

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)

**截至二零二零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1,003.8億元，同比增幅為28.1%；
- 年度營業額為人民幣385.8億元，同比減幅為9.1%；
- 年度利潤為人民幣53.7億元，同比減幅為3.5%；
- 年度毛利率為28.8%，與去年基本持平；
- 年度淨利率為13.9%，同比上升0.8個百分點；
- 年度每股基本及攤薄盈利為人民幣254分，同比減幅為7.0%；
- 於二零二零年十二月三十一日，現金及銀行結餘為人民幣379.6億元；
- 董事會建議截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣76.68分。

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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「報告期內」)的綜合全年業績，連同二零一九年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	4	38,576,694	42,433,383
銷售成本		<u>(27,474,248)</u>	<u>(29,997,746)</u>
毛利		11,102,446	12,435,637
其他收入及收益	4	1,935,114	1,033,777
銷售及市場推廣成本		(1,119,973)	(1,212,434)
行政開支		(1,574,063)	(1,554,296)
其他開支		(484,936)	(561,624)
融資成本	6	(1,181,169)	(1,010,850)
應佔合營企業及聯營公司損益		<u>445,059</u>	<u>1,208,769</u>
除稅前利潤	5	9,122,478	10,338,979
所得稅開支	7	<u>(3,756,468)</u>	<u>(4,778,518)</u>
年度利潤		<u>5,366,010</u>	<u>5,560,461</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		4,941,190	5,212,623
非控股權益		<u>424,820</u>	<u>347,838</u>
		<u>5,366,010</u>	<u>5,560,461</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254分</u>	<u>人民幣273分</u>

綜合全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度利潤	<u>5,366,010</u>	<u>5,560,461</u>
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面收入／(虧損)：		
現金流對沖：		
年內產生的衍生金融工具 公允價值變動有效部分	(53,409)	—
應佔一家合營企業其他全面收入／(虧損)	49,081	(13,060)
換算海外業務的匯兌差額	<u>1,267,404</u>	<u>(237,400)</u>
	<u>1,263,076</u>	<u>(250,460)</u>
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面收入：		
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收益淨額	<u>380</u>	<u>4,103</u>
年度其他全面收入／(虧損)	<u>1,263,456</u>	<u>(246,357)</u>
年度全面收入總額	<u>6,629,466</u>	<u>5,314,104</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	6,204,646	4,966,266
非控股權益	<u>424,820</u>	<u>347,838</u>
	<u>6,629,466</u>	<u>5,314,104</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,177,999	1,096,102
物業存貨		1,354,246	1,518,010
使用權資產		85,523	138,186
投資物業		7,007,400	3,489,209
商譽		78,318	88,526
其他無形資產		165,949	142,927
於合營企業的權益		9,383,838	7,587,048
於聯營公司的權益		2,782,440	2,520,090
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		410,952	434,207
遞延稅項資產		1,924,839	1,678,601
預付款項、按金及其他應收款項		1,067,739	1,148,838
非流動資產總額		25,439,243	19,841,744
流動資產			
物業存貨		79,079,315	61,460,980
應收貿易款項	10	6,371,029	6,101,701
合同資產		457,090	210,434
合同成本		724,086	619,341
預付款項、按金及其他應收款項		30,733,096	31,830,195
應收合營企業的款項		7,532,760	8,423,080
應收聯營公司的款項		1,080,588	1,874,858
預繳稅款		2,125,583	1,456,341
受限制銀行存款		4,427,850	3,404,545
現金及現金等價物		33,531,747	25,874,865
流動資產總額		166,063,144	141,256,340
流動負債			
應付貿易款項及票據	11	20,608,415	14,470,947
其他應付款項及應計款項		23,300,554	20,481,285
合同負債		24,203,207	21,579,362
應付合營企業的款項		10,853,290	4,950,359
應付聯營公司的款項		638,847	—
計息銀行及其他借款及應付利息		19,030,214	19,454,013
租賃負債		115,881	51,959
應付稅款		9,358,981	7,014,368
流動負債總額		108,109,389	88,002,293
流動資產淨值		57,953,755	53,254,047
資產總額減流動負債		83,392,998	73,095,791

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產總額減流動負債	<u>83,392,998</u>	<u>73,095,791</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款及應付利息	43,439,917	34,663,066
衍生金融工具	57,405	–
其他長期應付款項	58,581	134,934
租賃負債	2,210,090	1,174,471
遞延稅項負債	<u>1,743,591</u>	<u>1,418,965</u>
非流動負債總額	<u>47,509,584</u>	<u>37,391,436</u>
資產淨值	<u>35,883,414</u>	<u>35,704,355</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	154,528	154,528
儲備	<u>18,623,208</u>	<u>18,932,706</u>
	<u>18,777,736</u>	<u>19,087,234</u>
非控股權益	<u>17,105,678</u>	<u>16,617,121</u>
權益總額	<u>35,883,414</u>	<u>35,704,355</u>

財務報表附註

截至二零二零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Windward 3, Regatta Office Park, PO 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、城市更新業務及物業租賃。

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，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。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」)截至二零二零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)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二零一八年財務報告概念框架及下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號 及國際財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革
國際財務報告準則第16號修訂本	與2019新型冠狀病毒有關的 租金優惠(已提早採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大性的定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)載列一套全面的財務報告概念及準則制定，並為財務報表編製者制定一致的會計政策提供指引，協助各方瞭解及詮釋標準。該概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關終止確認資產及負債的新指引，以及資產及負債的更新定義及確認標準。其亦釐清財務報告中管理、審慎及計量不確定因素的角色。該概念框架並非標準，其中所載概念概無凌駕於任何標準的概念或規定之上。概念框架並無對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。

- (b) 國際財務報告準則第3號修訂本澄清業務的定義，並提供額外指引。該等修訂本訂明可視為業務的一組活動及資產，必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂本取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成產出的能力有否重大貢獻。該等修訂本亦已收窄產出的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂本亦就評估所取得的過程是否屬重大提供指引，並新增公允價值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已就二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事項按未來適用法提早應用修訂。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號修訂本解決其他無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準前影響期內財務報告的問題。該等修訂本提供可在引入其他無風險利率前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (d) 國際財務報告準則第16號修訂本為承租人提供可行權宜方法以選擇就2019新型冠状病毒疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響二零二一年六月三十日或之前原到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂本於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間有效，允許提早應用及將追溯應用。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (e) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本對何謂重大提供了新的定義。新定義指出，若省略、錯述或模糊該等資料，可合理地預期會影響通用財務報表的主要使用者於有關財務報表的基礎上作出的決策，則有關資料屬重大。修訂本闡明，重要性取決於資料的性質或數量或兩者兼有。該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成任何重大影響。

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

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1,217,000美元(相當於約人民幣7,943,000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(二零一九年：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1,253,000美元，相當於約人民幣8,726,000元)、本集團金額為人民幣35,403,000元(二零一九年：無)的若干使用權資產及本集團金額為人民幣1,920,000元(二零一九年：人民幣4,081,000元)的若干物業、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3,649,726,000美元及966,722,000港元(相當於約人民幣24,627,807,000元)(二零一九年：合共3,862,826,000美元，相當於約人民幣24,750,173,000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、應付聯營公司的款項、計息銀行及其他借款及應付利息、應付稅項、遞延稅項負債、其他長期應付款項、衍生金融工具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。

分部間銷售及轉讓乃參考按照當時的現行市價向獨立第三方作出的銷售所用的售價進行。

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(二零一九年：無)。

截至二零二零年 十二月三十一日止年度	城市更新		物業租賃	抵銷	總計
	物業開發	業務			
	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
分部收入(附註4)					
外部客戶銷售	32,673,269	5,453,261	450,164	-	38,576,694
分部間銷售	-	30,556	65,336	(95,892)	-
	<u>32,673,269</u>	<u>5,483,817</u>	<u>515,500</u>	<u>(95,892)</u>	<u>38,576,694</u>
分部業績	5,542,494	4,039,526	169,522	-	9,751,542
對賬：					
銀行利息收入					330,027
未分配的企業支出					(364,753)
融資成本(租賃負債的利息除外)					(1,039,397)
應佔合營企業及聯營公司損益					<u>445,059</u>
除稅前利潤					<u>9,122,478</u>
分部資產	106,698,447	14,063,655	7,530,251	-	128,292,353
對賬：					
未分配的資產					<u>63,210,034</u>
資產總額					<u>191,502,387</u>
分部負債	64,734,087	2,299,655	3,404,405	-	70,438,147
對賬：					
未分配的負債					<u>85,180,826</u>
負債總額					<u>155,618,973</u>
其他分部資料					
金融資產減值虧損	(29,924)	(10,531)	(76)	-	(40,531)
商譽減值	(10,208)	-	-	-	(10,208)
物業、廠房及設備折舊	(80,027)	(113)	(32,838)	-	(112,978)
使用權資產折舊	(77,395)	-	(817)	-	(78,212)
其他無形資產攤銷：					
已分配的金額	(14,350)	-	(227)	-	(14,577)
未分配的金額					(667)
投資物業的公允價值收益	-	-	18,817	-	18,817

截至二零一九年 十二月三十一日止年度	物業開發	城市更新 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
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 除外)						(914,706)
應佔合營企業及聯營公司損益						<u>1,208,769</u>
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						<u>53,264,314</u>
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						<u>67,635,705</u>
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	-	-	<u>15,712</u>

4. 收入、其他收入及收益

本集團收入的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自客戶合同收入	38,126,530	41,972,327
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	22,838	22,646
轉租租賃物業	427,326	438,410
	<u>450,164</u>	<u>461,056</u>
	<u>38,576,694</u>	<u>42,433,383</u>

來自客戶合同收入

(i) 分拆收入資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	城市更新 業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務種類			
出售已竣工物業	32,673,269	-	32,673,269
城市更新收入	-	5,453,261	5,453,261
	<u>32,673,269</u>	<u>5,453,261</u>	<u>38,126,530</u>

本集團所有來自客戶合同的收入均於向客戶轉讓城市更新項目的貨品及資產的時間點確認。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	城市更新 業務 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務種類				
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
	<u>39,079,896</u>	<u>2,167,574</u>	<u>724,857</u>	<u>41,972,327</u>
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>
收入確認時間				
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
	<u>39,079,896</u>	<u>2,167,574</u>	<u>724,857</u>	<u>41,972,327</u>
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>

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：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	城市更新 業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自客戶合同收入			
外部客戶	32,673,269	5,453,261	38,126,530
分部間銷售	–	30,556	30,556
	<u>32,673,269</u>	<u>5,483,817</u>	<u>38,157,086</u>
抵銷	–	(30,556)	(30,556)
來自客戶合同總收入	<u>32,673,269</u>	<u>5,453,261</u>	<u>38,126,530</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售已竣工物業	10,002,768	12,861,956
物業管理服務收入	<u>—</u>	<u>38,835</u>
	<u>10,002,768</u>	<u>12,900,791</u>

二零二零年 二零一九年
人民幣千元 人民幣千元

其他收入		
銀行利息收入	330,027	284,827
來自第三方及合營企業的利息收入	146,471	237,044
管理費收入	105,957	239,829
諮詢費收入	95,074	–
補償收入	90,224	92,722
其他	88,701	68,034
	<u>856,454</u>	<u>922,456</u>
淨收益		
重新計量於合營企業的既有權益	–	15,764
重新計量於聯營公司的既有權益	311,900	–
自有投資物業的公允價值收益	2,136	18,013
貿易應付款項撥回收益	–	49,816
附屬公司的議價收購收益	500,060	–
合營企業的議價收購收益	–	8,156
視作出售附屬公司收益	–	15,573
出售附屬公司收益	99,418	–
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益	82	3,643
外匯淨收益	165,064	356
	<u>1,078,660</u>	<u>111,321</u>
	<u>1,935,114</u>	<u>1,033,777</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已出售已竣工物業成本	25,809,068	27,850,302
已提供建築服務成本	–	440,756
城市更新業務成本	1,603,806	1,082,024
出租自有物業的直接經營開支(包括維修及保養)	3,224	6,159
轉租租賃物業的直接經營開支(包括維修及保養)	58,150	87,464
提供物業管理服務的成本	–	531,041
物業、廠房及設備折舊	112,978	98,714
使用權資產折舊	78,212	45,016
其他無形資產攤銷	15,244	12,719
自有投資物業公允價值的變動	(2,136)	(18,013)
轉租投資物業公允價值的變動	(16,681)	2,301
核數師薪酬	10,081	9,377
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	1,797,304	1,411,618
退休金計劃供款	44,942	115,772
減：物業存貨的資本化金額	(910,661)	(690,073)
	931,585	837,317
未計入租賃負債計量的租賃付款	19,417	20,927
出售附屬公司的收益	(99,418)	–
附屬公司的議價收購收益	(500,060)	–
合營企業的議價收購收益	–	(8,156)
視作出售附屬公司收益	–	(15,573)
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益	(82)	(3,643)
重新計量於聯營公司的既有權益	(311,900)	–
重新計量於合營企業的既有權益	–	(15,764)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	156	827
撇減物業存貨至可變現淨值	86,997	–
金融資產減值虧損：		
應收貿易款項減值虧損	11,463	33,855
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損	29,068	18,971
沖銷其他應收款項的虧損	133,491	–
出售金融資產的虧損	–	41,914
衍生金融工具公允價值虧損淨額	103	–
商譽減值	10,208	306,094
外匯淨差額	(165,064)	(356)
提前贖回優先票據所付的溢價	12,669	–

6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息開支	5,426,402	4,333,985
租賃負債利息	<u>141,772</u>	<u>96,144</u>
未以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債		
利息開支總額	5,568,174	4,430,129
減：資本化利息	<u>(4,387,005)</u>	<u>(3,419,279)</u>
	<u>1,181,169</u>	<u>1,010,850</u>

7. 所得稅

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%(二零一九年：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(二零一九年：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(「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，即出售已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。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期：		
企業所得稅	3,065,857	2,853,316
土地增值稅	1,264,403	2,978,954
遞延	<u>(573,792)</u>	<u>(1,053,752)</u>
年度稅項支出總額	<u>3,756,468</u>	<u>4,778,518</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1,941,817,000股(二零一九年：1,906,606,000股)計算。

	二零二零年	二零一九年
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>4,941,190</u>	<u>5,212,623</u>
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>1,941,817</u>	<u>1,906,606</u>
每股基本及攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>254</u>	<u>273</u>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止各年度，本集團並無任何已發行潛在攤薄普通股。

9. 股息

董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣76.68分，合共人民幣1,488,985,000元(二零一九年：人民幣84.45分)。末期股息將以現金或股東可按以股代息的選擇權以本公司已繳足的以股代息新股份代替現金或部分按現金及部分按以股代息股份的形式來收取。

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。

二零一九年的建議末期股息每股人民幣84.45分(合共人民幣1,639,865,000元)已由本公司股東於二零二零年五月十五日舉行的股東週年大會上批准，並於二零二零年七月派發。

10. 應收貿易款項

本集團的應收貿易款項主要來自出售已竣工物業、城市更新業務及物業租賃服務。已出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；及有關出租物業的租金一般為預先收取。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貿易款項	<u>6,436,553</u>	<u>6,155,762</u>
減值	<u>(65,524)</u>	<u>(54,061)</u>
	<u>6,371,029</u>	<u>6,101,701</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
三個月內	4,417,153	4,398,144
四至六個月	65,903	305,113
七至十二個月	1,594,541	575,916
一年後	293,432	822,528
	<u>6,371,029</u>	<u>6,101,701</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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	18,756,949	13,306,676
一年後	1,851,466	1,164,271
	<u>20,608,415</u>	<u>14,470,947</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：

「勇士是在充滿荊棘的道路上前行的」，剛剛結束的2020年，我們不斷實踐着古羅馬詩人奧維德的這句名言。

在這跌宕起伏的一年裡，中國政府率先控制住疫情蔓延，中國在全球主要經濟體中率先實現經濟正增長。這一年，時代中國也逆勢而上，勇奪佳績，從未停下前行的腳步。

回顧2020年，我們共克時艱。有時代人夜以繼日跨國採購物資送達抗疫一線，有時代人英勇無畏義務支援隔離區建設，有時代人挺身而出守護社區萬家燈火。人與人的彼此關懷、彼此守望，顯得格外有力量。正如習近平總書記在新年賀詞中說的那樣：「平凡鑄就偉大，英雄來自人民。每個人都了不起！」

2020年，我們拔節而長。時代中國保持了高增長，全年完成銷售業績人民幣1,003.8億，首破千億，同比增長28.1%，昂首邁入新的征程。我們繼續深耕粵港澳大灣區，並加速佈局長三角、長江中游、成渝城市群等高增長潛力區域。我們在城市更新領域繼續發力，不斷加速專案的拓展和轉化。我們的土地儲備穩步擴展，為未來的業績增長提供了強有力的保障。時代愛車小鎮和時代全球創客小鎮在佛山順利落地，產城業務取得了戰略突破。

2020年，時代中國「企業數位化轉型」已初見成效，經過3年的不懈努力，我們已實現業務流、審批流、數據流的線上全連通，也基本實現了業務流轉自動化、業務操作機器化、分析決策智慧化。時代中國開始了「時代智慧體」的探索，助力企業從傳統職能型組織向平台型組織轉變。

過往皆為序章，唯拼搏方能創造、延續輝煌。

2021年，是中國共產黨建黨100週年，是國家十四五規劃的開局之年，也是建設社會主義現代化國家新征程的元年。這是一個偉大的時代，我們有幸參與其中。

千億目標的實現是本公司發展的一個里程碑，也是我們下一階段的起點。我們將堅持長期主義，堅持有品質的增長，永遠保持進取的心態，砥礪奮進，行穩致遠。

董事會主席、執行董事及行政總裁
岑釗雄

二零二一年三月二十三日

業務回顧

概覽

二零二零年，本集團業務錄得收入為人民幣38,576.7百萬元，較二零一九年減少9.1%。二零二零年的利潤為人民幣5,366.0百萬元，較二零一九年減少3.5%。二零二零年的核心淨利潤(淨利潤扣除商譽減值損失、自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響、衍生金融工具公允價值變動及提前贖回優先票據所付的溢價)減少至人民幣5,388.4百萬元，較二零一九年減少7.3%。本公司擁有人應佔利潤為人民幣4,941.2百萬元，較二零一九年減少5.2%。二零二零年每股基本及攤薄盈利為人民幣254分(二零一九年：人民幣273分)，同比減幅為7.0%。

物業發展

本集團集中於粵港澳大灣區的主要核心城市。於二零二零年十二月三十一日，本集團共擁有138個處於不同階段的主要項目，其中128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、5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2個位於浙江省杭州地區。二零二零年，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。二零二零年，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣1,003.8億元，總建築面積約為6,731,000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二零二零年達成的合同銷售：

區域	可供出售 項目數目	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣 百萬元)	金額佔比 (%)
廣州	48	1,332,000	30,005	29.9%
佛山	45	1,323,000	22,286	22.2%
江門	4	503,000	3,905	3.9%
珠海	22	289,000	4,420	4.4%
中山	22	271,000	2,823	2.8%
清遠	16	697,000	5,856	5.8%
長沙	11	771,000	9,680	9.7%
惠州	9	371,000	3,952	3.9%
東莞	11	467,000	8,934	8.9%
肇慶	3	250,000	2,115	2.1%
成都	2	160,000	3,612	3.6%
汕頭	1	99,000	1,116	1.1%
汕尾	1	92,000	701	0.7%
河源	1	106,000	976	1.0%
合計	196	6,731,000	100,381	100.0%

預計二零二一年的合同銷售目標約為人民幣1,100億元。

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5,453.3百萬元。該收入主要來自廣州、佛山等地區的城市更新項目。截至二零二零年十二月三十一日，城市更新項目總數超過160個，潛在總建築面積約5,337萬平方米。

物業租賃及轉租

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有時代地產中心建築面積約30,979平方米和246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他附屬公司用作轉租的建築面積約為608,274平方米。二零二零年，本集團租賃收入為人民幣450.1百萬元，佔總收入的1.2%。

物業管理服務

物業管理費收入來源於時代鄰里分拆上市前已交付物業提供物業管理服務產生的收入。於二零二零年，本集團並無錄得新增來自物業管理服務收入，主要是時代鄰里(主要從事提供物業管理服務)分拆上市所致。

土地儲備

於二零二零年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為21.6百萬平方米，本集團認為足夠應付其未來三年的發展所需。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 (平方米)	佔比 (%)
廣州	5,043,500	23.4%
清遠	4,192,503	19.4%
佛山	3,282,355	15.2%
惠州	1,048,376	4.9%
江門	1,603,590	7.4%
長沙	1,312,102	6.1%
東莞	1,211,391	5.6%
中山	1,069,628	5.0%
珠海	795,351	3.7%
肇慶	665,237	3.1%
武漢	284,018	1.3%
成都	228,437	1.1%
河源	210,103	1.0%
汕頭	182,690	0.8%
汕尾	163,491	0.7%
杭州地區	292,957	1.3%
合計	<u>21,585,729</u>	<u>100.0%</u>

物業開發項目組合

下表乃於二零二零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	地盤面積 (平方米)	已竣工	已竣工	開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
廣州								
時代外灘	住宅及商業	二零一三年至 二零一六年	92,123	-	30,520	-	-	99
時代南灣	住宅及商業	二零一一年至 二零一五年	354,156	11,325	23,170	-	-	91
廣州天合項目 (皮革廠項目)	工業	待定	-	-	-	-	-	70
廣州天斯項目(輕出 石榴崗項目)	工業	待定	-	-	-	-	-	42
雲都匯	公寓及商業	二零一五年	17,480	-	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 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	707	9,600	-	-	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	12,721	49,260	-	-	100
中新知識城項目 B2-1地塊	住宅及商業	二零一六年至 二零一九年	103,890	4,392	987	-	-	100
時代康橋(花都)	住宅及商業	二零一七至 二零一八年	31,665	6,367	1,286	-	-	100
海珠區石崗路項目	住宅及商業	二零二一年	20,211	-	-	71,038	13,830	60

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	地盤面積 (平方米)	已竣工	已竣工	開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
時代紫林	住宅及商業	二零一九年	20,076	4,729	17,483	-	-	45
時代幸匯	住宅及商業	二零一八年	20,177	2,340	-	-	33,734	100
時代香海彼岸	住宅及商業	二零二零年	53,985	7,697	51,058	-	-	60
時代風華(增城)	住宅及商業	二零二零年	24,825	-	265	-	26,700	52
時代傾城(中新)	住宅及商業	二零二零年	90,976	-	-	135,017	90,235	51
時代傾城(中新)	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 二零二七年	178,038	-	-	601,521	149,110	51
時代雲來(廣州)	住宅及商業	二零二一年	67,695	-	-	193,842	65,152	70
時代龍湖雲來	住宅及商業	二零二一年	81,178	-	-	186,780	52,530	49
廣州市南沙區時代 中國灣區總部 項目	商業	二零二五年	11,447	-	-	138,939	37,019	100
時代天境(廣州)	住宅及商業	二零二二年	44,995	-	-	141,402	40,436	30
時代印象(廣州)	住宅及商業	二零二一年	102,948	-	-	455,702	102,157	75
時代名著(增城)	住宅及商業	二零二二年	77,530	-	-	250,674	72,150	74
時代天韻(黃埔)	住宅及商業	二零二二年至 二零二四年	100,321	-	-	436,502	127,440	70
時代香樹里(黃埔)	住宅及商業	二零二二年	23,467	-	-	73,855	23,460	60
時代天逸(廣州)	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	110,168	-	-	420,288	90,960	50
金域悅府	住宅及商業	二零二一年	33,321	-	-	161,762	51,826	30 ⁽⁶⁾
佛山								
時代傾城(順德)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	125,782	-	31,570	-	-	100
時代城(佛山)	住宅及商業	二零一零年至 二零一七年	505,776	-	92,817	-	-	100
時代城(佛山) 五、六期	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	3,084	-	-	100
時代雲圖(佛山)	住宅及商業	二零一五年至 二零一六年	58,149	-	23,870	-	-	100
時代傾城(佛山) 四期	住宅及商業	二零一五年	34,308	-	355	-	-	91
時代廊橋(佛山)	住宅及商業	二零一七年	20,464	-	2,310	-	-	100
時代年華(佛山)	住宅及商業	二零一六年	17,148	-	910	-	-	100
時代水岸(佛山)	住宅及商業	二零一七年	64,697	-	15,805	-	-	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	地盤面積 (平方米)	已竣工	已竣工	開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
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 二零一九年	111,658	566	36,789	-	-	75
時代南灣(佛山) 一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	4,072	29,924	-	-	91
時代家	住宅及商業	二零一九年	40,794	4,681	18,592	-	-	51
時代南灣(佛山) 二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	892	30,908	-	-	100
時代領峰(佛山)	住宅及商業	二零一九年	117,893	282	34,860	-	-	90
佛山三水南山聚賢 項目	住宅及商業	二零二零年	49,125	12,907	36,304	-	-	100
佛山市三水區 大塘鎮奧利花園	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	91,760	14,427	64,543	-	-	80
佛山南海新亞項目	住宅及商業	二零二零年	41,772	28,891	-	-	22,816	60
時代星英御島 (佛山)	住宅及商業	二零一八年至 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	-	-	140,174	33,750	50
時代天境(佛山)	住宅及商業	二零二一年	67,579	-	-	232,995	54,270	70
保利·時代(佛山)	住宅及商業	二零二一年	48,498	-	-	142,950	33,780	49
保利時代天珀 (佛山)	住宅及商業	二零二一年	120,487	-	-	504,649	3,127	33
時代印記(佛山)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	62,063	-	-	260,916	57,631	51
佛山大瀝沿江路項目	住宅及商業	二零二一年	36,313	-	-	105,615	21,780	51
佛山南海水頭工業區何 細泉項目	住宅及商業	二零二一年	12,688	-	-	32,281	8,215	33
佛山順德倫教項目	住宅及商業	二零二二年	38,654	-	-	128,760	28,636	100
時代全球創客小鎮	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	223,952	-	-	631,872	180,054	75
佛山南海水頭工業區潘 堅項目	住宅及商業	二零二二年	11,304	-	-	36,501	11,298	33 ⁽⁷⁾
時代雲圖(三水)二期	住宅及商業	二零二二年	26,658	-	-	54,299	8,400	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	地盤面積 (平方米)	已竣工	已竣工	開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
江門								
時代傾城(鶴山)	住宅及商業	二零一九至 二零二零年	120,804	49,967	43,292	-	-	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	316,980	7,028	32,095	320,165	68,525	51
時代春樹里	住宅及商業	二零一九年	90,034	15,386	39,960	-	-	100
時代天韻(鶴山)	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	49,735	1,507	1,787	9,720	28,813	90
時代春樹里(鶴山)二期	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	119,153	17,758	3,034	169,202	53,147	91
時代風華(鶴山)	住宅及商業	二零二二年至 二零二四年	187,782	-	-	491,262	123,930	51
時代傾城(江門)	住宅及商業	二零二零年	34,674	-	-	100,670	26,342	51
珠海								
時代山湖海六期	住宅及商業	二零一三年至 二零一四年	51,003	-	525	-	-	100
時代港(珠海)	住宅及商業	二零一五年	81,393	-	8,750	-	-	100
時代傾城(珠海)一期	住宅及商業	二零一五年	52,950	-	6,615	-	-	100
時代傾城(珠海)二、三、 四期	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	198,204	-	3,708	-	-	100
時代·香海彼岸(珠海)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	119,169	-	41,160	-	-	100
保利香檳花園合作項目	住宅及商業	二零一七年	77,206	-	10,708	-	-	49
珠海田家炳中學西側	住宅及商業	二零一八年	85,363	1,708	49,318	-	-	100
珠海山湖海項目(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
珠海保利中環廣場	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	60,138	63,735	40,597	139,764	30,510	50
珠海斗門區白蕉鎮禾益 中路以西	住宅及商業	二零二零年	20,000	-	-	41,202	9,504	51
時代天韻(二)	住宅及商業	二零二零年	11,393	17,159	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	-	-	127,999	32,239	38

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	地盤面積 (平方米)	已竣工	已竣工	開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 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	-	33,775	-	-	100
時代雲圖(中山)	住宅及商業	二零一五年至 二零一六年	46,667	-	567	-	-	100
中山金沙項目(中山)	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	132,290	207,394	76,997	212,806	16,650	71
中山三溪村項目(中山)	住宅及商業	二零一九年	39,351	4,533	29,624	-	-	91
中山寶藝項目(中山)	住宅及商業	二零二零年	26,256	1,478	21,234	-	-	100
時代香海北岸(中山)捷越 項目	住宅及商業	二零一九年	25,672	47,650	19,103	-	-	73
時代香海北岸(中山)冠富 項目	住宅及商業	二零二零年	24,328	45,306	18,806	-	-	73
中山市岐江新城項目	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	87,272	-	-	264,825	68,880	51 ⁽⁶⁾
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	45,992	91,720	-	-	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 二零二零年	84,440	7,889	15,331	-	43,558	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 二零二三年	477,020	-	-	418,725	49,361	58
時代·香海彼岸(清遠) 嘉達飛來湖項目	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	91,127	-	-	346,115	89,160	100
時代香海彼岸(清遠) 萬達西項目	住宅及商業	二零一九年	68,840	10,665	80,632	-	-	90
清遠傾城(清遠)九期 (合順項目)	住宅及商業	二零一九年	42,214	4,121	48,253	-	-	100
清遠佛岡松峰項目	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	118,164	-	-	374,527	95,490	70
時代香海彼岸二期(清遠) 恒達飛來湖項目	住宅及商業	二零一九至 二零二一年	133,102	59,383	520	330,867	62,329	100
飛來南路項目(清遠)	住宅及商業	二零二二年	23,137	-	-	80,670	21,660	100
時代糖果(清遠)	住宅及商業	二零一九至 二零二零年	28,620	62,781	34,384	-	-	100
信騰項目(清遠)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	123,987	-	-	362,487	94,260	75
恒豐項目(清遠)	住宅及商業	二零二一年	53,164	-	-	153,695	40,200	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	地盤面積 (平方米)	已竣工	已竣工	開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
長沙								
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二一年	649,862	31,911	89,078	313,412	139,913	100
時代年華(長沙)	住宅及商業	二零二零年	48,017	151,724	32,762	-	-	55
時代印記(長沙)	住宅及商業	二零二一年	39,722	-	-	102,534	19,350	60
時代梅溪領峰	住宅及商業	二零二一年	71,041	-	-	313,502	51,046	60
長沙雨花區黃土嶺項目	商業	二零二二年	8,848	-	-	57,213	9,657	80
東莞								
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 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 二零二零年	42,519	5,506	15,483	-	-	100
道滘鎮小水路收購項目 (東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	56,298	8,658	20,380	67,499	14,619	60
常平鎮盧屋村合作項目 (東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	26,345	28,852	-	-	23,791	17
石排鎮合作項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	95,977	45,917	-	124,992	54,798	13
東莞市中堂鎮豆豉洲 項目	住宅及商業	二零二一年	22,451	-	-	68,007	19,269	51
東莞市中堂鎮豆豉洲 項目地塊二	住宅及商業	二零二一年	38,096	-	-	98,075	29,623	49
東莞市厚街鎮汀山項目	住宅及商業	二零二三年	69,524	-	-	234,093	44,376	33
東莞市中堂鎮豆豉洲 014地塊	住宅及商業	二零二二年	41,837	-	-	118,172	22,968	51
東莞市中堂鎮豆豉洲 016地塊	住宅及商業	二零二二年	27,572	-	-	87,840	22,963	49

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	地盤面積 (平方米)	已竣工	已竣工	開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
惠州								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	284,414	30,799	16,966	523,226	156,814	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
惠陽雍華庭項目	住宅及商業	二零二零年	71,274	14,211	-	-	36,300	100
英之皇三和大道項目 (惠州)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	62,000	-	-	130,932	36,240	80
成都								
時代風華(成都)	住宅及商業	二零二零年	30,429	9,698	-	-	21,960	100
時代天境(成都)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	38,338	-	-	158,828	37,951	70
肇慶								
時代外灘(肇慶)	住宅及商業	二零二零年	59,677	18,841	-	-	39,780	50
肇慶新區鳳凰 大道項目	住宅及商業	二零二二年	51,385	-	-	186,620	35,790	51
四會市貞山姚沙村 項目	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	59,394	-	-	192,143	23,336	50
時代·星湖印記 (肇慶)	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	43,031	-	-	131,457	37,270	100
汕頭								
時代天韻(汕頭)	住宅及商業	二零二一年	36,230	-	-	151,010	31,680	100
汕尾								
時代水岸(海豐)	住宅及商業	二零二一年	27,612	-	-	128,075	35,416	100
杭州地區								
時代天境(杭州)	住宅及商業	二零二一年	26,861	-	-	74,712	19,002	80
海寧市許村鎮 龍渡湖地塊項目	住宅及商業	待定	46,938	-	-	153,373	45,870	51
河源								
時代傾城(河源)	住宅及商業	二零二一年	44,470	-	-	161,983	48,120	60
武漢								
時代海倫堡·印記 (武漢)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	78,037	-	-	202,537	81,481	50
	總計		<u>11,333,473</u>	<u>1,168,289</u>	<u>2,011,080</u>	<u>14,696,373</u>	<u>3,709,987</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。
- (6) 截至二零二零年十二月三十一日，金域悅府和中山市岐江新城項目的收購尚未完成交割。
- (7) 截至二零二零年十二月三十一日，佛山南海水頭工業區潘堅項目所有者權益尚未變更工商登記及交割。

二零二零年度的地塊收購

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。

二零二零年，本集團於廣州、佛山、東莞、肇慶、長沙及杭州地區購入16幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣17,119百萬元。

項目所在城市	項目個數	預計		
		預計總 建築面積 (平方米)	總建築面積 (本公司歸屬) (平方米)	總土地成本 (本公司歸屬) (人民幣 百萬元)
佛山	6	1,247,711	923,148	7,010
廣州	4	1,386,092	772,848	7,414
東莞	3	530,412	218,170	1,722
長沙	1	66,870	53,496	281
杭州地區	1	199,243	101,614	347
肇慶	1	168,727	168,727	345
總計	16	3,599,055	2,238,003	17,119

市場回顧

截止二零二零年十二月三十日止，房地產全行業成交量持續創新高，價格保持上漲。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達176,086.22萬平方米，同比上漲2.6個百分點，增長率比去年同期提高2.7個百分點；商品房交易量達到人民幣173,612.66億元；同比上漲8.7個百分點，增長率比去年同期提高2.2個百分點。商品房銷售均價每平方米人民幣9,860元，同比增長5.9個百分點，增長率比同期減少0.7個百分點。核心區域的市場表現更為優秀，浙江、江蘇、廣東省的商品房銷售額增速分別為21%，18%，10%，遠高於全國市場增速。三個省份合計商品房銷售市佔率為34.2%，比去年同期提高2.7個百分點。

房地產長效機制逐步完善，地方政府持續因城施策。房地產行業的金融管控進一步加強。8月出台了「三條紅線」為特徵的房企融資新規，限制房企最高負債增速；12月出台了房地產貸款集中管理制度，規定了銀行的房地產貸款餘額佔比和住房貸款餘額佔比上限。房地產金融宏觀審慎管理制度不斷完善，以保持行業平穩健康發展。

儘管全球疫情衝擊，各國央行採取寬鬆貨幣政策，流動性保持充裕，進入房地產行業的資金總量保持增長，但增速仍不如整體信貸水平。1-12月，居民中長期貸款累計同比增速為9.2%，低於新增人民幣貸款增速16.8%。

流動性寬鬆背景下，全國土地市場成交保持，全國住宅土地出讓收入同比增速為19.2%，土地成交面積同比增速為12.5%，土地價格保持上漲，同比增速為6.0%。

前景

展望二零二一年，全球疫情逐步好轉，經濟復蘇。中國貨幣政策將邊際收緊，財政政策將更加強調精準有效。

在「穩地價、穩房價、穩預期」政策基調下，地方政府將繼續因城施策，保持房地產行業平穩發展。在房地產金融審慎管理制度下，房企融資和個人購房貸款將更加有序。行業市場成交區域分化，主要都市圈的市場需求將保持旺盛。隨著新基建的持續投入和數位化城市的建設，主要都市圈的價值進一步凸顯。

本集團將堅持有品質的增長，保持增長、效益和風險的平衡。確保住宅開發業務更有質量的增長。進一步加大城市更新業務的競爭優勢、協同發展商業、產業園等業務。

我們將採取多元化的土地獲取策略，積極參與城市更新改造，確保擁有充足且優質的土地儲備。我們將繼續深耕粵港澳大灣區，大力提升所在區域市場份額；逐步增加長三角、長江中游、成渝城市群等高增長潛力區域的投資。

本集團將堅持積極銷售，加強現金流管理，提高資金周轉率。

財務回顧

收入

本集團收入主要由物業發展、城市更新業務、物業租賃和轉租及物業管理服務產生，二零二零年的收入佔比分別約為84.7%、14.1%及1.2%。本集團收入由二零一九年的人民幣42,433.4百萬元減少至二零二零年的人民幣38,576.7百萬元，減少人民幣3,856.7百萬元，減幅為9.1%，收入減少主要歸因於物業管理費收入減少及物業銷售交付面積減少。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	二零二零年度		二零一九年度	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
物業銷售	32,673.3	84.7	39,079.9	92.1
城市更新業務收入	5,453.3	14.1	2,167.6	5.1
租賃收入	450.1	1.2	461.1	1.1
物業管理費收入	0.0	0.0	724.8	1.7
	38,576.7	100.0	42,433.4	100.0

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由二零一九年的人民幣39,079.9百萬元減少至二零二零年的人民幣32,673.3百萬元，減少人民幣6,406.6百萬元，減幅為16.4%。該減少主要是由於本年度已交付總建築面積減少。於二零二零年為本集團帶來重大收入的項目主要包括時代香海彼岸(廣州)、時代天韻(佛山)、時代水岸(佛山)、時代傾城(鶴山)及時代家(佛山)等。

城市更新業務

於二零二零年，本集團來自城市更新業務的收入由二零一九年的人民幣2,167.6百萬元增加至二零二零年的人民幣5,453.3百萬元，增加人民幣3,285.7百萬元，增幅大於100.0%，該收入主要來自位於廣州、佛山等地區所在的城市更新項目。截至二零二零年十二月三十一日，城市更新項目總數超過160個，潛在總建築面積約5,337萬平方米。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由二零一九年的人民幣461.1百萬元減少至二零二零年的人民幣450.1百萬元，減少人民幣11.0百萬元，減幅為2.4%。該減少主要是年內受疫情影響豁免租戶一定租金所致。

物業管理服務

於二零二零年，由於時代鄰里(主要從事提供物業管理服務)分拆上市，本集團並無錄得來自物業管理服務收入。

銷售成本

本集團銷售成本由二零一九年的人民幣29,997.7百萬元減少至二零二零年的人民幣27,474.2百萬元，減少人民幣2,523.5百萬元，減幅為8.4%。該減少主要歸因於物業銷售交付面積下降。

毛利及毛利率

本集團的毛利由二零一九年的人民幣12,435.6百萬元減少至二零二零年的人民幣11,102.4百萬元，減少人民幣1,333.2百萬元，減幅為10.7%。二零二零年，本集團的毛利率由二零一九年的29.3%下降至28.8%。該下降主要是毛利率較高的產品收入確認比例較二零一九年有所下降。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由二零一九年的人民幣1,033.8百萬元增加至二零二零年的人民幣1,935.1百萬元，主要因為城市更新業務取得突破性成果，廣州紅衛項目成功轉化後帶來溢價收入及匯兌淨收益所致。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一九年的人民幣1,212.4百萬元減少至二零二零年的人民幣1,120.0百萬元，減少人民幣92.4百萬元，減幅為7.6%。該減少主要是本集團嚴格管控營銷費用所致。

行政開支

本集團的行政開支由二零一九年的人民幣1,554.3百萬元增加至二零二零年的人民幣1,574.1百萬元，增加人民幣19.8百萬元，增幅為1.3%，與2019年基本保持一致。

其他開支

本集團的其他開支由二零一九年的人民幣561.6百萬元減少至二零二零年的人民幣484.9百萬元，減少人民幣76.7百萬元。該減少主要是商譽減值減少。

融資成本

本集團的融資成本由二零一九年的人民幣1,010.9百萬元，增加至二零二零年的人民幣1,181.2百萬元，增加人民幣170.3百萬元，增幅16.8%。該增加主要是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二零一九年的人民幣4,778.5百萬元，減少至二零二零年的人民幣3,756.5百萬元，減少人民幣1,022.0百萬元，減幅為21.4%。該減少主要是二零二零年本集團應課稅利潤減少所致。

年度利潤

本公司年度利潤由截至二零一九年十二月三十一日的人民幣5,560.5百萬元，減少至截至二零二零年十二月三十一日的人民幣5,366.0百萬元，減少人民幣194.5百萬元，減幅為3.5%。二零二零年每股基本以及攤薄盈利為人民幣254分(二零一九年：人民幣273分)。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣5,212.6百萬元，減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣4,941.2百萬元，減少人民幣271.4百萬元，減幅為5.2%。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、自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響、衍生金融工具公允價值變動及提前贖回優先票據所付的溢價)從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，減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣4,963.6百萬元，減少人民幣502.1百萬元，減幅為9.2%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣37,959.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣29,279.4百萬元)，較二零一九年十二月三十一日增加29.6%。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。於二零二零年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣4,427.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,404.5百萬元)。

借款及抵押資產

本集團於二零二零年十二月三十一日的計息銀行貸款及其他借款(不包括應付利息)合計約為人民幣61,510.4百萬元。一年內到期借款由二零一九年十二月三十一日的人民幣18,597.7百萬元減少至二零二零年十二月三十一日之人民幣18,070.5百萬元，而約人民幣40,690.4百萬元之借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣2,749.5百萬元之借款須於五年後償還。於二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還借款以部分投資物業、應收貿易款項、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901.0百萬元、人民幣1,821.6百萬元、人民幣12,420.7百萬元及人民幣710.1百萬元。

本公司及／或其附屬公司發行的權益或債務證券的詳情載列如下：

(a) 二零二六年到期的6.20%美元優先票據

於二零二零年九月二十二日，本公司發行於二零二六年到期本金額為350,000,000美元(相當於約人民幣2,283,724,000元)的6.20%優先票據(「二零二零年九月發行的6.20%美元優先票據」)。二零二零年九月發行的6.20%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二零年九月二十二日(包括該日)起以6.20%的年利率計息，每半年期末支付一次。

(b) 二零二四年到期的5.94%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零二零年八月二十一日，廣州市時代控股有限公司（「廣州時代」）於中國按票面年利率5.94%發行面值為人民幣1,100,000,000元的非公開發行境內公司債券（「二零二四年到期的5.94%人民幣非公開發行境內公司債券」），為期四年。廣州時代有權在第二年末調整票面利率，而投資者有權回售。二零二四年到期的5.94%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所掛牌，並自二零二零年八月二十四日（包括該日）起以年利率5.94%計息，每年支付一次。

(c) 二零二四年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零二零年八月三日，廣州時代於中國按票面年利率5.68%發行面值為人民幣500,000,000元的非公開發行境內公司債券（「二零二四年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券」），為期四年。廣州時代有權在第二年末調整票面利率，而投資者有權回售。二零二四年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所掛牌，並自二零二零年八月四日（包括該日）起以年利率5.68%計息，每年支付一次。

(d) 二零二五年到期的5.94%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年七月十六日，廣州時代於中國按票面年利率5.94%發行面值為人民幣1,600,000,000元的公開發行境內公司債券（「二零二五年到期的5.94%人民幣公開發行境內公司債券」），為期五年。廣州時代有權在第三年末調整票面利率，而投資者有權回售。二零二五年到期的5.94%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所掛牌，並自二零二零年七月十七日（包括該日）起以年利率5.94%計息，每年支付一次。

(e) 二零二五年到期的6.75%美元優先票據

於二零二零年七月八日，本公司發行於二零二五年到期本金額為300,000,000美元的6.75%優先票據（相當於約人民幣1,957,477,000元），（「二零二零年七月發行的6.75%美元優先票據」）。於二零二零年十月三十日，本公司發行於二零二五年到期本金額為250,000,000美元（相當於約人民幣1,631,231,000元）的6.75%優先票據（「二零二零年十月發行的6.75%美元優先票據」）。二零二零年七月發行的6.75%美元優先票據與二零二零年十月發行的6.75%美元優先票據整合並組成單一系列，統稱為「二零二五年到期的6.75%美元優先票據」。二零二五年到期的6.75%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二零年七月八日（包括該日）起以6.75%的年利率計息，每半年末支付一次。

(f) 二零二五年到期的5.24%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年五月二十六日，廣州時代發行於二零二五年到期本金額為人民幣2,500,000,000元的5.24%公開發行境內公司債券(「二零二五年到期的5.24%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第三年末有權選擇調整票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二五年到期的5.24%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年五月二十七日(包括該日)起以5.24%的年利率計息，每年支付一次。

(g) 二零二一年到期的6.00%美元優先票據

於二零二零年五月六日，本公司發行於二零二一年到期本金額為200,000,000美元(相當於約人民幣1,304,985,000元)的6.00%優先票據(「二零二一年到期的6.00%美元優先票據」)。二零二一年到期的6.00%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二零年五月六日(包括該日)起以6.00%的年利率計息，每半年期末支付一次。

(h) 二零二五年到期的5.10%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年三月二十六日，廣州時代發行於二零二五年到期本金額為人民幣1,550,000,000元的5.10%公開發行境內公司債券(「二零二五年到期的5.10%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第三年末有權選擇調整票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二五年到期的5.10%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年三月三十日(包括該日)起以5.10%的年利率計息，每年支付一次。

(i) 二零二七年到期的6.30%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年三月二十六日，廣州時代發行於二零二七年到期本金額為人民幣950,000,000元的6.30%公開發行境內公司債券(「二零二七年到期的6.30%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第五年末有權選擇調整票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二七年到期的6.30%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年三月三十日(包括該日)起以6.30%的年利率計息，每年支付一次。

(j) 二零二五年到期的5.00%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年二月二十一日，廣州時代發行於二零二五年到期本金額為人民幣740,000,000元的5.00%公開發行境內公司債券(「二零二五年到期的5.00%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第三年末有權選擇調整票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二五年到期的5.00%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年二月二十四日(包括該日)起以5.00%的年利率計息，每年支付一次。

(k) 二零二七年到期的6.20%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年二月二十一日，廣州時代發行於二零二七年到期本金額為人民幣575,000,000元的6.20%公開發行境內公司債券(「二零二七年到期的6.20%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第五年末有權選擇調整票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二七年到期的6.20%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年二月二十四日(包括該日)起以6.20%的年利率計息，每年支付一次。

(l) 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2,609,970,000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652,492,000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。

(m) 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，廣州時代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。

(n) 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3,262,462,000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。

(o) 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7.50%計息，每年支付一次。

(p) 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。於二零二零年十一月，二零二一年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券的持有人已經登記回售11,000,000張債券，每張價格為人民幣100元。本集團其後已於二零二零年十二月償還該等已登記回售銀行債券人民幣1,100,000,000元。

(q) 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。

(r) 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1,957,470,000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。本公司已於二零二零年十一月二十七日償還所有本金及利息。

(s) 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。於二零二零年九月，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的持有人已經登記回售17,000,000張債券，每張價格為人民幣100元。本集團其後已於二零二零年十月償還該等已登記回售銀行債券人民幣1,700,000,000元。

(t) 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。於二零二零年七月，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的持有人已經登記回售22,000,000張債券，每張價格為人民幣100元。本集團其後已於二零二零年八月償還該等已登記回售銀行債券人民幣2,200,000,000元。

(u) 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2,936,216,000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。

(v) 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3,262,450,000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。於二零二零年九月二十五日，本公司完成以現金要約購買本金額為207,833,000美元的二零二一年到期的6.25%美元優先票據。於二零二一年一月十七日，本公司已償還所有剩餘的本金及利息。

(w) 二零二三年到期的6.60%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1,957,477,000元)的6.60%優先票據(「二零二三年到期的6.60%美元優先票據」)。於二零二三年到期的6.60%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6.60%計息，每半年期末支付一次。

(x) 二零二二年到期的5.50%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8.20%非公開發行境內公司債券(「二零二二年到期的8.20%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8.20%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8.20%的年利率計息，每年支付一次。於二零二零年九月八日，廣州時代調整債券票面利率為5.50%(「二零二二年到期的5.50%人民幣非公開發行境內公司債券」)。

(y) 二零二零年到期的7.20%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。於二零一九年九月八日，廣州時代調整債券票面利率為7.20%(「二零二零年到期的7.20%人民幣非公開發行境內公司債券」)。於二零二零年九月十八日，本公司以贖回價為人民幣500,000,000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，悉數贖回於二零二零年到期的7.20%人民幣非公開發行境內公司債券。

(z) 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1,468,108,000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。

(aa) 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2,446,838,000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。

(ab) 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」)。於二零二零年七月十日，本公司以贖回價為人民幣1,815,608,000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，悉數贖回於二零二零年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，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29,867.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣24,026.4百萬元)。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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團為其合營企業及聯營公司就若干銀行貸款約人民幣6,625,218,000元(二零一九年：約人民幣4,034,181,000)提供擔保。

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。於二零二零年十二月三十一日，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：

於二零二一年一月十四日，本公司發行於二零二七年到期本金額為350,000,000美元(相當於約人民幣2,266,110,000元)的5.75%優先票據(「二零二七年到期的5.75%美元優先票據」)。二零二七年到期的5.75%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二一年一月十四日(包括該日)起以5.75%的年利率計息，每半年期末支付一次。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年一月八日的相關公告。

於二零二一年二月八日，本公司以贖回價358,384,444.44美元，相當於該等部分贖回的票據本金額101%加截至贖回日期的應計及未付利息，部分贖回本金額為350,000,000美元的二零二一年到期的7.85%美元優先票據。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年一月八日的相關公告。

於二零二一年三月十七日，本公司發行於二零二六年到期本金額為100,000,000美元(相當於約人民幣652,490,000元)的6.20%優先票據(「二零二一年三月發行的6.20%美元優先票據」)。二零二一年三月發行的6.20%美元優先票據與二零二零年九月發行的6.20%美元優先票據整合並組成單一系列，統稱為「二零二六年到期的6.20%美元優先票據」。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年三月十二日的相關公告。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有6,698名僱員(二零一九年十二月三十一日：5,955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二零二零年十二月三十一日止年度的年報可供查閱。截至二零二零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1,842.2百萬元(二零一九年：人民幣1,527.4百萬元)。

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」)派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣76.68分(二零一九年：人民幣84.45分)，包括向股東提供以股代息選擇權。建議末期股息(如獲批准)將於二零二一年七月二日或前後派付，並須待股東於二零二一年五月二十一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二零二一年五月二十一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，本公司將於二零二一年五月十七日(星期一)至二零二一年五月二十一日(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二零二一年五月十四日(星期五)下午四時三十分前提交予本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

符合資格收取建議末期股息的記錄日期為二零二一年五月三十一日(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)，本公司將於二零二一年五月二十七日(星期四)至二零二一年五月三十一日(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二零二一年五月二十六日(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，於截至二零二零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二零二零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二零二零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，於截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度的初步業績公告的數字，已由本集團獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所(「安永」)核對，與本集團本年度綜合財務報表所載的數字一致。安永就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作的核證業務，因此安永並無就本初步業績公告作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零二一年五月二十一日(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)及本公司網站(www.timesgroup.cn)，而載有上市規則所需一切資料的截至二零二零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，二零二一年三月二十三日

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。