成交量及出让金随之上涨，但受调控政策影响，楼面均价及溢价率均有所下滑；二线城市土地供应与成交面积与去年基本持平，土地出让金及均价同比涨幅较去年明显收窄，溢价率各季度均同比下降，土地市场总体趋稳；三四线城市内部热度分化。

2018 年，土地供应量继续上扬，全国 300 个城市土地供应量 128,440 万平方米，同比增长 20%；土地成交面积 105,492 万平方米，同比增长 14%。其中，住宅用地成交面积 38,931 万平方米，同比增长 10%；土地出让金总额为 41,773 亿元，同比微增 2%；整体成交楼面均价及溢价率均有所下滑，房地产开发企业拿地趋于理性。分城市来看，2018 年，一线城市供地节奏放缓，同比下降 12%，成交指标均降，其中出让金总额下降 12%；二线重点城市实施“分类调控、因城施策”政策，土地供应量同比增长 16%，但土地出让金和溢价率同比回落；三四线城市面对热点城市的需求外溢，加快供地节奏，土地供应量、成交面积、出让金均同比走高，但溢价率同比下滑明显。

2019 年，全国 300 个城市土地供给同比微增、成交同比微降，但受益于二线城市土地市场交易活跃，土地成交楼面均价和出让金总额增长明显，整体溢价率较上年基本持平。分城市来看，一线城

市供求同比双涨，但楼面均价有所下滑，溢价率同比变化不大；二线城市供求小幅上涨，土地出让金总额和楼面均价分别同比增长 28%和 18%，溢价率较上年同期增加 1 个百分点；三四线城市供求、溢价率均出现一定程度下滑，土地出让金和楼面均价继续走高。

表 1 2017—2019 年全国 300 个城市土地交易情况（单位：万平方米、%、亿元、元/平方米）

项目	2017 年	2018 年	2019 年
推出面积	111,907	128,440	129,816
同比	8	20	1
成交面积	95,036	105,492	106,568
同比	8	14	-1
出让金	40,623	41,773	50,294
同比	38	2	19
楼面均价	2,374	2,159	2,507
同比	26	-11	17
土地平均溢价率	29	13	13
同比	下降 14 个百分点	下降 16 个百分点	下降 0.02 个百分点

资料来源：CREIS 中指数据，联合评级整理

（2）开发资金来源状况

2017 年房地产市场调控后融资环境再次趋紧，房地产开发企业资金压力较大；2018 年，货币政策结构性宽松，2019 年一季度房地产开发企业融资环境有所回暖，但二季度再遇收紧，房地产开发企业整体融资延续趋紧的政策方向。

2016 年宽松信贷政策后，2017 年房地产开发企业融资渠道再度收紧。全年房地产开发企业到位资金 156,052.62 亿元，同比增长 8.20%，增速较上年同期下降 7.00 个百分点。其中，国内贷款 25,241.76 亿元，同比增长 17.30%；利用外资 168.19 亿元，同比增长 19.80%；自筹资金 50,872.21 亿元，同比增长 3.50%；其他资金 79,770.46 亿元，同比增长 8.60%。在其他资金中，定金及预收款 48,693.57 亿元，同比增长 16.10%；个人按揭贷款 23,906.31 亿元，同比下降 2.00%。

2018 年，房地产开发企业到位资金 165,962.89 亿元，同比增长 6.40%。其中，国内贷款同比下降 4.90%，主要系银行信贷受到监管，银行资金流入房地产市场受限所致；自筹资金同比增长 9.70%，主要系房地产开发企业发债及资产证券化规模增长所致；其他资金同比增长 7.84%，主要系房地产开发企业加快回款所致。随着政策对房地产开发企业融资的限制，房地产开发企业自身造血能力对房地产开发企业愈加重要；2018 年，央行已进行 4 次降准，释放一定流动性，货币政策结构性宽松。

2019 年一季度，受益于多项稳经济、宽信用政策发力，房地产行业融资环境有所改善。2019 年 4 月开始，随着金融机构违规放款给房地产市场的事件频出，以及土地市场上高溢价地块的多次出现，房地产开发企业的融资环境开始有所收紧；2019 年 5 月以来，监管层收紧房地产开发贷款、信托借款和海外美元债等房地产开发企业重要融资渠道，融资端政策超预期收紧。2019 年，房地产开发企业到位资金 178,608.59 亿元，同比增长 7.60%，增速较上年提高 1.20 个百分点。其中国内贷款资金同比增长 5.10%，自 2019 年 8 月以来继续回落，在融资监管趋严预期下增速有收窄迹象；自筹资金同比增长 4.20%，继续低位运行；定金及预收款和个人按揭贷款分别同比增长 10.70% 和 15.10%，增速较前 11 月有所回升。

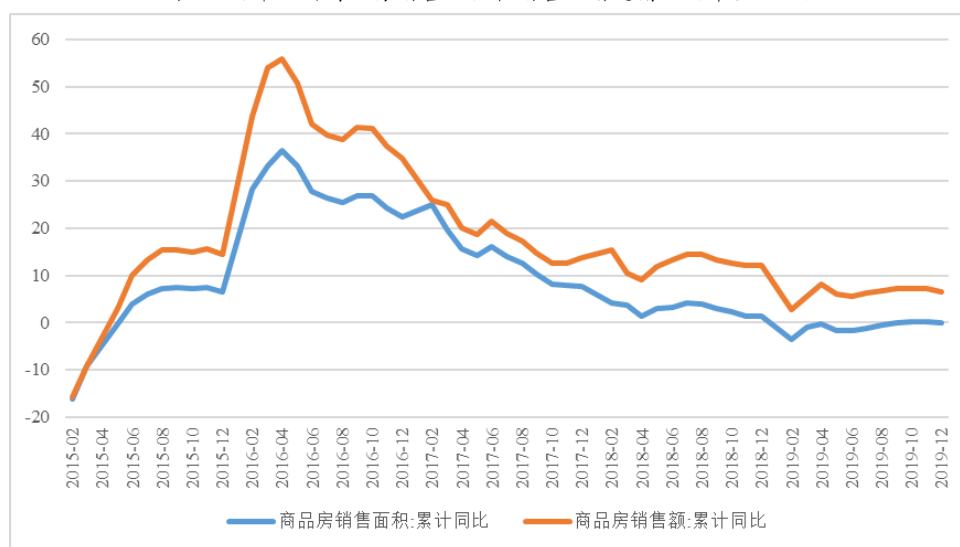
（3）市场供需情况

2017 年之后政策环境由松趋紧，调控政策密集发布；2018 年，商品房销售增速在持续调控下继

续回落，景气度有所下滑，一、二线城市销售增速有所企稳，但三四线城市下滑趋势明显。2019年，房地产销售面积虽负增长，但仍保持一定韧性，销售价格的稳定增长带动销售额继续创新高。

2017年，商品房销售增速有所放缓，全国商品房销售面积169,407.82万平方米，同比增长7.70%，增速较上年大幅下降。其中城市间分化显现，一线城市房地产销售市场逐步向二手房市场转移，二线城市房地产销售市场亦呈现明显回落态势，三线城市受益于棚改货币化安置政策仍然表现较好。其中，住宅销售面积增长5.30%，办公楼销售面积增长24.30%，商业营业用房销售面积增长18.70%；住宅销售额增长11.30%，办公楼销售额增长17.50%，商业营业用房销售额增长25.30%。从供应来看，2017年房地产开发企业房屋施工面积781,483.73万平方米，同比增长3.00%；房屋竣工面积101,486.41万平方米，同比减少4.40%；商品房待售面积58,923.00万平方米，同比减少15.30%，其中住宅待售面积同比减25.10%，办公楼待售面积同比增加0.90%，商业营业用房待售面积同比减少4.00%。

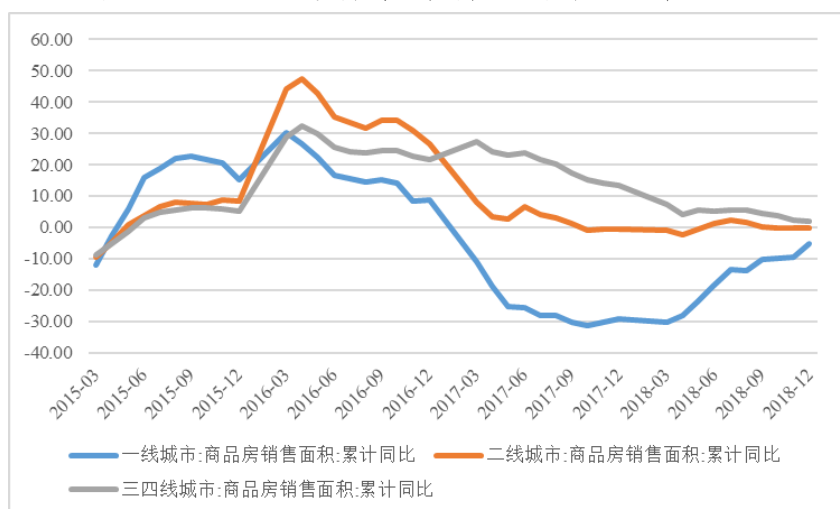
图3 近年全国商品房销售面积和销售额增速情况（单位：%）



资料来源：Wind，联合评级整理

2018年，在调控政策持续深化背景下，商品房销售增速继续下滑，房地产销售面积及销售金额同比增速处于2015年6月以来的相对较低位。2018年，全国房地产销售面积171,654.36万平方米，同比增长1.30%，增速较上年下滑6.40个百分点；全国房地产销售金额149,972.74亿元，同比增长12.20%，增速较上年下滑1.50个百分点。2018年，房地产开发企业房屋施工面积822,300.24万平方米，同比增长5.20%；房屋竣工面积93,550.11万平方米，同比减少7.80%；商品房待售面积52,414万平方米，较2017年末减少11.05%。分城市来看，一线城市商品房销售成交维持低位，但一季度之后，销售增速企稳回升；重点二线城市调控因城施策，销售增速低位徘徊，2018年末增速为-0.01%；三线城市虽整体呈下降趋势但仍表现最佳，维持2%左右增速，主要系相对宽松的调控政策、棚改货币化补偿政策，以及部分人口逆向流动所带来的返乡置业需求。但随着住建部出台因地制宜推行棚改货币化和实物安置相结合的政策，以及本轮三四线城市购买力的消耗与透支，预计未来三四线城市商品房的销售将承受一定去化压力。

图4 一、二、三四线城市商品房销售面积累计同比（单位：%）



注：二线城市数据用 Wind 40 大中城市数据中的二线城市模拟代替，三四线城市用全国数据扣减 40 大中城市中的一、二线数据进行模拟代替
资料来源：Wind，联合评级搜集整理

2019 年，全国房地产销售面积 171,557.87 万平方米，同比下降 0.1%，较上年下降 1.4 个百分点，2018 年销售面积的历史高点基数效应导致 2019 年销售增速呈微幅负增长；全国房地产销售金额 159,725.12 亿元，同比增长 6.50%，增速较上年同期回落 5.70 个百分点，销售额在售价逐渐走高的基础上，仍保持一定增长。2019 年，房地产开发企业房屋施工面积 893,820.89 万平方米，同比增长 8.70%，增速较上年增长 3.50 个百分点，主要系房企为加快资金回笼，加快施工速度所致；房屋竣工面积 95,941.53 万平方米，同比增长 2.60%。总体看，2019 年房地产市场销售下行压力中韧性前行。

（4）销售价格情况

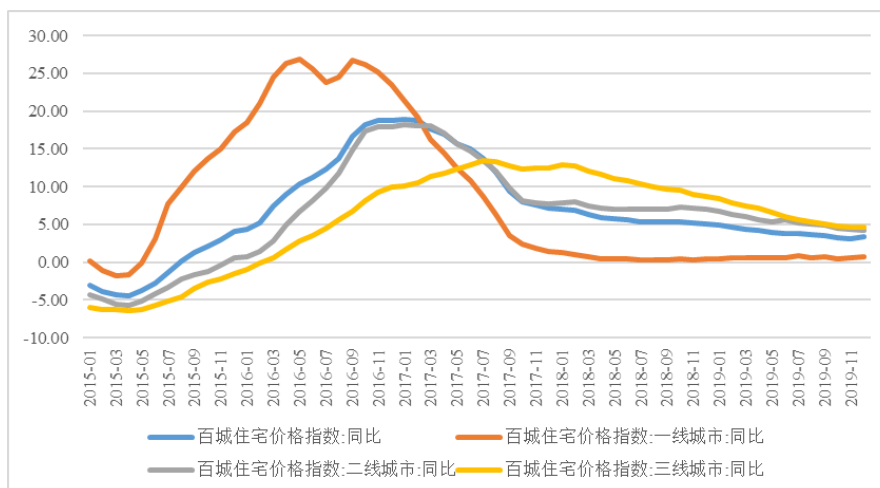
2017 年和 2018 年，一、二线城市房地产价格增速大幅下降，三线城市价格增速降缓；2019 年，一线城市价格增速触底回升，二、三线城市价格增速继续下探，总体百城价格指数 2019 年虽有上涨但增速逐步回落。

2017 年，一线城市和二线城市百城住宅价格指数增速持续放缓。其中一线城市同比增速从年初的 21.37% 大幅下降至年末的 1.43%，二线城市同比增速从年初的 18.27% 下降至年末的 7.70%，一二线城市房地产市场明显降温；三线城市百城住宅价格指数增速上半年持续上升、下半年企稳，达到 12% 左右水平。

2018 年末，百城住宅价格指数中一线城市同比增长 0.40%、二线城市同比增长 7.08%、三线城市同比增长 8.71%，一、二、三线城市百城住宅价格指数增速均有所放缓。

2019 年，百城住宅价格指数上涨 3.34%，涨幅较上年同期收窄 1.75 个百分点，百城住宅价格指数同比增速自 2017 年 3 月以来继续收窄。其中，一线城市住宅价格指数增速自 2018 年末触底回升，2019 年末价格上涨 0.71%，较上年同期扩大 0.31 个百分点；二、三线城市住宅价格指数增速继续下探，二线城市 2019 年末价格指数同比收窄 2.84 个百分点，三四线代表城市 2019 年末价格指数同比收窄 4.11 个百分点。

图 5 2015 - 2019 年全国百城住宅销售价格指数同比变化情况 (单位: %)



资料来源: Wind, 联合评级整理

3. 行业竞争

随着近年来调控政策的逐渐加码, 房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长、企业分化加剧、行业集中度不断提高的发展态势。

2017年, 房地产市场集中度继续提高, 前10名和前20名房地产开发企业销售额占比分别为24.16%和32.46%, 分别较上年提高5.44和7.23个百分点; 前10名和前20名房地产开发企业销售面积分别为15.38%和20.03%, 分别较上年提高2.84和3.82个百分点, 从侧面反映出优质城市资源不断向大型房地产开发企业倾斜的态势。2018年, 前10名和前20名房地产开发企业销售额占比分别为26.89%和38.32%; 前10名和前20名房地产开发企业销售面积占比分别为19.08%和25.74%, 集中度继续提升。2019年, 前10名和前20名房地产开发企业销售额占比均较2018年有小幅下降, 但销售面积占比继续提升。

表 2 2017 - 2019 年前 10 名与前 20 名房地产开发企业销售额和销售面积占比情况 (单位: %)

项目	2017 年	2018 年	2019 年
前 10 大企业销售额占比	24.16	26.89	26.28
前 20 大企业销售额占比	32.46	38.32	37.14
前 10 大企业销售面积占比	15.38	19.08	19.95
前 20 大企业销售面积占比	20.03	25.74	27.07

资料来源: Wind, 联合评级整理

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势, 资金、品牌、资源等不断向大型房地产开发企业集中, 龙头企业在竞争中占据明显优势。据 CRIC 统计的 2019 年房地产开发企业销售额情况, 碧桂园、万科地产、中国恒大和融创中国全口径销售额均步入 5,000 亿元, 其中碧桂园销售额超过 7,000 亿元; 保利发展、绿地控股、中海地产迈入 3,000 亿元门槛; 新城控股、世茂房地产、华润置地、龙湖集团、招商蛇口、阳光城、金地集团、旭辉集团进入 2,000 亿元阵营, 另有 19 家房地产开发企业销售额过千亿, 再次呈现强者恒强局面。

表 3 2020 年中国房地产开发企业测评前 10 强企业

排名	企业简称	排名	企业简称
1	恒大集团	6	保利发展

2	碧桂园	7	龙湖集团
3	万科企业	8	新城控股
4	融创中国	9	华润置地
5	中海集团	10	广州富力

资料来源：中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心

4. 行业政策

2017年，政府强调稳定房地产市场，政策工具持续运用并从住房租赁、共有产权等方面引导住房消费，提出加快建立长效机制，实行差别化调控，加快房产税落地。2018年，“房住不炒”总基调未变，但开始体现“因城施策”调控思路；2019年中央多次会议继续坚持房住不炒、因城施策思路，继续推进房地产长效调控机制，确保房地产市场平稳发展。2020年一季度，国家坚持“房住不炒”定位，地方因城施策较灵活。

2016年下半年，全国房地产市场继续升温，为调控思路的转变和升级设了铺垫，北京、上海、深圳等城市迎来最严调控政策。一方面，预售证监管、土地供应调控以及限售等政策，在供给端限制供应的增加，另一方面政府又通过需求端调控（主要是因城施策和货币周期淡化等）防止需求过快衰减。此轮政策调控的思路在于短期调控政策的常态化维持房价中期稳定，为长效机制的加速落实提供窗口期，最终达到房地产长期稳定，“房住不炒”的效果。

表4 近年来主要房地产调控政策

年份	调控政策
2017年3月	2017年3月以来，全国一线及重点二、三线约30个城市陆续颁布新一轮房地产市场调控政策，此次调控范围进一步扩大
2017年4月	住房和城乡建设部联合签发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，从用地层面严防高价地扰乱市场预期
2017年7月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”
2017年8月	《北京市共有产权住房管理暂行办法》和《关于印发〈北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）〉的通知》面向社会公开征求意见
2017年10月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居
2017年12月	发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控
2018年3月	启动新的三年棚改攻坚计划，加大公租房保障力度，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围；继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，继续实行差别化调控，建立健全长效机制；培育住房租赁市场，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法
2018年7月	中央政治局会议提出“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”
2018年12月	山东省菏泽市取消住宅限售，广州放宽商服类物业销售限制
2018年12月	2018年中央经济工作会议提出“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”
2019年1月	习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”
2019年3月	2019年3月《政府工作报告》提出“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”及“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”

2019 年 4 月	中央政治局会议重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制”
2019 年 5 月	银保监会发布《“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23 号），严查房地产违规融资
2019 年 7 月	中央政治局会议提到“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”
2019 年 8 月	银保监会下发《中国银保监会信托部关于进一步做好下半年信托监管工作的通知》（信托函〔2019〕64 号，要求“加强房地产信托合规管理和风险控制，坚决遏制房地产信托过快增长、风险过度积累的势头”
2019 年 12 月	中央经济工作会议重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”
2020 年 3 月	国务院发布了《关于授权和委托用地审批权的决定》，主要把两种审批权“下放”，一是将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的审批权限“下放”到省、市、自治区；二是将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批权限“下放”到部分试点区域，首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限 1 年

资料来源：联合评级搜集整理

2017年10月，习近平代表第十八届中央委员会在中国共产党第十九次全国代表大会上向大会作出报告，明确提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。2017年12月，中央经济工作会议指出“要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控”。2017年，国家坚持“房住不炒”，并提出分类调控，因城因地施策。

2018年7月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上涨”。2018年12月18日，山东省菏泽市住房和城乡建设局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“取消新购住房限制转让措施”；12月19日，广州市住房和城乡建设委员会发布《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》，指出“2017年3月30日前（含当日）土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产权证满2年后方可再次转让”。2018年12月，中央经济工作会议提出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。临近2018年末，部分城市调控政策微调，但政策上仍然坚持“房住不炒、因城施策”调控思路。

2019年3月5日，李克强总理在《政府工作报告》中对房地产相关表述主要有两处：一是“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”；二是“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。针对2019年一季度部分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在4月和7月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在2019年5月和8月下发相应文件，对房地产融资进行控制；2019年12月，中央经济工作会议重申“房住不炒”基调。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

2020年一季度，受新冠疫情影响，经济面临较大挑战，但中央坚持“房住不炒”定位不变。2020

年2月16日，财政部部长在《积极的财政政策要大力提质增效》一文中称，坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效管理机制，深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点、城镇老旧小区改造等工作，推动完善基本住房保障体系。2020年2月21日，人民银行召开2020年金融市场工作电视电话会议，会议提出：保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。同时，为了解决用地问题，国务院于2020年3月12日印发《关于授权和委托用地审批权的决定》，将土地审批权下放，赋予省级地方政府更多的自主权，使其能够因地制宜，自主调整土地利用空间布局。但国家并未对建设用地规模进行松绑，仍将从严从紧控制建设用地总规模。地方层面，济南、西安、杭州、上海、天津、无锡、南昌、南京、云南省、长春等多地政府出台了地产支持政策，包括放宽商品房预售条件、预售资金提前拨付、延期缴纳土地出让金、降低人才落户门槛、加大住房公积金支持力度等供给端和需求端政策；但驻马店、广州、宝鸡、山东济南先行区等地出台的涉及放松限购、降低首付比例等政策均被撤回，体现了国家保持房地产调控的定力。

5. 行业关注

房地产行业债务水平较高，房地产开发企业融资渠道整体趋严，违约风险加大

房地产行业具有资金密集、高杠杆化的特征。2015年以来，国内货币政策持续宽松，再融资政策进一步松绑，房地产开发企业融资环境明显改善，公司债融资规模大幅增长，行业债务水平高企。但2016年10月份以来相关主管机构从银行理财资金、信托、公司债以及私募基金四个方面对房地产行业开发资金来源监管趋严，对房地产开发企业的再融资能力产生一定不利影响；同时考虑到部分房地产开发企业存续债务可能存在集中到期的现象，在一定程度上加大了房地产行业债券违约风险。

房地产调控政策短期内不会退出

2019年两会及4月、7月的政治局会议持续强调“房住不炒”、房地产长效机制和因城施策，房地产调控政策短时间不会退出，稳地价、稳房价、稳预期，防止楼市大起大落仍将是各地的主要调控目标。

中小房地产开发企业面临被整合风险

随着资源逐步向大型房地产开发企业集中，中小房地产开发企业面临较大的经营压力，面临被大型房地产开发企业收购整合风险。实力突出的大型房地产开发企业，相继在长三角、粤港澳大湾区等热点区域以收购、合作两种主要方式进行项目扩充，进一步优化总体布局，保障企业稳定发展。

6. 未来发展

调控政策趋于常态化、精细化和长期化

在过去几年的房地产调控中，限购等行政手段在短期内起到了很多积极作用，但是仍然缺少有效的长期调控手段。2017年以来，国家出台多项长期调控政策，试点共有产权房、鼓励发展住房租赁市场，并实施差别化的调控政策；此外，房产税将是一个长效的调控机制，用来替代目前的行政调控手段。从长远来看，由于中国经济转型的需要，中国政府抑制房价过快上涨和保持房地产行业健康发展的动力同时存在，这就导致调控政策向常态化和长期化方向发展。

房地产行业综合性和复杂度提高、开发运营精细化程度提升

大型房地产投资开发企业扩大综合开发领域，新型城镇化、文旅地产、产业地产、养老休闲地产、体育地产等领域资本集中度提升，中小房地产开发企业出现产品开发周期放长、去化周期放长、

现金流频繁困难、开发利润下降的情况，财务成本高和融资结构门槛高成为商业地产开发的“双高”困难，开发企业项目转让及投资退出淘汰率加剧。商业地产尤其是城市商业综合体在满足基础消费的基础上，更多关注市场细分、创新经营和差异化竞争，项目前期策划定位的全面性和综合性成为关键投入，技术性投入比重也将逐步加大。

地产金融化、资本化尝试催生大地产格局，地产金融属性加速释放

2015年以来，大规模保险资金进入房地产行业，推动资本和实业跨界融合，地产金融化迎来发展良机。这种“资本+地产”加速联姻，深度合作为轻资产、多元化转型创造条件。近年，房地产开发企业通过银行贷款、信托等传统方式融资占比有所下降，股权类、权益类信托融资逐渐增加。地产金融化发展，一方面为房地产开发企业主动利用多元资本、加强资本合作创造条件；另一方面，房地产开发企业加速地产金融化尝试，获得财务投资回报的同时，也可实现其自身业务多元化向投融资方向转变。

转变盈利模式，提升经营收益

由于土地价格持续上涨和国家对房地产价格及开发周期的调控措施，高周转的经营方式逐渐成为主流。此外，城市综合体的开发和城市运营理念逐步代替单纯的房屋建造的商业模式，这必将对房地产开发企业的融资能力、管理能力、营销能力和运营能力提出更多挑战。

7. 广东省经济发展及房地产市场概况

公司业务主要位于粤港澳大湾区，广东省经济发展及粤港澳大湾区的主要城市房地产市场情况对公司业务发展具有重要影响。

（1）经济发展水平

广东省经济发展水平高，经济增速基本保持稳定，产业结构改善，人口净流入规模大。

2017—2019年，广东省全年地区生产总值（GDP）分别为89,879.23亿元、97,277.77亿元和107,671.07亿元，GDP总量蝉联全国第一名；同比增长率分别为7.5%、6.8%和6.2%，高于全国GDP增速。2019年，广东省三次产业结构比重为4.0：40.5：55.5，三大产业增加值分别同比增长4.1%、4.7%和7.5%，第三产业保持快速发展。从区域来看，珠三角核心区GDP占全省比重为80.7%。

截至2019年底，广东省常住人口11,521万人，较上年末增加175万人，人口净增量规模居全国各省市领先地位，净流入人口主要向珠三角区域汇聚。

（2）房地产市场情况

近年来，广东省房地产市场整体发展情况良好，部分城市房地产市场景气度显著上升；随着粤港澳大湾区战略意义的明确、广州市城市更新工作的推进等，公司面临良好的外部发展环境。

近年来，广东省房地产市场整体发展情况良好，部分城市房地产市场景气度持续较高。2019年，广东省房地产开发投资15,852.16亿元，同比增长10.0%，其中，珠三角核心区房地产开发投资12,849.54亿元，同比增长11.8%。按用途分，商品住宅开发投资10,852.77亿元，同比增长11.2%；办公楼投资1,314.96亿元，同比增长11.5%；商业营业用房投资1,473.20亿元，同比增长2.0%。销售方面，2019年，广东省商品房销售面积13,846.54万平方米，同比下降3.4%；其中，商品住宅销售面积11,872.61万平方米，同比下降1.7%。2019年广东省商品房销售面积延续上年的下降趋势，市场整体稳中有降。

广州市房地产市场方面，2019年，广州市房地产开发投资完成额3,102.26亿元，同比增长14.8%，开发投资显著回暖。其中，商品住宅开发投资2,087.07亿元，同比增长20.4%；办公楼完成投资327.86亿元，同比增长14.0%；商业营业用房完成投资297.46亿元，同比增长11.1%。从销售来看，2019

年广州市商品住宅成交面积约 981.86 万平方米，同比下降 1.50%，住宅市场成交整体趋缓，成交区域主要集中在增城、南沙、黄浦等外围区域，刚需及刚改需求占据主导地位。根据广东省三旧改造三年行动方案（2019—2021 年），三年内广东计划新增实施改造 23 万亩，完成改造 15 万亩，其中广州、佛山、东莞成为改造任务最重的 3 个城市。

政策方面，2018 年 11 月，广州市城市更新局发布《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》，其中提出了一系列推进旧村全面改造的政策，利好广州市城市更新项目的发展。2019 年 2 月，中共中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》，对粤港澳大湾区的战略定位、发展目标、空间布局等方面进行了纲领性规划，并在环保、教育和人才、就业创业、健康和养老等方面提出了具体方向。2019 年 9 月，广东省发布“加快推动三旧改造促进高质量发展的指导意见”，进一步提升三旧改造速度。2019 年底，广州市出台了“非本地户籍买房个税和社保能互补证明”“湾区 8 城申请广州公积金贷款无需交缴存证明”“港澳人士购房仅需提交身份证和通行证”“南沙、花都本科生限购放松”等一系列政策，对房地产的调控力度有所放松。

清远作为广东省地级市，与广州市和佛山市相连，距离广州白云机场约 40 公里，距离广州市区约 60 公里，从清远乘高铁到达广州约 20 分钟。2019 年，清远市房地产开发投资 424.6 亿元，同比增长 7.9%；其中，住房开发投资 337.4 亿元，同比增长 7.4%。全年商品住宅新开工面积 764.0 万平方米，同比增长 3.5%；商品住宅销售面积 628.5 万平方米，同比增长 10.3%；商品住宅销售额 508.9 亿元，同比增长 7.3%。

四、基础素质分析

1. 规模与竞争力

公司战略布局清晰，在粤港澳大湾区具有良好口碑，开发经验丰富，项目优质，区域内综合竞争实力较强。作为香港上市公司实际运营主体，公司具有良好的融资渠道支持。

公司坚持区域深耕粤港澳大湾区，在大湾区具有良好的市场口碑。公司聚焦住宅开发，子公司拥有房地产壹级开发资质。截至 2019 年底，公司土地储备（指已签订土地权属文件但尚未开工的项目）总建筑面积 688.71 万平方米，在建项目总建筑面积 1,675.87 万平方米，土地储备较充裕。公司于 2009 年进入广州市城市更新市场，经过逾 10 年的持续深耕，公司先后完成了时代花生 II、时代云图、时代春树里、时代水岸、国际单位文化创意园、佛山塘虹项目、广州丰鼎项目、佛山太平项目、广州红卫村项目、广州市天河区金融城项目、佛山里水洲村项目、佛山水泵厂项目、广州黄埔华甫项目、广州从化莱泰项目、广州增城翔骏项目及佛山爱车小镇项目等城市更新项目，并在广州、佛山地区拥有大规模的城市更新项目储备。

企业荣誉方面，2013—2020 年，公司连续获得中国房地产业协会和中国房地产测评中心颁发的“中国房地产开发企业 50 强”。2020 年，在中国企业评价协会、清华大学房地产研究所和中指研究院共同评选的“2020 中国房地产百强企业”中，公司名列第 32 位；在中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心共同评选的“2020 中国房地产开发企业 50 强”中，公司名列第 35 位，同时，公司名列“2020 中国房地产开发企业综合发展 10 强”“2020 中国房地产开发企业城市更新 10 强”。公司在粤港澳大湾区拥有较高的品牌知名度和较强的综合竞争实力。

股东支持方面，公司为香港上市公司时代中国控股有限公司（股票代码：01233.HK，以下简称“时代中国控股”）的控股子公司。公司是时代中国控股在境内的运营主体，时代中国控股的资产绝大部分已注入公司。时代中国控股通过国际资本市场上发行股票和债券进行融资，为公司提供了

重要的融资渠道支持。

2. 人员素质

公司高级管理人员具备多年的行业管理经验，有利于公司的长远发展，员工构成较合理，能够满足目前经营需要。

截至 2019 年底，公司董事 5 人、监事 1 人、高级管理人员 2 人，均具备多年从业经验。

公司董事长兼总经理关建辉先生，1964 年出生，1994 年 12 月毕业于华南师范大学，并于 2009 年 7 月获得北京大学 EMBA 学位。关建辉先生于 2001 年 5 月加入公司，2001 年 5 月至 2010 年 6 月任公司董事长，于 2010 年 6 月卸任董事长职务担任公司董事；2017 年 1 月至今，任公司法定代表人、董事长、总经理、标准与创新管理委员会主席。

截至 2019 年底，公司在职工合计 5,955 人，相比 2018 年底在职员工数量有所减少，主要系物业板块分拆上市所致。从岗位分类来看，财务及法务人员占 7.22%，营销人员占 39.03%，工程人员占 11.39%，其他专业技术人员占 42.36%。从年龄分类来看，30 岁以下员工占 56.88%，30~50 岁员工占 41.83%，50 岁以上员工占 1.29%。

五、公司管理

1. 治理结构

公司法人治理结构较完善，能够较好地规范重大经营决策制定程序。

按照《公司法》及公司章程相关规定，公司设董事会、监事并聘请了高级管理人员，治理结构健全。

作为法人独资公司，公司不设股东会，由股东行使相关职能。公司设董事会，董事会成员 5 人，任期三年，其中董事长 1 人，副董事长 1 人，董事 3 人；董事会负责决定公司经营计划、投资方案，制订利润分配方案等重大事项。公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派，任期三年，监事负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为进行监督。公司高级管理人员主要负责主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议等。

2. 管理体制

公司职能部门齐全，内部管理制度较完善，实际运行情况良好。

截至 2019 年底，公司设集团总裁办、集团投资发展中心、集团运营与产品中心、集团营销与品牌中心、集团财务资金与成本中心、集团人力资源中心、集团信息与数据中心、集团风控与企业事务中心、集团延伸与协同业务管理中心和资本运作中心共 10 个职能部门。公司下属各部门职能划分明确，管理制度完善，执行情况较好。

财务与资金运作方面，集团财务资金与成本中心下设财务中心、资金中心、成本中心，主要负责通过利润及现金规划及管理、准确的会计信息加工与分析，为公司提供决策信息；结合经营目标，通过资金筹措规划及融资管理为公司提供充足的资金来源；统筹全集团合同管理，进行全集团各项目成本规划、建设过程成本监控及分析。

投资管理方面，公司制定了严格的管理制度，投资发展中心下设拓展管理中心及城市更新管理中心。投资拓展管理中心通过土地政策及行业趋势研究，研发土地信息化供给和业务策略，匹配公司经营目标获取项目；城市更新管理中心统筹公司中长期项目转化，为公司长期发展提供充足、优

质、价廉的土地储备。

运营管理方面，公司运营与产品中心下设运营管控办公室、项目管理中心、设计研发中心、工程招标中心、材料采购中心等；由运营管控办公室负责统筹项目前期运营决策定位，协调项目运营全生命周期的设计、生产和招采工作，推进工业化研究，构建施工技术管理体系，对运营链条工作与技术标准进行评审管控；由项目管理中心负责统筹各项目工程质量管理，构建工程质量管理体系等；由设计研发中心负责研究市场趋势及客户需求，研发新产品及产品线等；由工程招标中心负责统筹建筑、工程类招标管理事宜，提供优质供应商资源，建立优化招标平台等；由材料采购中心负责统筹建筑、工程类材料的采购与供应等。

六、经营分析

1. 经营概况

房地产销售是公司主要收入来源，近三年公司收入和利润规模持续增长，综合毛利率波动不大。

公司主营业务为房地产开发及销售。2017—2019 年，公司营业收入分别为 234.64 亿元、345.60 亿元和 425.51 亿元，年均复合增长 34.66%，增长速度较快；净利润分别为 43.31 亿元、57.54 亿元和 62.28 亿元，年均复合增长 19.91%。公司主营业务收入在营业收入中的占比很高，主营业务突出。

表5 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：亿元、%）

板块	2017 年			2018 年			2019 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
物业开发	228.19	97.25	32.07	309.37	89.56	30.56	390.50	91.77	30.04
城市更新业务	--	--	--	27.76	8.04	64.61	21.70	5.10	50.13
物业管理（注）	3.52	1.50	17.62	4.97	1.44	17.75	4.15	0.98	30.11
物业租赁	2.93	1.25	44.41	3.32	0.96	42.21	4.66	1.09	54.39
其他业务收入	--	--	--	0.18	0.05	2.00	4.49	1.06	2.02
合计	234.64	100.00	32.01	345.60	100.00	33.21	425.51	100.00	31.03

注：物业管理板块由广州市时代邻里企业管理有限公司（以下简称“时代邻里”）及其子公司运营。公司与关联方 Peace Power Limited 于 2019 年 7 月签订股权转让协议，转让本公司持有的时代邻里的全部股权（即 40%股权）。故自 2019 年 7 月 31 日起，公司不再将时代邻里及其子公司纳入合并范围

资料来源：公司提供

从收入构成来看，2017—2019 年，公司物业开发收入逐年增长，主要系结转面积逐年增加所致，是公司收入的主要来源。2018 年以来，公司单独列示城市更新业务收入，主要来自广州、佛山的城市更新项目的结转收入。2019 年 7 月 31 日，公司原物业管理子公司时代邻里单独拆分上市，不再纳入公司合并范围，导致 2019 年公司物业管理收入同比下降。公司物业租赁收入逐年增长，为公司贡献了较稳定的现金流入。

从毛利率来看，2017—2019 年，公司物业开发毛利率分别为 32.07%、30.56%和 30.04%，整体较稳定。2018—2019 年，公司城市更新业务毛利率分别为 64.61%和 50.13%，毛利率水平较高。2017—2019 年，公司物业租赁毛利率波动上升，对公司综合毛利率影响不大。综上，2017—2019 年，公司综合毛利率分别为 32.01%、33.21%和 31.03%，整体较稳定。

2. 土地储备

近年来，公司规模扩张速度较快，城市更新成为公司重要的土地储备来源之一。公司土地储备主要位于粤港澳大湾区城市，区域集中度较高，广东省外项目位于长沙、武汉等二线城市，土地储

备较充裕。

从土地储备策略来看，公司结合自身品牌形象和品牌定位，重点深耕广州、佛山、珠海等粤港澳大湾区城市，此外长沙土地储备规模也较大。

从土地获取方式来看，公司通过参与政府公开招拍挂、城市更新改造（一级开发）、合作及收购等方式获取土地储备。随着土地招拍挂竞争的加剧，公司通过收购、城市更新改造方式获取的土地储备增加，未来公司将采用收购和城市更新改造为主，招拍挂为辅的拿地策略。

公司土地储备指已签订土地权属文件但尚未开工的项目。近年来，公司规模扩张速度较快，土地投资规模和新增土地储备面积较大。2017年，公司在广州、佛山、珠海、中山、清远等地的土地储备进一步拓展，新增土地储备规模增长，但平均楼面单价有所下降，主要系公司在中山、清远等地以较低的成本通过收购方式获取了较大规模的土地储备所致。2018年，公司新增土地储备主要位于广州、佛山、东莞、珠海、江门、中山、肇庆等粤港澳大湾区城市，并首次获取成都项目，获取方式以收购、城市更新改造为主，土地成本较合理。2019年，公司新增汕头、清远、成都、杭州、武汉、长沙以及佛山、广州、东莞、江门等粤港澳大湾区城市的土地储备，主要通过招拍挂和城市更新改造方式获取，土地成本较低，土地投资金额增幅较大。

表6 公司新增土地储备情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

项目	2017年	2018年	2019年
新增土地储备面积	498.53	319.75	491.96
土地投资金额	169.14	129.67	233.97
平均楼面单价	3,392.86	4,055.32	4,755.99

资料来源：公司提供

截至2019年底，公司共拥有22个项目的土地储备，占地面积223.57万平方米，总建筑面积688.71万平方米，权益建筑面积498.83万平方米，土地储备较充裕，能够满足未来一段时间的开发需要。公司在清远有较大规模土地储备且土地成本较低，计划长期持有逐步开发，未来随着“广清同城”的发展，清远市场发展前景良好。剔除清远项目后，公司其他区域的土地储备权益建筑面积293.00万平方米，主要位于广州、佛山、肇庆、惠州、江门等粤港澳大湾区城市以及长沙、武汉等强二线城市。

表7 截至2019年底公司土地储备情况（单位：个、万平方米、%）

城市	项目数量	权益建筑面积	权益建筑面积占比
广州	10	134.35	26.93
佛山	3	53.16	10.66
清远	3	205.83	41.27
长沙	1	14.99	3.00
惠州	1	15.88	3.18
江门	2	34.79	6.98
肇庆	1	11.13	2.23
武汉	1	28.67	5.75
合计	22	498.83	100.00

注：1. 广州天合项目和广州天斯项目属于城市更新项目，已取得土地但土地性质尚未变更，故计入项目数量但不计入权益建筑面积；2. 本表统计口径为已取得土地证且尚未开发的项目
 资料来源：公司提供

此外，公司在广州、佛山等地有较大规模的城市更新项目储备。公司采取合作或收购方式在土地整理期间提前进入项目，完成土地整理后挂牌出让，获取土地一级开发收益或以较低成本取得项目土地。多年来公司通过积极参与城市更新项目积累了丰富的城市更新项目经验并补充了大量低成本且优质的项目储备。2018 年公司成功完成转化的旧改项目共 4 个，包括佛山塘虹项目、广州丰鼎项目、佛山太平项目、中山神湾镇南村项目。2019 年，公司在广州成功完成转化了 5 个旧改项目、在佛山完成转化了 4 个旧改项目、在江门完成转化了 1 个旧改项目。公司采取区域聚焦战略，继续深耕粤港澳大湾区，大力提升所在区域市场份额，同时布局广东省其他经济发达城市以及中国其他高增长潜力的区域。公司的城市更新项目规模较大，若转化成功可为公司带来较大的一级开发收益及大量优质的土地储备。但城市更新项目前期对资金沉淀要求较高，且未来开发进度的不确定性相对较大。

3. 项目建设开发情况

随着公司拿地规模扩大，近年来公司新开工面积逐年增长，在建项目规模较大，能够满足未来一段时间销售需求，但在建项目尚需投资金额较大，公司面临一定的资本支出压力，同时运作项目较多，对公司的管理能力和项目协同能力要求大幅提升。

从公司项目开发建设情况来看，2017—2019 年，随着拿地规模的扩大，公司新开工面积逐年增长，2019 年达 717.32 万平方米；公司竣工面积稳步增长，2019 年竣工面积 517.62 万平方米。截至 2019 年底，公司在建面积 1,675.87 万平方米，在建规模较大。

表 8 公司项目开发情况（单位：万平方米）

项目	2017 年	2018 年	2019 年
新开工面积	443.00	517.00	717.32
竣工面积	248.00	324.00	517.62
期末在建面积	901.47	1,347.04	1,675.87

注：表中数据不符合期末在建面积=上年期末在建面积+当年新开工面积-当年竣工面积的勾稽关系，主要系项目分期统计标准不同所致

资料来源：公司提供

从在建项目来看，截至 2019 年底，公司全口径在建项目共 73 个，广东省内项目主要分布在粤港澳大湾区以及清远、汕头、汕尾、河源，广东省外项目主要分布在长沙、成都、杭州等优质二线城市。公司在建项目预计总投资 1,427.42 亿元，累计已投资 694.36 亿元（不包含由合作方负责统计数据的合作项目累计已投资金额），考虑到公司需持续进行项目拓展以扩大规模，公司面临一定的资本支出压力。此外，公司在建项目数量增加、开发规模扩大，对公司的管理能力和项目协同能力要求大幅提升。

表 9 截至 2019 年底公司在建项目情况（单位：个、万平方米、亿元）

地区	项目个数	总建筑面积	权益建筑面积	项目总投资	累计已投资
广州	10	173.30	115.39	248.99	173.01
佛山	8	206.54	161.27	240.45	171.20
珠海	6	69.87	33.18	106.53	17.33
中山	7	125.67	81.07	77.53	33.77
清远	11	372.06	343.28	194.67	112.19
长沙	7	172.69	144.93	128.66	65.92
东莞	5	82.76	31.24	99.27	19.23

惠州	3	123.89	76.11	77.21	11.20
江门	8	210.28	145.58	116.60	30.17
成都	2	27.99	22.23	41.48	20.84
肇庆	2	45.95	23.20	34.56	13.78
汕头	1	18.70	18.70	16.29	7.30
杭州	1	9.26	7.41	17.46	10.79
河源	1	20.91	12.54	15.07	6.20
汕尾	1	15.99	15.99	12.65	1.44
合计	73	1,675.87	1,232.13	1,427.42	694.36

注：1. 在建项目包括已开工尚未达到预售、达到预售尚未销售出、已售出尚未竣工的项目；2. 部分并表合作项目由合作方负责统计数据，因此投资数据未计入累计已投资金额

资料来源：公司提供，联合评级整理

4. 房产销售情况

近三年公司销售面积和销售金额逐年增长较快，销售区域主要集中于广州、佛山和珠海等粤港澳大湾区城市；公司项目整体去化情况良好，剩余可售面积较充裕，粤港澳大湾区的发展为公司未来项目销售提供了良好的外部环境。

从销售模式看，公司 2015 年之前均采用代理方式销售，销售以地区分公司为主导，自 2015 年 3 月份起公司下辖项目的销售开始采取自销的方式，加强集团本部管控，公司计划未来采取自销方式进行房产销售。销售开始前，地区分公司的销售和营销部门根据当地市场信息制定预先推广、销售和定价计划，报公司集团本部审批，一般项目获取土地 8—9 个月后达到预售条件。

从销售计划的制定和考核来看，公司年初会依据可售面积、可售金额、公司战略以及市场情况制定年度销售计划，并按制定计划对地区分公司的销售和营销部门进行考核。

从销售价格来看，公司参考周边对标项目价格、成本利润率目标及市场行情走势等因素确定楼盘销售价格，公司以刚需和改善型住宅为产品定位，追求快周转和稳定的利润率。

受广东省区域房地产行业调控政策影响，金融机构对于商品房按揭贷款额度下降、贷款审核周期延长，受此影响，部分具备良好资信及还款能力的客户采取分期付款的方式购置物业，导致近年来公司有一定规模的采用分期付款的客户，应收账款对公司资金形成占用。

从区域分布来看，2017—2019 年，广州和佛山房地产项目始终是公司合同销售额的主要来源。2017 年，公司位于东莞和惠州的项目开始销售，其中东莞地区销售额规模较大。2018 年，公司位于江门的项目开始销售，区域分布有所拓展。2019 年，公司位于肇庆、成都和潮汕的项目开始销售，区域分布进一步拓展。

表10 公司分地区合同销售金额情况（单位：亿元）

地区	2017 年	2018 年	2019 年
广州	129.25	182.28	216.41
佛山	141.66	216.85	227.60
珠海	45.86	70.23	78.78
中山	12.57	13.84	42.68
清远	24.34	33.14	47.16
长沙	29.03	26.44	50.49
东莞	29.81	38.53	55.53
惠州	3.77	9.30	26.63
江门	--	15.34	19.93

肇庆	--	--	5.02
成都	--	--	3.44
潮汕	--	--	9.94
合计	416.29	605.95	783.60

资料来源：公司提供

从销售情况来看，2017—2019 年，公司合同销售面积及合同销售金额逐年增长，分别年均复合增长 37.66%和 37.20%。2019 年，公司合同销售面积 534.80 万平方米，合同销售金额 783.60 亿元，平均售价较上年有所下降，但与 2017 年基本持平。从结转情况来看，2017—2019 年，公司并表口径的结转收入面积和结转销售收入均逐年增长。

表11 公司项目销售情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

项目	2017 年	2018 年	2019 年
合同销售面积	282.20	373.30	534.80
合同销售金额	416.29	605.95	783.60
平均售价	14,751.59	16,232.25	14,652.21
结转收入面积	198.87	228.40	293.90
结转销售收入	228.19	309.37	390.50
结转均价	11,474.33	13,545.10	13,286.83

资料来源：公司提供

从去化情况来看，截至 2019 年底，公司完工项目平均去化率为 94.07%，整体去化水平良好。公司在建在售项目总建筑面积 1,675.87 万平方米，剩余可售规模较充裕，主要分布在粤港澳大湾区，大湾区的发展为公司项目销售提供了良好的外部环境。

5. 物业租赁情况

公司租赁物业主要位于广州和中山，近三年租金收入持续增长，2019 年受改造升级影响出租率有所下降。

自持物业方面，公司自持物业主要包括时代地产中心和时代倾城（中山）第 26 栋购物中心。时代地产中心位于广东省广州市越秀区东风中路，大厦共 38 层，其中 1—5 层为商业用房，6—38 层为办公用房。时代地产中心租赁协议期限一般为三年，租金通常按现行市场价格确定。截至 2019 年底，时代地产中心可租面积 4.61 万平方米，其中 3.15 万平方米自用，1.46 万平方米可租赁给独立第三方，出租率 89.23%。截至 2019 年底，时代倾城（中山）第 26 栋购物中心可租面积 3.64 万平方米，出租率为 56.00%，较上年大幅下降，主要系购物中心部分改造升级所致。

转租业务方面，公司用于转租的建筑面积约为 47.30 万平方米。公司依托房地产开发经验，承租预计价格及市场租金在长期内将会上涨的物业，并通常与出租人签订了 6 个月至 50 年不等的租赁合同。同时，公司与租户订立普通为期一至三年的短期租约，可以在租约到期后根据现行市场情况灵活调整租金。

2017—2019 年，公司分别实现租赁收入 2.93 亿元、3.32 亿元和 4.66 亿元，呈逐年增长趋势，主要系租金水平及租赁面积上升所致。

6. 关联交易

公司与部分关联企业之间存在一定规模的关联担保和经营性往来，母公司为公司提供了一定的

资金支持。

关联交易方面,2019年,公司以成本加成定价法向合营公司销售建筑材料获得关联交易收入 8.88 亿元、向合营公司及联营公司提供建筑及装修服务获得关联交易收入 5.24 亿元。

关联担保方面,截至 2019 年底,公司对关联方提供担保的余额 75.04 亿元,被担保方主要为合作开发的项目公司。

关联往来方面,截至 2019 年底,公司应收关联方款项余额合计 97.87 亿元,主要为应收联营及合营企业款项;应付关联方款项余额合计 99.47 亿元,其中应付母公司款项 23.61 亿元,应付合营企业款项 49.40 亿元,应付其他关联方款项 26.46 亿元。公司与合营及联营企业之间的关联往来规模较大,主要系公司近年来合作开发的项目较多所致。母公司香港时代投资有限公司为公司提供了一定的资金支持。

7. 经营效率

近三年,公司经营效率指标基本保持稳定,整体经营情况良好。

公司主营刚需型和改善型住宅产品,注重周转效率。2017—2019 年,公司存货周转次数分别为 0.40 次、0.47 次和 0.54 次,逐年小幅上升;流动资产周转次数分别为 0.32 次、0.34 次和 0.34 次,基本保持稳定;总资产周转次数分别为 0.28 次、0.31 次和 0.30 次,基本保持稳定。从同行业比较来看,2019 年公司经营效率指标处于行业中上水平。

表 12 2019 年房地产开发类公司经营效率指标对比情况(单位:次)

证券简称	存货周转次数	流动资产周转次数	总资产周转次数
万科 A	0.28	0.27	0.23
金科股份	0.26	0.27	0.25
金地集团	0.30	0.25	0.21
中国奥园	0.26	0.23	0.21
公司	0.54	0.34	0.30

注:公司数据由联合评级计算,其他公司数据引自 Wind。联合评级与 Wind 的计算口径存在少许差异
资料来源:Wind

8. 经营关注

土地储备区域分布较集中

公司土地储备主要位于粤港澳大湾区,尤其是位于清远的土地储备规模较大,公司计划长期持有逐步开发。清远是位于广州周边的三线城市,若未来清远房地产市场发生波动,将对公司经营产生较大影响。

城市更新项目不确定性相对较高

公司的城市更新项目规模较大,若转化成功可为公司带来较大的一级开发收益及大量优质的土地储备。但城市更新项目前期对资金沉淀要求较高,且未来开发进度的不确定性相对较高。

在建项目尚需投资规模较大

截至 2019 年底,公司在建项目预计总投资 1,427.42 亿元,累计已投资 694.36 亿元(不包含由合作方负责统计数据的合作项目累计已投资金额),尚需投资规模较大。近年来,公司经营和扩张所需资金主要由销售回款收入及外部融资平衡,考虑到公司需持续进行项目拓展以扩大规模,若外部融资环境发生波动,公司将面临一定的资本支出压力。

项目增多对管理能力提出更高要求

随着公司在建项目的增多、区域布局的拓展，管理难度相应加大，对公司项目运营管理能力提出更高的要求。

9. 未来发展

未来，在现有业务持续增长的基础上，公司计划进一步拓展业务区域和业务范围，符合公司的发展需要，具有可行性。

未来 3~5 年，公司将继续深耕粤港澳大湾区，大力提升所在区域市场份额，同时逐步布局广东省其他经济发达城市以及中国其他高增长潜力的区域。公司将继续增强“时代中国”品牌，创新和完善项目设计，提升优质开发项目的价值。为了维持健康持续的增长，公司将继续以具竞争力的成本增加具有高增长潜力地区的土地储备，运用标准化运作程序实现健康增长及运营扩张，通过不断培训及具有吸引力的薪酬福利条件吸引、留用及培养人才。公司将在确保核心业务持续快速发展的同时，积极发展城市更新、产业、商业、社区服务等业务，培育未来新的增长点。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供的 2017—2019 年财务报表已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。公司财务报表按照财政部颁布的最新《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释及其他相关规定编制。近年来，公司合并范围发生一定变化（见下表），但由于该等子公司净资产及净利润规模相对较小，合并范围变化对公司财务数据的影响不大，财务数据可比性仍属较强。

表 13 公司合并范围变化（单位：家）

时间	变动方向	变动原因	变动子公司数量
2017 年	增加	非同一控制下企业合并	19
		新设	70
	减少	处置子公司	6
		注销子公司	1
2018 年	增加	非同一控制下企业合并	26
		新设	77
	减少	处置子公司	6
2019 年	增加	非同一控制下企业合并	11
		同一控制下企业合并	1
		新设	68
	减少	处置子公司	14
		注销子公司	2

资料来源：公司提供

截至 2019 年底，公司合并资产总额 1,539.69 亿元，负债合计 1,095.66 亿元，所有者权益（含非控股股东权益）444.04 亿元，其中归属于母公司所有者权益 277.86 亿元。2019 年，公司实现营业收入 425.51 亿元，净利润（含非控股股东损益）62.28 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 58.55 亿元；经营活动产生的现金流量净额 94.36 亿元，现金及现金等价物净增加额-9.26 亿元。

2. 资产质量

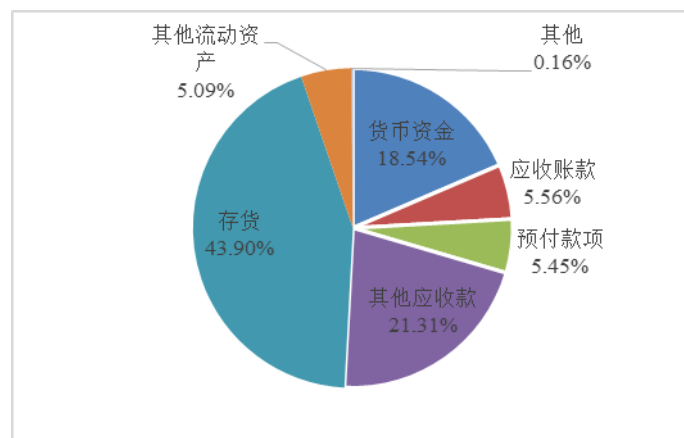
公司资产规模较大且增长速度较快，资产结构以流动资产为主，流动资产中存货、其他应收款和货币资金占比较高。公司货币资金充裕，存货项目区域分布良好，资产受限程度较低，整体资产质量较好。

2017—2019年，公司资产规模逐年增长，年均复合增长24.59%，主要系流动资产增加所致。截至2019年底，公司资产总额1,539.69亿元，较年初增长22.20%。其中，流动资产占87.52%，非流动资产占12.48%，以流动资产为主。

(1) 流动资产

2017—2019年，公司流动资产逐年增长，年均复合增长23.38%，主要系其他应收款和存货增加所致。截至2019年底，公司流动资产1,347.47亿元，较年初增长18.92%，主要构成如下图所示。

图6 截至2019年底公司流动资产构成



资料来源：审计报告

2017—2019年，公司货币资金波动增长，年均复合增长23.47%。截至2018年底，公司货币资金265.55亿元，较年初增长62.04%，主要系项目销售回款增加所致。截至2019年底，公司货币资金249.82亿元，较年初减少5.92%，变动不大。公司使用权受到限制的货币资金34.05亿元，占比为13.63%，受限比例一般，包括房地产预售款受限资金22.58亿元、贷款监控户受限资金2.82亿元和其他受限资金8.65亿元。

2017—2019年，公司应收账款逐年增长，年均复合增长51.71%，主要系随着公司主营业务业绩上升，房地产销售收入和应收账款随之增加所致。截至2019年底，公司应收账款74.88亿元，较年初增长53.15%。其中，账龄1年以内的应收账款余额占88.74%，1~2年的占7.86%。公司累计计提应收账款坏账准备0.54亿元，计提比例为0.72%。前五名应收账款余额占合计数的14.17%，集中度较低。公司应收账款增长速度较快，对公司资金的占用加大。

2017—2019年，公司预付款项逐年增长，年均复合增长44.01%。截至2019年底，公司预付款项73.38亿元，较年初大幅增长87.68%，主要系预付合同款及预付股权款增加所致。公司预付款项主要为预付土地出让金、预付股权收购款、预付租金、预付工程款及其他预付款项。

2017—2019年，公司其他应收款逐年增长，年均复合增长35.18%。截至2018年底，公司其他应收款账面价值238.82亿元，较年初增长51.97%，主要系应收非控股股东款项和应收保证金/项目定金增加所致。截至2019年底，公司其他应收款287.17亿元，较年初增长20.24%，主要系应收非控股股东款项、应收保证金/项目定金以及应收合营企业款项增加所致。从构成来看，其他应收款主

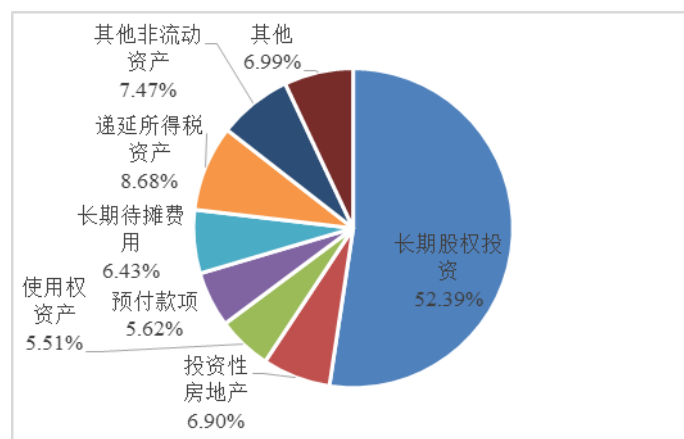
要由应收保证金/项目定金（占 31.27%）、应收非控股股东款项（占 26.02%）、应收合营企业款项（占 20.69%）和应收合作公司往来款（占 12.26%）等构成。从账龄来看，1 年以内的其他应收款余额占 74.81%，1~2 年的占 15.61%，整体账龄尚可。其他应收款累计计提坏账准备 0.37 亿元，计提比例为 0.13%。

2017—2019 年，公司存货逐年增长，年均复合增长 10.75%，主要系房地产开发业务持续增长所致。截至 2019 年底，公司存货 591.58 亿元，较年初增长 19.76%。其中，开发成本占 74.50%，开发产品占 19.19%，拟开发土地占 6.31%。公司未对存货计提跌价准备，考虑到公司存货项目主要位于粤港澳大湾区及其他二线城市，区域分布良好，存货跌价风险较低。公司存货中受限部分 79.78 亿元，用于借款抵押，占比为 13.49%。

（2）非流动资产

2017—2019 年，公司非流动资产逐年增长，年均复合增长 34.15%，主要系长期股权投资增加所致。截至 2019 年底，公司非流动资产 192.22 亿元，较年初增长 51.54%，主要构成如下图所示。

图 7 截至 2019 年底公司非流动资产构成



资料来源：审计报告

2017—2019 年，公司长期股权投资逐年增长，年均复合增长 47.84%，主要系对合联营公司的投资有所增加，以及公司按股权比例确认投资收益从而增加长期股权投资的账面价值所致。截至 2019 年底，公司长期股权投资 100.71 亿元，较年初大幅增长 97.95%。2019 年，公司长期股权投资权益法下投资收益 12.10 亿元，累计计提减值准备 1.15 亿元。

2017—2019 年，公司投资性房地产逐年减少，年均复合减少 5.92%，主要系部分转为自用所致。截至 2019 年底，公司投资性房地产 13.26 亿元，较年初减少 0.75%。公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，受限比率为 43.69%。

截至 2019 年底，公司使用权受到限制的资产合计 169.07 亿元，占资产总额的 10.98%，包括货币资金、应收账款、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产。公司资产受限程度较低。

3. 负债及所有者权益

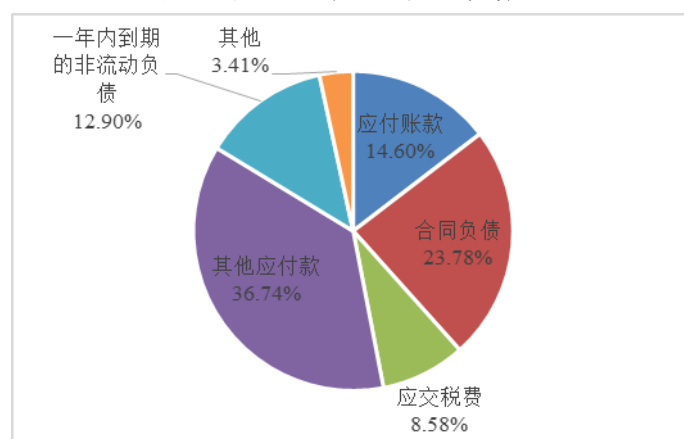
（1）负债

公司负债规模逐年增长，债务负担较轻，2020 年部分公司债券到期或进入行权期，公司面临一定的短债压力。

2017—2019 年，公司负债规模逐年增长，年均复合增长 30.05%，主要系流动负债增加所致。截至 2019 年底，公司负债合计 1,095.66 亿元，较年初增长 27.42%。其中，流动负债占 82.79%，非流动负债占 17.21%，以流动负债为主。

2017—2019 年，公司流动负债逐年增长，年均复合增长 41.59%。截至 2019 年底，公司流动负债 907.11 亿元，较年初增长 51.47%，主要系其他应付款增加所致，主要构成如下图所示。

图 8 截至 2019 年底公司流动负债构成



资料来源：审计报告

公司应付账款全部为应付建筑工程款。2017—2019 年，公司应付账款逐年增长，年均复合增长 85.88%，主要系公司项目开发规模持续扩大所致。截至 2019 年底，公司应付账款 132.46 亿元，较年初增长 71.80%。

截至 2019 年底，公司合同负债 215.71 亿元，较年初增长 13.37%，主要系预收房款增加所致。

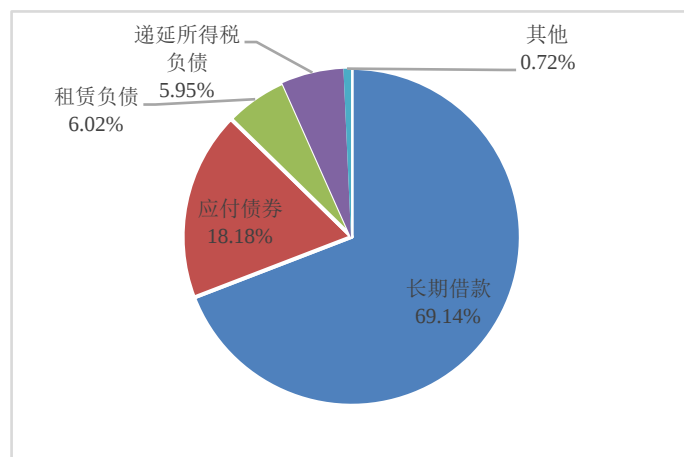
2017—2019 年，公司应交税费逐年增长，年均复合增长 77.01%，主要系应交土地增值税和企业所得税增加所致。截至 2019 年底，公司应交税费 77.80 亿元，较年初增长 51.65%。

2017—2019 年，公司其他应付款（含应付股利和应付利息）逐年增长，年均复合增长 63.34%。截至 2019 年底，公司其他应付款 333.23 亿元，较年初增长 73.58%，主要系应付非控股股东款项增加所致。其他应付款主要由应付非控股股东款项（占 40.90%）、应付母公司款项（占 8.12%）、应付合营企业款项（占 16.99%）、非控股股东投资款（占 11.93%）和应付其他关联方款项（占 9.10%）构成。公司其他应付款中无债务。

2017—2019 年，公司一年内到期的非流动负债波动增长，年均复合增长 40.68%。截至 2019 年底，公司一年内到期的非流动负债 116.97 亿元，较年初增长 101.74%，主要系部分应付债券转至一年内到期的非流动负债所致。

2017—2019 年，公司非流动负债波动减少，年均复合减少 1.75%。截至 2019 年底，公司非流动负债 188.54 亿元，较年初减少 27.77%，主要系应付债券减少所致，主要构成如下图所示。

图 9 截至 2019 年底公司非流动负债构成



资料来源：审计报告

2017—2019 年，公司长期借款波动减少，年均复合减少 2.24%。截至 2019 年底，公司长期借款 130.36 亿元，较年初减少 12.09%。从性质来看，抵押借款占 25.37%，质押借款占 53.33%，担保借款占 18.62%，信用借款占 2.68%。从期限分布来看，1~2 年内到期的长期借款占 55.83%，3~5 年内到期的占 40.70%，5 年以上的占 3.47%。

2017—2019 年，公司应付债券波动减少，年均复合减少 13.14%。截至 2019 年底，公司应付债券 34.28 亿元，较年初减少 64.22%。公司应付债券（含一年内到期的应付债券）情况如下表所示。

表 14 截至 2019 年底公司应付债券情况（单位：年、%、亿元）

债券简称	发行日期	债券期限	票面利率	发行面值	债券余额
15 时代债	2015-07-10	3+2	7.50	20.00	18.16
17 时代 01	2017-09-08	2+1	7.20	5.00	5.00
17 时代 02	2017-09-08	3+2	8.20	11.00	11.00
18 时代 09	2018-08-20	2+1	8.40	22.00	22.00
18 时代 11	2018-10-17	2+1	8.40	17.00	17.00
18 时代 13	2018-12-07	2+1	7.50	11.00	11.00
18 时代 14	2018-12-07	3+2	8.10	19.00	19.00
19 时代 01	2019-01-24	2+1	7.50	11.00	11.00
19 时代 04	2019-06-06	5	6.80	5.00	5.00
合计	--	--	--	121.00	119.16

注：含一年内到期的应付债券

资料来源：审计报告，Wind

截至 2019 年底，公司根据新租赁准则确认租赁负债 11.34 亿元。公司有一定规模的转租业务，应付融资租赁款计入租赁负债。

2017—2019 年，公司递延所得税负债波动减少，年均复合减少 8.91%。截至 2019 年底，公司递延所得税负债 11.21 亿元，较年初减少 27.67%，主要系非同一控制下企业合并公允价值调整产生的应纳税暂时性差异减少所致。

2017—2019 年，公司全部债务波动增长，年均复合增长 12.61%。截至 2019 年底，公司全部债务 307.08 亿元，较年初减少 6.10%。其中，短期债务占 46.39%，长期债务占 53.61%，债务结构有待优化。2017—2019 年，公司资产负债率分别为 65.31%、68.25%和 71.16%，逐年上升；全部债务

资本化比率分别为 41.30%、44.98%和 40.88%，波动下降；长期债务资本化比率分别为 34.57%、37.89%和 27.05%，波动下降。

从期限分布来看，2020年，部分公司债券将到期或进入行权期。对于到期或行权的债券，公司已取得相应额度的公司债券批文，将择机置换。截至目前，公司已发行公司债券合计43.15亿元拟用于偿付2020年到期或行权债券。此外，公司已获得批文但尚未发行的公开发行人公司债券发行额度41.01亿元。

表 15 截至 2019 年底公司有息债务到期分布情况（单位：亿元）

时间	假设债券不回售		假设债券全部回售	
	到期借款金额	到期债券金额	到期借款金额	到期债券金额
2020 年	43.29	23.64	43.29	84.96
2021 年	54.08	79.68	54.08	48.87
2022 年	51.36	11.58	51.36	0.00
2023 年及以后	7.10	23.74	7.10	4.81
合计	155.83	138.64	155.83	138.64

注：本表统计的有息债务不含应付票据，与联合评级计算的全部债务存在一定差异

资料来源：公司提供

截至 2019 年底，公司控股股东时代中国控股全部债务 532.61 亿元，较年初增长 11.82%；其中短期债务 185.98 亿元，占比为 34.92%；全部债务资本化比率为 59.87%，整体债务负担尚可。

（2）所有者权益

公司股东持续增资使得所有者权益规模大幅增长，公司资本实力显著增强，但考虑到非控股股东权益占比较大，公司权益稳定性较为一般。

2017—2019 年，公司所有者权益逐年增长，年均复合增长 13.59%，主要系股东持续增资、利润累积和非控股股东权益增加所致。截至 2019 年底，公司所有者权益合计 444.04 亿元，较年初增长 10.99%。其中，归属于母公司所有者权益占 62.57%，非控股股东权益占 37.43%。截至 2019 年底，归属于母公司所有者权益合计 277.86 亿元，其中，实收资本占 16.57%，资本公积占 26.11%，盈余公积占 5.85%，未分配利润占 50.85%，权益稳定性一般。2017—2019 年，公司实收资本逐年增长，年均复合增长 81.56%，公司资本实力持续增强。

4. 盈利能力

公司收入和利润规模逐年增长，投资收益对利润形成一定补充，2019 年部分盈利指标有所下降但仍处于较高水平；公司费用规模增长较快，对利润规模的影响加大。

2017—2019 年，随着公司业务规模的扩大和项目的陆续结转，公司营业收入分别为 234.64 亿元、345.60 亿元和 425.51 亿元，年均复合增长 34.66%；利润总额分别为 56.95 亿元、80.02 亿元和 81.89 亿元，年均复合增长 19.91%；净利润分别为 43.31 亿元、57.54 亿元和 62.28 亿元，年均复合增长 19.91%。

从期间费用来看，2017—2019 年，公司费用总额逐年增长，年均复合增长 51.27%，各项费用均增长较大。2019 年，公司费用总额 31.68 亿元，同比增长 40.55%；其中，销售费用占 38.01%，管理费用占 42.15%，财务费用占 19.84%。2017—2019 年，公司销售费用年均复合增长 39.27%，主要系广告及推广费增加所致；管理费用年均复合增长 50.70%，主要系员工薪酬、专业服务费、折旧和摊销等增加所致；财务费用年均复合增长 89.15%，主要系利息支出增加所致。

从利润构成来看，公司合作开发规模增大，投资收益对公司利润规模有一定影响。2017—2019 年，公司投资收益分别为 0.88 亿元、3.04 亿元和 13.32 亿元，2019 年投资收益占营业利润的 16.37%，主要来自权益法核算的长期股权投资收益。此外，2017 年公司营业外收入 5.08 亿元，规模较大，主要来自公司取得合营企业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，占当年利润总额的 8.92%。

从盈利指标来看，2017—2019 年，公司营业利润率分别为 27.89%、28.88%和 24.25%，2019 年有所下降主要系当年结转的房地产开发项目的毛利率下降所致；总资本收益率分别为 9.77%、9.73%和 9.77%，基本维持稳定；总资产报酬率分别为 7.18%、7.67%和 6.56%，2019 年有所下降主要系公司资产总额增长较快所致；净资产收益率分别为 15.42%、15.46%和 14.76%，2019 年有所下降主要系所有者权益增长较快所致。与同行业上市公司相比，2019 年公司销售毛利率和总资产报酬率处于中上水平。

表 16 房地产开发类公司 2019 年盈利指标对比情况（单位：%）

证券简称	销售毛利率	总资产报酬率	净资产收益率
万科 A	36.25	5.05	22.61
金科股份	28.84	3.22	22.46
金地集团	40.50	6.38	20.04
中国奥园	29.73	4.72	31.23
公司	31.03	6.56	14.76

注：公司数据由联合评级计算，其他公司数据引自 Wind。联合评级与 Wind 的计算口径存在少许差异
资料来源：Wind

5. 现金流

因公司拿地和项目开发等相关款项支出规模较大，公司筹资活动前现金流持续净流出，公司有一定的融资需求。

从经营活动来看，2017—2019 年，公司经营活动现金流入逐年增长，分别为 294.09 亿元、343.72 亿元和 505.58 亿元，年均复合增长 31.12%，主要系销售回款增加所致；其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 255.42 亿元、308.42 亿元和 403.59 亿元，年均复合增长 25.70%。2019 年，公司收到其他与经营活动有关的现金 101.99 亿元，同比增长 188.95%，主要系收到的其他关联方款项、非控股股东款项和合营公司款项增加所致。2017—2019 年，公司经营活动现金流出波动增长，年均复合增长 13.58%。综上，2017—2019 年，公司经营活动现金流量净额分别为-24.64 亿元、61.48 亿元和 94.36 亿元，近两年均为净流入。

从投资活动来看，2017—2019 年，公司投资活动现金流入分别为-4.39 亿元、17.32 亿元和 21.76 亿元，规模相对较小；投资活动现金流出分别为 75.04 亿元、86.31 亿元和 182.15 亿元，年均复合增长 55.81%，主要系合作开发项目和收并购项目增加所致。综上，2017—2019 年，公司投资活动现金流量净额分别为-79.43 亿元、-68.99 亿元和-160.40 亿元；公司筹资活动前现金流量净额分别为-104.07 亿元、-7.51 亿元和-66.03 亿元，均为净流出，公司融资需求较大。

从筹资活动来看，2017—2019 年，公司筹资活动现金流入逐年增长，年均复合增长 7.25%，近年来公司融资渠道主要包括股东注资、银行借款、发行债券等；公司筹资活动现金流出逐年增长，年均复合增长 62.28%，偿债压力加大；综上，公司筹资活动现金流量净额分别为 153.41 亿元、98.10 亿元和 56.77 亿元，保持净流入。

6. 母公司财务分析

母公司¹资产主要由货币资金、其他应收款和长期股权投资构成，负债率较高，自身经营性资产少，利润主要来自投资收益。

2017—2019 年，母公司资产规模逐年增长，年均复合增长 42.60%。截至 2019 年底，母公司资产总额 391.37 亿元，较年初增长 15.27%，主要系其他应收款和长期股权投资增加所致。其中，流动资产占 80.48%，主要由其他应收款构成；非流动资产占 19.52%，主要由长期股权投资构成。

2017—2019 年，母公司负债规模逐年增长，年均复合增长 40.67%。截至 2019 年底，母公司负债合计 337.93 亿元，较年初增长 9.04%，主要系其他应付款增加所致。其中，流动负债占 82.84%，主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债占 17.16%，主要由长期借款和应付债券构成。2017—2019 年，母公司全部债务逐年增长，年均复合增长 23.67%。截至 2019 年底，母公司全部债务 145.66 亿元，其中短期债务占 61.13%。2017—2019 年，母公司资产负债率和全部债务资本化比率波动下降，2019 年底分别为 86.34%和 73.16%，母公司负债率较高。2017—2019 年，母公司所有者权益逐年增长，年均复合增长 57.03%。截至 2019 年底，母公司所有者权益 53.44 亿元，主要由实收资本构成。

2017 年，母公司无营业收入，2018—2019 年，母公司营业收入分别为 2.62 亿元和 2.84 亿元。2017—2019 年，母公司净利润分别为 12.99 亿元、18.33 亿元和 23.88 亿元，年均复合增长 35.57%，主要来自投资收益。

2017—2019 年，母公司经营活动现金流净额分别为-3.78 亿元、20.78 亿元和 6.85 亿元；投资活动现金流净额分别为-10.77 亿元、-36.39 亿元和-33.04 亿元；筹资活动现金流净额分别为 11.28 亿元、47.86 亿元和 6.50 亿元。

7. 偿债能力

公司偿债能力指标表现良好，融资渠道畅通，考虑到公司项目储备充裕且主要分布在粤港澳大湾区，区域竞争实力强，整体销售情况良好，公司整体偿债能力极强。

从短期偿债能力指标来看，2017—2019 年，公司流动比率分别为 1.96 倍、1.89 倍和 1.49 倍，速动比率分别为 0.89 倍、1.07 倍和 0.83 倍，变动不大；现金短期债务比分别为 2.72 倍、3.23 倍和 1.75 倍，2019 年底有所下降但仍处于较高水平。整体看，公司短期偿债能力指标强。

从长期偿债能力指标来看，2017—2019 年，公司 EBITDA 逐年增长，年均复合增长 24.53%，主要系计入财务费用的利息支出和利润总额增加所致。2019 年，公司 EBITDA 为 95.39 亿元，主要由计入财务费用的利息支出（占 10.39%）和利润总额（占 85.84%）构成。2017—2019 年，公司 EBITDA 利息倍数分别为 4.18 倍、3.74 倍和 3.06 倍，EBITDA 全部债务比分别为 0.25 倍、0.27 倍和 0.31 倍，EBITDA 对利息和全部债务的覆盖程度较高。整体看，公司长期偿债能力指标强。

截至 2019 年底，公司获得的金融机构综合授信额度合计 619.21 亿元，剩余可用额度 382.43 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2019 年底，除为购房者提供的按揭担保以外，公司对外担保金额合计 75.04 亿元，占所有者权益的 16.90%。公司对外担保主要系为合作开发项目的合营联营公司提供的担保，或有负债风险可控。

截至 2019 年底，公司无涉案金额在 1,000 万元以上的未决诉讼、仲裁案件。

根据中国人民银行出具的企业征信报告（机构信用代码：G1044011100595500Q），截至 2020

¹ 此母公司指公司母公司单独报表。

年 3 月 25 日，公司无未结清的不良贷款，无关注类贷款信息。

八、本期公司债券偿还能力分析

1. 本期公司债券的发行对目前债务的影响

截至 2019 年底，公司全部债务总额 307.08 亿元，本次拟发行债券规模不超过 25.00 亿元，对公司债务负担影响不大。

以 2019 年底的财务数据为基础，假设募集资金净额为 25.00 亿元，本期债券发行后，在其他因素不变的情况下，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 71.62%、42.79% 和 29.93%，分别较发行前上升 0.46 个百分点、1.90 个百分点和 2.88 个百分点，债务负担变化不大。考虑到本期债券募集资金拟全部用于偿还包括到期或回售的公司债券，预计实际债务负担或将低于上述测算值。

2. 本期公司债券偿还能力分析

以 2019 年的财务数据为基础，公司 2019 年的 EBITDA 为 95.39 亿元，为本次公司债券发行额度（25 亿元）的 3.82 倍，EBITDA 对本期债券的覆盖程度很高。公司 2019 年的经营活动现金流入量为 505.58 亿元，为本期公司债券发行额度（25 亿元）的 20.22 倍，对本期债券的覆盖程度很高。

综合上述分析，并考虑到公司作为国内排名前 50 的房地产开发企业，在行业内有较强的竞争力，土地储备及在开发项目规模较大，资产质量较好，债务负担较轻，盈利能力强；未来随着公司土地储备的开发和在建项目的竣工结转，公司经营状况有望保持良好，联合评级认为，公司对本期债券的偿还能力极强。

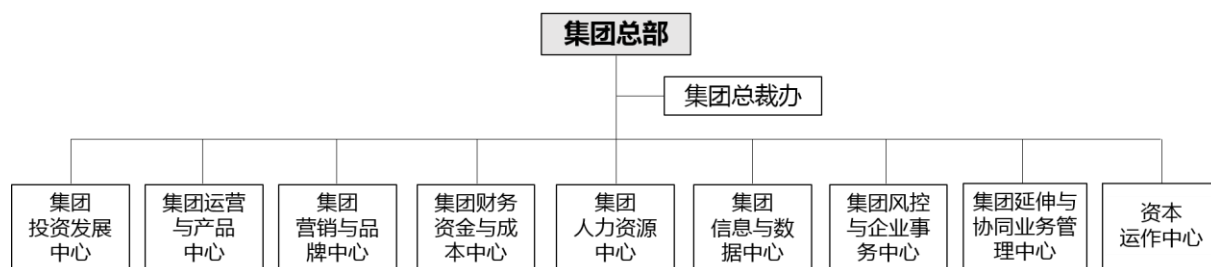
九、综合评价

公司作为香港上市公司时代中国控股有限公司的主要经营实体，房地产开发项目主要位于粤港澳大湾区，在大湾区内具有较高知名度及很强的综合竞争力。近年来，公司销售规模持续增长，资产质量良好，债务负担较轻，股东持续增资使得公司资本实力显著增强。同时，联合评级也关注到公司土地储备区域分布较集中、在建项目尚需投资规模较大且管理难度增加、所有者权益稳定性一般等因素对公司信用水平产生的不利影响。

公司项目储备较充足且主要位于粤港澳大湾区，未来，随着粤港澳大湾区的发展以及公司项目开发销售的推进，公司经营状况有望保持良好，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用水平以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期债券到期不能偿还的风险极低。

附件 1 截至 2019 年底广州市时代控股集团有限公司
组织结构图



附件 2 广州市时代控股集团有限公司

主要财务指标

项 目	2017 年	2018 年	2019 年
资产总额（亿元）	991.93	1,259.95	1,539.69
所有者权益（亿元）	344.13	400.05	444.04
短期债务（亿元）	60.33	82.93	142.44
长期债务（亿元）	181.83	244.09	164.64
全部债务（亿元）	242.16	327.02	307.08
营业收入（亿元）	234.64	345.60	425.51
净利润（亿元）	43.31	57.54	62.28
EBITDA（亿元）	61.52	87.77	95.39
经营性净现金流（亿元）	-24.64	61.48	94.36
流动资产周转次数（次）	0.32	0.34	0.34
存货周转次数（次）	0.40	0.47	0.54
总资产周转次数（次）	0.28	0.31	0.30
现金收入比率（%）	108.86	89.24	94.85
总资本收益率（%）	9.77	9.73	9.77
总资产报酬率（%）	7.18	7.67	6.56
净资产收益率（%）	15.42	15.46	14.76
营业利润率（%）	27.89	28.88	24.25
费用收入比（%）	5.90	6.52	7.44
资产负债率（%）	65.31	68.25	71.16
全部债务资本化比率（%）	41.30	44.98	40.88
长期债务资本化比率（%）	34.57	37.89	27.05
EBITDA 利息倍数（倍）	4.18	3.74	3.06
EBITDA 全部债务比（倍）	0.25	0.27	0.31
流动比率（倍）	1.96	1.89	1.49
速动比率（倍）	0.89	1.07	0.83
现金短期债务比（倍）	2.72	3.23	1.75
经营现金流动负债比率（%）	-5.45	10.27	10.40
EBITDA/本期发债额度（倍）	2.46	3.51	3.82

注：本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币

附件 3 有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
年均增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
经营效率指标	
应收账款周转次数	营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
存货周转次数	营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
总资产周转次数	营业收入/[(期初总资产+期末总资产)/2]
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+计入财务费用的利息支出) / [(期初所有者权益+期初全部债务+期末所有者权益+期末全部债务) / 2] × 100%
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出) / [(期初总资产+期末总资产) / 2] × 100%
净资产收益率	净利润 / [(期初所有者权益+期末所有者权益) / 2] × 100%
主营业务毛利率	(主营业务收入-主营业务成本) / 主营业务收入 × 100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-税金及附加) / 营业收入 × 100%
费用收入比	(管理费用+销售费用+财务费用) / 营业收入 × 100%
财务构成指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
EBITDA 全部债务比	EBITDA / 全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额/全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额 / (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额 / (资本化利息+计入财务费用的利息支出)
本期公司债券偿债能力	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA / 本期公司债券到期偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期公司债券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期公司债券到期偿还额

注: 现金类资产=货币资金+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产+应收票据

长期债务=长期借款+应付债券

短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益/非控股股东权益

附件 4 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。

联合信用评级有限公司关于 广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期） 的跟踪评级安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期（期）债券存续期内，在每年广州市时代控股集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

广州市时代控股集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。广州市时代控股集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注广州市时代控股集团有限公司的相关状况，如发现广州市时代控股集团有限公司或本期（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期（期）债券的信用等级。

如广州市时代控股集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至广州市时代控股集团有限公司提供相关资料。

联合评级对本期（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送广州市时代控股集团有限公司、监管部门等。

联合信用评级有限公司

二〇二〇年四月二十四日