

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



TIMES CHINA HOLDINGS LIMITED

時代中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1233)

**截至二零一七年十二月三十一日止年度的
全年業績公告**

全年業績摘要

- 年度合同銷售為人民幣416.3億元，同比增幅為41.9%；
- 年度營業額為人民幣231.1億元，同比增幅為42.6%；
- 年度利潤為人民幣33.4億元，同比增幅為68.5%；
- 年度核心淨利潤^{註1}為人民幣32.0億元，同比增幅為74.7%；
- 本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣25.3億元，同比增幅為40.0%；
- 年度毛利率及核心淨利率分別為27.9%及13.9%；
- 年度每股基本盈利為人民幣151分，同比增幅為33.6%；年度每股攤薄盈利為人民幣145分，同比增幅為35.5%；
- 於二零一七年十二月三十一日，現金及銀行結餘為人民幣172.1億元；
- 董事會建議截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣41.43分。

註1：不包括投資物業及可換股債券衍生工具部分的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響，提前贖回優先票據所付的溢價，以及因收購或視作出售附屬公司和合營企業產生的收益或損失。

業績

時代中國控股有限公司(「時代中國」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合全年業績，連同二零一六年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	4	23,109,961	16,206,451
銷售成本		<u>(16,660,052)</u>	<u>(11,956,202)</u>
毛利		6,449,909	4,250,249
其他收入及收益	4	818,208	362,900
銷售及市場推廣成本		(622,915)	(657,499)
行政開支		(732,284)	(537,144)
其他開支		(448,485)	(84,164)
融資成本	6	(400,874)	(239,857)
應佔聯營公司及合營企業損益		<u>224,622</u>	<u>66,090</u>
除稅前利潤	5	5,288,181	3,160,575
所得稅開支	7	<u>(1,947,271)</u>	<u>(1,178,176)</u>
年度利潤		<u>3,340,910</u>	<u>1,982,399</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		2,667,154	1,955,020
非控股權益		<u>673,756</u>	<u>27,379</u>
		<u>3,340,910</u>	<u>1,982,399</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣151分</u>	<u>人民幣113分</u>
攤薄		<u>人民幣145分</u>	<u>人民幣107分</u>

綜合全面收入表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年度利潤	<u>3,340,910</u>	<u>1,982,399</u>
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間待重新分類至損益 的其他全面收入／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>409,132</u>	<u>(355,367)</u>
年度其他全面收入／(虧損)	<u>409,132</u>	<u>(355,367)</u>
年度全面收入總額	<u>3,750,042</u>	<u>1,627,032</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	3,061,147	1,599,653
非控股權益	<u>688,895</u>	<u>27,379</u>
	<u>3,750,042</u>	<u>1,627,032</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,378,936	1,241,692
預付土地租賃款項		919,206	2,215,923
投資物業		1,498,330	1,598,076
商譽		201,765	47,230
其他無形資產		37,134	5,836
於合營企業的權益		4,698,830	2,331,872
於聯營公司的權益		35,086	388,652
可供出售投資		485,402	546,558
遞延稅項資產		789,426	351,484
預付款項、按金及其他應收款項		932,768	1,707,506
非流動資產總額		10,976,883	10,434,829
流動資產			
預付土地租賃款項		1,374,853	268,523
開發中物業		43,804,554	28,724,551
已竣工持作出售的物業		4,083,628	3,977,431
應收貿易款項	10	3,253,356	2,578,562
預付款項、按金及其他應收款項		14,423,860	9,604,119
應收合營企業的款項		4,985,166	658,593
應收聯營公司的款項		465,810	421,647
預繳稅款		804,225	539,945
受限制銀行存款		2,943,774	2,958,017
現金及現金等價物		14,262,982	8,922,727
流動資產總額		90,402,208	58,654,115
流動負債			
應付貿易款項及票據	11	3,837,132	3,195,843
其他應付款項及應計款項		28,474,399	26,383,573
應付合營企業的款項		4,155,306	92,337
計息銀行貸款及其他借款		6,030,011	1,956,074
應付稅款		2,216,360	1,450,197
流動負債總額		44,713,208	33,078,024
流動資產淨值		45,689,000	25,576,091
資產總額減流動負債		56,665,883	36,010,920

綜合財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產總額減流動負債	<u>56,665,883</u>	<u>36,010,920</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	27,259,076	18,532,468
可換股債券	-	312,562
遞延稅項負債	<u>1,461,192</u>	<u>974,958</u>
非流動負債總額	<u>28,720,268</u>	<u>19,819,988</u>
資產淨值	<u>27,945,615</u>	<u>16,190,932</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	145,260	135,778
儲備	<u>15,426,286</u>	<u>8,996,228</u>
	<u>15,571,546</u>	<u>9,132,006</u>
非控股權益	<u>12,374,069</u>	<u>7,058,926</u>
權益總額	<u>27,945,615</u>	<u>16,190,932</u>

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料

本公司於二零零七年十一月十四日根據開曼群島第22章公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司，名為Times Property (Holdings) Co., Limited。根據於二零零八年一月二十四日通過的一項特別決議案，本公司的名稱由Times Property (Holdings) Co., Limited變更為時代地產控股有限公司。根據於二零一八年一月十五日通過的一項特別決議案，本公司的名稱由時代地產控股有限公司變更為時代中國控股有限公司。註冊辦事處地址為P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。於本年度內，本公司的附屬公司在中華人民共和國(「中國」)主要從事物業開發、物業租賃及物業管理。

董事認為，本公司的直接控股公司乃於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的豐亞企業有限公司(「豐亞」)，以及最終控股公司乃於英屬維爾京群島註冊成立的佳名投資有限公司(「佳名投資」)。佳名投資由本公司及本集團創辦人岑釗雄先生(「岑先生」)全資擁有。

本公司股份於二零一三年十二月十一日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。本集團的綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟以公允價值計量的投資物業、一項可供出售投資、可換股債券嵌入式金融衍生工具部分及若干計入其他應付款項及應計款項的其他應付款項除外。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有所指外，所有數值均四捨五入至最接近的千元。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。

附屬公司指本公司對其直接或間接有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(即現有權利可使本集團能於現時指揮投資對象的相關活動)，即代表達致控制權。

當本公司直接或間接擁有投資對象少於多數的投票權或類似權利時，本集團評估其對投資對象是否擁有權力時考慮到所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期間按相同的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起計綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收入的各部分乃本集團母公司擁有人及非控股權益應佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。一間附屬公司的所有權益發生變動(並未失去控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面金額及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(i)已收代價的公允價值，(ii)所保留任何投資的公允價值及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認的本集團應佔部分乃按照與本集團直接出售有關資產或負債而須遵守的相同基準，重新分類至損益或留存利潤(如適用)。

2.2 會計政策的變動及披露

本集團首次於本年度財務報表內採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際會計準則第7號修訂本	披露舉措
國際會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進所載國際財務報告準則第12號修訂本	披露於其他實體的權益：澄清國際財務報告準則第12號的範圍

採納上述經修訂準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款的交易之分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號修訂本	應用國際財務報告準則第9號金融工具與國際財務報告準則第4號保險合約 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產銷售或貢獻 ⁴
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
國際財務報告準則第15號修訂本	澄清國際財務報告準則第15號客戶合約收益 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際會計準則第19號修訂本	計劃調整、削減或結算 ²
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 ¹

國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
二零一四年至二零一六年週期的年度改進	國際財務報告準則第1號及國際財務報告準則第28號修訂本 ¹
二零一五年至二零一七年週期的年度改進	多項國際財務報告準則的修訂本 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

本集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則產生的影響。至今，本集團認為，除國際財務報告準則第16號租賃外，該等新訂及經修訂國際財務報告準則可能導致會計政策變動，惟不大可能嚴重影響本集團的經營業績及財務狀況。

3. 運營分部資料

就管理而言，本集團由以下呈報運營分部組成：

- (a) 物業開發：物業開發及銷售
- (b) 物業租賃：物業租賃(包括租賃自用物業及轉租租賃物業)
- (c) 物業管理：提供物業管理服務

本集團於年內建設的物業開發項目均位於中國。

為確定資源分配及績效評估，管理層會分別監督本集團的運營分部的業績。分部績效將根據呈報分部損益予以評估，此乃除稅前經調整損益的一種計量方式。除稅前經調整損益始終根據本集團的除稅前利潤予以計量，銀行利息收入、融資成本、應佔聯營公司及合營企業損益以及總部及企業收入及開支亦排除在該計量之外。

本集團自外部客戶所得收入完全來自於其在中國內地的業務。除了本集團金額為10,988,000美元(相當於約人民幣72,902,000元)(二零一六年：12,000,000美元，相當於約人民幣80,444,000元)的若干可供出售投資及本公司金額為人民幣6,774,000元(二零一六年：人民幣5,566,000元)的物業、廠房及設備外，本集團的非流動資產位於中國內地。除了本集團金額合共為1,389,012,000美元(相當於約人民幣9,076,080,000元)(二零一六年：836,504,000美元，相當於約人民幣5,802,826,000元)的優先票據及銀團貸款以及可換股債券的若干計息銀行貸款及其他借款外，本集團的負債均位於中國內地。

分部資產不包括於合營企業的權益、於聯營公司的權益、可供出售投資、遞延稅項資產、應收合營企業的款項、應收聯營公司的款項、預繳稅款、受限制銀行存款、現金及現金等價物，以及其他未分配的總部及企業資產，因該等資產乃以集團基準予以管理。

分部負債不包括應付合營企業的款項、計息銀行貸款及其他借款、應付稅項、可換股債券、遞延稅項負債，以及其他未分配的總部及企業負債，因該等負債乃以集團基準予以管理。

年內，概無來自單一外部客戶交易的收入佔本集團收入總額10%或以上。

二零一七年的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於二零一七年十二月三十一日的分部資產及負債呈列如下：

截至二零一七年 十二月三十一日止年度	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售	22,473,054	289,469	347,438	-	23,109,961
分部間銷售	314,241	25,466	146,912	(486,619)	-
	<u>22,787,295</u>	<u>314,935</u>	<u>494,350</u>	<u>(486,619)</u>	<u>23,109,961</u>
分部業績	5,586,436	19,377	30,680	-	5,636,493
對賬：					
銀行利息收入					102,579
可換股債券衍生工具部分的 公允價值變動					(127,064)
未分配的企業支出					(147,575)
融資成本					(400,874)
應佔聯營公司及合營企業損益					<u>224,622</u>
除稅前利潤					<u>5,288,181</u>
分部資產	68,511,635	3,264,159	128,594	-	71,904,388
對賬：					
未分配的資產					<u>29,474,703</u>
資產總額					<u>101,379,091</u>
分部負債	26,502,971	425,746	266,702	-	27,195,419
對賬：					
未分配的負債					<u>46,238,057</u>
負債總額					<u>73,433,476</u>
其他分部資料					
折舊	(51,554)	(72,404)	(4,698)	-	(128,656)
無形資產攤銷	(3,533)	(160)	(895)	-	(4,588)
投資物業的公允價值收益	-	46,220	-	-	46,220

二零一六年的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於二零一六年十二月三十一日的分部資產及負債呈列如下：

截至二零一六年 十二月三十一日止年度	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售	15,620,001	298,218	288,232	-	16,206,451
分部間銷售	27,167	16,353	86,290	(129,810)	-
	<u>15,647,168</u>	<u>314,571</u>	<u>374,522</u>	<u>(129,810)</u>	<u>16,206,451</u>
分部業績	3,184,232	154,966	43,180	-	3,382,378
<i>對賬：</i>					
銀行利息收入					46,835
可換股債券衍生工具部分的 公允價值變動					(4,388)
未分配的企業支出					(90,483)
融資成本					(239,857)
應佔聯營公司及合營企業損益					66,090
除稅前利潤					<u>3,160,575</u>
分部資產	49,134,196	2,736,381	92,901	-	51,963,478
<i>對賬：</i>					
未分配的資產					17,125,466
資產總額					<u>69,088,944</u>
分部負債	28,498,196	277,279	246,242	-	29,021,717
<i>對賬：</i>					
未分配的負債					23,876,295
負債總額					<u>52,898,012</u>
其他分部資料					
折舊	(35,965)	(50,845)	(3,203)	-	(90,013)
無形資產攤銷	-	-	(3,603)	-	(3,603)
投資物業的公允價值收益	-	15,070	-	-	15,070

4. 收入、其他收入及收益

收入指年內物業銷售、租賃收入總額以及物業管理費收入。

本集團收入、其他收入及收益的分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<u>收入</u>		
物業銷售	22,473,054	15,620,001
來自下列各項的租賃收入總額：		
租賃自有物業	47,592	59,386
轉租租賃物業	241,877	238,832
物業管理費收入	347,438	288,232
	<u>23,109,961</u>	<u>16,206,451</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	102,579	46,835
其他利息收入	72,180	–
管理費收入	47,782	–
補償收入	47,660	22,880
諮詢費收入	21,550	–
其他	61,241	23,723
	<u>352,992</u>	<u>93,438</u>
<u>收益淨額</u>		
持作出售的物業轉為投資物業的收益	–	189,522
投資物業的公允價值收益	46,220	15,070
視作出售附屬公司收益	66,297	–
一間合營企業的議價收購收益	352,699	–
外匯淨收益	–	64,870
	<u>465,216</u>	<u>269,462</u>
	<u>818,208</u>	<u>362,900</u>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已出售物業成本	16,206,966	11,589,682
賺取租金的投資物業的直接經營開支(包括維修及保養)	3,350	4,711
轉租業務的直接經營開支(包括租金及租賃物業裝修折舊)	159,658	128,427
提供物業管理服務的成本	290,078	233,382
折舊	128,656	90,013
無形資產攤銷	4,588	3,603
持作出售的物業轉為投資物業的收益	-	(189,522)
投資物業公允價值的變動	(46,220)	(15,070)
核數師薪酬	7,656	6,385
員工福利開支(不包括董事薪酬)：		
薪金	564,767	472,279
退休金計劃供款	28,962	18,966
減：開發中物業的資本化金額	(269,447)	(208,335)
	<u>324,282</u>	<u>282,910</u>
辦公室物業及轉租業務的租賃物業之 運營租賃最低租賃款項	141,064	96,484
視作出售附屬公司收益(附註4)	(66,297)	-
一間合營企業的議價收購收益(附註4)	(352,699)	-
出售物業、廠房及設備項目的虧損	692	863
出售一間聯營公司的虧損	-	10,242
外匯淨差額	23,036	(64,870)
投資物業租金收入減直接經營開支人民幣3,350,000元 (二零一六年：人民幣4,711,000元)	(44,242)	(54,675)
提前贖回優先票據所付的溢價	129,709	-
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動*	127,064	4,388

* 本年度的可換股債券衍生工具部分的公允價值變動計入綜合損益表中的「其他開支」。

6. 融資成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
利息開支	2,229,046	1,665,267
減：資本化利息	(1,828,172)	(1,425,410)
	<u>400,874</u>	<u>239,857</u>

7. 所得稅開支

本集團須按實體基準就產生自或源於本集團成員公司所屬及經營所在司法管轄區的利潤繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島規則與規例，本集團實體(於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立)毋須繳納任何所得稅。由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅收入，因此本集團毋須於香港繳納所得稅。

中國企業所得稅

根據與中國企業所得稅(「企業所得稅」)相關的現行法規、詮釋及慣例，有關於中國內地經營業務的企業所得稅已按截至二零一七年十二月三十一日止年度所估計的應課稅利潤以適用稅率計算。

除廣州市瑞賢園林綠化有限公司(「廣州瑞賢」)、廣州市豐都貿易有限公司(「廣州豐都」)及廣州市卓瑞貿易有限公司(「廣州卓瑞」)外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團在中國內地運營的其他附屬公司均須按25%的企業所得稅稅率徵稅。廣州瑞賢、廣州豐都及廣州卓瑞的企業所得稅按核定基準徵收，即按其各自收入金額的2.75%、2.50%及2.50%徵稅。

中國土地增值稅

根據一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權及樓宇所得的一切收入(即銷售物業的所得款項減可扣除開支，包括借貸成本及物業開發支出)均須按介乎土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，倘普通標準住宅的增值不超過全部可扣稅項目總和20%，則物業銷售可獲豁免徵稅。

年內，本集團根據相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所出入。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	1,866,871	811,089
土地增值稅	598,749	487,933
遞延	<u>(518,349)</u>	<u>(120,846)</u>
年度稅項支出總額	<u>1,947,271</u>	<u>1,178,176</u>

使用法定稅率計算的除稅前利潤的適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	二零一七年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	<u>5,288,181</u>		<u>3,160,575</u>	
按中國法定稅率計算的稅項	1,322,045	25.0	790,144	25.0
若干公司不同所得稅制度的影響	(259)	-	31	-
毋須繳稅的收入	(89,329)	(1.7)	(17,362)	(0.5)
不可扣稅的支出	37,827	0.7	58,516	1.8
土地增值稅撥備	547,969	10.3	377,103	11.9
土地增值稅的稅務影響	(136,992)	(2.6)	(94,276)	(3.0)
未確認的稅項虧損	297,855	5.6	65,460	2.1
自過往期間起動用的稅項虧損	(7,571)	(0.1)	(10,933)	(0.3)
應佔聯營公司及合營企業損益	(59,432)	(1.1)	(16,523)	(0.5)
中國內地附屬公司未分配利潤的預扣稅	<u>35,158</u>	<u>0.7</u>	<u>26,016</u>	<u>0.8</u>
按本集團的實際稅率計算的稅項支出	<u>1,947,271</u>	<u>36.8</u>	<u>1,178,176</u>	<u>37.3</u>

8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔年度利潤及年內已發行普通股的加權平均數1,767,379,000股(二零一六年：1,722,960,000股)計算。

	二零一七年	二零一六年
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>2,667,154</u>	<u>1,955,020</u>
已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>1,767,379</u>	<u>1,722,960</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>151</u>	<u>113</u>

每股攤薄盈利金額乃通過調整本公司普通權益持有人應佔年度利潤以及發行在外普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股轉換為普通股而計算。本公司的潛在攤薄普通股產生自可換股債券。計算每股攤薄盈利時，已假設可換股債券被轉換為普通股，並對純利作出調整，以對銷自綜合損益表扣除的利息開支與扣減稅務影響後可換股債券衍生工具部分的公允價值變動(如適用)。

	二零一七年	二零一六年
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	2,667,154	1,955,020
於年內綜合損益表扣除的利息開支(人民幣千元)	-	-
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動(人民幣千元)	-	4,388
	<u>2,667,154</u>	<u>1,959,408</u>
用於釐定每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)	2,667,154	1,959,408
已發行普通股的加權平均數(以千計)	1,767,379	1,722,960
假設可換股債券進行換股(以千計)	66,438	110,857
	<u>1,833,817</u>	<u>1,833,817</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(以千計)	1,833,817	1,833,817
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	145	107

9. 股息

二零一六年的建議末期股息每股人民幣31.51分(合共人民幣542,842,000元)已由本公司股東於二零一七年五月二十六日舉行的股東週年大會上批准，並於二零一七年七月派發。

董事會建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣41.43分，合共人民幣759,708,000元(二零一六年：人民幣31.51分)。

本年度的建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

10. 應收貿易款項

本集團的應收貿易款項主要來自物業銷售。已銷售物業的代價由購房者按相關買賣協議條款支付。應收貿易款項為免息。

報告期末的應收貿易款項賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
三個月內	2,522,264	1,550,171
四至六個月	106,772	190,162
七至十二個月	88,515	382,971
一年後	535,805	455,258
	<u>3,253,356</u>	<u>2,578,562</u>

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的應收貿易款項餘額並未過期，亦未減值，且與多名來自不同層面的客戶有關，而該等客戶最近並無違約記錄。

11. 應付貿易款項及票據

基於發票日期於報告期末應付貿易款項及票據的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	3,157,584	2,351,123
一年後	679,548	844,720
	<u>3,837,132</u>	<u>3,195,843</u>

應付貿易款項及票據乃無抵押、不計息，且於正常營業週期內或於要求時償還。

主席報告

各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度（「報告期內」）的全年業績。

一、業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣23,110.0百萬元，年度利潤為人民幣3,340.9百萬元，本公司擁有人應佔利潤達人民幣2,667.2百萬元，每股基本盈利為人民幣151分，每股攤薄盈利為人民幣145分，董事會建議派發末期股息每股人民幣41.43分。於二零一七年，本集團實現合同銷售金額人民幣416.3億元，較去年增長41.9%。

二、二零一七年回顧

二零一七年，十九大的戰略部署為中國發展指明了戰略方向，中國邁向了新的歷史方位和起點。房地產行業調控密集持續，全國商品房成交整體增速放緩，銷售金額和面積創歷史新高，實現平穩有品質的增長。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達到169,408萬平方米，同比增長7.7%，比去年同期減少14.8個百分點；商品房交易量達到人民幣133,701億元，同比增長13.7%，比去年同期減少21.1個百分點。二零一七年，資源繼續向優秀房地產企業加速集聚，行業整合加速，併購大事件頻發，行業集中度加劇提升。

本集團積極把握市場節奏，採取靈活的策略，實現了銷售與盈利快速增長。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現合同銷售金額達人民幣416.3億元，超額完成全年合同銷售目標，較去年同期增長41.9%。年度溢利大幅增加至人民幣3,340.9百萬元，較去年增長68.5%。

在土地儲備方面，本集團從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開拍賣、城市更新項目、合作及公司收購，共購入25個新項目，總規劃建築面積498.5萬平方米，為我們獲取充足的土地儲備奠定良好的基礎。截至二零一七年底，本集團總土地儲備達1,684萬平方米。

本集團在城市更新改造方面取得了新的進展，原有城市更新項目正在積極推進。同時，本集團持續推進「時代·未來小鎮」戰略。二零一七年，本集團已和廣州、佛山、中山、東莞等地方政府簽訂了21個合作開發小鎮的框架性協議。

此外，本集團在確保充足土地儲備和可售貨源之下，採取穩健的財務策略，進一步改善財務結構及降低融資成本。二零一七年，本集團的淨負債率為57.6%，仍維持在合理負債水準。本集團的綜合平均融資成本由二零一六年的8.3%下降至二零一七年的7.6%。

三、展望二零一八年

二零一八年是貫徹十九大精神開局之年，預期中國經濟仍將平穩增長，貨幣政策將保持穩健中性，財政政策將保持積極。

預期中國將保持房地產市場調控政策連續性和穩定性，繼續實行差別化調控措施，確保房地產行業的平穩發展。預期金融去槓桿政策將會持續，為行業的整合和發展帶來新的機遇。

隨著人口的持續流入、基礎設施的進一步完善，主要城市群的價值和優勢將進一步凸顯，為行業的發展帶來持續的動力。

為響應國家高品質發展的根本要求，服務促進實體經濟的發展，適應城市發展及市場消費需求的升級，本集團確立了「城市發展服務商」的新定位。未來我們將圍繞「城市發展服務商」新定位進行業務延伸。我們不但服務生活於城市的「人」，還服務於人生活的「城市」。

我們將致力於為城市發展提供多維度的服務，在確保核心業務持續穩健發展的基礎上，逐步發展城市更新、產業、商業、長租公寓、社區服務、物流倉儲、教育、傢俱家裝等業務板塊。

本集團將緊跟國家區域發展戰略，持續佈局粵港澳大灣區，積極參與區內的城市更新改造，大力提升所在區域市場份額，並同時佈局廣東省及其他高增長潛力的城市。

我們將堅持審慎的投資策略，通過多元化的方式，獲取充足及優質的土地儲備。

另外，本集團將靈活應對市場變化，堅持積極銷售，強化現金流管理。關注金融環境的變化，積極探索多元融資渠道。

四、致謝

本人藉此代表董事會感謝過去一年，各位時代中國的業主、全體員工、業務夥伴及投資者，對我們的支持和信任。

未來，時代中國將繼續堅守「讓更多人實現嚮往的生活」的使命，繼續堅持「品質讓顧客驚喜，服務讓顧客感動」的經營理念，為各位股東創造更大的價值，為各位業主提供更好的產品與服務。

董事會主席、執行董事及行政總裁
岑釗雄

二零一八年二月二十八日

業務回顧

概覽

二零一七年，本集團業務錄得收入為人民幣23,110.0百萬元，較二零一六年增長42.6%。二零一七年的利潤為人民幣3,340.9百萬元，較二零一六年增長68.5%。二零一七年的核心淨利潤(不包括投資物業及可換股債券衍生工具部分的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項的影響，提前贖回優先票據所付的溢價，以及因收購或視作出售附屬公司和合營企業產生的收益或損失)增加至人民幣3,203.0百萬元，較二零一六年增加74.7%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣2,667.2百萬元，較二零一六年增加36.4%。二零一七年每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別為人民幣151分(二零一六年：人民幣113分)以及人民幣145分(二零一六年：人民幣107分)。

物業發展

本集團集中於珠三角地區的主要核心城市。於二零一七年十二月三十一日，本集團共擁有79個處於不同階段的主要項目，其中77個分佈在廣州、佛山、江門、東莞、惠州、珠海、中山及清遠等廣東省主要城市及2個位於湖南省長沙市。二零一七年，憑藉出色的營運能力及處於黃金地段的高質素項目，本集團再次於年內達成預期合同銷售。二零一七年，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣416.3億元，總建築面積約為2,822,000平方米。本集團注重項目配套設施，為求豐富客戶的藝術體驗，並滿足中上階層家庭的需求。

附註1：合同銷售乃根據買賣協議及購買確認協議歸納所得。

下表按地區說明本集團於二零一七年達成的合同銷售：

區域	可供出售 項目數目	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣 百萬元)	金額佔比 (%)
廣州	15	656,000	12,925	31.0
佛山	12	794,000	14,166	34.0
珠海	8	273,000	4,586	11.0
中山	5	130,000	1,257	3.0
清遠	3	312,000	2,434	5.9
長沙	1	415,000	2,903	7.0
惠州	2	34,000	377	0.9
東莞	3	208,000	2,981	7.2
合計	49	2,822,000	41,629	100.0

預計二零一八年的合同銷售目標約為人民幣550億元。

物業租賃及轉租

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有時代地產中心建築面積約25,114平方米和234個車位及擁有時代傾城(中山)第26座建築面積約37,567平方米作出租用途，而廣州市時代商業管理有限公司及其附屬公司用作轉租的建築面積約為376,234平方米。二零一七年，本集團租賃收入為人民幣289.5百萬元，佔總收入的1.3%。

物業管理服務

物業管理費收入指就已交付物業提供物業管理服務產生的收入。二零一七年，本集團為81個項目階段提供了物業管理服務。本集團的物業管理服務收入由二零一六年的人人民幣288.2百萬元增加至二零一七年的人人民幣347.4百萬元。該增加主要因本集團於二零一七年交付物業而得以管理更多項目階段所致。

土地儲備

於二零一七年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為16.8百萬平方米，本集團認為足夠應付其未來三至五年的發展所需。下表載列本集團於所進駐主要城市的土地儲備的資料：

區域	土地儲備合計	
	(平方米)	(%)
廣州	2,144,579	12.7
佛山	2,394,016	14.2
江門	1,085,236	6.4
珠海	1,090,996	6.5
中山	1,134,730	6.8
清遠	5,597,485	33.3
長沙	1,771,356	10.5
東莞	504,353	3.0
惠州	1,112,761	6.6
合計	<u>16,835,512</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團截至二零一七年十二月三十一日土地儲備按計劃用途劃分的建築面積明細：

計劃用途	土地儲備合計	
	(平方米)	(%)
住宅	11,709,069	69.5
商業	875,295	5.2
其他(附註)	4,251,148	25.3
合計	<u>16,835,512</u>	<u>100.0</u>

附註：其他主要包括停車場及配套設施。

物業開發項目組合

下表乃於二零一七年十二月三十一日的物業開發項目組合的概要資料⁽¹⁾。

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工		開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)	
			地盤面積	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)		其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
廣州								
時代外灘	住宅及商業	二零一三年至 二零一六年	92,123	-	30,520	-	-	99
時代南灣	住宅及商業	二零一一年至 二零一五年	354,156	11,325	23,170	-	-	91
廣州天合項目(皮革廠項目)	工業 ⁽⁶⁾	待定	-	-	-	-	-	51
廣州天斯項目(輕出石榴崗項目)	工業 ⁽⁷⁾	待定	-	-	-	-	-	42
廣州五羊油漆廠項目	公寓及商業	二零一五年	17,480	-	630	-	-	50
時代雲圖(廣州)	住宅及商業	二零一六年	45,593	-	6,160	-	-	100
時代廊橋(增城)	住宅及商業	二零一七年	93,756	-	91,350	-	-	100
時代春樹裡(廣州)	住宅及商業	二零一七年	70,648	-	74,199	-	-	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積	供出售	其他	其他		
				建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
時代長島(廣州)	住宅及商業	二零一六年至 二零一八年	71,310	-	1,715	143,323	51,765	100
時代雲港(花都)	住宅及商業	待定	29,959	-	-	85,661	24,151	100
時代柏林(廣州)	住宅及商業	二零一八年	45,537	-	-	157,224	57,284	60
時代天啟(廣州)	住宅及商業	二零一八年	64,374	-	-	158,363	79,372	60
黃埔化工	商業	待定	18,279	-	-	82,256	-	45
中新知識城B2-2地塊	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	61,145	-	-	149,276	59,490	45
時代天韻	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	103,890	-	5,246	202,744	67,091	60
時代康橋(花都)	住宅及商業	二零一七至 二零一八年	31,665	69,613	22,443	25,577	-	100
海珠區石崗路項目	住宅及商業	二零二零年	20,211	-	-	39,654	44,192	70
時代紫林(花都)	住宅及商業	二零一八年	20,076	-	-	58,340	17,483	91
時代幸滙(從化)	住宅及商業	二零一八年	20,177	-	-	74,688	36,199	100
時代香海彼岸(廣州)	住宅及商業	二零二零年	53,985	-	-	138,035	56,040	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	地盤面積	已竣工		開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
佛山								
時代傾城(順德)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	125,782	-	73,804	-	-	100
時代城(佛山)	住宅及商業	二零一零年至 二零一七年	505,776	-	131,601	-	-	100
時代城(佛山)五、六期	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	6,125	-	-	100
時代雲圖(佛山)	住宅及商業	二零一五年至 二零一六年	58,149	-	23,870	-	-	100
時代傾城(佛山)四期	住宅及商業	二零一五年	34,308	-	355	-	-	100
時代廊橋(佛山)	住宅及商業	二零一七年	20,464	-	2,310	-	-	100
時代年華(佛山)	住宅及商業	二零一七年	17,148	-	910	-	-	100
時代水岸(佛山)	住宅及商業	二零一七年	64,697	-	74,692	-	-	51
時代香海彼岸(佛山)	住宅及商業	二零一七年	51,457	-	43,880	-	-	100
時代名著(佛山)	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	-	92,987	28,185	55

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	地盤面積	已竣工		開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
時代水岸二期	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	111,658	-	-	448,965	109,279	75
時代南灣(佛山)一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	-	-	333,076	79,792	100
時代家(南海)	住宅及商業	二零一九年	40,794	-	-	141,030	40,677	60
時代南灣(佛山)二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	-	-	289,576	69,038	60
時代領峰(佛山)	住宅及商業	二零一九年	117,893	-	-	304,560	99,304	90
江門								
時代春樹里	住宅及商業	二零一九年	90,034	-	-	182,539	45,755	100
時代傾城(鶴山)	住宅及商業	二零一九年	120,804	-	-	295,620	82,210	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零一九年	316,980	-	-	402,613	76,499	51
珠海								
珠海山湖海六期	住宅及商業	二零一三年至 二零一四年	51,003	-	525	-	-	100
時代港(珠海)	住宅及商業	二零一五年	81,393	-	8,750	-	-	100
時代傾城(珠海)一期	住宅及商業	二零一五年	52,950	-	6,615	-	-	100
時代傾城(珠海)二、三、四期	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	198,204	-	27,860	-	-	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工				開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積	供出售	其他	其他			
				建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)		
時代香海彼岸(珠海)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	119,169	-	41,160	-	-	100	
保利香檳花園合作項目	住宅及商業	二零一七年	77,206	1,495	-	-	16,478	49	
珠海百勝	工業 ⁽⁸⁾	待定	100,331	-	-	-	-	100	
珠海田家炳中學西側	住宅及商業	二零一八年	85,363	-	-	217,951	49,318	63	
珠海山湖海兼得	住宅及商業	二零一八年	53,963	-	-	115,044	38,852	60	
時代傾城(珠海)五期	住宅及商業	二零一八年	17,791	-	-	38,888	14,660	80	
時代保利中環廣場(珠海)	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	60,138	-	-	259,114	85,308	25	
珠海門門區白蕉鎮禾益中路以西	住宅及商業	二零一九年	20,000	-	-	41,202	9,504	60	
時代天韻(一)	住宅及商業	二零一九年	11,393	-	-	28,623	10,698	100	
時代天韻(二)	住宅及商業	二零一九年	23,712	-	-	61,032	17,919	100	
中山									
時代傾城(中山)	住宅及商業	二零一三年至 二零一五年	101,821	-	33,775	-	-	100	
時代雲圖(中山)	住宅及商業	二零一五年至 二零一六年	46,667	-	567	-	-	100	

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積	供出售	其他	其他		
				建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
中山金沙項目	住宅及商業	二零二零年	125,065	-	-	355,392	143,237	56
時代禦京新城	住宅及商業	二零一八年至 二零二一年	104,430	-	-	313,913	97,225	49
時代南灣北岸	住宅及商業	二零一四至 二零二零年	54,725	-	-	86,105	-	29
中山三溪村項目	住宅及商業	二零一九年	39,351	-	-	75,131	29,385	100
清遠								
時代傾城(清遠)	住宅及商業	二零一四年至 二零一九年	301,368	-	31,815	441,581	92,182	100
時代花城(清遠)一期	住宅及商業	二零一六年	70,650	-	33,086	-	-	100
時代花城(清遠)二期	住宅及商業	二零一九年	84,440	-	-	235,556	77,921	100
佛岡石聯項目	住宅及商業	二零二六年	551,087	-	-	1,090,746	43,896	100
佛岡黃花湖項目	住宅及商業	二零一九年	477,020	-	-	905,245	321,747	100
時代香海彼岸(清遠)嘉達 飛來湖項目	住宅及商業	二零二零年	91,127	-	-	331,765	111,191	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	地盤面積	已竣工		開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
時代香海彼岸(清遠)萬達西項目	住宅及商業	二零一九年	68,840	-	-	253,323	80,827	90
時代傾城(清遠)九期(合順項目)	住宅及商業	二零一九年	42,214	-	-	159,470	56,470	100
清遠佛岡松峰項目	住宅及商業	二零二零年	118,164	-	-	358,874	119,290	70
時代香海彼岸二期(清遠) 恒達飛來湖項目	住宅及商業	二零一九至 二零二零年	133,102	-	-	475,065	158,732	100
清遠飛來南路項目	住宅及商業	二零一九年	23,137	-	-	69,927	28,173	100
時代糖果(清遠)	住宅及商業	二零一九年	28,620	-	-	97,403	23,200	100
長沙								
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二一年	649,862	-	96,016	1,306,853	183,171	100
時代年華(長沙)	住宅及商業	二零二零年	48,017	-	-	144,051	41,265	55
東莞								
時代傾城(東莞)	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	55,792	-	-	160,310	26,837	52
時代天境(東莞)	住宅及商業	二零一八年	79,190	-	-	148,841	39,120	55

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
時代天薈(東莞)	住宅及商業	二零一八年	42,519	-	-	108,723	20,522	100
惠州								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	284,414	-	-	493,193	181,575	49
時代英之皇·廊橋(惠州)	住宅及商業	二零一九年	23,459	-	-	77,092	25,796	80
惠州雍華庭項目	住宅及商業	二零二零年	71,274	-	-	93,539	43,048	100
英之皇三和大道項目	住宅及商業	二零二零年	62,000	-	-	151,872	46,646	80
總計			<u>7,865,002</u>	<u>82,433</u>	<u>893,149</u>	<u>12,501,931</u>	<u>3,357,999</u>	

- (1) 上表包括：(i)本集團已獲取相關土地使用證，但尚未獲取必要建設許可證的物業，或(ii)本集團已與相關政府機關訂立土地出讓合同，但尚未獲取土地使用證的物業。總建築面積及可銷售建築面積之數字乃基於相關政府檔中載明的數位，例如房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用證。資料類別乃基於我們的內部記錄。
- (2) 由於所有的可銷售建築面積已被售出、預售或租出，因此若干已竣工項目沒有可供本集團出售建築面積。
- (3) 「其他建築面積」主要包括停車場及配套設施。
- (4) 「供出售建築面積」及「開發中建築面積及持作未來開發的建築面積」乃取自本集團的內部記錄和估計。
- (5) 「所有權權益」乃基於本集團在各項目公司的實際所有權權益。
- (6) 本集團正在申請將廣州天合專案的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- (7) 本集團正在申請將廣州天斯專案的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- (8) 本集團正在申請將珠海百勝的土地用途轉為住宅及商業用途。

二零一七年度的地塊收購

本集團繼續從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開拍賣、城市更新項目、一級開發、合作及收購。

二零一七年，本集團於廣州、佛山、珠海、江門、中山、長沙、清遠及惠州購入25幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣16,915百萬元。

項目所在城市	項目個數	地盤面積 (平方米)	預計總 建築面積 (平方米)	總 土地成本 (人民幣 百萬元)
廣州	5	179,948	518,715	5,428
佛山	2	207,820	758,296	4,917
珠海	2	35,105	87,763	709
江門	3	527,818	1,000,431	1,248
中山	3	306,120	519,095	441
長沙	1	48,017	185,316	577
清遠	6	414,092	1,529,896	2,428
惠州	3	156,733	385,750	1,167
合計	25	1,875,653	4,985,262	16,915

市場回顧

報告期內，房地產全行業成交量和價格保持平穩增長勢態。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達169,408萬平方米，同比增長7.7%，增長率比去年同期減少14.8個百分點；商品房交易量達到人民幣133,701億元，同比增長13.7%，增長率比去年同期減少21.1個百分點。其中商品住宅銷售面積144,789萬平方米，佔商品房銷售面積的85.5%，同比增長5.3%，增長率比去年減少17.1個百分點。商品住宅銷售額為人民幣110,240億元，佔商品房銷售額82.5%，同比增長11.3%，增長率比去年減少24.8個百分點。在調控政策的不動搖不放鬆的環境背景下，行業增速放緩，市場回歸理性，房地產平穩增長。政府的政策調控，旨在促使行業進一步回歸理性，防範房地產市場風險，有利於行業的長期可持續發展。

前景

二零一八年是貫徹十九大精神開局之年，預期中國經濟仍將平穩增長，貨幣政策將保持穩健中性，財政政策將保持積極。

預期中國將保持房地產市場調控政策連續性和穩定性，繼續實行差別化調控措施，確保房地產行業的平穩發展。預期金融去槓桿政策將會持續，為行業的整合和發展帶來新的機遇。

隨著人口的持續流入、基礎設施的進一步完善，主要城市群的價值和優勢將進一步凸顯，為行業的發展帶來持續的動力。

為響應國家高品質發展的根本要求，服務促進實體經濟的發展，適應城市發展及市場消費需求的升級，本集團確立了「城市發展服務商」的新定位。未來我們將圍繞「城市發展服務商」新定位進行業務延伸。我們不但服務生活於城市的「人」，還服務於人生活的「城市」。

我們將致力於為城市發展提供多維度的服務，在確保核心業務持續穩健發展的基礎上，逐步發展城市更新、產業、商業、長租公寓、社區服務、物流倉儲、教育、傢俱家裝等業務板塊。

本集團將緊跟國家區域發展戰略，持續佈局粵港澳大灣區，積極參與區內的城市更新改造，大力提升所在區域市場份額，並同時佈局廣東省及其他高增長潛力的城市。

我們將堅持審慎的投資策略，通過多元化的方式，獲取充足及優質的土地儲備。

另外，本集團將靈活應對市場變化，堅持積極銷售，強化現金流管理。關注金融環境的變化，積極探索多元融資渠道。

財務回顧

收入

本集團收入主要由物業發展、物業租賃和轉租及物業管理服務產生，二零一七年的收入佔比分別約為97.2%、1.3%及1.5%。本集團收入由二零一六年的人民幣16,206.5百萬元增加至二零一七年的人民幣23,110.0百萬元，增加人民幣6,903.5百萬元，增幅為42.6%，收入增加主要歸因於物業銷售收入增加。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	二零一七年度 (人民幣 百萬元)		二零一六年度 (人民幣 百萬元)	
		(%)		(%)
物業銷售	22,473.1	97.2	15,620.1	96.4
租賃收入	289.5	1.3	298.2	1.8
物業管理費收入	347.4	1.5	288.2	1.8
	23,110.0	100.0	16,206.5	100.0

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由二零一六年的人民幣15,620.1百萬元增加至二零一七年的人民幣22,473.1百萬元，增加人民幣6,853.0百萬元，增幅為43.9%。該增加主要是由於本年度交付平均單價較高的項目佔比較高。於二零一七年為本集團帶來重大收入的項目主要包括時代廊橋(增城)、時代傾城(長沙)二期、時代春樹里(廣州)一期、時代水岸(佛山)一期及時代香海彼岸(佛山)一期等。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由二零一六年的人民幣298.2百萬元減少至二零一七年的人民幣289.5百萬元，減少人民幣8.7百萬元，減幅為2.9%。該減少主要是由於年內部分投資物業轉為自用。

物業管理服務

本集團來自物業管理服務的收入由二零一六年的人民幣288.2百萬元增加至二零一七年的人民幣347.4百萬元，增加人民幣59.2百萬元，增幅為20.5%。該增加主要是由於本集團管理之項目數量及管理面積上升。

銷售成本

本集團銷售成本由二零一六年的人民幣11,956.2百萬元增加至二零一七年的人民幣16,660.1百萬元，增加人民幣4,703.9百萬元，增幅為39.3%。該增加主要歸因於物業銷售量上升。

毛利及毛利率

本集團的毛利由二零一六年的人民幣4,250.2百萬元增加至二零一七年的人民幣6,449.9百萬元，增加人民幣2,199.7百萬元，增幅為51.8%。二零一七年，本集團的毛利率由二零一六年的26.2%上升至27.9%。該上升主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較二零一六年有所提升。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由二零一六年的人民幣362.9百萬元增加至二零一七年的人民幣818.2百萬元，主要因為一間合營企業的議價收購收益增加、投資物業的公允價值收益增加及銀行利息收入增加。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一六年的人民幣657.5百萬元減少至二零一七年的人民幣622.9百萬元，減少人民幣34.6百萬元，減幅為5.3%。該減少主要是由於加強銷售及市場推廣成本控制所致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一六年的人民幣537.1百萬元增加至二零一七年的人民幣732.3百萬元，增加人民幣195.2百萬元，增幅為36.3%。該增加主要由於本公司業務擴充以致員工人數上升所致。

其他開支

本集團的其他開支由二零一六年的人民幣84.2百萬元增加至二零一七年的人民幣448.5百萬元，增加人民幣364.3百萬元。該增加主要是提前贖回優先票據的所付的溢價、可換股債券衍生工具部分的公允價值虧損及捐贈增加所致。

融資成本

本集團的融資成本由二零一六年的人民幣239.9百萬元，增加至二零一七年的人民幣400.9百萬元，增加人民幣161.0百萬元，增幅為67.1%。該增加主要是由於與本集團土地收購及物業開發擴張有關的銀行融資金額增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一六年的人民幣1,178.2百萬元，增加至二零一七年的人民幣1,947.3百萬元，增加人民幣769.1百萬元，增幅為65.3%。該增加主要由於二零一七年本集團應課稅利潤增加所致。

年度利潤

本公司年度利潤由截至二零一六年十二月三十一日的人民幣1,982.4百萬元，增加至截至二零一七年十二月三十一日的人民幣3,340.9百萬元，增加人民幣1,358.5百萬元，增幅為68.5%。二零一七年每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別為人民幣151分(二零一六年：人民幣113分)以及人民幣145分(二零一六年：人民幣107分)。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,955.0百萬元，增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,667.2百萬元，增加人民幣712.2百萬元，增幅為36.4%。本公司擁有人應佔核心淨利潤從截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,809.5百萬元，增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,532.4百萬元，增加人民幣722.9百萬元，增幅為40.0%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣17,206.8百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣11,880.7百萬元)，較二零一六年十二月三十一日增加44.8%。根據相關中國法律及法規，本集團的部分項目公司需要將預售所得款項的特定金額存入指定銀行賬戶用作相關物業施工的保證金。該等保證金只可用於在項目開發過程中向工程承建商作出付款及用於其他工程相關付款如購買材料。當獲得相關物業的竣工證明書後，餘下保證金將被解除。此外，本集團部分銀行存款為銀行指定的監管賬戶中的貸款所得款項，在此情況下，其使用須獲得銀行批准，且受限制銀行存款的使用會受相關貸款協議中載列的目的所限制。其餘受限制存款主要是定期存款。於二零一七年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣2,943.8百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,958.0百萬元)。

借款及抵押資產

本集團於二零一七年十二月三十一日的計息銀行貸款及其他借款合計約為人民幣33,289.1百萬元。一年內到期借款由二零一六年十二月三十一日的人民幣1,956.1百萬元增加至二零一七年十二月三十一日之人民幣6,030.0百萬元，而約人民幣25,093.0百萬元的借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣2,166.1百萬元之借款須於五年後償還。於二零一七年十二月三十一日，本集團的未償還借款以部分物業、廠房及設備、於合營企業的權益、開發中物業、投資物業及預付土地租賃款項作抵押，其賬面值分別約為人民幣368.4百萬元、人民幣949.5百萬元、人民幣4,811.8百萬元、人民幣726.9百萬元及人民幣946.1百萬元。

本公司及／或其附屬公司發行的權益或債務證券的詳情載列如下：

(a) 二零二三年到期的6.6%美元優先票據

於二零一七年十一月三十日，本公司發行於二零二三年到期本金額為300,000,000美元(相當於約人民幣1,981,020,000元)的6.6%優先票據(「二零二三年到期的6.6%美元優先票據」)。二零二三年到期的6.6%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一七年十一月三十日(包括該日)起以6.6%的年利率計息，每半年支付一次。

(b) 二零二二年到期的8.2%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一七年九月八日，廣州市時代控股集團有限公司(「廣州時代」，原名廣州市時代地產集團有限公司)發行於二零二二年到期本金額為人民幣1,100,000,000元的8.2%非公開發行境內公司債券(「二零二二年到期的8.2%人民幣非公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第三年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。二零二二年到期的8.2%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一七年九月八日(包括該日)起以8.2%的年利率計息，每年支付一次。

(c) 二零二零年到期的7.75%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一七年九月八日，廣州時代發行於二零二零年到期本金額為人民幣500,000,000元的7.75%非公開發行境內公司債券(「二零二零年到期的7.75%人民幣非公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第二年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。二零二零年到期的7.75%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一七年九月八日(包括該日)起以7.75%的年利率計息，每年支付一次。

(d) 二零二二年到期的5.75%美元優先票據

於二零一七年四月二十六日，本公司發行於二零二二年到期本金額為225,000,000美元(相當於約人民幣1,549,013,000元)的5.75%優先票據(「二零二二年到期的5.75%美元優先票據」)。二零二二年到期的5.75%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一七年四月二十六日(包括該日)起以5.75%的年利率計息，每半年支付一次。

(e) 二零二零年到期的6.25%美元優先票據

於二零一七年一月二十三日，本公司發行於二零二零年到期本金額為375,000,000美元(相當於約人民幣2,571,450,000元)的6.25%優先票據(「二零二零年到期的6.25%美元優先票據」)。二零二零年到期的6.25%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一七年一月二十三日(包括該日)起以6.25%的年利率計息，每半年支付一次。

(f) 二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一六年一月十八日，廣州時代發行於二零一九年到期本金額為人民幣3,000,000,000元的7.88%非公開發行境內公司債券(「二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第二年末有贖回選擇權。二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券於深圳證券交易所上市，並自二零一六年一月十八日(包括該日)起以7.88%的年利率計息，每年支付一次。

(g) 二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一五年十月二十六日，廣州時代發行於二零一八年到期本金額為人民幣3,000,000,000元的7.85%的非公開發行境內公司債券(「二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券」)。二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一五年十月二十六日(包括該日)起以7.85%的年利率計息，每年支付一次。

(h) 二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一五年七月十五日，廣州時代發行於二零二零年到期本金額為人民幣2,000,000,000元的6.75%公開發行境內公司債券(「二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代第三年末後有權選擇上調票面利率和投資者有權贖回債券。二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一五年七月十五日(包括該日)起以6.75%的年利率計息，每年支付一次。

(i) 二零二零年到期的11.45%美元優先票據

於二零一五年三月五日，本公司發行於二零二零年到期本金額為280,000,000美元(相當於約人民幣1,722,784,000元)的11.45%優先票據(「二零二零年到期的11.45%美元優先票據」)。二零二零年到期的11.45%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一五年三月五日(包括該日)起以11.45%的年利率計息，每半年支付一次。

(j) 於二零一七年七月十六日，本公司以贖回價人民幣1,577,173,500元，相當於該等票據本金額100%加截至到期日期的應計及未付利息，悉數贖回於二零一七年年到期本金總額為人民幣1,500,000,000元的10.375%優先票據。

(k) 可換股債券

於二零一四年七月七日，本公司與Schiavona Investment Holdings Ltd. (「投資者」)訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意按本金額的100%發行於二零一九年到期本金總額為388,000,000港元(相當於約人民幣308,369,000元)的可換股債券(「債券」)。債券按年利率8%計息，並每季支付一次。債券持有人有權於換股期內隨時將其債券轉換為債券獲轉換後本公司將予配發及發行的股份(「新股份」)，惟須受債券條款所限。債券由本集團若干附屬公司共同及個別作出擔保。本公司計劃將所得款項淨額用作再融資、贖回或償還其他現有財務負債。初步換股價為3.50港元，較股份於二零一四年七月七日在聯交所所報收市價每股3.10港元溢價約12.9%。

於二零一七年五月十九日，投資者行使本金額為65,000,000港元的債券所附帶的轉換權，18,571,428股新股份已按初步換股價每股3.50港元配發及發行予投資者。兌換後債券本金總額減少至323,000,000港元。

於二零一七年八月二十四日，投資者行使本金額為323,000,000港元的債券所附帶的轉換權，92,285,714股新股份已按初步換股價每股3.50港元配發及發行予投資者。兌換後，所有債券已悉數兌換。

(l) 於二零一七年三月二十一日，本公司以贖回價343,507,775美元，相當於該等票據本金額106.313%加截至贖回日期的應計及未付利息，悉數贖回於二零一九年到期本金總額為305,000,000美元的尚未贖回12.625%優先票據(「二零一九年到期的12.625%美元優先票據」)。

財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，就國內銀行向本集團的物業購房者所提供的按揭貸款作出相關未償還擔保約為人民幣20,223.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣18,098.3百萬元)。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或相關物業其他有關權益證書交付給按揭銀行之日；及(ii)按揭銀行和本集團項目的購房者之間的按揭貸款清償之日。如果購房者於相關擔保解除前拖欠按揭貸款，本集團或會須透過付清按揭貸款購回相關物業。如果本集團未能付清，按揭銀行將拍賣相關物業，且如未償還的貸款金額超過拍賣之止贖銷售淨收益，則會向本集團追回差額。按照行業慣例，本集團不會對自己的客戶開展獨立的信貸審查，但會參照按揭銀行所開展的信貸審查。

外匯風險

本集團主要在中國營運，大部份業務以人民幣計值。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零一七年十二月三十一日，本集團並未進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

除本公告所披露者外，年內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，於本公告日期亦無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

報告期後事項

本集團有下列重大期後事項：

於二零一八年一月十七日，本公司發行於二零二一年到期本金額為500,000,000美元(相當於約人民幣3,216,750,000元)的6.25%優先票據(「二零二一年到期的6.25%美元優先票據」)。二零二一年到期的6.25%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一八年一月十七日(包括該日)起以6.25%的年利率計息，每半年支付一次。本公司於本公告獲批日期前已收取所得款項淨額人民幣3,167,212,000元。

更改公司名稱

於二零一八年一月十五日，本公司股東(「股東」)通過一項特別決議案批准本公司英文名稱由「Times Property Holdings Limited」更改為「Times China Holdings Limited」及採納中文名稱「時代中國控股有限公司」作為本公司雙重外文名稱，取代其現有中文名稱「時代地產控股有限公司」(「更改公司名稱」)。開曼群島公司註冊處處長於二零一八年一月十五日就更改公司名稱發出更改名稱註冊證書，自二零一八年一月十五日起生效。香港公司註冊處於二零一八年二月六日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證明書，證明本公司新名稱已於香港註冊。繼更改公司名稱後，本公司股份於聯交所進行交易的英文股份簡稱已由「TIMES PPT」更改為「TIMES CHINA」，而本公司中文股份簡稱由「時代地產」更改為「時代中國控股」，自二零一八年二月二十七日起生效。本公司的債務證券簡稱亦已自二零一八年二月二十七日起更改，詳情已於本公司日期為二零一八年二月二十二日的公告中披露。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有7,492名僱員(二零一六年十二月三十一日：6,016名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團提供的僱員福利包括公積金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團亦向僱員提供培訓計劃，以不斷提升其技能及知識。此外，本集團於二零一三年十一月十九日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，作為僱員對本集團作出貢獻的激勵或獎賞。購股權計劃進一步詳情將於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報可供查閱。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團僱員福利開支(不包括董事薪酬)約為人民幣593.7百萬元(二零一六年：人民幣491.2百萬元)。

上市所得款項淨額的用途

本公司上市所得款項淨額(扣除包銷費用及相關開支後)約為1,477.4百萬港元，應按照本公司日期為二零一三年十一月二十九日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所載的所得款項擬定用途動用，所得款項淨額其中約33.3%已用於償還重組契約(定義見招股章程)項下的部分未償分期付款，約55.1%的所得款項淨額已用於撥付新項目及現有項目(包括潛在發展項目的土地收購及建設成本)。

末期股息

董事會建議向股東派付截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣41.43分(二零一六年：人民幣31.51分)。末期股息(如獲批准)將於二零一八年七月三日或前後派付，並須待股東於二零一八年五月十八日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元(「港元」)派付。以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於二零一八年五月十八日公佈的港元兌人民幣中間價匯率由人民幣折算為港元。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東符合出席應屆股東週年大會的資格，本公司將於二零一八年五月十五日(星期二)至二零一八年五月十八日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零一八年五月十四日(星期一)下午四時三十分前提交予本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

符合資格收取建議末期股息的記錄日期為二零一八年五月二十九日(星期二)。為釐定股東有權收取建議末期股息(惟須待股東於應屆股東週年大會上批准方可作實)，本公司將於二零一八年五月二十五日(星期五)至二零一八年五月二十九日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零一八年五月二十四日(星期四)下午四時三十分前交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治常規

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障股東權益及提升企業價值及問責性。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其企業管治守則。

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則的原則營運其業務。除本公告所披露的偏離外，董事認為，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

企業管治守則條文第A.2.1條規定，主席和行政總裁的角色應作區分，不應由同一人擔任。岑先生現時擔任本公司主席兼行政總裁。岑先生為本集團創辦人之一，於物業發展方面擁有豐富經驗。董事會相信岑先生兼任主席及行政總裁能為本集團提供強而穩健的領導，從而更有效規劃及制訂業務決策以及推行本集團長遠業務策略。因此，此架構有利本集團的業務前景。此外，董事定期討論影響本集團業務的主要事宜，且本集團擁有有效的風險管理及內部監控系統以提供充足的制約平衡。基於上述理由，董事會相信此舉一直及將可維持權力平衡。

遵守有關董事進行證券交易的行為守則

本公司亦已採納有關董事證券交易的行為守則，其條款與上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所載的規定標準同樣嚴格。經本公司作出特別查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一七年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

本公司亦已採納相關僱員（彼等相當可能管有關於本公司或其證券的內幕消息）買賣本公司證券的行為守則，其條款與標準守則所載的規定標準同樣嚴格。

審核委員會及審閱財務報表

董事會已成立由三名獨立非執行董事（即黃偉文先生（主席）、靳慶軍先生及孫惠女士）所組成的審核委員會。

審核委員會已與本公司管理層一同審閱本集團之年度報告及截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合全年業績。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

購買、出售或贖回上市證券

除本公告先前所披露者外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售及贖回任何本公司上市證券。

獨立核數師審閱初步業績公告

本集團載列於本截至二零一七年十二月三十一日止年度的初步業績公告的數字，已由本集團獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所(「安永」)核對，與本集團本年度綜合財務報表所載的數字一致。安永就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作的核證業務，因此安永並無就本初步業績公告作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零一八年五月十八日(星期五)舉行。有關召開股東週年大會的通告將於適當時候刊發，並派發予股東。

於聯交所及本公司網站刊登全年業績及二零一七年年報報告

本全年業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.timesgroup.cn>)，而載有上市規則所需一切資料的二零一七年年報報告將會於適當時候寄發予股東及刊載於聯交所及本公司的網站。

承董事會命
時代中國控股有限公司
主席
岑釗雄

香港，二零一八年二月二十八日

於本公告日期，執行董事為岑釗雄先生、關建輝先生、白錫洪先生、李強先生、岑兆雄先生及牛霽旻先生；以及獨立非執行董事為靳慶軍先生、孫惠女士及黃偉文先生。