

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)

**截至二零一六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293億元，同比增幅為50.3%；
- 年度營業額為人民幣16,206.5百萬元，同比增幅為18.8%；
- 年度利潤為人民幣1,982.4百萬元，同比增幅為27.8%；
- 年度核心淨利潤(不包括投資物業及可換股債券衍生工具部分的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響後的年度利潤)為人民幣1,833.3百萬元，同比增幅為24.1%；
- 本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,955.0百萬元，同比增幅為37.6%；
- 年度毛利率及核心淨利率分別為26.2%及11.3%；
- 年度每股基本盈利為人民幣113分，同比增幅為37.8%；年度每股攤薄盈利為人民幣107分，同比增幅為44.6%；
- 於二零一六年十二月三十一日，現金及銀行結餘為人民幣119億元；
- 董事會建議截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣31.51分。

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」)截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	4	16,206,451	13,638,163
銷售成本		<u>(11,956,202)</u>	<u>(10,091,717)</u>
毛利		4,250,249	3,546,446
其他收入及收益	4	362,900	130,376
銷售及市場推廣成本		(657,499)	(487,988)
行政開支		(537,144)	(342,988)
其他開支		(84,164)	(49,105)
融資成本	6	(239,857)	(175,131)
應佔聯營公司及合營企業損益		<u>66,090</u>	<u>(298)</u>
除稅前利潤	5	3,160,575	2,621,312
所得稅開支	7	<u>(1,178,176)</u>	<u>(1,070,244)</u>
年度利潤		<u>1,982,399</u>	<u>1,551,068</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		1,955,020	1,420,590
非控股權益		<u>27,379</u>	<u>130,478</u>
		<u>1,982,399</u>	<u>1,551,068</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣113分</u>	<u>人民幣82分</u>
攤薄		<u>人民幣107分</u>	<u>人民幣74分</u>

綜合全面收入表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年度利潤	<u>1,982,399</u>	<u>1,551,068</u>
其他全面虧損		
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>(355,367)</u>	<u>(259,081)</u>
年度其他全面虧損	<u>(355,367)</u>	<u>(259,081)</u>
年度全面收入總額	<u>1,627,032</u>	<u>1,291,987</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	1,599,653	1,161,509
非控股權益	<u>27,379</u>	<u>130,478</u>
	<u>1,627,032</u>	<u>1,291,987</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,241,692	1,005,291
預付土地租賃款項		2,215,923	1,545,738
投資物業		1,598,076	1,352,680
商譽		47,230	–
其他無形資產		5,836	–
於合營企業的權益		2,331,872	190,708
於聯營公司的權益		388,652	49,471
可供出售投資		546,558	82,018
遞延稅項資產		351,484	276,951
預付款項、按金及其他應收款項		1,707,506	612,531
非流動資產總額		<u>10,434,829</u>	<u>5,115,388</u>
流動資產			
預付土地租賃款項		268,523	–
開發中物業		28,724,551	20,103,866
已竣工持作出售的物業		3,977,431	3,439,256
應收貿易款項	10	2,578,562	1,977,560
預付款項、按金及其他應收款項		9,604,119	5,619,077
應收合營企業的款項		658,593	207,153
應收聯營公司的款項		421,647	351,610
預繳稅款		539,945	307,145
受限制銀行存款		2,958,017	3,907,868
現金及現金等價物		8,922,727	4,841,360
流動資產總額		<u>58,654,115</u>	<u>40,754,895</u>
流動負債			
應付貿易款項及票據	11	3,195,843	3,714,873
其他應付款項及應計款項		26,383,573	14,671,276
應付合營企業的款項		92,337	–
計息銀行貸款及其他借款		1,956,074	359,114
應繳稅款		1,450,197	1,239,114
流動負債總額		<u>33,078,024</u>	<u>19,984,377</u>
流動資產淨額		<u>25,576,091</u>	<u>20,770,518</u>
資產總額減流動負債		<u>36,010,920</u>	<u>25,885,906</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產總額減流動負債	<u>36,010,920</u>	<u>25,885,906</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	18,532,468	15,331,068
可換股債券	312,562	277,931
遞延稅項負債	<u>974,958</u>	<u>1,018,912</u>
非流動負債總額	<u>19,819,988</u>	<u>16,627,911</u>
淨資產	<u>16,190,932</u>	<u>9,257,995</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	135,778	135,778
儲備	<u>8,996,228</u>	<u>6,963,950</u>
	<u>9,132,006</u>	<u>7,099,728</u>
非控股權益	<u>7,058,926</u>	<u>2,158,267</u>
權益總額	<u>16,190,932</u>	<u>9,257,995</u>

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料

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

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

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

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

2.1 編製基準

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

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。

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

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

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

附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期間按相同的會計政策編製。附屬公司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之各部分乃本集團母公司擁有人及非控股權益應佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。一間附屬公司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)已收代價之公允價值，(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之相同基準，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新訂及經修訂國際財務報告準則。

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號修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
國際財務報告準則第11號修訂本 國際財務報告準則第14號 國際會計準則第1號修訂本	收購合營業務權益的會計處理 監管遞延賬戶 披露舉措
國際會計準則第16號及國際會計準則 第38號修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法
國際會計準則第16號及國際會計準則 第41號修訂本	農業：生產性植物
國際會計準則第27號修訂本 二零一二年至二零一四年週期的年度改進	獨立財務報表的權益法 若干國際財務報告準則修訂本

採納上述新訂及經修訂準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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

國際財務報告準則第2號修訂本 國際財務報告準則第4號修訂本	以股份為基礎付款的交易之分類及計量 ² 應用國際財務報告準則第9號金融工具與 國際財務報告準則第4號保險合約 ²
國際財務報告準則第9號 國際財務報告準則第10號及國際會計準則 第28號修訂本	金融工具 ² 投資者與其聯營公司或合營企業間的資產 銷售或貢獻 ⁴
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²

國際財務報告準則第15號修訂本	澄清國際財務報告準則第15號客戶合約 收益 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ³
國際會計準則第7號修訂本	披露舉措 ¹
國際會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 ²
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ²
二零一四年至二零一六年週期的年度改進 所載國際財務報告準則第12號修訂本	披露於其他實體的權益 ¹
二零一四年至二零一六年週期的年度改進 所載國際財務報告準則第1號修訂本	首次採納國際財務報告準則 ²
二零一四年至二零一六年週期的年度改進 所載國際財務報告準則第28號修訂本	於聯營公司及合資企業的投資 ²

- 1 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 尚未釐定強制生效日期但可供採納

本集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂的國際財務報告準則產生的影響。至今，除國際財務報告準則第15號客戶合約收益及國際財務報告準則第16號租賃外，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經營業績及財務狀況。

3. 運營分部資料

就管理而言，本集團由以下呈報運營分部組成：

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

本集團於年內建設的物業開發項目均位於中國。

為確定資源分配及績效評估，管理層會分別監督本集團的運營分部的業績。分部績效將根據呈報分部損益予以評估，此乃除稅前經調整損益的一種計量方式。除稅前經調整損益始終根據本集團的除稅前利潤予以計量，不包括利息收入、融資成本、應佔聯營公司及合營企業損益，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內地的業務。除了本集團金額為12,000,000美元(相當於約人民幣80,444,000元)(二零一五年：10,000,000美元(相當於約人民幣62,018,000元))的若干可供出售投資及本公司金額為人民幣5,566,000元(二零一五年：人民幣4,972,000元)的物業、廠房及設備外，本集團的非流動資產位於中國內地。

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

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

年內，概無來自單一外部客戶交易的收入佔本集團總收入10%或以上。

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

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

二零一五年的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於二零一五年十二月三十一日的分部資產及負債呈列如下：

截至二零一五年 十二月三十一日止年度	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入				
外部客戶銷售	13,225,336	244,625	168,202	13,638,163
分部業績	2,640,665	73,376	12,990	2,727,031
<i>對賬：</i>				
利息收入				19,783
可換股債券衍生工具部分的 公允價值變動				63,033
未分配的企業支出				(13,106)
融資成本				(175,131)
應佔聯營公司及合營企業損益				(298)
除稅前利潤				<u>2,621,312</u>
分部資產	33,314,330	2,306,931	29,384	35,650,645
<i>對賬：</i>				
未分配的資產				<u>10,219,638</u>
資產總額				<u>45,870,283</u>
分部負債	17,599,376	273,589	158,885	18,031,850
<i>對賬：</i>				
未分配的負債				<u>18,580,438</u>
負債總額				<u>36,612,288</u>
其他分部資料				
折舊	(25,359)	(49,895)	(3,642)	(78,896)
投資物業的公允價值收益	<u>-</u>	<u>14,250</u>	<u>-</u>	<u>14,250</u>

4. 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團的營業額)指年內銷售物業所得款項、已收及應收的租賃收入以及物業管理費收入。

本集團收入、其他收入及收益的分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<u>收入</u>		
物業銷售	15,620,001	13,225,336
來自下列各項的租賃收入總額：		
租賃自有物業	59,386	42,533
轉租租賃物業	238,832	202,092
物業管理費收入	288,232	168,202
	<u>16,206,451</u>	<u>13,638,163</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	46,835	19,783
其他	46,603	14,302
	<u>93,438</u>	<u>34,085</u>
<u>收益淨額</u>		
持作出售的物業轉為投資物業的收益	189,522	-
投資物業的公允價值收益	15,070	14,250
可換股債券衍生工具部分的公允價值收益	-	63,033
出售附屬公司的收益	-	12
外匯淨收益	64,870	18,996
	<u>269,462</u>	<u>96,291</u>
	<u>362,900</u>	<u>130,376</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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已出售物業成本	11,589,682	9,819,085
賺取租金的投資物業之直接經營開支(包括維修及保養)	4,711	3,459
轉租業務之直接經營開支(包括租金及租賃物業裝修折舊)	128,427	124,776
提供物業管理服務之成本	233,382	144,397
折舊	90,013	78,896
無形資產攤銷	3,603	–
持作出售的物業轉為投資物資的收益	(189,522)	–
投資物業公允價值的變動	(15,070)	(14,250)
核數師薪酬	6,385	6,178
員工福利開支(不包括董事薪酬)：		
薪金	472,279	336,193
退休金計劃供款	18,966	13,538
減：開發中物業之資本化金額	(208,335)	(177,369)
	<u>282,910</u>	<u>172,362</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	96,484	86,142
出售物業、廠房及設備項目的虧損	863	1,054
出售一間聯營公司的虧損	10,242	–
外匯淨收益	(64,870)	(18,996)
投資物業租金收入減直接經營開支人民幣4,711,000元 (二零一五年：人民幣3,459,000元)	(54,675)	(39,074)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動*	<u>4,388</u>	<u>(63,033)</u>

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

6. 融資成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息開支	1,665,267	1,265,819
減：資本化利息	(1,425,410)	(1,090,688)
	<u>239,857</u>	<u>175,131</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。由於本集團於本年度並無在香港產生任何應稅收入，因此本集團毋須於香港繳納所得稅。

中國企業所得稅

根據與中國企業所得稅(「企業所得稅」)相關的現行法規、詮釋及慣例，有關於中國內地經營業務的中國企業所得稅已按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，年內本集團在中國內地運營的其他附屬公司均適用於25%的中國企業所得稅稅率。廣州市瑞賢園林綠化有限公司的企業所得稅按核定基準徵收，即按收入的2.75%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20%，則物業銷售可獲豁免徵稅。

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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	811,089	719,564
土地增值稅	487,933	480,919
遞延	<u>(120,846)</u>	<u>(130,239)</u>
年度稅項支出總額	<u>1,178,176</u>	<u>1,070,244</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：

	二零一六年		二零一五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	3,160,575		2,621,312	
按中國法定稅率計算的稅項	790,144	25.0	655,328	25.0
若干公司不同所得稅制度的影響	31	-	71	-
無需繳稅的收入	(17,362)	(0.5)	(15,788)	(0.6)
不可扣稅的支出	58,516	1.8	42,845	1.6
土地增值稅撥備	377,103	11.9	461,888	17.6
土地增值稅的稅務影響	(94,276)	(3.0)	(115,472)	(4.4)
未確認的稅項虧損	65,460	2.1	41,744	1.6
自過往期間起動用的稅項虧損	(10,933)	(0.3)	(2,645)	(0.1)
應佔聯營公司及合營企業損益	(16,523)	(0.5)	75	-
中國附屬公司未分配利潤的預扣稅	26,016	0.8	2,198	0.1
按本集團的實際稅率計算之稅項支出	1,178,176	37.3	1,070,244	40.8

8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔年度利潤及年內已發行普通股的加權平均數1,722,960,000股(二零一五年：1,722,960,000股)計算。

	二零一六年	二零一五年
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,955,020	1,420,590
已發行普通股的加權平均數(以千計)	1,722,960	1,722,960
每股基本盈利(每股人民幣分)	113	82

每股攤薄盈利金額乃通過調整本公司普通權益持有人應佔年度利潤以及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。本公司可能產生攤薄影響的普通股產生自可換股債券。計算每股攤薄盈利時，已假設可換股債券被轉換為普通股並對純利作出調整，以對銷自綜合損益表扣除的利息開支與扣減稅務影響後可換股債券衍生工具部分的公允價值變動(如適用)。

	二零一六年	二零一五年
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,955,020	1,420,590
於年內綜合損益表扣除的利息開支(人民幣千元)	-	-
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動(人民幣千元)	4,388	(63,033)
	<u>1,959,408</u>	<u>1,357,557</u>
用於釐定每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)		
已發行普通股的加權平均數(以千計)	1,722,960	1,722,960
假設可換股債券進行換股(以千計)	110,857	110,857
	<u>1,833,817</u>	<u>1,833,817</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(以千計)		
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	107	74

9. 股息

二零一五年的建議末期股息每股人民幣15.63分(合共人民幣269,374,000元)已由本公司股東於二零一六年五月二十七日舉行的股東週年大會上批准，並於二零一六年六月派發。

董事會建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣31.51分，合共人民幣542,841,757元(二零一五年：人民幣15.63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銷售物業。已銷售物業的代價由購房者按相關買賣協議條款支付。應收貿易款項不計息。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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
三個月內	1,550,171	1,047,645
四至六個月	190,162	240,718
七至十二個月	382,971	468,548
超過一年	455,258	220,649
	<u>2,578,562</u>	<u>1,977,560</u>

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的應收貿易款項餘額並未過期，亦未減值，且與多名來自不同層面的客戶有關，而該等客戶最近並無違約記錄。

11. 應付貿易款項及票據

基於發票日期於報告期末應付貿易款項及票據的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	2,351,123	3,147,891
一年後	844,720	566,982
	<u>3,195,843</u>	<u>3,714,873</u>

應付貿易款項及票據乃無抵押、免息，且於正常營業週期內或於要求時償還。

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

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二零一六年十二月三十一日止年度（「報告期內」）的全年業績。

一、業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣16,206.5百萬元，年度利潤為人民幣1,982.4百萬元，本公司擁有人應佔利潤達人民幣1,955.0百萬元，每股基本盈利為人民幣113分，年度每股攤薄盈利為人民幣107分，較去年上升44.6%，董事會建議派發末期股息每股人民幣31.51分。於二零一六年，本集團共實現合同銷售人民幣293.3億元，較上年增長50.3%。

二、二零一六年回顧

二零一六年，房地產行業市場成交量及價格皆創歷史新高。根據國家統計局數據，全國已售商品房面積15.73億平方米，同比增加22.5%；商品房交易量達人民幣11.76萬億元，同比增長34.8%。行業全年走勢整體呈現前熱後穩的態勢。上半年市場量價齊升，下半年熱點城市集中出台了調控政策，市場逐漸回歸理性。

報告期內，本集團佈局的城市房地產市場成交活躍，取得較快增長。其中，廣州、佛山、珠海、惠州、清遠、長沙的商品住宅銷售金額增速顯著高於全國水平，分別高達44.0%、52.2%、89.5%、76.3%、59.5%、51.0%。

本集團積極把握市場節奏並採取積極銷售的策略，推動業績穩步增長。截至二零一六年十二月三十一日，本集團實現合同銷售金額達人民幣293.3億元，同比增加50.3%。

本集團區域佈局取得新的進展，新進入了深圳、東莞、惠州，使得我們在珠三角區域的佈局更加完整。

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，共購入14個新項目，總規劃建築面積為344萬平方米。

同時，本集團借助多年在城市更新領域的扎實基礎，發佈「時代·未來小鎮」戰略，更全面地參與到城鎮化進程中。「未來小鎮」戰略的推出，受到了各地方政府的熱烈歡迎。截至目前為止，本集團已和廣州、佛山、中山、東莞等地方政府簽訂了若干合作開發小鎮的框架性協議。

此外，本集團採取穩健的財務策略，不斷改善債務結構狀況，降低財務成本。本集團的淨負債比率由二零一五年十二月三十一日的77.3%下降至二零一六年十二月三十一日的54.7%。

三、展望二零一七年

展望二零一七年，我們預期中國經濟仍將穩步增長。行業政策面將穩中趨緊，中央層面「抑制泡沫、防範風險」成為主基調，地方政府將根據庫存、房價及地價的增長情況因城施策。貨幣政策中性略緊，房地產資金槓桿有所收緊。全年市場氛圍將逐步回歸平穩，一二線城市供不應求的局面將有所緩解，價格快速上漲的壓力將逐步減弱，行業集中度將進一步提升。本集團認為，市場回歸理性，有利於行業及企業長期健康發展。房地產行業自身具備龐大的規模，加上國家新型城鎮化發展，使其仍將繼續作為支撐國民經濟健康穩定發展的支柱行業。

本集團將繼續深耕已進入區域，積極參與城市更新改造，大力提升所在區域的市場份額。我們將積極參與特色小鎮建設，助力國家產業轉型升級，並分享轉型升級所帶來的紅利。同時我們會靈活應對市場變化，堅持積極銷售，並持續關注市場風險，加強現金流管理。

另外，本集團將在加強主營業務的基礎上，積極發展社區服務、商業、創意辦公園區等業務，實現規模及利潤的均衡增長，為我們的股東、員工、業主創造價值。

四、致謝

本人藉此代表董事會感謝過去一年，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

二零一七年二月二十七日

業務回顧

概覽

二零一六年，本集團業務錄得收入為人民幣16,206.5百萬元，較二零一五年增長18.8%。二零一六年的利潤為人民幣1,982.4百萬元，較二零一五年增長27.8%。二零一六年的核心淨利潤(不包括投資物業及可換股債券衍生工具部分的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項的影響)增加至人民幣1,833.3百萬元，較二零一五年增加24.1%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣1,955.0百萬元，較二零一五年增加37.6%。二零一六年每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別為人民幣113分(二零一五年：人民幣82分)以及人民幣107分(二零一五年：人民幣74分)。

物業發展

本集團集中於珠三角地區的主要核心城市。於二零一六年十二月三十一日，本集團共擁有54個處於不同階段的主要項目，其中53個分佈在廣州、深圳、佛山、東莞、惠州、珠海、中山及清遠等廣東省主要城市及1個位於湖南省長沙市。二零一六年，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額。二零一六年，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣293.3億元，總建築面積約為2,473,000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。

備註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二零一六年達成的合同銷售：

區域	可供出售 項目數目	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)
廣州	11	531,000	8,150	27.8
佛山	10	799,000	10,546	35.9
珠海	6	527,000	6,736	23.0
中山	3	34,000	286	1.0
清遠	2	266,000	1,670	5.7
長沙	1	316,000	1,940	6.6
總計	33	2,473,000	29,328	100.0

預計二零一七年的合同銷售目標約為人民幣325億元。

物業租賃及轉租

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有時代地產中心建築面積約29,961平方米和244個車位作出租用途，而廣州市時代商業管理有限公司（「廣州至德」，原名廣州市至德商業管理有限公司）及其附屬公司用作轉租的建築面積約為278,438平方米。二零一六年，租賃收入為人民幣298.2百萬元，佔本集團總收入的1.8%。

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。二零一六年，本集團為72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二零一五年的人民幣168.2百萬元增加至二零一六年的人人民幣288.2百萬元，該增加主要因本集團於二零一六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。

土地儲備

於二零一六年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為13.1百萬平方米，本集團認為足夠應付其未來三至五年的發展所需。下表載列本集團於所進駐主要城市的土地儲備的資料：

區域	土地儲備合計	
	(平方米)	(%)
廣州	2,223,575	17.0
佛山	2,417,543	18.5
珠海	1,554,410	12.0
中山	547,368	4.2
清遠	3,565,430	27.3
長沙	1,623,830	12.4
東莞	500,185	3.8
惠州	632,118	4.8
合計	<u>13,064,459</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團截至二零一六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	9,718,310	74.4
商業	669,461	5.1
其他(附註)	2,676,688	20.5
合計	<u>13,064,459</u>	<u>100</u>

附註：主要包括停車場及配套設施。

物業開發項目組合

下表乃截至二零一六年十二月三十一日的物業開發項目組合的概要資料⁽¹⁾。

項目	項目類型	實際/ 預計竣工日期	已竣工			開發中/未來開發			所有權權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)		
廣州									
時代外灘	住宅及商業	二零一三年至 二零一六年	92,123	8,126	49,039	-	-	99	
時代南灣	住宅及商業	二零一一年至 二零一五年	354,156	24,451	61,693	-	-	100	
時代·花生II	住宅及商業	二零一四年	32,891	-	19,308	-	-	100	
時代傾城(廣州)	住宅及商業	二零一四年至 二零一五年	60,238	-	36,218	-	-	100	
廣州天合項目 (皮革廠項目)	工業 ⁽⁶⁾	待定	-	-	-	-	-	51	
廣州天斯項目 (輕出石榴崗項目)	工業 ⁽⁷⁾	待定	-	-	-	-	-	42	
廣州五羊油漆廠項目	公寓及商業	二零一五年	17,480	634	1,836	-	-	50	

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 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)		
時代雲圖(廣州)	住宅及商業	二零一六年	45,593	-	-	-	48,777	100	
時代廊橋(增城)	住宅及商業	二零一七年	93,756	-	-	211,519	101,908	100	
蘿崗開源大道項目	住宅及商業	二零一七年	70,648	-	-	200,213	76,798	51	
南沙時代長島項目	住宅及商業	二零一六年至 二零一八年	71,310	-	-	143,323	76,876	60	
廣州花都鏡湖大道項目 (時代雲港)	住宅及商業	二零一八年	29,959	-	-	85,661	24,151	100	
廣州番禺市橋項目 (時代柏林)	住宅及商業	二零一八年	45,537	-	-	160,825	57,285	60	
增江項目(增城)	住宅及商業	二零一八年	64,374	-	-	158,310	79,372	60	
黃埔化工	商業	二零一九年	18,279	-	-	82,256	-	49	
中新知識城B2-2地塊	住宅	二零一八年至 二零一九年	61,145	-	-	141,030	51,432	45	
中新知識城B2-1地塊	住宅	二零一八年至 二零一九年	103,890	3,066	-	232,304	87,164	45	
佛山									
佛山傾城(順德)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	125,782	-	24,263	158,558	55,625	100	
時代城(一至六期)	住宅及商業	二零一零年至 二零一七年	505,776	-	112,322	76,177	65,185	100	

項目	項目類型	實際/ 預計竣工日期	已竣工			開發中/未來開發			所有權權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)		
佛山不銹鋼廠項目	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	8,644	-	-	100	
時代雲圖(佛山)	住宅及商業	二零一五年至 二零一六年	58,149	-	33,186	-	-	100	
時代傾城(佛山)四期	住宅及商業	二零一五年	34,308	-	355	-	-	100	
佛山燈湖項目	住宅及商業	二零一七年	20,464	-	-	61,635	25,167	100	
時代年華(佛山)	住宅及商業	二零一六年	17,148	-	1,923	-	9,007	100	
時代水岸(泌沖項目)	住宅及商業	二零一七年	64,697	-	-	253,779	74,934	51	
時代香海彼岸(佛山) (綠景東路以北項目)	住宅及商業	二零一七年	51,457	-	-	183,041	48,055	60	
時代名著(海三路項目)	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	-	92,987	28,185	55	
時代水岸2期(泌沖項目2)	住宅及商業	二零一九年	111,658	-	-	447,966	108,802	75	
三水百盈達項目	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	105,553	-	-	333,211	79,917	100	
里水新項目	住宅及商業	二零一九年	40,794	-	-	134,619	-	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 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	
珠海								
珠海景潤項目	住宅及商業	二零一三年至 二零一四年	51,003	-	4,693	-	-	100
時代港(珠海)	住宅及商業	二零一五年	81,393	-	9,859	-	-	100
時代傾城(珠海)一期	住宅及商業	二零一五年	52,950	-	5,354	-	-	100
時代傾城(珠海) 二、三、四期	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	198,204	-	62,935	107,641	24,797	100
香海彼岸(珠海)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	119,169	-	20,472	200,906	32,998	100
保利香檳花園合作項目 (金灣航空城項目)	住宅及商業	二零一八年	77,206	-	-	193,016	54,913	49
珠海百勝	工業 ⁽⁶⁾	待定	100,331	-	-	-	-	100
珠海田家炳中學西側	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	85,363	-	-	217,951	49,318	63
珠海青灣湖濱項目 (珠海金灣新項目)	住宅及商業	二零一八年	53,963	-	-	115,180	27,676	60
珠海虹橋項目 (時代傾城(珠海)5期)	住宅及商業	二零一八年	17,791	-	-	38,888	14,660	100
珠海十字門項目	住宅及商業	二零一九年	60,138	-	-	260,224	72,929	25
珠海斗門區白蕉鎮 禾益中路以西	住宅及商業	二零一九年	20,000	-	-	40,000	-	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 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)		
中山									
時代傾城(中山)	住宅及商業	二零一三年至 二零一五年	101,821	-	48,172	-	-	100	
時代雲圖(中山)	住宅及商業	二零一五年至 二零一六	46,667	-	567	-	-	100	
中山金沙項目 ⁽⁹⁾	住宅及商業	二零一九年	125,065	-	-	355,392	143,237	69	
清遠									
時代傾城(清遠)	住宅及商業	二零一四年至 二零一九年	301,368	-	69,986	654,508	160,210	100	
時代花城(清遠)一期	住宅及商業	二零一六年	70,650	-	44,418	-	-	100	
時代花城(清遠)二期	住宅及商業	二零一九年	84,440	-	-	236,431	-	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	
嘉達飛來湖	住宅及商業	二零一九年	91,127	-	-	322,225	-	100	
長沙									
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二一年	495,917	60	49,579	1,368,670	205,521	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 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	
東莞								
東莞橫瀝項目	住宅及商業	二零一八年	55,792	-	-	160,966	24,988	52
東莞石排項目	住宅及商業	二零一八年	79,190	-	-	147,649	37,561	55
東莞茶山項目	住宅及商業	二零一八年	42,519	-	-	108,499	20,522	100
惠州								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零一八年至 二零二二年	284,414	-	-	632,118	-	49
			<u>6,069,996</u>	<u>36,337</u>	<u>664,822</u>	<u>10,351,434</u>	<u>2,011,866</u>	

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) 本集團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) 本集團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) 本集團正在申請將珠海百勝的土地用途轉為住宅及商業用途。
- (9) 本集團對該項目正在進行收購，截至二零一六年十二月三十一日止，該項目尚未完成收購。

二零一六年度的地塊收購

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、城市改造項目、一級開發、合作，以及項目公司收購。

二零一六年，本集團於廣州、佛山、珠海、中山、東莞、清遠及惠州購入14幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣18,452百萬元。

項目所在城市	項目個數	地盤面積 (平方米)	預計總 建築面積 (平方米)	總 土地成本 (人民幣 百萬)
廣州	4	325,015	802,477	2,904
佛山	2	152,452	553,336	8,089
珠海	2	80,138	298,593	1,882
中山	1	125,065	498,628	813
東莞	3	177,501	416,215	3,661
清遠	1	84,440	236,431	216
惠州	1	284,414	632,118	887
總計	14	1,229,025	3,437,798	18,452

市場回顧

報告期內，全國商品房銷售大幅增長，創歷史新高，銷售面積15.7億平方米，同比增長22.5%，銷售額為人民幣11.76萬億元，同比增長34.8%；其中，商品住宅銷售面積13.7億平方米，佔商品房銷售面積的87.4%，同比增長22.4%，商品住宅銷售額為人民幣9.9萬億元，佔商品房銷售額的84.2%，同比增長36.1%（數據來源：國家統計局）。上半年，在總體較寬鬆的去庫存背景下，部分城市量價快速增長，出現過熱態勢，政府根據「分類調控，因城施策」的原則密集出台調控政策，並同時著重規範了市場秩序。政府調控政策，旨在促使行業回歸理性，提高行業規範性，有利於行業的長期可持續發展。

前景

展望二零一七年，我們預期行業政策面將延續中央政府「抑制泡沫、防範風險」的主基調，貨幣政策將保持中性略緊，全年市場氛圍將逐步回歸理性。本集團將靈活應對市場變化，堅持積極銷售。

本集團將繼續深耕已進入區域，積極參與城市更新改造，大力提升所在區域的市場份額。同時，我們將積極參與特色小鎮建設，助力國家產業轉型升級，並分享轉型升級所帶來的紅利。為了靈活應對市場變化，本集團將堅持積極銷售，並持續關注市場風險，加強現金流管理。

另外，本集團將在加強主營業務的基礎上，積極發展社區服務、商業、創意辦公園區等業務，實現規模及利潤的均衡增長，為我們的股東、員工、業主創造價值，為中國經濟發展貢獻力量。

財務回顧

收入

本集團收入主要由物業發展、物業租賃和轉租及物業管理服務產生，二零一六年的收入佔比分別約為96.4%、1.8%及1.8%。本集團收入由二零一五年的人民幣13,638.2百萬元增加至二零一六年的人民幣16,206.5百萬元，增加人民幣2,568.3百萬元，增幅為18.8%，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：

	二零一六年度		二零一五年度	
	人民幣 百萬元	(%)	人民幣 百萬元	(%)
物業銷售收入	15,620.1	96.4	13,225.4	97.0
租賃收入	298.2	1.8	244.6	1.8
管理費收入	288.2	1.8	168.2	1.2
	<u>16,206.5</u>	<u>100.0</u>	<u>13,638.2</u>	<u>100.0</u>

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由二零一五年的人民幣13,225.4百萬元增加至二零一六年的人民幣15,620.1百萬元，增加人民幣2,394.7百萬元，增幅為18.1%。該增加主要是由於已交付總建築面積由二零一五年約1,492,459平方米，增至二零一六年約1,936,653平方米。於二零一六年為本集團帶來重大收入的項目主要包括時代外灘、時代雲圖(廣州)及珠海時代傾城等。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由二零一五年的人民幣244.6百萬元增加至二零一六年的人
民幣298.2百萬元，增加人民幣53.6百萬元，增幅為21.9%。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二零一五年的人民幣168.2百萬元增加至二
零一六年的人民幣288.2百萬元，增加人民幣120.0百萬元，增幅為71.3%。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

本集團銷售成本由二零一五年的人民幣10,091.7百萬元增加至二零一六年的人
民幣11,956.2百萬元，增加人民幣1,864.5百萬元，增幅為18.5%。該增加主要歸因
於已交付物業總建築面積較去年有所增加，致使物業銷售成本金額上升。

毛利及毛利率

本集團的毛利由二零一五年的人民幣3,546.4百萬元，增加至二零一六年的人
民幣4,250.2百萬元，增加人民幣703.8百萬元，增幅為19.8%。二零一六年，本集團
的毛利率由二零一五年的26.0%上升至26.2%。該上升主要是由於毛利率較高的
產品收入確認比例較二零一五年有所提升。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由二零一五年的人民幣130.4百萬元，增加至二零一六
年的人民幣362.9百萬元，主要因為投資物業的公允價值收益增加及銀行利息
收入增加。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一五年十二月三十一日的人民幣488.0
百萬元，增加至截至二零一六年十二月三十一日的人民幣657.5百萬元，增加人
民幣169.5百萬元，增幅為34.7%。該增加主要是由於銷售規模的增加所致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一五年的人民幣343.0百萬元，增加至二零一六年
的人民幣537.1百萬元，增加人民幣194.1百萬元，增加幅度為56.6%，增加主要由於
本公司引進高級人才、中高層人員人數上升所致。

其他開支

本集團的其他開支由二零一五年的人民幣49.1百萬元，增加至二零一六年的人
民幣84.2百萬元，增加人民幣35.1百萬元，增幅為71.5%。該增加主要是捐贈增加
所致。

財務費用

本集團的融資成本由截至二零一五年的人人民幣175.1百萬元，增加至截至二零
一六年的人人民幣239.9百萬元，增加人民幣64.8百萬元，增幅為37.0%。該增加主
要是由於有關本集團土地收購及物業開發擴張的融資增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零一五年的人人民幣1,070.2百萬元，增加至截至二
零一六年的人人民幣1,178.2百萬元，增加人民幣108.0百萬元，增幅為10.1%。該增
加主要是由於截至二零一六年本集團應課稅利潤及收入增加所致。

年度利潤

本公司年度利潤由截至二零一五年十二月三十一日止的人民幣1,551.1百萬元，
增加至截至二零一六年十二月三十一日止的人民幣1,982.4百萬元，增加人民幣
431.3百萬元，增幅為27.8%。二零一六年每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別
為人民幣113分(二零一五年：人民幣82分)以及人民幣107分(二零一五年：人民
幣74分)。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤從截止二零一五年十二月三十一日止年度的人人民幣
1,420.6百萬元，增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人人民幣1,955.0
百萬元，增加人民幣534.4百萬元，增幅為37.6%。

流動資金、財務及資本來源

現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面結餘約為人民
幣11,880.7百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣8,749.2百萬元)，較於二
零一五年十二月三十一日增加35.8%。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，其使用須獲得銀行批准，且受限制銀行存款的使用會
受相關貸款協議中載列的目的所限制。其餘受限制存款主要是定期存款。於二
零一六年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣2,958.0百萬元(二
零一五年十二月三十一日：人民幣3,907.9百萬元)。

借款及抵押資產

本集團於二零一六年十二月三十一日的計息借款(不包括可換股債券)合計約為人民幣20,488.5百萬元。一年內到期借款由二零一五年十二月三十一日之人民幣359.1百萬元增加至二零一六年十二月三十一日之人民幣1,956.1百萬元，而約人民幣18,259.4百萬元之借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣273.0百萬元之借款須於五年以後償還。於二零一六年十二月三十一日，本集團的未償還貸款以部分物業、房產及設備、已竣工持作出售的物業及開發中物業、投資物業及預付土地租賃款項作抵押，其賬面值分別約為人民幣476.7百萬元、人民幣3,950.9百萬元、人民幣1,598.1百萬元及人民幣17.9百萬元。

本公司及／或其附屬公司發行的權益或債務證券的詳情載列如下：

(a) 二零一九年到期的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，廣州市時代地產集團有限公司(「廣州時代」)按票據本金額的100%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。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。

(b) 二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一五年十月二十六日，廣州時代按票據本金額的100%發行於二零一八年到期本金額為人民幣3,000,000,000的7.85%的非非公開發行境內公司債券。二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一五年十月二十六日(包括該日)起以7.85%的年利率計息，每年支付一次。

(c) 二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債

於二零一五年七月十五日，廣州時代按票據本金額的100%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。廣州時代第三年末有權選擇上調票面利率和投資者有權贖回債券。二零二零年到期的6.75%公開發行境內公司債於上海證券交易所上市，並自二零一五年七月十五日(包括該日)起以6.75%的年利率計息，每年支付一次。

(d) 二零二零年到期的11.45%美元優先票據

於二零一五年三月五日，本公司按票據本金額的99.35%發行於二零二零年到期本金額為280,000,000美元(相當於約人民幣1,722,784,000元)的11.45%優先票據(「二零二零年到期的美元11.45%優先票據」)。二零二零年到期的11.45%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一五年三月五日(包括該日)起以11.45%的年利率計息，每半年支付一次。

(e) 二零一七年到期的10.375%人民幣優先票據

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到期本金總額為人民幣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併組成單一系列，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。

(f) 可換股債券

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。

(g) 二零一九年到期的12.625%美元優先票據

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以組成單一系列，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。

財務擔保

截至二零一六年十二月三十一日，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18,098.3百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣11,819.0百萬元)。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或相關物業其他有關權益證書交付給按揭銀行之日；及(ii)按揭銀行和本集團項目的購房者之間的按揭貸款清償之日。如果購房者於相關擔保解除前拖欠按揭貸款，本集團或會須透過付清按揭貸款購回相關物業。如果本集團未能付清，按揭銀行將拍賣相關物業，且如未償還的貸款金額超過拍賣之止贖銷售淨收益，則會向本集團追回差額。按照行業慣例，本集團不會對自己的客戶開展獨立的信貸審查，但會參照按揭銀行所開展的信貸審查。

外匯風險

本集團主要在中國營運，大部份業務以人民幣計值。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零一六年十二月三十一日，本集團並未從事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

- (a) 於二零一六年四月十五日，本公司的全資附屬公司廣州市時代紫宸投資有限公司以代價約人民幣381.3百萬元收購廣州黃埔化工有限公司（「廣州黃埔」）49%的股本權益。廣州黃埔持有一幅位於廣州黃埔區黃埔東路的土地以及位於廣州黃埔區的土地及港口設施的股本權益。該項目商業佔地面積18,279平方米（計算容積率建築面積82,256平方米）於本公告日期已動工。鑒於本公告「業務回顧—前景及策略」一節所載中國內地一線城市之物業市場前景，董事對有關投資之前景感到合理樂觀。
- (b) 於二零一六年六月二十四日，本公司的全資附屬公司廣州市時創房地產開發有限公司（「廣州時創」）與本集團的獨立第三方Duxton Investment And Development Pte. Ltd. 訂立股權轉讓協議，以人民幣383,000,000元的現金代價收購廣州星勝房地產開發有限公司（「廣州星勝」）的75%股權。相關股權轉讓登記安排已於二零一六年七月完成，而廣州星勝已成為本集團的合營企業。有關是次收購的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年六月二十四日的相關公告。
- (c) 於二零一六年六月三十日，廣州時創與本集團的獨立第三方Optima Investment & Development Pte. Ltd. 訂立股權轉讓協議，以人民幣880,000,000元的現金代價收購天韻（廣州）房地產開發有限公司（「天韻（廣州）」）的75%股權。相關股權轉讓登記安排已於二零一六年七月完成，而天韻（廣州）已成為本集團的合營企業。有關是次收購的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年六月三十日的相關公告。

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：

- (a) 於二零一七年一月十六日，本公司的全資附屬公司佛山市時代鴻泰投資有限公司（「佛山鴻泰」）透過公開拍賣收購一幅位於中國廣東省佛山市南海區的地塊。該地塊的代價為人民幣3,137,000,000元，而截至此業績公告獲批日期止，佛山鴻泰已支付人民幣159,160,000元。

- (b) 於二零一七年一月二十三日，本公司發行本金額為375,000,000美元(相當於約人民幣2,571,450,000元)於二零二零年到期的6.250%優先票據，按該等票據本金額之100%發行(「二零二零年到期6.250%美元優先票據」)。二零二零年到期6.250%美元優先票據於聯交所上市，自二零一七年一月二十三日(包括該日)起按年息6.250%計息，每半年期末支付。截至此業績公告獲批日期止，本公司已收取所得款項淨額人民幣2,526,976,000元。有關二零二零年到期6.250%美元優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年一月十七日的公告。
- (c) 於二零一七年二月十七日，本公司宣佈其將於二零一七年三月二十一日(「贖回日期」)悉數贖回於二零一九年到期的尚未贖回12.625%美元優先票據，贖回價按相等於其本金額106.313%另加直至贖回日期(但不包括該日)的應計及未償付利息(如有)。請參閱本公司日期為二零一七年二月十七日的相關公告。
- (d) 於二零一七年二月二十三日，本公司的全資附屬公司佛山鴻泰透過公開拍賣收購一幅位於中國廣東省佛山市三水區的地塊。該地塊的代價為人民幣1,779,900,000元，而截至此業績公告獲批日期止，佛山鴻泰已支付人民幣148,400,000元。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有6,016名僱員(二零一五年十二月三十一日：4,219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。本集團亦向其僱員提供培訓計劃，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，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二零一六年十二月三十一日止年度的年報可供查閱。截至二零一六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)為約人民幣491.2百萬元(二零一五年：人民幣349.7百萬元)。

上市所得款項淨額的用途

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

末期股息

董事會建議向本公司股東(「股東」)派付截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣31.51分(二零一五年：人民幣15.63分)。末期股息(如獲批准)將於二零一七年七月三日或前後派付，並須待股東於二零一七年五月二十六日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。

建議末期股息將以人民幣宣派及以港元(「港元」)派付。以港元派付的末期股息將按中國人民銀行於二零一七年五月二十六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，本公司將於二零一七年五月二十四日(星期三)至二零一七年五月二十六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零一七年五月二十三日(星期二)下午四時三十分前提交予本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

符合資格收取建議末期股息的記錄日期為二零一七年六月六日(星期二)。為釐定股東有權收取建議末期股息(惟須待股東於應屆股東週年大會上批准方可作實)，本公司將於二零一七年六月二日(星期五)至二零一七年六月六日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零一七年六月一日(星期四)下午四時三十分前交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治常規

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障股東權益及提升企業價值及問責性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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，於截至二零一六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。

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內部監控制度以提供制約平衡。基於上述理由，董事會相信此舉將可維持權力平衡。

遵守有關董事進行證券交易的行為守則

本公司亦已採納有關董事證券交易的行為守則，其條款與上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所載的必守準則同樣嚴格。經本公司作出特別查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一六年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

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者同樣嚴格。

審核委員會及審閱財務報表

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

審核委員會已與本公司管理層一同審閱本集團之年度報告及截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合全年業績。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控制度的有效性，並認為風險管理及內部監控制度屬有效及充足。

購買、出售或贖回上市證券

除本公告所披露者外，於截至二零一六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二零一六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

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零一七年五月二十六日（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二零一六年年度報告

本全年業績公告刊登於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（<http://www.timesgroup.cn>），而載有上市規則所需一切資料的二零一六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，二零一七年二月二十七日

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。