广州市时代控股集团有限公司

（住所：广州市越秀区东风路410-412号第37层自编9房）

2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

牵头主承销商

中银国际证券股份有限公司
BOC INTERNATIONAL (CHINA) CO., LTD.

上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层

联席主承销商

西南证券股份有限公司
SOUTHWEST SECURITIES COMPANY, LTD.

重庆市江北区桥北苑8号

中山证券
ZHONGSHAN SECURITIES

深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层

签署日期：2020年　3　月18　日

声 明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

发行人提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、发行人主体和债项评级均为 AAA；债券上市前，发行人最近一期末未经审计的净资产为4,643,578 万元(截至2019年9月末合并报表中所有者权益)，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为369,085万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润)，预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。

二、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制作的《债券持有人会议规则》并受之约束。

三、房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，我国房地产行业出现了快速增长的局面，在部分城市出现了房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进国民经济健康协调发展，国家出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

四、在本期债券存续期内，宏观经济环境、房地产市场、资本市场状况、国家相关政策等外部因素及发行人经营情况的不确定性，可能导致发行人无法从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定影响。

五、截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，公司总负债余额分别为4,693,691万元、6,478,000万元、8,598,983万元和10,381,736万元，其中流动负债余额分别为 3,150,112 万元、4,524,611 万元、5,988,635 万元和8,317,292万元，流动负债占负债总额的比重分别为67.11%、69.85%、69.64%和80.11％，由于公司经营规模扩大，相关项目贷款、应付款项等增加，公司负债规

模有所上升。截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 68.33%、65.31%、68.25%和 69.09％，公司扣除预收款项/合同负债的资产负债率分别为 44.13%、44.95%、53.13%和 49.64％；公司流动负债中预收款项/合同负债主要是已经签订商品房销售合同，但未达到收入确认条件的项目收取的客户房款，该款项在达到收入确认条件时将结转为营业收入，一般不会构成公司实际偿还债务的负担。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

六、公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月的经营活动现金流量净额分别为-54,106 万元、-246,420 万元、614,797 万元和 18,450 万元，报告期内公司实现预售的楼盘增长较快，销售收入现金流入增长较快，同时由于公司根据业务发展和经营的需要，逐步加大了土地储备和房地产开发的规模，相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出，所以 2016-2017 年现金流量净额较低。2018 年及 2019 年 1-9 月公司经营现金流量净额由负转正。近年来公司保持了一定的项目拓展及开工力度，未来若公司不能按时收回销售款，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响。

七、截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 3,191,311 万元、4,822,789 万元、4,939,776 万元和 6,638,064 万元，占总资产的比重分别为 46.46%、48.62%、39.21％和 44.18％。公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

八、2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，公司其他应收款分别为 730,503 万元、1,571,501 万元、2,388,218 万元和 2,832,688 万元，占总资

产的比例分别为 10.63%、15.84%、18.95%和 18.85%，占比较大。2019 年 9 月末，公司非经营性其他应收款占其他应收款总额的比重为 1.28%，占公司净资产比重为 0.78%，未对公司正常经营状况产生重大影响。公司承诺，在债券存续期内，公司将在年度报告、半年度报告中对其他应收款的规模和构成，尤其是非经营性往来占款或资金拆借事项进行持续披露。

九、截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人合并口径所有者权益分别为 2,175,832 万元、3,441,279 万元、4,000,514 万元和 4,643,578 万元。报告期内，发行人所有者权益变动较大，主要系发行人引入非控股股东作为合作方共同进行项目合作开发，合作方通过收购股权、增资等方式支持项目运作。

十、房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2019 年 9 月末，公司在建项目的总建筑面积 1,601.17 万平方米，土地储备总建筑面积达到 640.05 万平方米。公司所持有的土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

十一、公司房地产项目分布区域较为集中，主要分布在广东省的广州、佛山、珠海、东莞、中山、惠州、肇庆、江门、汕头、清远以及广东省外的长沙、成都、杭州，2018 年度来源于广州市的合同销售金额达 182.28 亿元，在全公司 2018 年度合同销售金额中占比达到 30.08%，佛山和珠海项目在合同销售收入中合计占比约 47.38%，中山、清远和惠州项目的销售收入贡献尚小。2019 年 1-9 月，公司来自佛山的销售金额为 156.94 亿元，占比 30.98%，其次是广州市的合同销售金额为 145.83 亿元，占比 28.78％。虽然发行人土地储备较为优质充足，但若发行人未来三四线城市房地产项目销售不畅，可能会对公司经营情况产生一定影响。

十二、经联合信用评级有限公司评级，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

根据联合评级出具的《评级报告》，本期债券关注情况如下：1）经营受房地产调控政策影响较大。房地产调控政策短期内不会退出，公司经营情况受房地产市场波动和政策影响较大；2）城市更新项目开发周期存在不确定性。公司位于清远的土地储备规模较大，公司计划逐步分期开发，项目未来开发销售情况存在一定不确定性；公司在广州、佛山等地有较多城市更新项目储备，城市更新项目的开发周期存在一定不确定性；3）公司存在一定的资本支出压力。公司在建项目较多，尚需较大的资金投入，公司存在一定的资本支出压力；同时，随着在建项目增多，管理难度增加；4）权益稳定性一般。公司有一定比例的非控股股东权益，权益结构稳定性一般。

在本期债券的存续期内，联合评级每年将对公司主体和本期债券进行一次跟踪信用评级。本期债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

十三、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

根据中诚信出具的《评级报告》，本期债券关注情况如下：1）项目区域集中度高，受当地调控政策影响较大。时代控股业务主要集中在粤港澳大湾区，面临一定集中度风险。近年来广东省房地产市场调控力度不断加码，对公司经营管理水平提出更高要求。2）城市更新项目进度存在一定不确定性。城市更新项目进展易受政府政策等因素影响且前期对资金沉淀要求较高，其未来开发进度及收益取得或存有一定不确定性。

在本期债券的存续期内，中诚信每年将对公司主体和本期债券进行一次跟踪信用评级。本期债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

十四、发行人历次发行且存续的15时代债、17时代01、17时代02，评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司，根据上海新世纪于2019年6月25日出具的跟踪评级报告，主体及债项评级均为AA+。发行人历次发行且存续的18时代09、18时代11、18时代13、18时代14、19时代01，评级机构为联合信用评级有限公司，根据联合评级于2019年5月10日出具的跟踪评级报告，主体及债项评级为AAA。19时代04评级机构为联合信用评级有限公司，该期债券主体及债项评级均为AAA。发行人已发行且存续的20时代01和20时代02评级机构为联合信用评级有限公司和中诚信证券评估有限公司，该期债券主体及债项评级均为AAA。本期债券评级机构为联合信用评级有限公司和中诚信国际信用评级有限责任公司，联合评级和中诚信综合评定公司的主体及债项评级均为AAA。请投资者关注上述评级结果差异。

十五、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本公司的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在上海证券交易所网站（http：//www.sse.com.cn/）予以公告，上交所公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露时间。

十六、本期债券的交易场所为上海证券交易所；本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市交易后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。根据《公司债券发行与交易管理办法》，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的资质条件。

十七、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市流通，由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证

券交易所上市流通。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿和投资者适当性管理等因素的影响，发行人亦无法保证上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

十八、本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法履行，债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，进而影响本期债券持有人的利益。

目 录

声 明 ii

重大事项提示 iii

目 录 ix

释 义 xi

第一节 发行概况 1

一、本期发行的基本情况 1

二、本期债券发行的有关机构 6

三、认购人承诺 12

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 12

第二节 发行人及本期债券的资信状况 13

一、本期债券的信用评级情况 13

二、公司债券信用评级报告的主要事项 13

三、发行人的资信情况 20

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 23

一、偿债计划 23

二、偿债保障措施 25

三、违约情形、违约责任、承担方式及解决机制 27

第四节 发行人基本情况 29

一、发行人的基本信息 29

二、发行人对其他企业的重要权益投资情况 33

三、发行人控股股东及实际控制人基本情况 58

四、发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况 63

五、公司的主营业务基本情况 66

第五节 财务会计信息 110

一、近三年及一期财务报告审计情况 110

二、财务报表的编制基础及重要会计政策变更 110

三、最近三年及一期财务报表 117

四、最近三年及一期合并财务报表范围的变化 123

五、最近三年及一期主要财务指标（合并口径） 149

六、管理层讨论与分析 150

七、有息债务情况 203

八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化 204

九、公司对外担保情况 205

十、资产负债表日后事项 206

十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况 206

十二、其他重要事项 207

第六节 募集资金运用 209

一、本期债券的募集资金规模 209

二、本期债券募集资金使用计划 209

三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 210
四、本期债券募集资金专项账户管理安排 211
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响 212
六、发行人关于本次债券募集资金的承诺 213
第七节 备查文件 215
一、备查文件 215
二、查阅地点 215

释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、时代地产、时代控股	指	广州市时代控股集团有限公司
本集团	指	广州市时代控股集团有限公司及其子公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《广州市时代控股集团有限公司公司章程》
本次债券	指	广州市时代控股集团有限公司向中国证监会申请发行总额不超过 79.16 亿元的公司债券
本次发行	指	公司本次向合格投资者公开发行的总金额不超过 79.16 亿元、票面金额为 100 元的公司债券的行为
本期债券	指	本期债券为本次债券项下第二期，命名为“广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”
本期发行	指	公司本期向合格投资者公开发行的总金额不超过 25.00 亿元、票面金额为 100 元的公司债券的行为
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	原中华人民共和国国土资源部，现中华人民共和国自然资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	原中国银行业监督管理委员会，现中国银行保险监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商、债券受托管理人、中银证券	指	中银国际证券股份有限公司
联席主承销商、西南证券	指	西南证券股份有限公司
联席主承销商、中山证券	指	中山证券有限责任公司
主承销商	指	中银国际证券股份有限公司、西南证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
发行人律师	指	北京市通商律师事务所
审计机构	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

资信评级机构	指	联合信用评级有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司
联合评级	指	联合信用评级有限公司
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
香港时代投资、直接控股股东	指	香港时代投资有限公司，为公司唯一股东
时代中国、时代中国控股、最终控股股东	指	时代中国控股有限公司（原时代地产控股有限公司，于 2018 年 2 月 27 日更名）
时代名苑	指	广州市时代名苑房地产开发有限公司，系公司前身；公司 2010 年更名为广州市地产集团有限公司；公司 2017 年更名为广州市时代控股集团有限公司
广州百润	指	广州百润置业有限公司，系公司设立时股东之一
珠海金屋	指	珠海市斗门区金屋房地产发展有限公司
中山万联	指	中山市万联房地产开发有限公司
广州宏泰	指	广州市时代宏泰投资有限公司
珠海国基	指	珠海国基房地产开发有限公司
广州胜誉	指	广州市时代胜誉投资有限公司
广东广昌	指	广东广昌实业发展有限公司
佛山华泰	指	佛山市时代华泰房地产开发有限公司
广州弘凯	指	广州市弘凯房地产开发有限公司
佛山承泰	指	佛山市承泰房地产开发有限公司
佛山弘泰利	指	佛山市顺德弘泰利房地产发展有限公司
佛山裕景	指	佛山市时代裕景房地产开发有限公司
广州丰拓	指	广州市丰拓房地产开发有限公司
珠海锦荣	指	珠海市锦荣房地产开发有限公司
广州丽佰嘉	指	广州市丽佰嘉投资有限公司
佛山百盈达	指	佛山市百盈达房地产开发有限公司
广州隆亚	指	广州市隆亚投资咨询有限责任公司

广州坤泰	指	广州坤泰实业有限公司（原坤泰实业（广州）有限公司）
广州翔骏	指	广州翔骏铜业有限公司
广东保泉	指	广东保泉投资有限公司
清远嘉达	指	清远市嘉达房地产开发有限公司
广州置远	指	广州市置远投资有限公司
佛山鸿泰	指	佛山市时代鸿泰投资有限公司
清远宏景	指	清远市时代宏景投资有限公司
广州万宁	指	广州万宁物业管理有限公司
时代物业管理	指	广州市时代物业管理有限公司
佛山合泰	指	佛山市顺德合泰物业管理有限公司
珠海原兴	指	珠海市原兴物业管理有限公司
广东骏安	指	广东骏安电梯有限公司
珠海长信	指	珠海市长信房地产开发有限公司
珠海鑫时代	指	珠海鑫时代投资有限公司
广州科拉迪尼	指	广州科拉迪尼服饰有限公司
广州捷盛	指	广州市捷盛投资有限公司
广州紫宸	指	广州市时代紫宸投资有限公司
佛山星蓝湾	指	佛山星蓝湾广场投资有限公司
广州珺衡	指	广州市珺衡房地产开发有限公司
佛山天宇	指	佛山市时代天宇房地产开发有限公司
佛山睿达	指	佛山市时代睿达房地产开发有限公司
清远锦盛	指	清远市锦盛房地产开发有限公司
广州天朗	指	广州天朗商贸有限公司
广州启竣	指	广州市启竣房地产开发有限公司
广州丽佰嘉	指	广州市丽佰嘉投资有限公司
佛山盛景	指	佛山市时代盛景房地产开发有限公司
佛山德星隆	指	佛山市德星隆仓储有限公司
广州置泽	指	广州市置泽投资有限公司
广州宏泰	指	广州市时代宏泰投资有限公司
时代大业	指	广州市时代大业投资有限公司

广州隆亚	指	广州市隆亚投资咨询有限责任公司
广州庭凯	指	广州市庭凯投资有限公司
珠海顺晟	指	珠海顺晟投资有限公司
广州富思	指	广州市富思房地产开发有限公司
佛山鸿誉	指	佛山市时代鸿誉房地产开发有限公司
佛山富锦	指	佛山市时代富锦房地产开发有限公司
广州天斯	指	广州市天斯物业管理有限公司
珠海盛嘉	指	珠海市盛嘉置业有限公司
广州时创	指	广州市时创房地产开发有限公司
东莞凯业	指	东莞市凯业投资有限公司
广州邻里	指	广州市时代邻里企业管理有限公司
广州凯衡	指	广州市凯衡投资有限公司
珠海弘佳	指	珠海市弘佳房地产开发有限公司
广州凯骏	指	广州市凯骏房地产开发有限公司
长沙帆顺	指	长沙帆顺房地产开发有限公司
佛山德晖	指	佛山市时代德晖房地产开发有限公司
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书（第二期）摘要》
《债券受托管理协议》	指	《广州市时代控股集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《广州市时代控股集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
联合评级出具的《评级报告》	指	联合信用评级有限公司出具的《广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》
中诚信出具的《评级报告》		中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》

企业会计准则	指	财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
报告期、近三年及一期	指	2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）发行人简介

中文名称：广州市时代控股集团有限公司

英文名称：Guangzhou Times Holdings Group Co., Ltd.

公司法定代表人：关建辉

成立时间：2001 年 5 月 9 日

注册资本：83,000 万美元

注册地址：广州市越秀区东风路 410-412 号第 37 层自编 9 房

邮政编码：510440

企业性质：有限责任公司（台港澳法人独资）

统一社会信用代码：91440101728232939L

信息披露负责人：牛霁旻

联系人：郭娟娟、张树强、钟碧桃

联系电话：020-83486668

传真：020-83486788

公司网址：http://www.timesgroup.cn

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发经营（主题公园，别墅除外）；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；企业自有资金投资。（本公司在批准的范围内，自主经营管理权不受干涉。）

（二）本次债券的核准情况

2019年5月13日，公司董事会审议通过了《关于广州市时代控股集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券的议案》、《关于提请股东授权董事会及董事会授权人士在有关法律法规规定范围内全权办理本次公开发行公司债券相关事宜的议案》。

2019年5月20日，公司股东香港时代投资作出股东决议，出具《香港时代投资有限公司关于同意广州市时代控股集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券的批复》，内容包括本次债券的发行规模、债券品种及期限、债券利率及付息方式、募集资金用途、发行方式、上市和转让场所、决议的有效期、偿债措施等事项。同时，香港时代投资授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行的相关事宜。

中国证监会于2019年8月2日签发了证监许可[2019]1437号《关于核准广州市时代控股集团有限公司面向合格投资者公开发行公司债券的批复》，核准本公司向合格投资者公开发行总额不超过人民币79.16亿元的公司债券，依具体情况发行。

（三）本期债券的基本情况和主要条款

1、 发行主体：广州市时代控股集团有限公司

2、 债券名称：广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）

3、 发行规模：本次债券发行总规模不超过（含）人民币 79.16 亿元，本次债券采取分期发行的方式，本期债券为本次债券下的第二期，发行总规模不超过（含）人民币25.00亿元。

4、 债券期限：不超过10年（含10年），本期债券设两个品种。品种一的期限为7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、 品种间回拨选择权：发行人和簿记管理人将根据申购情况，决定是否行

使品种间回拨选择权，在总发行规模内进行回拨。

6、 债券形式：实名制记账式公司债券。

7、 票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

8、 债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率由发行人和主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定，具体面向合格投资者发行的票面利率确定方式视发行时上交所相应交易规则确定。

9、 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 5 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将在第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种一债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将在第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种二债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一票面金额在第 5 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种二票面金额在第 3 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

11、 回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一和品种二票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择

权，继续持有本期债券品种一和品种二并接受上述关于本期债券票面利率调整的决定。

12、 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13、 支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

14、 发行首日：2020年3月26日

15、 起息日：本期债券自发行首日的次两个交易日开始计息，本期债券计息期限内每年的3月30日为该计息年度的起息日。

16、 计息期限（存续期间）：品种一计息期限为自2020年3月30日至2027年3月29日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2020年3月30日至2025年3月29日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

品种二计息期限为自2020年3月30日至2025年3月29日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2020年3月30日至2023年3月29日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

17、 利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、 付息日：2021年至2027年每年的3月30日为品种一上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则2021年至2025年每年的3月30日为品种一回售部分债券的上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

2021年至2025年每年的3月30日为品种二上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则2021年至2023年每年的3月30日为品种二回售部

分债券的上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

19、 兑付登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

20、 兑付日：品种一的兑付日期为2027年3月30日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2025年3月30日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

品种二的兑付日期为2025年3月30日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年3月30日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

21、 担保情况：本期债券无担保。

22、 募集资金专项账户：招商银行股份有限公司广州分行、北京银行股份有限公司深圳分行、华夏银行股份有限公司广州白云支行、广东华兴银行深圳分行、大连银行股份有限公司、长安银行股份有限公司

23、 信用级别及资信评级机构：经联合评级及中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

24、 牵头主承销商：中银国际证券股份有限公司。

25、 联席主承销商：西南证券股份有限公司、中山证券有限责任公司。

26、 债券受托管理人：中银国际证券股份有限公司。

27、 发行方式及发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立A股合格证券账户（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的合格投资者。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。公众投资者不得参与

发行认购及交易。

28、 向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

29、 承销方式：余额包销。

30、 募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还到期/回售的公司债券。

31、 上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

32、 新质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

33、 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告披露日期：2020年3月24日

发行首日：2020年3月26日

网下发行期：2020年3月26日至2020年3月30日

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：广州市时代控股集团有限公司

法定代表人：关建辉

住所：广州市越秀区东风路410-412号第37层自编9房

办公地址：广州市东风中路410号时代地产中心36-38楼

联系电话：020-83486668

传真：020-83486788

联系人：郭娟娟、张树强、钟碧桃

（二）牵头主承销商/债券受托管理人：中银国际证券股份有限公司

法定代表人：宁敏

住所：上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层

办公地址：北京市西城区西单北大街110号7层

联系电话：010-66229000

传真：010-66228972

联系人：王迪、郑晨骏

（三）联席主承销商：西南证券股份有限公司

法定代表人：廖庆轩

住所：重庆市江北区桥北苑8号

办公地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层

联系电话：010-57631036

传真：010-88092036

联系人：祁建熹、徐惠祥、钟德根、宋旻、吴萌

（四）联席主承销商：中山证券有限责任公司

法定代表人：林炳城

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21

层、22层

办公地址：上海市浦东新区世纪大道210号21世纪大厦10层

联系电话：021-50801138

传真：021-50801139

联系人：张雅婷、陈然、徐喆韡

（五）律师事务所：北京市通商律师事务所

负责人：吴刚

住所：北京市建国门外大街甲12号新华保险大厦6层

办公地址：北京市建国门外大街甲12号新华保险大厦6层

联系电话：010-65693399

传真：010-65693399

签字律师：吴刚、邓晓萌

（六）会计师事务所：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：毛鞍宁

住所：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

办公地址：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层

联系电话：010-58153000

传真：010-85188298

签字注册会计师：赵雅、钟晔、何蔼怡

（七）资信评级机构一：联合信用评级有限公司

法定代表人：万华伟

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508

办公地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

联系人：罗星驰、曹梦茹

（八）资信评级机构二：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所： 北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

联系人：石炤、刘旭冉

（九）募集资金专项账户开户银行一：招商银行股份有限公司广州分行

负责人：钟德胜

住所：广州市天河区华穗路 5 号

办公地址：广州市天河区华穗路 5 号招商银行大厦 14 楼

开户名称：广州市时代控股集团有限公司

账户号码：120902046910436

联系电话：020-38999927

联系人：杨明亮

募集资金专项账户开户银行二：北京银行深圳分行

负责人：区瑞光

住所：深圳市南山区粤海街道深南大道 9668 号华润城万象天地 T5

办公地址：深圳市南山区粤海街道深南大道9668号华润城万象天地T5

开户名称：广州市时代控股集团有限公司

联系电话：0755-23956508

联系人：刘雨佳

募集资金专项账户开户银行三：华夏银行股份有限公司广州白云支行

负责人：田亚东

住所：广州市白云区机场路131号白云商业中心首层

办公地址：广州市白云区机场路131号白云商业中心首层

开户名称：广州市时代控股集团有限公司

联系电话：020-86345466

联系人：颜毅华

募集资金专项账户开户银行四：广东华兴银行深圳分行

负责人：盛红明

住所：广东省深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心B座27楼

办公地址：广东省深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心B座27楼

开户名称：广州市时代控股集团有限公司

联系电话：0755-22667585

联系人：余山

募集资金专项账户开户银行五：大连银行股份有限公司

开户银行：大连银行股份有限公司营业部

负责人：夏立国

住所：辽宁省大连市中山区中山路88号

办公地址：辽宁省大连市中山区中山路88号

开户名称：广州市时代控股集团有限公司

联系电话：0411-82186185

联系人：王庆璁

募集资金专项账户开户银行六：长安银行股份有限公司

负责人：柳洁

住所：陕西省西安市雁塔区高新四路13号1幢1单元10101室

办公地址：陕西省西安市雁塔区高新四路13号

联系电话：029-88609600

联系人：郑玉

（十）公司债券申请上市交易的证券交易场所：上海证券交易所

总经理：蒋锋

住所：浦东新区浦东南路528号

办公地址：上海市浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021- 68807813

（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

三、认购人承诺

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中银证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《广州市时代控股集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书出具之日，发行人与发行人聘请的与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

联合信用评级有限公司出具《广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司出具《广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA。

二、公司债券信用评级报告的主要事项

（一）联合评级出具的《评级报告》

1、信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人的主体信用等级为 AAA、本期公司债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

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

发行人主体长期信用等级为 AAA，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。长期债券（含公司债券）信用等级划分与公司主体长期信用划分等同。

2、评级报告的主要内容

（1）正面

1）房地产开发经验丰富，在粤港澳大湾区品牌知名度较高。公司是国内排

名前50的房地产企业，在粤港澳大湾区内具有较高的品牌知名度和较强的综合竞争力。

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

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

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

（2）关注

1）经营受房地产调控政策影响较大。房地产调控政策短期内不会退出，公司经营情况受房地产市场波动和政策影响较大。

2）城市更新项目开发周期存在不确定性。公司位于清远的土地储备规模较大，公司计划逐步分期开发，项目未来开发销售情况存在一定不确定性；公司在广州、佛山等地有较多城市更新项目储备，城市更新项目的开发周期存在一定不确定性。

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

4）权益稳定性一般。公司有一定比例的非控股股东权益，权益结构稳定性一般。

3、跟踪评级的有关安排

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

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

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

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

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

4、评级机构声明

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

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

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

本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

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

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

（二）中诚信出具的《评级报告》

1、信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人的主体信用等级为AAA、本次公司债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

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

发行人主体长期信用等级为AAA，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券评级为AAA，表示债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；评级展望为稳定，表示发行人信用水平在未来12-18个月内保持稳定。

2、评级报告的主要内容

（1）正面

1）广州市城市更新市场突出的竞争优势。时代控股专注广州及其他区域城市更新领域逾10年，成功完成及正在运作多个城市更新项目，积累了丰富的城市更新项目经验，形成了突出的竞争优势，同时亦为其补充了大量低成本且优质的项目储备。

2）广州及佛山等粤港澳大湾区市场较为领先的市场地位。时代控股自成立以来持续深耕以广佛地区为主的粤港澳大湾区区域市场，凭借丰富且低成本的项

目储备及成熟的开发经验，在当地市场建立了良好的品牌知名度，带动其签约销售金额稳步提升，近三年复合增长率为 43.74%，在区域内占有较为领先的市场地位。

3)稳健的土地扩张策略及财务政策。时代控股通过多种方式获取土地储备，近年来土地扩张节奏稳健，土地获取成本较低。同时，公司在保持规模扩张的过程中财务杠杆始终控制在较好水平。

4）较好的盈利能力。依托良好的区域布局和较低的拿地成本，公司近年业务规模不断扩张，初始盈利空间维持在较高水平，三费控制能力较强，公司整体具备较强的盈利能力。

（2）关注

1）项目区域集中度高，受当地调控政策影响较大。时代控股业务主要集中在粤港澳大湾区，面临一定集中度风险。近年来广东省房地产市场调控力度不断加码，对公司经营管理水平提出更高要求。

2）城市更新项目进度存在一定不确定性。城市更新项目进展易受政府政策等因素影响且前期对资金沉淀要求较高，其未来开发进度及收益取得或存有一定不确定性。

3、跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及

时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

4、评级机构声明

本次评级为发行人委托评级。除因本次评级事项使中诚信与评级对象构成委托关系外，中诚信与评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系；本次评级项目组成员及信用评审委员会人员与评级对象之间亦不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。

中诚信及其子公司、控股股东及其控制的其他机构没有对该受评对象提供其他非评级服务，经审查不存在利益冲突的情形。

本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性由评级对象负责。中诚信按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但对于评级对象提供信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。

本次评级中，中诚信及项目人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，按照中诚信的评级流程及评级标准，充分履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。

本评级报告的评级结论是中诚信遵照相关法律、法规以及监管部门的有关规定，依据合理的内部信用评级流程和标准做出的独立判断，不存在因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响而改变评级意见的情况。本评级报告所依据的评级方法在公司网站（www.ccxi.com.cn）公开披露。

本信用评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为使用人购买、出售或持有相关金融产品的依据。

中诚信不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）使用本报告所表述的中诚信的分析结果而出现的任何损失负责，亦不对发行人使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。

本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债券的存续期。债券存续期内，中诚信将按照《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定评级结果维持、变更、暂停或中止评级对象信用等级，并及时对外公布。

（三）其他重要事项

截至本募集说明书签署之日，发行人已发行且存续的其他债券、债务融资工具等最新评级结果如下：

债券名称	发行主体	债券产品	评级机构	最新评级时间	主体评级	最新跟踪债项评级
15 时代债	发行人	公募公司债	上海新世纪	2019-06-25	AA+	AA+
17 时代 01	发行人	私募公司债	上海新世纪	2019-06-25	AA+	AA+
17 时代 02	发行人	私募公司债	上海新世纪	2019-06-25	AA+	AA+
18 时代 09	发行人	私募公司债	联合评级	2019-05-10	AAA	AAA
18 时代 11	发行人	私募公司债	联合评级	2019-05-10	AAA	AAA
18 时代 13	发行人	公募公司债	联合评级	2019-05-10	AAA	AAA
18 时代 14	发行人	公募公司债	联合评级	2019-05-10	AAA	AAA
19 时代 01	发行人	私募公司债	联合评级	2019-05-10	AAA	AAA
19 时代 04	发行人	公募公司债	联合评级	2019-05-08	AAA	AAA
20 时代 01	发行人	公募公司债	联合评级、中诚信证评	2019-12-24	AAA	AAA
20 时代 02	发行人	公募公司债	联合评级、中诚信证评	2019-12-24	AAA	AAA

发行人已发行且存续的 15 时代债、17 时代 01、17 时代 02 评级机构均为上海新世纪资信评估投资服务有限公司，发行时上述债券主体及债项评级为 AA，根据上海新世纪 2019 年 6 月 25 日出具的跟踪评级报告，上述债券主体和债项评级为 AA+。

发行人已发行且存续的18时代09、18时代11、18时代13、18时代14和19时代01评级机构为联合信用评级有限公司，发行时上述债券主体及债项评级为AA+，根据联合评级2019年5月10日出具的跟踪评级报告，上述债券主体和债项评级上调为AAA。

发行人已发行且存续的19时代04评级机构为联合信用评级有限公司，发行时上述债券主体及债项评级为AAA。

发行人已发行且存续的20时代01和20时代02评级机构为联合信用评级有限公司和中诚信证券评估有限公司，发行时上述债券主体和债项评级结果均为AAA。

本期债券评级机构为联合信用评级有限公司和中诚信国际信用评级有限责任公司，主体和债项评级结果均为AAA，评级结果与15时代债、17时代01、17时代02获得的最新评级有差异，与其他债券获得的最新评级无差异。资信评级机构关于主体和债项评级内容的说明见本节第二部分“二、公司债券信用评级报告的主要事项”。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况、使用情况

发行人经营、财务状况及现金流量良好，无不良类、关注类信贷记录，与国内主要商业银行及其他金融机构一直保持良好的长期合作关系，资信情况良好。截至2019年9月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为580.82亿元，其中已使用额度为211.80亿元，未使用授信额度为369.02亿元。

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

公司在报告期内与主要客户发生业务往来时，未发生过严重违约行为。

（三）发行人近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书出具之日，公司已发行的公司债券明细如下：

债券简称	发行规模（亿元）	债券余额（亿元）	品种	起息日	到期日	票面利率（%）
15 时代债	20.00	18.16	公募公司债	2015/7/10	2020/7/10	7.50[1]
18 时代 13	11.00	11.00	公募公司债	2018/12/10	2021/12/10	7.50
18 时代 14	19.00	19.00	公募公司债	2018/12/10	2023/12/10	8.10
19 时代 04	5.00	5.00	公募公司债	2019/6/10	2024/6/10	6.80
20 时代 01	5.75	5.75	公募公司债	2020/2/24	2027/2/24	6.20
20 时代 02	7.40	7.40	公募公司债	2020/2/24	2025/2/24	5.00
公募小计	**68.15**	**66.31**	-	-	-	-
15 时代 01	30.00	0.00	私募公司债	2015/10/26	2018/10/26	7.85
16 时代 01	30.00	0.00	私募公司债	2016/1/18	2019/1/18	7.88
17 时代 01	5.00	5.00	私募公司债	2017/9/8	2020/9/8	7.20[2]
17 时代 02	11.00	11.00	私募公司债	2017/9/8	2022/9/8	8.20
18 时代 09	22.00	22.00	私募公司债	2018/8/20	2021/8/20	8.40
18 时代 11	17.00	17.00	私募公司债	2018/10/17	2021/10/17	8.40
19 时代 01	11.00	11.00	私募公司债	2019/1/25	2022/1/25	7.50
私募小计	**126.00**	**66.00**	-	-	-	-
合计	**194.15**	**132.31**	-	-	-	-

截至本募集说明书出具之日，15 时代 01 和 16 时代 01 本息已按时兑付完毕。除 19 时代 04、20 时代 01、20 时代 02 未届付息偿付期外，其他尚未到期的债券均按时偿付利息。

（四）本期发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本期发行规模上限 25.00 亿元，由于本期债券为公开发行，本期发行后，公司累计公开发行公司债券余额为 91.31 亿元，占公司 2019 年 9 月末合并报表净资产的比例为 19.66%，不超过 40.00%。

（五）发行人报告期内合并口径主要财务指标

项目	2019 年 1-9 月/末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
总资产（亿元）	1,502.53	1,259.95	991.93	686.95
总负债（亿元）	1,038.17	859.90	647.80	469.37
全部债务（亿元）	303.65	322.11	242.16	150.04

[1] 根据“15 时代债”的票面利率调整公告，该期债券在存续期的第 4 年和第 5 年，票面利率由 6.75%调整为 7.50%。根据“15 时代债”的回售实施结果，回售金额为 18,439.20 万元，回售后债券余额为 18.16 亿元。
[2] 根据“17 时代 01”的票面利率调整公告，该期债券在存续期的第 3 年，票面利率由 7.75%调整为 7.20%。根据“17 时代 01”的转售实施结果，该期债券余额为 5 亿元。

项目	2019 年 1-9 月/末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
所有者权益（亿元）	464.36	400.05	344.13	217.58
营业总收入（亿元）	228.10	345.60	234.64	167.97
利润总额（亿元）	47.86	80.02	56.95	29.16
净利润（亿元）	37.29	57.54	43.31	21.87
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	34.89	52.40	40.26	21.99
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	36.45	53.05	36.23	21.44
经营活动产生现金流量净额（亿元）	1.85	61.48	-24.64	-5.41
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-80.52	-68.99	-79.43	-41.51
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	46.81	98.10	153.41	85.22
流动比率	1.59	1.89	1.96	1.86
速动比率	0.79	1.07	0.89	0.85
资产负债率（%）	69.09	68.25	65.31	68.33
债务资本比率（%）	39.54	44.60	41.30	40.81
营业毛利率（%）	34.02	33.21	32.01	30.74
平均总资产回报率（%）	2.70	5.11	5.16	3.85
加权平均净资产收益率（%）	13.87	21.68	19.48	16.46
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	13.32	19.79	17.98	16.55
EBITDA（亿元）	56.24	87.77	61.52	32.43
EBITDA 全部债务比	0.19	0.27	0.25	0.22
EBITDA 利息倍数	2.75	3.74	4.18	3.27
应收账款周转率	4.41	8.49	8.05	7.37
存货周转率	0.26	0.47	0.40	0.42
应收账款（亿元）	54.57	48.89	32.53	25.78
其他应收款（亿元）	283.27	238.82	157.15	73.05
对外担保（亿元）	52.46	56.38	28.04	-
资产抵押、质押或其他受限金额（亿元）	60.53	96.31	107.46	93.25

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券无担保。

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产、负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，并且及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

（一）债券本息的支付

1、本期债券的起息日为公司债券发行首日的次两个交易日，即2020年3月30日。

2、本期债券的利息自起息日起每年支付一次。2021年至2027年每年的3月30日为品种一上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则2021年至2025年每年的3月30日为品种一回售部分债券的上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），顺延期间兑付款项不另计利息。2021年至2025年每年的3月30日为品种二上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则2021年至2023年每年的3月30日为品种二回售部分债券的上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），顺延期间兑付款项不另计利息。

3、本期债券到期一次还本、最后一期利息随本金一起支付。品种一的兑付日期为2027年3月30日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2025年3月30日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），顺延期间兑付款项不另计利息。

品种二的兑付日期为2025年3月30日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年3月30日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），顺延期间兑付款项不另计利息。

4、本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在监管机构、上海证券交易所规定的媒体上披露的公告中加以说明。

5、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）偿债资金来源

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

1、良好的盈利能力

本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月营业收入（合并报表口径）分别为 1,679,654 万元、2,346,418 万元、3,456,028 万元和 2,280,992 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 214,432 万元、362,275 万元、530,548 万元和 364,478 万元。公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

2、通畅的间接融资渠道

公司与国内主要商业银行及其他金融机构一直保持良好的长期合作关系，资信情况良好。截至 2019 年 9 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 580.82 亿元，其中已使用额度为 211.80 亿元，未使用授信额度为 369.02 亿元。若公司经营活动现金流量净额不足以偿还本期债券的到期利息或本金，公司可通过向金融机构借款筹集资金用于日常经营支出，为偿付本期债券的本息留出资金空间。

（三）偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2019 年 9 月末，公司合并报表流动资产余额为 13,221,547 万元，流动资产具体构成如下：

项目	2019 年 9 月末	
	金额（万元）	占比（%）
货币资金	2,216,339	16.76
应收账款	545,688	4.13
预付款项	424,041	3.21
其他应收款	2,832,688	21.42
存货	6,638,064	50.21
其他流动资产	564,726	4.27
流动资产合计	**13,221,547**	**100.00**

报告期末，公司的货币资金为 2,216,339 万元，占流动资产比重为 16.76 %，货币资金较为充裕；公司的应收账款为 545,688 万元，主要为一年以内的应收账款，应收账款对象主要为购房客户，应收账款的可回收性较好；公司的存货为 6,638,064 万元，主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金。

二、偿债保障措施

发行人为本期债券按时、足额偿付制定了一系列计划，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制，以充分、有效的保障债券持有人利益。其中包括：

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》第四十八条之规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书“第八节 债券持有人会议”。

（二）聘请债券受托管理人

发行人聘请了中银证券作为本次债券的受托管理人，并与之签订了《债券受托管理协议》。在本次债券的存续期内，债券受托管理人将代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督；在债券本息无法按时偿付时，债券受托管理人将代表

债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人履行承诺的情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节 债券受托管理人”。

（三）设立募集资金专项账户

根据《公司债券发行与交易管理办法》的规定：发行人应当指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将设立募集资金专项账户用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

（四）设立专门的偿付工作小组

发行人指定公司资金中心等相关部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过发行人其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（五）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（六）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

（七）发行人承诺

根据发行人股东的授权，发行人董事会在预计不能按时偿付本次债券本金或利息时，将至少采取以下措施，切实保障债券持有人利益：

（1）在未兑付完当年本次债券规定的本息金额前，不向股东分配利润；

（2）在本次债券存续期内，暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）在本次债券存续期内，主要责任人不得调离。

三、违约情形、违约责任、承担方式及解决机制

（一）以下事件构成本次债券违约事件：

（1）发行人未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金；

（2）违反发行人在《募集说明书》、《债券持有人会议规则》与《债券受托管理协议》的陈述与保证，且经债券受托管理人书面通知，或经持有本次债券本金总额25%以上的债券持有人书面通知，该种违约情形持续三十个连续工作日；

（3）发行人发生未能清偿到期银行借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；

（4）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（6）发行人未能履行法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）违约责任及承担方式

当发行人未按时支付本次债券本金和/或利息，或发生其他违约情况时，发行人应当承担违约责任。如果违约事件发生且一直持续三十个连续工作日仍未解

除，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议同意，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议同意，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的利息；

（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

如果发生本次债券的违约事件且处于持续状态，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议的指示，依法采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收本次债券未偿还的本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务。

（三）针对债券违约的争议解决方式

对因债券违约事件及违约责任引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，将争议提交发行人所在地的人民法院通过诉讼解决。诉讼判决对争议各方均具有法律约束力。

第四节 发行人基本情况

一、发行人的基本信息

（一）发行人概况

中文名称：广州市时代控股集团有限公司

英文名称：Guangzhou Times Holdings Group Co., Ltd.

公司法定代表人：关建辉

成立时间：2001 年 5 月 9 日

注册资本：83,000 万美元

注册地址：广州市越秀区东风路 410-412 号第 37 层自编 9 房

邮政编码：510440

企业性质：有限责任公司（台港澳法人独资）

统一社会信用代码：91440101728232939L

信息披露负责人：牛霁旻

联系人：郭娟娟、张树强、钟碧桃

联系电话：020-83486668

传真：020-83486788

公司网址：http://www.timesgroup.cn

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发经营（主题公园，别墅除外）；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；企业自有资金投资。（本公司在批准的范围内，自主经营管理权不受干涉。）

（二）发行人历史沿革

1、设立（2001 年）

2001 年 3 月 15 日，广州百润置业有限公司与香港时代投资有限公司签署了《中外合作经营广州市时代名苑房地产开发有限公司合同》，约定以合作经营方式设立广州市时代名苑房地产开发有限公司（后更名为广州市时代控股集团有限公司）。合同约定，公司总投资额为 2,500 万美元（包括土地使用费、拆迁、回迁、安置工程所需资金、规划设计费、配套设施建设费、外水电增容费及建设施工费等），注册资本为 1,000 万美元。

2001 年 4 月 11 日，广州百润与香港时代投资签署了《广州市时代名苑房地产开发有限公司章程》。

2001 年 4 月 19 日，广州市对外经济贸易委员会出具【穗外经贸业[2001]135 号】《关于合作经营广州市时代名苑房地产开发有限公司合同、章程的批复》，同意上述已签署的《中外合作经营广州市时代名苑房地产开发有限公司合同》、《广州市时代名苑房地产开发有限公司章程》。

2001 年 4 月 24 日，广州市人民政府核发了【外经贸穗合作证字[2001]0014 号】《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2001 年 5 月 9 日，时代名苑领取了【企作粤穗总字第 006316 号】《企业法人营业执照》。

2、第一次增资（2007 年）

2007 年 5 月 22 日，公司董事会作出决议，同意广州百润将其持有的公司的全部权益转让给香港时代投资并退出公司，转让后，公司变更为外商独资企业；同意增加投资总额 7,300 万美元，增加注册资本 7,300 万美元；变更后公司投资总额变更为 9,800 万美元，注册资本增至 8,300 万美元。

2007 年 6 月 2 日，广州百润与香港时代投资就上述权益转让签订了《合作权益转让协议书》。

2007 年 7 月 10 日，广州市对外贸易经济合作局出具【穗外经贸资批[2007]261 号】《关于合作企业广州市时代名苑房地产开发有限公司权益转让及增资的批复》，

同意上述变更，同意增加投资总额和注册资本 7,300 万美元，由香港时代投资以外汇现金认缴。

2007 年 7 月 11 日，广州市人民政府核发了【商外资穗外资证字[2007]0041 号】《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2007 年 7 月 30 日，时代名苑换领了【企独粤穗总字第 006316 号】《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司的股东及出资如下：

股东	出资额（美元/万元）	出资比例（%）
香港时代投资有限公司	8,300	100.00
总计	**8,300**	**100.00**

3、更名（2010 年）

2010 年 6 月 28 日，公司董事会作出决议并经股东香港时代投资有限公司同意，变更公司名称为广州市时代地产集团有限公司，同时根据决议对于公司章程进行修改，并办理了相关手续。

4、第二次增资（2017 年）

2017 年 8 月 24 日，公司股东作出决议，同意增加投资总额 12,000 万美元，增加注册资本 12,000 万美元；变更后公司投资总额变更为 30,000 万美元，注册资本增至 20,300 万美元。

2017 年 8 月 28 日，时代地产换领了【外 S0102015001500】《营业执照》。

2017 年 9 月 6 日，广州市白云区科技工业商务和信息化局出具【穗云商务资备 201700305】《外商投资企业变更备案回执》，同意备案，公司增加投资总额和注册资本 12,000 万美元，由香港时代投资以境外现汇认缴。

本次增资完成后，公司的股东及出资如下：

股东	出资额（美元/万元）	出资比例（%）
香港时代投资有限公司	20,300	100.00
总计	**20,300**	**100.00**

5、更名（2017 年）

2017 年 9 月 20 日，广州市时代地产集团有限公司股东作出决议，同意公司名称由广州市时代地产集团有限公司变更为广州市时代控股集团有限公司，公司已完成工商变更登记。此次公司名称变更不涉及已经发行的公司债券的名称、简称和代码的变更。广州市时代地产集团有限公司更名后与债券相关的债权债务关系由更名后的广州市时代控股集团有限公司继承。

6、第三次增资（2018 年 11 月）

2018 年 11 月 26 日，公司股东作出决议，同意增加注册资本 29,500 万美元，变更后公司注册资本增至 49,800 万美元，由股东香港时代投资认缴，同时根据决议对于公司章程进行修改，并完成工商变更登记。根据广州金领会计师事务所（普通合伙）出具的验资报告（穗金领验字（2018）第 A048 号）和诚赢（广州）会计师事务所（普通合伙）出具验资报告（穗诚赢验字[2019]1001 号），香港时代投资有限公司已完成实缴出资。

本次增资完成后，公司的股东及出资如下：

股东	出资额（美元/万元）	出资比例（%）
香港时代投资有限公司	49,800	100.00
总计	**49,800**	**100.00**

7、第四次增资（2019 年 3 月）

2019 年 3 月 12 日，公司股东作出决议，同意增加注册资本 33,200 万美元，变更后公司注册资本增至 83,000 万美元，由香港时代投资认缴。

2019 年 3 月 13 日，时代地产换领了【外 S01020180893G(1-1)】《营业执照》。

2019 年 3 月 14 日，广州市白云区科技工业商务和信息化局出具【穗云商务资备 201900085】《外商投资企业变更备案回执》，同意备案，公司注册资本增至 83,000 万美元，由香港时代投资认缴。

本次增资完成后，公司的股东及注册资本如下：

股东	出资额（美元/万元）	出资比例（%）
香港时代投资有限公司	83,000	100.00
总计	**83,000**	**100.00**

（三）报告期内实际控制人变化情况

截至报告期末，公司的实际控制人为岑钊雄、李一萍，岑钊雄、李一萍为夫妻关系。公司实际控制人详细情况参见本节“三、发行人控股股东及实际控制人基本情况”。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

（四）发行人股东情况

截至本次募集说明书出具之日，发行人股东情况如下：

股东	出资额（美元/万元）	出资比例（%）
香港时代投资有限公司	83,000	100.00
总计	**83,000**	**100.00**

（五）重大资产重组情况

报告期内发行人不存在重大资产重组情况。

二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人直接或间接控制的公司

截至 2019 年 9 月末，发行人主要拥有直接或间接控股子公司 369 家，基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
1	广州市时代永泰投资有限公司	2011 年 6 月 22 日	广州市	1,100	投资控股	100	-
2	广东时代胜誉房地产开发有限公司	2006 年 6 月 19 日	佛山市	8,000	物业开发	-	100
3	佛冈盛欣水电园林工程有限公司	2007 年 9 月 13 日	清远市	300	设计及装修	-	100
4	佛冈柏瑞装饰工程有限公司	2007 年 9 月 28 日	清远市	300	物业装修	-	100
5	佛冈时代永盛投资有限公司	2008 年 1 月 11 日	清远市	1,000	物业开发	-	100
6	佛冈冠亨投资有限公司	2007 年 1 月 19 日	清远市	500	物业开发	-	100
7	广州时代恒德投资有限公司	2009 年 7 月 13 日	广州市	1,001	物业开发	-	70

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
8	广州市时代天怡咨询有限公司	2009年6月2日	广州市	1,001	投资控股	-	100
9	清远市荣景投资有限公司	2010年2月10日	清远市	10,000	物业开发	-	100
10	广州市骏宝投资有限公司	2010年7月8日	广州市	1,001	投资控股	-	70
11	广州市浩荣贸易有限公司	2010年10月21日	广州市	100	暂无营业	-	70
12	广州市丰都贸易有限公司	2011年11月21日	广州市	1,000	暂无营业	-	100
13	广州市卓瑞贸易有限公司	2011年11月21日	广州市	1,000	投资控股	-	100
14	珠海市佳誉房地产开发有限公司	2012年11月2日	珠海市	5,000	物业开发	-	100
15	珠海市胜辉房地产开发有限公司	2012年12月6日	珠海市	4,000	物业开发	-	100
16	佛山市时代永亨投资有限公司	2012年8月22日	佛山市	30,000	投资控股	-	100
17	广州绿地白云置业有限公司	2013年7月5日	广州市	35,000	物业开发	-	50
18	中山市恒盛房地产投资有限公司	2013年12月16日	中山市	25,000	物业开发	-	100
19	中山市时代凯旋置业有限公司	2007年5月15日	中山市	1,000	物业开发	-	100
20	广州市时代置业房地产销售代理有限公司	2014年7月30日	广州市	1,000	房地产中介服务	-	100
21	佛山市时代荣锦房地产发展有限公司	2014年8月26日	佛山市	20,000	物业开发	-	100
22	佛山市南海时代盛誉房地产开发有限公司	2007年7月6日	佛山市	3,000	物业开发	-	100
23	中山市天悦房地产投资有限公司	2010年3月10日	中山市	1,000	物业开发	-	100
24	广州市炳泰投资有限公司	2014年8月12日	广州市	1,000	商品零食及批发	-	100
25	广州市时代天辰股权投资基金管理有限公司	2014年3月6日	广州市	1,000	基金管理和咨询服务	-	100
26	佛冈时代荣盛园林绿化有限公司	2014年8月15日	清远市	1,000	苗圃种植和园林设计	-	100

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
27	清远市时代博森投资有限公司	2014 年 8 月 25 日	清远市	500	教育项目投资及咨询	-	100
28	上海佳粤投资有限公司	2014 年 3 月 4 日	上海市	1,000	投资控股	-	100
29	广州市至凯投资企业（有限合伙）	2014 年 12 月 4 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
30	广州市启竣房地产开发有限公司	2015 年 2 月 6 日	广州市	80,000	物业开发	-	100
31	广州市凯冠投资有限公司	2015 年 2 月 5 日	广州市	53,000	投资控股	-	100
32	广州市凯衡投资有限公司	2015 年 2 月 5 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
33	佛山市时代鸿泰投资有限公司	2015 年 1 月 23 日	佛山市	300,000	投资控股	-	100
34	广州市时代融信小额贷款股份有限公司	2015 年 5 月 4 日	广州市	20,000	贷款	-	70
35	珠海鑫时代投资有限公司	2015 年 3 月 30 日	珠海市	10,000	物业开发	-	100
36	广州市时建建筑设计有限公司	2015 年 6 月 8 日	广州市	1,000	咨询设计	-	100
37	佛山市时代盛景房地产开发有限公司	2015 年 7 月 14 日	佛山市	90,000	物业开发	-	100
38	佛山市德朔企业管理有限公司	2015 年 9 月 28 日	佛山市	1,000	企业管理	-	100
39	珠海顺晟投资有限公司	2015 年 10 月 10 日	珠海市	80,000	投资控股	-	100
40	珠海世恒企业管理有限公司	2015 年 10 月 10 日	珠海市	1,000	企业管理	-	100
41	深圳鑫时代投资有限公司	2015 年 8 月 14 日	深圳市	10,000	物业开发	-	100
42	长沙欧科房地产开发有限公司	2015 年 8 月 21 日	长沙市	18,077	物业开发	-	100
43	清远市清城区华南师范大学附属清城小学	2015 年 8 月 27 日	清远市	9,144	教育	-	100
44	广州市珺衡房地产开发有限公司	2016 年 8 月 11 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
45	广州市珺嘉房地产开发有限公司	2016 年 8 月 23 日	广州市	1,000	物业开发	-	100

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
46	广州市富朗房地产开发有限公司	2016 年 8 月 8 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
47	广东时代城际房地产投资有限公司	2016 年 3 月 15 日	佛山市	3,000	物业开发	-	66.5
48	佛山市时代拓丰置业有限公司	2016 年 3 月 8 日	佛山市	500	物业开发	-	100
49	北京时代永烨投资有限公司	2016 年 1 月 5 日	北京市	1,000	投资控股	-	100
50	深圳时代鸿景投资有限公司	2016 年 5 月 17 日	深圳市	5,000	投资控股	-	100
51	深圳市时代瑞景置业有限公司	2016 年 5 月 18 日	深圳市	100	物业开发	-	66.5
52	深圳市时代景睿投资发展有限公司	2016 年 5 月 23 日	深圳市	100	物业开发	-	60
53	长沙喜润房地产开发有限公司	2016 年 1 月 26 日	长沙市	1,000	物业开发	-	100
54	珠海市弘佳房地产开发有限公司	2016 年 9 月 26 日	珠海市	40,000	物业开发	-	60
55	珠海时代东恒房地产开发有限公司	2016 年 9 月 26 日	珠海市	100	物业开发	-	100
56	珠海市顺盈房地产开发有限公司	2016 年 9 月 27 日	珠海市	1,000	物业开发	-	100
57	广州市耀杰房地产开发有限公司	2016 年 7 月 8 日	广州市	183,300	物业开发	-	60
58	广州市荔濠庭房地产开发有限公司	2016 年 8 月 12 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
59	广州市珺森投资有限公司	2016 年 8 月 11 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
60	广州市傲钜投资有限公司	2016 年 8 月 23 日	广州市	20,000	投资控股	-	70
61	长沙誉汇房地产开发有限公司	2016 年 9 月 20 日	长沙市	70,000	物业开发	-	100
62	长沙骏驰企业管理有限公司	2016 年 9 月 20 日	长沙市	114,000	投资控股	-	100
63	广州市璟衡投资有限公司	2016 年 1 月 8 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
64	东莞市丰凯房地产投资有限公司	2016 年 9 月 2 日	东莞市	1,000	物业开发	-	100
65	东莞市百盛房地产开发有限公司	2016 年 9 月 29 日	东莞市	77,000	物业开发	-	100

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
66	东莞市裕景房地产开发有限公司	2016 年 9 月 29 日	东莞市	140,000	物业开发	-	80
67	东莞市丰拓房地产开发有限公司	2016 年 10 月 20 日	东莞市	1,000	物业开发	-	100
68	广州市时岭房地产开发有限公司	2016 年 9 月 23 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
69	广州市时拓房地产开发有限公司	2016 年 9 月 23 日	广州市	1,000	物业开发	-	60
70	广州市锟辉投资有限公司	2016 年 10 月 10 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
71	广州市麒坤投资有限公司	2016 年 10 月 10 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
72	广州市富增房地产开发有限公司	2016 年 10 月 19 日	广州市	1,000	物业开发	-	70
73	广州市昌隽投资有限公司	2016 年 10 月 25 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
74	广州市昌哲投资有限公司	2016 年 10 月 25 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
75	广州市迪哲房地产开发有限公司	2016 年 10 月 25 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
76	广州市豪贤房地产开发有限公司	2016 年 10 月 25 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
77	深圳市时代天肆投资有限公司	2016 年 10 月 11 日	深圳市	10,000	投资控股	-	100
78	深圳市时代云岳投资有限公司	2016 年 10 月 12 日	深圳市	5,000	投资控股	-	100
79	深圳市时代启嵘投资有限公司	2016 年 10 月 17 日	深圳市	10,000	投资控股	-	100
80	清远市时代宏景投资有限公司	2016 年 11 月 4 日	清远市	100,000	投资控股	-	100
81	广州市亿禧房地产经营有限公司	2016 年 12 月 12 日	广州市	300	物业开发	-	100
82	中山市裕东龙房地产投资有限公司	2016 年 11 月 29 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
83	中山市丰拓房地产投资有限公司	2016 年 11 月 29 日	中山市	10,000	物业开发	-	100
84	广州市擎博投资有限公司	2016 年 10 月 27 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
85	广州市珺璟荟投资有限公司	2016 年 10 月 27 日	广州市	1,000	投资控股	-	100

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
86	广州市亦思房地产开发有限公司	2016 年 11 月 4 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
87	惠州市时代瑞誉投资发展有限公司	2016 年 11 月 4 日	惠州市	47,691	投资控股	-	100
88	广州市云禧商业管理有限公司	2017 年 4 月 26 日	广州市	3,000	物业开发	-	70
89	广州市时锦投资有限公司	2017 年 2 月 16 日	广州市	5,000	投资控股	-	100
90	广州市傲璟投资有限公司	2016 年 11 月 21 日	广州市	5,000	投资控股	-	100
91	广州桥杭投资有限公司	2016 年 12 月 5 日	广州市	5,000	投资控股	-	60
92	广州市烁德房地产开发有限公司	2016 年 12 月 5 日	广州市	5,000	物业开发	-	100
93	广州市时竣投资有限公司	2017 年 2 月 16 日	广州市	5,000	投资控股	-	100
94	广州市竣锽投资有限公司	2017 年 3 月 27 日	广州市	5,000	投资控股	-	100
95	西藏博鼎企业管理有限公司	2017 年 3 月 16 日	拉萨市	66,000	投资控股	-	100
96	广州骏珑投资有限公司	2017 年 4 月 17 日	广州市	5,000	投资控股	-	100
97	广州市时锽投资有限公司	2017 年 3 月 27 日	广州市	5,000	投资控股	-	100
98	清远市合顺房地产开发有限公司	2011 年 4 月 19 日	清远市	11,800	物业开发	-	100
99	惠州市时代天屹投资发展有限公司	2017 年 1 月 22 日	惠州市	1,000	物业开发	-	100
100	中山市兴悦房地产投资有限公司	2017 年 4 月 12 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
101	中山市凯越房地产投资有限公司	2017 年 4 月 12 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
102	中山市恒胜房地产投资有限公司	2017 年 4 月 12 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
103	佛山市时代天宇房地产开发有限公司	2017 年 1 月 5 日	佛山市	125,000	物业开发	-	60
104	佛山市时代睿达房地产开发有限公司	2017 年 1 月 24 日	佛山市	150,000	物业开发	-	90
105	佛山市展驰房地产开发有限公司	2017 年 2 月 15 日	佛山市	1,000	物业开发	-	65

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
106	佛山市时代德晖房地产开发有限公司	2017 年 3 月 10 日	佛山市	100,000	物业开发	-	60
107	广州建武投资有限公司	2017 年 3 月 6 日	广州市	21,000	物业开发	-	100
108	广州宣宗投资有限公司	2017 年 3 月 8 日	广州市	91,000	物业开发	-	100
109	广州市燊哲投资有限公司	2017 年 4 月 5 日	广州市	5,000	物业开发	-	100
110	广州市哲霆投资有限公司	2017 年 4 月 5 日	广州市	5,000	物业开发	-	100
111	江门市时胜拓房地产投资有限公司	2017 年 9 月 4 日	江门市	1,000	物业开发	-	100
112	广州市时代威乐房地产开发有限公司	2017 年 7 月 11 日	广州市	100	物业开发	-	60
113	广州市珺厚投资有限公司	2017 年 6 月 29 日	广州市	100	投资控股	-	75
114	广州市迪坤投资有限公司	2017 年 7 月 14 日	广州市	1,000	投资控股	-	80
115	广州市宣光房地产开发有限公司	2017 年 5 月 18 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
116	广州市宣正房地产开发有限公司	2017 年 5 月 18 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
117	长沙帆顺房地产开发有限公司	2017 年 6 月 23 日	长沙市	40,000	物业开发	-	55
118	佛山市时代冠泰置业有限公司	2017 年 9 月 19 日	佛山市	500	物业开发	-	60
119	佛山市南海区盛启房地产开发有限公司	2017 年 6 月 2 日	佛山市	1,000	物业开发	-	67
120	江门顺拓投资有限公司	2017 年 5 月 19 日	江门市	15,000	投资控股	-	100
121	深圳市时代恒锋业投资发展有限公司	2017 年 6 月 16 日	深圳市	10,000	投资控股	-	70
122	中山市富宸房地产投资有限公司	2017 年 8 月 31 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
123	中山市佳铭房地产投资有限公司	2017 年 8 月 31 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
124	中山市盛麒房地产投资有限公司	2017 年 8 月 31 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
125	鹤山市恒冠利房地产投资有限公司	2017 年 9 月 15 日	江门市	1,000	物业开发	-	100

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
126	中山市时代启盛商业管理有限公司	2017 年 11 月 24 日	中山市	500	物业开发	-	100
127	长沙创卓建筑装饰有限公司	2017 年 10 月 27 日	长沙市	500	物业开发	-	100
128	长沙悦宁房地产开发有限公司	2017 年 11 月 22 日	长沙市	10,000	物业开发	-	100
129	长沙创誉房地产开发有限公司	2017 年 11 月 22 日	长沙市	13,000	物业开发	-	100
130	东莞市智睿科技服务有限公司	2017 年 10 月 27 日	东莞市	10,000	科技服务	-	100
131	深圳市时代泰悦投资有限公司	2017 年 11 月 13 日	深圳市	1,000	物业开发	-	100
132	深圳市永泰昌投资有限公司	2017 年 11 月 13 日	深圳市	5,000	物业开发	-	100
133	深圳市时代华裕投资有限公司	2017 年 11 月 14 日	深圳市	5,000	物业开发	-	100
134	深圳市时代鼎裕投资有限公司	2017 年 11 月 13 日	深圳市	5,000	物业开发	-	100
135	惠州市时代鸿誉投资发展有限公司	2017 年 10 月 26 日	惠州市	1,000	物业开发	-	100
136	惠州市时代丰泽投资发展有限公司	2017 年 11 月 1 日	惠州市	1,000	物业开发	-	100
137	广州市鸿鑫建筑装饰有限公司	2017 年 10 月 18 日	广州市	100	工程建筑	-	100
138	珠海市宏竣房地产开发有限公司	2017 年 11 月 16 日	珠海市	1,000	物业开发	-	100
139	广州市珺信房地产开发有限公司	2017 年 10 月 17 日	广州市	100	房地产中介服务	-	100
140	广州市珺汇房地产开发有限公司	2017 年 10 月 18 日	广州市	30,000	房地产中介服务	-	60
141	广州市珺瀚嘉投资有限公司	2017 年 10 月 30 日	广州市	1,000	商务服务业	-	80
142	广州市珺标房地产开发有限公司	2017 年 11 月 7 日	广州市	100	物业开发	-	75
143	广州昊然房地产开发有限公司	2017 年 10 月 23 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
144	广州星耀房地产开发有限公司	2017 年 10 月 23 日	广州市	1,667	物业开发	-	60
145	广州市晨熙房地产开发有限公司	2017 年 10 月 30 日	广州市	1,000	物业开发	-	100

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
146	清远市联景房地产开发有限公司	2017 年 10 月 30 日	清远市	21,000	物业开发	-	100
147	广州市卓旭房地产开发有限公司	2017 年 3 月 27 日	广州市	5,000	物业开发	-	100
148	广州市珺昱投资有限公司	2017 年 12 月 15 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
149	广州市鸿程房地产开发有限公司	2017 年 12 月 5 日	广州市	5,000	物业开发	-	85
150	珠海市时代新星房地产开发有限公司	2017 年 12 月 8 日	珠海市	1,000	物业开发	-	100
151	珠海新势力创建筑设计有限公司	2017 年 10 月 30 日	珠海市	5,000	工程建筑	-	100
152	江门景誉投资有限公司	2017 年 12 月 8 日	江门市	500	投资控股	-	100
153	涿州时代卓珹企业管理咨询服务有限公司	2017 年 6 月 30 日	保定市	1,000	投资控股	-	100
154	清远市展图房地产开发有限公司	2017 年 12 月 13 日	清远市	1,000	物业开发	-	80
155	鹤山市时裕胜房地产投资有限公司	2017 年 12 月 26 日	江门市	1,000	控股投资	-	100
156	广州市力达建筑劳务有限公司	2018 年 3 月 12 日	广州市	1,000	工程装饰	-	100
157	广州市时代家居有限公司（曾用名：广州有舍家居有限公司）	2018 年 3 月 2 日	广州市	5,000	家具制造	100	-
158	中山市朗盛房地产投资有限公司	2018 年 3 月 16 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
159	中山市晟融房地产投资有限公司	2018 年 3 月 19 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
160	广州市珺欢房地产开发有限公司	2018 年 1 月 16 日	广州市	1,000	物业开发	-	75
161	中山市聚庭房地产投资有限公司	2018 年 3 月 16 日	中山市	1,667	物业开发	-	60
162	广州市璟裕私募证券投资基金管理有限公司	2018 年 1 月 29 日	广州市	10,000	私募证券投资	100	-
163	广州市珺超房地产开发有限公司	2018 年 1 月 30 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
164	中山市捷拓房地产投资有限公司	2018 年 3 月 12 日	中山市	1,000	物业开发	-	100

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
165	中山市晟捷房地产投资有限公司	2018 年 3 月 16 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
166	中山市枫腾房地产投资有限公司	2018 年 3 月 12 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
167	深圳市卓旭投资有限公司	2018 年 3 月 23 日	深圳市	5,000	投资控股	-	100
168	东莞市佰振实业投资有限公司	2018 年 5 月 11 日	东莞市	1,000	投资控股	-	51
169	广州市未来教育投资发展有限公司（曾用名：广州市时代教育投资发展有限公司）	2018 年 3 月 2 日	广州市	5,000	教育咨询	100	-
170	深圳市翰业投资有限公司	2018 年 3 月 30 日	深圳市	5,000	投资控股	-	100
171	东莞市嘉璟房地产开发有限公司	2018 年 1 月 30 日	东莞市	950	物业开发	-	55
172	佛山市共荣建筑装修有限公司	2018 年 1 月 17 日	佛山市	5,000	工程装修	-	100
173	汕尾市达泰房地产开发有限公司	2018 年 5 月 18 日	汕尾市	20,000	物业开发	-	100
174	汕尾市佰裕房地产开发有限公司	2018 年 5 月 18 日	汕尾市	1,000	物业开发	-	100
175	中山市晟麟产业园开发有限公司	2018 年 5 月 8 日	中山市	1,000	物业开发	-	100
176	广州市璟泽商业保理有限公司	2018 年 1 月 26 日	广州市	30,000	商业保理	100	-
177	广州市璟宏工程管理有限公司	2018 年 5 月 3 日	广州市	5,000	工程建筑	-	100
178	广州市璟腾管理咨询有限公司	2018 年 5 月 3 日	广州市	5,000	企业管理咨询服务	-	100
179	广州市珺章房地产开发有限公司	2018 年 3 月 19 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
180	广州市珺晟房地产开发有限公司	2018 年 3 月 23 日	广州市	5,000	物业开发	-	100
181	广州市珺明房地产开发有限公司	2018 年 3 月 28 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
182	广州市珺凡房地产开发有限公司	2018 年 3 月 28 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
183	广州市珺锐房地产开发有限公司	2018 年 4 月 13 日	广州市	3,000	物业开发	-	70

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
184	广州市珺炜房地产开发有限公司	2018 年 5 月 9 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
185	广州市珺浩房地产开发有限公司	2018 年 5 月 9 日	广州市	100	物业开发	-	75
186	江门市弘成投资有限公司	2018 年 5 月 10 日	江门市	1,000	物业开发	-	100
187	广州市仁盛商业管理有限公司	2018 年 1 月 29 日	广州市	500	物业租赁及管理	-	100
188	佛山市时代冠恒房地产开发有限公司	2018 年 6 月 21 日	佛山市	168,333	物业开发	60	-
189	珠海市时代弘创房地产开发有限公司	2018 年 6 月 21 日	珠海市	1,000	物业开发	-	100
190	汕尾市博瑞房地产开发有限公司	2018 年 6 月 19 日	汕尾市	1,000	物业开发	-	90
191	汕头市丰拓投资有限公司	2018 年 6 月 19 日	汕头市	40,000	物业开发	-	100
192	河源市顺拓投资有限公司	2018 年 6 月 13 日	河源市	5,000	投资控股	-	100
193	广州市泰业房地产开发有限公司	2018 年 6 月 12 日	广州市	1,429	物业开发	-	70
194	广州市弘业房地产开发有限公司	2018 年 6 月 22 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
195	广州市瑞业房地产开发有限公司	2018 年 7 月 4 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
196	广州市嘉业房地产开发有限公司	2018 年 7 月 4 日	广州市	50,000	物业开发	-	100
197	珠海市亿腾昌工程建设有限公司	2018 年 7 月 20 日	珠海市	1,000	工程建筑	-	100
198	佛山市时代启荣房地产开发有限公司	2018 年 7 月 10 日	佛山市	5,000	物业开发	-	100
199	广州汇然企业咨询管理有限公司	2018 年 7 月 4 日	广州市	5,000	企业管理咨询服务	-	100
200	广州旭逸企业咨询管理有限公司	2018 年 7 月 4 日	广州市	5,000	企业管理咨询服务	-	100
201	东莞市禾蒙茵装修装饰有限公司	2018 年 9 月 19 日	东莞市	500	工程装修	-	100
202	成都市时代锦城企业管理咨询有限公司	2018 年 8 月 15 日	成都市	5,000	企业管理咨询服务	-	100
203	肇庆市时代领肇投资有限公司	2018 年 8 月 20 日	肇庆市	5,000	企业管理咨询服务	-	100

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
204	江门市金恒泰房地产开发有限公司	2018 年 5 月 23 日	江门市	1,000	物业开发	-	51
205	江门市弘鑫投资有限公司	2018 年 5 月 23 日	江门市	1,000	物业开发	-	100
206	江门市凯隆投资有限公司	2018 年 7 月 6 日	江门市	1,000	物业开发	-	100
207	惠州八冶瑞誉房地产开发有限公司	2018 年 6 月 28 日	惠州市	1,000	物业开发	-	72
208	惠州八冶瑞誉实业有限公司	2018 年 6 月 28 日	惠州市	1,000	物业开发	-	72
209	天屹永道（惠州）房地产开发有限公司	2018 年 7 月 30 日	惠州市	3,000	物业开发	-	72
210	惠州市瑞誉顺和投资发展有限公司	2018 年 9 月 7 日	惠州市	1,000	物业开发	-	51
211	武汉钊力实业有限公司	2018 年 10 月 16 日	武汉市	5,000	物业开发	-	100
212	佛山市时代丰楷房地产开发有限公司	2018 年 8 月 2 日	佛山市	5,000	物业开发	-	70
213	广州市顺鹏批发有限公司	2018 年 11 月 9 日	广州市	1,000	商品批发及零售贸易	-	100
214	广州市盛杰批发有限公司	2018 年 11 月 9 日	广州市	1,000	商品批发及零售贸易	-	100
215	广州市灵丰批发有限公司	2018 年 11 月 6 日	广州市	1,000	商品批发及零售贸易	-	100
216	广州市祥锦批发有限公司	2018 年 11 月 6 日	广州市	1,000	商品批发及零售贸易	-	100
217	时代永道（惠州）房地产开发有限公司	2018 年 8 月 20 日	惠州市	10,714	物业开发	-	72
218	惠州市时代鸿耀房地产开发有限公司	2018 年 11 月 6 日	惠州市	1,000	物业开发	-	100
219	广州市珺凯房地产开发有限公司	2018 年 11 月 2 日	广州市	260,000	物业开发	-	100
220	广州市珺盈房地产开发有限公司	2018 年 11 月 2 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
221	广州市时垚投资有限公司	2018 年 11 月 15 日	广州市	1,000	投资控股	-	84

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
222	成都市时代长泓房地产开发有限公司	2018 年 11 月 8 日	成都市	17,000	物业开发	-	100
223	佛山市时代冠秀房地产投资有限公司	2018 年 9 月 29 日	佛山市	100	物业开发	-	90
224	佛山市时代冠阳房地产开发有限公司	2018 年 9 月 29 日	佛山市	100	投资控股	-	67
225	四会时代盛景投资有限公司	2018 年 12 月 25 日	肇庆市	50,000	企业管理咨询服务	-	50
226	东莞市誉凯房地产开发有限公司	2018 年 12 月 26 日	东莞市	1,000	物业开发	-	100
227	东莞市佰祺房地产开发有限公司	2018 年 12 月 26 日	东莞市	1,000	物业开发	-	51
228	东莞市方凯房地产开发有限公司	2018 年 12 月 26 日	东莞市	1,000	物业开发	-	51
229	珠海中珠世纪投资有限公司	2006 年 3 月 28 日	珠海市	1,000	物业开发	-	100
230	佛山市裕东龙房地产发展有限公司	2002 年 1 月 22 日	佛山市	3,200	物业开发	-	100
231	佛冈时代地产开发有限公司	2004 年 3 月 31 日	清远市	3,000	物业开发	-	100
232	广州东和房地产开发有限公司	1993 年 12 月 31 日	广州市	16,108	物业租赁	-	68.96
233	广州市瑞贤园林绿化有限公司	2007 年 1 月 5 日	广州市	350	景观绿化	-	100
234	珠海市时代丰卓投资有限公司	2007 年 7 月 11 日	珠海市	5,000	物业开发	-	100
235	佛冈中意置业有限责任公司	2007 年 12 月 29 日	清远市	800	物业开发	-	100
236	佛冈县信隆投资咨询服务有限公司	2007 年 6 月 27 日	清远市	10	暂无营业	-	100
237	佛冈县润信投资咨询服务有限公司	2007 年 9 月 17 日	清远市	10	暂无营业	-	100
238	广州市富杰投资有限公司	2009 年 10 月 27 日	广州市	2,000	物业开发	-	100
239	广州市番禺南英房地产有限公司	1992 年 8 月 6 日	广州市	36,000	物业开发	-	99
240	广东广昌实业发展有限公司	1985 年 6 月 19 日	广州市	4,230	物业开发	-	100
241	佛山市玫瑰华业投资有限公司	2010 年 11 月 15 日	佛山市	660	投资控股	-	100

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
242	长沙玫瑰园房地产开发有限公司	2002 年 9 月 30 日	长沙市	5,000	物业开发	-	100
243	深圳市金海地投资有限公司	2002 年 2 月 9 日	深圳市	1,000	投资控股	-	100
244	佛山市捷丰力投资策划有限公司	2010 年 11 月 15 日	佛山市	220	投资控股	-	100
245	佛山玫瑰园商业投资有限公司	2010 年 11 月 15 日	佛山市	440	投资控股	-	100
246	珠海景润房地产开发有限公司	2007 年 6 月 4 日	珠海市	4,380	物业开发	-	100
247	广州市时代商业管理有限公司	2001 年 5 月 10 日	广州市	12,000	物业租赁及管理	-	100
248	广州市至德科技企业孵化器有限公司	2009 年 8 月 31 日	广州市	1,010	物业租赁及管理	-	100
249	佛山市至德正兴物业管理有限公司	2011 年 4 月 28 日	佛山市	6,500	物业管理	-	100
250	广州市至德物业管理有限公司	2009 年 9 月 30 日	广州市	8,050	物业管理	-	100
251	广州市承泽科技企业孵化器有限公司	2010 年 3 月 25 日	广州市	3,000	物业租赁及管理	-	55
252	珠海国基房地产开发有限公司	2011 年 3 月 18 日	珠海市	500	物业开发	-	100
253	广州市丽佰嘉投资有限公司	2008 年 10 月 29 日	广州市	35,700	物业开发	-	100
254	惠州市达润房地产开发有限公司	2006 年 7 月 28 日	惠州市	2,100	物业开发	-	100
255	广州市利峰房地产开发有限公司	2009 年 8 月 6 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
256	广州市诗兰房地产开发有限公司	2012 年 5 月 16 日	广州市	7,000	物业开发	-	100
257	清远市天富房地产投资有限公司	2009 年 12 月 10 日	清远市	20,000	物业开发	-	100
258	天韵（广州）房地产开发有限公司	2012 年 2 月 8 日	广州市	51,615	物业开发	-	60
259	广州丰鼎五金制品有限公司*	1999 年 11 月 19 日	广州市	8,206	金属和塑料制造品业	-	100
260	佛山市盛唐房地产发展有限公司	2010 年 1 月 5 日	佛山市	5,000	物业开发	-	80
261	广州星胜房地产开发有限公司*	2015 年 8 月 5 日	广州市	25,000	物业开发	-	100

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
262	清远市亿宝房地产开发有限公司	2009 年 5 月 13 日	清远市	2,000	物业开发	-	100
263	佛山市星英房地产开发有限公司	2014 年 2 月 19 日	佛山市	20,000	物业开发	-	75
264	广州市璟竣投资有限公司*	2016 年 9 月 19 日	广州市	20,000	物业开发	-	100
265	珠海市淼辉房地产投资有限公司	2013 年 10 月 9 日	珠海市	1,000	物业开发	-	80
266	广州市时代胜誉投资有限公司	2005 年 4 月 30 日	广州市	260,000	投资控股	-	100
267	广州市民华房地产有限公司	1994 年 4 月 5 日	广州市	36,431	物业开发	-	100
268	佛山市三水裕华房地产发展有限公司	2005 年 8 月 4 日	佛山市	4,800	物业开发	-	100
269	佛山市承泰房地产开发有限公司	2014 年 3 月 20 日	佛山市	5,000	物业开发	-	100
270	佛山市顺德弘泰利房地产发展有限公司	2014 年 4 月 22 日	佛山市	120,000	物业开发	-	100
271	佛山市时代华泰房地产开发有限公司	2015 年 3 月 30 日	佛山市	186,000	物业开发	-	100
272	佛山市时代裕景房地产开发有限公司	2014 年 12 月 10 日	佛山市	60,000	物业开发	-	100
273	广州市丰拓房地产开发有限公司	2014 年 6 月 23 日	广州市	80,000	物业开发	-	100
274	广州市弘凯房地产开发有限公司	2015 年 1 月 23 日	广州市	132,000	物业开发	-	100
275	珠海市锦荣房地产开发有限公司	2014 年 1 月 9 日	珠海市	110,000	物业开发	-	100
276	广州市时代企业地产投资有限公司	2005 年 3 月 17 日	广州市	630,000	投资控股	100	-
277	广州天朗商贸有限公司	2010 年 7 月 15 日	广州市	5,000	物业开发	-	100
278	清远市喜龙房地产开发有限公司	2010 年 3 月 12 日	清远市	30,000	物业开发	-	100
279	中山市万联房地产开发有限公司	2007 年 6 月 19 日	中山市	4,500	物业开发	-	100
280	广州市天合建材有限公司	2010 年 8 月 3 日	广州市	7,285	物业开发	-	70.01
281	广州市天斯物业管理有限公司	2010 年 8 月 30 日	广州市	30,000	物业开发	-	60

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
282	广州市增远房地产有限公司	2014 年 3 月 28 日	广州市	1,000	投资控股	-	60
283	广州佳裕投资有限公司	2010 年 10 月 27 日	广州市	1,000	物业租赁与管理	-	100
284	珠海市盛嘉置业有限公司	2011 年 12 月 16 日	珠海市	6,232	物业开发	-	80.24
285	广州科拉迪尼服饰有限公司	2001 年 12 月 28 日	广州市	14,800	物业开发	-	100
286	珠海市长信房地产开发有限公司	2007 年 11 月 12 日	珠海市	31,000	物业开发	-	60
287	广州坤泰实业有限公司	2005 年 5 月 20 日	广州市	25,000	物业开发	-	60
288	广东保泉投资有限公司	2003 年 3 月 12 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
289	清远市嘉达房地产开发有限公司	2013 年 8 月 22 日	清远市	56,400	物业开发	-	100
290	佛山星蓝湾广场投资有限公司	2014 年 3 月 25 日	佛山市	14,925	物业开发	-	66.5
291	广东英之皇房地产开发有限公司	2011 年 7 月 15 日	惠州市	1,000	物业开发	-	80
292	广州利多投资管理有限公司	2013 年 11 月 7 日	广州市	100	物业开发	-	85
293	广州市广骏名车投资有限公司	2003 年 8 月 19 日	广州市	3,000	物业开发	-	100
294	广州亨德投资有限公司(曾用名：广州亨德投资担保有限公司)	2014 年 6 月 13 日	广州市	3,000	物业开发	-	100
295	惠州市惠阳区南凯实业有限公司	2000 年 11 月 17 日	惠州市	1,500	物业开发	-	80
296	鹤山市兆盈物业发展有限公司	2010 年 10 月 28 日	江门市	1,000	物业开发	-	70
297	鹤山市河成房地产开发有限公司	2012 年 3 月 28 日	江门市	100	物业开发	-	100
298	中山市石成房地产投资有限公司	2015 年 5 月 6 日	中山市	33,000	物业开发	-	90.91
299	清远市恒达房地产开发有限公司	2014 年 1 月 15 日	清远市	65,600	物业开发	-	100
300	东莞市瀚舜实业投资有限公司	2013 年 4 月 11 日	东莞市	100	物业开发	-	60
301	广东亿德兴工程建设有限公司	1995 年 9 月 29 日	广州市	11,500	工程建筑	-	100

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
302	惠州华悦大和置业有限公司	2017年11月28日	惠州市	1,960	物业开发	-	75
303	广州盛昌装饰装修工程有限公司	2018年7月19日	广州市	3,000	工程建筑	-	100
304	清远市信腾实业有限公司	2015年8月13日	清远市	4,000	物业开发	-	75
305	鹤山市长富投资有限公司	2010年10月12日	江门市	1,500	物业开发	-	90
306	惠州市传承投资顾问有限公司	2015年2月28日	惠州市	1,000	企业管理咨询服务	-	72
307	广州承圣投资有限公司	2018年4月11日	广州市	1,000	投资控股	-	100
308	广州隆和投资有限公司	2018年3月29日	广州市	1,000	投资控股	-	100
309	广东天邦饲料科技有限公司	2001年3月6日	佛山市	2,000	饲料生产销售	-	100
310	中山市宝艺工艺实业有限公司	2001年12月17日	中山市	25,000	物业开发	-	100
311	广州番禺永隆房地产开发有限公司	2002年9月30日	广州市	7,700	物业开发	-	51
312	广州启韵聚企业管理咨询有限公司	2017年6月9日	广州市	33,333	企业管理咨询服务	-	70
313	东莞市爱嘉房地产开发有限公司	2011年8月18日	东莞市	600	物业开发	-	60
314	惠州仰望拾叁置业有限公司	2017年11月28日	惠州市	1,000	物业开发	-	60
315	惠州仰望拾壹置业有限公司	2017年11月28日	惠州市	1,000	物业开发	-	60
316	惠州仰望拾贰置业有限公司	2017年11月28日	惠州市	1,000	物业开发	-	60
317	尼克卓越（佛山三水）房地产开发有限公司	2016年8月25日	佛山市	10,000	物业开发	-	70
318	广州市开拓投资合伙企业（有限合伙）	2017年6月12日	广州市	1,100	投资控股	-	100
319	广州市炳丰企业管理有限公司	2015年9月24日	广州市	53,000	投资控股	-	100
320	广州市时代供应链管理有限公司	2015年8月25日	广州市	40,000	供应链管理	-	100
321	广州市凯骏房地产开发有限公司	2015年11月30日	广州市	50,000	物业开发	-	60

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
322	广州市炳亨投资有限公司	2015 年 12 月 17 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
323	广州市凯锋投资有限公司	2015 年 12 月 23 日	广州市	1,000	物业开发	100	-
324	广州市珺昊投资有限公司	2015 年 12 月 8 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
325	佛山市时代鸿誉房地产开发有限公司	2016 年 2 月 3 日	佛山市	460,000	物业开发	-	75
326	佛山市时代富锦房地产开发有限公司	2016 年 1 月 4 日	佛山市	80,000	物业开发	-	100
327	东莞市凯业投资有限公司	2016 年 6 月 15 日	东莞市	95,000	物业开发	-	52
328	广州市璟隆投资有限公司	2016 年 1 月 8 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
329	广州市永星投资有限公司	2016 年 1 月 8 日	广州市	1,000	投资控股	-	100
330	广州市时创房地产开发有限公司	2016 年 4 月 1 日	广州市	60,000	物业开发	-	60
331	广州市璟臻餐饮管理有限公司	2016 年 5 月 4 日	广州市	1,000	餐饮管理	-	100
332	广州市富思房地产开发有限公司	2016 年 5 月 27 日	广州市	105,263	物业开发	-	95
333	佛山市南海新生五金饰物有限公司	1995 年 6 月 6 日	佛山市	6,416	五金生产经营	-	100
334	梅州市丰裕房地产开发有限公司	2019 年 1 月 17 日	梅州市	1,000	物业开发	-	100
335	东莞市烨杰房地产开发有限公司	2019 年 1 月 9 日	东莞市	1,000	物业开发	-	100
336	广州建义投资有限公司	2003 年 9 月 25 日	广州市	2,000	物业开发	-	100
337	广州市承爱汇医疗设备有限公司	2015 年 3 月 17 日	广州市	7,700	医疗设备	-	51.95
338	广州市珺隆房地产开发有限公司	2019 年 1 月 28 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
339	广州市珺尚房地产开发有限公司	2019 年 4 月 22 日	广州市	5,000	物业开发	-	100
340	广州市浩思房地产开发有限公司	2019 年 4 月 17 日	广州市	1,000	物业开发	-	100
341	佛山市时代天峰房地产开发有限公司	2019 年 4 月 2 日	佛山市	65,000	物业开发	-	70

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
342	佛山市时恒泰园林绿化工程有限公司	2019 年 4 月 2 日	佛山市	3,000	物业开发	-	100
343	杭州明道房地产开发有限公司	2019 年 3 月 27 日	杭州市	50,000	物业开发	-	100
344	长沙启运房地产开发有限公司	2019 年 4 月 10 日	长沙市	60,000	物业开发	-	60
345	长沙启誉房地产开发有限公司	2019 年 4 月 18 日	长沙市	210,000	物业开发	-	60
346	江门创誉房地产开发有限公司	2019 年 3 月 26 日	江门市	1,000	物业开发	-	100
347	江门睿宏房地产开发有限公司	2019 年 3 月 26 日	江门市	1,000	房地产开发	-	100
348	武汉钊瑞实业有限公司	2019 年 4 月 3 日	武汉市	5,000	投资控股	-	100
349	汕头市丰凯房地产开发有限公司	2019 年 2 月 22 日	汕头市	70,000	物业开发	-	100
350	东莞市烨熠房地产开发有限公司	2019 年 1 月 24 日	东莞市	1,000	物业开发	-	51
351	汕头市弘凯房地产开发有限公司	2019 年 1 月 18 日	汕头市	40,000	物业开发	-	100
352	成都市时代云泰房地产开发有限公司	2019 年 4 月 2 日	成都市	175,000	物业开发	-	100
353	广州市隆源房地产开发有限公司	2019 年 4 月 29 日	广州市	20,000	物业开发	-	70
354	东莞市凯隽房地产开发有限公司	2019 年 5 月 8 日	东莞市	1,000	物业开发	-	51
355	东莞市睿达兴房地产开发有限公司	2019 年 5 月 13 日	东莞市	1,000	物业开发	-	100
356	东莞市丰誉房地产开发有限公司	2019 年 5 月 13 日	东莞市	1,000	物业开发	-	100
357	惠州市时代鸿瑞房地产开发经营有限公司	2019 年 5 月 15 日	惠州市	1,000	物业开发	-	70
358	鹤山郁豪电光源有限公司	2017 年 12 月 27 日	江门市	61.22 万美元	物业管理	-	51
359	河源市永晟房地产开发有限公司	2019 年 5 月 30 日	河源市	1,000	物业开发	-	100
360	肇庆四会丰盈房地产开发有限公司	2019 年 6 月 5 日	肇庆市	1,000	物业开发	-	50
361	广州宣华房地产开发有限公司	2019 年 6 月 10 日	广州市	20,000	物业开发	-	70

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）	
						直接	间接
362	佛山市时代盛鸿房地产开发有限公司	2019 年 5 月 24 日	佛山市	3,000	物业开发	-	80
363	佛山市时代鼎誉房地产开发有限公司	2019 年 6 月 13 日	佛山市	500	房地产开发	-	70
364	珠海市知今教育科技服务有限公司	2019 年 5 月 16 日	珠海市	50	投资控股	-	100
365	珠海泽江贸易发展有限公司	2009 年 11 月 24 日	珠海市	50	贸易发展	-	100
366	肇庆市时代鼎峰投资有限公司	2019 年 6 月 14 日	肇庆市	5,000	投资控股	-	100
367	广州时代南粤堃泰股权投资合伙企业（有限合伙）	2017 年 11 月 9 日	广州市	10,101	投资控股	-	99
368	清远市恒丰实业发展有限公司	2011 年 3 月 28 日	清远市	5,782	实业发展	-	100
369	广州市隆亚投资咨询有限责任公司	2016 年 4 月 21 日	广州市	20	物业开发	-	99.5

上述纳入合并范围的主要子公司情况介绍如下[3]：

1、广州东和房地产开发有限公司

广州东和房地产开发有限公司成立于 1993 年 12 月 31 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，广州东和房地产开发有限公司注册资本为人民币 16,108 万元，发行人持股比例 68.96%。

截至 2018 年 12 月 31 日，广州东和房地产开发有限公司总资产 3,027,444 万元，总负债 2,983,664 万元，净资产 43,780 万元。2018 年度，广州东和房地产开发有限公司实现营业收入 6,033 万元，净利润 905 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，广州东和房地产开发有限公司总资产 3,052,697 万元，总负债 3,008,419 万元，净资产 44,278 万元。2019 年 1-6 月，广州东和房地产开发有限公司实现营业收入 3,061 万元，净利润 497 万元.

2、佛山市时代盛景房地产开发有限公司

[3]以下主要子公司的选取综合考虑了最近一年的总资产、营业收入及净利润指标；以下引用子公司财务数据为本集团内各企业之间相互抵销前的金额；部分子公司 2018 年度未实现营业收入，主要系负责开发的房地产项目于 2018 年度尚未结转收入

佛山市时代盛景房地产开发有限公司成立于2015年7月14日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，佛山市时代盛景房地产开发有限公司注册资本为人民币90,000万元，发行人持股比例100%。佛山市时代盛景房地产开发有限公司主要负责开发了时代香海彼岸（佛山）（绿景东路以北项目）。

截至2018年12月31日，佛山市时代盛景房地产开发有限公司总资产226,341万元，总负债93,661万元，净资产132,680万元。2018年度，佛山市时代盛景房地产开发有限公司实现营业收入17,919万元，净利润1,540万元。截至2019年6月30日，佛山市时代盛景房地产开发有限公司总资产197,857万元，总负债66,055万元，净资产131,802万元。2019年1-6月，佛山市时代盛景房地产开发有限公司实现营业收入0万元，净利润-878万元。

3、佛山市时代华泰房地产有限公司

佛山市时代华泰房地产有限公司成立于2015年3月30日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，佛山市时代华泰房地产有限公司注册资本为人民币186,000万元，发行人持股比例100%。佛山市时代华泰房地产有限公司主要负责开发了时代水岸（佛山）。

截至2018年12月31日，佛山市时代华泰房地产有限公司总资产337,424万元，总负债55,229万元，净资产282,195万元。2018年度，佛山市时代华泰房地产有限公司实现营业收入28,522万元，净利润1,248万元。截至2019年6月30日，佛山市时代华泰房地产有限公司总资产240,513万元，总负债42,742万元，净资产197,771万元。2019年1-6月，佛山市时代华泰房地产有限公司实现营业收入7,518万元，净利润63万元。

4、广州市丽佰嘉投资有限公司

广州市丽佰嘉投资有限公司成立于2008年10月29日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，广州市丽佰嘉投资有限公司注册资本为人民币35,700万元，发行人持股比例100%。广州市丽佰嘉投资有限公司主要负责开发了南沙时代长岛。

截至2018年12月31日，广州市丽佰嘉投资有限公司总资产204,231万元，

总负债 91,057 万元，净资产 113,174 万元。2018 年度，广州市丽佰嘉投资有限公司实现营业收入 253,892 万元，净利润 50,105 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，广州市丽佰嘉投资有限公司总资产 186,303 万元，总负债 75,857.万元，净资产 110,446 万元。2019 年 1-6 月，广州市丽佰嘉投资有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-2,727 万元。

5、广州市时代供应链管理有限公司

广州市时代供应链管理有限公司成立于 2015 年 8 月 25 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，广州市时代供应链管理有限公司注册资本为人民币 40,000 万元，发行人持股比例 100%。

截至 2018 年 12 月 31 日，广州市时代供应链管理有限公司总资产 487,996 万元，总负债 460,012 万元，净资产 27,984 万元。2018 年度，广州市时代供应链管理有限公司实现营业收入 217,060 万元，净利润 15,875 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，广州市时代供应链管理有限公司总资产 682,970 万元，总负债 641,493 万元，净资产 41,477 万元。2019 年 1-6 月，广州市时代供应链管理有限公司实现营业收入 209,740 万元，净利润 13,493 万元。

6、清远市荣景投资有限公司

清远市荣景投资有限公司成立于 2010 年 2 月 10 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，清远市荣景投资有限公司注册资本为人民币 10,000 万元，发行人持股比例 100%。清远市荣景投资有限公司主要负责开发了时代倾城（清远）项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，清远市荣景投资有限公司总资产 655,379 万元，总负债 616,463 万元，净资产 38,916 万元。2018 年度，清远市荣景投资有限公司实现营业收入 113,276 万元，净利润 11,435 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，清远市荣景投资有限公司总资产 738,497 万元，总负债 597,925 万元，净资产 140,572 万元。2019 年 1-6 月，清远市荣景投资有限公司实现营业收入 104,039 万元，净利润 23,655 万元。

7、佛山市时代富锦房地产开发有限公司

佛山市时代富锦房地产开发有限公司成立于 2016 年 1 月 4 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，佛山市时代富锦房地产开发有限公司注册资本为人民币 80,000 万元，发行人持股比例 100%。佛山市时代富锦房地产开发有限公司主要负责开发了时代名著（海三路项目）。

截至 2018 年 12 月 31 日，佛山市时代富锦房地产开发有限公司总资产 294,150 万元，总负债 162,734 万元，净资产 131,416 万元。2018 年度，佛山市时代富锦房地产开发有限公司实现营业收入 174,029 万元，净利润 33,092 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，佛山市时代富锦房地产开发有限公司总资产 271,681 万元，总负债 135,918 万元，净资产 135,763 万元。2019 年 1-6 月，佛山市时代富锦房地产开发有限公司实现营业收入 16,489 万元，净利润 4,347 万元。

8、长沙玫瑰园房地产开发有限公司

长沙玫瑰园房地产开发有限公司成立于 2002 年 9 月 30 日，是发行人重要的子公司。截至本募集说明书签署之日，长沙玫瑰园房地产开发有限公司注册资本为人民币 5,000 万元，发行人持股比例 100%。长沙玫瑰园房地产开发有限公司主要负责开发了时代倾城（长沙）项目。

截至 2018 年 12 月 31 日，长沙玫瑰园房地产开发有限公司总资产 719,745 万元，总负债 661,457 万元，净资产 58,288 万元。2018 年度，长沙玫瑰园房地产开发有限公司实现营业收入 200,185 万元，净利润 37,626 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，长沙玫瑰园房地产开发有限公司总资产 820,815 万元，总负债 752,180 万元，净资产 68,635 万元。2019 年 1-6 月，长沙玫瑰园房地产开发有限公司实现营业收入 57,927 万元，净利润 10,347 万元。

（二）发行人的合营和联营企业情况

截至 2019 年 9 月末，发行人共有 7 家联营企业，具体如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本		持股比例（%）
					币种	金额（万元）	
1.	广州市时代红卫投资发展有限公司	2011 年 3 月 10 日	广州	物业开发	人民币	1,100	30
2	深圳市亨利盈通投资发展有限公司	2005 年 1 月 6 日	深圳	物业开发	人民币	1,000	41

3	珠海迈特尔投资有限公司	2014 年 9 月 9 日	珠海	物业开发	人民币	2,045	20
4	珠海和新实业有限公司	2017 年 11 月 30 日	珠海	物业开发	人民币	10,000	38
5	珠海和誉实业有限公司	2017 年 11 月 30 日	珠海	物业开发	人民币	60,000	38
6	东莞市景源房地产开发有限公司	2017 年 12 月 11 日	东莞	物业开发	人民币	10,000	17
7	东莞市石安房地产开发有限公司	2017 年 12 月 19 日	东莞	物业开发	人民币	10,000	13

截至 2019 年 9 月末，发行人共有 39 家合营企业，具体如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本		持股比例（%）
					币种	金额（万元）	
1	珠海祥越投资有限公司	2015 年 1 月 27 日	珠海	物业开发	人民币	33,778	49
2	广州云谷科技创业投资有限公司*	2012 年 5 月 17 日	广州	房屋租赁	人民币	5,000	51
3	广州悠动网络科技有限公司	2015 年 6 月 29 日	广州	软件和信息技术服务业	人民币	375	20
4	广州大业投资有限公司	2000 年 5 月 19 日	广州	投资控股	人民币	25,000	50
5	深圳市一号仓科创技术有限公司	2014 年 12 月 3 日	深圳	物业开发	人民币	1,000	15
6	广州市时代宏泰投资有限公司*	2010 年 1 月 14 日	广州	物业开发	人民币	5,500	91
7	广州市时代紫宸投资有限公司*	2012 年 7 月 3 日	广州	物业开发	人民币	1,100	91
8	广州市庭凯投资有限公司*	2016 年 10 月 25 日	广州	物业开发	人民币	48,400	91
9	广州市时代大业投资有限公司*	2014 年 6 月 6 日	广州	物业开发	人民币	5,500	91
10	清远市锦盛房地产开发有限公司*	2017 年 3 月 2 日	清远	物业开发	人民币	50,000	90
11	广州东康药业有限公司	1987 年 12 月 9 日	广州	物业开发	人民币	2,020	50
12	中山市金沙实业股份有限公司*	1992 年 12 月 17 日	中山	物业开发	人民币	12,213	58
13	珠海骏龙汽车制造有限公司	2014 年 9 月 23 日	珠海	物业开发	人民币	2,500	50
14	佛冈松峰置业有限公司*	2013 年 12 月 31 日	清远	物业开发	人民币	5,000	70
15	江门银雁房地产开发有限公司*	2006 年 6 月 30 日	江门市	物业开发	人民币	10,204	51
16	广州造就科技有限公司	2017 年 7 月 4 日	广州	信息科技	人民币	1,108	7
17	珠海市昱恒房地产开发有限公司	2017 年 11 月 15 日	珠海	物业开发	人民币	2,000	50
18	珠海市昱晖房地产开发有限公司	2017 年 11 月 15 日	珠海	物业开发	人民币	2,000	50
19	广州市耀钜房地产开发有限公司*	2016 年 7 月 22 日	广州	物业开发	人民币	1,400	71

序号	公司名称	成立时间	注册地	主营业务	注册资本		持股比例（%）
					币种	金额（万元）	
20	东莞市顺晟科技服务有限公司*	2017 年 3 月 27 日	东莞	科技服务	人民币	7,000	71
21	广州市傲牧投资有限公司*	2016 年 11 月 21 日	广州市	投资控股	人民币	5,000	80
22	佛山市亨杰投资有限公司*	2018 年 6 月 29 日	佛山市	投资控股	人民币	5,000	80
23	佛山市时代御晖房地产开发有限公司	2018 年 8 月 15 日	佛山市	物业开发	人民币	100	46
24	珠海弘璟投资有限公司	2015 年 12 月 15 日	珠海市	物业开发	人民币	140,000	50
25	东莞市伊森堡投资有限公司*	2018 年 6 月 22 日	东莞市	物业开发	人民币	5,000	80
26	清远市昌腾房地产开发有限公司*	2018 年 9 月 18 日	清远市	物业开发	人民币	5,000	80
27	惠州市润惠泰投资发展有限公司*	2018 年 7 月 19 日	惠州市	物业开发	人民币	5,000	80
28	珠海宸竣投资有限公司*	2018 年 7 月 31 日	珠海市	物业开发	人民币	5,000	80
29	深圳市岳赫投资有限责任公司*	2018 年 8 月 6 日	深圳市	物业开发	人民币	5,000	80
30	中山市晟坤房地产投资有限公司*	2018 年 8 月 31 日	中山市	物业开发	人民币	5,000	80
31	广州市浩玮房地产开发有限公司*	2018 年 11 月 5 日	广州市	物业开发	人民币	100,000	51
32	佛山市百盈达房地产开发有限公司*	2010 年 11 月 3 日	佛山市	物业开发	人民币	1,000	90.91
33	广东聚贤房地产开发有限公司*	2013 年 12 月 27 日	佛山市	物业开发	人民币	4,000	90.91
34	中山市捷越房地产开发有限公司*	2017 年 8 月 16 日	中山市	物业开发	人民币	7,213.94	90.91
35	中山市冠富房地产开发有限公司*	2017 年 8 月 10 日	中山市	物业开发	人民币	6,836.06	90.91
36	东莞市隽璟房地产开发有限公司*	2019 年 5 月 24 日	东莞市	物业开发	人民币	1,000	91
37	江门市弘聚投资有限公司*	2018 年 7 月 06 日	江门市	物业开发	人民币	1,000	90.91
38	佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	2018 年 12 月 12 日	佛山市	物业开发	人民币	100,200.4	49
39	汕头市凯业房地产开发有限公司	2019 年 2 月 27 日	汕头市	物业开发	人民币	35,000	50

注：*因为根据协议及章程规定“股东会会议作出涉及重大经营事项的决议（如经营方针、投资计划、财务预算方案等），须经全体股东一致同意通过”，发行人虽然占据 50%以上股权，但对该项目公司经营事项并无绝对控制权，因此根据会计准则认定上述公司并不纳入合并范围。

其中，主要合营、联营公司基本情况如下所示：

1、广州市时代红卫投资发展有限公司

广州市时代红卫投资发展有限公司成立于 2011 年 3 月 10 日，是发行人重要

的联营公司。截至本募集说明书签署之日，广州市时代红卫投资发展有限公司注册资本为人民币 1,100 万元，发行人持股比例 30%。广州市时代红卫投资发展有限公司主要负责物业开发。

截至 2019 年 6 月 30 日，广州市时代红卫投资发展有限公司总资产 132,172 万元，总负债 131,138 万元，净资产 1,034 万元。2019 年上半年无营业收入，净亏损 24 万元。

2、珠海祥越投资有限公司

珠海祥越投资有限公司成立于 2015 年 1 月 27 日，是发行人重要的合营公司。截至本募集说明书签署之日，珠海祥越投资有限公司注册资本为人民币 33,778 万元，发行人持股比例 49%。珠海祥越投资有限公司主要负责物业开发。

截至 2019 年 6 月 30 日，珠海祥越投资有限公司总资产 80,038 万元，总负债 24,401 万元，净资产 55,637 万元。2019 年上半年营业收入 0.1 万元，净亏损 540 万元。

三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）发行人控股股东

1、直接控股股东

截至本募集说明书签署日，香港时代投资有限公司持有本公司 100%的股份，为本公司的直接控股股东。

2、最终控股股东

香港时代投资有限公司系时代中国控股有限公司旗下子公司，时代中国控股有限公司于 2013 年 12 月 11 日在香港联交所主板挂牌上市，股票代码为 01233.HK。

时代中国控股有限公司原系时代地产控股有限公司，于 2007 年 11 月 14 日根据开曼群岛第 22 章公司法于开曼群岛注册成立为一家获豁免有限责任公司，名称为 Times Property （Holdings） Co.，Limited。注册资本 10 亿港元。根据于 2008 年 1 月 24 日通过的一项特别决议案，时代地产控股有限公司的名称由 Times

Property （Holdings） Co.，Limited 变更为时代地产控股有限公司，注册办事处地址为：P.O. Box 1350，Clifton House， 75 Fort Street， Grand Cayman， KY1-1108， Cayman Islands；后于 2018 年 1 月 15 日更名为 Times China Holdings Limited，公司双重外文名称更改为时代中国控股有限公司。

时代中国控股有限公司为一家投资控股公司，其附属公司在中国主要从事物业开发、物业租赁及物业管理。时代中国控股有限公司的直接控股公司为于英属维尔京群岛注册成立的丰亚企业有限公司，以及最终控股公司为于英属维尔京群岛注册成立的佳名投资有限公司（Renowned Brand Investments Limited（BVI））。佳名投资有限公司由岑钊雄先生全资拥有。2019 年 5 月 23 日，时代中国控股有限公司凭借较强的综合实力以及出色的业绩，荣膺“2019 中国房地产上市公司综合实力 50 强”第 38 位、“2019 中国大陆在港上市房地产公司财务稳健性 TOP10”；2019 年 5 月 24 日，时代物业以专业化物业服务和创新管理模式，荣膺“2019 中国物业服务百强企业”第 13 名等五大奖项。

控股股东除发行人以外，无其他有重要影响的主要子公司。

3、控股股东所持公司股份质押或存在争议情况

截至 2019 年 9 月末，时代中国控股有限公司所间接持有的发行人的股权未被质押。

（二）实际控制人

1、基本情况

发行人最终控股股东时代中国控股有限公司（01233.HK）系由岑钊雄、李一萍夫妇实际控制。2000 年 3 月，岑钊雄先生与李一萍女士创办香港时代投资，并于 2001 年 5 月，与广州百润共同成立了广州市时代控股集团有限公司。2007 年 7 月，广州百润将其全部权益转让给香港时代投资有限公司，广州市时代控股集团有限公司成为香港时代投资有限公司全资子公司。

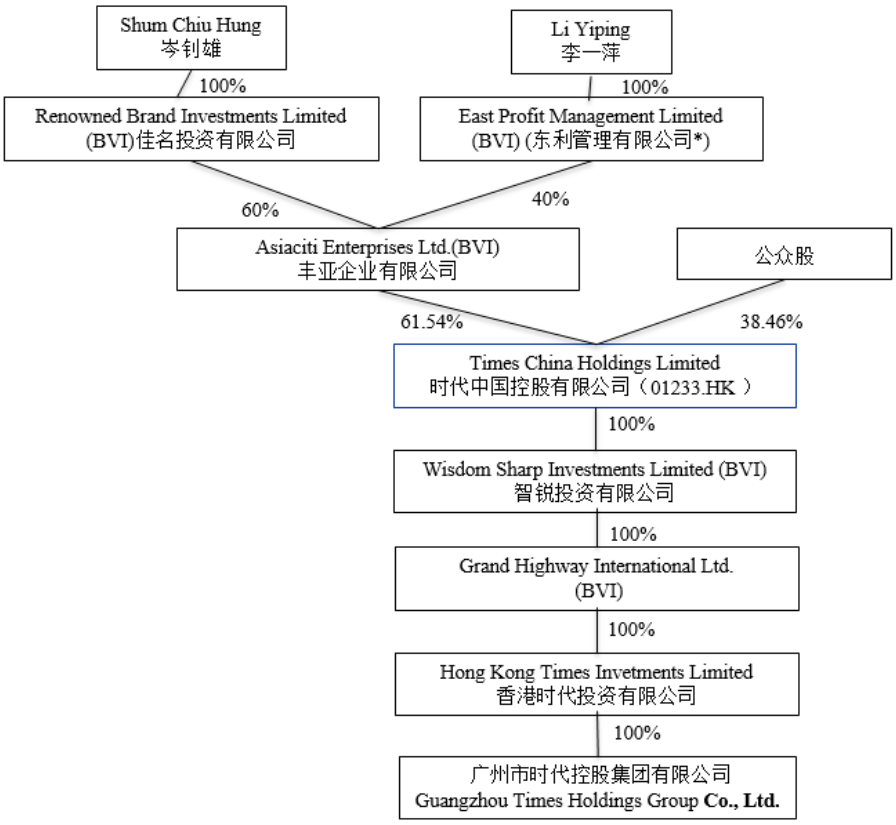
因此，本公司的实际控制人为岑钊雄、李一萍夫妇，且最近三年未发生变更。

岑钊雄先生，1970 年出生，2006 年 6 月毕业于复旦大学，获得 EMBA 学位。

岑钊雄先生于 2001 年创办广州市时代控股集团有限公司，2008 年 3 月至 2017 年 1 月担任公司董事，2010 年 6 月至 2017 年 1 月担任公司董事长、总经理。岑钊雄先生现同时担任广东省人大代表及广州市工商联副主席。

李一萍女士，1969 年出生，1991 年毕业于中山大学英文专业，获得学士学位；1995 年毕业于美国三藩市大学管理系金融学专业，获得硕士学位。李一萍女士于 2001 年 4 月至 2008 年 3 月任公司董事。李一萍女士为广东省时代公益基金会创办人，同时担任广州市慈善会副会长、广东省广雅教育发展基金会副理事长、中国留学人才基金会理事及孙中山基金会理事。

截至 2019 年 9 月末，实际控制人通过时代中国控股有限公司（01233.HK）实际控制发行人的股权结构如下：[4]



2、实际控制人所持公司股份质押或存在争议情况

截至 2019 年 9 月末，本公司实际控制人岑钊雄、李一萍所间接持有的公司

[4] *仅供识别。

股权不存在质押或其他有争议情况。

3、实际控制人其他个人资产情况

截至2019年9月末，本公司实际控制人对其他企业的投资情况如下表所示：

公司名称	注册成立/设立及运营的地点	注册成立/设立及运营的日期	已发行普通/注册股本	实际控制人持股比例（%）		主要业务
				直接	间接	
佳名投资有限公司 Renowned Brand Investments Limited	英属维尔京群岛	2006-3-22	1美元	100*	-	投资控股
East Profit Management Limited	英属维尔京群岛	2007-7-9	1美元	100#	-	投资控股
丰亚企业有限公司 Asiaciti Enterprises Ltd.	英属维尔京群岛	2007-11-8	200美元	-	100^	投资控股
智锐投资有限公司 Wisdom Sharp Investments Limited	英属维尔京群岛	2006-3-22	3美元	-	61.54^	投资控股
Million Sensor Management Limited	英属维尔京群岛	2007-5-25	1美元	-	61.54^	投资控股
Grand Highway International Ltd.	英属维尔京群岛	2007-9-13	1美元	-	61.54^	投资控股
Venus Tower Limited	英属维尔京群岛	2007-9-21	1美元	-	61.54^	投资控股
超佳环球有限公司 Super Best Global Limited	英属维尔京群岛	2014-5-22	1美元	-	61.54^	投资控股
显毅控股有限公司 Clear Strength Holdings Limited	英属维尔京群岛	2014-5-20	1美元	-	61.54^	投资控股
艺萃有限公司 August Skill Limited	英属维尔京群岛	2014-5-28	1美元	-	61.54^	投资控股
华泰（香港）发展有限公司 Wah Tai （H.K.） Development Limited	香港	1992-5-28	90万港元	-	61.54^	投资控股
香港时代投资有限公司 Hong Kong Times Investments Limited	香港	2000-3-24	1万港元	-	61.54^	投资控股
香港乐居矿业发展有限公司 Steelmine Minerals （H.K.） Development Limited	香港	2000-10-4	1万港元	-	61.54^	投资控股
盈坤投资有限公司 Profit City Investment Limited	香港	1992-4-23	6,178.2691万港元	-	61.54^	投资控股
兆时有限公司 Times Billion Limited	香港	2014-5-27	1港元	-	61.54^	投资控股

公司名称	注册成立/设立及运营的地点	注册成立/设立及运营的日期	已发行普通/注册股本	实际控制人持股比例（%）		主要业务
				直接	间接	
精泰有限公司 Precision Time Limited（原名：时代控股集团有限公司 Times Holdings Group Limited ）	香港	2014-5-3	1 港元	-	61.54^	投资控股
时代地产控股有限公司 Times Property Holdings Limited（原名：时代中国控股有限公司 Times China Holdings Limited）	香港	2014-4-4	1 港元	-	61.54^	投资控股
Time Ego Limited 时傲有限公司	英属维尔京群岛	2014-12-3	1 美元	-	61.54^	投资控股
Angel Smooth Limited 宏博有限公司	香港	2014-12-5	10 港元	-	43.078^	投资控股
Power Voice Limited 威声有限公司	英属维尔京群岛	2014-12-3	1 美元	-	61.54^	投资控股
Peace Power Limited 泰宇有限公司	香港	2014-12-5	1 港元	-	61.54^	投资控股
Skill Key Limited 建艺有限公司	英属维尔京群岛	2014-10-29	1 美元	-	61.54^	投资控股
Times Industry Group Limited （原名：Rubin Max Limited） 时代产业集团有限公司	香港	2014-12-5	1 港元	-	61.54^	投资控股
Times China Holdings Limited 时代中国控股有限公司（原名：Times Property Holdings Limited 时代地产控股有限公司）	开曼群岛	2007-11-14	19,418.1 万港元	-	61.54^	投资控股
Silver Boat Development Limited 银帆发展有限公司	香港	2002-5-13	2 港元	-	61.54^	投资控股
Treasure Tide Investments Limited 宝泰投资有限公司	英属维尔京群岛	2016-1-25	1 美元	-	61.54^	投资控股
Bright Lead Incorporation Limited 茂立有限公司	香港	2016-1-12	1 港元	-	61.54^	投资控股
珠海市百胜制衣有限公司	中国	2002-10-23	850 万美元	-	61.54^	纺织服装
广州市兆璟企业管理咨询有限责任公司	中国	2016-5-24	1,000 万人民币	-	61.54^	商务服务
广州一起住家具有限公司	中国	2016-6-2	1,000 万人民币	-	61.54^	家具制造业
Morning Sun Offset Printing Limited 晨曦柯式印刷有限公司	香港	1988-9-20	10 万港元	-	43.078^	印刷
金禾田实业（深圳）有限公司	中国	1998-12-23	6,500 万港币	-	43.078^	包装印刷
Direct Hero Limited 廸英有限公司	英属维京群岛	2018-1-22	1 美元	-	61.54^	投资控股
Embrace Fortune Limited 裕卓有限公司	香港	2017-10-27	1 港元	-	61.54^	投资控股

公司名称	注册成立/设立及运营的地点	注册成立/设立及运营的日期	已发行普通/注册股本	实际控制人持股比例（%）		主要业务
				直接	间接	
Expect Trade Limited 朗洋有限公司	香港	2017-11-3	1 港元	-	61.54^	投资控股
Major Prospect Limited 华民有限公司	香港	2018-1-19	1 万港元	-	61.54^	投资控股
Victory Vision Investments Limited 胜见投资有限公司	英属维京群岛	2018-4-11	1 美元	-	61.54^	投资控股
Asia Fortune Management Limited 亚洲创富管理有限公司	香港	2018-4-4	1 港元	-	61.54^	投资控股
City Flourish Limited 繁城有限公司	英属维京群岛	2018-7-4	1 美元	-	61.54^	投资控股
Lucky Soar Limited 翔瑞有限公司	英属维京群岛	2018-8-28	1 美元	-	61.54^	投资控股
志卓有限公司 Eminent Will Limited	英属维京群岛	2019-3-13	1 美元	-	61.54^	投资控股
缙峰有限公司 Best Adventure Limited	香港	2019-3-21	1 港元	-	61.54^	投资控股
创轩有限公司 Pavilion Creation Limited	英属维京群岛	2019-3-18	1 美元	-	61.54^	投资控股
盈瑞有限公司 Profit Planet Limited	香港	2019-3-21	1 港元	-	61.54^	投资控股
沛宝有限公司 Copious Treasure Limited	英属维京群岛	2019-5-22	1 美元	-	61.54^	投资控股
威佩有限公司 Prestige Esteem Limited	英属维京群岛	2019-5-22	1 美元	-	61.54^	投资控股
昀诚有限公司 Sunshine Sincere Limited	英属维京群岛	2019-5-22	1 美元	-	61.54^	投资控股
时代邻里控股有限公司 Times Neighborhood Holdings Limited	开曼群岛	2019-7-12	0.02 港元	-	61.54^	投资控股

* 岑钊雄先生为实际控制人

李一萍女士为实际控制人

^ 岑钊雄先生及李一萍女士共同为实际控制人

四、发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

1、董事、监事基本情况

序号	姓名	职务	任职起始时间
1	关建辉	董事长、法定代表人	2017年1月至今
2	白锡洪	董事	2007年8月至今
3	李强	董事	2007年5月至今
4	岑兆雄	董事	2015年8月至今
5	牛霁旻	董事	2017年1月至今
6	陶成江	监事	2007年8月至今

2、高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	任职起始时间
1	关建辉	总经理	2017年1月至今
2	牛霁旻	副总经理、财务资金与成本中心总经理	2011年3月至今

（二）董事、监事、高级管理人员简历

关建辉先生，1964年出生，1994年12月毕业于华南师范大学，并于2009年7月获得北京大学EMBA 学位。关建辉先生于2001年5月加入公司，2001年5月至2010年6月任公司董事长，于2010年6月卸任董事长职务担任公司董事。后于2017年1月至今，关建辉先生任公司法定代表人、董事长、总经理、标准与创新管理委员会主席。关建辉先生曾任中国人民政治协商会议第十四届广州市越秀区委员会委员，现为广州市第十五届人民代表大会代表。

白锡洪先生，1968年出生，1990年毕业于广东广播电视大学，并于2009年12月获得中山大学EMBA 学位。白锡洪先生于2001年5月加入公司，2001年5月至2002年10月任公司董事，2002年10月至2007年8月任公司监事，2007年8月至今任公司董事。白锡洪先生现为公司董事、战略资源管理委员会主席。白锡洪先生曾任中国人民政治协商会议第十四届广州市委员会委员，现任广州市房地产协会常务副会长和广州南沙新区房地产协会会长。

李强先生，1974年出生，2000年6月获得湖南师范大学的法律硕士学位，2007年12月获得中山大学的EMBA 学位，并于1998年6月获得中国律师执业资格。李强先生于2007年5月加入公司，2007年5月至今任公司董事、审计监察与法务中心总经理。李强先生曾任广州市越秀区第十五届人民代表大会大表，现任广州仲裁委员会委员。

岑兆雄先生，1974年出生。岑兆雄先生于2001年5月加入公司任开发部经

理，2009 年 9 月获委任为集团招标部经理，2010 年 12 月至 2012 年 5 月任清远地区办事处总经理，2012 年 5 月至 2016 年 2 月任投资发展中心总监，负责土地开发及项目前期规划工作。2015 年 8 月起任公司董事。2016 年 2 月至 2016 年 8 月任深莞公司总经理，2016 年 8 月至今任东莞公司总经理。

牛霁旻先生，1979 年出生，2001 年 6 月获得中山大学管理学学士学位，2012 年 11 月获得香港浸会大学工商管理硕士学位，2015 年 1 月毕业于中国人民大学财政金融学院，并获得 EMBA 学位。牛霁旻先生于 2011 年 3 月加入公司，2011 年 3 月至 2016 年 8 月任公司财务总监、副总经理，2016 年 8 月至今任公司财务资金与成本中心总经理，公司副总经理。2017 年 1 月至今担任公司董事。

陶成江先生，1968 年出生，1992 年 6 月毕业于西安石油学院，获得经济学学士学位，2008 年 12 月，获得中山大学 EMBA 学位，1997 年 4 月成为中国注册会计师，并于 2010 年起为广东省注册会计师协会非执业会员。陶成江先生于 2001 年 5 月加入时代地产，2001 年 5 月至 2004 年 1 月任公司财务部经理，2004 年 1 月至 2006 年 12 月任公司财务总监，2006 年 12 月至 2016 年 8 月任公司资金中心总经理，2016 年 9 月至今任深圳公司总经理，自 2007 年 8 月至今任公司监事。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书出具之日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
关建辉	时代中国控股有限公司	执行董事、副总裁
白锡洪	时代中国控股有限公司	执行董事、副总裁
李强	时代中国控股有限公司	执行董事、副总裁
牛霁旻	时代中国控股有限公司	执行董事、副总裁
岑兆雄	时代中国控股有限公司	执行董事

公司关于董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》的要求，符合本公司《公司章程》的设置。不存在《公司法》第 146 条规定的不得担任董事、监事、高级管理人员的情形。

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份/权和债券情况

截至 2019 年 9 月末，公司董事、监事及高级管理人员通过香港上市公司时代中国控股有限公司（01233.HK）间接持有公司股权的情况如下：

董事姓名	持有时代中国控（01233.HK）权益性质	持有时代中国控股（01233.HK）股数（千股）	实际间接持有发行人股权百分比（%）	备注
关建辉	配偶权益	46,350	2.39	关建辉先生的配偶陈洁颜女士持有时代中国控股 46,350,000 股股份。关建辉先生被视为于该等股份中拥有权益。
白锡洪	配偶权益	2,017	0.10	白锡洪先生的配偶万志宁女士持有时代中国控股 2,017,000 股股份。白锡洪先生被视为于该等股份中拥有权益。
	权益拥有人	43,074	2.22	-
李强	权益拥有人	2,880	0.15	-
岑兆雄	权益拥有人	1,318	0.07	-

五、公司的主营业务基本情况

（一）宏观经济与行业环境

1、宏观经济概述

2018 年国内生产总值比上年增长 6.6%，实现了 6.5%左右的预期增长目标，这个增速在世界前五大经济体中居首位，中国经济增长对世界经济增长的贡献率接近 30%，持续成为世界经济增长最大的贡献者。2018 年国内生产总值超过 90 万亿元，比上年增加了近 8 万亿元。按平均汇率折算，经济总量达到 13.6 万亿美元，稳居世界第二位。二是价格涨幅低于预期，居民消费价格温和上涨。2018 年 CPI 比上年上涨 2.1%，低于 3%左右的预期涨幅。三是城镇就业继续扩大，新增就业大幅增加。2018 年，城镇新增就业 1361 万人；城镇调查失业率全年都保持在 5%左右，近几个月低于 5%，实现了 2018 年年初提出的低于 5.5%的预期目标。四是进出口稳中向好，国际收支基本平衡。全年进出口总额首次突破 30 万亿元，货物贸易规模创历史新高，保持世界第一。贸易结构持续优化，一般贸易进出口比重提高，机电产品出口比重提高，外汇储备在 3 万亿美元以上，人民币汇率基本稳定。

从 GDP 指标深度来看，2018 年 M2 增长低于名义 GDP 的增长，M2 比 GDP

之比是 202.9%，比上年下降 3 个百分点。2018 年 11 月末，全国地方政府债务余额 18.29 万亿元，控制在全国人大批准的限额之内。二是脱贫攻坚成效显著。2018 年全国农村贫困人口减少 1000 万以上。280 万人易地扶贫搬迁顺利完成，预计有 280 个左右贫困县脱贫摘帽。三是节能减排和污染防治取得积极进展。能耗强度继续下降，2018 年万元 GDP 能耗比上年下降 3.1%，清洁能源消费量比重上升。全国 338 个地级及以上空气质量平均优良天数比例为 79.3%，比上年提高了 1.3 个百分点。

2018 年，我国经济社会和生态领域将会以精准扶贫、污染防治以及防范化解重大风险为三大抓手，抓重点、补短板、强弱项，结构性供给侧改革的重心由做减法向做加法转移。这些宏观经济政策的变化将推动中国经济在投资、消费、盈利、增长模式等多方面呈现出有别于以往的新特征。热点城市相对稳定投资需求意味着 2018 年全国房地产投资增速不会出现大幅下滑。中共中央政治局于 2018 年 7 月 31 日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。总的来看，此次会议充分认识到了外部环境的巨大变化，以及经济增长面临的潜在压力，但也传递出坚持供给侧结构性改革、坚持改革开放、不走货币放水和房地产刺激的老路，而是抓住主要矛盾，突出结构性调整的主线，发挥好积极财政政策的作用，加大补短板力度，并继续做好去杠杆和房地产市场调控，推进经济持续健康发展。

总的来看，我国经济正处在调结构、转方式的关键阶段，国内经济下行的压力仍然较大。同时，我国工业化和城镇化仍处在一个加快发展的过程之中，“十三五”规划建议稿将创新置于最核心地位，新老产业交替时期，以“互联网+”为代表的新型产业是大势所趋，新型产业将会与工业化和城镇化高度融合，创造出新的经济增长动力。供给侧结构性改革将持续化解过剩产能和房产库存，促进基础设施和房地产行业的有效投资。从长期来看，我国经济仍具有保持中高速增长的潜力。

2、行业基本情况

房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。2016 年以来，房地产市场持续升温，投资同比增幅开始回升，土地供应减少同时

溢价率持续攀升，在各项去库存政策的刺激之下，房地产市场明显回暖。2017年，土地供应节奏加快同时溢价率不断下降，虽然土地购置面积大幅提升，但由于调控不放松、到位资金增速下滑的原因，新开工面积、竣工面积和购置土地面积增速出现明显背离。在新开工萎靡以及供给端政策限制供应的增加的状态下，低库存将成为新常态，低库存将导致房价增速下行较为缓慢。

从行业政策来看，2017年3月以来，全国各地房地产政策高频出台，共有2个一线城市、7个二线城市、8个三四线城市出台限购限贷政策。一线城市（北京、广州从严调控），此次调控后北京成为最严限购限贷城市；二线城市（杭州、南京、郑州、南昌调控加码，青岛、长沙、石家庄加入调控行列），此次调控城市为房价仍上涨较快地区，在“遏制热点城市房价上涨过快”和因城施策的背景下，部分房价上涨过快但前期调控力度较小的城市将进一步调控加码、限购城市范围或将扩大；三四线城市（涞水、滁州、张家口崇礼区、涿州、嘉善、赣州、三亚、保定首次限购），“环北京”、“环上海”等调控圈逐步形成以抑制热点城市投资等非理性需求外溢，未来热点一二线周边的城市进一步调控预期增强。2017年7月24日，中共中央政治局召开会议签到要稳定房地产市场，坚持政策连续性和稳定性，加快建立长效机制。在此政策背景下短期内商品房销售面积和金额增速很大可能仍将呈现放缓趋势。长效机制的建立方面，2017年7月，住建部会同发改委、公安部、财政部、国土资源部、工商总局、央行、税务总局等八部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。目前，住房城乡建设部已会同有关部门选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉等12个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。作为发展住房租赁市场试点单位的广州，也印发了《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》，积极构建购租并举的住房制度，方案中提出了“租购同权”的概念，赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益。这对于学区房的非理性上涨起到有效遏制效果。北京也拟推出共有产权住房，在产权比例、购房资格及退出机制等多个方面，均有详细规定，并明确共有产权住房可落户入学。另外，增加土地供应、推动房地产税立法、推进棚改和保障房建设等工作也在逐步展开。2018年3月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标

有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。2018 年 7 月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上涨”。2019 年 1 月 21 日，习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上发表重要讲话，指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。2019 年 3 月 5 日，李克强总理在《政府工作报告》中对房地产相关表述主要有两处：一是“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”，二是“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。总体以稳为主，强调城市主体责任，因城施策，推进房地产税立法。

开发投资方面，房地产开发投资增速 2017 年虽有所下降，但保持一定的韧性，主要系房地产企业拿地较多所致；自限购政策实施以来一线城市投资增速呈下滑态势、二线城市投资增速高位运行、三线城市达高位后波动下行。从近年房地产行业发展趋势来看，国家对房地产行业实施了持续的调控，导致行业景气度出现明显波动，2017 年，我国房地产开发投资 109,799 亿元，同比增长 7.04%，增速较上年同期上升 0.16 个百分点。其中，住宅投资 75,148 亿元（占比为 68.44%），同比增长 9.38%，增速提高 3.02 个百分点；办公楼投资 6,761 亿元（占比 6.16%），同比增长 3.49%，增速降低 2.87 个百分点；商业营业用房投资 15,639 亿元（占比 14.24%），同比减少 1.26%。2018 年，全国房地产开发投资 120,263.51 亿元，同比增长 9.50%，增速较前 11 月回落 0.2 个百分点，但仍高于 2017 年水平，在土地购置费和补库存驱动的新开工高增长下继续维持在高位。

施工情况方面，2017 年，新开工面积与竣工面积和购置土地面积增速出现明显背离；在地产调控不放松、到位资金增速下滑的情况下，房企整体的施工进度有所减缓，表现为新开工面积和竣工面积增速下滑，此轮地产周期将有所延长。2017 年 4 月以来，房屋竣工面积呈下降趋势，且房屋竣工面积增速比新开工面

积增速下降速度更甚，反映整体房企施工进度的减缓。2017年以来，虽然房企拿地规模大幅增长，但由于地产调控并未放松，到位资金下滑可期，再加上新盘限价政策使得地产商推盘意愿下降，进而导致开发商新开工意愿不强，拖延工期，既放缓开工节奏，也放缓项目竣工速度，表现为新开工面积和施工面积的增速下滑。2018年，房地产开发企业房屋施工面积822,300.24万平方米，同比增长5.20%；房屋竣工面积93,550.11万平方米，同比减少7.80%；商品房待售面积52,414万平方米，较2017年底减少11.05%。

2017年，全国300个城市土地供应小幅回升，热点城市增供稳定市场预期，拉升成交量及出让金上涨，楼面均价涨幅较去年有所收窄，平均溢价率同比下降。2017年，除二线城市土地推出面积同比增加8%外，一线城市和三线城市同比分别减少20%和6%；土地成交面积方面，一线城市同比微增3%，二线和三线城市同比分别减少3%和15%；一二三线城市的土地出让金均同比增加，其中一线和三线的土地出让金同比增幅较大，分别为28%和39%；楼面均价方面，一线和三线城市增幅较大，分别为30%和57%，二线城市增幅为13%；溢价率方面，一线和三线城市略有下降，二线城市下降了11个百分点。2018年，土地供应量继续上扬，全国300个城市土地供应量128,440万平方米，同比增长20%；土地成交面积105,492万平方米，同比增长14%，其中住宅用地成交面积38,931万平方米，同比增长10%；土地出让金总额为41,773亿元，同比微增2%；整体成交楼面均价及溢价率均有所下滑，房企拿地趋于理性。分城市来看，2018年，一线城市供地节奏放缓，同比下降12%，成交指标均降，其中出让金总额下降12%；二线重点城市实施“分类调控、因城施策”政策，土地供应量同比增长16%，但土地出让金和溢价率同比回落；三四线城市面对热点城市的需求外溢，加快供地节奏，土地供应量、成交面积、出让金均同比走高，但溢价率同比下滑明显。

商品房销售方面，2016年开始，随着全国房地产市场持续升温，房地产销售面积大幅增长，全年商品房销售面积157,349.00万平方米，同比增长22.5%，增速较上年同期增加16个百分点。2017年，商品房销售增速有所放缓，全国商品房销售面积169,408万平方米，同比增长7.70%，一线城市房地产销售市场逐步向二手房市场转移，二线城市亦呈现明显回落态势，三线城市受益于棚改货币化安置政策仍然表现较好。其中，住宅销售面积增长5.30%，办公楼销售面积增长

24.30%，商业营业用房销售面积增长 18.70%；住宅销售额增长 11.30%，办公楼销售额增长 17.50%，商业营业用房销售额增长 25.30%。从供应来看，2017 年房地产开发企业房屋施工面积 781,484 万平方米，同比增长 3.00%；房屋竣工面积 101,486 万平方米，同比减少 4.40%；商品房待售面积 58,923 万平方米，同比减少 15.30%，其中住宅待售面积同比减 25.10%，办公楼待售面积同比增加 0.90%，商业营业用房待售面积同比减少 4.00%。2018 年，在调控政策持续深化背景下，商品房销售增速继续下滑，全国房地产销售面积 171,654.36 万平方米，同比增长 1.30%，增速自 8 月之后开始收窄；全国房地产销售金额 149,972.74 亿元，同比增长 12.20%，增速较 1~11 月上涨 0.10 个百分点；房地产销售面积及销售金额同比增速均有所放缓，处于 2015 年 6 月以来的相对较低位。分城市来看，一线城市商品房销售成交维持低位，但一季度之后，销售增速企稳回升；重点二线城市调控因城施策，销售增速低位徘徊，2018 年底增速为-0.01%；三线城市虽整体呈下降趋势但仍表现最佳，维持 2%左右增速，主要系相对宽松的调控政策、棚改货币化补偿政策，以及部分人口逆向流动所带来的返乡置业需求。

库存情况方面，自 2015 年 4 月，伴随房地产“3.30”新政后各地放宽居民限购政策以及房贷首付比率从而带动购房需求等去库存政策，同时政府加大供给端控制，现房去化周期整体呈下降趋势，截至 2017 年 11 月底，现房去化周期为 15.83 个月，比峰值时下降了 10.17 个月，现房去库存效果显著。考虑期房后，房地产大口径库存去化周期呈相同变化趋势；截至 2017 年 11 月底，大口径的商品房去化周期为 38.86 个月，比峰值时下降了 13.44 个月，去库存取得较为显著成果。与上个房地产周期相比，目前去化周期已达相对低点。2017 年 4 月，住建部与国土部发布了《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作通知》，将城市库存与土地供应结合，根据各城市库存去化周期长短，分类调整供地政策，从中央层面对土地供应进行规定，为房地产供给侧结构性改革提供支持，预计库存将保持平稳或小幅下降。但随着 2018 年住建部出台因地制宜推行棚改货币化和实物安置相结合的政策，以及本轮三四线城市购买力的消耗与透支，预计未来三、四线城市商品房的销售将承受一定去化压力。

从行业竞争态势来看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。从 2003 年至今，房地产市场已经走

过了黄金 10 年，随着近年来调控政策的逐渐加码，房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。2017 年，房地产市场集中度继续提高，前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 24.10%和 32.50%，分别较上年提高 5.29 和 7.17 个百分点；前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积分别为 15.38%和 20.03%，分别较上年提高 3.19 和 4.09 个百分点。2018 年，前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 26.89%和 38.32%；前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积占比分别为 19.08%和 25.74%，集中度继续提升，也从侧面反映出优质城市资源不断向大型房企倾斜的态势。房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头企业在竞争中占据明显优势。原因在于：大型房地产企业项目储备丰富，现金流稳定充裕，较为广泛的项目区域分布可以平衡和对冲一二三线城市的政策调控周期与房地产行业周期的波动；大型房地产公司的融资手段和渠道丰富，融资成本低；由于地价的上涨，一、二线优质地块角逐只能在大型房企之间进行。

从房地产样本发债房企经营状况来看，行业集中度有所提升，盈利能力明显分化，房地产行业盈利能力整体有所下降，但龙头企业盈利能力维持较高水平，而小型企业盈利能力较差，行业整体利润空间收窄。资产结构及债务负担方面，大中型房企资产负债率、有息债务负担明显高于小型房企，样本房企整体融资力度加大；预收账款规模有所增长，可以预见未来 12 个月上市房地产企业收入实现较有保障；同时，新出台的房地产调控政策可能导致房地产企业短期内销售速度有所下降，同时对房地产企业的融资渠道的限制也将影响房地产企业的现金流状况，在债券到期期限集中在 2018 年和 2019 年的背景下，信用资质一般的企业偿债压力将有所上升。

总体来看，经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，政策调节则始终在房地产市场调控方面起着举足轻重的作用。

3、行业主要政策

从房地产的发展过程来看，房地产行业是受政策影响较大的行业。2008 年

受金融危机的影响，房地产市场景气度下行，房价有所下降，随着国家陆续出台救市政策，房价止跌并快速回升。2010年以来，为了遏制房价快速上涨，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，强化行业政策的执行和监督力度。2011年，在“调结构，稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控。“国八条”、房产税改革先后落地，“限购”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从2010年的不足20个大幅增加近50个。2014年各地方政府在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等层面自主出台调整政策；同年，中央政府相继出台“央五条”、定向降准，随后中国人民银行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，从房地产市场供给端和需求端两个层面给予了较为明确的支持。2015年以来，“去库存”仍是各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。具体来看，2015年3月底，国土部、住建部联合发文，提出缩减土地供应规模以减少商品房供应量，当年全国300多个城市土地供应量同比大幅下滑36%，政策效果显著；同时中央及地方各管理部门及职能机构从需求端入手，降首付、降利率、减税费、予补贴、放宽公积金贷款政策、取消限外等多手段并施，提升居民的购房能力及意愿。

2016年房地产行业在坚持去库存的整体基调上，继续实施“因城施策”的政策引导。从全国层面来看，依旧维持去库存的政策目标，2016年2月份，政府新出台两项利好政策，包括降低非限购城市首付比例，最低可至20%，同时调整契税税率，降低购房成本等；3月份，政府出台二手房营改增政策，以降税的方式引导改善性住房需求；6月份国家又出台新政鼓励租赁业务的发展，进一步推动房地产市场的去化进程。在全国层面陆续出台宽松的房地产政策的同时，部分重点城市推出了严格的楼市调控政策以抑制房价的过快上涨，2016年3月，上海和深圳率先出台房地产调控政策，提高购房首付比例及非本市户籍居民购房门槛。而其他三四线城市则继续以“去库存”为主基调，2016年3月沈阳市政府下发《沈阳市人民政府办公厅关于促进房地产市场健康发展的实施意见（试行）》，发布对毕业不超过5年的高校学生实行“零首付”政策、对个人购买市区两级住房给予奖励政策、公积金最高贷90万、土地供应减半、降低二手住房交易税费、鼓励农民进城买房居住等22项鼓励性房产新政。此外，2016年上半年西安、广

西、山东等省市均出台各类宽松政策以消化商品房库存。

2016年上半年整体房地产政策较为宽松，居民购房预期仍较乐观，因此2016年前三季度房价总体上持续上涨，部分重点一、二线城市房价涨幅较大，调控范围也随之扩大。2016年8月，武汉、厦门、苏州率先重启限购政策，9月杭州、南京、天津亦重启限购政策，十一期间，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等21个城市相继出台了限购政策。其中，深圳出台了最严限购政策，要求本市户籍成年单身人士（含离异）限购1套住房；连续缴纳5年以上个人所得税或社保的非户籍居民家庭，限购1套住房；对已有1套住房的，首付提高到七成以上；北京通州对商品住房也进行了限购，对于本市户籍居民已拥有1套住房的，且落户3年（含）以上的，限购1套通州区商品住房；已拥有1套住房、近3年在通州连续缴纳社保或个税的本市其他区县户籍居民家庭，限购1套通州区商品住房。各地十一期间密集出台调控政策后，2016年11月~12月杭州、苏州、上海等重点城市又加大了调控力度，一、二线城市房地产政策基调明显趋严。

2017年上半年，政策主要强调坚持住房居住属性，地方继续因城施策，控房价防泡沫与去库存并行。一方面，热点城市政策频频加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限购限贷政策不断升级，创新性的限售政策抑制投资投机需求，房地产供需两端信贷资金逐步收紧，年初以来政策效果逐步显现；另一方面，大部分三四线城市仍持续去库存，部分库存压力下降明显的城市也及时出台稳市场措施。长效机制构建方面，中央出台住房租赁市场管理条例征求意见稿，推进住房制度逐步完善。自3月17日深化楼市调控以来，从交易数据上逐步可以反映出热点一二线城市因调控发生的变化：网签成交量持续走低，市场开始进入调整周期。一二线城市降温的同时，三四线城市去库存进程大幅增加。然而二季度结束，随着调控收紧的效果逐渐显现，三四线城市销售增长脚步也显著放缓。

从政策层面看，2017年三季度，中央不断完善住房租赁制度建设，加快推进房地产长效机制，并多次表态加强房地产金融风险监管，强调对一、二线城市房地产市场应保持收紧调控态势。地方调控仍坚持收紧，表现为二线城市继续深化、三四线城市不断扩围。短期调控与长效机制的衔接更为紧密，通过大力培育、发

展租赁市场和共有产权住房等推动长效机制的建立健全，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度。受限购、限贷等政策的影响，重点城市整体各项指标除房地产开发投资增速与全国持平外，其余各项指标增速均不及全国平均水平，重点城市内部之间分化态势明显。从房地产开发投资指标来看，三亚、深圳、兰州、郑州、石家庄、南京、长沙、南昌等城市投资增速增长较快，涨幅超过20%；呼和浩特、太原、银川等城市却下跌明显，跌幅超过15%。从商品房销售面积来看，北京、合肥、上海、苏州等城市受限购限贷政策影响跌幅居前，跌幅超过30%；北海、三亚、太原、温州、南昌、太原等城市则涨幅较快，涨幅超过30%。2017年12月的中央经济工作会议强调加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

2018年3月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。

2018年7月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上涨”。

2018年12月18日，山东省菏泽市住房和城乡建设局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“取消新购住房限制转让措施”；12月19日，广州市住房和城乡建设委员会发布《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》，指出“2017年3月30日前（含当日）土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产

证满 2 年后方可再次转让”。临近 2018 年底，部分城市调控政策微调，体现“因城施策”的政策基调。

2018 年 12 月中央经济工作会议提出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。政策上仍然坚持“房住不炒、因城施策”调控思路。

2019 年 1 月 21 日，习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上发表重要讲话，指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。

2019 年 3 月 5 日，李克强总理在《政府工作报告》中对房地产相关表述主要有两处：一是“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”，二是“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。总体以稳为主，强调城市主体责任，因城施策，推进房地产税立法。

2016 年以来房地产调控政策主要如下：

时间	发文部门	主要内容
2016.02	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》调减房地产契税营业税，对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税。
2016.03	财政部、国家税务总局	自 5 月 1 日起，个人购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。对北上广深四市，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5%的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。
2016.03	上海、深圳市政府	上海、深圳市政府率先出台楼市调控政策，调整非本地居民购房资格要求，上海将缴纳社保年限由 3 年调增至 5 年，深圳由 1 年调增至 3 年；两地均调增居民购房首付比例。
2016.03-06	沈阳、大连等市政府	以沈阳、大连市为代表的各地政府陆续推出购房优惠政策以实现去库存目标，具体包含大学生购房补贴、公积金贷款额度上涨、农民购房补贴、购房税费减免等利好政策

时间	发文部门	主要内容
2016.06	国务院办公厅	《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。
2016.08-09	武汉、厦门、苏州、杭州、南京市政府	部分重点二线城市出台限购、限贷以及土地调控等政策以抑制房价、地价过快上涨。
2016.10	北京、天津、苏州、郑州等 21 个城市政府	十一期间一、二线重点城市密集出台房地产调控政策，在土地、购房资格、首付比例等方面出台严格调控政策，部分城市在前期调控政策的基础上加大调控力度。
2016.11-12	上海、杭州、武汉、郑州、成都等市政府	在前期调控政策的基础上，部分重点城市继续加大调控力度，上海在首套房的认定上认房又认贷，普通住房首付比例增至五成，非普通住房首付增至七成；杭州扩大限购范围，对不能提供自购房之日起前 2 年内在本市连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭全面限购。
2017.02	中国人民银行、银监会	对个人住房贷款首付比例进行调整。在不实施限购措施的城市，家庭首套房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点;对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，二套房再次申请商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施限购措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2017.03	青岛、南京、福州、杭州、嘉兴、长沙、等地市政府、住建委	陆续出台限购新政：青岛购买新房首付比提升至 30%；南京已有 2 套及以上住房的本市居民不得买房；非福州本市五城区户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险取得本市五城区购房资格；杭州明确了本市户籍成年单身（含离异）人士在限购区域内限购一套住房等措施；嘉兴楼市限贷，外地人首付比例不低于五成；长沙住房公积金最低首付从 20%上调至 30%。
2017.04-05	广州、珠海、安徽、长沙、无锡、嘉兴等地政府、住建委、银行	广州多家银行开始上调首套房贷利率优惠至 9 折；珠海限购范围升级至“全市”及“所有户型”，非本市居民购房从需要 1 年个税或社保改为 5 年，新购房屋 3 年内禁止交易；安徽鼓励市民买商住公寓；长沙市住建委、无锡市住建局、嘉兴市住房保障局相继出台限售政策，至此全国已有 26 个城市出台房屋限售政策。
2017.06	住建部	自今年 7 月 1 日起，全国所有地方的住房公积金管理中心将按照《全国住房公积金异地转移接续业务操作规程》的要求，通过平台办理住房公积金异地转移接续业务。据不完全统计，目前已有包括北京、上海、广州、深圳等 20 余个城市已接入全国住房公积金异地转移接续平台。
2017.07	住建部	印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，提出将采取多种措施加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场。目前，住房城乡建设部已会同有关部门选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。

时间	发文部门	主要内容
2017.07	国家发改委、人民银行、住建部等	印发《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》，推出37条惩戒措施，对失信的房地产企业、个人进行联合惩戒。
2017.07	广州	广州发布《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》，首次明确了“租购同权”的概念；市政府《关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》：保障租赁双方权益，支持租赁居住方式，赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权；增加租赁住房用地有效供应，允许将商业用房等按规定改造成租赁住房，改建后的租赁住房，不得销售。
2017.08	广州国规委	《广州市2017-2021年住宅用地供应计划》：今后5年,广州的住房建设计划将安排75万套,其中普通商品住宅60万套,租赁住房15万套，租赁住房用地将预计占总体供应的25.8%。
2017.08	广州市住建委、教育局等十大部门	《关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知》：进一步强化对新建商品住房预售价格、现房销售价格的指导，对房地产项目预售、销售定价不合理的，要坚决予以调整，对不接受政府价格指导的项目，一律不予核发预售许可证或不予办理交易网签备案；备案价格要在楼盘销控表明显位置进行公开标示，销售价格不得高于备案价格；强化审核购房人收入证明材料，严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于购房首付款。
2017.08	佛山市住建局	《佛山市推进商业用房、办公用房改建为租赁住房有关工作的通知(征求意见稿)》：对商业用房、办公用房改建为租赁住房提出了相关规定和工作流程，其中明确改建后的租赁住房，10年内不得转让。
2017.09	住建部、北京、上海	印发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》，支持北京市、上海市深化发展共有产权住房试点工作，鼓励两市以制度创新为核心，结合本地实际，在共有产权住房建设模式、产权划分、使用管理、产权转让等方面进行大胆探索，力争形成可复制、可推广的试点经验。《意见》要求，发展共有产权住房，要制定具体管理办法，明确供应对象范围，建立健全共有产权住房配售定价、产权划分、使用管理、产权转让等规则，明确相关主体在房屋使用、维护等方面的权利和义务，确保共有产权住房是用来住的，不是用来炒的。
2017.09	长沙市住建委	《关于进一步稳定房地产市场促进健康发展的通知》：以户籍为准，本市无房的限购1套（含二手房，后同）；本市有1套的待首套房产权证满3年方可买2套。限购扩大至除浏阳市、宁乡市外所有行政区域；省内与省外的无房者限购1套，且需在长连续缴24个月社保（或个税）。
2017.10	东莞市城乡规划局、住建局、房管局等	《关于加强商业办公类建筑项目管理的通知(试行)》：商业、办公类建筑项目开发企业应当严格按照批准的规划用途进行开发、建设、销售和使用，不得改变为居住用途。
2017.11	财政部	财政部部长肖捷发表《加快建立现代财政制度》。书中指出，对工商业房地产和个人住房可按照评估值征收房地产税，明确了未来房地产税的计税依据，即“评估值”。
2017.12	中央经济工作会议	加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专

时间	发文部门	主要内容
		业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
2018.02	江门市住建局等四大部门	《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施意见》：要求房地产开发企业不得以提高住房销售价格、减少价格折扣或采用歧视性定价等方式拒绝或变相拒绝、限制、阻挠购房人使用住房公积金贷款，拒不整改将曝光并纳入红黑榜。
2018.03	中山市住建局	《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》：要求房地产开发企业在楼盘销售现场显著位置公示书面承诺书，不得限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，明确告知购房人有选择住房公积金贷款的权利。
2018.03	政府工作报告	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，实行差别化调控，建立健全长效机制。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。稳妥推进房地产税立法。棚改计划力度不减，三四线销售将获支撑。
2018.03	长沙市政府	长沙市政府办公厅近日下发通知，要求进一步推广新建商品住宅全装修建设交付的应用范围，5 个主要城区新供地的商品住宅项目采用全装修建设交付的比例不低于 70%。
2018.03	长沙市政府	即日起长沙市限购区域内商品住房销售实行差别化调控措施。《通知》明确，在购买长沙市限购区域内“限房价、竞地价”的商品住房项目（不含定向限价房），和新建商品住房项目中 144 平方米（含）以下户型的普通商品住房时，长沙市的首套刚需购房群体有望优先满足需求。
2018.04	广州市政府	广州市政府发布《关于加强土地管理的实施意见》。意见取消了“限地价”的最高限价控制在土地出让起始价格的 145%以内的规定，指出各类住宅用地须在划拨决定书确定或出让合同约定的土地交付之日起 1 年内开工建设，规划的配套公共服务设施应同步开工建设。
2018.04	广州国土规划委	广州市国土规划委 12 日公布了 2018 年建设用地供应计划，全市供地总量约为 19.39 平方公里，其中住宅用地计划供应量为 6.25 平方公里，占比 32%，同比 2017 年计划供应量增加近 9%。
2018.04	中国证监会、住房城乡建设部	中国证监会、住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，推进住房租赁资产证券化，此举将有助于盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，促进住房租赁市场发展。
2018.05	珠海市住房公积金管理中	珠海市住房公积金管理中心发布细则，对人才主管部门评定的顶尖、一、二、三类高层次人才给予公积金贷款新政，对高层次人才置业最高可贷250万元。
2018.05	广东惠州大亚湾经济技术开发区房管局	广东惠州大亚湾经济技术开发区房管局发布声明，对一次性购买3套以上（含3套）的购房行为采取暂缓网签，核实其是否属于恶意和投机炒房行为。同时，不排除该局将联合其它部门对购买3套以上（含3套）的住房资金来源进行核查，全面打击炒房投资行为。
2018.07	湖南省住房和城乡建设厅	湖南省出台“湘十一条”，内容包括楼市分类调控、区域联动调控、打击炒房、严格新房销售管理等 11 条举措，强调长沙市继续严格执

时间	发文部门	主要内容
		行限购等调控政策，坚决遏制投资投机性住房需求。
2018.07	广州住房公积金管理中心	广州市住房公积金管理中心官网发布“红头文件”，对两项公积金提取功能进行“双暂停”。按照该文件，在非本市和非本人及配偶户籍所在地购房的，暂停提取住房公积金资格；暂停离职提取方式提取公积金。
2018.12	菏泽市政府、广州市政府	山东省菏泽市取消住宅限售，广州放宽商服类物业销售限制
2018.12	中央经济工作会议	2018 年中央经济工作会议提出“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”
2019.01	省部级主要领导干部	习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”
2019.03	《政府工作报告》	2019 年 3 月《政府工作报告》提出“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”及“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”
2019.04	中央国家机关住房资金管理中心	北京国管公积金中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》（以下简称《通知》），明确对二套房贷款实行“认房又认贷”，二套房首付比例调整为最低六成，且最多贷 60 万元。

4、发行人面临的主要竞争状况

受市场竞争加剧、土地价格上升等因素的影响，房企的利润空间不断被侵蚀，盈利能力有所下滑，行业内的兼并收购案例大幅增多。

2018 年房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头企业在竞争中占据明显优势。据 CRIC 统计的 2018 年房企销售额情况，碧桂园、万科地产和中国恒大销售额均步入 5,000 亿，其中碧桂园销售额超过 7,000 亿；融创中国、保利发展、绿地控股迈入 3,000 亿门槛；中海地产、新城控股、华润置地、龙湖集团进入 2,000 亿阵营，另有 20 家房企世茂房地产、招商蛇口、华夏幸福、阳光城等销售额过千亿，再次呈现强者恒强局面。

2013-2019 年，公司连续荣获中国房地产业协会和中国房地产测评中心颁发的“中国房地产开发企业 50 强”。中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合于 2018 年 3 月发布《2018 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》与《2018

中国房地产开发企业 500 强榜单》，广州市时代控股集团有限公司位列第 34 名。于 2018 年，发行人获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院颁授“2018 中国大陆在港上市房地产公司财务稳健性 TOP10”。于 2019 年，发行人获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院颁授的“2019 中国房地产百强企业第 34 名”， 获得了中国房地产业协会、中国房地产测评中心颁授“2019 中国房地产开发企业 50 强”、“2019 中国房地产开发企业综合发展 10 强”，获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院颁授“2019 中国大陆在港上市房地产公司财务稳健性 TOP10”。

5、发行人经营方针及战略

（1）未来 3-5 年发展战略规划

1）继续深耕粤港澳大湾区，大力提升所在区域市场份额；同时逐步布局广东省其他经济发达城市，以及中国其他高增长潜力的区域。

公司目前的主要业务集中在广东省，公司凭借以往的经验、对当地的了解以及优良的市场声誉，计划通过继续在现有及未来住宅项目开发中运用标准化运营程序，增强在广东省多个城市的领先地位。公司持续在粤港澳大湾区持续开展城市更新业务，增强区域竞争力。2018 年和 2019 年，公司分别在西南都市圈核心城市成都和长三角核心城市杭州获取新项目，业务布局取得新突破。未来，公司计划继续深耕粤港澳大湾区，同时逐步布局广东省其他经济发达城市，以及中国其他高增长潜力的区域。

2）继续增强获得公认的“时代中国”品牌，创新和完善项目设计，提升优质开发项目的价值

公司非常重视“时代中国”的品牌口碑，公司计划继续增强已获得公认的“时代中国”的品牌并推广“生活艺术家”的品牌形象。为此，公司将继续提升物业开发项目的品质、开发新的项目主体及设计、创新及完善各新项目开发的配套设施以及完善物业管理服务。为了增强物业开发项目的品质，公司计划改进目前的项目主体，并将其复制到今后的项目开发中，公司还计划开发新项目主体及设计

以满足客户的偏好变化，继续创新及完善各新项目开发的配套设施。凭借公司已有的在住宅项目开发方面的优势，公司将继续寻求机会将产品组合多元化。

3）以具竞争力的成本增加在具有高增长潜力地区的土地储备

为了维持健康持续的增长，公司将继续以具竞争力的成本增加具有高增长潜力地区的土地储备。公司将对目标客户的预期需求开展广泛的市场调查。在收购土地之前，公司将综合考虑诸多因素，如未来的土地供应、土地成本、城市规划及开发、政府的优惠政策、周边基础设施以及增长潜力及地区投资价值等。公司将保持稳健的投资策略，积极参与城市更新改造，确保拥有充足且优质的土地储备及城市更新业务的持续增长。

4）运用标准化运作程序实现健康增长及运营扩张

通过标准化运作程序，包括“时代中国标准化运营管理体系”，公司能够高效管理物业的施工。为了进一步改善项目管理以及维持稳定健康的增长及运营扩张，公司计划继续优化及改善运营体系。公司计划将部分项目主题标准化及复制到计划扩张的城市今后的物业开发项目中。凭借标准化运作程序，公司将能够继续提高项目规划质量、设计及施工流程的效率及保持并推广物业开发项目不变的形象及品质。

5）通过不断培训及具有吸引力的薪酬福利条件吸引、留用及培养人才

公司致力于组建经验丰富且执行能力强的高级专业人员团队。公司努力通过不断培训及具有吸引力的薪酬福利条件吸引、留用及培养人才。公司已经建立起一套为不同层级员工量身打造的全面培训资料及课程，以满足不同的工作需要。该等培训资料及课程包括公司认为对企业及业务发展至关重要的不同方面。公司将不断完善及更新培训资料及课程，以使员工及时了解相关资料。

6）确保核心业务持续快速发展，积极发展城市更新、产业、商业、社区服务等业务。

（2）盈利能力的可持续性

作为一家具有较强的规模和品牌优势、成长性良好的综合性房地产开发企业，

公司拥有丰富的房地产行业经验。公司在品牌、土地储备、标准化运作及市场推广能力等方面的优势有利于公司的可持续发展。

1）高品质开发组成的多样化产品组合

公司将自身定位为“生活艺术家”，着眼于为中国日趋富裕的具有相对较高可支配收入及较强购买力的中高端收入家庭带来现代及艺术化的生活方式。公司针对客户职业生涯及生活的不同阶段，开发制定了三个系列的物业开发项目。

公司根据目标客户的需求及偏好开发现代及艺术主题的物业及配套设施，所有项目主题均由知名建筑及设计公司着手设计。从成立以来，公司一直注重物业开发项目的质量，公司开发的物业项目也已获得了诸多奖项。此外，公司还将大量的配套设施纳入物业开发项目中，以期加强客户的艺术体验。

为进一步打造公司开发项目的“非同质化”竞争优势，公司致力于提供切合客户需求的优质的物业管理服务。公司过往的优质开发项目及其现代化设计已成为以与以往同期相比以高于相同城市及/或地区内住宅物业的总体平均售价的价格出售物业的关键因素之一。公司优质的开发项目近年来广受目标客户欢迎，帮助公司建立起了良好的声誉及提高了“时代中国”品牌的知名度。

2）已收购的在建项目和土地储备足以支持公司未来五年内的运营

公司已战略性地选择及获得了较为充足的土地储备，以保证提高在粤港澳大湾区及中国其他高增长潜力的区域市场份额的战略目标。截至 2019 年 9 月末，公司在广州、佛山、珠海、东莞、惠州、长沙、成都、杭州等多个城市的在建项目的总建筑面积 1,601.17 万平方米，土地储备总建筑面积达到 640.05 万平方米。公司目前的项目储备能够满足未来五年内持续运营的需求。

公司多数开发项目战略性的选址于新兴城区，致力于在该等地区以合理的价格为客户提供更宽敞的生活空间及通往市中心的便利交通。新兴城区的物业通常比市中心的物业价位更加实惠，还能享受城市生活的许多便利。此外，新兴城区更可能受益于政府对当地基础设施及公用设施的投资，进而有助于提升该等地区的物业价值。

凭借公司标准化运营管理体系，公司能够密切关注土地收购机会，并开展资

料分析及评估。

3）强大的执行能力并有效利用资源

公司制定了标准化运作程序，包括公司标准化运营管理体系，涵盖了从选址和市场评估、土地收购、项目规划和设计、项目建设和品质控制到销售及市场推广直至售后服务和物业管理的整个开发周期。凭借上述标准化运作程序，公司能够有效地管理项目、有效地监管开发进程、确保开发项目始终贯彻统一的质量标准及减少建设成本。

4）拥有一支具有强劲市场推广能力的专业及经验丰富的销售及市场推广团队

公司拥有经验丰富的专业销售及市场推广团队。公司旗下地区公司销售及市场推广部的高级行政人员及地区经理均拥有七年以上的销售及市场推广行业经验。公司的销售及市场推广团队均会参与市场推广与品牌管理。

5）拥有稳定敬业、资历雄厚的管理团队，具备中国房地产业的资深经验

公司以往、现在及未来都一直重视管理团队的素质与经验。公司目前拥有一支高度敬业的管理团队，具备中国房地产业雄厚资历与资深经验。多数董事及其他高级管理团队拥有超过十年的中国房地产业经验，以及丰富的战略规划及管理经验，有助于公司及时准确地判断业务开发、市场趋势及产品定位。公司管理团队的稳定性、丰富的物业开发经验，对公司业务主要地区广东省房地产市场深厚的行业知识及认识将有助于公司进一步顺利达成扩展目标市场的战略规划。

（二）公司的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：房地产开发经营（主题公园，别墅除外）；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；企业自有资金投资。（本公司在批准的范围内，自主经营管理权不受干涉。）

目前，公司主营业务包括房地产物业销售、城市更新业务、租赁及物业管理。

截至2019年9月末，公司完工、在建、规划拟建项目的基本情况如下：

1、报告期内完工项目

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积	总建筑面积（平方米）	权益占比	竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
1	广州	时代云图（广州）	广州市丰拓房地产开发有限公司	住宅及商业	45,593.00	177,812.70	100%	2016年10月	147,021.00	147,021.00
2	广州	时代廊桥（增城）	广州市弘凯房地产开发有限公司	住宅及商业	93,756.00	313,405.00	100%	2017年6月	188,329.69	188,329.69
3	佛山	时代城（佛山）（二期南区）	佛山市三水裕华房地产发展有限公司	住宅及商业	43,779.21	74,897.01	100%	2016年11月	29,830.11	29,830.11
4	佛山	时代城（佛山）（五期：B3地块）	佛山市三水裕华房地产发展有限公司	住宅及商业	49,356.38	117,975.40	100%	2016年11月	32,082.91	32,082.91
5	佛山	时代城（佛山）（七期）（佛山不锈钢厂项目）	佛山市承泰房地产开发有限公司	住宅及商业	12,859.90	41,040.27	100%	2016年11月	15,519.89	15,519.89
6	佛山	时代城（佛山）（六期：西八区）	佛山市三水裕华房地产发展有限公司	住宅及商业	28,882.40	68,368.69	100%	2017年7月	19,274.92	19,274.92
7	佛山	佛山丰睿项目（时代倾城（佛山）四期）	佛山市丰睿房地产开发有限公司	住宅及商业	34,307.80	141,549.44	91%	2015年12月	73,806.29	73,806.29

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积	总建筑面积（平方米）	权益占比	竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
8	佛山	时代云图（佛山）	佛山市时代永亨投资有限公司	住宅及商业	58,149.00	266,026.00	100%	2016 年 11 月	194,708.63	194,708.63
9	佛山	时代廊桥（佛山）（灯湖路项目）	佛山市时代裕景房地产开发有限公司	住宅及商业	20,464.00	87,631.90	100%	2017 年 5 月	87,034.00	87,034.00
10	珠海	珠海白蕉项目（时代倾城（珠海）二、三、四期）	珠海市佳誉房地产开发有限公司	住宅及商业	198,204.20	486,854.18	100%	2017 年 4 月	294,036.35	294,036.35
11	清远	时代倾城（清远）一、二、三期	清远市荣景投资有限公司	住宅及商业	107,348.61	474,308.76	100%	2015 年 12 月	168,064.90	168,064.90
12								2015 年 12 月		
13								2017 年 5 月		
14	清远	时代花城（清远）一期（清远喜龙）	清远市喜龙房地产开发有限公司	住宅及商业	70,650.00	244,456.50	100%	2016 年 10 月	70,458.50	70,458.50
15	佛山	时代倾城（顺德）佛山容里项目	佛山市顺德弘泰利房地产发展有限公司	住宅及商业	125,782.00	408,791.50	100%	2017 年 9 月	203,428.00	203,428.00

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积	总建筑面积（平方米）	权益占比	竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
16	珠海	时代香海彼岸（珠海）	珠海市锦荣房地产开发有限公司	住宅及商业	119,169.00	366,161.00	100%	2017 年 8 月	266,754.10	266,754.10
17	广州	时代春树里（广州）（萝岗开源大道项目）	广州市启竣房地产开发有限公司	住宅及商业	70,648.00	277,597.00	100%	2017 年 12 月	279,903.69	279,903.69
18	佛山	时代香海彼岸（佛山）（绿景东路以北项目）	佛山市时代盛景房地产开发有限公司	住宅及商业	51,457.09	227,135.84	100%	2017 年 9 月	196,974.15	196,974.15
19	佛山	时代水岸（泌冲项目）	佛山市时代华泰房地产开发有限公司	住宅及商业	64,697.00	328,640.89	100%	2017 年 10 月	336,757.94	336,757.94
20	长沙	时代倾城（长沙）二期	长沙玫瑰园房地产开发有限公司	住宅及商业	91,603.00	488,231.80	100%	2017 年 10 月	192,000.00	192,000.00
21	珠海	珠海虹桥项目（时代倾城（珠海）5 期）	珠海市盛嘉置业有限公司	住宅及商业	17,791.12	53,528.00	80%	2017 年 12 月	20,189.22	20,189.22
22	珠海	保利香槟花园合作项目（金湾航空城项目）	珠海祥越投资有限公司	住宅及商业	77,206.00	247,929.00	49%	2017 年 12 月	205,997.31	205,997.31
23	广州	南沙时代长岛二期	广州市丽佰嘉投资有限公司	住宅及商业	47,540.07	206,078.00	100%	2018 年 5 月	167,005.88	167,005.88
24	佛山	时代名著（海三路项目）	佛山市时代富锦房地产开发有限公司	住宅及商业	35,383.00	121,172.00	100%	2018 年 6 月	158,773.02	158,773.02
25	长沙	时代倾城（长沙）三期	长沙玫瑰园房地产开发有限公司	住宅及商业	110,905.10	355,092.68	100%	2018 年 5 月	169,585.12	169,585.12

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积	总建筑面积（平方米）	权益占比	竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
26	广州	时代天启（广州）增江项目（增城）	广州市富思房地产开发有限公司	住宅及商业	64,374.00	237,682.00	95%	2018年11月	225,381.17	225,381.17
27	广州	时代康桥（花都）-（狮岭镇利峰项目）	广州市利峰房地产开发有限公司	住宅及商业	31,664.58	114,956.10	100%	2018年10月	61,795.40	61,795.40
28	珠海	珠海山湖海兼得（珠海金湾新项目）	珠海市长信房地产开发有限公司	住宅及商业	53,962.70	142,856.00	60%	2018年12月	130,860.00	130,860.00
29	东莞	时代倾城（东莞）（东莞横沥项目）	东莞市凯业投资有限公司	住宅及商业	55,792.00	185,842.35	52%	2018年11月	162,809.03	162,809.03
30	珠海	时代倾城城市花园（珠海田家炳中学西侧项目）	珠海顺晟投资有限公司	住宅及商业	85,363.00	267,199.00	100%	2018年11月	195,636.00	195,636.00
31	广州	瑚璟花园（中新知识城B2-1地块）	天韵(广州)房地产开发有限公司	住宅及商业	103,890.00	347,352.00	60%	2019年6月	280,000.00	280,000.00
32	广州	花都芙蓉荟项目（广州花都狮岭芙蓉大道项目）	广州市富御房地产开发有限公司	住宅及商业	20,076.00	75,823.02	91%	2019年6月	47,257.42	47,257.42
33	佛山	佛山市顺德区星英御岛项目	佛山市星英房地产开发有限公司	住宅及商业	37,834.96	183,541.36	75%	2019年	189,000.00	189,000.00
34	广州	时代柏林（广州）（广州番禺市桥项目）	广州市凯骏房地产开发有限公司	住宅及商业	45,537.00	218,110.00	60%	2019年7月	419,035.87	419,035.87

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积	总建筑面积（平方米）	权益占比	竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
35	佛山	时代南湾（佛山）一期（三水百盈达项目）	佛山市百盈达房地产开发有限公司	住宅及商业	105,552.87	413,072.63	91%	2019 年 8 月	227,427.92	227,427.92
36	清远	时代倾城（清远）七-八期	清远市荣景投资有限公司	住宅及商业	84,167.00	271,450.62	100%	2019 年 7 月	103,517.35	103,517.35
合计					**2,263,745.99**	**8,032,568.64**			**5,560,255.78**	**5,560,255.78**

2、在建项目

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	权益占比	预计竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
1	广州	瑚璟花园扩展（中新知识城 B2-2 地块）	广州星胜房地产开发有限公司	住宅及商业	61,145.00	203,648.00	60%	2019 年	197,000.00	142,921.55
2	佛山	时代水岸 2 期（泌冲项目 2）	佛山市时代鸿誉房地产开发有限公司	住宅及商业	111,658.00	556,508.55	75%	2019 年	867,927.00	915,413.36
3	佛山	时代花生（佛山）-里水邓岗项目	佛山市时代天宇房地产开发有限公司	住宅及商业	40,793.60	183,530.42	51%	2019 年	273,640.41	254,529.34
4	珠海	时代保利中环广场（珠海十字门项目）	珠海弘璟投资有限公司	住宅及商业	60,138.00	341,845.48	50%	2021 年	644,726.96	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
5	珠海	珠海斗门区白蕉镇禾益中路以西-珠海白蕉项目	珠海市弘佳房地产开发有限公司	住宅及商业	20,000.00	50,706.28	60%	2019 年	78,716.92	68,708.42

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	权益占比	预计竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
6	清远	时代倾城（清远）四-六期（2 号地）	清远市荣景投资有限公司	住宅及商业	97,098.00	436,152.79	100%	2019 年	197,257.66	197,257.66
7	清远	时代花城（清远）二期	清远市喜龙房地产开发有限公司	住宅及商业	84,440.00	314,168.92	100%	2019 年	134,438.78	120,327.84
8	东莞	时代天境（东莞）（东莞石排项目）	东莞市裕景房地产开发有限公司	住宅及商业	79,190.11	181,401.00	80%	2020 年	225,495.79	207,905.95
9	东莞	时代荟（东莞）（东莞茶山项目）	东莞市百盛房地产开发有限公司	住宅及商业	42,518.88	125,940.00	100%	2019 年	224,713.00	203,596.46
10	惠州	惠州雍华庭项目	惠州市达润房地产开发有限公司	住宅及商业	71,274.00	239,521.00	100%	2019 年	139,154.47	45,653.11
11	长沙	时代倾城（长沙）五期	长沙玫瑰园房地产开发有限公司	住宅及商业	39,814.20	189,111.03	100%	2019 年	96,151.90	101,663.98
12	清远	时代倾城（清远）九期（合顺项目）	清远市合顺房地产开发有限公司	住宅及商业	42,214.00	211,264.21	100%	2019 年	98,183.00	42,479.52
13	惠州	佳兆业可园项目（古塘坳德赛地块）	惠州市恺乐居置业有限公司	住宅及商业	284,414.00	896,506.00	49%	2019 年	547,853.00	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
14	江门	雁山湖（鹤山雁山城项目）	江门银雁房地产开发有限公司	住宅及商业	316,980.00	526,051.00	51%	2019 年	312,400.00	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
15	江门	翠峰花园（江门鹤山共和镇鸿江路项目）	鹤山市河成房地产开发有限公司	住宅及商业	90,034.00	228,294.32	100%	2019 年	119,535.72	35,068.81

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	权益占比	预计竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
16	佛山	时代南湾（佛山）二期	佛山市时代德晖房地产开发有限公司	住宅及商业	89,927.73	355,831.00	60%	2019年	338,498.00	270,417.46
17	佛山	时代领峰（狮山三环东项目）	佛山市时代睿达房地产开发有限公司	住宅及商业	117,893.40	402,465.00	90%	2019年	478,103.31	458,738.37
18	清远	时代糖果（清远天富项目）	清远市天富房地产投资有限公司	住宅及商业	28,620.03	120,602.84	100%	2020年	61,187.00	43,284.46
19	广州	时代从化幸汇项目（广州从化环市东路项目）	广州市诗兰房地产开发有限公司	住宅及商业	20,177.40	110,886.70	100%	2019年	112,002.10	111,975.09
20	惠州	时代英之皇·廊桥（惠州尧岗路项目）	广东英之皇房地产开发有限公司	住宅及商业	23,459.00	102,888.00	80%	2019年	85,093.50	45,224.76
21	清远	时代水岸花园（清远）万达西项目	清远市锦盛房地产开发有限公司	住宅及商业	68,840.00	332,267.00	90%	2019年	257,133.50	156,651.90
22	佛山	南山侨苑（佛山三水南山聚贤项目）	广东聚贤房地产开发有限公司	住宅及商业	49,125.00	188,241.95	91%	2020年	70,558.50	34,500.21
23	长沙	时代年华（北）	长沙帆顺房地产开发有限公司	住宅及商业	48,017.00	187,524.83	55%	2019年	147,190.33	89,690.19
24	长沙	时代年华（南）	长沙玫瑰园房地产开发有限公司	住宅及商业	73,347.90	330,630.80	100%	2019年	216,800.00	106,270.20
25	清远	时代香海彼岸（清远飞来湖项目恒达项目）	清远市恒达房地产开发有限公司	住宅及商业	133,102.00	630,486.55	100%	2022年	299,133.22	126,735.08

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	权益占比	预计竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
26	广州	时代云港（广州花都镜湖大道项目）	广州科拉迪尼服饰有限公司	住宅及商业	29,959.00	109,807.00	100%	2020 年	96,479.30	48,086.82
27	中山	时代美景花园（中山金沙项目）	中山市金沙实业股份有限公司	住宅及商业	132,290.00	498,628.00	71%	2020 年	318,466.55	130,480.03
28	长沙	时代倾城（长沙）四期	长沙玫瑰园房地产开发有限公司	住宅及商业	75,512.39	357,714.67	100%	2019 年	175,245.00	37,089.86
29	江门	时代倾城花园（江门鹤山沙坪新 325 国道项目）	鹤山市兆盈物业发展有限公司	住宅及商业	120,804.00	377,758.40	70%	2019 年	174,155.50	93,782.67
30	广州	南沙街海景路南侧	广州市耀杰房地产开发有限公司	住宅及商业	53,985.00	194,075.00	60%	2020 年	356,500.00	250,941.08
31	珠海	水畔雅苑（斗门区白蕉镇黄杨河以东 1）	珠海市昱恒房地产开发有限公司	住宅及商业	11,393.07	37,672.10	50%	2019 年	38,951.25	31,373.58
32	珠海	天韵花园（斗门区白蕉镇黄杨河以东 2）	珠海市昱晖房地产开发有限公司	住宅及商业	23,712.15	79,967.00	50%	2019 年	82,985.44	58,439.12
33	中山	时代名筑花园（中山三溪村项目）	中山市石成房地产投资有限公司	住宅及商业	39,350.80	128,254.41	91%	2019 年	104,239.49	72,286.51
34	东莞	彼岸花园（道滘镇小河路项目）	东莞市爱嘉房地产开发有限公司	住宅及商业	56,298.00	218,942.75	60%	2019 年	208,454.02	105,029.18
35	佛山	三水大塘奥利花园项目	佛山市盛唐房地产发展有限公司	住宅及商业	91,760.40	287,458.00	80%	2020 年	104,444.40	87,240.47
36	东莞	东莞市石排镇合作项目	东莞市石安房地产开发有限公司	住宅及商业	95,977.49	286,050.32	13%	2022 年	353,000.00	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	权益占比	预计竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
37	东莞	东莞市常平镇卢屋村	东莞市景源房地产开发有限公司	住宅及商业	26,345.31	103,691.98	17%	2022年	127,000.00	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
38	中山	中山宝艺项目	中山市宝艺工艺实业有限公司	住宅及商业	26,255.60	83,078.27	100%	2020年	57,281.59	18,834.76
39	中山	时代香海北岸（中山）捷越项目	中山市捷越房地产开发有限公司	住宅及商业	25,672.40	66,709.00	73%	2019年	39,952.00	21,405.79
40	中山	时代香海北岸（中山）冠富项目	中山市冠富房地产开发有限公司	住宅及商业	24,327.60	64,113.00	73%	2019年	36,835.24	16,333.55
41	清远	时代香海彼岸（清远）嘉达飞来湖	清远市嘉达房地产开发有限公司	住宅及商业	91,127.00	435,276.00	100%	2020年	187,812.50	50,451.49
42	珠海	时代天韵（珠海）（一）	珠海和新实业有限公司	住宅	9,540.00	30,747.06	38%	2020年	35,956.18	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
43	珠海	时代天韵（珠海）（四）	珠海和誉实业有限公司	住宅及商业	48,431.99	157,759.88	38%	2020年	183,946.16	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
44	清远	黄花湖项目（一期）	佛冈中意置业有限责任公司	住宅及商业	152,802.77	213,023.03	100%	2020年	177,628.44	31,695.95
45	佛山	佛山南海新亚项目	佛山市时代冠恒房地产开发有限公司	住宅及商业	41,772.00	187,723.00	60%	2021年	367,200.00	212,464.78
46	江门	恩平市山泉湾畔项目	恩平盛林生态旅游有限公司	住宅及商业	156,743.00	335,022.00	51%	2020年	119,600.00	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	权益占比	预计竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
47	江门	江门鹤山市长富项目	鹤山市长富投资有限公司	住宅及商业	49,735.00	167,495.00	90%	2022年	120,000.00	27,716.38
48	中山	时代禦京新城（中山）	中山市东升镇三鸟批复市场有限公司	住宅及商业	104,430.00	329,800.00	49%	2022年	218,478.00	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
49	中山	时代南湾北岸（中山）	中山市好世界聚宝园房地产有限公司	住宅及商业	54,725.00	86,105.00	19%	2022年	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
50	广州	海珠区石岗路项目	广州市傲钜投资有限公司	住宅及商业	20,211.00	84,868.00	70%	2021年	327,916.15	217,421.50
51	清远	信腾项目	清远市信腾实业有限公司	住宅及商业	123,987.45	459,220.90	75%	2020年	315,814.00	145,995.70
52	广州	广州增城新塘承爱汇项目	广州市承爱汇医疗设备有限公司	住宅及商业	24,825.00	111,451.00	52%	2020年	146,104.00	54,307.19
53	成都	时代倾城（成都）（成都郫都南北大道A地块一期）	成都市时代长泓房地产开发有限公司	住宅及商业	30,429.00	87,896.00	100%	2020年	77,798.33	38,703.83
54	佛山	时代招商天禧(佛山)（佛山南海太平项目）	佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	住宅及商业	43,518.00	174,829.00	50%	2020年	184,056.00	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	权益占比	预计竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
55	肇庆	时代外滩（肇庆）（肇庆市四会市贞山新城项目）	四会时代盛景投资有限公司	住宅及商业	59,676.94	232,232.00	50%	2020 年	143,400.00	54,198.29
56	广州	萝岗红卫村项目一期	广州市时代红卫投资发展有限公司	住宅及商业	19,074.69	81,282.60	100%	2019 年	96,167.32	26,216.05
57	长沙	时代倾城（长沙）七期（三角地）	长沙玫瑰园房地产开发有限公司	住宅及商业	35,779.40	178,897.00	100%	2019 年	111,634.07	22,923.24
58	清远	清远佛冈松峰项目	佛冈松峰置业有限公司	住宅及商业	118,164.00	465,794.00	70%	2019 年	101,805.00	32,631.83
59	广州	时代天镜（广州）九和村招拍挂项目（北地块）	广州市浩玮房地产开发有限公司	住宅及商业	90,976.17	428,595.00	51%	2019 年	653,400.00	227,606.21
60	江门	鹤山工业城项目一期	江门市弘聚投资有限公司	住宅及商业	70,895.78	200,401.23	91%	2019 年	100,316.64	18,485.68
61	汕头	汕头市澄海区奥飞广场东侧项目	汕头市凯业房地产开发有限公司	住宅及商业	36,230.20	186,965.00	50%	2019 年	162,893.00	36,493.01
62	杭州	杭州市余杭区未来科技城项目	杭州明道房地产开发有限公司	住宅及商业	26,861.00	92,587.00	100%	2019 年	174,600.00	104,077.87
63	长沙	长沙市芙蓉区滨河路项目	长沙启运房地产开发有限公司	住宅及商业	39,722.31	122,534.00	60%	2019 年	120,092.00	64,765.04
64	长沙	长沙市岳麓区梅溪湖项目(一期)	长沙启誉房地产开发有限公司	住宅及商业	30,216.00	153,332.61	60%	2019 年	178,434.50	92,306.82
65	佛山	佛山里水洲村项目（一期）	佛山市时代天峰房地产开发有限公司	住宅及商业	18,212.02	76,891.03	70%	2019 年	157,706.39	86,562.22

序号	地区	项目名称	项目公司名称	物业类型	占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	权益占比	预计竣工日期	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
66	江门	江门江海东海路项目	江门市金恒泰房地产开发有限公司	住宅及商业	34,674.18	131,411.00	51%	2019 年	151,700.00	64,720.79
67	东莞	东莞市中堂镇豆豉洲项目	东莞市隽璟房地产开发有限公司	住宅及商业	22,450.73	90,197.00	91%	2019 年	112,173.50	63,711.89
68	河源	河源江东新区东环路项目	河源市永晟房地产开发有限公司	住宅及商业	44,469.54	209,067.00	100%	2019 年	150,702.00	53,158.15
69	汕尾	汕尾市海丰县龙津河项目	海丰县骏宏房地产开发有限公司	住宅及商业	27,612.00	159,938.00	51%	2019 年	126,500.00	11,542.36
合计		-	-	-	**4,555,156.63**	**16,011,733.91**	-		**13,500,718.03**	**6,488,493.41**

3、土地储备

序号	地区	项目名称	项目公司名称	拟建物业类型	占地面积	总建筑面积（平方米）	权益占比	取得时间	性质	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
1	广州	广州天合项目（皮革厂项目）	广州市天合建材有限公司	住宅及商业	34,869.08	0.00	70%	2011.8	目前工业	-	21,535.39
2	广州	广州天斯项目（轻出石榴岗项目）	广州市天斯物业管理有限公司	住宅及商业	45,579.00	0.00	42%	2013.3	目前工业	-	4,227.32
3	广州	萝岗红卫村项目（二、三期）	广州市时代红卫投资发展有限公司	住宅及商业	158,963.31	677,387.40	100%	2019.3	城镇住宅用地、商务金融用地	801,432.68	78,648.15
4	广州	黄埔化工项目	广州黄埔化工有限公司	住宅及商业	18,279.00	109,301.00	45%	2016.4	商业用地、商务用地	78,000.00	此为合作项目，相关数

序号	地区	项目名称	项目公司名称	拟建物业类型	占地面积	总建筑面积（平方米）	权益占比	取得时间	性质	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
											据由合作方负责统计
5	长沙	时代倾城（长沙）六期	长沙玫瑰园房地产开发有限公司	住宅及商业	64,016.30	149,856.03	100%	2010.12	商住用地	51,629.04	2,469.00
6	清远	佛冈石联项目	佛冈时代地产开发有限公司	住宅及商业	551,087.00	1,134,642.00	100%	2006 年（因规划调整，开发暂缓）	商住用地	459,356.80	37,537.43
7	清远	佛冈黄花湖项目（二期-六期）	佛冈中意置业有限责任公司	住宅及商业	324,217.23	729,986.97	100%	2008	综合用地	574,771.56	38,455.19
8	惠州	英之皇三和大道项目	惠州市惠阳区南凯实业有限公司	住宅及商业	62,000.00	198,518.00	80%	2017.9	商住用地	127,000.00	45,921.99
9	清远	清城区飞来南路清新路段旁	清远市联景房地产开发有限公司	住宅及商业	23,137.48	102,330.00	100%	2017.1	城镇住宅用地	100,200.00	51,229.43
10	广州	时代天镜（广州）九和村招拍挂项目（南地块）	广州市富增房地产开发有限公司	住宅及商业	31,509.14	151,108.00	70%	2018.12	二类居住用地	205,153.00	129,294.84
11	江门	鹤山工业城项目二期	江门市弘聚投资有限公司	住宅及商业	48,257.22	136,408.77	91%	2019.3	城镇住宅用地、商服用地	68,283.36	6,161.89
12	成都	成都金牛区茶花项目	成都市时代云泰房地产开发有限公司	住宅及商业	38,338.15	192,053.00	70%	2019.3	城镇住宅用地、商服用地	337,000.00	162,685.74
13	广州	广州番禺清河东路项目	广州市番禺永隆房地产开发有限公司	住宅及商业	27,256.00	121,085.00	31%	2019.1	商住用地	153,100.00	此为合作项目，相关数

序号	地区	项目名称	项目公司名称	拟建物业类型	占地面积	总建筑面积（平方米）	权益占比	取得时间	性质	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
											据由合作方负责统计
14	江门	恩平市左岸花园项目	恩平市半岛房地产咨询有限公司	住宅及商业	22,247.60	62,532.00	51%	2019.1	商住用地	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
15	江门	江门鹤山建豪项目	鹤山郁豪电光源有限公司	住宅及商业	187,782.00	619,695.00	51%	2019.2	商服用地、城镇住宅用地	419,600.00	32,554.75
16	长沙	长沙市岳麓区梅溪湖项目(二期)	长沙启誉房地产开发有限公司	住宅及商业	40,824.79	207,167.39	60%	2019.4	住宅用地	241,082.50	124,715.56
17	佛山	佛山里水洲村项目（二期）	佛山市时代天峰房地产开发有限公司	住宅及商业	49,367.18	208,427.97	70%	2019.5	城镇住宅用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐及其他商服用地	427,493.61	234,643.60
18	肇庆	肇庆新区凤凰大道项目	肇庆市时代鼎峰投资有限公司	住宅及商业	51,384.75	227,293.00	51%	2019.6	城镇住宅用地、零售商业用地	202,163.00	74,171.01
19	广州	广州白云区空港委项目	广州市瑞业房地产开发有限公司	住宅及商业	67,695.00	257,292.00	70%	2019.6	城镇住宅用地	297,585.00	289,931.10

序号	地区	项目名称	项目公司名称	拟建物业类型	占地面积	总建筑面积（平方米）	权益占比	取得时间	性质	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
20	清远	清远清城恒丰项目	清远市恒丰实业发展有限公司	住宅及商业	53,164.00	193,894.00	100%	2019.6	城镇住宅用地	199,200.00	4,347.97
21	广州	广州白云区空港委地块二项目	广州市嘉恒房地产有限公司	住宅及商业	81,178.00	234,512.00	49%	2019.6	二类居住用地	497,500.00	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
22	东莞	东莞市中堂镇豆豉洲地块二项目	东莞佳兆业实业有限公司	住宅及商业	38,096.00	128,740.00	49%	2019.5	二类居住用地	192,100.00	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
23	佛山	佛山市三水区映海路项目	佛山市三水区和鑫置业有限公司	住宅及商业	48,498.00	178,385.00	49%	2019.6	城镇住宅用地、商服用地	185,000.00	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
24	肇庆	四会市贞山姚沙村项目	肇庆四会丰盈房地产开发有限公司	住宅及商业	59,394.00	222,671.00	50%	2019.6	城镇住宅用地、商服用地	174,700.00	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计

序号	地区	项目名称	项目公司名称	拟建物业类型	占地面积	总建筑面积（平方米）	权益占比	取得时间	性质	总投资额（万元）	已投资金额（万元）
25	广州	广州市南沙区时代中国湾区总部项目	广州市珺凯房地产开发有限公司	住宅及商业	11,147.00	129,351.00	89%	2019.8	商务金融用地	261,000.00	46,739.68
26	佛山	佛山南海水头项目	佛山市时代冠誉投资有限公司	住宅及商业	12,668.00	27,888.48	17%	2019.9	城镇住宅用地、商服用地	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计	此为合作项目，相关数据由合作方负责统计
合计					**2,150,955.23**	**6,400,525.01**				**6,053,350.54**	**1,385,270.06**

（三）公司主要产品或服务上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济中的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

1、上下游产业链情况

建筑业与房地产行业的正向关联度较高，房地产行业对建筑业的发展影响大，而建筑业施工技术的提高，将会提升房地产行业的开发品质，有利于房地产行业的发展；建材行业与房地产行业之间的关联关系较高，房地产行业繁荣会对建材产业产生重要影响，反之，建材行业的发展会提升房地产行业的开发品质；房地产项目中工程设计是房地产开发重要的前期环节，工程设计业也是关系到建设项目最终质量、可靠度、使用性能以及形象的关键行业之一。

物业管理是房地产消费环节的主要管理活动，与房地产行业关系密切，它实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理提升了房地产的附加价值，促进了房地产开发建设和销售；房地产中介业提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场，而二手房交易的活跃为购房者提供更多选择，同时也创造了大量的改善性需求，促进了房地产行业的发展。

2、公司主要供应商及公司房地产业务的原材料和能源供应情况

本公司项目建设主要采用工程发包方式进行，原材料主要是土地和建筑材料。公司开发房地产项目的成本主要包括：（1）开发成本费用：土地成本（包括土地出让金、征地补偿费和拆迁补偿费等）、前期工程费、建安工程费、配套设施费、基础设施费等；（2）期间费用：管理费用、财务费用、销售费用；（3）税金；（4）依法应当缴纳的其他行政性事业性收费。

3、公司的主要销售客户情况

公司房地产销售客户主要为公司及个人消费者，相对较为分散。

（四）发行人的房地产开发资质

公司房地产开发与销售板块业务主要由时代地产下的子公司作为运营主体，发行人下属各主要的房地产开发经营主体取得的主要资质情况如下：

序号	项目名称	项目公司	证书编号	颁发单位	开发资质
1	时代倾城（长沙）二至三期	长沙玫瑰园房地产开发有限公司	建开企(2018)1933 号	中华人民共和国住房和城乡建设部	壹级
2	时代倾城（清远）四至五期	清远市荣景投资有限公司	建开企（2018）1874 号	中华人民共和国住房和城乡建设部	壹级
3	时代花城（清远）二期	清远市喜龙房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1800007	广东省住房和城乡建设厅	贰级
4	惠州雍华庭项目	惠州市达润房地产开发有限公司	粤（惠）房开证字第 3100005 号	惠州市住房和城乡规划建设局	叁级
5	雁山湖（鹤山雁山城项目）	江门银雁房地产开发有限公司	粤（鹤山）房开证字第 1251027 号	鹤山市住房和城乡建设局	叁级
6	时代水岸 2 期（泌冲项目 2）	佛山市时代鸿誉房地产开发有限公司	粤佛房开证字第 1302441 号	佛山市住房和城乡建设管理局	四级
7	时代花生（佛山）-里水邓岗项目	佛山市时代天宇房地产开发有限公司	粤佛房开证字第 1302462 号	佛山市住房和城乡建设管理局	四级
8	时代领峰（狮山三环东项目）	佛山市时代睿达房地产开发有限公司	粤佛房开证字第 1302463 号	佛山市住房和城乡建设管理局	四级
9	时代年华（北）	长沙帆顺房地产开发有限公司	湘建房开（长）字第 0641438 号	长沙市住房和城乡建设局	四级
10	时代美景花园（中山金沙项目）	中山市金沙实业股份有限公司	粤房开证字第 0111843 号	中山市住房和城乡建设局	四级
11	水畔雅苑（斗门区白蕉镇黄杨河以东 1）	珠海市昱恒房地产开发有限公司	44040318003 号	珠海市斗门区建设局	四级
12	天韵花园（斗门区白蕉镇黄杨河以东 2）	珠海市昱晖房地产开发有限公司	44040318005 号	珠海市斗门区建设局	四级
13	时代南湾（佛山）一期（三水百盈达项目）	佛山市百盈达房地产开发有限公司	粤佛房开证字第 1304010 号	佛山市住房和城乡建设管理局	暂定

（五）报告期内公司业务收入构成

单位：万元、%

产品类别	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业开发	2,003,429	87.83	3,093,710	89.52	2,281,886	97.25	1,619,505	96.42
城市更新业务	198,105	8.69	277,646	8.03	-	-	-	-
物业租赁	31,294	1.37	33,216	0.96	29,320	1.25	30,585	1.82
物业管理	48,164	2.11	49,653	1.44	35,212	1.50	29,564	1.76

产品类别	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	-	-	1,803	0.05	-	-	-	-
合计	**2,280,992**	**100.00**	**3,456,028**	**100.00**	**2,346,418**	**100.00**	**1,679,654**	**100.00**

（六）报告期内公司房地产开发情况

指标	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
新开工面积（万平米）	548.73	517.00	443.00	318.30
合同销售面积（万平米）	337.54	373.30	282.20	247.30
合同销售收入（亿元）	506.63	605.95	416.29	293.28
平均售价（元/平方米）	15,009.48	16,232.25	14,751.59	11,859.28
结转收入面积（万平方米）	130.58	228.40	198.87	193.67
结转销售收入（亿元）	200.34	309.37	228.19	161.95

（七）公司分区域销售情况及区域市场分析

1、公司分区域商品房销售情况

截至 2019 年 9 月末，发行人主要销售区域的房地产库存及相应去化情况如下：

单位：亿元

城市	存货账面价值	完工项目去化情况	在建项目去化情况
广州	180.50	96.23%	29.20%
佛山	167.88	93.92%	54.69%
珠海	16.68	96.27%	25.15%
清远	90.55	92.68%	24.71%
长沙	41.11	93.19%	42.48%
东莞	40.70	98.31%	44.69%
惠州	14.83	–	21.54%
江门	36.30	–	16.67%
中山	14.19	–	37.81%
成都	20.03	–	–
肇庆	13.01	–	–
杭州	10.16	–	–
河源	5.86	–	–
其他	12.00	–	–
合计	**663.81**	**94.76%**	**30.92%**

截至 2019 年 9 月末，公司房地产项目所在区域完工项目平均去化率在 94%

以上，去化情况良好；在建项目去化率较低主要有两方面原因，一是部分项目进入销售期较短，正常销售即可；二是截至报告期末，部分项目尚未取得预售证。

目前，公司主要项目分布在广东省的广州、佛山、珠海、东莞、中山、惠州、肇庆、江门、汕头和清远以及广东省外的长沙、成都和杭州。 2016年来源于广州市的合同销售金额达81.50亿元，在公司全年销售金额中占比达到27.80%。此外，佛山和珠海项目在公司合同销售收入中也占有一定比例，而中山、清远和长沙项目的销售收入占比较小。2017年来源于广州市的合同销售金额达129.25亿元，在全公司2017年合同销售金额中占比达到31.05％，佛山和珠海项目在合同销售收入中合计占比约 45.05%，中山、清远和惠州项目的销售收入贡献尚小。2018年度来源于广州市的合同销售金额达182.28亿元，在全公司2018年度合同销售金额中占比达到 30.08%，佛山和珠海项目在合同销售收入中合计占比约47.38%。2019年1-9月，公司来自佛山的销售金额为156.94亿元，占比30.98%，其次是广州市的合同销售金额为145.83亿元，占比28.78％。虽然发行人土地储备较为优质充足，但若发行人未来三四线城市房地产项目销售不畅，可能会对公司经营情况产生一定影响。

2019年1-9月公司分区域销售情况如下：

指标	合同销售面积（万平方米）	合同销售面积占比（%）	合同销售金额（亿元）	合同销售金额占比（%）
广州	72.85	21.58	145.83	28.78
佛山	100.23	29.70	156.94	30.98
珠海	25.80	7.64	53.28	10.52
中山	20.91	6.19	24.48	4.83
清远	35.38	10.48	34.01	6.71
长沙	34.47	10.21	29.67	5.86
惠州	14.28	4.23	14.07	2.78
东莞	18.86	5.59	36.34	7.17
江门	14.75	4.37	12.02	2.37
合计	**337.54**	**100.00**	**506.63**	**100.00**

2018年度公司分区域销售情况如下：

指标	合同销售面积（万平方米）	合同销售面积占比（%）	合同销售金额（亿元）	合同销售金额占比（%）
广州	81.00	21.70	182.28	30.08
佛山	126.80	33.97	216.85	35.79
珠海	37.80	10.13	70.23	11.59
中山	10.10	2.71	13.84	2.28
清远	35.50	9.51	33.14	5.47
长沙	32.40	8.68	26.44	4.36
惠州	9.40	2.52	9.30	1.53
东莞	21.80	5.84	38.53	6.36
江门	18.50	4.94	15.34	2.54
合计	**373.30**	**100.00**	**605.95**	**100.00**

2017 年公司分区域销售情况如下：

指标	合同销售面积（万平方米）	合同销售面积占比（%）	合同销售金额（亿元）	合同销售金额占比（%）
广州	65.60	23.25	129.25	31.05
佛山	79.40	28.14	141.66	34.03
珠海	27.30	9.67	45.86	11.02
中山	13.00	4.61	12.57	3.02
清远	31.20	11.06	24.34	5.85
长沙	41.50	14.71	29.03	6.97
东莞	20.80	7.37	29.81	7.16
惠州	3.40	1.20	3.77	0.91
合计	**282.20**	**100.00**	**416.29**	**100.00**

2016 年公司分区域销售情况如下：

指标	合同销售面积（万平方米）	合同销售面积占比（%）	合同销售金额（亿元）	合同销售金额占比（%）
广州	53.10	21.47	81.50	27.79
佛山	79.90	32.31	105.46	35.96
珠海	52.70	21.31	67.36	22.97
中山	3.40	1.37	2.86	0.98
清远	26.60	10.76	16.70	5.69
长沙	31.60	12.78	19.40	6.61
合计	**247.30**	**100.00**	**293.28**	**100.00**

2、公司分区域市场情况分析

（1）广州地区（土地数据：中指院口径；销售数据：克尔瑞口径）

2018年1-12月，广州市共推出各类用地199宗，共计959万平方米，同比减少23%。其中，推出住宅用地79宗，共计447.2万平方米，同比增加45%；共成交各类用地176宗，共计923.1万平方米，同比减少15%。2018年1-12月商品住宅销售面积897.3万平方米，同比减少18.1%；成交均价21,356元/平方米，同比上涨26.0%。2018年12月底，广州商品住宅存量1,162万平方米；动态指标消化周期为12.37个月，库存压力较低。

2019年1-9月，广州市共推出各类用地164宗，共计953.65万平方米，同比增长87.12%。其中，推出住宅用地42宗，共计214.69万平方米，同比增加1.32%；共成交各类用地145宗，共计893.42万平方米，同比增长84.30%。2019年1-9月商品住宅销售面积773.38万平方米，同比增长2.55%；成交均价26,069元/平方米，同比上涨31.08%。2019年9月底，广州商品房存量1042万平方米；动态指标消化周期为12个月，库存压力较小。

（2）佛山（土地数据：中指院口径；销售数据：克尔瑞口径）

2018年1-12月，佛山市共推出各类用地198宗，共计921万平方米，同比减少2.2%。其中，推出住宅用地81宗，共计487万平方米，同比增加10.9%；共成交各类用地170宗，共计797万平方米，同比减少13.9%。2018年1-12月商品住宅销售面积1,292万平方米，同比增加1.6%；成交均价11,596元/平方米，同比上升7.7%。

2019年1-9月，佛山市共推出各类用地130宗，共计705.8万平方米，同比减少0.47%。其中，推出住宅用地68宗，共计389.67万平方米，同比减少0.26%；共成交各类用地111宗，共计602.53万平方米，同比减少3.49%。2019年1-9月商品住宅销售面积1024.67万平方米，同比增长0.44%；成交均价14343元/平方米，同比上涨26.08%。2019年9月底，佛山商品房存量1819万平方米；动态指标消化周期为17个月。

（3）珠海（土地数据：中指院口径；销售数据：克尔瑞口径）

2018年1-12月，珠海市共推出各类用地78宗，共计434.7万平方米，同比减少37.2%。其中，推出住宅用地19宗，共计94.9万平方米，同比减少33.2%；商办用地16宗，共计42.7万平方米，同比减少61.53%。2018年1-12月，珠海市共成交各类用地71宗，共计400万平方米，同比减少37.9%。2018年1-12月商品住宅销售面积191万平方米，同比增加26.0%；成交均价21,055元/平方米，同比下降8.7%。

2019年1-9月，珠海市共推出各类用地66宗，共计392.67万平方米，同比增长18.71%。其中，推出住宅用地25宗，共计165.03万平方米，同比增长234.41%；共成交各类用地53宗，共计341.37万平方米，同比增加1.97%。2019年1-9月商品住宅销售面积321万平方米，同比增加136.89%；成交均价21888元/平方米，同比上涨3.91%。

（4）长沙（土地数据：中指院口径；销售数据：克尔瑞口径）

2018年1-12月，长沙市共推出各类用地379宗，共计173万平方米，同比减少了89.61%。其中，推出住宅用地138宗，共计683.7万平方米，同比增加9%；商办用地52宗，共计153万平方米，同比减少1.3%。2018年1-12月，长沙市共成交各类用地339宗，共计662.7万平方米，同比增加53.4%。2018年1-12月商品住宅销售面积1,462.2万平方米，同比增加4.2%；成交均价8,472元/平方米，同比降低1.0%。

2019年1-9月，长沙共推出各类用地325宗，共计1676.33万平方米，同比增长119.17%。其中，推出住宅用地111宗，共计525.21万平方米，同比增长77.64 %；共成交各类用地287宗，共计1468.09万平方米，同比增长64.79 %。2019年1-9月商品住宅销售面积1,191.21万平方米，同比增长5.22 %；成交均价9,406元/平方米，同比上涨3.64%。2019年9月底，长沙市商品房存量870万平方米；动态指标消化周期为6个月，库存压力小。

（5）清远（土地数据：中指院口径；销售数据：克尔瑞口径，仅清城区）

2018年1-12月，清远市共推出各类用地238宗，共计554万平方米，同比减少38.2%。其中，推出住宅用地64宗，共计158.9万平方米，同比增加44.5%；

共成交各类用地189宗，共计600.5万平方米，同比减少23.7%。2018年1-12月商品住宅销售面积452.6万平方米，同比减少6.1%；成交均价8,497元/平方米，同比上升14.0%。

2019年1-9月，清远共推出各类用地82宗，共计256.32万平方米，同比增长47.22%。其中，推出住宅用地18宗，共计99.41万平方米，同比增加159.29%；共成交各类用地80宗，共计222.58万平方米，同比增加54.33 %。2019年1-9月商品住宅销售面积461.13万平方米，同比增长62.72%；成交均价8,582元/平方米，同比下降1.26%。

（6）东莞（土地数据：中指院口径；销售数据：克尔瑞口径）

2018年1-12月，东莞市共成交各类用地117宗，共计488.8万平方米，同比增加34%。其中，成交住宅用地26宗，共计105万平方米，同比增加30%。2018年1-12月商品住宅销售面积462.5万平方米，同比减少31.2%；成交均价17,575元/平方米，同比上升2.6%。

2019年1-9月，东莞共推出各类用地92宗，共计552.59万平方米，同比增65.64%。其中，推出住宅用地25宗，共计83.20万平方米，同比减少15.63%；共成交各类用地宗88，共计564.69万平方米，同比增长77.90%。2019年1-9月商品住宅销售面积425.52万平方米，同比增长8.81%；成交均价20,827元/平方米，同比上涨11.98%。

（7）惠州（土地数据：中指院口径；销售数据：克尔瑞口径）

2018年1-12月，惠州市共成交各类用地188宗，共计647万平方米，同比减少13.7%。其中，成交住宅用地79宗，共计218万平方米，同比减少25.1%。2018年1-12月商品住宅销售面积1619万平方米，同比增加77.3%；成交均价11,377元/平方米，同比下降3.4%。

2019年1-9月，惠州共推出各类用地162宗，共计446.93万平方米，同比增长1.10%。其中，推出住宅用地65宗，共计148.56万平方米，同比减少1.3%；共成交各类用地130宗，共计363.91万平方米，同比减少14.48%。2019年1-9月商品住宅销售面积744.58万平方米，同比减少34.35 %；成交均价11,480元/

平方米，同比上涨7.28%。

（8）中山（土地数据：中指院口径；销售数据：克尔瑞口径）

2018年1-12月，中山市共成交各类用地57宗，共计194.9万平方米，同比增加16.4%。其中，成交住宅用地13宗，共计48万平方米，同比减少31.8%；商办用地1宗，共计0.4万平方米。2018年1-12月商品住宅销售面积677.8万平方米，同比增加138.7%；成交均价10,795元/平方米，同比上升27.1%。

2019年1-9月，中山共推出各类用地20宗，共计72.78万平方米，同比减少62.17％。其中，推出住宅用地6宗，共计15.99万平方米，同比减少60.58％；共成交各类用地14宗，共计38.37万平方米，同比减少72.77%。2019年1-9月商品住宅销售面积404.15万平方米，同比增长15.82 %；成交均价13469元/平方米，同比上涨34.34%。

第五节 财务会计信息

一、近三年及一期财务报告审计情况

本节的财务会计数据及有关分析反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。2016 年度财务报表由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具安永华明（2017）审字第 60667327_G01 号审计报告。2017 年度财务报表由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具安永华明（2018）审字第 60667327_G01 号。2018 年度财务报表由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具安永华明（2019）审字第 60667327_G01 号。审计报告意见类型均为标准无保留意见。2019 年 1-9 月财务报告未经审计。

二、财务报表的编制基础及重要会计政策变更

本公司以持续经营为基础，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》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（简称“新收入准则”）、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。发行人自 2018 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

（一）新收入准则

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让该等商品和服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。发行人仅对在 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进

行调整。

（1）执行新收入准则对2018年1月1日合并资产负债表项目的影响

单位：万元

科目	报表数	假设按原准则	影响
预付款项	418,178	446,254	-28,076
其他流动资产	169,323	138,956	30,367
预收款项	-3,006	-2,019,327	2,016,321
合同负债	-2,016,321	-	-2,016,321
递延所得税负债	-135,663	-135,090	-573
总计	**-1,567,489**	**-1,569,207**	**1,718**

（2）执行新收入准则对2018年度合并资产负债表项目的影响

单位：万元

科目	报表数	假设按原准则	影响
预付款项	538,010	558,676	-20,666
存货	4,939,776	4,928,254	11,522
其他流动资产	445,671	424,015	21,657
预收款项	-2,524	-1,893,784	1,891,260
合同负债	-1,902,782	-	-1,902,782
递延所得税负债	-154,975	-154,727	-248
未分配利润	-1,146,625	-1,145,883	-742
总计	**2,716,551**	**2,716,551**	**-**

（3）执行新收入准则对2018年度合并利润表的影响

单位：万元

科目	报表数	假设按原准则	影响
营业收入	-3,456,028	-3,443,168	-12,859
营业成本	2,308,337	2,228,698	79,639
销售费用	83,344	151,115	-67,770
所得税费用	224,794	224,546	248
总计	**-839,553**	**-838,809**	**-743**

（二）新金融工具准则

本集团持有的某些理财产品，其收益取决于标的资产的收益率。本集团于2018年1月1日之前将其分类为可供出售金融资产。2018年1月1日之后，本集团分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的

支付，因此将该等理财产品重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，列报为交易性金融资产。本集团于2018年1月1日之后将持有的股权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，列报为其他权益工具投资。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

单位：万元

科目	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
股权投资	以成本计量（可供出售类资产）	19,200	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（指定）	19,200
债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	22,050	以公允价值计量且其变动计入当期损益（准则要求）	22,050

在首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

单位：万元

科目	按原金融工具准则列示的账面价值2017年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值2018年1月1日
以成本计量的金融资产				
股权投资-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	19,200	-19,200	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益权益工具（新金融工具准则）	-	19,200	-	19,200
按新金融工具准则列示的余额	19,200	-	-	19,200
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产				
债券投资-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	22,050	-22,050	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益（新金融工具准则）	-	22,050	-	22,050
按新金融工具准则列示的余额	22,050	-	-	22,050
总计	**41,250**	**-**	**-**	**41,250**

（三）新财务报表格式

根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”科目，将“应收利息”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目，将“应付利息”和“应付股利”归并至“其他应付款”科目，在利润表中，“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

合并口径：

单位：万元

科目	按原准则列示的账面价值	新收入准则影响		新金融工具准则影响	其他财务报表列报方式变更影响	按新准则列示的账面价值
	2017年12月31日	重分类	重新计量			2018年1月1日
预付款项	446,254	-28,076	-	-	-	418,178
其他流动资产	138,956	28,076	2,291	-	-	169,323
预收款项	2,019,327	-2,016,321	-	-	-	3,006
合同负债	-	2,016,321	-	-	-	2,016,321
递延所得税负债	135,090		573	-	-	135,663
可供出售金融资产	41,250	-	-	-41,250	-	-
交易性金融资产	-	-	-	22,050	-	22,050
其他权益工具投资	-	-	-	19,200	-	19,200
应收账款	325,305	-	-	-	-325,305	
应收账款及应收票据	-	-	-	-	325,305	325,305
应付票据	320	-	-	-	-320	-
应付账款	383,394	-	-	-	-383,394	-
应付票据及应付账款	-	-	-	-	383,714	383,714
应付利息	40,413	-	-	-	-40,413	-
其他应付款	1,208,571	-	-	-	40,413	1,248,984

母公司口径：

单位：万元

科目	按原准则列示的账面价值 2017年12月31日	新收入准则影响		新金融工具准则影响	其他财务报表列报方式变更影响	按新准则列示的账面价值 2018年1月1日
		重分类	重新计量			
应付账款	383	-	-	-	-383	-
应付账款及应付票据	-	-	-	-	383	383
应付利息	37,196	-	-	-	-37,196	-
其他应付款	716,095	-	-	-	37,196	753,290

（四）资产处置损益列报方式的变更

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会【2017】30号）要求，本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报，本公司相应追溯重述了报告期内合并利润表。该会计政策变更对公司净利润和所有者权益无影响。

（五）政府补助列报方式的变更

根据《关于印发修订<企业会计准则第 16 号——政府补助>的通知》（财会【2017】15号）要求，本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报；按照该准则的衔接规定，本公司对2017年1月1日前存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日（2017年6月12日）之间新增的政府补助根据本准则进行调整。该会计政策变更对公司2017年度合并利润表 “其他收益”、“营业利润”以及“营业外收入”有影响，但对公司2017年度合并利润表“净利润”科目等其他项无影响。由于该会计政策变更采用未来适用法处理，对公司2016年财务报表无影响。

（六）新租赁准则的影响

2018年，财政部颁发了修订的《企业会计准则第21号——租赁 (修订) 》(简称“新租赁准则”)。本集团自2019年1月1日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。

新租赁准则完善了租赁的定义，本集团在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团作为承租人

原租赁准则下，本集团根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本集团，将租赁分为融资租赁和经营租赁。 新租赁准则下，本集团不再区分融资租赁与经营租赁。本集团对所有租赁 (选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外) 确认使用权资产和租赁负债。

本集团选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本集团在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本集团增量借款利率折现的现值计量租赁负债。对于首次执行日前的融资租赁，本集团在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

本集团作为出租人

在新租赁准则下，本集团作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本集团将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。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。对于经营租赁资产中的固定资产，本集团采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。

除转租赁外，本集团无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本集团自首次执行日起按照新租赁准则准则进行会计处理。

（七）新财务报表格式

根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）要求，资产负债表中，将“应收票据及应收账款” 拆分为“应收票据”和“应收账款”科目，将“应付票据及应付账款” 拆分为“应付票据”和“应付账款”科目。于2018年6月15日发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）同时废止。

上述财务报表列报方式变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

合并口径：

单位：万元

科目	按原财务报表列示的账面价值 2018年12月31日	财务报表列报方式变更影响	按新财务报表列示的账面价值 2019年1月1日
应收账款及应收票据	488,903	-488,903	-
应收账款	-	488,903	488,903
应付票据及应付账款	852,082	-852,082	-
应付票据	-	81,032	81,032
应付账款	-	771,050	771,050

母公司口径：

单位：万元

科目	按原财务报表列示的账面价值 2018年12月31日	财务报表列报方式变更影响	按新财务报表列示的账面价值 2019年1月1日
应付账款及应付票据	12,840	-12,840	-
应付票据	-	12,665	12,665
应付账款	-	175	175

三、最近三年及一期财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	2,216,339	2,655,460	1,638,753	1,146,669
交易性金融资产	-	22,050	-	-
应收账款	545,688	488,903	325,305	257,825
预付款项	424,041	390,979	353,816	424,433
其他应收款	2,832,688	2,388,218	1,571,501	730,503
存货	6,638,064	4,939,776	4,822,789	3,191,311
其他流动资产	564,726	445,671	138,956	114,837
流动资产合计	**13,221,547**	**11,331,057**	**8,851,120**	**5,865,578**
可供出售金融资产	-	-	41,250	46,611
长期股权投资	702,059	508,777	460,753	272,052
其他权益工具投资	21,996	20,444	-	-
投资性房地产	236,429	133,630	149,833	159,808
固定资产	87,448	91,564	74,401	58,994
预付款项	358,409	147,031	92,438	147,766
无形资产	11,035	11,857	3,523	584
其他使用权资产	8,377	-	-	-
商誉	27,035	44,185	20,177	4,723
长期待摊费用	83,625	62,265	63,143	64,889
递延所得税资产	126,548	109,213	78,943	35,148
其他非流动资产	140,807	139,474	83,698	213,370
非流动资产合计	**1,803,768**	**1,268,440**	**1,068,159**	**1,003,945**
资产总计	**15,025,315**	**12,599,497**	**9,919,279**	**6,869,523**
短期借款	130,000	167,472	12,000	600
应付票据	94,991	81,032	320	599
应付账款	870,518	771,050	383,394	318,986
应付租赁款	3,698	-	-	-
预收款项	2,329	2,524	2,019,327	1,662,452
合同负债	2,923,145	1,902,782	-	-
应付职工薪酬	10,113	47,471	21,292	19,194
应交税费	531,080	512,991	248,293	155,528
应付利息	51,182	49,191	40,413	34,108
应付股利	200,000	200,000	-	100
其他应付款	2,504,641	1,719,730	1,208,572	947,022

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	994,180	531,675	591,001	45,631
预计负债	1,414	2,717	-	-
流动负债合计	**8,317,292**	**5,988,635**	**4,524,610**	**3,150,112**
长期借款	1,202,184	1,482,916	1,363,971	658,537
应付债券	615,174	957,997	454,328	795,060
应付租赁款	111,731	-	-	-
递延所得税负债	122,433	154,975	135,090	89,982
预计负债	12,922	14,460	-	-
非流动负债合计	**2,064,445**	**2,610,348**	**1,953,390**	**1,543,579**
负债总计	**10,381,736**	**8,598,983**	**6,478,000**	**4,693,691**
实收资本	460,424	236,020	139,670	60,637
资本公积	857,526	934,728	1,070,436	697,626
其他综合收益	14,023	13,985	14,214	14,214
盈余公积	125,763	127,556	98,226	89,000
未分配利润	1,508,287	1,146,625	877,813	606,988
归属于母公司所有者权益合计	2,966,023	2,458,914	2,200,359	1,468,465
非控股股东权益	1,677,555	1,541,600	1,240,920	707,367
所有者权益合计	**4,643,578**	**4,000,514**	**3,441,279**	**2,175,832**
负债和所有者权益总计	**15,025,315**	**12,599,497**	**9,919,279**	**6,869,523**

2、合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	**2,280,992**	**3,456,028**	**2,346,418**	**1,679,654**
减：营业成本	1,505,100	2,308,337	1,595,342	1,163,377
税金及附加	130,669	149,447	96,544	99,722
销售费用	59,383	83,344	62,075	65,707
管理费用	70,225	93,402	58,796	43,309
财务费用	51,390	48,629	17,563	20,781
资产减值损失	12,427	972	-	-
信用减值损失	1,853	4,100	-	-
加：其他收益	-	164	165	-
投资收益	5,961	30,424	8,818	5,585
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,129	-26,786	22,372	6,609
公允价值变动收益	1,102	2,649	4,622	1,507
资产处置损失	-10	-167	-40	-86

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业利润	**456,999**	**800,867**	**529,663**	**293,764**
加：营业外收入	39,318	20,783	50,794	4,665
减：营业外支出	17,737	21,434	10,942	6,868
利润总额	**478,580**	**800,216**	**569,515**	**291,561**
减：所得税费用	105,696	224,794	136,369	72,813
净利润	**372,884**	**575,422**	**433,146**	**218,748**
归属于母公司所有者的净利润	364,478	530,548	362,275	214,432
非控股股东损益	8,406	44,874	70,871	4,316
综合收益总额	**372,923**	**575,193**	**433,146**	**232,962**
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	364,517	530,319	362,275	228,646
归属于非控股股东的综合收益总额	8,406	44,874	70,871	4,316

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
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	3,276,608	3,084,217	2,554,244	2,301,873
收到的其他与经营活动有关的现金	1,312,034	352,972	386,702	249,018
经营活动现金流入小计	**4,588,642**	**3,437,189**	**2,940,946**	**2,550,891**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,970,980	1,199,500	2,359,624	1,564,605
支付给职工以及为职工支付的现金	40,438	147,944	95,565	62,862
支付的各项税费	341,209	470,848	283,734	259,434
支付的其他与经营活动有关的现金	1,217,564	1,004,100	448,443	718,096
经营活动现金流出小计	**4,570,192**	**2,822,392**	**3,187,366**	**2,604,997**
经营活动产生的现金流量净额	**18,450**	**614,797**	**-246,420**	**-54,106**
二、投资活动产生的现金流量				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-49,184	-581	-45,332	-
赎回理财产品	28,906	-	-	-
处置联营公司收到的现金净额	-	-	-	3,600
处置合营公司收到的现金净额	-	10,200	-	70,000
取得投资收益收到的现金	-	637	1,220	-
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	2,648	116	178	9
收到的其他与投资活动有关的现金	80,543	162,864	-	-
投资活动现金流入小计	**62,913**	**173,236**	**-43,934**	**73,609**

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	8,077	14,790	21,898	7,133
购买理财产品	27,580	-	-	-
取得可供出售金融资产支付的现金	-	-	10,050	44,611
取得其他权益工具投资支付的现金	1,500	1,550	-	-
取得合营企业支付的现金	8,410	563	53,586	195,622
取得联营企业支付的现金	-	43,667	3,200	4,077
向合营企业注资支付的现金	45,000	-	-	74,500
购买非控股股东权益支付的现金	170,350	359,008	87,724	1,904
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	28,472	218,653	409,846	69,835
预付股权收购款支付的现金	224,091	4,569	25,953	90,779
支付的其他与投资活动有关的现金	354,681	220,290	138,106	201
投资活动现金流出小计	**868,162**	**863,090**	**750,363**	**488,662**
投资活动产生的现金流量净额	**-805,249**	**-689,854**	**-794,297**	**-415,053**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	516,329	371,903	477,833	160,000
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金	203,735	185,527	252,450	359,232
取得借款及发行债券所收到的现金	1,087,677	1,769,765	1,610,829	928,048
收到其他与筹资活动有关的现金	-	85,080	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,807,740**	**2,412,275**	**2,341,112**	**1,447,280**
偿还债务支付的现金	1,156,468	1,118,804	462,082	474,208
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	137,625	213,208	201,088	91,320
支付其他与筹资活动有关的现金	45,513	99,274	143,861	29,599
筹资活动现金流出小计	**1,339,605**	**1,431,286**	**807,031**	**595,127**
筹资活动产生的现金流量净额	**468,136**	**980,989**	**1,534,081**	**852,153**
四、现金及现金等价物净增加额	-318,663	905,932	493,364	382,994
加：期初现金及现金等价物余额	2,250,308	1,344,375	851,011	468,017
五、期末现金及现金等价物余额	1,931,644	2,250,307	1,344,375	851,011

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	106,049	360,591	38,022	70,717
预付款项	18,954	8,868	85	-
其他应收款	3,678,698	2,560,428	1,635,937	976,327
存货	1,074	1,074	1,074	1,074
其他流动资产	682	681	-	84
流动资产合计	**3,805,456**	**2,931,642**	**1,675,118**	**1,048,202**
长期股权投资	727,803	460,978	248,553	69,123
固定资产	429	890	868	1,091
无形资产	1,448	859	-	-
预付款项	-	338	-	-
长期待摊费用	-	688	-	-
非流动资产合计	**729,680**	**463,753**	**249,421**	**70,214**
资产总计	**4,535,136**	**3,395,395**	**1,924,539**	**1,118,416**
短期借款	8,000	7,206	-	-
应付票据	15,572	12,665	-	-
应付账款	-	175	383	383
预收款项	1,684	1,684	1,684	1,684
应交税费	91	84	-	4
其他应付款	2,559,373	1,650,555	753,291	253,387
应付股利	-	-	-	100
一年内到期的非流动负债	649,105	348,996	498,101	-
预计负债	2,765	2,717	-	-
流动负债合计	**3,236,590**	**2,024,081**	**1,253,459**	**255,558**
长期借款	154,817	102,604	-	-
应付债券	615,174	957,997	454,328	795,061
预计负债	16,311	14,460	-	-
非流动负债合计	**786,302**	**1,075,061**	**454,328**	**795,061**
负债总计	**4,022,892**	**3,099,143**	**1,707,787**	**1,050,619**
实收资本	460,424	236,020	139,670	60,637
盈余公积	25,220	25,220	6,905	2,564
未分配利润	26,600	35,012	70,177	4,596
所有者权益合计	**512,244**	**296,252**	**216,752**	**67,797**
负债和所有者权益总计	**4,535,136**	**3,395,395**	**1,924,539**	**1,118,416**

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	-	**26,249**	-	-

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	28	109	60	5
销售费用	6,429	3,387	-	-
管理费用	13,980	18,065	602	532
财务费用	14,252	9,913	1,312	2,516
加：投资收益	2,948	188,600	131,692	10,000
减：资产处置损失	-	-18	-	-
营业利润	**-31,741**	**183,357**	**129,718**	**6,947**
加：营业外收入	23,329	93	302	109
减：营业外支出	1	300	98	-
利润总额	**-8,411**	**183,150**	**129,922**	**7,056**
减：所得税费用	-	-	-	-1,489
净利润	**-8,411**	**183,150**	**129,922**	**8,545**

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
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	-	27,824	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	2,995	753,822	497,209	200,181
经营活动现金流入小计	**2,995**	**781,646**	**497,209**	**200,181**
支付给职工以及为职工支付的现金	1,261	6,031	42	26
支付的各项税费	21	2,488	65	11
支付的其他与经营活动有关的现金	478,316	749,927	534,887	443,168
经营活动现金流出小计	**479,598**	**758,446**	**534,994**	**443,205**
经营活动产生的现金流量净额	**-476,603**	**23,200**	**-37,785**	**-243,024**
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益所收到的现金		-	71,691	10,000
投资活动现金流入小计		-	**71,691**	**10,000**
购建固定资产，无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,209	1,913	-	-
投资所支付的现金		177,355	179,430	-
投资活动现金流出小计	**1,209**	**179,268**	**179,430**	**-**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,209**	**-179,268**	**-107,739**	**10,000**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	224,404	96,350	79,033	-
取得借款及发行债券所收到的现金	317,521	811,908	154,486	297,511
筹资活动现金流入小计	**541,925**	**908,258**	**233,519**	**297,511**

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
偿还债务所支付的现金	307,227	355,839	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	11,428	73,782	120,690	49,992
筹资活动现金流出小计	**318,655**	**429,621**	**120,690**	**49,992**
筹资活动产生的现金流量净额	**223,270**	**478,637**	**112,829**	**247,519**
四、现金及现金等价物净变动额	-254,541	322,569	-32,695	14,495
加：期初现金及现金等价物余额	360,591	38,022	70,717	56,222
五、期末现金及现金等价物余额	106,049	360,591	38,022	70,717

四、最近三年及一期合并财务报表范围的变化

（一）2019年1-9月合并报表范围变化情况

1、新增纳入合并报表范围子公司

（1）佛山市南海新生五金饰物有限公司（以下简称“新生五金”）

根据本集团子公司佛山市时代鸿泰投资有限公司（以下简称“佛山鸿泰”）与新生五金当时的股东订立的股权转让协议，佛山鸿泰以港币7,603.8万元（折合人民币6,132.3万元）的现金对价取得新生五金100%的股权。新生五金是一间在中国成立的投资发展有限责任公司。相关股权转让手续已于2019年1月完成，新生五金已成为本集团的子公司。

（2）鹤山郁豪电光源有限公司（以下简称“鹤山郁豪”）

根据本集团子公司江门时胜拓房地产投资有限公司（以下简称“江门时胜拓”）与鹤山郁豪当时的股东订立的股权转让协议，江门时胜拓以人民币2,118.5万元的现金对价取得鹤山郁豪 51%的股权。鹤山郁豪是一间在中国成立的有限责任公司。相关股权转让手续已于2019年4月完成，鹤山郁豪已成为本集团的子公司。

（3）广州建义投资有限公司（以下简称“广州建义”）

根据本集团子公司广州宣宗投资有限公司（以下简称“广州宣宗”）与广州建义当时的股东订立的股权转让协议，广州宣宗以人民币17,503.6万元的现金对价取得广州建义100%的股权。广州建义是一间在中国成立的投资有限责任公司。相关股权转让手续已于2019年4月完成，广州建义已成为本集团的子公司。

（4）广州市承爱汇医疗设备有限公司（以下简称“承爱汇”）

根据本集团子公司广州市燊哲投资有限公司（以下简称“广州燊哲”）与承爱汇当时的股东订立的股权转让协议，广州燊哲以人民币4,000.0万元的现金对价取得80%的股权。广州建义是一间在中国成立的投资有限责任公司。相关股权转让手续已于2019年5月完成，广州建义已成为本集团的子公司。

（5）珠海泽江贸易发展有限公司（以下简称“珠海泽江”）

根据本集团子公司珠海鑫时代投资有限公司（以下简称“珠海鑫时代”）与珠海泽江当时的股东订立的股权转让协议，珠海鑫时代以人民币15,043.3万元的对价取得100%的股权。珠海泽江是一间在中国成立的有限责任公司。相关股权转让手续已于2019年6月完成，珠海泽江已成为本集团的子公司。

（6）清远市恒丰实业发展有限公司（以下简称“清远恒丰”）

根据本集团子公司清远市时代宏景投资有限公司（以下简称“清远宏景”）与清远恒丰当时的股东订立的股权转让协议，清远宏景以人民币42,050.0万元的对价取得100%的股权。清远恒丰是一间在中国成立的有限责任公司。相关股权转让手续已于2019年6月完成，清远恒丰已成为本集团的子公司。

（7）广州市隆亚投资咨询有限责任公司（以下简称“广州隆亚”）

根据本集团子公司佛山鸿泰签订的股权转让协议之补充协议及增资协议，佛山鸿泰增资人民币378万元获得广州隆亚99.5%的股权。广州隆亚是一间在中国成立的有限责任公司。相关股权转让手续已于2019年8月完成，广州隆亚已成为本集团的子公司。

（8）其他原因的合并范围变动

除上述非同一控制下企业合并中披露的子公司外，其余新增子公司为本集团新设子公司，于设立日纳入本集团当年度的合并范围，新设子公司的详情列示在“第五节 发行人基本情况”之“二、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）发行人直接或间接控制的公司”。

2、合并报表范围减少情况

2019 年 1-9 月，公司合并范围减少如下：

名称	注册地	业务性质	本公司合计持股比例（%）	本公司合计享有的表决权比例（%）	不再成为子公司原因
江门市弘聚投资有限公司（“江门弘聚”）	江门市	物业开发	90.91	50	注 1
佛山市百盈达房地产开发有限公司（“佛山百盈达”）	佛山市	物业开发	90.91	50	注 2
中山市捷越房地产开发有限公司（“中山捷越”）	中山市	物业开发	90.91	50	注 3
中山市冠富房地产开发有限公司（“中山冠富”）	中山市	物业开发	90.91	50	注 3
广东聚贤房地产开发有限公司（“广东聚贤”）	佛山市	物业开发	90.91	50	注 4
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司（“佛山冠鸿”）	佛山市	物业开发	49.9	50	注 5
佛山时代盛峰房地产开发有限公司（“佛山盛峰”）	佛山市	物业开发	100	100	注销
广州市时代邻里企业管理有限公司（“广州邻里”）	广州市	投资控股	40	67	注 6
广州市时代邻里邦网络科技有限公司	广州市	软件和信息技术服务业	40	67	注 6
广州市时代邻里电梯工程有限公司	广州市	电梯工程	40	67	注 6
广州市和美私厨餐饮有限公司	广州市	餐饮管理	40	67	注 6
广州市时代邻里资本管理有限公司	广州市	投资控股	40	67	注 6
东莞市万宁物业管理有限公司	东莞市	物业管理	40	67	注 6
广州万宁物业管理有限公司	广州市	物业管理	40	67	注 6
佛山市顺德合泰物业管理有限公司	佛山市	物业管理	40	67	注 6
珠海市原兴物业管理有限公司	珠海市	物业管理	40	67	注 6
广东骏安电梯有限公司	东莞市	电梯安装及维修保养	40	67	注 6
清远盛业物业服务有限公司	清远市	物业管理	40	67	注 6
广州市时代物业管理有限公司	广州市	物业管理	40	67	注 6

名称	注册地	业务性质	本公司合计持股比例（%）	本公司合计享有的表决权比例（%）	不再成为子公司原因
广州市邻里智能化工程有限公司	广州市	设备安装	40	67	注6
广州市融启融资租赁有限公司	广州市	租赁服务	40	67	注6

注1

本集团所属江门顺拓投资有限公司与第三方于2019年4月签订增资协议，由第三方对江门弘聚增资人民币100万元，增资日为2019年4月30日，增资后，第三方持有江门弘聚9.09%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2019年4月30日起，本集团不再将江门弘聚纳入合并范围。

注2

本集团所属佛山市时代鸿泰投资有限公司（简称“时代鸿泰”）与第三方于2019年5月签订增资协议，由第三方对佛山百盈达增资人民币100万元，增资日为2019年5月31日，增资后，第三方持有佛山百盈达9.09%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2019年5月31日起，本集团不再将佛山百盈达纳入合并范围。

注3

本集团所属珠海市淼辉房地产投资有限公司与第三方于2019年5月签订增资协议，由第三方对中山捷越、中山冠富分别增资人民币721.32万元及683.52万元，增资日为2019年5月31日，增资后，第三方分别持有中山捷越、中山冠富9.09%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2019年5月31日起，本集团不再将中山捷越、中山冠富纳入合并范围。

注4

本集团所属时代鸿泰与第三方于2019年5月签订增资协议，由第三方对广东聚贤增资人民币400万元，增资日为2019年5月31日，增资后，第三方持有广东聚贤9.09%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过

全体股东一致同意通过。故自2019年5月31日起，本集团不再将广东聚贤纳入合并范围。

注5

本集团所属时代鸿泰与第三方于2019年1月签订增资协议，由第三方对佛山冠鸿增资人民币5,020.0万元，增资日为2019年6月21日，增资后，第三方持有佛山冠鸿50.1%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经代表超过二分之一表决权的股东同意通过。故自2019年6月21日起，本集团不再将佛山冠鸿纳入合并范围。

注6

本集团与关联方 Peace Power 于2019年7月签订股权转让协议，时代控股以人民币3,080万元转让广州邻里40%的股权。故自2019年7月31日起，本集团不再将广州邻里及其子公司纳入合并范围。

在上述股权转让事项发生前，本公司持有广州邻里40%的股权，同受最终母公司控制的关联方 Peace Power 持有广州邻里60%的股权，根据公司章程，广州邻里设董事会成员3名，本公司派出2名，董事会会议决议各项事项。除公司章程的修改、公司的终止、解散、注册资本的增加、减少和转让、公司和其他经济组织的合并或分立、资产抵押等事项需要董事一致通过决定之外的其他事宜须经全体董事过五分之三同意方可作出决定。因此，本公司管理层认为，在上述股权转让事项发生前，本公司对广州邻里享有控制权。但在上述股权转让事项发生后，本公司不再持有广州邻里的股权，不再将广州邻里及其子公司纳入合并范围。

（二）2018年合并报表范围变化情况

1、新增纳入合并报表范围子公司

（1）广东亿德兴工程建设有限公司（以下简称“广东亿德兴”）

根据本集团子公司广州市时代企业地产投资有限公司（以下简称“企业地产投资”）与广东亿德兴当时的股东订立的股权转让协议，企业地产投资以人民币4,342 万元的现金对价取得广东亿德兴 100%的股权。广东亿德兴是一间在中国

成立的经营建筑工程业务的公司。相关股权转让手续及资料移交已于 2018 年 1 月完成，广东亿德兴已成为本集团的子公司。

所收购之广东亿德兴自购买日起至 2018 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（2）东莞市瀚舜实业投资有限公司（以下简称“东莞瀚舜”）

根据本集团全资子公司东莞市丰凯房地产投资有限公司（以下简称“东莞丰凯”）与东莞瀚舜当时的股东订立的股权转让协议，东莞丰凯以人民币 60 万元的现金对价取得东莞瀚舜 60%的股权。购买日确定为 2018 年 1 月 15 日。东莞瀚舜是一间在中国成立的房地产投资开发有限公司。相关股权转让登记安排已于 2018 年 1 月完成，东莞瀚舜已成为本集团的子公司。

所收购之东莞瀚舜自购买日起至 2018 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（3）惠州华悦大和置业有限公司（以下简称“惠州华悦”）

根据本集团子公司惠州市时代瑞誉投资发展有限公司（以下简称“惠州瑞誉”）与惠州华悦当时的股东订立的股权转让协议，惠州瑞誉以人民币 2,407 万元的现金对价取得惠州华悦 51%的股权。购买日确定为 2018 年 1 月 16 日。惠州华悦是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于 2018 年 1 月完成，惠州华悦已成为本集团的子公司。

所收购之惠州华悦自购买日起至 2018 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（4）广东聚贤房地产开发有限公司（以下简称“广东聚贤”）

根据本集团子公司佛山市时代鸿泰投资有限公司（以下简称“佛山鸿泰”）与广东聚贤当时的股东订立的增资扩股协议，佛山鸿泰增资人民币 3,000 万元取得广东聚贤 75%的股权。广东聚贤是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权变更手续及资料移交已于 2018 年 1 月完成，广东聚贤已成为本集团的子公司。

所收购之广东聚贤自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（5）佛山市盛唐房地产发展有限公司（以下简称“佛山盛唐”）

根据本集团子公司佛山鸿泰与佛山盛唐当时的股东订立的增资扩股协议，佛山鸿泰增资人民币4,000万元取得佛山盛唐80%的股权。佛山盛唐是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权变更手续及资料移交已于2018年2月完成，佛山盛唐已成为本集团的子公司。

所收购之佛山盛唐自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（6）尼克卓越（佛山三水）房地产开发有限公司（以下简称“尼克卓越”）

根据本集团子公司佛山鸿泰与尼克卓越当时的股东订立的股权转让协议，佛山鸿泰以人民币7,000万元的现金对价取得尼克卓越70%的股权。尼克卓越是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权变更手续及资料移交已于2018年3月完成，尼克卓越已成为本集团的子公司。

所收购之尼克卓越自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（7）惠州仰望拾叁置业有限公司（以下简称“仰望拾叁”）

根据本集团子公司惠州瑞誉与仰望拾叁当时的股东订立的股权转让协议，惠州瑞誉以人民币1,330万元的现金对价取得仰望拾叁60%的股权。仰望拾叁是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权变更手续及资料移交已于2018年3月完成，仰望拾叁已成为本集团的子公司。

所收购之仰望拾叁自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（8）广州星胜房地产开发有限公司（以下简称“广州星胜”）

根据本集团子公司广州市时创房地产开发有限公司（以下简称“广州时创”）与广州星胜当时的股东订立的股权转让协议，广州时创以人民币30,390万元的

现金对价取得广州星胜 25%的股权。广州星胜是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于 2018 年 4 月完成，广州星胜已成为本集团的子公司。

所收购之广州星胜自购买日起至 2018 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（9）清远市亿宝房地产开发有限公司（以下简称“清远亿宝”）

根据本集团子公司清远市时代宏景投资有限公司（以下简称“清远宏景”）与清远亿宝当时的股东订立的股权转让协议，清远宏景以人民币 3,413 万元的现金对价取得清远亿宝 100%的股权。清远亿宝是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权变更手续及资料移交已于 2018 年 4 月完成，清远亿宝已成为本集团的子公司。

所收购之清远亿宝自购买日起至 2018 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（10）东莞市爱嘉房地产开发有限公司（以下简称“东莞爱嘉”）

根据本集团子公司东莞丰凯与东莞爱嘉当时的股东订立的股权转让协议，东莞丰凯以人民币 15,580 万元的现金对价取得东莞爱嘉 60%的股权。东莞爱嘉是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权变更手续及资料移交已于 2018 年 4 月完成，东莞爱嘉已成为本集团的子公司。

所收购之东莞爱嘉自购买日起至 2018 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（11）广州启韵聚企业管理咨询有限公司（以下简称“广州启韵聚”）

根据本集团子公司广州昊然房地产开发有限公司（以下简称“广州昊然”）与广州启韵聚当时的股东订立的增资协议，广州昊然认缴增资人民币 2,100 万元的现金对价取得广州启韵聚 70%的股权。广州启韵聚是一间在中国成立的从事企业管理服务的公司。相关股权变更手续及资料移交已于 2018 年 5 月完成，广州启韵聚已成为本集团的子公司。

所收购之广州启韵聚自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（12）惠州仰望拾壹置业有限公司（以下简称“仰望拾壹”）

根据本集团子公司惠州市时代瑞誉投资发展有限公司（以下简称“惠州瑞誉”）与仰望拾壹当时的股东订立的股权转让协议，惠州瑞誉以人民币1,734万元的现金对价取得仰望拾壹 60%的股权。仰望拾壹是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权变更手续及资料移交已于2018年5月完成，仰望拾壹已成为本集团的子公司。

所收购之仰望拾壹自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（13）惠州仰望拾贰置业有限公司（以下简称“仰望拾贰”）

根据本集团子公司惠州瑞誉与仰望拾贰当时的股东订立的股权转让协议，惠州瑞誉以人民币 891 万元的现金对价取得仰望拾贰 60%的股权。仰望拾贰是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权变更手续及资料移交已于 2018年5月完成，仰望拾贰已成为本集团的子公司。

所收购之仰望拾贰自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（14）广州丰鼎五金制品有限公司（以下简称“广州丰鼎”）

根据本集团子公司广州市时代胜誉投资有限公司 (以下简称“广州胜誉”)与广州丰鼎当时的股东订立的股权转让补充协议，广州胜誉以人民币 30,017 万元的现金对价取得广州丰鼎 48%的股权。广州丰鼎是一间在中国成立的从事金属和塑料品的制造业公司。相关股权转让登记安排已于2018年5月完成，广州丰鼎已成为本集团的子公司。

广州丰鼎自收购日到2018年12月31日为本集团增加的营业收入为人民币257,713万元，增加的净利润为人民币121,095万元。

（15）广州番禺永隆房地产开发有限公司（以下简称“广州永隆”）

根据本集团子公司广州市珺汇房地产开发有限公司（以下简称“广州珺汇”）与广州永隆当时的股东订立的股权转让协议，广州珺汇以人民 60,000 万元的现金对价取得广州永隆 51%的股权。广州永隆是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权变更手续及资料移交已于 2018 年 6 月完成，广州永隆已成为本集团的子公司。

所收购之广州永隆自购买日起至 2018 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（16）中山市宝艺工艺实业有限公司（以下简称“中山宝艺”）

根据本集团子公司中山市恒胜房地产投资有限公司（以下简称“中山恒胜”）与中山宝艺当时的股东订立的股权转让协议，中山恒胜以人民 8,180 万元的现金对价取得中山宝艺 100%的股权。中山宝艺是一间在中国成立的房地产开发有限公司。相关股权变更手续及资料移交已于 2018 年 6 月完成，中山宝艺已成为本集团的子公司。

所收购之中山宝艺自购买日起至 2018 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（17）广东天邦饲料科技有限公司（以下简称“天邦饲料”）

根据本集团全资子公司佛山鸿泰与天邦饲料当时的股东订立的股权转让协议，佛山鸿泰以人民币 15,072 万元的现金对价取得天邦饲料 100%的股权。购买日确定为 2018 年 7 月 17 日。天邦饲料是一间在中国成立的饲料生产有限公司。相关股权转让登记安排已于 2018 年 7 月完成，天邦饲料已成为本集团的子公司。

所收购之天邦饲料自购买日起至 2018 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（18）广州隆和投资有限公司（以下简称“广州隆和”）

根据本集团全资子公司广州宣宗投资有限公司（以下简称“广州宣宗”）与广州隆和当时的股东订立的股权转让协议，广州宣宗以人民币 1,000 万元的现金对价取得广州隆和 100%的股权。购买日确定为 2018 年 7 月 20 日。广州隆和是

一间在中国成立的投资有限公司。相关股权转让登记安排已于2018年7月完成，广州隆和已成为本集团的子公司。

所收购之广州隆和自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（19）广州承圣投资有限公司（以下简称“广州承圣”）

根据本集团全资子公司广州宣宗与广州承圣投资有限公司（以下简称“广州承圣”）当时的股东订立的股权转让协议，广州宣宗以人民币1,000万元的现金对价取得广州承圣100%的股权。购买日确定为2018年7月20日。广州承圣是一间在中国成立的投资有限公司。相关股权转让登记安排已于2018年7月完成，广州承圣已成为本集团的子公司。

所收购之广州承圣自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（20）惠州市传承投资顾问有限公司（以下简称“惠州传承”）

根据本集团全资子公司惠州市时代丰泽投资发展有限公司（以下简称“惠州丰泽”）与惠州传承当时的股东订立的股权转让协议，惠州丰泽以人民币720万元的现金对价取得惠州传承72%的股权。购买日确定为2018年7月31日。惠州传承是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于2018年7月完成，惠州传承已成为本集团的子公司。

所收购之惠州传承自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（21）鹤山市长富投资有限公司（以下简称“鹤山长富”）

根据本集团全资子公司佛山鸿泰与鹤山长富当时的股东订立的股权转让协议，佛山鸿泰以人民币1,350万元的现金对价取得鹤山长富90%的股权。购买日确定为2018年8月16日。鹤山长富是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于2018年8月完成，鹤山长富已成为本集团的子公司。

所收购之鹤山长富自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团

于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（22）佛山市星英房地产开发有限公司（以下简称“佛山星英”）

根据本集团全资子公司佛山鸿泰与佛山星英当时的股东订立的股权转让协议，佛山鸿泰以人民币 15,000 万元的现金对价取得佛山星英 75%的股权。购买日确定为 2018 年 8 月 21 日。佛山星英是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于2018年8月完成，佛山星英已成为本集团的子公司。

所收购之佛山星英自购买日起至 2018 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（23）广州市璟竣投资有限公司（以下简称“广州璟竣”）

根据本集团全资子公司广州胜誉与广州璟竣当时的股东订立的股权转让协议，广州胜誉以人民币 136,194 万元的现金对价取得广州璟竣 80%的股权。购买日确定为 2018 年 8 月 23 日。广州璟竣是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于2018年8月完成，广州璟竣已成为本集团的子公司。广州胜誉于收购日持有原合营公司广州璟竣 20%的股权的公允价值为人民币 23,886 万元。

本集团持有的原合营公司广州璟竣的 20%的股权于收购日的公允价值与其账面价值的差额人民币 19,678 万元已计入 2018 年的投资收益。

（24）清远市信腾实业有限公司（以下简称“清远信腾”）

根据本集团全资子公司清远宏景与清远信腾当时的股东订立的股权转让协议，清远宏景以人民币 20,000 万元的现金对价取得清远信腾 75%的股权。购买日确定为 2018 年 9 月 7 日。清远信腾是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于2018年9月完成，清远信腾已成为本集团的子公司。

所收购之清远信腾自购买日起至 2018 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（25）广州盛昌装饰装修工程有限公司（以下简称“广州盛昌”）

根据本集团全资子公司广州市有舍家居有限公司（“广州有舍家居”）与广州

盛昌当时的股东订立的股权转让协议，广州有舍家居以人民币256万元的现金对价取得广州盛昌100%的股权。购买日确定为2018年11月5日。广州盛昌是一间在中国成立的装修装饰有限公司。相关股权转让登记安排已于2018年11月完成，广州盛昌已成为本集团的子公司。

所收购之广州盛昌自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（26）珠海市淼辉房地产投资有限公司（以下简称“珠海淼辉”）

根据本集团全资子公司中山市裕东龙房地产投资有限公司（“中山裕东龙”）与珠海市淼辉房地产投资有限公司（“珠海淼辉”）当时的股东订立的股权转让协议，中山裕东龙以人民币2,200万元的现金对价取得珠海淼辉80%的股权。购买日确定为2018年12月21日。珠海淼辉是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于2018年12月完成，珠海淼辉已成为本集团的子公司。

所收购之珠海淼辉自购买日起至2018年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（27）其他原因的合并范围变动

除上述非同一控制下企业合并中披露的子公司外，其余77家子公司为本集团新设子公司，于设立日纳入本集团当年度的合并范围，新设子公司的详情列示在“第五节 发行人基本情况”之“二、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）发行人直接或间接控制的公司”。

2、合并报表范围减少情况

2018年度，公司合并范围减少如下：

名称	注册地	业务性质	本公司合计持股比例（%）	本公司合计享有的表决权比例（%）	不再成为子公司原因
广州市炳希投资有限公司（“广州炳希”）	广州市	文化服务	0	0	注1
广州市耀钜房地产开发有限公司（“广州耀钜”）	广州市	物业开发	71.43	50	注2
东莞市顺晟科技服务有限	东莞市	科技服务	71.43	50	注3

名称	注册地	业务性质	本公司合计持股比例（%）	本公司合计享有的表决权比例（%）	不再成为子公司原因
公司（“东莞顺晟”）					
珠海市昱恒房地产开发有限公司（“珠海昱恒”）	珠海市	物业开发	50	50	注4
珠海市昱晖房地产开发有限公司（“珠海昱晖”）	珠海市	物业开发	50	50	注4
广州市傲牧投资有限公司（“广州傲牧”）	广州市	投资控股	80	50	注5

注1

本集团所属广州胜誉与第三方于2018年5月签订股权转让协议，以1元的现金转让对价转让广州炳希100%的股权。相关股权转让手续已于2018年5月完成相关股权转让手续。故自2018年5月22日起，本集团不再将广州炳希纳入合并范围。

注2

本集团所属广州胜誉与广州市时代紫宸投资有限公司（“广州紫宸”）于2018年5月签订增资协议，由广州紫宸对广州耀钜增资人民币400万元，增资日为2018年5月25日，增资后，广州紫宸持有广州耀钜28.57%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2018年5月25日起，本集团不再将广州耀钜纳入合并范围。

注3

本集团所属东莞市丰凯房地产投资有限公司与广州紫宸于2018年6月签订增资协议，由广州紫宸对东莞顺晟增资人民币2,000万元，增资日为2018年6月26日，增资后，广州紫宸持有东莞顺晟28.57%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2018年6月26日起，本集团不再将东莞顺晟纳入合并范围。

注4

本集团所属珠海鑫时代投资有限公司与第三方于2018年3月签订合作开发协议，由第三方对珠海昱恒、珠海昱晖分别增资人民币1,000万元，增资日为2018年3月8日，增资后，第三方分别持有珠海昱恒、珠海昱晖50%的股份，董事会

由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2018年3月8日起，本集团不再将珠海昱恒、珠海昱晖纳入合并范围。

注5

本集团所属广州胜誉与广州市展图企业管理有限公司（“广州展图”）于2018年 7 月签订股权转让协议，以人民币 1,000 万元转让其认缴广州傲牧的人民币1,000 万注册资本，该部分注册资本在处置日尚未实缴，因此对价为将来广州展图对广州傲牧的增资款。转让后，广州展图持有广州傲牧20%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2018年7月23日起，本集团不再将广州傲牧纳入合并范围。

（三）2017年合并报表范围变化情况

1、新增纳入合并报表范围子公司

（1）佛山市肯富来投资发展有限公司（以下简称“佛山肯富来”）

根据本集团子公司广州市隆亚投资咨询有限责任公司（以下简称“广州隆亚”）与佛山肯富来当时的股东订立的股权转让协议，广州隆亚以人民币57,8,406 万元的现金对价取得佛山肯富来100%的股权。佛山肯富来是一间在中国成立的投资发展有限责任公司。相关股权转让手续已于2017年1月完成，佛山肯富来已成为本集团的子公司。

所收购之佛山肯富来自购买日起至2017年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（2）清远市合顺房地产开发有限公司（以下简称“清远合顺”）

根据本集团全资子公司清远市时代宏景投资有限公司与清远合顺当时的股东订立的股权转让协议，清远宏景以人民币 17,368 万元的现金对价取得清远合顺100%的股权。购买日确定为2017年3月8日。清远合顺是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于2017年3月完成，清远合顺已成为本集团的子公司。

所收购之清远合顺自购买日起至2017年12月31日止期间的业绩对本集团

于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（3）广州顺富泡绵有限公司（以下简称“广州顺富”）

根据本集团子公司广州市庭凯投资有限公司（以下简称“广州庭凯”）与广州顺富当时的股东订立的股权转让协议，广州庭凯以人民币 15,797 万元的现金对价取得广州顺富 100%的股权。相关股权转让手续已于 2017 年 3 月完成，广州顺富已成为本集团的子公司。

所收购之广州顺富自购买日起至 2017 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（4）广州顺晟塑胶有限公司（以下简称“广州顺晟”）

根据本集团子公司广州市庭凯投资有限公司（以下简称“广州庭凯”）与广州顺晟当时的股东订立的股权转让协议，广州庭凯以人民币 15,111 万元的现金对价取得广州顺晟 100%的股权。相关股权转让手续已于 2017 年 3 月完成，广州顺晟已成为本集团的子公司。

所收购之广州顺晟自购买日起至 2017 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（5）惠州市达润房地产开发有限公司（以下简称“惠州达润”）

根据本集团子公司惠州市时代瑞誉投资发展有限公司（以下简称“惠州时代瑞誉”）与惠州达润当时的股东订立的股权转让协议，惠州时代瑞誉以人民币 29,000 万元的现金对价取得惠州达润 100%的股权。相关股权转让手续已于 2017 年 5 月完成，惠州达润已成为本集团的子公司。

所收购之惠州达润自购买日起至 2017 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（6）广州市利峰房地产开发有限公司（以下简称“广州利峰”）

根据本集团子公司广州宣宗投资有限公司（以下简称“广州宣宗”）与广州利峰当时的股东订立的股权转让协议，广州宣宗以人民币 2,000 万元的现金对价取得广州利峰 100%的股权。相关股权转让手续已于 2017 年 5 月完成，广州利峰已

成为本集团的子公司。

所收购之广州利峰自购买日起至2017年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（7）广州市韶钢港务有限公司（以下简称“广州韶钢”）

根据本集团子公司广州市时代大业投资有限公司（以下简称“广州大业”）与广州韶钢当时的股东订立的股权转让协议，广州大业以人民币 60,975 万元的现金对价取得广州韶钢100%的股权。相关股权转让手续已于2017年6月完成，广州韶钢已成为本集团的子公司。

所收购之广州韶钢自购买日起至2017年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（8）广州亨德投资担保有限公司（以下简称“广州亨德”）

根据本集团子公司广州建武投资有限公司（以下简称“广州建武”）与广州亨德当时的股东订立的股权转让协议，广州建武以人民币 13,860 万元的现金对价取得广州亨德100%的股权。相关股权转让手续已于2017年6月完成，广州亨德已成为本集团的子公司。

所收购之广州亨德自购买日起至2017年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（9）惠州市惠阳区南凯实业有限公司（以下简称“惠州南凯”）

根据本集团子公司惠州市时代瑞誉投资发展有限公司（以下简称“惠州瑞誉”）与惠州南凯当时的股东订立的股权转让协议，惠州瑞誉以人民币 13,000 万元的现金对价取得惠州南凯80%的股权。相关股权转让手续已于2017年7月完成，惠州南凯已成为本集团的子公司。

所收购之惠州南凯自购买日起至2017年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（10）广州展北投资有限公司（收购时原名为“广州展北贸易有限公司”，2017年11月更名为“广州展北投资有限公司”，以下简称“广州展北”）

根据本集团子公司广州市庭凯投资有限公司（以下简称“广州庭凯”）与广州展北当时的股东订立的股权转让协议，广州庭凯以人民币 18,881 万元的现金对价取得广州展北 100%的股权。相关股权转让手续已于 2017 年 8 月完成，广州展北已成为本集团的子公司。

所收购之广州展北自购买日起至 2017 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（11）清远盛业物业服务有限公司（以下简称“清远盛业”）

根据本集团子公司广州市时代物业管理有限公司（以下简称“时代物业”）与清远盛业当时的股东订立的股权转让协议，时代物业以人民币 339 万元的现金对价取得清远盛业 100%的股权。相关股权转让手续已于 2017 年 8 月完成，清远盛业已成为本集团的子公司。

所收购之清远盛业购买日起至 2017 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（12）鹤山市河成房地产开发有限公司（以下简称“鹤山河成”）

根据本集团子公司江门顺拓投资有限公司（以下简称“江门顺拓”）与鹤山河成当时的股东订立的股权转让协议，江门顺拓以人民币 20,079 万元的现金对价取得鹤山河成 100%的股权。相关股权转让手续已于 2017 年 9 月完成，鹤山河成已成为本集团的子公司。

所收购之鹤山河成自购买日起至 2017 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（13）鹤山市兆盈物业发展有限公司（以下简称“鹤山兆盈”）

根据本集团子公司佛山市时代鸿泰投资有限公司（以下简称“佛山鸿泰”）与鹤山兆盈当时的股东订立的股权转让协议，佛山鸿泰以人民币 700 万元的现金对价取得鹤山兆盈 70%的股权。相关股权转让手续已于 2017 年 9 月完成，鹤山兆盈已成为本集团的子公司。

所收购之鹤山兆盈自购买日起至 2017 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团

于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（14）清远市恒达房地产开发有限公司（以下简称“清远恒达”）

根据本集团全资子公司清远市时代宏景投资有限公司与清远恒达当时的股东订立的股权转让协议，清远宏景以人民币 58,160 万元的现金对价取得清远恒达 100%的股权。购买日确定为 2017 年 10 月 12 日。清远恒达是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于 2017 年 10 月完成，清远恒达已成为本集团的子公司。

所收购之清远恒达自购买日起至 2017 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（15）广州北领投资有限公司（以下简称“广州北领”）

根据本集团子公司广州市庭凯投资有限公司（以下简称“广州庭凯”）与广州北领当时的股东订立的股权转让协议，广州庭凯以人民币 48,000 万元的现金对价取得广州北领 100%的股权。相关股权转让手续已于 2017 年 10 月完成，广州北领已成为本集团的子公司。

所收购之广州北领自购买日起至 2017 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（16）广州市诗兰房地产开发有限公司（以下简称“广州诗兰”）

根据本集团全资子公司广州建武与广州诗兰当时的股东订立的股权转让协议，广州建武以人民币 20,000 万元的现金对价取得广州诗兰 100%的股权。购买日确定为 2017 年 11 月 14 日。广州诗兰是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于 2017 年 11 月完成，广州诗兰已成为本集团的子公司。

所收购之广州诗兰自购买日起至 2017 年 12 月 31 日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（17）中山市石成房地产投资有限公司（以下简称“中山石成”）

根据本集团全资子公司中山市丰拓房地产投资有限公司(以下简称“中山丰

拓”)与中山石成当时的股东订立的股权转让协议，中山丰拓以人民币17,980万元的现金对价取得中山石成100%的股权。购买日确定为2017年11月16日。中山石成是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于 2017年11月完成，中山石成已成为本集团的子公司。

所收购之中山石成自购买日起至2017年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（18）清远市天富房地产投资有限公司（以下简称“清远天富”）

根据本集团全资子公司清远宏景与清远天富当时的股东订立的股权转让协议，清远宏景以人民币 9,925 万元的现金对价取得清远天富 100%的股权。购买日确定为2017年11月24日。清远天富是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于 2017 年 11 月完成，清远天富已成为本集团的子公司。

所收购之清远天富自购买日起至2017年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（19）天韵（广州）房地产开发有限公司（以下简称“广州天韵”）

根据本集团子公司广州市时创房地产开发有限公司(以下简称“广州时创”)与广州天韵当时的股东订立的股权转让协议，广州时创以人民币 45,700 万元的现金对价取得广州天韵25%的股权。购买日确定为2017年11月30日。广州天韵是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让登记安排已于2017年11月完成，广州天韵已成为本集团的子公司。广州时创于收购日持有原合营公司广州天韵 75%的股权的公允价值为人民币 81,367 万元。本集团持有的原合营公司广州天韵的75%的股权于收购日的公允价值与其账面价值的差额人民币5,902万元已计入本年的投资收益。

所收购之广州天韵自购买日起至2017年12月31日止期间的业绩对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（20）其他原因的合并范围变动

非同一控制下企业合并中披露的子公司外，本集团于2017年新设子公司70家，于设立日纳入本集团当年度的合并范围，新设子公司的详情列示在“第五节发行人基本情况”之“二、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）发行人直接或间接控制的公司”。

2、合并报表范围减少情况

2017年度，公司合并范围减少如下：

名称	注册地	业务性质	本公司合计持股比例（%）	本公司合计享有的表决权比例（%）	不再成为子公司原因
广州市时代宏泰投资有限公司	广州市	物业开发	90.91	50	注1
广州市时代大业投资有限公司	广州市	投资控股	90.91	50	注2
广州市时代紫宸投资有限公司	广州市	投资控股	90.91	50	注3
广州市隆亚投资咨询有限责任公司	广州市	投资控股	90.91	50	注4
广州市庭凯投资有限公司	广州市	投资控股	90.91	50	注5
清远市锦盛房地产开发有限公司	清远市	物业开发	90	50	注6
广东富凯投资有限公司	广州市	投资控股	0	0	注7

注1：本集团所属广州市时代胜誉投资有限公司(“广州胜誉”)和中山市天悦房地产投资有限公司(“中山天悦”)与广州市置泽投资有限公司(“广州置泽”)于2017年11月签订股权转让协议，由广州置泽对广州宏泰增资人民币500.0万元，增资日为2017年11月30日，增资后，广州置泽持有广州宏泰9.09%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2017年11月30日起，本集团不再将广州宏泰纳入合并范围。

注2：本集团所属广州胜誉与广州市置泽投资有限公司于2017年11月签订股权转让协议，由广州置泽对时代大业增资人民币500.0万元，增资日为2017年11月30日，增资后，广州置泽持有时代大业9.09%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2017年11月30日起，本集团不再将时代大业纳入合并范围。于增资日，时代大业持有子公司广州韶钢。

注3：本集团所属广州胜誉与佛山市德星隆仓储有限公司(“佛山德星隆”)于2017年11月签订股权转让协议，由佛山德星隆对广州紫宸增资人民币100.0万元，增资日为2017年11月30日，增资后，佛山德星隆持有广州紫宸9.09%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2017年11月30日起，本集团不

再将广州紫宸纳入合并范围。于增资日，广州紫宸持有子公司广州市锟璟投资有限公司(“广州锟璟”)、广州市时代钻汇珠宝文化产业发展有限公司(“广州钻汇”)、广州市捷盛投资有限公司(“广州捷盛”)、广州市御博房地产开发有限公司(“广州御博”)、广州市霆汇房地产开发有限公司(“广州霆汇”)、广州翔骏铜业有限公司(“广州翔骏”)、佛山市丰睿房地产开发有限公司(“佛山丰睿”)和广州市君御投资有限公司(“广州君御”)以及联营公司广州黄埔化工。

注4：本集团所属佛山鸿泰与佛山德星隆于2017年11月签订股权转让协议，由佛山德星隆对广州隆亚增资人民币2.0万元，增资日为2017年11月30日，增资后，佛山德星隆持有广州隆亚9.09%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2017年11月30日起，本集团不再将广州隆亚纳入合并范围。于增资日，广州隆亚持有子公司佛山市肯富来。

注5：本集团所属广州胜誉与佛山德星隆于2017年11月签订股权转让协议，由佛山德星隆对广州庭凯增资人民币4,400.0万元，增资日为2017年11月30日，增资后，佛山德星隆持有广州庭凯9.09%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2017年11月30日起，本集团不再将广州庭凯纳入合并范围。于增资日，广州庭凯持有子公司广州顺富、广州顺晟、广州展北、广州市富御房地产开发有限公司(“广州富御”)和广州北领。

注6：清远锦盛于2017年3月2日成立，本集团所属清远宏景与佛山德星隆于2017年11月签订股权转让协议，以人民币5,000.0万元出售其所持有清远锦盛的10.00%股权，处置日为2017年11月30日，处置后，佛山德星隆持有清远锦盛10.00%的股份，董事会由股东会选举产生，股东会作出的决议，需经过全体股东一致同意通过。故自2017年11月30日起，本集团不再将清远锦盛纳入合并范围。

注7：广东富凯于2017年9月21日注销。

（四）2016年合并报表范围变化情况

1、新增纳入合并报表范围子公司

（1）收购广州万宁物业管理有限公司（“广州万宁”）

根据子公司广州市时代物业管理有限公司（“时代物业管理”）与广州万宁当时的股东订立的股权转让协议，时代物业管理以人民币4,400.0万元的现金对价

取得广州万宁100%的股权。购买日确定为2016年4月7日。广州万宁是一间在中国成立的物业管理有限责任公司。相关股权转让手续已于2016年4月完成，广州万宁已成为本公司的子公司。

所收购之广州万宁自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（2）收购佛山市顺德合泰物业管理有限公司（“佛山合泰”）

根据本公司子公司时代物业管理与佛山合泰当时的股东订立的股权转让协议，时代物业管理以人民币500.0万元的现金对价取得佛山合泰100%的股权。购买日确定为2016年2月25日。佛山合泰是一间在中国成立的物业管理有限责任公司。相关股权转让手续于2016年2月完成，佛山合泰已成为本公司的子公司。

所收购之佛山合泰自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（3）收购珠海市原兴物业管理有限公司（“珠海原兴”）

根据本公司子公司时代物业管理与珠海原兴当时的股东订立的股权转让协议，时代物业管理以人民币300.0万元的现金对价取得珠海原兴100%的股权。购买日确定为2016年4月13日。珠海原兴是一间在中国成立的物业管理有限责任公司。相关股权转让手续于2016年4月完成，珠海原兴已成为本公司的子公司。

所收购之珠海原兴自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（4）收购广东骏安电梯有限公司（“广东骏安”）

根据本公司子公司时代物业管理与广东骏安当时的股东订立的股权转让协议，时代物业管理以人民币2,605.2万元的现金对价取得广东骏安70%的股权。购买日确定为2016年9月12日。广东骏安是一间在中国成立的电梯安装及维修保养有限公司。相关股权转让手续于2016年9月完成，广东骏安已成为本公司

的子公司。

所收购之广东骏安自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（5）收购珠海市长信房地产开发有限公司 （“珠海长信”）

根据本公司全资子公司珠海鑫时代投资有限公司（“珠海鑫时代”）与珠海长信当时的股东订立的股权转让协议，珠海鑫时代以人民币22,880.0万元的现金对价取得珠海长信100%的股权。购买日确定为2016年3月31日。珠海长信是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让手续于2016年3月完成，珠海长信已成为本公司的子公司。

所收购之珠海长信自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（6）收购广州科拉迪尼服饰有限公司（“广州科拉迪尼”）

根据本公司全资子公司广州市时代胜誉投资有限公司（“广州胜誉”）与广州科拉迪尼当时的股东订立的股权转让协议，广州胜誉以人民币17,732.0万元的现金对价取得广州科拉迪尼100%的股权。购买日确定为2016年1月13日。广州科拉迪尼是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让手续于2016年1月完成，广州科拉迪尼已成为本公司的子公司。

所收购之广州科拉迪尼自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（7）收购广州市捷盛投资有限公司（“广州捷盛”）

根据本公司全资子公司广州市时代紫宸投资有限公司（“广州紫宸”）与广州捷盛当时的股东订立的股权转让协议，广州紫宸以现金人民币1,000.0万元及其他应付款人民币533.3万元，合计人民币1,533.3万元的总对价取得广州捷盛100%的股权。购买日确定为2016年1月7日。广州捷盛是一间在中国成立的投资控股公司。相关股权转让手续于2016年1月完成，广州捷盛已成为本公司的子公司。

所收购之广州捷盛自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（8）收购佛山星蓝湾广场投资有限公司（“佛山星蓝湾”）

根据本公司全资子公司佛山市时代鸿泰投资有限公司（“佛山鸿泰”）与佛山星蓝湾当时的股东订立的股权转让协议，佛山鸿泰以人民币9,925.4万元的现金对价取得佛山星蓝湾66.5%的股权。购买日确定为2016年11月14日。佛山星蓝湾是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让手续于2016年11月完成，佛山星蓝湾已成为本公司的子公司。

所收购之佛山星蓝湾自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（9）收购佛山市百盈达房地产开发有限公司（“佛山百盈达”）

根据本公司全资子公司佛山鸿泰与佛山百盈达当时的股东订立的股权转让协议，佛山鸿泰以人民币1,000.0万元的现金对价取得佛山百盈达100%的股权。购买日确定为2016年7月6日。佛山百盈达是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让手续于2016年7月完成，佛山百盈达已成为本公司的子公司。

所收购之佛山百盈达自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（10）收购广州市隆亚投资咨询有限责任公司（“广州隆亚”）

根据本公司全资子公司佛山鸿泰与广州隆亚当时的股东订立的股权转让协议，佛山鸿泰以人民币5,500.0万元的现金对价取得广州隆亚100%的股权。购买日确定为2016年11月22日。广州隆亚是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让手续于2016年11月完成，广州隆亚已成为本公司的子公司。

所收购之广州隆亚自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（11）收购坤泰实业（广州）有限公司（“广州坤泰”）

根据本公司全资子公司广州胜誉与广州坤泰当时的股东订立的股权转让协议，广州胜誉以人民币15,427.0万元的现金对价取得广州坤泰100%的股权。购买日确定为2016年7月29日。广州坤泰是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让手续于2016年7月完成，广州坤泰已成为本公司的子公司。

所收购之广州坤泰自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（12）收购广州翔骏铜业有限公司（“广州翔骏”）

根据本公司全资子公司广州紫宸与广州翔骏当时的股东订立的股权转让协议，广州紫宸以人民币25,600.0万元的现金对价取得广州翔骏100%的股权。购买日确定为2016年10月27日。广州翔骏是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让手续于2016年10月完成，广州翔骏已成为本公司的子公司。

所收购之广州翔骏自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（13）收购广东保泉投资有限公司（“广东保泉”）

根据本公司全资子公司广州市珺衡房地产开发有限公司（“广州珺衡”）与广东保泉当时的股东订立的股权转让协议，广州珺衡以人民币5,880.0万元的现金对价取得广东保泉100%的股权。购买日确定为2016年12月16日。广东保泉是一间在中国成立的投资控股有限公司。相关股权转让手续于2016年12月完成，广东保泉已成为本公司的子公司。

所收购之广东保泉自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（14）收购清远市嘉达房地产开发有限公司（“清远嘉达”）

根据本公司全资子公司清远市时代宏景投资有限公司（“清远宏景”）与清远嘉达当时的股东订立的股权转让协议，清远宏景以人民币26,716.0万元的现金对价取得清远嘉达100%的股权。购买日确定为2016年12月19日。清远嘉达是一间在中国成立的物业开发有限公司。相关股权转让手续于2016年12月完成，

清远嘉达已成为本公司的子公司。

所收购之清远嘉达自购买日起至2016年12月31日止期间的业绩对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

（15）其他原因的合并范围变动

除上述同一控制下企业合并中披露的子公司外，本公司于2016年新设子公司58家，于设立日纳入本公司当年度的合并范围，新设子公司的详情列示在“第五节 发行人基本情况”之“二、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）发行人直接或间接控制的公司”。

2、合并报表范围减少情况

2016年，公司合并范围减少广州置远。

名称	注册地	业务性质	本公司合计持股比例（%）	本公司合计享有的表决权比例（%）	不再成为子公司原因
广州置远	广东省广州市	商务服务业	60	60	注1

注1：本公司全资子公司广州胜誉于2016年4月14日起以人民币600万元的总对价向独立第三方出售所持有的广州市置远投资有限公司60%股权，自2016年4月14日起，本公司不再将广州置远纳入合并范围。

所处置子公司对本公司于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

五、最近三年及一期主要财务指标（合并口径）

项目	2019年1-9月/末	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
总资产（亿元）	1,502.53	1,259.95	991.93	686.95
总负债（亿元）	1,038.17	859.90	647.80	469.37
全部债务（亿元）	303.65	322.11	242.16	150.04
所有者权益（亿元）	464.36	400.05	344.13	217.58
营业总收入（亿元）	228.10	345.60	234.64	167.97
利润总额（亿元）	47.86	80.02	56.95	29.16
净利润（亿元）	37.29	57.54	43.31	21.87
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	34.89	52.40	40.26	21.99
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	36.45	53.05	36.23	21.44
经营活动产生现金流量净额（亿元）	1.85	61.48	-24.64	-5.41

项目	2019 年 1-9 月/末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-80.52	-68.99	-79.43	-41.51
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	46.81	98.10	153.41	85.22
流动比率	1.59	1.89	1.96	1.86
速动比率	0.79	1.07	0.89	0.85
资产负债率（%）	69.09	68.25	65.31	68.33
债务资本比率（%）	39.54	44.60	41.30	40.81
营业毛利率（%）	34.02	33.21	32.01	30.74
平均总资产回报率（%）	2.70	5.11	5.16	3.85
加权平均净资产收益率（%）	13.87	21.68	19.48	16.46
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	13.32	19.79	17.98	16.55
EBITDA（亿元）	56.24	87.77	61.52	32.43
EBITDA 全部债务比	0.19	0.27	0.25	0.22
EBITDA 利息倍数	2.75	3.74	4.18	3.27
应收账款周转率	4.41	8.49	8.05	7.37
存货周转率	0.26	0.47	0.40	0.42
应收账款（亿元）	54.57	48.89	32.53	25.78
其他应收款（亿元）	283.27	238.82	157.15	73.05
对外担保（亿元）	52.46	56.38	28.04	-
资产抵押、质押或其他受限金额（亿元）	60.53	96.31	107.46	93.25

六、管理层讨论与分析

本公司管理层以最近三年及一期合并财务报表为基础，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）资产结构分析

单位：万元、%

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	13,221,547	88.00	11,331,057	89.93	8,851,120	89.23	5,865,578	85.39
非流动资产	1,803,768	12.00	1,268,440	10.07	1,068,159	10.77	1,003,945	14.61
资产总计	**15,025,315**	**100.00**	**12,599,497**	**100.00**	**9,919,279**	**100.00**	**6,869,523**	**100.00**

报告期内随着公司业务的迅速发展，资产规模也不断扩张。截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，公司的总资产分别为6,869,523万元、9,919,279万元、12,599,497万元和15,025,315万元，2017年末较期初增加3,049,756万元，增幅为44.40%；2018年末较期初增加2,680,218万元，增幅27.02%；2019年9月末较期初增加2,425,818万元，增幅19.25%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主，报告期内各期末，流动资产占总资产的比重分别为85.39%、89.23%、89.93%和88.00%。

1、流动资产

单位：万元、%

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	2,216,339	16.76	2,655,460	23.44	1,638,753	18.51	1,146,669	19.55
交易性金融资产	-	-	22,050	0.19	-	-	-	-
应收账款	545,688	4.13	488,903	4.31	325,305	3.68	257,825	4.40
预付款项	424,041	3.21	390,979	3.45	353,816	4.00	424,433	7.24
其他应收款	2,832,688	21.42	2,388,218	21.08	1,571,501	17.75	730,503	12.45
存货	6,638,064	50.21	4,939,776	43.60	4,822,789	54.49	3,191,311	54.41
其他流动资产	564,726	4.27	445,671	3.93	138,956	1.57	114,837	1.96
流动资产合计	**13,221,547**	**100.00**	**11,331,057**	**100.00**	**8,851,120**	**100.00**	**5,865,578**	**100.00**

报告期内公司的流动资产主要为货币资金、其他应收款及存货。2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，上述三项资产合计占流动资产的比重分别为86.41%、90.76%、88.11%和88.39%，公司的存货占比较大，存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。

（1）货币资金

2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，公司的货币资金分别为1,146,669万元、1,638,753万元、2,655,460万元和2,216,339万元，在流动资产中的占比分别为19.55%、18.51%、23.44%和16.76%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。

2017年末货币资金较期初增加492,084万元，主要系随着公司经营规模扩大，银行存款增加所致。2018年末货币资金较期初增加1,016,707万元，主要系

公司经营规模扩大，销售回款增加所致。2019 年 9 月末货币资金较期初减少439,121 万元，降幅 16.54 %，主要系公司规模扩张，经营支出增加所致。

报告期内的部分货币资金为使用权受到限制的货币资金，主要为房地产预售款受限资金、贷款监控户受限资金和质押的银行定期存单等，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
房地产预售款受限资金	237,105	323,819	241,437	233,530
贷款监控户受限资金	28,595	42,622	42,097	54,632
原始期限超过三个月的银行定期存款	-	-	-	504
其他受限资金	18,996	38,712	10,844	6,992
合计	**284,695**	**405,153**	**294,377**	**295,658**

（2）应收账款

①应收账款分析

报告期内各期末，公司的应收账款分别为 257,825 万元、325,305 万元、488,903 万元和 545,688 万元，在流动资产中的占比分别为 4.40%、3.68%、4.31%和 4.13 %，占比较低。

2017 年末应收账款较 2016 年末增加 67,480 万元，增幅 26.17%；2018 年末应收账款较 2017 年末增加 163,598 万元，增幅 50.29 %。主要有两方面原因：第一，公司房地产销售规模快速增长；第二，报告期内受房地产行业调控政策影响，商业银行等金融机构对于商品房按揭贷款额度下降、贷款审核周期延长，导致公司应收账款中的应收按揭款快速增加。2019 年 9 月末应收账款较 2018 年末增加 56,785 万元，增幅 11.61%，主要系经营扩张所致。

②应收账款账龄分析

报告期内各期末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元、%

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	545,272	99.33	379,484	77.30	271,724	83.53	212,299	82.34

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以上	3,690	0.67	111,439	22.70	53,581	16.47	45,526	17.66
小计	**548,962**	**100.00**	**490,924**	**100.00**	**325,305**	**100.00**	**257,825**	**100.00**
减：坏账准备	3,274	-	2,020	-	-	-	-	-
合计	**545,688**	-	**488,903**	-	**325,305**	-	**257,825**	-

报告期内各期末，本公司应收账款账龄以1年以内的为主。截至2019年9月末，1年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的99.33%。

③报告期内各期应收账款前5名情况

截至2019年9月30日，本公司位列前5名的应收账款及其对应的欠款期限和占应收账款金额的比例如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄[5]	占应收账款总额的比例
客户一	6,584	1-2年	1.21
客户二	3,328	1-2年	0.61
客户三	2,526	1-2年	0.46
客户四	2,312	1-2年	0.42
客户五	2,296	1-2年	0.42
合计	**17,046**		**3.12**

截至2018年12月31日，本公司位列前5名的应收账款及其对应的欠款期限和占应收账款金额的比例如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例
单位1	25,948	1年内	5.29
单位2	23,915	1-2年	4.87
单位3	12,224	1年内	2.49
单位4	9,816	1-2年	2.00
单位5	6,802	1年内	1.39
合计	**78,705**		**16.03**

截至2017年12月31日，本公司位列前5名的应收账款及其对应的欠款期

[5] 由于公司与前五大客户的应收、应付款项可能存在多笔，且每笔账龄期限不同，此处前五大客户的账龄披露为公司与该客户的应收、应付款项中最长的账龄期限，因此上表中账龄分析合计数可能会有一定差异；以下分析类似。

限和占应收账款金额的比例如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例
客户一	39,707	1 年以内	12.21
客户二	16,365	1 年以内	5.03
客户三	5,350	1 年以内	1.64
客户四	3,066	1-2 年	0.94
客户五	2,877	1-2 年	0.88
合计	**67,365**		**20.71**

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司位列前 5 名的应收账款及其对应的欠款期限和占应收账款金额的比例如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例
客户一	12,290	1 年以内	4.77
客户二	10,179	1 年至 2 年	3.95
客户三	9,814	2 年至 3 年	3.81
客户四	5,855	1 年至 2 年	2.27
客户五	5,670	1 年以内	2.20
合计	**43,808**		**16.99**

（3）预付款项

①报告期内各期末，本公司预付款项余额如下：

单位：万元、%

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	424,041	54.19	390,979	72.67	353,816	79.29	424,433	74.18
1 年以上[6]	358,409	45.81	147,031	27.33	92,438	20.71	147,766	25.82
合计	**782,449**	**100.00**	**538,010**	**100.00**	**446,254**	**100.00**	**572,199**	**100.00**

报告期内预付款项主要为支付的预付土地出让金、预付股权收购款、预付租金、预付销售代理费、预付工程款及其他预付款项等，其中，非流动资产中的预付款项主要为预付土地出让金、股权收购款及预付租金。2017 年末预付款项余额较 2016 年末减少 125,945 万元，降幅 22.01%；2018 年末预付款项较期初增加

[6] 为便于分析预付款项，此处对于非流动资产中的预付账款一并列示并进行说明。

91,756万元，增幅20.56%；2019年9月末预付款项较2018年末增加244,440万元，增幅45.43 %，主要系公司经营规模增长，预付土地款相应增加。

②报告期内各期末预付账款前5名的情况

截至2019年9月30日，本公司位列前5名的预付账款及其对应的账龄、占预付账款总额的比例如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	时间	占预付账款的比例
单位1	40,283	1-2年	5.15
单位2	34,640	1-2年	4.43
单位3	20,022	1年内	2.56
单位4	19,842	1-2年	2.54
单位 5	15,000	1-2年	1.92
合计	**129,786**		**16.59**

截至2018年12月31日，本公司位列前5名的预付账款及其对应的账龄、占预付账款总额的比例如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	时间	占预付账款的比例
单位1	119,648	1-2年	22.24
单位2	60,500	1年内	11.25
单位3	20,022	1年内	3.72
单位4	18,568	1年内	3.45
单位5	15,000	1-2年	2.79
合计	**233,738**		**43.45**

截至2017年12月31日，本公司位列前5名的预付账款及其对应的账龄、占预付账款总额的比例如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	时间	占预付账款的比例
单位1	189,324	1年内	42.43
单位2	48,114	1年内	10.78
单位3	34,429	1-2年	7.72
单位4	46,907	1年内	10.51
单位 5	15,226	1年内	3.41
合计	**334,000**		**74.85**

截至2016年12月31日，本公司位列前5名的预付账款及其对应的账龄、占预付账款总额的比例如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	时间	占预付账款的比例
单位1	308,999	1年以内	54.00
单位2	63,183	1年以内	11.04
单位3	41,995	1年至2年	7.34
单位4	34,763	1年至2年	6.08
单位 5	13,204	1年以内	2.31
合计	**462,144**		**80.77**

（4）其他应收款

报告期内各期末，公司其他应收款余额分别为730,503万元、1,571,501万元、2,388,218万元和2,832,688万元，在流动资产中的占比分别为12.45%、17.75%、21.08%和21.42%。公司的其他应收款主要内容包括土地保证金、项目定金和应收关联方款项等。

①报告期内各期末的其他应收款余额账龄结构如下：

单位：万元、%

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	2,623,520	92.53	1,487,597	62.23	1,179,030	75.03	631,174	86.40
1年至2年	179,419	6.33	650,850	27.23	341,259	21.71	83,540	11.44
2年至3年	21,990	0.78	206,839	8.65	37,818	2.41	5,078	0.70
3年以上	10,438	0.37	45,011	1.88	13,394	0.85	10,711	1.47
小计	**2,835,368**	**100.00**	**2,390,297**	**100.00**	**1,571,501**	**100.00**	**730,503**	**100.00**
减：其他应收款减值准备	2,680	-	2,079	-	-	-	-	-
合计	**2,832,688**	-	**2,388,218**	-	**1,571,501**	-	**730,503**	

报告期内公司其他应收款余额增长较快，主要系1年以内其他应收款大幅增加。

②报告期内各期末其他应收款前五名的情况

截至2019年9月末，其他应收款前五名情况如下：

单位：万元、%

	与本公司关系	期末余额	占其他应收款总额的比例	账龄	款项性质
单位1	非关联方	267,569	9.45	1年以内	应收非控股股东
单位2	关联方	114,094	4.03	1年以内	应收合营公司
单位3	关联方	96,520	3.41	1年以内	应收合营公司
单位4	非关联方	96,199	3.40	1年以内	应收非控股股东
单位5	关联方	94,685	3.34	1年以内	应收联营公司
	合计	**669,068**	**23.62**	-	-

截至2018年末，其他应收款前五名情况如下：

单位：万元、%

	与本公司关系	期末余额	占其他应收款总额的比例	账龄	款项性质
单位1	第三方	277,115	11.59	1年以内	应收非控股股东款项
单位2	关联方	92,388	3.87	1年以内	应收合营企业款项
单位3	第三方	86,277	3.61	1年以内	保证金
单位4	第三方	82,198	3.44	1年以内	应收非控股股东款项
单位5	第三方	79,650	3.33	1年以内	保证金
	合计	**617,628**	**25.84**	-	-

截至2017年末，其他应收款前五名情况如下：

单位：万元、%

	与本公司关系	期末余额	占其他应收款总额的比例	账龄	款项性质
单位1	关联方	151,698	9.66	1年以内	应收合营企业款项
单位2	第三方	126,868	8.08	1年至2年	应收非控股股东款项
单位3	关联方	85,229	5.43	1年以内	应收合营企业款项
单位4	第三方	83,375	5.31	1年以内	应收合作方往来款
单位5	关联方	47,723	3.04	1年以内	应收合营企业款项
	合计	**494,893**	**31.52**	-	-

截至2016年12月31日，其他应收款前五名情况如下：

单位：万元、%

	与本公司关系	期末余额	占其他应收款总额的比例	账龄	款项性质
单位1	第三方	125,202	17.14	1年以内	应收非控股股东款项
单位2	关联方	116,091	15.89	1年以内	应收母公司款项

	与本公司关系	期末余额	占其他应收款总额的比例	账龄	款项性质
单位 3	第三方	42,630	5.84	1 年以内	应收非控股股东款项
单位 4	关联方	42,161	5.77	1 年以内	应收联营企业款项
单位 5	第三方	29,315	4.01	1 年以内	应收非控股股东款项
	合计	**355,399**	**48.65**		

③报告期内各期末，其他应收款明细及变动的原因如下：

单位：万元

分类	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
非经营性其他应收款	**36,337**	**63,416**	**19,867**	**144,059**
应收母公司款项	10,031	10,031	9,991	116,091
应收其他关联方款项	26,306	53,385	9,876	27,968
经营性其他应收款	**2,796,352**	**2,324,802**	**1,551,634**	**586,444**
应收非控股股东款项	550,112	644,737	418,805	231,733
应收保证金/项目定金	828,107	742,296	305,364	142,941
应收合作方往来款	445,722	320,898	274,045	84,101
应收合营公司款项	706,879	471,030	476,272	65,859
应收联营公司款项	139,072	109,477	46,581	42,165
应收工程方借支款	9,269	2,910	5,443	6,825
应收股权转让款	43,551	15,300	-	-
其他	73,640	18,154	25,124	12,820
合计	**2,832,688**	**2,388,218**	**1,571,501**	**730,503**

公司 2017 年末其他应收款较 2016 年末增加约 84.10 亿元，其中，与母公司及其他关联方在资金周转方面产生的非经营性往来款项减少 12.42 亿元，主要为应收母公司款项减少 10.61 亿元，应收其他关联方款项减少 1.81 亿元。经营性往来款项增加 96.52 亿元，增幅较大的分别为：应收保证金、定金增加 16.24 亿元；应收非控股股东款项增加 18.71 亿元，主要为与非控股股东就合作开发项目产生的往来款项，在该开发模式下，合作双方根据合作协议约定，按照相应比例以往来款形式投入项目开发所需资金，若项目收益较好实现盈余资金，则可在保证公司正常经营前提下，由合作双方按比例提取；应收合作方往来款项增加 18.99 亿元，主要为与合作方在项目拓展、项目开发方面产生的往来款项，待项目正式落地后，将其转为投资成本，前期、设计等费用将以归还往来款等形式回款；应收合营公司款项增加 41.04 亿元，主要系应收合营公司清远锦盛、广州紫宸、广州

庭凯、广州隆亚、时代钻汇、广州大业、广州宏泰[7]、江门银雁的项目开发或项目合作开发的经营性往来款，其中主要包括保证金、项目诚意金、旧村改造支出等。

公司2018年末其他应收款较2017年末增加约81.67亿元，其中，主要是经营性往来款项增加 77.32 亿元，增幅较大的分别为：应收非控股股东款项增加22.59亿元，主要为与非控股股东就合作开发项目产生的往来款项，以及公司因2018年新收购子公司而承继的其他应收款项；应收保证金/项目定金项增加43.69亿元，主要为业务增加所致。

2019年9月末，公司其他应收款较2018年末增幅18.61%，变动主要系随着集团规模扩张，合作项目开发，应收合营公司联营公司款项及应收合作方款项增加所致。

截至2019年9月末，公司非经营性关联方其他应收款余额为36,337万元，占2019年9月末净资产的比例为0.78%，未对公司正常经营状况产生重大影响。

公司的经营性其他应收款主要为日常业务中所必要的项目定金、土地保证金等保证金款项、合作开发项目的日常经营资金支持相关款项等其他需计入其他应收款中的经营性款项，是公司其他应收款的主要部分。

公司的非经营性其他应收款主要来源于母公司及其他关联方，公司与时代中国控股有限公司及其他关联方在资金周转、日常代收代付款项等方面存在一些关联往来，导致其他应收款中应收关联方款项存在余额。

未来债券存续期间，若因房地产业务需要，需新增非经营性往来占款或资金拆借款项，公司将按照监管部门的相关规定和公司内部的规章制度的要求，严格履行相应的决策和审批程序。

最近三年及一期末，公司其他应收款占总资产的比例分别为10.63%、15.84%、18.95%和 18.85%，公司承诺，在债券存续期内，公司将在年度报告、半年度报告中对其他应收款的规模和构成，尤其是非经营性往来占款或资金拆借事项进行持续披露。

[7] 清远锦盛、广州紫宸、广州庭凯、广州隆亚、时代钻汇、广州大业、广州宏泰原为公司并表子公司，2017年度因外部股东增资扩股，章程规定股东会做出的决议，需由全体股东一致同意通过，由此上述公司变为公司的合营企业，其与公司产生的经营性往来款无法在合并层面抵消。

（5）存货

①存货的构成情况

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
开发成本	5,401,440	3,942,243	4,287,332	2,771,234
开发产品	1,027,891	816,688	397,971	393,225
拟开发土地	208,733	180,845	137,486	26,852
合计	**6,638,064**	**4,939,776**	**4,822,789**	**3,191,311**

报告期内各期末，公司的存货余额分别为3,191,311万元、4,822,789万元、4,939,776万元和6,638,064 万元，在流动资产中所占比重分别为54.41%、54.49%、43.60%和 50.21%，是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。

2017年末公司的存货余额较2016年末增加1,631,478万元，增幅51.12%；2018年末公司存货较期初增加116,987万元，增幅2.43%；2019年9月末公司的存货余额较2018年末增加1,698,288万元，增幅34.38%；报告期内公司存货余额呈现逐年增长的趋势，主要系房地产开发项目增加、投入较多所致。

截至2019年9月末，公司用于取得银行借款而抵押的存货金额为219,101万元。

②报告期内项目明细情况

A、开发成本明细

单位：万元

项目名称	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
香海彼岸（珠海）	-	-	-	68,893
时代倾城（珠海）	-	-	-	75,119
时代倾城（清远）	145,576	165,239	165,291	165,252
时代春树里（广州）	-	-	41	208,889
时代倾城（顺德）	-	-	-	100,352
时代倾城（长沙）	299,137	261,556	157,073	167,018
南沙时代长岛	-	-	139,575	85,340
时代城（佛山）（一至六期）	-	-	-	18,387
时代花城（清远）	68,132	84,348	57,863	1,475

项目名称	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
时代廊桥（佛山）	-	-	-	75,296
佛冈石联项目	48,335	48,321	46,129	47,943
佛冈黄花湖项目	59,019	35,216	28,226	20,392
时代倾城（珠海）五期	3,212	-	-	19,347
时代水岸（佛山）一期	-	-	2,080	256,136
时代水岸（佛山）二期	222,713	469,094	645,778	16,812
时代领峰（佛山）	141,026	381,760	340,229	-
时代南湾（佛山）二期	326,406	242,823	197,342	-
英之皇三和大道项目	-	-	43,373	-
时代倾城（中山）	-	-	-	7,477
时代柏林（广州）	-	-	328,793	285,020
珠海青湾湖项目	-	-	68,315	42,738
时代名著（佛山）	-	-	121,302	102,482
时代倾城城市花园	-	-	133,476	91,539
时代云港（花都）	60,888	41,411	30,397	26,137
时代天境（东莞）	27,517	23,482	171,100	146,095
时代天启（广州）	4,165	-	180,173	138,608
时代倾城（东莞）一期	-	-	125,420	100,030
时代天荟（东莞）	118,387	191,055	163,983	137,196
时代南湾（佛山）一期	-	-	111,298	56,580
时代英之皇·廊桥（惠州）	57,266	37,774	28,543	-
时代香海彼岸（清远）·飞来湖项目	90,301	36,683	33,392	-
时代康桥（花都）	-	-	20,636	-
惠州雍华庭项目	-	59,149	36,718	-
珠海禾益中路项目	76,873	65,130	56,271	-
时代花生（佛山）	240,175	215,543	191,850	-
海珠区石岗项目	251,096	203,161	216,252	-
时代廊桥（增城）	-	-	-	154,444
佛山绿景东路以北项目（佛山时代香海）	-	-	-	145,734
瑚璟花园	12,460	154,094	141,003	-
时代从化幸汇项目（广州从化环市东路项目）	-	-	96,645	-
清远飞来湖项目恒达项目	243,274	119,847	68,645	-
中山三溪村项目	95,620	78,946	38,851	-
清远天富项目	44,563	42,543	27,169	-
江门鹤山沙坪新 325 国道项目	-	-	22,728	-
广州坤泰项目	10,425	10,290	9,173	-
广州天合项目（皮革厂项目）	-	9,117	8,892	-
南沙街海景路南侧	-	212,796	6,118	-
时代年华	82,844	73,633	2,674	-
珠海-鹤山河成项目	-	48,247	23,995	-
神湾宝艺项目	36,100	8,393	-	-

项目名称	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
佛山南海冠恒苑（新亚）项目一期	254,361	129,087	-	-
星英御岛项目一、二期	92,229	123,215	-	-
江门鹤山市长富项目一期	35,102	22,017	-	-
清远信腾项目一期	51,618	1,848	-	-
中山宥南村捷越项目一期	-	15,713	-	-
中山宥南村冠富项目一期	-	9,635	-	-
三水大塘奥利花园项目	76,407	27,429	-	-
中新知识城项目 2（星胜）一期	153,424	40,058	-	-
亿宝项目	-	6,513	-	-
三水南山项目	-	32,904	-	-
广州天合项目	9,138	-	-	-
南沙海景路项目	296,047	-	-	-
惠州雍华庭项目二期	77,456	-	-	-
鹤山兆盈项目	134,700	-	-	-
鹤山河成项目	98,486	-	-	-
清远飞来南路项目	56,483	-	-	-
东莞道滘小河路项目	104,630	-	-	-
清远亿宝项目	12,336	-	-	-
增城新塘承爱汇项目	74,347	-	-	-
时代倾城（成都）	41,718	-	-	-
四会市贞山新城项目	56,708	-	-	-
时代天境（广州）九和村招拍挂项目（南地块）	116,093	-	-	-
时代幸汇（从化）	52,251	-	-	-
道滘小河	-	44,471	-	-
广东保泉	4,326	-	-	-
广州云禧	785	-	-	-
杭州未来城	101,592	-	-	-
成都金牛	158,541	-	-	-
江门东海路	68,274	-	-	-
东莞中堂项目	63,036	-	-	-
河源项目	58,609	-	-	-
肇庆凤凰大道	73,389	-	-	-
白云空港项目	286,423	-	-	-
广州利多项目	594	-	-	-
广州广骏	2,430	-	-	-
广州天斯项目	847	-	-	-
其他	23,550	169,702	520	10,503
合计	**5,401,440**	**3,942,243**	**4,287,332**	**2,771,234**

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，账面价值分别为 369,439 万元、481,179 万元、336,022 万元和 219,101 万元的房地产开发成本为

本公司银行贷款提供抵押担保。

B、开发产品明细

单位：万元

项目名称	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
时代花生雅苑	-	-	254	-
时代倾城（增城）	769	-	651	10,238
时代花生 II	-	10,555	10,555	17,444
时代外滩及珠江花园	38,514	39,143	33,327	36,028
时代倾城（广州）	14,386	14,207	12,679	8,918
广州五羊油漆厂项目（绿地时代云都汇）	-	2,839	2,236	6,969
时代糖果	827	827	825	-
时代倾城（佛山）	-	895	1,700	968
佛山依云小镇	7,478	7,841	7,151	7,143
时代城（佛山）（一至六期）	-	22,115	25,215	51,374
时代云图（佛山）	10,866	11,143	30,813	33,049
时代倾城（清远）	29,888	18,771	11,952	12,860
时代花城（清远）	10,196	6,156	8,219	6,896
时代白朗峰	1,197	1,197	1,165	1,153
时代倾城（中山）	8,309	8,388	5,786	7,313
时代云图（中山）	626	662	353	353
珠海时代•山湖海一至三期	-	654	127	2,563
珠海时代廊桥花园	1,539	1,539	1,538	-
珠海时代•山湖海四期	-	271	240	242
时代港（珠海）	-	3,526	455	29
时代倾城（珠海）	15,227	18,349	37,062	16,947
时代倾城（长沙）	27,348	11,784	16,251	7,177
时代年华（佛山）	311	312	307	44,992
时代云图（广州）	5,614	4,284	2,122	14,524
时代城（佛山）（七期）（佛山不锈钢厂项目）	-	989	1,585	17,308
时代倾城（顺德）	7,573	7,629	15,051	5,927
香海彼岸（珠海）	26,287	24,700	20,011	13,361
时代廊桥（佛山）	1,917	1,926	7,945	-
时代廊桥（增城）	19,057	18,461	26,017	-
时代水岸（佛山）一期	13,174	11,441	28,615	-
时代春树里（广州）一期	-	33,901	28,746	-
佛山绿景东路以北项目（佛山时代香海）	-	3,424	13,732	-
时代长岛	21,459	20,220	3,464	-
惠州雍华庭项目	-	-	3,400	-

项目名称	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
时代康桥（花都）	16,731	11,740	29,214	-
瑚璟花园（中新知识城）	43,671	69,306	8,562	-
佛山丰睿项目（时代倾城（佛山）四期）	-	-	-	41
时代南湾	-	26,098	-	61,897
三水南山项目	-	2,635	-	-
三水大塘奥利花园项目	13,557	12,209	-	-
时代名著（佛山）	7,156	17,612	-	-
亿宝项目	-	1,152	-	-
星英御岛项目一、二期	27,258	7,151	-	-
时代柏林（广州）	31,108	79,254	-	-
时代幸汇（从化）	72,200	126,744	-	-
时代倾城城市花园	27,306	26,755	-	-
珠海清湾湖项目	12,228	12,157	-	-
时代水岸（佛山）二期	118,458	57,096	-	-
时代天启（广州）	25,768	38,206	-	-
时代倾城（东莞）一期	29,073	15,298	-	-
时代天境（东莞）	3,193	3,151	-	-
时代玫瑰园三期（名苑）	1,065	-	-	-
绿地时代云都汇	3,044	-	-	-
时代城（一至六期）	21,855	-	-	-
时代倾城（佛山）一至三期	895	-	-	-
时代倾城（佛山）七期	989	-	-	-
时代·山湖海一至三期	686	-	-	-
时代港（珠海）	3,463	-	-	-
时代春树里（广州）	38,799	-	-	-
时代香海彼岸（佛山）	3,505	-	-	-
时代天荟（东莞）	61,213	-	-	-
时代糖果（清远）	4,238	-	-	-
清远亿宝项目一期	1,152	-	-	-
时代领峰（佛山）一期	89,695	-	-	-
时代·花生 II	10,553			
其他	96,470	1,975	646	7,511
合计	**1,027,891**	**816,688**	**397,971**	**393,225**

2016 年末，账面价值为 25,653 万元的房地产开发产品为本公司银行贷款提供抵押担保。截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人房地产开发产品中，不存在受限的情况。

（6）其他流动资产

报告期内各期末其他流动资产余额如下：

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
预交税费	360,656	192,680	138,956	114,837
待抵扣税款	160,007	231,334	-	-
合同取得成本	44,064	21,657		
合计	**564,726**	**445,671**	**138,956**	**114,837**

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

2、非流动资产

单位：万元、%

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	-	-	-	-	41,250	3.86	46,611	4.64
长期股权投资	702,059	38.92	508,777	40.11	460,753	43.14	272,052	27.10
其他权益工具投资	21,996	1.22	20,444	1.61	-	-	-	-
投资性房地产	236,429	13.11	133,630	10.53	149,833	14.03	159,808	15.92
固定资产	87,448	4.85	91,564	7.22	74,401	6.97	58,994	5.88
无形资产	11,035	0.61	11,857	0.93	3,523	0.33	584	0.06
其他使用权资产	8,377	0.46	-	-	-	-	-	-
预付款项	358,409	19.87	147,031	11.59	92,438	8.65	147,766	14.72
商誉	27,035	1.50	44,185	3.48	20,177	1.89	4,723	0.47
长期待摊费用	83,625	4.64	62,265	4.91	63,143	5.91	64,889	6.46
递延所得税资产	126,548	7.02	109,213	8.61	78,943	7.39	35,148	3.50
其他非流动资产	140,807	7.81	139,474	11.00	83,698	7.84	213,370	21.25
非流动资产合计	**1,803,768**	**100.00**	**1,268,440**	**100.00**	**1,068,159**	**100.00**	**1,003,945**	**100.00**

报告期内公司的非流动资产主要为长期股权投资、投资性房地产、预付款项和其他非流动资产， 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，上述四项资产合计占非流动资产的比重分别为 78.99%、73.65%、73.23%和 79.71%。

（1）可供出售金融资产/其他权益工具投资/交易性金融资产

单位：万元

项目[8]	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
2018 年前：可供出售金融资产-可供出售债务工具 2018 年起：交易性金融资产	-	22,050	22,050	22,050
2018 年前：可供出售权益工具——按成本计量 2018 年起：其他权益工具投资	21,996	20,444	19,200	24,561
合计	**21,996**	**42,494**	**41,250**	**46,611**

①发行人持有的某些理财产品，其收益取决于标的资产的收益率。发行人于 2018 年 1 月 1 日之前将其分类为可供出售金融资产。截至 2016 年末、2017 年末，该类可供出售金融资产金额均为 22,050 万元。

2018 年 1 月 1 日之后，发行人分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将该等理财产品重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，列报为交易性金融资产。截至 2018 年末、2019 年 6 月末，该类交易性金融资产金额均为 22,050 万元。

②发行人于 2018 年 1 月 1 日之后将持有的股权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，列报为其他权益工具投资。

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司持有的“可供出售权益工具——按成本计量”金额为 24,561 万元。其中，本公司持有珠海骏龙汽车制造有限公司 15.00%股份，对应账面价值为 15,411 万元；本公司持有广州工商联盟投资有限公司 5.88%股份，对应账面价值为 9,150 万元。由于持有的该中国境内非上市权益投资因不存在公开活跃的市场报价而不能可靠计量其公允价值，该等权益性投资以成本计量。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司持有的“可供出售权益工具——按成本计量”金额为 19,200 万元。其中，本公司持有广州工商联盟投资有限公司 5.88%股份，对应账面价值为 10,000 万元。本公司对珠海骏龙汽车制造有限公司（“珠海骏龙”）的股权投资由 2016 年末的 15%增加至 2017 年 12 月末的 50%，该等投资确认为对合营企业的投资。2017 年 1-12 月本公司新增持有对深圳市聚龙城房地产有限公司 15%股份，对应账面价值为 3,000 万元，对深圳市拾富龙房地产开发有限公司 51%股份，对应账面价值为 1,200 万元，以及对广东广越启昇股权投

[8] 为便于分析，此处对于流动资产中的交易性金融资产一并列示并进行说明。

资合伙企业（有限合伙）9.62%股份，对应账面价值为 5,000 万元。鉴于持有的上述中国境内非上市权益投资因不存在公开活跃的市场报价而不能可靠计量其公允价值，该等权益性投资以成本计量。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司持有的“其他权益工具投资”金额为 20,444 万元。其中，本公司持有广州工商联盟投资有限公司 5.88%股份，对应投资成本为 10,000 万元，2018 年度实现公允价值变动为-54 万元；持有深圳市聚龙城房地产开发有限公司 15%股份，对应投资成本为 3,000 万元，本期实现公允价值变动-48 万元；持有广东广越启昇股权投资合伙企业（有限合伙）股权 9.62%，对应投资成本为 5,000 万元，本期实现公允价值变动-130 万元；持有深圳市拾富龙房地产开发有限公司 51%股份，对应投资成本为 1,200 万元，本期实现公允价值变动-74 万元；持有广州鼎新资本管理中心（有限合伙）的 34.82% 股份，对应投资成本 1,550 万元。以上权益工具于 2018 年 12 月 31 日在财务报表中以其他权益工具形式列示。

截至 2019 年 9 月 30 日，本公司持有的“其他权益工具投资”金额为 21,996 万元。其中，本公司持有广州工商联盟投资有限公司 5.88%股份，期初账面价值为 9,946 万元，本期实现公允价值变动为 103 万元；持有深圳市聚龙城房地产开发有限公司 15%股份，期初账面价值为 2,952 万元，本期实现公允价值变动-8 万元；持有广东广越启昇股权投资合伙企业（有限合伙）股权 9.62%，期初账面价值为 4,870 万元，本期实现公允价值变动-39 万元；持有深圳市拾富龙房地产开发有限公司 12%股份，期初账面价值为 1,126 万元，本期实现公允价值变动-4 万元；持有广州鼎新资本管理中心（有限合伙）的 34.82% 股份，期初及本期账面价值为 1,550 万元。持有广州花城创业投资合伙企业（有限合伙）持有 6.38%股份，对应投资成本 1,500 万元。以上权益工具于 2019 年 9 月 30 日在财务报表中以其他权益工具形式列示。

（2）长期股权投资

报告期内各期末，公司长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	核算方法	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
广州悠动网络科技有限公司	权益法	445	440	438	473
广州云谷科技创业投资有限公司	权益法	538	33	1,082	2,391
广州市璟竣投资有限公司	权益法	-	-	3,914	3,982
珠海祥越投资有限公司	权益法	27,262	27,527	45,030	15,645
广州大业投资有限公司	权益法	16,141	16,638	16,712	16,934
深圳市一号仓科创技术有限公司	权益法	24,015	25,508	26,486	26,793
广州丰鼎五金制品有限公司	权益法	-	-	32,569	32,569
广州星胜房地产开发有限公司	权益法	-	-	38,081	38,300
天韵（广州）房地产开发有限公司	权益法	-	-	-	96,100
中山市金沙实业股份有限公司	权益法	72,754	65,160	68,826	-
广州东康药业有限公司	权益法	13,513	13,513	13,514	-
珠海骏龙汽车制造有限公司	权益法	51,188	51,222	51,325	-
广州造就科技有限公司	权益法	1,189	1,264	1,200	-
江门银雁房地产开发有限公司	权益法	39,084	39,783	40,315	-
佛冈松峰置业有限公司	权益法	5,617	5,731	5,763	-
广州市时代紫宸投资有限公司	权益法	11,290	12,591	15,509	-
广州市庭凯投资有限公司	权益法	28,279	29,111	27,342	-
广州市隆亚投资咨询有限责任公司	权益法	-	3,674	6,034	-
广州市时代大业投资有限公司	权益法	3,998	5,826	9,290	-
清远市锦盛房地产开发有限公司	权益法	48,909	49,149	51,313	-
广州市时代宏泰投资有限公司	权益法	0	-	2,501	-
珠海市昱恒房地产开发有限公司	权益法	-	906	-	-
珠海市昱晖房地产开发有限公司	权益法	798	935	-	-
东莞市顺晟科技服务有限公司	权益法	4,890	4,919	-	-
广州市耀鉅房地产开发有限公司	权益法	-	1,019	-	-
珠海弘璟投资有限公司	权益法	123,175	104,968	-	-
广州市耀钜房地产开发有限公司	权益法	1,015	-	-	-
佛山市百盈达房地产开发有限公司	权益法	15,209	-	-	-
广东聚贤房地产开发有限公司	权益法	7,933	-	-	-
中山市捷越房地产开发有限公司	权益法	12,792	-	-	-
中山市冠富房地产开发有限公司	权益法	8,583	-	-	-
广州市浩玮房地产开发有限公司	权益法	49,905	-	-	-
佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司	权益法	49,975	-	-	-
汕头市凯业房地产开发有限公司	权益法	34,917	-	-	-
合营企业小计		**653,413**	**459,917**	**457,244**	**233,187**
广州市时代红卫投资发展有限公司	权益法	307	317	321	322
深圳市亨利盈通投资发展有限公司	权益法	379	391	194	-
珠海迈特尔投资有限公司	权益法	2,979	2,983	2,994	-
珠海和新实业有限公司	权益法	4,034	4,103	-	-
珠海和誉实业有限公司	权益法	38,170	38,241	-	-

被投资单位	核算方法	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
东莞市景源房地产开发有限公司	权益法	1,600	1,631	-	-
东莞市石安房地产开发有限公司	权益法	1,178	1,194	-	-
广州市黄埔化工有限公司	权益法	-	-	-	38,543
联营企业小计		**48,646**	**48,860**	**3,509**	**38,865**
合计		**702,059**	**508,777**	**460,753**	**272,052**

（3）投资性房地产

报告期内各期末投资性房地产余额如下：

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
期初余额	133,630	149,833	159,808	135,268
新租赁准则确认的资产	105,333			
转为自用固定资产	-3,637	-18,852	-14,597	-15,967
存货转入	-	-	-	39,000
公允价值变动	1,102	2,649	4,622	1,507
期末余额	**236,429**	**133,630**	**149,833**	**159,808**

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，公司的投资性房地产分别为 159,808 万元、149,833 万元、133,630 万元和 236,429 万元，占非流动资产比重分别为 15.92%、14.03%、10.53%和 13.11%。本公司的投资性房地产位于广州东风中路的时代地产中心，每年均聘请具有专业资质的独立评估公司戴德梁行有限公司重新估值，差额计入公允价值变动。2016 年，集团批准其持有的开发产品时代倾城（中山）第 26 栋购物中心用于对外经营出租，该等存货自批准日起确认为集团的投资性房地产，集团于转换当日确认的投资性房地产公允价值溢价 18,952 万元已计入本年度其他综合收益中。2017 年度，本公司的账面价值为 14,597 万元的投资性房地产在开始转作自用时转为固定资产。2018 年度，本公司账面价值为人民币 18,852 万元的投资性房地产在开始转作自用时转为固定资产。2019 年 1-9 月，本公司账面价值为人民币 3,637 万元的投资性房地产在开始转作自用时转为固定资产。另外，根据新租赁准则要求，发行人对账面价值 105,333 万元的转租物业资产确认为投资性房地产。

截至 2019 年 9 月 30 日，账面价值为 53,101 万元的投资性房地产抵押给金

融机构作为贷款抵押物，以取得授予本公司的银行贷款。

上述投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方，2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-9月的租金收入分别为6,164万元、4,972万元、2,360万元和3,061万元。

（4）固定资产

报告期内，本公司固定资产原值、累计折旧、账面价值余额如下：

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
一、固定资产原值	109,512	109,343	88,454	70,884
其中：房屋及建筑物	93,152	89,510	70,641	56,020
办公设备	14,219	17,840	15,837	11,910
运输工具	2,141	1,993	1,976	2,954
二、累计折旧	22,064	17,779	14,053	11,890
其中：房屋及建筑物	12,147	8,695	5,758	3,712
办公设备	8,477	8,096	7,517	6,461
运输工具	1,440	988	778	1,717
三、固定资产账面价值	87,448	91,564	74,401	58,994
其中：房屋及建筑物	81,005	80,815	64,883	52,308
办公设备	5,742	9,744	8,320	5,448
运输工具	701	1,005	1,198	1,238

报告期内各期末，公司的固定资产净值分别为58,994万元、74,401万元、91,564万元和87,448万元，占非流动资产的比重分别为5.88%、6.97%、7.22%和4.85%，公司的固定资产主要构成为房屋及建筑物。2017年末固定资产净值较2016年增加15,407万元，增幅为26.12%，主要是本公司的账面价值为14,597万元的投资性房地产在开始转作自用时转为固定资产。2018年末公司固定资产较期初增加17,163万元，增幅23.07%，主要是本公司的账面价值为18,852万元的投资性房地产在开始转作自用时转为固定资产。2019年9月末公司固定资产较2018年末减少4,115万元，降幅4.49%。

（5）长期待摊费用

报告期内各期末，本公司长期待摊费用余额如下：

单位：万元

类别	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
经营性租入固定资产改良支出	83,625	62,265	63,143	64,889
合计	**83,625**	**62,265**	**63,143**	**64,889**

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

（6）递延所得税资产

截至2019年9月末，本公司确认的可抵扣暂时性差异和递延所得税资产情况如下：

单位：万元

类别	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣税务亏损	198,723	49,681
预提的土地增值税	246,970	61,743
可供以后年度抵扣的递延收益	34,644	8,661
预提费用及其他可抵扣暂时性差异	11,166	2,791
内部交易未实现利润	8,012	2,003
资产减值准备	5,954	1,489
其他	722	181
合计	**506,191**	**126,548**

（7）其他非流动资产

单位：万元

类别	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
拟开发土地	140,807	139,474	83,698	213,370
合计	**140,807**	**139,474**	**83,698**	**213,370**

本公司在其他非流动资产中列示的拟开发土地是预计在一个营业周期以后开发的土地。2016年末，账面价值为1,792万元的其他非流动资产用于取得银行抵押借款；2017年末，无其他非流动资产用于取得银行抵押借款；2018年末，账面价值为40,780万元的其他非流动资产用于取得银行抵押借款；2019年9月末，发行人无其他非流动资产用于取得银行抵押借款。

（二）负债结构分析

单位：万元、%

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	130,000	1.25	167,472	1.95	12,000	0.19	600	0.01
应付票据	94,991	0.91	81,032	0.94	320	0.00	599	0.01
应付账款	870,518	8.39	771,050	8.97	383,394	5.92	318,986	6.80
租赁负债	3,698	0.04	-	-	-	-	-	-
预收款项	2,329	0.02	2,524	0.03	2,019,327	31.17	1,662,452	35.42
合同负债	2,923,145	28.16	1,902,782	22.13	-	-	-	-
应付职工薪酬	10,113	0.10	47,471	0.55	21,292	0.33	19,194	0.41
应交税费	531,080	5.12	512,991	5.97	248,293	3.83	155,528	3.31
应付利息	51,182	0.49	49,191	0.57	40,413	0.62	34,108	0.73
应付股利	200,000	1.93	-	-	-	-	100	0.00
其他应付款	2,504,641	24.13	1,719,730	20.00	1,248,984	19.28	947,022	20.18
一年内到期的非流动负债	994,180	9.58	531,675	6.18	591,001	9.12	45,631	0.97
预计负债	1,414	0.01	2,717	0.03	-	-	-	-
流动负债合计	**8,317,292**	**80.11**	**5,988,635**	**69.64**	**4,524,611**	**69.85**	**3,150,112**	**67.11**
长期借款	1,202,184	11.58	1,482,916	17.25	1,363,971	21.06	658,537	14.03
应付债券	615,174	5.93	957,997	11.14	454,328	7.01	795,060	16.94
租赁负债	111,731	1.08		0.00		0.00		0.00
递延所得税负债	122,433	1.18	154,975	1.80	135,090	2.09	89,982	1.92
预计负债	12,922	0.12	14,460	0.17	-	-	-	-
非流动负债合计	**2,064,445**	**19.89**	**2,610,348**	**30.36**	**1,953,389**	**30.15**	**1,543,579**	**32.89**
负债总计	**10,381,736**	**100.00**	**8,598,983**	**100.00**	**6,478,000**	**100.00**	**4,693,691**	**100.00**

报告期内各期末，公司的负债余额分别为4,693,691万元、6,478,000万元、8,598,983万元和10,381,736万元。2017年末负债较2016年末增加1,784,309万元，增幅38.02%；2018年末负债较2017年末增加2,120,983万元，增幅32.74%。2019年9月末负债较2018年末增加1,782,753万元，增幅20.73%。报告期内，公司的负债总额呈现增长的趋势，主要是由于近年来公司业务规模扩大，相应应付账款、预收账款/合同负债、长期借款、应付债券增长较快，以及应付关联方往来款项增长较快。

1、流动负债

（1）短期借款

截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，公司的短期借款

分别为 600 万元、12,000 万元、167,472 万元和 130,000 万元；公司的短期借款均按照贷款合同约定用途使用，不存在短贷长用的情形，无已到期但未归还的或逾期的短期借款。

（2）应付账款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，公司的应付账款分别为 318,986 万元、383,394 万元、771,050 万元和 870,518 万元，主要为应付的工程款项。报告期内各期末，应付账款占负债总额的比重分别为 6.80％、5.92%、8.97%和 8.39％，与公司的经营规模相匹配。

（3）预收款项

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
预收房款	-	-	2,009,899	1,658,074
预收租金	2,329	2,524	3,006	2,490
预收物业管理费	-	-	6,422	1,888
合计	**2,329**	**2,524**	**2,019,327**	**1,662,452**

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，公司的预收款项分别为 1,662,452 万元、2,019,327 万元、2,524 万元和 2,329 万元，占负债总额的比重分别为 35.42%、31.17%、0.03%和 0.02%。2017 年末公司预收账款较 2016 年末增加 21.47%，主要是由于近年来公司业务增长所致。公司预收款项的内容主要为本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。

2017 年末，公司对应项目的预收房款明细如下：

单位：万元

项目名称	2017/12/31
时代春树里	12,318
时代水岸(佛山)一期	28,752
时代倾城(长沙)	104,867
香海彼岸(珠海)	14,738
时代廊桥(增城)	10,097
绿景东路项目	16,150

项目名称	2017/12/31
时代倾城(珠海)二至四期	10,335
时代倾城(顺德)一至二期	6,923
时代廊桥(佛山)，佛山灯湖项目	10,045
时代倾城(清远)一至七期	70,223
时代城一至六期	12,330
时代年华(佛山)	1,161
时代云图(佛山)	22,218
时代倾城(佛山)七期,佛山不锈钢厂项目	930
时代水岸(佛山)二期,大沥桃花地项目	133,775
三水百盈达项目	254,766
时代名著(佛山)	212,447
绿地时代云都汇	1,021
时代花生 II	8,379
佛山依云小镇	1,074
时代港(珠海)	1,921
时代倾城(珠海)一期	2,982
时代柏林	308,783
时代长岛	157,295
时代外滩	12,239
时代倾城(增城)	160
时代云图（广州）	2,118
时代倾城水岸雅苑,珠海虹桥项目	4,529
时代花城(清远)	28,991
增江天启项目	119,392
东莞横沥项目	179,014
时代康桥(花都)一期	32,307
时代山湖海一至三期	89
时代倾城(广州)	7,564
珠海田家炳项目	37,289
"时代山湖海南湾花园",山珠海清湾湖项目”	21,713
时代水岸花园/时代天荟(东莞)	44,277
东莞石排水贝村项目	27,268
雍华庭项目	2,524
长沙创卓	2,608
广州诗兰	1,391
时代天韵二期	78,530
其他	4,366
合计	**2,009,899**

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（简称“新收入准则”），发行人自 2018 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。其中，发行人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负债。截至 2018 年末和 2019 年 9 月末，除预收租金外，以上按照合同约定的付款安排从客户处收到的款项以合同负债列示。

（4）合同负债

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31
预收房款	2,902,638	1,896,244
预收物业管理费	20,508	6,538
合计	**2,923,145**	**1,902,782**

截至 2018 年末，公司合同负债为 1,902,782 万元，占负债总额的比重为 22.13%；截至 2019 年 9 月末，公司合同负债为 2,923,145 万元，占负债总额的比重为 28.16 %。公司合同负债的内容主要为本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。

最近一年及一期末，公司合同负债明细如下：

单位：万元

项目名称	2019/9/30	2018/12/31
时代春树里	22,867	21,389
时代水岸（佛山）一期	-	5,758
时代倾城（长沙）	417,856	182,521
香海彼岸（珠海）	-	19,788
时代廊桥（增城）	8,200	7,587
绿景东路项目	-	4,008
时代倾城（珠海）二至四期	-	1,831
时代倾城（顺德）一至二期	-	1,124
时代廊桥（佛山），佛山灯湖项目	-	1,520
时代倾城（清远） 一至七期	-	129,309
时代城一至六期	-	3,873
时代年华（佛山）	-	1,232
时代云图（佛山）	-	5,172

项目名称	2019/9/30	2018/12/31
时代倾城（佛山）七期，佛山不锈钢厂项目	-	590
时代水岸（佛山）二期，大沥桃花地项目	-	185,395
三水百盈达项目	-	13,671
时代名著（佛山）	-	17,176
绿地时代云都汇	1,028	971
时代花生 II	-	8,408
佛山依云小镇	-	1,869
时代港（珠海）	-	2,177
时代倾城（珠海）一期	-	1,214
时代柏林	-	21,377
时代长岛（广州）	17,811	16,129
时代外滩	-	8,446
时代云图（广州）	-	469
时代倾城水岸雅苑，珠海虹桥项目	-	1,957
时代花城（清远）	-	138,932
时代天启（广州）	-	5,889
东莞横沥项目	-	5,783
时代康桥（花都）一期	-	3,579
时代倾城（广州）	-	6,878
珠海田家炳项目	10,505	1,247
“时代山湖海南湾花园”，“珠海清湾湖项目”	-	7,663
时代水岸花园/时代天荟（东莞）	-	53,904
东莞石排水贝村项目	-	22,118
时代幸汇（从化）	-	24,276
时代天韵二期	-	309,730
狮山三环东项目	-	202,567
里水邓岗项目	-	65,555
清远天富项目	-	17,155
盛唐项目	-	24,507
清远倾城九期（合顺）项目	30,466	5,174
时代南湾二期项目	-	141,020
时代倾城（鹤山）	76,831	11,392
时代云来（中山）	-	22,950
时代春树里（鹤山）	59,998	11,656
广州南沙海景路项目	-	42,752
中新知识城项目 2（星胜）	447,727	55,004
东莞市道滘镇小河路收购项目	-	19,906
星英御岛	-	21,452
时代云港（花都）	46,206	2,656
预收物业管理费	20,508	6,538
时代·香海彼岸（佛山）	4,514	-
时代倾城（东莞）	10,994	-

项目名称	2019/9/30	2018/12/31
时代香海彼岸（广州）	234,462	-
时代天境（东莞）	28,326	-
时代家（南海）	123,315	-
中山三溪村项目（中山）	91,443	-
时代水岸（清远）恒达飞来湖项目	2,818	-
时代山湖海·兼得（珠海）	10,933	-
时代南湾（佛山）二期	268,536	-
时代幸汇	31,529	-
时代倾城（三水）	96,498	-
道滘镇小河路收购项目（东莞）	101,961	-
时代星英御岛（佛山）	88,853	-
时代天韵（佛山）	16,551	-
三水奥利花园	125,534	-
时代水岸（佛山）	143,021	-
其他	383,853	7,538
合计	**2,923,145**	**1,902,782**

（5）应付职工薪酬

报告期内各期末，本公司应付职工薪酬明细情况如下：

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
工资、奖金、津贴和补贴	10,113	47,471	21,292	19,194
合计	**10,113**	**47,471**	**21,292**	**19,194**

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

（6）应交税费

截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，公司应交税费分别为155,528万元、248,293万元、512,991万元和531,080万元，各期末应交税费主要是应交土地增值税和应交企业所得税，报告期内各期末应交税费与公司的经营规模相匹配。

（7）其他应付款

截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，公司的其他应付

款分别为 947,022 万元、1,248,984 万元、1,719,730 万元和 2,504,641 万元，占负债总额的比重分别为 20.18%、19.28%、20.00%和 24.13%。2017 年末其他应付款较上年末增加 301,962 万元，增幅为 31.89%；2018 年末其他应付款较上年末增加 719,937 万元，增幅 57.64%；报告期内公司其他应付款增加原因系公司合作项目增加导致应付合营公司款项大幅增加；2019 年 9 月末其他应付款较 2018 年末增加 784,911 万元，增幅为 45.64%，主要系公司经营业务扩展，应付非控股股东款项亦随之增加所致。

截至 2019 年 9 月末，公司其他应付款中无有息债务。

报告期内各期末，公司其他应付款分类如下：

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
代收及暂收款项	14,491	55,454	55,327	58,030
应付股权收购相关款项	97,175	67,940	25,436	52,726
应付营销费用	8,822	19,113	4,857	10,806
租赁押金及保证金	13,109	11,259	9,654	8,365
应付工程方垫资款	45,688	20,469	7,019	6,092
应付母公司款项	239,071	256,071	58,851	10,721
应付非控股股东款项	934,010	474,735	329,526	525,632
应付其他关联方款项	336,893	137,231	12,493	688
应付合营公司款项	456,901	340,346	415,114	9,234
应付共同经营公司款项	-	-	8,000	-
应付合作公司往来款	235,670	323,066	272,098	219,837
应付利息	51,182	49,191	40,413	34,108
应付股利	200,000	200,000	-	-
其他	122,812	14,046	10,196	10,783
合计	**2,755,823**	**1,968,921**	**1,248,984**	**947,022**

注：上述明细中 2019 年 1-9 月其他应付款包含应付股利和应付利息

报告期内各期末，公司其他应付款账龄分析如下：

单位：万元、%

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,717,780	98.62	1,606,925	81.61	819,159	65.59	749,905	79.18
1 年至 2 年	35,845	1.30	359,072	18.24	330,487	26.46	162,897	17.20

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
2年至3年	406	0.01	214	0.01	82,690	6.62	9,630	1.02
3年以上	1,792	0.07	2,710	0.14	16,648	1.33	24,590	2.60
合计	**2,755,823**	**100.00**	**1,968,921**	**100.00**	**1,248,984**	**100.00**	**947,022**	**100.00**

（8）一年内到期的非流动负债

截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，公司的一年内到期的非流动负债分别为45,631万元、591,001万元、531,675万元和994,180万元，本公司一年内到期的非流动负债为一年内到期的长期借款及应付债券一年内到期部分，一年内到期的长期借款中均无逾期或展期的事项。

2、非流动负债

（1）长期借款

截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，公司的长期借款分别为658,537万元、1,363,971万元、1,482,916万元和1,202,184 万元，2017年末长期借款较2016年末增加705,434万元，增幅为107.12%，主要是因为2017年随着开发项目数量和规模的增加，配套项目贷款相应增加。2018 年末长期借款较2017年末增加118,945万元，增幅为8.72%。2019年9月末长期借款较2018年末减少280,732万元，降幅18.93%。

（2）应付债券

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

本公司经上海证券交易所核准，于2015年10月26日向合格投资者非公开发行总额为人民币30亿元、票面年利率为7.85%、期限为3年的境内无担保债券，每年付息一次，到期一次还本，该债券已于2018年10月26日兑付。

本公司经深圳证券交易所核准，于2016年1月18日向合格投资者非公开发

行总额为人民币30亿元、票面年利率为7.88%、期限为3年的境内无担保债券，每年付息一次，第二年末本公司有赎回选择权。该债券已于2019年1月18日兑付。

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

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

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

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

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

本公司经上海证券交易所核准，于2019年1月24日向合格投资者非公开发行总额为人民币11亿元、票面年利率为7.50%、期限为3年的境内无担保债券，

在第二年末本公司拥有调整票面利率选择权，而投资者则拥有回售的选择权，每年付息一次，到期一次还本。

本公司经上海证券交易所核准，于 2019 年 6 月 6 日向合格投资者非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。

截至 2019 年 9 月末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元

项目	发行日期	债券期限	面值	2019/9/30 余额
2015 年公司债券（公开发行）	2015/7/10	5 年	200,000	176,595
2015 年公司债券（非公开发行）	2015/10/26	3 年	300,000	-
2016 年公司债券（非公开发行）	2016/1/18	3 年	300,000	-
2017 年公司债券（非公开发行）	2017/9/8	3 年	50,000	49,253
2017 年公司债券（非公开发行）	2017/9/8	5 年	110,000	108,151
2018 年公司债券（非公开发行）	2018/8/20	3 年	220,000	215,605
2018 年公司债券（非公开发行）	2018/10/17	3 年	170,000	165,770
2018 年公司债券（公开发行）	2018/12/7	3 年	110,000	106,800
2018 年公司债券（公开发行）	2018/12/7	5 年	190,000	187,901
2019 年公司债券（非公开发行）	2019/1/24	3 年	110,000	108,662
2019 年公司债券（公开发行）	2019/6/6	5 年	50,000	46,042
合计	-	-	**1,810,000**	**1,164,778**
减：一年内到期的非流动负债-应付债券				549,604
截至 2019 年 9 月末的应付债券余额				**615,174**

注：上述公司债券当期应付债券利息已计入应付利息。

（3）递延所得税负债

截至 2019 年 9 月末，本公司确认应纳税暂时性差异和递延所得税负债情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	
	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	377,470	94,368
投资性房地产评估增值	111,163	27,791
其他	1,102	276
合计	**489,736**	**122,434**

（三）所有者权益分析

报告期内各期末，发行人所有者权益列示如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
实收资本	460,424	236,020	139,670	60,637
资本公积	857,526	934,728	1,070,436	697,626
其他综合收益	14,023	13,985	14,214	14,214
盈余公积	125,763	127,556	98,226	89,000
未分配利润	1,508,287	1,146,625	877,813	606,988
归属于母公司所有者权益合计	**2,966,023**	**2,458,914**	**2,200,359**	**1,468,465**
非控股股东权益	1,677,555	1,541,600	1,240,920	707,367
所有者权益合计	**4,643,578**	**4,000,514**	**3,441,279**	**2,175,832**

1、资本公积

（1）报告期各期末，发行人资本公积构成如下：

单位：万元

类别	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
其他资本公积	857,526	934,728	1,070,436	697,626
合计	**857,526**	**934,728**	**1,070,436**	**697,626**

2、报告期各期末发行人资本公积变动的原因如下：

时间及变动	变动金额（万元）
2016年12月31日（2017年1月1日）	**697,626**
本年增加：	
非控股股东投入资本（注1）	270,290
不丧失控制权处置子公司部分股权（注2）	147,705
本年减少：	
购买非控股股东权益（注3）	-45,056
处置子公司	-129
2017年12月31日（2018年1月1日）	**1,070,436**
本年增加：	
不丧失控制权处置子公司部分股权（注4）	46,665
本年减少：	
购买非控股股东权益（注5）	-182,373
2018年12月31日（2019年1月1日）	**934,728**

时间及变动	变动金额（万元）
本年减少：	
购买非控股股东权益（注6）	-63,016
不丧失控制权处置子公司部分股权（注7）	-14,186
2019年9月30日	**857,526**

对变动金额较大科目解释如下：

注1

发行人之子公司广州天斯、广州凯骏、广州富思、珠海长信、广州坤泰、东莞裕景、清远锦盛、佛山睿达、珠海弘佳、长沙帆顺和佛山德晖于2017年合计收到第三方非控股股东的增资款人民币748,400万元，该项交易导致资本公积合计增加人民币270,290万元。增资后，第三方非控股股东分别持有广州天斯、广州凯骏、广州富思、珠海长信、广州坤泰、东莞裕景、清远锦盛、佛山睿达、珠海弘佳、长沙帆顺和佛山德晖的30%、40%、40%、40%、40%、45%、20%、10%、40%、45%和40%的股权，但本集团未丧失对以上子公司的控制权。

注2

发行人于2017年度分别向独立第三方转让持有的佛山天宇和佛山睿达的投资40%和10%的股权，但未丧失对以上子公司的控制权。转让股权取得的对价合计为人民币252,450万元，上述交易导致合并财务报表中资本公积合计增加人民币147,705万元。

注3

发行人于2017年度受让第三方非控股股东分别持有的清远锦盛、广州天朗、广州启竣、广州丽佰嘉和佛山盛景的20%、30%、49%、40%和40%的股权，受让股权支付的对价为人民币154,384万元，该项交易导致合并财务报表中资本公积减少人民币45,056万元。

注4

发行人于2018年度分别向独立第三方处置持有的清远联景、广州时创、广州耀杰和广州富思 40%、40%、40%和 5%的股权，本集团未丧失对以上子公司的控制权。以上股权交易取得的对价和增资款合计为人民币185,527万元，上述

交易导致合并财务报表中资本公积合计增加人民币46,665万元。

注5

发行人于2018年度受让第三方非控股股东分别持有的广州时创、珠海顺晟、广州珺瀚嘉、广东聚贤、佛山富锦、广州富思、广州天合和东莞裕景的40%、37.5%、20%、25%、45%、40%、49%和45%的股权，受让股权支付的对价为人民币457,873万元，该项交易导致合并财务报表资本公积减少人民币182,373万元。

注6

发行人于2019年度受让第三方非控股股东分别持有的佛山天宇、清远联景、惠州华悦、佛山华泰的40%、40%、24%和49%股权，受让股权支付的对价为人民币266,638万元，该项交易导致合并财务报表资本公积减少人民币63,016万元。

注7

发行人于2019年度分别向独立第三方处置持有的广州天合、东莞裕景、佛山天宇、广州承爱汇、及佛山冠恒30%、20%、49%、28%和40%的股权，本集团未丧失对以上子公司的控制权。以上股权交易取得的对价和增资款合计为人民币148,235万元，上述交易导致合并财务报表中资本公积合计减少人民币14,186万元。

2、未分配利润

报告期各期末发行人未分配利润变动的原因如下：

未分配利润变动	变动金额（万元）
2016年末未分配利润	**606,988**
加：处置子公司（注1）	3,366
归属于母公司所有者的净利润	362,275
减：提取法定盈余公积	12,592
股利分配	60,000
购买非控股股东权益（注2）	22,224
2017年末未分配利润	**877,813**
加：归属于母公司所有者的净利润	530,548

未分配利润变动	变动金额（万元）
减：提取法定盈余公积	29,330
股利分配	200,000
购买非控股股东权益（注3）	32,406
2018年未分配利润	**1,146,625**
加：新租赁准则调整	1,785
归属于母公司所有者的净利润	364,478
不丧失控制权处置子公司部分股权	-1,954
购买非控股股东权益	-3,147
视作出售附属公司	500
2019年9月末未分配利润	**1,508,287**

对变动金额较大科目解释如下：

注1

发行人于2017年度引入战略合作方佛山德星隆和广州置泽，战略合作方通过增资形式分别获取了广州宏泰、时代大业、广州紫宸、广州隆亚和广州庭凯9.09%的股权；发行人于2017年度处置了持有的清远锦盛10%的股权，转让对价为5,000万元；上述交易完成后，广州宏泰、时代大业、广州紫宸、广州隆亚、广州庭凯和清远锦盛不再纳入发行人合并范围，合并报表层面与上述公司相关的法定盈余公积应转回未分配利润处理，导致合并财务报表中未分配利润增加了3,366万元。

注2

发行人于2017年度受让第三方非控股股东分别持有的清远锦盛、广州天朗、广州启竣、广州丽佰嘉和佛山盛景的20%、30%、49%、40%和40%的股权，受让股权支付的对价为人民币154,384万元。根据企业会计准则，母公司购买子公司非控股股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。该项交易导致合并财务报表中未分配利润减少人民币22,224万元。

注3

发行人于2018年度受让第三方非控股股东分别持有的广州时创、珠海顺晟、

广州珺瀚嘉、广东聚贤、佛山富锦、广州富思、广州天合和东莞裕景的 40%、37.5%、20%、25%、45%、40%、49%和 45%的股权，受让股权支付的对价为人民币 457,873 万元，该项交易导致合并财务报表中未分配利润减少人民币 32,406 万元。

3、非控股股东权益

报告期内各期末，发行人非控股股东权益分别为 707,367 万元、1,240,920 万元、1,541,600 万元和 1,677,555 万元。

（1）2017 年末，公司非控股股东权益较上年末增加 533,553 万元，增幅 75.43%，变动原因如下：

非控股股东权益变动	金额（万元）
一、年初余额（2016 年 12 月 31 日）	707,367
二、增减变动金额	
（一）综合收益总额	70,871
（二）股东投入和减少资本	
1、股东投入资本	-
2、不丧失控制权处置子公司部分股权（注 1）	104,745
3、非控股股东投入资本（注 2）	478,110
4、购买非控股股东权益（注 3）	-87,104
5、收购子公司	131
6、处置子公司	-
（三）利润分配	
1、提取盈余公积	-
2、对所有者的分配	-33,200
三、年末余额（2017 年 12 月 31 日）	1,240,920

对变动金额较大科目解释如下：

注 1

发行人于 2017 年度分别向独立第三方转让其持有的佛山天宇 40%和佛山睿达 10%的股权，但未丧失对以上子公司的控制权。转让股权取得的对价合计为人民币 252,450 万元，上述交易导致合并财务报表中非控股股东权益增加合计人民币 104,745 万元。

注 2

发行人于2017年引入非控股股东作为合作方共同进行项目合作开发，合作方通过收购股权、增资及投入资本公积的方式支持项目运作，上述交易导致合并财务报表中非控股股东权益增加合计人民币478,110万元。

注3

发行人于2017年度受让第三方非控股股东分别持有的清远锦盛、广州天朗、广州启竣、广州丽佰嘉和佛山盛景的20%、30%、49%、40%和40%的股权，受让股权支付的对价为人民币154,384万元，该项交易导致合并财务报表中非控股股东权益减少人民币87,104万元。

（2）2018年末，公司非控股股东权益较上年末增加300,680万元，增幅24.23%，变动原因如下：

非控股股东权益变动	金额（万元）
一、年初余额（2017年12月31日）	1,240,920
二、增减变动金额	
（一）综合收益总额	44,874
（二）股东投入和减少资本	
1、股东投入资本	
2、不丧失控制权处置子公司部分股权（注1）	138,861
3、非控股股东投入资本（注2）	275,553
4、购买非控股股东权益（注3）	-243,093
5、收购子公司（注4）	91,705
6、处置子公司	
（三）利润分配	
1、提取盈余公积	
2、对所有者的分配	-7,220
三、年末余额（2018年12月31日）	1,541,600

对变动金额较大科目解释如下：

注1

发行人于2018年度分别向独立第三方处置持有的清远联景、广州时创、广州耀杰和广州富思40%、40%、40%和5%的股权，发行人未丧失对以上子公司的控制权。以上股权交易取得的对价和增资款合计为人民币185,527万元，上述交易导致合并财务报表中非控股股东权益增加合计人民币138,861万元。

注 2

发行人之子公司广州时创、佛山德晖、清远联景、广州珺汇和中山聚庭于 2018 年合计收到第三方非控股股东的增资款人民币 275,553 万元，该项交易导致非控股股东权益合计增加人民币 275,553 万元。增资后，第三方非控股股东分别持有广州时创、佛山德晖、清远联景、广州珺汇和中山聚庭的 40%、40%、40%、40%和 40%的股权，但本集团未丧失对以上子公司的控制权。

注 3

本集团于 2018 年度受让第三方非控股股东分别持有的广州时创、珠海顺晟、广州珺瀚嘉、广东聚贤、佛山富锦、广州富思、广州天合和东莞裕景的 40%、37.5%、20%、25%、45%、40%、49%和 45%的股权，受让股权支付的对价为人民币 457,873 万元，该项交易导致合并财务报表中非控股股东权益减少人民币 243,093 万元。

注 4

发行人于 2018 年度非同一控制下企业合并东莞瀚舜、惠州华悦、广东聚贤、尼克卓越、惠州仰望拾叁、东莞爱嘉、广州启韵聚、惠州仰望拾壹、惠州仰望拾贰、广州永隆、鹤山长富、佛山星英、清远信腾、珠海淼辉等子公司，该项交易导致合并财务报表中非控股股东权益增加人民币 91,705 万元。

（3）**2019 年 9 月末发行人少数股东权益较 2018 年末变动的原因如下：**

少数股东权益变动	金额（万元）
一、年初余额（2018 年 12 月 31 日）	1,541,600
二、增减变动金额	
（一）综合收益总额	8,406
（二）股东投入和减少资本	
1、股东投入资本（注 1）	208,225
2、不丧失控制权处置子公司部分股权（注 2）	173,374
3、少数股东投入资本	
4、购买少数股东权益	-200,473
5、收购子公司	3,036
6、处置子公司（注 3）	-15,213
（三）利润分配	
1、提取盈余公积	

2、对所有者的分配	-41,400
三、年末余额（2019 年 9 月 30 日）	1,677,555

注 1

发行人之子公司广州耀杰、广州杭投、广州富增、江门金恒泰、佛山丰楷、佛山天峰、四会盛景、长沙启运、长沙启誉、广州荣丰、肇庆丰盈、佛山冠誉于 2019 年合计收到第三方非控股股东的增资款人民币 208,225 万元，该项交易导致非控股股东权益合计增加人民币 208,225 万元。增资后，第三方非控股股东分别持有广州耀杰、广州杭投、广州富增、江门金恒泰、佛山丰楷、佛山天峰、四会盛景、长沙启运、长沙启誉、广州荣丰、广州珺超、肇庆丰盈、佛山冠誉的 40%、40%、30%、49%、30%、30%、50%、40%、40%、55%、50%、49%的股权，但本集团未丧失对以上子公司的控制权。

注 2

发行人于 2019 年 1-9 月分别向独立第三方处置持有的佛山天宇、广州天合、东莞裕景、中山石成、广州承爱汇、佛山冠恒、广州融信 49%、30%、20%、9.09%、28%、40%和 30%的股权，发行人未丧失对以上子公司的控制权。以上股权交易取得的对价和增资款合计为人民币 151,235 万元，上述交易导致合并财务报表中非控股股东权益增加合计人民币 173,374 万元。

注 3

发行人于 2019 年 1-9 月向关联方处置持有的广州邻里 40%的股权，导致非控股股东权益减少 15,213 万元。

（四）现金流量分析

1、经营活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，发行人经营活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	3,276,608	3,084,217	2,554,244	2,301,873

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
收到的其他与经营活动有关的现金	1,312,034	352,972	386,702	249,018
经营活动现金流入小计	**4,588,642**	**3,437,189**	**2,940,946**	**2,550,891**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,970,980	1,199,500	2,359,624	1,564,605
支付给职工以及为职工支付的现金	40,438	147,944	95,565	62,862
支付的各项税费	341,209	470,848	283,734	259,434
支付的其他与经营活动有关的现金	1,217,564	1,004,100	448,443	718,096
经营活动现金流出小计	**4,570,192**	**2,882,392**	**3,187,366**	**2,604,997**
经营活动产生的现金流量净额	**18,450**	**614,797**	**-246,420**	**-54,106**

公司2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-9月的经营活动现金流量净额分别为-54,106万元、-246,420万元、614,797万元和18,450万元。

2016-2017年发行人经营活动现金流量净额为负的原因为公司在此阶段实现预售的楼盘增长较快，全年销售收入现金流入增长较快，同时由于公司根据业务发展和经营的需要，逐步加大了土地储备和房地产开发的规模，相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出，所以现金流量净额较低。公司产品销售规模逐年增加，但是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。2018年及2019年1-9月公司经营现金流量由负转正，主要是因为销售回笼资金增加。

2、投资活动产生的现金流量分析

2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-9月，发行人投资活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	2,648	116	178	9
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-49,184	-581	-45,332	-
取得投资收益收到的现金	-	637	1,220	-
赎回理财产品	28,906	-	-	-
处置联营公司收到的现金净额	-	-	-	3,600
处置合营公司收到的现金净额	-	10,200	-	70,000
收到的其他与投资活动有关的现金	80,543	162,864	-	-

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资活动现金流入小计	**62,913**	**173,236**	**-43,934**	**73,609**
购建固定资产和其他长期资产支付的现金	8,077	14,790	21,898	7,133
购买理财产品	27,580	-	-	-
取得可供出售金融资产支付的现金	-	-	10,050	44,611
取得其他权益工具投资支付的现金	1,500	1,550	-	-
取得合营企业支付的现金	8,410	563	53,586	195,622
取得联营企业支付的现金	-	43,667	3,200	4,077
向合营企业注资支付的现金	45,000	-	-	74,500
购买非控股股东权益支付的现金	170,350	359,008	87,724	1,904
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	28,472	218,653	409,846	69,835
预付股权收购款支付的现金	224,091	4,569	25,953	90,779
支付的其他与投资活动有关的现金	354,681	220,290	138,106	201
投资活动现金流出小计	**868,162**	**863,090**	**750,363**	**488,662**
投资活动产生的现金流量净额	**-805,249**	**-689,854**	**-794,297**	**-415,053**

公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-415,053 万元、-794,297 万元、-689,854 万元和-805,249 万元。

2016 年，公司处置合营公司收到的现金净额为 70,000 万元，该笔转让为平价转让，未产生投资收益。珠海弘璟投资有限公司（以下简称“珠海弘璟”）原为时代控股子公司广州市时代胜誉投资有限公司（以下简称“广州胜誉”）出资 7 亿元、占股 50%的合营企业；2016 年广州胜誉参股了合营企业广州市璟竣投资有限公司（以下简称“广州璟竣”）后，广州胜誉将珠海弘璟股权以 7 亿元的价格由璟竣投资平价受让，因此在现金流量表中体现为收到广州璟竣的股权转让款，即处置合营公司（珠海弘璟）的现金流入。

2016 年，非同一控制下取得子公司支付的现金净额为 69,835 万元，主要是用于收购清远市嘉达房地产开发有限公司、坤泰实业（广州）有限公司、珠海市长信房地产开发有限公司、广州科拉迪尼服饰有限公司、广州翔骏铜业有限公司、广东保泉投资有限公司和广州市隆亚投资咨询有限责任公司的股权。2016 年，本公司取得合营企业支付的现金 195,622 万元，主要是用于收购天韵（广州）房地产开发有限公司、广州星胜房地产开发有限公司、广州丰鼎五金制品有限公司

和广州大业投资有限公司的股权。

2017年，非同一控制下取得子公司支付的现金净额为179,108万元，主要为收购广东保泉投资有限公司、清远市嘉达房地产开发有限公司、清远市合顺房地产开发有限公司、广东英之皇房地产开发有限公司、惠州市达润房地产开发有限公司、广州市利峰房地产开发有限公司、广州利多投资管理有限公司、广州市广骏名车投资有限公司、广州亨德投资担保有限公司、惠州市惠阳区南凯实业有限公司、鹤山市兆盈物业发展有限公司、鹤山市河成房地产开发有限公司、清远盛业物业服务有限公司、中山市石成房地产投资有限公司、广州市诗兰房地产开发有限公司、清远市恒达房地产开发有限公司、清远市天富房地产投资有限公司、天韵（广州）房地产开发有限公司；同时，本公司2017年取得其他营业单位支付的现金净额为230,738万元，主要是用于收购广州翔骏铜业有限公司、广州市隆亚投资咨询有限责任公司、佛山市肯富来投资发展有限公司、广州顺富泡绵有限公司、广州顺晟塑胶有限公司、广州市韶钢港务有限公司、广州展北投资有限公司、广州市富御房地产开发有限公司、广州北领投资有限公司。

2018年，公司非同一控制下取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为218,653万元，主要为取得广东亿德兴、佛山盛唐、广东聚贤、广州永隆、广州启韵聚、尼克卓越、东莞瀚舜、东莞爱嘉、惠州华悦、中山宝艺、仰望拾壹、仰望拾贰、仰望拾叁等公司股权支付的现金；购买非控股股东权益支付的现金为359,008万元，主要为购买广州时创及珠海顺晟非控股股东权益支付的现金；支付的其他与投资活动有关的现金220,290万元，主要为对合营公司的投入以及支付给原股东的款项支出。

2019年1-9月，公司非同一控制下取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为28,472万元，主要系取得子公司东康物业、清远荣泰、佛山新生五金、清远恒丰、珠海泽江、广州建义等公司股权支付的现金。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-9月，发行人筹资活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
吸收投资收到的现金	516,329	371,903	477,833	160,000
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金	203,735	185,527	252,450	359,232
取得借款及发行债券所收到的现金	1,087,677	1,769,765	1,610,829	928,048
收到其他与筹资活动有关的现金	-	85,080	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,807,740**	**2,412,275**	**2,341,112**	**1,447,280**
偿还债务支付的现金	1,156,468	1,118,804	462,082	474,208
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	137,625	213,208	201,088	91,320
支付其他与筹资活动有关的现金	45,513	99,274	143,861	29,599
筹资活动现金流出小计	**1,339,605**	**1,431,286**	**807,031**	**595,127**
筹资活动产生的现金流量净额	**468,136**	**980,989**	**1,534,081**	**852,153**

报告期内，公司筹资活动现金流入主要来自取得借款及发行债券收到的现金。现金流出主要为偿还到期债务和偿付利息支付的现金。

未来，随着发行人投资规模的扩张，资金需求将不断加大，存在一定的筹资需求。发行人将继续维持与银行良好的合作关系，并不断拓展直接债务融资等融资渠道，维持合理的资产负债水平和盈利水平。

（五）偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债能力指标如下：

项目	2019 年 1-9 月/末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率（倍）	1.59	1.89	1.96	1.86
速动比率（倍）	0.79	1.07	0.89	0.85
资产负债率（%）	69.09	68.25	65.31	68.33
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
EBITDA（亿元）	56.24	87.77	61.52	32.43
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.75	3.74	4.18	3.27

报告期内各期末，公司的流动比率分别为 1.86、1.96、1.89 和 1.59，速动比率分别为 0.85、0.89、1.07 和 0.79。报告期内发行人流动比率有小幅波动，但整体看短期流动性较为充足。

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，公司资产负债率分别为 68.33%、65.31%、68.25%和 69.09%，报告期内公司资产负债率基本稳定。发行人资产负债率低于同行业平均值，长期偿债保障能力较强。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 9 月末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.27、

4.18、3.74倍和2.75倍，偿债保障能力较强。

总体而言，公司的负债结构与资产结构尚在改善、调整过程中，公司具备良好的商业信用和银行信用，成立以来未发生逾期未偿付的情况，公司付息偿债能力较强。

（六）营运能力分析

报告期内，公司主要营运能力指标如下：

项目	2019年1-9月/末	2018年/末	2017年度/末	2016年度/末
净利率（%）	16.35	16.65	18.46	13.02
存货周转率（次/年）	0.26	0.47	0.40	0.42
应收账款周转率（次/年）	4.41	8.49	8.05	7.37
加权平均净资产收益率（%）	13.87	21.68	19.48	16.46
平均总资产回报率（%）	2.70	5.11	5.16	3.85

2016年度、2017年度和2018年度，公司应收账款周转率分别为7.37次/年、8.05次/年和8.49次/年。受商业银行按揭贷款额度下降、贷款审核周期延长的影响，应收账款余额较高，由此导致应收账款周转率较低。2016年度、2017年度和2018年度，公司存货周转率分别为0.42次/年、0.40次/年和0.47次/年，公司存货周转率处于行业较高水平。

公司较高的资产周转能力主要是因为公司制定了用以规范开发流程各个主要阶段的时代地产标准化运营管理体系，以确保以更低的成本快速复制开发项目，有效地缩短了房地产项目的开发周期、加快了各项资产的周转速度。公司在经营资金周转、房地产项目的开发管理等方面综合管理能力较强，资产总体利用效率较高。

（七）盈利能力分析

1、总体盈利情况

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	**2,280,992**	**3,456,028**	**2,346,418**	**1,679,654**
减：营业成本	1,505,100	2,308,337	1,595,342	1,163,377
税金及附加	130,669	149,447	96,544	99,722

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售费用	59,383	83,344	62,075	65,707
管理费用	70,225	93,402	58,796	43,309
财务费用	51,390	48,629	17,563	20,781
资产减值损失	12,427	972	-	-
信用减值损失	1,853	4,100	-	-
加：其他收益	-	164	165	-
投资收益	5,961	30,424	8,818	5,585
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,129	-26,786	22,372	6,609
公允价值变动收益	1,102	2,649	4,622	1,507
资产处置损失	-10	-167	-40	-86
营业利润	**456,999**	**800,867**	**529,663**	**293,764**
加：营业外收入	39,318	20,783	50,794	4,665
减：营业外支出	17,737	21,434	10,942	6,868
利润总额	**478,580**	**800,216**	**569,515**	**291,561**
减：所得税费用	105,696	224,794	136,369	72,813
净利润	**372,884**	**575,422**	**433,146**	**218,748**
归属于母公司所有者的净利润	364,478	530,548	362,275	214,432
非控股股东损益	8,406	44,874	70,871	4,316

最近三年，发行人持续盈利，净利润逐年增加。

2、营业收入的构成情况及变动分析

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,003,429	87.83	3,093,710	89.52	2,281,886	97.25	1,619,505	96.42
其他业务收入	277,562	12.17	362,318	10.48	64,532	2.75	60,149	3.58
合计	**2,280,992**	**100.00**	**3,456,028**	**100.00**	**2,346,418**	**100.00**	**1,679,654**	**100.00**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月公司主营业务收入占营业收入的比例平均为 92.76%，最近三年公司营业收入持续增长。

（1）收入分析

单位：万元、%

产品类别	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业开发	2,003,429	87.83	3,093,710	89.52	2,281,886	97.25	1,619,505	96.42
城市更新业务	198,105	8.69	277,646	8.03	-	-	-	-
物业租赁	31,294	1.37	33,216	0.96	29,320	1.25	30,585	1.82
物业管理	48,164	2.11	49,653	1.44	35,212	1.50	29,564	1.76
其他	-	-	1,803	0.05	-	-	-	-
合计	**2,280,992**	**100.00**	**3,456,028**	**100.00**	**2,346,418**	**100.00**	**1,679,654**	**100.00**

发行人主要从事房地产开发、销售业务及城市更新业务，并以自有物业租赁及承租物业转租业务，并对销售的物业提供物业管理服务。

1）物业开发

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，公司物业开发收入分别为1,619,505万元、2,281,886万元、3,093,710万元和2,003,429万元。报告期内发行人的主营业务收入构成以房地产开发与销售所产生的收入为主，于交付时结转收入。最近三年，发行人物业开发收入随着主营业务业绩稳步上升。2019年1-9月发行人物业开发较去年同期同比上升。

2016年房地产销售结转收入主要包括时代云图（广州）、时代香海彼岸（珠海）、时代外滩三期、时代城、时代倾城（顺德）一期、时代云图（佛山）一至二期、时代倾城（珠海）二至三期、时代倾城（清远）、时代花城（清远）一期等。

2017年度结转收入主要包括时代廊桥（增城）、时代春树里（广州）、时代水岸（佛山）一期、时代倾城（长沙）一期、时代廊桥（佛山）、时代倾城（珠海）二至四期、时代年华（佛山）、时代倾城（清远）一至二期、时代倾城（佛山）七期、时代倾城（顺德）（佛山容里项目）、时代城（佛山）六期、时代香海彼岸（珠海）二期、时代倾城（珠海）五期、时代香海彼岸（佛山）、绿地时代云都汇、时代港（珠海）、时代云图（广州）、时代倾城（增城）、时代云图（佛山）、时代外滩、时代山湖海一至三期、时代花城（清远）一期、时代糖果。

2018年度结转收入主要包括时代柏林（广州）一期、时代南湾（佛山）一期、时代水岸（佛山）二期、时代倾城城市花园（珠海）、时代长岛二期、时代天启

（广州）一期、时代天境（东莞）一期、时代倾城（长沙）二至三期、珠海清湾湖项目一期、时代名著（佛山）一期、时代倾城（清远）四至五期、时代康桥（花都）一期、时代水岸（佛山）一期、时代倾城（珠海）五期、时代香海彼岸（佛山）、时代倾城（顺德）二期、珠海白蕉项目（时代倾城（珠海）二至三期）、时代廊桥（佛山）、三水时代城二期南区、三至四期、六期、时代廊桥（增城）一期等。

2019年1-9月结转收入主要包括时代荟（东莞）一期，时代南湾（佛山）一期，时代名著（佛山）一期，时代水岸（佛山）一期及二期，时代领峰（佛山）一期，时代星英御岛（佛山）一期，时代天启（广州）一期，时代柏林一期，时代康桥（花都）一期，时代幸汇（从化）一期，时代天韵（广州）二期，时代倾城（清远）四期、五期及八期，时代糖果（清远）一期，时代花城（清远）二期、长沙年华、时代天韵（星胜）。

2）城市更新业务

公司于2009年进入广州市城市更新市场，经过10年的持续深耕，公司先后完成了时代花生II、时代云图、时代春树里、时代水岸、国际单位文化创意园等城市更新项目。公司采取合作或收购方式在土地整理期间提前进入项目，完成土地整理后挂牌/协议出让，获取土地一级开发收益或以较低成本取得项目土地。多年来公司通过积极参与城市更新项目积累了丰富的城市更新项目经验并为其补充了大量低成本且优质的项目储备。2018 年度公司将城市更新业务收入单独列示，收入为277,646万元，毛利为179,381万元，主要来自广州丰鼎项目、佛山太平项目及佛山塘虹项目。2019年1-9月，公司城市更新业务收入198,105万元，毛利 93,057 万元，主要来自金融城旧厂项目、里水洲村项目和水泵厂等项目。

3）租赁业务

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，公司租赁收入分别为30,585万元、29,320万元、33,216万元和31,294万元，最近三年收入占比较低，较为稳定。最近一期租金收入上升较快，主要系单方租金及租赁面积上升所致。

公司租赁业务包括自有物业出租和转租业务两种模式，其中自有物业出租主要为时代地产中心对外出租。截至2016年12月31日，公司自有物业出租中，自用的建筑面积约为16,451平方米，租赁给独立第三方的建筑面积为66,761平方米；截至2017年12月31日，公司自有物业出租中，自用的建筑面积约为21,501平方米，租赁给独立第三方的建筑面积为78,452平方米。截至2018年12月31日，公司自有物业出租中，自用的建筑面积约为30,575平方米，租赁给独立第三方的建筑面积为50,696平方米。截至2019年9月30日，公司自有物业出租中，自用的建筑面积约为31,455平方米，租赁给独立第三方的建筑面积为51,131平方米。

转租业务模式：公司依托房地产开发经验，承租预计价格及市场租金在长期内将会上涨的物业，并通常与出租人签订了6个月至50年不等的租赁合同。与此同时，公司与租户订立普遍为期一至三年的短期租约，可以在租约到期后据现行市场情况灵活调整租金。

4）物业管理

2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，公司物业管理收入分别为29,564万元、35,212万元、49,653万元和48,164万元，收入占比较低，报告期内物业管理收入逐年增加，主要是发行人设立物业管理公司为已经交付的物业提供物业管理服务，随着公司交付的楼盘逐年增长，物业管理收入逐年增长。

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

（2）毛利及毛利率分析

单位：万元、%

产品类别	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
物业开发	645,939	32.24	945,441	30.56	731,852	32.07	492,777	30.43
城市更新业务	93,057	46.97	179,381	64.61	-	-	-	-
物业租赁	20,723	66.22	14,021	42.21	13,020	44.41	17,274	56.48

产品类别	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
物业管理	16,173	33.58	8,812	17.75	6,204	17.62	6,226	21.06
其他业务	-	-	36	2.00	-	-	-	-
合计	**775,892**	**34.02**	**1,147,690**	**33.21**	**751,076**	**32.01**	**516,277**	**30.74**

1）物业开发

物业开发业务是公司毛利的主要来源，报告期内分别实现毛利492,777万元、731,852万元、945,441万元和645,939万元，毛利率分别为30.43%、32.07%、30.56%和 32.24%，2016-2018 年度毛利率基本持平，公司主营业务结构稳定。2016年、2017年、2018年和2019年1-9月，公司房地产结转收入面积分别为193.67万平方米、198.87万平方米、227.92万平方米和130.58万平方米，2017年度物业开发毛利较高主要系本年度交付平均单价较高的项目占比较高，于2017年度为公司带来重大收入的项目主要包括时代廊桥（增城）、时代倾城（长沙）一期、时代春树里（广州）一期、时代水岸（佛山）一期及时代香海彼岸（佛山）一期。

2）城市更新业务

2019年1-9月及2018年年度，发行人城市更新业务毛利润为93,057万元和179,381万元，毛利率为46.97%和64.61%，城市更新业务毛利率较高主要系两方面原因，一是发行人城市业务更新成本主要为旧项目拆迁、开发报建、回迁房建安等成本，由于发行人深耕粤港澳大湾区多年，积累了丰富的城市更新经验，对上述成本的控制能力较好；二是发行人城市更新业务收入主要为国土资源局土地出让收入按照约定比例返还款项，因此该类业务毛利率较高。

3）物业租赁

报告期内，公司物业租赁毛利分别为17,274万元、13,020万元、14,021万元和20,723万元，毛利率分别为56.48%、44.41%、42.21 %和66.22%。2017年物业租赁毛利率较2016年下降12.07个百分点，主要是因为更多的自有物业转为自用导致租赁收入减少，受固定成本影响，物业租赁毛利下降。2018年物业租赁毛利率较2017年下降2.2个百分点，基本持平。2019年1-9月物业租赁毛利率较2018年上升24.01个百分点，具体原因为2019年1-9月业务扩张，经营效

率升高所致。

4）物业管理

公司主要为开发的房地产项目提供物业管理服务，报告期内，公司物业管理毛利分别为 6,226 万元、6,204 万元、8,812 万元和 16,173 万元，毛利率分别为 21.06%、17.62%、17.75 %和 33.58%。2017 年，物业管理毛利率下降，主要是由于业务快速扩张，新增项目较多，导致了一定的成本增加。2018 年物业管理业务毛利率较 2017 年上升 0.13 个百分点，基本持平。2019 年 1-9 月物业管理毛利及毛利率上升的原因，主要系 2019 年 1-9 月业务扩张，经营效率升高所致。物业管理板块由广州市时代邻里企业管理有限公司（“广州邻里”）及其子公司运营。公司与关联方 Peace Power Limited 于 2019 年 7 月签订股权转让协议，转让本公司持有的广州邻里的全部股权（即 40%股权）。故自 2019 年 7 月 31 日起，公司不再将广州邻里及其子公司纳入合并范围。

（3）期间费用变动分析

单位：万元、%

项目		2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售费用	金额	59,383	83,344	62,075	65,707
	占营业收入比例	2.60	2.41	2.65	3.91
管理费用	金额	70,225	93,402	58,796	43,309
	占营业收入比例	3.08	2.70	2.51	2.58
财务费用	金额	51,390	48,629	17,563	20,781
	占营业收入比例	2.25	1.41	0.75	1.24
合计	**金额**	**180,998**	**225,375**	**138,434**	**129,797**
	占营业收入比例	**7.94**	**6.52**	**5.90**	**7.73**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-9 月公司的期间费用占营业收入的比例分别为 7.73%、5.90%、6.52%和 7.94%，占比较低，报告期内较为稳定。

1）销售费用

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
广告及推广费	46,033	54,136	28,300	31,661
销售代理费	-	-	15,681	18,005

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
职工薪酬与福利	9,963	22,389	13,945	13,015
办公室费用	3,101	5,957	3,463	2,562
业务招待费	141	319	317	191
其他	145	543	369	273
合计	**59,383**	**83,344**	**62,075**	**65,707**

公司销售费用主要为广告费和销售代理费，其中广告费为项目推广而发生的广告等费用；公司销售模式包括委托代理公司及自身营销团队进行销售，销售代理费为根据销售金额计算需要支付给代理公司的销售费用。2018 年，公司房地产业务规模扩大，广告及推广费及职工薪酬与福利大幅增长。2017 年公司销售费用占营业收入的比重较 2016 年有所下降，主要系公司加强销售及市场推广成本控制所致。2019 年 1-9 月销售费用较同期变动不大。

2）管理费用

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
职工薪酬与福利费	32,044	46,842	21,897	17,031
办公费用	12,187	14,964	12,198	7,280
税费	3,817	-	-	1,925
折旧和摊销	7,288	7,325	6,452	4,478
交通费与业务招待费	6,427	6,920	4,053	3,652
闲置转租资产的租金费用	360	6,005	4,552	3,058
专业服务费	6,596	10,595	8,470	5,273
其他	1,506	751	1,174	612
合计	**70,225**	**93,402**	**58,796**	**43,309**

公司管理费用主要为相关的管理人员的薪酬福利、办公费用等，随着公司营业收入规模的增长，管理人员薪酬、折旧摊销费用支出等不断增长。

3）财务费用

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息支出	204,701	234,846	147,293	99,063
减：利息资本化金额	134,280	171,609	114,221	75,090
减：利息收入	19,938	18,780	16,508	4,393

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失	-	1,785	-	-
汇兑损益净额	-	-2	-397	-
银行手续费	907	2,389	1,396	1,201
合计	**51,390**	**48,629**	**17,563**	**20,781**

2017 年，公司财务费用下降 3,218 万元，主要是利息资本化金额增多。2018 年，公司财务费用上升 31,066 万元，主要是存量债务增多，随着公司支付存量债务的利息费用增多。2019 年 1-9 月财务费用较同期变动不大。

（4）公允价值变动损益分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，公司的公允价值变动损益分别为 1,507 万元、4,622 万元、2,649 万元和 1,102 万元，主要为投资性房地产的公允价值变动损益。

（5）投资收益分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，公司的投资收益分别为 5,585 万元、8,818 万元、30,424 万元和 5,961 万元，主要为按照权益法核算的长期股权投资的投资收益。2018 年度投资收益较大，主要为重新计算原合营公司的既有权益的收益、出售部分合营企业权益但并无失去其共同控制权而获得的收益以及重新计算合营企业既有权益而获得的收益。

（6）营业外收入及营业外支出分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，公司的营业外收入分别为 4,665 万元、50,794 万元、20,783 万元和 39,318 万元。公司营业外收入主要包括政府补助、业主挞定和违约收入等，具体明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年度	2016 年度
企业取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	1,397	-	-
企业取得合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	35,270	-

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年度	2016 年度
管理费收入	8,846	2,400	4,778	-
罚款、赔偿及滞纳金收入	3,825	11,055	4,766	2,288
咨询费收入	-	-	2,155	-
政府补助	-	-	-	258
其他	26,647	5,931	3,825	2,119
合计	**39,318**	**20,783**	**50,794**	**4,665**

2017 年公司营业外收入大幅上升，主要是因为 2017 年公司取得合营公司的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产生收益所致。2018 年及 2019 年 1-9 月，公司营业外收入主要是管理费收入以及罚款、赔偿及滞纳金收入。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，公司的营业外支出分别为 6,868 万元、10,942 万元、21,434 万元和 17,737 万元，报告期内公司的营业外支出主要系对外捐赠支出、解约损失等。

（八）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、公司的主营业务基本情况”之“（一）宏观经济与行业环境”之“5、发行人经营方针及战略”。

（九）管理层意见

对于本公司的资产状况，公司管理层认为：报告期末，公司资产质量良好，主要资产和负债项目与公司业务收入增长基本匹配，公司总体资产周转能力高于行业平均水平；公司具备较强的盈利能力和付息偿债能力，债务风险较低。

七、有息债务情况

截至 2019 年 9 月末，公司有息债务余额为 2,941,538 万元，明细如下：

项目	2019 年 9 月 30 日	
	金额（万元）	占比（%）
短期借款	130,000	4.42
一年内到期的非流动负债	994,180	33.80
应付债券	615,174	20.91
长期借款	1,202,184	40.87

项目	2019 年 9 月 30 日	
	金额（万元）	占比（%）
合计	2,941,538	100.00

截至 2019 年 9 月末，公司有息债务期限结构及担保结构如下：

单位：万元、%

期限/担保结构	ABS	担保借款	抵押借款	信用借款	应付债券	质押借款	总计	占比
1 年以内（含 1 年）	11,386	55,000	214,856	95,801	549,604	109,418	1,036,065	**35.22**
1-2 年（含 2 年）	130,971	6,291	286,238		381,232	205,752	1,010,484	**34.35**
2-3 年（含 3 年）	17,217	16,000	143,250	47,975	187,901	210,605	622,948	**21.18**
3-4 年（含 4 年）	18,572	62,663					81,235	**2.76**
4-5 年（含 5 年）	19,732				46,042		65,774	**2.24**
5 年以上	16,440	46,600	61,993				125,033	**4.25**
总计	214,318	186,554	706,338	143,776	1,164,778	525,775	2,941,538	**100.00**
占比	**7.29**	**6.34**	**24.01**	**4.89**	**39.60**	**17.87**	**100.00**	

从期限结构来看，截至 2019 年 9 月末，发行人有息债务以 3 年以下居多，1 年以内（含 1 年）、1-2 年（含 2 年）、2-3 年（含 3 年）债务合计占比 90.75%；从债务担保结构来看，截至 2019 年 9 月末，发行人有息债务主要为应付债券，其次为抵押借款及质押借款。

八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，公司的长期负债比例将适当提高，资产负债结构将得以改善。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 9 月 30 日；

2、假设本期债券在 2019 年 9 月 30 日完成发行，募集资金净额为 25.00 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行，本期债券募集资金的 25.00 亿元全部用于偿还到期/回售的公司债券；

3、假设本期债券募集资金净额 25.00 亿元计入 2019 年 9 月 30 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：万元、倍

项目	发行前	发行后	变动额
流动资产	13,221,547	13,221,547	-
非流动资产	1,803,768	1,803,768	-
资产总计	15,025,315	15,025,315	-
流动负债	8,317,292	8,067,292	-250,000
非流动负债	2,064,445	2,314,445	250,000
负债总计	10,381,736	10,381,736	-
资产负债率	69.09%	69.09%	-
流动比率	1.59	1.64	0.05
速动比率	0.79	0.82	0.03

九、公司对外担保情况

截至 2019 年 9 月 30 日，公司为以下关联方提供担保：

单位：万元

关联方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
广州紫宸	13,680	2017/9/1	2020/9/1	否
广州庭凯	15,540	2017/5/26	2020/5/25	否
广州庭凯	25,000	2017/11/30	2022/11/30	否
广州庭凯	8,455	2017/11/23	2020/11/20	否
时代大业	34,700	2017/7/1	2022/7/1	否
清远锦盛	8,460	2017/9/28	2020/1/10	否
江门银雁	34,425	2018/1/12	2021/1/12	否
广州富御	16,850	2017/12/6	2020/12/5	否
珠海昱晖	17,500	2018/11/9	2021/11/8	否
珠海昱恒	7,500	2018/11/9	2021/11/8	否
珠海弘璟	57,000	2017/1/6	2020/1/5	否
珠海弘璟	29,975	2016/12/31	2019/12/31	否
广州时代红卫	27,200	2018/6/6	2023/6/5	否
中山金沙	56,800	2018/10/9	2021/10/8	否
广州黄埔化工	3,490	2018/4/11	2022/4/10	否
珠海和新	6,563	2018/11/27	2021/11/26	否
珠海和誉	3,000	2019/1/16	2022/1/15	否
广东聚贤	35,000	2018/9/12	2021/9/3	否
佛山百盈达	60,000	2017/6/23	2020/6/18	否
中山捷越	23,750	2019/3/27	2020/3/26	否
中山冠富	25,000	2019/5/8	2022/5/7	否
惠州恺乐居	14,700	2019/3/27	2022/3/26	否
合计	**524,587**	-	-	-

截至 2019 年 9 月 30 日，本公司对关联方提供的担保合计余额为 524,587 万

元，占公司 2019 年 9 月末净资产比重为 11.30 %。

十、资产负债表日后事项

公司无重大资产负债表日（2019 年 9 月 30 日）后事项。

十一、资产抵押、质押和其他限制用途情况

发行人受限资产主要系因融资而被抵押及质押的货币资金、长期股权投资、存货、投资性房地产和固定资产等。

截至 2019 年 9 月 30 日，公司受限资产的账面价值合计 605,335 万元。

单位：万元

项目	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
货币资金	284,695	405,152	294,378	295,658
存货[注 1]	219,101	349,618	575,794	395,092
长期股权投资[注 2]	46,943	56,214	94,946	32,519
固定资产[注 3]	1,496	25,237	36,842	47,669
其他非流动资产	-	40,780	-	1,792
投资性房地产	53,101	86,105	72,688	159,808
合计	**605,335**	**963,106**	**1,074,648**	**932,538**

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

注 2：截至 2019 年 9 月末，本集团持有的合营企业中山金沙 51.15%的股权用于取得银行质押借款。

注 3：截至 2019 年 9 月末，账面价值分别为 1,496 万元的固定资产用于取得银行抵押借款。

此外，截至 2018 年末，公司经审计的质押借款中包括以本公司持有的子公司股份作为质押获得的借款，本金余额明细如下：

单位：万元、%

质押公司股权	股权质押比例	获得借款本金
广州市丽佰嘉投资有限公司（“广州丽佰嘉”）	100	39,230
广州市利峰房地产开发有限公司（ “广州利峰”）	100	16,700
广州佳裕投资有限公司（“广州佳裕”）	100	30,000
广东英之皇房地产开发有限公司（“广东英之皇”）	100	32,000

质押公司股权	股权质押比例	获得借款本金
佛山市星英房地产开发有限公司（“佛山星英”）	75	71,250
佛山市百盈达房地产开发有限公司（“佛山百盈达”）	100	90,000
东莞市爱嘉房地产开发有限公司（“东莞爱嘉”）	60	30,000
惠州市惠阳区南凯实业有限公司（“惠州南凯”）	80	33,600
惠州市达润房地产开发有限公司（“惠州达润”）	100	17,940
鹤山市河成房地产开发有限公司（“鹤山河成”）	100	6,464
清远市嘉达房地产开发有限公司（“清远嘉达”）和清远市恒达房地产开发有限公司（“清远恒达”）	100 和 100	37,000
清远市信腾实业有限公司（“清远信腾”）	75	59,000
清远市喜龙房地产开发有限公司（“清远喜龙”）	100	30,180
清远市合顺房地产开发有限公司（“清远合顺”）	100	27,347
清远市天富房地产投资有限公司（“清远天富”）	100	16,000
长沙玫瑰园房地产开发有限公司（“长沙玫瑰园”）	100	34,656
珠海顺晟投资有限公司（“珠海顺晟”）	100	43,406
广州丰鼎五金制品有限公司（“广州丰鼎”）	100	34,861
东莞市凯业投资有限公司（“东莞凯业”）	52	14,400
合计	-	**664,033**

除上述所披露的受限资产外，公司无其他应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

十二、其他重要事项

（一）重要承诺事项

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末
已签约但未拨备：			
资本承诺	1,518,007	1,286,423	920,572
投资承诺	340,299	55,880	44,093

截至2018年末，公司已签约但未拨备的承诺包括：资本承诺金额为1,286,423万元，主要为未付的房地产项目投入；投资承诺金额为55,880万元，主要为未付的土地投入。此外，本公司的合营企业和联营企业 2018 年资本承诺为人民币365,102万元。

（二）或有事项

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年	2017年
为购房者提供按揭贷款担保	2,490,474	1,801,737	2,022,352

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，截至2019年6月30日本公司提供的阶段性担保债务金额为2,490,474万元。

阶段性担保指本公司及控股子公司与按揭贷款银行签订协议，本公司为购房人（借款人）在领取《房地产权证》、办妥房地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交银行执管之日前提供担保，当借款人出现协议约定的违约情形时，本公司无条件对借款人的债务承担代偿或对其所购的房产作回购还贷处理。

阶段性担保中开发商承担的担保责任时间较短，在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后，公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。根据往年的情况，本公司不存在由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

第六节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

本期债券的发行总额不超过25.00亿元（含25.00亿元）。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期/回售的公司债券。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券的发行总额不超过25.00亿元，拟用于偿还到期/回售的存续公司债券。拟偿还的到期/回售的存续公司债券在下述范围内确定：

债务内容	债务本金（亿元）	起息日	回售日	到期日	债务成本（%）
18时代09	22.00	2018/08/20	2020/08/20	-	8.40
17时代01	5.00	2017/09/08	-	2020/09/08	7.20
17时代02	11.00	2017/09/08	2020/09/08	-	8.20
合计	**38.00**	-		-	-

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，公司将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本金偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还到期/回售的公司债券的具体事宜，上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

对于行权回售、到期时间早于本期债券发行时间的债券，本公司将自筹资金偿还到期或回售债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有余额时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售的公司债券，或用于偿还其他债务。若发行人将募集资金用于偿还其他债务，发行人承诺其他债务不会新增公司债余额。

在不影响募集资金正常使用的情况下，发行人可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地

方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券到期时间或行权时间，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，在债券到期或行权到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券到期或行权到期前时用于本金偿付。

三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

1、募集资金使用计划调整的申请

募集资金使用计划的调整包括不限于以下几种情况：

（1）如果部分公司债券于募集资金实际到账时间前已经偿还完毕，募集资金到位后，公司将对自有资金偿还借款的部分予以替换，将募集资金替换为自有资金使用；

（2）公司调整用于偿还公司债券的具体金额；

（3）本期债券募集资金在偿还18时代09和17时代02回售金额后如有剩余，则用于偿还金融机构借款或之后回售/到期的公司债券。18时代09为3年期债券，在第二年末附投资者回售选择权和公司票面利率调整选择权，行权日为2020年8月20日。17时代02为5年期债券，在第三年末附投资者回售选择权和公司票面利率调整选择权，行权日为2020年9月8日。

2、募集资金使用计划调整的分级审批权限

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，对确有合理原因需要调整募集资金用途的，需由公司资金中心向公司董事会提出书面请示，提请董事会审批。

3、募集资金使用计划调整的决策程序

公司债券募集资金使用计划如确需调整使用，调整事项需经董事会审议并通过后方可执行。

如果发生上述募集资金使用计划的调整情况，发行人应履行董事会内部程序；调整金额可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行董事会内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

4、募集资金使用计划调整的风险控制措施

公司将按照《募集说明书》约定用途以及公司内部资金计划制度的安排使用募集资金，发行人将通过执行募集资金管理制度、与债券受托管理人及资金监管银行签订《资金监管协议》、与债券受托管理人签订《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》，对募集资金的监管进行持续的监督，严格控制募集资金使用计划调整可能存在的风险，切实保障投资者的利益。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司本期债券募集资金专项账户安排如下：

发行人已开设一般账户作为本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施：

1、募集资金管理制度的设立

为规范广州市时代控股集团有限公司（以下简称“公司”）公司债券募集资金的管理与使用，保护投资者的合法权益，提高募集资金使用效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规，结合公司实际情况，制定了《公司债券募集资金管理与使用制度》。其主要条款包括：

（1）公司募集资金应当存放于专门为当期债券（同一批文项下）设立的募集资金专户集中管理，募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。

（2）公司使用募集资金应当遵循如下要求：公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金用途使用募集资金；出现严重影响募集资金使用计划正常进行的情形时，公司应当及时公告。

（3）公司使用募集资金时，资金支出必须严格遵守公司资金管理制度和本制度的规定，履行审批手续并及时通知债券受托管理人。所有募集资金的支出，均按审批权限报相关领导审批。

（4）公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，必须经资金中心申请，由公司全体董事确认通过后，并按募集说明书、《债券持有人会议规则》及相关法律法规等要求履行必要的协商和披露程序。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。受托管理事务报告应包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

3、公司董事会和股东对本次募集资金运用的主要意见

根据2019年5月13日召开的董事会审议通过的《关于广州市时代控股集团有限公司2019年公开发行公司债券的议案》、《关于提请股东授权董事会及董事会授权人士在有关法律法规规定范围内全权办理本次公开发行公司债券相关事宜的议案》及2019年5月20日公司股东签署的《香港时代投资有限公司关于同意广州市时代控股集团有限公司2019年公开发行公司债券的批复》，发行人拟将本期债券发行募集资金用于偿还到期/回售的公司债券，从而优化公司财务结构。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金规模为发行规模的上限25.00亿元，用于偿还到期/回售的公司债券。本期债券募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

截至2019年9月30日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为80.11%，非流动负债占负债总额的比例为19.89%，流动比率为1.59，速动比率为0.79。假设本期债券发行在2019年9月30日完成，按本期发行规模上限25.00亿元计算且按募集资金用途使用后，流动负债占负债总额的比例将下降为77.71%，非流动负债占负债总额的比例将上升为22.29%，流动比率变为1.64，速动比率为0.82。

以上数据显示，募集资金用于偿还到期/回售的公司债券，有利于优化公司债务期限结构，增强短期偿债能力和提高资金运营效率。

（二）有利于公司合理配置资金，支持业务发展

近期，国家在坚持房地产业宏观调控的各项政策不动摇的基础上，研究建立房地产宏观调控的长效机制，以促进房地产业长期健康稳定发展。报告期内，公司秉承谨慎乐观的方针，通过大力开拓新的销售区域、完善销售及市场推广策略、融资渠道多元化等经营策略，使得公司主业发展保持了稳定的增长，各项资产规模逐步扩大。本期债券募集资金的运用，有利于公司更合理地配置中长期资金及流动资金，有效支持公司房地产开发业务的进一步发展，实现继续拓展房地产业务区域和提高市场份额的战略规划。

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并有效降低融资成本。按目前的银行贷款利率水平以及本期债券预计的发行利率进行测算，本期债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本期募集资金用于偿还到期/回售的公司债券，有利于优化债务期限结构，增强短期偿债能力和资金运营效率，符合公司和全体股东的利益。

六、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格依照《募集说明书》约定的用途使用本次债券募集资金，承诺募集资金不会转借他人、不会用于购置土地；

发行人承诺在按照本节“二、本期债券募集资金使用计划”约定的方式使用

募集资金时，将严格执行相关程序，保障最终募集资金使用与募集说明书约定一致，不用于房地产业务；

发行人承诺如果按照募集说明书的约定调整募集资金使用计划，会按照相关规定或者募集说明书的约定履行相应程序和信息披露义务，且不得通过上述方式变相将募集资金转借给他人；

发行人承诺如果总资产、营业收入或净资产等指标占公司的比重超过 30%的并表范围内子公司存在重大违法行为，且该违法行为已经有权部门依法定程序作出刑事处罚、行政处罚或行政监管措施决定，则本次发行债券募集资金不用于上述子公司。

第七节 备查文件

一、备查文件

1、中国证监会核准本次债券发行的文件；

2、主承销商关于本次公开发行公司债券的核查意见、房地产业务专项核查意见；

3、发行人最近三年（2016 年-2018 年）审计报告及最近一期（2019 年 1-9 月）未经审计的财务报告；

4、律师事务所为本期债券出具的法律意见书、为本次发行债券出具的专项核查意见；

5、资信评级机构为本期公开发行公司债券出具的主体和债项评级报告；

6、本次债券受托管理协议；

7、本次债券持有人会议规则。

二、查阅地点

1、广州市时代控股集团有限公司（发行人）

住所：广州市越秀区东风路 410-412 号第 37 层自编 9 房

办公地址：广州市东风中路 410 号时代地产中心 36-38 楼

联系电话：020-83486668

传真：020-83486788

联系人：郭娟娟、张树强、钟碧桃

2、中银国际证券股份有限公司（主承销商）

住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

办公地址：北京市西城区西单北大街 110 号 7 层

联系电话：010-66229000

传真：010-66228972

联系人：王迪、郑晨骏

3、西南证券股份有限公司（主承销商）

住所：重庆市江北区桥北苑8号

办公地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层

联系电话：010-57631063

传真：010-88092036

联系人：祁建熹、徐惠祥、钟德根、宋旻、吴萌

4、中山证券有限责任公司（主承销商）

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层

办公地址：上海市浦东新区世纪大道210号21世纪大厦10层

联系电话：021-50801138

传真：021-50801139

联系人：张雅婷、陈然、徐喆韡

（本页无正文，为《广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》之盖章页）

广州市时代控股集团有限公司

2020 年 3 月 18 日