

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**时代中国**  
TIMES CHINA

**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)

**截至二零一八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605.9億元，同比增幅為45.5%；
- 年度營業額為人民幣343.8億元，同比增幅為48.7%；
- 年度利潤為人民幣48.1億元，同比增幅為44.0%；
- 年度核心淨利潤<sup>註1</sup>為人民幣45.6億元，同比增幅為42.5%；
- 本公司擁有人應佔核心淨利潤<sup>註2</sup>為人民幣42.0億元，同比增幅為66.0%；
- 年度毛利率及淨利率分別為30.9%及14.0%；
- 年度每股基本盈利為人民幣240分，同比增幅為58.9%；年度每股攤薄盈利為人民幣240分，同比增幅為65.5%；
- 於二零一八年十二月三十一日，現金及銀行結餘為人民幣274.3億元；
- 董事會建議截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣68.77分。

註1：年度核心淨利潤不包括投資物業及可轉換債券衍生工具部份的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響，提前贖回優先票據所付的溢價，因議價收購或視作出售附屬公司和合營企業產生的收益或損失，重新計算於合營企業的既有權益收入及商譽減值損失。

註2：本公司擁有人應佔核心淨利潤不包括投資物業及可轉換債券衍生工具部份的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響，提前贖回優先票據所付的溢價，因議價收購或視作出售附屬公司和合營企業產生的收益或損失，重新計算於合營企業的既有權益收入及商譽減值損失。

## 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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「報告期內」)的經審核綜合全年業績，連同二零一七年同期的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	4	34,375,010	23,109,961
銷售成本		<u>(23,754,162)</u>	<u>(16,660,052)</u>
毛利		10,620,848	6,449,909
其他收入及收益	4	1,030,565	818,208
銷售及市場推廣成本		(835,642)	(622,915)
行政開支		(1,111,916)	(732,284)
其他開支		(367,480)	(448,485)
融資成本	6	(667,219)	(400,874)
應佔合營企業及聯營公司損益		<u>(330,531)</u>	<u>224,622</u>
除稅前利潤	5	8,338,625	5,288,181
所得稅開支	7	<u>(3,527,482)</u>	<u>(1,947,271)</u>
年度利潤		<u>4,811,143</u>	<u>3,340,910</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		4,399,190	2,667,154
非控股權益		<u>411,953</u>	<u>673,756</u>
		<u>4,811,143</u>	<u>3,340,910</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣240分</u>	<u>人民幣151分</u>
攤薄		<u>人民幣240分</u>	<u>人民幣145分</u>

## 綜合全面收入表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度利潤	<u>4,811,143</u>	<u>3,340,910</u>
其他全面(虧損)/收入		
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收入：		
應佔合營企業其他全面虧損	(36,415)	—
換算海外業務的匯兌差額	<u>(541,535)</u>	<u>409,132</u>
	<u>(577,950)</u>	<u>409,132</u>
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面收入：		
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的權益投資收益淨額	<u>203</u>	<u>—</u>
年度其他全面(虧損)/收入	<u>(577,747)</u>	<u>409,132</u>
年度全面收入總額	<u>4,233,396</u>	<u>3,750,042</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	3,821,443	3,061,147
非控股權益	<u>411,953</u>	<u>688,895</u>
	<u>4,233,396</u>	<u>3,750,042</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,549,786	1,378,936
預付土地租賃款項		1,476,969	919,206
投資物業		1,336,299	1,498,330
商譽		441,850	201,765
其他無形資產		152,605	37,134
於合營企業的權益		4,668,550	4,698,830
於聯營公司的權益		488,602	35,086
可供出售投資		-	485,402
指定以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益投資		424,828	-
遞延稅項資產		1,092,131	789,426
預付款項、按金及其他應收款項		1,481,000	932,768
<b>非流動資產總額</b>		<b>13,112,620</b>	<b>10,976,883</b>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款項		1,808,450	1,374,853
開發中物業		40,432,457	43,804,554
已竣工持作出售的物業		8,436,443	4,083,628
應收貿易款項	10	4,889,684	3,253,356
合同成本		216,567	-
預付款項、按金及其他應收款項		25,169,513	14,423,860
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		220,500	-
應收合營企業的款項		5,017,516	4,985,166
應收聯營公司的款項		1,094,766	465,810
預繳稅款		1,227,953	804,225
受限制銀行存款		4,051,526	2,943,774
現金及現金等價物		23,374,181	14,262,982
<b>流動資產總額</b>		<b>115,939,556</b>	<b>90,402,208</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及票據	11	8,520,818	3,837,132
其他應付款項及應計款項		11,749,129	28,474,399
合同負債		19,028,629	-
應付合營企業的款項		3,417,681	4,155,306
計息銀行及其他借款		7,311,784	6,030,011
應付稅款		4,557,264	2,216,360
<b>流動負債總額</b>		<b>54,585,305</b>	<b>44,713,208</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>61,354,251</b>	<b>45,689,000</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>74,466,871</b>	<b>56,665,883</b>

綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產總額減流動負債	<u>74,466,871</u>	<u>56,665,883</u>
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	40,319,161	27,259,076
其他長期應付款項	162,603	–
遞延稅項負債	<u>1,688,915</u>	<u>1,461,192</u>
非流動負債總額	<u>42,170,679</u>	<u>28,720,268</u>
資產淨值	<u>32,296,192</u>	<u>27,945,615</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	145,260	145,260
儲備	<u>16,806,843</u>	<u>15,426,286</u>
	<u>16,952,103</u>	<u>15,571,546</u>
非控股權益	<u>15,344,089</u>	<u>12,374,069</u>
權益總額	<u>32,296,192</u>	<u>27,945,615</u>

## 財務報表附註

截至二零一八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、城市更新業務、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，惟於各報告期末以公允價值計量的投資物業及若干金融工具除外。

#### 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」)截至二零一八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(即可使本集團能於現時指揮投資對象相關活動的現有權利)，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

集團已就本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合同收入
國際財務報告解釋公告第22號	外幣交易及預付代價
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號客戶合同收入
國際財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎支付的交易的分類及計量
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號保險合同
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業
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號及國際會計準則第28號修訂本

除下文就國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號影響所闡釋者外，採納上述新訂及經修訂準則並無對該等綜合財務報表產生重大財務影響。

## 國際財務報告準則第9號

於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間，國際財務報告準則第9號金融工具取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量，將金融工具的會計處理方法三方面：分類及計量、減值及對沖會計合併處理。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第9號，並就於二零一八年一月一日權益內適用的期初結餘確認零過渡調整。因此，比較資料並無重列且將繼續根據國際會計準則第39號規定呈報。

### 分類及計量

以下資料載列採納國際財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括國際財務報告準則第9號預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）取代國際會計準則第39號已產生信貸虧損計算的影響。

於二零一八年一月一日，國際會計準則第39號項下的賬面金額與根據國際財務報告準則第9號所呈報的結餘的對賬如下：

	附註	國際會計準則第39號 計量		重新分類 人民幣千元	預期 信貸虧損 人民幣千元	國際財務報告準則第9號 計量		
		類別	金額 人民幣千元			金額 人民幣千元	類別	
<b>金融資產</b>								
指定以公允價值計量且其變動計入								
其他全面收入的權益投資		不適用	-	264,902	-	264,902	FVOCI <sup>1</sup>	
自：可供出售投資	(i)			264,902	-			
可供出售投資		AFS <sup>2</sup>	485,402	(485,402)	-	-	不適用	
至：指定以公允價值計量且其 變動計入其他全面收入 的權益投資	(i)			(264,902)	-			
至：以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	(ii)			(220,500)	-			
應收貿易款項	(iii)	L&R <sup>3</sup>	3,253,356	-	-	3,253,356	AC <sup>4</sup>	
計入預付款項、按金及其他 應收款項的金融資產		L&R	10,285,376	-	-	10,285,376	AC	
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		FVPL <sup>5</sup>	-	220,500	-	220,500	FVPL	
自：可供出售投資	(ii)			220,500	-			
應收合營企業款項		L&R	4,985,166	-	-	4,985,166	AC	
應收聯營公司款項		L&R	465,810	-	-	465,810	AC	
受限制銀行存款		L&R	2,943,774	-	-	2,943,774	AC	
現金及現金等價物		L&R	14,262,982	-	-	14,262,982	AC	
			<u>36,681,866</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,681,866</u>		
資產總額			<u>101,379,091</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>101,379,091</u>		



	國際會計準則第39號			國際財務報告準則第9號		
	計量		重新分類	預期		計量
	類別	金額		信貸虧損	金額	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>金融負債</b>						
應付貿易款項及票據	AC	3,837,132	-	-	3,837,132	AC
計入其他應付款項及應計款項 的金融負債	AC/FVPL	7,802,767	-	-	7,802,767	AC/FVPL
應付合營企業款項	AC	4,155,306	-	-	4,155,306	AC
計息銀行及其他借款	AC	33,289,087	-	-	33,289,087	AC
		<u>49,084,292</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49,084,292</u>	
負債總額		<u>73,433,476</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73,433,476</u>	

<sup>1</sup> FVOCI：以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

<sup>2</sup> AFS：可供出售投資

<sup>3</sup> L&R：貸款及應收款項

<sup>4</sup> AC：按攤銷成本列賬的金融資產或金融負債

<sup>5</sup> FVPL：以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債

#### 附註：

- (i) 本集團已選擇不可撤銷地指定全部先前分類為可供出售投資的權益投資為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資。
- (ii) 由於先前分類為可供出售投資的未上市投資並未通過國際財務報告準則第9號中合約現金流量特徵測試，故本集團已將該非股本投資分類為以公允價值計量且其變動計入損益計量的金融資產。
- (iii) 於「國際會計準則第39號計量—金額」項下的應收貿易款項的賬面總金額指就採納國際財務報告準則第15號進行調整後但於計量預期信貸虧損前的金額。

#### 減值

國際會計準則第39號項下概無對根據國際財務報告準則第9號作出的預期信貸虧損撥備作出重大期初減值撥備。

#### 對儲備及留存利潤的影響

於二零一八年，概無注意到國際財務報告準則第9號的過渡對儲備及留存利潤構成重大影響。

## 國際財務報告準則第15號

國際財務報告準則第15號及其修訂本取代國際會計準則第11號「*建築合同*」、國際會計準則第18號「*收入*」及相關詮釋，適用於所有因客戶合同而產生的收入，除非該等合同適用於其他準則。該項新準則建立一個新五步模式，以確認客戶合同收入。根據國際財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更具架構的方法。該準則亦引進廣泛定性及定量披露規定，包括總收入的分拆、有關履行責任的資料、合同資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。該等披露載於財務報表附註4。由於應用國際財務報告準則第15號，本集團已更改有關收入確認的會計政策。

本集團透過採用修改後的追溯調整法採納國際財務報告準則第15號。根據此方法，該準則可應用於首次應用日期的所有合同或僅應用於在該日尚未完成的合約。本集團已選擇將該項準則應用於二零一八年一月一日尚未完成的合同。

首次應用國際財務報告準則第15號的累計效果並不重大，且於二零一八年一月一日的期初留存利潤並無調整。因此，比較資料未予重列且繼續根據國際會計準則第18號及相關詮釋呈報。

下文載列於二零一八年十二月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度各財務報表項目因採納國際財務報告準則第15號而受到影響的金額。採納國際財務報告準則第15號並無影響其他全面收入，亦無影響本集團的營運、投資及融資所得現金流量。首欄顯示根據國際財務報告準則第15號錄得的金額，而第二欄顯示未採納國際財務報告準則第15號時應有的金額：

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益表：

	附註	根據以下準則編製的金額		增加／(減少) 人民幣千元
		國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	先前國際 財務報告準則 人民幣千元	
收入	(i)	34,375,010	34,246,416	128,594
銷售成本	(i)(ii)	<u>(23,754,162)</u>	<u>(22,957,773)</u>	<u>796,389</u>
毛利		10,620,848	11,288,643	(667,795)
銷售及市場推廣成本	(ii)	(835,642)	(1,513,345)	(677,703)
除稅前利潤		8,338,625	8,328,717	9,908
所得稅開支	(iii)	<u>(3,527,482)</u>	<u>(3,525,005)</u>	<u>2,477</u>
年度利潤		<u>4,811,143</u>	<u>4,803,712</u>	<u>7,431</u>
下列各項應佔：				
本公司擁有人		4,399,190	4,391,759	7,431
非控股權益		<u>411,953</u>	<u>411,953</u>	<u>-</u>
		<u>4,811,143</u>	<u>4,803,712</u>	<u>7,431</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利				
基本		<u>人民幣240分</u>	<u>人民幣239分</u>	<u>人民幣1分</u>
攤薄		<u>人民幣240分</u>	<u>人民幣239分</u>	<u>人民幣1分</u>

於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表：

	附註	根據以下準則編製的金額		增加／(減少) 人民幣千元
		國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	先前國際 財務報告準則 人民幣千元	
開發中物業	(i)	40,432,457	40,351,783	80,674
已竣工持作出售的物業	(i)	8,436,443	8,401,900	34,543
預付款項、按金及其他應收款項	(ii)	26,650,513	26,857,172	(206,659)
合同成本	(ii)	216,567	–	216,567
資產總額		129,052,176	128,927,051	125,125
其他應付款項及應計款項	(i)	11,749,129	30,662,541	(18,913,412)
合同負債	(i)	19,028,629	–	19,028,629
遞延稅項負債	(ii)	1,688,915	1,686,438	2,477
負債總額		96,755,984	96,638,290	117,694
資產淨值		32,296,192	32,288,761	7,431
留存利潤	(i)(ii)(iii)	12,121,172	12,113,741	7,431
權益總額		32,296,192	32,288,761	7,431

於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表及截至二零一八年十二月三十一日止年度的損益表變動理由如下：

(i) 重大融資成分及預收客戶款項的會計處理

就於客戶付款及與轉移承諾物業或服務期間超過一年的合同而言，交易價格及銷售已竣工物業的收入金額按融資成分的影響(倘重大)調整。

根據國際財務報告準則第15號，先前呈列為計入「其他應付款項及應計款項」的預收客戶款項的向客戶預售物業所得款項，於確認相關銷售收入前記錄為「合同負債」。

(ii) 獲取合同的增量成本及與履行合同直接相關的成本的會計處理

於採納國際財務報告準則第15號後，印花稅、銷售佣金及獲取合同的其他直接成本(倘可收回)資本化為「合同成本」。

(iii) 其他調整

除上述調整外，主要財務報表的其他項目(如稅務)已作出必要調整。留存利潤已相應調整。

## 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3號修訂本	業務的定義 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前償付特徵 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注入 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合同 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大性的定義 <sup>2</sup>
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算 <sup>1</sup>
國際會計準則第28號修訂本	於聯營企業及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期的年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 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號租賃可能導致會計政策變動外，該等新訂及經修訂國際財務報告準則不大可能嚴重影響本集團的經營業績及財務狀況。

### 國際財務報告準則第16號

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃—優惠及常設詮釋委員會第27號評估牽涉租賃法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認負債以作出租賃付款（即租賃負債），而資產指於租期使用相關資產的權利（即使用權資產）。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於國際會計準則第40號中投資物業的定義或與適用重估模式的物業、廠房及設備的類別有關。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生租期變動及用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動等若干事件時重新計量租賃負債。

承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與國際會計準則第17號項下的會計處理相比並無重大改變。出租人將繼續使用國際會計準則第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。國際財務報告準則第16號要求承租人與出租人進行比國際會計準則第17號更廣泛的披露。

承租人可選擇使用全面追溯或修改追溯方式應用該準則。本集團將自二零一九年一月一日起採納國際財務報告準則第16號。本集團計劃採納國際財務報告準則第16號的過渡性條文以確認首次採納該準則的累計效應，作為對二零一九年一月一日留存盈利期初結餘的調整且將不會重列比較資料。此外，本集團計劃對先前應用國際會計準則第17號租賃被確認為租賃的合同應用新規定及按餘下租賃付款使用本集團於首次應用日期時增量借款利率貼現得出的現值計量租賃負債。按與緊接首次應用日期前於財務狀況表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整後的租賃負債金額將用於計量使用權資產。本集團計劃對租賃合同中使用該準則所允許的豁免，該合同的租期於截止首次應用日期的12個月內終止。於二零一八年，本集團已對採納國際財務報告準則第16號的影響進行詳細評估。本集團估計人民幣1,257,809,000元的所有權資產及人民幣1,276,133,000元租賃負債將於二零一九年一月一日確認。

### 3. 收入及運營分部資料

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) 城市更新業務： | 銷售持作開發的土地及其他相關活動      |
| (c) 物業租賃：   | 物業租賃(包括租賃自用物業及轉租租賃物業) |
| (d) 物業管理：   | 提供物業管理服務              |

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、應佔合營企業及聯營公司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。除了本集團若干指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資金額為1,238,000美元(相當於約人民幣8,521,000元)(二零一七年：若干可供出售投資金額合共為10,988,000美元，相當於約人民幣72,902,000元)及本公司若干金額為人民幣5,066,000元(二零一七年：人民幣6,774,000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2,395,125,000美元(相當於約人民幣16,482,148,000元)(二零一七年：1,389,012,000美元，相當於約人民幣9,076,080,000元)的優先票據及銀團貸款的若干計息銀行及其他借款以及應付利息外，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、指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資、遞延稅項資產、一項以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、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、計息銀行及其他借款、應付利息、應付稅項、遞延稅項負債，其他長期應付款項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：無)。

二零一八年的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於二零一八年十二月三十一日的分部資產及負債呈列如下：

截至二零一八年十二月三十一日 止年度	物業開發 人民幣千元	城市更新 業務 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	30,779,000	2,775,626	328,044	492,340	-	34,375,010
分部間銷售	9,585	-	37,698	165,142	(212,425)	-
	<u>30,788,585</u>	<u>2,775,626</u>	<u>365,742</u>	<u>657,482</u>	<u>(212,425)</u>	<u>34,375,010</u>
分部業績	7,803,200	1,765,213	20,681	54,612	-	9,643,706
對賬：						
銀行利息收入						148,010
未分配的企業支出						(455,341)
融資成本						(667,219)
應佔合營企業及聯營公司損益						(330,531)
除稅前利潤						<u>8,338,625</u>
分部資產	76,298,588	7,762,244	2,807,154	520,829	-	87,388,815
對賬：						
未分配的資產						41,663,361
資產總額						<u>129,052,176</u>
分部負債	36,889,809	944,665	452,632	267,754	-	38,554,860
對賬：						
未分配的負債						58,201,124
負債總額						<u>96,755,984</u>
其他分部資料						
金融資產減值損失	(40,208)	(435)	(143)	(215)	-	(41,001)
商譽減值	-	(9,719)	-	-	-	(9,719)
處置金融資產的損失	(17,851)	-	-	-	-	(17,851)
折舊	(35,389)	(6,782)	(83,546)	(5,069)	-	(130,786)
無形資產攤銷：						
已分配的金額	(10,143)	-	(128)	(895)	-	(11,166)
未分配的金額						(667)
投資物業的公允價值收益	-	-	26,491	-	-	26,491

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
<b>分部收入</b>					
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>
<b>分部業績</b>	5,586,436	19,377	30,680	-	5,636,493
<i>對賬：</i>					
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)
應佔合營企業及聯營公司損益					<u>224,622</u>
除稅前利潤					<u>5,288,181</u>
<b>分部資產</b>	68,511,635	3,264,159	128,594	-	71,904,388
<i>對賬：</i>					
未分配的資產					<u>29,474,703</u>
資產總額					<u>101,379,091</u>
<b>分部負債</b>	26,502,971	425,746	266,702	-	27,195,419
<i>對賬：</i>					
未分配的負債					<u>46,238,057</u>
負債總額					<u>73,433,476</u>
<b>其他分部資料</b>					
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



#### 4. 收入、其他收入及收益

本集團收入、其他收入及收益的分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自客戶合同收入		
出售已竣工物業	30,779,000	22,473,054
城市更新業務	2,775,626	–
物業管理費收入	492,340	347,438
來自其他來源收入		
來自下列各項的租賃收入總額：		
租賃自有物業	22,705	47,592
轉租租賃物業	305,339	241,877
	<u>34,375,010</u>	<u>23,109,961</u>

#### 來自客戶合同收入

##### (i) 收入分類資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	城市更新 業務 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認時間				
於某一時點轉讓的貨品	30,779,000	2,775,626	–	33,554,626
隨時間轉讓的服務	–	–	492,340	492,340
來自客戶合同總收入	<u>30,779,000</u>	<u>2,775,626</u>	<u>492,340</u>	<u>34,046,966</u>

來自客戶合同總收入與於分部資料披露的金額的對賬載列如下：

來自客戶合同收入				
外部客戶	30,779,000	2,775,626	492,340	34,046,966
分部間銷售	9,585	–	165,142	174,727
	<u>30,788,585</u>	<u>2,775,626</u>	<u>657,482</u>	<u>34,221,693</u>
抵銷	(9,585)	–	(165,142)	(174,727)
來自客戶合同總收入	<u>30,779,000</u>	<u>2,775,626</u>	<u>492,340</u>	<u>34,046,966</u>

二零一八年 二零一七年  
人民幣千元 人民幣千元

其他收入		
銀行利息收入	148,010	102,579
來自第三方及合營企業的利息收入	58,037	72,180
管理費收入	23,996	47,782
補償收入	110,548	47,660
諮詢費收入	-	21,550
其他	78,336	61,241
	<u>418,927</u>	<u>352,992</u>
<u>收益淨額</u>		
部分出售合營企業權益並無失去合營企業控制權獲得的 收益	234,927	-
重新計算於合營企業的既有權益	330,792	-
投資物業的公允價值收益	26,491	46,220
附屬公司的議價收購收益	13,966	-
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	5,462	-
	<u>611,638</u>	<u>465,216</u>
	<u>1,030,565</u>	<u>818,208</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已出售物業成本	22,171,138	16,206,966
賺取租金的投資物業的直接經營開支(包括維修及保養)	2,874	3,350
轉租業務的直接經營開支(包括租金及租賃物業裝修折舊)	189,079	159,658
提供物業管理服務的成本	408,415	290,078
城市更新業務成本	982,656	–
折舊	130,786	128,656
無形資產攤銷	11,833	4,588
投資物業公允價值的變動	(26,491)	(46,220)
核數師薪酬	8,335	7,656
員工福利開支(不包括董事薪酬)：		
薪金	1,217,122	564,767
退休金計劃供款	62,446	28,962
減：開發中物業的資本化金額	(599,868)	(269,447)
	<b>679,700</b>	<b>324,282</b>
辦公室物業及轉租業務的租賃物業之		
經營租賃最低租賃款項	147,605	141,064
附屬公司的議價收購收益	(13,966)	–
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)
部分出售合營企業權益並無失去合營企業控制權獲得的收益	(234,927)	–
重新計算於合營企業的既有權益	(330,792)	–
出售物業、廠房及設備項目的虧損	1,646	692
金融資產減值損失：		
應收貿易款項的減值撥備	20,206	–
計入預付賬款、按金及其他應收款項的金融資產減值撥備	20,795	–
處置金融資產的損失	17,851	–
商譽減值	9,719	–
外匯淨差額	(5,462)	23,036
投資物業租金收入減直接經營開支人民幣2,874,000元 (二零一七年：人民幣3,350,000元)	(19,831)	(44,242)
提前贖回優先票據所付的溢價	106,964	129,709
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動*	–	127,064

\* 截至二零一七年十二月三十一日止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

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息開支	3,184,996	2,229,046
收入合同產生的利息開支	128,594	—
減：資本化利息	(2,646,371)	(1,828,172)
	<u>667,219</u>	<u>400,874</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二零一八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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，除珠海新勢力創建築設計有限公司(「珠海新勢力創」)及西藏博鼎企業管理有限公司(「西藏博鼎」)外，本集團於中國內地運營的附屬公司按25%的企業所得稅率繳稅，珠海新勢力創及西藏博鼎於二零一八年內可享有15%的優惠企業所得稅率。

### 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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	2,808,394	1,866,871
土地增值稅	1,327,257	598,749
遞延	<u>(608,169)</u>	<u>(518,349)</u>
年度稅項支出總額	<u>3,527,482</u>	<u>1,947,271</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：

	二零一八年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	<u>8,338,625</u>		<u>5,288,181</u>	
按中國法定稅率計算的稅項	2,084,656	25.0	1,322,045	25.0
調整若干公司的不同稅率	81,329	1.0	(259)	-
毋須繳稅的收入	(43,405)	(0.5)	(89,329)	(1.7)
不可扣稅的支出	94,400	1.1	37,827	0.7
土地增值稅撥備	1,250,665	15.0	547,969	10.3
土地增值稅的稅務影響	(312,666)	(3.7)	(136,992)	(2.6)
未確認的稅項虧損	268,664	3.2	297,855	5.6
自過往期間起動用的稅項虧損	(7,673)	(0.1)	(7,571)	(0.1)
應佔聯營公司及合營企業損益	82,633	1.0	(59,432)	(1.1)
中國內地附屬公司未分配利潤的預扣稅	<u>28,879</u>	<u>0.3</u>	<u>35,158</u>	<u>0.7</u>
按本集團的實際稅率計算的稅項支出	<u>3,527,482</u>	<u>42.3</u>	<u>1,947,271</u>	<u>36.8</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1,833,817,000股(二零一七年：1,767,379,000股)計算。

	二零一八年	二零一七年
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>4,399,190</u>	<u>2,667,154</u>
已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>1,833,817</u>	<u>1,767,379</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>240</u>	<u>151</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)。

	二零一八年	二零一七年
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<b>4,399,190</b>	2,667,154
於年內綜合損益表扣除的利息開支(人民幣千元)	<u>          -</u>	<u>          -</u>
用於釐定每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)	<b><u>4,399,190</u></b>	<b><u>2,667,154</u></b>
已發行普通股的加權平均數(以千計)	<b>1,833,817</b>	1,767,379
假設可換股債券進行換股(以千計)	<u>          -</u>	<u>          66,438</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(以千計)	<b><u>1,833,817</u></b>	<b><u>1,833,817</u></b>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<b><u>240</u></b>	<b><u>145</u></b>

## 9. 股息

二零一七年的建議末期股息每股人民幣41.43分(合共人民幣759,750,000元)已由本公司股東於二零一八年五月十八日舉行的股東週年大會上批准，並於二零一八年七月派發。

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣68.77分，合共人民幣1,261,073,000元(二零一七年：人民幣41.43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已竣工物業銷售。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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收貿易款項	4,909,890	3,253,356
減：信貸虧損撥備	(20,206)	—
	<u>4,889,684</u>	<u>3,253,356</u>

於報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
三個月內	3,381,960	2,522,264
四至六個月	32,013	106,772
七至十二個月	369,821	88,515
一年後	1,105,890	535,805
	<u>4,889,684</u>	<u>3,253,356</u>

## 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	8,057,054	3,157,584
一年後	463,764	679,548
	<u>8,520,818</u>	<u>3,837,132</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：

在過去2018年，時代人在「砥礪奮進」的年度主題指引下，通過奮鬥獲得了自己的小幸福：入選恒生綜合大中型股指數、恒生港股通指數、恒生滬深港通大灣區綜合指數；城市更新業務取得了突破，土地儲備的品質得以進一步提升；全年合同銷售額達到人民幣605.9億元，較去年增長45.5%；年度利潤為人民幣48.1億元，較去年增長44.0%；股東應佔核心淨利潤為人民幣42.0億元，較去年增長66.0%；每股基本盈利為人民幣2.4元，較去年增長58.9%。在經濟增長乏力的情況下，我們仍然保持了高速發展。

2018年對時代中國而言是具有深遠的意義的一年。這一年，我們更名為「時代中國」，提出了新願景、新定位和新目標，我們要致力於「成為世界500強企業」，「讓更多人實現嚮往的生活」；這一年，我們首次挺進西南都市圈核心城市成都，業務佈局有了新突破；這一年，我們大力推動數位化建設，在實現數位化管理上邁進了一大步；這一年，我們升級了產品體系，構建了全新的1+3+X產品體系，讓公司的產品力再上一個台階；這一年，我們從廁所革命開始，開啟了「品質服務」元年，全面提升了服務水平。一系列變革讓我們在公司治理、價值創造等方面實現了躍升，為2019年奠定了堅實基礎。

2019年，是我們的「跨越」之年。

這是時代中國成立的第20個年頭，是承上啟下的一年，也是時代中國從百億級企業躍升至千億級企業的關鍵一年。我們預計經濟依然存在較大的不確定性，困難只增不減，但我們既然選擇了遠方，便要晝夜兼程。跨越，是為了讓我們站在更高的起點，奔向更好的未來。成功沒有捷徑，要實現「跨越」，除更加努力別無選擇。

各位股東，正像習總書記在2019年元旦致辭中所說：「我們都在努力奔跑，我們都是追夢人」。時代中國在成為世界500強企業的路上已邁出重要的一步，我們會一如既往地堅持「愛、專注、創造」的價值觀，致力於「讓更多人實現嚮往的生活」，讓我們共同努力，一起創造更好的未來！

董事會主席、執行董事及行政總裁  
岑劍雄

二零一九年三月十二日



## 業務回顧

### 概覽

二零一八年，本集團業務錄得收入為人民幣34,375.0百萬元，較二零一七年增長48.7%。二零一八年的利潤為人民幣4,811.1百萬元，較二零一七年增長44.0%。二零一八年的核心淨利潤(不包括投資物業及可轉換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，因議價收購或視作出售附屬公司和合營企業產生的收益或損失，重新計算於合營企業的既有權益收入及商譽減值損失)增加至人民幣4,563.2百萬元，較二零一七年增加42.5%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣4,399.2百萬元，較二零一七年增加64.9%。二零一八年每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別為人民幣240分(二零一七年：人民幣151分)以及人民幣240分(二零一七年：人民幣145分)，同比增幅分別為58.9%及65.5%。

### 物業發展

本集團集中於珠三角地區的主要核心城市。於二零一八年十二月三十一日，本集團共擁有99個處於不同階段的主要項目，其中96個分佈在廣州、佛山、江門、東莞、惠州、珠海、中山、清遠及肇慶等廣東省主要城市、2個位於湖南省長沙市以及1個位於四川省成都市。二零一八年，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。二零一八年，本集團的合同銷售<sup>(1)</sup>約為人民幣605.9億元，總建築面積約為3,733,000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二零一八年達成的合同銷售：

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	21	810,000	18,228	30.1
佛山	23	1,268,000	21,685	35.8
江門	5	185,000	1,534	2.5
珠海	11	378,000	7,023	11.6
中山	8	101,000	1,384	2.3
清遠	12	355,000	3,314	5.5
長沙	5	324,000	2,644	4.3
惠州	3	94,000	930	1.5
東莞	6	218,000	3,853	6.4
合計	94	3,733,000	60,595	100.0

預計二零一九年的合同銷售目標約為人民幣750億元。

## 城市更新業務

本集團本年新增來自城市更新業務的收入為人民幣2,775.7百萬元。該收入主要來自廣州豐鼎項目，佛山太平項目以及佛山塘虹項目。

## 物業租賃及轉租

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有時代地產中心建築面積約46,138平方米和204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472,984平方米。二零一八年，本集團租賃收入為人民幣328.0百萬元，佔總收入的1.0%。

## 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。二零一八年，本集團為101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二零一七年的人民幣347.4百萬元增加至二零一八年的人民幣492.3百萬元。該增加主要因本集團於二零一八年交付物業而得以管理更多項目階段所致。

## 土地儲備

於二零一八年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為18.4百萬平方米，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	2,291,415	12.4
佛山	2,672,191	14.5
江門	1,693,617	9.2
珠海	885,873	4.8
中山	1,385,193	7.5
清遠	5,896,823	32.0
長沙	1,250,358	6.8
東莞	815,138	4.4
惠州	1,291,749	7.0
成都	84,683	0.4
肇慶	179,031	1.0
合計	<u>18,446,071</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團截至二零一八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	12,464,191	67.6
商業	1,086,216	5.9
其他(附註)	4,895,664	26.5
合計	<u>18,446,071</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

下表乃於二零一八年十二月三十一日的物業開發項目組合的概要資料<sup>(1)</sup>。

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 <sup>(5)</sup> (%)
				供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
<b>廣州</b>								
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	待定	-	-	-	-	-	51
廣州天斯項目(輕出石榴崗項目)	工業	待定	-	-	-	-	-	42
雲都匯	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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積	供出售	其他	其他	其他	
				建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)			
南沙時代長島項目	住宅及商業	二零一六年至 二零一八年	71,310	1,808	41,755	-	-	100
時代雲港(花都)	住宅及商業	二零二零年	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	22,394	-	-	57,284	60
時代天啟(廣州)	住宅及商業	二零一八年	64,374	10,984	-	-	79,372	95
黃埔化工	商業	待定	18,279	-	-	82,256	-	45
中新知識城項目B2-2地塊	住宅及商業	二零一九年	61,145	-	-	149,276	59,490	60
中新知識城項目B2-1地塊	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	103,890	92,068	5,246	110,676	67,091	60
時代康橋(花都)	住宅及商業	二零一七年至 二零一八年	31,665	11,162	22,443	-	-	100
海珠區石崗路項目	住宅及商業	二零二一年	20,211	-	-	39,654	44,192	70
時代紫林(花都)	住宅及商業	二零一九年	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	60
廣州番禺清河東路項目	住宅及商業	二零二一年	27,256	-	-	83,600	37,485	51
廣州增城新塘承愛匯項目	住宅及商業	二零二零年	24,825	-	-	75,915	30,395	20

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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積	供出售	其他	其他	其他		
				建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)			建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	
時代天境(廣州)九和村 招拍掛項目(北地塊)	住宅及商業	二零二零年	90,976	-	-	291,124	-	51	
時代天境(廣州)九和村 招拍掛項目(南地塊)	住宅及商業	二零二一年	31,509	-	-	97,719	50,075	100	
<b>佛山</b>									
時代傾城(順德)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	125,782	-	31,570	-	-	100	
時代城(佛山)	住宅及商業	二零一零年至 二零一七年	505,776	-	92,817	-	-	100	
時代城(佛山)五、六期	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	3,084	-	-	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	-	-	91	
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	-	15,805	-	-	51	
時代香海彼岸(佛山)	住宅及商業	二零一七年	51,457	-	7,753	-	-	100	
時代名著(佛山)	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	28,185	-	-	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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積	供出售	其他	建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
				建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)			
時代水岸(佛山)二期	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	111,658	55,843	-	257,602	109,279	75
時代南灣(佛山)一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	3,169	-	-	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
佛山三水南山聚賢項目	住宅及商業	二零二零年	49,125	-	-	157,001	36,304	100
佛山市三水區大塘鎮奧利花園	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	91,760	-	-	215,992	64,868	80
佛山南海新亞項目	住宅及商業	二零二零年	41,772	-	-	133,659	55,352	100
時代星英禦島(佛山)	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	37,835	79,363	17,148	57,616	29,414	75
時代招商天禧(佛山)	住宅及商業	二零二零年	43,518	-	-	122,725	46,220	100
<b>江門</b>								
時代傾城(鶴山)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	120,804	-	-	295,620	82,210	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	316,980	-	-	402,838	128,415	51
時代春樹裡	住宅及商業	二零一九年	90,034	-	-	182,539	45,755	100
恩平市山泉灣畔項目	住宅及商業	二零二零年	156,743	-	-	257,796	77,226	51

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 <sup>(5)</sup> (%)
				供出售	其他	其他	其他	
				建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
時代天韻(鶴山)	住宅及商業	二零二零年	49,735	-	-	125,683	33,003	90
恩平市左岸花園項目	住宅及商業	二零二零年	22,248	-	-	47,568	14,964	51
<b>珠海</b>								
時代山湖海六期	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	-	3,708	-	-	100
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	-	-	-	16,478	49
珠海百勝	工業	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	1,708	49,318	-	-	100
珠海山湖海項目	住宅及商業	二零一八年	53,963	-	-	-	38,852	60
時代傾城(珠海)五期	住宅及商業	二零一八年	17,791	-	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	50
珠海斗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

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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積	供出售	其他	其他			
				建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		
時代天韻(二)	住宅及商業	二零一九年	11,393	-	-	28,623	10,698	50	
時代天韻(三)	住宅及商業	二零二零年	23,712	-	-	61,032	17,919	50	
時代天韻(一)	住宅	二零二零年	9,540	-	-	23,622	9,486	38	
時代天韻(四)	住宅及商業	二零二零年	48,432	-	-	115,367	42,224	38	
<b>中山</b>									
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	
中山金沙項目	住宅及商業	二零二零年	132,290	-	-	384,292	150,818	58	
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	二零一四年至 二零二零年	54,725	-	-	86,105	-	19	
中山三溪村項目	住宅及商業	二零一九年	39,351	-	-	75,131	29,385	100	
中山寶藝項目	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	26,256	-	-	61,926	21,234	100	
時代香海北岸(中山)捷越項目	住宅及商業	二零一九年	25,672	-	-	47,651	19,058	100	
時代香海北岸(中山)冠富項目	住宅及商業	二零二零年	24,328	-	-	45,308	18,805	100	
<b>清遠</b>									
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	283,223	92,182	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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積	供出售	其他	其他	其他	
				建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)			
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	二零一九年至 二零二零年	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	二零二零年至 二零二三年	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	二零二一年	91,127	-	-	331,765	111,191	100
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	二零一九年至 二零二零年	133,102	-	-	475,065	158,732	100
飛來南路項目(清遠)	住宅及商業	二零二零年	23,137	-	-	69,927	28,173	60
時代糖果(清遠)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	28,620	-	-	97,403	23,200	100
信騰項目(清遠)	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	123,987	-	-	352,672	105,024	75
<b>長沙</b>								
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二一年	649,862	-	63,765	897,891	103,386	100
時代年華(長沙)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	48,017	-	-	144,051	41,265	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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積	供出售	其他	其他	其他	
				建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)			
<b>東莞</b>								
時代傾城(東莞)	住宅及商業	二零一八年	55,792	4,608	-	-	26,837	52
時代天境(東莞)	住宅及商業	二零一八年至 二零二零年	79,190	13,853	-	-	39,120	100
時代天薈(東莞)	住宅及商業	二零一八年至 二零二零年	42,519	108,723	-	-	20,522	100
道滘鎮小河路收購項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	56,298	-	-	171,649	48,711	60
常平鎮盧屋村合作項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	26,345	-	-	78,636	12,360	17
石排鎮合作項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	95,977	-	-	212,143	77,976	13
<b>惠州</b>								
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	-	-	630,058	223,698	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	二零一八年至 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
<b>成都</b>								
時代傾城(成都)	住宅及商業	二零二零年	30,429	-	-	62,133	22,550	100
<b>肇慶</b>								
時代外灘(肇慶)	住宅及商業	二零二零年	59,677	-	-	179,031	-	100
總計			<u>9,066,470</u>	<u>491,696</u>	<u>807,024</u>	<u>13,058,711</u>	<u>4,088,640</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。

## 二零一八年度的地塊收購

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。

二零一八年，本集團於廣州、佛山、珠海、江門、中山、清遠、東莞、成都及肇慶購入23幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣12,967百萬元。

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	4	174,567	590,053	4,135
佛山	5	264,011	799,020	4,986
珠海	2	57,971	130,826	431
江門	3	228,725	463,744	420
中山	3	76,256	165,639	322
清遠	1	123,987	347,165	1,163
東莞	3	178,621	461,193	730
成都	1	30,429	60,858	307
肇慶	1	59,677	179,031	473
<b>合計</b>	<b>23</b>	<b>1,194,244</b>	<b>3,197,529</b>	<b>12,967</b>

## 市場回顧

報告期內，房地產全行業成交量和價格保持增長，達到歷史新高，行業增速有所放緩。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達171,654萬平方米，同比增長1.3%，增長率比去年同期減少6.4個百分點；商品房交易量達到人民幣149,973億元，同比增長12.2%，增長率比去年同期減少1.5個百分點。

年內，調控政策持續，行業秩序逐步平穩。隨著下半年經濟下行壓力加大，個別城市對調控政策進行調整。

金融去槓桿推進，市場資金面總體緊，土地價格穩中略降。根據中國指數研究院數據，全國300城住宅用地成交樓面均價為每平方米人民幣3,789元，穩中略降，同比增速為-7.4%。

## 前景

展望二零一九年，中國經濟仍將穩步增長。貨幣政策適度寬鬆，財政政策將更加積極。房地產行業政策保持平穩，政府將更加注重因城施策，房地產仍是中國經濟發展的穩定器。房企融資環境將有所改善，但進入房地產行業的資金仍然受到約束。個人購房貸款將獲得支持，借貸成本穩中有降。行業成交總體保持平穩，區域市場表現分化。

本集團將確保核心業務持續快速發展，積極拓展產業、商業、社區服務、家居家裝、教育等業務。

核心經濟圈的價值將進一步凸顯，人口持續流入及基礎設施進一步完善，將為行業發展提供持續的動力。本集團將繼續深耕粵港澳大灣區，大力提升所在區域市場份額；同時逐步佈局廣東省其他經濟發達城市，以及中國其他高增長潛力的區域。

我們將保持穩健的投資策略，並積極參與城市更新改造，確保擁有充足且優質的土地儲備及城市更新業務的持續增長。

此外，本集團將持續加強現金流管理，堅持積極銷售，提高資金的周轉率。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入主要由物業發展、城市更新業務、物業租賃和轉租及物業管理服務產生，二零一八年的收入佔比分別約為89.5%、8.1%、1.0%及1.4%。本集團收入由二零一七年的人民幣23,110.0百萬元增加至二零一八年的人民幣34,375.0百萬元，增加人民幣11,265.0百萬元，增幅為48.7%，收入增加主要歸因於物業銷售及城市更新業務收入增加。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	二零一八年度		二零一七年度	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
物業銷售	<b>30,779.0</b>	<b>89.5</b>	22,473.1	97.2
城市更新業務收入	<b>2,775.7</b>	<b>8.1</b>	–	0.0
租賃收入	<b>328.0</b>	<b>1.0</b>	289.5	1.3
物業管理費收入	<b>492.3</b>	<b>1.4</b>	347.4	1.5
	<b>34,375.0</b>	<b>100.0</b>	23,110.0	100.0

### 物業發展

本集團來自物業銷售的收入由二零一七年的人民幣22,473.1百萬元增加至二零一八年的人民幣30,779.0百萬元，增加人民幣8,305.9百萬元，增幅為37.0%。該增加主要是由於本年度已交付總建築面積增加。於二零一八年為本集團帶來重大收入的項目主要包括時代柏林、時代南灣(佛山)一期、時代傾城(長沙)二至三期、珠海時代傾城城市花園、時代長島二期及時代天啟等。

### 城市更新業務

本集團本年新增來自城市更新業務的收入為人民幣2,775.7百萬元。該收入主要來自於廣州豐鼎項目，佛山太平項目及佛山塘虹項目。

### 物業租賃和轉租

本集團租金總收入由二零一七年的人民幣289.5百萬元增加至二零一八年的人民幣328.0百萬元，增加人民幣38.5百萬元，增幅為13.3%。該增加主要是由於年內租金及出租率上升。

### 物業管理服務

本集團來自物業管理服務的收入由二零一七年的人民幣347.4百萬元增加至二零一八年的人民幣492.3百萬元，增加人民幣144.9百萬元，增幅為41.7%。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

本集團銷售成本由二零一七年的人民幣16,660.1百萬元增加至二零一八年的人民幣23,754.2百萬元，增加人民幣7,094.1百萬元，增幅為42.6%。該增加主要歸因於物業銷售量上升。

### 毛利及毛利率

本集團的毛利由二零一七年的人民幣6,449.9百萬元增加至二零一八年的人民幣10,620.8百萬元，增加人民幣4,170.9百萬元，增幅為64.7%。二零一八年，本集團的毛利率由二零一七年的27.9%上升至30.9%。該上升主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較二零一七年有所提升及新增毛利率較高的城市更新業務。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由二零一七年的人民幣818.2百萬元增加至二零一八年的人民幣1,030.6百萬元，主要因為出售部分合營企業收益增加、收購合營企業產生的評估收益增加、物業公允價值收益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二零一七年的人民幣622.9百萬元增加至二零一八年的人民幣835.6百萬元，增加人民幣212.7百萬元，增幅為34.1%。該增加主要是由於銷售量增加所致。

### 行政開支

本集團的行政開支由二零一七年的人民幣732.3百萬元增加至二零一八年的人民幣1,111.9百萬元，增加人民幣379.6百萬元，增幅為51.8%。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二零一七年的人民幣448.5百萬元減少至二零一八年的人民幣367.5百萬元，減少人民幣81.0百萬元。該減少主要是沒有可換股債券衍生工具部分的公允價值虧損的影響。

## 融資成本

本集團的融資成本由二零一七年的人民幣400.9百萬元，增加至二零一八年的人民幣667.2百萬元，增加人民幣266.3百萬元，增幅66.4%。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二零一七年的人民幣1,947.3百萬元，增加至二零一八年的人民幣3,527.5百萬元，增加人民幣1,580.2百萬元，增幅為81.1%。該增加主要由於二零一八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二零一七年十二月三十一日的人民幣3,340.9百萬元，增加至截至二零一八年十二月三十一日的人民幣4,811.1百萬元，增加人民幣1,470.2百萬元，增幅為44.0%。二零一八年每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別為人民幣240分(二零一七年：人民幣151分)以及人民幣240分(二零一七年：人民幣145分)。

## 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,667.2百萬元，增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣4,399.2百萬元，增加人民幣1,732.0百萬元，增幅為64.9%。本公司擁有人應佔核心淨利潤(不包括投資物業及可轉換債券衍生工具部份的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響，提前贖回優先票據所付的溢價。因議價收購或視作出售附屬公司和合營企業產生的收益或損失，重新計算於合營企業的既有權益收入及商譽減值損失)從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，增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣4,203.6百萬元，增加人民幣1,671.2百萬元，增幅為66.0%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣27,425.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣17,206.8百萬元)，較二零一七年十二月三十一日增加59.4%。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。於二零一八年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣4,051.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,943.8百萬元)。

### 借款及抵押資產

本集團於二零一八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47,630.9百萬元。一年內到期借款由二零一七年十二月三十一日的人民幣6,030.0百萬元增加至二零一八年十二月三十一日之人民幣7,311.8百萬元，而約人民幣39,320.3百萬元的借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣998.8百萬元之借款須於五年後償還。於二零一八年十二月三十一日，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252.4百萬元、人民幣562.1百萬元、人民幣3,360.2百萬元、人民幣861.0百萬元及人民幣543.8百萬元。

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) 二零二一年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一八年十二月七日，廣州市時代控股集團有限公司(「廣州時代」)(原名為廣州市時代地產集團有限公司)發行於二零二一年到期本金額為人民幣1,100,000,000元的7.50%公開發行境內公司債券(「二零二一年到期的7.50%人民幣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。二零二一年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一八年十二月十日(包括該日)起以7.50%的年利率計息，每年支付一次。

#### (b) 二零二三年到期的8.10%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一八年十二月七日，廣州時代發行於二零二三年到期本金額為人民幣1,900,000,000元的8.10%公開發行境內公司債券(「二零二三年到期的8.10%人民幣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。二零二三年到期的8.10%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一八年十二月十日(包括該日)起以8.10%的年利率計息，每年支付一次。



(c) 二零二零年到期的10.95%美元優先票據

於二零一八年十一月二十七日，本公司發行於二零二零年到期本金額為300,000,000美元(相當於約人民幣2,087,726,000元)的10.95%優先票據(「二零二零年到期的10.95%美元優先票據」)。二零二零年到期的10.95%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一八年十一月二十七日(包括該日)起以年利率10.95%計息，每半年期末支付一次。

(d) 二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券I

於二零一八年十月十七日，廣州時代發行於二零二一年到期本金額為人民幣1,700,000,000元的8.40%非公開發行境內公司債券(「二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券I」)。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。二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券I於上海證券交易所上市，並自二零一八年十月十七日(包括該日)起以8.40%的年利率計息，每年支付一次。

(e) 二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券II

於二零一八年八月二十日，廣州時代發行於二零二一年到期本金額為人民幣2,200,000,000元的8.40%非公開發行境內公司債券(「二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券II」)。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。二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券II於上海證券交易所上市，並自二零一八年八月二十日(包括該日)起以8.40%的年利率計息，每年支付一次。

(f) 二零二一年到期的7.85%美元優先票據

於二零一八年六月四日，本公司發行於二零二一年到期本金額為450,000,000美元(相當於約人民幣2,884,954,000元)的7.85%優先票據(「二零二一年到期的7.85%美元優先票據」)。二零二一年到期的7.85%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一八年六月四日(包括該日)起以年利率7.85%計息，每半年期末支付一次。

(g) 二零二一年到期的6.25%美元優先票據

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3,296,573,000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)起以年利率6.25%計息，每半年期末支付一次。

(h) 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」)。於二零二三年到期的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)起以年利率6.6%計息，每半年期末支付一次。

(i) 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，廣州時代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，每年期末支付一次。

(j) 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(「二零二零年到期的人民幣7.75%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，每年期末支付一次。

(k) 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)起以年利率5.75%計息，每半年期末支付一次。

(l) 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)起以年利率6.25%計息，每半年期末支付一次。

(m) 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」)，且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，每年期末支付一次。於二零一九年一月十八日，本公司以贖回價人民幣3,236,400,000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，悉數贖回於二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券。

(n) 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。於二零一八年十月二十六日，本公司以贖回價人民幣3,235,500,000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，悉數贖回於二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券。

(o) 二零二零年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一五年七月十日，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」)。廣州時代第三年末有權選擇上調票面利率和投資者則有權回售債券。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日(包括該日)起以6.75%的年利率計息，每年期末支付一次。二零一八年六月，二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券的持有人已經登記回售1,843,920股債券，每股價格為人民幣100元。本集團其後已於二零一八年七月償還該等已登記回售銀行債券人民幣184,392,000元。於二零一八年七月十日，廣州時代調整債券票面利率為7.50%(「二零二零年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券」)。

(p) 於二零二零年到期的美元11.45%優先票據

於二零一八年三月五日，本公司以贖回價312,060,000美元，相當於該等票據本金額105.725%加截至贖回日期的應計及未付利息，悉數贖回於二零二零年到期本金總額為280,000,000美元的尚未贖回11.45%優先票據。

## 財務擔保

於二零一八年十二月三十一日，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18,017.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣20,223.5百萬元)。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。於二零一八年十二月三十一日，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：

於二零一九年一月二十四日，廣州時代於中國發行面值為人民幣1,100,000,000元的非公開境內公司債券，票面年利率為7.5%，為期三年(「二零二二年到期的7.5%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。二零二二年到期的7.5%人民幣非公開發行境內公司債券為無擔保債券，並於上海證券交易所上市。有關二零二二年到期的7.5%人民幣非公開發行境內公司債券進一步詳情載於本公司日期為二零一九年一月二十八日的相關公告。

於二零一九年二月二十一日，本公司發行於二零二二年到期本金額為500,000,000美元的7.625%優先票據(相當於約人民幣3,431,600,000元)，相當於該等票據本金

額100%（「二零二二年到期的7.625%美元優先票據」）。二零二二年到期的7.625%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一九年二月二十一日（包括該日）起以7.625%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所得款項淨額人民幣3,386,303,000元。有關二零二二年到期的7.625%美元優先票據進一步詳情載於本公司日期為二零一九年二月十三日、二零一九年二月十四日及二零一九年二月二十一日的相關公告。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有9,502名僱員（二零一七年十二月三十一日：7,492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二零一八年十二月三十一日止年度的年報可供查閱。截至二零一八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1,279.6百萬元（二零一七年：人民幣593.7百萬元）。

## 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

董事會建議向本公司股東（「股東」）派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣68.77分（二零一七年：人民幣41.43分）。末期股息（如獲批准）將於二零一九年七月二日或前後派付，並須待股東於二零一九年五月十七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二零一九年五月十七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，本公司將於二零一九年五月十四日(星期二)至二零一九年五月十七日(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二零一九年五月十日(星期五)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二零一九年五月二十七日(星期一)。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)，本公司將於二零一九年五月二十三日(星期四)至二零一九年五月二十七日(星期一)(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二零一九年五月二十二日(星期三)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，於截至二零一八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二零一八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)所組成的本公司審核委員會(「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二零一八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，於截至二零一八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二零一八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**

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零一九年五月十七日(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年度報告

本全年業績公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.timesgroup.cn](http://www.timesgroup.cn))，而載有上市規則所需一切資料的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度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，二零一九年三月十二日

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。