

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



**TIMES PROPERTY HOLDINGS LIMITED**  
**時代地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1233)

**截至二零一四年十二月三十一日止年度的  
全年業績公告**

**全年業績摘要**

- 年度合同銷售增至人民幣152億元，增幅為37.8%；
- 年度利潤增至人民幣1,353.7百萬元，增幅為39.0%；
- 年度核心淨利潤(扣除投資物業公允價值變動及相關遞延稅影響後的年度利潤)增至人民幣1,310.3百萬元，增幅為39.0%；
- 年度毛利率及核心淨利率分別上升至30.6%及12.6%；
- 年度已確認收入增至人民幣10,418.9百萬元，增幅為7.5%；
- 年度每股基本盈利為人民幣74分；
- 於二零一四年十二月三十一日，現金及銀行結餘為人民幣54億元；
- 於二零一四年十二月三十一日，短期計息銀行貸款及其他借款為人民幣1,786.3百萬元。
- 董事會建議截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣14.34分(合共約人民幣247百萬元)，相當於扣除投資物業公允價值變動及相關遞延稅影響後本公司擁有人應佔年度利潤約20%。

## 業績

時代地產控股有限公司(「時代地產」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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合全年業績如下：

### 綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	4	<u>10,418,948</u>	<u>9,694,735</u>
銷售成本		<u>(7,232,639)</u>	<u>(7,354,711)</u>
毛利		<b>3,186,309</b>	2,340,024
其他收入及收益	4	<b>104,526</b>	78,700
銷售及市場推廣成本		<b>(483,398)</b>	(411,137)
行政開支		<b>(304,343)</b>	(285,629)
其他開支		<b>(40,482)</b>	(16,493)
融資成本	6	<b>(231,959)</b>	(87,706)
應佔聯營公司損益		<b>4,160</b>	2,371
除稅前利潤	5	<b>2,234,813</b>	1,620,130
所得稅開支	7	<b>(881,131)</b>	(646,200)
年度利潤		<u><b>1,353,682</b></u>	<u>973,930</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人	8	<b>1,279,026</b>	987,022
非控股權益		<b>74,656</b>	(13,092)
		<u><b>1,353,682</b></u>	<u>973,930</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣 74 分</u>	<u>人民幣 75 分</u>
攤薄		<u>人民幣 72 分</u>	<u>人民幣 75 分</u>

本年度應付及擬派股息的詳情披露於附註9。

## 綜合全面收入表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年度利潤	<u>1,353,682</u>	<u>973,930</u>
其他全面收入		
於後續期間待重新分類至損益 的其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(21,562)</u>	<u>(9,748)</u>
年度其他全面虧損	<u>(21,562)</u>	<u>(9,748)</u>
年度全面收入總額	<u>1,332,120</u>	<u>964,182</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	1,257,464	977,274
非控股權益	<u>74,656</u>	<u>(13,092)</u>
	<u>1,332,120</u>	<u>964,182</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		885,012	633,806
預付土地租賃款項		1,385,474	1,385,474
投資物業		1,397,940	1,582,000
於聯營公司的投資		49,465	45,304
可供出售投資		20,000	—
遞延稅項資產		209,574	84,737
非流動資產總額		<u>3,947,465</u>	<u>3,731,321</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款項		1,041,121	755,881
開發中物業		17,304,980	13,217,733
已竣工持作出售的物業		1,777,273	803,464
應收貿易款項	10	1,224,877	472,532
預付款項、按金及其他應收款項		1,872,581	1,895,624
應收聯營公司的款項		222,110	70,210
可供出售投資		—	3,100
預繳稅款		276,560	222,349
受限制銀行存款		2,691,848	1,946,083
現金及現金等價物		2,725,737	1,721,481
流動資產總額		<u>29,137,087</u>	<u>21,108,457</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	11	3,556,068	2,413,862
其他應付款項及應計款項		10,717,343	9,392,801
計息銀行貸款及其他借款		1,786,277	1,977,494
應繳稅款		937,256	397,896
流動負債總額		<u>16,996,944</u>	<u>14,182,053</u>
流動資產淨額		<u>12,140,143</u>	<u>6,926,404</u>
資產總額減流動負債		<u>16,087,608</u>	<u>10,657,725</u>

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款及其他借款	9,005,104	5,425,054
可換股債券	318,105	—
遞延稅項負債	1,047,344	1,224,250
	<u>10,370,553</u>	<u>6,649,304</u>
非流動負債總額		
淨資產	<u>5,717,055</u>	<u>4,008,421</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	135,778	135,778
儲備	5,055,304	3,669,965
建議末期股息	247,135	188,486
	<u>5,438,217</u>	<u>3,994,229</u>
非控股權益	<u>278,838</u>	<u>14,192</u>
權益總額	<u>5,717,055</u>	<u>4,008,421</u>

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 1. 公司資料

本公司於二零零七年十一月十四日根據開曼群島第22章公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司，名為Times Property (Holdings) Co., Limited。根據於二零零八年一月二十四日通過的一項特別決議案，本公司的名稱由Times Property (Holdings) Co., Limited變更為時代地產控股有限公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

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

董事認為，本公司的直接控股公司乃於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的豐亞企業有限公司(「豐亞」)，以及最終控股公司乃於英屬維爾京群島註冊成立的佳名投資有限公司(「佳名投資」)。佳名投資由本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(「香港聯交所」)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)以及香港公認會計準則編製。該等綜合財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表的適用披露規定，而根據香港公司條例(第622章)附表11第76至第87條所載該條例第9部「賬目及審核」所作的過渡性安排及保留安排的規定，就本財政年度及比較期間而言，該等規定繼續構成前公司條例(第32章)的一部分。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，以公允價值計量的投資物業、可換股債券的嵌入式衍生金融工具部分及若干可供出售投資除外。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有所指外，所有數值均四捨五入至最接近的千元。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表。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。附屬公司之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下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。一間附屬公司之所有權權益發生變動（並未失去控制權），則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面金額及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收對價之公允價值，(ii)所保留任何投資之公允價值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認之本集團應佔部分乃按照與本集團直接出售有關資產或負債而須遵守的相同基準，重新分類至損益或留存利潤(如適用)。

## 2.2 會計政策的變動及披露

本集團首次於本年度財務報表內採納下列經修訂準則及新詮釋。

國際財務報告準則第 10 號、 國際財務報告準則第 12 號及 國際會計準則第 27 號的修訂 (二零一一年)	投資實體
國際會計準則第 32 號的修訂	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第 39 號的修訂	更替衍生工具及對沖會計的延續
國際財務報告詮釋委員會第 21 號	徵費
國際財務報告準則第 2 號的修訂 (納入二零一零年至二零一二年 週期的年度改進)	歸屬條件的定義 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第 3 號的修訂 (納入二零一零年至二零一二年 週期的年度改進)	業務合併中或然代價的會計處理 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第 13 號的修訂 (納入二零一零年至二零一二年 週期的年度改進)	短期應收及應付款項
國際財務報告準則第 1 號的修訂 (納入二零一一年至二零一三年 週期的年度改進)	有效國際財務報告準則的涵義

<sup>1</sup> 自二零一四年七月一日起生效

採納該等經修訂準則及新詮釋並無對該等財務報表產生重大財務影響。

## 2.3 尚未採納的新訂及經修訂國際財務報告準則以及香港公司條例下的新增披露規定

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或貢獻 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第11號的修訂	收購合營業務權益的會計處理 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號的修訂	可接受折舊及攤銷方式的澄清 <sup>2</sup>
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
國際會計準則第19號的修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號的修訂	獨立財務報表的權益法 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號的修訂	披露動議 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號的修訂 (二零一一年)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>2</sup>
二零一零年至二零一二年 週期的年度改進	多項國際財務報告準則的修訂 <sup>1</sup>
二零一一年至二零一三年 週期的年度改進	多項國際財務報告準則的修訂 <sup>1</sup>
二零一二年至二零一四年 週期的年度改進	多項國際財務報告準則的修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 對首次於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表採納國際財務報告準則的實體生效，故並無適用於本集團

本集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂的國際財務報告準則產生的影響。至今，本集團認為，該等新訂及經修訂的國際財務報告準則可能導致會計政策變動，但並不可能嚴重影響本集團的運營業績及財務狀況。

此外，新香港公司條例(第622章)將影響截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表內若干資料的呈列及披露。本集團正在評估該等變動所產生的影響。



### 3. 運營分部資料

就管理而言，本集團由以下呈報運營分部組成：

- (a) 物業開發：物業開發及銷售
- (b) 物業租賃：物業租賃(包括租賃自有物業及轉租租賃物業)
- (c) 物業管理：提供物業及酒店管理服務
- (d) 其他：超市業務(本集團附帶及非核心業務)<sup>#</sup>

<sup>#</sup> 運營超市之本集團附屬公司佛山市至德萬谷百貨超市有限公司於二零一三年第一季度出售。

本集團於本年度建設的物業開發項目均位於中國。

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

本集團自外部客戶所得收入完全來自於其在中國的業務，且本集團未有非流動資產位於中國境外。

分部資產不包括遞延稅項資產、預繳稅款、可供出售投資、受限制銀行存款、現金及現金等價物及其他未分配的總部及企業資產，因該等資產乃基於集團予以管理。

分部負債不包括應繳稅款、遞延稅項負債、計息銀行貸款及其他借款、可換股債券以及其他未分配的總部及企業負債，因該等負債乃基於集團予以管理。

於本年度，概無來自單一外部客戶交易的收入佔本集團總收入10%或以上。

截至二零一四年

十二月三十一日止年度	物業開發	物業租賃	物業管理	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入				
外部客戶銷售	10,094,519	196,545	127,884	10,418,948
分部業績	2,402,009	72,299	(2,002)	2,472,306
<u>對賬：</u>				
利息收入				17,900
未分配的企業支出				(27,594)
融資成本				(231,959)
應佔聯營公司損益				4,160
除稅前利潤				<u>2,234,813</u>
分部資產	24,569,232	2,296,916	23,110	26,889,258
<u>對賬：</u>				
未分配的資產				<u>6,195,294</u>
資產總額				<u>33,084,552</u>
分部負債	13,909,081	274,437	89,893	14,273,411
<u>對賬：</u>				
未分配的負債				<u>13,094,086</u>
負債總額				<u>27,367,497</u>
其他分部資料				
折舊	(18,804)	(42,390)	(320)	(61,514)
投資物業的公允價值收益	—	57,800	—	57,800

截至二零一三年 十二月三十一日止年度	物業開發	物業租賃	物業管理	其他	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
<b>分部收入</b>					
外部客戶銷售	9,443,320	154,412	97,003	—	9,694,735
<b>分部業績</b>	1,707,737	30,856	4,990	676	1,744,259
<u>對賬：</u>					
利息收入					9,574
未分配的企業支出					(48,368)
融資成本					(87,706)
應佔聯營公司損益					2,371
除稅前利潤					<u>1,620,130</u>
<b>分部資產</b>	18,540,619	2,185,019	20,876	—	20,746,514
<u>對賬：</u>					
未分配的資產					<u>4,093,264</u>
資產總額					<u>24,839,778</u>
<b>分部負債</b>	11,506,794	247,485	52,384	—	11,806,663
<u>對賬：</u>					
未分配的負債					<u>9,024,694</u>
負債總額					<u>20,831,357</u>
<b>其他分部資料</b>					
折舊	(14,529)	(40,853)	(266)	—	(55,648)
投資物業的公允價值收益	—	42,000	—	—	42,000

#### 4. 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團的營業額)指本年度銷售物業所得款項總額、已收及應收的租賃收入總額以及物業管理費收入(扣除營業稅及附加費)。

本集團收入、其他收入及收益的分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<u>收入</u>		
物業銷售	10,094,519	9,443,320
來自下列各項的租賃收入總額：		
租賃自有物業	42,574	40,112
轉租租賃物業	153,971	114,300
物業管理費收入	127,884	97,003
	<u>10,418,948</u>	<u>9,694,735</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	17,900	6,435
其他利息收入	—	3,139
其他	11,374	8,310
	<u>29,274</u>	<u>17,884</u>
<u>收益淨額</u>		
收購一間附屬公司的收益	—	7,685
出售附屬公司的收益	—	1,414
投資物業的公允價值收益	57,800	42,000
外匯收益淨額	6,714	9,717
向獨立投資者提前償還負債的收益(附註)	10,738	—
	<u>75,252</u>	<u>60,816</u>
	<u>104,526</u>	<u>78,700</u>

附註：於二零一四年一月六日，本公司在預定償還時間前悉數清償由本公司、岑先生、豐亞、佳名、東利管理有限公司及 Highup Holdings Limited 之間於二零一三年七月十二日簽訂的重組契約項下未償還分期款項，有關詳情載於本公司董事會在二零一四年一月七日作出的公告。

## 5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已出售物業成本	7,006,867	7,201,640
賺取租金的投資物業之直接經營開支 (包括維修及保養)	3,146	3,922
轉租業務之直接經營開支 (包括租金及租賃物業裝修折舊)	102,154	69,674
提供物業管理服務之成本	120,472	81,140
折舊	61,514	55,648
投資物業公允價值的變動	(57,800)	(42,000)
核數師薪酬	4,911	3,588
員工福利開支(不包括董事薪酬)：		
薪金	299,462	229,223
退休金計劃供款	13,408	13,039
減：開發中物業之資本化金額	(166,176)	(148,894)
	<u>146,694</u>	<u>93,368</u>
辦公室物業及轉租業務的租賃物業之 運營租賃最低租賃款項	90,906	81,318
已竣工持作出售的物業的減值轉回	—	(1,665)
預付款項、按金及其他應收款項的減值轉回	—	(1,000)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	235	34
收購附屬公司收益	—	(7,685)
向獨立投資者提前償還負債的收益	(10,738)	—
投資物業租金收入減直接經營開支 人民幣3,146,000元(二零一三年： 人民幣3,922,000元)	(39,428)	(36,190)
可供出售投資的公允價值虧損 (於出售時轉撥自權益)	646	—
可換股債券衍生部分的公允價值虧損	<u>4,767</u>	<u>—</u>

## 6. 融資成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利息開支	1,189,069	612,016
減：資本化利息	(957,110)	(524,310)
	<u>231,959</u>	<u>87,706</u>

## 7. 所得稅開支

本集團須按實體基準就產生或源於本集團成員公司所屬及經營所在司法管轄區之利潤繳納所得稅。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）無需繳納任何所得稅。由於本集團於年內並無在香港產生任何應稅收入，因此本集團無須於香港繳納利得稅。

### 中國企業所得稅

根據與中國企業所得稅（「企業所得稅」）相關的現行法規、詮釋及慣例，有關於中國內地經營業務的企業所得稅已按於各年度所估計的應課稅利潤以適用稅率計算。

除廣州市瑞賢園林綠化有限公司（「廣州瑞賢」）、佛岡盛欣水電園林工程有限公司（「佛岡盛欣」）及佛岡柏瑞裝飾工程有限公司（「佛岡柏瑞」）外，本集團在中國內地運營的其他附屬公司於年內均適用於25%的中國企業所得稅稅率。廣州瑞賢、佛岡盛欣及佛岡柏瑞的企業所得稅按核定基準徵收，即按各自收入的2.5%徵稅。

### 中國土地增值稅

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

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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	677,864	490,815
土地增值稅	538,414	244,216
過往期間土地增值稅的超額撥備	(33,404)	—
遞延	<u>(301,743)</u>	<u>(88,831)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>881,131</u></u>	<u><u>646,200</u></u>

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

	二零一四年 人民幣千元		二零一三年 人民幣千元	
		%		%
除稅前利潤	<u>2,234,813</u>		<u>1,620,130</u>	
按中國法定稅率計算之稅項	558,703	25.0	405,033	25.0
若干公司不同所得稅制度之影響	177	—	2,822	0.2
無需繳稅之收入	(1,471)	(0.1)	(1,921)	(0.1)
不可扣稅之支出	39,157	1.8	14,702	0.9
土地增值稅撥備	361,202	16.1	244,216	15.1
土地增值稅之稅務影響	(90,300)	(4.0)	(61,054)	(3.8)
未確認之稅項虧損	30,385	1.4	14,483	0.9
自過往期間起動用的稅項虧損	(31,052)	(1.4)	—	—
應佔聯營公司損益	(1,040)	(0.1)	(593)	—
中國附屬公司未分配利潤之預扣稅	<u>15,370</u>	0.7	<u>28,512</u>	1.8
按本集團之實際稅率計算之稅項支出	<u><u>881,131</u></u>	39.4	<u><u>646,200</u></u>	40.0

## 8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股 1,722,960,000 股 (二零一三年：1,315,822,000 股) 的加權平均數計算。

	二零一四年	二零一三年
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,279,026	987,022
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,722,960</u>	<u>1,315,822</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>74</u>	<u>75</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數乃假設已發行股份為 1,292,220,000 股計算，猶如於二零一三年十二月十一日就向豐亞配發及發行而通過股份溢價賬撥充資本發行的 1,292,219,799 股股份在整個呈報期間內均為發行在外。

每股攤薄盈利金額乃通過調整本公司普通權益持有人應佔利潤以及假設所有潛在攤薄普通股轉換為普通股而對發行在外普通股加權平均數計算。本公司的潛在攤薄普通股來自可換股債券。於計算每股攤薄盈利時，已假設可換股債券被轉換為普通股並對純利作出調整，以對銷自綜合損益表扣除的利息開支與扣減稅務影響後嵌入式金融衍生工具公允價值收益(如適用)。

	二零一四年	二零一三年
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,279,026	987,022
年內綜合損益表支銷的利息開支(人民幣千元)	—	—
可換股債券衍生部分公允價值變動 (人民幣千元)	<u>4,767</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)	<u>1,283,793</u>	<u>987,022</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	1,722,960	1,315,822
假設已轉換可換股債券(千股)	<u>48,291</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>1,771,251</u>	<u>1,315,822</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>72</u>	<u>75</u>



## 9. 股息

二零一三年的建議末期股息每股人民幣10.94分(合共人民幣188,486,000元)已由本公司股東於二零一四年四月三十日舉行的股東週年大會上批准，並於二零一四年五月派發。

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣14.34分(二零一三年：人民幣10.94分)。

本年度的建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

## 10. 應收貿易款項

本集團的應收貿易款項主要來自物業銷售。已銷售物業的對價由購房者按相關買賣協議條款支付。應收貿易款項不計息。應收貿易款項因短期內到期而賬面金額接近其公允價值。

報告期末的應收貿易款項賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
三個月內	<b>1,087,096</b>	461,843
四至六個月	<b>6,148</b>	796
七至十二個月	<b>13,612</b>	6,870
一年以上	<b>118,021</b>	3,023
	<b><u>1,224,877</u></b>	<b><u>472,532</u></b>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的應收貿易款項結餘並未過期，亦未減值，且與多名來自不同層面的客戶有關，而該等客戶最近並無違約記錄。

## 11. 應付貿易款項

基於發票日期於報告期末應付貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	<b>2,681,934</b>	1,906,519
一年後	<b>874,134</b>	507,343
	<b><u>3,556,068</u></b>	<b><u>2,413,862</u></b>

應付貿易款項乃無抵押、免息，且於正常營業週期內或於要求時償還。

於報告期末，應付貿易款項的公允價值接近於其相應的賬面金額，因為應付貿易款項期限相對較短。

## 主席報告

各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績。

### 一、業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣10,419百萬元，年度溢利為人民幣1,354百萬元，本公司擁有人應佔盈利達人民幣1,279百萬元，每股基本盈利為人民幣74分，董事會建議派發末期股息每股人民幣14.34分。於二零一四年，本集團共實現合同銷售額人民幣152億元，較上年增長37.8%。

### 二、二零一四年回顧

二零一四年是中國宏觀經濟步入新常態、房地產週期波動調整的一年，亦是行業發展由行政調控為主逐步向市場自主調節過度的一年。在這一年中，雖然全國市場較為低迷，但本集團憑藉清晰的戰略、高效的執行、積極的營銷，取得了令人欣喜的業績。

在行業調整的背景下，本集團實現銷售與盈利快速增長。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團實現合同銷售金額目標達人民幣152億元，超額完成全年合同銷售目標，較去年同期增長37.8%。年度溢利大幅增加人民幣3.8億元，較上年增長39%。

本集團堅持深耕廣州、佛山、珠海等珠三角優質城市，其中珠三角都市圈的銷售額佔全集團98.6%。本集團在一線城市—廣州的銷售額同比增長56.1%，佔全集團的51.7%。

在土地儲備方面，本集團從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開拍賣、城市更新項目、一級開發、合作以及公司收購，為我們獲取充足的土地儲備奠定良好的基礎。本集團在過往的一年裡，堅持審慎的投資於珠三角經濟發達的區域，分別位於廣州、佛山等珠三角經濟發達城市。年內，本集團合共購入9幅土地，總規劃建築面積（「建築面積」）為1.1百萬平方米。

此外，本集團在確保充足土地儲備和可售貨源之下，採取穩健的財務策略，並借助海外融資平台拓寬了融資渠道，進一步改善債務結構狀況。二零一四年，本集團通過發行優先票據及可換股債券，共籌集到資金約6億美元。融資渠道的拓寬保證了集團能獲取充足的資金支持，這將有利於集團業務規模及利潤的持續增長。截至二零一四年十二月三十一日，本集團的短期債務佔整體債務比例從二零一三年的27%降至16.6%。

### 三、展望二零一五年

二零一四年末，中央政府經濟穩增長政策力度加大、房地產成交行情回暖，為本集團業務整體在二零一五年帶來積極之展望。二零一五年，預計中國經濟增速仍將保持穩定的發展。隨著信貸環境、市場預期的改善，我們相信二零一五年的房地產市場氛圍將趨好。

未來，新的科技革命會對各行各業帶來全新的改變。大數據、移動互聯網及智能科技的發展，將深刻地影響我們未來的生活。我深信，未來的房地產業將會迎來全新的發展機遇。二零一五年，本集團將繼續堅持聚焦區域、聚焦住宅開發、聚焦剛需及改善型客戶的策略，通過高周轉及高去化的方式，實現高質量的規模化增長。此外，本集團將積極參與珠三角的城市更新改造，以獲取優質的土地儲備。本集團也會積極提升社區服務水平，通過線上線下協同運作，為業主提供更優質、更便利的服務。

#### 四、致謝

二零一四年是集團成立的十五周年。本人藉此代表董事會感謝十五年來，各位時代地產業主、全體員工、業務夥伴及投資者，對我們的支持和信任。

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

董事會主席、執行董事及行政總裁  
岑釗雄

二零一五年二月六日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得總營業額為人民幣10,418.9百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加7.5%。年度溢利為人民幣1,353.7百萬元，較二零一三年增加39%。截至二零一四年十二月三十一日止年度純利(不包括投資物業公允價值變動，並扣除遞延稅項)增加至人民幣1,310.3百萬元，較二零一三年增加39%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣1,279.0百萬元，較二零一三年增加29.6%。每股基本盈利為人民幣74分(二零一三年：人民幣75分)。

董事會建議派付末期股息每股人民幣14.34分。

### 物業發展

本集團在廣東省廣泛佈局，並把成功的產品複製至湖南省長沙市。於二零一四年，本集團共擁有27個處於不同發展階段的項目，其中26個分佈在廣州、佛山、中山、珠海及清遠等廣東省主要城市及1個在湖南省長沙市。截至二零一四年十二月三十一日止年度，儘管有多種跡象顯示中國房地產市場已進入結構性供需失衡調整期及銀行流動性收緊，但憑借物業所處黃金位置、物業質素及由高經驗管理團隊注視，本集團的年度合同銷售實現預期目標。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的合同銷售<sup>(1)</sup>約為人民幣152億元，總建築面積約為1,396,333平方米。本集團注重配套設施，並加強客戶的藝術體驗，滿足到中上階層家庭的需求。下表按地區說明本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度達成的合同銷售：

備註1：合同銷售包括合約銷售和認購銷售。

地區	可供出售 項目數目	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售面積 (%)	合同 銷售金額 (人民幣 百萬元)	合同 銷售金額 (%)
廣州	9	473,175	34	7,850.7	52
佛山	5	334,041	24	2,737.6	18
珠海	5	245,574	18	2,415.5	16
中山	3	196,429	14	1,414.7	9
長沙	1	112,109	8	598.0	4
清遠	1	35,005	2	217.6	1
<b>總計</b>	<b>24</b>	<b>1,396,333</b>	<b>100</b>	<b>15,234.1</b>	<b>100</b>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，預期目標總合同銷售約為人民幣165億元。

### 土地儲備

截至二零一四年十二月三十一日，我們的已竣工項目總建築面積分別為約0.7百萬平方米、開發中項目及持作未來開發的項目總建築面積約8.7百萬平方米。

下表載有截至二零一四年十二月三十一日的土地儲備(處於不同開發階段)按計劃用途劃分的建築面積明細：

計劃用途	可銷售 建築面積 (平方米)	開發中及 持作未來開發 建築面積 (平方米)
住宅	59,812	7,270,806
商業	67,900	315,768
其他 <sup>(1)</sup>	568,730	1,148,264
<b>總建築面積</b>	<b>696,442</b>	<b>8,734,838</b>
<b>應佔總建築面積<sup>(2)</sup></b>	<b>683,824</b>	<b>8,697,475</b>

附註：

(1) 「其他」主要指停車場及可出售配套設施。

(2) 「應佔總建築面積」包含根據本集團在相關項目中的實際權益，而由本集團應佔的總建築面積部分。

## 物業開發項目組合

下表乃截至二零一四年十二月三十一日的物業開發項目組合的概要資料<sup>(1)</sup>。

項目	項目類型	實際/ 預計竣工日期	地盤面積 (平方米)	已竣工		開發中/未來開發			所有權 權益 <sup>(5)</sup> (%)
				供出售 建築 面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	預售 (平方米)	
<b>廣州</b>									
時代外灘	住宅及商業	二零一三年至 二零一五年	92,123	27,787	77,687	31,273	-	5,169	99
時代南灣	住宅及商業	二零一一年至 二零一五年	354,156	15,484	21,597	217,894	52,985	136,663	100
時代·花生II	住宅及商業	二零一四年	30,965	6,691	31,853	-	-	-	70
時代傾城(廣州)	住宅及商業	二零一四年至 二零一五年	60,238	932	58,182	98,725	-	98,725	100
廣州天合項目(皮革廠項目)	工業 <sup>(6)</sup>	-	34,325	-	-	-	-	-	100
廣州天斯項目 (輕出石榴崗項目)	工業 <sup>(7)</sup>	-	45,579	-	-	-	-	-	70
廣州五羊油漆廠項目	公寓及商業	二零一五年	17,480	-	-	59,432	14,668	61,687	50
時代雲圖(廣州)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	45,593	-	-	139,519	48,182	61,630	100
<b>佛山</b>									
佛山傾城(順德)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	125,782	-	-	320,318	83,952	41,228	100
時代城	住宅及商業	二零一零年至 二零一七年	505,776	3,597	106,772	428,045	89,151	166,819	100
佛山不銹鋼廠項目 (時代城七期)	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	-	32,686	8,641	-	100
時代雲圖(佛山)	住宅及商業	二零一四年至 二零一五年	37,996	-	-	202,595	54,332	107,031	100
佛山豐睿項目	住宅及商業	二零一五年	34,308	-	-	105,716	34,536	88,236	100
佛山燈湖項目	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	20,464	-	-	65,383	22,151	-	100
時代·花生(佛山)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	17,148	-	-	44,542	10,929	-	100

項目	項目類型	實際/ 預計竣工日期	已竣工			開發中/未來開發			所有權 權益 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售	其他建築	建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他	預售 (平方米)	
				建築 面積 <sup>(2)</sup> <sup>(4)</sup> (平方米)	面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		
<b>中山</b>									
時代傾城(中山)	住宅及商業	二零一三年至 二零一五年	110,074	40,253	79,730	140,941	19,331	134,413	100
中山石岐項目 (時代雲圖(中山))	住宅及商業	二零一五年	46,667	-	-	118,920	28,119	38,142	100
<b>珠海</b>									
珠海景潤項目 (時代•山湖海四期)	住宅及商業	二零一三年至 二零一四年	51,003	189	15,065	-	-	-	100
珠海平沙項目 (時代港(珠海))	住宅及商業	二零一五年	81,393	-	-	203,652	48,905	147,277	100
珠海國基項目 (時代傾城(珠海)一期)	住宅及商業	二零一五年	52,950	-	-	140,406	30,950	128,576	100
珠海白蕉項目(時代傾城 (珠海)二、三期)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	198,204	-	-	399,114	62,419	48,255	100
珠海友誼河項目 (香海彼岸(珠海))	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	119,169	-	-	301,655	64,373	21,440	100
<b>清遠</b>									
時代傾城(清遠)	住宅及商業	二零一四年至 二零一八年	204,458	7,785	36,667	906,453	199,320	97,399	100
時代花城(清遠) (清遠喜龍項目)	住宅及商業	待定	70,649	-	-	195,869	47,536	-	100
佛岡石聯項目	住宅及商業	待定	551,087	-	-	1,090,746	43,896	-	100
佛岡黃花湖項目	住宅及商業	待定	477,020	-	-	943,010	-	-	100
<b>長沙</b>									
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二零年	460,138	15,580	39,172	1,399,680	183,888	64,752	100
其它			-	13,211	98,208	-	-	-	-
<b>總計</b>			<b>3,857,605</b>	<b>131,509</b>	<b>564,933</b>	<b>7,586,574</b>	<b>1,148,264</b>	<b>1,447,442</b>	
<b>應佔總建築面積<sup>(8)</sup></b>			<b>3,820,236</b>	<b>129,224</b>	<b>554,600</b>	<b>7,556,545</b>	<b>1,140,930</b>		



附註：

- (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字，例如房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用證。資料類別乃基於我們的內部記錄。
- (2) 由於所有的可銷售建築面積已被售出、預售或租出，因此若干已竣工項目沒有可供本集團出售建築面積。
- (3) 「其他建築面積」主要包括停車場及配套設施。
- (4) 「供出售建築面積」及「開發中建築面積及持作未來開發的建築面積」乃取自本集團的內部記錄和估計。
- (5) 「所有權權益」乃基於本集團在各項目公司的實際所有權權益。
- (6) 我們正在申請將廣州天合項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- (7) 我們正在申請將廣州天斯項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- (8) 「應佔總建築面積」包含根據我們在相關項目中的實際權益，而由我們應佔的總建築面積部分。

於二零一四年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為9.43百萬平方米，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詳細資料：

地區	儲備 (平方米)	平均成本 ／平方米
廣州	949,733	2,549
佛山	1,646,376	1,465
中山	431,768	1,372
珠海	1,293,800	1,649
清遠	3,471,283	331
長沙	1,638,320	1,076
<b>總計</b>	<b>9,431,280</b>	<b>1,305</b>

#### 年內地塊收購

本集團從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開拍賣、三舊改造項目、一級開發、合作，以及項目公司收購。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團於廣州、佛山及清遠購入九幅地塊，土地成本總額約為人民幣2,869.6百萬元，每平方米平均土地成本約為每平方米人民幣2,624.7元。本集團應佔最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限將約為1,093,293平方米。

收購月份	地點	應佔權益 (%)	地盤面積 平方米	每單位最高	土地成本 (人民幣 百萬元)
				允許容積率的 應佔建築面積 平方米	
二零一四年一月	佛山	100	15,982	95,894	632.8
二零一四年二月	清遠	100	70,649	197,817	197.0
二零一四年四月	佛山	100	32,156	80,390	154.4
二零一四年四月	佛山	100	32,060	80,151	153.9
二零一四年四月	佛山	100	61,566	153,914	295.5
二零一四年四月	清遠	100	84,167	244,086	198.0
二零一四年六月	廣州	100	45,593	136,779	522.5
二零一四年八月	佛山	100	17,148	42,870	247.5
二零一四年十一月	佛山	100	20,464	61,392	468.0
			<u>379,785</u>	<u>1,093,293</u>	<u>2,869.6</u>

### 物業租賃及轉租

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有的時代地產中心建築面積約46,137平方米和249個車位作出租用途，而廣州市至德商業管理有限公司（「廣州至德」）及其附屬公司用作轉租的建築面積約為273,042平方米。截至二零一四年十二月三十一日止年度，租賃收入為人民幣196.5百萬元，佔本集團總收入的1.9%。

### 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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團為30個項目提供了物業管理服務。我們的物業管理服務收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣97.0百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣127.9百萬元，主要因我們於二零一四年交付物業而得以為更多項目階段提供物業管理服務所致。

### 前景

中央以至地方政府審慎監控房地產市場的整體供求。隨著行政干預減少，政策以市場為導向，本集團仍對中國房地產業的前景感到樂觀，並相信客戶需求保持穩定。城鎮化政策的深化亦將刺激市場需求。未來，本集團將繼續以具競爭力的成本，在具有高增長潛力的地區增加土地儲備，同時透過強化「生活藝術家」的定位，為中上階層家庭帶來現代及藝術生活方式，務求為本公司股東（「股東」）帶來最大的回報。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入主要由物業發展、物業租賃和轉租及物業管理服務產生，彼等於二零一四年的收入佔比分別約為96.9%、1.9%及1.2%。本集團收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣9,694.7百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣10,418.9百萬元，增加人民幣724.2百萬元或7.5%。收入增加主要來自物業銷售收入增加。

下表載列我們於所示年度按運營分部劃分的收入明細：

	二零一四年		二零一三年	
	人民幣		人民幣	
	百萬元	(%)	百萬元	(%)
物業銷售收入	<b>10,094.5</b>	<b>96.9</b>	9,443.3	97.4
租賃收入	<b>196.5</b>	<b>1.9</b>	154.4	1.6
物業管理費收入	<b>127.9</b>	<b>1.2</b>	97.0	1.0
	<b><u>10,418.9</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>9,694.7</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

### 物業發展

本集團來自物業銷售的收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣9,443.3百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣10,094.5百萬元，增加人民幣651.2百萬元或6.9%。此增加主要是由於已交付總建築面積平均售價由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣8,196元，增至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣12,061元。於二零一四年度為本集團帶來重大收入的物業項目主要包括時代外灘(廣州)、時代南灣(廣州)、時代•花生II(廣州)、時代城、時代傾城(中山)及時代•山湖海(珠海)四期。

## 物業租賃及轉租

本集團租金總收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣154.4百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣196.5百萬元，增加人民幣42.1百萬元，或27.3%。此增加主要是由於年內國際單位二期的出租率上升。

## 物業管理服務

本集團來自物業管理服務的收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣97.0百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣127.9百萬元，增加人民幣30.9百萬元，或31.9%。此增加主要是由於隨著我們於二零一四年陸續交付物業，我們相應管理的項目數量增加。

## 銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣7,354.7百萬元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣7,232.6百萬元，減少人民幣122.1百萬元，或1.7%。此減少主要是由於交付的物業總建築面積減少，部份被已交付物業單位成本增加所抵銷所致。下表載列我們於所示年度的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一四年 (人民幣千元)	(%)	二零一三年 (人民幣千元)	(%)
已出售物業成本				
土地收購成本	1,403,215	19.4	1,339,222	18.2
建設成本	5,069,512	70.1	5,468,332	74.4
資本化融資成本	534,140	7.3	392,421	5.3
小計	7,006,867	96.8	7,199,975	97.9
交付建築面積	836,975		1,152,208	
	平方米		平方米	
賺取租金之物業所產生的				
直接運營開支(包括維修及				
保養開支)	105,300	1.5	73,596	1.0
提供物業管理服務的成本	120,472	1.7	81,140	1.1
總計	7,232,639	100.0	7,354,711	100.0

## 毛利

由於以上所述，本集團的毛利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2,340.0百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣3,186.3百萬元，增加人民幣846.3百萬元或36.2%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率則由截至二零一三年十二月三十一日止年度的24.1%上升至30.6%。此增加主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度高毛利項目在總收入中的佔比較二零一三年大，高毛利項目主要是時代南灣(廣州)、時代•花生II(廣州)、時代傾城(廣州)、時代傾城(中山)及時代外灘(廣州)。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益從截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣78.7百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣104.5百萬元，此增加主要由於二零一四年的銀行利息收入、投資物業公允價值收益及提前償還獨立投資者債務收益較二零一三年增加。

## 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本從截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣411.1百萬元，增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣483.4百萬元，增加人民幣72.3百萬元或17.6%。此增加主要由於我們於二零一四年內就更多項目開展預售活動而產生更高的廣告、人員和其他促銷成本，及支付的銷售佣金亦增加。每個已訂約銷售的銷售及市場推廣成本從截至二零一三年十二月三十一日止年度的3.7%減至截至二零一四年十二月三十一日止年度的3.2%。

## 行政開支

本集團的行政開支從截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣285.6百萬元，增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣304.3百萬元，增加人民幣18.7百萬元或6.6%。此增加主要是由於二零一四年業務擴張及職員總數增加。二零一四年，本集團亦因發行可換股債券及優先票據而產生更高的法律及專業費用。

## 其他開支

本集團的其他開支從截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣16.5百萬元，增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣40.5百萬元，增加人民幣24.0百萬元或145.4%。此增加主要是由於本集團於二零一四年所發行可換股債券的衍生部分的公允價值虧損及本集團於二零一四年捐款及贊助支出較二零一三年有所增加。

## 融資成本

本集團的融資成本從截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣87.7百萬元，增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣232.0百萬元，增加人民幣144.3百萬元或164.5%。該增加主要是由於二零一四年與本集團物業開發擴張有關的融資需求增加。

## 應佔聯營公司損益

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司損益由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2.4百萬元增加至人民幣4.2百萬元。此增加主要源自應佔本集團持有20%權益的聯營公司廣州市白雲合銀泰富小額貸款股份有限公司之溢利。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支從截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣646.2百萬元，增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣881.1百萬元，增加人民幣234.9百萬元或36.4%。此增加主要是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度除稅前利潤增加。本集團的實際稅率並無重大變動。

## 年度利潤

由於以上所述，本集團的利潤從截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣973.9百萬元，增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,353.7百萬元，增加人民幣379.8百萬元或39.0%。本集團的淨利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的10.0%增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的13.0%。

## 非控股權益應佔虧損

於二零一四年十二月三十一日，本集團錄得的非控股股東應佔溢利為人民幣74.7百萬元，相對截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團錄得非控股股東應佔虧損人民幣13.1百萬元。此溢利增加主要由於確認由非控股擁有人的擁有30%股權的時代•花生II(廣州)的收益及溢利。

## 本公司擁有人應佔利潤

由於以上所述，本公司擁有人應佔利潤從截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣987.0百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,279.0百萬元，增加人民幣292.0百萬元或29.6%。

## 流動資金、財務及資本來源

### 現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘總額的賬面值約為人民幣5,417.6百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,667.6百萬元)，較二零一三年十二月三十一日增加47.7%。根據相關中國法律及法規，本集團的部分項目公司需要將指定銀行賬戶的特定金額預售所得款項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作為其他工程相關款項如購買材料。當獲得相關物業竣工證明書後，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，其使用待獲得銀行批准，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。於二零一四年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣2,691.8百萬元。

### 可轉換票據及重組契約

於二零零八年一月九日，若干投資者向本集團控股股東之一豐亞企業有限公司(「豐亞」)提供本金總額為200.0百萬美元(約人民幣1,440百萬元)的貸款，而豐亞則向該等投資者發行本金總額200百萬美元的可轉換票據。有關款項供本集團用於其業務運營及為多個物業開發項目提供資金。根據本公司、岑釗雄先生、豐亞、佳名投資有限公司(「佳名投資」)、東利管理有限公司(「東利」)及Highup Holdings Limited之間於二零一三年七月十二日簽訂的重組契約(「**重組契約**」)，上述由豐亞結欠投資者的部份債務已轉由本公司承擔。有關可轉換票據及重組契約的更多詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十九日的招股章程「歷史與公司架構—首次公開發售前投資及債務重組」一節。鑒於營運資金充足以及解除本公司擔保責任及能讓本公司專注營運的好處，故董事會決定比計劃提前悉數支付所有未償分期付款。於二零一四年一月六日，本公司悉數支付重組契約項下的所有未償分期付款(即第三期至第五期，原本分別於二零一四年一月十五日、二零一四年三月十五日及二零一四年五月十五日到期)。因此，本公司於重組契約項下的所有責任已於二零一四年一月悉數履行。



## 借款

本集團於二零一四年十二月三十一日的借款(不包括可換股債券)合計約為人民幣10,791.4百萬元，其中約人民幣1,786.3百萬元須於一年內償還、約人民幣8,797.1百萬元須於兩年至五年內償還，及約人民幣208.0百萬元須於五年以後償還。於二零一四年十二月三十一日，本集團的未償還銀行貸款以物業、廠房及設備、已竣工持作出售的物業、開發中物業、投資物業、預付土地租賃款項及質押定期存款作抵押，其賬面值分別約為人民幣240.2百萬元、人民幣229.1百萬元、人民幣3,443.1百萬元、人民幣1,397.9百萬元、人民幣682.8百萬元及人民幣150.0百萬元。

於二零一四年三月二十一日，本公司按票據本金額的99.278%發行於二零一九年到期本金額為225,000,000美元(相當於約人民幣1,383,188,000元)的12.625%優先票據(「二零一四年三月優先票據」)。於二零一四年五月二日，本公司按票據本金額的100.125%額外發行於二零一九年到期本金額為80,000,000美元(相當於約人民幣492,640,000元)的12.625%優先票據(「二零一四年五月優先票據」)。二零一四年三月優先票據與二零一四年五月優先票據合併及組成單一系列，統稱為「二零一九年到期的12.625%美元優先票據」。二零一九年到期的12.625%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一四年三月二十一日(包括該日)起以12.625%的年利率計息，每半年支付一次。

於二零一四年七月七日，本公司與Schiavona Investment Holdings Ltd.訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意按本金額的100%發行於二零一九年到期本金總額為388,000,000港元(相當於約人民幣308,369,000元)的可換股債券(「債券」)。債券按年利率8%計息，並按季度延後支付。債券持有人有權於換股期內隨時將其債券轉換為債券獲轉換後本公司將予配發及發行之股份(「新股份」)，惟須受債券條款所限。債券由本集團若干附屬公司共同及個別作出擔保。本公司計劃將所得款項淨額用作再融資、贖回或償還其他現有財務負債。初步換股價為3.50港元，較股份於二零一四年七月七日在聯交所所報收市價每股3.10港元溢價約12.9%。按初步換股價3.50港元計算，並假設按初步換股價悉數轉換債券，債券將可轉換為110,857,142股新股份，總面值11,085,714.2港元，即本公司經發行新股份擴大的普通股股本約6.05%。於二零一四年七月二十五日，在認購協議項下所有先決條件達成後，本公司已發行債券。

於二零一四年七月十六日，本公司按票據本金額的100%發行於二零一七年期到期本金總額為人民幣900,000,000元的10.375%優先票據(「二零一四年七月優先票據」)。

二零一四年十月十四日，本公司按票據本金額的100.125%再行發行於二零一七年期到本金總額為人民幣600,000,000元的10.375%優先票據(「二零一四年十月優先票據」)。二零一四年七月優先票據與二零一四年十月優先票據整合並組成單一系列，統稱為「二零一七年到期的10.375%人民幣優先票據」。二零一七年到期的10.375%人民幣優先票據於聯交所上市，並自二零一四年七月十六日(包括該日)起以10.375%的年利率計息，每半年支付一次。

二零一七年到期的10.375%人民幣優先票據所得款項淨額將用於就若干現有債務再融資。

本集團的本地銀行貸款附帶與中國人民銀行貸款基準利率相連的浮動利率。截至二零一四年十二月三十一日，本集團面對的利率風險主要是關於計浮動利率的銀行貸款，達人民幣3,933.3百萬元。

### 負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團淨負債(計息銀行貸款及其他借款扣除現金及銀行結餘)與淨資產的比率為94.0%(二零一三年十二月三十一日：93.2%)。本集團的流動資產淨值由於二零一三年十二月三十一日的人民幣6,926.4百萬元增加75.3%至於二零一四年十二月三十一日的人民幣12,140.1百萬元，而流動比率則由於二零一三年十二月三十一日的1.5倍增加至於二零一四年十二月三十一日的1.7倍。

### 外匯風險

本集團主要在中國營運。本集團的大部分交易以人民幣計值及清算。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息之價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。

### 財務擔保

截至二零一四年十二月三十一日，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擔保約為人民幣6,913.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,068.4百萬元)。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。

## 報告期後主要事項

- (a) 於二零一五年一月八日，本公司的附屬公司兆時有限公司透過公開投標競得位於廣州市增城區的一幅土地。該土地的總地盤面積為約93,755平方米，其容積率應不超過2.5。土地對價為人民幣675.75百萬元，其中本公司已於本公告獲批准之日支付人民幣136百萬元。
- (b) 二零一五年一月二十九日，本公司的附屬公司廣州市時代天怡諮詢有限公司在公開拍賣中成功收購位於廣州市蘿崗區的兩幅相鄰地塊。該兩幅地塊的總地盤面積為約70,648平方米，而其容積率應分別不超過2.8及3。地塊的總代價為人民幣1,332.69百萬元，截至本公告的批准日期，廣州市時代天怡諮詢有限公司已支付人民幣268百萬元。

## 重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司及聯屬公司。

## 僱員及薪酬政策

截至二零一四年十二月三十一日，本集團擁有約3,510名僱員(二零一三年十二月三十一日：約2,711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購股權計劃，作為僱員對本集團作出貢獻的激勵或獎賞。有關購股權計劃的進一步資料載於本公司二零一四年年報。本集團的僱員福利開支將載於本公司二零一四年年報的簡明綜合財務報表附註。

## 市場回顧

二零一四年，中國房地產行業進入週期波動調整的一年。房地產投資增速明顯下滑，各項指標從高位回落，全國主要城市房價集體下跌，商品住宅庫存高企。國家

統計局數據顯示，於二零一四年，全國房地產開發投資約為人民幣9.5萬億元，比二零一三年名義增長10.5%，同比下滑9.3個百分點；房屋新開工面積18.0億平方米，同比下降10.7%；全國70個大中城市新建商品住宅價格指數，從二零一四年五月起連續七個月出現環比下跌。廣東省房協報告亦顯示，廣東省商品住宅二零一四年的銷售面積和銷售額同比分別下降7.6%和6.9%。

在此背景下，中央及地方政策適時作出靈活調整，注重支持和鼓勵合理性住房消費，並通過貨幣政策調整、戶籍改革等長效機制，導向行業發展的穩定性。自下半年起，「限購」、「限貸」、「限價」等措施逐漸退出，全國46個城市出台過限購政策，有41個城市先後鬆綁限購，目前僅剩5個城市堅守限購，包括廣州、深圳、北京、上海及三亞，但珠三角地區的佛山市及珠海市均已鬆綁限購。

於二零一四年年末召開的中央經濟會議中，「房地產調控」相關內容連續兩年並未出現在會議框定的主要任務中，行政干預弱化方向基本確定，房地產市場逐漸回歸自身調節機制。

信貸環境方面，於二零一四年九月，央行與銀監會聯合發佈《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，對首套房貸的認定、開發商融資和商業銀行信貸等作出大幅調整，大力提振市場信心。此外，於二零一四年十一月，央行宣布下調金融機構人民幣貸款和存款基準利率，一方面有利於減輕付款購房負擔，刺激消費購房需求，另一方面亦有利於減輕房地產開發商的資金負擔。市場預期新政將進一步促進房地產市場回暖。

土地儲備方面，二零一四年全國土地市場整體處於平淡期，房地產開發商拿地態度趨於謹慎。中國指數研究院發佈數據顯示，二零一四年全國三百個城市土地成交面積及土地出讓金額同比下降約三成。然而一線城市熱點地塊仍受追捧，高溢價地塊不斷涌現，下半年各地單價和總價「地王」頻頻出現。

此外，新型城鎮化更加強調「以人為本」，注重發展的質量和服務，加上移動互聯網的深入推進，居民消費習慣開始轉型。眾多房地產開發商逐漸意識到移動互聯網對行業的重要性並進行互聯網佈局，一方面對銷售渠道和銷售模式進行升級，另一方面在客戶服務、資金融通方面逐漸實現與移動互聯網技術的貫穿融合，旨在通過線上線下的協同運作，提升服務質量，提高業主的忠誠度和美譽度。

展望二零一五年，預期中國經濟將維持穩步發展，穩增長應是全年經濟發展的主調，在目前的宏觀經濟環境下，預計二零一五年市場資金面將會相對寬鬆，利率將呈現下行的趨勢，這將有助於企業降低資金成本和運營成本。此外，隨著限貸政策的放鬆及按揭成本的降低，購房者信心正在逐步恢復，市場將會迎來回暖的良機。

集團相信二零一五年市場整體流動性相對充裕，銀行的放貸額度充足，房貸將會更加寬鬆，對樓市將會有一定的提振作用。

本集團對房地產行業發展態勢維持審慎樂觀的態度，相信在行業新常態下，房地產商發展商將會迎來全新發展機遇。

時代地產將繼續堅持聚焦區域、聚焦住宅開發、聚焦剛需及改善型客戶的策略，通過快速周轉及快速去化的模式，實現穩定健康的增長。本集團將採取審慎的投資策略，採取低成本，多元化的土地儲備策略。時代地產將積極把握珠三角城市更新的機遇，利用在該領域的經驗和優勢，獲取更多、更優質的土地儲備。本集團將積極提升社區服務水平，通過線上線下協同運作，為業主提供更優質、更便利的服務。

## 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「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%已用於撥付新項目及現有項目(包括潛在發展項目的土地購買及建設成本)。

## 末期股息

董事會建議向股東派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣14.34分(二零一三年：人民幣10.94分)。末期股息(如獲批准)將於二零一五年七月二日派付，並須待股東於即將於二零一五年五月二十九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派付。以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於二零一五年五月二十九日公佈的人民幣兌港元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

為確定符合出席即將舉行的股東週年大會的資格，本公司將於二零一五年五月二十七日(星期三)至二零一五年五月二十九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席即將舉行的股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零一五年五月二十六日(星期二)下午四時三十分前提交予本公司的香港股份過戶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室。

符合資格收取建議末期股息的記錄日期為二零一五年六月十九日(星期五)。為確定股東收取建議末期股息的權利(惟須待股東於即將舉行的股東週年大會上批准方可作實)，本公司將於二零一五年六月十七日(星期三)至二零一五年六月十九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零一五年六月十六日(星期二)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶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室。

## 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。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「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。

本公司已根據聯交所上市規則附錄十四載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，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已符合企業管治守則所載的所有守則條文。

根據企業管治守則條文第 A.2.1 條，主席和行政總裁的角色應該分開，不應由同一人擔任。岑釗雄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廣泛經驗。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，此架構有利於本集團的業務前景。此外，本公司目前的管理架構包括充足的獨立非執行董事，故董事會相信此舉將可維持權力平衡。

根據企業管治守則條文第 A.1.8 條，本公司應就針對董事的法律訴訟安排購買合適的保險。本公司已於二零一四年二月初就針對董事的法律訴訟安排為期 12 個月的保單，自二零一四年三月起生效。

#### **遵守有關董事進行證券交易的行為守則**

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不比上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等已於截至二零一四年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

自上市起，本公司亦已採納一套其條款不遜於標準守則所訂標準的僱員證券交易的自身行為守則，以供可能掌握本公司的未公開內幕消息的有關僱員遵照規定買賣本公司證券。

#### **審核委員會及審閱財務報表**

董事會已成立審核委員會（「審核委員會」），其由三名獨立非執行董事組成，即黃偉文先生（主席）、孫惠女士及黃英豪博士。

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二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合全年業績。審核委員會亦已審閱本公司內部監控制度的有效性，並認為內部監控制度屬有效及充足。

## 購買、出售或贖回上市證券

除本公佈所披露者外，於截至二零一四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佈

本集團載列於本截至二零一四年十二月三十一日止年度的初步業績公佈的數字，已由本集團獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所(「安永」)核對，與本集團本年度綜合財務報表所載的數字一致。安永就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作的核證業務，因此安永並無就本初步業績公佈作出任何核證聲明。

## 股東週年大會

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零一五年五月二十九日(星期五)舉行。有關舉行股東週年大會的通告將於適當時候刊發，並派發予股東。

## 於聯交所及本公司網站刊登全年業績及二零一四年年度報告

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(<http://www.timesgroup.cn>)，而載有上市規則所需一切資料的二零一四年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  
時代地產控股有限公司  
主席  
岑釗雄

香港，二零一五年二月八日

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