

**广州市时代控股集团有限公司**

**已审财务报表**

**2021年度**

目录

	页次
审计报告	1 - 4
已审财务报表	
合并资产负债表	5 - 7
合并利润表	8 - 9
合并所有者权益变动表	10 - 11
合并现金流量表	12 - 13
公司资产负债表	14 - 15
公司利润表	16
公司所有者权益变动表	17
公司现金流量表	18
财务报表附注	19 - 168



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（2022）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2021年12月31日的合并及公司资产负债表，2021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2021年12月31日的合并及公司财务状况以及2021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、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二对编制基础所述，于2021年12月31日，广州市时代控股集团有限公司净流动资产为人民币35,023,278,000元，其中包括存货人民币86,582,304,000元，一年内到期的长期借款和应付债券人民币8,270,242,000元。这些情况连同财务报表附注二所示的其他事项，表明存在可能导致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重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

### 四、 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。

## 审计报告（续）

安永华明（2022）审字第61387663\_G01号  
广州市时代控股集团有限公司

### 五、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。

### 六、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。

## 审计报告（续）

安永华明（2022）审字第61387663\_G01号  
广州市时代控股集团有限公司

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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：（续）

- （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（2022）审字第61387663\_G01号  
广州市时代控股集团有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



钟 晔

中国注册会计师：钟 晔



何 葛 怡

中国注册会计师：何 葛 怡

中国 北京

2022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  
2021年12月31日

人民币千元

资产	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产			
货币资金	1	20,333,001	34,776,749
应收票据		-	3,112
应收账款	2	6,366,992	7,416,919
预付款项	3	3,416,190	4,733,145
其他应收款	4	25,746,198	28,414,430
存货	5	86,582,304	76,207,805
合同资产	6	249,147	457,090
其他流动资产	7	9,349,342	7,721,825
流动资产合计		152,043,174	159,731,075
非流动资产			
长期应收款	附注十、7	9,195,767	492,802
长期股权投资	8	15,006,529	12,151,938
其他权益工具投资	9	200,507	195,099
投资性房地产	10	3,972,621	2,741,915
固定资产	11	887,308	927,461
在建工程		839,810	-
使用权资产	12	1,941,209	1,788,993
无形资产		179,013	165,949
预付款项	3	3,778,258	941,541
商誉		60,465	78,318
长期待摊费用	13	2,389,683	2,264,636
递延所得税资产	14	2,489,466	1,924,126
其他非流动资产	15	689,026	1,354,246
非流动资产合计		41,629,662	25,027,024
资产总计		193,672,836	184,758,099

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）  
2021年12月31日

人民币千元

负债和所有者权益	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债			
短期借款	16	-	777,119
应付票据	17	492,110	1,338,542
应付账款	18	17,893,331	19,269,873
预收款项	19	37,424	28,571
合同负债	20	30,696,157	21,512,433
应付职工薪酬	21	371,523	606,081
应交税费	22	17,602,272	12,700,523
其他应付款	23	41,636,559	45,586,587
一年内到期的非流动负债	24	8,289,902	11,249,311
预计负债	25	618	5,419
流动负债合计		117,019,896	113,074,459
非流动负债			
长期借款	26	15,460,649	14,967,805
应付债券	27	8,797,608	10,911,618
租赁负债	28	2,369,596	2,063,037
预计负债	25	187,881	58,581
递延所得税负债	14	1,223,565	1,296,264
非流动负债合计		28,039,299	29,297,305
负债合计		145,059,195	142,371,764

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）  
2021年12月31日

人民币千元

负债和所有者权益	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
所有者权益			
实收资本	29	4,604,243	4,604,243
资本公积	30	5,816,904	5,445,982
其他综合收益	31	365,079	144,512
专项储备		3,207	3,984
盈余公积	32	2,267,944	1,929,776
未分配利润	33	13,376,111	13,672,101
归属于母公司所有者权益合计		26,433,488	25,800,598
少数股东权益		22,180,153	16,585,737
所有者权益合计		48,613,641	42,386,335
负债和所有者权益总计		193,672,836	184,758,099

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人（会计机构负责人）：

江群托

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  
2021年度

人民币千元

	附注五	2021 年	2020 年
营业收入	34	44,015,756	38,223,899
减：营业成本	34	30,133,160	26,675,829
税金及附加	35	2,049,408	1,473,345
销售费用	36	940,156	1,115,774
管理费用	37	1,182,936	1,517,536
财务费用	38	485,719	696,685
其中：利息费用		790,192	1,137,824
利息收入		313,520	449,702
加：其他收益	39	8,128	9,304
投资收益	40	235,661	915,947
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		260,505	512,877
公允价值变动损失	41	(298,578)	(6,010)
信用减值损失	42	(126,901)	(40,559)
资产减值损失	43	(564,231)	(97,205)
资产处置损失	44	(71,858)	(10,901)
营业利润		8,406,598	7,515,306
加：营业外收入	45	384,773	676,559
减：营业外支出	46	207,243	228,099
利润总额		8,584,128	7,963,766
减：所得税费用	48	2,374,517	2,344,454
净利润		6,209,611	5,619,312
其中：同一控制下企业合并中被合并 方合并前净亏损		-	(9,117)
按经营持续性分类			
持续经营净利润		6,209,611	5,619,312
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		4,774,116	5,190,553
少数股东损益		1,435,495	428,759

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）  
2021年度

人民币千元

	<u>附注五</u>	<u>2021年</u>	<u>2020年</u>
其他综合收益的税后净额		220,567	446
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	31	220,567	446
不能重分类进损益的其他综合亏损 其他权益工具投资公允价值变动		<u>(10,650)</u>	<u>(5,663)</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>231,217</u>	<u>6,109</u>
综合收益总额		<u>6,430,178</u>	<u>5,619,758</u>
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,994,683	5,190,999
归属于少数股东的综合收益总额		1,435,495	428,759

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  
2021年度

人民币千元

2021 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	小计		
一、 本年年初余额	4,604,243	5,445,982	144,512	3,984	1,929,776	13,672,101	25,800,598	16,585,737	42,386,335
二、 本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额	-	-	220,567	-	-	4,774,116	4,994,683	1,435,495	6,430,178
(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	-	241,219	-	-	-	-	241,219	5,341,654	5,582,873
2. 少数股东投入资本	-	343,965	-	-	-	-	343,965	4,501,311	4,845,276
3. 购买少数股东权益	-	(214,262)	-	-	-	(2,630,938)	(2,845,200)	(6,668,488)	(9,513,688)
4. 收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	1,294,494	1,294,494
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	338,168	(338,168)	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	(2,101,000)	(2,101,000)	(310,050)	(2,411,050)
(四) 专项储备									
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	(777)	-	-	(777)	-	(777)
三、 本年年末余额	<u>4,604,243</u>	<u>5,816,904</u>	<u>365,079</u>	<u>3,207</u>	<u>2,267,944</u>	<u>13,376,111</u>	<u>26,433,488</u>	<u>22,180,153</u>	<u>48,613,641</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）  
2021年度

人民币千元

2020 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、 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  
合并现金流量表  
2021年度

人民币千元

	附注五	2021年	2020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		52,238,648	39,638,351
收到其他与经营活动有关的现金	49	5,151,329	8,128,826
经营活动现金流入小计		57,389,977	47,767,177
购买商品、接受劳务支付的现金		37,152,308	28,976,154
支付给职工以及为职工支付的现金		2,040,865	2,133,375
支付的各项税费		3,304,202	3,850,818
支付其他与经营活动有关的现金	49	11,407,536	7,319,739
经营活动现金流出小计		53,904,911	42,280,086
经营活动产生的现金流量净额	50 (1)	3,485,066	5,487,091
二、投资活动产生的现金流量：			
赎回理财产品收到的现金		77,312	70,082
处置固定资产收回的现金净额		253	1,837
处置子公司收到的现金净额	50 (2)	(54)	335,226
收到的其他与投资活动有关的现金	49	2,353,111	8,271,246
投资活动现金流入小计		2,430,622	8,678,391
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,280,189	735,277
购买理财产品支付的现金		76,838	70,000
取得其他权益工具投资支付的现金		19,191	20,000
取得子公司支付的现金净额	50 (2)	(2,175)	(636,453)
取得合营企业支付的现金净额		-	37,591
取得联营企业支付的现金净额		68,145	-
向合营企业注资支付的现金		923,425	54,900
向联营企业注资支付的现金		2,983,700	302,861
购买少数股东权益支付的现金		9,403,602	7,423,514
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	10,839,121	7,159,876
投资活动现金流出小计		25,592,036	15,690,518
投资活动使用的现金流量净额		(23,161,414)	(7,012,127)

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）  
2021年度

人民币千元

	<u>附注五</u>	<u>2021年</u>	<u>2020年</u>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,095,276	1,757,967
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,095,276	1,757,967
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金		5,579,873	5,953,909
取得借款及发行债券收到的现金		13,013,317	22,958,516
收到其他与筹资活动有关的现金	49	<u>1,641,000</u>	<u>2,716,108</u>
筹资活动现金流入小计		<u>24,329,466</u>	<u>33,386,500</u>
偿还债务支付的现金		17,804,149	19,482,014
分配股利或偿付利息支付的现金		2,784,427	3,475,533
支付其他与筹资活动有关的现金	49	<u>19,336</u>	<u>149,315</u>
筹资活动现金流出小计		<u>20,607,912</u>	<u>23,106,862</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>3,721,554</u>	<u>10,279,638</u>
四、现金及现金等价物（减少）/净增加额		(15,954,794)	8,754,602
加：年初现金及现金等价物余额		<u>30,348,899</u>	<u>21,594,297</u>
五、年末现金及现金等价物余额	50（3）	<u>14,394,105</u>	<u>30,348,899</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  
 2021年12月31日

人民币千元

资产	附注十三	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产			
货币资金		12,250	1,614,069
预付款项		21,182	43,193
其他应收款	1	34,067,396	36,009,551
存货		-	10,737
流动资产合计		34,100,828	37,677,550
非流动资产			
长期股权投资	2	19,249,326	11,694,653
固定资产		927	2,565
使用权资产		1,112	1,997
无形资产		32,826	28,507
预付款项		2,832	3,243
长期待摊费用		16,980	33,013
非流动资产合计		19,304,003	11,763,978
资产总计		53,404,831	49,441,528

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）  
2021年12月31日

人民币千元

负债和所有者权益	附注十三	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债			
应付票据	3	5,660	136,742
应付账款		-	3,825
预收款项		-	16,842
应付职工薪酬		26	201
应交税费		6,827	2,824
其他应付款	4	33,196,196	26,273,659
一年内到期的非流动负债	5	3,451,752	4,097,020
预计负债	附注五、25	618	5,419
流动负债合计		36,661,079	30,536,532
非流动负债			
长期借款	6	2,195,497	2,619,907
应付债券	附注五、27	8,797,608	10,911,618
租赁负债		137	1,001
预计负债	附注五、25	187,881	58,581
非流动负债合计		11,181,123	13,591,107
负债合计		47,842,202	44,127,639
所有者权益			
实收资本	附注五、29	4,604,243	4,604,243
盈余公积		942,904	707,930
未分配利润		15,482	1,716
所有者权益合计		5,562,629	5,313,889
负债和所有者权益总计		53,404,831	49,441,528

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  
 2021年度

人民币千元

	附注十三	2021 年	2020 年
营业收入	7	-	132,891
减：营业成本		-	-
税金及附加		-	1,311
销售费用		33,573	22,482
管理费用	8	68,394	103,828
财务费用	9	1,126,624	1,815,635
其中：利息费用		1,128,557	1,833,320
利息收入		2,120	18,286
加：投资收益	10	3,560,500	3,985,312
信用减值损失		(10,493)	(5,331)
资产处置损失		(77)	(5)
营业利润		2,321,339	2,169,611
加：营业外收入		28,401	531
减：营业外支出		-	673
利润总额		2,349,740	2,169,469
减：所得税费用		-	-
净利润及综合收益总额		2,349,740	2,169,469
按经营持续性分类			
持续经营净利润		2,349,740	2,169,469

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  
2021年度

人民币千元

**2021 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	707,930	1,716	5,313,889
二、本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	2,349,740	2,349,740
(二) 利润分配				
1. 提取盈余公积	-	234,974	(234,974)	-
2. 对所有者的分配	-	-	(2,101,000)	(2,101,000)
三、本年年末余额	<u>4,604,243</u>	<u>942,904</u>	<u>15,482</u>	<u>5,562,629</u>

**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>

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  
2021 年度

人民币千元

	附注十三	2021 年	2020 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
收到其他与经营活动有关的现金	11	716,485	1,236,800
经营活动现金流入小计		716,485	1,377,665
支付给职工以及为职工支付的现金		2,628	9,444
支付的各项税费		295	11,430
支付其他与经营活动有关的现金	11	486,376	1,338,751
经营活动现金流出小计		489,299	1,359,625
经营活动产生的现金流量净额		227,186	18,040
二、投资活动产生的现金流量：			
处置子公司收到的现金		-	500,000
收到的统借统还业务相关的现金		3,485,881	9,621,060
投资活动现金流入小计		3,485,881	10,121,060
购建固定资产，无形资产和其他长期资产所支付的现金		8,061	21,516
投资支付的现金		979,592	894,000
支付的统借统还业务相关的现金		70,000	10,697,837
投资活动现金流出小计		1,057,653	11,613,353
投资活动产生的现金流量净额		2,428,228	(1,492,293)
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款及发行债券收到的现金		154,852	12,690,419
筹资活动现金流入小计		154,852	12,690,419
偿还债务所支付的现金		3,269,000	9,548,008
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,141,258	1,688,811
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,827	2,024
筹资活动现金流出小计		4,412,085	11,238,843
筹资活动产生的现金流量净额		(4,257,233)	1,451,576
四、现金及现金等价物净减少额		(1,601,819)	(22,677)
加：年初现金及现金等价物余额		1,614,069	1,636,746
五、年末现金及现金等价物余额		12,250	1,614,069

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，营业期限为长期。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2022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。

于2021年12月31日，本集团的净流动资产为人民币35,023,278,000元，其中包括存货人民币86,582,304,000元，货币资金人民币20,333,001,000元，一年内到期的长期借款和应付债券人民币8,270,242,000元。由于当前房地产市场放缓，加上资本市场融资来源有限，本集团可能需要较预期长的时间，以变现存货出售获得现金及/或从外部融资获得现金以偿还借款。

鉴于上述情况，本集团已/将采取以下多项计划及措施以缓解流动资金压力：

- （1） 积极与多家现有合作的金融机构就贷款进行磋商。2022年1月至3月期间，本集团已获得人民币1,550,000,000元的新银行借款；
- （2） 进一步加快房地产物业的销售，并加快销售资金回笼和其他应收款的回收；
- （3） 采取积极措施控制现金性运营成本并控制资本支出；
- （4） 寻找机会出售非核心资产或城市更新项目。

本公司管理层已审慎考虑本集团的流动资金、财务状况、经营状况以及可用的融资来源，以评估本集团是否拥有足够的营运资金以及融资来源以确保本集团于2021年12月31日后12个月内能够持续经营。

根据现金流量预测，本集团将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保本集团能够在未来的12个月内在不大幅削减规模的情况下保持持续经营。因此，本公司董事会认为采用持续经营基础编制本财务报表是恰当的。

## 二、 财务报表的编制基础（续）

尽管如此，本集团能否实现上述计划及措施仍存在重大不确定性。本集团能否持续经营将取决于下列因素：

- （1） 于需要时成功获得额外的新资金来源；
- （2） 成功且适时落实各项计划，以加快房地产物业的销售、加快销售回款和其他应收款的回收、控制现金性成本费用及资本支出以产生充足的净现金流入；及
- （3） 于需要时成功出售非核心资产或城市更新项目。

若本集团无法实现上述计划及措施并持续经营，则须作出调整，将本集团资产的账面价值减值至其可收回金额，计提可能产生的相关负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。上述调整并未于本财务报表中反映。

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2021年12月31日的财务状况以及2021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、16. 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. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入长期待摊费用。

#### 16. 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。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 16. 借款费用（续）

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。

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。

#### 17. 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。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 18. 无形资产

无形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，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

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。

#### 19. 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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 19. 资产减值（续）

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。

#### 20. 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。

#### 21. 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。

##### 辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 22. 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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 22. 租赁负债（续）

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。

#### 23. 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。

#### 24. 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。

##### 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。

##### 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。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 25. 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。

##### 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。

#### 26. 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。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 26. 与合同成本有关的资产（续）

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。

#### 27. 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。

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。

#### 28. 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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 28. 所得税（续）

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。

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。

#### 29. 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。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 29. 租赁（续）

##### 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、17和附注三、22。

##### 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。

##### 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。

#### 30. 利润分配

本公司的现金股利，于股东批准后确认为负债。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 31. 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。

#### 32. 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。

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。

#### 33. 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收款科目核算。

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。质量保证金通过其他应付账款科目核算。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 34. 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。

##### 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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 34. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性（续）

###### *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。

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。

#### 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。  |
| 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、深圳前海深港现代化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

	2021年	2020年
银行存款	20,330,201	34,775,639
其他货币资金	2,800	1,110
	<u>20,333,001</u>	<u>34,776,749</u>

于2021年12月31日及2020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：

	2021年	2020年
房地产预售款受限资金	5,469,406	3,686,674
贷款监控户受限资金	49,310	257,838
其他受限资金	420,180	483,338
	<u>5,938,896</u>	<u>4,427,850</u>

于2021年12月31日及2020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六个月，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、城市更新业务以及租赁业务的应收款项。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2021年	2020年
1年以内	5,088,857	7,154,418
1年至2年	1,362,717	318,959
2年到3年	24,881	3,706
3年以上	390	3,370
	<u>6,476,845</u>	<u>7,480,453</u>
减：应收账款坏账准备	<u>109,853</u>	<u>63,534</u>
	<u>6,366,992</u>	<u>7,416,919</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：

	2021年			2020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	5,088,857	0.0-1.5	19,153	7,154,418	0.0-1.4	34,139
1年至2年	1,362,717	0.0-9.0	88,297	318,959	9.0	28,706
2年到3年	24,881	9.5	2,364	3,706	9.5	352
3年以上	390	10.0	39	3,370	10.0	337
	<u>6,476,845</u>		<u>109,853</u>	<u>7,480,453</u>		<u>63,534</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年核销	年末余额
2021年	<u>63,534</u>	<u>76,395</u>	<u>(30,076)</u>	<u>-</u>	<u>109,853</u>
2020年	<u>54,054</u>	<u>35,545</u>	<u>(26,065)</u>	<u>-</u>	<u>63,534</u>

于2021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272,219.2万元（2020年12月31日：人民币297,074.1万元），约占应收账款期末余额合计数的42.03%（2020年12月31日：39.71%）。

于2021年12月31日，账面价值为人民币99,822.2万元（2020年12月31日：人民币182,161.9万元）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2021年12月31日及2020年12月31日，本账户余额主要为预付股权转让款、预付土地出让金、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股权转让款。

前五名的预付款项的期末余额合计数为人民币108,001.1万元（2020年12月31日：人民币188,099.2万元），约占预付款项期末余额合计数的15.01%（2020年12月31日：33.15%）。

流动资产中的预付款项的账龄分析如下：

	2021年	2020年
1年以内	1,127,701	3,509,418
1年至2年	1,919,556	1,191,227
2年至3年	368,933	32,500
	<u>3,416,190</u>	<u>4,733,145</u>

4. 其他应收款

	2021年	2020年
应收利息	50,391	75,924
其他应收款	<u>25,695,807</u>	<u>28,338,506</u>
合计	<u>25,746,198</u>	<u>28,414,430</u>

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2021年	2020年
1年以内	15,553,816	19,440,286
1年至2年	7,147,170	7,111,801
2年至3年	1,684,288	1,374,622
3年以上	1,509,478	555,693
	<u>25,894,752</u>	<u>28,482,402</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>148,554</u>	<u>67,972</u>
	<u>25,746,198</u>	<u>28,414,430</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：

	2021年	2020年
应收少数股东款项	9,702,152	7,904,823
应收保证金/项目定金	6,721,488	8,640,133
应收母公司款项	100,313	100,313
应收合作公司往来款	1,506,639	3,261,724
应收合营企业款项	5,648,419	6,024,957
应收联营企业款项	1,208,771	971,373
应收其他关联方款项	332,666	982,104
其他	475,359	453,079
合计	<u>25,695,807</u>	<u>28,338,506</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：

2021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	67,972	-	-	67,972
本年计提	100,988	-	-	100,988
本年转回	(20,406)	-	-	(20,406)
年末余额	<u>148,554</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>148,554</u>

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
本年计提	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>

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 2021 年 12 月 31 日及 2020 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	2021 年			2020 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)	70,905,509	(86,997)	70,818,512	65,903,848	(86,997)	65,816,851
开发产品	(2)	15,043,044	(546,378)	14,496,666	9,839,448	-	9,839,448
拟开发土地	(3)	1,267,126	-	1,267,126	551,506	-	551,506
		<u>87,215,679</u>	<u>(633,375)</u>	<u>86,582,304</u>	<u>76,294,802</u>	<u>(86,997)</u>	<u>76,207,805</u>

存货跌价准备变动如下：

2021 年

	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
开发产品	-	546,378	-	-	546,378
	<u>86,997</u>	<u>546,378</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>633,375</u>

2020 年

	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 2021 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 526,393.6 万元（2020 年 12 月 31 日：人民币 1,242,068.6 万元）的开发成本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）。

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 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 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，开发产品不存在被抵押的情况。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

（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 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，拟开发土地不存在被抵押的情况。

（4） 资本化借款费用

于 2021 年 12 月 31 日，存货中包含借款费用资本化金额为人民币 447,116.7 万元（2020 年 12 月 31 日：人民币 353,298.2 万元），其中当年资本化金额为人民币 197,964.6 万元（2020 年 12 月 31 日：人民币 295,826.2 万元），利息资本化率为 71.47%（2020 年 12 月 31 日：72.22%）。

6. 合同资产

	2021 年	2020 年
建造服务	75,802	266,800
品牌使用服务	173,345	190,290
	<u>249,147</u>	<u>457,090</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。2021 年度及 2020 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

	2021 年	2020 年
预交税费	5,241,073	3,712,946
待抵扣税款	3,227,860	3,280,594
合同取得成本	880,409	728,285
	<u>9,349,342</u>	<u>7,721,825</u>

与合同成本有关的资产具体情况如下：

2021 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>728,285</u>	<u>246,728</u>	<u>(94,604)</u>	<u>-</u>	<u>880,409</u>

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>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资

	2021年	2020年
对合营企业投资	8,989,269	9,369,466
对联营企业投资	6,017,260	2,782,472
	<u>15,006,529</u>	<u>12,151,938</u>

2021年

	年初余额	本年变动			年末余额	年末减值准备
		新增/（减少）投资	权益法下投资损益	宣告现金股利		
<b>合营企业</b>						
广州悠动网络科技有限公司（“广州悠动”）	4,487	-	198	-	4,685	-
广州云谷科技创业投资有限公司（“广州云谷”）	138,617	-	(138,617)	-	-	-
珠海祥越投资有限公司（“珠海祥越”）	317,459	-	(7,707)	-	309,752	-
广州大业投资有限公司（“大业投资”）	165,644	-	(1,888)	-	163,756	-
深圳市一号仓科创技术有限公司（“深圳一号仓”）	244,383	739	(224,208)	-	20,914	20,914
中山市金沙实业股份有限公司（“中山金沙”）	652,419	172,443	62,108	-	886,970	19,516
广州东康药业有限公司（“广州东康”）	135,162	-	1,063	-	136,225	-
珠海骏龙汽车制造有限公司（“珠海骏龙”）	510,202	-	(990)	-	509,212	-
广州市时代紫宸投资有限公司（“广州紫宸”）	488,130	-	331,476	-	819,606	-
广州市庭凯投资有限公司（“广州庭凯”）	1,339,995	-	30,648	(620,000)	750,643	85,857
广州市时代大业投资有限公司（“广州时代大业”）	10,641	-	(10,641)	-	-	-
清远市锦盛房地产开发有限公司（“清远锦盛”）	884,506	-	(16,037)	-	868,469	-
广州造就科技有限公司（“广州造就”）	10,915	-	(461)	-	10,454	-
江门银雁房地产开发有限公司（“江门银雁”）	279,529	-	(8,321)	-	271,208	14,924
佛冈松峰置业有限公司（“佛冈松峰”）	32,750	-	7,180	-	39,930	-
广州市耀钜房地产开发有限公司（“广州耀钜”）	10,154	-	(7)	-	10,147	-
东莞市顺晟科技服务有限公司（“东莞顺晟”）	48,896	-	(4)	-	48,892	-
珠海弘璟投资有限公司（“珠海弘璟”）	1,210,650	(1,218,058)	7,408	-	-	-
佛山市百盈达房地产开发有限公司（“佛山百盈达”）	133,627	-	(186)	-	133,441	212
佛山市共荣建筑装饰有限公司（“佛山共荣”）	77,961	(77,961)	-	-	-	-

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资（续）

2021年（续）

	年初余额	本年变动			年末余额	年末减值准备
		新增/（减少）投资	权益法下投资损益	宣告现金股利		
<b>合营企业</b>						-
佛山市时代丰楷房地产开发有限公司（“佛山丰楷”）	44,744	-	(6,253)	-	38,491	7,713
中山市捷越房地产开发有限公司（“中山捷越”）	90,735	-	44,363	-	135,098	1,922
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司（“佛山冠鸿”）	480,799	-	51,753	-	532,552	-
中山市冠富房地产开发有限公司（“中山冠富”）	58,906	-	59,232	-	118,138	3,559
鹤山郁豪电光源有限公司（“鹤山郁豪”）	49,950	89,931	315	-	140,196	18,598
深圳市拾富龙房地产有限公司（“深圳拾富龙”）	58,946	-	(379)	-	58,567	-
江门市弘聚投资有限公司（“江门弘聚”）	149,798	10,000	7,615	-	167,413	-
广州锦荣投资发展有限公司（“广州锦荣”）	47,788	-	17,609	-	65,397	-
广州市浩思房地产开发有限公司（“广州浩思”）	1,830,535	484	63,534	-	1,894,553	97
广州金城城市更新有限公司（“广州金城”）	27,885	50,624	(711)	-	77,798	-
广州华发时代实业有限公司（“广州华发”）	4,884	-	(107)	-	4,777	-
东莞桂芳园房地产开发有限公司（“东莞桂芳园”）	8,236	112,724	(8,236)	-	112,724	37,575
佛山宝沥置业有限公司（“佛山宝沥”）	-	782,800	(2,436)	-	780,364	-
广州丰博德信置业有限公司（“广州丰博”）	-	90,000	(216)	-	89,784	-
<b>合计</b>	<b>9,549,333</b>	<b>13,726</b>	<b>257,097</b>	<b>(620,000)</b>	<b>9,200,156</b>	<b>210,887</b>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资（续）

2021年

	年初余额	本年变动		年末余额	年末减值准备
		新增/ (减少) 投资	权益法下 投资损益		
<b>联营企业</b>					
广州穗达置业有限公司（“广州穗达”）	-	1,960,000	-	1,960,000	-
广州市瑛雅城市更新投资有限公司（“广州瑛雅”）	-	798,700	(100)	798,600	-
东莞市中万信远房地产有限公司（“东莞中万信远”）	-	225,000	(3,056)	221,944	-
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司（“佛山峯商”）	-	134,310	(1,128)	133,182	-
深圳市亨利盈通投资发展有限公司（“深圳亨利盈通”）	3,670	(3,670)	-	-	-
珠海迈特尔投资有限公司（“珠海迈特尔”）	29,678	-	(33)	29,645	-
珠海和新实业有限公司（“珠海和新”）	85,124	-	(10,127)	74,997	-
珠海和誉实业有限公司（“珠海和誉”）	378,487	-	(14,451)	364,036	-
东莞市景源房地产开发有限公司（“东莞景源”）	16,169	-	4,659	20,828	-
东莞市石安房地产开发有限公司（“东莞石安”）	12,336	-	19,939	32,275	-
广州钻汇时代产创科技有限公司（“广州钻汇”）	1,470	-	-	1,470	-
佛山市三水区源和置业有限公司（“佛山源和”）	210,700	-	(5,081)	205,619	-
广州市嘉恒房地产有限公司（“广州嘉恒”）	676,920	-	(22,492)	654,428	-
佛山市禅城区正华置业有限公司（“佛山正华”）	1,067,807	43,007	108,411	1,219,225	15,034
佛山招商雍华府房地产有限公司（“佛山雍华府”）	101,284	-	19,639	120,923	-
武汉钊瑞实业有限公司（“武汉钊瑞”）	198,827	-	(3,705)	195,122	-
合计	<u>2,782,472</u>	<u>3,157,347</u>	<u>92,475</u>	<u>6,017,260</u>	<u>15,034</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	年末减值准备
		新增/ (减少) 投资	权益法下 投资损益		
<b>合营企业</b>					
广州悠动	4,521	-	(34)	4,487	-
广州云谷	4,019	-	134,598	138,617	-
珠海祥越	313,465	-	3,994	317,459	-
大业投资	165,905	-	(261)	165,644	-
深圳一号仓	259,320	-	(14,937)	244,383	20,668
中山金沙	714,010	-	(61,591)	652,419	14,097
广州东康	135,169	-	(7)	135,162	-
珠海骏龙	511,896	-	(1,694)	510,202	-
广州紫宸	527,430	-	(39,300)	488,130	-
广州庭凯	639,582	-	700,413	1,339,995	85,857
广州时代大业	33,125	-	(22,484)	10,641	-
清远锦盛	899,913	-	(15,407)	884,506	-
广州造就	11,418	-	(503)	10,915	-
江门银雁	365,413	-	(85,884)	279,529	14,924
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)	-	-
广州耀钜	10,154	-	-	10,154	-
东莞顺晟	48,907	-	(11)	48,896	-
珠海弘璟	1,236,549	-	(25,899)	1,210,650	27,172
广州市浩玮房地产开发有限 公司	480,994	(464,497)	(16,497)	-	-
佛山百盈达	150,700	-	(17,073)	133,627	212
中山市恒胜房地产投资有限 公司	28,996	3,718	(32,714)	-	-
佛山共荣	86,932	-	(8,971)	77,961	9,371
广东聚贤房地产开发有限公 司	78,653	(58,169)	(20,484)	-	-
佛山丰楷	51,656	-	(6,912)	44,744	3,862
中山捷越	119,581	(4,305)	(24,541)	90,735	1,922
佛山冠鸿	495,733	-	(14,934)	480,799	-
中山冠富	76,745	(4,079)	(13,760)	58,906	1,782
鹤山郁豪	50,345	-	(395)	49,950	-
深圳拾富龙	61,665	-	(2,719)	58,946	-
江门弘聚	-	-	149,798	149,798	-
广州锦荣	-	50,000	(2,212)	47,788	-
广州浩思	-	1,833,388	(2,853)	1,830,535	-
广州金诚	-	27,885	-	27,885	-
广州华发	-	4,900	(16)	4,884	-
东莞桂芳园	-	9,706	(1,470)	8,236	-
合计	7,642,979	1,373,247	533,107	9,549,333	179,867

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	
<b>联营企业</b>				
广州市时代红卫投资发展有限 公司（“广州时代红卫”）	2,570	(204)	(2,366)	-
深圳亨利盈通	3,735	-	(65)	3,670
珠海迈特尔	29,753	-	(75)	29,678
珠海和新	86,094	-	(970)	85,124
珠海和誉	380,099	-	(1,612)	378,487
东莞景源	17,805	-	(1,636)	16,169
东莞石安	12,347	-	(11)	12,336
广州钻汇	1,470	-	-	1,470
佛山源和	220,343	-	(9,643)	210,700
广州嘉恒	691,460	-	(14,540)	676,920
佛山正华	1,074,515	-	(6,708)	1,067,807
佛山雍华府	-	102,861	(1,577)	101,284
武汉钊瑞	-	200,000	(1,173)	198,827
合计	<u>2,520,191</u>	<u>302,657</u>	<u>(40,376)</u>	<u>2,782,472</u>

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
2021年	<u>179,867</u>	<u>67,563</u>	<u>(36,543)</u>	<u>210,887</u>
2020年	<u>90,680</u>	<u>128,534</u>	<u>(39,347)</u>	<u>179,867</u>

联营企业减值准备

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
2021年	<u>-</u>	<u>15,034</u>	<u>-</u>	<u>15,034</u>

于2021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”）、东莞伊森堡、清远昌腾、珠海宸竣、中山市晟坤房地产投资有限公司（“中山晟坤”）、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”）、长沙景乾房地产开发有限公司（“长沙景乾”）、广州珺恒实业投资有限公司（“广州珺恒”）、广州市锦承投资发展有限公司（“广州锦承”）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”）、东莞市东万时代房地产有限公司（“东莞东万”）、惠州市惠城区城投时代投资发展有限公司。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资（续）

于 2021 年度，除合营企业广州庭凯宣告派发股利人民币 62,000.0 万元外，其余的合营企业和联营企业无宣告或派发现金红利（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）。

本集团以其持有的合营企业深圳一号仓 49%股权、鹤山郁豪 51%股权、中山金沙 93%股权、江门银雁 51%股权、佛冈松峰 70%股权、东莞佳时 49%股权、东莞桂芳园 33%股权、广州锦荣 50%股权、广州浩思 75%股权和联营企业东莞佳兆业 49%股权、武汉钊瑞 50%股权用于取得合营企业和联营企业的银行质押借款（2020 年 12 月 31 日：本集团以其持有的合营企业中山冠富 72.73%股权、鹤山郁豪 51%股权、深圳一号仓 49%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）。

9. 其他权益工具投资

2021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”）	(13,430)	86,570	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”）	(1,443)	48,557	管理层指定
广州鼎新资本管理中心(有限合伙)（“广州鼎新”）	(3,707)	11,793	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”）	(441)	32,750	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”）	(119)	4,881	管理层指定
嘉兴星动五号投资合伙企业（有限合伙）	-	1,000	管理层指定
广州花城十七号创业投资合伙企业（有限合伙）	(34)	2,966	管理层指定
广东花城十五号创业投资合伙企业（有限合伙）	-	2,000	管理层指定
成都喜蓉股权投资合伙企业（有限合伙）	(10)	9,990	管理层指定
合计	(19,184)	200,507	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他权益工具投资（续）

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
工商联盟	(222)	99,778	管理层指定
广东启昇	(1,545)	48,455	管理层指定
广州鼎新	(3,709)	11,791	管理层指定
广州花城	75	30,075	管理层指定
广州佳诚	-	5,000	管理层指定
合计	(5,401)	195,099	

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	2021年	2020年
年初余额	2,741,915	1,326,240
在建工程转入	169,674	-
存货转入	1,362,662	1,432,462
转为自用固定资产	(3,052)	(10,777)
公允价值变动	(298,578)	(6,010)
年末余额	3,972,621	2,741,915

于 2021 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 397,262.1 万元（2020 年 12 月 31 日：人民币 274,191.5 万元）。

于 2021 年，本集团的账面价值为人民币 305.2 万元的投资性房地产在开始转作自用时转为固定资产（2020 年：人民币 1,077.7 万元），对本集团于该期间的损益并无重大影响。

于 2021 年，集团批准其持有的开发成本时代智造港（东莞）、时代 E-park（天河）-二期和时代·方洲（海珠）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 136,266.2 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 30,828.8 万元已计入本年度其他综合收益中。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 95,297.0 万元（2020 年 12 月 31 日：人民币 90,102.3 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，2021 年度租赁收入为人民币 5,717.4 万元（2020 年度：人民币 2,321.5 万元）。



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 投资性房地产（续）

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 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 2021 年 12 月 31 日及 2020 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 2021 年度及 2020 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。

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：

2021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
		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）	89 - 385
	办公室	市场单位销售单价 （每平方米人民币元）	31,500
		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）	120
	停车位	市场单位销售单价 （每个车位人民币元）	510,000
		期限收益率	2.50%
		复归收益率	3.00%
		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
复归收益率	4.50%		
市场单位租金 （月每平方米人民币元）	128 - 213		
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）		106 - 117

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：（续）

2021年（续）

评估方法	类别	重大的难以观察的参数	范围（加权平均）
时代天境（佛山） 剩余法	住宅	市场单位销售单价 （每平方米人民币元）	23,736
时代天境（成都） 剩余法	商铺	出租占有率 折现率 市场单位租金 （月每平方米人民币元）	65% - 95% 6.50% 180 - 256
	办公室	出租占有率 折现率 市场单位租金 （月每平方米人民币元）	50% - 90% 6.00% 60 - 84
时代智造港（东莞） 剩余法	商铺	出租占有率 折现率 市场单位租金 （月每平方米人民币元）	50% - 80% 6.50% 60 - 84
	公寓	出租占有率 折现率 市场单位租金 （月每平方米人民币元）	50% - 90% 6.00% 29 - 80
	厂房	出租占有率 折现率 市场单位租金 （月每平方米人民币元）	45% - 95% 5.00% 15 - 87
时代E-park（天河）-二期 现金流折现法	商铺	出租占有率 折现率 市场单位租金 （月每平方米人民币元）	33% - 83% 5.50% 171 - 274
	办公室	出租占有率 折现率 市场单位租金 （月每平方米人民币元）	44% - 94% 5.00% 105 - 168

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：（续）

2021年（续）

评估方法	类别	重大的难以观察的参数	范围（加权平均）
时代·方洲（海珠） 现金流折现法	商铺	出租占有率	60% - 90%
		折现率	6.00%
		市场单位租金 （月每平方米人民币元）	108 - 163
	办公室	出租占有率	58% - 90%
		折现率	5.50%
		市场单位租金 （月每平方米人民币元）	75 - 170

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	
		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）	88 - 377	
		办公室	市场单位销售单价 （每平方米人民币元）	30,500
			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）		121	
	停车位		市场单位销售单价 （每个车位人民币元）	510,000
			期限收益率	3.50%
		复归收益率	4.00%	

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：（续）

2020年（续）

评估方法	类别	重大的难以观察的参数	范围（加权平均）
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）	131 - 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）	109 - 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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产

2021年

	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
原价				
年初余额	1,022,342	158,801	16,233	1,197,376
购置	-	5,619	1,069	6,688
取得子公司增加	-	353	101	454
投资性房地产转入	3,052	-	-	3,052
处置或报废	-	(2,742)	(716)	(3,458)
年末余额	<u>1,025,394</u>	<u>162,031</u>	<u>16,687</u>	<u>1,204,112</u>
累计折旧				
年初余额	151,863	107,407	10,645	269,915
计提	27,959	19,688	1,185	48,832
取得子公司增加	-	212	35	247
处置或报废	-	(1,510)	(680)	(2,190)
年末余额	<u>179,822</u>	<u>125,797</u>	<u>11,185</u>	<u>316,804</u>
账面价值				
年末	<u>845,572</u>	<u>36,234</u>	<u>5,502</u>	<u>887,308</u>
年初	<u>870,479</u>	<u>51,394</u>	<u>5,588</u>	<u>927,461</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产（续）

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>

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 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 2021 年 12 月 31 日及 2020 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 2021 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 68,264.1 万元（2020 年 12 月 31 日：人民币 71,008.3 万元）的固定资产作为本集团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

2021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	1,964,089	18,514	21,167	2,003,770
增加	304,205	465	2,571	307,241
融资租赁终止确认	(29,951)	-	-	(29,951)
年末余额	<u>2,238,343</u>	<u>18,979</u>	<u>23,738</u>	<u>2,281,060</u>
<b>累计折旧</b>				
年初余额	188,895	10,288	15,594	214,777
计提	127,753	4,485	3,291	135,529
融资租赁终止确认	(10,455)	-	-	(10,455)
年末余额	<u>306,193</u>	<u>14,773</u>	<u>18,885</u>	<u>339,851</u>
<b>账面价值</b>				
年末	<u>1,932,150</u>	<u>4,206</u>	<u>4,853</u>	<u>1,941,209</u>
年初	<u>1,775,194</u>	<u>8,226</u>	<u>5,573</u>	<u>1,788,993</u>
<b>2020年</b>				
	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>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 长期待摊费用

2021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>2,264,636</u>	<u>366,232</u>	<u>-</u>	<u>(75,951)</u>	<u>(165,234)</u>	<u>2,389,683</u>

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>

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：

	2021年		2020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	3,939,536	984,884	3,060,000	765,000
预提的土地增值税	5,024,500	1,256,125	4,058,680	1,014,670
可供以后年度抵扣的 递延收益	-	-	43,888	10,972
预提费用及其他可抵 扣暂时性差异	465,548	116,387	286,784	71,696
内部交易未实现利润	97,112	24,278	104,316	26,079
资产减值准备	177,820	44,455	131,506	32,877
投资性房地产公允价 值变动	229,492	57,373	-	-
其他	23,856	5,964	11,328	2,832
	<u>9,957,864</u>	<u>2,489,466</u>	<u>7,696,502</u>	<u>1,924,126</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）

	2021年		2020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）	3,367,512	841,878	4,014,784	1,003,696
投资性房地产公允价值变动	1,429,820	357,455	1,090,004	272,501
合同取得成本	96,928	24,232	80,268	20,067
	<u>4,894,260</u>	<u>1,223,565</u>	<u>5,185,056</u>	<u>1,296,264</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：

	2021年	2020年
可抵扣亏损	<u>443,251</u>	<u>408,258</u>

于2021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177,300.6万元（2020年12月31日：人民币163,303.2万元），将在五年内陆续到期。

15. 其他非流动资产

	2021年	2020年
拟开发土地	<u>689,026</u>	<u>1,354,246</u>

于2021年12月31日及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。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

	2021年	2020年
质押借款	-	100,000
担保借款	-	651,467
信用借款	-	25,652
	<u>-</u>	<u>777,119</u>

于2021年12月31日及2020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

	2021年	2020年
商业承兑汇票	492,110	1,338,542

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 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。

	2021年	2020年
应付建筑工程款	17,893,331	19,269,873

19. 预收款项

	2021年	2020年
预收租金	37,424	28,571

于 2021 年 12 月 31 日，预收款项无账龄超过一年的余额（2020 年 12 月 31 日：无）。

20. 合同负债

	2021年	2020年
预收房款	30,696,157	21,512,433

21. 应付职工薪酬

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	551,081	1,678,102	(1,910,133)	319,050
离职后福利（设定提存计划）	-	60,468	(60,468)	-
辞退福利	55,000	52,473	(55,000)	52,473
	606,081	1,791,043	(2,025,601)	371,523

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 应付职工薪酬（续）

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>

短期薪酬如下：

2021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	551,081	1,565,594	(1,797,625)	319,050
职工福利费	-	33,773	(33,773)	-
社会保险费	-	28,529	(28,529)	-
其中：医疗保险费	-	23,445	(23,445)	-
工伤保险费	-	659	(659)	-
生育保险费	-	1,492	(1,492)	-
其他	-	2,933	(2,933)	-
住房公积金	-	40,294	(40,294)	-
工会经费和职工教育经费	-	9,912	(9,912)	-
	<u>551,081</u>	<u>1,678,102</u>	<u>(1,910,133)</u>	<u>319,050</u>

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>

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 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：

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	58,701	(58,701)	-
失业保险费	-	1,767	(1,767)	-
	-	<u>60,468</u>	<u>(60,468)</u>	-

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)	-
	-	<u>12,185</u>	<u>(12,185)</u>	-

22. 应交税费

	2021年	2020年
企业所得税	7,149,066	5,078,622
土地增值税	5,255,378	4,213,667
增值税	4,983,634	3,211,405
房产税	10,499	9,789
城市维护建设税	114,835	98,208
教育费附加（含地方教育费附加）	68,497	56,108
个人所得税	14,421	15,046
其他	5,942	17,678
	<u>17,602,272</u>	<u>12,700,523</u>

23. 其他应付款

	2021年	2020年
应付股利	8,562,932	6,458,276
其他应付款	<u>33,073,627</u>	<u>39,128,311</u>
	<u>41,636,559</u>	<u>45,586,587</u>

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

	2021年	2020年
应付少数股东款项	12,856,734	9,210,729
应付合作公司往来款	2,336,226	3,465,842
代收及暂收款项	2,842,960	2,867,042
应付股权收购相关款项	297,025	1,359,739
应付营销费用	292,972	267,579
应付母公司款项	1,418,639	2,260,767
应付合营企业款项	7,674,724	10,832,444
应付联营企业款项	2,492,378	638,847
少数股东投资款	-	3,864,913
租赁押金及保证金	174,849	130,739
应付工程方垫资款	333,363	261,602
应付其他关联方款项	2,178,790	3,761,011
其他	174,967	207,057
	<u>33,073,627</u>	<u>39,128,311</u>

于2021年12月31日及2020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

	2021年	2020年
一年内到期的长期抵押借款（注）	381,828	705,482
一年内到期的长期质押借款（注）	2,836,372	7,041,544
一年内到期的长期担保借款	2,019,504	1,868
一年内到期的应付债券	3,032,538	3,436,888
一年内到期的租赁负债	19,660	63,529
	<u>8,289,902</u>	<u>11,249,311</u>

注：于2021年12月31日及2020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2021年12月31日及2020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

2021年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财务担保合同	<u>64,000</u>	<u>246,883</u>	<u>(122,384)</u>	<u>188,499</u>
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>

26. 长期借款

	2021年	2020年
抵押借款（注1）	6,415,077	7,408,971
质押借款（注1）	6,657,108	5,382,878
担保借款	<u>2,388,464</u>	<u>2,175,956</u>
	<u>15,460,649</u>	<u>14,967,805</u>

注1：于2021年12月31日及2020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2021年12月31日，上述借款的合同年利率为4.60%-11.30%（2020年12月31日：4.90%-11.40%）。

长期借款到期日分析：

	2021年	2020年
2年内到期（含2年）	5,603,897	8,082,143
3到5年内到期（含3年和5年）	8,960,972	6,387,501
5年以上	<u>895,780</u>	<u>498,161</u>
	<u>15,460,649</u>	<u>14,967,805</u>

于2021年12月31日及2020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

2021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
2017年公司债券（非公开发行）	1,100,000	2017/9/8	5年	1,062,088	1,101,231	-	60,500	7,814	(60,500)	1,109,045
2018年公司债券（公开发行）	1,900,000	2018/12/7	5年	1,878,045	1,904,960	-	146,954	1,841	(1,553,900)	499,855
2019年公司债券（非公开发行）	1,100,000	2019/1/24	3年	1,070,235	1,170,592	-	5,425	6,483	(1,182,500)	-
2019年公司债券（公开发行）	500,000	2019/6/6	5年	457,134	489,462	-	34,000	8,707	(34,000)	498,169
2020年公司债券（公开发行）	575,000	2020/2/21	7年	553,819	588,917	-	35,552	6,580	(35,650)	595,399
2020年公司债券（公开发行）	740,000	2020/2/21	5年	720,368	756,588	-	36,899	2,992	(37,000)	759,479
2020年公司债券（公开发行）	950,000	2020/3/26	7年	909,230	960,240	-	59,850	8,170	(59,850)	968,410
2020年公司债券（公开发行）	1,550,000	2020/3/26	5年	1,520,054	1,583,877	-	79,050	6,413	(79,050)	1,590,290
2020年公司债券（公开发行）	2,500,000	2020/5/26	5年	2,476,587	2,558,001	-	131,000	6,107	(131,000)	2,564,108
2020年公司债券（公开发行）	1,600,000	2020/7/16	5年	1,587,762	1,632,010	-	95,040	(650)	(95,040)	1,631,360
2020年公司债券（非公开发行）	500,000	2020/8/3	4年	496,038	508,147	-	28,400	(1,575)	(28,400)	506,572
2020年公司债券（非公开发行）	1,100,000	2020/8/21	4年	1,067,143	1,094,481	-	65,340	12,978	(65,340)	1,107,459
	<u>14,115,000</u>			<u>13,798,503</u>	<u>14,348,506</u>	<u>-</u>	<u>778,010</u>	<u>65,860</u>	<u>(3,362,230)</u>	<u>11,830,146</u>
减：一年内到期的非流动负债-应付债券										<u>3,032,538</u>
										<u>8,797,608</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 应付债券（续）

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）

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%。于2021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。2021年12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14亿元。在第三年末，本公司选择下调票面利率60个基点，即在2021年12月10日至2023年12月10日，票面利率为7.50%。

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2021年1月25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。

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。于2021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。于2021年12月31日，该笔债券已计入一年内到期的非流动负债。

28. 租赁负债

	2021年	2020年
租赁负债	2,389,256	2,126,566
减：一年内到期的租赁负债	19,660	63,529
	<u>2,369,596</u>	<u>2,063,037</u>

29. 实收资本

本公司实收资本的注册币种为美元。于2021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（2020年12月31日：美元83,000.0万元，折合人民币460,424.3万元）。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 资本公积

2020年1月1日	7,322,131
本年减少	
—处置子公司股权	(67,723)
—购买少数股东权益	(1,808,426)
2020年12月31日及2021年1月1日	5,445,982
本年增加	
—不丧失控制权处置子公司部分股权	241,219
—少数股东投入资本	343,965
本年减少	
—购买少数股东权益（附注七、2）	(214,262)
2021年12月31日	5,816,904

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：

	2020年 1月1日	增减 变动	2020年 12月31日及 2021年1月1日	增减 变动	2021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	6,109	148,250	231,217	379,467
其他权益工具投资公允 价值变动	679	(4,417)	(3,738)	(10,650)	(14,388)
其中：当期变动	3,188	(5,663)	(2,475)	(10,650)	(13,125)
出售其他权 益工具转回	(2,509)	1,246	(1,263)	-	(1,263)
	<u>142,820</u>	<u>1,692</u>	<u>144,512</u>	<u>220,567</u>	<u>365,079</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 其他综合收益（续）

其他综合收益发生额：

2021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	(13,783)	(3,133)	(10,650)	-
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	308,288	77,071	231,217	-
	<u>294,505</u>	<u>73,938</u>	<u>220,567</u>	<u>-</u>

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	8,145	2,036	6,109	-
	<u>594</u>	<u>148</u>	<u>446</u>	<u>-</u>

32. 盈余公积

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>1,929,776</u>	<u>338,168</u>	<u>-</u>	<u>2,267,944</u>

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>

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。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 未分配利润

	2021年	2020年
年初未分配利润	13,672,101	14,053,567
终止确认其他权益工具投资的损失	-	(1,246)
归属于母公司所有者的净利润	4,774,116	5,190,553
减：提取法定盈余公积（附注五、32）	338,168	304,920
股利分配	2,101,000	2,200,000
购买少数股东权益（附注七、2）	2,630,938	3,065,853
年末未分配利润	<u>13,376,111</u>	<u>13,672,101</u>

34. 营业收入及成本

	2021年		2020年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<u>44,015,756</u>	<u>30,133,160</u>	<u>38,223,899</u>	<u>26,675,829</u>

营业收入列示如下：

	2021年	2020年
与客户之间的合同产生的收入	43,494,547	37,772,064
租赁收入	<u>521,209</u>	<u>451,835</u>
	<u>44,015,756</u>	<u>38,223,899</u>

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2021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>39,085,162</u>	<u>4,409,385</u>	<u>43,494,547</u>
收入确认时间			
在某一时点确认收入	<u>39,085,162</u>	<u>4,409,385</u>	<u>43,494,547</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入及成本（续）

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	32,976,145	4,795,919	37,772,064
收入确认时间			
在某一时点确认收入	32,976,145	4,795,919	37,772,064

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2021年	2020年
物业销售收入	15,011,307	10,002,768

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刻确认，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

	2021年	2020年
土地增值税	1,769,841	1,195,112
城市维护建设税	106,291	100,985
教育费附加（含地方教育费附加）	77,394	70,550
其他	95,882	106,698
	2,049,408	1,473,345

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 销售费用

	2021 年	2020 年
广告及推广费	742,763	730,873
职工薪酬与福利费	125,399	317,421
办公费用	59,356	54,995
业务招待费	563	637
其他	12,075	11,848
	<u>940,156</u>	<u>1,115,774</u>

37. 管理费用

	2021 年	2020 年
职工薪酬与福利费	529,593	709,303
折旧和摊销	190,414	229,499
办公费用	140,907	215,892
专业服务费	177,809	198,778
交通费与业务招待费	132,882	149,009
其他	11,331	15,055
	<u>1,182,936</u>	<u>1,517,536</u>

38. 财务费用

	2021 年	2020 年
利息支出	2,769,838	4,096,086
其中：租赁负债利息支出	206,415	138,161
减：利息收入	313,520	449,702
减：利息资本化金额	1,979,646	2,958,262
汇兑损失	8	32
银行手续费	9,039	8,531
	<u>485,719</u>	<u>696,685</u>

资本化借款费用已计入存货余额。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

39. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

	2021年	2020年	与资产/收益相关
收到企业稳岗、复工补贴	1,195	5,296	与收益相关
广州市财政局国库支付分局款项	200	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	与收益相关
广州市越秀区财政国库奖励金	3,861	-	与收益相关
清远小学义务教育返还款	1,018	-	与收益相关
其他	1,854	1,775	与收益相关
	<u>8,128</u>	<u>9,304</u>	

40. 投资收益

	2021年	2020年
权益法核算的长期股权投资收益	349,572	492,731
重新计算原合营公司既有权益的损失	(180,439)	-
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	46	99,562
理财产品投资收益	474	82
理财损失	-	(8,474)
向合营公司或第三方借款取得的利息收入	155,075	-
其他	(89,067)	20,146
	<u>235,661</u>	<u>915,947</u>

41. 公允价值变动损失

	2021年	2020年
按公允价值计量的投资性房地产	<u>298,578</u>	<u>6,010</u>

42. 信用减值损失

	2021年	2020年
其他应收款坏账损失	80,582	31,079
应收账款坏账损失	<u>46,319</u>	<u>9,480</u>
	<u>126,901</u>	<u>40,559</u>



五、 合并财务报表主要项目注释（续）

43. 资产减值损失

	2021 年	2020 年
存货减值损失	546,378	86,997
商誉减值损失	17,853	10,208
	<u>564,231</u>	<u>97,205</u>

44. 资产处置损失

	2021 年	2020 年
非流动资产处置损失/（收益）	1,015	(168)
使用权资产处置损失	70,843	11,069
	<u>71,858</u>	<u>10,901</u>

45. 营业外收入

	2021 年	2020 年	计入 2021 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	245,426	500,060	245,426
罚款、赔偿及滞纳金收入	63,320	90,224	63,320
担保费收入	29,279	-	29,279
其他	46,748	86,275	46,748
	<u>384,773</u>	<u>676,559</u>	<u>384,773</u>

46. 营业外支出

	2021 年	2020 年	计入 2021 年度 非经常性损益
其他应收账款核销损失	112,663	133,491	112,663
公益性捐赠支出	73,071	49,584	73,071
罚款赔偿金	16,729	22,367	16,729
其他	4,780	22,657	4,780
	<u>207,243</u>	<u>228,099</u>	<u>207,243</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：

	2021 年	2020 年
建筑成本	12,110,780	11,093,922
土地成本	15,609,681	12,985,717
资本化利息	1,505,999	1,387,883
折旧和摊销	372,634	354,021
广告费及佣金	1,470,592	1,774,871
费用中的职工薪酬	654,992	971,724
成本中的职工薪酬	248,840	346,139
租金	19,077	19,417
其他	263,657	375,445
	<u>32,256,252</u>	<u>29,309,139</u>

48. 所得税费用

	2021 年	2020 年
当期所得税费用	3,550,365	3,000,339
递延所得税费用	<u>(1,175,848)</u>	<u>(655,885)</u>
	<u>2,374,517</u>	<u>2,344,454</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2021 年	2020 年
利润总额	8,584,128	7,963,766
按法定税率计算的所得税费用（注）	2,146,032	1,990,942
某些子公司适用不同税率的影响	(11,441)	6,048
归属于合营企业及联营企业的损益	(65,126)	(128,219)
无须纳税的收益	(87,051)	(258,575)
不可抵扣的费用	434,927	531,669
利用以前年度可抵扣亏损	(91,444)	(88,534)
未确认的可抵扣亏损	48,620	291,123
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>2,374,517</u>	<u>2,344,454</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

	2021年	2020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	66,193	365,825
收到的保证金/项目定金	1,987,054	3,438,208
营业外收入	139,347	176,499
利息收入	313,520	449,702
收到联营公司款项	1,853,531	1,774,890
收到的合营公司款项	119,828	1,241,271
收到的合作公司款项	425,036	56,735
收到的政府补助	8,128	9,304
应收工程方借支款	117,427	124,114
其他	121,265	492,278
	<u>5,151,329</u>	<u>8,128,826</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	1,098,052	1,239,852
支付的保证金/项目定金	1,487,051	2,979,317
支付给少数股东款项	4,928,348	1,948,731
支付的土地项目竞买保证金及相关款项	222,600	683,125
支付的营业外支出	94,580	94,607
支付的合营企业款项	1,640,920	-
支付的联营企业款项	278,913	-
支付的母公司款项	842,128	99,940
支付的银行手续费	9,039	8,563
其他	805,905	265,604
	<u>11,407,536</u>	<u>7,319,739</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
收到的第三方借款利息	155,075	-
收到的合作公司还款	135,000	-
收到的联营公司还款	-	2,047,032
收到的合营公司还款	2,063,036	5,493,257
	<u>2,353,111</u>	<u>8,271,246</u>
支付其他与投资活动有关的现金		
支付的联营公司借款	-	2,312,648
支付的合营公司借款	10,754,121	4,244,202
支付的合作公司借款	85,000	603,026
	<u>10,839,121</u>	<u>7,159,876</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）

	2021年	2020年
收到其他与筹资活动有关的现金		
收到的少数股东款项	1,641,000	2,716,108
支付其他与筹资活动有关的现金		
支付的租赁款	19,336	149,315

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：

	2021年	2020年
净利润	6,209,611	5,619,312
加：资产减值准备	144,754	50,767
存货跌价准备	546,378	86,997
固定资产折旧	48,832	54,727
使用权资产折旧	135,529	121,949
无形资产摊销	23,039	15,244
长期待摊费用摊销	165,234	162,101
处置固定资产和		
其他长期资产的损失	71,858	10,901
公允价值变动收益	298,578	6,010
利息费用	790,192	1,137,824
投资收益	(235,661)	(915,947)
递延所得税资产的增加	(515,985)	(209,041)
递延所得税负债的减少	(738,277)	(522,178)
存货的增加	(2,621,717)	(5,807,365)
经营性应收项目的增加	(1,139,619)	(6,925,454)
经营性应付项目的增加	435,083	12,967,813
营业外收入	(245,426)	(500,060)
营业外支出	112,663	133,491
经营活动产生的现金流量净额	3,485,066	5,487,091

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：

	2021 年	2020 年
投资活动：		
购买少数股东权益	3,093,240	8,713,387
终止确认使用权资产的损失	(70,843)	(11,069)
筹资活动：		
少数股东投入资本	750,000	1,432,000
不丧失控制权处置子公司部分股权	3,000	1,618,412
向少数股东分红	(204,087)	(37,137)
现金及现金等价物净变动：		
现金及现金等价物的年末余额	14,394,105	30,348,899
减：现金及现金等价物的年初余额	30,348,899	21,594,297
现金及现金等价物净（减少）/增加额	<u>(15,954,794)</u>	<u>8,754,602</u>

(2) 取得或处置子公司信息

取得子公司的信息

	2021 年	2020 年
取得子公司的价格	37,384	646,037
减：本年后应付对价	-	90,000
减：以前年度已付对价	-	28,755
加：本年度支付以前年度对价	998,980	-
取得子公司支付的现金和现金等价物	<u>1,036,364</u>	<u>527,282</u>
减：取得子公司持有的现金和现金等价物	<u>1,038,539</u>	<u>1,163,735</u>
取得子公司支付的现金净额	<u>(2,175)</u>	<u>(636,453)</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

	2021年	2020年
处置子公司的价格	5,000	467,552
处置子公司收到的现金和现金等价物	-	337,552
减：被处置子公司持有的现金和现金等价物	54	2,326
处置子公司（支付）/收到的现金净额	(54)	335,226

(3) 现金及现金等价物

	2021年	2020年
现金及现金等价物		
其中：可随时用于支付的银行存款	14,391,305	30,347,789
可随时用于支付的其他货币资金	2,800	1,110
年末现金及现金等价物余额	14,394,105	30,348,899

51. 使用权受到限制的资产

	2021年	2020年
货币资金	5,938,896	4,427,850
存货	5,263,936	12,420,686
长期股权投资	3,400,311	2,506,467
投资性房地产	952,970	901,023
固定资产	682,641	710,083
应收账款	998,222	1,821,619
	17,236,976	22,787,728

于2021年12月31日，本集团肇庆鼎峰、佛山宝盈、广州杭投和佛山顺泽已将其未来的物业销售收入、租金收入和管理费收入的收款权，作为本集团一年内到期的长期借款及长期借款的质押。

52. 子公司股权质押获得借款的情况

2021年12月31日，本集团以部分子公司的股权作为质押获得账面价值为人民币818,845.2万元的一年内到期的非流动负债和长期借款（2020年12月31日：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）。

## 六、 合并范围的变动

### 1. 非同一控制下企业合并

- (1) 于2021年4月，合营方在不失去其于珠海弘璟的股权的情况下将控制权转让予本集团，本集团共持有珠海弘璟50%股权，相关控制权已于2021年4月1日转让完成，珠海弘璟已成为本集团的子公司。

珠海弘璟于购买日的可辨认资产和负债的公允价值和账面价值如下：

	2021年3月31日 公允价值	2021年3月31日 账面价值
货币资金	446,644	446,644
应收账款	7,542	7,542
预付款项	1	1
其他应收款	2,105,914	2,105,914
存货	3,662,016	2,839,002
固定资产	200	200
预交税项	224,896	224,896
合同负债	(3,494,624)	(3,494,624)
其他应付款	(66,177)	(66,177)
递延所得税负债	(498,200)	(168,528)
	<u>2,388,212</u>	<u>1,894,870</u>
少数股东权益	<u>(1,194,106)</u>	<u>(947,435)</u>
	<u>1,194,106</u>	<u>947,435</u>
超出合并成本计入当期损益部分	<u>(183,449)</u>	
合并对价	<u>1,010,657</u>	
其中：现金对价	-	
于原合营企业既有权益 的公允价值	1,010,657	

珠海弘璟自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2021年4月1日 至12月31日期间
营业收入	3,154,135
净利润	448,543
现金流量净额	(196,087)

六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

- (2) 根据本集团子公司广州市炳丰企业管理有限公司（“广州炳丰”）与广州市万锦房地产有限公司（“广州万锦”）当时的股东订立的股权转让协议，广州炳丰以人民币3,638.4万元的现金对价取得广州万锦50%的股权。购买日确定为2021年1月1日。广州万锦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2021年1月完成，广州万锦已成为本集团的子公司。

广州万锦于购买日的可辨认资产和负债的公允价值和账面价值如下：

	2021年1月1日 公允价值	2021年1月1日 账面价值
货币资金	590,980	590,980
预付款项	212,221	212,221
其他应收款	62,457	62,457
存货	3,042,282	2,681,054
固定资产	7	7
递延所得税资产	39,327	39,327
应付账款	(94,728)	(94,728)
合同负债	(533,891)	(533,891)
其他应付款	(3,031,626)	(3,031,626)
递延所得税负债	(90,307)	-
	<u>196,722</u>	<u>(74,199)</u>
少数股东权益	<u>(98,361)</u>	<u>37,100</u>
	<u>98,361</u>	<u>(37,099)</u>
超出合并成本计入当期损益部分	<u>(61,977)</u>	
合并对价	<u>36,384</u>	

广州万锦自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2021年1月1日 至12月31日期间
营业收入	911,603
净利润	172,326
现金流量净额	389,420



六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

- (3) 于2021年4月，当时的股东将佛山共荣的50%股权以人民币1元的现金对价转让给本集团全资子公司佛山鸿坤，本次股权转让后本集团共持有佛山共荣100%股权，相关控制权已于2021年4月30日转让完成，佛山共荣已成为本集团的子公司。

佛山共荣于购买日的可辨认资产和负债的公允价值和账面价值如下：

	2021年4月30日 公允价值	2021年4月30日 账面价值
货币资金	914	914
预付款项	34,624	34,624
其他应收款	275,211	275,211
存货	29,213	-
应收子公司款项	59,990	59,990
递延所得税资产	6,895	6,895
应付子公司款项	(57,218)	(57,218)
长期借款	(320,828)	(320,828)
	<u>28,801</u>	<u>(412)</u>
合并对价	<u>28,801</u>	
其中：现金对价	-	
于原合营企业既有权益 的公允价值	28,801	

佛山共荣自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2021年4月30日 至12月31日期间
营业收入	174,759
净利润	63,276
现金流量净额	231,050

六、 合并范围的变动（续）

1. 非同一控制下企业合并（续）

- (4) 于2021年2月，当时的股东将深圳亨利盈通的10%股权以人民币100.0万元的现金对价转让给本集团全资子公司广州市擎博投资有限公司（“广州擎博”）。本次股权转让后广州擎博持有深圳亨利盈通共计51%的股权。相关股权转让登记安排已于2021年2月完成，深圳亨利盈通已成为本集团的子公司。

深圳亨利盈通于购买日的可辨认资产和负债的公允价值 and 账面价值如下：

	2021年1月31日 公允价值	2021年1月31日 账面价值
货币资金	1	1
其他应收款	1,000	1,000
存货	37,127	34,732
长期待摊费用	-	2,395
其他应付款	(33,990)	(33,990)
	<u>4,138</u>	<u>4,138</u>
少数股东权益	<u>(2,028)</u>	<u>(2,028)</u>
	<u>2,110</u>	<u>2,110</u>
合并对价	<u>2,110</u>	
其中：现金对价	1,000	
于原联营企业既有权益 的公允价值	1,110	

深圳亨利盈通自购买日起至2021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。

## 六、 合并范围的变动（续）

### 2. 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
				2021	2020	
清远市时代博森企业 管理有限公司 （“清远博森”）	清远	物业开发	-	-	100%	注 1

注1： 本集团所属全资子公司清远市时代宏景投资有限公司（“清远宏景”）与裕卓有限公司（“裕卓公司”）于2021年1月签订股权转让协议，约定由清远宏景以人民币500.0万元的交易价格将其持有清远博森100%的股份转让给裕卓公司。本次股权转让后，裕卓公司持有清远博森100%股权。故自2021年1月24日起，本集团不再将清远博森纳入合并范围。

于处置日，被处置子公司的相关财务信息列示如下：

	清远博森
净资产	4,954
处置收益	46
处置对价	5,000

于2020年12月31日，被处置的子公司的相关财务信息列示如下：

	清远博森
流动资产	4,954

本年所处置之清远博森自2021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。

### 3. 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中披露的子公司外，本集团于2021年新设子公司37家（2020年：76家），于设立日纳入本集团当年度的合并范围，本集团2021年注销12家子公司（2020年：4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
					2021 年末		2020 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	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 <sup>(2)</sup>	广州丰都	2011 年 11 月 21 日	广州市	15,000,000	-	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
					2021 年末		2020 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
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
					2021 年末		2020 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	广州炳丰	2015 年 9 月 24 日	广州市	883,333,300	-	60	-	60	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
广州市珺昊投资有限公司	广州珺昊	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
					2021 年末		2020 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	-	100	物业开发
佛山市时代锦富企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	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	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	-	100	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	38	57	物业开发
广州市珺衡投资发展有限公司	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	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
					2021 年末		2020 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	-	100	-	51	物业开发
珠海市时代东恒企业管理有限公司	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	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	-	100	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	广州傲钜	2016 年 8 月 23 日	广州市	334,000,000	-	59.88	-	59.88	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	-	100	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
					2021 年末		2020 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	70	-	-	100	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	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 <sup>(2)</sup>	广州豪贤	2016 年 10 月 25 日	广州市	12,500,000	-	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	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	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
					2021 年末		2020 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>									
广州市珺璟荟投资有限公司	广州珺璟荟	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 <sup>(2)</sup>	广州傲璟	2016 年 11 月 21 日	广州市	62,500,000	-	80	-	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	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
					2021 年末		2020 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
佛山市时代天宇企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	佛山天宇	2017 年 1 月 5 日	佛山市	1,250,000,000	-	100	-	100	物业开发
佛山市时代睿达企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	佛山睿达	2017 年 1 月 24 日	佛山市	1,500,000,000	-	100	-	100	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	广州宣光	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	-	100	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	-	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
					2021 年末		2020 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
中山市富宸城市更新有限公司	中山富宸	2017 年 8 月 31 日	中山市	100,000,000	-	85	-	85	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
					2021 年末		2020 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	-	100	-	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	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 <sup>(2)</sup>	广州珺昱	2017 年 12 月 15 日	广州市	100,000,000	-	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	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
涿州时代卓城企业管理咨询服务有限公司	涿州卓城	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
					2021 年末		2020 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
广州璟裕企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	广州璟裕	2018 年 1 月 29 日	广州市	100,000,000	100	-	100	-	企业管理
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	-	100	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
					2021 年末		2020 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>									
	东莞市嘉璟房地产开发有限公司	2018 年 1 月 30 日	东莞市	9,500,000	-	51	-	51	物业开发
	汕尾市达泰房地产开发有限公司	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	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	2018 年 5 月 8 日	中山市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
	广州璟泽企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	2018 年 1 月 26 日	广州市	300,000,000	100	-	100	-	企业管理
	广州市璟宏工程管理有限公司	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	2018 年 5 月 3 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	企业管理咨询服务
	广州市珺章房地产开发有限公司	2018 年 3 月 19 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
	广州市珺晟房地产开发有限公司	2018 年 3 月 23 日	广州市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
	广州市珺明房地产开发有限公司	2018 年 3 月 28 日	广州市	10,000,000	-	75	-	75	物业开发
	广州市珺凡房地产开发有限公司	2018 年 3 月 28 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
	广州市珺锐房地产开发有限公司 <sup>(3)</sup>	2018 年 4 月 13 日	广州市	2,400,000,000	-	50	-	50	物业开发
	广州市珺炜房地产开发有限公司	2018 年 5 月 9 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
	广州市珺浩房地产开发有限公司	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	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
					2021 年末		2020 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	珠海弘创	2018 年 6 月 21 日	珠海市	10,000,000	-	100	-	100	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
广州市弘业城市更新投资发展有限公司	广州弘业	2018 年 6 月 22 日	广州市	14,285,700	-	70	-	70	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	60	-	100	-	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	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	广州汇然	2018 年 7 月 4 日	广州市	1,000,000,000	-	51	-	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
					2021 年末		2020 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	-	100	-	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
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
广州顺鹏房地产开发有限公司 <sup>(4)</sup>	广州顺鹏	2018 年 11 月 9 日	广州市	10,000,000	-	100	-	100	物业开发
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	-	100	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
					2021 年末		2020 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>									
广州市时焱投资有限公司	广州时焱	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	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	-	100	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	-	51	-	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	东莞丰玥	2019 年 12 月 13 日	东莞市	100,000,000	-	99	-	51	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	广州珺隆	2019 年 1 月 28 日	广州市	12,500,000	-	100	-	80	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
					2021 年末		2020 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
杭州明道房地产开发有限公司	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	-	100	-	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	-	100	-	60	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
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
东莞市隼璟房地产开发有限公司	东莞隼璟	2019 年 5 月 24 日	东莞市	10,000,000	-	51	-	51	物业开发
东莞市凯隼房地产开发有限公司	东莞凯隼	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	-	51	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
					2021 年末		2020 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	东莞丰誉	2019 年 5 月 13 日	东莞市	100,000,000	-	90	-	90	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	-	100	-	51	物业开发
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	-	100	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 <sup>(2)</sup>	连山璟骏	2019 年 8 月 22 日	清远市	60,000,000	-	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	佛山天泽	2019 年 9 月 29 日	佛山市	125,000,000	-	100	-	51	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
					2021 年末		2020 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	佛山天盛	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	佛山天泰	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	佛山鸿璟	2019 年 8 月 28 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	100	物业开发
东莞市德荣汇创企业管理咨询有限公司	东莞德荣	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	广州浩丰	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	广州承光	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	广州承庆	2019 年 9 月 12 日	广州市	12,500,000	-	100	-	80	物业开发
广州市景耀房地产开发有限公司	广州景耀	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	广州横潭	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	江门弘耀	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>	肇庆丰盈	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	广州珺辉	2019 年 6 月 21 日	广州市	3,000,000,000	-	71	-	71	物业开发
广州市荣丰房地产开发有限公司 <sup>(1)</sup>	广州荣丰	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	广州时越	2019 年 10 月 29 日	广州市	3,795,032,000	-	75	-	75	物业开发
广州市弘正房地产开发有限公司	广州弘正	2019 年 10 月 30 日	广州市	1,000,000,000	-	51	-	30	物业开发
广州市隆武房地产开发有限公司	广州隆武	2019 年 11 月 5 日	广州市	3,795,032,000	-	75	-	75	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
					2021 年末		2020 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	-	100	-	70	物业开发
佛山市时代鸿凯投资有限公司 <sup>(4)</sup>	佛山天凯	2019 年 11 月 19 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	100	城市更新
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	佛山天宏	2019 年 12 月 2 日	佛山市	850,000,000	-	51	-	51	投资控股
佛山市时代爱晟房地产开发有限公司	佛山爱晟	2019 年 12 月 9 日	佛山市	850,000,000	-	51	-	51	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	-	51	-	100	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	-	100	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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
					2021 年末		2020 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	-	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	-	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	-	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	-	100	物业开发
	东莞丰时管理咨询有限公司 <sup>(2)</sup>	2020 年 3 月 9 日	东莞市	19,600,000	-	51	-	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	-	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	-	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	-	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	-	60	-	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	-	100	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	100	-	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
					2021 年末		2020 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	-	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	-	100	物业开发
佛山市顺德时代冠和房地产开发有限公司 <sup>(2)</sup>	佛山冠和	2020 年 4 月 15 日	佛山市	147,058,800	-	51	-	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	-	100	-	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	-	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	-	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	-	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	-	100	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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
					2021 年末		2020 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 <sup>(2)</sup>	广州时骏	2020 年 4 月 26 日	广州市	12,500,000	-	100	-	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	-	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	-	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	-	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	-	100	投资控股
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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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
					2021 年末		2020 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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	70	物业开发
杭州时代宏腾房地产开发有限公司 <sup>(2), (5)</sup>	杭州宏腾	2020 年 7 月 31 日	杭州市	65,366,700	-	43	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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
					2021 年末		2020 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	-	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	-	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	-	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	-	75	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	100	-	99	物业开发
佛山市时代鼎越企业管理有限公司	佛山鼎越	2021 年 1 月 4 日	佛山市	1,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市方寸创意科技有限公司	广州方寸	2021 年 5 月 27 日	广州市	10,000,000	-	70	-	-	科技服务
四会市时代恒景房地产开发有限公司	四会恒景	2021 年 5 月 20 日	肇庆市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市小树丛婴幼儿托育服务有限公司	广州小树丛	2021 年 6 月 16 日	广州市	200,000	-	100	-	-	教育
东莞市佳晟投资有限公司	东莞佳晟	2021 年 4 月 21 日	东莞市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
惠州市时代潼盛投资发展有限公司	惠州潼盛	2021 年 3 月 24 日	惠州市	50,000,000	-	100	-	-	物业开发
广州市傲哲投资有限公司	广州傲哲	2021 年 6 月 7 日	广州市	50,000,000	-	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
					2021 年末		2020 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>									
成都市时代煜城房地产开发有限公司	成都煜城	2021 年 2 月 4 日	成都市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
杭州易腾置业有限公司	杭州易腾	2021 年 1 月 27 日	杭州市	10,000,000	-	100	-	-	物业开发
惠州市时代润泽房地产开发有限公司	惠州润泽	2021 年 3 月 16 日	惠州市	10,000,000	-	95	-	-	物业开发
珠海市时代高柏企业管理有限公司	珠海高柏	2021 年 1 月 14 日	珠海市	10,000,000	-	70	-	-	企业管理咨询服务
湛江市时代锦鸿房地产投资有限公司	湛江锦鸿	2021 年 1 月 20 日	湛江市	10,000,000	-	70	-	-	物业开发
佛山市时代冠峯企业管理有限公司	佛山冠峯	2021 年 3 月 18 日	佛山市	50,000,000	-	60	-	-	企业管理咨询服务
广州市珺乐城市更新投资发展有限公司	广州珺乐	2021 年 6 月 10 日	广州市	100,000,000	-	51	-	-	物业开发
东莞市丰奕城市更新有限公司	东莞丰奕	2021 年 3 月 18 日	东莞市	10,000,000	-	51	-	-	物业开发
南京钊竣置业有限公司	南京钊竣	2021 年 4 月 28 日	南京市	33,333,333	-	51	-	-	物业开发
长沙景腾房地产开发有限公司	长沙景腾	2021 年 4 月 6 日	长沙市	612,000,000	-	100	-	-	物业开发
嘉兴瑞达运营管理有限公司 <sup>(5)</sup>	嘉兴瑞达	2021 年 1 月 12 日	嘉兴市	50,000,000	-	43	-	-	物业管理
南京钊扬置业有限公司 <sup>(3)</sup>	南京钊扬	2021 年 3 月 15 日	南京市	1,300,000,000	-	28	-	-	物业开发
长沙展图房地产开发有限公司	长沙展图	2021 年 2 月 1 日	长沙市	1,200,000,000	-	51	-	-	物业开发
佛山市时代天皓投资有限公司	佛山天皓	2021 年 3 月 25 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	企业管理咨询服务
广州市志博投资有限公司	广州志博	2021 年 6 月 29 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	企业管理咨询服务
佛山市珺乐园区投资有限责任公司	佛山珺乐	2021 年 9 月 23 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	企业管理咨询服务
广州市弘昕房地产开发有限公司	广州弘昕	2021 年 8 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
					2021 年末		2020 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>									
佛山市时代天璟投资有限公司	佛山天璟	2021 年 8 月 6 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	企业管理咨询服务
佛山市时代新拓企业管理有限公司	佛山新拓	2021 年 9 月 10 日	佛山市	50,000,000	-	100	-	-	企业管理咨询服务
广州时代产创产业投资有限公司	广州产创投资	2021 年 7 月 9 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	企业管理咨询服务
广州市珺衡投资有限公司	广州珺衡投资	2021 年 8 月 20 日	广州市	50,000,000	-	100	-	-	企业管理咨询服务
长沙骏驰产创科技有限责任公司	长沙骏驰产创	2021 年 8 月 5 日	长沙市	30,000,000	-	100	-	-	科技服务
佛山市时代璟裕企业管理有限公司	佛山璟裕	2021 年 7 月 26 日	佛山市	50,000,000	-	80	-	-	企业管理咨询服务
佛山市科秦时拓房地产投资有限公司	佛山科秦	2021 年 8 月 30 日	佛山市	3,000,000	-	65	-	-	物业开发
南京钊亨装饰有限公司	南京钊亨	2021 年 8 月 6 日	南京市	10,000,000	-	55	-	-	室内装饰
东莞市君灏城市更新有限公司	东莞君灏	2021 年 7 月 29 日	东莞市	10,000,000	-	51	-	-	物业开发
广州市时新投资有限公司	广州时新	2021 年 11 月 23 日	广州市	10,000,000	-	100	-	-	投资控股
广州市璟华商业管理有限公司	广州璟华	2021 年 12 月 10 日	广州市	50,000,000	-	100	-	-	企业管理咨询服务
广州市珺合城市更新投资发展有限公司	广州珺合	2021 年 11 月 18 日	广州市	100,000,000	-	51	-	-	企业管理咨询服务
广州市璟昇商业运营管理有限公司	广州璟昇	2021 年 12 月 31 日	广州市	3,000,000	-	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
					2021 年末		2020 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 <sup>(2)</sup>	广州东和	1993 年 12 月 31 日	广州市	328,726,100	-	100	-	100	物业租赁
广州市瑞贤园林绿化有限公司 <sup>(2)</sup>	广州瑞贤	2007 年 1 月 5 日	广州市	31,000,000	-	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	佛冈中意	2007 年 12 月 29 日	清远市	16,330,000	51	-	51	-	物业开发
佛冈县信隆投资咨询服务有限责任公司	佛冈信隆	2007 年 6 月 27 日	清远市	100,000	-	100	-	100	企业管理咨询服务
佛冈县润信投资咨询服务有限责任公司	佛冈润信	2007 年 9 月 17 日	清远市	100,000	-	100	-	100	企业管理咨询服务
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
					2021 年末		2020 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 <sup>(2)</sup>	广州诗兰	2012 年 5 月 16 日	广州市	530,000,000	-	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	-	100	-	物业开发
广州丰鼎家具装饰有限公司 <sup>(4)</sup>	广州丰鼎	1999 年 11 月 19 日	广州市	168,680,000	-	100	-	100	建筑装饰销售
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	-	51	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
					2021 年末		2020 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	-	100	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	-	80	-	100	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	佛山肯富来	2015 年 4 月 27 日	佛山市	38,411,382	-	100	-	100	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	-	100	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	-	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	-	100	物业开发
惠州市时代润惠泰投资发展有限公司 <sup>(4)</sup>	惠州润惠泰	2018 年 7 月 19 日	惠州市	50,000,000	-	100	-	100	城市更新
广州市振昌投资有限公司 <sup>(4)</sup>	广州振昌	2014 年 8 月 20 日	广州市	1,020,000	-	100	-	100	城市更新
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	-	100	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	-	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	-	100	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	-	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
					2021 年末		2020 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>									
深圳市亨利盈通投资发展有限公司	深圳亨利盈通	2005 年 1 月 6 日	深圳市	10,000,000	-	51	-	41	企业管理咨询服务
佛山市共荣建筑装饰有限公司	佛山共荣	2018 年 1 月 17 日	佛山市	100,000,000	-	100	-	50	建筑装饰
珠海弘璟投资有限公司 <sup>(5)</sup>	珠海弘璟	2015 年 12 月 15 日	珠海市	1,400,000,000	-	50	-	50	物业开发
广州市万锦房地产有限公司 <sup>(5)</sup>	广州万锦	2009 年 9 月 14 日	广州市	10,000,000	-	30	-	-	物业开发
广州市田心实业发展有限公司 <sup>(5)</sup>	广州田心	2013 年 1 月 14 日	广州市	10,000,000	-	30	-	-	物业开发
广州天天友谊食品有限公司 <sup>(5)</sup>	广州友谊	2005 年 6 月 14 日	广州市	36,800,000	-	30	-	-	食品批发
惠州龙之光房地产有限公司	惠州龙之光	2018 年 4 月 17 日	惠州市	80,000,000	-	72	-	-	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
					2021 年末		2020 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
佛山市时代誉华企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	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
广州市时代地产投资集团有限公司 <sup>(4)</sup>	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	-	100	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
					2021 年末		2020 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 <sup>(2)</sup>	肇庆时代产创	2018 年 9 月 6 日	肇庆市	100,000,000	-	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
					2021 年末		2020 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>(1), (2)</sup>	广州天斯	2010 年 8 月 30 日	广州市	600,000,000	-	35.07	-	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	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	-	100	-	60	物业开发
广州坤泰实业有限公司 <sup>(2)</sup>	广州坤泰	2005 年 5 月 20 日	广州市	490,196,100	-	51	-	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
					2021 年末		2020 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	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 <sup>(2)</sup>	清远恒达	2014 年 1 月 15 日	清远市	1,093,333,400	60	-	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	工程建设
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	广州盛昌	2018 年 7 月 19 日	广州市	100,000,000	-	100	-	100	工程建设
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	51	24	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 <sup>(1)</sup>	广东天邦饲料	2001 年 3 月 6 日	佛山市	20,000,000	-	35.07	-	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
					2021 年末		2020 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	-	87.01	-	51.95	物业开发
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	-	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	-	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	-	60	物业开发

(1) 本集团持有广州绿地白云、肇庆丰盈各 50%的股权，持有广州天斯 35.07%的股权，持有广州荣丰 45%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；广州天斯设董事席位 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；因此，管理层认为，本集团对广州绿地白云、肇庆丰盈、广州天斯和广州荣丰拥有控制权。广东天邦饲料是广州天斯的全资子公司，因此，管理层认为本集团能够控制广东天邦饲料。

## 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）

- (2) 于 2021 年，广州丰都、广州豪贤、广州傲璟、广州珺昱、连山璟骏、东莞丰时、佛山冠和、广州时骏、杭州宏腾、广州东和、广州瑞贤、广州诗兰、广州天斯、广州坤泰、清远恒达的注册资本分别增加人民币 500 万元、人民币 250 万元、人民币 1,250 万元、人民币 9,000 万元、人民币 5,000 万元、人民币 960 万元、人民币 9,705.88 万元、人民币 250 万元、人民币 4,575.67 万元、人民币 16,765.03 万元、人民币 2,750 万元、人民币 46,000 万元、人民币 30,000 万元、人民币 24,019.61 万元、人民币 43,733.34 万元；肇庆时代产创的注册资本减少人民币 90,000 万元。
- (3) 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；南京钊扬为本集团间接控制的子公司南京钊竣持股 55%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。
- (4) 2021 年，佛山市时代富锦房地产开发有限公司更名为佛山市时代锦富企业管理有限公司、佛山市时代天宇房地产开发有限公司更名为佛山市时代天宇企业管理有限公司、佛山市时代睿达房地产开发有限公司更名为佛山市时代睿达企业管理有限公司、广州市璟裕私募证券投资基金管理有限公司更名为广州璟裕企业管理有限公司、广州市璟泽商业保理有限公司更名为广州璟泽企业管理有限公司、广州市顺鹏批发有限公司更名为广州顺鹏房地产开发有限公司、佛山市时代天凯投资有限公司更名为佛山市时代鸿凯投资有限公司、广州丰鼎五金制品有限公司更名为广州丰鼎家具装饰有限公司、惠州市润惠泰投资发展有限公司更名为惠州市时代润惠泰投资发展有限公司、广州市振昌投资管理有限公司更名为广州市振昌投资有限公司、佛山市三水裕华房地产发展有限公司更名为佛山市时代誉华企业管理有限公司、广州市时代企业地产投资有限公司更名为广州市时代地产投资集团有限公司。
- (5) 本集团通过子公司广州璟竣间接持有珠海弘璟 50%的股权。根据公司章程，广州璟竣拥有对珠海弘璟董事会决议事项的最终决定权；因此，管理层认为本集团能够控制珠海弘璟。本集团通过全资子公司杭州时代控股间接持有杭州宏腾 43%的股权。根据公司章程，杭州时代控股拥有对杭州宏腾董事会决议事项的最终决定权；因此，管理层认为本集团对杭州宏腾拥有控制权。而嘉兴瑞达是杭州宏腾的全资子公司，因此本集团对嘉兴瑞达也拥有控制权。本集团通过子公司广州炳丰间接持有广州万锦 30%的股权。根据公司章程，广州炳丰拥有对广州万锦董事会决议事项的最终决定权；因此，管理层认为本集团对广州万锦拥有控制权。广州田心和广州友谊为广州万锦的全资子公司，因此，管理层认为本集团对广州田心和广州友谊也拥有控制权。
- (6) 2021 年，本集团注销了 12 家子公司，分别为梅州市丰裕房地产开发有限公司、佛山市时恒泰园林绿化工程有限公司、江门市凯隆投资有限公司、江门创誉房地产开发有限公司、江门睿宏房地产开发有限公司、汕尾市时代博瑞房地产开发有限公司、深圳市时代恒锋业投资发展有限公司、深圳市时代泰悦投资有限公司、深圳市永泰昌投资有限公司、深圳市时代华裕投资有限公司、深圳市翰业投资有限公司、广州时代南粤堃股权投资合伙企业（有限合伙）。

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：

2021 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	40.12%	(6,151)	-	1,030,217
广州时代红卫	49.0%	377,252	-	1,992,597
广州瑞业	40.0%	16,286	-	1,534,149
珠海弘璟	50.0%	224,273	-	1,418,378

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	40.12%	(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



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：

2021 年

	广州傲钜	广州时代红卫	广州瑞业	珠海弘璟
流动资产	9,572,921	7,631,950	8,685,980	4,147,710
非流动资产	20,762	169,866	41,481	4,516
资产合计	<u>9,593,683</u>	<u>7,801,816</u>	<u>8,727,461</u>	<u>4,152,226</u>
流动负债	7,025,800	2,824,708	4,892,089	1,251,630
非流动负债	-	1,651,710	-	63,839
负债合计	<u>7,025,800</u>	<u>4,476,418</u>	<u>4,892,089</u>	<u>1,315,469</u>
营业收入	-	6,233,971	924,579	3,154,135
净（亏损）/利润	(15,238)	1,712,193	(17,869)	448,545
综合（亏损）/收益总额	<u>(15,238)</u>	<u>1,712,193</u>	<u>(17,869)</u>	<u>448,545</u>
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	<u>266,325</u>	<u>615,887</u>	<u>767,648</u>	<u>(301,888)</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）

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（使用）/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）

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2021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。以上股权交易的对价和增资款合计为人民币558,287.3万元，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534,165.4万元，资本公积合计增加人民币24,121.9万元。

本集团的部分子公司于2021年第三方少数股东的增资款合计为人民币484,527.6万元，该项交易导致少数股东权益合计增加人民币450,131.1万元，资本公积合计增加人民币34,396.5万元。增资后，本集团未丧失对以上子公司的控制权。

本集团于2021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951,368.8万元，该项交易导致合并财务报表中少数股东权益减少人民币666,848.8万元，资本公积减少人民币21,426.2万元，未分配利润减少人民币263,093.8万元。

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
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>(1)</sup>	东莞市	物业开发	100,000,000	-	16.67	权益法
东莞石安 <sup>(2)</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>(3)</sup>	广州市	物业开发	1,412,505,000	-	17.15	权益法
佛山正华 <sup>(4)</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 <sup>(5)</sup>	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
东莞东万	东莞市	物业开发	10,000,000	-	49	权益法
广州珺雅	广州市	物业开发	100,000,000	-	49	权益法
佛山峯商	佛山市	物业开发	407,000,000	-	33	权益法
惠州城投	惠州市	物业开发	50,000,000	-	30	权益法
东莞中万信远 <sup>(6)</sup>	东莞市	物业开发	750,000,000	-	15.31	权益法
广州穗达	广州市	物业开发	100,000,000	-	49	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。
- (5) 本集团全资子公司武汉钊强持有武汉钊瑞50%的股份。根据武汉钊瑞的公司章程，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3席，其中本集团占1席，因此，本集团管理层认为，本集团对武汉钊瑞的经营决策产生重大影响，采用权益法核算。
- (6) 本集团非全资子公司东莞丰时持有东莞中万信远30%股权。根据东莞中万信远的公司章程，全体股东按照认缴出资比例行使表决权，东莞丰时持有表决权比例为30%。董事会设11席，其中本集团占2席，因此，本集团管理层认为，本集团对东莞中万信远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：

2021 年	广州嘉恒	佛山正华	合计
流动资产	4,476,971	6,753,258	11,230,229
其中：现金和现金等价物	500,023	440,812	940,835
非流动资产	117	363	480
资产合计	<u>4,477,088</u>	<u>6,753,621</u>	<u>11,230,709</u>
流动负债	3,141,520	2,380,640	5,522,160
非流动负债	-	1,964,600	1,964,600
负债合计	<u>3,141,520</u>	<u>4,345,240</u>	<u>7,486,760</u>
股东权益	<u>1,335,568</u>	<u>2,408,381</u>	<u>3,743,949</u>
按持股比例享有的净资产份额	654,428	1,204,191	1,858,619
投资的账面价值	<u>654,428</u>	<u>1,204,191</u>	<u>1,858,619</u>
营业收入	-	2,946,377	2,946,377
财务费用	(183)	2,241	2,058
所得税费用	-	(50,847)	(50,847)
净（损失）/利润及综合（损失）/			
收益总额	<u>(45,902)</u>	<u>216,820</u>	<u>170,918</u>

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 在联营企业中的权益（续）

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	1,381,469	2,135,614	3,517,083
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>

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：

	2021 年	2020 年
应占联营企业的当年净亏损	(11,960)	(26,064)
应占联营企业的当年综合亏损	(11,960)	(26,064)
本集团对联营企业的投资的账面价值	<u>4,158,641</u>	<u>1,037,745</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					
广州悠动	广州市	技术服务业	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
广州时代大业	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	122,128,062	-	92.71	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	11,084,312	-	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	-	97.40	50	权益法
东莞顺晟	东莞市	科技服务	70,000,000	-	97.40	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
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
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
江门弘聚	江门市	物业开发	10,000,000	-	90.91	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	72,139,444	-	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	68,360,556	-	72.73	50	权益法
鹤山郁豪	江门市	物业开发	美元 612,200	-	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	广州市	投资控股	100,000,000	-	50	50	权益法
东莞佳时	东莞市	物业开发	10,000,000	-	49	50	权益法
东莞桂芳园	东莞市	物业开发	29,411,800	-	33	50	权益法
广州金诚	广州市	城市更新	180,850,000	-	60	50	权益法
广州景峰	广州市	物业开发	50,000,000	-	65	50	权益法
广州华发	广州市	物业开发	10,000,000	-	49	50	权益法
广州昭越	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	-	75	50	权益法
长沙景乾 <sup>(3)</sup>	长沙市	物业开发	10,000,000	-	10	50	权益法
广州珺恒 <sup>(3)</sup>	广州市	物业开发	10,000,000	-	50	50	权益法
广州丰博 <sup>(4)</sup>	广州市	物业开发	360,000,000	-	25	50	权益法
广州锦承 <sup>(3)</sup>	广州市	物业开发	100,000,000	-	50	50	权益法
佛山宝沔 <sup>(3)</sup>	佛山市	物业开发	3,500,000,000	-	40	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2021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2021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) 2021年度，本集团新设该等合营公司。
- (4) 2021年度，本集团收购广州丰博25%股权，该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、广州时代大业、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、佛山亨杰、佛山御晖、东莞伊森堡、清远昌腾、珠海宸竣、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、深圳拾富龙、东莞佳时、东莞桂芳园、广州金诚、广州景峰、广州华发、广州浩思、长沙景乾、广州丰博和佛山宝沥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：

2021 年	广州浩思	广州庭凯	广州紫宸	江门弘聚	合计
流动资产	5,045,818	3,410,335	4,050,699	4,566,326	17,073,178
其中：现金和现金等价物	102,235	4,364	2,400	122,994	231,993
非流动资产	7,072	41,958	977,262	14,726	1,041,018
资产合计	<u>5,052,890</u>	<u>3,452,293</u>	<u>5,027,961</u>	<u>4,581,052</u>	<u>18,114,196</u>
流动负债	995,590	2,721,037	4,059,233	3,952,960	11,728,820
非流动负债	1,531,359	-	67,170	443,939	2,042,468
负债合计	<u>2,526,949</u>	<u>2,721,037</u>	<u>4,126,403</u>	<u>4,396,899</u>	<u>13,771,288</u>
股东权益	<u>2,525,941</u>	<u>731,256</u>	<u>901,558</u>	<u>184,153</u>	<u>4,342,908</u>
按持股比例享有的净资产份额	1,894,456	664,785	819,606	167,413	3,546,260
投资的账面价值	<u>1,894,456</u>	<u>664,785</u>	<u>819,606</u>	<u>167,413</u>	<u>3,546,260</u>
营业收入	1,453,743	111,750	5,527	315,830	1,886,850
财务费用	1,961	115	(8,958)	(6,433)	(13,315)
所得税费用	(32,478)	(26,213)	2,985	32,572	(23,134)
净利润及综合收益总额	<u>84,712</u>	<u>33,711</u>	<u>364,620</u>	<u>5,194</u>	<u>488,237</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）

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	<u>2,440,712</u>	<u>1,379,538</u>	<u>2,366,957</u>	<u>6,187,207</u>
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
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：

	2021 年	2020 年
应占合营企业的当年净亏损	(249,435)	(111,802)
应占合营企业的当年综合亏损	(249,435)	(111,802)
本集团对合营企业的投资的账面价值	<u>5,443,009</u>	<u>5,101,315</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：

2021年

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 指定	合计
货币资金	20,333,001	-	20,333,001
应收账款	6,366,992	-	6,366,992
其他应收款	25,746,198	-	25,746,198
长期应收款	9,195,767	-	9,195,767
其他权益工具投资	-	200,507	200,507
	<u>61,641,958</u>	<u>200,507</u>	<u>61,842,465</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）

2021年（续）

金融负债

	以摊余成本计量的 金融负债
应付票据	492,110
应付账款	17,893,331
其他应付款	41,636,559
一年内到期的非流动负债	8,289,902
长期借款	15,460,649
应付债券	8,797,608
租赁负债	2,369,596
预计负债	188,499
	95,128,254

2020年

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 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
	71,104,012	195,099	71,299,111

## 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

### 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、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、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和租赁物业，有关其应收款项最大信用风险敞口的披露如下表所示：

	2021年	2020年
应收款项账面余额	6,476,845	7,480,453
减：坏账准备	109,853	63,534
账面价值	6,366,992	7,416,919

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：

2021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	-	107,668	384,442	-	-	492,110
应付账款	17,893,331	-	-	-	-	17,893,331
其他应付款	41,636,559	-	-	-	-	41,636,559
应付债券	-	126,600	3,525,345	9,231,201	-	12,883,146
计息银行贷款 及其他借款*	-	1,648,694	4,741,733	16,005,678	1,084,678	23,480,783
租赁负债	-	119,233	112,698	894,052	6,476,041	7,602,024
预计负债	-	-	618	187,881	-	188,499
	<u>59,529,890</u>	<u>2,002,195</u>	<u>8,764,836</u>	<u>26,318,812</u>	<u>7,560,719</u>	<u>104,176,452</u>

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>

\*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2021年12月31日，总计人民币1,155,349.7万元（2020年12月31日：人民币911,731.6万元）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。

	2021 年 增加/（减少）	2020 年 增加/（减少）
若利率降低 1 个百分点		
利润总额	30,005	23,150
开发成本	(74,504)	(66,174)
若利率增加 1 个百分点		
利润总额	(30,005)	(23,150)
开发成本	74,504	66,174

##### 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）
2021 年			
如人民币对港元贬值	5	(18,331)	-
如人民币对港元升值	(5)	18,331	-
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	-

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2021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：

	2021 年	2020 年
计息银行贷款及其他借款（注 1）	20,698,353	23,493,818
应付债券	11,830,146	14,348,506
减：货币资金	(20,333,001)	(34,776,749)
净负债	12,195,498	3,065,575
所有者权益	48,613,641	42,386,335
净负债与所有者权益比率	25.09%	7.23%

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

2021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	-	-	3,972,621	3,972,621
其他权益工具投资	-	-	200,507	200,507
	-	-	4,173,128	4,173,128

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

2. 以公允价值披露的资产和负债

2021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)	
一年内到期的非流 动负债	-	7,529,947	-	7,529,947
长期借款	-	15,606,043	-	15,606,043
应付债券	-	6,226,533	-	6,226,533
	-	29,362,523	-	29,362,523

九、 公允价值的披露（续）

2. 以公允价值披露的资产和负债（续）

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

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2021年12月31日及2020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。

九、 公允价值的披露（续）

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：

	评估方法	重大的不可观察输入值	范围	输入值对公允价值的敏感度
投资于房地产项目的非上市权益投资	剩余法	市场单位销售单价（每	38,000 – 69,825	售价越高，公允价值越高
		平方米人民币元）		
		市场单位销售单价（每	285,000 – 315,000	售价越高，公允价值越高
		个车位人民币元）		
		市场单位租金（月每平	123.5 – 136.5	租金越高，公允价值越高
		方米人民币元）		
		税后折现率	10% - 12%	税后折现率越高，公允价值越低

5. 公允价值层次转换

于2021年及2020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	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
清远博森	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

	2021 年	2020 年
广州浩思	135,450	52,943
佛山正华	114,686	13,774
鹤山郁豪	109,202	55,452
中山金沙	90,766	137,900
佛冈松峰	73,488	35,754
江门银雁	58,756	99,103
武汉钊启	27,497	-
珠海昱晖	19,253	16,173
佛山冠鸿	16,333	34,670
东莞佳兆业	12,852	-
江门弘聚	3,654	19,189
清远锦盛	2,117	15,391
中山冠富	200	17,548
其他	970	9,222
	<u>665,224</u>	<u>507,119</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66,522.4万元（2020年：人民币50,711.9万元）。

(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 2,582.5 万元（2020 年：人民币 2,312.8 万元）。

(c) 向合营公司及联营公司提供建筑及装修服务

	2021年	2020年
广州浩思	105,650	92,026
佛山正华	108,350	159,849
佛山冠鸿	27,934	190,255
佛冈松峰	-	246,959
江门弘聚	-	202,031
其他	28,640	54,829
	<u>270,574</u>	<u>945,949</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咨询服务

	2021年	2020年
佛山正华	44,971	-
鹤山郁豪	23,297	18,868
东莞桂芳园	20,198	-
江门弘聚	16,042	7,279
中山金沙	15,514	81,894
东莞佳兆业	12,834	-
佛冈松峰	11,602	18,726
惠州恺乐居	4,978	13,208
广州北领	-	25,205
广州浩思	-	24,871
清远锦盛	-	15,788
其他	7,419	8,552
	<u>156,855</u>	<u>214,391</u>

本服务条款及费率同提供给独立第三方的一致。

(e) 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，其中本年无提供计息借款（2020年：借出计息本金人民币140,000.0万元），收取利息收入人民币9,382.1万元（2020年：人民币7,553.3万元），提供不计息本金约人民币1,075,412.1万元（2020年：人民币515,684.9万元）。

(f) 接受关联方提供的物业管理及相关服务

	2021年	2020年
广州邻里集团	<u>589,660</u>	<u>433,282</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	2021 年	2020 年
向时代发展及李一萍女士租赁的办公场地（注）	办公物业	1,295	1,295

注：时代发展为自 2019 年 5 月中起由岑钊雄先生的母亲关婉姬女士控制的公司。该公司此前由岑钊雄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	2021 年	2020 年
向广州邻里集团出租的办公场地	办公物业	5,199	4,595
向广州宏泰出租的办公场地	办公物业	2	134
		<u>5,201</u>	<u>4,729</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 2021 年，本集团无接受任何关联方担保（2020 年：无）。

为关联方提供担保

于 2021 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	49,000	-	2020年5月22日	2025年5月22日	是
东莞佳兆业	112,700	112,700	2020年5月20日	2025年5月20日	否
东莞景源	24,999	-	2020年3月10日	2025年3月10日	是
东莞石安	62,500	-	2019年7月9日	2024年7月9日	是
佛冈松峰	700,000	146,875	2020年9月8日	2027年8月6日	否
佛山丰楷	150,000	119,000	2019年4月17日	2027年4月3日	否
佛山冠鸿	299,400	-	2019年10月25日	2025年10月24日	是
佛山源和	490,000	180,090	2020年3月12日	2026年3月5日	否
佛山正华	394,000	394,000	2020年8月20日	2026年8月19日	否
佛山正华	375,000	200,000	2020年11月24日	2025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 2021 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
佛山正华	500,000	405,000	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	319,200	2020年12月21日	2025年12月17日	否
广州浩思	1,800,000	1,529,000	2020年12月15日	2027年12月10日	否
广州嘉万	24,500	-	2020年3月27日	2025年3月25日	是
广州锦荣	80,000	79,750	2020年9月24日	2025年9月14日	否
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	-	2019年3月15日	2024年3月15日	是
惠州恺乐居	676,200	334,131	2019年10月9日	2025年10月9日	否
江门弘聚	500,000	443,939	2020年9月15日	2025年8月30日	否
江门银雁	500,000	370,665	2020年11月18日	2025年11月9日	否
广州时代大业	350,000	342,000	2017年7月1日	2024年7月1日	否
武汉钊启	375,000	-	2020年5月29日	2025年11月28日	是
中山冠富	250,000	-	2019年5月8日	2024年5月7日	是
中山金沙	800,000	-	2018年10月9日	2023年10月8日	是
中山金沙	850,000	750,000	2020年3月19日	2026年3月12日	否
珠海和新	65,625	39,885	2019年2月20日	2023年11月26日	否
珠海和誉	30,000	-	2019年1月16日	2024年1月15日	是
珠海昱恒	75,000	-	2018年11月9日	2023年11月8日	是
珠海昱晖	175,000	-	2018年11月9日	2023年11月8日	是
东莞桂芳园	900,000	883,720	2021年3月12日	2027年3月11日	否
东莞佳时	600,000	405,000	2021年5月17日	2026年5月17日	否
武汉钊启	500,000	300,000	2021年3月31日	2024年3月18日	否

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

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
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
广州时代 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）

(4) 其他关联方交易

	2021 年	2020 年
关键管理人员薪酬	248,217	309,116

2021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

	2021 年	2020 年
应收账款		
<u>应收联营企业款项</u>		
佛山正华	77,272	105,496
武汉钊瑞	9,086	3,645
东莞佳兆业	2,729	104
小计	89,087	109,245
<u>应收合营企业款项</u>		
中山金沙	226,121	236,827
鹤山郁豪	185,173	317,024
广州浩思	130,285	51,904
佛冈松峰	126,733	163,144
清远锦盛	52,406	69,869
江门弘聚	46,133	60,237
江门银雁	39,662	31,498
中山捷越	25,843	26,536
佛山百盈达	18,580	18,580
其他	6,815	68,200
小计	857,751	1,043,819
合计	946,838	1,153,064

十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收款项余额（续）

	2021 年	2020 年
合同资产		
<u>应收联营公司款项</u>		
佛山正华	-	19,037
<u>应收合营公司款项</u>		
江门弘聚	33,004	74,977
其他	14,601	122,774
小计	47,605	197,751
合计	47,605	216,788
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	779,813
武汉钊瑞	186,810	706
东莞中万信远	161,334	-
东莞佳兆业	19,758	43,535
东莞景源	15,955	15,955
佛山峯商	14,660	-
其他	30,441	131,364
小计	1,208,771	971,373
<u>应收合营企业款项</u>		
东莞桂芳园	674,924	870,081
广州庭凯	620,183	58
中山晟坤	498,403	365,201
江门银雁	461,652	475,374
东莞佳时	432,592	139,180
广州时代大业	338,206	33,070
鹤山郁豪	293,522	7,548
佛冈松峰	289,551	230,601
珠海昱晖	276,575	120,668
广州宏泰	239,032	150,974
广州丰博	212,778	-
佛山丰楷	208,410	104,820
东莞伊森堡	201,290	-
深圳一号仓	150,412	153,354

十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收款项余额（续）

	2021 年	2020 年
其他应收款（续）		
<u>应收合营企业款项（续）</u>		
广州浩思	123,654	60,717
深圳拾富龙	103,804	67,214
珠海昱恒	93,902	75,383
清远锦盛	78,305	858,691
珠海宸竣	74,513	-
清远昌腾	70,025	-
其他	206,686	2,312,023
小计	5,648,419	6,024,957
<u>应收其他关联方款项</u>		
Clear Strength	266,402	265,795
佛冈永盛	43,351	693,340
Best Adventure Limited	10,000	10,000
Times China Holdings	8,720	8,720
其他	4,193	4,249
小计	332,666	982,104
合计	7,290,169	8,078,747

十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收款项余额（续）

	2021 年	2020 年
长期应收款		
<u>应收合营企业款项</u>		
江门弘聚	2,232,056	-
广州紫宸	2,164,028	-
广州宏泰	1,718,494	-
广州庭凯	1,250,335	-
珠海宸竣	730,577	-
清远昌腾	314,390	-
东莞伊森堡	281,205	-
	<hr/>	<hr/>
合计	8,691,085	-

本年度，本集团向以上合营企业提供无息贷款，该贷款无抵押且无固定还款期限。本公司管理层认为这些贷款属于本集团对合营企业净投资的一部分及预期不会在短期内收回，于2021年12月31日长期应收款无需计提减值准备。

8. 关联方应付款项余额

	2021 年	2020 年
应付账款		
<u>应付其他关联方款项</u>		
广州邻里集团	636,368	321,885
	<hr/>	<hr/>
其他应付款		
<u>应付母公司款项</u>		
香港时代投资	1,418,639	2,260,767
	<hr/>	<hr/>
<u>应付联营企业款项</u>		
佛山正华	1,390,370	285,461
武汉钊瑞	419,376	116,501
广州嘉恒	340,550	30,380
佛山源和	213,730	180,250
其他	128,352	26,255
	<hr/>	<hr/>
小计	2,492,378	638,847

十、 关联方关系及其交易（续）

8. 关联方应付款项余额（续）

	2021 年	2020 年
其他应付款（续）		
<u>应付合营企业款项</u>		
广州浩思	1,665,043	868,145
江门弘聚	1,440,148	954,157
广州庭凯	1,399,746	1,836,670
中山金沙	568,679	158
佛山冠鸿	522,999	730,886
广州宏泰	329,846	1,716,942
东莞顺晟	314,460	-
珠海祥越	278,967	278,967
珠海宸竣	259,471	898,324
东莞佳时	210,643	-
江门银雁	178,642	180,742
广州时代大业	140,343	140,343
佛山亨杰	136,563	136,686
江门银雁	84,552	160,064
中山冠富	45,450	12,700
广州时代大业	34,537	-
中山捷越	20,000	266,881
其他	44,635	2,650,779
小计	7,674,724	10,832,444
<u>应付其他关联方款项</u>		
Times China Holdings	1,324,038	1,340,325
Silver Boat Development Limited	712,090	639,379
Embrace Fortune	74,087	754,087
Clear Strength	42,000	42,000
金禾田实业(深圳)有限公司	24,508	16,230
清远博森	2,067	-
佛冈永盛	-	650,010
Precision Time	-	318,980
小计	2,178,790	3,761,011
合计	13,764,531	17,493,069

## 十一、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

	2021 年	2020 年
已签约但未拨备		
资本承诺	14,140,989	16,022,111
投资承诺	2,121,716	3,299,869
	<u>16,262,705</u>	<u>19,321,980</u>

于 2021 年，本集团与对合营企业投资相关的未确认承诺为人民币 119,720.7 万元（2020 年：人民币 34,567.6 万元）。

### 2. 或有事项

	2021 年	2020 年
为购房者提供按揭贷款担保	36,972,919	29,867,721
对合营企业和联营企业取得贷款提供担保	3,814,985	6,625,218

## 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
- (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）

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、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值协商制定。



十二、其他重要事项（续）

1. 分部报告（续）

2021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	39,085,162	4,409,385	521,209	-	-	44,015,756
分部间交易收入	-	-	52,144	-	(52,144)	-
	<u>39,085,162</u>	<u>4,409,385</u>	<u>573,353</u>	<u>-</u>	<u>(52,144)</u>	<u>44,015,756</u>
对联营企业和合营企业的						
投资收益	-	-	-	260,505	-	260,505
折旧和摊销	234,346	284	137,337	667	-	372,634
利润总额	5,377,828	3,045,699	179,291	-	(18,690)	8,584,128
所得税费用	-	-	-	2,374,517	-	2,374,517
资产总额	604,858,925	39,183,960	15,902,959	54,673,018	(520,946,026)	193,672,836
负债总额	558,751,214	22,120,126	11,272,725	73,870,297	(520,955,168)	145,059,194
其他披露						
对联营企业和合营企业的						
长期股权投资	-	-	-	15,006,529	-	15,006,529

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）

#### 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2021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%（2020年：10%）。

### 2. 租赁

#### (1) 作为出租人

2021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521,209,000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：

	2021年	2020年
租赁投资净额的融资收益	7,074	6,900

于2021年12月31日，未实现融资收益的余额为人民币21,331,000元（2020年12月31日：人民币29,258,000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：

	2021年	2020年
1 年以内（含 1 年）	24,149	31,061
1 年至 2 年（含 2 年）	19,026	15,863
2 年至 3 年（含 3 年）	18,742	11,887
3 年至 4 年（含 4 年）	14,315	11,903
4 年至 5 年（含 5 年）	11,345	10,209
5 年以上	13,558	22,197
	101,135	103,120
减：未实现融资收益	21,331	29,258
租赁投资净额	79,804	73,862

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：

	2021年	2020年
租赁收入	521,209	451,835

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：

	2021年	2020年
1年以内（含1年）	457,016	369,718
1年至2年（含2年）	363,361	273,212
2年至3年（含3年）	232,060	190,074
3年以上	251,969	168,784
	<u>1,304,406</u>	<u>1,001,788</u>

(2) 作为承租人

	2021年	2020年
租赁负债利息费用	206,415	138,161
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	16,721	15,485
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）	2,356	3,481
转租使用权资产取得的收入	37,390	19,116
与租赁相关的总现金流出	<u>263,131</u>	<u>466,222</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：

	2021年	2020年
1年以内（含1年）	301	-
1年至2年（含2年）	-	15,372
2年至3年（含3年）	-	15,372
3年以上	-	1,044,178
	<u>301</u>	<u>1,074,922</u>

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：

	2021年	2020年
1年以内	21,000,968	27,810,889
1年至2年	11,433,875	6,965,240
2年至3年	1,327,178	1,038,341
3年以上	329,787	209,000
	<u>34,091,808</u>	<u>36,023,470</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>24,412</u>	<u>13,919</u>
	<u>34,067,396</u>	<u>36,009,551</u>

其他应收款按性质分类如下：

	2021年	2020年
应收子公司款项	17,094,061	15,795,571
应收统借统还款项	13,905,108	16,440,759
应收保证金/项目定金	2,587,763	3,334,047
应收集团的合营企业款项	312,921	129,462
应收合作公司往来款	130,885	282,015
应收集团的联营公司款项	5,655	706
应收子公司少数股东款项	4,125	4,125
应收其他关联方款项	110	-
其他	26,768	22,866
	<u>34,067,396</u>	<u>36,009,551</u>

2. 长期股权投资

	2021年	2020年
对子公司的投资	<u>19,249,326</u>	<u>11,694,653</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		直接持股比例		表决权比例	
	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
对子公司投资						
广州永泰	1,917,934	450,000	100%	100%	100%	100%
时代企业地产	3,334,988	4,828,841	100%	100%	100%	100%
广州富思	892,473	892,473	38%	38%	95%	95%
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	455,000	70%	70%	70%	70%
广州瑞业	2,376,000	982,825	100%	100%	100%	100%
广州弘凯	1,320,000	1,320,000	100%	100%	100%	100%
佛山冠恒	1,010,000	1,010,000	60%	60%	60%	60%
广州天韵	516,154	516,154	100%	100%	100%	100%
清远信腾	20,400	20,400	51%	51%	51%	51%
广州璟隆	6,150,417	-	100%	-	100%	-
惠州恺云	10,000	-	100%	-	100%	-
广州富增	7,000	-	70%	-	70%	-
肇庆东濠	20,000	-	100%	-	100%	-
合计	19,249,326	11,694,653				

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	450,000	1,467,934	1,917,934
时代企业地产	4,828,841	(1,493,853)	3,334,988
广州富思	892,473	-	892,473
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	1,393,175	2,376,000
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
广州璟隆	-	6,150,417	6,150,417
惠州恺云	-	10,000	10,000
广州富增	-	7,000	7,000
肇庆东濠	-	20,000	20,000
合计	<u>11,694,653</u>	<u>7,554,673</u>	<u>19,249,326</u>

于2021年及2020年，本公司均无计提、转回及转销长期股权投资减值准备。

3. 应付票据

	2021年	2020年
商业承兑汇票	<u>5,660</u>	<u>136,742</u>

于2021年12月31日及2020年12月31日，本集团无到期未付的应付票据。

4. 其他应付款

	2021年	2020年
应付股利	8,551,000	6,450,000
其他应付款	<u>24,645,196</u>	<u>19,823,659</u>
	<u>33,196,196</u>	<u>26,273,659</u>

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应付款（续）

其他应付款按性质分析如下：

	2021年	2020年
应付子公司款项	21,774,480	16,324,159
应付其他关联方款项	1,533,899	2,158,049
应付母公司款项	1,336,817	1,336,688
其他	-	4,763
	<u>24,645,196</u>	<u>19,823,659</u>

5. 一年内到期的非流动负债

	2021年	2020年
一年内到期的租赁负债	1,009	977
一年内到期的长期质押借款	418,205	659,155
一年内到期的应付债券	3,032,538	3,436,888
	<u>3,451,752</u>	<u>4,097,020</u>

6. 长期借款

	2021年	2020年
抵押借款	970,000	1,000,000
质押借款	508,997	502,907
担保借款	716,500	1,117,000
合计	<u>2,195,497</u>	<u>2,619,907</u>

于2021年12月31日，上述借款的合同年利率为5.00%-8.53%（2020年12月31日：5.00%-8.53%）。

长期借款到期日分析：

	2021年	2020年
2年内到期（含2年）	1,145,747	399,000
3到5年内到期（含3年和5年）	1,049,750	2,220,907
	<u>2,195,497</u>	<u>2,619,907</u>

于2021年12月31日及2020年12月31日，本集团无已到期但尚未偿还的长期借款。



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

7. 营业收入

营业收入列示如下：

	2021 年	2020 年
咨询费收入	-	132,891

8. 管理费用

	2021 年	2020 年
专业服务费	20,838	59,144
职工薪酬与福利费	2,444	7,911
办公费用	24,549	18,890
交通费与业务招待费	9,896	7,490
折旧和摊销	10,606	9,543
其他	61	850
	<u>68,394</u>	<u>103,828</u>

9. 财务费用

	2021 年	2020 年
利息支出	1,128,557	1,833,320
减：利息收入	2,120	18,286
汇兑收益	7	30
银行手续费	180	571
	<u>1,126,624</u>	<u>1,815,635</u>

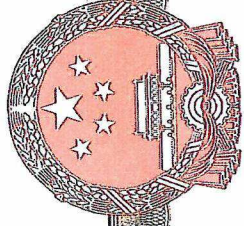
10. 投资收益

	2021 年	2020 年
统借统还利息收入	880,231	1,299,987
股利收入	2,680,224	2,693,238
理财损失	-	(8,474)
其他	45	561
	<u>3,560,500</u>	<u>3,985,312</u>

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

11. 现金流量表项目注释

	2021 年	2020 年
收到其他与经营活动有关的现金		
收到的关联方款项	685,964	1,217,983
营业外收入	28,401	531
利息收入	2,120	18,286
	<u>716,485</u>	<u>1,236,800</u>
支付其他与经营活动有关的现金		
支付的其他往来款项	<u>486,376</u>	<u>1,338,751</u>



# 营业执照

(副本) (8-1)

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

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

拆事务合伙人 毛敏宁

经营范围

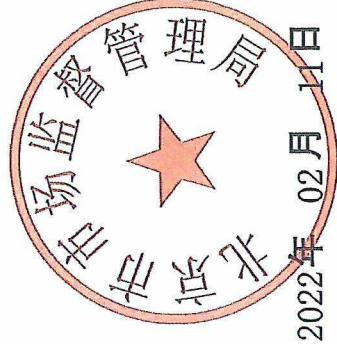
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增资、减资、清算、年度审计、资产评估等业务；承接国内、国际审计咨询业务；接受委托办理其他会计法律事务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

成立日期 2012年08月01日

合伙期限 2012年08月01日至长期

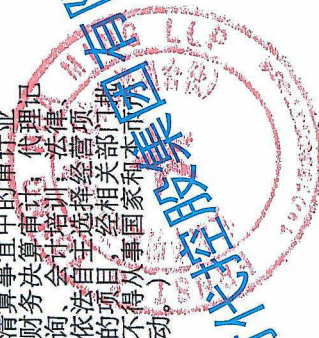
主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层12室

佳评度审计使用



2022年02月11日

登记机关

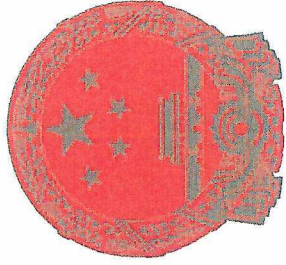


本复印件仅供广州市市控集团有限公司使用

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



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、转借、质押、不得用于经营活动。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

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:

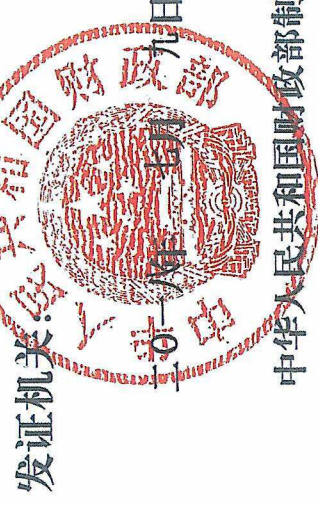
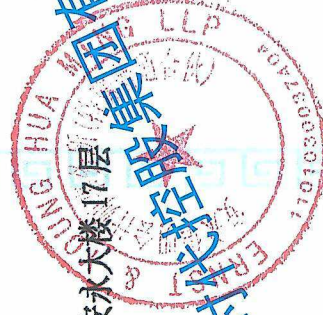
经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大厦17层

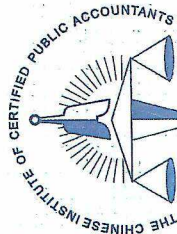
组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 000243

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





中国注册会计师协会

本复印件仅供广州市时代控股集团有限公司2021年年度审计使用



姓名	钟玲
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1978-09-24
Date of birth	
工作单位	聚永聚明金审计事务所(特殊普通合伙)广州分所
Working unit	
身份证号码	330105780824402
Identity card No.	



证书编号: 110002432744  
 No. of Certificate: 110002432744  
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Guangdong Institute of CPAs  
 发证日期: 2008 05 05  
 Date of Issuance: 2008 05 05  
 2017年5月颁发

年度检验登记, 证书每年使用  
 Annual Renewal Registration, Certificate used every year

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



钟玲(110002432744), 已通过广东省注册会计师协会2017  
 年在职资格检查, 通过文号: 粤注协(2017)54号。



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  
y m d

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  
y m d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

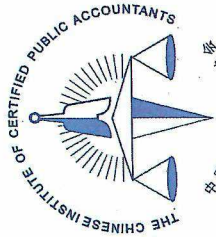
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日  
y m d



本复印件仅供广州市时代控股集团有限公司2021年年报审计使用



姓名	何懿怡
Full name	何懿怡
性别	女
Sex	女
出生日期	1983-11-24
Date of birth	1983-11-24
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	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙, 广州分所)
身份证号码	44010319831124302X
Identity card No.	44010319831124302X



证书编号: 110002430256  
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2016年4月6日  
 Date of issuance: 06/04/2016

年度检验 连续使用  
 Annual Renewal Registration

注册会计师 注册有效期一年  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

广州市时代控股集团有限公司  
 GUANGZHOU SHIDAI INVESTMENT GROUP CO., LTD.

2016年4月6日



何露怡(110002430256), 已通过广东省注册会计师协会2021  
年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2021) 268号。

110002430256  
this renewal.



何露怡(110002430256), 已通过广东省注册会计师协会2017  
年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2017) 54号。

110002430256  
this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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.



何露怡(110002430256), 已通过广东省注册会计师协会2018  
年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2018) 58号。

110002430256  
this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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.



何露怡(110002430256), 已通过广东省注册会计师协会2019  
年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。

110002430256  
this renewal.



何露怡(110002430256), 已通过广东省注册会计师协会2020  
年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2020) 132号。

110002430256  
this renewal.

