

广州市时代控股集团有限公司
2023 年度合并及母公司财务报表
审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 合并资产负债表
2. 合并利润表
3. 合并现金流量表
4. 合并所有者权益变动表
5. 母公司资产负债表
6. 母公司利润表
7. 母公司现金流量表
8. 母公司所有者权益变动表
9. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China
电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

审计报告

中兴华审字（2024）第 430353 号

广州市时代控股集团有限公司董事会：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计广州市时代控股集团有限公司（以下简称“广州时代控股公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的广州时代控股公司财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为形成财务报表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

如财务报表附注“二、财务报表的编制基础”之“持续经营”所述，广州时代控股公司 2023 年度归属于母公司所有者的净亏损为 3,565,237 千元；截止报告期末，公司的银行及其他借款总额为人民币 25,599,884 千元，将于未来 12 个月内到期偿还的借款为人民币 7,012,611 千元，而其非受限的现金及现金等价物为人民币 1,725,359 千元，无法覆盖一年内到期的有息借款，后续面临债务陆续到期还款的资金压力；于 2023 年 12 月 31 日，广州时代控股公司及境外控股母公司发生到期尚未偿还的借款，以上所述事项连同广州时代控股公司存在大额亏损等情况，显示存在对广州时代控股公司持续经营能力引起重大疑虑的重大不确定性。如财务报表附注“二、财务报表的编制基础”之“持续经营”所述，公司管理层计划采取措施以改善公司的经营状况和财务状况，这些计划的结果仍存在多项重大的不确定性，而这些不确定事项之间存在相互影响，其对财务报表产生的累积影响重大且具有广泛性。我们无法获取与评估持续经营能力



相关的充分、适当的审计证据，以判断广州时代控股公司在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。

三、其他信息

广州时代控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

广州时代控股公司管理层（以下简称管理层）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时代控股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，除非管理层计划清算广州时代控股公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广州时代控股公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对广州时代控股公司财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广州时代控股公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

（本页无正文）

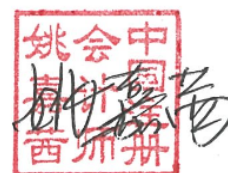


中国 · 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年四月二十六日

合并资产负债表

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：人民币千元

	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	3,964,623	6,740,288
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	2	1,091,907	1,728,675
应收款项融资		-	-
预付款项	3	1,627,625	2,633,417
其他应收款	4	17,736,118	19,858,762
其中：应收利息		23,408	25,817
应收股利		-	-
存货	5	58,663,413	75,358,804
合同资产	6	75,253	153,711
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	7	7,283,569	8,528,379
流动资产合计		90,442,508	115,002,036
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		2,489,062	4,491,666
长期股权投资	8	10,460,249	11,565,916
其他权益工具投资	9	140,075	266,320
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	10	3,003,826	2,698,648
固定资产	11	702,372	855,636
在建工程		459,043	395,485
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	12	2,006,525	1,685,565
无形资产	13	169,211	178,645
开发支出		-	-
预付款项		1,985,653	2,936,060
商誉		60,465	60,465
长期待摊费用	14	2,555,183	2,905,627
递延所得税资产	15	1,748,415	2,424,623
其他非流动资产	16	458,258	458,258
非流动资产合计		26,238,337	30,922,914
资产合计		116,680,845	145,924,950

(后附附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：

江锦强

会计机构负责人：

何明

合并资产负债表（续）

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：人民币千元

	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	17	-	849,267
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	18	-	403,151
应付账款	19	8,201,955	12,483,149
预收款项	20	49,047	38,819
合同负债	21	13,945,900	25,933,146
应付职工薪酬	22	82,373	157,190
应交税费	23	14,181,842	16,370,660
其他应付款	24	29,335,199	30,572,399
其中：应付利息		266,709	2,137
应付股利		8,557,026	8,562,932
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	25	7,015,486	13,296,981
预计负债	26	22,450	14,352
流动负债合计		72,834,252	100,119,114
非流动负债：			
长期借款	27	7,255,508	10,233,986
应付债券	28	11,331,765	2,974,361
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	29	2,953,035	2,413,903
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债	26	5,034	95,194
递延收益		-	-
递延所得税负债	15	962,960	887,588
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		22,508,302	16,605,032
负 债 合 计		95,342,554	116,724,146
所有者权益：			
实收资本	30	4,604,243	4,604,243
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	31	4,775,740	4,936,750
减：库存股		-	-
其他综合收益	32	397,821	392,386
专项储备		748	1,354
盈余公积	33	2,907,684	2,668,774
未分配利润	34	-1,477,275	2,319,454
归属于母公司所有者权益合计		11,208,961	14,922,961
少数股东权益		10,129,330	14,277,843
所有者权益合计		21,338,291	29,200,804
负债和所有者权益总计		116,680,845	145,924,950

（后附附注系财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

2023 年度

单位：人民币千元

项 目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入		21,262,845	24,707,583
其中：营业收入	35	21,262,845	24,707,583
二、营业总成本		19,417,108	23,169,852
其中：营业成本	35	17,724,684	20,358,410
税金及附加	36	-416,353	468,567
销售费用	37	268,490	717,292
管理费用	38	730,850	901,887
研发费用		-	-
财务费用	39	1,109,437	723,696
其中：利息费用		1,154,019	797,265
利息收入		47,637	78,808
加：其他收益	40	16,682	11,189
投资收益（损失以“—”号填列）	41	336,103	-1,005,751
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		389,221	-593,970
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	42	128,951	67,143
信用减值损失（损失以“—”号填列）	43	-2,320,221	-5,336,358
资产减值损失（损失以“—”号填列）	44	-2,342,033	-1,602,354
资产处置收益（损失以“—”号填列）	45	68,894	-577,007
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		-2,265,887	-6,905,407
加：营业外收入	46	225,861	82,077
减：营业外支出	47	354,596	1,452,814
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-2,394,622	-8,276,144
减：所得税费用	48	1,083,687	561,624
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		-3,478,309	-8,837,768
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-3,478,309	-8,837,768
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“—”号填列）		-3,565,237	-9,154,811
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）		86,928	317,043
六、其他综合收益的税后净额		12,853	27,307
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		12,853	27,307
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-15,865	27,307
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-15,865	27,307
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（5）其他		-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益		28,718	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
（2）其他债权投资公允价值变动		-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
（4）其他债权投资信用减值准备		-	-
（5）现金流量套期储备		-	-
（6）外币财务报表折算差额		-	-
（7）自用房地产或存货转换为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		28,718	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-3,465,456	-8,810,461
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,552,384	-9,127,504
（二）归属于少数股东的综合收益总额		86,928	317,043

（后附附注系财务报表的组成部分）

法定代表人：

谢源

主管会计工作负责人：

6

会计机构负责人：

何

合并现金流量表

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

2023 年度

单位：人民币千元

项 目	附注六	本期金额	上期金额
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		11,003,734	22,954,292
收到的税费返还		404,684	888,206
收到其他与经营活动有关的现金	49	4,550,591	700,704
经营活动现金流入小计		15,959,009	24,543,202
购买商品、接受劳务支付的现金		6,756,970	14,044,774
支付给职工以及为职工支付的现金		512,316	1,168,332
支付的各项税费		1,798,945	1,799,187
支付其他与经营活动有关的现金	49	1,128,070	7,272,053
经营活动现金流出小计		10,196,301	24,284,346
经营活动产生的现金流量净额		5,762,708	258,856
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	20,315
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,544	949,812
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		125,030	997,535
收到其他与投资活动有关的现金	49	5,450	-
投资活动现金流入小计		133,024	1,967,662
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		72,675	356,145
投资支付的现金		-	45,930
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	49	4,359	-
投资活动现金流出小计		77,034	402,075
投资活动产生的现金流量净额		55,990	1,565,587
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		300,600	1,567,186
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		300,600	1,567,186
偿还债务支付的现金		4,195,137	7,488,807
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,403,083	2,205,670
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	49	1,525,027	5,361,949
筹资活动现金流出小计		7,123,247	15,056,426
筹资活动产生的现金流量净额		-6,822,647	-13,489,240
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,003,949	-11,664,797
加：期初现金及现金等价物余额		2,729,308	14,394,105
六、期末现金及现金等价物余额	50	1,725,359	2,729,308

(后附附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：

谢源

主管会计工作负责人：

江容德

会计机构负责人：

何明



合并所有者权益变动表

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

2023 年度

单位：人民币千元

项 目	本期金额											
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	4,604,243			4,936,750	-	392,386	1,354	2,668,774	2,319,454	14,922,961	14,277,843	29,200,804
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	4,604,243			4,936,750	-	392,386	1,354	2,668,774	2,319,454	14,922,961	14,277,843	29,200,804
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-161,010	-	5,435	-606	238,910	-3,796,729	-3,714,000	-4,148,513	-7,862,513
（一）综合收益总额				-	-	12,853	-	-	-3,565,237	-3,552,384	86,928	-3,465,456
（二）所有者投入和减少资本				-161,010	-	-	-	-	-	-161,010	-4,219,784	-4,380,794
1.所有者投入资本				-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本				-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额				-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他				-161,010	-	-	-	-	-	-161,010	-4,219,784	-4,380,794
（三）利润分配				-	-	-	-	238,910	-238,910	-	-15,657	-15,657
1.提取盈余公积				-	-	-	-	238,910	-238,910	-	-	-
2.对所有者的分配				-	-	-	-	-	-	-	-15,657	-15,657
3.其他				-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转				-	-	-7,418	-	-	7,418	-	-	-
1.资本公积转增资本				-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本				-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损				-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益				-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益				-	-	-7,418	-	-	7,418	-	-	-
6.其他				-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备				-	-	-	-606	-	-	-606	-	-606
1.本年提取				-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用				-	-	-	-606	-	-	-606	-	-606
（六）其他				-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,604,243			4,775,740	-	397,821	748	2,907,684	-1,477,275	11,208,961	10,129,330	21,338,291



法定代表人：

主管会计工作负责人：

（后附财务报表组成部分）

江都强

会计机构负责人：何明



合并所有者权益变动表（续）

编制单位：广州市时代控股集团有限公司 2023 年度 单位：人民币千元

项 目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	4,604,243				365,079	3,207	2,267,944	13,376,111	26,433,488	22,180,153
加：会计政策变更								-29,534	-29,534	
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	4,604,243				365,079	3,207	2,267,944	13,346,577	26,403,954	22,180,153
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					27,307	-1,853	400,830	-11,027,123	-11,480,993	-7,902,310
（一）综合收益总额					27,307			-8,154,811	-8,127,504	317,043
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积							400,830	-1,872,312	-1,471,482	-17,506
2.对所有者的分配							400,830	-400,830		
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备						-1,853			-1,853	
1.本年提取										
2.本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	4,604,243				392,386	1,354	2,668,774	2,319,454	14,922,961	14,277,843

（后附财务报表组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



江新德

何明

资产负债表

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：人民币千元

项 目	附注十五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		8,380	11,174
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
应收款项融资		-	-
预付款项		3,027	37,267
其他应收款	1	32,335,896	35,173,175
其中：应收利息		-	-
应收股利		10,392,713	10,392,713
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		32,347,303	35,221,616
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		18,207	-
长期股权投资	2	22,682,810	21,180,872
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产		-	331
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	372
无形资产		28,796	29,797
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		11,923	10,861
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	2,832
非流动资产合计		22,741,736	21,225,065
资产合计		55,089,039	56,446,681

(后附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：

谢源

主管会计工作负责人：

江都德

会计机构负责人：

何欣

资产负债表（续）

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：人民币千元

	附注十五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项		-	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬		26	26
应交税费		3,770	3,787
其他应付款		35,686,657	36,979,812
其中：应付利息		-	-
应付股利		8,551,000	8,551,000
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	3	1,462,423	8,851,882
预计负债		22,450	14,352
流动负债合计		37,175,326	45,849,859
非流动负债：			
长期借款	4	1,459,183	1,845,900
应付债券		11,331,765	2,974,361
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	102
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		5,034	95,194
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		12,795,982	4,915,557
负债合计		49,971,308	50,765,416
所有者权益：			
实收资本		4,604,243	4,604,243
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		1,062,826	1,062,826
未分配利润		-549,338	14,196
所有者权益合计		5,117,731	5,681,265
负债和所有者权益总计		55,089,039	56,446,681

（后附附注系财务报表的组成部分）

法定代表人：

谢源

主管会计工作负责人：

江新德

会计机构负责人：

何仰

利润表

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

2023 年度

单位：人民币千元

项 目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		1,137	279
销售费用		308	315
管理费用	5	39,531	40,242
研发费用		-	-
财务费用	6	1,065,461	888,806
其中：利息费用		1,065,471	888,981
利息收入		48	232
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“—”号填列）	7	661,081	1,040,971
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“—”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“—”号填列）		-163,991	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-	-17
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		-609,347	111,312
加：营业外收入		143,834	8,472
减：营业外支出		98,021	1,148
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-563,534	118,636
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		-563,534	118,636
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-563,534	118,636
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5.其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		-563,534	118,636

（后附附注系财务报表的组成部分）

法定代表人

谢源

主管会计工作负责人：

江希尧

会计机构负责人：

何悦

现金流量表

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

2023 年度

单位：人民币千元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		692,130	4,872,833
经营活动现金流入小计		692,130	4,872,833
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		311	282
支付的各项税费		2,444	574
支付其他与经营活动有关的现金		201,743	3,731,177
经营活动现金流出小计		204,498	3,732,033
经营活动产生的现金流量净额		487,632	1,140,800
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	2,296
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	2,296
投资活动产生的现金流量净额		-	-2,296
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		429,468	364,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		59,829	779,909
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	995
筹资活动现金流出小计		489,297	1,144,904
筹资活动产生的现金流量净额		-489,297	-1,144,904
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,665	-6,400
加：期初现金及现金等价物余额		5,850	12,250
六、期末现金及现金等价物余额		4,185	5,850

(后附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：

谢源

主管会计工作负责人：

江希能

会计机构负责人：

何欣



所有者权益变动表

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

2023 年度

单位：人民币千元

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	4,604,243	-	-	-	-	-	-	-	1,062,826	14,196	5,681,265
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,604,243	-	-	-	-	-	-	-	1,062,826	14,196	5,681,265
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-563,534	-563,534
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-563,534	-563,534
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,604,243	-	-	-	-	-	-	-	1,062,826	-549,338	5,117,731



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

2023 年度

单位：人民币千元

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	4,604,243	-	-	-	-	-	-	-	942,902	15,482	5,562,627
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,604,243	-	-	-	-	-	-	-	942,902	15,482	5,562,627
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	119,924	-1,286	118,638
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118,638	118,638
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	119,924	-119,924	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	119,924	-119,924	-
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,604,243	-	-	-	-	-	-	-	1,062,826	14,196	5,681,265

（后附注系财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

谢源

广州市时代控股集团有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币千元)

一、公司基本情况

1、公司基本情况

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”)。本公司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”)。

2、公司的业务性质和主要经营活动

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。

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2024 年 4 月 26 日批准报出。

4、合并报表范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定, 本年度变化情况见附注七、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营

本集团 2023 年度归属于母公司的净利润为亏损 3,565,237 千元, 截止报告期末, 本集团的银行及其他借款总额为人民币 25,599,884 千元, 将于未来 12 个月内到期偿还的借款为人民币 7,012,611 千元, 而其非受限的现金及现金等价物为人民币 1,725,359 千元, 无法覆盖一年内到期的有息借款, 后续面临债务陆续到期还款的资金压力。于 2023 年 12 月 31 日, 本集团及境外最终母公司发生到期尚未偿还的借款, 以上所述事项连同本集团存在大额亏损等情况, 显示存在对持续经营能力引起重大疑虑的重大不确定性。

鉴于该等情况, 本公司管理层已采取多项计划及措施改善本集团的流动资金及财务状况, 包括:

- (1) 本集团已委任一名财务顾问, 协助重组公司债券, 以在实际可行情况下尽快与所有利益相关者达成一致的解决方案;
- (2) 本集团正积极与多家现有合作的金融机构就若干借款进行展期;
- (3) 本集团将继续采取措施, 加快房地产物业的销售, 并加快收回未偿还的销售款项及其

他应收款项；

(4) 本集团将继续采取积极措施控制行政成本并控制资本支出；

(5) 本集团将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 2023 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。因此，本公司管理层以持续经营基础编制财务报表是适当的。

尽管上文所述，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) 成功并及时完成债务重组，且本集团具备能力继续遵守各贷款重组协议中的条款及条件。
- (2) 成功与本集团现有贷款人就到期未支付的借款展期进行磋商，并与彼等达成协议不对本集团采取任何行动以行使其要求立即支付该等借款本金及利息的权利。
- (3) 成功与借款人就重组或延期偿还本集团的银行及其他借款进行磋商。
- (4) 本集团有能力透过执行本集团的业务战略计划以加快物业及城市更新项目的销售，并加快收回未偿还的销售款项。
- (5) 成功并及时地实施计划，以出售其若干其他资产，例如土地、项目开发公司的股权以及及时收回所得款项。

若本集团未能实现上述计划及措施并持续经营，则须作出调整以将本集团资产的账面金额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。上述调整的影响并未于本期财务报表反映。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 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) 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。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）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），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（2）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。

（五）合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本集团及全部子公司。控制，是指公司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其回报金额。

（2）合并程序

本集团将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本

企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本集团与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并财务报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，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自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权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投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本集团是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本集团确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本集团单独所持有的资产，以及按本集团份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本集团单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

本集团对合营企业投资的会计政策见本附注“四、重要会计政策及会计估计（十一）长期股权投资”。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，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汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算）。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（九）金融工具

1、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。

2、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。根据本集团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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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，按照交易价格进行本集团初始计量。

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：

(1) 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：管理该金融资产的本集团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，在特定日期产生本集团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。

(2) 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。本集团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，本集团计入留存收益。

(3) 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本集团产之外的金融资产，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。对于此本集团类金融资产，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。

3、金融负债的分类和计量

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：

(1) 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。

4、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九、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。

5、金融工具抵消

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。

6、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。

7、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。

（十）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，详见附注四、（十五）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。

（十一）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。

（1）投资成本的确定

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。

（2）后续计量及损益确认方法

本集团能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本集团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。

①成本法核算的长期股权投资

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。

②权益法核算的长期股权投资

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。

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。

③处置长期股权投资

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。

（十二）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。

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。

(十三) 固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。

(2) 各类固定资产的折旧方法

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：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
办公设备	年限平均法	5	5	19
运输工具	年限平均法	5	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。

(十四) 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。

（十五）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。

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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。

（十六）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。

（十七）无形资产

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：

项目	预计使用寿命（年）	依据
软件	5-10	预计受益期间

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。

（十八）资产减值

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

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

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十九）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。

（二十）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。

1、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。

2、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。

3、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。

（二十一）租赁负债

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

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

（二十二）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。预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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。

（二十三）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。

1、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。

2、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。

3、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。

（二十四）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。

1、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。

2、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。

（二十五）合同成本

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

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

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

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关, 包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源;

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

(二十六) 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。

(二十七) 所得税

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债, 除非:

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

(二十八) 租赁

1、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。

2、租赁的识别

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。

3、作为承租人

本集团作为承租人的一般会计处理见附注四、（十六）、（二十一）。

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。

4、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。

（1）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。

（2）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。

（二十九）利润分配

本集团的现金股利，于股东批准后确认为负债。

（三十）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。

（三十一）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。

（三十二）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。

（三十三）重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会(2022)31 号，以下简称“解释第 16 号”)，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、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)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易)，不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

集团 2023 年 1 月 1 日起首次执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关规定，调整首次执行当年年初财务报表的具体情况如下：

会计政策变更对 2023 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响分析：

资产负债表项目	采用变更后会计政策增加/（减少）报表项目金额		
	调整前	调整数	调整后
递延所得税资产	2,516,401	603,859	3,120,260
递延所得税负债	1,025,372	557,853	1,583,225
未分配利润	2,273,448	46,006	2,319,454

会计政策变更对 2023 年 1 月 1 日母公司资产负债表各项目无影响。

（2）会计估计变更

无。

（三十四）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。

1、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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

2、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。

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

（6）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四、（十二）投资性房地产。

（7）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

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据及税率
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、税收优惠及批文

（1）本集团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%。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期末余额”指 2023 年 12 月 31 日，“期初余额”指 2023 年 1 月 1 日，“本期金额”指 2023 年度，“上期金额”指 2022 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	3,962,514	6,739,818
其他货币资金	2,109	470
合计	3,964,623	6,740,288

本集团的使用权受到限制的货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
房地产预售款受限资金	2,005,474	3,748,569
贷款监控户受限资金	12,572	22,550
其他受限资金	221,218	239,861
合计	2,239,264	4,010,980

截至期末，本集团的货币资金均存放于境内。

2、应收账款

(1) 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。

(2) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	809,686	1,429,921
1 至 2 年	147,845	219,331
2 至 3 年	154,886	102,197
3 年以上	1,645	-
小计	1,114,062	1,751,449
减：坏账准备	22,155	22,774
合计	1,091,907	1,728,675

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
1 年以内	809,686	0.0-1.5	3,875	1,429,921	0.0-1.5	5,085
1 至 2 年	147,845	0.0-9.0	3,401	219,331	0.0-9.0	8,380
2 至 3 年	154,886	0.0-9.5	14,714	102,197	0.0-9.5	9,309
3 年以上	1,645	0.0-10.0	165	-	-	-
合计	1,114,062	—	22,155	1,751,449	—	22,774

(4) 坏账准备的情况

	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
2023 年度	22,774	10,455	11,074	-	22,155
2022 年度	109,853	3,757	90,836	-	22,774

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

前五名的应收账款的期末余额合计数为人民币 47,763.5 万元（期初金额：人民币 70,013.8 万元），约占应收账款期末余额合计数的 42.87%（期初：39.97%）。

截至期末，账面价值为人民币 14,704.0 万元（期初金额：人民币 5,986.9 万元）的应收账款作为本集团长期借款的抵押（附注六、51）

3、预付款项

(1) 截至期末, 预付款项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。

(2) 流动资产中的预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	668,033	41.04	1,741,355	66.13
1 至 2 年	331,532	20.37	534,613	20.30
2 至 3 年	470,150	28.89	357,449	13.57
3 年以上	157,910	9.70	-	-
合计	1,627,625	100.00	2,633,417	100.00

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

前五名的预付款项的期末余额合计数为人民币 23,605.1 万元(期初金额: 人民币 64,105.1 万元), 约占预付款项期末余额合计数的 14.50%(期初: 24.34%)。

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	23,408	25,817
其他应收款	17,712,710	19,832,945
合计	17,736,118	19,858,762

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	4,013,090	5,152,714
1 至 2 年	4,277,193	7,426,825
2 至 3 年	3,782,226	4,822,644
3 年以上	6,453,747	3,014,335
小 计	18,526,256	20,416,518
减: 坏账准备	790,138	557,756
合 计	17,736,118	19,858,762

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收少数股东款项	6,607,624	6,798,076
应收保证金/项目定金	5,028,921	6,182,644
应收母公司款项	100,313	100,313
应收合作公司往来款	621,285	918,960
应收合营企业款项	3,062,992	3,339,329
应收联营企业款项	296,630	311,666
应收其他关联方款项	1,533,788	1,529,394
其他	461,157	652,563

款项性质	期末余额	期初余额
合计	17,712,710	19,832,945

(3) 坏账准备计提情况

2023 年度	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（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
期初余额	557,756	-	-	557,756
上年年末其他应收款 账面余额在本期：	557,756	-	-	557,756
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	286,512	-	-	286,512
本期转回	11,244	-	-	11,244
本期转销	-	-	-	-
本期核销	42,886	-	-	42,886
其他变动	-	-	-	-
期末余额	790,138	-	-	790,138

(续)

2022 年度	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（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
期初余额	148,554	-	-	148,554
上年年末其他应收款 账面余额在本期：	148,554	-	-	148,554
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	409,202	-	-	409,202
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	557,756	-	-	557,756

(4) 坏账准备的情况

	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
2023 年度	557,756	286,512	11,244	42,886	790,138
2022 年度	148,554	409,202	-	-	557,756

(5) 截至期末，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十一、关联方及关联交易。

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	34,971,171	-	34,971,171
开发产品	26,049,559	2,938,743	23,110,816
拟开发土地	581,426	-	581,426
合计	61,602,156	2,938,743	58,663,413

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	50,494,436	18,505	50,475,931
开发产品	25,645,803	2,143,138	23,502,665
拟开发土地	1,380,208	-	1,380,208
合计	77,520,447	2,161,643	75,358,804

(2) 存货跌价准备

2023 年度	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	18,505	-	-	18,505	-	-
开发产品	2,143,138	2,342,033	-	1,546,428	-	2,938,743
合计	2,161,643	2,342,033	-	1,564,933	-	2,938,743

(续)

2022 年度	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	86,997	5,594	-	74,086	-	18,505
开发产品	546,378	1,596,760	-	-	-	2,143,138
合计	633,375	1,602,354	-	74,086	-	2,161,643

(3) 开发成本

截至期末，账面价值为人民币 997,224.3 万元（期初金额：人民币 745,100.9 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（附注六、51）。

(4) 开发产品

截至期末，账面价值为人民币 551,675.4 万元（期初金额：7,121.8 万元）的开发产品作为本集团一年内到期的非流动负债、长期借款和计息的其他应付款的抵押（附注六、51）。

（5）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。

截至期末，账面价值为人民币 43,146.2 万元（期初金额：120,991.2 万元）的拟开发土地作为本集团一年内到期的非流动负债和长期借款的抵押（附注六、51）。

（6）资本化借款费用

截至期末，存货中包含借款费用资本化金额为人民币 568,322.5 万元（期初金额：人民币 485,234.3 万元），其中当年资本化金额为人民币 136,217.2 万元（期初金额：人民币 146,256.1 万元），利息资本化率为 54.14%（期初利息资本化率：64.72%）

6、合同资产

（1）合同资产分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造服务	45,033	-	45,033	114,495	-	114,495
品牌使用服务	30,220	-	30,220	39,216	-	39,216
合计	75,253	-	75,253	153,711	-	153,711

（2）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。2023 年度及 2022 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

（1）其他流动资产分类

项目	期末余额	期初余额
预交税费、待抵扣增值税	6,509,110	7,510,771
合同取得成本	774,459	1,017,608
合计	7,283,569	8,528,379

8、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	期末余额	期初余额
对合营企业投资	8,084,815	8,379,751
对联营企业投资	2,375,434	3,186,165
合计	10,460,249	11,565,916

(2) 对合营联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他		
一、合营企业										
广州悠动网络科技有限公司（“广州悠动”）	4,704	-	-	-171	-	-	-	-	4,533	-
广州云谷科技创业投资有限公司（“广州云谷”）	10,753	-	-	-2,737	-	-	-	-	8,016	-
珠海祥越投资有限公司（“珠海祥越”）	308,298	-	-	779	-	-	-	-	309,077	-
广州大业投资有限公司（“大业投资”）	154,797	-	-	336,157	-	-	-	-	490,954	-
深圳市一号仓科创技术有限公司（“深圳一号仓”）	22,491	-	-	704	-	-	-	-	23,195	21,407
中山市金沙实业股份有限公司（“中山金沙”）	732,197	-	-	29,286	-	-	-	-	761,483	19,516
广州东康药业有限公司（“广州东康”）	133,162	-	-	1,294	-	-	-	-	134,456	-
珠海骏龙汽车制造有限公司（“珠海骏龙”）	504,928	-	-	2,994	-	-	-	-	507,922	-
广州市时代紫宸投资有限公司（“广州紫宸”）	841,890	-	-	-523,876	-	-	-	-	318,014	-
广州市庭凯投资有限公司（“广州庭凯”）	593,174	-	-	-716	-	-	-	-	592,458	85,857
广州市时代大业投资有限公司（“广州时代大业”）	2,866	-	-	100,535	-	-	-	-	103,401	-
清远市锦盛房地产开发有限公司（“清远锦盛”）	858,201	-	-	-993	-	-	-	-	857,208	-
广州造就科技有限公司（“广州造就”）	10,253	-	-	-	-	-	-	-	10,253	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他		
江门银雁房地产开发有限公司（“江门银雁”）	234,916	-	-	-50,978	-	-	-	-	183,938	14,924
佛冈松峰置业有限公司（“佛冈松峰”）	64,734	-	-	-59,792	-	-	-	-	4,942	-
广州市耀钜房地产开发有限公司（“广州耀钜”）	10,147	-	-10,147	-	-	-	-	-	-	-
佛山市百盈达房地产开发有限公司（“佛山百盈达”）	132,643	-	-	3,132	-	-	-	-	135,775	212
佛山市时代丰楷房地产开发有限公司（“佛山丰楷”）	35,926	-	-	-2,832	-	-	-	-	33,094	15,416
中山市捷越房地产开发有限公司（“中山捷越”）	133,179	-	-	7,561	-	-	-	-	140,740	1,922
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司（“佛山冠鸿”）	556,783	-	-	1,908	-	-	-	-	558,691	-
中山市冠富房地产开发有限公司（“中山冠富”）	114,780	-	-	-10,930	-	-	-	-	103,850	4,177
鹤山郁豪电光源有限公司（“鹤山郁豪”）	139,955	-	-	-63,631	-	-	-	-	76,324	67,480
深圳市拾富龙房地产开发有限公司（“深圳拾富龙”）	57,388	-	-	70	-	-	-	-	57,458	-
江门市弘聚投资有限公司（“江门弘聚”）	133,780	-	-	-11,793	-	-	-	-	121,987	-
广州锦荣投资发展有限公司（“广州锦荣”）	60,672	-	-	-1,304	-	-	-	-	59,368	-
广州市浩思房地产开发有限公司（“广州浩思”）	1,858,827	-	-	-40,978	-	-	-	-	1,817,849	293
广州金诚城市更新有限公司（“广州金诚”）	73,613	-	-	-619	-	-	-	-	72,994	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他		
广州华发时代实业有限公司（“广州华发”）	4,636	-	-4,636	-	-	-	-	-	-	-
东莞桂芳园房地产开发有限公司（“东莞桂芳园”）	112,724	-	-	75,712	-	-	-	-	188,436	112,723
佛山宝沥置业有限公司（“佛山宝沥”）	752,813	-	-	-487	-	-	-	-	752,326	-
小计	8,655,230	-	-14,783	-211,705	-	-	-	-	8,428,742	343,927
二、联营企业										
广州市珺雅城市更新投资有限公司（“广州珺雅”）	756,065	-	-798,600	42,535	-	-	-	-	-	-
东莞市中万信远房地产有限公司（“东莞中万信远”）	215,611	-	-222,000	6,477	-	-	-	-	88	-
佛山市南海区峯商房地产开发有限公司（“佛山峯商”）	130,053	-	-	12,676	-	-	-	-	142,729	-
东莞佳兆业实业有限公司（“东莞佳兆业”）	8,623	-	-	824	-	-	-	-	9,447	-
珠海迈特尔投资有限公司（“珠海迈特尔”）	29,520	-	-29,612	92	-	-	-	-	-	-
珠海和新实业有限公司（“珠海和新”）	47,961	-	-	-10,009	-	-	-	-	37,952	-
珠海和誉实业有限公司（“珠海和誉”）	242,298	-	-	2,090	-	-	-	-	244,388	-
东莞市景源房地产开发有限公司（“东莞景源”）	13,427	-	-	-642	-	-	-	-	12,785	-
东莞市石安房地产开发有限公司（“东莞石安”）	22,178	-	-	-432	-	-	-2,000	-	19,746	-
广州钻汇时代产创科技有限公司（“广州钻汇”）	1,463	-	-1,470	7	-	-	-	-	-	-

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他		
佛山市三水区源和置业有限公司（“佛山源和”）	200,594	-	-	2,597	-	-	-	-	203,191	-
佛山市禅城区正华置业有限公司（“佛山正华”）	1,233,678	-	-	206,797	-	-	-	-	1,440,475	43,007
佛山招商雍华府房地产有限公司（“佛山雍华府”）	127,077	-	-	375	-	-	-	-	127,452	-
武汉钊瑞实业有限公司（“武汉钊瑞”）	187,011	-	-	-6,823	-	-	-	-	180,188	-
小计	3,215,559	-	-1,051,682	256,564	-	-	-2,000	-	2,418,441	43,007
合计	11,870,789	-	-1,061,829	40,223	-	-	-2,000	-	10,847,183	386,934

(3) 长期股权投资减值准备的情况

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
合营企业减值准备				
2023 年度	275,479	68,448	-	343,927
2022 年度	210,887	64,592	-	275,479
联营企业减值准备				
2023 年度	29,394	13,613	-	43,007
2022 年度	15,034	14,360	-	29,394

(4) 于 2023 年 12 月 31 日, 本集团已成立但尚未注资的合营企业包括佛山市亨杰投资有限公司 (“佛山亨杰”)、佛山市时代御晖房地产开发有限公司 (“佛山御晖”)、东莞市伊森堡投资有限公司 (“东莞伊森堡”)、清远市昌腾房地产开发有限公司 (“清远昌腾”)、珠海宸竣投资有限公司 (“珠海宸竣”)、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”) 和广州市锦承投资发展有限公司 (“广州锦承”) 以及本集团之联营公司东莞市石安房地产开发有限公司 (“东莞石安”)、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 (“惠州城投”)、东莞佳兆业实业有限公司 (“东莞佳兆业”)。

(5) 于 2023 年度, 除联营企业东莞石安宣告派发股利人民币 200.0 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 (2022 年度: 除东莞石安宣告派发股利人民币 1,500.0 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)。

(6) 本集团以其持有的合营企业深圳一号仓 48.50% 股权、鹤山郁豪 50.50% 股权、江门银雁 49.30% 股权、佛冈松峰 69.50% 股权、东莞佳时 48.50% 股权、广州浩思 74.00% 股权、佛山丰楷 69.30% 股权、江门弘聚 90.50% 股权和联营企业东莞佳兆业 48.50% 股权、武汉钊瑞 49.50% 股权用于取得合营企业和联营企业的银行质押借款; (期初: 本集团以其持有的合营企业深圳一号仓 48.50% 股权、鹤山郁豪 50.50% 股权、中山金沙 92.10% 股权、江门银雁 49.20% 股权、佛冈松峰 69.70% 股权、东莞佳时 48.50% 股权、东莞桂芳园 32.70% 股权、广州锦荣 49.50% 股权、广州浩思 74.30% 股权和联营企业东莞佳兆业 48.50% 股权、武汉钊瑞 49.50% 股权用于取得合营企业和联营企业的银行质押借款)。

9、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	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
广东广越启昇股权投资合伙企业 (有限合伙) (“广东启昇”)	-2,421	47,579	管理层指定
广州鼎新资本管理中心 (有限合伙) (“广州鼎新”)	-4,085	11,415	管理层指定
广州花城成长创业投资合伙企业 (有限合伙)	1,724	32,067	管理层指定

项目	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
广州花城十七号创业投资合伙企业(有限合伙)	599	3,599	管理层指定
广东花城十五号创业投资合伙企业(有限合伙)	1,824	3,654	管理层指定
成都喜蓉股权投资合伙企业(有限合伙)	-106	9,894	管理层指定
广州南沙沃金股权投资合伙企业(有限合伙)	-1,463	31,867	管理层指定
合计	-3,928	140,075	-

10、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1、期初余额	2,698,648	2,698,648
2、本期增加金额	176,227	176,227
(1) 存货转入	19,898	19,898
(2) 固定资产转入	118,038	118,038
(3) 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	38,291	38,291
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 转为存货	-	-
4、公允价值变动	128,951	128,951
5、期末余额	3,003,826	3,003,826

(2) 截至期末，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 300,382.6 万元（期初金额：人民币 269,864.8 万元）。

(3) 于 2023 年，本集团的账面价值为人民币 11,803.8 万元的自用固定资产转为投资性房地产。（2022 年：账面价值为人民币 1,503.9 万元的投资性房地产在开始转作自用时转为固定资产）

(4) 截至期末，账面价值为人民币 100,484.6 万元（期初金额：人民币 91,877.8 万元）的投资性房地产作为本集团一年内到期的非流动借款、长期借款的抵押（见附注六、51）。

(5) 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，2023 年度租赁收入为人民币 13,928.2 万元（2022 年度：人民币 12,800.5 万元）。

(6) 截至期末，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。本集团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。

(7) 截至期末，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）。

(8) 于 2023 年度及 2022 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。

(9) 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:

①时代地产中心

评估方法	类别	重大的难以观察的参数	范围 (加权平均)
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)	52,000 - 80,000
		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)	51 - 357
	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)	113
	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%

②时代倾城 (中山) 第 26 栋

评估方法	类别	重大的难以观察的参数	范围 (加权平均)
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)	93 - 155
	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)	78 - 85

③时代天境 (成都)

评估方法	类别	重大的难以观察的参数	范围 (加权平均)
剩余法	商铺	出租占有率	60% - 90%
		折现率	6.50%
		市场单位租金 (月每平方米人民币元)	165 - 228
	办公室	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)	54 - 76

④时代 E-park (天河) -二期

评估方法	类别	重大的难以观察的参数	范围 (加权平均)
现金流折现法	商铺	出租占有率	60% - 80%
		折现率	5.50%
		市场单位租金 (月每平方米人民币元)	216 - 337
	办公室	出租占有率	78% - 98%

	折现率	5.00%
	市场单位租金（月每平方米人民币元）	124 - 193

⑤时代·方洲（海珠）

评估方法	类别	重大的难以观察的参数	范围（加权平均）
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）	113 - 166
	办公室	出租占有率	53% - 90%
		折现率	5.50%
		市场单位租金（月每平方米人民币元）	88 - 185

11、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	702,372	855,636
合计	702,372	855,636

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值				
1、期初余额	1,041,257	158,802	15,778	1,215,837
2、本期增加金额	1,326	569	-	1,895
（1）购置	1,326	569	-	1,895
3、本期减少金额	144,744	6,743	1,302	152,789
（1）处置或报废	-	6,743	1,302	8,045
（2）投资性房地产转出	144,744	-	-	144,744
4、期末余额	897,839	152,628	14,476	1,064,943
二、累计折旧				
1、期初余额	210,722	138,675	10,804	360,201
2、本期增加金额	27,348	8,085	96	35,529
（1）计提	27,348	8,085	96	35,529
3、本期减少金额	26,706	5,216	1,237	33,159
（1）处置或报废	-	5,216	1,237	6,453
（2）投资性房地产转出	26,706	-	-	26,706
4、期末余额	211,364	141,544	9,663	362,571
三、减值准备				
1、期初余额	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
1、期末账面价值	686,475	11,084	4,813	702,372
2、期初账面价值	830,535	20,127	4,974	855,636

(2) 抵押的固定资产情况

截至期末，账面价值为人民币 55,263.4 万元（期初金额：人民币 66,380.2 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（见附注六、51）。

12、使用权资产

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值				
1、期初余额	2,117,313	19,028	24,033	2,160,374
2、本年增加金额	536,228	-	877	537,105
（1）新增租赁	536,228	-	877	537,105
3、本年减少金额	80,886	372	513	81,771
（1）处置	68,086	372	513	68,971
（2）融资租赁终止确认	12,800	-	-	12,800
4、期末余额	2,572,655	18,656	24,397	2,615,708
二、累计折旧				
1、期初余额	433,784	18,566	22,459	474,809
2、本年增加金额	158,057	274	1,848	160,179
（1）计提	158,057	274	1,848	160,179
3、本年减少金额	25,195	236	374	25,805
（1）处置	16,788	236	374	17,398
（2）融资租赁终止确认	8,407	-	-	8,407
4、期末余额	566,646	18,604	23,933	609,183
三、减值准备				
1、期初余额	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-
（1）处置	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1、期末账面价值	2,006,009	52	464	2,006,525
2、期初账面价值	1,683,529	462	1,574	1,685,565

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	建筑资质	合计
一、账面原值			

项目	软件	建筑资质	合计
1. 期初余额	220,288	46,231	266,519
2. 本期增加金额	22,456	-	22,456
(1) 购置	22,456	-	22,456
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	242,744	46,231	288,975
二、累计摊销			
1. 期初余额	83,533	4,341	87,874
2. 本期增加金额	31,022	868	31,890
(1) 计提	31,022	868	31,890
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	114,555	5,209	119,764
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	128,189	41,022	169,211
2. 期初账面价值	136,755	41,890	178,645

14、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本年减少金额	本期摊销金额	期末余额
经营性租入固定资产改良支出	2,905,627	46,055	-256,620	-139,879	2,555,183
合计	2,905,627	46,055	-256,620	-139,879	2,555,183

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	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
可抵扣亏损	2,870,990	717,748	4,212,088	1,053,022
预提的土地增值税	3,931,948	982,987	5,185,584	1,296,396
租赁负债	2,638,725	659,681	2,415,436	603,859
预提费用及其他可抵扣暂时性差异	82,050	20,512	307,436	76,859
内部交易未实现利润	-	-	66,112	16,528
资产减值准备	22,154	5,539	90,744	22,686
投资性房地产公允价值变动	-	-	203,640	50,910
合计	9,545,867	2,386,467	12,481,040	3,120,260

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	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
非同一控制下企业合并公允价值调整（注）	2,225,771	556,384	2,648,500	662,125
使用权资产	2,376,601	594,150	2,231,416	557,853
投资性房地产公允价值变动	1,689,727	422,432	1,342,916	335,729
合同取得成本	112,184	28,046	110,072	27,518
合计	6,404,283	1,601,012	6,332,904	1,583,225

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。

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	2,386,467	1,748,415	3,120,260	2,424,623
递延所得税负债	1,601,012	962,960	1,583,225	887,588

16、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
拟开发土地	458,258	458,258
合计	458,258	458,258

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。

截至期末，账面价值无其他非流动资产作为本集团长期借款之抵押。

17、短期借款

（1）短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	849,267
合计	-	849,267

截至期末，本集团无已到期但未归还的或逾期的短期借款。

18、应付票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	-	403,151
合计	-	403,151

19、应付账款

（1）应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程、材料款	8,201,955	12,483,149
合计	8,201,955	12,483,149

20、预收款项

（1）预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	49,047	38,819
合计	49,047	38,819

截至期末，预收款项无账龄超过一年的余额。

21、合同负债

(1) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	13,945,900	25,933,146
合计	13,945,900	25,933,146

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	121,430	419,643	458,700	82,373
二、离职后福利-设定提存计划	-	17,856	17,856	-
三、辞退福利	35,760	-	35,760	-
合计	157,190	437,499	512,316	82,373

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	121,430	367,159	406,216	82,373
2、职工福利费	-	31,426	31,426	-
3、社会保险费	-	7,656	7,656	-
其中：医疗保险费	-	6,868	6,868	-
工伤保险费	-	224	224	-
生育保险金	-	564	564	-
4、住房公积金	-	13,205	13,205	-
5、工会经费和职工教育经费	-	197	197	-
合计	121,430	419,643	458,700	82,373

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-	17,789	17,789	-
2、失业保险费	-	67	67	-
合计	-	17,856	17,856	-

23、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	6,931,037	7,333,919
土地增值税	4,232,226	5,219,966
增值税	2,811,087	3,774,454
城市维护建设税	109,355	10,246

项目	期末余额	期初余额
教育费附加（含地方教育费附加）	77,301	11,566
房产税	10,073	8,753
个人所得税	4,031	5,087
其他	6,732	6,669
合计	14,181,842	16,370,660

24、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	266,709	2,137
应付股利	8,557,026	8,562,932
其他应付款	20,511,464	22,007,330
合计	29,335,199	30,572,399

（1）应付利息

项目	期末余额	期初余额
质押贷款	266,709	2,137
合计	266,709	2,137

（2）应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	8,557,026	8,562,932
合计	8,557,026	8,562,932

（3）其他应付款**①按款项性质列示**

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东款项	5,134,770	8,212,606
应付合作公司往来款	3,809,002	1,731,967
代收及暂收款项	605,895	1,166,243
应付股权收购相关款项	286,015	296,025
应付营销费用	459,928	127,219
应付母公司款项	694,157	718,535
应付合营企业款项	5,845,456	5,843,425
应付联营企业款项	2,357,025	2,481,820
押金及保证金	250,602	201,128
应付工程方垫资款	54,198	146,694
应付其他关联方款项	829,366	875,623
其他	185,050	206,045
合计	20,511,464	22,007,330

②截至期末，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十一、关联方及关联交易。

25、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期抵押借款（注）	826,551	1,540,885
一年内到期的长期质押借款（注）	5,392,407	1,079,949
一年内到期的长期担保借款	545,565	2,449,879
一年内到期的应付债券	248,088	8,224,735
一年内到期的租赁负债	2,875	1,533
合计	7,015,486	13,296,981

注：截至期末，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六、51 以及附注六、52。

截至期末，一年内到期的非流动负债中存在已到期未支付或正在展期中的借款 84,900.0 万元（期初金额：135,000.0 万元）。

26、预计负债

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
财务担保合同	109,546	-	82,062	27,484
合计	109,546	-	82,062	27,484

27、长期借款**（1）长期借款分类列示**

项目	期末余额	期初余额
抵押借款（注）	2,123,532	3,159,194
质押借款（注）	4,820,418	5,801,689
担保借款	311,558	1,273,103
合计	7,255,508	10,233,986

注：截至期末，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六、51 以及附注六、52。

（2）截至期末，上述借款的合同年利率为 2.80%-8.50%（期初：4.60%-10.50%）。

（3）长期借款到期日分析

项目	期末余额	期初余额
2 年内到期（含 2 年）	4,354,430	6,704,177
3 到 5 年内到期（含 3 年和 5 年）	2,854,070	2,932,406
5 年以上	47,008	597,403
合计	7,255,508	10,233,986

（4）截至期末，本集团无已到期但尚未偿还的长期借款。

28、应付债券

2023 年度项目	面值	发行日期	到期日期	发行金额	期初余额	本年发行	本年计提利息	折价摊销	本年减少	其他减少	期末余额
2017 年公司债券（非公开发行）	1,061,761	2017/9/8	2026/2/24	1,062,088	1,088,076	-	62,106	491	11,389	8,572	1,130,712
2019 年公司债券（公开发行）	495,000	2019/6/6	2027/2/24	457,134	506,785	-	36,410	379	5,463	8,698	529,413
2020 年公司债券（公开发行）	569,249	2020/2/21	2027/2/24	553,819	598,293	-	37,711	3,473	6,343	8,306	624,828
2020 年公司债券（公开发行）	720,804	2020/2/21	2027/2/24	720,368	763,330	-	40,455	1,705	20,764	8,119	776,607
2020 年公司债券（公开发行）	940,500	2020/3/26	2027/2/24	909,230	976,761	-	61,140	9,961	10,436	13,917	1,023,509
2020 年公司债券（公开发行）	1,518,365	2020/3/26	2027/2/24	1,520,054	1,596,615	-	83,568	9,395	34,126	16,244	1,639,208
2020 年公司债券（公开发行）	2,467,567	2020/5/26	2027/2/24	2,476,587	2,570,500	-	130,592	17,609	34,889	28,179	2,655,633
2020 年公司债券（公开发行）	1,560,133	2020/7/16	2027/2/24	1,587,762	1,634,256	-	97,508	5,177	42,806	21,804	1,672,331
2020 年公司债券（非公开发行）	445,672	2020/8/3	2026/2/24	496,038	457,303	-	27,089	684	4,635	4,103	476,338
2020 年公司债券（非公开发行）	981,346	2020/8/21	2026/2/24	1,067,143	1,007,177	-	59,038	3,509	9,328	9,122	1,051,274
小计	10,760,397	—	—	10,850,223	11,199,096	-	635,617	52,383	180,179	127,064	11,579,853
减：一年内到期的非流动负债-应付债券	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	248,088
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,331,765

(续)

2022 年度项目	面值	发行日期	到期日期	发行金额	期初余额	本年发行	本年计提利息	折价摊销	本年减少	其他减少	期末余额
2017 年公司债券（非公开发行）	1,072,500	2017/9/8	2024/3/8	1,062,088	1,109,045	-	60,028	7,003	88,000	-	1,088,076
2018 年公司债券（公开发行）	500,000	2018/12/7	2023/12/10	1,878,045	499,855	-	37,500	-882	536,473	-	-
2019 年公司债券（公开发行）	500,000	2019/6/6	2024/6/10	457,134	498,169	-	34,000	8,616	34,000	-	506,785
2020 年公司债券（公开发行）	575,000	2020/2/21	2027/2/24	553,819	595,399	-	35,650	2,894	35,650	-	598,293
2020 年公司债券（公开发行）	740,000	2020/2/21	2025/2/24	720,368	759,479	-	37,000	3,851	37,000	-	763,330

2022 年度项目	面值	发行日期	到期日期	发行金额	期初余额	本年发行	本年计提利息	折价摊销	本年减少	其他减少	期末余额
2020 年公司债券（公开发行）	950,000	2020/3/26	2027/3/30	909,230	968,410	-	59,850	8,351	59,850	-	976,761
2020 年公司债券（公开发行）	1,550,000	2020/3/26	2025/3/30	1,520,054	1,590,290	-	79,050	6,325	79,050	-	1,596,615
2020 年公司债券（公开发行）	2,500,000	2020/5/26	2025/5/27	2,476,587	2,564,108	-	131,000	6,392	131,000	-	2,570,500
2020 年公司债券（公开发行）	1,600,000	2020/7/16	2025/7/17	1,587,762	1,631,360	-	95,040	2,896	95,040	-	1,634,256
2020 年公司债券（非公开发行）	450,000	2020/8/3	2024/8/4	496,038	506,572	-	27,241	1,890	78,400	-	457,303
2020 年公司债券（非公开发行）	990,000	2020/8/21	2024/8/24	1,067,143	1,107,459	-	63,031	12,027	175,340	-	1,007,177
小计	11,427,500	—	—	12,728,268	11,830,146	-	659,390	59,363	1,349,803	-	11,199,096
减：一年内到期的非流动负债-应付债券	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,224,735
期初余额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,974,361

(1) 本集团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，本集团选择下调票面利率 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 2022 年 9 月 8 日，本集团已进行第一次分期偿付，偿付了所有本金的 2.5% 及全部应付未付利息，债券余额为 10.725 亿。于 2022 年 12 月 31 日，该笔债券已展期至 2024 年 3 月 8 日到期。于 2023 年 2 月 22 日至 3 月 6 日，本集团召开持有人会议调整债券到期日为 2026 年 2 月 24 日到期，设置小额兑付机制及按比例还本节点，并将截止至 2023 年 2 月 24 日的应付未付利息资本化，新增利息利随本清，新增增信保障措施。

(2) 本集团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。于 2023 年 2 月 22 日至 3 月 6 日，本集团召开持有人会议调整债券到期日为 2027 年 2 月 24 日到期，设置小额兑付机制及按比例还本节点，并将截止至 2023 年 2 月 24 日的应付未付利息资本化，新增利息利随本清，新增增信保障措施。

(3) 本集团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。于 2023 年 2 月 22 日至 2 月 24 日，本集团召开持有人会议调整债券到期日为 2027 年 2 月 24 日到期，设置小额兑付机制及按比例还本节点，并将截止至 2023 年 2 月 24 日的应付未付利息资本化，新增利息利随本清，新增增信保障措施。

(4) 本集团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。于 2023 年 2 月 22 日至 4 月 11 日，本集团召开持有人会议调整债券到期日为 2027 年 2 月 24 日到期，设置小额兑付机制及按比例还本节点，并将截止至 2023 年 2 月 24 日的应付未付利息资本化，新增利息利随本清，新增增信保障措施。

(5) 本集团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。于 2023 年 2 月 22 日至 4 月 24 日，本集团召开持有人会议调整债券到期日为 2027 年 2 月 24 日到期，设置小额兑付机制及按比例还本节点，并将截止至 2023 年 2 月 24 日的应付未付利息资本化，新增利息利随本清，新增增信保障措施。

(6) 本集团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。于 2023 年 2 月 22 日至 4 月 14 日，本集团召开持有人会议调整债券到期日为 2027 年 2 月 24 日到期，设置小额

兑付机制及按比例还本节点，并将截止至 2023 年 2 月 24 日的应付未付利息资本化，新增利息利随本清，新增增信保障措施。

(7) 本集团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。于 2023 年 2 月 22 日至 4 月 11 日，本集团召开持有人会议调整债券到期日为 2027 年 2 月 24 日到期，设置小额兑付机制及按比例还本节点，并将截止至 2023 年 2 月 24 日的应付未付利息资本化，新增利息利随本清，新增增信保障措施。

(8) 本集团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。于 2023 年 2 月 22 日至 4 月 24 日，本集团召开持有人会议调整债券到期日为 2027 年 2 月 24 日到期，设置小额兑付机制及按比例还本节点，并将截止至 2023 年 2 月 24 日的应付未付利息资本化，新增利息利随本清，新增增信保障措施。

(9) 本集团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，在第二年末及第三年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。于 2022 年 8 月 4 日，本公司已进行第一次分期偿付，偿付了所有本金的 10% 及全部应付未付利息，债券余额为 4.5 亿。于 2023 年 12 月 31 日，该笔债券展期至已 2023 年 8 月 4 日到期。于 2023 年 2 月 22 日至 4 月 28 日，本集团召开持有人会议调整债券到期日为 2026 年 2 月 24 日到期，设置小额兑付机制及按比例还本节点，并将截止至 2023 年 2 月 24 日的应付未付利息资本化，新增利息利随本清，新增增信保障措施。

(10) 本集团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，在第二年末及第三年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本。于 2022 年 8 月 24 日，本公司已进行第一次分期偿付，偿付了所有本金的 10% 及全部应付未付利息，债券余额为 9.9 亿。于 2023 年 12 月 31 日，该笔债券展期至已 2023 年 8 月 24 日到期。于 2023 年 2 月 22 日至 4 月 20 日，本集团召开持有人会议调整债券到期日为 2026 年 2 月 24 日到期，设置小额兑付机制及按比例还本节点，并将截止至 2023 年 2 月 24 日的应付未付利息资本化，新增利息利随本清，新增增信保障措施。

29、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	2,955,910	2,415,436
减：一年内到期的租赁负债（附注六、25）	2,875	1,533
合计	2,953,035	2,413,903

30、实收资本

本集团实收资本的注册币种为美元。截至期末，本集团的实收资本为美元 83,000.0 万元，折合人民币 460,424.3 万元（期初：美元 83,000.0 万元，折合人民币 460,424.3 万元）。

31、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	4,936,750	-	161,010	4,775,740
合计	4,936,750	-	161,010	4,775,740

32、其他综合收益

（1）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

项目	2022 年 1 月 1 日	增减变动	2022 年 12 月 31 日及 2023 年 1 月 1 日	增减变动	2023 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	379,467	-	379,467	28,718	408,185
其他权益工具投资公允价值变动	-14,388	27,307	12,919	-23,283	-10,364
其中：当期变动	-13,125	27,307	14,182	-15,865	-1,683
出售其他权益工具转回	-1,263	-	-1,263	-7,418	-8,681
合计	365,079	27,307	392,386	5,435	397,821

（2）其他综合收益发生额情况

	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	8,547	3,112	5,435	-
合计	8,547	3,112	5,435	-

33、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,668,774	238,910	-	2,907,684
合计	2,668,774	238,910	-	2,907,684

注 1：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。

注 2：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。

34、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	2,319,454	13,376,111
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-29,534
调整后上年年末未分配利润	2,319,454	13,346,577
加：本期归属于母公司股东的净利润	-3,565,237	-9,154,811

项目	本期金额	上期金额
其他综合收益结转留存收益	7,418	-
减：提取法定盈余公积	238,910	400,830
股利分配	-	-
购买少数股东权益	-	1,471,482
期末未分配利润	-1,477,275	2,319,454

35、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,262,845	17,724,684	24,707,583	20,358,410
合计	21,262,845	17,724,684	24,707,583	20,358,410

(2) 营业收入列示

项目	本期金额	上期金额
与客户之间的合同产生的收入	20,573,177	24,016,498
租赁收入	689,668	691,085
合计	21,262,845	24,707,583

(3) 与客户之间合同产生的营业收入分解情况

项目	本期金额	上期金额
物业开发	19,904,491	23,806,173
城市更新业务	668,686	210,325
合计	20,573,177	24,016,498

(4) 当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入

项目	本期金额	上期金额
物业销售收入	17,831,755	20,326,872
合计	17,831,755	20,326,872

(5) 本集团与履约义务相关的信息

① 物业销售

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

② 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。

36、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	-618,410	340,253
城市维护建设税	62,530	26,290
教育费附加（含地方教育费附加）	45,989	19,228
其他	93,538	82,796
合计	-416,353	468,567

37、销售费用

项目	本期金额	上期金额
广告及推广费	218,488	569,509
职工薪酬与福利费	22,503	50,346
办公费用	27,389	42,815
业务招待费	110	111
其他	-	54,511
合计	268,490	717,292

38、管理费用

项目	本期金额	上期金额
折旧和摊销	203,160	218,535
职工薪酬与福利费	189,621	283,714
办公费用	104,484	106,458
专业服务费	158,920	184,998
交通费与业务招待费	67,931	98,569
其他	6,734	9,613
合计	730,850	901,887

39、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	2,516,191	2,259,826
其中：租赁负债利息支出	209,689	189,798
减：利息收入	47,637	78,808
减：利息资本化金额	1,362,172	1,462,561
汇兑损益	-8	-37
银行手续费	3,063	5,276
合计	1,109,437	723,696

注：资本化借款费用已计入存货余额。

40、其他收益

项目	本期金额	上期金额
升归纳扶持资金	3,225	-
广州市科学技术局补助	1,600	300

项目	本期金额	上期金额
清远小学义务教育返还款	842	80
收到企业稳岗、复工补贴	125	1,968
清远市中央财政奖补金	-	549
其他	10,890	8,292
合计	16,682	11,189

41、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	389,221	-593,970
处置金融资产收益	8,875	-
向合营公司或第三方借款取得的利息收入	2,909	10,155
理财产品投资收益	1,091	315
处置长期股权投资产生的投资收益	-23,644	-198,842
处置子公司产生的投资收益	-51,530	-224,222
其他	9,181	813
合计	336,103	-1,005,751

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	128,951	67,143
合计	128,951	67,143

43、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
其他应收款坏账损失	-2,320,840	-5,423,438
应收账款坏账损失	619	87,080
合计	-2,320,221	-5,336,358

44、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货减值损失	-2,342,033	-1,602,354
合计	-2,342,033	-1,602,354

45、资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置收益（损失以“-”号填列）	68,894	-577,007
其中：终止确认转租融资租赁资产收益（损失以“-”号填列）	34,575	7,339
土地储备处置收益（损失以“-”号填列）	23,930	-
使用权资产处置收益（损失以“-”号填列）	9,935	-
固定资产处置收益（损失以“-”号填列）	454	-887
投资性房地产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-194,822
其他	-	-388,637

项目	本期金额	上期金额
合计	68,894	-577,007

46、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
债务重组收益	154,660	-
罚款、赔偿及滞纳金收入	12,163	21,693
其他	59,038	60,384
合计	225,861	82,077

47、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
债务重组损失	136,418	-
无法收回的款项	99,667	1,332,873
罚款赔偿金	12,305	55,565
公益性捐赠支出	3,343	33,430
其他	102,863	30,946
合计	354,596	1,452,814

48、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	332,107	832,267
递延所得税费用	751,580	-270,643
合计	1,083,687	561,624

49、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
营业外收入	71,201	82,077
利息收入	47,637	78,808
收到的政府补助	16,682	11,189
其他	4,415,071	528,630
合计	4,550,591	700,704

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付的销售费用及管理费用	537,100	1,066,584
支付的营业外支出	19,723	119,941
支付的银行手续费	3,063	5,276
其他	568,184	6,080,252
合计	1,128,070	7,272,053

(3) 收到其他投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
赎回银行理财产品收到的现金	5,450	-
合计	5,450	-

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
购买银行理财产品支付的现金	4,359	-
合计	4,359	-

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付的租赁款	182,193	88,754
收购少数股东股权支付的现金	151,636	3,537,700
其他	1,191,198	1,735,495
合计	1,525,027	5,361,949

50、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,478,309	-8,837,768
加：信用减值损失	2,320,221	5,336,358
存货跌价准备	2,342,033	1,602,354
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	35,529	47,302
使用权资产折旧	160,179	155,235
无形资产摊销	31,890	27,262
长期待摊费用摊销	139,879	185,098
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-68,894	577,007
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-128,951	-67,143
财务费用（收益以“-”号填列）	1,154,011	797,228
投资损失（收益以“-”号填列）	-336,103	1,005,751
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	676,208	662,157
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	75,372	-962,825
存货的减少（增加以“-”号填列）	15,918,291	9,695,232
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,769,598	14,171,570
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-17,337,779	-25,468,835
营业外收入	154,660	-
营业外支出	334,873	1,332,873

补充资料	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	5,762,708	258,856
2、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,725,359	2,729,308
减：现金的期初余额	2,729,308	14,394,105
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,003,949	-11,664,797

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期金额	上期金额
处置子公司的价格	-	245,200
处置子公司收到的现金和现金等价物	-	245,200
减：被处置子公司持有的现金和现金等价物	-	287
处置子公司（支付）/收到的现金净额	-	244,913

(3) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,725,359	2,729,308
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	1,723,250	2,728,838
可随时用于支付的其他货币资金	2,109	470
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	1,725,359	2,729,308

51、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
货币资金	2,239,264	4,010,980
存货及土地储备	15,920,459	8,732,139
长期股权投资	2,331,445	3,250,403
投资性房地产	1,004,846	918,778
固定资产	552,634	663,802
应收账款	147,040	59,869
合计	22,195,688	17,635,971

截至期末，本集团肇庆鼎峰和广州东和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非流动负债及长期借款的质押。

52、子公司股权质押获得借款的情况

截至期末，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 2,507,804.2 万元的一年内到期的非流动负债、计息的其他应付款、应付债券和长期借款（期初：人民币 523,700.4 万元的一年内到期的非流动负债和长期借款）。

53、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	64	6.9646	451
港元	24	0.8933	21

七、合并范围的变更

1、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
广州桥杭投资有限公司	-	59.40	股权转让	控制权转移	-25,111
广州天天友谊食品有限公司	-	49.80	股权转让	控制权转移	-

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
广州桥杭投资有限公司	—	—	—	—	—	—
广州天天友谊食品有限公司	—	—	—	—	—	—

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	投资控股	100.00	-	100.00	-	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.50	设立或投资
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	设计及装修	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业装修	-	96.80	-	97.00	设立或投资
佛冈冠亨投资有限公司	佛冈冠亨	2007 年 1 月 19 日	清远市	物业开发	-	99.20	-	99.50	设立或投资
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	物业开发	-	69.70	-	69.70	设立或投资
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	投资控股	-	96.60	-	99.00	设立或投资
清远市荣景投资有限公司	清远荣景	2010 年 2 月 10 日	清远市	物业开发	-	97.50	-	97.50	设立或投资
广州市骏宝投资有限公司	广州骏宝	2010 年 7 月 8 日	广州市	投资控股	-	69.20	-	69.30	设立或投资
广州市浩荣贸易有限公司	广州浩荣	2010 年 10 月 21 日	广州市	商品批发及零售贸易	-	69.20	-	69.30	设立或投资
广州市丰都贸易有限公司	广州丰都	2011 年 11 月 21 日	广州市	商品批发及零售贸易	-	99.00	-	99.00	设立或投资
广州市卓瑞贸易有限公司	广州卓瑞	2011 年 11 月 21 日	广州市	投资控股	-	96.60	-	97.50	设立或投资
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	物业开发	-	97.90	-	98.40	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
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	投资控股	-	96.60	-	97.00	设立或投资
广州绿地白云置业有限公司	广州绿地白云	2013 年 7 月 5 日	广州市	物业开发	-	49.80	-	49.80	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	97.50	-	97.50	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	房地产中介服务	-	98.90	-	99.10	设立或投资
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	物业开发	-	92.30	-	92.40	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	97.50	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
广州市炳泰投资有限公司	广州炳泰	2014 年 8 月 12 日	广州市	商品零售及批发	-	96.80	-	97.00	设立或投资
广州市天祺企业管理有限公司	广州天辰	2014 年 3 月 6 日	广州市	基金管理和咨询服务	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	苗圃种植和园林设计	-	95.10	-	97.00	设立或投资
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	投资控股	-	98.90	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	94.20	-	97.50	设立或投资
广州市凯冠投资有限公司	广州凯冠	2015 年 2 月 5 日	广州市	投资控股	-	99.50	-	99.50	设立或投资
广州市凯衡投资有限公司	广州凯衡	2015 年 2 月 5 日	广州市	投资控股	-	99.20	-	99.70	设立或投资
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	投资控股	-	99.00	-	99.50	设立或投资
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	贷款	-	67.40	-	68.30	设立或投资
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	投资控股	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	咨询设计	-	96.30	-	97.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.50	设立或投资
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	企业管理	-	99.00	-	99.50	设立或投资
珠海顺晟投资有限公司	珠海顺晟	2015 年 10 月 10 日	珠海市	投资控股	-	96.60	-	96.60	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	企业管理	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
清远市清城区时代小学	清城小学	2015 年 8 月 27 日	清远市	教育	-	99.20	-	99.50	设立或投资
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	投资控股	-	99.50	-	99.50	设立或投资
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	供应链管理	-	96.80	-	97.00	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
广州市炳亨投资有限公司	广州炳亨	2015 年 12 月 17 日	广州市	物业开发	-	96.70	-	97.00	设立或投资
广州市凯锋投资有限公司	广州凯锋	2015 年 12 月 23 日	广州市	物业开发	98.00	1.20	98.00	1.50	设立或投资
广州市珺昊投资有限公司	广州珺昊	2015 年 12 月 8 日	广州市	投资控股	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.50	设立或投资
佛山市时代锦富企业管理有限公司	佛山富锦	2016 年 1 月 4 日	佛山市	物业开发	-	99.00	-	99.50	设立或投资
东莞市凯业投资有限公司	东莞凯业	2016 年 6 月 15 日	东莞市	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
广州市璟隆投资有限公司	广州璟隆	2016 年 1 月 8 日	广州市	投资控股	98.00	1.20	98.00	1.50	设立或投资
广州市永星投资有限公司	广州永星	2016 年 1 月 8 日	广州市	投资控股	-	94.40	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
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	餐饮管理	-	98.90	-	99.10	设立或投资
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	物业开发	38.00	56.40	38.00	56.40	设立或投资
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	物业开发	-	96.70	-	97.00	设立或投资
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	物业开发	-	62.80	-	63.00	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	投资控股	-	99.50	-	99.50	设立或投资
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	投资控股	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	65.80	-	65.80	设立或投资
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	物业开发	-	59.40	-	59.40	设立或投资
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	物业开发	-	99.50	-	99.50	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	96.60	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	96.80	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	92.20	-	92.40	设立或投资
广州市珺森投资有限公司	广州珺森	2016 年 8 月 11 日	广州市	投资控股	-	96.60	-	99.00	设立或投资
广州市傲钜投资有限公司	广州傲钜	2016 年 8 月 23 日	广州市	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	50.10	-	49.50	设立或投资
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	投资控股	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	96.60	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	59.30	-	59.40	设立或投资
广州市锐辉投资有限公司	广州锐辉	2016 年 10 月 10 日	广州市	投资控股	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	100.00	-	100.00	-	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
广州市昌隼投资有限公司	广州昌隼	2016 年 10 月 25 日	广州市	投资控股	-	94.40	-	94.70	设立或投资
广州市昌哲投资有限公司	广州昌哲	2016 年 10 月 25 日	广州市	投资控股	-	98.80	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	94.40	-	94.70	设立或投资
广州市豪贤房地产开发有限公司	广州豪贤	2016 年 10 月 25 日	广州市	物业开发	-	73.60	-	49.50	设立或投资
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	投资控股	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	投资控股	-	96.60	-	96.60	设立或投资
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	投资控股	-	96.60	-	96.60	设立或投资
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	投资控股	98.00	1.20	98.00	1.50	设立或投资
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	物业开发	-	92.20	-	92.40	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
广州市擎博投资有限公司	广州擎博	2016 年 10 月 27 日	广州市	投资控股	-	96.70	-	96.80	设立或投资
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	投资控股	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	98.90	-	99.10	设立或投资
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	投资控股	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	67.70	-	67.90	设立或投资
广州市时锦投资有限公司	广州时锦	2017 年 2 月 16 日	广州市	投资控股	-	73.60	-	99.50	设立或投资
广州市傲璟投资有限公司	广州傲璟	2016 年 11 月 21 日	广州市	投资控股	-	98.80	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
广州市时竣投资有限公司	广州时竣	2017 年 2 月 16 日	广州市	投资控股	-	96.80	-	97.00	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
广州市竣铿投资有限公司	广州竣铿	2017 年 3 月 27 日	广州市	投资控股	-	99.20	-	99.50	设立或投资
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	投资控股	-	94.50	-	97.00	设立或投资
广州市璟泰城市更新投资发展有限公司	广州时铿	2017 年 3 月 27 日	广州市	投资控股	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	96.80	-	97.00	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
佛山市时代天宇企业管理有限公司	佛山天宇	2017 年 1 月 5 日	佛山市	物业开发	-	99.00	-	99.50	设立或投资
佛山市时代睿达企业管理有限公司	佛山睿达	2017 年 1 月 24 日	佛山市	物业开发	-	99.00	-	99.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.50	设立或投资
广州建武投资有限公司	广州建武	2017 年 3 月 6 日	广州市	物业开发	-	98.80	-	99.00	设立或投资
广州宣宗投资有限公司	广州宣宗	2017 年 3 月 8 日	广州市	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
广州市燊哲投资有限公司	广州燊哲	2017 年 4 月 5 日	广州市	物业开发	-	98.80	-	99.00	设立或投资
广州市哲霆投资有限公司	广州哲霆	2017 年 4 月 5 日	广州市	物业开发	-	50.10	-	49.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
广州市珺厚投资有限公司	广州珺厚	2017 年 6 月 29 日	广州市	投资控股	-	72.40	-	74.30	设立或投资
广州市迪坤投资有限公司	广州迪坤	2017 年 7 月 14 日	广州市	投资控股	-	75.60	-	75.70	设立或投资
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	物业开发	-	94.40	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	96.90	-	97.00	设立或投资
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	物业开发	-	75.60	-	75.70	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
江门顺拓投资有限公司	江门顺拓	2017 年 5 月 19 日	江门市	投资控股	99.00	0.50	99.00	0.50	设立或投资
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	物业开发	-	96.80	-	82.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	96.60	设立或投资
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	物业开发	-	94.30	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	科技服务	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	工程建筑	-	96.80	-	97.00	设立或投资
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	物业开发	-	50.10	-	49.50	设立或投资
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	房地产中介服务	-	96.60	-	99.00	设立或投资
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	商务服务业	-	77.30	-	79.20	设立或投资
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	物业开发	-	72.40	-	74.30	设立或投资
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	物业开发	-	92.00	-	92.40	设立或投资
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	物业开发	-	98.80	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.20	-	99.50	设立或投资
广州市珺昱投资有限公司	广州珺昱	2017 年 12 月 15 日	广州市	投资控股	-	96.60	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	84.20	-	84.20	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	物业开发	-	95.80	-	94.70	设立或投资
珠海新势力创建建筑设计有限公司	珠海新势力	2017 年 10 月 30 日	珠海市	工程建筑	-	74.60	-	74.50	设立或投资
江门景誉投资有限公司	江门景誉	2017 年 12 月 8 日	江门市	投资控股	-	99.50	-	99.50	设立或投资
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	物业开发	-	79.40	-	79.60	设立或投资
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	控股投资	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	工程装饰	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	家具制造	-	96.80	-	97.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
广州市珺锐房地产开发有限公司	广州珺锐	2018 年 4 月 13 日	广州市	物业开发	-	48.30	-	49.50	设立或投资
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	物业开发	-	52.00	-	52.10	设立或投资
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	物业开发	-	72.40	-	74.30	设立或投资
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	物业开发	-	56.70	-	56.80	设立或投资
广州璟裕企业管理有限公司	广州璟裕	2018 年 1 月 29 日	广州市	企业管理	49.50	1.10	49.50	0.50	设立或投资
广州市珺超房地产开发有限公司	广州珺超	2018 年 1 月 30 日	广州市	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	96.80	-	97.00	设立或投资
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	物业开发	-	96.80	-	97.00	设立或投资
深圳市卓旭投资有限公司	深圳卓旭	2018 年 3 月 23 日	深圳市	投资控股	-	50.10	-	49.50	设立或投资
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	教育	-	99.20	-	99.50	设立或投资
东莞市嘉璟房地产开发有限公司	东莞嘉璟	2018 年 1 月 30 日	东莞市	物业开发	-	50.50	-	50.50	设立或投资
中山市晟麟产业园开发有限公司	中山晟麟	2018 年 5 月 8 日	中山市	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
广州璟泽企业管理有限公司	广州璟泽	2018 年 1 月 26 日	广州市	企业管理	49.50	1.10	49.50	0.50	设立或投资
广州市璟宏工程管理有限公司	广州璟宏	2018 年 5 月 3 日	广州市	工程建筑	-	94.50	-	94.70	设立或投资
广州市璟腾管理咨询有限公司	广州璟腾	2018 年 5 月 3 日	广州市	企业管理咨询服务	-	94.50	-	94.70	设立或投资
广州市珺章房地产开发有限公司	广州珺章	2018 年 3 月 19 日	广州市	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
广州市珺晟房地产开发有限公司	广州珺晟	2018 年 3 月 23 日	广州市	物业开发	-	47.90	-	47.30	设立或投资
广州市珺明房地产开发有限公司	广州珺明	2018 年 3 月 28 日	广州市	物业开发	-	72.40	-	74.30	设立或投资
广州市珺凡房地产开发有限公司	广州珺凡	2018 年 3 月 28 日	广州市	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
广州市珺炜房地产开发有限公司	广州珺炜	2018 年 5 月 9 日	广州市	物业开发	-	94.10	-	97.50	设立或投资
广州市珺浩房地产开发有限公司	广州珺浩	2018 年 5 月 9 日	广州市	物业开发	-	72.40	-	74.30	设立或投资
江门市弘成投资有限公司	江门弘成	2018 年 5 月 10 日	江门市	物业开发	-	99.50	-	99.50	设立或投资
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	物业租赁及管理	-	94.30	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	98.00	1.20	98.00	2.00	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
汕头市丰拓投资有限公司	汕头丰拓	2018 年 6 月 19 日	汕头市	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
河源市顺拓投资有限公司	河源顺拓	2018 年 6 月 13 日	河源市	投资控股	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	66.10	-	66.30	设立或投资
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	物业开发	100.00	-	60.00	-	设立或投资
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	物业开发	-	96.80	-	97.00	设立或投资
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	工程建筑	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	96.80	-	97.00	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
广州汇然企业咨询管理有限公司	广州汇然	2018 年 7 月 4 日	广州市	企业管理咨询服务	-	98.80	-	99.00	设立或投资
广州旭逸企业咨询管理有限公司	广州旭逸	2018 年 7 月 4 日	广州市	企业管理咨询服务	-	98.80	-	99.00	设立或投资
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	工程装修	-	99.00	-	99.00	设立或投资
成都市时代锦城企业管理咨询有限公司	成都锦城	2018 年 8 月 15 日	成都市	企业管理咨询服务	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.50	-	99.50	设立或投资
江门市弘鑫投资有限公司	江门弘鑫	2018 年 5 月 23 日	江门市	物业开发	-	99.50	-	99.50	设立或投资
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	物业开发	-	68.00	-	68.20	设立或投资
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	物业开发	-	68.00	-	68.20	设立或投资
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	物业开发	-	68.00	-	68.20	设立或投资
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	物业开发	-	50.50	-	50.50	设立或投资
武汉钊力实业有限公司	武汉钊力	2018 年 10 月 16 日	武汉市	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
广州顺鹏房地产开发有限公司	广州顺鹏	2018 年 11 月 9 日	广州市	物业开发	-	96.60	-	97.50	设立或投资
佛山市祺成商业运营管理有限公司	广州盛杰	2018 年 11 月 9 日	广州市	商品批发及零售贸易	-	90.00	-	90.30	设立或投资
广州市灵丰商业管理咨询有限公司	广州灵丰	2018 年 11 月 6 日	广州市	商品批发及零售贸易	-	92.20	-	92.40	设立或投资
广州市祥锦商业运营管理有限公司	广州祥锦	2018 年 11 月 6 日	广州市	商品批发及零售贸易	-	96.70	-	90.30	设立或投资
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	物业开发	-	68.00	-	68.20	设立或投资
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	物业开发	-	47.20	-	47.30	设立或投资
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	物业开发	-	82.10	-	84.20	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
广州市时垚投资有限公司	广州时垚	2018 年 11 月 15 日	广州市	投资控股	-	83.00	-	83.20	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	89.10	-	89.60	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	96.60	-	96.60	设立或投资
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	物业开发	-	50.50	-	50.50	设立或投资
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	物业开发	-	50.50	-	50.50	设立或投资
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	物业开发	-	69.30	-	69.30	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	69.30	-	69.30	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	100.00	-	100.00	-	设立或投资
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	物业开发	69.30	30.10	69.30	30.60	设立或投资
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	物业开发	-	98.50	-	98.50	设立或投资
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	物业开发	-	96.70	-	96.70	设立或投资
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	物业开发	-	96.70	-	96.70	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	96.60	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	50.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	物业开发	-	69.30	-	69.30	设立或投资
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	物业开发	-	50.50	-	50.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	50.50	设立或投资
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	物业开发	-	50.50	-	50.50	设立或投资
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	物业开发	-	96.80	-	87.30	设立或投资
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	物业开发	-	69.30	-	69.30	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	59.40	设立或投资
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	物业开发	-	79.20	-	79.60	设立或投资
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	物业开发	-	69.30	-	69.70	设立或投资
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	教育咨询	-	99.20	-	99.50	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	96.60	设立或投资
惠州市时代恺悦房地产开发有限公司	惠州恺悦	2019 年 8 月 12 日	惠州市	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	50.10	-	49.50	设立或投资
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	投资控股	-	99.00	-	99.00	设立或投资
连山璟骏建筑装饰有限公司	连山璟骏	2019 年 8 月 22 日	清远市	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	企业咨询	-	92.30	-	92.40	设立或投资
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	投资控股	-	50.50	-	50.70	设立或投资
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	投资控股	-	99.00	-	99.50	设立或投资
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	投资控股	-	64.40	-	64.70	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	投资控股	-	99.00	-	99.50	设立或投资
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	物业开发	-	81.20	-	99.50	设立或投资
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	企业咨询	-	59.40	-	59.40	设立或投资
广州市浩丰投资有限公司	广州浩丰	2019 年 6 月 26 日	广州市	投资控股	-	98.80	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	50.50	-	50.50	设立或投资
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	物业开发	-	68.60	-	68.60	设立或投资
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	物业开发	-	97.00	-	94.70	设立或投资
肇庆四会丰盈房地产开发有限公司	肇庆丰盈	2019 年 6 月 5 日	肇庆市	物业开发	-	49.50	-	49.50	设立或投资
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	物业开发	-	69.00	-	70.70	设立或投资
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	物业开发	-	74.30	-	74.30	设立或投资
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	物业开发	-	98.80	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	74.30	-	74.30	设立或投资
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	物业开发	-	98.80	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	96.30	-	96.80	设立或投资
佛山市时代鸿凯投资有限公司	佛山天凯	2019 年 11 月 19 日	佛山市	城市更新	-	96.80	-	97.00	设立或投资
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	物业开发	-	59.40	-	59.40	设立或投资
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	物业开发	-	73.60	-	100.00	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	家具制造	95.00	-	95.00	-	设立或投资
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	家具制造	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	企业咨询	98.00	1.20	98.00	1.50	设立或投资
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	投资控股	-	50.50	-	50.70	设立或投资
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	物业开发	-	50.50	-	50.70	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
东莞市昌灝城市更新有限公司	东莞昌灝	2020 年 7 月 10 日	东莞市	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
东莞市丰舜城市更新有限公司	东莞丰舜	2020 年 7 月 10 日	东莞市	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
东莞市丰骐管理咨询有限公司	东莞丰骐	2020 年 3 月 5 日	东莞市	物业开发	-	92.30	-	99.00	设立或投资
东莞丰时管理咨询有限公司	东莞丰时	2020 年 3 月 9 日	东莞市	物业开发	-	99.00	-	50.50	设立或投资
东莞市丰弘房地产开发有限公司	东莞丰弘	2020 年 6 月 10 日	东莞市	物业开发	-	50.50	-	50.50	设立或投资
东莞市丰腾城市更新有限公司	东莞丰腾	2020 年 7 月 3 日	东莞市	物业开发	-	75.60	-	75.70	设立或投资
佛山市时代恒珺企业管理有限公司	佛山恒珺	2020 年 11 月 5 日	佛山市	物业开发	-	92.30	-	92.40	设立或投资
佛山市时代天晖投资有限公司	佛山天晖	2020 年 4 月 14 日	佛山市	物业开发	-	96.70	-	97.10	设立或投资
佛山市时代天锦投资有限公司	佛山天锦	2020 年 4 月 17 日	佛山市	物业开发	-	99.00	-	99.50	设立或投资
佛山市时代天扬投资有限公司	佛山天扬	2020 年 4 月 28 日	佛山市	物业开发	-	74.30	-	74.60	设立或投资
佛山市时代天耀投资有限公司	佛山天耀	2020 年 3 月 27 日	佛山市	物业开发	-	50.10	-	49.80	设立或投资
佛山市时代天裕投资有限公司	佛山天裕	2020 年 3 月 2 日	佛山市	物业开发	-	99.00	-	99.50	设立或投资
佛山市时代天朗投资有限公司	佛山天朗	2020 年 9 月 29 日	佛山市	物业开发	-	99.00	-	99.50	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
佛山市时代辉恒企业管理有限公司	佛山辉恒	2020 年 7 月 16 日	佛山市	物业开发	-	96.80	-	97.40	设立或投资
佛山市时代凯锐企业管理有限公司	佛山凯锐	2020 年 8 月 27 日	佛山市	物业开发	-	96.30	-	96.80	设立或投资
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	物业开发	-	74.30	-	74.60	设立或投资
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	物业开发	-	59.90	-	49.80	设立或投资
佛山市顺德时代冠和房地产开发有限公司	佛山冠和	2020 年 4 月 15 日	佛山市	物业开发	-	75.10	-	99.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.50	设立或投资
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	景观绿化	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	租赁经营	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	工程装修	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	96.30	-	97.50	设立或投资
广州市景瑞房地产开发有限公司	广州景瑞	2020 年 3 月 12 日	广州市	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	50.20	-	49.80	设立或投资
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	物业开发	-	96.80	-	97.00	设立或投资
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	物业开发	-	96.80	-	97.00	设立或投资
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	科技服务	-	96.80	-	97.00	设立或投资
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	科技服务	-	96.80	-	97.00	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	物业开发	-	96.80	-	97.00	设立或投资
广州市时骏投资有限公司	广州时骏	2020 年 4 月 26 日	广州市	物业开发	-	98.80	-	99.00	设立或投资
广州市时莱投资有限公司	广州时莱	2020 年 4 月 26 日	广州市	物业开发	95.00	-	95.00	-	设立或投资
广州市天誉投资有限公司	广州天誉	2020 年 6 月 2 日	广州市	物业开发	-	69.10	-	69.30	设立或投资
广州市天晋投资有限公司	广州天晋	2020 年 6 月 30 日	广州市	物业开发	-	98.80	-	99.00	设立或投资
广州市昌智投资有限公司	广州昌智	2020 年 10 月 19 日	广州市	投资控股	-	50.10	-	49.50	设立或投资
广州市时哲投资有限公司	广州时哲	2020 年 5 月 20 日	广州市	物业开发	-	94.40	-	94.70	设立或投资
中山市晟傲投资有限公司	中山晟傲	2020 年 5 月 15 日	中山市	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
东莞市丰灏投资有限公司	东莞丰灏	2020 年 5 月 20 日	东莞市	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
江门胜洲投资有限公司	江门胜洲	2020 年 5 月 21 日	江门市	物业开发	-	97.00	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
汕头市时誉投资有限公司	汕头时誉	2020 年 6 月 12 日	汕头市	物业开发	-	50.10	-	97.00	设立或投资
广州市景莱投资有限公司	广州景莱	2020 年 5 月 12 日	广州市	物业开发	-	96.80	-	97.00	设立或投资
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	物业开发	100.00	-	100.00	-	设立或投资
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	物业开发	99.00	0.50	99.00	0.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.50	-	99.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	企业管理咨询服务	-	94.30	-	94.70	设立或投资
广州市璟和投资有限公司	广州璟和	2020 年 11 月 30 日	广州市	物业开发	-	94.30	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	75.70	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	69.10	-	69.30	设立或投资
杭州时代宏腾房地产开发有限公司	杭州宏腾	2020 年 7 月 31 日	杭州市	物业管理	-	50.50	-	50.50	设立或投资
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	物业管理	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	75.60	-	75.70	设立或投资
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	物业开发	49.50	47.50	49.50	45.20	设立或投资
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	物业开发	99.00	0.50	99.00	0.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	50.10	-	49.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	79.20	设立或投资
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	物业开发	-	50.70	-	74.60	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	66.10	-	66.30	设立或投资
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	物业开发	-	97.00	-	94.70	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	教育	-	99.20	-	99.50	设立或投资
广州市时跃投资有限公司	广州时跃	2019 年 10 月 30 日	广州市	物业开发	-	98.80	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	92.30	-	92.40	设立或投资
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	科技服务	-	84.60	-	84.70	设立或投资
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	物业开发	-	95.10	-	95.10	设立或投资
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	教育	-	99.20	-	99.50	设立或投资
广州市傲哲投资有限公司	广州傲哲	2021 年 6 月 7 日	广州市	投资控股	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	50.10	-	49.50	设立或投资
杭州易腾置业有限公司	杭州易腾	2021 年 1 月 27 日	杭州市	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	物业开发	-	89.80	-	89.90	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	66.10	-	66.30	设立或投资
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	物业开发	-	69.70	-	69.70	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	99.50	-	59.70	设立或投资
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	物业开发	-	48.20	-	48.30	设立或投资
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	物业开发	-	73.60	-	94.70	设立或投资
南京钊竣置业有限公司	南京钊竣	2021 年 4 月 28 日	南京市	物业开发	-	99.20	-	99.50	设立或投资
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
嘉兴瑞达运营管理有限公司	嘉兴瑞达	2021 年 1 月 12 日	嘉兴市	物业管理	-	50.50	-	50.50	设立或投资
南京钊扬置业有限公司	南京钊扬	2021 年 3 月 15 日	南京市	物业开发	-	54.60	-	54.70	设立或投资
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	物业开发	-	50.50	-	50.50	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	50.10	-	97.00	设立或投资
广州市志博投资有限公司	广州志博	2021 年 6 月 29 日	广州市	企业管理咨询服务	95.00	-	95.00	-	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	94.40	-	94.70	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	50.10	-	97.00	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	92.30	-	97.50	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	99.00	-	99.00	设立或投资
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	科技服务	-	99.20	-	99.50	设立或投资
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	物业开发	-	61.40	-	61.50	设立或投资
南京钊亭装饰有限公司	南京钊亭	2021 年 8 月 6 日	南京市	室内装饰	-	54.60	-	54.70	设立或投资
广州市时新投资有限公司	广州时新	2021 年 11 月 23 日	广州市	投资控股	-	94.50	-	94.70	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	94.40	-	94.70	设立或投资
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	企业管理咨询服务	-	94.50	-	94.70	设立或投资
南京乾璟房地产开发有限公司	南京乾璟	2022 年 4 月 22 日	南京市	物业开发	-	50.20	-	49.80	设立或投资
杭州乾瑞控股有限公司	杭州乾瑞	2022 年 4 月 13 日	杭州市	物业管理	-	50.10	-	49.50	设立或投资
东莞市乾凯管理咨询有限公司	东莞乾凯	2022 年 4 月 24 日	东莞市	物业开发	-	50.10	-	49.50	设立或投资
广州市乾合投资有限公司	广州乾合	2022 年 6 月 2 日	广州市	控股投资	-	49.00	-	48.50	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
广州市祺珩商业管理有限公司	广州祺珩	2022 年 6 月 14 日	广州市	物业租赁	-	96.30	-	96.60	设立或投资
广州市祺祥投资有限公司	广州祺祥	2022 年 6 月 20 日	广州市	物业租赁	-	100.00	-	60.00	设立或投资
清远市乾骏投资有限公司	清远乾骏	2022 年 4 月 13 日	清远市	物业开发	-	50.20	-	49.80	设立或投资
广州市颂启投资有限公司	广州颂启	2022 年 8 月 3 日	广州市	控股投资	-	95.00	-	95.00	设立或投资
广州市颂昕投资有限公司	广州颂昕	2022 年 8 月 3 日	广州市	控股投资	-	95.00	-	95.00	设立或投资
广州市颂源投资有限公司	广州颂源	2022 年 8 月 3 日	广州市	控股投资	-	95.00	-	95.00	设立或投资
广州市启勤研学服务有限公司	广州启勤	2022 年 8 月 3 日	广州市	物业管理	-	94.30	-	94.50	设立或投资
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	物业开发	-	96.60	-	96.60	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	99.00	-	99.50	非同一控制下企业合并
广州东和房地产开发有限公司	广州东和	1993 年 12 月 31 日	广州市	物业租赁	-	96.60	-	96.80	非同一控制下企业合并
珠海市璟珺卓房地产开发有限公司	珠海丰卓	2007 年 7 月 11 日	珠海市	物业开发	99.00	0.50	99.00	0.50	非同一控制下企业合并
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	物业开发	51.00	-	51.00	-	非同一控制下企业合并
佛冈县信隆投资咨询服务有限公司	佛冈信隆	2007 年 6 月 27 日	清远市	企业管理咨询服务	-	99.00	-	99.00	非同一控制下企业合并
佛冈县润信投资咨询服务有限公司	佛冈润信	2007 年 9 月 17 日	清远市	企业管理咨询服务	-	99.00	-	99.00	非同一控制下企业合并
广州市富杰投资有限公司	广州富杰	2009 年 10 月 27 日	广州市	物业开发	-	96.60	-	99.00	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	98.00	-	98.00	非同一控制下企业合并

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	非同一控制下企业合并
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	投资控股	-	99.40	-	99.50	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	99.40	-	99.40	非同一控制下企业合并
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	投资控股	-	99.40	-	99.40	非同一控制下企业合并
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	投资控股	-	99.30	-	99.40	非同一控制下企业合并
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	投资控股	-	99.40	-	99.50	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	非同一控制下企业合并
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	物业租赁及管理	-	96.70	-	97.00	非同一控制下企业合并
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	物业租赁及管理	-	94.30	-	94.70	非同一控制下企业合并
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	物业管理	-	96.70	-	97.00	非同一控制下企业合并
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	物业管理	-	92.10	-	92.40	非同一控制下企业合并
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	物业租赁及管理	-	53.20	-	53.40	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	非同一控制下企业合并

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.60	-	96.60	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.60	-	97.50	非同一控制下企业合并
广州市诗兰房地产开发有限公司	广州诗兰	2012 年 5 月 16 日	广州市	物业开发	-	96.30	-	97.50	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.80	-	97.00	非同一控制下企业合并
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	物业开发	98.00	1.20	98.00	1.50	非同一控制下企业合并
广州丰鼎家具装饰有限公司	广州丰鼎	1999 年 11 月 19 日	广州市	建筑装饰销售	-	96.50	-	96.80	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	79.20	-	79.60	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	50.70	-	50.70	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	94.20	-	97.50	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	79.40	-	79.60	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	74.30	-	74.60	非同一控制下企业合并
广州市璟竣投资有限公司	广州璟竣	2016 年 8 月 29 日	广州市	物业开发	-	96.60	-	99.00	非同一控制下企业合并

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	物业开发	-	79.20	-	79.20	非同一控制下企业合并
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	投资控股	-	98.50	-	99.00	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	94.20	-	94.20	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	99.00	-	99.50	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	99.00	-	99.50	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.80	-	97.00	非同一控制下企业合并
惠州市时代润惠泰投资发展有限公司	惠州润惠泰	2018 年 7 月 19 日	惠州市	城市更新	-	94.50	-	94.70	非同一控制下企业合并
广州市振昌投资有限公司	广州振昌	2014 年 8 月 20 日	广州市	城市更新	-	94.40	-	94.70	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	98.80	-	99.00	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	94.50	-	94.70	非同一控制下企业合并
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	物业开发	98.00	1.20	99.00	0.50	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	99.00	-	99.00	非同一控制下企业合并

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	物业开发	-	96.60	-	97.50	非同一控制下企业合并
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	企业管理咨询服务	-	49.30	-	49.40	非同一控制下企业合并
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	建筑装饰	-	94.50	-	94.70	非同一控制下企业合并
珠海弘璟投资有限公司	珠海弘璟	2015 年 12 月 15 日	珠海市	物业开发	-	48.30	-	49.50	非同一控制下企业合并
广州市万锦房地产有限公司	广州万锦	2009 年 9 月 14 日	广州市	物业开发	-	49.80	-	49.80	非同一控制下企业合并
广州市田心实业发展有限公司	广州田心	2013 年 1 月 14 日	广州市	物业开发	-	49.80	-	49.80	非同一控制下企业合并
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	物业开发	-	68.00	-	68.20	非同一控制下企业合并
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	投资控股	-	98.80	-	99.00	同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.30	-	97.50	同一控制下企业合并
佛山市时代誉华企业管理有限公司	佛山裕华	2005 年 8 月 4 日	佛山市	物业开发	-	98.80	-	99.00	同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.60	-	97.50	同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.60	-	97.50	同一控制下企业合并
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	物业开发	-	97.00	-	99.50	同一控制下企业合并

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	物业开发	-	96.60	-	97.50	同一控制下企业合并
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	物业开发	-	97.00	-	97.50	同一控制下企业合并
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	物业开发	98.00	1.20	98.00	1.50	同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.60	-	97.50	同一控制下企业合并
广州市时代地产投资集团有限公司	时代企业地产	2005 年 3 月 17 日	广州市	投资控股	99.00	0.50	99.00	0.50	同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.60	-	96.60	同一控制下企业合并
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	投资控股	-	99.20	-	99.50	同一控制下企业合并
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	企业管理咨询服务	-	99.20	-	99.50	同一控制下企业合并
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	科技服务	-	99.20	-	99.50	同一控制下企业合并
时代产创（肇庆）科技有限公司	肇庆时代产创	2018 年 9 月 6 日	肇庆市	科技服务	-	96.80	-	97.50	同一控制下企业合并
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	物业开发	-	96.80	-	97.50	同一控制下企业合并
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	咨询服务	-	99.20	-	99.50	同一控制下企业合并
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	企业管理咨询服务	-	94.40	-	94.70	同一控制下企业合并

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	物业开发	-	96.80	-	97.00	同一控制下企业合并
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	家具制造	-	96.80	-	97.00	同一控制下企业合并
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	影视节目制作	-	69.50	-	69.70	同一控制下企业合并
广州天朗商贸有限公司	广州天朗	2010 年 7 月 15 日	广州市	物业开发	-	96.80	-	97.50	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	不构成企业合并收购的子公司
广州市天合建材有限公司	广州天合	2010 年 8 月 3 日	广州市	物业开发	-	98.80	-	99.00	不构成企业合并收购的子公司
广州市天斯物业管理有限公司	广州天斯	2010 年 8 月 30 日	广州市	物业管理	-	69.20	-	69.30	不构成企业合并收购的子公司
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	投资控股	-	59.30	-	59.40	不构成企业合并收购的子公司
广州佳裕投资有限公司	广州佳裕	2010 年 10 月 27 日	广州市	物业租赁与管理	-	96.70	-	97.00	不构成企业合并收购的子公司
珠海市盛嘉置业有限公司	珠海盛嘉	2011 年 12 月 16 日	珠海市	物业开发	-	79.50	-	79.40	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	96.60	-	96.60	不构成企业合并收购的子公司

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
广州坤泰实业有限公司	广州坤泰	2005 年 5 月 20 日	广州市	物业开发	-	94.50	-	48.30	不构成企业合并收购的子公司
广东保泉投资有限公司	广东保泉	2003 年 3 月 12 日	广州市	物业租赁与管理	-	94.30	-	97.50	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	97.50	-	97.50	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	65.80	-	66.20	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	79.20	-	79.20	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	96.60	-	99.00	不构成企业合并收购的子公司
广州亨德投资有限公司	广州亨德	2014 年 6 月 13 日	广州市	物业开发	-	96.80	-	97.00	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	79.20	-	79.20	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	69.30	-	69.70	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	97.00	-	97.00	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	90.00	-	90.00	不构成企业合并收购的子公司
清远市恒达房地产开发有限公司	清远恒达	2014 年 1 月 15 日	清远市	物业开发	60.00	-	60.00	-	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	59.40	-	59.40	不构成企业合并收购的子公司

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	工程建筑	-	96.80	-	97.00	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	74.30	-	74.30	不构成企业合并收购的子公司
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	工程建筑	-	91.80	-	94.70	不构成企业合并收购的子公司
清远市信腾实业有限公司	清远信腾	2015 年 8 月 13 日	清远市	物业开发	51.00	23.80	51.00	24.00	不构成企业合并收购的子公司
鹤山市长富投资有限公司	鹤山长富	2010 年 10 月 12 日	江门市	物业开发	-	89.60	-	89.60	不构成企业合并收购的子公司
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	企业管理咨询服务	-	68.00	-	68.20	不构成企业合并收购的子公司
广州承圣投资有限公司	广州承圣	2018 年 4 月 11 日	广州市	投资控股	-	94.40	-	94.70	不构成企业合并收购的子公司
广州隆和投资有限公司	广州隆和	2018 年 3 月 29 日	广州市	投资控股	-	99.00	-	99.00	不构成企业合并收购的子公司
广东天邦饲料科技有限公司	广东天邦饲料	2001 年 3 月 6 日	佛山市	饲料生产销售	-	92.30	-	97.50	不构成企业合并收购的子公司
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	企业管理咨询服务	-	64.40	-	64.70	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	59.40	-	59.40	不构成企业合并收购的子公司
惠州仰望拾叁置业有限公司	惠州仰望拾叁	2017 年 11 月 28 日	惠州市	物业开发	-	59.40	-	59.40	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	59.40	-	59.40	不构成企业合并收购的子公司

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
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	物业开发	-	59.40	-	59.40	不构成企业合并收购的子公司
广州建义投资有限公司	广州建义	2003 年 9 月 25 日	广州市	投资控股	-	96.80	-	97.00	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	85.90	-	86.10	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	96.60	-	97.50	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	99.20	-	99.50	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	92.00	-	92.40	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	94.40	-	80.50	不构成企业合并收购的子公司
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	物业开发	-	57.90	-	57.90	不构成企业合并收购的子公司
深圳市盛景企业管理有限公司	深圳盛景	2019 年 1 月 28 日	深圳市	其他组织管理服务	-	98.80	-	99.00	非同一控制下企业合并
广州市祺丰商业投资有限公司	广州祺丰	2023 年 2 月 8 日	广州市	资本市场服务	-	94.40	-	-	设立或投资
广州市亿顺诚工程管理服务有限公 司	广州亿顺诚	2023 年 3 月 1 日	广州市	专业技术服务业	-	96.80	-	-	设立或投资
佛山市时代祺晟置业有限公司	佛山祺晟	2023 年 6 月 28 日	佛山市	房地产业	-	50.50	-	-	设立或投资
佛山市时代祺昇投资有限公司	佛山祺昇	2023 年 7 月 27 日	佛山市	其他金融业	-	92.30	-	-	设立或投资
惠州市恺铭商业运营管理有限公司	惠州恺铭	2023 年 10 月 31 日	惠州市	商务服务业	-	94.60	-	-	设立或投资
惠州市恺启商业运营管理有限公司	惠州恺启	2023 年 10 月 31 日	惠州市	商务服务业	-	96.90	-	-	设立或投资

子公司名称	公司简称	注册成立/设立日期	注册地及主要经营地	业务性质	2023 年持股比例（%）		2022 年持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	直接	间接	
光曜致新智慧（深圳）投资合伙企业（有限合伙）	光曜致新智慧	2023 年 4 月 10 日	深圳市	资本市场服务	-	74.30	-	-	设立或投资
成都市时代云泽商业管理有限公司	成都云泽	2023 年 11 月 27 日	成都市	商务服务业	-	96.60	-	-	设立或投资

(2) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州时代红卫	4,865,787	175,441	5,041,228	2,882,568	352,491	3,235,059
珠海弘璟	3,638,943	2,550	3,641,493	838,921	27,689	866,610
广州田心	2,412,060	406	2,412,466	973,801	31,191	1,004,992
佛山天扬	14,218,660	134,434	14,353,094	8,821,325	1,673,600	10,494,925

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州时代红卫	5,352,194	169,585	5,521,779	2,900,618	788,590	3,689,208
珠海弘璟	4,180,925	2,600	4,183,525	1,298,191	63,839	1,362,030
广州田心	4,658,568	120,426	4,778,994	3,668,740	53,322	3,722,062
佛山天扬	14,102,472	59,419	14,161,891	10,278,955	-	10,278,955

(续)

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州时代红卫	13,797	-26,401	-26,401	-135,736	665,547	125,586	125,586	115,881
珠海弘璟	506,009	-46,611	-46,611	150,934	-110	-15,261	-15,261	-115,444
广州田心	2,510,039	350,542	350,542	-222,072	3,663,848	714,876	714,876	-105,124
佛山天扬	758,933	-24,766	-24,766	379,602	3,108,280	770,902	770,902	-795,822

2、在联营企业中的权益

(1) 联营企业

联营企业名称	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（%）		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
珠海和新	珠海市	物业开发	223,000,000	-	37.10	权益法
珠海和誉	珠海市	物业开发	1,020,000,000	-	37.10	权益法
东莞景源	东莞市	物业开发	100,000,000	-	16.50	权益法
东莞石安	东莞市	物业开发	100,000,000	-	12.40	权益法
广州隆泰	广州市	物业开发	10,000,000	-	48.50	权益法
佛山正华	佛山市	物业开发	2,150,000,000	-	32.20	权益法
东莞佳兆业	东莞市	物业开发	100,000,000	-	48.50	权益法
佛山源和	佛山市	物业开发	450,000,000	-	48.50	权益法
武汉钊瑞	武汉市	物业开发	400,000,000	-	49.50	权益法
佛山雍华府	佛山市	物业开发	310,000,000	-	32.70	权益法
东莞东万	东莞市	物业开发	10,000,000	-	46.30	权益法
佛山峯商	佛山市	物业开发	407,000,000	-	32.70	权益法
惠州城投	惠州市	物业开发	50,000,000	-	28.30	权益法

联营企业名称	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（%）		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
东莞中万信远	东莞市	物业开发	10,000,000	-	29.70	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
	佛山正华	佛山正华
流动资产	4,384,832	6,777,570
其中：现金和现金等价物	68,924	425,387
非流动资产	9,559	19
资产合计	4,394,391	6,777,589
流动负债	1,584,798	3,876,055
非流动负债	-	481,000
负债合计	1,584,798	4,357,055
期末净资产	2,809,593	2,420,534
按持股比例计算的净资产份额	1,404,797	1,204,284
对联营企业权益投资的账面价值	1,404,797	1,204,284
营业收入	2,880,358	662,381
财务费用	-2,368	5,730
所得税费用	203,019	14,080
净利润	389,058	12,151
综合收益总额	389,058	12,151

(3) 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

项目	本期金额	上期金额
应占联营企业的当年净亏损	14,701	-15,157
应占联营企业的当年综合亏损	14,701	-15,157
本集团对联营企业的投资的账面价值	977,965	1,981,881

3、在合营企业中的权益

(1) 合营企业

合营企业名称	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（%）	对合营企业投资的会计处理方法
珠海祥越	珠海市	物业开发	337,780,000	48.40	50.00	权益法
广州云谷	广州市	房屋租赁	50,000,000	49.30	50.00	权益法
广州悠动	广州市	软件和信息技术服务业	3,750,000	19.40	50.00	权益法
大业投资	广州市	投资控股	250,000,000	47.20	50.00	权益法
深圳一号仓	深圳市	物业开发	10,000,000	48.50	50.00	权益法

合营企业名称	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（%）	对合营企业投资的会计处理方法
广州宏泰	广州市	物业开发	55,000,000	89.20	50.00	权益法
广州紫宸	广州市	物业开发	11,000,000	90.00	50.00	权益法
广州庭凯	广州市	物业开发	484,000,000	90.00	50.00	权益法
广州时代大业	广州市	物业开发	55,000,000	90.00	50.00	权益法
清远锦盛	清远市	物业开发	500,000,000	89.30	50.00	权益法
广州东康	广州市	物业开发	20,200,000	48.40	50.00	权益法
中山金沙	中山市	物业开发	122,128,062	91.80	50.00	权益法
珠海骏龙	珠海市	物业开发	25,000,000	49.50	50.00	权益法
佛冈松峰	清远市	物业开发	50,000,000	69.50	50.00	权益法
江门银雁	江门市	物业开发	102,040,800	49.30	50.00	权益法
广州造就	广州市	信息科技	11,084,312	6.60	50.00	权益法
珠海昱恒	珠海市	物业开发	20,000,000	49.50	50.00	权益法
珠海昱晖	珠海市	物业开发	20,000,000	49.50	50.00	权益法
佛山亨杰	佛山市	投资控股	50,000,000	79.20	50.00	权益法
佛山御晖	佛山市	物业开发	1,000,000	45.40	50.00	权益法
东莞伊森堡	东莞市	物业开发	50,000,000	79.20	50.00	权益法
清远昌腾	清远市	物业开发	50,000,000	79.40	50.00	权益法
珠海宸竣	珠海市	物业开发	50,000,000	79.20	50.00	权益法
中山晟坤	中山市	物业开发	50,000,000	79.20	50.00	权益法
佛山百盈达	佛山市	物业开发	10,000,000	90.00	50.00	权益法
江门弘聚	江门市	物业开发	10,526,315	90.50	50.00	权益法
佛山丰楷	佛山市	物业开发	50,000,000	69.30	50.00	权益法
中山捷越	中山市	物业开发	72,139,444	72.00	50.00	权益法
佛山冠鸿	佛山市	物业开发	1,002,004,000	49.40	50.00	权益法
中山冠富	中山市	物业开发	68,360,556	72.00	50.00	权益法
鹤山郁豪	江门市	物业开发	4,031,862	50.50	50.00	权益法
深圳拾富龙	深圳市	物业开发	100,000,000	50.70	50.00	权益法
广州锦荣	广州市	投资控股	100,000,000	49.40	50.00	权益法
东莞佳时	东莞市	物业开发	10,410,000	48.50	50.00	权益法
东莞桂芳园	东莞市	物业开发	29,411,800	32.70	50.00	权益法
广州金诚	广州市	城市更新	180,850,000	56.60	50.00	权益法
广州昭越	广州市	物业开发	10,000,000	49.50	50.00	权益法
广州浩思	广州市	物业开发	2,950,000,000	74.10	50.00	权益法
长沙景乾	长沙市	物业开发	10,000,000	9.90	50.00	权益法
广州锦承	广州市	物业开发	100,000,000	47.20	50.00	权益法
佛山宝沥	佛山市	物业开发	3,500,000,000	38.70	50.00	权益法

合营企业名称	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（%）	对合营企业投资的会计处理方法
广州云睿	广州市	租赁服务	1,000,000	48.40	50.00	权益法

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、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、广州浩思、长沙景乾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。

（2）重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额			
	广州浩思	广州庭凯	广州紫宸	江门弘聚
流动资产	4,489,991	3,697,999	4,155,770	1,190,787
其中：现金和现金等价物	21,043	979	1,688	380
非流动资产	22,434	44,253	25,566	23,128
资产合计	4,512,425	3,742,252	4,181,336	1,213,915
流动负债	872,425	3,179,401	3,827,968	796,290
非流动负债	1,192,297	-	-	282,830
负债合计	2,064,722	3,179,401	3,827,968	1,079,120
期末净资产	2,447,703	562,851	353,368	134,795
按持股比例计算的净资产份额	1,835,777	511,688	321,247	122,542
对合营企业权益投资的账面价值	1,835,777	511,688	321,247	122,542
营业收入	990,380	-	619,582	68,796
财务费用	135	8	83	20,525
所得税费用	-11,100	-10,245	141,175	-39,165
净利润	-56,147	-755	-585,069	-12,935
综合收益总额	-56,147	-755	-585,069	-12,935

（续）

项目	期初余额/上期金额			
	广州浩思	广州庭凯	广州紫宸	江门弘聚
流动资产	5,418,914	3,237,507	3,755,910	4,037,842
其中：现金和现金等价物	44,795	440	3,007	2,239
非流动资产	12,708	43,624	193,693	19,580

项目	期初余额/上期金额			
	广州浩思	广州庭凯	广州紫宸	江门弘聚
资产合计	5,431,622	3,281,131	3,949,603	4,057,422
流动负债	1,566,791	2,717,526	2,943,656	3,909,648
非流动负债	1,361,753	-	67,512	-
负债合计	2,928,544	2,717,526	3,011,168	3,909,648
期末净资产	2,503,078	563,605	938,435	147,774
按持股比例计算的净资产份额	1,858,632	507,317	841,890	133,780
对合营企业权益投资的账面价值	1,858,632	507,317	841,890	133,780
营业收入	-	-	7,781	-
财务费用	4,396	-38	-2,460	23,053
所得税费用	-5,162	-2,091	26,890	-4,862
净利润	-22,862	-167,652	36,952	-36,258
综合收益总额	-22,862	-167,652	36,952	-36,258

(3) 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

项目	本期金额	上期金额
应占合营企业的当年净亏损	677,651	-438,385
应占合营企业的当年综合亏损	677,651	-438,385
本集团对合营企业的投资的账面价值	5,320,657	5,038,132

九、与金融工具相关的风险

1、金融工具分类

(1) 金融资产

项目	期末余额			期初余额		
	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	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	3,964,623	-	3,964,623	6,740,288	-	6,740,288
应收账款	1,091,907	-	1,091,907	1,728,675	-	1,728,675
其他应收款	17,736,118	-	17,736,118	19,858,762	-	19,858,762
长期应收款	2,489,062	-	2,489,062	4,491,666	-	4,491,666
其他权益工具投资	-	140,075	140,075	-	266,320	266,320
合计	25,281,710	140,075	25,421,785	32,819,391	266,320	33,085,711

(2) 金融负债

项目	期末余额	期初余额
	以摊余成本计量的金融负债	以摊余成本计量的金融负债
应付票据	-	403,151
应付账款	8,201,955	12,483,149
其他应付款	29,335,199	30,572,399
一年内到期的非流动负债	7,015,486	13,296,981
长期借款	7,255,508	10,233,986
应付债券	11,331,765	2,974,361
租赁负债	2,953,035	2,413,903
预计负债	27,484	109,546
合计	66,120,432	72,487,476

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。

（1）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：

项目	期末余额	期初余额
应收账款账面余额	1,114,062	1,751,449
减：坏账准备	22,155	22,774
账面价值	1,091,907	1,728,675

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，详见附注六、26。

①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。

②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。

③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。

(2) 流动风险

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：

项目	期末余额					
	于要求时	少于 3 个月	3 至 12 个月	1 至 5 年	超过 5 年	合计
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	8,201,955	-	-	-	-	8,201,955
其他应付款	25,450,563	-	3,884,636	-	-	29,335,199
应付债券	-	-	248,088	12,975,422	-	13,223,510
计息银行贷款及其他借款（注）	-	1,574,402	5,638,434	7,872,873	66,478	15,152,187
租赁负债	-	121,425	130,986	1,115,233	6,873,538	8,241,182
预计负债	-	-	22,450	5,034	-	27,484
合计	33,652,518	1,695,827	9,924,594	21,968,562	6,940,016	74,181,517

（续）

项目	期初余额					
	于要求时	少于 3 个月	3 至 12 个月	1 至 5 年	超过 5 年	合计
应付票据	-	156,070	247,081	-	-	403,151
应付账款	12,483,149	-	-	-	-	12,483,149
其他应付款	30,572,399	-	-	-	-	30,572,399
应付债券	-	2,430,295	6,168,684	3,117,281	-	11,716,260
计息银行贷款及其他借款（注）	-	2,742,881	3,948,802	10,236,780	671,233	17,599,696
租赁负债	-	112,085	102,006	921,952	6,244,986	7,381,029
预计负债	-	-	14,352	95,194	-	109,546
合计	43,055,548	5,441,331	10,480,925	14,371,207	6,916,219	80,265,230

注：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。

(3) 市场风险

①利率风险

本集团面临的市场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。截至期末，总计人民币 970,994.4 万元（期初金额：人民币 930,828.1 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。

项目	本期增加/减少	上期增加/减少
若利率降低 1 个百分点		
利润总额	39,891	27,536
开发成本	-47,086	-50,514
若利率增加 1 个百分点		
利润总额	-39,891	-27,536
开发成本	47,086	50,514

（4）利率风险

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。

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。

项目	本期金额			上期金额		
	港币汇率上升/ 下降（%）	利润总额增加/ 减少	所有者权益额 增加/减少 （注）	港币汇率上升/ 下降（%）	利润总额增加/ 减少	所有者权益额 增加/减少 （注）
如人民币对港元贬值	5	-45,476	-	5	-6,367	-
如人民币对港元升值	-5	45,476	-	-5	6,367	-

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 2023 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：

项目	本期金额	上期金额
计息银行贷款及其他借款（注）	14,020,031	16,153,966
应付债券	11,579,853	11,199,096

项目	本期金额	上期金额
其他应付款	4,374,636	4,401,977
减：货币资金	3,964,623	6,740,288
净负债	26,009,897	25,014,751
所有者权益	21,338,291	29,200,804
净负债与所有者权益比率	121.89%	85.80%

注：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。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
投资性房地产	-	-	3,003,826	3,003,826
其他权益工具投资	-	-	140,075	140,075
以公允价值计量的资产总额	-	-	3,143,901	3,143,901

(续)

项目	期初公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
投资性房地产	-	-	2,698,648	2,698,648
其他权益工具投资	-	-	266,320	266,320
以公允价值计量的资产总额	-	-	2,964,968	2,964,968

2、以公允价值披露的资产和负债

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
短期借款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	6,842,840	-	6,842,840
长期借款	-	7,560,200	-	7,560,200
应付债券	-	1,823,415	-	1,823,415
以公允价值披露的负债总额	-	16,226,455	-	16,226,455

(续)

项目	期初公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
短期借款	-	849,267	-	849,267
一年内到期的非流动负债	-	7,792,916	-	7,792,916
长期借款	-	10,006,747	-	10,006,747
应付债券	-	901,823	-	901,823
以公允价值披露的负债总额	-	19,550,753	-	19,550,753

3、公允价值估值

(1) 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。截至期末，针对长期借款和应付债券等自身不履约风险评估为不重大。

4、公允价值层次转换

于 2023 年及 2022 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。

十一、关联方及关联交易

1、本集团的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本集团的持股比例 (%)	母公司对本集团的表决权比例 (%)
香港时代投资	中国香港	投资控股	10,000 港元	100.00	100.00

注：本集团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、本集团的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注八、2、在联营企业中的权益以及 3、在合营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
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
Best Adventure Limited	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
Eminent Will Limited (“Eminent Will”)	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

清远市时代博森企业管理有限公司（“清远博森”）	最终母公司控制的公司
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
广州市珺信房地产开发有限公司	最终母公司控制的公司
广州市珺嘉房地产开发有限公司	最终母公司控制的公司
金禾田实业（深圳）有限公司（“金禾田实业”）	最终母公司控制的公司

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①向合营公司及联营公司销售建筑材料情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山正华	销售商品	69,667	52,018
中山金沙	销售商品	19,938	54,249
东莞桂芳园	销售商品	12,691	10,527
鹤山郁豪	销售商品	9,037	59,819
广州浩思	销售商品	7,022	36,743
江门银雁	销售商品	3,041	10,199
中山冠富	销售商品	3,002	-
佛冈松峰	销售商品	1,175	4,762
深圳一号仓	销售商品	1,004	3,813
珠海昱晖	销售商品	5	24
东莞佳兆业	销售商品	-	2,725
江门弘聚	销售商品	-	701
武汉钊瑞	销售商品	-	463
佛山冠鸿	销售商品	-	90
其他	销售商品	94	-
合计		126,676	236,133

②本年度，本集团以市场价向关键管理人员销售物业人民币 229.2 万元（2022 年：人民币 716.5 万元）

③向合营公司及联营公司提供建筑及装修服务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
鹤山郁豪	提供建筑及装修服务	311,282	-
江门弘聚	提供建筑及装修服务	66,830	26,159
佛山正华	提供建筑及装修服务	831	114,174
其他	提供建筑及装修服务	27,574	19,544
合计		406,517	159,877

注：本服务条款及费率同提供给独立第三方的一致。

④向合营公司及联营公司提供咨询服务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
鹤山郁豪	提供咨询服务	15,410	31,344

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
东莞中万信远	提供咨询服务	12,107	6,604
佛山源和	提供咨询服务	11,783	-
佛山正华	提供咨询服务	11,573	-
东莞桂芳园	提供咨询服务	6,878	28,520
珠海昱晖	提供咨询服务	2,300	4,806
东莞佳时	提供咨询服务	1,140	-
珠海昱恒	提供咨询服务	845	-
广州云谷	提供咨询服务	830	-
东莞佳兆业	提供咨询服务	33	5,515
佛冈松峰	提供咨询服务	-	5,632
中山金沙	提供咨询服务	-	686
其他	提供咨询服务	-	48,127
合计		62,900	131,234

注：本服务条款及费率同提供给独立第三方的一致。

⑤关联方借款及利息收入

本集团向多家合营公司及联营公司提供借款，本年无新增计息借款（2022 年：无新增计息借款），本年收取历史借款利息收入人民币 18.9 万元（2022 年：人民币 1,359.9 万元）。

⑥接受关联方提供的物业管理及相关服务

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州邻里集团	接受物业管理服务	119,821	241,636
合计		119,821	241,636

注：本服务条款及费率同提供给独立第三方的一致。

（2）关联租赁情况

本集团作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广州邻里集团	办公物业	5,558	4,464

注：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）关键管理人员报酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	113,381	138,201

注：2023 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。

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	期末余额	期初余额
应收账款		
应收联营企业款项：		

项目名称	期末余额	期初余额
佛山正华	64,075	87,600
武汉钊瑞	9,609	9,609
东莞佳兆业	1,432	1,634
佛山源和	-	269
小计	75,116	99,112
应收合营企业款项：		
江门银雁	60,427	51,187
鹤山郁豪	57,882	252,768
中山金沙	19,925	12,717
佛冈松峰	6,287	132,114
广州庭凯	3,397	3,501
清远锦盛	1,675	1,675
江门弘聚	1,430	23,652
深圳一号仓	1,400	2,129
广州浩思	-	21,376
佛山百盈达	-	3,982
中山捷越	-	122
其他	16,856	35,830
小计	169,279	541,053
合计	244,395	640,165
合同资产		
应收合营企业款项：		
江门弘聚	4,619	36,116
其他	2,632	14,116
合计	7,251	50,232
其他应收款		
应收母公司款项：		
香港时代投资	100,313	100,313
小计	100,313	100,313
应收联营企业款项：		
武汉钊瑞	224,543	231,309
东莞佳兆业	28,911	26,485
东莞景源	15,955	15,955
佛山正华	12,014	8,787
东莞中万信远	1,167	1,167
佛山峯商	-	14,660
其他	14,040	13,303
小计	296,630	311,666

项目名称	期末余额	期初余额
应收合营企业款项：		
东莞佳时	512,388	476,099
江门银雁	477,709	497,452
鹤山郁豪	458,352	697,457
佛冈松峰	435,102	509,177
佛山丰楷	247,635	236,967
广州时代大业	172,596	180,862
珠海昱晖	130,570	133,790
深圳拾富龙	108,183	107,450
东莞桂芳园	95,928	91,944
广州宏泰	92,458	98,046
深圳一号仓	54,648	147,883
珠海昱恒	33,761	34,648
广州庭凯	10,726	2,941
广州浩思	8,616	504
清远锦盛	2,206	2,037
其他	222,114	122,072
小计	3,062,992	3,339,329
应收其他关联方款项：		
Times China Holdings	1,240,325	1,240,237
Clear Strength	232,940	232,940
佛冈永盛	43,262	43,351
Best Adventure Limited	10,000	10,000
金禾田实业	4,396	-
其他	2,865	2,866
小计	1,533,788	1,529,394
合计	4,993,723	5,280,702
长期应收款		
应收合营企业款项：		
广州紫宸	769,125	978,775
江门弘聚	738,271	1,220,596
广州庭凯	310,760	521,760
广州宏泰	190,834	412,864
清远昌腾	63,360	164,498
清远锦盛	55,991	327,919
珠海宸竣	12,787	232,717
东莞伊森堡	-	154,435
中山晟坤	-	173,136

项目名称	期末余额	期初余额
合计	2,141,128	4,186,700

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。本集团管理层认为这些款项属于对合营公司投资的一部分且短期内无法收回，受环境变化影响上述款项信用风险显著增加，可能存在无法收回的风险，故 2023 年度公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备长期应收款计提减值准备人民币 204,557.2 万元。

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款		
应付其他关联方款项：		
广州邻里集团	473,621	565,714
合计	473,621	565,714
合同负债		
应付合营企业款项：		
广州浩思	40,926	6,142
佛山冠鸿	25,337	-
江门银雁	11,918	-
中山金沙	9,390	10,063
佛冈松峰	7,958	-
东莞桂芳园	2,262	12,085
其他	-	2,048
小计	97,791	30,338
应付联营企业款项：		
佛山正华	46,368	-
小计	46,368	-
合计	144,159	30,338
其他应付款		
应付母公司款项：		
香港时代投资	694,157	718,535
小计	694,157	718,535
应付联营企业款项：		
佛山正华	1,392,562	1,397,057
武汉钊瑞	446,476	452,915
佛山源和	187,304	187,573
东莞中万信远	13,792	182,166
珠海和誉	133,125	133,125
其他	183,766	128,984
小计	2,357,025	2,481,820
应付合营企业款项：		

项目名称	期末余额	期初余额
广州浩思	1,373,238	1,396,836
江门弘聚	1,065,098	1,253,064
广州庭凯	742,920	724,600
清远锦盛	578,670	537,269
佛山冠鸿	500,085	501,582
中山金沙	399,771	130,816
珠海祥越	278,967	278,967
东莞佳时	269,213	210,643
江门银雁	177,485	177,110
广州紫宸	174,907	373,405
中山捷越	133,582	102,685
中山冠富	63,031	66,878
广州宏泰	6,982	855
鹤山郁豪	637	19,914
佛山亨杰	58	50
广州时代大业	-	4,685
其他	80,812	64,066
小计	5,845,456	5,843,425
应付其他关联方款项：		
Silver Boat Development Limited	748,795	793,225
Embrace Fortune	74,087	74,087
Times China Holdings	4,417	3,637
清远博森	2,067	2,067
金禾田实业	-	2,067
小计	829,366	875,083
合计	9,726,004	9,918,863

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

项目	期末余额	期初余额
资本承诺	4,602,858	3,639,142
投资承诺	545,587	1,300,121
合计	5,148,445	4,939,263

注：于 2023 年，本集团与对合营企业投资相关的未确认承诺为人民币 128,767.1 万元（2022 年：人民币 132,517.1 万元）。

2、或有事项

项目	期末余额	期初余额
为购房者提供按揭贷款担保	18,982,704	29,764,101

项目	期末余额	期初余额
对合营企业和联营企业取得贷款提供担保	1,624,912	2,288,760
合计	20,607,616	32,052,861

十三、资产负债表日后事项

于 2024 年 4 月 16 日，本公司之母公司时代中国控股有限公司发布公告称恒生银行有限公司向香港特别行政区高等法院提交一份针对时代中国控股有限公司的清盘呈请，内容有关指称金额分别约为 173.2 百万美元及 731.4 百万港元的时代中国控股有限公司财务责任。时代中国控股有限公司拟继续积极与其境外债权人就重组计划进行沟通及合作目的是尽快向市场公布相关条款。同时，时代中国控股有限公司将力求与恒生银行有限公司保持积极良好的沟通，并秉持对其他债权人公平的原则，就尽快达致友好解决方案与恒生银行有限公司磋商。

十四、其他重要事项

1、租赁

(1) 本集团作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况见本附注六、12；附注六、29。

②计入本年损益情况

项目	本期金额	上期金额
租赁负债利息费用	209,689	189,798
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	3,054	7,729
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）	498	1,412
转租使用权资产取得的收入	25,401	17,919

③与租赁相关的现金流量流出情况

项目	本期金额	上期金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	202,374	314,950
合计	202,374	314,950

注：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。

(2) 本集团作为出租人

2023 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 68,966.8 万元，详见附注六、35。其中，租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，详见附注六、10。

①融资租赁

计入本年损益情况

项目	本期金额	上期金额
租赁投资净额的融资收益	5,001	5,634

截至期末，未实现融资收益的余额为人民币 5,695.6 万元（期初余额：人民币 5,075.4 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情况

项目	本期金额	上期金额
1 年以内（含 1 年）	34,896	22,494
1 年至 2 年（含 2 年）	31,105	21,370
2 年至 3 年（含 3 年）	27,109	17,307
3 年至 4 年（含 4 年）	15,397	15,121
4 年至 5 年（含 5 年）	9,555	7,388
5 年以上	61,983	56,493
小计	180,045	140,173
减：未实现融资收益	56,956	50,754
租赁投资净额	123,089	89,419

②经营租赁

计入本年损益情况

项目	本期金额	上期金额
租赁收入	689,668	691,085

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情况

项目	本期金额	上期金额
1 年以内（含 1 年）	477,414	488,417
1 年至 2 年（含 2 年）	297,448	348,883
2 年至 3 年（含 3 年）	180,034	188,456
3 年以上	105,476	230,012
合计	1,060,372	1,255,768

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	10,392,713	10,392,713
其他应收款	21,943,183	24,780,462
合计	32,335,896	35,173,175

（1）应收股利

项目	期末余额	期初余额
应收股利	10,392,713	10,392,713
合计	10,392,713	10,392,713

（2）其他应收款

①按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收统借统还款项	13,492,489	14,369,654
应收子公司款项	6,029,140	6,252,588
应收保证金/项目定金	714,141	2,051,544

款项性质	期末余额	期初余额
应收合营企业款项	337,635	775,947
应收合作公司往来款	116,897	100,000
应收联营企业款项	5,655	5,655
应收少数股东款项	-	-
应收其他关联方款项	1,228,728	1,212,312
其他	18,498	12,762
合计	21,943,183	24,780,462

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额	期初余额
对子公司投资	22,682,810	21,180,872
合计	22,682,810	21,180,872

(2) 对子公司投资

被投资单位	账面价值		直接持股比例		表决权比例	
	本期金额	上期金额	本期 (%)	上期 (%)	本期 (%)	上期 (%)
广州永泰	1,917,934	1,917,934	100.00	100.00	100.00	100.00
时代企业地产	3,782,975	3,865,037	99.00	99.00	99.00	99.00
广州富思	892,473	892,473	38.00	38.00	38.00	38.00
广州璟泽	50,000	50,000	49.50	50.00	49.50	50.00
广州凯锋	580,000	580,000	98.00	99.00	98.00	99.00
清远恒达	588,958	588,958	60.00	60.00	60.00	60.00
佛山天峰	455,000	455,000	69.30	70.00	69.30	70.00
广州瑞业	3,960,000	2,376,000	100.00	60.00	100.00	60.00
广州弘凯	1,321,000	1,321,000	98.00	99.00	98.00	99.00
佛山冠恒	2,267,376	2,267,376	98.00	99.00	98.00	99.00
广州天韵	516,154	516,154	98.00	99.00	98.00	99.00
清远信腾	20,400	20,400	51.00	51.00	51.00	51.00
广州璟隆	5,540,419	5,540,419	98.00	99.00	98.00	99.00
惠州恺云	10,000	10,000	99.00	99.00	99.00	99.00
广州富增	760,121	760,121	100.00	100.00	100.00	100.00
肇庆东濠	20,000	20,000	98.00	99.00	98.00	99.00
合计	22,682,810	21,180,872				

3、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,214,335	627,027
一年内到期的应付债券	248,088	8,224,735
一年内到期的租赁负债	-	120

项目	期末余额	期初余额
合计	1,462,423	8,851,882

4、长期借款

(1) 长期借款分类列示

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,459,183	481,650
抵押借款	-	940,000
担保借款	-	424,250
合计	1,459,183	1,845,900

(2) 截至期末，上述借款的合同年利率为 5.00%-7.10%（期初：5.00%-7.30%）。

(3) 长期借款到期日分析

项目	期末余额	期初余额
2 年内到期（含 2 年）	1,317,330	905,900
3 到 5 年内到期（含 3 年和 5 年）	141,853	940,000
合计	1,459,183	1,845,900

截至期末，本集团无已到期但尚未偿还的长期借款。

5、管理费用

项目	本期金额	上期金额
专业服务费	16,658	16,626
折旧和摊销	9,728	10,758
交通费与业务招待费	8,936	2,997
办公费用	3,712	9,377
职工薪酬与福利费	497	484
合计	39,531	40,242

6、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	1,065,471	888,981
减：利息收入	48	232
汇兑损益	-8	-37
银行手续费	46	94
合计	1,065,461	888,806

7、投资收益

项目	本期金额	上期金额
统借统还利息收入	661,081	713,281
股利收入	-	327,690
合计	661,081	1,040,971

(此页无正文，仅为广州市时代控股集团有限公司 2023 年度财务报表附注签字页)



法定代表人:



主管会计工作负责人:

江希德

会计机构负责人:

何欣



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

经营范围

一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8276 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所

北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼
20 层

登记机关



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网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书



名称：中兴会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：李尊农
主任会计师：
经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000167
批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号
批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0014686

说明

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

发证机关：北京市财政局

二〇一三年八月十七日

中华人民共和国财政部制

财政会计行业管理系统
Accountant & CPA of China

欢迎登录，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）！

首页

用户下载

常见问题解答

修改密码

退出登录

待办事项

搜索菜单

事务所管理

分所管理

注册会计师管理

涉外管理

业务报备

综合查询

办件评价

基本信息报备

证券服务业务备案

从事证券服务业务备案

+新增 搜索

从事证券服务业务备案

事务所执业证书编号: 备案日期: 至

事务所名称: 行政区划: 北京市

备案状态: 已发布

展示列 全屏查看 隐藏查询条件 每页显示 20 条共 1 条

	操作	行政区划	执业证书编号	事务所名称	备案状态	是否本系统填报
☐		北京市	11000167	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	已发布	是

1



姓名 李俊
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1985-09-19
Date of birth
工作单位 中证天通会计师事务所（特
Working unit 殊普通合伙）上海分所
身份证号码 310113198509190019
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



证书编号: 310002020007
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014年 06月 27日
Date of Issuance

李俊(310002020007)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日



姓名 Full name 姚嘉茜
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1993-08-12
工作单位 Working unit 北京中证天通会计师事务所
(特殊普通合伙) 上海分所
身份证号码 Identity card No. 330682199308120020



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.



姚嘉茜(110002670082)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



中证天通 事务所 CPAs
上海分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
2023 10 26

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中义华 事务所 CPAs
上海分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
2023 10 26