

**广州市时代控股集团有限公司**

**已审财务报表**

**2020年度**

目录

	页次
审计报告	1 - 3
已审财务报表	
合并资产负债表	4 - 6
合并利润表	7 - 8
合并所有者权益变动表	9 - 10
合并现金流量表	11 - 12
公司资产负债表	13 - 14
公司利润表	15
公司所有者权益变动表	16
公司现金流量表	17
财务报表附注	18 - 167
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率	2



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Dongcheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明（2021）审字第61387663\_G01号  
广州市时代控股集团有限公司

广州市时代控股集团有限公司董事会：

### 一、审计意见

我们审计了广州市时代控股集团有限公司的财务报表，包括2020年12月31日的合并及公司资产负债表，2020年度合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，后附的广州市时代控股集团有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广州市时代控股集团有限公司2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广州市时代控股集团有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

广州市时代控股集团有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估广州市时代控股集团有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广州市时代控股集团有限公司的财务报告过程。

## 审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61387663\_G01号  
广州市时代控股集团有限公司

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对广州市时代控股集团有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致广州市时代控股集团有限公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就广州市时代控股集团有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明（2021）审字第61387663\_G01号  
广州市时代控股集团有限公司

（本页无正文）



中国 北京



钟 晖

中国注册会计师：钟 晖



袁 媛

中国注册会计师：袁 媛

2021年4月27日

广州市时代控股集团有限公司  
合并资产负债表  
2020年12月31日

人民币千元

资产	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日 (经重述)
流动资产			
货币资金	1	34,776,749	24,998,842
应收票据		3,112	-
应收账款	2	7,416,919	7,487,943
预付款项	3	4,733,145	7,397,149
其他应收款	4	28,414,430	28,344,943
存货	5	76,207,805	59,209,169
合同资产	6	457,090	210,434
其他流动资产	7	7,721,825	6,868,760
流动资产合计		159,731,075	134,517,240
非流动资产			
长期应收款		492,802	55,294
长期股权投资	8	12,151,938	10,072,490
其他权益工具投资	9	195,099	211,404
投资性房地产	10	2,741,915	1,326,240
固定资产	11	927,461	879,158
使用权资产	12	1,788,993	1,059,467
无形资产		165,949	142,927
预付款项	3	941,541	1,087,544
商誉		78,318	88,526
长期待摊费用	13	2,264,636	1,237,063
递延所得税资产	14	1,924,126	1,677,881
其他非流动资产	15	1,354,246	1,518,009
非流动资产合计		25,027,024	19,356,003
资产总计		184,758,099	153,873,243

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
合并资产负债表（续）  
2020年12月31日

人民币千元

负债和所有者权益	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日 (经重述)
流动负债			
短期借款	16	777,119	1,323,453
应付票据	17	1,338,542	1,223,378
应付账款	18	19,269,873	13,247,568
预收款项	19	28,571	35,830
合同负债	20	21,512,433	21,579,362
应付职工薪酬	21	606,081	455,221
应交税费	22	12,700,523	7,780,448
其他应付款	23	45,586,587	33,162,031
一年内到期的非流动负债	24	11,249,311	11,697,244
预计负债	25	5,419	57,600
流动负债合计		113,074,459	90,562,135
非流动负债			
长期借款	26	14,967,805	13,036,459
应付债券	27	10,911,618	3,427,640
租赁负债	28	2,063,037	1,134,341
预计负债	25	58,581	134,934
递延所得税负债	14	1,296,264	1,120,977
非流动负债合计		29,297,305	18,854,351
负债合计		142,371,764	109,416,486

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
合并资产负债表（续）  
2020年12月31日

人民币千元

负债和所有者权益	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日 (经重述)
所有者权益			
实收资本	29	4,604,243	4,604,243
资本公积	30	5,445,982	7,322,131
其他综合收益	31	144,512	142,820
专项储备		3,984	29,950
盈余公积	32	1,929,776	1,624,856
未分配利润	33	13,672,101	14,053,567
归属于母公司所有者权益合计		25,800,598	27,777,567
少数股东权益		16,585,737	16,679,190
所有者权益合计		42,386,335	44,456,757
负债和所有者权益总计		184,758,099	153,873,243

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 广州市时代控股集团有限公司 主管会计工作负责人（会计机构负责人）：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
合并利润表  
2020年度

人民币千元

	附注五	2020年	2019年 (经重述)
营业收入	34	38,223,899	42,551,326
减：营业成本	34	26,675,829	29,346,291
税金及附加	35	1,473,345	2,886,767
销售费用	36	1,115,774	1,208,484
管理费用	37	1,517,536	1,385,553
财务费用	38	696,685	628,381
其中：利息费用		1,137,824	990,750
利息收入		449,702	378,327
加：其他收益	39	9,304	1,947
投资收益	40	915,947	1,331,572
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		512,877	1,210,252
公允价值变动收益	41	(6,010)	18,013
信用减值损失	42	(40,559)	(49,948)
资产减值损失	43	(97,205)	(306,094)
资产处置损失	44	(10,901)	(10,740)
营业利润		7,515,306	8,080,600
加：营业外收入	45	676,559	215,822
减：营业外支出	46	228,099	161,291
利润总额		7,963,766	8,135,131
减：所得税费用	48	2,344,454	1,952,303
净利润		5,619,312	6,182,828
其中：同一控制下企业合并中被合并 方合并前净（亏损）/利润		(9,117)	380
按经营持续性分类			
持续经营净利润		5,619,312	6,182,828
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		5,190,553	5,811,353
少数股东损益		428,759	371,475

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
合并利润表（续）  
2020年度

人民币千元

	<u>附注五</u>	<u>2020年</u>	<u>2019年</u> (经重述)
其他综合收益的税后净额		446	5,483
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	31	446	5,483
不能重分类进损益的其他综合（亏损）/收益 其他权益工具投资公允价值变动		<u>(5,663)</u>	<u>5,483</u>
将重分类进损益的其他综合收益 自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分		<u>6,109</u>	<u>-</u>
综合收益总额		<u>5,619,758</u>	<u>6,188,311</u>
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		5,190,999	5,816,836
归属于少数股东的综合收益总额		428,759	371,475

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
合并所有者权益变动表  
2020年度

人民币千元

2020年度	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	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			
一、 本年年初余额	4,604,243	7,322,131	142,820	29,950	1,624,856	14,053,567	27,777,567	16,679,190	44,456,757
二、 本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额	-	-	446	-	-	5,190,553	5,190,999	428,759	5,619,758
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 不丧失控制权处置子公司部分股权	-	-	-	-	-	-	-	7,625,441	7,625,441
2. 少数股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	3,189,967	3,189,967
3. 购买少数股东权益	-	(1,808,426)	-	-	-	(3,065,853)	(4,874,279)	(11,262,622)	(16,136,901)
4. 收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	636,589	636,589
5. 处置子公司	-	(67,723)	-	-	-	-	(67,723)	(640,995)	(708,718)
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	304,920	(304,920)	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	(2,200,000)	(2,200,000)	(70,592)	(2,270,592)
(四) 股东权益内部结转									
1. 其他综合亏损结转留存收益	-	-	1,246	-	-	(1,246)	-	-	-
(五) 专项储备									
1. 本年提取	-	-	-	761	-	-	761	-	761
2. 本年使用	-	-	-	(26,727)	-	-	(26,727)	-	(26,727)
三、 本年年末余额	<u>4,604,243</u>	<u>5,445,982</u>	<u>144,512</u>	<u>3,984</u>	<u>1,929,776</u>	<u>13,672,101</u>	<u>25,800,598</u>	<u>16,585,737</u>	<u>42,386,335</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
2020年度

人民币千元

2019年度	归属于母公司所有者权益						小计	少数股东权益	所有者权益合计
	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			
一、上年年末余额	2,360,203	9,347,283	139,846	-	1,275,560	11,466,250	24,589,142	15,416,001	40,005,143
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	18,324	18,324	-	18,324
同一控制企业合并	-	67,723	-	-	-	(31,731)	35,992	62,195	98,187
二、本年初余额 （经重述）	2,360,203	9,415,006	139,846	-	1,275,560	11,452,843	24,643,458	15,478,196	40,121,654
三、本年增减变动金额									
（一）综合收益总额	-	-	5,483	-	-	5,811,353	5,816,836	371,475	6,188,311
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本	2,244,040	1,750,000	-	-	-	-	3,994,040	-	3,994,040
2. 不丧失控制权处置子公司部分股权	-	(148,296)	-	-	-	(19,536)	(167,832)	1,816,134	1,648,302
3. 少数股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	4,872,410	4,872,410
4. 购买少数股东权益	-	(1,944,579)	-	-	-	(594,306)	(2,538,885)	(5,312,359)	(7,851,244)
5. 收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	31,702	31,702
6. 处置子公司	-	-	-	-	(56,133)	56,133	-	(130,665)	(130,665)
7. 同一控制下企业合并支付对价	-	(1,750,000)	-	-	-	-	(1,750,000)	-	(1,750,000)
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	405,429	(405,429)	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	(2,250,000)	(2,250,000)	(447,703)	(2,697,703)
（四）股东权益内部结转									
1. 其他综合收益结转留存收益	-	-	(2,509)	-	-	2,509	-	-	-
（五）专项储备									
1. 本年提取	-	-	-	30,642	-	-	30,642	-	30,642
2. 本年使用	-	-	-	(692)	-	-	(692)	-	(692)
四、本年年末余额	4,604,243	7,322,131	142,820	29,950	1,624,856	14,053,567	27,777,567	16,679,190	44,456,757

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
合并现金流量表  
2020年度

人民币千元

	附注五	2020年	2019年 (经重述)
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		39,638,351	40,358,999
收到其他与经营活动有关的现金	49	<u>8,128,826</u>	<u>10,383,603</u>
经营活动现金流入小计		<u>47,767,177</u>	<u>50,742,602</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		28,976,154	26,476,613
支付给职工以及为职工支付的现金		2,133,375	2,136,226
支付的各项税费		3,850,818	4,902,151
支付其他与经营活动有关的现金	49	<u>7,319,739</u>	<u>7,794,845</u>
经营活动现金流出小计		<u>42,280,086</u>	<u>41,309,835</u>
经营活动产生的现金流量净额	50 (1)	<u>5,487,091</u>	<u>9,432,767</u>
二、投资活动产生的现金流量：			
赎回理财产品收到的现金		70,082	1,136
处置固定资产收回的现金净额		1,837	1,165
处置子公司收到的现金净额	50 (2)	335,226	(968,933)
收到的其他与投资活动有关的现金	49	<u>8,271,246</u>	<u>3,142,341</u>
投资活动现金流入小计		<u>8,678,391</u>	<u>2,175,709</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产			
支付的现金		735,277	328,794
购买理财产品支付的现金		70,000	-
取得其他权益工具投资支付的现金		20,000	15,000
取得子公司支付的现金净额	50 (2)	(636,453)	884,617
取得合营企业支付的现金净额		37,591	85,572
向合营企业注资支付的现金		54,900	486,550
向联营企业注资支付的现金		302,861	2,033,752
购买少数股东权益支付的现金		7,423,514	7,659,706
预付股权收购款支付的现金		522,952	-
支付其他与投资活动有关的现金	49	<u>7,159,876</u>	<u>6,722,930</u>
投资活动现金流出小计		<u>15,690,518</u>	<u>18,216,921</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(7,012,127)</u>	<u>(16,041,212)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
合并现金流量表（续）  
2020年度

人民币千元

	附注五	2020 年	2019 年 (经重述)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,757,967	6,249,650
其中：子公司吸收少数股东投资收 到的现金		1,757,967	4,005,610
不丧失控制权处置子公司部分股权 收到的现金		5,953,909	1,588,302
取得借款及发行债券收到的现金		22,958,516	15,625,904
收到其他与筹资活动有关的现金	49	2,716,108	3,467,217
筹资活动现金流入小计		<u>33,386,500</u>	<u>26,931,073</u>
偿还债务支付的现金		19,482,014	15,817,772
分配股利或偿付利息支付的现金		3,475,533	3,203,494
同一控制下企业合并支付的对价		-	1,750,000
支付其他与筹资活动有关的现金	49	149,315	482,432
筹资活动现金流出小计		<u>23,106,862</u>	<u>21,253,698</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>10,279,638</u>	<u>5,677,375</u>
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额		8,754,602	(931,070)
加：年初现金及现金等价物余额		<u>21,594,297</u>	<u>22,525,367</u>
五、年末现金及现金等价物余额	50（3）	<u>30,348,899</u>	<u>21,594,297</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
 资产负债表  
 2020年12月31日

人民币千元

<u>资产</u>	<u>附注十三</u>	<u>2020年12月31日</u>	<u>2019年12月31日</u>
流动资产			
货币资金		1,614,069	1,636,746
应收票据		-	2,321
预付款项		43,193	80,732
其他应收款	1	36,009,551	29,760,465
存货		10,737	10,737
其他流动资产		-	7,807
流动资产合计		<u>37,677,550</u>	<u>31,498,808</u>
非流动资产			
长期股权投资	2	11,694,653	7,579,810
固定资产		2,565	3,822
使用权资产		1,997	3,430
无形资产		28,507	14,920
预付款项		3,243	5,519
长期待摊费用		33,013	31,162
非流动资产合计		<u>11,763,978</u>	<u>7,638,663</u>
资产总计		<u>49,441,528</u>	<u>39,137,471</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
资产负债表（续）  
2020年12月31日

人民币千元

负债和所有者权益	附注十三	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债			
短期借款	3	-	78,421
应付票据	4	136,742	223,572
应付账款		3,825	3,831
预收款项		16,842	16,842
应付职工薪酬		201	-
应交税费		2,824	3,372
其他应付款	5	26,273,659	19,008,619
一年内到期的非流动负债	6	4,097,020	8,602,297
预计负债	附注五、25	5,419	57,600
流动负债合计		30,536,532	27,994,554
非流动负债			
长期借款	7	2,619,907	2,234,100
应付债券	附注五、27	10,911,618	3,427,640
租赁负债		1,001	1,823
预计负债	附注五、25	58,581	134,934
非流动负债合计		13,591,107	5,798,497
负债合计		44,127,639	33,793,051
所有者权益			
实收资本	附注五、29	4,604,243	4,604,243
盈余公积		707,930	490,983
未分配利润		1,716	249,194
所有者权益合计		5,313,889	5,344,420
负债和所有者权益总计		49,441,528	39,137,471

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
 利润表  
 2020年度

人民币千元

	附注十三	2020年	2019年
营业收入	8	132,891	283,534
减：营业成本		-	-
税金及附加		1,311	1,719
销售费用		22,482	75,709
管理费用	9	103,828	162,643
财务费用	10	1,815,635	1,271,627
其中：利息费用		1,833,320	1,312,805
利息收入		18,286	41,515
加：其他收益		-	106
投资收益	11	3,985,312	3,624,184
信用减值损失		(5,331)	(8,588)
资产处置损失		(5)	-
营业利润		2,169,611	2,387,538
加：营业外收入		531	318
减：营业外支出		673	-
利润总额		2,169,469	2,387,856
减：所得税费用		-	-
净利润及综合收益总额		2,169,469	2,387,856
按经营持续性分类			
持续经营净利润		2,169,469	2,387,856

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
所有者权益变动表  
2020年度

人民币千元

**2020 年度**

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	4,604,243	490,983	249,194	5,344,420
二、本年增减变动金额				
（一）综合收益总额	-	-	2,169,469	2,169,469
（二）利润分配				
1. 提取盈余公积	-	216,947	(216,947)	-
2. 对所有者的分配	-	-	(2,200,000)	(2,200,000)
三、本年年末余额	<u>4,604,243</u>	<u>707,930</u>	<u>1,716</u>	<u>5,313,889</u>

**2019 年度**

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	2,360,203	252,197	350,124	2,962,524
二、本年增减变动金额				
（一）综合收益总额	-	-	2,387,856	2,387,856
（二）所有者投入资本	2,244,040	-	-	2,244,040
（三）利润分配				
1. 提取盈余公积	-	238,786	(238,786)	-
2. 对所有者的分配	-	-	(2,250,000)	(2,250,000)
三、本年年末余额	<u>4,604,243</u>	<u>490,983</u>	<u>249,194</u>	<u>5,344,420</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市时代控股集团有限公司  
现金流量表  
2020 年度

人民币千元

	附注十三	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品，提供劳务收到的现金		140,865	300,545
收到其他与经营活动有关的现金	12	1,236,800	734,647
经营活动现金流入小计		1,377,665	1,035,192
支付给职工以及为职工支付的现金		9,444	21,982
支付的各项税费		11,430	17,190
支付其他与经营活动有关的现金	12	1,338,751	311,080
经营活动现金流出小计		1,359,625	350,252
经营活动产生的现金流量净额		18,040	684,940
二、投资活动产生的现金流量：			
处置子公司收到的现金		500,000	30,800
收到的统借统还业务相关的现金		9,621,060	5,548,068
投资活动现金流入小计		10,121,060	5,578,868
购建固定资产，无形资产和其他长期资产所支付的现金		21,516	34,701
投资支付的现金		894,000	2,953,669
支付的统借统还业务相关的现金		10,697,837	5,894,900
投资活动现金流出小计		11,613,353	8,883,270
投资活动产生的现金流量净额		(1,492,293)	(3,304,402)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	2,244,040
取得借款及发行债券收到的现金		12,690,419	3,996,988
筹资活动现金流入小计		12,690,419	6,241,028
偿还债务所支付的现金		9,548,008	4,143,560
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,688,811	1,444,979
支付的其他与筹资活动有关的现金		2,024	2,189
筹资活动现金流出小计		11,238,843	5,590,728
筹资活动产生的现金流量净额		1,451,576	650,300
四、现金及现金等价物净减少额		(22,677)	(1,969,162)
加：年初现金及现金等价物余额		1,636,746	3,605,908
五、年末现金及现金等价物余额		1,614,069	1,636,746

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

## 一、 基本情况

广州市时代控股集团有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国广东省注册的有限责任公司，于2001年5月9日成立，营业期限为20年。本公司总部位于广东省广州市越秀区东风中路410-412号。

本公司及子公司（“本集团”）主要经营活动为：开发、建设、销售、出租及管理自建及租入的商住楼宇，提供城市更新业务。

本集团的母公司为于中华人民共和国香港特别行政区注册成立的Hong Kong Times Investments Limited（香港时代投资有限公司，简称“香港时代投资”）。本集团的最终母公司为于英属维京群岛注册成立的Renowned Brand Investments Limited（佳名投资有限公司）。

本合并财务报表业经本公司董事会于2021年4月27日决议批准。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六。

## 二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《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、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具和投资性房地产外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 三、 重要会计政策及会计估计

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3. 正常营业周期

正常营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司从事房地产开发经营的子公司，其正常营业周期超过12个月，该等子公司以正常营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 4. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币千元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业记账本位币和编制财务报表所采用的货币也均为人民币。

#### 5. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。同一控制下企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的资本溢价及原制度资本公积转入的余额，不足冲减的则调整留存收益。

##### 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资，按照该长期股权投资在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期损益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。丧失控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期损益；存在对该子公司的商誉的，在计算确定处置子公司损益时，扣除该项商誉的金额；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

#### 7. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### 8. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 9. 外币业务

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

外币现金流量，采用现金流量发生当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

#### 10. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（续）

##### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

##### *以摊余成本计量的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

##### *以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资*

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

##### *以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

##### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

##### *其他金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（续）

##### 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款、合同资产、及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以逾期账龄组合为基础评估应收账款和其他应收款的预期信用损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、2。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

##### 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

##### 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 金融工具（续）

##### 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

#### 11. 存货

存货包括开发成本、开发产品及拟开发土地。

存货按照成本进行初始计量。拟开发土地的实际成本为土地取得成本，于开工后结转至开发成本。房地产开发成本和开发产品的实际成本包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息及其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后结转为开发产品。

为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法，详见附注三、15. 借款费用。

建筑安装工程支出中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行核算并分摊。开发用土地也列入开发成本核算。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，按单个存货项目计提。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 12. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转；购买日之前持有的股权投资作为计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入留存收益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 12. 长期股权投资（续）

按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应的比例转入当期损益。

丧失控制权的，在个别财务报表中，对于剩余股权，处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，确认为长期股权投资，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理；否则，确认为金融工具，在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### 13. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团的投资性房地产均为已出租的建筑物，将长期持有并出租以赚取租金。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。公允价值变动计入利润表中的“公允价值变动损益”。本集团采用公允价值模式进行后续计量的会计政策的选择依据为：

- （1）本集团目前投资性房地产项目位于广州市和中山市核心区，主要为成熟商业区的商业物业以及位于佛山市及成都市的在建商业物业，有较为活跃的房地产交易市场。
- （2）本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团聘请具有相关资质的评估机构，对本集团投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本集团投资性房地产的公允价值。

本集团对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素主要包括：假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 13. 投资性房地产（续）

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

#### 14. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20年	5%	4.75%
办公设备	5年	5%	19%
运输工具	5年	5%	19%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

#### 15. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1） 资产支出已经发生；
- （2） 借款费用已经发生；
- （3） 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 15. 借款费用（续）

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1）专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- （2）占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

#### 16. 使用权资产

本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物、办公设备及运输工具。

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

#### 17. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
软件	5-10年

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 17. 无形资产（续）

本集团取得的自用的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

#### 18. 资产减值

本集团对除存货、合同资产与合同成本有关的资产、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 19. 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出和装修费。长期待摊费用按其为本集团带来的经济利益的期限采用直线法摊销。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 20. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬和离职后福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

##### 短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### 21. 租赁负债

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

#### 22. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### 23. 与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 23. 与客户之间的合同产生的收入（续）

##### 销售房地产开发产品合同

本集团与客户之间的销售合同通常仅包含转让房地产开发产品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以房地产开发产品交付时点确认收入：取得房地产开发产品的现时收款权利、房地产开发产品所有权上的主要风险和报酬的转移、房地产开发产品实物资产的转移、客户接受该房地产开发产品。

##### 城市更新业务合同

本集团与客户之间的城市更新业务合同通常仅包含转让土地使用权或相关资产或提供土地整理服务的履约义务。本集团按照其持有待开发土地或相关资产控制权转移时点或者土地整理服务提供完毕时点（土地整理服务提供完毕才能取得收款权）确认收入。

##### 建造合同

本集团与客户之间的建造合同通常包含提供建造活动的履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中的在建的商品资产，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照产出法，根据实际测量的完工进度确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

##### 重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

#### 24. 合同资产和合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

##### 合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 24. 合同资产和合同负债（续）

##### 合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

#### 25. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产为合同取得成本。根据其流动性，分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1） 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2） 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3） 该成本预期能够收回。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1） 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2） 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### 26. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 26. 政府补助（续）

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### 27. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- （1） 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- （2） 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- （1） 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- （2） 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 27. 所得税（续）

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

#### 28. 租赁

##### 租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

##### 租赁期的评估

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本集团有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本集团可控范围内的重大事件或变化，且影响本集团是否合理确定将行使相应选择权的，本集团对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

##### 作为承租人

本集团作为承租人的一般会计处理见附注三、16和附注三、21。

##### 短期租赁和低价值资产租赁

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币40,000元的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团对办公设备、运输工具类别的短期租赁和电脑、打印机等两项租赁低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

##### 作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 28. 租赁（续）

##### 作为出租人（续）

##### 作为融资租赁出租人

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

##### 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 27. 利润分配

本公司的现金股利，于股东批准后确认为负债。

#### 28. 安全生产费

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

#### 29. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量交易性金融资产、投资性房地产和其他权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 29. 公允价值计量（续）

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### 30. 维修基金和质量保证金

维修基金是按照相关规定，按房价总额的一定比例代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门的款项。维修基金通过其他应付款科目核算。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发物业办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再支付给施工单位。质量保证金通过应付账款科目核算。

#### 31. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

##### 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

##### *经营租赁——作为出租人*

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

##### *投资性房地产与固定资产的划分*

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者出租，本集团对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。本集团在决定辅助服务的重大程度是否足以使该物业不符合投资性房地产的确认条件时，乃按个别物业基准单独作出判断。

##### *投资性房地产的递延所得税*

对于以公允价值模式计量的投资性房地产产生的递延所得税负债，本集团管理层已审阅本集团的投资性房地产，并认为本集团处于通过出租物业以获取投资性房地产的全部经济利益的商业模式下，所以在确认本集团投资性房地产产生的递延所得税时，管理层认为通过出售收回使用公允价值模式计量的投资性房地产价值的假设是不适用的。因此，本集团假设未来的纳税义务是由于将投资性房地产用作租赁用途而非出售用途产生，并根据管理层的最佳估计确认由于投资性房地产公允价值变动产生的递延所得税。若以后年度投资性房地产的经济利益是通过出售而非以租赁方式产生，则最终的纳税义务与合并财务报表中确认的递延所得税负债产生差异。若投资性房地产被出售，鉴于企业所得税及土地增值税的影响，本集团在出售时可能要承担较高税负。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 31. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

##### 金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

##### 企业所得税

本集团须缴纳企业所得税。由于所得税若干相关事宜尚未获得当地税务局确认，所以需依据目前颁布的税法、法规及其他相关政策进行客观估计和判断，厘定将要作出的所得税拨备。若该等事宜的最终税务结果与最初记录的金额不同，差额将影响差额变现期间的所得税及所得税拨备。

##### 土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是管理层根据对有关税收法律及法规要求的理解所作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。本集团尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土增税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关拨备金额。

##### 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

##### 在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认时结转入利润表。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需由本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

##### 投资性房地产公允价值的估计

如活跃市场中未有类似物业之当前价格，本集团考虑不同来源之资料，包括：

- （1） 不同性质、状况或地点的物业于活跃市场之当前价格（须就该等差异作出调整）；
- （2） 近期类似物业于较不活跃市场之价格，并作出调整以反映自发生该等价格之交易日起之任何经济情况变化；
- （3） 根据未来现金流量所作可靠估计而预测之贴现现金流量，辅以任何现有租约与其他合同之条款及（如可能）外在因素（如地点及状况相同之类似物业之当时市场租金），并采用贴现率计算。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 31. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性（续）

##### 投资性房地产公允价值的估计（续）

进一步详情（包括用作计量公允价值之主要假设）载列于财务报表中的附注五、10.投资性房地产。

##### 承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

#### 32. 会计政策变更

##### 是否构成业务的判断

根据《企业会计准则解释第13号》要求，自2020年1月1日起，以“取得的组合应当至少同时具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献”作为该组合构成业务的判断条件，不再以“具备了投入和加工处理过程两个要素”作为判断条件，并引入可选的集中度测试以简化判断。该会计政策变更影响了对交易是否构成企业合并的认定，按照衔接规定不追溯调整比较数据。

### 四、税项

#### 1. 主要税种及税率

- |         |  |
|---------|--|
| 增值税     | — （一般纳税人）房地产销售业务的简易征收项目按应税收入5%计缴增值税；一般征收项目以应税收入扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额作为应税销售额，适用9%的税率。不动产租赁业务应税收入按9%的税率计算销项税并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 |
| 城市维护建设税 | — 按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。   |
| 教育费附加   | — 按实际缴纳的流转税的3%计缴。  |
| 地方教育费附加 | — 按实际缴纳的流转税的2%计缴。  |
| 土地增值税   | — 本集团有偿转让土地使用权及地上建筑物或其他附着物产权产生土地增值额的，按30%-60%的四级超率累进税率计算缴纳土地增值税。   |

#### 四、 税项（续）

##### 1. 主要税种及税率（续）

- 企业所得税 – 本集团企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。
- 房产税 – 本集团对所有或使用的房屋按税法规定的比例缴纳。自用房产从价计征，以房产原值一次减去10%-30%后的余值按1.2%年税率计算缴纳房产税；出租房产从租计征，以房产租金收入按12%年税率计算缴纳房产税。
- 土地使用税 – 本集团按生产经营所实际占用的土地面积和当地人民政府规定的土地使用税纳税等级对应的每平方米年税额缴纳。

##### 2. 税收优惠

本公司下属珠海新势力创建筑设计有限公司、西藏博鼎企业管理有限公司和连山璟骏建筑装饰有限公司，按《关于广东横琴新区、福建平潭综合实验区、深圳前海深港现代服务业合作区企业所得税优惠政策及优惠目录的通知》、《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区企业所得税政策实施办法的通知》和《关于继续执行少数民族自治地区企业所得税优惠政策的复函》的有关规定享受企业所得税优惠政策，本年度适用税率为15%。

#### 五、 合并财务报表主要项目注释

##### 1. 货币资金

	2020年	2019年
银行存款	34,775,639	24,997,117
其他货币资金	1,110	1,725
	<u>34,776,749</u>	<u>24,998,842</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团的使用权受到限制的货币资金明细如下：

	2020年	2019年
房地产预售款受限资金	3,686,674	2,258,303
贷款监控户受限资金	257,838	281,706
其他受限资金	483,338	864,536
	<u>4,427,850</u>	<u>3,404,545</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团的货币资金均存放于境内。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期为三个月至一年不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款

应收账款主要是分期付款条款下未达到结算日期的房地产开发产品销售款项、银行按揭款以及城市更新业务的应收款项。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2020年	2019年
1年以内	7,154,418	6,692,697
1年至2年	318,959	592,781
2年到3年	3,706	180,348
3年以上	3,370	76,171
	<u>7,480,453</u>	<u>7,541,997</u>
减：应收账款坏账准备	<u>63,534</u>	<u>54,054</u>
	<u>7,416,919</u>	<u>7,487,943</u>

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2020年			2019年		
	估计发生 违约的 账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期 预期信用 损失	估计发生 违约的 账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期 预期信用 损失
1年以内	7,154,418	0.4-1.4	34,139	6,692,697	0.3-0.9	18,418
1年至2年	318,959	9.0	28,706	592,781	4.0	23,711
2年到3年	3,706	9.5	352	180,348	4.5	8,116
3年以上	3,370	10.0	337	76,171	5.0	3,809
	<u>7,480,453</u>		<u>63,534</u>	<u>7,541,997</u>		<u>54,054</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回 或转回	本年核销	年末余额
2020年	<u>54,054</u>	<u>35,545</u>	<u>(26,065)</u>	-	<u>63,534</u>
2019年	<u>20,204</u>	<u>46,806</u>	<u>(12,956)</u>	-	<u>54,054</u>

于2020年12月31日，前五名的应收账款的期末余额合计数为人民币297,074.1万元（2019年12月31日：人民币106,853.1万元），约占应收账款期末余额合计数的39.71%（2019年12月31日：14.17%）。

于2020年12月31日，账面价值为人民币182,161.9万元（2019年12月31日：人民币266,189.3万元）的应收账款作为本集团长期借款的抵押（附注五、51）。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项

于2020年12月31日及2019年12月31日，本账户余额主要为预付土地出让金、预付股权收购款、预付工程款及其他预付款项，其中，非流动资产中的预付款项主要为预付土地出让金及预付股权收购款。

前五名的预付款项的期末余额合计数为人民币188,099.2万元（2019年12月31日：人民币624,105.8万元），约占预付款项期末余额合计数的33.15%（2019年12月31日：73.56%）。

流动资产中的预付款项的账龄分析如下：

	2020年	2019年
1年以内	3,509,418	7,350,661
1年至2年	1,191,227	46,488
2年至3年	32,500	-
	<u>4,733,145</u>	<u>7,397,149</u>

4. 其他应收款

	2020年	2019年
应收利息	75,924	31,689
其他应收款	<u>28,338,506</u>	<u>28,313,254</u>
合计	<u>28,414,430</u>	<u>28,344,943</u>

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2020年	2019年
1年以内	19,440,286	21,316,622
1年至2年	7,111,801	4,394,604
2年至3年	1,374,622	1,661,341
3年以上	555,693	1,009,269
	<u>28,482,402</u>	<u>28,381,836</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>67,972</u>	<u>36,893</u>
	<u>28,414,430</u>	<u>28,344,943</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款按性质分类如下：

	2020年	2019年
应收少数股东款项	7,904,823	7,471,455
应收保证金/项目定金	8,640,133	8,979,471
应收母公司款项	100,313	100,313
应收合作公司往来款	3,261,724	3,576,962
应收合营企业款项	6,024,957	5,940,533
应收联营企业款项	971,373	1,850,579
应收其他关联方款项	982,104	18,715
其他	453,079	375,226
合计	<u>28,338,506</u>	<u>28,313,254</u>

其他应收款按照12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下：

2020年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	36,893	-	-	36,893
本期计提	55,518	-	-	55,518
本年转回	(24,439)	-	-	(24,439)
年末余额	<u>67,972</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,972</u>

2019年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	20,795	-	-	20,795
本期计提	28,955	-	-	28,955
本年转回	(12,857)	-	-	(12,857)
年末余额	<u>36,893</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,893</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2020年12月31日及2019年12月31日，应收母公司款项、应收联营企业款项、应收合营企业款项及应收其他关联方款项见附注十、关联方关系及其交易。

5. 存货

	附注	2020年			2019年		
		账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	(1)	65,903,848	(86,997)	65,816,851	44,078,742	-	44,078,742
开发产品	(2)	9,839,448	-	9,839,448	11,353,023	-	11,353,023
拟开发土地	(3)	551,506	-	551,506	3,777,404	-	3,777,404
		<u>76,294,802</u>	<u>(86,997)</u>	<u>76,207,805</u>	<u>59,209,169</u>	<u>-</u>	<u>59,209,169</u>

存货跌价准备变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回或转销	其他	
开发成本	-	86,997	-	-	86,997

本集团的开发成本、开发产品和拟开发土地所在土地均位于中国境内。

(1) 开发成本

于2020年12月31日，账面价值为人民币1,242,068.6万元（2019年12月31日：人民币665,906.2万元）的开发成本作为本集团短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款的抵押（附注五、51）。

于2020年12月31日及2019年12月31日，不存在已进行开发但尚未取得国有土地使用权证的情况。

(2) 开发产品

于2020年12月31日，开发产品不存在被抵押的情况（2019年12月31日：账面价值为人民币118,341.8万元的开发产品作为本集团一年内到期的非流动负债和长期借款的抵押（附注五、51））。

(3) 拟开发土地

本集团在存货中列示的拟开发土地是预计在正常营业周期内开发的土地。

于2020年12月31日，拟开发土地不存在被抵押的情况（2019年12月31日：账面价值为人民币13,596.0万元的拟开发土地作为本集团短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款的抵押（附注五、51））。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

（4） 资本化借款费用

于2020年12月31日，存货中包含借款费用资本化金额为人民币353,298.2万元（2019年12月31日：人民币241,573.4万元），其中当年资本化金额为人民币295,826.2万元（2019年12月31日：人民币212,569.9万元），利息资本化率为72.22%（2019年12月31日：68.21%）。

6. 合同资产

	2020年	2019年
建造服务	266,800	36,738
品牌使用服务	190,290	173,696
	<u>457,090</u>	<u>210,434</u>

本集团向客户提供建造服务和品牌使用服务，并在一段时间内确认收入，形成合同资产，该项合同资产分别在工程结算且质保期结束和享受品牌使用服务方收到预收房款时形成无条件收款权，转入应收款项。2020年度及2019年度，本集团无计提、转回或转销合同资产减值准备。

7. 其他流动资产

	2020年	2019年
预交税费	3,712,946	2,809,327
待抵扣税款	3,280,594	2,709,135
债权投资	-	730,957
合同取得成本	728,285	619,341
	<u>7,721,825</u>	<u>6,868,760</u>

与合同成本有关的资产具体情况如下：

2020年

	年初余额	本年增加	本年摊销	计提减值	年末余额
合同取得成本	<u>619,341</u>	<u>184,656</u>	<u>(75,712)</u>	<u>-</u>	<u>728,285</u>

2019年

	年初余额	本年增加	本年摊销	计提减值	年末余额
合同取得成本	<u>216,567</u>	<u>470,588</u>	<u>(67,814)</u>	<u>-</u>	<u>619,341</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资

	2020年	2019年
对合营企业投资	9,369,466	7,552,299
对联营企业投资	2,782,472	2,520,191
	<u>12,151,938</u>	<u>10,072,490</u>

2020年

	年初余额	本年变动			年末余额
		新增/(减少)投资	权益法下投资损益	计提减值准备	
<b>合营企业</b>					
广州悠动网络科技有限公司（“广州悠动”）	4,521	-	(34)	-	4,487
广州云谷科技创业投资有限公司（“广州云谷”）	4,019	-	134,598	-	138,617
珠海祥越投资有限公司（“珠海祥越”）	313,465	-	3,994	-	317,459
广州大业投资有限公司（“大业投资”）	165,905	-	(261)	-	165,644
深圳市一号仓科创技术有限公司（“深圳一号仓”）	254,633	-	(14,937)	(15,981)	223,715
中山市金沙实业股份有限公司（“中山金沙”）	706,971	-	(61,591)	(7,058)	638,322
广州东康药业有限公司（“广州东康”）	135,169	-	(7)	-	135,162
珠海骏龙汽车制造有限公司（“珠海骏龙”）	511,896	-	(1,694)	-	510,202
广州市时代紫宸投资有限公司（“广州紫宸”）	527,430	-	(39,300)	-	488,130
广州市庭凯投资有限公司（“广州庭凯”）	595,131	-	700,413	(41,406)	1,254,138
广州市时代大业投资有限公司（“时代大业”）	33,125	-	(22,484)	-	10,641
清远市锦盛房地产开发有限公司（“清远锦盛”）	899,913	-	(15,407)	-	884,506
广州造就科技有限公司（“广州造就”）	11,418	-	(503)	-	10,915
江门银雁房地产开发有限公司（“江门银雁”）	358,082	-	(85,884)	(7,593)	264,605
佛冈松峰置业有限公司（“佛冈松峰”）	50,414	-	(17,664)	-	32,750
珠海市昱恒房地产开发有限公司（“珠海昱恒”）	22,296	(25,300)	3,004	-	-
珠海市昱晖房地产开发有限公司（“珠海昱晖”）	7,473	-	(7,473)	-	-
广州市耀钜房地产开发有限公司（“广州耀钜”）	10,154	-	-	-	10,154
东莞市顺晟科技服务有限公司（“东莞顺晟”）	48,907	-	(11)	-	48,896
珠海弘璟投资有限公司（“珠海弘璟”）	1,209,377	-	(25,899)	-	1,183,478
广州市浩玮房地产投资有限公司（“广州浩玮”）	480,994	(464,497)	(16,497)	-	-

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资（续）

2020年（续）

	年初余额	本年变动			年末余额
		新增/（减少） 投资	权益法下 投资损益	计提 减值准备	
<b>合营企业（续）</b>					
佛山市百盈达房地产开发有限 公司（“佛山百盈达”）	150,700	-	(17,073)	(212)	133,415
中山市恒胜房地产投资有限公 司（“中山恒胜”）	28,996	3,718	(1,411)	(31,303)	-
佛山市共荣建筑装饰有限公司 （“佛山共荣”）	86,932	-	(8,971)	(9,371)	68,590
广东聚贤房地产开发有限公 司（“广东聚贤”）	78,653	(58,169)	(12,440)	(8,044)	-
佛山市时代丰楷房地产开发有 限公司（“佛山丰楷”）	51,656	-	(6,912)	(3,862)	40,882
中山市捷越房地产开发有限 公司（“中山捷越”）	119,581	(4,305)	(24,541)	(1,922)	88,813
佛山市时代冠鸿房地产开发有 限公司（“佛山冠鸿”）	495,733	-	(14,934)	-	480,799
中山市冠富房地产开发有限 公司（“中山冠富”）	76,745	(4,079)	(13,760)	(1,782)	57,124
鹤山郁豪电光源有限公司 （“鹤山郁豪”）	50,345	-	(395)	-	49,950
深圳市拾富龙房地产有限公 司（“深圳拾富龙”）	61,665	-	(2,719)	-	58,946
江门市弘聚投资有限公司 （“江门弘聚”）	-	-	149,798	-	149,798
广州锦荣投资发展有限公司 （“广州锦荣”）	-	50,000	(2,212)	-	47,788
广州市浩思房地产开发有限 公司（“广州浩思”）	-	1,833,388	(2,853)	-	1,830,535
广州金诚城市更新有限公司 （“广州金城”）	-	27,885	-	-	27,885
广州华发时代实业有限公司 （“广州华发”）	-	4,900	(16)	-	4,884
东莞桂芳园房地产开发有限 公司（“东莞桂芳园”）	-	9,706	(1,470)	-	8,236
合计	<u>7,552,299</u>	<u>1,373,247</u>	<u>572,454</u>	<u>(128,534)</u>	<u>9,369,466</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资（续）

2020年

	年初余额	本年变动		年末余额
		新增/（减少） 投资	权益法下 投资损益	
<b>联营企业</b>				
广州市时代红卫投资发展有 限公司（“时代红卫”）	2,570	(204)	(2,366)	-
深圳市亨利盈通投资发展有 限公司（“亨利盈通”）	3,735	-	(65)	3,670
珠海迈特尔投资有限公司 （“珠海迈特尔”）	29,753	-	(75)	29,678
珠海和新实业有限公司 （“珠海和新”）	86,094	-	(970)	85,124
珠海和誉实业有限公司 （“珠海和誉”）	380,099	-	(1,612)	378,487
东莞市景源房地产开发有限 公司（“东莞景源”）	17,805	-	(1,636)	16,169
东莞市石安房地产开发有限 公司（“东莞石安”）	12,347	-	(11)	12,336
广州钻汇时代产创科技有限 公司（“广州钻汇”）	1,470	-	-	1,470
佛山市三水区和源和置业有限 公司（“佛山源和”）	220,343	-	(9,643)	210,700
广州市嘉恒房地产有限公司 （“广州嘉恒”）	691,460	-	(14,540)	676,920
佛山市禅城区正华置业有限 公司（“佛山正华”）	1,074,515	-	(6,708)	1,067,807
佛山招商雍华府房地产有限 公司（“佛山雍府”）	-	102,861	(1,577)	101,284
武汉钊瑞实业有限公司 （“武汉钊瑞”）	-	200,000	(1,173)	198,827
合计	2,520,191	302,657	(40,376)	2,782,472

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资（续）

2019年

	年初余额	本年变动			年末余额
		新增投资	权益法下投资损益	计提减值准备	
<b>合营企业</b>					
广州悠动	4,398	-	123	-	4,521
广州云谷	330	-	3,689	-	4,019
珠海祥越	275,269	-	38,196	-	313,465
大业投资	166,379	-	(474)	-	165,905
深圳一号仓	255,075	20,668	(16,423)	(4,687)	254,633
中山金沙	651,597	84,196	(21,783)	(7,039)	706,971
广州东康	135,126	-	43	-	135,169
珠海骏龙	512,217	-	(321)	-	511,896
广州紫宸	125,913	-	401,517	-	527,430
广州庭凯	291,107	-	348,475	(44,451)	595,131
广州隆亚	36,740	5,157	(17,589)	(24,308)	-
时代大业	58,258	-	(25,133)	-	33,125
清远锦盛	491,486	-	408,427	-	899,913
广州宏泰	-	-	-	-	-
广州造就	12,639	-	(1,221)	-	11,418
江门银雁	397,834	-	(32,421)	(7,331)	358,082
佛冈松峰	57,313	-	(6,899)	-	50,414
珠海昱恒	9,074	25,300	(12,078)	-	22,296
珠海昱晖	9,356	-	(1,883)	-	7,473
广州耀钜	10,187	-	(33)	-	10,154
东莞顺晟	49,186	-	(279)	-	48,907
珠海弘璟	1,049,680	-	186,869	(27,172)	1,209,377
广州浩玮	-	510,000	(29,006)	-	480,994
佛山百盈达	-	175,357	(24,657)	-	150,700
中山恒胜	-	36,048	(7,052)	-	28,996
佛山共荣	-	89,033	(2,101)	-	86,932
广东聚贤	-	91,392	(12,739)	-	78,653
佛山丰楷	-	52,063	(407)	-	51,656
中山捷越	-	150,706	(31,125)	-	119,581
佛山冠鸿	-	500,000	(4,267)	-	495,733
中山冠富	-	104,172	(27,427)	-	76,745
鹤山郁豪	-	52,005	(1,660)	-	50,345
深圳拾富龙	-	61,665	-	-	61,665
合计	4,599,164	1,957,762	1,110,361	(114,988)	7,552,299

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资（续）

2019年

	年初余额	本年变动		年末余额
		新增投资	权益法下投资损益	
<b>联营企业</b>				
时代红卫	3,172	-	(602)	2,570
亨利盈通	3,906	-	(171)	3,735
珠海迈特尔	29,834	-	(81)	29,753
珠海和新	41,029	46,125	(1,060)	86,094
珠海和誉	382,410	-	(2,311)	380,099
东莞景源	16,310	-	1,495	17,805
东莞石安	11,941	-	406	12,347
广州钻汇	-	1,470	-	1,470
佛山源和	-	220,500	(157)	220,343
广州嘉恒	-	692,127	(667)	691,460
佛山正华	-	1,075,000	(485)	1,074,515
合计	488,602	2,035,222	(3,633)	2,520,191

长期股权投资减值准备的情况：

合营企业减值准备

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
2020年	114,988	128,534	-	243,522
2019年	-	114,988	-	114,988

于2020年12月31日，本集团已成立但尚未注资的合营企业包括佛山市亨杰投资有限公司（“佛山亨杰”）、佛山市时代御晖房地产开发有限公司（“佛山御晖”）、东莞市伊森堡投资有限公司（“东莞伊森堡”）、清远市昌腾房地产开发有限公司（“清远昌腾”）、珠海宸竣投资有限公司（“珠海宸竣”）、深圳市岳赫投资有限责任公司（“深圳岳赫”）、中山市晟坤房地产投资有限公司（“中山晟坤”）、江门市弘聚投资有限公司（“江门弘聚”）、东莞佳时房地产开发有限公司（“东莞佳时”）、广州市昭越商务服务有限公司（“广州昭越”）和广州景峰房地产有限公司（“广州景峰”）以及本集团之联营公司广州市隆泰房地产开发有限公司（“广州隆泰”）和东莞佳兆业实业有限公司（“东莞佳兆业”）。

于2020年度，投资的合营企业及联营企业均无宣告或派发现金红利（2019年度：投资的合营企业及联营企业均无宣告或派发现金红利）。

本集团以其持有的合营企业中山冠富 72.73%股权、深圳一号仓 49%股权、鹤山郁豪 51%股权、江门银雁 51%股权、佛冈松峰 70%股权、广州锦荣 50%股权和广州浩思 74.25%股权取得合营企业的银行质押借款（2019年12月31日：本集团以其持有的合营企业中山金沙 51.15%股权投资、中山捷越 72.73%股权、中山冠富 72.73%股权、深圳一号仓 49%股权、鹤山郁豪 51%股权、佛山百盈达 90.91%股权、江门银雁 51%股权和联营企业东莞佳兆业 49%股权用于取得合营企业和联营企业的银行质押借款）。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他权益工具投资

2020年

	累计计入其他综合收 益的公允价值变动	公允价值	指定为以公允价值计量 且其变动计入其他综合 收益的原因
广州工商联盟投资有限公司 （“工商联盟”）	(222)	99,778	管理层指定
广东广越启昇股权投资合伙 企业（有限合伙）（“广 东启昇”）	(1,545)	48,455	管理层指定
广州鼎新资本管理中心(有限 合伙)（“广州鼎新”）	(3,709)	11,791	管理层指定
广州花城成业投资合伙企业 （有限合伙）（“广州花 城”）	75	30,075	管理层指定
广州佳诚十号创业投资合伙 企业（有限合伙）（“广 州佳诚”）	-	5,000	管理层指定
合计	<u>(5,401)</u>	<u>195,099</u>	

2019年

	累计计入其他综合收 益的公允价值变动	公允价值	指定为以公允价值计量 且其变动计入其他综合 收益的原因
工商联盟	3,496	103,496	管理层指定
深圳市聚龙城房地产有限公 司（“深圳聚龙城”）	(600)	29,400	管理层指定
广东启昇	(1,581)	48,419	管理层指定
广州鼎新	(3,706)	11,794	管理层指定
广州花城	3,295	18,295	管理层指定
合计	<u>904</u>	<u>211,404</u>	

注：2020 年度，本集团通过追加投资取得深圳聚龙城 60%的股权并将深圳聚龙城作为子公司核算，本集团终止确认了人民币 2,875.4 万元的其他权益工具投资，共计人民币 124.6 万元累计利得从其他综合收益转入未分配利润。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 投资性房地产

采用公允价值模式进行后续计量：

房屋及建筑物	2020年	2019年
年初余额	1,326,240	1,336,299
存货转入	1,432,462	-
转为自用固定资产	(10,777)	(28,072)
公允价值变动	(6,010)	18,013
年末余额	<u>2,741,915</u>	<u>1,326,240</u>

于 2020 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产由具有专业资质的独立评估公司戴德梁行有限公司和广东致信资产评估房地产土地估价有限公司重新估值为人民币 274,191.5 万元（2019 年 12 月 31 日：人民币 132,624.0 万元）。

于 2020 年，本集团的账面价值为人民币 1,077.7 万元的投资性房地产在开始转作自用时转为固定资产（2019 年：人民币 2,807.2 万元），对本集团于该期间的损益并无重大影响。

于 2020 年，集团批准其持有的开发成本时代天境（佛山）和时代天境（成都）自持部分物业用于对外经营出租，该等存货自批准日起确认为集团的投资性房地产，公允价值为人民币 143,246.2 万元。集团于转换当日确认的投资性房地产公允价值溢价人民币 814.5 万元已计入本年度其他综合收益中。

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 90,102.3 万元（2019 年 12 月 31 日：人民币 57,942.6 万元）的投资性房地产作为本集团长期借款的抵押（见附注五、51）。

上述投资性房地产以经营租赁的形式租给关联方和第三方，2020 年度租赁收入为人民币 2,321.5 万元（2019 年度：人民币 2,576.8 万元）。

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产均已办妥产权证书或取得土地使用权证书。本公司管理层认为本集团有权合法、有效地占有并使用或处置上述房地产。

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产的公允价值采用重大不可观察输入数据计量（第三层次）。

于 2020 年度及 2019 年度，第一层与第二层之间并无公允价值计量转移及并无公允价值计量转入或转出第三层。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 投资性房地产（续）

以下是投资性房地产公允价值评估对应的评估方法和所使用的关键参数：

2020年 评估方法	类别	重大的难以观察的参数	范围（加权平均）
时代地产中心 直接比较法，并参照相关 地区可比售价	商铺	市场单位销售单价 （每平方米人民币元）	53,950 - 83,000
	办公室	市场单位销售单价 （每平方米人民币元）	30,500
	停车位	市场单位销售单价 （每个车位人民币元）	510,000
时代倾城（中山）第26栋 投资法，并参照相关地区 可比售价	1-3层	期限收益率	4.00%
		复归收益率	4.50%
		市场单位租金 （月每平方米人民币元）	74 - 218
	4-5层	期限收益率	4.00%
		复归收益率	4.50%
		市场单位租金 （月每平方米人民币元）	56 - 120
时代天境（佛山） 直接比较法，并参照相关 地区可比售价	住宅	市场单位销售单价 （每平方米人民币元）	29,908
时代天境（成都） 直接比较法，并参照相关 地区可比售价	土地	市场单位销售单价 （每平方米人民币元）	2,722
2019年 评估方法	类别	重大的难以观察的参数	范围（加权平均）
时代地产中心 直接比较法，并参照相关 地区可比售价	商铺	市场单位销售单价 （每平方米人民币元）	53,950 - 83,000
	办公室	市场单位销售单价 （每平方米人民币元）	31,000
	停车位	市场单位销售单价 （每个车位人民币元）	510,000
时代倾城（中山）第26栋 投资法，并参照相关地 区可比售价	1-3层	期限收益率	3.50%
		复归收益率	4.00%
		市场单位租金 （月每平方米人民币元）	73 - 91
	4-5层	期限收益率	4.00%
		复归收益率	4.50%
		市场单位租金 （月每平方米人民币元）	48 - 64

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产

2020年	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
原价				
年初余额	925,925	152,498	18,194	1,096,617
购置	85,640	6,697	6	92,343
取得子公司增加	-	1,588	-	1,588
处置子公司减少	-	-	(1,089)	(1,089)
投资性房地产转入	10,777	-	-	10,777
处置或报废	-	(1,982)	(878)	(2,860)
年末余额	<u>1,022,342</u>	<u>158,801</u>	<u>16,233</u>	<u>1,197,376</u>
累计折旧				
年初余额	119,828	86,631	11,000	217,459
计提	32,035	21,262	1,430	54,727
取得子公司增加	-	1,148	-	1,148
处置子公司减少	-	-	(951)	(951)
处置或报废	-	(1,634)	(834)	(2,468)
年末余额	<u>151,863</u>	<u>107,407</u>	<u>10,645</u>	<u>269,915</u>
账面价值				
年末	<u>870,479</u>	<u>51,394</u>	<u>5,588</u>	<u>927,461</u>
年初	<u>806,097</u>	<u>65,867</u>	<u>7,194</u>	<u>879,158</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产（续）

2019年

	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
原价				
年初余额	895,097	178,402	19,932	1,093,431
同一控制下企业合并增加	-	1,257	-	1,257
购置	2,756	11,603	798	15,157
取得子公司增加	-	3,480	1,401	4,881
处置子公司减少	-	(36,737)	(2,968)	(39,705)
投资性房地产转入	28,072	-	-	28,072
处置或报废	-	(5,507)	(969)	(6,476)
年末余额	<u>925,925</u>	<u>152,498</u>	<u>18,194</u>	<u>1,096,617</u>
累计折旧				
年初余额	86,946	80,965	9,885	177,796
同一控制下企业合并增加	-	343	-	343
计提	32,882	21,773	2,875	57,530
取得子公司增加	-	2,640	1,083	3,723
处置子公司减少	-	(15,419)	(1,942)	(17,361)
处置或报废	-	(3,671)	(901)	(4,572)
年末余额	<u>119,828</u>	<u>86,631</u>	<u>11,000</u>	<u>217,459</u>
账面价值				
年末	<u>806,097</u>	<u>65,867</u>	<u>7,194</u>	<u>879,158</u>
年初	<u>808,151</u>	<u>97,437</u>	<u>10,047</u>	<u>915,635</u>

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置及经营性租出的固定资产。

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书及持有待售的固定资产。

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 71,008.3 万元（2019 年 12 月 31 日：人民币 49,579.2 万元）的固定资产作为本集团短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款之抵押（见附注五、51）。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 使用权资产

2020年

	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
<b>成本</b>				
年初余额	1,157,436	1,188	12,944	1,171,568
增加	849,837	17,326	8,223	875,386
融资租赁终止确认	(43,184)	-	-	(43,184)
年末余额	<u>1,964,089</u>	<u>18,514</u>	<u>21,167</u>	<u>2,003,770</u>
<b>累计折旧</b>				
年初余额	107,747	171	4,183	112,101
计提	100,421	10,117	11,411	121,949
融资租赁终止确认	(19,273)	-	-	(19,273)
年末余额	<u>188,895</u>	<u>10,288</u>	<u>15,594</u>	<u>214,777</u>
<b>账面价值</b>				
年末	<u>1,775,194</u>	<u>8,226</u>	<u>5,573</u>	<u>1,788,993</u>
年初	<u>1,049,689</u>	<u>1,017</u>	<u>8,761</u>	<u>1,059,467</u>

2019年

	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
<b>成本</b>				
年初余额	1,152,631	113	3,275	1,156,019
增加	30,967	1,075	10,052	42,094
处置子公司	(7,213)	-	(383)	(7,596)
融资租赁终止确认	(18,949)	-	-	(18,949)
年末余额	<u>1,157,436</u>	<u>1,188</u>	<u>12,944</u>	<u>1,171,568</u>
<b>累计折旧</b>				
年初余额	-	-	-	-
计提	111,054	171	4,298	115,523
处置子公司	(1,571)	-	(115)	(1,686)
融资租赁终止确认	(1,736)	-	-	(1,736)
年末余额	<u>107,747</u>	<u>171</u>	<u>4,183</u>	<u>112,101</u>
<b>账面价值</b>				
年末	<u>1,049,689</u>	<u>1,017</u>	<u>8,761</u>	<u>1,059,467</u>
年初	<u>1,152,631</u>	<u>113</u>	<u>3,275</u>	<u>1,156,019</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 长期待摊费用

2020年

	年初余额	本年增加	收购子公司	本年处置	本年摊销	年末余额
经营性租入						
固定资产						
改良支出	<u>1,237,063</u>	<u>1,189,338</u>	<u>1,614</u>	<u>(1,278)</u>	<u>(162,101)</u>	<u>2,264,636</u>

2019年

	同一控制下					年末余额
	年初余额	企业合并	本年增加	收购子公司	处置子公司	
经营性租入						
固定资产						
改良支出	<u>622,648</u>	<u>5,404</u>	<u>787,057</u>	<u>6,761</u>	<u>(4,661)</u>	<u>1,237,063</u>

14. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2020年		2019年	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产				
可抵扣亏损	3,060,000	765,000	2,502,880	625,720
预提的土地增值税	4,058,680	1,014,670	3,536,044	884,011
可供以后年度抵扣的递延收益	43,888	10,972	231,464	57,866
预提费用及其他可抵扣暂时性差异	286,784	71,696	259,584	64,896
内部交易未实现利润	104,316	26,079	86,828	21,707
资产减值准备	131,506	32,877	90,947	22,737
其他	<u>11,328</u>	<u>2,832</u>	<u>3,776</u>	<u>944</u>
	<u>7,696,502</u>	<u>1,924,126</u>	<u>6,711,523</u>	<u>1,677,881</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 递延所得税资产/负债（续）

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：（续）

	2020年		2019年	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
递延所得税负债				
非同一控制下企业合并公允价值调整（注）	4,014,784	1,003,696	2,009,844	502,461
投资性房地产公允价值变动	1,090,004	272,501	1,112,328	278,082
合同取得成本	80,268	20,067	9,196	2,299
一级土地开发递延税项	-	-	1,352,540	338,135
	<u>5,185,056</u>	<u>1,296,264</u>	<u>4,483,908</u>	<u>1,120,977</u>

注：其中与该等公允价值调整相关的土地增值税部分于转回时计入税金及附加。

未确认递延所得税资产如下：

	2020年	2019年
可抵扣亏损	<u>408,258</u>	<u>41,495</u>

于2020年12月31日，可抵扣亏损未确认递延所得税资产的金额为人民币163,303.2万元（2019年12月31日：人民币16,597.9万元），将在五年内陆续到期。

15. 其他非流动资产

	2020年	2019年
拟开发土地	<u>1,354,246</u>	<u>1,518,009</u>

于2020年12月31日，账面价值无其他非流动资产作为本集团长期借款之抵押（2019年12月31日：人民币6,984.0万元）（附注五、51）。本集团在其他非流动资产中列示的拟开发土地是预计在正常营业周期以后开发的土地。

16. 短期借款

	2020年	2019年
质押借款	100,000	804,105
担保借款	651,467	478,561
信用借款	<u>25,652</u>	<u>40,787</u>
	<u>777,119</u>	<u>1,323,453</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团无已到期但未归还的或逾期的短期借款。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 应付票据

	2020年	2019年
商业承兑汇票	1,338,542	1,183,378
银行承兑汇票	-	40,000
	<u>1,338,542</u>	<u>1,223,378</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团无到期未付的应付票据。

18. 应付账款

应付账款不计息，于正常营业周期内或要求时偿还。

	2020年	2019年
应付建筑工程款	<u>19,269,873</u>	<u>13,247,568</u>

19. 预收款项

	2020年	2019年
预收租金	<u>28,571</u>	<u>35,830</u>

于2020年12月31日，预收款项无账龄超过一年的余额（2019年12月31日：无）。

20. 合同负债

	2020年	2019年
预收房款	<u>21,512,433</u>	<u>21,579,362</u>

21. 应付职工薪酬

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	455,221	2,215,551	(2,119,691)	551,081
离职后福利（设定提存计划）	-	12,185	(12,185)	-
辞退福利	-	55,000	-	55,000
	<u>455,221</u>	<u>2,282,736</u>	<u>(2,131,876)</u>	<u>606,081</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 应付职工薪酬（续）

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	475,053	2,090,778	(2,110,610)	455,221
离职后福利（设定提存计划）	-	105,081	(105,081)	-
	<u>475,053</u>	<u>2,195,859</u>	<u>(2,215,691)</u>	<u>455,221</u>

短期薪酬如下：

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	455,221	2,065,899	(1,970,039)	551,081
职工福利费	-	47,471	(47,471)	-
社会保险费	-	28,804	(28,804)	-
其中：医疗保险费	-	25,591	(25,591)	-
工伤保险费	-	295	(295)	-
生育保险费	-	1,629	(1,629)	-
其他	-	1,289	(1,289)	-
住房公积金	-	59,816	(59,816)	-
工会经费和职工教育经费	-	13,561	(13,561)	-
	<u>455,221</u>	<u>2,215,551</u>	<u>(2,119,691)</u>	<u>551,081</u>

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	475,053	1,907,914	(1,927,746)	455,221
职工福利费	-	48,187	(48,187)	-
社会保险费	-	53,357	(53,357)	-
其中：医疗保险费	-	44,362	(44,362)	-
工伤保险费	-	1,745	(1,745)	-
生育保险费	-	6,138	(6,138)	-
其他	-	1,112	(1,112)	-
住房公积金	-	49,953	(49,953)	-
工会经费和职工教育经费	-	31,367	(31,367)	-
	<u>475,053</u>	<u>2,090,778</u>	<u>(2,110,610)</u>	<u>455,221</u>

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本账户余额中无属于拖欠性质的应付职工薪酬，余额预计在一年内全部支付。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 应付职工薪酬（续）

设定提存计划如下：

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	11,683	(11,683)	-
失业保险费	-	502	(502)	-
	-	12,185	(12,185)	-

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	100,775	(100,775)	-
失业保险费	-	4,306	(4,306)	-
	-	105,081	(105,081)	-

22. 应交税费

	2020年	2019年
企业所得税	5,078,622	3,476,670
土地增值税	4,213,667	3,536,043
增值税	3,211,405	599,040
房产税	9,789	9,494
城市维护建设税	98,208	67,869
教育费附加（含地方教育费附加）	56,108	48,346
个人所得税	15,046	24,178
其他	17,678	18,808
	12,700,523	7,780,448

23. 其他应付款

	2020年	2019年
应付股利	6,458,276	4,250,000
其他应付款	39,128,311	28,912,031
	45,586,587	33,162,031

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 其他应付款（续）

其他应付款

	2020年	2019年
应付少数股东款项	9,210,729	11,891,460
应付合作公司往来款	3,465,842	1,895,602
代收及暂收款项	2,867,042	552,836
应付股权收购相关款项	1,359,739	817,348
应付营销费用	267,579	63,201
应付母公司款项	2,260,767	2,360,707
应付合营企业款项	10,832,444	4,940,397
应付联营企业款项	638,847	-
少数股东投资款	3,864,913	3,467,217
租赁押金及保证金	130,739	99,974
应付工程方垫资款	261,602	180,955
应付其他关联方款项	3,761,011	2,477,059
其他	207,057	165,275
	<u>39,128,311</u>	<u>28,912,031</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，应付母公司款项、应付联营企业款项、应付合营企业款项及应付其他关联方款项见附注十、关联方关系及其交易。

24. 一年内到期的非流动负债

	2020年	2019年
一年内到期的长期抵押借款（注）	705,482	1,029,865
一年内到期的长期质押借款（注）	7,041,544	1,381,100
一年内到期的长期担保借款	1,868	648,174
一年内到期的应付债券	3,436,888	8,600,620
一年内到期的租赁负债	63,529	37,485
	<u>11,249,311</u>	<u>11,697,244</u>

注：于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团一年内到期的抵押借款和质押借款对应的抵押物及质押物明细和价值见附注五、51以及附注五、52。

于2020年12月31日及2019年12月31日，一年内到期的非流动负债中无逾期或展期的事项。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 预计负债

2020年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财务担保合同	<u>192,534</u>	<u>-</u>	<u>(128,534)</u>	<u>64,000</u>
2019年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财务担保合同	<u>171,776</u>	<u>135,746</u>	<u>(114,988)</u>	<u>192,534</u>

26. 长期借款

	2020年	2019年
抵押借款（注1）	7,408,971	3,306,959
质押借款（注1）	5,382,878	6,952,626
担保借款	2,175,956	2,426,874
信用借款	<u>-</u>	<u>350,000</u>
	<u>14,967,805</u>	<u>13,036,459</u>

注1：于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团抵押借款和质押借款对应的抵押物及质押物明细和价值见附注五、51以及附注五、52。

于2020年12月31日，上述借款的合同年利率为4.90%-11.40%（2019年12月31日：4.75%-11.90%）。

长期借款到期日分析：

	2020年	2019年
2年内到期（含2年）	8,082,143	7,278,647
3到5年内到期（含3年和5年）	6,387,501	5,305,392
5年以上	<u>498,161</u>	<u>452,420</u>
	<u>14,967,805</u>	<u>13,036,459</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团无已到期但尚未偿还的长期借款。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 应付债券

2020年

项目	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折价摊销	本年偿还 (本金及利息)	年末余额
2015年公司债券（公开发行）	2,000,000	2015/7/10	5年	1,898,322	1,856,962	-	71,256	23,560	(1,951,778)	-
2017年公司债券（非公开发行）	1,100,000	2017/9/8	5年	1,062,088	1,115,290	-	80,924	12,848	(107,831)	1,101,231
2017年公司债券（非公开发行）	500,000	2017/9/8	3年	482,767	506,581	-	23,897	5,519	(535,997)	-
2018年公司债券（非公开发行）	2,200,000	2018/8/20	3年	2,132,702	2,238,157	-	117,462	29,181	(2,384,800)	-
2018年公司债券（非公开发行）	1,700,000	2018/10/17	3年	1,663,280	1,698,305	-	113,458	31,130	(1,842,893)	-
2018年公司债券（公开发行）	1,100,000	2018/12/7	3年	1,074,345	1,080,620	-	77,753	24,126	(1,182,499)	-
2018年公司债券（公开发行）	1,900,000	2018/12/7	5年	1,878,045	1,893,134	-	153,900	11,826	(153,900)	1,904,960
2019年公司债券（非公开发行）	1,100,000	2019/1/24	3年	1,070,235	1,158,466	-	82,726	11,900	(82,500)	1,170,592
2019年公司债券（公开发行）	500,000	2019/6/6	5年	457,134	480,745	-	34,093	8,624	(34,000)	489,462
2020年公司债券（公开发行）	575,000	2020/2/21	7年	553,819	-	553,819	30,376	4,722	-	588,917
2020年公司债券（公开发行）	740,000	2020/2/21	5年	720,368	-	720,368	31,526	4,694	-	756,588
2020年公司债券（公开发行）	950,000	2020/3/26	7年	909,230	-	909,230	45,256	5,754	-	960,240
2020年公司债券（公开发行）	1,550,000	2020/3/26	5年	1,520,054	-	1,520,054	59,775	4,048	-	1,583,877
2020年公司债券（公开发行）	2,500,000	2020/5/26	5年	2,476,587	-	2,476,587	78,241	3,173	-	2,558,001
2020年公司债券（公开发行）	1,600,000	2020/7/16	5年	1,587,762	-	1,587,762	43,484	764	-	1,632,010
2020年公司债券（非公开发行）	500,000	2020/8/3	4年	496,038	-	496,038	11,593	516	-	508,147
2020年公司债券（非公开发行）	1,100,000	2020/8/21	4年	1,067,143	-	1,067,143	23,093	4,245	-	1,094,481
	<u>21,615,000</u>			<u>21,049,919</u>	<u>12,028,260</u>	<u>9,331,001</u>	<u>1,078,813</u>	<u>186,630</u>	<u>(8,276,198)</u>	<u>14,348,506</u>
减：一年内到期的非流动负债-应付债券										<u>3,436,888</u>
										<u>10,911,618</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 应付债券（续）

2019年

项目	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	折价摊销	本年偿还 (本金及利息)	年末余额
2015年公司债券（公开发行）	2,000,000	2015/7/10	5年	1,898,322	1,803,558	-	136,171	53,404	(136,171)	1,856,962
2016年公司债券（非公开发行）	3,000,000	2016/1/18	3年	2,975,110	3,224,447	-	11,658	295	(3,236,400)	-
2017年公司债券（非公开发行）	1,100,000	2017/9/8	5年	1,062,088	1,105,271	-	90,200	10,024	(90,205)	1,115,290
2017年公司债券（非公开发行）	500,000	2017/9/8	3年	482,767	502,355	-	38,750	4,228	(38,752)	506,581
2018年公司债券（非公开发行）	2,200,000	2018/8/20	3年	2,132,702	2,210,887	-	184,800	27,270	(184,800)	2,238,157
2018年公司债券（非公开发行）	1,700,000	2018/10/17	3年	1,663,280	1,695,042	-	142,800	3,263	(142,800)	1,698,305
2018年公司债券（公开发行）	1,100,000	2018/12/7	3年	1,074,345	1,079,914	-	82,500	706	(82,500)	1,080,620
2018年公司债券（公开发行）	1,900,000	2018/12/7	5年	1,878,045	1,888,298	-	153,900	4,836	(153,900)	1,893,134
2019年公司债券（非公开发行）	1,100,000	2019/1/24	3年	1,070,235	-	1,070,235	76,849	11,382	-	1,158,466
2019年公司债券（公开发行）	500,000	2019/6/6	5年	457,134	-	457,134	19,003	4,608	-	480,745
	<u>15,100,000</u>			<u>14,694,028</u>	<u>13,509,772</u>	<u>1,527,369</u>	<u>936,631</u>	<u>120,016</u>	<u>(4,065,528)</u>	<u>12,028,260</u>
减：一年内到期的非流动负债-应付债券										<u>8,600,620</u>
										<u>3,427,640</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 27. 应付债券（续）

本公司经中国证券监督管理委员会核准，于2015年7月10日向合格投资者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，到期一次还本。本公司第三年末有权选择上调票面利率，投资者有权回售债券。2018年7月10日，本公司按债券本金额100%的赎回价，赎回了金额人民币18,439.2万元。在第三年末，本公司选择上调票面利率75个基点，即在2018年7月10日至2020年7月9日，票面利率为7.50%。于2020年7月10日，本公司以赎回价人民币181,560.8万元，相当于债券本金额100%，到期赎回该债券。

本公司经上海证券交易所核准，于2017年9月8日非公开发行总额为人民币11亿元，票面年利率为8.20%，期限为5年，在第三年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。在第三年末，本公司选择下调票面利率270个基点，即在2020年9月8日至2022年9月7日，票面利率为5.50%。

本公司经上海证券交易所核准，于2017年9月8日非公开发行总额为人民币5亿元，票面年利率为7.75%，期限为3年，在第二年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。在第二年末，本公司选择下调票面利率55个基点，即在2019年9月8日至2020年9月7日，票面利率为7.20%。于2020年9月8日，本公司以赎回价人民币5亿元，相当于债券本金额100%，到期赎回该债券。

本公司经上海证券交易所核准，于2018年8月20日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，在第二年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。于2020年8月20日，本公司以赎回价人民币22亿元，相当于债券本金额100%，到期赎回该债券。

本公司经上海证券交易所核准，于2018年10月17日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，在第二年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。于2020年10月17日，本公司以赎回价人民币17亿元，相当于债券本金额100%，到期赎回该债券。

本公司经中国证券监督管理委员会核准，于2018年12月7日向合格投资者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，在第二年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。于2020年12月10日，本公司以赎回价人民币11亿元，相当于债券本金额100%，到期赎回该债券。

本公司经中国证券监督管理委员会核准，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，在第三年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。于2020年12月31日，该笔债券已计入一年内到期的非流动负债。

本公司经上海证券交易所核准，于2019年1月24日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，在第二年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。于2020年12月31日，该笔债券已计入一年内到期的非流动负债。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 应付债券（续）

本公司经中国证券监督管理委员会核准，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。

本公司经中国证券监督管理委员会核准，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，票面利率为 6.20%，期限为 7 年，在第五年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经中国证券监督管理委员会核准，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，票面利率为 5.00%，期限为 5 年，在第三年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经中国证券监督管理委员会核准，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，票面利率为 6.30%，期限为 7 年，在第五年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经中国证券监督管理委员会核准，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，票面利率为 5.10%，期限为 5 年，在第三年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经中国证券监督管理委员会核准，于 2020 年 5 月 26 日向合格投资者公开发行总额为人民币 25 亿元，票面利率为 5.24%，期限为 5 年，在第三年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经中国证券监督管理委员会核准，于 2020 年 7 月 16 日向合格投资者公开发行总额为人民币 16 亿元，票面利率为 5.94%，期限为 5 年，在第三年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，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 8 月 3 日非公开发行总额为人民币 5 亿元，票面利率为 5.68%，期限为 4 年，在第二年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，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 8 月 21 日非公开发行总额为人民币 11 亿元，票面利率为 5.94%，期限为 4 年，在第二年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 租赁负债

	2020年	2019年
租赁负债	2,126,566	1,171,826
减：一年内到期的租赁负债	63,529	37,485
	<u>2,063,037</u>	<u>1,134,341</u>

29. 实收资本

本公司实收资本的注册币种为美元。于2020年12月31日，本公司的实收资本为美元83,000.0万元，折合人民币460,424.3万元（2019年12月31日：美元83,000.0元，折合人民币460,424.3万元）。

30. 资本公积

2018年12月31日	9,347,283
同一控制下企业合并	67,723
2019年1月1日	<u>9,415,006</u>
本年增加	
—同一控制下企业合并支付对价	1,750,000
本年减少	
—不丧失控制权处置子公司部分股权	(148,296)
—购买少数股东权益	(1,944,579)
—同一控制下企业合并	<u>(1,750,000)</u>
2019年12月31日及2020年1月1日	<u>7,322,131</u>
本年减少	
—处置子公司股权	(67,723)
—购买少数股东权益（附注七、2）	<u>(1,808,426)</u>
2020年12月31日	<u>5,445,982</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司所有者的其他综合收益累积余额：

	2019年 1月1日	增减 变动	2019年 12月31日及 2020年1月1日	增减 变动	2020年 12月31日
存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	142,141	-	142,141	6,109	148,250
其他权益工具投资公允价值变动	(2,295)	2,974	679	(4,417)	(3,738)
其中：当期变动	(2,295)	5,483	3,188	(5,663)	(2,475)
出售其他权益工具转回	-	(2,509)	(2,509)	1,246	(1,263)
	<u>139,846</u>	<u>2,974</u>	<u>142,820</u>	<u>1,692</u>	<u>144,512</u>

其他综合收益发生额：

2020年

	税前 发生额	减：所得税	归属于 母公司股东	归属于 少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益				
其他权益工具投资公允价值变动	(7,551)	(1,888)	(5,663)	-
将重分类进损益的其他综合收益				
存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	<u>8,145</u>	<u>2,036</u>	<u>6,109</u>	<u>-</u>
	<u>594</u>	<u>148</u>	<u>446</u>	<u>-</u>

2019年

	税前 发生额	减：所得税	归属于 母公司股东	归属于 少数股东
不能重分类进损益的其他综合收益				
其他权益工具投资公允价值变动	<u>7,310</u>	<u>1,827</u>	<u>5,483</u>	<u>-</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 盈余公积

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>1,624,856</u>	<u>304,920</u>	<u>-</u>	<u>1,929,776</u>

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>1,275,560</u>	<u>405,429</u>	<u>(56,133)</u>	<u>1,624,856</u>

根据公司法、公司章程的规定，按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为公司注册资本50%以上的，可不再提取。

在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

33. 未分配利润

	2020年	2019年
调整前上年年末未分配利润	14,053,567	11,466,250
会计政策变更	-	18,324
同一控制下企业合并	-	(31,731)
调整后年初未分配利润（经重述）	<u>14,053,567</u>	<u>11,452,843</u>
处置子公司	-	56,133
终止确认其他权益工具投资的（损失）/利得	(1,246)	2,509
归属于母公司所有者的净利润	5,190,553	5,811,353
减：提取法定盈余公积（附注五、32）	304,920	405,429
股利分配	2,200,000	2,250,000
不丧失控制权处置子公司部分股权	-	19,536
购买少数股东权益（附注七、2）	3,065,853	594,306
年末未分配利润	<u>13,672,101</u>	<u>14,053,567</u>

34. 营业收入及成本

	2020年		2019年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	38,223,899	26,675,829	42,101,487	28,905,535
其他业务	-	-	449,839	440,756
	<u>38,223,899</u>	<u>26,675,829</u>	<u>42,551,326</u>	<u>29,346,291</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入及成本（续）

营业收入列示如下：

	2020年	2019年
与客户之间的合同产生的收入	37,772,064	42,085,407
租赁收入	451,835	465,919
	<u>38,223,899</u>	<u>42,551,326</u>

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2020年

报告分部	物业开发	城市更新业务	合计
主要经营地区			
中国	<u>32,976,145</u>	<u>4,795,919</u>	<u>37,772,064</u>
收入确认时间			
在某一时点确认收入	<u>32,976,145</u>	<u>4,795,919</u>	<u>37,772,064</u>

2019年

报告分部	物业开发	城市更新业务	物业管理	合计
主要经营地区				
中国	<u>39,499,780</u>	<u>2,169,911</u>	<u>415,716</u>	<u>42,085,407</u>
收入确认时间				
在某一时点确认收入	39,049,941	2,169,911	-	41,219,852
在某一时段内确认收入	<u>449,839</u>	<u>-</u>	<u>415,716</u>	<u>865,555</u>
	<u>39,499,780</u>	<u>2,169,911</u>	<u>415,716</u>	<u>42,085,407</u>

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2020年	2019年
物业销售收入	10,002,768	12,861,956
物业管理费收入	-	38,835
	<u>10,002,768</u>	<u>12,900,791</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入及成本（续）

本集团与履约义务相关的信息如下：

物业销售

向客户交付物业时履行履约义务。就出售已竣工物业与客户订立的合同而言，本集团在将相关物业转让予客户前并无可强制执行付款的权利。因此，出售已竣工物业收入于已竣工物业转让予客户的某一时点确认，即客户取得已竣工物业的控制权且本集团拥有收取代价的现时权利及很可能收回代价之时。

城市更新服务

向政府或第三方交付地块时履行履约义务。城市更新收入于完成待开发土地整理义务，对应目标地块正式移归国有，政府或土地储备中心取得土地控制权时点予以确认；或于第三方取得待开发地块控制权时予以确认；确认收入金额按照持有待开发土地及相关资产控制权转移时点可取得的交易对价计算。

35. 税金及附加

	2020 年	2019 年
土地增值税	1,195,112	2,618,598
城市维护建设税	100,985	108,024
教育费附加（含地方教育费附加）	70,550	79,294
其他	106,698	80,851
	<u>1,473,345</u>	<u>2,886,767</u>

36. 销售费用

	2020 年	2019 年
广告及推广费	730,873	785,517
职工薪酬与福利费	317,421	287,572
办公费用	54,995	64,909
业务招待费	637	2,834
其他	11,848	67,652
	<u>1,115,774</u>	<u>1,208,484</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 管理费用

	2020年	2019年
职工薪酬与福利费	654,303	582,961
折旧和摊销	229,499	198,509
办公费用	215,892	210,031
专业服务费	198,778	212,580
交通费与业务招待费	149,009	138,809
辞退补偿	55,000	-
其他	15,055	42,663
	<u>1,517,536</u>	<u>1,385,553</u>

38. 财务费用

	2020年	2019年
利息支出	4,096,086	3,116,449
其中：租赁负债利息支出	138,161	95,590
减：利息收入	449,702	378,327
减：利息资本化金额	2,958,262	2,125,699
汇兑损失/（收益）	32	(8)
银行手续费	8,531	15,966
	<u>696,685</u>	<u>628,381</u>

资本化借款费用已计入存货余额。

39. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

	2020年	2019年	与资产/收益相关
收到企业稳岗、复工补贴	5,296	51	与收益相关
广州市财政局国库支付分局款项	1,220	-	与收益相关
长沙市望城区住房和城乡建设项 目产业扶持资金补助	1,013	220	与收益相关
收到政府疫情补贴	563	-	与收益相关
佛山市企业培育扶持资金	50	250	与收益相关
长沙市望城区委办公室税收奖励	-	571	与收益相关
广州市越秀区金融工作局园区企 业房租补贴	-	348	与收益相关
其他	1,162	507	与收益相关
	<u>9,304</u>	<u>1,947</u>	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

40. 投资收益

	2020年	2019年
权益法核算的长期股权投资收益	512,877	1,210,252
重新计算原联营公司既有权益的收益	311,900	-
处置子公司产生的投资收益	99,562	47,946
理财产品投资收益	82	1,136
重新计算原合营公司的既有权益的收益	-	15,764
统借统还利息收入	-	80,500
理财损失	(8,474)	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失	-	(24,026)
	<u>915,947</u>	<u>1,331,572</u>

41. 公允价值变动收益

	2020年	2019年
按公允价值计量的投资性房地产	<u>(6,010)</u>	<u>18,013</u>

42. 信用减值损失

	2020年	2019年
其他应收款坏账损失	31,079	16,098
应收账款坏账损失	<u>9,480</u>	<u>33,850</u>
	<u>40,559</u>	<u>49,948</u>

43. 资产减值损失

	2020年	2019年
存货减值损失	86,997	-
商誉减值损失	<u>10,208</u>	<u>306,094</u>
	<u>97,205</u>	<u>306,094</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

44. 资产处置损失

	2020年	2019年
非流动资产处置损失	10,901	10,740

45. 营业外收入

	2020年	2019年	计入2020年度 非经常性损益
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	500,060	-	500,060
罚款、赔偿及滞纳金收入	90,224	92,722	90,224
冲销应付账款	-	49,816	-
企业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	-	8,156	-
其他	86,275	65,128	86,275
	<u>676,559</u>	<u>215,822</u>	<u>676,559</u>

46. 营业外支出

	2020年	2019年	计入2020年度 非经常性损益
其他应收账款核销损失	133,491	-	133,491
公益性捐赠支出	49,584	106,052	49,584
罚款赔偿金	22,367	8,816	22,367
解约支出	-	17,888	-
其他	22,657	28,535	22,657
	<u>228,099</u>	<u>161,291</u>	<u>228,099</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	2020年	2019年
建筑成本	11,093,922	13,094,201
土地成本	12,985,717	13,606,718
资本化利息	1,387,883	1,567,443
折旧和摊销	354,021	365,918
广告费及佣金	1,774,871	1,221,213
费用中的职工薪酬	971,724	870,533
成本中的职工薪酬	346,139	604,141
租金	19,417	20,927
其他	375,445	589,234
	<u>29,309,139</u>	<u>31,940,328</u>

48. 所得税费用

	2020年	2019年
当期所得税费用	3,000,339	2,791,289
递延所得税费用	(655,885)	(838,986)
	<u>2,344,454</u>	<u>1,952,303</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2020年	2019年
利润总额	7,963,766	8,135,131
按法定税率计算的所得税费用（注）	1,990,942	2,033,783
某些子公司适用不同税率的影响	6,048	4,268
归属于合营企业及联营企业的损益	(128,219)	(302,563)
无须纳税的收益	(258,575)	(74,480)
不可抵扣的费用	531,669	448,660
利用以前年度可抵扣亏损	(88,534)	(177,801)
未确认的可抵扣亏损	291,123	20,436
	<u>2,344,454</u>	<u>1,952,303</u>

注：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

49. 现金流量表项目注释

	2020年	2019年
收到其他与经营活动有关的现金		
收到的其他关联方款项	365,825	3,108,203
收到的少数股东款项	-	3,949,655
收到的保证金/项目定金	3,438,208	-
营业外收入	176,499	152,420
利息收入	449,702	378,327
收到联营公司款项	1,774,890	-
收到的合营公司款项	1,241,271	2,732,113
收到的合作公司款项	56,735	-
收到的政府补助	9,304	1,947
应收工程方借支款	124,114	-
其他	492,278	60,938
	<u>8,128,826</u>	<u>10,383,603</u>
支付其他与经营活动有关的现金		
支付的销售费用及管理费用	1,239,852	1,328,527
支付的保证金/项目定金	2,979,317	1,624,366
支付给少数股东款项	1,948,731	-
支付的土地项目竞买保证金及相关款项	683,125	2,079,125
支付的营业外支出	94,607	157,659
支付的联营企业款项	-	756,371
支付的母公司款项	99,940	200,000
支付的银行手续费	8,563	15,958
支付的工程方借支款	-	74,419
支付的合作方款项	-	1,366,311
其他	265,604	192,109
	<u>7,319,739</u>	<u>7,794,845</u>
收到其他与投资活动有关的现金		
收到的统借统还本金及利息	730,957	184,500
收到的联营公司还款	2,047,032	-
收到的合营公司还款	5,493,257	2,957,841
	<u>8,271,246</u>	<u>3,142,341</u>
支付其他与投资活动有关的现金		
支付的统借统还本金	-	1,821,000
支付的联营公司借款	2,312,648	-
支付的合营公司借款	4,244,202	4,587,963
支付的合作公司借款	603,026	313,967
	<u>7,159,876</u>	<u>6,722,930</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

49. 现金流量表项目注释（续）

	2020年	2019年
收到其他与筹资活动有关的现金		
收到的少数股东款项	2,716,108	3,467,217
支付其他与筹资活动有关的现金		
支付的合作公司款项	-	441,497
支付的租赁款	149,315	40,935
	149,315	482,432

50. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2020年	2019年
净利润	5,619,312	6,182,828
加：资产减值准备	50,767	356,042
存货跌价准备	86,997	-
固定资产折旧	54,727	57,530
使用权资产折旧	121,949	115,523
无形资产摊销	15,244	12,719
长期待摊费用摊销	162,101	180,146
处置固定资产和		
其他长期资产的损失	10,901	10,740
公允价值变动收益	6,010	(18,013)
利息费用	1,137,824	990,750
投资收益	(915,947)	(1,355,598)
递延所得税资产的增加	(209,041)	(689,163)
递延所得税负债的减少	(522,178)	(524,532)
存货的增加	(5,807,365)	(6,043,774)
经营性应收项目的增加	(6,925,454)	(16,399,825)
经营性应付项目的增加	12,967,813	26,615,366
营业外收入	(500,060)	(57,972)
营业外支出	133,491	-
经营活动产生的现金流量净额	5,487,091	9,432,767

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

50. 现金流量表补充资料（续）

(1) 现金流量表补充资料（续）

将净利润调节为经营活动现金流量：（续）

不涉及现金的重大投资和筹资活动：

	2020年	2019年
投资活动：		
购买少数股东权益	8,713,387	2,589,464
终止确认使用权资产的损失	(11,069)	(10,001)
筹资活动：		
少数股东投入资本	1,432,000	850,800
不丧失控制权处置子公司部分股权 向少数股东分红	1,618,412 (37,137)	- (447,703)
现金及现金等价物净变动：		
现金及现金等价物的年末余额	30,348,899	21,594,297
减：现金及现金等价物的年初余额	21,594,297	22,525,367
现金及现金等价物净增加/（减少）额	<u>8,754,602</u>	<u>(931,070)</u>

(2) 取得或处置子公司信息

取得子公司的信息

	2020年	2019年
取得子公司的价格	646,037	1,345,666
减：本年后应付对价	90,000	360,999
减：以前年度已付对价	28,755	150,433
加：本年度支付以前年度对价	-	112,701
取得子公司支付的现金和现金等价物	<u>527,282</u>	<u>946,935</u>
减：取得子公司持有的现金和现金等价物	<u>1,163,735</u>	<u>62,318</u>
取得子公司支付的现金净额	<u>(636,453)</u>	<u>884,617</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

50. 现金流量表补充资料（续）

(2) 取得或处置子公司信息（续）

处置子公司的信息

	2020年	2019年
处置子公司的价格	467,552	-
处置子公司收到的现金和现金等价物	337,552	30,800
减：被处置子公司持有的现金和现金等价物	<u>2,326</u>	<u>999,733</u>
处置子公司收到的现金净额	<u>335,226</u>	<u>(968,933)</u>

(3) 现金及现金等价物

	2020年	2019年
现金及现金等价物		
其中：可随时用于支付的银行存款	30,347,789	21,592,572
可随时用于支付的其他货币资金	<u>1,110</u>	<u>1,725</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>30,348,899</u>	<u>21,594,297</u>

51. 使用权受到限制的资产

	2020年	2019年
货币资金	4,427,850	3,404,545
存货	12,420,686	7,978,440
长期股权投资	2,506,467	1,717,057
投资性房地产	901,023	579,426
固定资产	710,083	495,792
其他非流动资产	-	69,840
应收账款	<u>1,821,619</u>	<u>2,661,893</u>
	<u>22,787,728</u>	<u>16,906,993</u>

52. 子公司股权质押获得借款的情况

2020年12月31日，本集团以若干子公司的若干股权作为质押获得账面价值为人民币596,542.3万元的短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款（2019年12月31日：人民币703,994.6万元）。

六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

于购买日的可辨认资产和负债的公允价值如下：

	中山恒胜 <sup>(1)</sup>	广东聚贤 <sup>(2)</sup>	惠州润惠泰 <sup>(3)</sup>	广州傲牧 <sup>(4)</sup>	广州新湖 <sup>(5)</sup>	广州新豪江 <sup>(6)</sup>	广州浩玮 <sup>(7)</sup>	深圳聚龙城 <sup>(8)</sup>
货币资金	341,104	163,074	2	12	-	-	470,452	493
应收账款	-	262	-	-	-	-	-	-
预付款项	6,956	43,754	-	-	-	-	378,937	10,152
其他应收款	958,398	566,023	46	400,000	-	-	2,257,692	217,857
存货	433,525	611,329	-	-	-	-	4,553,698	-
固定资产	79	49	-	-	-	-	104	73
长期待摊费用	-	9,139	-	-	-	-	-	1,613
递延所得税资产	13,228	18,917	-	-	-	-	8,631	-
应付账款	(134,391)	(214,523)	-	-	-	-	(285,188)	(35)
合同负债	(387,101)	(528,141)	-	-	-	-	(1,366,622)	-
应付职工薪酬	(74)	(76)	-	-	-	-	(990)	(11)
应交税费	-	-	-	-	-	-	-	470
其他应付款	(967,166)	(190,904)	(48)	(400,012)	-	-	(2,752,360)	(32,689)
长期借款	(202,521)	(355,730)	-	-	-	-	(2,182,172)	-
递延所得税负债	(29,612)	(50,414)	-	-	-	-	(60,018)	-
	<u>32,425</u>	<u>72,759</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,022,164</u>	<u>197,923</u>
少数股东权益	-	-	-	-	-	-	(557,420)	(79,169)
	<u>32,425</u>	<u>72,759</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>464,744</u>	<u>118,754</u>
超出合并成本计入当期损益部分	-	-	-	-	-	-	-	-
合并对价	<u>32,425</u>	<u>72,759</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>464,744</u>	<u>118,754</u>

六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

于购买日的可辨认资产和负债的公允价值如下：（续）

	广州振昌 <sup>(9)</sup>	佛山宝盈 <sup>(10)</sup>	肇庆东濠 <sup>(11)</sup>	广州时代红卫 <sup>(12)</sup>	合计
货币资金	5,089	-	53	183,455	1,163,734
应收账款	-	-	-	-	262
预付款项	-	-	76	33,125	473,000
其他应收款	5,000	3,599	9,153	1,231,507	5,649,275
存货	480,969	105,042	348,946	4,237,654	10,771,163
固定资产	-	-	1	134	440
长期待摊费用	-	-	-	1,833	12,585
递延所得税资产	-	-	-	583	41,359
应付账款	(8)	-	(33,044)	(1,710,129)	(2,377,318)
合同负债	-	-	-	(326,626)	(2,608,490)
应付职工薪酬	-	-	-	(350)	(1,501)
应交税费	-	(914)	-	17,263	16,819
其他应付款	(10,050)	(81,459)	(305,185)	(560,944)	(5,300,817)
长期借款	-	-	-	(1,739,845)	(4,480,268)
递延所得税负债	-	-	-	(555,384)	(695,428)
	<u>481,000</u>	<u>26,268</u>	<u>20,000</u>	<u>812,276</u>	<u>2,664,815</u>
少数股东权益	-	-	-	-	(636,589)
	<u>481,000</u>	<u>26,268</u>	<u>20,000</u>	<u>812,276</u>	<u>2,028,226</u>
超出合并成本计入当期损益部分	-	-	-	(500,060)	(500,060)
合并对价	<u>481,000</u>	<u>26,268</u>	<u>20,000</u>	<u>312,216</u>	<u>1,528,166</u>

六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

于购买日的可辨认资产和负债的账面价值如下：

	中山恒胜 <sup>(1)</sup>	广东聚贤 <sup>(2)</sup>	惠州润惠泰 <sup>(3)</sup>	广州傲牧 <sup>(4)</sup>	广州新湖 <sup>(5)</sup>	广州新豪江 <sup>(6)</sup>	广州浩玮 <sup>(7)</sup>	深圳聚龙城 <sup>(8)</sup>
货币资金	341,104	163,074	2	12	-	-	470,452	493
应收账款	-	262	-	-	-	-	-	-
预付款项	6,956	43,754	-	-	-	-	378,937	3,922
其他应收款	958,398	566,021	46	400,000	-	-	2,257,692	217,857
存货	352,549	460,089	-	-	-	-	4,429,053	-
固定资产	84	49	-	-	-	-	104	73
长期待摊费用	-	9,139	-	-	-	-	-	1,613
递延所得税资产	13,228	18,917	-	-	-	-	8,631	-
应付账款	(134,391)	(214,523)	-	-	-	-	(285,188)	(35)
合同负债	(387,101)	(528,141)	-	-	-	-	(1,366,622)	-
应付职工薪酬	(74)	(76)	-	-	-	-	(990)	(11)
应交税费	-	-	-	-	-	-	-	470
其他应付款	(967,165)	(190,906)	(50)	(400,022)	-	-	(2,752,360)	(32,689)
长期借款	(202,521)	(355,730)	-	-	-	-	(2,182,172)	-
	<u>(18,933)</u>	<u>(28,071)</u>	<u>(2)</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>957,537</u>	<u>191,693</u>
少数股东权益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(469,193)</u>	<u>(76,677)</u>
	<u>(18,933)</u>	<u>(28,071)</u>	<u>(2)</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>488,344</u>	<u>115,016</u>

六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

于购买日的可辨认资产和负债的账面价值如下：（续）

	广州振昌 <sup>(9)</sup>	佛山宝盈 <sup>(10)</sup>	肇庆东濠 <sup>(11)</sup>	广州时代红卫 <sup>(12)</sup>	合计
货币资金	5,089	-	53	183,455	1,163,734
应收账款	-	-	-	-	262
预付款项	-	-	76	33,125	466,770
其他应收款	5,000	1,018	173	1,231,507	5,637,712
存货	-	76,612	343,947	2,871,046	8,533,296
固定资产	-	-	1	134	445
长期待摊费用	-	2,581	-	1,833	15,166
递延所得税资产	-	-	8,979	583	50,338
应付账款	(8)	-	(33,044)	(1,710,129)	(2,377,318)
合同负债	-	-	-	(326,626)	(2,608,490)
应付职工薪酬	-	-	-	(350)	(1,501)
应交税费	-	(914)	-	17,263	16,819
其他应付款	(10,050)	(81,459)	(305,185)	(560,944)	(5,300,830)
长期借款	-	-	-	(1,739,845)	(4,480,268)
	<u>31</u>	<u>(2,162)</u>	<u>15,000</u>	<u>1,052</u>	<u>1,116,135</u>
少数股东权益	-	-	-	-	(545,870)
	<u>31</u>	<u>(2,162)</u>	<u>15,000</u>	<u>1,052</u>	<u>570,265</u>

## 六、 合并范围的变动（续）

### 1. 非同一控制下企业合并（续）

- (1) 于2020年4月，少数股东将中山恒胜的20%股权以零对价转让给本集团，本次股权转让后本集团共持有中山恒胜100%股权，相关控制权已于2020年4月转让完成，中山恒胜已成为本集团的子公司。
- (2) 于2020年4月，少数股东将广东聚贤的9.09%股权以零对价转让给本集团，本次股权转让后本集团共持有广东聚贤100%股权，相关控制权已于2020年4月转让完成，广东聚贤已成为本集团的子公司。
- (3) 根据本集团全资子公司广州市傲牧投资有限公司（“广州傲牧”）与惠州市润惠泰投资发展有限公司（“惠州润惠泰”）当时的股东订立的股权转让协议，广州傲牧以人民币2元的现金对价取得惠州润惠泰100%的股权。购买日确定为2020年5月14日。惠州润惠泰是一间在中国成立的商务服务有限公司。相关股权转让登记安排已于2020年5月完成，惠州润惠泰已成为本集团的子公司。
- (4) 根据本集团全资子公司广州市璟隆投资有限公司（“广州璟隆”）与广州傲牧当时的股东订立的股权转让协议，广州璟隆以人民币0万元的现金对价取得广州傲牧100%的股权。购买日确定为2020年4月22日。广州傲牧是一间在中国成立的项目投资有限公司。相关股权转让登记安排已于2020年4月完成，广州傲牧已成为本集团的子公司。
- (5) 根据本集团全资子公司广州承圣投资有限公司（“广州承圣”）与广州新湖投资发展有限公司（“广州新湖”）当时的股东订立的股权转让协议，广州承圣以人民币1元的现金对价取得广州新湖100%的股权。购买日确定为2020年6月23日。广州新湖是一间在中国成立的企业管理有限公司。相关股权转让登记安排已于2020年6月完成，广州新湖已成为本集团的子公司。
- (6) 根据本集团全资子公司广州承圣与广州新豪江投资发展有限公司（“广州新豪江”）当时的股东订立的股权转让协议，广州承圣以人民币1元的现金对价取得广州新豪江100%的股权。购买日确定为2020年6月23日。广州新豪江是一间在中国成立的企业管理有限公司。相关股权转让登记安排已于2020年6月完成，广州新豪江已成为本集团的子公司。
- (7) 于2020年12月，一名少数股东通过协议将其对广州浩玮的控制权以零对价转让给本集团，相关控制权已于2020年12月转让完成，广州浩玮已成为本集团的子公司。

## 六、 合并范围的变动（续）

### 1. 非同一控制下企业合并（续）

- (8) 根据本集团子公司深圳市时代云岳投资有限公司（“深圳云岳”）与深圳聚龙城当时的股东订立的股权转让协议，深圳云岳以人民币9,000.0万元的现金对价取得深圳聚龙城60%的股权。购买日确定为2020年11月30日。深圳聚龙城是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权转让登记安排已于2020年11月完成，深圳聚龙城已成为本集团的子公司。
- (9) 根据本集团全资子公司广东时代胜誉房地产开发有限公司（“广东胜誉”）与广州市振昌投资管理有限公司（“广州振昌”）当时的股东订立的股权转让协议，广东胜誉以人民币48,100.0万元的现金对价取得广州振昌100%的股权。购买日确定为2020年7月1日。广州振昌是一间在中国成立的投资管理有限公司。相关股权转让登记安排已于2020年7月完成，广州振昌已成为本集团的子公司。
- (10) 根据本集团全资子公司佛山市时代鸿泰投资有限公司（“佛山鸿泰”）与佛山市宝盈房地产开发有限公司（“佛山宝盈”）当时的股东订立的股权转让协议，佛山鸿泰以人民币2,626.8万元的现金对价取得佛山宝盈100%的股份。购买日确定为2020年11月20日。佛山宝盈是一间在中国成立的房地产投资有限公司。相关股权转让登记安排已于2020年11月完成，佛山宝盈已成为本集团的子公司。
- (11) 根据本集团全资子公司肇庆市时代领肇投资有限公司（“肇庆领肇”）与肇庆市东濠房地产开发有限公司（“肇庆东濠”）当时的股东订立的股权转让协议，肇庆领肇以人民币2,000.0万元的现金对价取得肇庆东濠100%的股权。购买日确定为2020年8月18日。肇庆东濠是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权转让登记安排已于2020年8月完成，肇庆东濠已成为本集团的子公司。
- (12) 于2020年3月，本集团与控股股东订立一份协议以将广州市时代红卫投资发展有限公司（“广州时代红卫”）的70%控制权转让予本集团，本次控制权转让后本集团拥有对广州时代红卫的控制权。广州时代红卫是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关控制权转让已于2020年3月完成，广州时代红卫已成为本集团的子公司。

上述非同一控制下企业合并收购的子公司除中山恒胜、广东聚贤和广州浩玮外，自购买日起至2020年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。中山恒胜、广东聚贤和广州浩玮自收购日到2020年12月31日分别为本集团增加的营业收入为人民币60,761.4万元、人民币88,062.0万元及人民币370,311.6万元，增加的净利润分别为人民币13,774.7万元、人民币12,555.3万元及人民币4,569.6万元。

六、 合并范围的变动（续）

2. 同一控制下企业合并

本期期初至合并日之间被合并方的营业收入和净收益如下：

	营业收入	净亏损	现金流量净额
长沙骏驰传媒	-	(4)	1
广东创科	-	(6,919)	(1,131)
长沙骏驰控股	-	(1)	(1)
广州时代科技	-	-	-
广东银辉	-	(2)	-
广东产创互联网	754	(2,178)	(3,015)
肇庆时代产创	-	(9)	(64)
肇庆智睿	-	(4)	(4)
广州中健	-	-	-
广州一起住	-	-	-
上海创科	-	-	-
广州兆璟	-	-	-
	<u>754</u>	<u>(9,117)</u>	<u>(4,214)</u>

六、 合并范围的变动（续）

2. 同一控制下企业合并（续）

合并日被合并方资产及负债的账面价值如下：

	长沙骏驰传媒 <sup>(1)</sup>	广东创科 <sup>(1)</sup>	长沙骏驰控股 <sup>(1)</sup>	广州时代科技 <sup>(1)</sup>	广东银辉 <sup>(1)</sup>	广东产创互联网 <sup>(1)</sup>
货币资金	81	115	1	387	25	2,646
应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	33,131	487	-	-	-	24,554
其他应收款	-	33,572	-	55,000	-	200
存货	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	201,470	70	-	-	-
固定资产	70	17	-	-	-	115
无形资产	-	28,804	-	-	-	-
长期待摊费用	-	1,936	-	-	-	238
递延所得税资产	-	8,280	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-	-	(4,754)
应付职工薪酬	(91)	(683)	-	-	-	(261)
应交税费	233	4,702	-	24	-	1,475
其他应付款	(36,499)	(313,240)	(74)	(55,910)	(442)	(33,483)
合计	(3,075)	(34,540)	(3)	(499)	(417)	(9,270)
合并差额（计入权益）	(3,075)	(34,540)	(3)	(499)	(417)	(9,270)
合并对价	-	-	-	-	-	-

六、 合并范围的变动（续）

2. 同一控制下企业合并（续）

合并日被合并方资产及负债的账面价值如下：（续）

	肇庆时代产创 <sup>(1)</sup>	肇庆智睿 <sup>(1)</sup>	广州中健 <sup>(1)</sup>	广州一起住 <sup>(2)</sup>	上海创科 <sup>(3)</sup>	广州兆璟 <sup>(4)</sup>	合计
货币资金	25	5	-	8,877	40	2	12,204
应收账款	-	-	-	361	-	-	361
预付款项	4,077	-	-	657	-	-	62,906
其他应收款	51,549	99,990	-	4,903	46,041	-	291,255
存货	53,805	-	-	5,117	-	-	58,922
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	201,540
固定资产	-	-	-	600	-	-	802
无形资产	-	-	-	-	-	-	28,804
长期待摊费用	-	-	-	3,838	-	-	6,012
递延所得税资产	368	-	-	-	-	-	8,648
应付账款	(7,740)	-	-	(1,116)	-	-	(8,856)
合同负债	-	-	-	(3,302)	-	-	(8,056)
应付职工薪酬	(24)	-	-	(64)	(221)	-	(1,344)
应交税费	762	-	-	2,666	(28)	-	9,834
其他应付款	(3,838)	(10)	-	(48,960)	(2,988)	(15)	(495,459)
合计	98,984	99,985	-	(26,423)	42,844	(13)	167,573
合并差额（计入权益）	98,984	99,985	-	(26,423)	42,844	(13)	167,573
合并对价	-	-	-	-	-	-	-

六、 合并范围的变动（续）

2. 同一控制下企业合并（续）

上一期期末被合并方资产及负债的账面价值如下：

	长沙骏驰传媒 <sup>(1)</sup>	广东创科 <sup>(1)</sup>	长沙骏驰控股 <sup>(1)</sup>	广州时代科技 <sup>(1)</sup>	广东银辉 <sup>(1)</sup>	广东产创互联网 <sup>(1)</sup>
货币资金	80	1,246	2	387	25	5,662
应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	33,131	487	-	-	-	23,848
其他应收款	310	5,009	-	55,024	-	1,773
存货	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	251,470	70	-	-	-
固定资产	75	18	-	-	-	122
无形资产	-	29,696	-	-	-	-
长期待摊费用	-	2,078	-	-	-	255
递延所得税资产	-	8,280	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-	-	(5,108)
应付职工薪酬	(92)	(893)	-	-	-	(261)
应交税费	(76)	(102)	-	-	-	(13)
其他应付款	(36,499)	(324,910)	(74)	(55,910)	(440)	(33,368)
合计	(3,071)	(27,621)	(2)	(499)	(415)	(7,090)

六、 合并范围的变动（续）

2. 同一控制下企业合并（续）

上一期期末被合并方资产及负债的账面价值如下：（续）

	肇庆时代产创 <sup>(1)</sup>	肇庆智睿 <sup>(1)</sup>	广州中健 <sup>(1)</sup>	广州一起住 <sup>(2)</sup>	上海创科 <sup>(3)</sup>	广州兆璟 <sup>(4)</sup>	总计
货币资金	89	-	-	8,877	40	2	16,410
应收账款	-	-	-	361	-	-	361
预付款项	-	-	-	548	-	-	58,014
其他应收款	56,282	-	-	7,682	46,042	-	172,122
存货	46,437	-	-	5,117	-	-	51,554
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	251,540
固定资产	-	-	-	600	-	-	815
无形资产	-	-	-	-	-	-	29,696
长期待摊费用	-	-	-	3,838	-	-	6,171
递延所得税资产	368	-	-	-	-	-	8,648
应付账款	-	-	-	(1,116)	-	-	(1,116)
合同负债	-	-	-	(3,302)	-	-	(8,410)
应付职工薪酬	(24)	-	-	(64)	(221)	-	(1,555)
应交税费	-	-	-	(4)	(29)	-	(224)
其他应付款	(4,159)	-	-	(48,960)	(2,988)	(15)	(507,323)
合计	98,993	-	-	(26,423)	42,844	(13)	76,703

## 六、 合并范围的变动（续）

### 2. 同一控制下企业合并（续）

- 注1： 于2020年4月20日，本集团与时代产业集团有限公司签订股权转让协议，取得了广东时代产创科技有限责任公司（“广东创科”）100%股权。广东创科系本集团最终母公司控制的子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。根据广东创科的公司章程，公司不设董事会，由股东决定公司的经营方针和投资计划，本集团已于2020年4月20日取得相关股权并成为广东创科的股东，因此合并日确定为2020年4月20日。广东创科所属子公司长沙骏驰文化传媒有限公司（“长沙骏驰传媒”）、长沙骏驰产业控股有限公司（“长沙骏驰控股”）、广东银辉科技创新投资有限公司（“广东银辉”）、广州市时代科技创新投资有限公司（“广州时代科技”）、广东时代产创工业互联网科技有限公司（“广东产创互联网”）、时代产创（肇庆）科技有限公司（“肇庆时代产创”）、时代智睿（肇庆）置业有限责任公司（“肇庆智睿”）以及中健时代（广州）投资有限公司（“广州中健”）于合并日一并受本集团控制。
- 注2： 2019年10月31日，广州一起住家具有限公司（“广州一起住”）的母公司广州市兆璟企业管理咨询有限责任公司将其所持有广州一起住的全部股权作价1元人民币转让给本集团。广州一起住系本集团最终母公司控制的子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。由于相关股权于2020年1月1日交割予本集团，因此合并日确定为2020年1月1日。
- 注3： 2019年10月31日，上海时代产创科技有限责任公司（“上海创科”）的母公司茂立有限公司将其所持有上海创科的全部股权作价1元人民币转让给本集团。上海创科系本集团最终母公司控制的子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。由于相关股权于2020年1月1日交割予本集团，因此合并日确定为2020年1月1日。
- 注4： 2019年6月6日，广州市兆璟企业管理咨询有限责任公司（“广州兆璟”）的母公司茂立有限公司将其所持有广州兆璟的全部股权作价1元人民币转让给本集团。广州兆璟系本集团最终母公司控制的子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。由于相关股权于2020年1月1日交割予本集团，因此合并日确定为2020年1月1日。

## 六、 合并范围的变动（续）

### 3. 处置子公司

	注册地	业务性质	本集团合计 持股比例	本集团合计享有的表 决权比例		不再成为子 公司原因
				2020	2019	
广州永隆	广州	物业开发	-	-	51%	注 1
佛冈永盛	清远	物业开发	-	-	100%	注 2
武汉钊瑞	武汉	物业开发	50%	49%	100%	注 3

注1： 本集团所属广州市珺汇房地产开发有限公司（“广州珺汇”）与永隆国际集团有限公司（“永隆国际”）于2020年12月签署股权转让协议，约定由永隆国际以人民币49,359.3万元的交易价格回购广州珺汇所持有的广州番禺永隆房地产开发有限公司（“广州永隆”）51%股份。本次股权转让后，广州珺汇不再持有广州永隆的股份，丧失了对其的控制。故自2020年12月21日起，本集团不再将广州永隆纳入合并范围。

注2： 本集团所属全资子公司广州市时代胜誉投资有限公司（“广州胜誉”）与縉峰有限公司（“縉峰公司”）于2020年11月签订股权转让协议，约定由广州胜誉以人民币1,000.0万元的交易价格将其持有佛冈时代永盛企业管理有限公司（“佛冈永盛”）100%的股份转让给縉峰公司。本次股权转让后，縉峰公司持有佛冈永盛100%股权。故自2020年11月16日起，本集团不再将佛冈永盛纳入合并范围。

注3： 本集团所属武汉钊强房地产开发有限公司（“武汉钊强”）于2020年4月与武汉市胡润房地产开发有限公司（“武汉胡润”）签订增资协议，约定由武汉胡润对武汉钊瑞实业有限公司（“武汉钊瑞”）增资人民币5,000.0万元。增资后，武汉胡润持有武汉钊瑞50.00%的股份。武汉钊瑞股东会按照武汉胡润占51%，武汉钊强占49%的比例行使表决权，除特殊事项外，武汉钊瑞股东会决议必须经代表二分之一以上表决权的股东通过。此外，武汉钊瑞设立董事会，董事会由3人组成，武汉胡润指派2人，武汉钊强指派1人，董事长由武汉胡润指派人员担任。故自2020年4月15日起，本集团不再将武汉钊瑞纳入合并范围。

六、 合并范围的变动（续）

3. 处置子公司（续）

于处置日，被处置子公司的相关财务信息列示如下：

	广州永隆	佛冈永盛	武汉钊瑞
流动资产	1,284,385	414,576	341,612
非流动资产	138	488	-
流动负债	(350,491)	(403,406)	(341,615)
	934,032	11,658	(3)
少数股东权益	(575,897)	-	-
	358,135	11,658	(3)
剩余股权的公允价值	358,135	11,658	(3)
处置收益/（损失）	99,418	(11,658)	3
处置对价	457,553	-	-

于2019年12月31日，被处置的子公司的相关财务信息列示如下：

	广州永隆	佛冈永盛	武汉钊瑞
流动资产	114,759	340,077	334,608
非流动资产	307	53,120	-
流动负债	(43,786)	(383,340)	(334,610)
	71,280	9,857	(2)
少数股东权益	-	-	-

本年所处置之广州永隆、佛冈永盛和武汉钊瑞自2020年1月1日起至处置日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

4. 其他原因的合并范围变动

除附注六、1.非同一控制下企业合并和2.同一控制下企业合并中披露的子公司外，本集团于2020年新设子公司76家（2019年：68家），于设立日纳入本集团当年度的合并范围，本集团2020年注销4家子公司（2019年：2家），新设子公司的详情列示在附注七、1。

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例 (%)				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司</b>									
广州市时代永泰投资有限公司 <sup>(2)</sup>	广州永泰	2011 年 6 月 22 日	广州市	450,000,000	100	-	100	-	投资控股
广东时代胜誉房地产开发有限公司	广东胜誉	2006 年 6 月 19 日	佛山市	80,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛冈盛欣水电园林工程有限公司	佛冈盛欣	2007 年 9 月 13 日	清远市	3,000,000	-	100	-	100	设计及装修
佛冈柏瑞装饰工程有限公司	佛冈柏瑞	2007 年 9 月 28 日	清远市	3,000,000	-	100	-	100	物业装修
佛冈冠亨投资有限公司	佛冈冠亨	2007 年 1 月 19 日	清远市	5,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州时代恒德投资有限公司	时代恒德	2009 年 7 月 13 日	广州市	10,010,000	-	70	-	70	物业开发
广州市时代天怡咨询有限公司	广州天怡	2009 年 6 月 2 日	广州市	10,010,000	-	100	-	100	投资控股
清远市荣景投资有限公司	清远荣景	2010 年 2 月 10 日	清远市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市骏宝投资有限公司	广州骏宝	2010 年 7 月 8 日	广州市	10,010,000	-	70	-	70	投资控股
广州市浩荣贸易有限公司	广州浩荣	2010 年 10 月 21 日	广州市	1,000,000	-	70	-	70	商品批发及零售贸易
广州市丰都贸易有限公司	广州丰都	2011 年 11 月 21 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	商品批发及零售贸易
广州市卓瑞贸易有限公司	广州卓瑞	2011 年 11 月 21 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
珠海市佳誉房地产开发有限公司	珠海佳誉	2012 年 11 月 2 日	珠海市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
珠海市胜辉房地产开发有限公司	珠海胜辉	2012 年 12 月 6 日	珠海市	40,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市时代永亨投资有限公司	佛山永亨	2012 年 8 月 22 日	佛山市	300,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州绿地白云置业有限公司 <sup>(1)</sup>	广州绿地白云	2013 年 7 月 5 日	广州市	350,000,000	-	50	-	50	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
中山市恒盛房地产投资有限公司	中山恒盛	2013 年 12 月 16 日	中山市	250,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市时代凯旋置业有限公司	中山凯旋	2007 年 5 月 15 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市时代置业房地产销售代理有限公司	广州置业	2014 年 7 月 30 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	房地产中介服务
佛山市时代荣锦房地产发展有限公司	佛山荣锦	2014 年 8 月 26 日	佛山市	200,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市南海时代盛誉房地产开发有限公司	佛山南海盛誉	2007 年 7 月 6 日	佛山市	30,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市天悦房地产投资有限公司	中山天悦	2010 年 3 月 10 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市炳泰投资有限公司	广州炳泰	2014 年 8 月 12 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	商品零售及批发
广州市时代天辰股权投资基金管理有限公司	广州天辰	2014 年 3 月 6 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	基金管理和咨询服务
佛冈时代荣盛园林绿化有限公司	佛冈荣盛	2014 年 8 月 15 日	清远市	10,000,000	-	100	-	100	苗圃种植和园林设计
清远市时代博森投资有限公司	清远博森	2014 年 8 月 25 日	清远市	5,000,000	-	100	-	100	教育项目投资及咨询
上海佳粤投资有限公司	上海佳粤	2014 年 3 月 4 日	上海市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市至凯投资企业（有限合伙）	广州至凯	2014 年 12 月 4 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市启竣房地产开发有限公司	广州启竣	2015 年 2 月 6 日	广州市	800,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市凯冠投资有限公司	广州凯冠	2015 年 2 月 5 日	广州市	530,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市凯衡投资有限公司	广州凯衡	2015 年 2 月 5 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
佛山市时代鸿泰投资有限公司	佛山鸿泰	2015 年 1 月 23 日	佛山市	3,000,000,000	-	100	-	100	投资控股

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
广州市时代融信小额贷款股份有限公司	广州融信	2015 年 5 月 4 日	广州市	200,000,000	-	70	-	70	贷款
珠海鑫时代投资有限公司	珠海鑫时代	2015 年 3 月 30 日	珠海市	100,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市时建建筑设计有限公司	广州时建	2015 年 6 月 8 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	咨询设计
佛山市时代盛景房地产开发有限公司	佛山盛景	2015 年 7 月 14 日	佛山市	900,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市德朔企业管理有限公司	佛山德朔	2015 年 9 月 28 日	佛山市	10,000,000	-	100	-	100	企业管理
珠海顺晟投资有限公司	珠海顺晟	2015 年 10 月 10 日	珠海市	800,000,000	-	100	-	100	投资控股
珠海世恒企业管理有限公司	珠海世恒	2015 年 10 月 10 日	珠海市	10,000,000	-	100	-	100	企业管理
深圳鑫时代投资有限公司	深圳鑫时代	2015 年 8 月 14 日	深圳市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
长沙欧科房地产开发有限公司	长沙欧科	2015 年 8 月 21 日	长沙市	180,772,800	-	100	-	100	物业开发
清远市清城区华南师范大学附属清城小学	清城小学	2015 年 8 月 27 日	清远市	91,440,000	-	100	-	100	教育
广州市炳丰企业管理有限公司 <sup>(2)</sup>	广州炳丰	2015 年 9 月 24 日	广州市	883,333,300	-	60	-	100	投资控股
广州市时代供应链管理有限公司	广州供应链	2015 年 8 月 25 日	广州市	400,000,000	-	100	100	-	供应链管理
广州市凯骏房地产开发有限公司	广州凯骏	2015 年 11 月 30 日	广州市	500,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市炳亨投资有限公司	广州炳亨	2015 年 12 月 17 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市凯锋投资有限公司	广州凯锋	2015 年 12 月 23 日	广州市	980,000,000	100	-	100	-	物业开发
广州市瑀昊投资有限公司	广州瑀昊	2015 年 12 月 8 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例 (%)				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
佛山市时代鸿誉房地产开发有限公司	佛山鸿誉	2016 年 2 月 3 日	佛山市	4,600,000,000	-	100	-	75	物业开发
佛山市时代富锦房地产开发有限公司	佛山富锦	2016 年 1 月 4 日	佛山市	800,000,000	-	100	-	100	物业开发
东莞市凯业投资有限公司	东莞凯业	2016 年 6 月 15 日	东莞市	950,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市璟隆投资有限公司 <sup>(2)</sup>	广州璟隆	2016 年 1 月 8 日	广州市	9,000,000,000	100	-	-	100	投资控股
广州市永星投资有限公司	广州永星	2016 年 1 月 8 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市时创房地产开发有限公司	广州时创	2016 年 4 月 1 日	广州市	600,000,000	-	100	-	60	物业开发
广州市璟臻餐饮管理有限公司	广州璟臻	2016 年 5 月 4 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	餐饮管理
广州市富思房地产开发有限公司	广州富思	2016 年 5 月 27 日	广州市	1,052,630,000	38	57	-	95	物业开发
广州市珺衡投资发展有限公司 <sup>(4)</sup>	广州珺衡	2016 年 8 月 11 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市珺嘉房地产开发有限公司	广州珺嘉	2016 年 8 月 23 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市富朗房地产开发有限公司	广州富朗	2016 年 8 月 8 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广东时代城际房地产投资有限公司	广东城际	2016 年 3 月 15 日	佛山市	30,000,000	-	66.5	-	66.5	物业开发
佛山市时代拓丰企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	佛山拓丰	2016 年 3 月 8 日	佛山市	5,000,000	-	100	-	100	物业开发
北京时代永烨投资有限公司	北京永烨	2016 年 1 月 5 日	北京市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
深圳时代鸿景投资有限公司	深圳鸿景	2016 年 5 月 17 日	深圳市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
深圳市时代瑞景置业有限公司	深圳瑞景	2016 年 5 月 18 日	深圳市	1,000,000	-	66.5	-	66.5	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
深圳市时代景睿投资发展有限公司	深圳景睿	2016 年 5 月 23 日	深圳市	1,000,000	-	60	-	60	物业开发
长沙喜润房地产开发有限公司	长沙喜润	2016 年 1 月 26 日	长沙市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
珠海市弘佳房地产开发有限公司	珠海弘佳	2016 年 9 月 26 日	珠海市	400,000,000	-	51	-	60	物业开发
珠海市时代东恒企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	珠海东恒	2016 年 9 月 26 日	珠海市	1,000,000	-	100	-	100	物业开发
珠海市顺盈企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	珠海顺盈	2016 年 9 月 27 日	珠海市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市耀杰房地产开发有限公司	广州耀杰	2016 年 7 月 8 日	广州市	1,833,000,000	-	100	-	60	物业开发
广州市荔濠庭房地产开发有限公司	广州荔濠庭	2016 年 8 月 12 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市珺森投资有限公司	广州珺森	2016 年 8 月 11 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市傲钜投资有限公司 <sup>(2)</sup>	广州傲钜	2016 年 8 月 23 日	广州市	334,000,000	-	60	-	60	物业开发
长沙誉汇房地产开发有限公司	长沙誉汇	2016 年 9 月 20 日	长沙市	700,000,000	-	100	-	100	物业开发
长沙骏驰企业管理有限公司	长沙骏驰管理	2016 年 9 月 20 日	长沙市	1,140,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市璟衡投资有限公司	广州璟衡	2016 年 1 月 8 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
东莞市丰凯房地产投资有限公司	东莞丰凯	2016 年 9 月 2 日	东莞市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
东莞市百盛房地产开发有限公司	东莞百盛	2016 年 9 月 29 日	东莞市	770,000,000	-	100	-	100	物业开发
东莞市裕景房地产开发有限公司	东莞裕景	2016 年 9 月 29 日	东莞市	1,400,000,000	-	100	-	80	物业开发
东莞市丰拓房地产开发有限公司	东莞丰拓	2016 年 10 月 20 日	东莞市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
广州市时拓房地产开发有限公司	广州时拓	2016 年 9 月 23 日	广州市	10,000,000	-	60	-	60	物业开发
广州市锷辉投资有限公司	广州锷辉	2016 年 10 月 10 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市麒坤投资有限公司	广州麒坤	2016 年 10 月 10 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市富增房地产开发有限公司	广州富增	2016 年 10 月 19 日	广州市	10,000,000	-	100	-	70	物业开发
广州市昌隼投资有限公司	广州昌隼	2016 年 10 月 25 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市昌哲投资有限公司	广州昌哲	2016 年 10 月 25 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市迪哲城市更新投资有限公司 <sup>(4)</sup>	广州迪哲	2016 年 10 月 25 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市豪贤房地产开发有限公司	广州豪贤	2016 年 10 月 25 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
深圳市时代天肆投资有限公司	深圳天肆	2016 年 10 月 11 日	深圳市	100,000,000	-	100	-	100	投资控股
深圳市时代云岳投资有限公司	深圳云岳	2016 年 10 月 12 日	深圳市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
深圳市时代启嵘投资有限公司	深圳启嵘	2016 年 10 月 17 日	深圳市	100,000,000	-	100	-	100	投资控股
清远市时代宏景投资有限公司	清远宏景	2016 年 11 月 4 日	清远市	1,000,000,000	100	-	100	-	投资控股
广州市亿禧投资发展有限公司 <sup>(4)</sup>	广州亿禧	2016 年 12 月 12 日	广州市	3,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市裕东龙房地产投资有限公司	中山裕东龙	2016 年 11 月 29 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市丰拓房地产投资有限公司	中山丰拓	2016 年 11 月 29 日	中山市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市擎博投资有限公司 <sup>(2)</sup>	广州擎博	2016 年 10 月 27 日	广州市	20,410,000	-	100	-	100	投资控股

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
广州市璟璟荟投资有限公司	广州璟璟荟	2016 年 10 月 27 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市亦思房地产开发有限公司	广州亦思	2016 年 11 月 4 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
惠州市时代瑞誉投资发展有限公司	惠州瑞誉	2016 年 11 月 4 日	惠州市	476,908,000	-	100	-	100	投资控股
广州市云禧商业管理有限公司	广州云禧	2017 年 4 月 26 日	广州市	30,000,000	-	70	-	70	物业开发
广州市时锦投资有限公司	广州时锦	2017 年 2 月 16 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市傲璟投资有限公司	广州傲璟	2016 年 11 月 21 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州桥杭投资有限公司	广州杭投	2016 年 12 月 5 日	广州市	50,000,000	-	60	-	60	投资控股
广州市烁德城市更新投资发展有限公司 <sup>(4)</sup>	广州烁德	2016 年 12 月 5 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市时竣投资有限公司	广州时竣	2017 年 2 月 16 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市竣铿投资有限公司	广州竣铿	2017 年 3 月 27 日	广州市	1,404,035,000	-	100	-	100	投资控股
西藏博鼎企业管理有限公司	西藏博鼎	2017 年 3 月 16 日	拉萨市	660,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州骏珑投资有限公司	广州骏珑	2017 年 4 月 17 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市时铿投资有限公司	广州时铿	2017 年 3 月 27 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
清远市合顺房地产开发有限公司	清远合顺	2011 年 4 月 19 日	清远市	118,000,000	-	100	-	100	物业开发
惠州市时代天屹投资发展有限公司	惠州天屹	2017 年 1 月 22 日	惠州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市兴悦房地产投资有限公司	中山兴悦	2017 年 4 月 12 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
中山市凯越房地产投资有限公司	中山凯越	2017 年 4 月 12 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市时代天宇房地产开发有限公司	佛山天宇	2017 年 1 月 5 日	佛山市	1,250,000,000	-	100	-	51	物业开发
佛山市时代睿达房地产开发有限公司	佛山睿达	2017 年 1 月 24 日	佛山市	1,500,000,000	-	100	-	90	物业开发
佛山市时代德晖房地产开发有限公司	佛山德晖	2017 年 3 月 10 日	佛山市	1,000,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州建武投资有限公司	广州建武	2017 年 3 月 6 日	广州市	210,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州宣宗投资有限公司	广州宣宗	2017 年 3 月 8 日	广州市	910,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市燊哲投资有限公司	广州燊哲	2017 年 4 月 5 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市哲霆投资有限公司	广州哲霆	2017 年 4 月 5 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
江门市时胜拓房地产投资有限公司	江门时拓	2017 年 9 月 4 日	江门市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市时代威乐房地产开发有限公司	广州威乐	2017 年 7 月 11 日	广州市	1,000,000	-	60	-	60	物业开发
广州市珺厚投资有限公司	广州珺厚	2017 年 6 月 29 日	广州市	1,000,000	-	75	-	75	投资控股
广州市迪坤投资有限公司	广州迪坤	2017 年 7 月 14 日	广州市	10,000,000	-	80	-	80	投资控股
广州市宣光城市更新投资有限公司 <sup>(4)</sup>	广州宣光	2017 年 5 月 18 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市宣正城市更新投资有限公司 <sup>(4)</sup>	广州宣正	2017 年 5 月 18 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
长沙帆顺房地产开发有限公司	长沙帆顺	2017 年 6 月 23 日	长沙市	400,000,000	-	100	-	55	物业开发
佛山市时代冠泰置业有限公司	佛山冠泰	2017 年 9 月 19 日	佛山市	5,000,000	-	80	-	60	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
佛山市南海区盛启房地产开发有限公司	佛山南海盛启	2017 年 6 月 2 日	佛山市	10,000,000	-	67	-	67	物业开发
江门顺拓投资有限公司	江门顺拓	2017 年 5 月 19 日	江门市	150,000,000	-	100	-	100	投资控股
深圳市时代恒锋业投资发展有限公司	深圳恒锋业	2017 年 6 月 16 日	深圳市	100,000,000	-	70	-	70	投资控股
中山市富宸城市更新有限公司 <sup>(2)(4)</sup>	中山富宸	2017 年 8 月 31 日	中山市	100,000,000	-	85	-	100	物业开发
中山市佳铭房地产投资有限公司	中山佳铭	2017 年 8 月 31 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市盛麒房地产投资有限公司	中山盛麒	2017 年 8 月 31 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
鹤山市恒冠利房地产投资有限公司	鹤山恒冠利	2017 年 9 月 15 日	江门市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市时代启盛商业管理有限公司	中山启盛	2017 年 11 月 24 日	中山市	5,000,000	-	100	-	100	物业开发
长沙创卓建筑装饰有限公司	长沙创卓	2017 年 10 月 27 日	长沙市	5,000,000	-	100	-	100	物业开发
东莞市智睿科技服务有限公司	东莞智睿	2017 年 10 月 27 日	东莞市	100,000,000	-	100	-	100	科技服务
深圳市时代泰悦投资有限公司	深圳泰悦	2017 年 11 月 13 日	深圳市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
深圳市永泰昌投资有限公司	深圳永泰昌	2017 年 11 月 13 日	深圳市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
深圳市时代华裕投资有限公司	深圳华裕	2017 年 11 月 14 日	深圳市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
深圳市时代鼎裕投资有限公司	深圳市鼎裕	2017 年 11 月 13 日	深圳市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
惠州市时代鸿誉投资发展有限公司	惠州鸿誉	2017 年 10 月 26 日	惠州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
惠州市时代丰泽投资发展有限公司	惠州丰泽	2017 年 11 月 1 日	惠州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
广州市鸿鑫建筑装饰有限公司	广州鸿鑫	2017 年 10 月 18 日	广州市	1,000,000	-	100	-	100	工程建筑
珠海市宏竣房地产开发有限公司	珠海宏竣	2017 年 11 月 16 日	珠海市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市珺信房地产开发有限公司	广州珺信	2017 年 10 月 17 日	广州市	1,000,000	-	100	-	100	房地产中介服务
广州市珺汇房地产开发有限公司	广州珺汇	2017 年 10 月 18 日	广州市	300,000,000	-	60	-	60	房地产中介服务
广州市珺瀚嘉投资有限公司	广州珺瀚嘉	2017 年 10 月 30 日	广州市	10,000,000	-	80	-	80	商务服务业
广州市珺标房地产开发有限公司	广州珺标	2017 年 11 月 7 日	广州市	1,000,000	-	75	-	75	物业开发
广州昊然城市更新投资发展有限公司 <sup>(4)</sup>	广州昊然	2017 年 10 月 23 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市晨熙房地产开发有限公司	广州晨熙	2017 年 10 月 30 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
清远市联景房地产开发有限公司	清远联景	2017 年 10 月 30 日	清远市	210,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市卓旭房地产开发有限公司	广州卓旭	2017 年 3 月 27 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市珺昱投资有限公司	广州珺昱	2017 年 12 月 15 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市鸿程房地产开发有限公司	广州鸿程	2017 年 12 月 5 日	广州市	50,000,000	-	85	-	85	物业开发
珠海市时代新星企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	珠海新星	2017 年 12 月 8 日	珠海市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
珠海新势力创建筑设计有限公司	珠海新势力	2017 年 12 月 8 日	珠海市	50,000,000	-	100	-	100	工程建筑
江门景誉投资有限公司	江门景誉	2017 年 12 月 8 日	江门市	5,000,000	-	100	-	100	投资控股
涿州时代卓珺企业管理咨询服务有限公司	涿州卓珺	2017 年 6 月 30 日	保定市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
清远市展图房地产开发有限公司	清远展图	2017 年 12 月 13 日	清远市	10,000,000	-	80	-	80	物业开发
鹤山市时裕胜房地产投资有限公司	鹤山裕胜	2017 年 12 月 26 日	江门市	10,000,000	-	100	-	100	控股投资
广州市力达建筑劳务有限公司	广州力达	2018 年 3 月 12 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	工程装饰
广州市时代家居有限公司	广州有舍家居	2018 年 3 月 2 日	广州市	50,000,000	-	100	100	-	家具制造
中山市朗盛房地产投资有限公司	中山朗盛	2018 年 3 月 16 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市晟融房地产投资有限公司	中山晟融	2018 年 3 月 19 日	中山市	18,181,800	-	55	-	55	物业开发
广州市珺欢房地产开发有限公司	广州珺欢	2018 年 1 月 16 日	广州市	10,000,000	-	75	-	75	物业开发
中山市聚庭房地产投资有限公司	中山聚庭	2018 年 3 月 16 日	中山市	16,667,000	-	60	-	60	物业开发
广州市璟裕私募证券投资基金管理有限公司	广州璟裕	2018 年 1 月 29 日	广州市	100,000,000	100	-	100	-	私募证券投资
广州市珺超房地产开发有限公司	广州珺超	2018 年 1 月 30 日	广州市	10,000,000	-	100	-	78	物业开发
中山市捷拓房地产投资有限公司	中山捷拓	2018 年 3 月 12 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市晟捷房地产投资有限公司	中山晟捷	2018 年 3 月 16 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市枫腾房地产投资有限公司	中山枫腾	2018 年 3 月 12 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
深圳市卓旭投资有限公司	深圳卓旭	2018 年 3 月 23 日	深圳市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
东莞市佰振实业投资有限公司	东莞佰振	2018 年 5 月 11 日	东莞市	10,000,000	-	51	-	51	投资控股
广州市时代未来教育投资发展有限公司	广州时代教育	2018 年 3 月 2 日	广州市	50,000,000	-	100	100	-	教育

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
深圳市翰业投资有限公司	深圳翰业	2018 年 3 月 30 日	深圳市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
东莞市嘉璟房地产开发有限公司	东莞嘉璟	2018 年 1 月 30 日	东莞市	9,500,000	-	51	-	55	物业开发
汕尾市达泰房地产开发有限公司	汕尾达泰	2018 年 5 月 18 日	汕尾市	200,000,000	-	100	-	100	物业开发
汕尾市佰裕房地产开发有限公司	汕尾佰裕	2018 年 5 月 18 日	汕尾市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市晟麟产业园开发有限公司	中山晟麟	2018 年 5 月 8 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市璟泽商业保理有限公司	广州璟泽	2018 年 1 月 26 日	广州市	300,000,000	100	-	100	-	商业保理
广州市璟宏工程管理有限公司	广州璟宏	2018 年 5 月 3 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	工程建筑
广州市璟腾管理咨询有限公司	广州璟腾	2018 年 5 月 3 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询服务
广州市琺章房地产开发有限公司	广州琺章	2018 年 3 月 19 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市琺晟房地产开发有限公司	广州琺晟	2018 年 3 月 23 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市琺明房地产开发有限公司	广州琺明	2018 年 3 月 28 日	广州市	10,000,000	-	75	-	75	物业开发
广州市琺凡房地产开发有限公司	广州琺凡	2018 年 3 月 28 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市琺锐房地产开发有限公司 <sup>(2) (3)</sup>	广州琺锐	2018 年 4 月 13 日	广州市	2,400,000,000	-	50	-	70	物业开发
广州市琺炜房地产开发有限公司	广州琺炜	2018 年 5 月 9 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市琺浩房地产开发有限公司	广州琺浩	2018 年 5 月 9 日	广州市	1,000,000	-	75	-	75	物业开发
江门市弘成投资有限公司	江门弘成	2018 年 5 月 10 日	江门市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
广州市仁盛商业管理有限公司	广州仁盛	2018 年 1 月 29 日	广州市	5,000,000	-	100	-	100	物业租赁及管理
佛山市时代冠恒房地产开发有限公司	佛山冠恒	2018 年 6 月 21 日	佛山市	1,683,333,334	60	-	60	-	物业开发
珠海市时代弘创企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	珠海弘创	2018 年 6 月 21 日	珠海市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
汕尾市时代博瑞房地产开发有限公司 <sup>(2) (4)</sup>	汕尾博瑞	2018 年 6 月 19 日	汕尾市	50,000,000	-	90	-	90	物业开发
汕头市丰拓投资有限公司	汕头丰拓	2018 年 6 月 19 日	汕头市	400,000,000	-	100	-	100	物业开发
河源市顺拓投资有限公司	河源顺拓	2018 年 6 月 13 日	河源市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市泰业房地产开发有限公司	广州泰业	2018 年 6 月 12 日	广州市	14,285,700	-	70	-	70	物业开发
广州市弘业城市更新投资发展有限公司 <sup>(4)</sup>	广州弘业	2018 年 6 月 22 日	广州市	14,285,700	-	70	-	100	物业开发
广州市瑞业房地产开发有限公司	广州瑞业	2018 年 7 月 4 日	广州市	1,404,035,000	100	-	-	70	物业开发
广州市嘉业房地产开发有限公司	广州嘉业	2018 年 7 月 4 日	广州市	500,000,000	-	100	-	100	物业开发
珠海市亿腾昌工程建设有限公司	珠海亿腾昌	2018 年 7 月 20 日	珠海市	10,000,000	-	100	-	100	工程建筑
佛山市时代启荣企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	佛山启荣	2018 年 7 月 10 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州汇然企业管理咨询服务有限公司 <sup>(1) (2)</sup>	广州汇然	2018 年 7 月 4 日	广州市	1,000,000,000	-	30	-	30	企业管理咨询服务
广州旭逸企业管理咨询服务有限公司	广州旭逸	2018 年 7 月 4 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询服务
东莞市禾蒙茵装修装饰有限公司	东莞禾蒙茵	2018 年 9 月 19 日	东莞市	5,000,000	-	100	-	100	工程装修
成都市时代锦城企业管理咨询服务有限公司	成都锦城	2018 年 8 月 15 日	成都市	50,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询服务

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
肇庆市时代领肇投资有限公司	肇庆领肇	2018 年 8 月 20 日	肇庆市	50,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询服务
江门市金恒泰房地产开发有限公司	江门金恒泰	2018 年 5 月 23 日	江门市	10,000,000	-	51	-	51	物业开发
江门市弘鑫投资有限公司	江门弘鑫	2018 年 5 月 23 日	江门市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
江门市凯隆投资有限公司	江门凯隆	2018 年 7 月 6 日	江门市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
惠州八冶瑞誉房地产开发有限公司	惠州瑞誉房地产	2018 年 6 月 28 日	惠州市	10,000,000	-	72	-	72	物业开发
惠州八冶瑞誉实业有限公司	惠州瑞誉实业	2018 年 6 月 28 日	惠州市	10,000,000	-	72	-	72	物业开发
天屹永道（惠州）房地产开发有限公司	惠州天屹永道	2018 年 7 月 30 日	惠州市	30,000,000	-	72	-	72	物业开发
惠州市瑞誉顺和投资发展有限公司	惠州瑞誉顺和	2018 年 9 月 7 日	惠州市	10,000,000	-	51	-	51	物业开发
武汉钊力实业有限公司	武汉钊力	2018 年 10 月 16 日	武汉市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市顺鹏批发有限公司	广州顺鹏	2018 年 11 月 9 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	商品批发及零售贸易
广州市盛杰批发有限公司	广州盛杰	2018 年 11 月 9 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	商品批发及零售贸易
广州市灵丰批发有限公司	广州灵丰	2018 年 11 月 6 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	商品批发及零售贸易
广州市祥锦批发有限公司	广州祥锦	2018 年 11 月 6 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	商品批发及零售贸易
时代永道（惠州）房地产开发有限公司	惠州永道	2018 年 8 月 20 日	惠州市	107,140,000	-	72	-	72	物业开发
广州市珺凯房地产开发有限公司	广州珺凯	2018 年 11 月 2 日	广州市	2,600,000,000	-	100	-	39	物业开发
广州市珺盈房地产开发有限公司	广州珺盈	2018 年 11 月 2 日	广州市	10,000,000	-	85	-	85	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
广州市时垚投资有限公司	广州时垚	2018 年 11 月 15 日	广州市	10,000,000	-	84	-	84	投资控股
成都市时代长泓房地产开发有限公司	成都长泓	2018 年 11 月 8 日	成都市	170,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市时代冠秀房地产投资有限公司	佛山冠秀	2018 年 9 月 29 日	佛山市	1,000,000	-	90	-	90	物业开发
佛山市时代冠阳企业管理有限公司 <sup>(2)</sup>	佛山冠阳	2018 年 9 月 29 日	佛山市	50,000,000	-	67	-	67	投资控股
四会时代盛景投资有限公司	四会盛景	2018 年 12 月 25 日	肇庆市	500,000,000	-	100	-	50	企业管理咨询服务
东莞市誉凯房地产开发有限公司	东莞誉凯	2018 年 12 月 26 日	东莞市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
东莞市佰祺房地产开发有限公司	东莞佰祺	2018 年 12 月 24 日	东莞市	10,000,000	-	51	-	51	物业开发
东莞市方凯房地产开发有限公司	东莞方凯	2018 年 11 月 29 日	东莞市	10,000,000	-	51	-	51	物业开发
东莞市丰禧房地产开发有限公司	东莞丰禧	2019 年 12 月 9 日	东莞市	10,000,000	-	70	-	70	物业开发
东莞市时珺房地产开发有限公司	东莞时珺	2019 年 12 月 13 日	东莞市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
东莞市时睿科技产业发展有限公司	东莞时睿	2019 年 12 月 11 日	东莞市	1,000,000	-	100	-	100	物业开发
东莞市丰玥房地产开发有限公司 <sup>(2)</sup>	东莞丰玥	2019 年 12 月 13 日	东莞市	100,000,000	-	51	-	100	物业开发
广州市隆新房地产开发有限公司	广州隆新	2019 年 11 月 25 日	广州市	10,000,000	-	70	-	70	物业开发
惠州市中惠通华投资有限公司	惠州中通	2018 年 2 月 7 日	惠州市	50,000,000	-	80	-	80	控股投资
广州市珺隆房地产开发有限公司 <sup>(2)</sup>	广州珺隆	2019 年 1 月 28 日	广州市	12,500,000	-	80	-	100	物业开发
广州市珺尚房地产开发有限公司	广州珺尚	2019 年 4 月 22 日	广州市	50,000,000	100	-	100	-	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
佛山市时代天峰房地产开发有限公司	佛山天峰	2019 年 4 月 2 日	佛山市	650,000,000	70	-	70	-	物业开发
佛山市时恒泰园林绿化工程有限公司	佛山时恒泰	2019 年 4 月 2 日	佛山市	30,000,000	-	100	-	100	园林绿化工程服务
杭州明道房地产开发有限公司 <sup>(2)</sup>	杭州明道	2019 年 3 月 27 日	杭州市	779,301,700	-	80	-	80	物业开发
长沙启运房地产开发有限公司	长沙启运	2019 年 4 月 10 日	长沙市	600,000,000	-	60	-	60	物业开发
长沙启誉房地产开发有限公司	长沙启誉	2019 年 4 月 18 日	长沙市	2,100,000,000	-	60	-	60	物业开发
江门创誉房地产开发有限公司	江门创誉	2019 年 3 月 26 日	江门市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
江门睿宏房地产开发有限公司	江门睿宏	2019 年 3 月 26 日	江门市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
汕头市丰凯房地产开发有限公司	汕头丰凯	2019 年 2 月 22 日	汕头市	700,000,000	-	100	-	100	物业开发
东莞市烨熠房地产开发有限公司	东莞烨熠	2019 年 1 月 24 日	东莞市	10,000,000	-	51	-	51	物业开发
东莞市烨杰房地产开发有限公司	东莞烨杰	2019 年 1 月 9 日	东莞市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
汕头市弘凯房地产开发有限公司	汕头弘凯	2019 年 1 月 18 日	汕头市	400,000,000	-	100	-	100	物业开发
梅州市丰裕房地产开发有限公司	梅州丰裕	2019 年 1 月 17 日	梅州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市隆源房地产开发有限公司	广州隆源	2019 年 4 月 29 日	广州市	200,000,000	-	70	-	70	物业开发
东莞市隽璟房地产开发有限公司	东莞隽璟	2019 年 5 月 24 日	东莞市	10,000,000	-	51	-	70	物业开发
东莞市凯隽房地产开发有限公司	东莞凯隽	2019 年 5 月 8 日	东莞市	10,000,000	-	51	-	51	物业开发
东莞市睿达兴房地产开发有限公司	东莞睿达	2019 年 5 月 13 日	东莞市	10,000,000	-	51	-	100	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
东莞市丰誉房地产开发有限公司 <sup>(2)</sup>	东莞丰誉	2019 年 5 月 13 日	东莞市	100,000,000	-	90	-	100	物业开发
惠州市时代鸿瑞房地产开发经营有限公司	惠州鸿瑞	2019 年 5 月 15 日	惠州市	10,000,000	-	70	-	70	物业开发
河源市永晟房地产开发有限公司	河源永晟	2019 年 5 月 30 日	河源市	10,000,000	-	60	-	60	物业开发
佛山市时代盛鸿房地产开发有限公司	佛山盛鸿	2019 年 5 月 24 日	佛山市	30,000,000	-	80	-	80	物业开发
佛山市时代鼎誉房地产开发有限公司	佛山鼎誉	2019 年 6 月 13 日	佛山市	5,000,000	-	70	-	70	物业开发
珠海市知今教育科技有限公司	珠海知今	2019 年 5 月 16 日	珠海市	500,000	-	100	-	100	教育咨询
肇庆市时代鼎峰投资有限公司	肇庆鼎峰	2019 年 6 月 14 日	肇庆市	50,000,000	-	51	-	51	物业开发
广州时代南粤堃泰股权投资合伙企业（有限合伙）	广州南粤堃泰	2017 年 11 月 9 日	广州市	101,010,000	-	100	-	100	股权投资
惠州市时代恺悦房地产开发有限公司	惠州恺悦	2019 年 8 月 12 日	惠州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
惠州市聚瑞实业投资有限公司	惠州聚瑞	2019 年 9 月 16 日	惠州市	50,000,000	-	100	-	70	物业开发
韶关乳源县璟荣咨询有限公司	韶关璟荣	2019 年 9 月 5 日	韶关市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
连山璟骏建筑装饰有限公司	连山璟骏	2019 年 8 月 22 日	清远市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市时代冠捷企业管理有限公司	佛山冠捷	2019 年 7 月 12 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	100	企业咨询
佛山市时代冠誉投资有限公司	佛山冠誉	2019 年 8 月 14 日	佛山市	98,050,000	-	51	-	51	投资控股
佛山市时代天泽投资有限公司 <sup>(2)</sup>	佛山天泽	2019 年 9 月 29 日	佛山市	125,000,000	-	51	-	100	投资控股

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
	佛山市时代天盛投资有限公司	2019 年 9 月 29 日	佛山市	76,923,077	-	65	-	65	投资控股
	佛山市时代天泰投资有限公司	2019 年 9 月 29 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
	佛山市时代鸿璟房地产开发有限公司	2019 年 8 月 28 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	75	物业开发
	东莞市德荣汇创企业管理咨询有限公司	2019 年 4 月 9 日	东莞市	5,000,000	-	60	-	60	企业咨询
	广州市浩丰投资有限公司	2019 年 6 月 26 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
	广州市承光房地产开发有限公司	2019 年 8 月 29 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
	广州市承庆房地产有限公司 <sup>(2)</sup>	2019 年 9 月 12 日	广州市	12,500,000	-	80	-	100	物业开发
	广州市景耀房地产开发有限公司	2019 年 10 月 18 日	广州市	10,000,000	-	51	-	51	物业开发
	广州市横潭第六房地产开发有限公司	2019 年 7 月 18 日	广州市	100,000,000	-	69	-	69	物业开发
	江门弘耀房地产开发有限公司	2019 年 8 月 28 日	江门市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
	肇庆四会丰盈房地产开发有限公司 <sup>(1)</sup>	2019 年 6 月 5 日	肇庆市	10,000,000	-	50	-	50	物业开发
	广州市珺辉房地产开发有限公司 <sup>(2)</sup>	2019 年 6 月 21 日	广州市	3,000,000,000	-	71	-	100	物业开发
	广州市荣丰房地产开发有限公司 <sup>(1)</sup>	2019 年 7 月 12 日	广州市	5,000,000	-	45	-	45	物业开发
	广州市时越房地产开发有限公司 <sup>(2)</sup>	2019 年 10 月 29 日	广州市	3,795,032,000	-	75	-	35	物业开发
	广州市弘正房地产开发有限公司 <sup>(2)(3)</sup>	2019 年 10 月 30 日	广州市	1,000,000,000	-	30	-	30	物业开发
	广州市隆武房地产开发有限公司 <sup>(2)</sup>	2019 年 11 月 5 日	广州市	3,795,032,000	-	75	-	35	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
广州市景易房地产开发有限公司	广州景易	2019 年 11 月 5 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市时代启泰房地产开发有限公司	佛山启泰	2019 年 10 月 25 日	佛山市	50,000,000	-	70	-	75	物业开发
佛山市时代天凯投资有限公司	佛山天凯	2019 年 11 月 19 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	100	投资控股
东莞市丰颐房地产开发有限公司	东莞丰颐	2019 年 11 月 11 日	东莞市	10,000,000	-	60	-	60	物业开发
肇庆市时代峰云投资有限公司	肇庆峰云	2019 年 11 月 14 日	肇庆市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市雅匠家居有限公司	广州雅匠家居	2019 年 10 月 30 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	家具制造
广州市艺卓家居有限公司	广州艺卓家居	2019 年 10 月 31 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	家具制造
南京钊腾企业管理有限公司	南京钊腾	2019 年 10 月 31 日	南京市	50,000,000	100	-	100	-	企业咨询
佛山市时代天宏投资有限公司 <sup>(2)</sup>	佛山天宏	2019 年 12 月 2 日	佛山市	850,000,000	-	51	-	100	投资控股
佛山市时代爱晟房地产开发有限公司 <sup>(2)</sup>	佛山爱晟	2019 年 12 月 9 日	佛山市	850,000,000	-	51	-	100	物业开发
佛山市时代德荣企业管理有限公司	佛山德荣	2019 年 12 月 2 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	75	企业咨询
惠州市时代荣隆房地产开发有限公司	惠州荣隆	2019 年 12 月 6 日	惠州市	10,000,000	-	95	-	95	物业开发
东莞市丰昌房地产投资有限公司	东莞丰昌	2020 年 6 月 18 日	东莞市	20,000,000	-	100	-	-	物业开发
东莞市丰和城市更新有限公司	东莞丰和	2020 年 6 月 22 日	东莞市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
东莞市时代城市更新有限公司	东莞城更	2020 年 8 月 7 日	东莞市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
东莞市昌灏城市更新有限公司	东莞昌灏	2020 年 7 月 10 日	东莞市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
	东莞市丰舜城市更新有限公司	2020 年 7 月 10 日	东莞市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
	东莞市丰隼城市更新有限公司	2020 年 7 月 14 日	东莞市	10,000,000	-	80	-	-	物业开发
	东莞市丰朗城市更新有限公司	2020 年 11 月 4 日	东莞市	10,000,000	-	70	-	-	物业开发
	东莞市丰骐管理咨询有限公司	2020 年 3 月 5 日	东莞市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
	东莞丰时管理咨询有限公司	2020 年 3 月 9 日	东莞市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
	东莞市丰弘房地产开发有限公司	2020 年 6 月 10 日	东莞市	10,000,000	-	51	-	-	物业开发
	东莞市丰腾城市更新有限公司	2020 年 7 月 3 日	东莞市	10,000,000	-	80	-	-	物业开发
	佛山市时代恒珺企业管理有限公司	2020 年 11 月 5 日	佛山市	100,000,000	-	100	-	-	物业开发
	佛山市时代天晖投资有限公司	2020 年 4 月 14 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
	佛山市时代天锦投资有限公司	2020 年 4 月 17 日	佛山市	62,500,000	-	80	-	-	物业开发
	佛山市时代天扬投资有限公司	2020 年 4 月 28 日	佛山市	3,282,500,000	-	75	-	-	物业开发
	佛山市时代天耀投资有限公司	2020 年 3 月 27 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
	佛山市时代天裕投资有限公司	2020 年 3 月 2 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
	佛山市时代天朗投资有限公司	2020 年 9 月 29 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
	佛山市时代辉恒企业管理有限公司	2020 年 7 月 16 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
	佛山市时代凯锐企业管理有限公司	2020 年 8 月 27 日	佛山市	50,000,000	-	70	-	-	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
佛山市时代创安房地产开发有限公司	佛山创安	2020 年 7 月 6 日	佛山市	3,282,500,000	-	75	-	-	物业开发
佛山市时代创启企业管理有限责任公司	佛山创启	2020 年 12 月 29 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
佛山市顺德时代冠和房地产开发有限公司	佛山冠和	2020 年 4 月 15 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
佛山市时代顺泽房地产开发有限公司	佛山顺泽	2020 年 1 月 22 日	佛山市	62,500,000	-	51	-	-	物业开发
广州卉昇园林工程有限公司	广州卉昇	2020 年 3 月 26 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	景观绿化
广州亿瑞程设备租赁有限公司	广州亿瑞程	2020 年 3 月 27 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	租赁经营
广州市巨鑫机电安装有限公司	广州巨鑫	2020 年 9 月 1 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	工程装修
广州市天创房地产开发有限公司	广州天创	2020 年 6 月 3 日	广州市	477,000,000	-	60	-	-	物业开发
广州市景瑞房地产开发有限公司 <sup>(3)</sup>	广州景瑞	2020 年 3 月 12 日	广州市	28,571,400	-	35	-	-	物业开发
广州市时代建设投资有限公司	广州建设	2020 年 4 月 14 日	广州市	200,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市时代商业投资有限公司	广州商业投资	2020 年 4 月 14 日	广州市	200,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市时代家房地产服务有限公司	广州时代家地产	2020 年 9 月 24 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市时代家科技有限公司	广州时代家科技	2020 年 9 月 24 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	科技服务
广州市向往家科技有限公司	广州向往家科技	2020 年 9 月 24 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	科技服务
广州市向往家房地产服务有限公司	广州向往家地产	2020 年 9 月 24 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市时代景茂投资有限公司	广州景茂	2020 年 4 月 26 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
广州市时骏投资有限公司	广州时骏	2020 年 4 月 26 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市时莱投资有限公司	广州时莱	2020 年 4 月 26 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市天誉投资有限公司	广州天誉	2020 年 6 月 2 日	广州市	2,900,000,000	-	70	-	-	物业开发
广州市天晋投资有限公司	广州天晋	2020 年 6 月 30 日	广州市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市昌智投资有限公司	广州昌智	2020 年 10 月 19 日	广州市	50,000,000	-	100	-	-	日用品制造
广州市时哲投资有限公司	广州时哲	2020 年 5 月 20 日	广州市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
中山市晟傲投资有限公司	中山晟傲	2020 年 5 月 15 日	中山市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
东莞市丰灏投资有限公司	东莞丰灏	2020 年 5 月 20 日	东莞市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
佛山市鸿坤企业管理有限公司	佛山鸿坤	2020 年 5 月 11 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
江门胜洲投资有限公司	江门胜洲	2020 年 5 月 21 日	江门市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
清远市时代景融项目投资有限公司	清远景融	2020 年 5 月 19 日	清远市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
深圳市时代傲誉投资有限公司	深圳傲誉	2020 年 5 月 18 日	深圳市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
珠海市傲晖企业管理有限公司	珠海傲晖	2020 年 5 月 14 日	珠海市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
汕头市时誉投资有限公司	汕头时誉	2020 年 6 月 12 日	汕头市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市景莱投资有限公司	广州景莱	2020 年 5 月 12 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
广州市珺联房地产开发有限公司	广州珺联	2020 年 6 月 19 日	广州市	50,000,000	100	-	-	-	物业开发
佛山市时代冠盈企业管理有限公司	佛山冠盈	2020 年 1 月 17 日	佛山市	1,000,000	-	100	-	-	物业开发
湛江市时代荣顺房地产投资有限公司	湛江荣顺	2020 年 1 月 21 日	湛江市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
杭州时代控股有限公司	杭州时代控股	2020 年 10 月 12 日	杭州市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市珺禧商业服务管理有限公司	广州珺禧	2020 年 3 月 20 日	广州市	5,000,000	-	100	-	-	企业管理咨询服务
广州市璟和投资有限公司	广州璟和	2020 年 11 月 30 日	广州市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州名鸿美健投资有限公司	广州名鸿	2020 年 2 月 18 日	广州市	100,000,000	-	80	-	-	物业开发
广州市天锐房地产开发有限公司	广州天锐	2020 年 6 月 30 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市天博房地产开发有限公司	广州天博	2020 年 6 月 2 日	广州市	2,900,000,000	-	70	-	-	物业开发
杭州时代宏腾房地产开发有限公司	杭州宏腾	2020 年 7 月 31 日	杭州市	19,610,000	-	100	-	-	物业管理
杭州时代景赫房地产开发有限公司	杭州景赫	2020 年 12 月 25 日	杭州市	10,000,000	-	100	-	-	物业管理
惠州市时代栢联房地产开发有限公司	惠州栢联	2020 年 5 月 11 日	惠州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
惠州市时代鸿晟房地产开发有限公司	惠州鸿晟	2020 年 1 月 15 日	惠州市	1,000,000	-	80	-	-	物业开发
惠州市时代恺岭房地产开发有限公司	惠州恺岭	2020 年 9 月 15 日	惠州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
惠州市时代恺云房地产开发有限公司	惠州恺云	2020 年 8 月 27 日	惠州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
深圳前海时代鼎欣供应链管理有限公司	深圳鼎欣	2020 年 3 月 27 日	深圳市	500,000,000	-	100	-	-	供应链管理

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>通过设立或投资等方式取得的子公司（续）</b>									
武汉钊强房地产开发有限公司	武汉钊强	2020 年 1 月 10 日	武汉市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
武汉钊华房地产开发有限公司	武汉钊华	2020 年 6 月 2 日	武汉市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
长沙泰熙房地产开发有限公司	长沙泰熙	2020 年 4 月 27 日	长沙市	30,000,000	-	80	-	-	物业开发
长沙瑞景房地产开发有限公司	长沙瑞景	2020 年 12 月 29 日	长沙市	12,000,000	-	70	-	-	物业开发
中山市佳映房地产投资有限公司	中山佳映	2020 年 8 月 13 日	中山市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
中山市晟禧城市更新有限公司	中山晟禧	2020 年 8 月 6 日	中山市	14,285,714	-	70	-	-	物业开发
中山市捷盛城市更新有限公司	中山捷盛	2020 年 8 月 13 日	中山市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
中山市晟顺房地产投资有限公司	中山晟顺	2020 年 4 月 26 日	中山市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州天河区时代未来童学教育培训中心有限公司	广州未来童学	2020 年 9 月 1 日	广州市	500,000	-	100	-	-	教育
广州市时跃投资有限公司	广州时跃	2019 年 10 月 30 日	广州市	10,101,000	-	99	-	99	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司</b>									
珠海中珠世纪投资有限公司	珠海中珠	2006 年 3 月 28 日	珠海市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市裕东龙房地产发展有限公司	佛山裕东龙	2002 年 1 月 22 日	佛山市	32,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛冈时代地产开发有限公司	佛冈地产	2004 年 3 月 31 日	清远市	30,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州东和房地产开发有限公司	广州东和	1993 年 12 月 31 日	广州市	161,075,800	-	100	-	68.96	物业租赁
广州市瑞贤园林绿化有限公司	广州瑞贤	2007 年 1 月 5 日	广州市	3,500,000	-	100	-	100	景观绿化
珠海市时代丰卓投资有限公司	珠海丰卓	2007 年 7 月 11 日	珠海市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛冈中意置业有限责任公司 <sup>(2)</sup>	佛冈中意	2007 年 12 月 29 日	清远市	16,330,000	51	-	-	100	物业开发
佛冈县信隆投资咨询服务服务有限公司	佛冈信隆	2007 年 6 月 27 日	清远市	100,000	-	100	-	100	组织管理服务
佛冈县润信投资咨询服务服务有限公司	佛冈润信	2007 年 9 月 17 日	清远市	100,000	-	100	-	100	组织管理服务
广州市富杰投资有限公司	广州富杰	2009 年 10 月 27 日	广州市	20,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市番禺南英房地产有限公司	广州南英	1992 年 8 月 6 日	广州市	360,000,000	-	99	-	99	物业开发
广东广昌实业发展有限公司	广东广昌	1985 年 6 月 19 日	广州市	42,300,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市玫瑰华业投资有限公司	佛山玫瑰华业	2010 年 11 月 15 日	佛山市	6,600,000	-	100	-	100	投资控股
长沙玫瑰园房地产开发有限公司	长沙玫瑰园	2002 年 9 月 30 日	长沙市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
深圳市金海地投资有限公司	深圳金海地	2002 年 2 月 9 日	深圳市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
佛山市捷丰力投资策划有限公司	佛山捷丰力	2010 年 11 月 15 日	佛山市	2,200,000	-	100	-	100	投资控股

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例 (%)				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司（续）</b>									
佛山玫瑰园商业投资有限公司	佛山玫瑰园	2010 年 11 月 15 日	佛山市	4,400,000	-	100	-	100	投资控股
珠海景润房地产开发有限公司	珠海景润	2007 年 6 月 4 日	珠海市	43,800,000	-	100	-	100	物业开发
广州市时代商业管理有限公司	广州时代商业	2001 年 5 月 10 日	广州市	120,000,000	-	100	-	100	物业租赁及管理
广州市至德科技企业孵化器有限公司	至德科技	2009 年 8 月 31 日	广州市	10,100,000	-	100	-	100	物业租赁及管理
佛山市至德正兴物业管理有限公司	至德正兴	2011 年 4 月 28 日	佛山市	65,000,000	-	100	-	100	物业管理
广州市至德物业管理有限公司	至德物业	2009 年 9 月 30 日	广州市	80,500,000	-	100	-	100	物业管理
广州市承泽科技企业孵化器有限公司	广州承泽	2010 年 3 月 25 日	广州市	30,000,000	-	55	-	55	物业租赁及管理
珠海国基房地产开发有限公司	珠海国基	2011 年 3 月 18 日	珠海市	5,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市丽佰嘉投资有限公司	广州丽佰嘉	2008 年 10 月 29 日	广州市	357,000,000	-	100	-	100	物业开发
惠州市达润房地产开发有限公司	惠州达润	2006 年 7 月 28 日	惠州市	21,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市利峰房地产开发有限公司	广州利峰	2009 年 8 月 6 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市诗兰房地产开发有限公司	广州诗兰	2012 年 5 月 16 日	广州市	70,000,000	-	100	-	100	物业开发
清远市天富房地产投资有限公司	清远天富	2009 年 12 月 10 日	清远市	200,000,000	-	100	-	100	物业开发
天韵（广州）房地产开发有限公司	广州天韵	2012 年 2 月 8 日	广州市	516,153,515	100	-	-	60	物业开发
广州丰鼎五金制品有限公司 <sup>(2)</sup>	广州丰鼎	1999 年 11 月 19 日	广州市	168,680,000	-	100	-	100	金属和塑料制造品业
佛山市盛唐房地产发展有限公司	佛山盛唐	2010 年 1 月 5 日	佛山市	50,000,000	-	80	-	80	物业开发
广州市时代红卫投资发展有限公司	广州时代红卫	2011 年 3 月 10 日	广州市	11,000,000	-	51	-	30	物业开发
广州市吴众城市更新投资发展有限公司	广州吴众	2019 年 11 月 4 日	广州市	1,000,000	-	100	-	-	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>非同一控制下企业合并取得的子公司（续）</b>									
广州星胜房地产开发有限公司	广州星胜	2015 年 8 月 5 日	广州市	250,000,000	-	100	-	60	物业开发
清远市亿宝房地产开发有限公司	清远亿宝	2009 年 5 月 13 日	清远市	20,000,000	-	100	-	80	物业开发
佛山市星英房地产开发有限公司	佛山星英	2014 年 2 月 19 日	佛山市	200,000,000	-	75	-	75	物业开发
广州市璟竣投资有限公司	广州璟竣	2016 年 8 月 29 日	广州市	200,000,000	-	100	-	100	物业开发
珠海市淼辉房地产投资有限公司	珠海淼辉	2013 年 10 月 9 日	珠海市	10,000,000	-	80	-	80	物业开发
广州市隆亚投资咨询有限责任公司	广州隆亚	2016 年 4 月 21 日	广州市	200,000	-	99.5	-	99.5	投资控股
佛山市肯富来投资发展有限公司 <sup>(2)</sup>	佛山肯富来	2015 年 4 月 27 日	佛山市	38,411,382	-	100	-	99.5	物业开发
汕头市凯业房地产开发有限公司	汕头凯业	2019 年 2 月 27 日	汕头市	700,000,000	-	100	-	100	物业开发
广东聚贤房地产开发有限公司	广东聚贤	2013 年 12 月 27 日	佛山市	40,000,000	-	100	-	90.91	物业开发
佛山市宝盈房地产开发有限公司	佛山宝盈	2009 年 10 月 23 日	佛山市	10,010,000	-	100	-	-	物业开发
广州市时代城市更新投资集团有限公司	广州傲牧	2016 年 11 月 21 日	广州市	50,000,000	-	100	-	80	物业开发
惠州市润惠泰投资发展有限公司	惠州润惠泰	2018 年 7 月 19 日	惠州市	50,000,000	-	100	-	80	物业开发
广州市振昌投资管理有限公司	广州振昌	2014 年 8 月 20 日	广州市	1,020,000	-	100	-	-	物业开发
广州市浩玮房地产开发有限公司	广州浩玮	2018 年 11 月 5 日	广州市	1,000,000,000	-	51	-	51	物业开发
惠州市时代锦耀房地产开发有限公司	惠州锦耀	2019 年 12 月 25 日	惠州市	10,000,000	-	100	-	80	物业开发
肇庆市东濠房地产开发有限公司	肇庆东濠	2011 年 2 月 10 日	肇庆市	15,000,000	-	100	-	-	物业开发
中山市恒胜房地产投资有限公司	中山恒胜	2017 年 4 月 12 日	中山市	10,000,000	-	100	-	80	物业开发
中山市宝艺工艺实业有限公司	中山宝艺	2001 年 12 月 17 日	中山市	250,000,000	-	100	-	80	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>同一控制下企业合并取得的子公司</b>									
广州市时代胜誉投资有限公司	广州胜誉	2005 年 4 月 30 日	广州市	2,600,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市民华房地产有限公司	广州民华	1994 年 4 月 5 日	广州市	364,307,750	-	100	-	100	物业开发
佛山市三水裕华房地产发展有限公司	佛山裕华	2005 年 8 月 4 日	佛山市	48,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市承泰房地产开发有限公司	佛山承泰	2014 年 3 月 20 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市顺德弘泰利房地产发展有限公司	佛山弘泰利	2014 年 4 月 22 日	佛山市	1,200,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市时代华泰房地产开发有限公司	佛山华泰	2015 年 3 月 30 日	佛山市	1,860,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市时代裕景房地产开发有限公司	佛山裕景	2014 年 12 月 10 日	佛山市	600,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市丰拓房地产开发有限公司	广州丰拓	2014 年 6 月 23 日	广州市	800,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市弘凯房地产开发有限公司	广州弘凯	2015 年 1 月 23 日	广州市	1,320,000,000	100	-	-	100	物业开发
珠海市锦荣房地产开发有限公司	珠海锦荣	2014 年 1 月 9 日	珠海市	1,100,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市时代企业地产投资有限公司	时代企业地产	2005 年 3 月 17 日	广州市	6,300,000,000	100	-	100	-	投资控股
成都市时代云泰房地产开发有限公司	成都云泰	2019 年 4 月 2 日	成都市	1,750,000,000	-	100	-	70	物业开发
长沙骏驰产业控股有限公司	长沙骏驰控股	2017 年 8 月 14 日	长沙市	100,000,000	-	100	-	100	投资控股
广东银辉科技创新投资有限公司	广东银辉	2018 年 3 月 21 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询服务
广东时代产创工业互联网科技有限公司	广东产创互联网	2018 年 5 月 30 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	100	科技服务

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>同一控制下企业合并取得的子公司（续）</b>									
时代产创（肇庆）科技有限公司	肇庆时代产创	2018 年 9 月 6 日	肇庆市	1,000,000,000	-	100	-	100	科技服务
时代智睿（肇庆）置业有限责任公司	肇庆智睿	2018 年 10 月 17 日	肇庆市	100,000,000	-	100	-	100	物业开发
中健时代（广州）投资有限公司	广州中健	2018 年 12 月 11 日	广州市	50,000,000	-	51	-	51	企业管理咨询服务
广东时代产创科技有限责任公司	广东创科	2016 年 10 月 28 日	广州市	100,000,000	-	100	-	100	咨询服务
广州市时代科技创新投资有限公司	广州时代科技	2018 年 1 月 10 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询服务
广州市兆璟企业管理咨询有限责任公司	广州兆璟	2016 年 5 月 24 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州一起住家具有限公司	广州一起住	2016 年 6 月 2 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	家具制造
上海时代产创科技有限责任公司	上海创科	2016 年 11 月 14 日	上海市	100,000,000	-	100	-	100	设计服务
长沙骏驰文化传媒有限公司	长沙骏驰传媒	2017 年 4 月 17 日	长沙市	500,000,000	-	70	-	70	影视节目制作

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>不构成企业合并收购的子公司</b>									
广州天朗商贸有限公司	广州天朗	2010 年 7 月 15 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
清远市喜龙房地产开发有限公司	清远喜龙	2010 年 3 月 12 日	清远市	300,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市万联房地产开发有限公司	中山万联	2007 年 6 月 19 日	中山市	45,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州市天合建材有限公司	广州天合	2010 年 8 月 3 日	广州市	72,850,000	-	70.01	-	70.01	物业开发
广州市天斯物业管理有限公司 <sup>(3)</sup>	广州天斯	2010 年 8 月 30 日	广州市	300,000,000	-	42	-	42	物业管理
广州市增远房地产有限公司	广州增远	2014 年 3 月 28 日	广州市	10,000,000	-	60	-	60	投资控股
广州佳裕投资有限公司 <sup>(2)</sup>	广州佳裕	2010 年 10 月 27 日	广州市	1,000,000,000	-	100	-	100	物业租赁与管理
珠海市盛嘉置业有限公司	珠海盛嘉	2011 年 12 月 16 日	珠海市	62,316,000	-	80.24	-	80.24	物业开发
广州科拉迪尼服饰有限公司	广州科拉迪尼	2001 年 12 月 28 日	广州市	148,000,000	-	100	-	100	物业开发
珠海市长信房地产开发有限公司	珠海长信	2007 年 11 月 12 日	珠海市	310,000,000	-	60	-	60	物业开发
广州坤泰实业有限公司	广州坤泰	2005 年 5 月 20 日	广州市	250,000,000	-	60	-	60	物业开发
广东保泉投资有限公司	广东保泉	2003 年 3 月 12 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业租赁与管理
清远市嘉达房地产开发有限公司	清远嘉达	2013 年 8 月 22 日	清远市	564,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山星蓝湾广场投资有限公司	佛山星蓝湾	2014 年 3 月 25 日	佛山市	149,253,731	-	66.5	-	66.5	物业开发
广东英之皇房地产开发有限公司	广东英之皇	2011 年 7 月 5 日	惠州市	10,000,000	-	80	-	80	物业开发
广州利多投资管理有限公司	广州利多	2013 年 11 月 7 日	广州市	1,000,000	-	85	-	85	物业开发
广州市广骏名车投资有限公司	广州广骏	2003 年 8 月 19 日	广州市	30,000,000	-	100	-	100	物业开发
广州亨德投资有限公司	广州亨德	2014 年 6 月 13 日	广州市	30,000,000	-	100	-	100	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>不构成企业合并收购的子公司（续）</b>									
惠州市惠阳区南凯实业有限公司	惠州南凯	2000 年 11 月 17 日	惠州市	15,000,000	-	80	-	80	物业开发
鹤山市兆盈物业发展有限公司	鹤山兆盈	2010 年 10 月 28 日	江门市	10,000,000	-	70	-	70	物业开发
鹤山市河成房地产开发有限公司	鹤山河成	2012 年 3 月 28 日	江门市	1,000,000	-	100	-	100	物业开发
中山市石成房地产投资有限公司 <sup>(2)</sup>	中山石成	2015 年 5 月 6 日	中山市	330,000,000	-	91	-	91	物业开发
清远市恒达房地产开发有限公司	清远恒达	2014 年 1 月 15 日	清远市	656,000,000	100	-	100	-	物业开发
东莞市瀚舜实业投资有限公司	东莞瀚舜	2013 年 4 月 11 日	东莞市	1,000,000	-	60	-	60	物业开发
广东亿德兴工程建设有限公司	广东亿德兴	1995 年 9 月 29 日	广州市	115,000,000	-	100	-	100	工程建筑
惠州华悦大和置业有限公司	惠州华悦	2017 年 11 月 28 日	惠州市	19,600,000	-	75	-	75	物业开发
时代盛昌（广州）工程有限公司 <sup>(2)(4)</sup>	广州盛昌	2018 年 7 月 19 日	广州市	100,000,000	-	100	-	100	工程建筑
清远市信腾实业有限公司	清远信腾	2015 年 8 月 13 日	清远市	40,000,000	51	24	75	-	物业开发
鹤山市长富投资有限公司	鹤山长富	2010 年 10 月 12 日	江门市	15,000,000	-	90	-	90	物业开发
惠州市传承投资顾问有限公司	惠州传承	2015 年 2 月 28 日	惠州市	10,000,000	-	72	-	72	企业管理咨询服务
广州承圣投资有限公司	广州承圣	2018 年 4 月 11 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州隆和投资有限公司	广州隆和	2018 年 3 月 29 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	投资控股
广东天邦饲料科技有限公司	广东天邦饲料	2001 年 3 月 6 日	佛山市	20,000,000	-	100	-	100	饲料生产销售
广州启韵聚企业管理咨询有限公司	广州启韵聚	2017 年 6 月 9 日	广州市	333,330,000	-	70	-	70	企业管理咨询服务
东莞市爱嘉房地产开发有限公司	东莞爱嘉	2011 年 8 月 18 日	东莞市	6,000,000	-	60	-	60	物业开发

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

	公司简称	注册成立/设立日期	注册地/ 主要经营地	注册资本 (人民币：元)	持股比例（%）				业务性质
					2020 年末		2019 年末		
					直接	间接	直接	间接	
<b>不构成企业合并收购的子公司（续）</b>									
惠州仰望叁叁置业有限公司	惠州仰望叁叁	2017 年 11 月 28 日	惠州市	10,000,000	-	60	-	60	物业开发
惠州仰望拾壹置业有限公司	惠州仰望拾壹	2017 年 11 月 28 日	惠州市	10,000,000	-	60	-	60	物业开发
惠州仰望拾贰置业有限公司	惠州仰望拾贰	2017 年 11 月 28 日	惠州市	10,000,000	-	60	-	60	物业开发
尼克卓越（佛山三水）房地产开发有限公司	尼克卓越	2016 年 8 月 25 日	佛山市	100,000,000	-	70	-	70	物业开发
广州建义投资有限公司	广州建义	2003 年 9 月 25 日	广州市	20,000,000	-	100	-	100	投资控股
广州市承爱汇医疗设备有限公司	广州承爱汇	2015 年 3 月 17 日	广州市	77,000,000	-	51.95	-	51.95	物业开发
佛山市南海新生五金饰物有限公司	佛山新生五金	1995 年 6 月 6 日	佛山市	64,163,225	-	100	-	100	金属和塑料制造业
海丰县骏宏房地产开发有限公司	海丰骏宏	2016 年 7 月 11 日	汕尾市	90,000,000	-	100	-	100	物业开发
清远市恒丰实业发展有限公司	清远恒丰	2011 年 3 月 28 日	清远市	57,820,000	-	100	-	100	物业开发
广州新豪江投资发展有限公司	广州新豪江	2019 年 4 月 3 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州新湖投资发展有限公司	广州新湖	2017 年 11 月 10 日	广州市	100,000,000	-	85	-	-	物业开发
深圳市聚龙城房地产有限公司	深圳聚龙城	2015 年 7 月 31 日	深圳市	200,000,000	-	60	-	-	物业开发

<sup>(1)</sup>本集团持有广州绿地白云和肇庆丰盈各 50%的股权，持有广州荣丰 45%的股权，持有广州汇然 30%的股权。根据公司章程，广州绿地白云设董事席位 5 个，本集团占有 3 席，董事会决议经全体董事过半数同意方可通过；肇庆丰盈设董事席位 5 个，本集团占有 3 席，董事会决议经全体董事过半数同意方可通过；广州荣丰设董事席位 5 个，本集团占有 3 席，董事会决议经全体董事过半数同意方可通过；广州汇然设董事席位 3 个，本集团占有 2 席，董事会决议经全体董事过半数同意方可通过；因此，管理层认为，本集团对广州绿地白云、肇庆丰盈、广州荣丰和广州汇然拥有控制权。

## 七、 在其他主体中的权益（续）

### 1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下：（续）

<sup>(2)</sup>于 2020 年，广州永泰、广州炳丰、广州璟隆、广州傲钜、广州擎博、中山富宸、广州珺锐、汕尾博瑞、广州汇然、佛山冠阳、东莞丰玥、广州珺隆、杭州明道、东莞丰誉、佛山天泽、广州承庆、广州珺辉、广州时越、广州弘正、广州隆武、佛山天宏、佛山爱晟、佛冈中意、广州丰鼎、佛山肯富来、广州佳裕、中山石成和广州盛昌的注册资本分别增加人民币 43,900.0 万元、人民币 35,333.3 万元、人民币 899,000.0 万元、人民币 13,400.0 万元、人民币 1,041.0 万元、人民币 9,000.0 万元、人民币 237,000.0 万元、人民币 4,000.0 万元、人民币 95,000.0 万元、人民币 4,900.0 万元、人民币 9,000.0 万元、人民币 250.0 万元、人民币 15,430.2 万元、人民币 9,000.0 万元、人民币 7,500.0 万元、人民币 250.0 万元、人民币 299,000.0 万元、人民币 378,503.2 万元、人民币 99,000.0 万元、人民币 378,503.2 万元、人民币 80,000.0 万元、人民币 80,000.0 万元、人民币 833.0 万元、人民币 8,662.0 万元、人民币 1,959.0 万元、人民币 99,000.0 万元、人民币 3,000.0 万元和人民币 7,000.0 万元。

<sup>(3)</sup>广州珺锐为本集团间接控制的子公司广州珺辉持股 70%的控股子公司；广州弘正为本集团间接控制的子公司广州汇然持股 100%的控股子公司；广州景瑞由本集团间接控制的子公司广州承光持股 35%，广州景瑞设董事席位 3 个，广州承光占有 2 席，董事会决议经全体董事过半数同意方可通过，因此，管理层认为，本集团对广州景瑞拥有控制权；广州天斯为本集团间接控制的子公司广州骏宝持股 60%的控股子公司。

<sup>(4)</sup>2020 年，广州市珺衡房地产开发有限公司更名为广州市珺衡投资发展有限公司、佛山市时代拓丰置业有限公司更名为佛山市时代拓丰企业管理有限公司、珠海时代东恒房地产开发有限公司更名为珠海市时代东恒企业管理有限公司、珠海市顺盈房地产开发有限公司更名为珠海市顺盈企业管理有限公司、广州市迪哲房地产开发有限公司更名为广州市迪哲城市更新投资有限公司、广州市亿禧房地产经营有限公司更名为广州市亿禧投资发展有限公司、广州市烁德房地产开发有限公司更名为广州市烁德城市更新投资发展有限公司、广州市宣光房地产开发有限公司更名为广州市宣光城市更新投资有限公司、广州市宣正房地产开发有限公司更名为广州市宣正城市更新投资有限公司、中山市富宸房地产投资有限公司更名为中山市富宸城市更新有限公司、广州昊然房地产开发有限公司更名为广州昊然城市更新投资发展有限公司、珠海市时代新星房地产开发有限公司更名为珠海市时代新星企业管理有限公司、珠海市时代弘创房地产开发有限公司更名为珠海市时代弘创企业管理有限公司、汕尾市博瑞房地产开发有限公司更名为汕尾市时代博瑞房地产开发有限公司、广州市弘业房地产开发有限公司更名为广州市弘业城市更新投资发展有限公司、佛山市时代启荣房地产开发有限公司更名为佛山市时代启荣企业管理有限公司、广州盛昌装饰装修工程有限公司更名为时代盛昌（广州）工程有限公司。

<sup>(5)</sup>2020 年，本集团注销了 4 家子公司，分别为佛山市展驰房地产开发有限公司、广州宣华房地产开发有限公司、长沙悦宁房地产开发有限公司和长沙创誉房地产开发有限公司。

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2020 年

	少数股东 持股比例	归属于 少数股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
广州傲钜	40.0%	(45,752)	-	1,036,368
东莞丰玥	49.0%	(1)	-	1,028,999
佛山冠恒	40.0%	27,891	-	1,004,416
广州时代红卫	49.0%	(3,067)	-	1,615,345

2019 年

	少数股东 持股比例	归属于 少数股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
佛山鸿誉	25%	84,884	-	1,705,125
广州时创	40%	233,654	-	2,579,178
佛山睿达	10%	39,568	-	1,469,021
珠海长信	40%	(10,002)	-	662,090
佛山天宇	49%	33,927	-	941,765
广州耀杰	40%	(47,897)	-	1,549,466
佛山冠恒	40%	(14,897)	-	976,525
长沙启誉	40%	(640)	-	839,360

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2020 年	广州傲钜	东莞丰玥	佛山冠恒	广州时代红卫
流动资产	7,886,471	2,100,098	5,999,944	4,859,603
非流动资产	18,837	-	2,169	11,895
资产合计	<u>7,905,308</u>	<u>2,100,098</u>	<u>6,002,113</u>	<u>4,871,498</u>
流动负债	5,322,188	100	3,973,074	3,135,982
非流动负债	-	-	-	1,740,723
负债合计	<u>5,322,188</u>	<u>100</u>	<u>3,973,074</u>	<u>4,876,705</u>
营业收入	-	-	2,908,008	-
净（亏损）/利润	(126,332)	(2)	68,355	(6,260)
综合（亏损）/收益总额	<u>(126,332)</u>	<u>(2)</u>	<u>68,355</u>	<u>(6,260)</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(2,315,548)</u>	<u>(2,099,902)</u>	<u>148,399</u>	<u>(496,959)</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：（续）

2019 年	佛山鸿誉	广州时创	广州耀杰	佛山睿达	珠海长信	佛山天宇	佛山冠恒	长沙启誉
流动资产	15,365,977	9,148,870	9,470,703	5,975,818	2,513,232	4,905,558	7,062,409	3,755,311
非流动资产	7,535	344,901	41,635	6,103	47,681	11,877	20,584	581
资产合计	<u>15,373,512</u>	<u>9,493,771</u>	<u>9,512,338</u>	<u>5,981,921</u>	<u>2,560,913</u>	<u>4,917,435</u>	<u>7,082,993</u>	<u>3,755,892</u>
流动负债	9,256,100	4,866,070	6,938,872	1,751,215	910,720	2,995,465	5,128,681	857,492
非流动负债	345,000	39,451	-	-	-	-	-	800,000
负债合计	<u>9,601,100</u>	<u>4,905,521</u>	<u>6,938,872</u>	<u>1,751,215</u>	<u>910,720</u>	<u>2,995,465</u>	<u>5,128,681</u>	<u>1,657,492</u>
营业收入	4,920,029	7,043,015	-	4,148,506	-	983,922	-	-
净利润/（亏损）	565,897	1,460,339	(119,742)	395,677	(25,004)	60,081	(46,323)	(1,600)
综合收益/（亏损）总额	<u>565,897</u>	<u>1,460,339</u>	<u>(119,742)</u>	<u>395,677</u>	<u>(25,004)</u>	<u>60,081</u>	<u>(46,323)</u>	<u>(1,600)</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,919,906</u>	<u>(227,610)</u>	<u>(972,966)</u>	<u>1,470,697</u>	<u>(642,582)</u>	<u>1,483,455</u>	<u>(2,356,845)</u>	<u>(2,097,688)</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且未影响控制权的交易

本集团于2020年度向独立第三方处置持有的部分子公司的部分股权，处置后，本集团未丧失对该等子公司的控制权。以上股权交易取得的对价和增资款合计为人民币762,544.1万元，上述交易导致合并财务报表中少数股东权益增加合计人民币762,544.1万元。

本集团的部分子公司于2020年合计收到第三方少数股东的增资款人民币318,996.7万元，该项交易导致少数股东权益合计增加人民币318,996.7万元。增资后，本集团未丧失对以上子公司的控制权。

本集团于2020年度受让第三方少数股东分别持有的部分子公司的剩余股权，受让股权支付的对价为人民币1,613,690.1万元，该项交易导致合并财务报表中少数股东权益减少人民币1,126,262.2万元，资本公积减少人民币180,842.6万元，未分配利润减少人民币306,585.3万元。

3. 在联营企业中的权益

	注册地及 主要经营地	业务性质	注册资本 (人民币：元)	持股比例 (%)		会计 处理
				直接	间接	
珠海迈特尔	珠海市	物业开发	20,450,000	-	20	权益法
亨利盈通	深圳市	物业开发	10,000,000	-	41	权益法
珠海和新	珠海市	物业开发	223,000,000	-	37.5	权益法
珠海和誉	珠海市	物业开发	1,020,000,000	-	37.5	权益法
东莞景源 <sup>(2)</sup>	东莞市	物业开发	100,000,000	-	16.67	权益法
东莞石安 <sup>(3)</sup>	东莞市	物业开发	100,000,000	-	12.5	权益法
广州隆泰	广州市	物业开发	10,000,000	-	49	权益法
广州嘉恒 <sup>(4)</sup>	广州市	物业开发	1,412,505,000	-	17.15	权益法
佛山正华 <sup>(5)</sup>	佛山市	物业开发	2,150,000,000	-	32.5	权益法
东莞佳兆业	东莞市	物业开发	100,000,000	-	49	权益法
佛山源和	佛山市	物业开发	450,000,000	-	49	权益法
广州钻汇	广州市	物业开发	10,000,000	-	49	权益法
武汉钊瑞	武汉市	物业开发	400,000,000	-	50	权益法
佛山雍华府	佛山市	物业开发	310,000,000	-	33	权益法

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在联营企业中的权益（续）

- (1) 根据东莞景源的公司章程，董事会设11席，其中本集团占1席，因此，本集团管理层认为，本集团对东莞景源的经营决策产生重大影响，采用权益法核算。
- (2) 根据东莞石安的公司章程，董事会设6席，其中本集团占1席，因此，本集团管理层认为，本集团对东莞石安的经营决策产生重大影响，采用权益法核算。
- (3) 本集团非全资子公司广州景瑞持有广州嘉恒49%股权。根据广州嘉恒的公司章程，全体股东按照持股比例行使表决权，董事会设3席，其中本集团占1席，因此，本集团管理层认为，本集团对广州嘉恒的经营决策产生重大影响，采用权益法核算。
- (4) 本集团非全资子公司佛山天盛增资获得佛山正华50%股权，根据佛山正华的公司章程，股东不按照持股比例行使表决权，本集团持有表决权比例为49%，董事会设6席，其中本集团占2席，因此，本集团管理层认为，本集团对佛山正华的经营决策产生重大影响，采用权益法核算。

下表分别列示了本集团的重大联营企业的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

2020 年	广州嘉恒	佛山正华	合计
流动资产	3,567,452	5,529,933	9,097,385
其中：现金和现金等价物	238,670	189,814	428,484
非流动资产	126	378	504
资产合计	<u>3,567,578</u>	<u>5,530,311</u>	<u>9,097,889</u>
流动负债	2,136,109	1,170,297	3,306,406
非流动负债	50,000	2,224,400	2,274,400
负债合计	<u>2,186,109</u>	<u>3,394,697</u>	<u>5,580,806</u>
股东权益	<u>1,381,469</u>	<u>2,135,614</u>	<u>3,517,083</u>
按持股比例享有的净资产份额	676,920	1,067,807	1,744,727
投资的账面价值	<u>676,920</u>	<u>1,067,807</u>	<u>1,744,727</u>
营业收入	-	-	-
财务费用	676	409	1,085
所得税费用	(500)	-	(500)
净损失及综合损失总额	<u>(29,673)</u>	<u>(13,415)</u>	<u>(43,088)</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在联营企业中的权益（续）

2019 年	广州嘉恒	佛山正华	合计
流动资产	1,519,077	2,251,951	3,771,028
其中：现金和现金等价物	21,085	43,915	65,000
非流动资产	607	324	931
资产合计	<u>1,519,684</u>	<u>2,252,275</u>	<u>3,771,959</u>
流动负债	<u>108,542</u>	<u>103,246</u>	<u>211,788</u>
负债合计	<u>108,542</u>	<u>103,246</u>	<u>211,788</u>
股东权益	<u>1,411,142</u>	<u>2,149,029</u>	<u>3,560,171</u>
按持股比例享有的净资产份额	691,460	1,074,515	1,765,975
投资的账面价值	<u>691,460</u>	<u>1,074,515</u>	<u>1,765,975</u>
营业收入	-	-	-
财务费用	221	30	251
所得税费用	454	324	778
净损失及综合损失总额	<u>(1,363)</u>	<u>(970)</u>	<u>(2,333)</u>

下表列示了本集团就个别而言并不重大的联营企业汇总财务数据信息：

	2020 年	2019 年
应占联营企业的当年净亏损	(26,064)	(3,039)
应占联营企业的当年综合亏损	(26,064)	(3,039)
本集团对联营企业的投资的账面价值	<u>1,037,745</u>	<u>754,216</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

4. 在合营企业中的权益

	注册地及 主要经营地	业务性质	注册资本 (人民币：元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	会计 处理
				直接	间接		
珠海祥越	珠海市	物业开发	337,780,000	-	49	50	权益法
广州云谷	广州市	房屋租赁	50,000,000	-	51	50	权益法
		软件和信息技					
广州悠动	广州市	术服务业	3,750,000	-	20	50	权益法
大业投资	广州市	投资控股	250,000,000	-	50	50	权益法
深圳一号仓 <sup>(1)</sup>	深圳市	物业开发	10,000,000	-	49	50	权益法
广州宏泰	广州市	物业开发	55,000,000	-	90.91	50	权益法
广州紫宸	广州市	物业开发	11,000,000	-	90.91	50	权益法
广州庭凯 <sup>(2)</sup>	广州市	物业开发	484,000,000	-	90.91	50	权益法
时代大业	广州市	物业开发	55,000,000	-	90.91	50	权益法
清远锦盛	清远市	物业开发	500,000,000	-	90	50	权益法
广州东康	广州市	物业开发	20,200,000	-	50	50	权益法
中山金沙	中山市	物业开发	122,128,000	-	71	50	权益法
珠海骏龙	珠海市	物业开发	25,000,000	-	50	50	权益法
佛冈松峰	清远市	物业开发	50,000,000	-	70	50	权益法
江门银雁	江门市	物业开发	102,040,800	-	51	50	权益法
广州造就	广州市	信息科技	11,084,000	-	6.77	50	权益法
珠海昱恒	珠海市	物业开发	20,000,000	-	50	50	权益法
珠海昱晖	珠海市	物业开发	20,000,000	-	50	50	权益法
广州耀钜	广州市	物业开发	14,000,000	-	97.36	50	权益法
东莞顺晟	东莞市	科技服务	70,000,000	-	71.43	50	权益法
佛山亨杰	佛山市	投资控股	50,000,000	-	80	50	权益法
佛山御晖	佛山市	物业开发	1,000,000	-	45.9	50	权益法
珠海弘璟	珠海市	物业开发	1,400,000,000	-	50	50	权益法
东莞伊森堡	东莞市	物业开发	50,000,000	-	80	50	权益法
清远昌腾	清远市	物业开发	50,000,000	-	80	50	权益法
珠海宸竣	珠海市	物业开发	50,000,000	-	80	50	权益法
深圳岳赫	深圳市	物业开发	50,000,000	-	80	50	权益法
中山晟坤	中山市	物业开发	50,000,000	-	80	50	权益法
佛山百盈达	佛山市	物业开发	10,000,000	-	90.91	50	权益法
佛山共荣	佛山市	建筑装修	50,000,000	-	50	50	权益法
江门弘聚	江门市	物业开发	10,000,000	-	91	50	权益法
佛山丰楷	佛山市	物业开发	50,000,000	-	70	50	权益法
中山捷越	中山市	物业开发	72,139,000	-	72.73	50	权益法
佛山冠鸿	佛山市	物业开发	1,002,004,000	-	49.9	50	权益法
中山冠富	中山市	物业开发	68,361,000	-	72.73	50	权益法
鹤山郁豪	江门市	物业开发	美元 612,000	-	51	50	权益法
深圳拾富龙	深圳市	物业开发	100,000,000	-	51	50	权益法
广州锦荣 <sup>(3)</sup>	广州市	投资控股	100,000,000	-	50	50	权益法
东莞佳时 <sup>(3)</sup>	东莞市	物业开发	10,000,000	-	49	50	权益法
东莞桂芳园 <sup>(3)</sup>	东莞市	物业开发	29,411,800	-	33	50	权益法
广州金城 <sup>(4)</sup>	广州市	城市更新	80,850,000	-	60	50	权益法
广州景峰 <sup>(4)</sup>	广州市	物业开发	50,000,000	-	65	50	权益法
广州华发 <sup>(3)</sup>	广州市	物业开发	10,000,000	-	49	50	权益法
广州昭越 <sup>(3)</sup>	广州市	物业开发	10,000,000	-	50	50	权益法
广州浩思	广州市	物业开发	2,950,000,000	-	74.25	50	权益法

七、 在其他主体中的权益（续）

4. 在合营企业中的权益（续）

- (1) 于2020年12月31日，深圳一号仓持有子公司惠州市恺乐居置业有限公司（“惠州恺乐居”）。
- (2) 于2020年12月31日，广州庭凯持有全资子公司广州市富御房地产开发有限公司（“广州富御”）、广州展北投资有限公司（“广州展北贸易”）和广州北领投资有限公司（“广州北领”）。
- (3) 2020年度，本集团新设该等合营公司，该等公司成为本集团的合营企业。
- (4) 2020年度，本集团收购广州金城60%股权和广州景峰65%股权，该等公司成为本集团的合营企业。

根据本集团与珠海祥越、广州云谷、广州悠动、深圳一号仓、广州宏泰、广州紫宸、广州庭凯、时代大业、清远锦盛、中山金沙、佛冈松峰、江门银雁、广州造就、广州耀钜、东莞顺晟、广州傲牧、佛山亨杰、佛山御晖、东莞伊森堡、清远昌腾、惠州润惠泰、珠海宸竣、深圳岳赫、中山晟坤、佛山百盈达、江门弘聚、佛山丰楷、中山捷越、佛山冠鸿、中山冠富、鹤山郁豪、广州时跃、深圳拾富龙、广州锦荣、东莞佳时、东莞桂芳园、广州金城、广州华发、广州昭越和广州浩思等公司的股东签订的股份转让协议或合作协议，以及根据这些公司的公司章程细则，本集团与这些公司的其他股东对这些公司拥有共同控制权，有关这些公司相关活动或重大事项的决议须经全体股东一致通过。因此，本集团将对这些公司的股权投资确认为对合营企业的投资，并运用权益法进行会计处理。

七、 在其他主体中的权益（续）

4. 在合营企业中的权益（续）

下表分别列示了本集团的重大合营企业的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

2020 年	广州浩思	广州庭凯	珠海弘璟	合计
流动资产	5,370,397	4,634,218	6,604,739	16,609,354
其中：现金和现金等价物	545,746	20,375	552,452	1,118,573
非流动资产	874	90,603	32,940	124,417
资产合计	<u>5,371,271</u>	<u>4,724,821</u>	<u>6,637,679</u>	<u>16,733,771</u>
流动负债	2,530,559	3,345,283	3,966,159	9,842,001
非流动负债	400,000	-	304,563	704,563
负债合计	<u>2,930,559</u>	<u>3,345,283</u>	<u>4,270,722</u>	<u>10,546,564</u>
股东权益	2,440,712	1,379,538	2,366,957	6,187,207
按持股比例享有的净资产份额	1,830,535	1,254,138	1,183,478	4,268,151
调整事项	-	-	-	-
投资的账面价值	<u>1,830,535</u>	<u>1,254,138</u>	<u>1,183,478</u>	<u>4,268,151</u>
营业收入	-	1,651,222	-	1,651,222
财务费用	(33,535)	(9,757)	(364)	(43,656)
所得税费用	839	(244,384)	13,547	(229,998)
净（亏损）/利润及 综合（亏损）/收益总额	<u>(3,911)</u>	<u>770,447</u>	<u>(50,979)</u>	<u>715,557</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

4. 在合营企业中的权益（续）

下表分别列示了本集团的重大合营企业的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：（续）

2019 年	珠海祥越	广州庭凯	清远锦盛	江门银雁	珠海弘璟	广州紫宸	合计
流动资产	780,833	2,798,302	3,298,878	1,909,525	7,076,440	2,080,844	17,944,822
其中：现金和现金等价物	132,162	132,805	199,763	92,657	713,884	15,917	1,287,188
非流动资产	110	331,882	678	74,403	19,443	519,385	945,901
资产合计	<u>780,943</u>	<u>3,130,184</u>	<u>3,299,556</u>	<u>1,983,928</u>	<u>7,095,883</u>	<u>2,600,229</u>	<u>18,890,723</u>
流动负债	141,219	1,995,046	2,299,652	701,694	4,372,567	2,020,062	11,530,240
非流动负债	-	526,047	-	595,000	304,563	-	1,425,610
负债合计	<u>141,219</u>	<u>2,521,093</u>	<u>2,299,652</u>	<u>1,296,694</u>	<u>4,677,130</u>	<u>2,020,062</u>	<u>12,955,850</u>
股东权益	<u>639,724</u>	<u>609,091</u>	<u>999,904</u>	<u>687,234</u>	<u>2,418,753</u>	<u>580,167</u>	<u>5,934,873</u>
按持股比例享有的净资产份额	313,465	553,725	899,913	350,489	1,209,377	527,430	3,854,399
调整事项	-	41,406	-	7,593	-	-	48,999
投资的账面价值	<u>313,465</u>	<u>595,131</u>	<u>899,913</u>	<u>358,082</u>	<u>1,209,377</u>	<u>527,430</u>	<u>3,903,398</u>
营业收入	36,926	1,956,446	2,475,020	22,690	2,183,682	1,188,968	7,863,732
财务费用	950	(39,617)	(12,721)	105	2,907	(10,884)	(59,260)
所得税费用	(25,983)	(327,065)	(170,476)	-	(207,221)	(283,268)	(1,014,013)
净利润/（亏损）及 综合收益/（亏损）总额	<u>77,950</u>	<u>383,319</u>	<u>453,807</u>	<u>(63,571)</u>	<u>373,736</u>	<u>441,664</u>	<u>1,666,905</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

4. 在合营企业中的权益（续）

下表列示了本集团就个别而言并不重大的合营企业汇总财务数据信息：

	2020 年	2019 年
应占合营企业的当年净亏损	(111,802)	(189,344)
应占合营企业的当年综合亏损	(111,802)	(189,344)
本集团对合营企业的投资的账面价值	<u>5,101,315</u>	<u>3,648,901</u>

八、 与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

于资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2020年

金融资产

	以公允价值计量 且其变动计入 当期损益的 金融资产 准则要求	以摊余成本 计量的 金融资产	以公允价值计量 且其变动计入 其他综合收益 的金融资产 指定	合计
货币资金	-	34,776,749	-	34,776,749
应收票据	-	3,112	-	3,112
应收账款	-	7,416,919	-	7,416,919
其他应收款	-	28,414,430	-	28,414,430
长期应收款	-	492,802	-	492,802
其他权益工具投资	-	-	195,099	195,099
	<u>-</u>	<u>71,104,012</u>	<u>195,099</u>	<u>71,299,111</u>

八、 与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

本集团于资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：（续）

2020年（续）

金融负债

	以摊余成本计量的 金融负债
短期借款	777,119
应付票据	1,338,542
应付账款	19,269,873
其他应付款	45,586,587
一年内到期的非流动负债	11,249,311
长期借款	14,967,805
应付债券	10,911,618
租赁负债	2,063,037
预计负债	64,000
	106,227,892

2019年

金融资产

	以公允价值计量 且其变动计入 当期损益的 金融资产 准则要求	以摊余成本 计量的 金融资产	以公允价值计量 且其变动计入 其他综合收益 的金融资产 指定	合计
货币资金	-	24,998,842	-	24,998,842
应收账款	-	7,487,943	-	7,487,943
其他应收款	-	28,344,943	-	28,344,943
其他流动资产	-	730,957	-	730,957
长期应收款	-	55,294	-	55,294
其他权益工具投资	-	-	211,404	211,404
	-	61,617,979	211,404	61,829,383

## 八、 与金融工具相关的风险（续）

### 1. 金融工具分类（续）

本集团于资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：（续）

2019年（续）

金融负债

	以摊余成本计量的 金融负债
短期借款	1,323,453
应付票据	1,223,378
应付账款	13,247,568
其他应付款	33,162,031
一年内到期的非流动负债	11,697,244
长期借款	13,036,459
应付债券	3,427,640
租赁负债	1,134,341
预计负债	192,534
	78,444,648

### 2. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，导致主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括汇率风险和利率风险）。本集团的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、其他权益工具投资、应付票据、应付账款、其他应付款、借款、租赁负债和预计负债。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

由于货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，该金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括货币资金、其他应收款和其他权益工具投资，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团按照标准信用条款向客户销售物业，有关其应收款项最大信用风险敞口的披露如下表所示：

	2020年	2019年
应收款项账面余额	7,480,453	7,541,997
减：坏账准备	<u>63,534</u>	<u>54,054</u>
账面价值	<u>7,416,919</u>	<u>7,487,943</u>

本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为应向客户收取的总金额减去坏账准备后的金额。

本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注五、25。

#### 信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- （1） 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- （2） 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 信用风险（续）

##### *已发生信用减值资产的定义*

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- （1） 发行方或债务人发生重大财务困难；
- （2） 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- （3） 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- （4） 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- （5） 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- （6） 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

##### *预期信用损失计量的参数*

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- （1） 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以历史数据为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- （2） 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- （3） 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是在维持充足的现金及现金等价物，且运用计息银行贷款和其他借款以及应付债券等融资手段以保持融资的持续性和灵活性的平衡。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2020年	于要求时	少于 3个月	3至 12个月	1至5年	超过5年	总计
应付票据	124,215	306,690	907,637	-	-	1,338,542
应付账款	19,269,873	-	-	-	-	19,269,873
其他应付款	45,586,587	-	-	-	-	45,586,587
应付债券	-	1,330,811	2,890,993	11,886,706	-	16,108,510
计息银行贷款 及其他借款*	-	760,029	9,299,874	15,899,215	622,242	26,581,360
租赁负债	-	126,517	122,764	891,299	6,736,038	7,876,618
预计负债	-	-	5,419	58,581	-	64,000
	<u>64,980,675</u>	<u>2,524,047</u>	<u>13,226,687</u>	<u>28,735,801</u>	<u>7,358,280</u>	<u>116,825,490</u>
2019年						
	于要求时	少于 3个月	3至 12个月	1至5年	超过5年	总计
应付票据	191,155	412,700	619,523	-	-	1,223,378
应付账款	13,247,568	-	-	-	-	13,247,568
其他应付款	33,162,031	-	-	-	-	33,162,031
应付债券	-	341,112	9,008,855	3,699,145	-	13,049,112
计息银行贷款 及其他借款*	-	1,877,821	3,657,511	13,641,704	516,704	19,693,740
租赁负债	-	124,843	108,692	564,792	1,890,136	2,688,463
预计负债	-	-	57,600	134,934	-	192,534
	<u>46,600,754</u>	<u>2,756,476</u>	<u>13,452,181</u>	<u>18,040,575</u>	<u>2,406,840</u>	<u>83,256,826</u>

\*计息银行贷款及其他借款包括短期借款、一年内到期的长期借款和长期借款按合同约定应偿还的本金及利息。

## 八、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 市场风险

##### 利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的银行借款及其他借款有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。于2020年12月31日，总计人民币911,731.6万元（2019年12月31日：人民币1,007,153.9万元）的借款以浮动利率计息。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下利率发生合理、可能的变动时，将对利润总额/开发成本（通过对浮动利率借款的影响）产生的影响。

	2020 年 增加/（减少）	2019 年 增加/（减少）
若利率降低 1 个百分点		
利润总额	23,150	31,084
开发成本	(66,174)	(57,797)
若利率增加 1 个百分点		
利润总额	(23,150)	(31,084)
开发成本	66,174	57,797

##### 汇率风险

本集团的业务位于中国内地，多数交易均以人民币进行。本集团的大部分资产和负债均以人民币计值，而若干银行存款结余及若干其他应付款项以其他货币计值。本集团尚未对冲其外汇利率风险。

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险（续）

汇率风险（续）

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下港元汇率发生合理、可能的变动时，将对利润总额和所有者权益产生的影响。

	港币汇率 上升/（下降）%	利润总额 增加/（减少）	所有者权益 （注） 增加/（减少）
2020 年			
如人民币对港元贬值	5	(16,633)	-
如人民币对港元升值	(5)	16,633	-
2019 年			
如人民币对港元贬值	5	(11,267)	-
如人民币对港元升值	(5)	11,267	-

注：该所有者权益不包括留存收益。

3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使所有者价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本或增资。本集团不受外部强制性资本要求约束。于2020年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团以净负债与所有者权益比率为基准监控资本。该比率以净负债及所有者权益计算。净负债是按计息银行贷款及其他借款及应付债券总额减货币资金计算。于报告期末，净负债与所有者权益比率如下：

	2020 年	2019 年
计息银行贷款及其他借款（注 1）	23,493,818	17,419,051
应付债券	14,348,506	12,028,260
减：货币资金	(34,776,749)	(24,998,842)
净负债	3,065,575	4,448,469
所有者权益	42,386,335	44,456,757
净负债与所有者权益比率	7.23%	10.01%

注 1：计息银行贷款及其他借款包括短期借款、一年内到期的长期借款及长期借款。

九、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

2020年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
投资性房地产	-	-	2,741,915	2,741,915
其他权益工具投资	-	-	195,099	195,099
	-	-	2,937,014	2,937,014

2019年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
投资性房地产	-	-	1,326,240	1,326,240
其他权益工具投资	-	-	211,404	211,404
	-	-	1,537,644	1,537,644

2. 以公允价值披露的资产和负债

2020年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
短期借款	-	861,350	-	861,350
一年内到期的非流 动负债	-	11,544,032	-	11,544,032
长期借款	-	15,165,454	-	15,165,454
应付债券	-	11,156,395	-	11,156,395
	-	38,727,231	-	38,727,231

九、 公允价值的披露（续）

2. 以公允价值披露的资产和负债（续）

2019年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场 报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
短期借款	-	1,353,805	-	1,353,805
一年内到期的非流 动负债	-	11,853,723	-	11,853,723
长期借款	-	13,342,866	-	13,342,866
应付债券	-	3,630,531	-	3,630,531
	-	30,180,925	-	30,180,925

3. 公允价值估值

金融工具公允价值

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、租赁负债和预计负债等短期金融资产和金融负债，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

本集团的财务部门负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经财务总监审核批准。出于中期和年度财务报告目的，每年两次与审计委员会讨论估值流程和结果。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。

长期应收款、长期借款、应付债券、租赁负债和预计负债等长期金融负债采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。于2020年12月31日及2019年12月31日，针对长期借款和应付债券等自身不履约风险评估为不重大。

4. 不可观察输入值

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

	类别	评估方法	重大的难以观察的参数	金额及折现率
工商联盟	商铺	假设开发法	市场单位销售单价（每平方米人民币元）	66,500
	办公室		市场单位销售单价（每平方米人民币元）	40,000
	停车位		市场单位销售单价（每个车位人民币元）	300,000
	办公室		市场单位租金（月每平方米人民币元）	130
			折现率	11.00%

九、 公允价值的披露（续）

5. 公允价值层次转换

于2020年及2019年，第一层与第二层之间并无公允价值计量转移，也无金融资产及金融负债转入或转出第三层。

十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	注册资本 (港元)	对本公司 持股比例 (%)	对本公司 表决权比例 (%)
香港时代投资	中国香港	投资控股	10,000	100	100

本公司的最终控制方为于英属维京群岛注册成立的Renowned Brand Investments Limited（佳名投资有限公司）。母公司之上最近对外提供财务报表的母公司为于开曼群岛注册成立并于香港联合交易所主板上市的Times China Holdings Limited（时代中国控股有限公司）。

2. 子公司

子公司详见附注七、1。

3. 联营企业

联营企业详见附注七、3。

4. 合营企业

合营企业详见附注七、4。

5. 其他关联方

关联方关系

Times China Holdings Limited（“Times China Holdings”）	最终母公司控制的公司
Clear Strength Holdings Limited（“Clear Strength”）	最终母公司控制的公司
Precision Time Limited（“Precision Time”）	最终母公司控制的公司
Embrace Fortune Limited（“Embrace Fortune”）	最终母公司控制的公司
佛冈时代永盛企业管理有限公司（“佛冈永盛”）	最终母公司控制的公司
广州市时代发展企业集团有限公司（“时代发展”）	关联自然人控制的公司
广州市时代邻里企业管理有限公司及其子公司（“广州邻里集团”）	最终母公司控制的公司

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

(a) 向合营公司及联营公司销售商品

	2020 年	2019 年
中山金沙	137,900	47,461
江门银雁	99,103	207,110
鹤山郁豪	55,452	-
广州浩思	52,943	-
佛冈松峰	35,754	31,058
佛山冠鸿	34,670	13,767
江门弘聚	19,189	14,957
中山冠富	17,548	28,296
珠海昱晖	16,173	45,057
清远锦盛	15,391	222,170
佛山正华	13,774	-
其他	9,222	277,721
	<u>507,119</u>	<u>887,597</u>

本年度，本集团以成本加成定价法确定的价格向上述合营公司及联营公司销售建筑材料共计人民币50,711.9万元（2019年：人民币88,759.7万元）。

(b) 本年度，本集团以市场价向关键管理人员销售物业人民币 2,312.8 万元（2019 年：人民币 7,136.6 万元）。

(c) 向关联方提供物业管理及相关服务

	2020年	2019年
合营公司	-	20,999
联营公司	-	2,417
关键管理人员	-	450
	<u>-</u>	<u>23,866</u>

本服务条款及费率同提供给独立第三方的一致。

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

(d) 向合营公司及联营公司提供建筑及装修服务

	2020年	2019年
佛冈松峰	246,959	63,974
江门弘聚	202,031	82,211
佛山冠鸿	190,255	115,753
佛山正华	159,849	-
其他	146,855	262,559
	<u>945,949</u>	<u>524,497</u>

本服务条款及费率同提供给独立第三方的一致。

(e) 向合营公司及联营公司提供咨询服务

	2020年	2019年
中山金沙	81,894	21,401
广州北领	25,205	-
广州浩思	24,871	-
鹤山郁豪	18,868	-
佛冈松峰	18,726	-
清远锦盛	15,788	48,687
惠州恺乐居	13,208	-
其他	15,831	43,320
	<u>214,391</u>	<u>113,408</u>

本服务条款及费率同提供给独立第三方的一致。

(f) 关联方借款及利息收入

本年本集团向多家合营公司及联营公司提供借款，其中计息本金约人民币140,000.0万元（2019年：人民币248,337.3万元），收取利息收入人民币7,553.3万元（2019年：人民币14,459.6万元），不计息本金约人民币515,684.9万元（2019年：人民币351,159.0万元）。

(g) 接受关联方提供的物业管理及相关服务

	2020年	2019年
广州邻里集团	<u>433,282</u>	<u>138,447</u>

本服务条款及费率同接受独立第三方的服务一致。

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方租赁

作为承租人

	租赁资产种类	2020 年	2019 年
向时代发展及李一萍女士租赁的办公场地（注）	办公物业	<u>1,295</u>	<u>1,295</u>

注：时代发展为自 2019 年 5 月中起由岑先生的母亲关婉姬女士控制的公司。该公司此前由岑先生的父亲岑建财先生控制。李一萍女士为岑钊雄先生的配偶。租赁费率及条件是参考市场价格按照本集团与关联方签订的协议条款所执行。

作为出租人

	租赁资产种类	2020 年	2019 年
向广州邻里集团出租的办公场地	办公物业	4,595	1,043
向广州宏泰出租的办公场地	办公物业	<u>134</u>	<u>-</u>
		<u>4,729</u>	<u>1,043</u>

租赁费率及条件是参考市场价格按照本集团与关联方签订的协议条款所执行。

(3) 关联方担保

接受关联方担保

于 2020 年，本集团无接受任何关联方担保（2019 年：无）。

为关联方提供担保

于 2020 年，本集团向以下关联方提供担保：

关联方名称	担保总额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
东莞佳兆业	392,000	-	2019 年 6 月 19 日	2023 年 6 月 19 日	是
东莞佳兆业	49,000	39,200	2020 年 5 月 22 日	2025 年 5 月 22 日	否
东莞佳兆业	264,600	264,600	2020 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 20 日	否
东莞景源	24,999	24,949	2020 年 3 月 10 日	2025 年 3 月 10 日	否
东莞石安	62,500	37,331	2019 年 7 月 9 日	2024 年 7 月 9 日	否
佛冈松峰	700,000	179,844	2020 年 9 月 8 日	2027 年 8 月 6 日	否
佛山百盈达	1,000,000	-	2019 年 5 月 31 日	2022 年 6 月 22 日	是

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

为关联方提供担保（续）

于 2020 年，本集团向以下关联方提供担保：（续）

关联方名称	担保总额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
佛山丰楷	150,000	136,000	2019 年 4 月 17 日	2027 年 4 月 3 日	否
佛山共荣	340,000	320,300	2019 年 4 月 17 日	2027 年 4 月 3 日	否
佛山冠鸿	299,400	171,672	2019 年 10 月 25 日	2025 年 10 月 24 日	否
佛山源和	490,000	313,600	2020 年 3 月 12 日	2026 年 3 月 5 日	否
佛山正华	440,000	440,000	2020 年 8 月 20 日	2026 年 8 月 19 日	否
佛山正华	375,000	300,000	2020 年 11 月 24 日	2025 年 11 月 8 日	否
佛山正华	500,000	170,000	2020 年 12 月 11 日	2025 年 12 月 10 日	否
佛山正华	435,000	20,000	2020 年 12 月 25 日	2026 年 11 月 11 日	否
佛山正华	500,000	299,000	2020 年 12 月 21 日	2025 年 12 月 17 日	否
广州富御	300,000	-	2018 年 1 月 1 日	2022 年 12 月 5 日	是
广州浩思	1,800,000	400,000	2020 年 12 月 15 日	2027 年 12 月 10 日	否
广州嘉万	24,500	24,500	2020 年 3 月 27 日	2025 年 3 月 25 日	否
广州锦荣	80,000	80,000	2020 年 9 月 24 日	2025 年 9 月 14 日	否
广州庭凯	259,000	-	2017 年 5 月 26 日	2022 年 5 月 25 日	是
广州庭凯	280,000	-	2018 年 1 月 1 日	2024 年 11 月 30 日	是
广州庭凯	166,800	-	2018 年 1 月 1 日	2022 年 11 月 22 日	是
鹤山郁豪	1,000,000	1,000,000	2019 年 11 月 6 日	2026 年 9 月 5 日	否
惠州恺乐居	289,100	61,250	2019 年 3 月 15 日	2024 年 3 月 15 日	否
惠州恺乐居	676,200	389,501	2019 年 10 月 9 日	2025 年 10 月 9 日	否
江门弘聚	500,000	500,000	2020 年 9 月 15 日	2025 年 8 月 30 日	否
江门银雁	382,500	-	2018 年 1 月 12 日	2024 年 1 月 12 日	是
江门银雁	500,000	470,000	2020 年 11 月 18 日	2025 年 11 月 9 日	否
时代大业	350,000	344,000	2017 年 7 月 1 日	2024 年 7 月 1 日	否
武汉钊启	375,000	120,000	2020 年 5 月 29 日	2025 年 11 月 28 日	否
中山冠富	250,000	62,500	2019 年 5 月 8 日	2024 年 5 月 7 日	否
中山捷越	250,000	-	2019 年 3 月 27 日	2024 年 3 月 26 日	是
中山金沙	800,000	400,000	2018 年 10 月 9 日	2023 年 10 月 8 日	否
中山金沙	850,000	647,000	2020 年 3 月 19 日	2026 年 3 月 12 日	否
珠海和新	65,625	55,781	2019 年 2 月 20 日	2023 年 11 月 26 日	否
珠海和誉	30,000	13,500	2019 年 1 月 16 日	2024 年 1 月 15 日	否
珠海弘璟	1,000,000	-	2018 年 1 月 1 日	2022 年 1 月 5 日	是
珠海昱恒	75,000	65,000	2018 年 11 月 9 日	2023 年 11 月 8 日	否
珠海昱晖	175,000	159,500	2018 年 11 月 9 日	2023 年 11 月 8 日	否

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

为关联方提供担保（续）

于 2019 年，本集团向以下关联方提供担保：

关联方名称	担保总额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
珠海昱晖	175,000	175,000	2018 年 11 月 9 日	2023 年 11 月 8 日	否
珠海昱恒	75,000	75,000	2018 年 11 月 9 日	2023 年 11 月 8 日	否
珠海弘璟	1,000,000	470,000	2018 年 1 月 1 日	2022 年 1 月 5 日	否
珠海弘璟	1,100,000	-	2018 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日	是
珠海和誉	30,000	30,000	2019 年 1 月 16 日	2024 年 1 月 15 日	否
珠海和新	65,625	62,344	2019 年 2 月 20 日	2023 年 11 月 26 日	否
中山金沙	800,000	720,000	2018 年 10 月 9 日	2023 年 10 月 8 日	否
中山捷越	250,000	237,500	2019 年 3 月 27 日	2024 年 3 月 26 日	否
中山恒胜	90,000	90,000	2019 年 1 月 25 日	2023 年 3 月 14 日	否
中山冠富	250,000	237,500	2019 年 5 月 8 日	2024 年 5 月 7 日	否
中山宝艺	210,000	210,000	2019 年 1 月 25 日	2023 年 3 月 14 日	否
时代大业	350,000	346,000	2017 年 7 月 1 日	2024 年 7 月 1 日	否
清远锦盛	900,000	-	2017 年 9 月 29 日	2019 年 9 月 28 日	是
江门银雁	382,500	303,450	2018 年 1 月 12 日	2024 年 1 月 12 日	否
深圳一号仓	955,500	-	2018 年 1 月 1 日	2021 年 9 月 19 日	是
惠州恺乐居	289,100	137,200	2019 年 3 月 15 日	2024 年 3 月 15 日	否
惠州恺乐居	676,200	196,000	2019 年 10 月 9 日	2025 年 10 月 9 日	否
鹤山郁豪	1,000,000	394,000	2019 年 11 月 6 日	2026 年 9 月 5 日	否
广州紫宸	228,000	-	2017 年 9 月 1 日	2022 年 9 月 1 日	是
广州庭凯	259,000	77,700	2017 年 5 月 26 日	2022 年 5 月 25 日	否
广州庭凯	280,000	270,000	2018 年 1 月 1 日	2024 年 11 月 30 日	否
广州庭凯	166,800	74,000	2018 年 1 月 1 日	2022 年 11 月 22 日	否
时代红卫	2,522,000	272,000	2018 年 6 月 6 日	2025 年 6 月 5 日	否
广州浩玮	433,500	-	2018 年 11 月 23 日	2022 年 5 月 23 日	是
广州浩玮	459,000	357,000	2019 年 11 月 14 日	2024 年 11 月 13 日	否
广州浩玮	1,800,000	800,000	2019 年 12 月 16 日	2025 年 12 月 16 日	否
广州富御	300,000	106,341	2018 年 1 月 1 日	2022 年 12 月 5 日	否
广东聚贤	400,000	350,000	2019 年 5 月 31 日	2023 年 9 月 3 日	否
佛山冠鸿	299,400	56,048	2019 年 10 月 25 日	2025 年 10 月 24 日	否
佛山共荣	340,000	330,000	2019 年 4 月 17 日	2027 年 4 月 3 日	否
佛山丰楷	150,000	136,000	2019 年 4 月 17 日	2027 年 4 月 3 日	否
佛山百盈达	1,000,000	600,000	2019 年 5 月 31 日	2022 年 6 月 22 日	否
东莞石安	62,500	52,500	2019 年 7 月 9 日	2024 年 7 月 9 日	否
东莞佳兆业	392,000	338,100	2019 年 6 月 19 日	2023 年 6 月 19 日	否

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 其他关联方交易

	2020 年	2019 年
关键管理人员薪酬	309,116	319,832

2020年度本集团关键管理人员包括董事、总监、总经理、副总经理和总裁助理等（包括报告期内已离任的关键管理人员），全部在本集团领取报酬。

7. 关联方应收款项余额

	2020 年	2019 年
应收账款		
<u>应收联营企业款项</u>		
佛山正华	105,496	-
武汉钊瑞	3,645	-
东莞佳兆业	104	-
广州时代红卫	-	24,310
小计	109,245	24,310
<u>应收合营企业款项</u>		
鹤山郁豪	317,024	2,398
中山金沙	236,827	41,477
佛冈松峰	163,144	71,968
清远锦盛	69,869	229,878
江门弘聚	60,237	88,150
佛山冠鸿	51,945	40,860
广州浩思	51,904	-
江门银雁	31,498	266,081
中山捷越	26,536	70,656
佛山百盈达	18,580	66,142
珠海昱晖	11,792	17,273
广东聚贤	-	180,902
广州浩玮	-	122,777
中山宝艺	-	100,895
其他	4,463	63,236
小计	1,043,819	1,362,693
合计	1,153,064	1,387,003

十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收款项余额（续）

	2020 年	2019 年
其他应收款		
<u>应收母公司款项</u>		
香港时代投资	100,313	100,313
<u>应收联营企业款项</u>		
广州嘉恒	779,813	29,400
东莞石安	101,172	229,922
东莞佳兆业	43,535	221,946
东莞景源	15,955	110,952
广州时代红卫	-	1,004,438
佛山源和	-	198,380
其他	30,898	55,541
小计	971,373	1,850,579
<u>应收合营企业款项</u>		
东莞桂芳园	870,081	-
清远锦盛	858,691	-
佛山百盈达	774,000	-
东莞顺晟	665,990	700
江门银雁	475,374	178,247
中山晟坤	365,201	150,020
广州紫宸	276,960	289,694
中山金沙	276,188	779,397
佛冈松峰	230,601	366,022
佛山共荣	198,510	1,470
深圳一号仓	153,354	645,334
广州宏泰	150,974	532,813
东莞佳时	139,180	-
珠海昱晖	120,668	565,748
佛山丰楷	104,820	-
珠海昱恒	75,383	226,479
鹤山郁豪	7,548	208,487
广州浩玮	-	1,295,873
珠海宸竣	-	400,020
东莞伊森堡	-	201,220
其他	281,434	99,009
小计	6,024,957	5,940,533

十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收款项余额（续）

	2020 年	2019 年
其他应收款（续）		
<u>应收其他关联方款项</u>		
佛冈永盛	693,340	-
Clear Strength	265,795	-
Best Adventure	10,000	-
Times China Holdings	8,720	12,968
其他	4,249	5,747
	<u>982,104</u>	<u>18,715</u>
小计	982,104	18,715
合计	<u>8,078,747</u>	<u>7,910,140</u>

8. 关联方应付款项余额

	2020 年	2019 年
应付账款		
<u>应付其他关联方款项</u>		
广州邻里集团	<u>321,885</u>	<u>81,517</u>
其他应付款		
<u>应付母公司款项</u>		
香港时代投资	<u>2,260,767</u>	<u>2,360,707</u>
<u>应付联营企业款项</u>		
佛山正华	285,461	-
佛山源和	180,250	-
武汉钊瑞	116,501	-
其他	56,635	-
	<u>638,847</u>	<u>-</u>
小计	638,847	-
<u>应付合营企业款项</u>		
广州庭凯	1,836,670	330,349
广州紫宸	1,716,942	-
江门弘聚	954,157	-
珠海宸竣	898,324	-
广州浩思	868,145	-
广州宏泰	841,458	949

十、 关联方关系及其交易（续）

8. 关联方应付款项余额（续）

	2020 年	2019 年
其他应付款（续）		
<u>应付合营企业款项（续）</u>		
珠海弘璟	740,028	705,000
佛山冠鸿	730,886	49,000
佛山百盈达	556,766	1,020,279
珠海祥越	278,967	278,967
清远昌腾	271,833	-
鹤山郁豪	266,881	-
佛山亨杰	199,880	199,880
江门银雁	180,742	100,544
中山冠富	160,064	-
广州时代大业	140,343	-
中山捷越	136,686	-
珠海昱晖	-	111,488
广东聚贤	-	74,599
中山恒胜	-	462,716
佛山共荣	-	142,699
广州时跃	-	1,072,014
清远锦盛	-	104,028
其他	53,672	287,885
小计	10,832,444	4,940,397
<u>应付其他关联方款项</u>		
Times China Holdings	1,340,325	1,340,325
Embrace Fortune	754,087	777,402
佛冈永盛	650,010	-
Silver Boat	639,379	19,352
Precision Time	318,980	318,980
Clear Strength	42,000	21,000
其他	16,230	-
小计	3,761,011	2,477,059
合计	17,493,069	9,778,163

## 十一、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

	2020 年	2019 年
已签约但未拨备		
资本承诺	16,022,111	10,328,946
投资承诺	3,299,869	3,548,227
	19,321,980	13,877,173

于 2020 年，本集团与对合营企业投资相关的未确认承诺为人民币 34,567.6 万元（2019 年：人民币 41,605.4 万元）。

### 2. 或有事项

	2020 年	2019 年
为购房者提供按揭贷款担保	29,867,721	24,026,422

## 十二、其他重要事项

### 1. 分部报告

#### 经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下3个报告分部：

- (1) 物业开发： 物业开发及销售，以及提供建造服务
- (2) 城市更新业务： 销售持作开发的土地及其他相关活动
- (3) 物业租赁： 物业租赁（包括租赁自用物业及转租租赁物业）

本集团母公司时代控股与 Peace Power 于 2019 年 7 月签订股权转让协议，以人民币 3,080.0 万元出售其所持有广州邻里的 40% 股权，处置日为 2019 年 7 月 31 日，处置后，Peace Power 持有广州邻里 100% 的股份，故自 2019 年 7 月 31 日起，本集团不再将广州邻里集团纳入合并范围，本集团剩余三个分部，分别为物业开发、城市更新业务以及物业租赁。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对利润总额进行调整后的指标，除不包括利息支出及归属于总部费用之外，该指标与本集团利润总额是一致的。

分部资产不包括货币资金、其他应收款中应收母公司款项、应收合营企业款项、应收联营企业款项和应收其他关联方款项、其他流动资产、其他权益工具投资、长期股权投资和递延所得税资产和其他未分配的公司资产，原因在于这些资产均由本集团统一管理。

分部负债不包括应交税费、其他应付款中的应付股利、应付母公司款项、应付其他关联方款项、应付合营企业款项和应付联营企业款项、短期借款、一年内到期的长期借款和应付债券、预计负债、长期借款、应付债券以及递延所得税负债，原因在于这些负债均由本集团统一管理。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格协商制定。

十二、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

2020年

	物业开发	城市更新业务	物业租赁	未分配项目	调整和抵消	合并
对外交易收入	32,976,145	4,795,919	451,835	-	-	38,223,899
分部间交易收入	-	30,556	46,220	-	(76,776)	-
	<u>32,976,145</u>	<u>4,826,475</u>	<u>498,055</u>	<u>-</u>	<u>(76,776)</u>	<u>38,223,899</u>
对联营企业和合营企业的						
投资收益	-	-	-	512,877	-	512,877
折旧和摊销	262,872	104	90,378	667	-	354,021
利润总额	4,442,568	3,405,848	129,664	-	(14,314)	7,963,766
所得税费用	-	-	-	2,344,454	-	2,344,454
资产总额	604,708,962	46,687,824	24,439,086	63,770,737	(554,848,510)	184,758,099
负债总额	583,525,076	34,463,997	19,629,873	69,832,678	(565,079,860)	142,371,764
其他披露						
对联营企业和合营企业的						
长期股权投资	-	-	-	12,151,938	-	12,151,938

十二、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

2019年

	物业开发	城市更新业务	物业租赁	物业管理	未分配项目	调整和抵消	合并
对外交易收入	39,499,780	2,169,911	465,919	415,716	-	-	42,551,326
分部间交易收入	-	-	45,319	130,072	-	(175,391)	-
	<u>39,499,780</u>	<u>2,169,911</u>	<u>511,238</u>	<u>545,788</u>	<u>-</u>	<u>(175,391)</u>	<u>42,551,326</u>
对联营企业和合营企业的							
投资收益	-	-	-	-	1,210,252	-	1,210,252
折旧和摊销	252,533	87	111,047	1,584	667	-	365,918
利润总额	6,876,750	1,078,629	108,078	43,641	-	28,033	8,135,131
所得税费用	-	-	-	-	1,952,303	-	1,952,303
资产总额	398,048,232	15,596,183	39,978,797	-	52,513,149	(352,263,118)	153,873,243
负债总额	376,656,084	4,475,822	37,709,809	-	47,731,766	(357,156,995)	109,416,486
其他披露							
对联营企业和合营企业的							
长期股权投资	-	-	-	-	10,072,490	-	10,072,490

## 十二、其他重要事项（续）

### 1. 分部报告（续）

#### 产品和劳务信息

营业收入及成本分产品/服务类别列示，见附注五、34。

#### 地理信息

本公司主要业务和客户均在中国境内。分部对外交易收入全部来源于中国境内，全部的非流动资产亦位于中国境内。

#### 主要客户信息

于2020年，本公司无对某单一客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入达到或超过本集团收入的10%（2019年：10%）。

### 2. 租赁

#### (1) 作为出租人

2020年本集团由于房屋及建筑物租赁及转租业务产生的收入为人民币451,893,000元，参见附注五、34。其中，租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注五、10。

#### 融资租赁

与融资租赁有关的损益列示如下：

	2020年	2019年
租赁投资净额的融资收益	6,900	2,350

于2020年12月31日，未实现融资收益的余额为人民币29,258,000元（2019年12月31日：人民币32,143,000元），采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2020年	2019年
1年以内（含1年）	31,061	13,991
1年至2年（含2年）	23,279	13,963
2年至3年（含3年）	10,603	11,334
3年至4年（含4年）	2,767	10,671
4年至5年（含5年）	2,822	10,391
5年以上	32,588	32,856
	103,120	93,206
减：未实现融资收益	29,258	32,143
租赁投资净额	73,862	61,063

十二、其他重要事项（续）

2. 租赁（续）

(1) 作为出租人（续）

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2020年	2019年
租赁收入	451,893	465,919

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2020年	2019年
1年以内（含1年）	369,718	353,154
1年至2年（含2年）	273,212	250,567
2年至3年（含3年）	190,074	183,457
3年以上	168,784	292,438
	<u>1,001,788</u>	<u>1,079,616</u>

(2) 作为承租人

	2020年	2019年
租赁负债利息费用	138,161	95,590
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	15,485	16,317
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租 赁费用（短期租赁除外）	3,481	2,645
转租使用权资产取得的收入	19,116	8,118
与租赁相关的总现金流出	<u>466,222</u>	<u>159,207</u>

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、运输设备和其他设备，房屋及建筑物的租赁期通常为2-35年，运输设备和其他设备的租赁期通常为2-5年。

已承诺但尚未开始的租赁

本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2020年	2019年
1年以内（含1年）	-	17,103
1年至2年（含2年）	15,372	37,626
2年至3年（含3年）	15,372	52,998
3年以上	1,044,178	2,127,504
	<u>1,074,922</u>	<u>2,235,231</u>

十二、其他重要事项（续）

3. 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。

十三、公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2020年	2019年
1年以内	27,810,889	24,309,924
1年至2年	6,965,240	5,139,395
2年至3年	1,038,341	260,899
3年以上	209,000	58,835
	<u>36,023,470</u>	<u>29,769,053</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>13,919</u>	<u>8,588</u>
	<u>36,009,551</u>	<u>29,760,465</u>

其他应收款按性质分类如下：

	2020年	2019年
应收子公司款项	15,795,571	14,117,413
应收统借统还款项	16,440,759	11,882,310
应收保证金/项目定金	3,334,047	2,253,273
应收集团的合营企业款项	282,015	847,693
应收子公司少数股东款项	4,125	355,966
应收合作公司往来款	129,462	292,600
应收其他关联方款项	-	4,825
应收集团的联营公司款项	706	253
其他	22,866	6,132
	<u>36,009,551</u>	<u>29,760,465</u>

2. 长期股权投资

	2020年	2019年
对子公司的投资	<u>11,694,653</u>	<u>7,579,810</u>

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

	账面价值		持股比例		表决权比例	
	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日
对子公司投资						
广州永泰	450,000	11,000	100%	100%	100%	100%
时代企业地产	4,828,841	4,957,377	100%	100%	100%	100%
广州时代教育	-	50,000	-	100%	-	100%
广州富思（注1）	892,473	892,473	38%	38%	95%	95%
广州有舍家居	-	50,000	-	100%	-	100%
广州供应链	-	400,000	-	100%	-	100%
广州璟泽	50,000	50,000	100%	100%	100%	100%
广州凯锋	580,000	580,000	100%	100%	100%	100%
清远恒达	588,960	588,960	100%	100%	100%	100%
佛山天峰	455,000	-	70%	-	70%	-
广州瑞业	982,825	-	100%	-	100%	-
广州弘凯	1,320,000	-	100%	-	100%	-
佛山冠恒	1,010,000	-	60%	60%	60%	60%
广州天韵	516,154	-	100%	-	100%	-
清远信腾	20,400	-	51%	-	51%	-
合计	11,694,653	7,579,810				

注1：本公司持有广州富思 38%的股权，本公司之子公司广州胜誉持有广州富思 57%的股权。根据公司章程，广州富思不设董事会，设执行董事一人，由股东会选举产生，执行董事负责召集股东会会议，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。除公司增加或减少注册资本、合并、分立、解散、变更公司形式或修改公司章程等事项需经代表三分之二以上表决权的股东通过之外，其他事宜须经代表过半数表决权的股东通过，因此，本公司管理层认为，本公司对广州富思享有控制。

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

	年初余额	本年变动 新增投资/（处置）	年末余额
子公司			
广州永泰	11,000	439,000	450,000
时代企业地产	4,957,377	(128,536)	4,828,841
广州时代教育	50,000	(50,000)	-
广州富思	892,473	-	892,473
广州有舍家居	50,000	(50,000)	-
广州供应链	400,000	(400,000)	-
广州璟泽	50,000	-	50,000
广州凯锋	580,000	-	580,000
清远恒达	588,960	-	588,960
佛山天峰	-	455,000	455,000
广州瑞业	-	982,825	982,825
广州弘凯	-	1,320,000	1,320,000
佛山冠恒	-	1,010,000	1,010,000
广州天韵	-	516,154	516,154
清远信腾	-	20,400	20,400
合计	<u>7,579,810</u>	<u>4,114,843</u>	<u>11,694,653</u>

于2020年及2019年，本公司均无计提、转回及转销长期股权投资减值准备。

3. 短期借款

	2020年	2019年
担保借款	<u>-</u>	<u>78,421</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团无已到期但未归还的或逾期的短期借款。

4. 应付票据

	2020年	2019年
商业承兑汇票	<u>136,742</u>	<u>223,572</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团无到期未付的应付票据。

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应付款

	2020年	2019年
应付股利	6,450,000	4,250,000
其他应付款	19,823,659	14,758,619
	<u>26,273,659</u>	<u>19,008,619</u>

其他应付款按性质分析如下：

	2020年	2019年
应付子公司款项	16,324,159	10,891,049
应付关联方款项	2,158,049	2,240,435
应付母公司款项	1,336,688	1,336,688
应付集团的合营企业款项	-	285,355
其他	4,763	5,092
	<u>19,823,659</u>	<u>14,758,619</u>

6. 一年内到期的非流动负债

	2020年	2019年
一年内到期的长期担保借款	-	63
一年内到期的租赁负债	977	1,613
一年内到期的应付债券	4,096,043	8,600,621
	<u>4,097,020</u>	<u>8,602,297</u>

7. 长期借款

	2020年	2019年
抵押借款	1,000,000	-
质押借款	502,907	1,835,600
担保借款	1,117,000	398,500
	<u>2,619,907</u>	<u>2,234,100</u>

于2020年12月31日，上述借款的合同年利率为5.00%-8.53%（2019年12月31日：6.50%-8.00%）。

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

7. 长期借款（续）

长期借款到期日分析：

	2020年	2019年
2年内到期（含2年）	399,000	1,836,600
3到5年内到期（含3年和5年）	<u>2,220,907</u>	<u>397,500</u>
	<u>2,619,907</u>	<u>2,234,100</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团无已到期但尚未偿还的长期借款。

8. 营业收入

营业收入列示如下：

	2020年	2019年
咨询费收入	<u>132,891</u>	<u>283,534</u>

9. 管理费用

	2020年	2019年
专业服务费	59,144	58,668
职工薪酬与福利费	7,911	17,430
办公费用	18,890	62,476
交通费与业务招待费	7,490	8,088
折旧和摊销	9,543	11,443
其他	<u>850</u>	<u>4,538</u>
	<u>103,828</u>	<u>162,643</u>

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

10. 财务费用

	2020年	2019年
利息支出	1,833,320	1,312,805
减：利息收入	18,286	41,515
汇兑收益	30	(7)
银行手续费	571	344
	<u>1,815,635</u>	<u>1,271,627</u>

11. 投资收益

	2020年	2019年
统借统还利息收入	1,299,987	1,237,149
处置子公司产生的投资收益	-	26,400
股利收入	2,693,238	2,360,000
理财损失	(8,474)	-
其他	561	635
	<u>3,985,312</u>	<u>3,624,184</u>

12. 现金流量表项目注释

	2020年	2019年
收到其他与经营活动有关的现金		
收到的其他关联方款项	1,217,983	692,814
营业外收入	531	318
利息收入	18,286	41,515
	<u>1,236,800</u>	<u>734,647</u>
支付其他与经营活动有关的现金		
支付的其他往来款项	1,338,751	311,080

1. 非经常性损益明细表

	2020 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	(10,901)
计入当期损益的政府补助，但与集团正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	9,304
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	146,471
企业取得子公司、联营企业及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	500,060
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	(9,117)
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	(6,010)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(51,600)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
处置子公司产生的投资损益	99,562
重新计算原联营公司的既有权益的收益	311,900
理财损失	(8,474)
	<hr/>
减：所得税影响数	48,626
	<hr/>
减：少数股东权益影响数（税后）	16,420
	<hr/>
合计	<u>916,149</u>

本集团对非经常性损益项目的确认按照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号-非经常性损益》（证监会公告[2008]43 号）的规定执行。

2. 净资产收益率

2020年度

归属于母公司所有者的净利润	17.66%
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	14.77%

2019年度

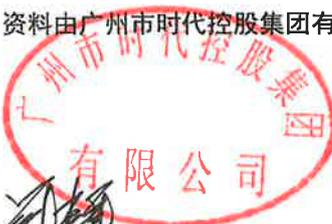
归属于母公司所有者的净利润	20.84%
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	19.96%

财务报表补充资料由广州市时代控股集团有限公司下列负责人签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人（会计机构负责人）：





# 营业执照

统一社会信用代码

91110000051421390A



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

(副本)(8-1)

名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

出资人 毛鞍宁

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2012年08月01日

合伙期限 2012年08月01日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

本复印件仅供广州市时代控股集团有限公司2020年年度审计使用



登记机关

2021年03月12日



# 会计师事务所 执业证书

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：毛鞍宁

主任会计师：

经营场所：北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式：

执业证书编号：

批准执业文号：财会函（2012）35号

批准执业日期：二〇一二年七月二十七日

证书序号：0004095

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可被撤销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：



中华人民共和国财政部

二〇一二年七月二十九日

安永华明会计师事务所2020年年审报告使用

特殊的普通合伙企业  
1000243  
复印件



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 中国注册会计师协会  
 安永华明会计师事务所(普通合伙)广州分所  
 本复印件仅供广州市财政局使用

姓名 钟晖  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1978-09-24  
 Date of birth  
 工作单位 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所  
 Working unit  
 身份证号码 330105780924402  
 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



钟晖(110002432744) 已通过广东省注册会计师协会2017  
 年在职继续教育考试。通过文号:粤注协(2017)54号。

证书编号: 110002432744

No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 05 月 31 日

Date of Issuance

2017年5月颁发

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



钟晔(110002432744)，已通过广东省注册会计师协会2018  
年任职资格检查。通过文号：粤注协（2018）58号。



110002432744

年

月

日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



钟晔(110002432744)，已通过广东省注册会计师协会2019  
年任职资格检查。通过文号：粤注协（2019）94号。



110002432744

年

月

日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



钟晔(110002432744)，已通过广东省注册会计师协会2020  
年任职资格检查。通过文号：粤注协（2020）132号。



110002432744

年

月

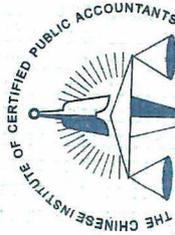
日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



年 月 日



中国注册会计师

本证书仅用于广州时代浪潮集团有限公司2020年度年检使用

姓名 袁娜  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1990-10-17  
 Date of birth  
 工作单位 安永华明会计师事务所  
 Working unit  
 身份证号码 440182199010170322  
 Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



袁娜(110002431631), 已通过广东省注册会计师协会2020年度年检资格审核, 通过文号: 粤注协[2020]132号。



年 月 日  
/m /d



证书编号: 110002431631  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 03 月 13 日  
Date of Issuance