

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之內容概不負責，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。



**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)

**截至二零一九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783.6億元，同比增幅為29.3%；
- 年度營業額為人民幣424.3億元，同比增幅為23.4%；
- 年度利潤為人民幣55.6億元，同比增幅為15.6%；
- 年度核心淨利潤<sup>註1</sup>為人民幣58.1億元，同比增幅為27.4%；
- 本公司擁有人應佔核心淨利潤<sup>註2</sup>為人民幣54.7億元，同比增幅為30.0%；
- 年度毛利率及淨利率分別為29.3%及13.1%；
- 年度每股基本及攤薄盈利為人民幣273分，同比增幅為13.8%；
- 於二零一九年十二月三十一日，現金及銀行結餘為人民幣292.8億元；
- 董事會建議截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣84.45分。

註1：年度核心淨利潤為淨利潤扣除商譽減值損失、重新計算於合營企業的既有權益的收益、因議價收購或視作出售附屬公司產生的收益、自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響，收購合營企業的收益及提前贖回優先票據所付的溢價。

註2：本公司擁有人應佔核心淨利潤為股東應佔淨利潤扣除商譽減值損失、重新計算於合營企業的既有權益的收益、因議價收購或視作出售附屬公司產生的收益、自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響，收購合營企業的收益及提前贖回優先票據所付的溢價。

## 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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「報告期內」)的綜合全年業績，連同二零一八年同期的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

|                  | 附註 | 二零一九年<br>人民幣千元      | 二零一八年<br>人民幣千元      |
|------------------|----|---------------------|---------------------|
| 收入               | 4  | 42,433,383          | 34,375,010          |
| 銷售成本             |    | <u>(29,997,746)</u> | <u>(23,754,162)</u> |
| 毛利               |    | 12,435,637          | 10,620,848          |
| 其他收入及收益          | 4  | 1,033,777           | 1,030,565           |
| 銷售及市場推廣成本        |    | (1,212,434)         | (835,642)           |
| 行政開支             |    | (1,554,296)         | (1,111,916)         |
| 其他開支             |    | (561,624)           | (367,480)           |
| 融資成本             | 6  | (1,010,850)         | (667,219)           |
| 應佔合營企業及聯營公司損益    |    | <u>1,208,769</u>    | <u>(330,531)</u>    |
| 除稅前利潤            | 5  | 10,338,979          | 8,338,625           |
| 所得稅開支            | 7  | <u>(4,778,518)</u>  | <u>(3,527,482)</u>  |
| 年度利潤             |    | <u>5,560,461</u>    | <u>4,811,143</u>    |
| 下列各項應佔：          |    |                     |                     |
| 本公司擁有人           |    | 5,212,623           | 4,399,190           |
| 非控股權益            |    | <u>347,838</u>      | <u>411,953</u>      |
|                  |    | <u>5,560,461</u>    | <u>4,811,143</u>    |
| 本公司普通權益持有人應佔每股盈利 | 8  |                     |                     |
| 基本及攤薄            |    | <u>人民幣273分</u>      | <u>人民幣240分</u>      |

## 綜合全面收入表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

|                                  | 二零一九年<br>人民幣千元   | 二零一八年<br>人民幣千元   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| 年度利潤                             | <u>5,560,461</u> | <u>4,811,143</u> |
| 其他全面虧損                           |                  |                  |
| 於後續期間可重新分類至損益的<br>其他全面虧損：        |                  |                  |
| 應佔一家合營企業其他全面虧損                   | (13,060)         | (36,415)         |
| 換算海外業務的匯兌差額                      | <u>(237,400)</u> | <u>(541,535)</u> |
|                                  | <u>(250,460)</u> | <u>(577,950)</u> |
| 於後續期間不會重新分類至損益的<br>其他全面收入：       |                  |                  |
| 以公允價值計量且其變動計入其他<br>全面收入的權益投資收益淨額 | <u>4,103</u>     | <u>203</u>       |
| 年度其他全面虧損                         | <u>(246,357)</u> | <u>(577,747)</u> |
| 年度全面收入總額                         | <u>5,314,104</u> | <u>4,233,396</u> |
| 下列各項應佔：                          |                  |                  |
| 本公司擁有人                           | 4,966,266        | 3,821,443        |
| 非控股權益                            | <u>347,838</u>   | <u>411,953</u>   |
|                                  | <u>5,314,104</u> | <u>4,233,396</u> |

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

|  | 附註 | 二零一九年<br>人民幣千元     | 二零一八年<br>人民幣千元     |
|--|----|--------------------|--------------------|
| <b>非流動資產</b>                               |    |                    |                    |
| 物業、廠房及設備                                   |    | 1,096,102          | 1,549,786          |
| 物業存貨                                       |    | 1,518,010          | 1,476,969          |
| 使用權資產                                      |    | 138,186            | –                  |
| 投資物業                                       |    | 3,489,209          | 1,336,299          |
| 商譽   |    | 88,526             | 441,850            |
| 其他無形資產                                     |    | 142,927            | 152,605            |
| 於合營企業的權益                                   |    | 7,587,048          | 4,668,550          |
| 於聯營公司的權益                                   |    | 2,520,090          | 488,602            |
| 指定以公允價值計量且其變動計入<br>其他全面收入的權益投資             |    | 434,207            | 424,828            |
| 遞延稅項資產                                     |    | 1,678,601          | 1,092,131          |
| 預付款項、按金及其他應收款項                             |    | 1,148,838          | 1,481,000          |
| <b>非流動資產總額</b>                             |    | <b>19,841,744</b>  | <b>13,112,620</b>  |
| <b>流動資產</b>                                |    |                    |                    |
| 物業存貨                                       |    | 61,460,980         | 50,677,350         |
| 應收貿易款項                                     | 10 | 6,101,701          | 4,889,684          |
| 合同資產                                       |    | 210,434            | –                  |
| 合同成本                                       |    | 619,341            | 216,567            |
| 預付款項、按金及其他應收款項<br>以公允價值計量且其變動計入<br>損益的金融資產 |    | 31,830,195         | 25,169,513         |
| 應收合營企業的款項                                  |    | –                  | 220,500            |
| 應收聯營公司的款項                                  |    | 8,423,080          | 5,017,516          |
| 預繳稅款                                       |    | 1,874,858          | 1,094,766          |
| 受限制銀行存款                                    |    | 1,456,341          | 1,227,953          |
| 現金及現金等價物                                   |    | 3,404,545          | 4,051,526          |
|  |    | 25,874,865         | 23,374,181         |
| <b>流動資產總額</b>                              |    | <b>141,256,340</b> | <b>115,939,556</b> |
| <b>流動負債</b>                                |    |                    |                    |
| 應付貿易款項及票據                                  | 11 | 14,470,947         | 8,520,818          |
| 其他應付款項及應計款項                                |    | 21,337,585         | 11,749,129         |
| 合同負債                                       |    | 21,579,362         | 19,028,629         |
| 應付合營企業的款項                                  |    | 4,950,359          | 3,417,681          |
| 計息銀行及其他借款                                  |    | 18,597,713         | 7,311,784          |
| 租賃負債                                       |    | 51,959             | –                  |
| 應付稅款                                       |    | 7,014,368          | 4,557,264          |
| <b>流動負債總額</b>                              |    | <b>88,002,293</b>  | <b>54,585,305</b>  |
| <b>流動資產淨值</b>                              |    | <b>53,254,047</b>  | <b>61,354,251</b>  |
| <b>資產總額減流動負債</b>                           |    | <b>73,095,791</b>  | <b>74,466,871</b>  |

綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

|              | 二零一九年<br>人民幣千元    | 二零一八年<br>人民幣千元    |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 資產總額減流動負債    | <u>73,095,791</u> | <u>74,466,871</u> |
| <b>非流動負債</b> |                   |                   |
| 計息銀行及其他借款    | 34,663,066        | 40,319,161        |
| 其他長期應付款項     | 134,934           | 162,603           |
| 租賃負債         | 1,174,471         | –                 |
| 遞延稅項負債       | <u>1,418,965</u>  | <u>1,688,915</u>  |
| 非流動負債總額      | <u>37,391,436</u> | <u>42,170,679</u> |
| 資產淨值         | <u>35,704,355</u> | <u>32,296,192</u> |
| <b>權益</b>    |                   |                   |
| 本公司擁有人應佔權益   |                   |                   |
| 股本           | 154,528           | 145,260           |
| 儲備           | <u>18,932,706</u> | <u>16,806,843</u> |
|              | <u>19,087,234</u> | <u>16,952,103</u> |
| 非控股權益        | <u>16,617,121</u> | <u>15,344,089</u> |
| 權益總額         | <u>35,704,355</u> | <u>32,296,192</u> |

## 財務報表附註

截至二零一九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，名稱為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。該等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財務工具除外。

#### 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」)截至二零一九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同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；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。一家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。

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，則終止確認(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(i)確認已收代價的公允價值，(ii)確認所保留任何投資的公允價值及(iii)在損益中確認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 會計政策變動及披露

本集團首次於本年度財務報表內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號修訂本             | 具有負補償的提前償付特徵                                      |
| 國際財務報告準則第16號               | 租賃  |
| 國際會計準則第19號修訂本              | 計劃修訂、縮減或結算  |
| 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                                   |
| 國際財務報告詮釋委員會第23號            | 所得稅處理之不確定性  |
| 國際財務報告準則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號修訂本 |

除國際財務報告準則第9號修訂本、國際會計準則第19號修訂本及國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進(其與本集團財務報表的編製無關)外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 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第4號釐定安排是否包含租賃、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的確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人採用單一表內模型對所有租賃進行會計處理，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。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號相比並無重大改變。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號類似的原則將租賃劃分為經營租賃或融資租賃。

就轉租安排而言，轉租分類乃參考主租賃產生的使用權資產，而非參考相關資產。

本集團於二零一九年一月一日重新評估一項轉租安排(該安排先前根據二零一九年一月一日的主租賃及轉租的餘下合同條款及條件，應用國際會計準則第17號分類為經營租賃)，並應用國際財務報告準則第16號釐定此安排為一項融資租賃。因此，本集團確認轉租淨投資為人民幣36,648,000元，並終止確認主租賃相應使用權資產人民幣18,324,000元，以致於二零一九年一月一日的年初留存利潤結餘確認收益人民幣18,324,000元。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對二零一九年一月一日留存利潤年初結餘的調整，且不會重列二零一八年的比較資料，而是繼續根據國際會計準則第17號及相關詮釋呈報。

### 新租賃定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號確定為租賃的合同。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號未確定為租賃的合同不會重新評估。因此，國際財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合同。

### 作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

#### 採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有樓宇、辦公設備、汽車及土地等不同項目的租賃合同。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值(如有))及尚未償還租賃負債的應計利息(為融資成本)，而非於自二零一九年一月一日開始的租賃期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。



## 過渡影響

於二零一九年一月一日的租賃負債按剩餘租賃付款的現值，經使用二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現後予以確認。使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前財務狀況表中確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

所有該等資產於該日均根據國際會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨列示使用權資產。先前融資租賃項下概無租賃資產予以確認，因此於採納國際財務報告準則第16號後，並無重新分類物業、廠房及設備。

對於先前視作經營租賃並為賺取轉租租金收入而訂立的租賃，主租賃相關使用權資產人民幣1,993,452,000元於二零一九年一月一日按公允價值計量，並自該日起根據國際會計準則第40號分類為投資物業。

於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免。
- 倘合同包含延期／終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租約年期。

## 於二零一九年一月一日的財務影響

於二零一九年一月一日自採用國際財務報告準則第16號產生的影響如下：

|                  | 增加<br>人民幣千元 |
|------------------|-------------|
| <b>資產</b>        |             |
| 使用權資產增加          | 94,764      |
| 投資物業增加           | 1,993,452   |
| 預付款項、按金及其他應收款項增加 | 36,648      |
| 物業、廠房及設備減少       | (473,542)   |
| 存貨物業減少           | (449,862)   |
|                  | <hr/>       |
| 資產總額增加           | 1,201,460   |
|                  | <hr/>       |
| <b>負債</b>        |             |
| 租賃負債增加           | 1,183,136   |
|                  | <hr/>       |
| 負債總額增加           | 1,183,136   |
|                  | <hr/>       |
| 留存盈利增加           | 18,324      |
|                  | <hr/>       |

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

人民幣千元

|   |                         |
|---|-------------------------|
| 於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔                        | 2,897,886               |
| 減：有關短期租賃的承擔及餘下租賃期為於二零一九年十二月三十一日或之前終止的該等租賃承擔 | (10,474)                |
| 有關低價值資產租賃的承擔                                | <u>(6,151)</u>          |
|   | 2,881,261               |
| 於二零一九年一月一日的加權平均增量借款利率                       | <u>8.48%</u>            |
| 於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔                         | <u>1,183,136</u>        |
| <b>於二零一九年一月一日租賃負債</b>                       | <b><u>1,183,136</u></b> |

- (b) 國際會計準則第28號修訂本澄清，國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括聯營公司或合營企業的權益(可應用權益法)，並不包括實質上構成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益(不應用權益法)。因此，實體將該等長期權益入賬時採用國際財務報告準則第9號而非國際會計準則第28號，包括國際財務報告準則第9號的減值規定。國際會計準則第28號可應用於淨投資，包括長期權益，惟僅在確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業的淨投資減值的情況下方可應用。於二零一九年一月一日採納該等修訂本後，本集團評估其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模式，並得出結論認為，聯營公司及合營企業的長期權益繼續根據國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 國際財務報告詮釋委員會第23號於稅項處理涉及影響國際會計準則第12號應用的不確定性(通常稱為「不確定稅項狀況」)時，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)的會計處理。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍以外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：(i) 實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii) 實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii) 實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；以及(iv) 實體如何考慮事實及情況變動。當應用該詮釋時，本集團考慮認為該詮釋不會對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

### 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：物業開發及銷售及提供建築服務
- (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)及其他相關活動
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

時代鄰里控股有限公司(「時代鄰里」)此前為本集團的物業管理呈報分部。其於二零一九年十二月十九日從本集團分拆。自此，本集團剩餘三個呈報分部，分別為物業開發、城市更新業務及物業租賃。

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，並將銀行利息收入、非租賃相關的融資成本、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1,253,000美元(相當於約人民幣8,726,000元)的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(二零一八年：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為1,238,000美元，相當於約人民幣8,521,000元)及本公司金額為人民幣4,081,000元(二零一八年：人民幣5,066,000元)的物業、廠房及設備外，本集團的非流動資產均位於中國內地。除了本集團金額合共為3,862,826,000美元(相當於約人民幣24,750,173,000元)(二零一八年：合共2,395,125,000美元，相當於約人民幣16,482,148,000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、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、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，原因為該等資產乃按集團予以管理。

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，原因為該等負債乃按集團予以管理。

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(二零一八年：無)。

二零一九年的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於二零一九年十二月三十一日的分部資產及負債呈列如下：

| 截至二零一九年<br>十二月三十一日止年度 | 物業開發<br>人民幣千元     | 城市更新<br>業務<br>人民幣千元 | 物業租賃<br>人民幣千元  | 物業管理<br>人民幣千元  | 抵銷<br>人民幣千元      | 總計<br>人民幣千元        |
|-----------------------|-------------------|---------------------|----------------|----------------|------------------|--------------------|
| 分部收入(附註4)             |                   |                     |                |                |                  |                    |
| 外部客戶銷售                | 39,079,896        | 2,167,574           | 461,056        | 724,857        | -                | 42,433,383         |
| 分部間銷售                 | -                 | -                   | 46,784         | 231,173        | (277,957)        | -                  |
|                       | <u>39,079,896</u> | <u>2,167,574</u>    | <u>507,840</u> | <u>956,030</u> | <u>(277,957)</u> | <u>42,433,383</u>  |
| 分部業績                  | 8,734,204         | 1,074,632           | 165,362        | 45,315         | -                | 10,019,513         |
| 對賬：                   |                   |                     |                |                |                  |                    |
| 銀行利息收入                |                   |                     |                |                |                  | 284,827            |
| 未分配的企業支出              |                   |                     |                |                |                  | (259,424)          |
| 融資成本(租賃負債的利息<br>除外)   |                   |                     |                |                |                  | (914,706)          |
| 應佔合營企業及聯營公司損益         |                   |                     |                |                |                  | 1,208,769          |
| 除稅前利潤                 |                   |                     |                |                |                  | <u>10,338,979</u>  |
| 分部資產                  | 93,267,674        | 10,136,828          | 4,429,268      | -              | -                | 107,833,770        |
| 對賬：                   |                   |                     |                |                |                  |                    |
| 未分配的資產                |                   |                     |                |                |                  | 53,264,314         |
| 資產總額                  |                   |                     |                |                |                  | <u>161,098,084</u> |
| 分部負債                  | 54,944,937        | 740,570             | 2,072,517      | -              | -                | 57,758,024         |
| 對賬：                   |                   |                     |                |                |                  |                    |
| 未分配的負債                |                   |                     |                |                |                  | 67,635,705         |
| 負債總額                  |                   |                     |                |                |                  | <u>125,393,729</u> |
| 其他分部資料                |                   |                     |                |                |                  |                    |
| 金融資產減值虧損              | (49,118)          | (2,946)             | (977)          | 215            | -                | (52,826)           |
| 商譽減值                  | (306,094)         | -                   | -              | -              | -                | (306,094)          |
| 出售金融資產的虧損             | (41,914)          | -                   | -              | -              | -                | (41,914)           |
| 物業、廠房及設備折舊            | (62,587)          | (87)                | (31,691)       | (4,349)        | -                | (98,714)           |
| 使用權資產折舊               | (44,199)          | -                   | (817)          | -              | -                | (45,016)           |
| 其他無形資產攤銷：             |                   |                     |                |                |                  |                    |
| 已分配的金額                | (11,789)          | -                   | (128)          | (135)          | -                | (12,052)           |
| 未分配的金額                |                   |                     |                |                |                  | (667)              |
| 投資物業的公允價值收益           | -                 | -                   | 15,712         | -              | -                | 15,712             |

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<br>十二月三十一日止年度 | 物業開發              | 城市更新<br>業務       | 物業租賃           | 物業管理           | 抵銷               | 總計                 |
|-----------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|--------------------|
|                       | 人民幣千元             | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元              |
| <b>分部收入(附註4)</b>      |                   |                  |                |                |                  |                    |
| 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>  |
| <b>分部業績</b>           | 7,803,200         | 1,765,213        | 20,681         | 54,612         | -                | 9,643,706          |
| <b>對賬：</b>            |                   |                  |                |                |                  |                    |
| 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         |                   |                  |                |                |                  | <u>(330,531)</u>   |
| 除稅前利潤                 |                   |                  |                |                |                  | <u>8,338,625</u>   |
| <b>分部資產</b>           | 76,298,588        | 7,762,244        | 2,807,154      | 520,829        | -                | <u>87,388,815</u>  |
| <b>對賬：</b>            |                   |                  |                |                |                  |                    |
| 未分配的資產                |                   |                  |                |                |                  | <u>41,663,361</u>  |
| 資產總額                  |                   |                  |                |                |                  | <u>129,052,176</u> |
| <b>分部負債</b>           | 36,889,809        | 944,665          | 452,632        | 267,754        | -                | 38,554,860         |
| <b>對賬：</b>            |                   |                  |                |                |                  |                    |
| 未分配的負債                |                   |                  |                |                |                  | <u>58,201,124</u>  |
| 負債總額                  |                   |                  |                |                |                  | <u>96,755,984</u>  |
| <b>其他分部資料</b>         |                   |                  |                |                |                  |                    |
| 金融資產減值虧損              | (40,208)          | (435)            | (143)          | (215)          | -                | (41,001)           |
| 商譽減值                  | -                 | (9,719)          | -              | -              | -                | (9,719)            |
| 出售金融資產的虧損             | (17,851)          | -                | -              | -              | -                | (17,851)           |
| 物業、廠房及設備折舊            | (35,389)          | (6,782)          | (83,546)       | (5,069)        | -                | (130,786)          |
| <b>無形資產攤銷：</b>        |                   |                  |                |                |                  |                    |
| 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             |

#### 4. 收入、其他收入及收益

本集團收入的分析如下：

|                    | 二零一九年<br>人民幣千元    | 二零一八年<br>人民幣千元    |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 來自客戶合同收入           | 41,972,327        | 34,046,966        |
| 來自其他來源收入           |                   |                   |
| 來自投資物業經營租賃的租賃收入總額： |                   |                   |
| 租賃自有物業             | 22,646            | 22,705            |
| 轉租租賃物業             | 438,410           | 305,339           |
|                    | 461,056           | 328,044           |
|                    | <b>42,433,383</b> | <b>34,375,010</b> |

來自客戶合同收入

##### (i) 分拆收入資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| 分部             | 物業開發<br>人民幣千元     | 城市更新<br>業務<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元       |
|----------------|-------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| <b>貨品或服務種類</b> |                   |                     |                |                   |
| 出售已竣工物業        | 38,630,145        | -                   | -              | 38,630,145        |
| 建設服務收入         | 449,751           | -                   | -              | 449,751           |
| 城市更新收入         | -                 | 2,167,574           | -              | 2,167,574         |
| 物業管理服務收入       | -                 | -                   | 724,857        | 724,857           |
| 來自客戶合同總收入      | <b>39,079,896</b> | <b>2,167,574</b>    | <b>724,857</b> | <b>41,972,327</b> |
| <b>收入確認時間</b>  |                   |                     |                |                   |
| 於某一時點轉讓的貨品     | 38,630,145        | 2,167,574           | -              | 40,797,719        |
| 隨時間轉讓的服務       | 449,751           | -                   | 724,857        | 1,174,608         |
| 來自客戶合同總收入      | <b>39,079,896</b> | <b>2,167,574</b>    | <b>724,857</b> | <b>41,972,327</b> |

截至二零一八年十二月三十一日止年度

| 分部             | 物業開發<br>人民幣千元     | 城市更新<br>業務<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元       |
|----------------|-------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| <b>貨品或服務種類</b> |                   |                     |                |                   |
| 出售已竣工物業        | 30,779,000        | –                   | –              | 30,779,000        |
| 城市更新收入         | –                 | 2,775,626           | –              | 2,775,626         |
| 物業管理服務收入       | –                 | –                   | 492,340        | 492,340           |
|                | <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      | <u>30,779,000</u> | <u>2,775,626</u>    | <u>492,340</u> | <u>34,046,966</u> |
| <b>收入確認時間</b>  |                   |                     |                |                   |
| 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           |
|                | <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      | <u>30,779,000</u> | <u>2,775,626</u>    | <u>492,340</u> | <u>34,046,966</u> |

來自客戶合同收入與於分部資料披露的金額的對賬載列如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| 分部              | 物業開發<br>人民幣千元     | 城市更新<br>業務<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元       |
|-----------------|-------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| <b>來自客戶合同收入</b> |                   |                     |                |                   |
| 外部客戶            | 39,079,896        | 2,167,574           | 724,857        | 41,972,327        |
| 分部間銷售           | –                 | –                   | 231,173        | 231,173           |
|                 | <u>39,079,896</u> | <u>2,167,574</u>    | <u>956,030</u> | <u>42,203,500</u> |
| 抵銷              | –                 | –                   | (231,173)      | (231,173)         |
| 來自客戶合同總收入       | <u>39,079,896</u> | <u>2,167,574</u>    | <u>724,857</u> | <u>41,972,327</u> |

截至二零一八年十二月三十一日止年度

| 分部        | 物業開發<br>人民幣千元     | 城市更新<br>業務<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元    | 總計<br>人民幣千元       |
|-----------|-------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| 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     | <u>9,585</u>      | <u>-</u>            | <u>165,142</u>   | <u>174,727</u>    |
|           | 30,788,585        | 2,775,626           | 657,482          | 34,221,693        |
| 抵銷        | <u>(9,585)</u>    | <u>-</u>            | <u>(165,142)</u> | <u>(174,727)</u>  |
| 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> |

下表載列計入報告期初合同負債於本報告期內確認的收入金額：

|          | 二零一九年<br>人民幣千元    | 二零一八年<br>人民幣千元    |
|----------|-------------------|-------------------|
| 出售已竣工物業  | <b>12,861,956</b> | 10,037,225        |
| 物業管理服務收入 | <u>38,835</u>     | <u>37,672</u>     |
|          | <b>12,900,791</b> | <b>10,074,897</b> |

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

*出售已竣工物業*

就出售已竣工物業與客戶訂立的合同而言，本集團於將相關物業轉讓予客戶前並無可強制執行付款的權利。因此，出售已竣工物業收入於已竣工物業轉讓予客戶的某一時點確認，即客戶取得已竣工物業的控制權且本集團擁有收取代價的現時權利及很可能收回代價之時。

本集團於簽訂買賣協議時獲得客戶按金。本集團認為預收款項包括重大融資部分，該融資部分為客戶提供重大利益，以就向客戶轉移已竣工物業進行融資，為期超過一年，故收入按應收款項的現值計量，貼現所使用的貼現率將於合同開始時本集團與客戶之間的獨立融資交易中得以體現，因此根據合同確認的收入包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。

*建築服務*

履約責任隨提供服務的時間而達成且一般自賬單日期起計三至九個月內付款。由於本集團收取最終付款的權利取決於客戶在合約規定的若干期間內對服務質量的滿意度，故客戶會保留若干比例的付款，直至質保期結束。



## 城市更新業務

履約責任於持作發展用途的土地或其他資產的控制權轉移予客戶之時獲履行。

## 物業管理服務

履約責任隨提供的服務而獲履行，且於提供服務前通常需要支付短期預付款項。物業管理服務合同期限長，並無明確到期日，故根據產生的時間開賬單。

於十二月三十一日，分配予剩餘履約責任(未履行或部分履行)的交易價格如下：

|              | 二零一九年<br>人民幣千元    | 二零一八年<br>人民幣千元    |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 預計將確認為收入的金額： |                   |                   |
| 一年內          | 17,215,082        | 26,960,319        |
| 一年以上         | 2,816,833         | 1,131,745         |
|              | <u>20,031,915</u> | <u>28,092,064</u> |

預計將於一年後確認為收入的分配予剩餘履約責任的交易價格金額涉及出售具有重大融資部分的已竣工物業，且將於兩年內履行。

|                 | 二零一九年<br>人民幣千元 | 二零一八年<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 其他收入            |                |                |
| 銀行利息收入          | 284,827        | 148,010        |
| 來自第三方及合營企業的利息收入 | 237,044        | 58,037         |
| 管理費收入           | 239,829        | 23,996         |
| 補償收入            | 92,722         | 110,548        |
| 其他              | 70,335         | 78,336         |
|                 | <u>924,757</u> | <u>418,927</u> |

## 收益淨額

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 部分出售一家合營企業權益(並無失去共同控制權)的收益 | -                | 234,927          |
| 重新計量於合營企業的既有權益             | 15,764           | 330,792          |
| 投資物業的公允價值收益                | 15,712           | 26,491           |
| 貿易應付款項撥回收益                 | 49,816           | -                |
| 附屬公司的議價收購收益                | -                | 13,966           |
| 視作出售附屬公司收益                 | 15,573           | -                |
| 收購一家合營企業的收益                | 8,156            | -                |
| 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益   | 3,643            | -                |
| 外匯淨收益                      | 356              | 5,462            |
|                            | <u>109,020</u>   | <u>611,638</u>   |
|                            | <u>1,033,777</u> | <u>1,030,565</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：

|   | 二零一九年<br>人民幣千元 | 二零一八年<br>人民幣千元 |
|---|----------------|----------------|
| 已出售竣工物業成本                                       | 27,850,302     | 22,171,138     |
| 提供建築服務成本  | 440,756        | –              |
| 城市更新業務成本  | 1,082,024      | 982,656        |
| 出租自有物業的直接經營開支(包括維修及保養)                          | 6,159          | 2,874          |
| 轉租租賃物業的直接經營開支(包括維修及保養)<br>(二零一八年：包括租金及租賃物業裝修折舊) | 87,464         | 189,079        |
| 提供物業管理服務的成本                                     | 531,041        | 408,415        |
| 物業、廠房及設備折舊                                      | 98,714         | 130,786        |
| 使用權資產折舊   | 45,016         | –              |
| 其他無形資產攤銷  | 12,719         | 11,833         |
| 投資物業公允價值的變動                                     | (15,712)       | (26,491)       |
| 核數師薪酬   | 9,377          | 8,335          |
| 員工福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)：                         |                |                |
| 工資及薪金   | 1,411,618      | 1,217,122      |
| 退休金計劃供款   | 115,772        | 62,446         |
| 減：開發中物業的資本化金額                                   | (690,073)      | (599,868)      |
|   | <b>837,317</b> | <b>679,700</b> |
| 辦公室物業及轉租業務的租賃物業的經營租賃最低租賃款項<br>未計入租賃負債計量的租賃付款    | –<br>20,927    | 147,605<br>–   |
| 附屬公司的議價收購收益                                     | –              | (13,966)       |
| 視作出售附屬公司收益                                      | (15,573)       | –              |
| 收購一家合營企業的收益                                     | (8,156)        | –              |
| 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益                        | 3,643          | –              |
| 部分出售一家合營企業權益(並無失去共同控制權)的收益                      | –              | (234,927)      |
| 重新計量於合營企業的既有權益                                  | (15,764)       | (330,792)      |
| 出售物業、廠房及設備項目的虧損                                 | 827            | 1,646          |
| 金融資產減值虧損：                                       |                |                |
| 應收貿易款項減值虧損                                      | 33,855         | 20,206         |
| 計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損                       | 18,971         | 20,795         |
| 出售金融資產的虧損                                       | 41,914         | 17,851         |
| 商譽減值  | 306,094        | 9,719          |
| 外匯淨差額   | (356)          | (5,462)        |
| 提前贖回優先票據所付的溢價                                   | –              | 106,964        |

## 6. 融資成本

來自持續經營的融資成本分析如下：

|                                 | 二零一九年<br>人民幣千元   | 二零一八年<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| 利息開支                            | 4,333,985        | 3,184,996      |
| 收入合同產生的利息開支                     | 298,195          | 128,594        |
| 租賃負債利息                          | 96,144           | —              |
| 未以公允價值計量且其變動計入損益的<br>金融負債利息開支總額 | 4,728,324        | 3,313,590      |
| 減：資本化利息                         | (3,717,474)      | (2,646,371)    |
|                                 | <u>1,010,850</u> | <u>667,219</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。

### 香港利得稅

在香港產生估計應課稅溢利的香港利得稅法定稅率為16.5%(二零一八年：16.5%)。由於本集團於年內在香港並無產生應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一八年：無)。

### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

根據現行法規、詮釋及慣例，本集團有關於中國內地經營業務的所得稅撥備按兩個年度的應課稅利潤以適用稅率計算。本集團若干中國附屬公司於兩個年度內可享有15%的優惠企業所得稅率。

### 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)

中國土地增值稅以土地增值按累進稅率介乎30%至60%之累進稅率，即銷售竣工物業所得款項減可扣除開支(包括土地成本、借款成本及相關物業開發開支)，且按所得稅開支計入綜合損益表中。

|          | 二零一九年<br>人民幣千元   | 二零一八年<br>人民幣千元   |
|----------|------------------|------------------|
| 即期：      |                  |                  |
| 企業所得稅    | 2,853,316        | 2,808,394        |
| 土地增值稅    | 2,978,954        | 1,327,257        |
| 遞延       | (1,053,752)      | (608,169)        |
| 年度稅項支出總額 | <u>4,778,518</u> | <u>3,527,482</u> |

## 8. 歸屬於本公司普通權益持有人的每股盈利

每股基本及攤薄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1,906,606,000股(二零一八年：1,833,817,000股)計算。

|                       | 二零一九年            | 二零一八年            |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元) | <u>5,212,623</u> | <u>4,399,190</u> |
| 已發行普通股的加權平均數(以千計)     | <u>1,906,606</u> | <u>1,833,817</u> |
| 每股基本及攤薄盈利(每股人民幣分)     | <u>273</u>       | <u>240</u>       |

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無任何已發行潛在攤薄普通股。

## 9. 股息

### (a) 股息

二零一八年的建議末期股息每股人民幣68.77分(合共人民幣1,335,388,000元)已由本公司股東於二零一九年五月十七日舉行的股東週年大會上批准，並於二零一九年七月派發。

董事會建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣84.45分，合共人民幣1,639,865,000元(二零一八年：人民幣68.77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。

### (b) 實物分派

於二零一九年十二月十九日(「分派日期」)，本公司就本公司當時的全資附屬公司時代鄰里於聯交所主板上市將時代鄰里的全部已發行股本分派予本公司當時的現有股東。自此，時代鄰里成為本公司的同系附屬公司，且本公司及時代鄰里於該分派前後最終均由佳名投資控制。本公司已確認以實物向股東分派人民幣139,339,000元，相當於本公司擁有人於分派日期應佔時代鄰里資產淨值的賬面值。

時代鄰里於分派日期的資產淨值詳情載列如下：

|                     | 人民幣千元            |
|---------------------|------------------|
| 資產總額                | 815,426          |
| 負債總額                | <u>(676,087)</u> |
| 可識別資產淨值總額           | <u>139,339</u>   |
| 分派予本公司擁有人應佔資產淨值的賬面值 | <u>139,339</u>   |
| 由以下各項列示：            |                  |
| — 留存盈利              | <u>139,339</u>   |

有關分派的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

|                    | 人民幣千元            |
|--------------------|------------------|
| 分派所得款項現金           | -                |
| 時代鄰里於分派日期的現金及現金等價物 | <u>(163,287)</u> |
| 有關實物分派的已分派現金淨額     | <u>(163,287)</u> |

## 10. 應收貿易款項

本集團的應收貿易款項主要來自銷售已竣工物業、城市更新業務、物業租賃服務及建築服務。已銷售的已竣工物業的代價由買方按相關買賣協議條款支付；來自城市更新業務的應收款項由政府按城市更新合同支付；有關出租物業的租金一般為預先收取；及建築服務費用一般授予三個月至九個月的信貸期。

|        | 二零一九年<br>人民幣千元   | 二零一八年<br>人民幣千元   |
|--------|------------------|------------------|
| 應收貿易款項 | 6,155,762        | 4,909,890        |
| 減值     | <u>(54,061)</u>  | <u>(20,206)</u>  |
|        | <u>6,101,701</u> | <u>4,889,684</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：

|        | 二零一九年<br>人民幣千元   | 二零一八年<br>人民幣千元   |
|--------|------------------|------------------|
| 三個月內   | 4,398,144        | 3,381,960        |
| 四至六個月  | 305,113          | 32,013           |
| 七至十二個月 | 575,916          | 369,821          |
| 一年後    | <u>822,528</u>   | <u>1,105,890</u> |
|        | <u>6,101,701</u> | <u>4,889,684</u> |

## 11. 應付貿易款項及票據

應付貿易款項及票據的賬齡分析如下：

|     | 二零一九年<br>人民幣千元    | 二零一八年<br>人民幣千元   |
|-----|-------------------|------------------|
| 一年內 | 13,306,676        | 8,057,054        |
| 一年後 | <u>1,164,271</u>  | <u>463,764</u>   |
|     | <u>14,470,947</u> | <u>8,520,818</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：

在過去的2019年，於世界、於中國都是不平凡的一年。國際經濟形勢複雜多變，中美貿易摩擦一波三折。中國經濟在各種挑戰中保持平穩發展，人均國內生產總值突破1萬美元大關。新中國在凱歌環繞中慶祝了70周年。

於時代中國而言，2019年是具有里程碑意義的一年。

這一年，時代中國邁過20歲「弱冠之年」，我們舉辦了隆重的「成人冠禮」，慶祝時代中國從少年走向青年。20年來，我們從35人的小團隊，發展到13,000多人的大家庭。也從一家初創型企業，發展成為千億級的上市集團，服務的業主超過60萬。

這一年，時代中國業績保持快速增長，合約銷售額達到人民幣783.6億元，較去年同比增長29.3%；年度利潤為人民幣55.6億元，同比增長15.6%；股東應佔核心淨利潤為人民幣54.7億元，較去年增長30.0%；每股基本盈利為人民幣2.73元，較去年增長13.8%；我們繼續深耕粵港澳大灣區，並逐步佈局中國高增長潛力區域，我們在杭州、武漢實現首次落子，區域佈局更具優勢，土儲的數量和質量都有了明顯的提升；城市更新業務取得進一步突破，成功轉化10個項目，總建築面積約368萬平方米，其中有8個納入我司土儲的總建築面積約349萬平方米。截至二零一九年十二月三十一日，城市更新項目總數超過120個，潛在總建築面積約4,300萬平方米。

這一年，時代中國主體信用評級從AA+上調至AAA。時代中國旗下的時代鄰里(09928.HK)完成分拆，並成功在聯交所掛牌上市。

這一年，我們初步建成中樞管理系統，實現公司數字化管理。

這一年，時代基金會繼續用愛心回報社會，時代中國捐款人民幣1.33億，惠及5萬人，榮獲中國紅十字人道勳章，並獲粵港澳大灣區最具影響力慈善組織獎。

榮耀已經過去，奮鬥成就未來。

2020年，時代中國的年度主題是「新起點，新未來」，意味著時代中國將進入一個新階段，開始一個全新的未來。

美好的未來從來不會唾手可得，摘取桂冠的道路上往往荊棘叢生，我們會不懼風雨，心懷信念，堅定前行。

古人云「為者常成，行者常至」。各位時代人、各位合作夥伴，以往的積累，皆是新的起點。讓我們只爭朝夕，不負韶華，一起努力，讓更多人實現嚮往的生活！

董事會主席、執行董事及行政總裁  
岑釗雄

二零二零年三月九日



## 業務回顧

### 概覽

二零一九年，本集團業務錄得收入為人民幣42,433.4百萬元，較二零一八年增長23.4%。二零一九年的利潤為人民幣5,560.5百萬元，較二零一八年增長15.6%。二零一九年的核心淨利潤(淨利潤扣除商譽減值損失、重新計算於合營企業的既有權益的收益、因議價收購或視作出售附屬公司產生的收益、自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響，收購合營企業的收益及提前贖回優先票據所付的溢價)增加至人民幣5,813.6百萬元，較二零一八年增加27.4%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣5,212.6百萬元，較二零一八年增加18.5%。二零一九年每股基本及攤薄盈利為人民幣273分(二零一八年：人民幣240分)，同比增幅為13.8%。

### 物業發展

本集團集中於粵港澳大灣區的主要核心城市。於二零一九年十二月三十一日，本集團共擁有127個處於不同階段的主要項目，其中119個分佈在廣州、佛山、江門、東莞、惠州、珠海、中山、清遠、肇慶、汕頭、汕尾及河源等廣東省主要城市、4個位於湖南省長沙市、1個位於湖北省武漢市、2個位於四川省成都市及1個位於浙江省杭州市。二零一九年，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。二零一九年，本集團的合同銷售<sup>(1)</sup>約為人民幣783.6億元，總建築面積約為5,347,000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二零一九年達成的合同銷售：

| 區域 | 可供出售<br>項目數目 | 合同<br>銷售面積<br>(平方米) | 合同<br>銷售金額<br>(人民幣<br>百萬元) | 金額佔比<br>(%) |
|----|--------------|---------------------|----------------------------|-------------|
| 廣州 | 30           | 1,105,000           | 21,641                     | 27.6        |
| 佛山 | 31           | 1,457,000           | 22,760                     | 29.0        |
| 江門 | 5            | 248,000             | 1,993                      | 2.6         |
| 珠海 | 19           | 377,000             | 7,878                      | 10.1        |
| 中山 | 8            | 366,000             | 4,268                      | 5.4         |
| 清遠 | 15           | 502,000             | 4,716                      | 6.0         |
| 長沙 | 9            | 573,000             | 5,049                      | 6.5         |
| 惠州 | 6            | 265,000             | 2,663                      | 3.4         |
| 東莞 | 8            | 281,000             | 5,553                      | 7.1         |
| 肇慶 | 1            | 55,000              | 501                        | 0.6         |
| 成都 | 1            | 28,000              | 344                        | 0.4         |
| 汕頭 | 1            | 90,000              | 994                        | 1.3         |
| 合計 | 134          | 5,347,000           | 78,360                     | 100.0       |

預計二零二零年的合同銷售目標約為人民幣823億元。

### 城市更新業務

本集團本年來自城市更新業務的收入為人民幣2,167.6百萬元。該收入主要來自正大康地、里水洲村、水泵廠和里水草場。截至二零一九年十二月三十一日，城市更新項目總數超過120個，潛在總建築面積約4,300萬平方米。

### 物業租賃及轉租

於二零一九年十二月三十一日，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556,323平方米。二零一九年，本集團租賃收入為人民幣461.1百萬元，佔總收入的1.1%。

### 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。二零一九年，本集團為217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二零一八年的人民幣492.3百萬元增加至二零一九年的人民幣724.8百萬元。該增加主要因本集團於二零一九年交付物業而得以管理更多項目階段所致。

## 土地儲備

於二零一九年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為23.0百萬平方米，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 | 4,309,061         | 18.8         |
| 佛山 | 2,912,217         | 12.7         |
| 江門 | 2,599,725         | 11.3         |
| 珠海 | 809,206           | 3.5          |
| 中山 | 1,636,617         | 7.1          |
| 清遠 | 5,291,807         | 23.0         |
| 長沙 | 1,399,433         | 6.1          |
| 東莞 | 899,745           | 3.9          |
| 惠州 | 1,249,714         | 5.4          |
| 成都 | 289,807           | 1.3          |
| 肇慶 | 670,334           | 2.9          |
| 汕頭 | 182,690           | 0.8          |
| 汕尾 | 163,253           | 0.7          |
| 杭州 | 93,714            | 0.4          |
| 河源 | 210,103           | 0.9          |
| 武漢 | 286,720           | 1.2          |
| 合計 | <u>23,004,146</u> | <u>100.0</u> |

下表載列本集團截至二零一九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     | 14,015,159        | 60.9         |
| 商業     | 2,025,418         | 8.8          |
| 其他(附註) | 6,963,569         | 30.3         |
| 合計     | <u>23,004,146</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

下表乃於二零一九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<br>竣工日期   | 地盤面積<br>(平方米) | 已竣工                                    | 已竣工                                | 開發中/未來開發                            |                                    | 所有者權益 <sup>(5)</sup><br>(%) |
|---------------------|-------|-----------------|---------------|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                     |       |                 |               | 供出售<br>建築面積 <sup>(2)(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) | 供出售<br>建築面積 <sup>(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) |                             |
| <b>廣州</b>           |       |                 |               |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代外灘                | 住宅及商業 | 二零一三年至<br>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<br>二零一五年 | 354,156       | 11,325                                 | 23,170                             | -                                   | -                                  | 91                          |
| 廣州天合項目<br>(皮革廠項目)   | 工業    | 待定              | -             | -                                      | -                                  | -                                   | -                                  | 70                          |
| 廣州天斯項目<br>(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        | -                                      | 35                                 | -                                   | -                                  | 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                         |
| 時代春樹里(廣州)           | 住宅及商業 | 二零一七年           | 70,648        | -                                      | 74,199                             | -                                   | -                                  | 100                         |
| 南沙時代長島項目            | 住宅及商業 | 二零一六年至<br>二零一八年 | 71,310        | 193                                    | 6,973                              | -                                   | -                                  | 100                         |
| 時代雲港(花都)            | 住宅及商業 | 二零二零年           | 29,959        | -                                      | -                                  | 85,653                              | 24,120                             | 100                         |
| 時代柏林(廣州)            | 住宅及商業 | 二零一八年           | 45,537        | 8,660                                  | 39,290                             | -                                   | -                                  | 100                         |
| 時代天啟(廣州)            | 住宅及商業 | 二零一八年           | 64,374        | 9,185                                  | 69,078                             | -                                   | -                                  | 95                          |
| 黃埔化工                | 商業    | 二零二二年           | 18,279        | -                                      | -                                  | 81,797                              | 27,504                             | 45                          |
| 中新知識城項目B2-2地塊       | 住宅及商業 | 二零一九年           | 61,145        | 454                                    | 9,316                              | -                                   | 52,222                             | 60                          |
| 中新知識城項目B2-1地塊       | 住宅及商業 | 二零一六年至<br>二零一九年 | 103,890       | 4,392                                  | 987                                | -                                   | -                                  | 60                          |
| 時代康橋(花都)            | 住宅及商業 | 二零一七年至<br>二零一八年 | 31,665        | 9,951                                  | 18,313                             | -                                   | -                                  | 100                         |
| 海珠區石崗路項目            | 住宅及商業 | 二零二一年           | 20,211        | -                                      | -                                  | 33,356                              | 51,512                             | 60                          |
| 時代紫林                | 住宅及商業 | 二零一九年           | 20,076        | 4,729                                  | -                                  | -                                   | 17,483                             | 91                          |
| 時代幸匯                | 住宅及商業 | 二零一八年           | 20,177        | 27,606                                 | -                                  | -                                   | 33,356                             | 100                         |
| 時代香海彼岸              | 住宅及商業 | 二零二零年           | 53,985        | -                                      | -                                  | 138,035                             | 56,040                             | 60                          |

| 項目                            | 項目類型  | 實際/預計<br>竣工日期   | 地盤面積<br>(平方米) | 已竣工                                    | 已竣工                                | 開發中/未來開發                            |                                    | 所有者權益 <sup>(5)</sup><br>(%) |
|-------------------------------|-------|-----------------|---------------|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                               |       |                 |               | 供出售<br>建築面積 <sup>(2)(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) | 供出售<br>建築面積 <sup>(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) |                             |
| 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                             | 31                          |
| 廣州增城新塘承愛匯項目                   | 住宅及商業 | 二零二零年           | 24,825        | -                                      | -                                  | 78,297                              | 33,510                             | 52                          |
| 時代天境(廣州)<br>九和村招拍掛項目<br>(北地塊) | 住宅及商業 | 二零二零年           | 90,976        | -                                      | -                                  | 281,155                             | 147,415                            | 51                          |
| 時代天境(廣州)<br>九和村招拍掛項目<br>(南地塊) | 住宅及商業 | 二零二一年           | 31,509        | -                                      | -                                  | 98,138                              | 52,970                             | 70                          |
| 時代城(廣州)                       | 住宅及商業 | 二零二一年至<br>二零二七年 | 178,038       | -                                      | -                                  | 527,311                             | 223,321                            | 100                         |
| 廣州白雲區空港委項目<br>地塊一             | 住宅及商業 | 二零二一年           | 67,695        | -                                      | -                                  | 166,134                             | 89,352                             | 70                          |
| 廣州白雲區空港<br>委項目地塊二             | 住宅及商業 | 二零二一年           | 81,178        | -                                      | -                                  | 159,672                             | 71,959                             | 49                          |
| 廣州市南沙區<br>時代中國灣區<br>總部項目      | 商業    | 二零二五年           | 11,447        | -                                      | -                                  | 127,352                             | 31,868                             | 89                          |
| 廣州黃埔華甫項目                      | 住宅及商業 | 二零二二年           | 44,995        | -                                      | -                                  | 114,616                             | 54,848                             | 30                          |
| 廣州從化萊泰項目                      | 住宅及商業 | 二零二一年           | 102,948       | -                                      | -                                  | 388,285                             | 177,490                            | 35                          |
| 廣州增城翔駿項目                      | 住宅及商業 | 二零二二年           | 77,530        | -                                      | -                                  | 220,504                             | 96,815                             | 32                          |
| <b>佛山</b>                     |       |                 |               |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代傾城(順德)                      | 住宅及商業 | 二零一六年至<br>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<br>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<br>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 | 二零一六年           | 17,148        | -                                      | 910                                | -                                   | -                                  | 100                         |

| 項目                | 項目類型  | 實際/預計<br>竣工日期   | 地盤面積<br>(平方米) | 已竣工                                    | 已竣工                                | 開發中/未來開發                            |                                    | 所有者權益 <sup>(5)</sup><br>(%) |
|-------------------|-------|-----------------|---------------|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                   |       |                 |               | 供出售<br>建築面積 <sup>(2)(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) | 供出售<br>建築面積 <sup>(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) |                             |
| 時代水岸(佛山)          | 住宅及商業 | 二零一七年           | 64,697        | -                                      | 15,805                             | -                                   | -                                  | 100                         |
| 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        | -                                      | 15,342                             | -                                   | -                                  | 100                         |
| 時代水岸(佛山)二期        | 住宅及商業 | 二零一八年至<br>二零一九年 | 111,658       | 235,588                                | 40,709                             | -                                   | 67,031                             | 75                          |
| 時代南灣(佛山)一期        | 住宅及商業 | 二零一八年           | 105,553       | 1,063                                  | 32,933                             | -                                   | -                                  | 91                          |
| 時代家               | 住宅及商業 | 二零一九年           | 40,794        | 89,727                                 | 40,677                             | -                                   | -                                  | 51                          |
| 時代南灣(佛山)二期        | 住宅及商業 | 二零一九年           | 89,927        | 81,599                                 | 29,112                             | -                                   | 39,927                             | 100                         |
| 時代領峰(佛山)          | 住宅及商業 | 二零一九年           | 117,893       | 41,993                                 | 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                             | 91                          |
| 佛山市三水區<br>大塘鎮奧利花園 | 住宅及商業 | 二零一八年至<br>二零一九年 | 91,760        | 14,427                                 | 363                                | -                                   | 64,180                             | 80                          |
| 佛山南海新亞項目          | 住宅及商業 | 二零二零年           | 41,772        | -                                      | -                                  | 133,936                             | 53,787                             | 60                          |
| 時代星英禦島(佛山)        | 住宅及商業 | 二零一八年至<br>二零一九年 | 37,835        | -                                      | 35,132                             | -                                   | -                                  | 75                          |
| 時代招商天禧(佛山)        | 住宅及商業 | 二零二一年           | 43,518        | -                                      | -                                  | 121,938                             | 51,986                             | 50                          |
| 時代天境(佛山)          | 住宅及商業 | 二零二一年           | 67,579        | -                                      | -                                  | 210,312                             | 74,994                             | 70                          |
| 佛山市三水區<br>映海路項目   | 住宅及商業 | 二零二一年           | 48,498        | -                                      | -                                  | 131,196                             | 47,189                             | 49                          |
| 佛山禪城水泵廠項目         | 住宅及商業 | 二零二一年           | 120,487       | -                                      | -                                  | 399,145                             | 107,295                            | 33                          |
| 佛山愛車小鎮項目          | 住宅及商業 | 二零二一年至<br>二零二二年 | 62,063        | -                                      | -                                  | 207,074                             | 72,479                             | 100                         |
| <b>江門</b>         |       |                 |               |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代傾城(鶴山)          | 住宅及商業 | 二零二零年           | 120,804       | -                                      | -                                  | 296,188                             | 81,509                             | 70                          |
| 時代雁山湖             | 住宅及商業 | 二零二零年至<br>二零二一年 | 316,980       | -                                      | -                                  | 402,531                             | 127,519                            | 51                          |
| 時代春樹里             | 住宅及商業 | 二零一九年           | 90,034        | 9,726                                  | 3,029                              | -                                   | 42,591                             | 100                         |
| 恩平市山泉灣畔項目         | 住宅及商業 | 二零二一年           | 156,743       | -                                      | -                                  | 247,552                             | 77,226                             | 51                          |

| 項目                 | 項目類型  | 實際/預計<br>竣工日期   | 地盤面積<br>(平方米) | 已竣工                                    | 已竣工                                | 開發中/未來開發                            |                                    | 所有者權益 <sup>(5)</sup><br>(%) |
|--------------------|-------|-----------------|---------------|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                    |       |                 |               | 供出售<br>建築面積 <sup>(2)(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) | 供出售<br>建築面積 <sup>(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) |                             |
| 時代天韻(鶴山)           | 住宅及商業 | 二零二零年至<br>二零二一年 | 49,735        | -                                      | -                                  | 130,526                             | 36,969                             | 90                          |
| 恩平市左岸花園項目          | 住宅及商業 | 二零二二年           | 22,248        | -                                      | -                                  | 47,568                              | 14,964                             | 51                          |
| 時代春樹里(鶴山)二期        | 住宅及商業 | 二零二零年至<br>二零二一年 | 119,153       | -                                      | -                                  | 274,893                             | 60,439                             | 91                          |
| 時代風華(鶴山)           | 住宅及商業 | 二零二一年           | 187,782       | -                                      | -                                  | 477,016                             | 138,068                            | 51                          |
| 時代傾城(江門)           | 住宅及商業 | 二零二零年           | 34,674        | -                                      | -                                  | 98,606                              | 32,805                             | 51                          |
| <b>珠海</b>          |       |                 |               |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代山海湖六期            | 住宅及商業 | 二零一三年至<br>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)<br>二、三、四期 | 住宅及商業 | 二零一六年至<br>二零一七年 | 198,204       | -                                      | 3,708                              | -                                   | -                                  | 60                          |
| 時代香海彼岸(珠海)         | 住宅及商業 | 二零一六年至<br>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        | -                                      | 14,700                             | -                                   | -                                  | 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                         |
| 山湖海項目(珠海)          | 住宅及商業 | 二零一八年           | 53,963        | -                                      | 37,971                             | -                                   | -                                  | 60                          |
| 時代傾城(珠海)五期         | 住宅及商業 | 二零一八年           | 17,791        | -                                      | 13,112                             | -                                   | -                                  | 80                          |
| 時代保利中環廣場           | 住宅及商業 | 二零一九年至<br>二零二一年 | 60,138        | 63,735                                 | 21,027                             | 123,407                             | 64,280                             | 50                          |
| 珠海斗門區白蕉鎮<br>禾益中路以西 | 住宅及商業 | 二零二零年           | 20,000        | -                                      | -                                  | 41,202                              | 9,504                              | 60                          |
| 時代天韻(二)            | 住宅及商業 | 二零二零年           | 11,393        | -                                      | -                                  | 29,179                              | 8,353                              | 50                          |
| 時代天韻(三)            | 住宅及商業 | 二零二一年           | 23,712        | -                                      | -                                  | 61,276                              | 18,691                             | 50                          |
| 時代天韻(一)            | 住宅    | 二零二零年           | 9,540         | -                                      | -                                  | 24,054                              | 6,693                              | 38                          |
| 時代天韻(四)            | 住宅及商業 | 二零二一年           | 48,432        | -                                      | -                                  | 122,791                             | 37,447                             | 38                          |

| 項目                          | 項目類型  | 實際/預計<br>竣工日期   | 地盤面積<br>(平方米) | 已竣工                                    | 已竣工                                | 開發中/未來開發                            |                                    | 所有者權益 <sup>(5)</sup><br>(%) |
|-----------------------------|-------|-----------------|---------------|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                             |       |                 |               | 供出售<br>建築面積 <sup>(2)(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) | 供出售<br>建築面積 <sup>(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) |                             |
| <b>中山</b>                   |       |                 |               |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代傾城(中山)                    | 住宅及商業 | 二零一三年至<br>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<br>二零一六年 | 46,667        | -                                      | 567                                | -                                   | -                                  | 100                         |
| 中山金沙項目(中山)                  | 住宅及商業 | 二零二零年至<br>二零二一年 | 132,290       | -                                      | -                                  | 378,433                             | 135,351                            | 71                          |
| 時代禦京新城(中山)                  | 住宅及商業 | 二零一八年至<br>二零二一年 | 104,430       | 111,293                                | 19,247                             | 193,176                             | 77,978                             | 49                          |
| 時代南灣北岸(中山)                  | 住宅及商業 | 二零一四年至<br>二零二一年 | 54,725        | 27,716                                 | 12,154                             | 59,393                              | 5,772                              | 19                          |
| 中山三溪村項目(中山)                 | 住宅及商業 | 二零一九年           | 39,351        | 4,533                                  | 5,886                              | -                                   | 23,738                             | 91                          |
| 中山寶藝項目(中山)                  | 住宅及商業 | 二零二零年           | 26,256        | -                                      | -                                  | 61,844                              | 21,234                             | 80                          |
| 時代香海北岸<br>(中山)捷越項目          | 住宅及商業 | 二零一九年           | 25,672        | 47,651                                 | 4,353                              | -                                   | 14,705                             | 73                          |
| 時代香海北岸<br>(中山)冠富項目          | 住宅及商業 | 二零二零年           | 24,328        | -                                      | -                                  | 45,308                              | 18,805                             | 73                          |
| 中山市岐江新城項目                   | 住宅及商業 | 二零二三年至<br>二零二四年 | 87,272        | -                                      | -                                  | 222,150                             | 111,555                            | 51                          |
| <b>清遠</b>                   |       |                 |               |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代傾城(清遠)                    | 住宅及商業 | 二零一四年至<br>二零一九年 | 301,368       | 25,422                                 | 91,720                             | -                                   | 20,570                             | 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 | 二零一九年至<br>二零二零年 | 84,440        | 13,112                                 | 29,798                             | 41,522                              | 48,128                             | 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 | 二零二一年至<br>二零二三年 | 477,020       | -                                      | -                                  | 952,880                             | 325,384                            | 100                         |
| 時代香海彼岸(清遠)<br>嘉達飛來湖項目       | 住宅及商業 | 二零二一年至<br>二零二三年 | 91,127        | -                                      | -                                  | 331,466                             | 103,810                            | 100                         |
| 時代香海彼岸<br>(清遠)萬達西項目         | 住宅及商業 | 二零一九年           | 68,840        | 10,665                                 | -                                  | -                                   | 80,632                             | 90                          |
| 清遠傾城(清遠)<br>九期(合順項目)        | 住宅及商業 | 二零一九年           | 42,214        | 107,877                                | -                                  | -                                   | 51,740                             | 100                         |
| 清遠佛岡松峰項目                    | 住宅及商業 | 二零二一年至<br>二零二二年 | 118,164       | -                                      | -                                  | 345,095                             | 125,416                            | 70                          |
| 時代香海彼岸二期<br>(清遠)恒達飛來湖<br>項目 | 住宅及商業 | 二零一九年至<br>二零二一年 | 133,102       | 5,773                                  | -                                  | 408,005                             | 154,928                            | 100                         |
| 飛來南路項目(清遠)                  | 住宅及商業 | 二零二二年           | 23,137        | -                                      | -                                  | 71,498                              | 30,832                             | 100                         |
| 時代糖果(清遠)                    | 住宅及商業 | 二零一九年至<br>二零二零年 | 28,620        | 9,684                                  | 11,185                             | 53,096                              | 23,200                             | 100                         |



| 項目                 | 項目類型  | 實際/預計<br>竣工日期   | 地盤面積<br>(平方米) | 已竣工                                    | 已竣工                                | 開發中/未來開發                            |                                    | 所有者權益 <sup>(5)</sup><br>(%) |
|--------------------|-------|-----------------|---------------|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                    |       |                 |               | 供出售<br>建築面積 <sup>(2)(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) | 供出售<br>建築面積 <sup>(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) |                             |
| 信騰項目(清遠)           | 住宅及商業 | 二零二一年至<br>二零二二年 | 123,987       | -                                      | -                                  | 351,404                             | 105,343                            | 75                          |
| 恒豐項目(清遠)           | 住宅及商業 | 二零二一年           | 53,164        | -                                      | -                                  | 143,663                             | 50,231                             | 100                         |
| <b>長沙</b>          |       |                 |               |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代傾城(長沙)           | 住宅及商業 | 二零一三年至<br>二零二一年 | 649,862       | 34,181                                 | 35,060                             | 447,588                             | 220,583                            | 100                         |
| 時代年華(長沙)           | 住宅及商業 | 二零二零年           | 48,017        | -                                      | -                                  | 145,292                             | 39,197                             | 55                          |
| 時代印記(長沙)           | 住宅及商業 | 二零二一年           | 39,722        | -                                      | -                                  | 97,260                              | 24,624                             | 60                          |
| 時代梅溪領峰             | 住宅及商業 | 二零二一年           | 71,041        | -                                      | -                                  | 298,790                             | 56,858                             | 60                          |
| <b>東莞</b>          |       |                 |               |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代傾城(東莞)           | 住宅及商業 | 二零一八年           | 55,792        | 1,845                                  | 692                                | -                                   | -                                  | 100                         |
| 時代天境(東莞)           | 住宅及商業 | 二零一八年至<br>二零二零年 | 79,190        | 13,853                                 | -                                  | -                                   | 39,120                             | 80                          |
| 時代天薈(東莞)           | 住宅及商業 | 二零一八年至<br>二零二零年 | 42,519        | 52,477                                 | -                                  | -                                   | 20,397                             | 100                         |
| 道滘鎮小水路收購項目<br>(東莞) | 住宅及商業 | 二零一九年至<br>二零二一年 | 56,298        | 5,505                                  | 2,733                              | 106,661                             | 51,786                             | 60                          |
| 常平鎮盧屋村合作項目<br>(東莞) | 住宅及商業 | 二零一九年至<br>二零二零年 | 26,345        | 59,102                                 | -                                  | 20,799                              | 23,791                             | 17                          |
| 石排鎮合作項目(東莞)        | 住宅及商業 | 二零一九年至<br>二零二一年 | 95,977        | -                                      | -                                  | 227,193                             | 58,817                             | 13                          |
| 東莞市中堂鎮豆豉洲<br>項目    | 住宅及商業 | 二零二一年           | 22,451        | -                                      | -                                  | 68,007                              | 19,269                             | 70                          |
| 東莞市中堂鎮豆豉洲<br>項目地塊二 | 住宅及商業 | 二零二一年           | 38,096        | -                                      | -                                  | 98,075                              | 29,623                             | 49                          |
| <b>惠州</b>          |       |                 |               |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 古塘坳德賽地塊            | 住宅及商業 | 二零二零年至<br>二零二一年 | 284,414       | -                                      | -                                  | 630,889                             | 212,177                            | 49                          |
| 時代英之皇·廊橋(惠州)       | 住宅及商業 | 二零二零年           | 23,459        | -                                      | -                                  | 77,092                              | 25,796                             | 80                          |
| 雍華庭項目(惠州)          | 住宅及商業 | 二零二零年           | 71,274        | -                                      | -                                  | 93,537                              | 43,051                             | 100                         |
| 英之皇三和大道項目<br>(惠州)  | 住宅及商業 | 二零二一年至<br>二零二二年 | 62,000        | -                                      | -                                  | 121,389                             | 45,783                             | 80                          |

| 項目                | 項目類型      | 實際/預計<br>竣工日期   | 地盤面積<br>(平方米)     | 已竣工                                    | 已竣工                                | 開發中/未來開發                            |                                    | 所有者權益 <sup>(5)</sup><br>(%) |
|-------------------|-----------|-----------------|-------------------|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                   |           |                 |                   | 供出售<br>建築面積 <sup>(2)(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) | 供出售<br>建築面積 <sup>(4)</sup><br>(平方米) | 其他<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) |                             |
| <b>成都</b>         |           |                 |                   |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代傾城(成都)          | 住宅及商業     | 二零二零年           | 30,429            | -                                      | -                                  | 62,534                              | 28,046                             | 100                         |
| 時代天境(成都)          | 住宅及商業     | 二零二一年至<br>二零二二年 | 38,338            | -                                      | -                                  | 127,669                             | 71,558                             | 70                          |
| <b>肇慶</b>         |           |                 |                   |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代外灘(肇慶)          | 住宅及商業     | 二零二零年           | 59,677            | -                                      | -                                  | 180,082                             | 52,150                             | 50                          |
| 肇慶新區鳳凰大道項目        | 住宅及商業     | 二零二二年           | 51,385            | -                                      | -                                  | 181,709                             | 40,700                             | 51                          |
| 四會市貞山姚沙村項目        | 住宅及商業     | 二零二二年至<br>二零二三年 | 59,394            | -                                      | -                                  | 168,597                             | 47,096                             | 50                          |
| <b>汕頭</b>         |           |                 |                   |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代天韻(汕頭)          | 住宅及商業     | 二零二一年           | 36,230            | -                                      | -                                  | 137,118                             | 45,572                             | 100                         |
| <b>汕尾</b>         |           |                 |                   |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代水岸(海豐)          | 住宅及商業     | 二零二一年           | 27,612            | -                                      | -                                  | 122,088                             | 41,165                             | 100                         |
| <b>杭州</b>         |           |                 |                   |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 杭州市余杭區<br>未來科技城項目 | 住宅及商業     | 二零二一年           | 26,861            | -                                      | -                                  | 61,843                              | 31,871                             | 80                          |
| <b>河源</b>         |           |                 |                   |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 時代傾城(河源)          | 住宅及商業     | 二零二一年           | 44,470            | -                                      | -                                  | 152,040                             | 58,063                             | 60                          |
| <b>武漢</b>         |           |                 |                   |  |                                    |                                     |                                    |                             |
| 武漢漢南紗帽街項目         | 住宅及商業     | 二零二一年至<br>二零二二年 | 78,037            | -                                      | -                                  | 196,600                             | 90,120                             | 100                         |
|                   | <b>總計</b> |                 | <u>10,944,610</u> | <u>1,146,750</u>                       | <u>1,321,608</u>                   | <u>14,893,827</u>                   | <u>5,641,961</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文件中載明的數位，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。

## 二零一九年度的地塊收購

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。

二零一九年，本集團於廣州、佛山、江門、清遠、東莞、成都、肇慶、長沙、河源、杭州、汕頭、汕尾、中山及武漢購入28幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣23,397百萬元。

| 項目所在城市 | 項目個數 | 預計總       | 預計        | 總土地成本    |
|--------|------|-----------|-----------|----------|
|        |      | 建築面積      | 總建築面積     | (公司歸屬)   |
|        |      | (平方米)     | (平方米)     | (人民幣百萬元) |
| 廣州     | 7    | 2,449,529 | 1,534,065 | 9,697    |
| 佛山     | 4    | 1,249,684 | 731,268   | 5,382    |
| 江門     | 3    | 1,081,826 | 685,562   | 876      |
| 清遠     | 1    | 193,895   | 193,895   | 421      |
| 東莞     | 2    | 214,973   | 123,665   | 959      |
| 成都     | 1    | 199,227   | 139,459   | 1,088    |
| 肇慶     | 2    | 438,102   | 221,275   | 630      |
| 長沙     | 2    | 477,532   | 286,519   | 1,583    |
| 河源     | 1    | 210,103   | 126,062   | 345      |
| 杭州     | 1    | 93,714    | 74,971    | 796      |
| 汕頭     | 1    | 182,690   | 182,690   | 638      |
| 汕尾     | 1    | 163,253   | 163,253   | 100      |
| 中山     | 1    | 333,705   | 170,189   | 544      |
| 武漢     | 1    | 286,720   | 286,720   | 338      |
| 合計     | 28   | 7,574,953 | 4,919,593 | 23,397   |

## 市場回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，房地產全行業成交量和價格保持增長，達到歷史新高，行業增速明顯放緩。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達171,558萬平方米，同比減少0.1%，增長率比去年同期減少1.4個百分點；商品房交易量達到人民幣159,725億元；同比增長6.5%，增長率比去年同期減少5.7個百分點；商品房銷售平均價人民幣9,310元／平方米，同比增長6.6%，增長率比同期減少4.1個百分點。

在中央「穩地價、穩房價、穩預期」目標定調下，政府持續執行因城施策，在長效機制框架內邊際調整，行業政策環境總體平穩，調控趨於常態化。

年內，貨幣環境總體寬鬆，但自第二季度來，房地產金融監管政策加碼收緊，市場銷售端競爭激烈，行業資金面總體趨緊。土地市場成交總體放緩，土地價格保持上漲。根據中國指數研究院數據，全國住宅用地成交面積同比增速6.7%，增長率比去年同期減少5.4個百分點；全國住宅用地成交樓面價為人民幣4,352元／平方米，同比上漲15.9%。平均溢價率為14.5%，持續走低。

## 前景

展望二零二零年，春節爆發的新冠肺炎疫情將對中國經濟造成短期衝擊。在中國政府有效的管控措施下，疫情已實現基本控制。由於中國經濟體量和經濟結構的差異，疫情對經濟的影響程度高於2003年非典時期。餐飲零售、交通運輸、旅遊等服務業收入明顯下滑。隨著全球疫情蔓延，貿易受到影響，外需將更加疲弱。為了完成今年經濟目標，中國政府將會採取更加積極的貨幣政策和財政政策，以加大投資，促進消費，穩定外需。

疫情也會對房地產行業的銷售規模、開發投資、現金流等都造成短期衝擊。不過，房地產仍然是經濟增長的基石。政府將會出台更加寬鬆的行業政策等對市場進行托底，維持房地產投資合理增長。房地產金融政策也將保持穩定，個人購房貸款將平穩增加，房貸利率存在下調空間。預計全年市場成交呈現「前低後穩」的特徵。疫情期間，大城市完善的基礎設施和公共管理表現更為突出，核心經濟圈的價值將進一步凸顯，未來人口吸附力將持續加大。

疫情會對本集團也帶來一定的影響，具體影響取決於疫情的延續時間和發展趨勢。我們將採取更加積極的銷售策略，及時調整營銷計劃和策略，加快營銷變革。同時，持續加強現金流管理，加快回款，提高資金周轉率。做好運營工作調整，細化強化工期管理。

我們將保持穩健的投資策略，積極參與城市更新改造，確保擁有充足且優質的土地儲備。我們繼續深耕粵港澳大灣區，大力提升所在區域市場份額；逐步佈局長三角、成渝、長江中游城市群等高增長潛力區域。

## 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，二零一九年的收入佔比分別約為92.1%、5.1%、1.1%及1.7%。本集團收入由二零一八年的人民幣34,375.0百萬元增加至二零一九年的人民幣42,433.4百萬元，增加人民幣8,058.4百萬元，增幅為23.4%，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：

|          | 二零一九年度          |              | 二零一八年度          |              |
|----------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|          | (人民幣<br>百萬元)    | (%)          | (人民幣<br>百萬元)    | (%)          |
| 物業銷售     | <b>39,079.9</b> | <b>92.1</b>  | 30,779.0        | 89.5         |
| 城市更新業務收入 | <b>2,167.6</b>  | <b>5.1</b>   | 2,775.7         | 8.1          |
| 租賃收入     | <b>461.1</b>    | <b>1.1</b>   | 328.0           | 1.0          |
| 物業管理費收入  | <b>724.8</b>    | <b>1.7</b>   | 492.3           | 1.4          |
|          | <b>42,433.4</b> | <b>100.0</b> | <b>34,375.0</b> | <b>100.0</b> |

### 物業發展

本集團來自物業銷售的收入由二零一八年的人民幣30,779.0百萬元增加至二零一九年的人民幣39,079.9百萬元，增加人民幣8,300.9百萬元，增幅為27.0%。該增加主要是由於本年度已交付總建築面積增加。於二零一九年為本集團帶來重大收入的項目主要包括中新知識城項目、時代水岸(佛山)二期、時代領峰(佛山)、時代星英禦島(佛山)、時代傾城(長沙)、時代年華(長沙)、時代傾城(清遠)、時代南灣(佛山)二期、中山三溪村項目(中山)、佛山市三水區大塘鎮奧利花園及時代花城(清遠)等。

### 城市更新業務

本集團本年來自城市更新業務的收入為人民幣2,167.6百萬元。該收入主要來自於正大康地、里水洲村、水泵廠和里水草場。截至二零一九年十二月三十一日，城市更新項目總數超過120個，潛在總建築面積約4,300萬平方米。

### 物業租賃和轉租

本集團租金總收入由二零一八年的人民幣328.0百萬元增加至二零一九年的人民幣461.1百萬元，增加人民幣133.1百萬元，增幅為40.6%。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二零一八年的人民幣492.3百萬元增加至二零一九年的人民幣724.8百萬元，增加人民幣232.5百萬元，增幅為47.2%。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

本集團銷售成本由二零一八年的人民幣23,754.2百萬元增加至二零一九年的人民幣29,997.7百萬元，增加人民幣6,243.5百萬元，增幅為26.3%。該增加主要歸因於物業銷售量上升。

### 毛利及毛利率

本集團的毛利由二零一八年的人民幣10,620.8百萬元增加至二零一九年的人民幣12,435.6百萬元，增加人民幣1,814.8百萬元，增幅為17.1%。二零一九年，本集團的毛利率由二零一八年的30.9%下降至29.3%。該下降主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較二零一八年有所下降及城市更新業務的毛利率有所下降。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由二零一八年的人民幣1,030.6百萬元增加至二零一九年的人民幣1,033.8百萬元，主要因為銀行利息收入增加、管理費收入增加、來自第三方及合營企業的利息收入增加所致。

### 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一八年的人民幣835.6百萬元增加至二零一九年的人民幣1,212.4百萬元，增加人民幣376.8百萬元，增幅為45.1%。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二零一八年的人民幣1,111.9百萬元增加至二零一九年的人民幣1,554.3百萬元，增加人民幣442.4百萬元，增幅為39.8%。該增加主要由於本集團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二零一八年的人民幣367.5百萬元增加至二零一九年的人民幣561.6百萬元，增加人民幣194.1百萬元。該增加主要是商譽減值增加及捐贈支出增加。

## 融資成本

本集團的融資成本由二零一八年的人民幣667.2百萬元，增加至二零一九年的人民幣1,010.9百萬元，增加人民幣343.7百萬元，增幅51.5%。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二零一八年的人民幣3,527.5百萬元，增加至二零一九年的人民幣4,778.5百萬元，增加人民幣1,251.0百萬元，增幅為35.5%。該增加主要由於二零一九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二零一八年十二月三十一日的人民幣4,811.1百萬元，增加至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣5,560.5百萬元，增加人民幣749.4百萬元，增幅為15.6%。二零一九年每股基本以及攤薄盈利為人民幣273分(二零一八年：人民幣240分)。

## 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣4,399.2百萬元，增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣5,212.6百萬元，增加人民幣813.4百萬元，增幅為18.5%。本公司擁有人應佔核心淨利潤(股東應佔淨利潤扣除商譽減值損失、重新計算於合營企業的既有權益的收益、因議價收購或視作出售附屬公司產生的收益、自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響，收購合營企業的收益及提前贖回優先票據所付的溢價)從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，增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣5,465.7百萬元，增加人民幣1,262.1百萬元，增幅為30.0%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣29,279.4百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣27,425.7百萬元)，較二零一八年十二月三十一日增加6.8%。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。於二零一九年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣3,404.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,051.5百萬元)。



## 借款及抵押資產

本集團於二零一九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53,260.8百萬元。一年內到期借款由二零一八年十二月三十一日的人民幣7,311.8百萬元增加至二零一九年十二月三十一日之人民幣18,597.7百萬元，而約人民幣34,210.7百萬元的借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣452.4百萬元之借款須於五年後償還。於二零一九年十二月三十一日，本集團的未償還借款以部分投資物業、於合營企業的權益、物業存貨及物業、廠房及設備作抵押，其賬面值分別約為人民幣579.4百萬元、人民幣510.2百萬元、人民幣8,048.3百萬元及人民幣495.8百萬元。

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) 配售事項

茲提述本公司日期為二零一九年四月十八日的公告(「二零一九年配售事項公告」)。本集團成功透過按配售價每股14.54港元配售108,000,000股現有股份(「二零一九年配售事項」)籌得所得款項總額約1,570.32百萬港元，用作本公司發展及一般營運資金。本公司其後分配及發行108,000,000股新股份予豐亞企業有限公司。

於二零一九年配售事項完成後，本公司收取所得款項總額約為1,570,320,000港元及經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額約1,552,530,000港元，相當於淨發行價每股二零一九年配售股份約14.38港元。

於本公告日期，本集團已應用自二零一九年配售事項所得的所有所得款項淨額以用作本公司發展及本集團的一般營運資金，與二零一九年配售事項公告所披露的用途一致。

### (b) 二零二三年到期的6.75%美元優先票據

於二零一九年七月十六日，本公司發行於二零二三年到期本金額為400,000,000美元(相當於約人民幣2,754,133,000元)的6.75%優先票據(「二零一九年七月發行的6.75%美元優先票據」)。於二零一九年九月四日，本公司發行於二零二三年到期本金額為100,000,000美元(相當於約人民幣714,940,000元)的6.75%優先票據(「二零一九年九月發行的6.75%美元優先票據」)。二零一九年七月發行的6.75%美元優先票據與二零一九年九月發行的6.75%美元優先票據整合並組成單一系列，統稱為「二零二三年到期的6.75%美元優先票據」。二零二三年到期的6.75%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一九年七月十六日(包括該日)起以6.75%的年利率計息，每半年支付一次。

(c) 二零二四年到期的6.80%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一九年六月六日，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)發行於二零二四年到期本金額為人民幣500,000,000元的6.80%公開發行境內公司債券(「二零二四年到期的6.80%人民幣公開發行境內公司債券」)。二零二四年到期的6.80%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一九年六月十日(包括該日)起以6.80%的年利率計息，每年支付一次。

(d) 二零二二年到期的7.625%美元優先票據

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(相當於約為人民幣3,348,725,000元)的7.625%優先票據(「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)起以年利率7.625%計息，每半年期末支付一次。

(e) 二零二二年到期的7.50%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一九年一月二十四日，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7.50%非公開發行境內公司債券(「二零二二年到期的7.50%人民幣非公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第二年末有權選擇調整票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二二年到期的7.50%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一九年一月二十五日(包括該日)起以年利率7.5%計息，每年支付一次。

(f) 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，廣州時代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。

(g) 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。

(h) 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。

(i) 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。

(j) 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。

(k) 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。

(l) 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。

(m) 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。

(n) 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，每年支付一次。

(o) 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，每年支付一次。

(p) 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(相當於約為人民幣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。

(q) 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。本公司已於二零二零年一月二十日償還所有本金及利息。

(r) 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，每年支付一次。於二零一九年一月十八日，本公司以贖回價為人民幣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。

(s) 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張債券，每張價格為人民幣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為人民幣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」)。

## 財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，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24,026.4百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣18,017.4百萬元)。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。

年內，本集團為授予一個關聯方、兩家聯營公司及若干合營企業的銀行融資提供擔保。人民幣9,261,923,000元擔保金額(二零一八年：人民幣7,218,611,000元)已使用。於二零一九年十二月三十一日，由本集團向一個關聯方、一家聯營公司及若干合營企業提供擔保的該等計息貸款的未償還結餘總額為人民幣8,244,032,000元(二零一八年：人民幣6,349,947,000)。

## 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。於二零一九年十二月三十一日，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：

於二零二零年二月二十一日，廣州時代於中國按人民幣1,315,000,000元的面值發行合共兩批公開境內公司債券。第一批發行票面年利率為6.2%，為期七年，（「二零二七年到期的6.2%人民幣公開發行境內公司債券I」），金額為人民幣57,500萬元。廣州時代有權於第五年末調整票面利率而投資者有權回售債券。第二批發行票面年利率為5.0%，為期五年，（「二零二五年到期的5.0%人民幣公開發行境內公司債券II」），金額為人民幣74,000萬元。廣州時代有權於第三年末調整票面利率而投資者有權回售債券。二零二七年到期的6.2%人民幣公開發行境內公司債券I及二零二五年到期的5.0%人民幣公開發行境內公司債券II為無擔保及於上海證券交易所上市。進一步詳情載列於本公司日期為二零二零年二月二十五日的相關公告。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有5,955名僱員（二零一八年十二月三十一日：9,502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二零一九年十二月三十一日止年度的年報可供查閱。截至二零一九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1,527.4百萬元（二零一八年：人民幣1,279.6百萬元）。

## 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」)派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣84.45分(二零一八年：人民幣68.77分)。末期股息(如獲批准)將於二零二零年七月二日或前後派付，並須待股東於二零二零年五月十五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二零二零年五月十五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，本公司將於二零二零年五月十二日(星期二)至二零二零年五月十五日(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二零二零年五月十一日(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二零二零年五月二十五日(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)，本公司將於二零二零年五月二十一日(星期四)至二零二零年五月二十五日(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二零二零年五月二十日(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，於截至二零一九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」）所載之所需標準同樣嚴格。經本公司作出特別查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一九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之所需標準同樣嚴格。

### **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二零一九年十二月三十一日止年度的綜合全年業績。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**

除本公告所披露者外，於截至二零一九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二零一九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

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零二零年五月十五日(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二零一九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，二零二零年三月九日

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。

\* 僅供識別