

**广州市时代地产集团有限公司**  
**公司债券 2015 年年度报告**

**2016 年 9 月**

## **重要提示**

**公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。**

## 重大风险提示

截止 2015 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节有如下重大变化：

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末，公司总负债余额分别为 20,252,274 千元、23,640,662 千元、30,986,957 千元，其中流动负债余额分别为 13,634,519 千元、16,951,775 千元、19,886,463 千元，流动负债占负债总额的比重分别为 67.32%、71.71%及 64.18%。截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 85.57%、73.06%及 68.91%。报告期内公司资产负债率持续下降，主要是因为近几年，公司规模持续快速增长，公司积极探索新的融资工具，同时通过集团内部重组，优化了股权结构，显著降低了资产负债率。同时，由于房地产预售形成的预收款项增加，公司负债规模有所上升。公司流动负债中预收款项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，该款项在工程进度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。

其他没有重大变化。

## 目 录

|     |                   |    |
|-----|-------------------|----|
| 第一章 | 发行人概况.....        | 5  |
| 第二章 | 公司债券事项.....       | 8  |
| 第三章 | 公司财务和资产情况.....    | 13 |
| 第四章 | 公司业务和公司治理情况 ..... | 24 |
| 第五章 | 重大事项 .....        | 30 |
| 第六章 | 财务报告 .....        | 30 |
| 第七章 | 备查文件目录.....       | 31 |

## 第一章 发行人概况

- 1、公司中文名称：广州市时代地产集团有限公司
- 2、法定代表人：岑钊雄
- 3、设立日期：2001 年 05 月 09 日
- 4、注册资本：83,000,000（美元）
- 5、实缴资本：83,000,000（美元）
- 6、注册地址：广州市白云区黄边北路向荣街 338 号 101-A1 房
- 7、办公地址：广州市越秀区东风中路 410 号时代地产中心 36-38 楼
- 8、邮政编码：510030
- 9、信息披露负责人：郭娟娟、陶成江
- 10、电话：020-83486668      传真：020-83486788
- 11、电子邮箱：guojuanjuan@timegsgroup.cn、taochengjiang@timesgroup.cn
- 12、所属行业：房地产业（K70）
- 13、经营范围：房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。经营范围以审批机关核定的为准，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
- 14、组织机构代码：72823293-9
- 15、登载年度报告的交易所网站的网址：www.sse.com.cn
- 16、年度报告备置地：广州市越秀区东风中路 410 号时代地产中心 36 楼
- 17、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况。  
  
公司控股股东、监事、高级管理人员未发生变化。  
  
报告期内，公司的实际控制人仍为岑钊雄和李一萍，其对发行人的控股比例由 75%变更为 69.36%。

董事变更情况：

| 序号 | 姓名  | 职务     | 任职起始时间                 |
|----|-----|--------|------------------------|
| 1  | 岑兆雄 | 董事     | 2015 年 8 月至今           |
| 2  | 刘永绍 | 董事（离职） | 2012 年 4 月至 2015 年 8 月 |

18、公司在本年度报告批准报出日未到期公司债券的相关中介机构情况

广州市时代地产集团有限公司 2015 年公开发行公司债券相关中介机构情况如下所示：

（一）审计机构：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：中国北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 16 层

负责人：吴港平

签字注册会计师：黄寅、赵雅

电话：+86-10-58153000

传真：+86-10-85188298

（二）债券受托管理人：招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：张晓斌、王星辰、徐斌、胡龙娇、常梦缇、金蕊

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121

（三）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

办公地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

法定代表人：朱荣恩

联系人：毕庆澜、林贻婧

电话：+86-21- 63501349

传真：+86-21-63500872

广州市时代地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）相关中介机构情况如下所示：

（一）审计机构：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：中国北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 16 层

负责人：吴港平

签字注册会计师：黄寅、赵雅

电话：+86-10-58153000

传真：+86-10-85188298

（二）债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系人：何银辉

电话：+86-10-66229000

传真：+86-10-66228972

（三）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

办公地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

法定代表人：朱荣恩

联系人：毕庆澜、林贇婧

电话：+86-21- 63501349

传真：+86-21-63500872

广州市时代地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）相关中介机构情况如下所示：

（一）审计机构：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：中国北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 16 层

负责人：吴港平

签字注册会计师：黄寅、赵雅

电话：+86-10-58153000

传真：+86-10-85188298

（二）债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：钱卫

联系人：何银辉

电话：+86-10-66229000

传真：+86-10-66228972

（三）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

办公地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

法定代表人：朱荣恩

联系人：毕庆澜、林赟婧

电话：+86-21- 63501349

传真：+86-21-63500872

## 第二章 公司债券事项

### 一、公司债券基本情况

公司在本年度报告批准报出日未到期的公司债券情况如下所示：

（一）广州市时代地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券

- 1、债券名称：广州市时代地产集团有限公司 2015 年公司债券
- 2、债券简称：15 时代债
- 3、债券代码：122396.SH
- 4、发行日：2015 年 7 月 10 日
- 5、到期日：2020 年 7 月 10 日
- 6、债券余额：20 亿元
- 7、利率：6.75%
- 8、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。
- 9、附发行人或投资者选择权条款：本期债券为 5 年期，含第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 10、交易场所：上海证券交易所
- 11、付息兑付情况：报告期内不涉及
- 12、投资者适当性安排：合格投资者

（二）广州市时代地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）

- 1、债券名称：广州市时代地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）
- 2、债券简称：15 时代 01
- 3、债券代码：125767.SH
- 4、发行日：2015年10月26日
- 5、到期日：2018年10月26日
- 6、债券余额：30 亿元
- 7、利率：7.85%
- 8、还本付息方式：本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
- 9、附发行人或投资者选择权条款：否

10、交易场所：上海证券交易所

11、付息兑付情况：报告期内不涉及

12、投资者适当性安排：合格投资者

(三) 广州市时代地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

1、债券名称：广州市时代地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称：16 时代 01

3、债券代码：118468.SZ

4、发行日：2016年1月18日

5、到期日：2019年1月18日

6、债券余额：30 亿元

7、利率：7.88%

8、还本付息方式：本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

9、发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第 2 年全部或部分到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部或部分公司债券。所赎回债券的本金加第 2 年利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若本公司不行使赎回权，则本期债券将继续在第 3 年存续。

10、赎回条款或回售条款：本期债券在存续期第二年末附发行人赎回选择权，发行人有权选择在本期债券的第 2 个计息年度付息日将本期债券按票面金额全部或部分赎回。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则，参照投资者持有本期债券比例进行分配并完成赎回支付工作。

11、交易场所：深圳证券交易所

12、付息兑付情况：报告期内不涉及

13、投资者适当性安排：合格投资者

## 二、公司债券募集资金使用情况

### （一）广州市时代地产集团有限公司 2015 年公司债券

2015 年 7 月 10 日，公司发行了广州市时代地产集团有限公司 2015 年公司债券（以下简称“15 时代债”），发行规模 20 亿元，发行期限 5 年。扣除发行费用后的募集资金用于偿还银行贷款 7.75 亿元和补充流动资金。报告期内，公司按照募集说明书的规定，使用募集资金偿还银行贷款 7.75 亿元，剩余已补充流动资金，尚未使用额度 0 亿元。

截止目前，本期债券募集资金的使用和募集说明书的相关承诺一致。本期债券不涉及专项账户的管理以及余额管理的事项。

### （二）广州市时代地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）

2015 年 10 月 26 日，公司发行了广州市时代地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“15 时代 01”），发行规模 30 亿元，发行期限 3 年。扣除发行费用后的募集资金全部用于补充流动资金。报告期内，公司按照募集说明书的规定，使用募集资金补充流动资金，尚未使用额度 329.98 万元。

截止目前，本期债券募集资金的使用和募集说明书的相关承诺一致。募集资金专项账户运作规范。

### （三）广州市时代地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

2016 年 1 月 18 日，公司发行了广州市时代地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“16 时代 01”），发行规模 30 亿元，发行期限 3 年。扣除发行费用后的募集资金全部用于补充流动资金。公司按照募集说明书的规定，使用募集资金补充流动资金。截止 2016 年 4 月末尚未使用额度 25.43 万元。

截止目前，本期债券募集资金的使用和募集说明书的相关承诺一致。募集资金专项账户运作规范。

## 三、公司债券资信评级情况

本公司已委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司担任广州市时代地产

集团有限公司 2015 年公司债券、广州市时代地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）和广州市时代地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）的跟踪评级机构，最新一期跟踪评级报告预计于 2016 年 6 月底前披露至上海证券交易所网站、深圳证券交易所网站和上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

#### **四、公司债券增信机制、偿债计划及其偿债保障措施**

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

#### **五、公司债券债券持有人会议召开情况**

报告期内，公司债券无债券持有人会议召开事项。

#### **六、公司债券受托管理人履职情况**

##### **（一）广州市时代地产集团有限公司 2015 年公司债券**

公司债券存续期内，债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见证监会指定的信息披露网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）

##### **（二）广州市时代地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）**

公司债券存续期内，债券受托管理人中银国际证券有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见证监会指定的信息披露网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）

##### **（三）广州市时代地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）**

公司债券存续期内，债券受托管理人中银国际证券有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见证监会指定的信息披露网站（<http://www.szse.cn>）

### 第三章 公司财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近两年财务和资产情况。安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2014、2015 年年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2014、2015 年度/末财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

本公司在 2015 年对佛山华泰、广州弘凯、佛山承泰、佛山弘泰利、佛山裕景、广州丰拓和珠海锦荣 7 家公司的收购属同一控制下的企业合并。根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》第二章同一控制下的企业合并的第九条：“企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并利润表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，应当在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。编制合并财务报表时，参与合并各方的内部交易等，应当按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》处理。”因此，在编制 2015 年度财务报表时，需要对 2014 年度的财务数据进行重述。

重述对 2014 年的财务数据产生的影响：因佛山承泰、佛山弘泰利、佛山裕景、广州丰拓和珠海锦荣 5 家公司成立于 2014 年；佛山华泰、广州弘凯成立于 2015 年。因此经重述的 2014 年度财务数据包括了佛山承泰、佛山弘泰利、佛山裕景、广州丰拓和珠海锦荣 5 家公司自 2014 年 1 月 1 日至合并日所发生的收入、费用、利润和现金流量。

## 一、主要会计数据和财务指标

公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

| 项 目                   | 2015 年 | 2014 年<br>(经重述) | 本期比上年同期增减 (%) |
|-----------------------|--------|-----------------|---------------|
| 总资产 (亿元)              | 449.64 | 323.59          | 38.95%        |
| 归属于母公司股东的净资产 (亿元)     | 118.19 | 84.4            | 40.04%        |
| 营业收入 (亿元)             | 144.41 | 110.46          | 30.74%        |
| 归属于母公司所有者的净利润 (亿元)    | 14.78  | 12.74           | 16.01%        |
| 息税折旧摊销前利润 EBITDA (亿元) | 24.70  | 22.23           | 11.11%        |
| 经营活动产生现金流量净额 (亿元)     | -40.63 | -18.30          | 122.02%       |
| 投资活动产生现金流量净额 (亿元)     | -15.02 | -0.39           | 3,751.28%     |
| 筹资活动产生现金流量净额 (亿元)     | 76.71  | 35.55           | 115.78%       |
| 期末现金及现金等价物余额 (亿元)     | 46.80  | 25.73           | 81.89%        |
| 流动比率                  | 2.01   | 1.68            | 19.64%        |
| 速动比率                  | 0.86   | 0.51            | 68.63%        |
| 资产负债率                 | 68.91% | 73.06%          | -5.68%        |
| EBITDA 全部债务比          | 23.55% | 29.74%          | -20.81%       |
| 利息保障倍数                | 3.36   | 2.29            | 46.72%        |
| 现金利息保障倍数              | -4.19  | -0.84           | 397.58%       |
| EBITDA 利息保障倍数         | 3.47   | 2.35            | 47.66%        |
| 贷款偿还率                 | 100%   | 100%            | -             |
| 利息偿付率                 | 100%   | 100%            | -             |

备注：2014 年的财务数据经过重述

上述财务指标的计算方法如下：

1、全部债务=长期债务+短期债务

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债；

长期债务=长期借款+应付债券；

2、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

3、流动比率=流动资产/流动负债；

4、速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

5、资产负债率=总负债/总资产

6、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

7、利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

8、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税

付现)/现金利息支出

9、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

10、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

11、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

#### (一) 总资产

2015 年末，公司总资产同比增长 38.95%，主要是由于本公司在报告期内业务快速增长，同时，本年完成的企业并购增加了公司持有的项目数量和规模。

#### (二) 归属于母公司股东的净资产

2015 年末，公司归属于母公司股东的净资产同比增长 40.04%，主要原因为公司盈利的增加使得盈余公积和未分配利润持续增长，同时，公司本年收购了多家在建和拟建的房地产项目公司，使净资产规模进一步扩大。

公司收购的项目均位于广东省内经济发达城市——广州、佛山和珠海，该地区的房地产市场情况如下：

##### (1) 广州

2015 年广州（不含增城、从化）商品住宅成交量 792.8 万平方米，同比大幅上升 31%；中心区成交仅 203.7 万平方米，占比约 1/4，是近年来的新低水平。全年商品住宅成交均价 17350 元/平方米，同比小幅下降 1%，中心区成交均价达 30477 元/平方米，上升了 11%。2015 年底，广州商品住宅可售面积 903 万平方米，存销比仅为 9 个月，广州住宅市场已经处于典型的供不应求态势。

##### (2) 佛山

2015 年佛山商品住宅成交量为 1,420 万平方米，同比增幅达 41%，创历史新高；全市成交均价为 8,563 元/平方米，成交价格居近年均价新高位。截止 2015 年底，佛山商品住宅可售面积 1,186 万平方米，存销比约为 12 个月，供求平衡。

##### (3) 珠海

2015 年珠海商品住宅成交量 357 万平方米，同比大幅上升 32%；全市住宅

成交均价 22,426 元/m<sup>2</sup>，同比上涨了 9%，而近几年珠海住宅价格年均增速保持 10%左右。2015 年底，珠海商品住宅可售面积 422 万平方米，存销比仅为 12 个月。

2015 年度公司收购了多家在建的和拟建的房地产项目，净资产规模扩大，主要收购的项目有：

(1) 收购佛山市时代华泰房地产开发有限公司(“佛山华泰”)

本公司全资子公司佛山市德朔企业管理有限公司以现金人民币 200 万元取得了佛山华泰 51%股权，合并日确定为 2015 年 12 月 11 日。佛山华泰开发项目为佛山泌冲项目一期，营销推广名位“时代水岸”，位于佛山市南海区大沥镇泌冲沿江路地段。占地面积 64,696.8 平方米，容积率 3.4，计容建筑面积 245,849.00 平方米。土地为商住用地。

(2) 收购广州市弘凯房地产开发有限公司(“广州弘凯”)

本公司全资子公司广州市炳丰企业管理有限公司以现金人民币 100 万元取得了广州弘凯 100%股权，合并日确定为 2015 年 11 月 13 日。广州弘凯开发项目为时代地产增城永宁街九如村住宅项目，营销推广名为“时代廊桥（增城）”。位于广州市增城永宁街九如村、塔岗村。占地面积 93,755.46 平方米，容积率 2.5，计容建筑面积 217,983 平方米。土地为商住用地。

(3) 收购佛山市承泰房地产开发有限公司(“佛山承泰”)

本公司全资子公司佛山市德朔企业管理有限公司以现金人民币 100 万元取得了佛山承泰 100%股权，合并日确定为 2015 年 11 月 12 日。佛山承泰开发项目为时代城（佛山）（七期）（不锈钢厂项目），位于佛山市三水区中心城区板块。占地面积 12,859.9 平方米，容积率 2.5，总建筑面积 41,040.27 平方米。土地为商住用地。

(4) 收购佛山市顺德弘泰利房地产发展有限公司(“佛山弘泰利”)

本公司全资子公司佛山市德朔企业管理有限公司以现金人民币 200 万元取得了佛山弘泰利 100%股权，合并日确定为 2015 年 11 月 11 日。佛山弘泰利开发项目为佛山倾城（顺德），位于佛山市顺德区容桂街道容里居委会新有路、新合

路。占地面积 125,782.00 平方米，容积率 2.5，总建筑面积 408,791.5 平方米。土地为商住用地。

(5) 收购佛山市时代裕景房地产开发有限公司(“佛山裕景”)

本公司全资子公司佛山市德朔企业管理有限公司以现金人民币 100 万元取得了佛山裕景 100%股权，合并日确定为 2015 年 11 月 24 日。佛山裕景开发项目为佛山灯湖项目，营销推广名“佛山时代廊桥”，位于佛山市南海区桂城街道灯湖西路地段。占地面积 20,463.6 平方米，容积率 3.5，总建筑面积 87,631.90 平方米。土地为商住用地。

(6) 收购广州市丰拓房地产开发有限公司(“广州丰拓”)

本公司全资子公司广州市炳丰企业管理有限公司以现金人民币 100 万元取得了广州丰拓 100%股权，合并日确定为 2015 年 10 月 29 日。广州丰拓开发项目为时代云图（广州），位于广州市南沙区南沙街板头村双山大道北侧。占地面积 45,593 平方米，容积率 3，总建筑面积 177,812.7 平方米。土地为商住用地。

(7) 收购珠海市锦荣房地产开发有限公司(“珠海锦荣”)

本公司全资子公司珠海世恒企业管理有限公司以现金人民币 200 万元取得了珠海锦荣 100%股权，合并日确定为 2015 年 12 月 16 日。珠海锦荣开发项目为香海彼岸（珠海），位于珠海西部地区，斗门区与金湾区的交界处。占地面积 119,169 平方米，容积率 2.5，总建筑面积 366,161 平方米。土地为商住用地。

以上 7 家公司佛山华泰、广州弘凯、佛山承泰、佛山弘泰利、佛山裕景、广州丰拓和珠海锦荣均为本公司最终母公司控制的子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故以上 7 家公司的合并属同一控制下的企业合并，

(8) 收购广州市丽佰嘉投资有限公司（“广州丽佰嘉”）

根据本公司全资子公司广州胜誉与广州丽佰嘉的原股东订立的股权转让协议，广州胜誉以人民币 40,700 万元的现金对价取得广州丽佰嘉 100%的股权。购买日确定为 2015 年 8 月 14 日。广州丽佰嘉开发项目为南沙时代长岛，位于广州

市南沙区进港大道，占地面积 71,310 平方米，容积率 3.1，总建筑面积 310,518 平方米。土地为商住用地。本收购为非同一控制下的企业合并。

公司收购的以上项目均位于广东省内经济发达城市——广州、佛山和珠海，2015 年这三个城市的房地产市场交易呈上涨趋势，存销比均处于合理水平。收购这些项目扩大了公司在建项目和拟建项目的规模，为公司带来了优质的项目土地，并将在未来进入销售期后，为公司带来可观的销售业绩和经营利润。

### （三）营业收入

2015 年末，公司营业收入同比增长 30.74%，主要原因为年内项目交付面积的增加。

### （四）经营活动产生现金流量净额

2015 年经营活动产生现金净流出额同比增加 122.02%，主要原因包括报告期内，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。

### （五）投资活动产生现金流量净额

2015 年投资活动产生现金净流出额同比增加 3,751.28%，主要原因为 2015 年，非同一控制下取得子公司支付的现金净额为人民币 465,348 千元，主要是用于收购广州市丽佰嘉投资有限公司和珠海市盛嘉置业有限公司的股权，同时本年度本公司为正在进行的股权收购项目预付人民币 559,916 千元，其他支出主要为用于购买少数股东股权和合营公司的股权转让款。

### （六）筹资活动产生现金流量净额

2015 年筹资活动产生现金流量净额同比增加 115.78%，主要原因为公司本年筹资活动取得借款收到的现金增加较多，包括新增银行借款和发行公司债券等。

### （七）期末现金及现金等价物余额

2015 年期末现金及现金等价物余额同比增加 81.89%，主要得益于公司销售规模的快速增长，另外，公司本年拓宽了融资渠道，筹资取得的现金有效地补充了公司发展所需的资金。

#### （八）速动比率

2015 年速动比率由 0.51 提高到 0.86，主要是由于期末公司现金及现金等价物余额较 2014 年大幅增加，公司偿还流动负债的能力增强。

#### （九）利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数

2015 年利息保障倍数从 2.29 提到到 3.36，EBITDA 利息保障倍数由 2.35 提高到 3.47，主要是得益于公司盈利的增加，同时债务结构的改善有效降低了公司的融资成本。

#### （十）现金利息保障倍数

2015 年现金利息保障倍数由-0.84 降至-4.19，主要是由于公司正处在业务快速扩张的发展阶段，需要投入大量资金购置土地，使得经营活动产生的现金流量净额处在阶段性负数，这也是出于业务扩展期的房地产企业的一般特征。随着未来公司经营销售回款的继续增加，预计经营性现金流净额将逐步转为正数。

## 二、主要资产和负债变动情况

最近两年，公司资产的总体构成情况如下（合并口径）：

单位：千元，%

| 资 产           | 2015 年 12 月 31 日  |               | 2014 年 12 月 31 日<br>(经重述) |               | 本期期末金<br>额较上期期<br>末变动比例 |
|---------------|-------------------|---------------|---------------------------|---------------|-------------------------|
|               | 金额（千元）            | 百分比           | 金额（千元）                    | 百分比           |                         |
| 货币资金          | 8,586,699         | 19.10%        | 5,263,766                 | 16.27%        | 63.13%                  |
| 可供出售金融资产      | -                 | -             | -                         | -             |                         |
| 应收账款          | 1,977,560         | 4.40%         | 1,224,877                 | 3.79%         | 61.45%                  |
| 预付款项          | 4,088,338         | 9.09%         | 499,421                   | 1.54%         | 718.62%                 |
| 其他应收款         | 1,924,023         | 4.28%         | 987,555                   | 3.05%         | 94.83%                  |
| 存货            | 22,835,955        | 50.79%        | 19,856,245                | 61.36%        | 15.01%                  |
| 其他流动资产        | 586,015           | 1.30%         | 585,439                   | 1.81%         | 0.10%                   |
| <b>流动资产合计</b> | <b>39,998,590</b> | <b>88.96%</b> | <b>28,417,303</b>         | <b>87.82%</b> | <b>40.75%</b>           |
| 可供出售金融资产      | 20,000            | 0.04%         | 20,000                    | 0.06%         | 0.00%                   |
| 长期股权投资        | 240,179           | 0.53%         | 49,465                    | 0.15%         | 385.55%                 |
| 投资性房地产        | 1,352,680         | 3.01%         | 1,397,940                 | 4.32%         | -3.24%                  |
| 固定资产          | 439,279           | 0.98%         | 310,051                   | 0.96%         | 41.68%                  |

| 资 产            | 2015 年 12 月 31 日  |                | 2014 年 12 月 31 日<br>(经重述) |                | 本期期末金<br>额较上期期<br>末变动比例 |
|----------------|-------------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------------------|
|                | 金额 (千元)           | 百分比            | 金额 (千元)                   | 百分比            |                         |
| 预付款项           | 612,531           | 1.36%          | -                         | -              |                         |
| 长期待摊费用         | 560,473           | 1.25%          | 569,437                   | 1.76%          | -1.57%                  |
| 递延所得税资产        | 276,951           | 0.62%          | 209,574                   | 0.65%          | 32.15%                  |
| 其他非流动资产        | 1,463,511         | 3.25%          | 1,385,474                 | 4.28%          | 5.63%                   |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>4,965,604</b>  | <b>11.04%</b>  | <b>3,941,941</b>          | <b>12.18%</b>  | <b>25.97%</b>           |
| <b>资产总计</b>    | <b>44,964,194</b> | <b>100.00%</b> | <b>32,359,244</b>         | <b>100.00%</b> | <b>38.95%</b>           |

最近两年，公司负债的总体构成情况如下（合并口径）：

单位：千元，%

| 负 债             | 2015 年 12 月 31 日  |                | 2014 年 12 月 31 日<br>(经重述) |                | 本期期末金<br>额较上期期<br>末变动比例 |
|-----------------|-------------------|----------------|---------------------------|----------------|-------------------------|
|                 | 金额 (千元)           | 百分比            | 金额 (千元)                   | 百分比            |                         |
| 短期借款            | 55,000            | 0.18%          | 148,500                   | 0.63%          | -62.96%                 |
| 应付账款            | 3,714,873         | 11.99%         | 3,556,068                 | 15.04%         | 4.47%                   |
| 预收款项            | 10,153,807        | 32.77%         | 8,530,918                 | 36.09%         | 19.02%                  |
| 应付职工薪酬          | 140,825           | 0.45%          | 123,127                   | 0.52%          | 14.37%                  |
| 应交税费            | 1,364,032         | 4.40%          | 1,023,957                 | 4.33%          | 33.21%                  |
| 应付利息            | 146,713           | 0.47%          | 42,587                    | 0.18%          | 244.50%                 |
| 其他应付款           | 4,007,099         | 12.93%         | 1,888,841                 | 7.99%          | 112.15%                 |
| 一年内到期的非<br>流动负债 | 304,114           | 0.98%          | 1,637,777                 | 6.93%          | -81.43%                 |
| <b>流动负债合计</b>   | <b>19,886,463</b> | <b>64.18%</b>  | <b>16,951,775</b>         | <b>71.71%</b>  | <b>17.31%</b>           |
| 长期借款            | 5,175,034         | 16.70%         | 5,688,462                 | 24.06%         | -9.03%                  |
| 应付债券            | 4,955,665         | 15.99%         | -                         | -              |                         |
| 递延所得税负债         | 969,795           | 3.13%          | 1,000,425                 | 4.23%          | -3.06%                  |
| <b>非流动负债合计</b>  | <b>11,100,494</b> | <b>35.82%</b>  | <b>6,688,887</b>          | <b>28.29%</b>  | <b>65.95%</b>           |
| <b>负债总计</b>     | <b>30,986,957</b> | <b>100.00%</b> | <b>23,640,662</b>         | <b>100.00%</b> | <b>31.07%</b>           |

#### （一）货币资金

2015 年，货币资金同比增长 63.13%，主要是报告期内公司销售规模快速增长，2014 年至 2015 年合同销售面积分别为 139.63 万平方米和 216.5 万平方米，合同销售收入人民币 152.3 亿元和人民币 195.08 亿元，由此带动公司期末现金余额快速增长。

#### （二）应收账款

2015 年，应收账款同比增长 61.45%，主要有三方面原因：第一，公司房地产销售规模快速增长，销售房地产收入从 2014 年的人民币 106.95 亿元增长至 2015 年的人民币 139.94 亿元；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；第三，受商业银行等金融机构提高首付比例和按揭利率上浮等因素影响，部分具备良好资信及还款能力的客户采取分期付款方式购置物业，因此分期付款销售规模增长较快，导致公司应收分期付款客户的房款增长较快。

### （三）预付款项

2015 年，预付款项同比增长 718.62%，主要是 2015 年预付的多笔土地出让金所致。

### （四）其他应收款

2015 年，其他应收款同比增长 94.83%，主要是由于土地保证金、项目定金和应收关联方款项等随着业务拓展而增加。

### （五）长期股权投资

2015 年，长期股权投资同比增长 385.55%，主要原因为 2015 年新增对广州云谷科技创业投资有限公司和珠海祥越投资有限公司的股权投资。

### （六）固定资产

2015 年，固定资产同比增长 41.68%，主要原因为账面价值为人民币 59,510 千元的投资性房地产转为自用固定资产，以及随着公司业务规模增大，购置的固定资产增加所致。

### （七）递延所得税资产

2015 年，递延所得税资产同比增长 32.15%，主要是由于在建项目增多使可抵扣的税务亏损增加，同时预提的土地增值税随着利润增加而增加。

### （八）短期借款

2015 年，短期借款同比减少 62.96%，主要原因为依据合同约定按期偿还短期借款所致。截至 2015 年 12 月 31 日，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。

### （九）应交税费

2014 年末至 2015 年末，公司应交税费分别为 1,023,957 千元及 1,364,032 千元，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。2015 年，应交税费同比增加 33.21%，主要是由于本年公司盈利增加，应交企业所得税随之增长。

#### （十）应付利息

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司应付公司债券利息、长期借款利息和短期借款利息合计为 146,713 千元。2015 年，应付利息同比增加 244.50%，主要原因为 2015 年公司借款金额增加。

#### （十一）其他应付款

2015 年，其他应付款同比增加 112.15%，增加的原因主要系应付少数股东款项增加所致。

#### （十二）一年内到期的非流动负债

本公司一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款，均无逾期或展期的事项。2015 年末，一年内到期的非流动负债同比减少-81.43%，主要是依据合同约定按期偿还借款所致。

### 三、受限资产情况

截止 2015 年 12 月 31 日，公司受限资产情况如下：

单位：千元

| 项目      | 2015/12/31 |
|---------|------------|
| 货币资金    | 3,906,526  |
| 存货      | 4,591,279  |
| 固定资产    | 304,043    |
| 其他非流动资产 | 46,142     |
| 投资性房地产  | 1,352,680  |
| 合计      | 10,200,670 |

### 四、其他债权和债务融资工具的付息兑付情况

无

### 五、对外担保情况

#### （一）公司为购房客户提供担保的情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司为购买商品房的客户提供担保的情况如下：

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 2015 年 12 月 31 日本公司提供的阶段性担保债务金额为 11,819,002 千元。

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，当借款人连续三个付款期限或累计六个付款期未按时偿还贷款本息时，本公司无条件对借款人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。

## （二）其他对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司无其他对外担保情况。

如上文第三章公司财务和资产情况的“一、主要会计数据和财务指标”（二）归属于母公司股东中的净资产中所述，公司分别于 2015 年 11 月和 2015 年 12 月收购了佛山弘泰利和珠海锦荣的股权，本合并属同一控制下的企业合并，这两家子公司的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入本公司合并财务报表。编制本公司比较合并财务报表时，已对前期财务报表的相关项目及附注进行重述调整，视同合并后形成的报告主体自本公司最终母公司控制的公司时代地产控股有限公司开始实施控制时一直存在。重述后公司为这两家子公司的担保不再属于为关联方提供担保。

## 六、公司获得主要金融机构的授信情况

公司与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2015 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 260.31 亿元，其中已使用额度为 111.8 亿元，尚有 148.51 亿元未使用。报告期内，本公司均已按时还本付息，不存在任何违约事项，本公司不存在逾期未偿还款项。

## 第四章 公司业务和公司治理情况

### 一、公司业务情况

#### （一）公司主要业务介绍

本公司是全国知名的大型房地产开发商，以中高端住宅开发为核心业务。从公司成立至今，公司主要在经济发达的珠三角地区和湖南省长沙市开发项目，地域涵盖国内 6 个城市，积累了丰富的房地产开发经验。

公司已战略性地选择及获得了较为充足的土地储备，以保证提高在广东省及湖南省的市场份额的战略目标。截至 2015 年 12 月 31 日，时代地产已在 5 个城市拥有土地储备总建筑面积约 620.56 万平方米，相信足够支持未来三至五年的发展。公司目前的土地储备能够满足未来五年内持续运营的需求。

#### （二）公司所处行业情况介绍

房地产行业是我国国民经济的支柱产业。近十年以来，我国房地产业发展迅速，对 GDP 增长贡献率稳步上升。根据相关统计数据，除 2009 年因经济危机略低以外，近十年房地产业投资额占我国城镇固定资产投资总额的比例均在 20% 以上。

随着行业成熟度的不断提升，我国房地产企业经营业绩逐步呈现两极分化，领军企业竞争优势也愈发明显。从行业集中度来看，2011 年以来销售金额集中度明显高于销售面积集中度，大型房地产企业总体上拥有较强的议价能力；2014 年以来，销售金额集中度的上升幅度明显高于销售面积上升幅度，首先是大型房地产企业凭借其自身雄厚的资金实力和运营能力，项目开发明显向一二线城市等发展前景较好的区域倾斜，销售单价有所提升；其次是大型房地产企业拥有优质的客户资源和品牌溢价能力，为其销售金额的较快提升提供了一定的支撑。

### 二、报告期内公司经营情况

#### （一）主要经营业务

##### 1、业务板块的营业收入、营业成本构成分析

单位：千元，%

| 项目   | 营业收入<br>2015 年度 | 占比      | 营业成本<br>2015 年度 | 占比      | 毛利率    |
|------|-----------------|---------|-----------------|---------|--------|
| 物业销售 | 13,993,586      | 96.90%  | 9,701,941       | 97.27%  | 30.67% |
| 租赁   | 262,840         | 1.82%   | 128,235         | 1.29%   | 51.21% |
| 物业管理 | 184,158         | 1.28%   | 144,397         | 1.44%   | 21.59% |
| 合计   | 14,440,584      | 100.00% | 9,974,573       | 100.00% | 30.93% |

## 2、利润表构成

单位：千元，%

|                         | 2015 年     | 2014 年<br>(经重述) | 较上年变动<br>幅度 |
|-------------------------|------------|-----------------|-------------|
| 营业收入                    | 14,440,584 | 11,046,287      | 30.73%      |
| 减：营业成本                  | 9,974,573  | 7,181,101       | 38.90%      |
| 营业税金及附加                 | 1,264,309  | 985,198         | 28.33%      |
| 销售费用                    | 487,986    | 483,398         | 0.95%       |
| 管理费用                    | 306,395    | 275,308         | 11.29%      |
| 财务费用                    | 171,959    | 306,928         | -43.97%     |
| 加：公允价值变动收益              | 14,250     | 57,800          | -75.35%     |
| 投资(损失)/收益               | -286       | 3,515           | -108.14%    |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益 | -298       | 4,161           | -107.16%    |
| 营业利润                    | 2,249,326  | 1,875,669       | 19.92%      |
| 加：营业外收入                 | 12,700     | 11,590          | 9.58%       |
| 减：营业外支出                 | 47,600     | 34,450          | 38.17%      |
| 其中：非流动资产处置损失            | 1,054      | 235             | 348.51%     |
| 利润总额                    | 2,214,426  | 1,852,809       | 19.52%      |
| 减：所得税费用                 | 606,159    | 504,559         | 20.14%      |
| 净利润                     | 1,608,267  | 1,348,250       | 19.29%      |
| 其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净亏损 | -44,616    | -19,831         | 124.98%     |
| 归属于母公司所有者的净利润           | 1,477,789  | 1,273,594       | 16.03%      |
| 少数股东损益                  | 130,478    | 74,656          | 74.77%      |
| 综合收益总额                  | 1,608,267  | 1,348,250       | 19.29%      |
| 其中：                     |            |                 |             |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额        | 1,477,789  | 1,273,594       | 16.03%      |
| 归属于少数股东的综合收益总额          | 130,478    | 74,656          | 74.77%      |

### (1) 营业收入、营业成本

2015 年，公司营业收入同比增长 30.73%，营业成本同比增长 38.90%。公司近年来对房地产市场的开拓，开发力度不断加大，房地产开发项目销售收入快速增长，产品开发成本相应予以结转，从而使得营业收入、营业成本不断增加。

### (2) 财务费用

2015 年，财务费用同比减少 43.97%，主要原因为 2015 年本公司在中国境内发行了两笔债券，债务结构优化，平均融资成本降低所致。

截止 2015 年末已发行的公司债券情况如下：

| 债券简称     | 发行规模（亿元） | 发行方式 | 起息日        | 到期日        | 利率    |
|----------|----------|------|------------|------------|-------|
| 15 时代债   | 20.00    | 公开   | 2015/7/10  | 2020/7/10  | 6.75% |
| 15 时代 01 | 30.00    | 非公开  | 2015/10/26 | 2018/10/26 | 7.85% |

2014 年公司借款中信托贷款的平均融资成本约为 12%，2014 年底信托贷款约 21 亿元。公司在 2015 年发行以上两笔债券募集的资金部分用于偿还了信托贷款，截止 2015 年末公司已无信托贷款，而债券成本远低于信托贷款成本，因此节省了融资费用，债务结构优化，平均融资成本降低。

### （3）公允价值变动收益

2015 年，公允价值变动收益同比减少 75.35%，主要原因为本公司持有的投资性房地产的公允价值变动收益。

公司持有的投资性房地产为时代地产中心，该物业位于广东省广州市越秀区东风中路 410 号。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。于 2015 年 12 月 31 日，公司的投资性房地产由具有专业资质的独立评估公司戴德梁行有限公司重新估值为人民币 135,268 万元(2014 年 12 月 31 日：人民币 139,794 万元)。

具体情况如下：

单位：万元

| 房屋及建筑物   | 2015/12/31 | 2014/12/31 |
|----------|------------|------------|
| 年初余额     | 139,794    | 158,200    |
| 转为自用固定资产 | -5,951     | -24,186    |
| 公允价值变动   | 1,425      | 5,780      |
| 年末余额     | 135,268    | 139,794    |

于 2015 年，本公司的账面价值为人民币 5,951 万元的投资性房地产在开始转作自用时转为固定资产(2014 年：人民币 24,186 万元)，对本公司于该期间的损益并无重大影响。

### （4）投资(损失)/收益和对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益

2015 年，投资(损失)/收益同比减少 108.14%，对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益同比减少-107.16%，主要原因为公司投资的联营企业本年盈利略有

减少。

#### （5）营业外支出

2015 年，营业外支出同比增加 38.17%，主要原因为对外捐赠支出及税收滞纳金等。

#### （6）同一控制下企业合并中被合并方合并前净亏损

2015 年，同一控制下企业合并中被合并方合并前净亏损同比增加 124.98%，主要原因为 2015 年同一控制下企业合并的公司均为在建项目，尚未结转收入，截至被合并前仍处于阶段性亏损状态，因此 2015 年累计净亏损金额大于 2014 年。

#### （7）少数股东损益和归属于少数股东的综合收益总额

2015 年，少数股东损益和归属于少数股东的综合收益总额同比增长 74.77%，主要是由于本年更多合作项目实现交付且取得盈利。

### （二）投资状况

报告期内，公司新增土地投资总建筑面积 221.29 万平方米。

报告期内，公司新增重大的非股权投资项目如下：

| 序号 | 项目名称      | 地区 | 控股比例 | 占地面积      | 计算容积率面积（平方米） | 土地投资金额（万元） |
|----|-----------|----|------|-----------|--------------|------------|
| 1  | 佛山泌冲项目一期  | 佛山 | 51%  | 64,697.00 | 245,849.00   | 185,600.00 |
| 2  | 广州番禺桥南项目  | 广州 | 60%  | 45,537.00 | 154,826.00   | 246,949.00 |
| 3  | 珠海横琴十字门项目 | 珠海 | 50%  | 60,138.00 | 256,106.00   | 280,400.00 |

### 三、公司发展战略目标

#### （一）公司未来 3-5 年发展战略规划

公司将继续坚持“区域聚焦、客户聚焦、业务聚焦”的企业战略，大力提升所进入区域的市场份额与地位。

①增强公司在广东省多个城市的领先地位并扩大在湖南省的市场份额以及将业务扩展到广东省的其他具有高增长潜力的城市

公司目前的主要业务集中在广东省及湖南省长沙市，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并扩大在湖南省的市场

份额。未来三年，公司计划专注于扩展到广东省其他具有高增长潜力的城市，并且依托湖南省经济的快速增长，继续拓展公司在湖南省内的业务，以期提高在湖南省的市场份额。

②继续增强获得公认的“时代地产”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“时代地产”的品牌口碑，公司计划继续增强已获得公认的“时代地产”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，例如开发低密度办公楼及住宅多功能综合项目等。

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。

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“时代地产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集团将积极探索并推动地产延伸业务的快速发展，培育未来新的增长点。

## **（二）公司未来可能面临的风险**

### **①有关中国房地产市场的风险**

公司的整个物业组合是位于中国，因而须面对中国房地产市场有关的风险。公司的营运可能面对政策变化、利率变化、供需失衡和整体经济状况的风险，因此可能对公司的业务、财务状况或经营业绩产生不利影响。

### **②管理风险**

公司的运营面对多项物业发展及物业相关业务独有的风险。其买家、租客、分租客或战略业务合作伙伴的违约，可能对公司的经营业绩产生不同程度的负面影响。此外，尽管已为防止事故发生而设立和制定相关系统及政策，但亦可能会发生事故，因此可能导致公司产生财务损失、诉讼或名誉受损。

## **四、报告期内公司与主要客户业务往来时发生的严重违约事项**

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，未有严重违约事项发生。

## **五、公司独立情况**

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

## **六、报告期内公司非经营性往来占款及资金拆借情况**

报告期末，公司不存在未收回的非经营性往来占款及资金拆借情况。

## **七、报告期内公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况**

报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。

## **八、报告期内公司违法违规及执行募集说明书约定情况**

报告期内，本公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、

《公司章程》规定的情况。同时，公司亦不存在违反募集说明书中约定或承诺的情况。

## **第五章 重大事项**

### **一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或收到重大行政处罚事项**

报告期内，本公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

### **二、报告期内公司破产重整事项**

报告期内，本公司不存在破产重整事项。

### **三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况**

报告期内，本公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

### **四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况**

报告期内，本公司控股股东、实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

### **五、报告期内其他重大事项**

报告期内，公司 2015 年全年累计新增借款（含发行债券）超过 2014 年末净资产人民币 8,718,582 千元的 20%。2015 年公司及子公司通过金融机构贷款、发行债券等方式累计新增借款 9,425,618 千元。

报告期内本公司无其他重大事项。

## **第六章 财务报告**

本公司 2015 年经审计的财务报告请参见附件。

## **第七章 备查文件目录**

### **一、备查文件**

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

（三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（四）按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

### **二、查阅地点**

本公司在办公场所置备上述备查文件原件。

(本页无正文，为《广州市时代地产集团有限公司 2015 年年度报告》之盖章页)

发行人：广州市时代地产集团有限公司

2016 年 9 月 18 日

附件：广州市时代地产集团有限公司 2015 年审计报告

**广州市时代地产集团有限公司**

**已审财务报表**

**2015年12月31日**

目录

|             | 页次     |
|-------------|--------|
| 一、 审计报告     | 1-2    |
| 二、 已审财务报表   |        |
| 合并资产负债表     | 3-4    |
| 合并利润表       | 5      |
| 合并所有者权益变动表  | 6-7    |
| 合并现金流量表     | 8-9    |
| 公司资产负债表     | 10-11  |
| 公司利润表       | 12     |
| 公司所有者权益变动表  | 13-14  |
| 公司现金流量表     | 15     |
| 财务报表附注      | 16-147 |
| 财务报表补充资料    |        |
| 1.非经常性损益明细表 | 148    |
| 2.净资产收益率    | 149    |



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

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

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

## 审计报告

安永华明(2016)审字第60667327\_G01号

广州市时代地产集团有限公司董事会：

我们审计了后附的广州市时代地产集团有限公司的财务报表，包括2015年12月31日的合并及公司的资产负债表，2015年度合并及公司的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是广州市时代地产集团有限公司管理层的责任。这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

安永华明(2016)审字第60667327\_G01号

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广州市时代地产集团有限公司2015年12月31日的合并及公司的财务状况以及2015年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师 赵 雅

赵 雅



中国注册会计师 程圆圆

程圆圆

中国北京

2016年2月22日

广州市时代地产集团有限公司

合并资产负债表

2015年12月31日

人民币千元

| 资产       | 附注五 | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日<br>(经重述) |
|----------|-----|------------------|---------------------------|
| 流动资产     |     |                  |                           |
| 货币资金     | 1   | 8,586,699        | 5,263,766                 |
| 应收账款     | 2   | 1,977,560        | 1,224,877                 |
| 预付款项     | 3   | 4,088,338        | 499,421                   |
| 其他应收款    | 4   | 1,924,023        | 987,555                   |
| 存货       | 5   | 22,835,955       | 19,856,245                |
| 其他流动资产   | 6   | 586,015          | 585,439                   |
| 流动资产合计   |     | 39,998,590       | 28,417,303                |
| 非流动资产    |     |                  |                           |
| 可供出售金融资产 | 7   | 20,000           | 20,000                    |
| 长期股权投资   | 8   | 240,179          | 49,465                    |
| 投资性房地产   | 9   | 1,352,680        | 1,397,940                 |
| 固定资产     | 10  | 439,279          | 310,051                   |
| 预付款项     | 3   | 612,531          | -                         |
| 长期待摊费用   | 11  | 560,473          | 569,437                   |
| 递延所得税资产  | 12  | 276,951          | 209,574                   |
| 其他非流动资产  | 13  | 1,463,511        | 1,385,474                 |
| 非流动资产合计  |     | 4,965,604        | 3,941,941                 |
| 资产总计     |     | 44,964,194       | 32,359,244                |

广州市时代地产集团有限公司

合并资产负债表(续)

2015年12月31日

人民币千元

| 负债和所有者权益      | 附注五 | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日<br>(经重述) |
|---------------|-----|------------------|---------------------------|
| 流动负债          |     |                  |                           |
| 短期借款          | 14  | 55,000           | 148,500                   |
| 应付账款          | 15  | 3,714,873        | 3,556,068                 |
| 预收款项          | 16  | 10,153,807       | 8,530,918                 |
| 应付职工薪酬        | 17  | 140,825          | 123,127                   |
| 应交税费          | 18  | 1,364,032        | 1,023,957                 |
| 应付利息          | 19  | 146,713          | 42,587                    |
| 其他应付款         | 20  | 4,007,099        | 1,888,841                 |
| 一年内到期的非流动负债   | 21  | 304,114          | 1,637,777                 |
| 流动负债合计        |     | 19,886,463       | 16,951,775                |
| 非流动负债         |     |                  |                           |
| 长期借款          | 22  | 5,175,034        | 5,688,462                 |
| 应付债券          | 23  | 4,955,665        | -                         |
| 递延所得税负债       | 12  | 969,795          | 1,000,425                 |
| 非流动负债合计       |     | 11,100,494       | 6,688,887                 |
| 负债合计          |     | 30,986,957       | 23,640,662                |
| 所有者权益         |     |                  |                           |
| 实收资本          | 24  | 606,371          | 606,371                   |
| 资本公积          | 25  | 6,266,619        | 4,365,182                 |
| 盈余公积          | 26  | 674,413          | 465,543                   |
| 未分配利润         | 27  | 4,271,567        | 3,002,648                 |
| 归属于母公司所有者权益合计 |     | 11,818,970       | 8,439,744                 |
| 少数股东权益        |     | 2,158,267        | 278,838                   |
| 所有者权益合计       |     | 13,977,237       | 8,718,582                 |
| 负债和所有者权益总计    |     | 44,964,194       | 32,359,244                |



第3页至第147页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广州市时代地产集团有限公司

合并利润表

2015年度

人民币千元

|                             | 附注五 | 2015 年     | 2014 年<br>(经重述) |
|-----------------------------|-----|------------|-----------------|
| 营业收入                        | 28  | 14,440,584 | 11,046,287      |
| 减：营业成本                      | 28  | 9,974,573  | 7,181,101       |
| 营业税金及附加                     | 29  | 1,264,309  | 985,198         |
| 销售费用                        | 30  | 487,986    | 483,398         |
| 管理费用                        | 31  | 306,395    | 275,308         |
| 财务费用                        | 32  | 171,959    | 306,928         |
| 加：公允价值变动收益                  | 33  | 14,250     | 57,800          |
| 投资(损失)/收益                   | 34  | (286)      | 3,515           |
| 其中：对联营企业和合营企业的<br>投资(损失)/收益 |     | (298)      | 4,161           |
| 营业利润                        |     | 2,249,326  | 1,875,669       |
| 加：营业外收入                     | 35  | 12,700     | 11,590          |
| 减：营业外支出                     | 36  | 47,600     | 34,450          |
| 其中：非流动资产处置损失                |     | 1,054      | 235             |
| 利润总额                        | 37  | 2,214,426  | 1,852,809       |
| 减：所得税费用                     | 38  | 606,159    | 504,559         |
| 净利润                         |     | 1,608,267  | 1,348,250       |
| 其中：同一控制下企业合并中被合并方<br>合并前净亏损 |     | (44,616)   | (19,831)        |
| 归属于母公司所有者的净利润               |     | 1,477,789  | 1,273,594       |
| 少数股东损益                      |     | 130,478    | 74,656          |
| 综合收益总额                      |     | 1,608,267  | 1,348,250       |
| 其中：                         |     |            |                 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额            |     | 1,477,789  | 1,273,594       |
| 归属于少数股东的综合收益总额              |     | 130,478    | 74,656          |

广州市时代地产集团有限公司

合并所有者权益变动表

2015年度

人民币千元

|                   | 归属于母公司所有者权益 |           |         |           |            | 少数股东权益    | 合计         |
|-------------------|-------------|-----------|---------|-----------|------------|-----------|------------|
|                   | 实收资本        | 资本公积      | 盈余公积    | 未分配利润     | 小计         |           |            |
| 一、上年年末余额          | 606,371     | 975,182   | 465,543 | 3,024,044 | 5,071,140  | 278,838   | 5,349,978  |
| 加：同一控制下企业合并       | -           | 3,390,000 | -       | (21,396)  | 3,368,604  | -         | 3,368,604  |
| 二、本年年年初余额         | 606,371     | 4,365,182 | 465,543 | 3,002,648 | 8,439,744  | 278,838   | 8,718,582  |
| 三、本年增减变动金额        |             |           |         |           |            |           |            |
| (一) 综合收益总额(1)     | -           | -         | -       | 1,477,789 | 1,477,789  | 130,478   | 1,608,267  |
| (二) 股东投入和减少资本     |             |           |         |           |            |           |            |
| 1 不丧失控制权处置子公司部分股权 | -           | 1,018,118 | -       | -         | 1,018,118  | 997,924   | 2,016,042  |
| 2 少数股东投入资本        | -           | -         | -       | -         | -          | 294,000   | 294,000    |
| 3 同一控制下企业合并       | -           | 1,154,300 | -       | -         | 1,154,300  | 455,700   | 1,610,000  |
| 4 购买少数股东权益        | -           | (270,981) | -       | -         | (270,981)  | 1,483     | (269,498)  |
| 5 处置子公司           | -           | -         | -       | -         | -          | (156)     | (156)      |
| (三) 利润分配          |             |           |         |           |            |           |            |
| 1 提取盈余公积 (2)      | -           | -         | 208,870 | (208,870) | -          | -         | -          |
| 四、本年年末余额          | 606,371     | 6,266,619 | 674,413 | 4,271,567 | 11,818,970 | 2,158,267 | 13,977,237 |

(1) 综合收益总额中含同一控制下企业合并中被合并方合并前净亏损人民币 4,461.6 万元(其中含归属于少数股东的净亏损人民币 103.5 万元)。

(2) 为子公司提取的盈余公积。

广州市时代地产集团有限公司

合并所有者权益变动表(续)

2014年度

人民币千元

|                   | 归属于母公司所有者权益 |           |         |           |           | 少数股东权益  | 合计        |
|-------------------|-------------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|-----------|
|                   | 实收资本        | 资本公积      | 盈余公积    | 未分配利润     | 小计        |         |           |
| 一、本年年初余额          | 606,371     | 600,172   | 271,481 | 1,923,116 | 3,401,140 | 14,192  | 3,415,332 |
| 二、本年增减变动金额        |             |           |         |           |           |         |           |
| (一) 综合收益总额        | -           | -         | -       | 1,294,990 | 1,294,990 | 74,656  | 1,369,646 |
| (二) 股东投入和减少资本     |             |           |         |           |           |         |           |
| 1 不丧失控制权处置子公司部分股权 | -           | 375,010   | -       | -         | 375,010   | 24,990  | 400,000   |
| 2 少数股东投入资本        | -           | -         | -       | -         | -         | 165,000 | 165,000   |
| (三) 利润分配          |             |           |         |           |           |         |           |
| 1 提取盈余公积 (1)      | -           | -         | 194,062 | (194,062) | -         | -       | -         |
| 三、本年年末余额          | 606,371     | 975,182   | 465,543 | 3,024,044 | 5,071,140 | 278,838 | 5,349,978 |
| 加：同一控制下企业合并       | -           | 3,390,000 | -       | (21,396)  | 3,368,604 | -       | 3,368,604 |
| 四、本年年末余额(经重述)     | 606,371     | 4,365,182 | 465,543 | 3,002,648 | 8,439,744 | 278,838 | 8,718,582 |

(1) 含子公司提取的盈余公积人民币 19,023.7 万元。

广州市时代地产集团有限公司

合并现金流量表

2015年度

人民币千元

|                      | 附注五   | 2015 年      | 2014 年<br>(经重述) |
|----------------------|-------|-------------|-----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b> |       |             |                 |
| 销售商品、提供劳务收到的现金       |       | 14,945,303  | 10,299,677      |
| 收到的其他与经营活动有关的现金      | 39    | 52,325      | 128,605         |
| 经营活动现金流入小计           |       | 14,997,628  | 10,428,282      |
| 购买商品、接受劳务支付的现金       |       | 11,620,386  | 9,015,885       |
| 支付给职工以及为职工支付的现金      |       | 487,718     | 413,133         |
| 支付的各项税费              |       | 1,869,741   | 1,462,012       |
| 支付的其他与经营活动有关的现金      | 39    | 5,082,589   | 1,367,133       |
| 经营活动现金流出小计           |       | 19,060,434  | 12,258,163      |
| 经营活动产生的现金流量净额        |       | (4,062,806) | (1,829,881)     |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b> |       |             |                 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额  | 40(2) | 508         | -               |
| 取得投资收益收到的现金          |       | -           | 2,454           |
| 处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额 |       | -           | 2,223           |
| 投资活动现金流入小计           |       | 508         | 4,677           |
| 购建固定资产和其他长期资产支付的现金   |       | 41,944      | 44,020          |
| 取得合营企业支付的现金          |       | 165,512     | -               |
| 购买少数股东权益支付的现金        |       | 269,498     | -               |
| 非同一控制下取得子公司支付的现金净额   | 40(2) | 465,348     | -               |
| 预付股权收购款支付的现金         |       | 559,916     | -               |
| 投资活动现金流出小计           |       | 1,502,218   | 44,020          |
| 投资活动产生的现金流量净额        |       | (1,501,710) | (39,343)        |

广州市时代地产集团有限公司

合并现金流量表(续)

2015年度

人民币千元

|                      | 附注五   | 2015 年     | 2014 年<br>(经重述) |
|----------------------|-------|------------|-----------------|
| 三、筹资活动产生的现金流量        |       |            |                 |
| 吸收投资收到的现金            |       | 1,914,000  | 3,555,000       |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金  |       | 294,000    | 165,000         |
| 不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金 |       | 2,016,042  | 400,000         |
| 取得借款所收到的现金           |       | 9,425,618  | 4,395,087       |
| 收到其他与筹资活动有关的现金       | 39    | 2,221,700  | -               |
| 筹资活动现金流入小计           |       | 15,577,360 | 8,350,087       |
| 偿还债务支付的现金            |       | 7,206,618  | 3,953,400       |
| 偿付利息支付的现金            |       | 689,253    | 841,543         |
| 同一控制下企业合并支付的对价       |       | 10,000     | -               |
| 筹资活动现金流出小计           |       | 7,905,871  | 4,794,943       |
| 筹资活动产生的现金流量净额        |       | 7,671,489  | 3,555,144       |
| 四、现金及现金等价物净增加额       |       | 2,106,973  | 1,685,920       |
| 加：年初现金及现金等价物余额       |       | 2,573,200  | 887,280         |
| 五、年末现金及现金等价物余额       | 40(3) | 4,680,173  | 2,573,200       |

广州市时代地产集团有限公司

资产负债表

2015年12月31日

人民币千元

| <u>资产</u> | <u>附注十四</u> | <u>2015 年 12 月 31 日</u> | <u>2014 年 12 月 31 日</u> |
|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产      |             |                         |                         |
| 货币资金      |             | 562,222                 | 242,002                 |
| 预付款项      |             | 845                     | 2,860                   |
| 其他应收款     | 1           | 4,734,768               | 547,851                 |
| 存货        |             | 10,737                  | 10,733                  |
| 流动资产合计    |             | 5,308,572               | 803,446                 |
| 非流动资产     |             |                         |                         |
| 长期股权投资    | 2           | 686,829                 | 261,000                 |
| 可供出售金融资产  | 附注五、7       | 20,000                  | 20,000                  |
| 固定资产      |             | 13,239                  | 15,557                  |
| 非流动资产合计   |             | 720,068                 | 296,557                 |
| 资产总计      |             | 6,028,640               | 1,100,003               |

广州市时代地产集团有限公司

资产负债表(续)

2015年12月31日

人民币千元

| <u>负债和所有者权益</u> | <u>附注十四</u> | <u>2015 年 12 月 31 日</u> | <u>2014 年 12 月 31 日</u> |
|-----------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动负债            |             |                         |                         |
| 应付账款            |             | 3,831                   | 3,831                   |
| 预收款项            |             | 16,844                  | 16,844                  |
| 应付职工薪酬          |             | -                       | 15                      |
| 应交税费            |             | 14,930                  | 14,973                  |
| 应付利息            |             | 103,000                 | -                       |
| 其他应付款           | 3           | 211,429                 | 333,207                 |
| 流动负债合计          |             | 350,034                 | 368,870                 |
| 非流动负债           |             |                         |                         |
| 应付债券            | 附注五、23      | 4,955,665               | -                       |
| 非流动负债合计         |             | 4,955,665               | -                       |
| 负债合计            |             | 5,305,699               | 368,870                 |
| 所有者权益           |             |                         |                         |
| 实收资本            | 附注五、24      | 606,371                 | 606,371                 |
| 盈余公积            |             | 17,911                  | 17,911                  |
| 未分配利润           |             | 98,659                  | 106,851                 |
| 所有者权益合计         |             | 722,941                 | 731,133                 |
| 负债和所有者权益总计      |             | 6,028,640               | 1,100,003               |

广州市时代地产集团有限公司

利润表

2015年12月31日

人民币千元

|                         | 附注十四 | 2015 年  | 2014 年   |
|-------------------------|------|---------|----------|
| 营业收入                    | 4    | -       | 18,360   |
| 减：营业成本                  |      | -       | -        |
| 营业税金及附加                 |      | -       | (33,404) |
| 管理费用                    |      | 6,582   | 6,517    |
| 财务费用                    | 5    | (344)   | (221)    |
| 营业(亏损) /利润              |      | (6,238) | 45,468   |
| 加：营业外收入                 |      | -       | 3,000    |
| 减：营业外支出                 |      | 1,954   | 1,028    |
| (亏损)/利润总额               |      | (8,192) | 47,440   |
| 减：所得税费用                 |      | -       | 9,187    |
| (净亏损)/净利润及综合 (亏损) /收益总额 |      | (8,192) | 38,253   |

广州市时代地产集团有限公司

权益变动表

2015年度

人民币千元

|            | 实收资本    | 盈余公积   | 未分配利润   | 所有者权益合计 |
|------------|---------|--------|---------|---------|
| 一、本年年初余额   | 606,371 | 17,911 | 106,851 | 731,133 |
| 二、本年增减变动金额 | -       | -      | -       | -       |
| (一) 综合收益总额 | -       | -      | (8,192) | (8,192) |
| (二) 利润分配   |         |        |         |         |
| 1.提取盈余公积   | -       | -      | -       | -       |
| 三、本年年末余额   | 606,371 | 17,911 | 98,659  | 722,941 |

广州市时代地产集团有限公司

权益变动表(续)

2014年度

人民币千元

|            | 实收资本    | 盈余公积   | 未分配利润   | 所有者权益合计 |
|------------|---------|--------|---------|---------|
| 一、本年年初余额   | 606,371 | 14,086 | 72,423  | 692,880 |
| 二、本年增减变动金额 |         |        |         |         |
| (一) 综合收益总额 | -       | -      | 38,253  | 38,253  |
| (二) 利润分配   |         |        |         |         |
| 1.提取盈余公积   | -       | 3,825  | (3,825) | -       |
| 三、本年年末余额   | 606,371 | 17,911 | 106,851 | 731,133 |

广州市时代地产集团有限公司

现金流量表

2015年12月31日

人民币千元

|                 | 附注十四 | 2015 年      | 2014 年  |
|-----------------|------|-------------|---------|
| 一、经营活动产生的现金流量   |      |             |         |
| 销售商品，提供劳务收到的现金  |      | -           | 18,360  |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 |      | 295,796     | 234,416 |
| 经营活动现金流入小计      |      | 295,796     | 252,776 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 |      | 15          | 484     |
| 支付的各项税费         |      | 396         | 1,075   |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 6    | 4,926,665   | 50,675  |
| 经营活动现金流出小计      |      | 4,927,076   | 52,234  |
| 经营活动产生的现金流量净额   |      | (4,631,280) | 200,542 |
| 二、筹资活动产生的现金流量   |      |             |         |
| 发行债券所收到的现金      |      | 4,951,500   | -       |
| 筹资活动现金流入小计      |      | 4,951,500   | -       |
| 筹资活动产生的现金流量净额   |      | 4,951,500   | -       |
| 三、现金及现金等价物净增加额  |      | 320,220     | 200,542 |
| 加：年初现金及现金等价物余额  |      | 242,002     | 41,460  |
| 四、年末现金及现金等价物余额  |      | 562,222     | 242,002 |

# 广州市时代地产集团有限公司

## 财务报表附注

2015年12月31日

人民币千元

---

### 一、 本集团基本情况

广州市时代地产集团有限公司(以下简称“本公司”)是一家在中华人民共和国广东省注册的有限责任公司,于2001年5月9日成立,营业期限为20年。本公司总部位于广东省广州市越秀区东风中路410-412号。本公司及子公司(以下统称“本集团”)主要从事物业开发、物业租赁及物业管理。

本公司经营范围为:开发、建设、销售、出租及管理自建的商住楼宇。

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

本合并财务报表业经本公司董事会于2016年2月22日决议批准。根据本公司章程,本合并财务报表将提交股东会审议。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,2015年度变化情况参见附注六、合并范围的变动。

### 二、 财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本财务报表按照中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

**三、 重要会计政策及会计估计**

**1. 遵循企业会计准则的声明**

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2015年12月31日的财务状况以及2015年度的经营成果和现金流量。

**2. 会计期间**

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

**3. 营业周期**

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

**4. 记账本位币**

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

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

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

# 广州市时代地产集团有限公司

## 财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 5. 企业合并(续)

##### 非同一控制下的企业合并

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

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

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

#### 6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至2015年12月31日止年度的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

6. 合并财务报表(续)

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

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

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

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

不丧失控制权处置对子公司部分股权投资的，少数股东权益发生变化作为权益性交易处理。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

**三、 重要会计政策及会计估计(续)**

**7. 现金及现金等价物**

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

**8. 外币业务**

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

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

**9. 金融工具**

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：贷款和应收款项和可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。以上类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

金融资产的后续计量取决于其分类：

*贷款和应收款项*

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

*可供出售金融资产*

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

*以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债*

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

*以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(续)*

交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

企业在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他金融负债；其他金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

*其他金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融工具抵销

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

财务担保合同

财务担保合同，是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日履行相关现时义务所需支出的当前最佳估计数确定的金额，和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

*以摊余成本计量的金融资产*

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

*可供出售金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

*以成本计量的金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

金融资产转移

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

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 应收款项

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

于资产负债表日，根据单项应收款项占所在公司总应收款项的比例以及金额对所在公司未来经营现金流量的影响程度列出单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

11. 存货

存货包括开发成本、开发产品及拟开发土地。

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

为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法，详见附注三、16.借款费用。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

11. 存货 (续)

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

12. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 长期股权投资(续)

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

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

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

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

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 长期股权投资(续)

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

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

13. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。本集团的投资性房地产均将长期持有并出租以赚取租金。

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

13. 投资性房地产(续)

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

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

本集团目前投资性房地产项目主要位于广州市核心区，主要为成熟商业区的商业物业，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

(2) 本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

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

14. 固定资产

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

14. 固定资产(续)

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

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

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

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或以不同方式为企业经济利益的，适用不同折旧率。

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

15. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产或长期待摊费用。

16. 借款费用

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 借款费用(续)

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

**三、 重要会计政策及会计估计(续)**

**17. 资产减值**

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

**18. 长期待摊费用**

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

**19. 职工薪酬**

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

19. 职工薪酬(续)

短期薪酬

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

离职后福利(设定提存计划)

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

20. 预计负债

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

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

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

21. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

销售房地产收入

销售已完工物业的收入，于物业所有权上的主要风险和报酬已转移至给买方即有关物业竣工并根据销售协议将物业交付买家，且能合理确保收取买卖合约确定的对价时，确认为收入的实现。确认收入前已售物业收取的定金及分期和预售款列示于资产负债表的预收款项科目。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

物业管理费收入

物业管理费收入于提供服务及相关经济利益很可能流入本集团时予以确认。

管理费收入

管理费收入于提供服务及相关经济利益很可能流入本公司时予以确认。

22. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

**三、 重要会计政策及会计估计(续)**

**22. 政府补助(续)**

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

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

**23. 所得税**

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

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

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

23. 所得税(续)

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

23. 所得税(续)

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

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

24. 维修基金和质量保证金

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

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

25. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。本集团的租赁交易均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

25. 租赁(续)

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

26. 利润分配

本公司的现金股利，于董事会批准后确认为负债。

27. 公允价值计量

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

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

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

27. 公允价值计量(续)

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

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

28. 重大会计判断和估计

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

判断

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

*经营租赁——作为出租人*

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

28. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

*投资性房地产与固定资产的划分*

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

*投资性房地产的递延所得税*

就计量使用公允价值模式计量的投资性房地产所产生的递延所得税负债而言，本集团管理层已审阅本集团的投资性房地产，并认为本集团在一种商业模式下持有投资物消耗绝大部分包含在投资性房地产内的全部经济利益。因此，在厘定本集团投资性房地产的递延所得税时，董事已决定推翻透过销售收回使用公允价值模式计量之投资性房地产之假设。

因此，本集团根据管理层的最佳估计确认该等投资性房地产公允价值变动之递延所得税，假设未来税务结果乃透过将该等物业用作租赁用途而非出售引致。若投资性房地产随后由本集团出售而非以租赁方式随时间推移消耗绝大部分包含在投资性房地产内的经济利益，则最终的税务结果将有别于合并财务报表中确认的递延所得税负债。若投资性房地产被出售，鉴于企业所得税及土地增值税之影响，本集团在出售时可能要承担较高税项。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

28. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性

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

企业所得税

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

土地增值税

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

递延所得税资产

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

28. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

*在建房地产开发成本的确认及分摊*

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

*投资性房地产公允价值的估计*

如活跃市场中未有类似物业之当前价格，本集团考虑不同来源之资料，包括：

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

进一步详情(包括用作计量公允价值之主要假设)载列于财务报表中的附注五、9.投资性房地产。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

四、 税项

主要税种及税率

- |         |                                                                                                       |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 营业税     | — 应税收入的5%计缴营业税。                                                                                       |
| 城市维护建设税 | — 按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。                                                                                  |
| 教育费附加   | — 按实际缴纳的流转税的3%计缴。                                                                                     |
| 地方教育费附加 | — 按实际缴纳的流转税的2%计缴。                                                                                     |
| 土地增值税   | — 本集团有偿转让土地使用权及地上建筑物或其他附着物产权产生土地增值额的，按30%-60%的四级超率累进税率计算缴纳土地增值税                                       |
| 企业所得税   | — 本集团企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。                                                                              |
| 房产税     | — 本集团对所有或使用的房屋按税法规定的比例缴纳。自用房产从价计征，以房产原值一次减去10%-30%后的余值按1.2%年税率计算缴纳房产税；出租房产从租计征，以房产租金收入按12%年税率计算缴纳房产税。 |
| 土地使用税   | — 本集团按生产经营所实际占用的土地面积和当地人民政府规定的土地使用税纳税等级对应的每平方米年税额缴纳。                                                  |
| 个人所得税   | — 本集团支付给职工的工资薪金等个人所得，依税法规定代扣缴个人所得税。                                                                   |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

|        | 2015年12月31日      | 2014年12月31日      |
|--------|------------------|------------------|
| 库存现金   | 89               | 33               |
| 银行存款   | 8,585,769        | 5,262,301        |
| 其他货币资金 | 841              | 1,432            |
|        | <u>8,586,699</u> | <u>5,263,766</u> |

于2015年12月31日，本集团的货币资金均存放于境内。

于2015年12月31日，本集团的使用权受到限制的货币资金明细如下：

|                  | 2015年12月31日      | 2014年12月31日      |
|------------------|------------------|------------------|
| 房地产预售款受限资金       | 2,653,647        | 2,127,728        |
| 贷款监控户受限资金        | 673,194          | 350,912          |
| 原始期限超过三个月的银行定期存款 | -                | 30,920           |
| 质押的银行定期存单        | 500,000          | 150,000          |
| 其他受限资金           | 79,685           | 31,006           |
| 合计               | <u>3,906,526</u> | <u>2,690,566</u> |

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。定期存款的存款期分为6个月至五年不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款

应收账款主要是分期付款条款下未达到结算日期的房地产开发产品销售款项，最长信用期达3年。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

|       | 2015年12月31日      | 2014年12月31日      |
|-------|------------------|------------------|
| 1年以内  | 1,755,778        | 1,106,856        |
| 1年至2年 | 174,930          | 118,021          |
| 2年到3年 | 46,852           | -                |
|       | <u>1,977,560</u> | <u>1,224,877</u> |

于2015年度，本集团无计提、转回及转销应收账款坏账准备(2014年度：无)。

于2015年12月31日，应收账款主要系应收房地产销售款项人民币193,342.60万元，应收租金人民币4,221.67万元，应收物业管理费人民币191.73万元，前五名的应收账款合计数约占应收账款期末余额的11.98%。

于2014年12月31日，应收账款主要系应收房地产销售款项人民币119,038.0万元，应收租金人民币2,909.5万元，应收物业管理费人民币540.2万元，前五名的应收账款合计数约占应收账款期末余额的8.25%。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 预付款项

于 2015 年 12 月 31 日，本账户余额主要为预付土地出让金、预付销售代理费、预付工程款及其他预付款项，其中，非流动资产中的预付款项主要为预付股权收购款。

于 2015 年 12 月 31 日，预付款项的账龄均在 1 年以内。前五名的预付款项合计数约占预付款项期末余额的 82.61%(2014 年 12 月 31 日：81.79%)。

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

|       | 2015年12月31日      | 2014年12月31日    |
|-------|------------------|----------------|
| 1年以内  | 1,535,177        | 777,585        |
| 1年至2年 | 197,654          | 209,970        |
| 2年至3年 | 191,192          | -              |
|       | <u>1,924,023</u> | <u>987,555</u> |

2015年度，本集团无计提、转回及转销其他应收款坏账准备(2014年度：无)。

其他应收款按性质分类如下：

| 性质         | 2015年12月31日      | 2014年12月31日    |
|------------|------------------|----------------|
| 应收保证金/项目定金 | 562,245          | 404,951        |
| 应收少数股东款项   | 522,427          | 255,098        |
| 应收联营公司款项   | 351,610          | 222,110        |
| 应收合营公司款项   | 207,153          | -              |
| 应收工程方借支款   | 67,791           | 19,802         |
| 应收母公司款项    | 99,857           | 9,857          |
| 应收其他关联方款项  | 3,567            | 16,636         |
| 其他         | <u>109,373</u>   | <u>59,101</u>  |
| 合计         | <u>1,924,023</u> | <u>987,555</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

于2015年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

|      | 与本集团关系 | 期末余额           | 占其他应收款<br>总额的比例(%) | 账龄    | 款项性质       |
|------|--------|----------------|--------------------|-------|------------|
| 单位 1 | 关联方    | 351,610        | 18.27              | 1 年以内 | 应收联营企业款项   |
| 单位 2 | 关联方    | 206,133        | 10.71              | 1 年以内 | 应收合营企业款项   |
| 单位 3 | 第三方    | 105,150        | 5.47               | 1 年以内 | 应收少数股东款项   |
| 单位 4 | 关联方    | 99,856         | 5.19               | 1 年以内 | 应收母公司款项    |
| 单位 5 | 第三方    | 50,000         | 2.60               | 1 年以内 | 应收保证金/项目定金 |
|      |        | <u>812,749</u> | <u>42.24</u>       |       |            |

于2014年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

|      | 与本集团<br>关系 | 期末余额           | 占其他应收款<br>总额的比例(%) | 账龄       | 款项性质       |
|------|------------|----------------|--------------------|----------|------------|
| 单位 1 | 关联方        | 222,110        | 22.49              | 1 年以内    | 应收联营公司款项   |
| 单位 2 | 第三方        | 197,095        | 19.96              | 1 年以内    | 应收少数股东款项   |
| 单位 3 | 第三方        | 96,577         | 9.78               | 1 年至 2 年 | 应收保证金/项目定金 |
| 单位 4 | 第三方        | 54,975         | 5.57               | 1 年至 2 年 | 应收保证金/项目定金 |
| 单位 5 | 第三方        | 46,218         | 4.68               | 1 年以内    | 应收少数股东款项   |
|      |            | <u>616,975</u> | <u>62.48</u>       |          |            |

于 2015 年 12 月 31 日，应收母公司款项、应收联营公司款项、应收合营公司款项及应收其他关联方款项见附注十、关联方关系及其交易。

5. 存货

|       | 附注  | 2015 年 12 月 31 日  | 2014 年 12 月 31 日  |
|-------|-----|-------------------|-------------------|
| 开发成本  | (1) | 19,428,165        | 17,052,839        |
| 开发产品  | (2) | 3,407,790         | 1,762,285         |
| 拟开发土地 | (3) | -                 | 1,041,121         |
|       |     | <u>22,835,955</u> | <u>19,856,245</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

本集团的开发成本、开发产品和拟开发土地所在土地均位于中国境内，并按中长期租赁持有。

(1) 开发成本

于 2015 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 446,870.6 万元(2014 年 12 月 31 日：人民币 344,311.5 万元)的开发成本作为本集团计息银行贷款及其他借款之担保 (附注五、41. 使用权受到限制的资产)。

于 2015 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 48,057.0 万元（2014 年 12 月 31 日：无）的开发用土地已在进行开发但尚未取得国有土地使用权证。本集团于 2016 年 1 月取得该开发用土地的国有土地使用权证。

(2) 开发产品

于 2015 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 12,257.3 万元(2014 年 12 月 31 日：人民币 22,912.3 万元)的开发产品作为本集团计息银行贷款及其他借款之担保 (附注五、41. 使用权受到限制的资产)。

(3) 拟开发土地

本集团在存货中列示的拟开发土地是预计在一个营业周期内开发的土地。

于 2015 年 12 月 31 日，在存货中列示的拟开发土地并未用于为本集团计息银行贷款及其他借款之担保(2014 年 12 月 31 日：人民币 66,924.1 万元) (附注五、41. 使用权受到限制的资产)。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

(4) 资本化借款费用

于 2015 年 12 月 31 日, 存货中包含借款费用资本化金额为人民币 85,393.5 万元(2014 年 12 月 31 日: 人民币 79,716.1 万元), 其中当年资本化金额为人民币 53,350.6 万元(2014 年 12 月 31 日: 人民币 63,510.1 万元), 利息资本化率为 74.86% (2014 年 12 月 31 日: 67.29%)。

(5) 存货跌价准备

2015 年度, 本集团无计提、转回及转销存货跌价准备(2014 年度: 无)。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他流动资产

|      | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 |
|------|-------------|-------------|
| 预交税费 | 586,015     | 585,439     |

7. 可供出售金融资产

|                     | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 |
|---------------------|-------------|-------------|
| 可供出售权益工具<br>——按成本计量 | 20,000      | 20,000      |

于2015年12月31日及2014年12月31日，本集团持有广州工商联盟投资有限公司5.88%股份，对应账面价值为人民币2,000.0万元。鉴于本集团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。

8. 长期股权投资

|         | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 |
|---------|-------------|-------------|
| 对合营企业投资 | 190,708     | -           |
| 对联营企业投资 | 49,471      | 49,465      |
| 合计      | 240,179     | 49,465      |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2015年

|                     |        | 本年变动    |              |         |
|---------------------|--------|---------|--------------|---------|
|                     | 年初余额   | 新增投资    | 权益法下<br>投资损益 | 年末账面价值  |
| 合营企业                |        |         |              |         |
| 广州云谷科技创业投资有限公司      | -      | 25,500  | -            | 25,500  |
| 珠海祥越投资有限公司          | -      | 165,512 | (304)        | 165,208 |
| 合计                  | -      | 191,012 | (304)        | 190,708 |
| 联营企业                |        |         |              |         |
| 广州市时代红卫投资发展有限公司     | 3,231  | -       | (1)          | 3,230   |
| 广州市白云合银泰富小额贷款股份有限公司 | 46,234 | -       | 7            | 46,241  |
| 合计                  | 49,465 | -       | 6            | 49,471  |

2014年

|                         |        | 本年变动 |              |        |
|-------------------------|--------|------|--------------|--------|
|                         | 年初余额   | 新增投资 | 权益法下<br>投资损益 | 年末账面价值 |
| 联营企业                    |        |      |              |        |
| 广州市时代红卫投资<br>发展有限公司     | 3,245  | -    | (14)         | 3,231  |
| 广州市白云合银泰富小<br>额贷款股份有限公司 | 42,059 | -    | 4,175        | 46,234 |
| 合计                      | 45,304 | -    | 4,161        | 49,465 |

于 2015 年度，本集团无计提、转回及转销长期股权投资减值准备，投资的合营企业及联营企业也无宣告或派发现金红利(2014 年度：无)。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

| 房屋及建筑物   | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|
| 年初余额     | 1,397,940        | 1,582,000        |
| 转为自用固定资产 | (59,510)         | (241,860)        |
| 公允价值变动   | 14,250           | 57,800           |
| 年末余额     | 1,352,680        | 1,397,940        |

本集团的投资性房地产均为商业物业，位于中国内地且按中期租赁持有。

于2015年12月31日，本集团的投资性房地产由具有专业资质的独立评估公司戴德梁行有限公司重新估值为人民币135,268.0万元(2014年12月31日：人民币139,794.0万元)。

于2015年，本集团的账面价值为人民币5,951.0万元的投资性房地产在开始转作自用时转为固定资产(2014年：人民币24,186.0万元)，对本集团于该期间的损益并无重大影响。

于2015年12月31日，上述投资性房地产已全部抵押给金融机构作为贷款抵押物，以取得授予本集团的计息银行贷款及其他借款(见附注五、41. 使用权受到限制的资产)。

上述投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方，2015年度租赁收入为人民币4,682.9万元(2014年度：人民币4,600.4万元)。

于2015年12月31日，本集团之投资性房地产均已办妥产权证书。本公司管理层认为本集团有权合法、有效地占有并使用或处置上述房地产。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 投资性房地产(续)

于2015年12月31日，本集团的投资性房地产的公允价值采用重大不可观察输入数据计量(第三层次)。

于2015年度，第1层与第2层之间并无公允价值计量转移及并无公允价值计量转入或转出第3层。

以下是投资性房地产公允价值评估对应的评估方法和所使用的关键参数：

2015年

| 评估方法                          | 类别  | 重大的难以观察的参数             | 范围（加权平均）                          |
|-------------------------------|-----|------------------------|-----------------------------------|
| 直接比较法，<br>并参照相关<br>地区可比售<br>价 | 商铺  | 市场单位销售单价<br>(每平方米人民币元) | 74,000-137,000<br>(40,750-81,500) |
|                               | 办公室 | 市场单位销售单价<br>(每平方米人民币元) | 28,000-33,000<br>(29,700)         |
|                               | 停车位 | 市场单位销售单价<br>(每个车位)     | 330,000-500,000<br>(450,000)      |

2014年

| 评估方法                          | 类别  | 重大的难以观察的参数             | 范围（加权平均）                          |
|-------------------------------|-----|------------------------|-----------------------------------|
| 直接比较法，<br>并参照相关<br>地区可比售<br>价 | 商铺  | 市场单位销售单价<br>(每平方米人民币元) | 60,900-114,000<br>(40,000-81,000) |
|                               | 办公室 | 市场单位销售单价<br>(每平方米人民币元) | 28,000-44,000<br>(28,900)         |
|                               | 停车位 | 市场单位销售单价<br>(每个车位)     | 330,000-500,000<br>(500,000)      |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产

2015年

|          | 房屋及建筑物         | 办公设备           | 运输工具          | 合计             |
|----------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 原价       |                |                |               |                |
| 年初余额     | 268,447        | 79,947         | 30,975        | 379,369        |
| 购置       | -              | 21,402         | 2,204         | 23,606         |
| 投资性房地产转入 | 59,510         | -              | -             | 59,510         |
| 存货转入     | 72,573         | -              | -             | 72,573         |
| 处置或报废    | -              | (540)          | (6,387)       | (6,927)        |
| 年末余额     | <u>400,530</u> | <u>100,809</u> | <u>26,792</u> | <u>528,131</u> |
| 累计折旧     |                |                |               |                |
| 年初余额     | 10,190         | 41,833         | 17,295        | 69,318         |
| 计提       | 10,794         | 11,633         | 2,980         | 25,407         |
| 处置或报废    | -              | (394)          | (5,479)       | (5,873)        |
| 年末余额     | <u>20,984</u>  | <u>53,072</u>  | <u>14,796</u> | <u>88,852</u>  |
| 账面价值     |                |                |               |                |
| 年末       | <u>379,546</u> | <u>47,737</u>  | <u>11,996</u> | <u>439,279</u> |
| 年初       | <u>258,257</u> | <u>38,114</u>  | <u>13,680</u> | <u>310,051</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 固定资产(续)

2014年

|          | 房屋及建筑物  | 办公设备    | 运输工具    | 合计      |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| 原价       |         |         |         |         |
| 年初余额     | 26,587  | 66,308  | 25,166  | 118,061 |
| 购置       | -       | 16,287  | 8,324   | 24,611  |
| 投资性房地产转入 | 241,860 | -       | -       | 241,860 |
| 处置或报废    | -       | (2,648) | (2,515) | (5,163) |
| 年末余额     | 268,447 | 79,947  | 30,975  | 379,369 |
| 累计折旧     |         |         |         |         |
| 年初余额     | 5,677   | 33,847  | 14,023  | 53,547  |
| 计提       | 4,513   | 8,881   | 5,192   | 18,586  |
| 处置或报废    | -       | (895)   | (1,920) | (2,815) |
| 年末余额     | 10,190  | 41,833  | 17,295  | 69,318  |
| 账面价值     |         |         |         |         |
| 年末       | 258,257 | 38,114  | 13,680  | 310,051 |
| 年初       | 20,910  | 32,461  | 11,143  | 64,514  |

于 2015 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置、融资租入及经营性租出的固定资产 (2014 年 12 月 31 日：无)。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书、持有待售及所有权受到限制的固定资产 (2014 年 12 月 31 日：无)。

于 2015 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 30,404.3 万元 (2014 年 12 月 31 日：24,020.4 万元)的固定资产作为本集团银行借款及其他借款之担保 (见附注五、41. 使用权受到限制的资产)。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期待摊费用

| 2015 年            | 年初余额    | 本年增加    | 本年摊销     | 其他减少  | 年末余额    |
|-------------------|---------|---------|----------|-------|---------|
| 经营性租入固定资<br>产改良支出 | 569,437 | 42,440  | (51,404) | -     | 560,473 |
| 2014 年            | 年初余额    | 本年增加    | 本年摊销     | 其他减少  | 年末余额    |
| 经营性租入固定资<br>产改良支出 | 486,445 | 125,641 | (42,539) | (110) | 569,437 |

12. 递延所得税资产/负债

|                     | 2015 年       |             | 2014 年       |             |
|---------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|                     | 可抵扣暂时<br>性差异 | 递延所得<br>税资产 | 可抵扣暂时<br>性差异 | 递延所得<br>税资产 |
| 递延所得税资产             |              |             |              |             |
| 可抵扣税务亏损             | 421,684      | 105,421     | 291,408      | 72,852      |
| 预提的土地增值税            | 487,492      | 121,873     | 356,752      | 89,188      |
| 预提费用及其他可抵扣<br>暂时性差异 | 193,948      | 48,487      | 185,456      | 46,364      |
| 其他                  | 4,680        | 1,170       | 4,680        | 1,170       |
|                     | 1,107,804    | 276,951     | 838,296      | 209,574     |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

12. 递延所得税资产/负债(续)

|                | 2015 年           |                | 2014 年           |                  |
|----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
|                | 应纳税暂时<br>性差异     | 递延所得<br>税负债    | 应纳税暂时<br>性差异     | 递延所得<br>税负债      |
| <u>递延所得税负债</u> |                  |                |                  |                  |
| 非同一控制下企业合并     |                  |                |                  |                  |
| 公允价值调整(注)      | 3,014,628        | 753,657        | 3,151,400        | 787,850          |
| 投资性房地产评估增值     | 864,550          | 216,138        | 850,300          | 212,575          |
|                | <u>3,879,178</u> | <u>969,795</u> | <u>4,001,700</u> | <u>1,000,425</u> |

注：其中与该等公允价值调整相关的土地增值税部分于转回时计入营业税金及附加。

未确认递延所得税资产如下：

|       | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 可抵扣亏损 | <u>64,738</u>    | <u>56,546</u>    |

于 2015 年 12 月 31 日，未确认递延所得税资产的可抵扣亏损金额为人民币 25,895.3 万元(2014 年 12 月 31 日：人民币 22,618.2 万元)，将在五年内陆续到期。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 其他非流动资产

|       | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 拟开发土地 | 1,463,511        | 1,385,474        |
| 合计    | 1,463,511        | 1,385,474        |

于 2015 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 4,614.2 万元(2014 年 12 月 31 日：人民币 1,360.1 万元)的非流动资产用于取得银行抵押借款(附注五、41. 使用权受到限制的资产)。本集团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。

14. 短期借款

|           | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 信用借款      | 55,000           | 6,000            |
| 质押借款(注 1) | -                | 142,500          |
| 合计        | 55,000           | 148,500          |

注 1：于 2014 年 12 月 31 日，本集团质押借款对应的质押物明细和价值见附注五、41. 使用权受到限制的资产以及附注五、42. 子公司股权质押获得借款的情况。

于 2015 年 12 月 31 日，上述短期借款的实际年利率 6.65%-9.3% (2014 年 12 月 31 日：5.70%-6.65%)。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团无已到期但未归还的或逾期的短期借款。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 应付账款

|       | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 1 年以内 | 3,147,891        | 2,681,934        |
| 1-2 年 | 566,982          | 874,134          |
|       | <u>3,714,873</u> | <u>3,556,068</u> |

应付账款主要为应付工程方的工程款。应付账款不计息，于正常营业周期内或要求时偿还。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团账龄超过 1 年的重要应付账款如下：

|      | 与本集团关系 | 应付金额    | 未偿还原因 |
|------|--------|---------|-------|
| 单位 1 | 第三方    | 118,739 | 未到结算期 |
| 单位 2 | 第三方    | 118,427 | 未到结算期 |
| 单位 3 | 第三方    | 36,886  | 未到结算期 |
| 单位 4 | 第三方    | 11,579  | 未到结算期 |
| 单位 5 | 第三方    | 8,838   | 未到结算期 |

于 2014 年 12 月 31 日，本集团账龄超过 1 年的重要应付账款如下：

|      | 与本集团关系 | 应付金额    | 未偿还原因 |
|------|--------|---------|-------|
| 单位 1 | 第三方    | 188,325 | 未到结算期 |
| 单位 2 | 第三方    | 43,211  | 未到结算期 |
| 单位 3 | 第三方    | 34,729  | 未到结算期 |
| 单位 4 | 第三方    | 17,155  | 未到结算期 |
| 单位 5 | 第三方    | 14,739  | 未到结算期 |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

16. 预收款项

预收款项的账龄分析如下：

|       | 2015 年 12 月 31 日  | 2014 年 12 月 31 日 |
|-------|-------------------|------------------|
| 1 年以内 | 9,185,764         | 7,865,307        |
| 1-2 年 | 931,889           | 665,611          |
| 2-3 年 | 36,154            | -                |
|       | <u>10,153,807</u> | <u>8,530,918</u> |

于2015年12月31日，账龄超过一年的重要预收款项均为本集团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相关物业移交给买家时结转营业收入。

预收款项按性质分析如下：

|         | 2015 年 12 月 31 日  | 2014 年 12 月 31 日 |
|---------|-------------------|------------------|
| 预收房款    | 10,088,356        | 8,496,378        |
| 预收物业管理费 | 36,093            | 12,087           |
| 预收租金    | 29,358            | 22,453           |
|         | <u>10,153,807</u> | <u>8,530,918</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 应付职工薪酬

2015年

|               | 年初余额           | 本年增加           | 本年减少           | 年末余额           |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 短期薪酬          | 123,127        | 492,556        | 474,858        | 140,825        |
| 离职后福利(设定提存计划) | -              | 12,860         | 12,860         | -              |
|               | <u>123,127</u> | <u>505,416</u> | <u>487,718</u> | <u>140,825</u> |

2014年

|               | 年初余额          | 本年增加           | 本年减少           | 年末余额           |
|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 短期薪酬          | 85,345        | 442,828        | 405,046        | 123,127        |
| 离职后福利(设定提存计划) | -             | 8,087          | 8,087          | -              |
|               | <u>85,345</u> | <u>450,915</u> | <u>413,133</u> | <u>123,127</u> |

2015年短期薪酬如下：

|             | 年初余额           | 本年增加           | 本年减少           | 年末余额           |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 123,127        | 469,736        | 452,038        | 140,825        |
| 职工福利费       | -              | 4,557          | 4,557          | -              |
| 社会保险费       | -              | 9,677          | 9,677          | -              |
| 其中：医疗保险费    | -              | 8,200          | 8,200          | -              |
| 工伤保险费       | -              | 550            | 550            | -              |
| 生育保险费       | -              | 885            | 885            | -              |
| 其他          | -              | 42             | 42             | -              |
| 住房公积金       | -              | 6,066          | 6,066          | -              |
| 工会经费和职工教育经费 | -              | 2,520          | 2,520          | -              |
|             | <u>123,127</u> | <u>492,556</u> | <u>474,858</u> | <u>140,825</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 应付职工薪酬(续)

2014年短期薪酬如下：

|             | 年初余额          | 本年增加           | 本年减少           | 年末余额           |
|-------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 85,345        | 424,026        | 386,244        | 123,127        |
| 职工福利费       | -             | 5,935          | 5,935          | -              |
| 社会保险费       | -             | 6,872          | 6,872          | -              |
| 其中：医疗保险费    | -             | 5,829          | 5,829          | -              |
| 工伤保险费       | -             | 375            | 375            | -              |
| 生育保险费       | -             | 614            | 614            | -              |
| 其他          | -             | 54             | 54             | -              |
| 住房公积金       | -             | 3,806          | 3,806          | -              |
| 工会经费和职工教育经费 | -             | 2,189          | 2,189          | -              |
|             | <u>85,345</u> | <u>442,828</u> | <u>405,046</u> | <u>123,127</u> |

于 2015 年 12 月 31 日，本账户余额中无属于拖欠性质的应付职工薪酬，余额预计在一年内全部支付。

设定提存计划如下：

2015年

|         | 年初余额     | 本年增加          | 本年减少          | 年末余额     |
|---------|----------|---------------|---------------|----------|
| 基本养老保险费 | -        | 12,026        | 12,026        | -        |
| 失业保险费   | -        | 834           | 834           | -        |
|         | <u>-</u> | <u>12,860</u> | <u>12,860</u> | <u>-</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下(续):

2014年

|         | 年初余额 | 本年增加  | 本年减少  | 年末余额 |
|---------|------|-------|-------|------|
| 基本养老保险费 | -    | 7,498 | 7,498 | -    |
| 失业保险费   | -    | 589   | 589   | -    |
|         | -    | 8,087 | 8,087 | -    |

18. 应交税费

|                 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 |
|-----------------|-------------|-------------|
| 企业所得税           | 811,235     | 579,392     |
| 土地增值税           | 426,461     | 356,749     |
| 营业税             | 94,698      | 65,581      |
| 城市维护建设税         | 6,956       | 6,170       |
| 教育费附加(含地方教育费附加) | 6,118       | 1,792       |
| 房产税             | 10,162      | 9,131       |
| 个人所得税           | 2,653       | 1,758       |
| 其他              | 5,749       | 3,384       |
|                 | 1,364,032   | 1,023,957   |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

19. 应付利息

|        | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|
| 公司债券利息 | 103,000          | -                |
| 长期借款利息 | 43,577           | 42,352           |
| 短期借款利息 | 136              | 235              |
| 合计     | 146,713          | 42,587           |

于2015年12月31日，本集团无已逾期未支付的利息。

20. 其他应付款

其他应付款按性质分析如下：

|            | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|------------------|
| 代收及暂收款项    | 789,489          | 769,495          |
| 应付股权收购相关款项 | 140,500          | 360,000          |
| 应付营销费用     | 140,961          | 114,872          |
| 租赁押金及保证金   | 79,635           | 65,121           |
| 应付工程方垫资款   | 44,901           | 53,224           |
| 应付少数股东款项   | 2,362,104        | 140,404          |
| 应付母公司款项    | 110,193          | 105,000          |
| 应付其他关联方款项  | 6,350            | 4,598            |
| 其他         | 332,966          | 276,127          |
|            | 4,007,099        | 1,888,841        |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 其他应付款(续)

其他应付款账龄分析如下：

|       | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 1 年以内 | 3,487,592        | 1,616,213        |
| 1-2 年 | 392,732          | 220,543          |
| 2-3 年 | 118,994          | 42,363           |
| 3 年以上 | 7,781            | 9,722            |
|       | <u>4,007,099</u> | <u>1,888,841</u> |

于 2015 年 12 月 31 日，本集团账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

|      | 应付金额    | 未偿还的原因 |
|------|---------|--------|
| 单位 1 | 115,000 | 未结算    |
| 单位 2 | 105,000 | 未结算    |
| 单位 3 | 47,626  | 未结算    |
| 单位 4 | 30,000  | 未结算    |
| 单位 5 | 29,518  | 未结算    |

于 2014 年 12 月 31 日，本集团账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

|      | 应付金额   | 未偿还的原因 |
|------|--------|--------|
| 单位 3 | 47,626 | 未结算    |
| 单位 4 | 15,000 | 未结算    |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

21. 一年内到期的非流动负债

于2015年12月31日及2014年12月31日，本集团一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款。

|           | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 抵押借款(注 1) | 243,853          | 823,451          |
| 信用借款      | 15,700           | 602,815          |
| 质押借款(注 1) | 44,561           | 211,511          |
|           | <u>304,114</u>   | <u>1,637,777</u> |

注1：于2015年12月31日，本集团抵押借款和质押借款对应的抵押物及质押物明细和价值见附注五、41. 使用权受到限制的资产以及附注五、42. 子公司股权质押获得借款的情况。

于 2015 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款中无逾期或展期的事项。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 长期借款

|           | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 抵押借款      | 3,548,198        | 2,431,238        |
| 质押借款(注 1) | 295,439          | 2,062,925        |
| 信用借款      | 1,331,397        | 1,194,299        |
|           | <u>5,175,034</u> | <u>5,688,462</u> |

注1：于2015年12月31日，本集团质押借款对应的抵押物及质押物明细和价值见附注五、41. 使用权受到限制的资产以及附注五、42. 子公司股权质押获得借款的情况。

于2015年12月31日，上述借款的实际年利率为5.12%-10.30%(2014年12月31日：5.90%-13.30%)。

长期借款到期日分析：

|                        | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|------------------------|------------------|------------------|
| 2 年内到期(含 2 年)          | 2,753,555        | 4,224,921        |
| 3 到 5 年内到期(含 3 年和 5 年) | 2,263,479        | 1,255,541        |
| 5 年以上                  | <u>158,000</u>   | <u>208,000</u>   |
|                        | <u>5,175,034</u> | <u>5,688,462</u> |

于 2015 年 12 月 31 日，无已到期但尚未偿还的长期借款。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

23. 应付债券

| 项目                    | 发行日期       | 债券<br>期限 | 面值               | 发行净额             | 折溢价<br>摊销    | 年末余额             | 本年计提<br>利息(注)  |
|-----------------------|------------|----------|------------------|------------------|--------------|------------------|----------------|
| 2015 年公司债券<br>(公开发行)  | 2015/7/10  | 5 年      | 2,000,000        | 1,976,000        | 1,647        | 1,977,647        | 63,750         |
| 2015 年公司债券<br>(非公开发行) | 2015/10/26 | 3 年      | <u>3,000,000</u> | <u>2,974,961</u> | <u>3,057</u> | <u>2,978,018</u> | <u>39,250</u>  |
|                       |            |          | <u>5,000,000</u> | <u>4,950,961</u> | <u>4,704</u> | <u>4,955,665</u> | <u>103,000</u> |

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，到期一次还本。

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。

注：上述境内公司债券当期应付债券利息已计入应付利息(附注五、19)。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 实收资本

本公司实收资本的注册币种为美元。于2015年12月31日及2014年12月31日，本公司的实收资本均为美元8,300.0万元，折合人民币60,637.1万元。

25. 资本公积

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 2014年1月1日               | 600,172   |
| 本年增加                    |           |
| —同一控制下企业合并(附注六、2)       | 3,390,000 |
| —不丧失控制权处置子公司部分股权(附注七、2) | 375,010   |
| 2014年12月31日及2015年1月1日   | 4,365,182 |
| 本年增加                    |           |
| —不丧失控制权处置子公司部分股权(附注七、2) | 1,018,118 |
| —同一控制下企业合并(附注六、2)       | 1,154,300 |
| 本年减少                    |           |
| —购买少数股东权益               | (270,981) |
| 2015年12月31日             | 6,266,619 |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 盈余公积

|                       | 法定盈余公积                |
|-----------------------|-----------------------|
| 2014年1月1日             | 271,481               |
| 本年增加                  |                       |
| —提取法定盈余公积             | <u>194,062</u>        |
| 2014年12月31日及2015年1月1日 | <u>465,543</u>        |
| 本年增加                  |                       |
| —提取法定盈余公积             | <u>208,870</u>        |
| 2015年12月31日           | <u><u>674,413</u></u> |

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

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 未分配利润

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| 2014年1月1日                  | 1,923,116        |
| 归属于母公司股东的净利润               | 1,294,990        |
| 减：提取法定盈余公积(附注五、26)         | <u>194,062</u>   |
| 2014年12月31日                | <u>3,024,044</u> |
| 减：同一控制下企业合并(注)             | 21,396           |
| 2014年12月31日(经重述)及2015年1月1日 | <u>3,002,648</u> |
| 归属于母公司股东的净利润               | 1,477,789        |
| 减：提取法定盈余公积(附注五、26)         | <u>208,870</u>   |
| 2015年12月31日                | <u>4,271,567</u> |

注：2015年，由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更，影响年初未分配利润人民币2,139.6万元。详情请参见附注六、2。

28. 营业收入及成本

|      | 2015年             |                  | 2014年             |                  |
|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|      | 收入                | 成本               | 收入                | 成本               |
| 物业开发 | 13,993,586        | 9,701,941        | 10,694,519        | 6,955,329        |
| 物业租赁 | 262,840           | 128,235          | 208,319           | 105,300          |
| 物业管理 | <u>184,158</u>    | <u>144,397</u>   | <u>143,449</u>    | <u>120,472</u>   |
|      | <u>14,440,584</u> | <u>9,974,573</u> | <u>11,046,287</u> | <u>7,181,101</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 营业税金及附加

|         | 2015 年           | 2014 年         |
|---------|------------------|----------------|
| 营业税     | 718,544          | 557,070        |
| 城市维护建设税 | 47,959           | 38,695         |
| 教育费附加   | 35,918           | 28,231         |
| 土地增值税   | 461,888          | 361,202        |
|         | <u>1,264,309</u> | <u>985,198</u> |

30. 销售费用

|          | 2015 年         | 2014 年         |
|----------|----------------|----------------|
| 广告及推广费   | 210,742        | 251,560        |
| 销售代理费    | 183,530        | 147,000        |
| 职工薪酬与福利费 | 61,319         | 67,327         |
| 办公费用     | 28,876         | 14,745         |
| 业务招待费    | 1,757          | 2,367          |
| 其他       | 1,762          | 399            |
|          | <u>487,986</u> | <u>483,398</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 管理费用

|             | 2015 年         | 2014 年         |
|-------------|----------------|----------------|
| 职工薪酬与福利费    | 126,602        | 107,975        |
| 办公费用        | 44,259         | 45,688         |
| 税费          | 44,183         | 42,523         |
| 专业服务费       | 31,340         | 21,956         |
| 折旧和摊销       | 30,408         | 21,323         |
| 交通费与业务招待费   | 18,606         | 21,249         |
| 闲置转租资产的租金费用 | 6,087          | 11,706         |
| 其他          | 4,910          | 2,888          |
|             | <u>306,395</u> | <u>275,308</u> |

32. 财务费用

|           | 2015 年         | 2014 年         |
|-----------|----------------|----------------|
| 利息支出      | 712,662        | 943,861        |
| 减：利息资本化金额 | (533,506)      | (635,101)      |
| 减：利息收入    | (19,610)       | (12,015)       |
| 汇兑损益      | 10             | 410            |
| 银行手续费     | 12,403         | 9,773          |
|           | <u>171,959</u> | <u>306,928</u> |

利息资本化金额已计入存货中的房地产开发成本。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

33. 公允价值变动收益

|                | <u>2015 年</u> | <u>2014 年</u> |
|----------------|---------------|---------------|
| 按公允价值计量的投资性房地产 | <u>14,250</u> | <u>57,800</u> |

34. 投资(损失)/收益

|                     | <u>2015 年</u> | <u>2014 年</u> |
|---------------------|---------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益/(损失) | (298)         | 4,161         |
| 处置子公司产生的投资收益        | 12            | -             |
| 处置可供出售金融资产产生的投资损失   | <u>-</u>      | <u>(646)</u>  |
|                     | <u>(286)</u>  | <u>3,515</u>  |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

35. 营业外收入

|             | 2015 年        | 2014 年        |
|-------------|---------------|---------------|
| 政府补助        | 2,289         | 3,375         |
| 罚款、赔偿及滞纳金收入 | 3,708         | 2,262         |
| 其他          | 6,703         | 5,953         |
|             | <u>12,700</u> | <u>11,590</u> |

计入当期损益的政府补助如下：

|                          | 2015 年       | 2014 年       | 与资产/收益相关 |
|--------------------------|--------------|--------------|----------|
| 广州市人民政府金融工作<br>办公室上市公司补贴 | -            | 3,000        | 与收益相关    |
| 广州市白云区科技和信息<br>化局补助      | 1,900        | -            | 与收益相关    |
| 其他                       | <u>389</u>   | <u>375</u>   | 与收益相关    |
|                          | <u>2,289</u> | <u>3,375</u> |          |

36. 营业外支出

|           | 2015 年        | 2014 年        |
|-----------|---------------|---------------|
| 对外捐赠      | 24,313        | 20,334        |
| 滞纳金       | 17,514        | 6,728         |
| 赔偿金       | 1,112         | 1,997         |
| 非流动资产处置损失 | 1,054         | 235           |
| 其他        | <u>3,607</u>  | <u>5,156</u>  |
|           | <u>47,600</u> | <u>34,450</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 费用按性质分类

本集团费用按性质分类的补充资料如下：

|               | 2015 年  | 2014 年  |
|---------------|---------|---------|
| 折旧和摊销         | 76,811  | 61,125  |
| 短期薪酬          | 492,556 | 442,828 |
| 离职后福利(设定提存计划) | 12,860  | 8,087   |
| 其中： 存货中的职工薪酬  | 177,369 | 166,176 |
| 费用中的职工薪酬      | 187,921 | 175,302 |
| 成本中的职工薪酬      | 140,126 | 109,437 |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

38. 所得税费用

|         | 2015 年         | 2014 年         |
|---------|----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 719,565        | 677,864        |
| 递延所得税收益 | (113,406)      | (173,305)      |
|         | <u>606,159</u> | <u>504,559</u> |

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

|                    | 2015 年        | 2014 年        |
|--------------------|---------------|---------------|
| 利润总额               | 2,214,426     | 1,852,809     |
| 按法定税率计算的所得税费用(注 1) | 553,607       | 463,202       |
| 某些子公司适用不同税率的影响     | 71            | 177           |
| 归属于合营企业及联营企业的损益    | 75            | (1,040)       |
| 不可抵扣的费用            | 41,423        | 37,052        |
| 利用以前年度可抵扣亏损        | (2,645)       | (31,052)      |
| 未确认的可抵扣亏损          | <u>13,628</u> | <u>36,220</u> |

按本集团实际税率计算的所得税费用 606,159 504,559

注1： 本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

39. 现金流量表项目注释

|                   | 2015 年           | 2014 年           |
|-------------------|------------------|------------------|
| 收到的其他与经营活动有关的现金   |                  |                  |
| 收到的母公司款项          | -                | 105,000          |
| 收到的其他关联方款项        | 14,821           | -                |
| 营业外收入             | 12,700           | 11,590           |
| 银行利息收入            | 19,610           | 12,015           |
| 收到的其他往来款项         | 5,194            | -                |
|                   | <u>52,325</u>    | <u>128,605</u>   |
| 支付的其他与经营活动有关的现金   |                  |                  |
| 支付的销售费用及管理费用      | 633,421          | 437,833          |
| 支付的保证金/项目定金       | 157,294          | 253,215          |
| 支付的少数股东款项         | 267,329          | 232,095          |
| 支付的土地项目竞买保证金及相关款项 | 3,481,397        | 218,301          |
| 支付的营业外支出          | 46,546           | 34,215           |
| 支付的母公司款项          | 90,000           | -                |
| 支付的其他关联方款项        | -                | 20,000           |
| 支付的合营公司款项         | 207,153          | -                |
| 支付的联营公司款项         | 129,500          | 151,900          |
| 支付的银行手续费          | 12,403           | 9,773            |
| 支付的其他往来款项         | 57,546           | 9,801            |
|                   | <u>5,082,589</u> | <u>1,367,133</u> |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金   |                  |                  |
| 收到的少数股东款项         | 2,221,700        | -                |
|                   | <u>2,221,700</u> | <u>-</u>         |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

|                  | 2015 年             | 2014 年             |
|------------------|--------------------|--------------------|
| 净利润              | 1,608,267          | 1,348,250          |
| 加：固定资产折旧         | 25,407             | 18,586             |
| 长期待摊费用摊销         | 51,404             | 42,539             |
| 处置固定资产和其他长期资产的损失 | 1,053              | 235                |
| 公允价值变动收益         | (14,250)           | (57,800)           |
| 利息支出             | 179,156            | 308,760            |
| 投资收益             | 286                | (3,515)            |
| 递延所得税资产的增加       | (67,377)           | (124,837)          |
| 递延所得税负债的减少       | (65,060)           | (192,276)          |
| 存货的增加            | (1,400,495)        | (3,868,583)        |
| 经营性应收项目的增加       | (6,462,342)        | (2,439,651)        |
| 经营性应付项目的增加       | 2,081,145          | 3,138,411          |
| 经营活动产生的现金流量净额    | <u>(4,062,806)</u> | <u>(1,829,881)</u> |
| 现金及现金等价物净变动情况：   |                    |                    |
| 现金及现金等价物的年末余额    | 4,680,173          | 2,573,200          |
| 减：现金及现金等价物的年初余额  | <u>2,573,200</u>   | <u>887,280</u>     |
| 现金及现金等价物净增加额     | <u>2,106,973</u>   | <u>1,685,920</u>   |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 现金流量表补充资料(续)

(2) 取得或处置子公司信息

取得子公司的信息

|                    | 2015 年         | 2014 年   |
|--------------------|----------------|----------|
| 非同一控制下取得子公司的价格     | 474,000        | -        |
| 取得子公司支付的现金和现金等价物   | 474,000        | -        |
| 减：取得子公司持有的现金和现金等价物 | 8,652          | -        |
| 取得子公司支付的现金净额       | <u>465,348</u> | <u>-</u> |

处置子公司的信息

|                     | 2015 年     | 2014 年   |
|---------------------|------------|----------|
| 处置子公司的价格            | 510        | -        |
| 处置子公司收到的现金和现金等价物    | 510        | -        |
| 减：被处置子公司持有的现金和现金等价物 | 2          | -        |
| 处置子公司相关的现金流出净额      | <u>508</u> | <u>-</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物

|                | 2015 年           | 2014 年           |
|----------------|------------------|------------------|
| 现金及现金等价物       |                  |                  |
| 其中：库存现金        | 89               | 33               |
| 可随时用于支付的银行存款   | 4,679,243        | 2,571,735        |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 841              | 1,432            |
| 年末现金及现金等价物余额   | <u>4,680,173</u> | <u>2,573,200</u> |

41. 使用权受到限制的资产

|              | 2015 年 12 月 31 日  | 2014 年 12 月 31 日 |
|--------------|-------------------|------------------|
| 货币资金(注 1)    | 3,906,526         | 2,690,566        |
| 存货(注 2)      | 4,591,279         | 4,341,479        |
| 固定资产(注 3)    | 304,043           | 240,204          |
| 其他非流动资产(注 4) | 46,142            | 13,601           |
| 投资性房地产       | <u>1,352,680</u>  | <u>1,397,940</u> |
|              | <u>10,200,670</u> | <u>8,683,790</u> |

注1： 于2015年12月31日，无银行定期存单用于取得银行质押借款(2014年12月31日：人民币15,000.0万元)，2014年对应的质押借款已于2015年1月结清。

注2： 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、开发产品及拟开发土地。

注3： 于2015年12月31日，账面价值为人民币304,043.0万元(2014年12月31日：人民币24,020.4万元)的固定资产用于取得银行抵押借款。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

41. 使用权受到限制的资产(续)

注4：于2015年12月31日，用于取得银行抵押借款的非流动资产均为预计在一个营业周期以后开发的土地。

42. 子公司股权质押获得借款的情况

于2015年12月31日，本集团的质押借款中包括以本集团持有的佛山荣锦100%股权、佛山盛景60%股权和广州承泽55%股权作为质押获得的借款分别为人民币15,000.0万元、人民币14,000.0万元和人民币5,000.0万元。

于2014年12月31日，本集团的质押借款中包括以本集团持有的广州天斯70%股权、长沙玫瑰园50%股权、广东广昌100%股权、佛山丰睿100%股权、珠海锦荣100%股权及广州胜誉50%股权、佛山永亨100%股权和珠海佳誉60%股权作为质押获得的借款分别为人民币6,353.9万元、人民币21,151.2万元、人民币30,000.0万元、人民币30,000.0万元、人民币60,000.0万元、人民币35,000.0万元和人民币44,938.6万元。

六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

2015年

收购广州市丽佰嘉投资有限公司(“广州丽佰嘉”)

根据本集团全资子公司广州胜誉与广州丽佰嘉当时的股东订立的股权转让协议，广州胜誉以人民币40,700.0万元的现金对价取得广州丽佰嘉100%的股权。购买日确定为2015年8月14日。广州丽佰嘉是一间在广东省广州市成立的物业开发有限责任公司。相关股权转让登记安排已于2015年8月完成，广州丽佰嘉成为本集团的子公司。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

六、 合并范围的变动(续)

1. 非同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

收购广州市丽佰嘉投资有限公司(“广州丽佰嘉”)(续)

广州丽佰嘉于购买日的可辨认资产和负债的公允价值和账面价值如下:

|         | 2015年8月14日<br>公允价值 | 2015年8月14日<br>账面价值 |
|---------|--------------------|--------------------|
| 货币资金    | 8,569              | 8,569              |
| 其他应收款   | 16,034             | 16,034             |
| 存货      | 897,276            | 815,699            |
| 应付账款    | (299)              | (299)              |
| 应交税费    | (69)               | (69)               |
| 其他应付款   | (30,081)           | (30,081)           |
| 长期借款    | (450,000)          | (450,000)          |
| 递延所得税负债 | (34,430)           | -                  |
|         | <u>407,000</u>     | <u>359,853</u>     |
| 购买产生的商誉 | -                  | -                  |
| 合并对价    | <u>407,000</u>     |                    |

所收购之广州丽佰嘉自购买日起至2015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。

2014年

于2014年, 本集团无非同一控制下企业合并。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并

2015年

(1) 收购佛山市时代华泰房地产开发有限公司(“佛山华泰”)

于2015年12月11日，本集团以现金人民币200万元取得了佛山华泰51%股权，佛山华泰系本集团最终母公司控制的子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2015年12月11日。佛山华泰是一间在广东省佛山市成立的物业开发有限责任公司。相关股权转让登记于2015年12月完成，佛山华泰成为本集团的子公司。

2015年3月30日  
(公司成立日)  
至12月11日期间

营业收入  
净亏损

-  
(2,112)

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(1) 收购佛山华泰(续)

佛山华泰在合并日资产及负债的账面价值如下：

|            | 2015年12月11日 |
|------------|-------------|
| 货币资金       | 57,629      |
| 预付款项       | 2,000       |
| 其他应收款      | 371         |
| 存货         | 1,049,608   |
| 其他流动资产     | 334         |
| 固定资产       | 26          |
| 递延所得税资产    | 704         |
| 预收款项       | (16,701)    |
| 应付职工薪酬     | (106)       |
| 应交税费       | (1,307)     |
| 其他应付款      | (83,686)    |
| 长期借款       | (80,984)    |
| 合计         | 927,888     |
| 少数股东权益     | (454,665)   |
|            | 473,223     |
| 合并差额(计入权益) | (471,223)   |
| 合并对价       | 2,000       |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(2) 收购广州市弘凯房地产开发有限公司(“广州弘凯”)

于2015年11月13日，本集团以现金人民币100万元取得了广州弘凯100%股权，广州弘凯系本集团最终母公司控制的子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2015年11月13日。广州弘凯是一间在广东省广州市成立的物业开发有限责任公司。相关股权转让登记于2015年11月完成，广州弘凯成为本集团的子公司。

2015年1月22日  
(公司成立日)  
至11月13日期间

营业收入  
净亏损

-  
(7,018)

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(2) 收购广州弘凯(续)

广州弘凯在合并日资产及负债的账面价值如下:

|            | <u>2015年11月13日</u> |
|------------|--------------------|
| 货币资金       | 11,430             |
| 预付款项       | 3,814              |
| 其他应收款      | 287,145            |
| 存货         | 997,156            |
| 固定资产       | 58                 |
| 递延所得税资产    | 2,340              |
| 短期借款       | (4,552)            |
| 预收款项       | (49,646)           |
| 应付职工薪酬     | (1,230)            |
| 应交税费       | (3,225)            |
| 其他应付款      | (158,288)          |
| 长期借款       | (402,020)          |
|            | <hr/>              |
| 合计         | 682,982            |
|            | <hr/>              |
| 合并差额(计入权益) | (681,982)          |
|            | <hr/>              |
| 合并对价       | 1,000              |
|            | <hr/>              |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(3) 收购佛山市承泰房地产开发有限公司(“佛山承泰”)

于2015年11月12日，本集团以现金人民币100万元取得了佛山承泰100%股权，佛山承泰系本集团最终母公司控制的子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2015年11月12日。佛山承泰是一间在广东省佛山市成立的物业开发有限责任公司。相关股权转让登记于2015年11月完成，佛山承泰成为本集团的子公司。

|      | 2015年1月1日至<br>11月12日期间 | 2014年3月20日<br>(公司成立日)<br>至12月31日期间 |
|------|------------------------|------------------------------------|
| 营业收入 | -                      | -                                  |
| 净亏损  | (118)                  | (83)                               |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(3) 收购佛山承泰(续)

佛山承泰在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

|            | 2015 年 11 月 12 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|------------------|
| 货币资金       | 2,629            | 322              |
| 其他应收款      | 35,001           | 45,101           |
| 存货         | 118,076          | 74,331           |
| 短期借款       | (5,055)          | -                |
| 应付账款       | (30,498)         | -                |
| 应付职工薪酬     | (22)             | (6)              |
| 应交税费       | (2)              | -                |
| 其他应付款      | (70,331)         | (69,831)         |
| 合计         | 49,798           | 49,917           |
| 合并差额（计入权益） | (48,798)         |                  |
| 合并对价       | 1,000            |                  |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(4) 收购佛山市顺德弘泰利房地产发展有限公司(“佛山弘泰利”)

于2015年11月11日，本集团以现金人民币200万元取得了佛山弘泰利100%股权，佛山弘泰利系本集团最终母公司控制的子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2015年11月11日。佛山弘泰利是一间在广东省佛山市成立的物业开发有限责任公司。相关股权转让登记于2015年11月完成，佛山弘泰利成为本集团的子公司。

|      | 2015年1月1日至<br>11月11日期间 | 2014年4月22日<br>(公司成立日)<br>至12月31日期间 |
|------|------------------------|------------------------------------|
| 营业收入 | -                      | -                                  |
| 净亏损  | (9,178)                | (4,426)                            |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(4) 收购佛山弘泰利(续)

佛山弘泰利在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

|            | 2015 年 11 月 11 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|------------------|
| 货币资金       | 135,596          | 155,595          |
| 预付款项       | 50,935           | 52,537           |
| 其他应收款      | 1,336,848        | 755,596          |
| 存货         | 1,292,953        | 779,063          |
| 固定资产       | 70               | 66               |
| 递延所得税资产    | 4,531            | 1,472            |
| 短期借款       | (5,055)          | -                |
| 应付账款       | (232,497)        | (29,768)         |
| 预收款项       | (612,668)        | -                |
| 应付职工薪酬     | (82)             | (66)             |
| 应交税费       | (13,108)         | (2)              |
| 其他应付款      | (365,987)        | (368,919)        |
| 长期借款       | (405,140)        | (150,000)        |
| 合计         | 1,186,396        | 1,195,574        |
| 合并差额（计入权益） | (1,184,396)      |                  |
| 合并对价       | 2,000            |                  |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(5) 收购佛山市时代裕景房地产开发有限公司(“佛山裕景”)

于2015年11月24日，本集团以现金人民币100万元取得了佛山裕景100%股权，佛山裕景系本集团最终母公司控制子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2015年11月24日。佛山裕景是一间在广东省佛山市成立的物业开发有限责任公司。相关股权转让登记于2015年11月完成，佛山裕景成为本集团的子公司。

|      | 2015年1月1日至<br>11月24日期间 | 2014年12月10日<br>(公司成立日)<br>至12月31日期间 |
|------|------------------------|-------------------------------------|
| 营业收入 | -                      | -                                   |
| 净亏损  | (325)                  | -                                   |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(5) 收购佛山裕景(续)

佛山裕景在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

|            | 2015 年 11 月 24 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|------------------|
| 货币资金       | 3,636            | 240,100          |
| 预付款项       | 65               | -                |
| 其他应收款      | 373              | -                |
| 存货         | 560,881          | -                |
| 固定资产       | 38               | -                |
| 应付账款       | (24,679)         | -                |
| 预收款项       | (855)            | -                |
| 应付职工薪酬     | (85)             | -                |
| 应交税费       | (73)             | -                |
| 其他应付款      | (199,626)        | (100)            |
| 长期借款       | (100,000)        | -                |
| 合计         | 239,675          | 240,000          |
| 合并差额（计入权益） | (238,675)        |                  |
| 合并对价       | 1,000            |                  |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(6) 收购广州市丰拓房地产开发有限公司(“广州丰拓”)

于2015年10月29日，本集团以现金人民币100万元取得了广州丰拓100%股权，广州丰拓系本集团最终母公司控制的子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2015年10月29日。广州丰拓是一间在广东省广州市成立的物业开发有限责任公司。相关股权转让登记于2015年10月完成，广州丰拓成为本集团的子公司。

|      | 2015年1月1日至<br>10月29日期间 | 2014年6月23日<br>(公司成立日)<br>至12月31日期间 |
|------|------------------------|------------------------------------|
| 营业收入 | -                      | -                                  |
| 净亏损  | (11,695)               | (2,766)                            |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(6) 收购广州丰拓(续)

广州丰拓在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

|            | 2015 年 10 月 29 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|------------------|
| 货币资金       | 206,985          | 19,240           |
| 预付款项       | 55,434           | -                |
| 其他应收款      | 1,436,900        | 758,764          |
| 存货         | 1,065,847        | 618,658          |
| 固定资产       | 4                | 6                |
| 递延所得税资产    | 3,898            | -                |
| 长期待摊费用     | 726              | -                |
| 短期借款       | (4,551)          | -                |
| 应付账款       | (156,432)        | -                |
| 预收款项       | (657,797)        | (84,623)         |
| 应付职工薪酬     | (908)            | (1,659)          |
| 应交税费       | (16,787)         | (21)             |
| 其他应付款      | (784,953)        | (513,131)        |
| 长期借款       | (362,827)        | -                |
| 合计         | 785,539          | 797,234          |
| 合并差额（计入权益） | (784,539)        |                  |
| 合并对价       | 1,000            |                  |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(7) 收购珠海市锦荣房地产开发有限公司(“珠海锦荣”)

于2015年12月16日，本集团以现金人民币200万元取得了珠海锦荣100%股权，珠海锦荣系本集团最终母公司控制的子公司，由于合并前后合并双方均受其控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2015年12月16日。珠海锦荣是一间在广东省珠海市成立的物业开发有限责任公司。相关股权转让登记于2015年12月完成，珠海锦荣成为本集团的子公司。

|      | 2015年1月1日至<br>12月16日期间 | 2014年1月9日<br>(公司成立日)<br>至12月31日期间 |
|------|------------------------|-----------------------------------|
| 营业收入 | -                      | -                                 |
| 净亏损  | (14,170)               | (12,556)                          |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

2015年(续)

(7) 收购珠海锦荣(续)

珠海锦荣在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

|            | 2015 年 12 月 16 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|------------------|
| 货币资金       | 355,043          | 7,739            |
| 预付款项       | 39,763           | 80               |
| 其他应收款      | 504,156          | 602,238          |
| 存货         | 1,856,484        | 1,190,536        |
| 其他流动资产     | 18,359           | -                |
| 固定资产       | 42               | 14               |
| 递延所得税资产    | 8,909            | 4,186            |
| 短期借款       | (4,870)          | -                |
| 应付账款       | (270,170)        | (32,707)         |
| 预收款项       | (706,096)        | (80,969)         |
| 应付职工薪酬     | (798)            | -                |
| 应交税费       | (41,797)         | -                |
| 应付利息       | -                | (2,310)          |
| 其他应付款      | (95,522)         | (1,363)          |
| 长期借款       | (590,229)        | (600,000)        |
| 合计         | 1,073,274        | 1,087,444        |
| 合并差额（计入权益） | (1,071,274)      |                  |
| 合并对价       | 2,000            |                  |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

对于以上通过同一控制下的企业合并取得的并于2014年12月31日已存续的子公司的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入本公司合并财务报表。编制本公司比较合并财务报表时，已对前期财务报表的相关项目进行重述调整，视同合并后形成的报告主体自本集团最终母公司控制的公司Times Property Holdings Limited开始实施控制时一直存在。

3. 处置子公司

2015年

|      | 注册地    | 业务性质 | 本集团<br>合计持<br>股比例 | 本集团合计<br>享有的表决<br>权比例 | 不再成<br>为子公<br>司原因 |
|------|--------|------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| 珠海金屋 | 广东省珠海市 | 物业开发 | 51%               | 51%                   | 注1                |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

六、 合并范围的变动(续)

3. 处置子公司(续)

注1：本集团全资子公司广州胜誉于2015年11月30日以人民币51.0万元的总对价向独立第三方上海鼎众建鑫投资管理有限公司和刘春光出售所持有的珠海金屋26%和25%股权，自2015年11月30日起，本集团不再将珠海金屋纳入合并范围。珠海金屋的相关财务信息列示如下：

|         | 2015 年<br>11 月 30 日 | 2014 年<br>12 月 31 日 |
|---------|---------------------|---------------------|
|         | 账面价值                | 账面价值                |
| 流动资产    | 8,037               | 8,037               |
| 流动负债    | (7,383)             | (7,372)             |
|         | 654                 | 665                 |
| 少数股东权益  | (156)               |                     |
| 处置子公司收益 | 12                  |                     |
| 处置对价    | 510                 |                     |

所处置子公司对本集团于该期间的经营成果和现金流量并无重大影响。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

**六、 合并范围的变动(续)**

**3. 处置子公司**

2014年

于2014年，本集团无处置任何子公司。

**4. 其他原因的合并范围变动**

除附注六、2.同一控制下企业合并中披露的子公司外，本集团于2015年新设子公司29家 (2014年：10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附注七、1。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

|                               | 公司简称 | 注册成立/设立日期       | 注册地/  | 注册资本       | 持股比例(%) |     |         |     | 业务性质  |
|-------------------------------|------|-----------------|-------|------------|---------|-----|---------|-----|-------|
|                               |      |                 | 主要经营地 | (人民币：元)    | 2015 年末 |     | 2014 年末 |     |       |
|                               |      |                 |       |            | 直接      | 间接  | 直接      | 间接  |       |
| 通过设立或投资等方式取得的子公司              |      |                 |       |            |         |     |         |     |       |
| 广州市时代永泰投资有限公司                 | 广州永泰 | 2011 年 6 月 22 日 | 广州市   | 11,000,000 | 100     | -   | 100     | -   | 投资控股  |
| 广东时代胜誉房地产开发有限公司               | 广东胜誉 | 2006 年 6 月 19 日 | 佛山市   | 80,000,000 | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发  |
| 佛冈盛欣水电园林工程有限公司                | 佛冈盛欣 | 2007 年 9 月 13 日 | 清远市   | 3,000,000  | -       | 100 | -       | 100 | 设计及装修 |
| 佛冈柏瑞装饰工程有限公司                  | 佛冈柏瑞 | 2007 年 9 月 28 日 | 清远市   | 3,000,000  | -       | 100 | -       | 100 | 物业装修  |
| 佛冈时代永盛投资有限公司                  | 佛冈永盛 | 2008 年 1 月 11 日 | 清远市   | 10,000,000 | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发  |
| 佛冈冠亨投资有限公司                    | 佛冈冠亨 | 2007 年 1 月 19 日 | 清远市   | 5,000,000  | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发  |
| 广州时代恒德投资有限公司                  | 时代恒德 | 2009 年 7 月 13 日 | 广州市   | 10,010,000 | -       | 70  | -       | 70  | 物业开发  |
| 广州市时代天怡咨询有限公司                 | 广州天怡 | 2009 年 6 月 2 日  | 广州市   | 10,010,000 | -       | 100 | -       | 100 | 投资控股  |
| 广州市时代邻里企业管理有限公司(原广州市华亚投资有限公司) | 广州邻里 | 2009 年 8 月 31 日 | 广州市   | 11,000,000 | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发  |
| 广州市时代宏泰投资有限公司                 | 广州宏泰 | 2010 年 1 月 14 日 | 广州市   | 50,000,000 | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发  |
| 清远市荣景投资有限公司                   | 清远荣景 | 2010 年 2 月 10 日 | 清远市   | 30,000,000 | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发  |
| 广州市骏宝投资有限公司                   | 广州骏宝 | 2010 年 7 月 8 日  | 广州市   | 10,010,000 | -       | 70  | -       | 70  | 投资控股  |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

|                     | 公司简称   | 注册成立/设立日期        | 注册地/<br>主要经营地 | 注册资本<br>(人民币：元) | 持股比例(%) |     |         |     | 业务性质      |
|---------------------|--------|------------------|---------------|-----------------|---------|-----|---------|-----|-----------|
|                     |        |                  |               |                 | 2015 年末 |     | 2014 年末 |     |           |
|                     |        |                  |               |                 | 直接      | 间接  | 直接      | 间接  |           |
| 通过设立或投资等方式取得的子公司(续) |        |                  |               |                 |         |     |         |     |           |
| 广州市浩荣贸易有限公司         | 广州浩荣   | 2010 年 10 月 21 日 | 广州市           | 1,000,000       | -       | 70  | -       | 70  | 暂无营业      |
| 广州市丰都贸易有限公司         | 广州丰都   | 2011 年 11 月 21 日 | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | 100 | 暂无营业      |
| 广州市时代紫宸投资有限公司       | 广州紫宸   | 2012 年 7 月 3 日   | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发      |
| 广州市卓瑞贸易有限公司**       | 广州卓瑞   | 2011 年 11 月 21 日 | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | 100 | 投资控股      |
| 珠海市佳誉房地产开发有限公司**    | 珠海佳誉   | 2012 年 11 月 2 日  | 珠海市           | 50,000,000      | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发      |
| 珠海市胜辉房地产开发有限公司      | 珠海胜辉   | 2012 年 12 月 6 日  | 珠海市           | 40,000,000      | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发      |
| 佛山市时代永亨投资有限公司       | 佛山永亨   | 2012 年 8 月 22 日  | 佛山市           | 300,000,000     | -       | 100 | -       | 100 | 投资控股      |
| 佛山市丰睿房地产开发有限公司      | 佛山丰睿   | 2013 年 8 月 19 日  | 佛山市           | 300,000,000     | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发      |
| 广州绿地白云置业有限公司*       | 广州绿地白云 | 2013 年 7 月 5 日   | 广州市           | 350,000,000     | -       | 50  | -       | 50  | 物业开发      |
| 中山市恒盛房地产投资有限公司      | 中山恒盛   | 2013 年 12 月 16 日 | 中山市           | 250,000,000     | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发      |
| 中山市时代凯旋置业有限公司       | 中山凯旋   | 2007 年 5 月 15 日  | 中山市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发      |
| 广州市时代置业房地产销售代理有限公司  | 广州置业   | 2014 年 7 月 30 日  | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | 100 | 销售代理服务及咨询 |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

|                               | 公司简称   | 注册成立/设立日期       | 注册地/  | 注册资本        | 持股比例(%) |     |         |     |            |
|-------------------------------|--------|-----------------|-------|-------------|---------|-----|---------|-----|------------|
|                               |        |                 | 主要经营地 | (人民币：元)     | 2015 年末 |     | 2014 年末 |     |            |
|                               |        |                 |       |             | 直接      | 间接  | 直接      | 间接  |            |
| 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)           |        |                 |       |             |         |     |         |     |            |
| 佛山市时代荣锦房地产发展有限公司              | 佛山荣锦   | 2014 年 8 月 26 日 | 佛山市   | 200,000,000 | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发       |
| 广州市时代邻里邦网络科技有限公司              | 广州邻里邦  | 2014 年 9 月 2 日  | 广州市   | 10,000,000  | -       | 100 | -       | 100 | 软件和信息技术服务业 |
| 佛山市南海时代盛誉房地产开发有限公司            | 佛山南海盛誉 | 2007 年 7 月 6 日  | 佛山市   | 30,000,000  | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发       |
| 中山市天悦房地产投资有限公司                | 中山天悦   | 2010 年 3 月 10 日 | 中山市   | 10,000,000  | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发       |
| 广州市时代大业投资有限公司                 | 广州大业   | 2014 年 6 月 6 日  | 广州市   | 10,000,000  | -       | 65  | -       | 65  | 投资控股       |
| 广州市炳希投资有限公司(原广州市时代红船文化发展有限公司) | 广州炳希   | 2014 年 8 月 12 日 | 广州市   | 10,000,000  | -       | 100 | -       | 100 | 文化服务       |
| 广州市炳泰投资有限公司(原广州市时代船务有限公司)     | 广州炳泰   | 2014 年 8 月 12 日 | 广州市   | 10,000,000  | -       | 100 | -       | 100 | 运输服务和管理    |
| 广州市时代天辰股权投资基金管理有限公司           | 广州天辰   | 2014 年 3 月 6 日  | 广州市   | 10,000,000  | -       | 100 | -       | 100 | 基金管理和咨询服务  |
| 佛冈时代荣盛园林绿化有限公司                | 佛冈荣盛   | 2014 年 8 月 15 日 | 清远市   | 10,000,000  | -       | 100 | -       | 100 | 苗圃种植和园林设计  |
| 清远市时代博森投资有限公司                 | 清远博森   | 2014 年 8 月 25 日 | 清远市   | 5,000,000   | -       | 100 | -       | 100 | 教育项目投资及咨询  |
| 上海佳粤投资有限公司                    | 上海佳粤   | 2014 年 3 月 4 日  | 上海市   | 10,000,000  | -       | 100 | -       | 100 | 投资控股       |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

|                     | 公司简称  | 注册成立/设立日期        | 注册地/<br>主要经营地 | 注册资本<br>(人民币：元) | 持股比例(%) |     |         |    | 业务性质 |
|---------------------|-------|------------------|---------------|-----------------|---------|-----|---------|----|------|
|                     |       |                  |               |                 | 2015 年末 |     | 2014 年末 |    |      |
|                     |       |                  |               |                 | 直接      | 间接  | 直接      | 间接 |      |
| 通过设立或投资等方式取得的子公司(续) |       |                  |               |                 |         |     |         |    |      |
| 广州市至凯投资企业(有限合伙)     | 广州至凯  | 2014 年 12 月 4 日  | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 投资控股 |
| 广州市启竣房地产开发有限公司      | 广州启竣  | 2015 年 2 月 6 日   | 广州市           | 800,000,000     |         | 51  | -       | -  | 物业开发 |
| 广州市凯冠投资有限公司         | 广州凯冠  | 2015 年 2 月 5 日   | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 投资控股 |
| 广州市凯衡投资有限公司         | 广州凯衡  | 2015 年 1 月 5 日   | 广州市           | 10,000,000      | -       | 60  | -       | -  | 投资控股 |
| 佛山市时代鸿泰投资有限公司       | 佛山鸿泰  | 2015 年 1 月 23 日  | 佛山市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 投资控股 |
| 广州市时代融信小额贷款股份有限公司   | 广州融信  | 2015 年 5 月 4 日   | 广州市           | 200,000,000     | -       | 100 | -       | -  | 贷款   |
| 珠海鑫时代投资有限公司         | 珠海鑫时代 | 2015 年 3 月 30 日  | 珠海市           | 500,000,000     | -       | 100 | -       | -  | 物业开发 |
| 广州市时建建筑设计有限公司       | 广州时建  | 2015 年 1 月 8 日   | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 咨询设计 |
| 佛山市时代盛景房地产开发有限公司    | 佛山盛景  | 2015 年 7 月 14 日  | 佛山市           | 900,000,000     | -       | 60  | -       | -  | 物业开发 |
| 佛山市德朔企业管理有限公司       | 佛山德朔  | 2015 年 9 月 28 日  | 佛山市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 企业管理 |
| 珠海顺晟投资有限公司          | 珠海顺晟  | 2015 年 10 月 10 日 | 珠海市           | 50,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 投资控股 |
| 珠海世恒企业管理有限公司        | 珠海世恒  | 2015 年 10 月 10 日 | 珠海市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 企业管理 |
| 深圳鑫时代投资有限公司         | 深圳鑫时代 | 2015 年 8 月 14 日  | 深圳市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 物业开发 |
| 长沙欧科房地产开发有限公司       | 长沙欧科  | 2015 年 8 月 21 日  | 长沙市           | 180,072,800     | -       | 100 | -       | -  | 物业开发 |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

|                     | 公司简称   | 注册成立/设立日期        | 注册地/<br>主要经营地 | 注册资本<br>(人民币：元) | 持股比例(%) |     |         |    | 业务性质    |
|---------------------|--------|------------------|---------------|-----------------|---------|-----|---------|----|---------|
|                     |        |                  |               |                 | 2015 年末 |     | 2014 年末 |    |         |
|                     |        |                  |               |                 | 直接      | 间接  | 直接      | 间接 |         |
| 通过设立或投资等方式取得的子公司(续) |        |                  |               |                 |         |     |         |    |         |
| 清远市清城区华南师范大学附属清城小学  | 清城小学   | 2015 年 8 月 27 日  | 清远市           | 91,440,000      | -       | 100 | -       | -  | 教育      |
| 广州市融启融资租赁有限公司       | 广州融启   | 2015 年 9 月 23 日  | 广州市           | 美元 35,000,000   | -       | 75  | -       | -  | 房屋租赁及管理 |
| 广州市炳丰企业管理有限公司       | 广州炳丰   | 2015 年 9 月 24 日  | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 企业管理    |
| 广州市时代供应链管理有限公司      | 广州供应链  | 2015 年 8 月 25 日  | 广州市           | 100,000,000     | -       | 100 | -       | -  | 供应链管理   |
| 广州市凯骏房地产开发有限公司      | 广州凯骏   | 2015 年 11 月 30 日 | 广州市           | 500,000,000     | -       | 60  | -       | -  | 物业开发    |
| 广州市邻里智能化工程有限公司      | 广州邻里智能 | 2015 年 12 月 22 日 | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 设备安装    |
| 广州市炳亨投资有限公司         | 广州炳亨   | 2015 年 12 月 17 日 | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 物业开发    |
| 广州市凯锋投资有限公司         | 广州凯锋   | 2015 年 12 月 23 日 | 广州市           | 10,000,000      | 100     | -   | -       | -  | 物业开发    |
| 广州市珺昊投资有限公司         | 广州珺昊   | 2015 年 12 月 8 日  | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -  | 暂无营业    |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

|                  | 公司简称   | 注册成立/设立日期        | 注册地/<br>主要经营地 | 注册资本<br>(人民币：元) | 持股比例(%) |       |         |     | 业务性质 |
|------------------|--------|------------------|---------------|-----------------|---------|-------|---------|-----|------|
|                  |        |                  |               |                 | 2015 年末 |       | 2014 年末 |     |      |
|                  |        |                  |               |                 | 直接      | 间接    | 直接      | 间接  |      |
| 非同一控制下企业合并取得的子公司 |        |                  |               |                 |         |       |         |     |      |
| 珠海中珠世纪投资有限公司     | 珠海中珠   | 2006 年 3 月 28 日  | 珠海市           | 10,000,000      | -       | 100   | -       | 100 | 物业开发 |
| 佛山市裕东龙房地产发展有限公司  | 佛山裕东龙  | 2002 年 1 月 22 日  | 佛山市           | 32,000,000      | -       | 100   | -       | 100 | 物业开发 |
| 佛冈时代地产开发有限公司     | 佛冈地产   | 2004 年 3 月 31 日  | 清远市           | 30,000,000      | -       | 100   | -       | 100 | 物业开发 |
| 广州东和房地产开发有限公司    | 广州东和   | 1993 年 12 月 31 日 | 清远市           | 161,075,800     | -       | 68.96 | -       | 100 | 物业租赁 |
| 广州市瑞贤园林绿化有限公司    | 广州瑞贤   | 2007 年 1 月 5 日   | 广州市           | 3,500,000       | -       | 100   | -       | 100 | 景观绿化 |
| 珠海市时代丰卓投资有限公司    | 珠海丰卓   | 2007 年 7 月 11 日  | 珠海市           | 50,000,000      | -       | 100   | -       | 100 | 物业开发 |
| 佛冈中意置业有限责任公司     | 佛冈中意   | 2007 年 12 月 29 日 | 清远市           | 8,000,000       | -       | 100   | -       | 100 | 物业开发 |
| 佛冈县信隆投资咨询服务有限公司  | 佛冈信隆   | 2007 年 6 月 27 日  | 清远市           | 100,000         | -       | 100   | -       | 100 | 暂无营业 |
| 佛冈县润信投资咨询服务有限公司  | 佛冈润信   | 2007 年 9 月 17 日  | 清远市           | 100,000         | -       | 100   | -       | 100 | 暂无营业 |
| 广州市富杰投资有限公司      | 广州富杰   | 2009 年 10 月 27 日 | 广州市           | 20,000,000      | -       | 100   | -       | 100 | 物业开发 |
| 广州市番禺南英房地产有限公司   | 广州南英   | 1992 年 8 月 6 日   | 广州市           | 360,000,000     | -       | 99    | -       | 99  | 物业开发 |
| 广东广昌实业发展有限公司     | 广东广昌   | 1985 年 6 月 19 日  | 广州市           | 42,300,000      | -       | 100   | -       | 100 | 物业开发 |
| 佛山市玫瑰华业投资有限公司    | 佛山玫瑰华业 | 2010 年 11 月 15 日 | 佛山市           | 6,600,000       | -       | 100   | -       | 100 | 投资控股 |
| 佛山玫瑰园商业投资有限公司    | 佛山玫瑰园  | 2010 年 11 月 15 日 | 佛山市           | 4,400,000       | -       | 100   | -       | 100 | 投资控股 |
| 珠海景润房地产开发有限公司    | 珠海景润   | 2007 年 6 月 4 日   | 珠海市           | 43,800,000      | -       | 100   | -       | 100 | 物业开发 |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

| 公司简称                             | 注册成立/设立日期 | 注册地/<br>主要经营地    | 注册资本<br>(人民币：元) | 持股比例(%)     |     |         |     | 业务性质 |         |
|----------------------------------|-----------|------------------|-----------------|-------------|-----|---------|-----|------|---------|
|                                  |           |                  |                 | 2015 年末     |     | 2014 年末 |     |      |         |
|                                  |           |                  |                 | 直接          | 间接  | 直接      | 间接  |      |         |
| 非同一控制下企业合并取得的子公司(续)              |           |                  |                 |             |     |         |     |      |         |
| 长沙玫瑰园房地产开发有限公司                   | 长沙玫瑰园     | 2002 年 9 月 30 日  | 长沙市             | 50,000,000  | -   | 100     | -   | 100  | 物业开发    |
| 深圳市金海地投资有限公司                     | 深圳金海地     | 2002 年 2 月 9 日   | 深圳市             | 10,000,000  | -   | 100     | -   | 100  | 投资控股    |
| 佛山市捷丰力投资策划有限公司                   | 佛山捷丰力     | 2010 年 11 月 15 日 | 佛山市             | 2,200,000   | -   | 100     | -   | 100  | 投资控股    |
| 广州市至德商业管理有限公司                    | 广州至德      | 2001 年 5 月 10 日  | 广州市             | 30,000,000  | -   | 100     | -   | 100  | 物业租赁及管理 |
| 广州市至德科技企业孵化器有限公司                 | 至德科技      | 2009 年 8 月 31 日  | 广州市             | 10,100,000  | -   | 100     | -   | 100  | 物业租赁及管理 |
| 佛山市至德正兴物业管理有限公司                  | 至德正兴      | 2011 年 4 月 28 日  | 佛山市             | 65,000,000  | -   | 100     | -   | 100  | 物业管理    |
| 广州市至德物业管理有限公司                    | 至德物业      | 2009 年 9 月 30 日  | 广州市             | 8,500,000   | -   | 100     | -   | 100  | 物业管理    |
| 广州市承泽物业管理有限公司(原广州市广德昌商业管理服务有限公司) | 广州承泽      | 2010 年 3 月 25 日  | 广州市             | 30,000,000  | -   | 55      | -   | 55   | 物业租赁及管理 |
| 珠海国基房地产开发有限公司                    | 珠海国基      | 2011 年 3 月 18 日  | 珠海市             | 5,000,000   | -   | 100     | -   | 100  | 物业开发    |
| 广州市丽佰嘉投资有限公司                     | 广州丽佰嘉     | 2008 年 10 月 29 日 | 广州市             | 157,000,000 | -   | 60      | -   | -    | 物业开发    |
| 同一控制下企业合并取得的子公司                  |           |                  |                 |             |     |         |     |      |         |
| 广州市时代企业地产投资有限公司                  | 时代企业地产    | 2005 年 3 月 17 日  | 广州市             | 250,000,000 | 100 | -       | 100 | -    | 投资控股    |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

|                    | 公司简称   | 注册成立/设立日期        | 注册地/<br>主要经营地 | 注册资本<br>(人民币：元) | 持股比例(%) |     |         |     | 业务性质      |
|--------------------|--------|------------------|---------------|-----------------|---------|-----|---------|-----|-----------|
|                    |        |                  |               |                 | 2015 年末 |     | 2014 年末 |     |           |
|                    |        |                  |               |                 | 直接      | 间接  | 直接      | 间接  |           |
| 同一控制下企业合并取得的子公司(续) |        |                  |               |                 |         |     |         |     |           |
| 广州市时代胜誉投资有限公司      | 广州胜誉   | 2005 年 4 月 30 日  | 广州市           | 120,000,000     | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发及投资控股 |
| 广州市民华房地产有限公司       | 广州民华   | 1994 年 4 月 5 日   | 广州市           | 364,307,750     | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发      |
| 佛山市三水裕华房地产发展有限公司   | 佛山裕华   | 2005 年 8 月 4 日   | 佛山市           | 48,000,000      | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发      |
| 佛山市承泰房地产开发有限公司     | 佛山承泰   | 2014 年 3 月 20 日  | 佛山市           | 50,000,000      | -       | 100 | -       | -   | 物业开发      |
| 佛山市顺德弘泰利房地产发展有限公司  | 佛山弘泰利  | 2014 年 4 月 22 日  | 佛山市           | 1,200,000,000   | -       | 100 | -       | -   | 物业开发      |
| 佛山市时代华泰房地产有限公司     | 佛山华泰   | 2015 年 3 月 30 日  | 佛山市           | 1,860,000,000   | -       | 51  | -       | -   | 物业开发      |
| 佛山市时代裕景房地产开发有限公司   | 佛山裕景   | 2014 年 12 月 10 日 | 佛山市           | 600,000,000     | -       | 100 | -       | -   | 物业开发      |
| 广州市丰拓房地产开发有限公司     | 广州丰拓   | 2014 年 2 月 24 日  | 广州市           | 800,000,000     | -       | 100 | -       | -   | 物业开发      |
| 广州市弘凯房地产开发有限公司     | 广州弘凯   | 2015 年 1 月 23 日  | 广州市           | 800,000,000     | -       | 100 | -       | -   | 物业开发      |
| 珠海市锦荣房地产开发有限公司     | 珠海锦荣   | 2014 年 1 月 9 日   | 珠海市           | 1,100,000,000   | -       | 100 | -       | -   | 物业开发      |
| 不构成企业合并收购的子公司      |        |                  |               |                 |         |     |         |     |           |
| 广州天朗商贸有限公司         | 广州天朗   | 2010 年 7 月 15 日  | 广州市           | 50,000,000      | -       | 70  | -       | 70  | 物业开发      |
| 广州市时代物业管理有限公司      | 时代物业管理 | 1998 年 12 月 18 日 | 广州市           | 125,500,000     | -       | 100 | -       | 100 | 物业管理      |
| 清远市喜龙房地产开发有限公司     | 清远喜龙   | 2010 年 3 月 12 日  | 清远市           | 300,000,000     | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发      |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

|                  | 公司简称 | 注册成立/设立日期        | 注册地/<br>主要经营地 | 注册资本<br>(人民币：元) | 持股比例(%) |     |         |     | 业务性质 |
|------------------|------|------------------|---------------|-----------------|---------|-----|---------|-----|------|
|                  |      |                  |               |                 | 2015 年末 |     | 2014 年末 |     |      |
|                  |      |                  |               |                 | 直接      | 间接  | 直接      | 间接  |      |
| 不构成企业合并收购的子公司(续) |      |                  |               |                 |         |     |         |     |      |
| 中山市万联房地产开发有限公司   | 中山万联 | 2007 年 6 月 19 日  | 中山市           | 45,000,000      | -       | 100 | -       | 100 | 物业开发 |
| 广州市天合建材有限公司      | 广州天合 | 2010 年 8 月 3 日   | 广州市           | 51,000,000      | -       | 51  | -       | 51  | 物业开发 |
| 广州市天斯物业管理有限公司    | 广州天斯 | 2010 年 8 月 30 日  | 广州市           | 1,000,000       | -       | 100 | -       | 70  | 物业开发 |
| 广州市增远房地产有限公司     | 广州增远 | 2014 年 3 月 28 日  | 广州市           | 10,000,000      | -       | 60  | -       | 60  | 投资控股 |
| 广州市置远投资有限公司      | 广州置远 | 2014 年 2 月 24 日  | 广州市           | 10,000,000      | -       | 60  | -       | 60  | 投资控股 |
| 广州佳裕投资有限公司       | 广州佳裕 | 2010 年 10 月 27 日 | 广州市           | 10,000,000      | -       | 100 | -       | -   | 物业开发 |
| 珠海市盛嘉置业有限公司      | 珠海盛嘉 | 2015 年 12 月 8 日  | 珠海市           | 5,000,000       | -       | 100 | -       | -   | 物业开发 |

\*： 本集团持有广州绿地白云 50%的股权。根据公司章程，广州绿地白云公司设董事会 5 名，本集团派出 3 名，董事会会议决议各项事项，经全体董事过半数同意方可通过，因此，本集团管理层认为，本集团对广州绿地白云享有控制。

\*\*： 根据本集团与中融国际信托有限公司（中融信托）于 2014 年签订的融资协议，本集团将广州卓瑞的全部股权及广州卓瑞持有的珠海佳誉 40%的股权转让给中融信托，以获得中融信托向珠海佳誉提供的借款(2014 年：人民币 44,938.6 万元)，根据融资相关协议，本集团拥有于未来特定期间内以协议金额购回以上子公司的股权的优先权。此外，在业务日常运作过程及日常运营中，本集团仍拥有经营及管理以上子公司的权力。鉴于该融资协议安排实质上是以股权为项目开发借款作质押，及本集团保留控制子公司财务及营运政策的实际权力，从而从该等项目公司经营活动中获利，因此本公司董事认为，于 2014 年以上子公司仍作为本集团的子公司。截止至 2015 年 12 月 31 日，本集团已结清以上借款，中融信托持有的相关股权已转让予本集团内子公司。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2015 年

|        | 少数股东<br>持股比例 | 归属少数<br>股东损益 | 向少数股东<br>支付股利 | 年末累计<br>少数股东权益 |
|--------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| 佛山华泰   | 49%          | (1,173)      | -             | 454,527        |
| 广州启竣   | 49%          | (3,703)      | -             | 388,297        |
| 佛山盛景   | 40%          | (5,876)      | -             | 354,075        |
| 广州绿地白云 | 50%          | 129,657      | -             | 298,570        |
| 广州凯骏   | 40%          | (7,010)      | -             | 192,519        |
| 广州丽佰嘉  | 40%          | (643)        | -             | 162,969        |
| 广州东和   | 31.04%       | -            | -             | 176,022        |

2014 年

|        | 少数股东<br>持股比例 | 归属少数<br>股东损益 | 向少数股东<br>支付股利 | 年末累计<br>少数股东权益 |
|--------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| 广州绿地白云 | 50%          | (5,870)      | -             | 168,913        |

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

存在重要少数股东权益的子公司如下(续):

| 2015 年      | 佛山华泰      | 广州启竣      | 佛山盛景      | 广州绿地白云    | 广州凯骏      | 广州丽佰嘉     | 广州东和       |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 流动资产        | 2,123,493 | 2,452,944 | 1,906,722 | 1,133,506 | 2,607,833 | 1,086,704 | 14,970,229 |
| 非流动资产       | 1,781     | 2,515     | 4,977     | 14,381    | 874       | 1,502     | 1,501,073  |
| 资产合计        | 2,125,274 | 2,455,459 | 1,911,699 | 1,147,887 | 2,608,707 | 1,088,206 | 16,471,302 |
| 流动负债        | 1,167,819 | 700,417   | 925,572   | 271,547   | 2,126,231 | 646,354   | 14,825,083 |
| 非流动负债       | 29,800    | 962,600   | 100,939   | 279,200   | -         | 34,430    | 1,079,138  |
| 负债合计        | 1,197,619 | 1,663,017 | 1,026,511 | 550,747   | 2,126,231 | 680,784   | 15,904,221 |
| 营业收入        | -         | -         | -         | 1,109,779 | -         | -         | 64,430     |
| 净利润/(净亏损)   | (2,344)   | (7,558)   | (19,751)  | 259,313   | (17,524)  | (2,343)   | (48,237)   |
| 综合收益/(亏损)总额 | (2,344)   | (7,558)   | (19,751)  | 259,313   | (17,524)  | (2,343)   | (48,237)   |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

存在重要少数股东权益的子公司如下(续):

| 2014 年 | 广州绿地白云           |
|--------|------------------|
| 流动资产   | 1,467,907        |
| 非流动资产  | <u>4,062</u>     |
| 资产合计   | <u>1,471,969</u> |
| 流动负债   | 637,143          |
| 非流动负债  | <u>497,000</u>   |
| 负债合计   | <u>1,134,143</u> |
| 营业收入   | -                |
| 净亏损    | (11,740)         |
| 综合亏损总额 | <u>(11,740)</u>  |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且未影响控制权的交易

本集团于2015年度分别向独立第三方转让持有的广州启竣、至德科技、广州丽佰嘉、佛山盛景、广州东和、广州凯骏和广州凯衡的投资49%、40%、40%、40%、31.04%、40%和40%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201,604.2万元，上述交易导致合并财务报表中少数股东权益合计人民币99,792.4万元，资本公积合计增加人民币101,811.8万元。

本集团于2015年度受让至德科技的少数股东持有的至德科技40%的股权，受让股权支付的对价为人民币26,949.8万元，该项交易导致合并财务报表中少数股东权益减少人民币148.3万元，资本公积减少人民币27,098.1万元。

本集团于2014年12月处置持有的广州天合的投资49%的股权，但未丧失对广州天合的控制权。处置股权取得的对价为人民币40,000.0万元，该项交易导致合并财务报表中少数股东权益增加人民币2,499.0万元，资本公积增加人民币37,501.0万元。

3. 在联营企业中的权益

|                     | 注册地及主要经营地 | 成立日期       | 业务性质 | 注册资本<br>(人民币：元) | 持股比例(%) |    | 会计处理 |
|---------------------|-----------|------------|------|-----------------|---------|----|------|
|                     |           |            |      |                 | 直接      | 间接 |      |
| 广州市时代红卫投资发展有限公司     | 中国广州市     | 2011年3月10日 | 物业开发 | 11,000,000      | 30      | -  | 权益法  |
| 广州市白云合银泰富小额贷款股份有限公司 | 中国广州市     | 2012年12月3日 | 小额贷款 | 200,000,000     | 20      | -  | 权益法  |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

七、 在其他主体中的权益(续)

3. 在联营企业中的权益(续)

下表列示了本集团联营企业就个别而言并不重大的总财务数据信息：

|                  | 2015 年 | 2014 年 |
|------------------|--------|--------|
| 应占联营企业的当年净利润     | 6      | 4,161  |
| 应占联营企业的当年综合收益    | 6      | 4,161  |
| 本集团对联营企业的投资的账面价值 | 49,471 | 49,465 |

4. 在合营企业中的权益

|                | 注册地<br>及主要<br>经营地 | 成立日期       | 业务性质 | 注册资本<br>(人民币：元) | 持股比例(%) |    | 表决权<br>比例<br>(%) | 会计<br>处理 |
|----------------|-------------------|------------|------|-----------------|---------|----|------------------|----------|
|                |                   |            |      |                 | 直接      | 间接 |                  |          |
| 珠海祥越投资有限公司     | 中国<br>珠海市         | 2015年1月27日 | 物业开发 | 337,780,000     | 49      | -  | 50               | 权益法      |
| 广州云谷科技创业投资有限公司 | 中国<br>广州市         | 2012年5月17日 | 房屋租赁 | 50,000,000      | 51      | -  | 50               | 权益法      |

本集团与合作方约定相关重大业务和经营决策均需合作各方一致同意，故本集团将其作为合营企业进行核算。

下表列示了本集团合营企业就个别而言并不重大的总财务数据信息：

|                  | 2015 年  | 2014 年 |
|------------------|---------|--------|
| 应占合营企业的当年净亏损     | (304)   | -      |
| 应占合营企业的当年综合亏损    | (304)   | -      |
| 本集团对合营企业的投资的账面价值 | 190,708 | -      |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

八、 与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

本集团于资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2015年

金融资产

|          | 贷款和应收款项           | 可供出售金融资产      | 合计                |
|----------|-------------------|---------------|-------------------|
| 货币资金     | 8,586,699         | -             | 8,586,699         |
| 应收账款     | 1,977,560         | -             | 1,977,560         |
| 其他应收款    | 1,924,023         | -             | 1,924,023         |
| 可供出售金融资产 | -                 | 20,000        | 20,000            |
|          | <u>12,488,282</u> | <u>20,000</u> | <u>12,508,282</u> |

金融负债

|                  | 以公允价值计量且<br>其变动计入当期<br>损益的金融负债 | 其他金融负债            | 合计                |
|------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| 短期借款             | -                              | 55,000            | 55,000            |
| 应付账款             | -                              | 3,714,873         | 3,714,873         |
| 应付利息             | -                              | 146,713           | 146,713           |
| 计入其他应付款的<br>金融负债 | 52,615                         | 3,951,479         | 4,004,094         |
| 一年内到期的非流<br>动负债  | -                              | 304,114           | 304,114           |
| 长期借款             | -                              | 5,175,034         | 5,175,034         |
| 应付债券             | -                              | 4,955,665         | 4,955,665         |
|                  | <u>52,615</u>                  | <u>18,302,878</u> | <u>18,355,493</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

八、 与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

2014年

金融资产

|          | 贷款和应收款项          | 可供出售金融资产      | 合计               |
|----------|------------------|---------------|------------------|
| 货币资金     | 5,263,766        | -             | 5,263,766        |
| 应收账款     | 1,224,877        | -             | 1,224,877        |
| 其他应收款    | 987,555          | -             | 987,555          |
| 可供出售金融资产 | -                | 20,000        | 20,000           |
|          | <u>7,476,198</u> | <u>20,000</u> | <u>7,496,198</u> |

金融负债

|              | 其他金融负债            |
|--------------|-------------------|
| 短期借款         | 148,500           |
| 应付账款         | 3,556,068         |
| 应付利息         | 42,587            |
| 计入其他应付款的金融负债 | 1,645,198         |
| 一年内到期的非流动负债  | 1,637,777         |
| 长期借款         | <u>5,688,462</u>  |
|              | <u>12,718,592</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

八、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险

本集团的金融工具，包括货币资金、可供出售金融资产、短期借款、应付利息、一年内到期的长期借款、长期借款及应付债券等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。另外，本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款、其他应收款、应付账款和其他应付款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

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

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售金融资产和其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十一、2.或有事项中披露。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。由于本集团的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本集团内部不存在重大信用风险集中。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

于2015年12月31日，本集团无已逾期的应收账款。根据以往经验，由于应收账款与大量的和本集团有良好交易记录的独立客户有关，本集团认为无需对其计提坏账准备。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

八、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险

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

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2015年

|              | 于要求时             | 少于 3 个月        | 3 至 12 个月      | 1 至 5 年           | 超过 5 年         | 总计                |
|--------------|------------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 应付账款         | 3,714,873        | -              | -              | -                 | -              | 3,714,873         |
| 其他应付款        | 3,944,134        | 7,345          | -              | 5,637             | 46,978         | 4,004,094         |
| 应付债券         | -                | -              | 370,500        | 6,011,000         | -              | 6,381,500         |
| *计息银行贷款及其他借款 | -                | 152,651        | 581,731        | 5,572,637         | 203,665        | 6,510,684         |
|              | <u>7,659,007</u> | <u>159,996</u> | <u>952,231</u> | <u>11,589,274</u> | <u>250,643</u> | <u>20,611,151</u> |

2014年

|              | 于要求时             | 少于 3 个月        | 3 至 12 个月        | 1 至 5 年          | 超过 5 年           | 总计                |
|--------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 应付账款         | 3,556,068        | -              | -                | -                | -                | 3,556,068         |
| 其他应付款        | 1,645,198        | -              | -                | -                | -                | 1,645,198         |
| *计息银行贷款及其他借款 | -                | 682,107        | 1,853,046        | 4,621,782        | 1,320,202        | 8,477,137         |
|              | <u>5,201,266</u> | <u>682,107</u> | <u>1,853,046</u> | <u>4,621,782</u> | <u>1,320,202</u> | <u>13,678,403</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

八、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险(续)

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

市场风险

利率风险

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

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。于2015年12月31日，总计人民币481,231.0万元(2014年12月31日：人民币393,325.3万元)的借款以浮动利率计息。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

八、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

利率风险(续)

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

|              | 2015 年<br>增加/(减少) | 2014 年<br>增加/(减少) |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 若利率降低 1 个百分点 |                   |                   |
| 利润总额         | 12,176            | 6,537             |
| 开发成本         | (35,399)          | (29,471)          |
| 若利率增加 1 个百分点 |                   |                   |
| 利润总额         | (12,176)          | (6,537)           |
| 开发成本         | 35,399            | 29,471            |

汇率风险

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

八、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

汇率风险(续)

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

|           | 港币汇率上升/<br>(下降) | 利润总额<br>增加/(减少) | 所有者权益(注)<br>增加/(减少) |
|-----------|-----------------|-----------------|---------------------|
| 2015 年    |                 |                 |                     |
| 如人民币对港元贬值 | 5%              | (123)           | -                   |
| 如人民币对港元升值 | (5%)            | 123             | -                   |
| 2014 年    |                 |                 |                     |
| 如人民币对港元贬值 | 5%              | (178)           | -                   |
| 如人民币对港元升值 | (5%)            | 178             | -                   |

注：该所有者权益不包括留存收益。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

八、 与金融工具相关的风险(续)

3. 资本管理

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

本集团管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本或增资。本集团不受外部强制性资本要求约束。于2015年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

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

|                  | 2015 年      | 2014 年      |
|------------------|-------------|-------------|
| 计息银行贷款及其他借款(注 1) | 5,534,148   | 7,474,739   |
| 应付债券             | 4,955,665   | -           |
| 减：货币资金           | (8,586,699) | (5,263,766) |
| 净负债              | 1,903,114   | 2,210,973   |
| 所有者权益            | 13,977,237  | 8,718,582   |
| 净负债与所有者权益比率      | 13.62%      | 25.36%      |

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

九、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

2015年

|                              | 公允价值计量使用的输入值         |                        |                         | 合计        |
|------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-----------|
|                              | 活跃市场<br>报价<br>(第一层次) | 重要可观察<br>输入值<br>(第二层次) | 重要不可观察<br>输入值<br>(第三层次) |           |
| 2015年12月31日                  |                      |                        |                         |           |
| 投资性房地产                       | -                    | -                      | 1,352,680               | 1,352,680 |
| 计入其他应付款中<br>的若干其他应付<br>款项(注) | -                    | 52,615                 | -                       | 52,615    |

注：该等应付款项主要指本集团在收购广州佳裕的交易中，作为交易对价的一部分向广州佳裕原股东所承诺的按照固定租金价格进行转租的义务而损失的租金收益。该项应付款项的公允价值变动计入本集团合并利润表中。

2014年

于2014年12月31日，除投资性房地产之外，本集团无以公允价值计量的资产和负债。

在 2015 年及 2014 年内，第 1 层与第 2 层之间并无公允价值计量转移，也无金融资产及金融负债转入或转出第 3 层。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

九、 公允价值的披露(续)

2. 公允价值估值

金融工具公允价值

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

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

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

长期借款和应付债券采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。于2015年12月31日，针对长期借款和应付债券等自身不履约风险评估为不重大。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

|                                        | 注册地  | 业务性质 | 注册资本<br>(港元) | 对本公司<br>持股比例<br>(%) | 对本公司<br>表决权比例<br>(%) |
|----------------------------------------|------|------|--------------|---------------------|----------------------|
| Hong Kong Times<br>Investments Limited | 中国香港 | 投资控股 | 10,000       | 100                 | 100                  |

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

2. 子公司

子公司详见附注七、1.在子公司中的权益。

3. 联营企业

联营企业详见附注七、3.在联营企业中的权益。

4. 合营企业

合营企业详见附注七、4.在合营企业中的权益。

5. 其他关联方

关联方关系

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Profit City Investment Limited    | 母公司控制的公司   |
| Asiaciti Enterprises Ltd.         | 最终母公司控制的公司 |
| Times Property Holdings Limited   | 最终母公司控制的公司 |
| Grand Highway International Ltd.  | 最终母公司控制的公司 |
| Million Sensor Management Limited | 最终母公司控制的公司 |
| Venus Tower Limited               | 最终母公司控制的公司 |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 其他关联方(续)

|                                               | 关联方关系      |
|-----------------------------------------------|------------|
| Wisdom Sharp Investments Limited              | 最终母公司控制的公司 |
| Wah Tai (H.K.) Development Limited            | 最终母公司控制的公司 |
| Steelmine Minerals (H.K.) Development Limited | 最终母公司控制的公司 |
| August Skill Limited                          | 最终母公司控制的公司 |
| Ocean Time Inc Limited                        | 最终母公司控制的公司 |
| Clear Strength Holdings Limited               | 最终母公司控制的公司 |
| Precision Time Limited                        | 最终母公司控制的公司 |
| Super Best Global Limited                     | 最终母公司控制的公司 |
| Times Billion Limited                         | 最终母公司控制的公司 |
| Silver Boat Development Limited               | 最终母公司控制的公司 |
| Time Ego Limited                              | 最终母公司控制的公司 |
| Rubin Max Limited                             | 最终母公司控制的公司 |
| Skill Key Limited                             | 最终母公司控制的公司 |
| Power Voice Limited                           | 最终母公司控制的公司 |
| Angel Smooth Limited                          | 最终母公司控制的公司 |
| Peace Power Limited                           | 最终母公司控制的公司 |
| 珠海市百胜制衣有限公司                                   | 最终母公司控制的公司 |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方租赁

作为承租人

|                                  | 租赁资产种类 | 2015 年 | 2014 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 向广州市时代发展企业集团有限公司及李一萍女士租赁的办公场地(注) | 办公物业   | 1,295  | 1,295  |

注：广州市时代发展企业集团有限公司于 2010 年由本集团最终创办人岑钊雄先生控制及自 2011 年起由岑钊雄先生的父亲岑建财先生控制。李一萍女士为岑钊雄先生的配偶。租赁费率及条件是参考市场价格按照本集团与关联方签订的协议条款所执行。

(2) 关联方担保

接受关联方担保

于 2015 年，本集团无接受任何关联方担保(2014 年：无)。

为关联方提供担保

于2015年，本集团无向任何关联方提供担保(2014年：无)。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 其他关联方交易

|          | 2015 年 | 2014 年 |
|----------|--------|--------|
| 关键管理人员薪酬 | 61,757 | 87,272 |

2015年度本集团关键管理人员包括董事、总监、总经理、副总经理和总裁助理等(包括报告期内已离任的关键管理人员)，全部在本集团领取报酬。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十、 关联方关系及其交易(续)

7. 关联方应收款项余额

|                                               | 2015 年<br>12 月 31 日 | 2014 年<br>12 月 31 日 |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 其他应收款                                         |                     |                     |
| <u>应收母公司款项</u>                                |                     |                     |
| Hong Kong Times Investments Limited           | 99,857              | 9,857               |
| 小计                                            | 99,857              | 9,857               |
| <u>应收联营公司款项</u>                               |                     |                     |
| 广州市时代红卫投资发展有限公司                               | 351,610             | 222,110             |
| 小计                                            | 351,610             | 222,110             |
| <u>应收合营公司款项</u>                               |                     |                     |
| 珠海祥越投资有限公司                                    | 206,133             | -                   |
| 广州云谷科技创业投资有限公司                                | 1,020               | -                   |
| 小计                                            | 207,153             | -                   |
| <u>应收其他关联方款项</u>                              |                     |                     |
| Times Property Holdings Limited               | 3,329               | 14,402              |
| Wah Tai(H.K.) Development Limited             | 182                 | 182                 |
| Profit City Investment Limited                | 28                  | 28                  |
| Steelmine Minerals (H.K.) Development Limited | 24                  | 24                  |
| Ocean Time Inc Limited                        | 2                   | 2,000               |
| Precision Time Limited                        | 2                   | -                   |
| 小计                                            | 3,567               | 16,636              |
| 合计                                            | 662,187             | 248,603             |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十、 关联方关系及其交易(续)

8. 关联方应付款项余额

|                                     | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 其他应付款                               |                  |                  |
| <u>应付母公司款项</u>                      |                  |                  |
| Hong Kong Times Investments Limited | 110,193          | 105,000          |
| 小计                                  | 110,193          | 105,000          |
| <u>应付其他关联方款项</u>                    |                  |                  |
| Times Property Holdings Limited     | 3,352            | 4,598            |
| Ocean Time Inc Limited              | 1,990            | -                |
| Precision Time Limited              | 987              | -                |
| 珠海市百胜制衣有限公司                         | 21               | -                |
| 小计                                  | 6,350            | 4,598            |
| 合计                                  | 116,543          | 109,598          |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

|         | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 已签约但未拨备 |                  |                  |
| 资本承诺    | 8,334,137        | 5,913,966        |
| 投资承诺    | 1,119,246        | 99,490           |
|         | <u>9,453,383</u> | <u>6,013,456</u> |

2. 或有事项

|              | 2015 年 12 月 31 日  | 2014 年 12 月 31 日 |
|--------------|-------------------|------------------|
| 为购房者提供按揭贷款担保 | <u>11,819,002</u> | <u>6,913,063</u> |

十二、资产负债表日后事项

(1)于2016年1月18日，本公司发行人民币30亿元无担保公司债券，该等债券于深圳证券交易所上市，票面年利率为7.88%，期限为三年，在存续期第二年末附本公司赎回选择权。截至本报告日，已收到债券净额人民币297,570.0万元。

(2)于2016年1月22日，本集团全资子公司佛山鸿泰通过公开竞拍成功拍下位于广东省佛山市南海区大沥镇的黄岐泌冲沿江路地块，面积为111,658平方米，总出让价款是人民币640,600.0万元，截至本报告日，已支付土地出让价款人民币54,132.0万元。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

十三、其他重要事项

1. 分部报告

经营分部

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

- (1) 物业开发： 物业开发及销售
- (2) 物业租赁： 物业租赁(包括租赁自用物业及转租租赁物业)
- (3) 物业管理： 提供物业及酒店管理服务

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

分部资产不包括递延所得税资产、其他流动资产中的预缴所得税、货币资金、可供出售金融资产和其他未分配的总部资产，原因在于这些资产均由本集团统一管理。

分部负债不包括计息银行贷款及其他借款、应付债券、应交税费、递延所得税负债以及其他未分配的总部负债，原因在于这些负债均由本集团统一管理。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格协商制定。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

2015年

|                      | 物业开发              | 物业租赁           | 物业管理           | 未分配项目      | 调整和抵消            | 合并                |
|----------------------|-------------------|----------------|----------------|------------|------------------|-------------------|
| 对外交易收入               | 13,993,586        | 262,840        | 184,158        | -          | -                | 14,440,584        |
| 分部间交易收入              | -                 | 11,450         | 119,922        | -          | (131,372)        | -                 |
|                      | <u>13,993,586</u> | <u>274,290</u> | <u>304,080</u> | <u>-</u>   | <u>(131,372)</u> | <u>14,440,584</u> |
| 对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益 | (305)             | 7              | -              | -          | -                | (298)             |
| 折旧和摊销                | 23,274            | 49,895         | 3,642          | -          | -                | 76,811            |
| 利润总额                 | 2,301,066         | 85,457         | 21,210         | (184,973)  | (8,334)          | 2,214,426         |
| 所得税费用                | -                 | -              | -              | 606,159    | -                | 606,159           |
| 资产总额                 | 77,337,496        | 2,306,117      | 29,384         | 10,372,031 | (45,080,834)     | 44,964,194        |
| 负债总额                 | 62,581,109        | 263,303        | 159,518        | 13,043,183 | (45,060,156)     | 30,986,957        |
| <b>其他披露</b>          |                   |                |                |            |                  |                   |
| 对联营企业和合营企业的长期股权投资    | 193,938           | 46,241         | -              | -          | -                | 240,179           |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

2014年

|              | 物业开发              | 物业租赁           | 物业管理           | 未分配项目     | 调整和抵消            | 合并                |
|--------------|-------------------|----------------|----------------|-----------|------------------|-------------------|
| 对外交易收入       | 10,694,519        | 208,318        | 143,450        | -         | -                | 11,046,287        |
| 分部间交易收入      | -                 | 14,835         | 88,088         | -         | (102,923)        | -                 |
|              | <u>10,694,519</u> | <u>223,153</u> | <u>231,538</u> | <u>-</u>  | <u>(102,923)</u> | <u>11,046,287</u> |
| 对联营企业的投资收益   | (14)              | 4,175          | -              | -         | -                | 4,161             |
| 折旧和摊销        | 18,824            | 38,300         | 1,348          | 2,653     | -                | 61,125            |
| 利润总额         | 2,078,575         | 90,799         | (1,284)        | (301,168) | (14,113)         | 1,852,809         |
| 所得税费用        | -                 | -              | -              | 504,559   | -                | 504,559           |
| 资产总额         | 41,938,674        | 11,834,227     | 472,844        | 6,376,847 | (28,263,348)     | 32,359,244        |
| 负债总额         | 33,460,049        | 8,388,150      | 436,530        | 9,613,719 | (28,257,786)     | 23,640,662        |
| 其他披露         |                   |                |                |           |                  |                   |
| 对联营企业的长期股权投资 | 3,231             | 46,234         | -              | -         | -                | 49,465            |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十三、其他重要事项(续)

1. 分部报告(续)

产品和劳务信息

营业收入及成本分产品/服务类别列示，见附注五、28.营业收入及成本。

地理信息

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

主要客户信息

于2015年，本公司无对某单一客户(包括已知受该客户控制下的所有主体)的收入达到或超过本集团收入的10%(2014年：无)。

2. 租赁

作为出租人

重大经营租赁：根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

|            | <u>2015年12月31日</u> | <u>2014年12月31日</u> |
|------------|--------------------|--------------------|
| 1年以内(含1年)  | 357,139            | 197,419            |
| 1年至2年(含2年) | 79,013             | 132,954            |
| 2年至3年(含3年) | 59,630             | 101,328            |
| 3年以上       | <u>100,513</u>     | <u>226,491</u>     |
|            | <u>596,295</u>     | <u>658,192</u>     |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十三、其他重要事项(续)

2. 租赁(续)

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

|            | <u>2015年12月31日</u> | <u>2014年12月31日</u> |
|------------|--------------------|--------------------|
| 1年以内(含1年)  | 75,392             | 72,700             |
| 1年至2年(含2年) | 88,357             | 88,665             |
| 2年至3年(含3年) | 80,456             | 80,470             |
| 3年以上       | <u>813,328</u>     | <u>908,750</u>     |
|            | <u>1,057,533</u>   | <u>1,150,585</u>   |

3. 比较数据

若干比较数据已经过重分类或重述，以符合本年度的列报和会计处理要求。

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

|      | <u>2015年12月31日</u> | <u>2014年12月31日</u> |
|------|--------------------|--------------------|
| 1年以内 | 4,701,327          | 547,851            |
| 1-2年 | <u>33,441</u>      | <u>-</u>           |
|      | <u>4,734,768</u>   | <u>547,851</u>     |

2015年度及2014年度，本公司无计提、转回及转销其他应收款坏账准备。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

其他应收款按性质分类如下：

|            | 2015年12月31日      | 2014年12月31日    |
|------------|------------------|----------------|
| 应收子公司款项    | 4,681,226        | 425,831        |
| 应收保证金/项目定金 | 51,774           | 119,577        |
| 其他往来款项     | 1,768            | 2,443          |
|            | <u>4,734,768</u> | <u>547,851</u> |

于2015年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

|      | 与本公司关系 | 期末余额             | 占其他应收款<br>余额的比例<br>(%) | 账龄   | 款项性质    |
|------|--------|------------------|------------------------|------|---------|
| 佛山盛景 | 子公司    | 805,579          | 17.01                  | 1年以内 | 应收子公司款项 |
| 珠海锦荣 | 子公司    | 621,225          | 13.12                  | 1年以内 | 应收子公司款项 |
| 广州凯骏 | 子公司    | 500,709          | 10.58                  | 1年以内 | 应收子公司款项 |
| 珠海胜辉 | 子公司    | 333,688          | 7.05                   | 1年以内 | 应收子公司款项 |
| 广东广昌 | 子公司    | 330,989          | 6.99                   | 1年以内 | 应收子公司款项 |
|      |        | <u>2,592,190</u> | <u>54.75</u>           |      |         |

于2014年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

|        | 与本公司关系 | 期末余额           | 占其他应收款<br>余额的比例(%) | 账龄   | 款项性质       |
|--------|--------|----------------|--------------------|------|------------|
| 广州宏泰   | 子公司    | 232,020        | 42.35              | 1年以内 | 应收子公司款项    |
| 时代企业地产 | 子公司    | 183,581        | 33.51              | 1年以内 | 应收子公司款项    |
| 单位 1   | 第三方    | 96,577         | 17.63              | 1年以内 | 应收保证金/项目定金 |
| 单位 2   | 第三方    | 20,000         | 3.65               | 1年以内 | 应收保证金/项目定金 |
| 广州胜誉   | 子公司    | 10,010         | 1.83               | 1年以内 | 应收子公司款项    |
|        |        | <u>542,188</u> | <u>98.97</u>       |      |            |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

其他应收款中包括的应收子公司款项明细如下：

|                | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 |
|----------------|-------------|-------------|
| <u>应收子公司款项</u> |             |             |
| 佛山盛景           | 805,579     | -           |
| 珠海锦荣           | 621,225     | -           |
| 广州凯骏           | 500,709     | -           |
| 珠海胜辉           | 333,688     | -           |
| 广东广昌           | 330,989     | -           |
| 广州东和           | 311,917     | -           |
| 佛山永亨           | 266,006     | -           |
| 广州宏泰           | 262,578     | 232,020     |
| 广州弘凯           | 232,824     | -           |
| 中山万联           | 203,809     | -           |
| 佛山鸿泰           | 162,086     | -           |
| 广州丰拓           | 132,031     | -           |
| 中山恒盛           | 121,380     | -           |
| 珠海顺晟           | 102,327     | -           |
| 佛山丰睿           | 67,098      | -           |
| 广州凯衡           | 49,054      | -           |
| 广州胜誉           | 42,844      | 10,010      |
| 广州紫宸           | 41,555      | -           |
| 珠海佳誉           | 24,664      | -           |
| 广州天朗           | 20,673      | -           |
| 佛山裕华           | 18,569      | -           |
| 珠海国基           | 15,883      | -           |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

其他应收款中包括的应收子公司款项明细如下：(续)

|                   | 2015年12月31日      | 2014年12月31日    |
|-------------------|------------------|----------------|
| <u>应收子公司款项(续)</u> |                  |                |
| 广东胜誉              | 7,560            | 220            |
| 至德科技              | 1,946            | -              |
| 佛冈地产              | 1,512            | -              |
| 广州丽佰嘉             | 1,094            | -              |
| 长沙玫瑰园             | 578              | -              |
| 清远喜龙              | 534              | -              |
| 广州炳丰              | 514              | -              |
| 时代企业地产            | -                | 183,581        |
| 合计                | <u>4,681,226</u> | <u>425,831</u> |

2. 长期股权投资

(1)长期股权投资分类如下：

| 项目      | 2015年12月31日    | 2014年12月31日    |
|---------|----------------|----------------|
| 对子公司的投资 | <u>686,829</u> | <u>261,000</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 长期股权投资(续)

|        | 账面价值                |                     | 持股比例                |                     | 表决权比例               |                     |
|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|        | 2015 年<br>12 月 31 日 | 2014 年<br>12 月 31 日 | 2015 年<br>12 月 31 日 | 2014 年<br>12 月 31 日 | 2015 年<br>12 月 31 日 | 2014 年<br>12 月 31 日 |
| 对子公司投资 |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| 广州永泰   | 11,000              | 11,000              | 100%                | 100%                | 100%                | 100%                |
| 时代企业地产 | 675,829             | 250,000             | 100%                | 100%                | 100%                | 100%                |
| 合计     | 686,829             | 261,000             |                     |                     |                     |                     |
|        | 年初余额                | 本年变动<br>新增投资        | 年末账面价值              |                     |                     |                     |
| 广州永泰   | 11,000              | -                   | 11,000              |                     |                     |                     |
| 时代企业地产 | 250,000             | 425,829             | 675,829             |                     |                     |                     |
| 合计     | 261,000             | 425,829             | 686,829             |                     |                     |                     |

于2015年及2014年，本公司均无计提、转回及转销长期股权投资减值准备。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应付款

其他应付款账龄分析如下：

|      | 2015年12月31日    | 2014年12月31日    |
|------|----------------|----------------|
| 1年以内 | 210,142        | 333,207        |
| 1年以上 | 1,287          | -              |
|      | <u>211,429</u> | <u>333,207</u> |

其他应付款按性质分析如下：

|           | 2015年12月31日    | 2014年12月31日    |
|-----------|----------------|----------------|
| 应付子公司款项   | 206,110        | 330,640        |
| 应付其他关联方款项 | 1,162          | 1,162          |
| 代收代付款项    | 1,295          | 1,287          |
| 其他        | 2,862          | 118            |
|           | <u>211,429</u> | <u>333,207</u> |

其他应付款中包括的应付子公司及关联方款项明细如下：

|                                 | 2015年12月31日  | 2014年12月31日  |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| <u>应付其他关联方款项</u>                |              |              |
| Times Property Holdings Limited | <u>1,162</u> | <u>1,162</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应付款(续)

|                | 2015年12月31日    | 2014年12月31日    |
|----------------|----------------|----------------|
| <u>应付子公司款项</u> |                |                |
| 广州南英           | 171,718        | 50,058         |
| 清远荣景           | 34,392         | 31,600         |
| 广州东和           | -              | 248,982        |
|                | <u>206,110</u> | <u>330,640</u> |

4. 营业收入

本公司营业收入指年内管理费收入。营业收入列示如下：

|       | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|
| 管理费收入 | -           | 18,360      |

2014年本公司管理费收入是向本集团内子公司提供管理服务的收入。  
2015年度本公司无此项收入。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

5. 财务费用

|             | 2015 年       | 2014 年       |
|-------------|--------------|--------------|
| 债券利息支出      | 107,704      | -            |
| 减：利息收入      | (108,104)    | (252)        |
| 其中：统借统还利息收入 | (107,086)    | -            |
| 银行手续费       | 60           | 31           |
| 其他          | (4)          | -            |
|             | <u>(344)</u> | <u>(221)</u> |

于2015年，本公司向子公司提供统借统还业务的相关利息收入明细如下：

|       | 2015 年         |
|-------|----------------|
| 广州东和  | 19,825         |
| 佛山盛景  | 19,579         |
| 珠海锦荣  | 19,225         |
| 广东广昌  | 11,251         |
| 广州胜誉  | 5,957          |
| 其他子公司 | 31,249         |
| 合计    | <u>107,086</u> |

于 2014 年，本公司无发生集团内统借统还业务。

广州市时代地产集团有限公司

财务报表附注(续)

2015年12月31日

人民币千元

---

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

6. 现金流量表项目注释

|                 | 2015 年           | 2014 年        |
|-----------------|------------------|---------------|
| 支付的其他与经营活动有关的现金 |                  |               |
| 支付的统借统还本金       | 4,924,390        | -             |
| 支付的其他往来款项       | 2,275            | 50,675        |
|                 | <u>4,926,665</u> | <u>50,675</u> |

广州市时代地产集团有限公司

财务报表补充资料

2015年12月31日

人民币千元

1、 非经常性损益明细表

|                                                            | 2015 年金额 |
|------------------------------------------------------------|----------|
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分                                | (1,054)  |
| 计入当期损益的政府补助，但与集团正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 | 2,289    |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                | (44,616) |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益                           | 14,250   |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                         | (36,135) |
| 处置子公司产生的投资收益                                               | 12       |
| 减：所得税影响数                                                   | (8,722)  |
| 减：少数股东权益影响数(税后)                                            | (1,001)  |
| 合计                                                         | (55,531) |

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

广州市时代地产集团有限公司

财务报表补充资料(续)

2015年12月31日

人民币千元

2、 净资产收益率

2015年度

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| 归属于母公司所有者的净利润              | 15.29% |
| 扣除非经常性损益后归属于母公<br>司所有者的净利润 | 15.82% |

2014 年度

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| 归属于母公司所有者的净利润              | 19.08% |
| 扣除非经常性损益后归属于母公<br>司所有者的净利润 | 18.83% |

财务报表补充资料由广州市时代地产集团有限公司下列负责人签署：



法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



# 营业执照

(副本) (8-1)

统一社会信用代码 91110000051421390A

**名称** 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
**类型** 台港澳投资特殊普通合伙企业  
**主要经营场所** 北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室  
**执行事务合伙人** 毛鞍宁  
**成立日期** 2012年08月01日  
**合伙期限** 2012年08月01日至 长期  
**经营范围** 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）



在线扫码获取详细信息

本复印件, 仅供

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016 年 01 月 20 日

## 说明

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

会计师事务所

执业证书

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：毛鞍宁

主任会计师：

办公场所：北京市东长安街1号东方广场

安永大楼17层

组织形式：特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号：11000243

注册资本(出资额)：人民币壹仟壹佰伍拾万元整

批准设立文号：财会函（2012）35号

批准设立日期：二〇一二年七月二十七日

本复印件，仅供  
广州市时代地产集团  
有限公司使用  
发证机关：

二〇一二年八月三日

（换发）

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000169

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 毛鞍宁

本复印件, 仅供  
广州市时代地产集团有  
限公司及其子公司使用



证书号: 13

发证时间: 十

证书有效期至: 二〇七年十月十九日



姓名 赵 雅  
 Full name 赵 雅  
 Sex 女  
 Date of birth 1979-10-15  
 出生日期 1979-10-15  
 Working unit 安永华明会计师事务所广州分所  
 工作单位 安永华明会计师事务所广州分所  
 Identity card No. 440105197910150069  
 身份证号码 440105197910150069

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书有效一年  
 This certificate is valid for one year after  
 this renewal

证书编号: 110002432895  
 No. of Certificate 110002432895  
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会  
 发证日期: 二〇〇七年六月十三日  
 Date of Issuance 二〇〇七年六月十三日

本复印件, 仅供  
 广州市时代地产集团内部使用  
 公司财务审计

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



月 日  
年

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



月 日  
年

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



月 日  
年

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



月 日  
年



姓名 程国政  
性别 男  
出生日期 1956-08-10  
工作单位 致和会计师事务所  
身份证号 34022319560810134  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书按章合抄，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

110007410325

证书编号  
No. of Certificate  
批准注册协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期  
Date of Issuance

广东省注册会计师协会

2014 年 02 月 10 日

年 月 日

本复印件，仅供广州时代地产集团使用

