

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)

**截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績公告
及
財務總監的委任
以及
聯席公司秘書及獲授權代表的辭任及委任**

全年業績摘要

- 收入上升203.2%至人民幣9,694.7百萬元；
- 本公司擁有人應佔年度利潤上升172.0%至人民幣987.0百萬元；
- 淨負債率從116.2%下降至93.2%；
- 於二零一三年十二月三十一日，本集團的土地儲備約為8.17百萬平方米；
- 董事會建議截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣10.94分（合共約人民幣188.5百萬元），相當於扣除投資物業公允價值變動及相關遞延稅影響後可分派利潤約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（「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合全年業績如下：

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	4	<u>9,694,735</u>	<u>3,197,142</u>
銷售成本		<u>(7,354,711)</u>	<u>(2,288,184)</u>
毛利		2,340,024	908,958
其他收入及收益	4	78,700	138,269
銷售及市場推廣成本		(411,137)	(204,279)
行政開支		(285,629)	(145,098)
其他開支		(16,493)	(34,377)
融資成本	6	(87,706)	(42,055)
應佔聯營公司損益		<u>2,371</u>	<u>5</u>
除稅前利潤	5	1,620,130	621,423
所得稅開支	7	<u>(646,200)</u>	<u>(267,775)</u>
年度利潤		<u><u>973,930</u></u>	<u><u>353,648</u></u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人	8	987,022	362,916
非控股權益		<u>(13,092)</u>	<u>(9,268)</u>
		<u><u>973,930</u></u>	<u><u>353,648</u></u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄			
一年度利潤		<u><u>人民幣75分</u></u>	<u><u>人民幣28分</u></u>

綜合全面收入表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年度利潤	<u>973,930</u>	<u>353,648</u>
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>(9,748)</u>	<u>(3,005)</u>
年度其他全面虧損	<u>(9,748)</u>	<u>(3,005)</u>
年度全面收入總額	<u>964,182</u>	<u>350,643</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	977,274	359,911
非控股權益	<u>(13,092)</u>	<u>(9,268)</u>
	<u>964,182</u>	<u>350,643</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		633,806	432,936
預付土地租賃款項		1,385,474	1,229,089
投資物業		1,582,000	1,540,000
於聯營公司的投資		45,304	42,934
遞延稅項資產		84,737	83,504
非流動資產總額		<u>3,731,321</u>	<u>3,328,463</u>
流動資產			
存貨		–	4,642
預付土地租賃款項		755,881	265,813
開發中物業		13,217,733	9,350,228
已竣工持作出售的物業		803,464	2,641,554
應收貿易款項	10	472,532	32,546
預付款項、按金及其他應收款項		1,895,624	3,580,567
持有至到期投資		–	305,700
應收直接控股公司的款項		–	437,507
應收最終控股公司的款項		–	16
應收聯營公司的款項		70,210	63,880
應收董事的款項		–	3,438
可供出售投資		3,100	3,100
預繳稅款		222,349	234,409
受限制銀行存款		1,946,083	897,299
現金及現金等價物		1,721,481	936,446
流動資產總額		<u>21,108,457</u>	<u>18,757,145</u>
流動負債			
應付貿易款項	11	2,413,862	2,872,646
其他應付款項及應計款項		9,392,801	8,718,085
計息銀行貸款及其他借款		1,977,494	3,177,263
應付董事的款項		–	101,478
應繳稅款		397,896	207,061
流動負債總額		<u>14,182,053</u>	<u>15,076,533</u>
流動資產淨額		<u>6,926,404</u>	<u>3,680,612</u>
資產總額減流動負債		<u>10,657,725</u>	<u>7,009,075</u>

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	5,425,054	2,499,536
遞延稅項負債	<u>1,224,250</u>	<u>1,303,426</u>
非流動負債總額	<u>6,649,304</u>	<u>3,802,962</u>
淨資產	<u><u>4,008,421</u></u>	<u><u>3,206,113</u></u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行資本	135,778	—
儲備	3,669,965	2,719,726
建議末期股息	<u>188,486</u>	<u>—</u>
	<u>3,994,229</u>	<u>2,719,726</u>
非控股權益	<u>14,192</u>	<u>486,387</u>
權益總額	<u><u>4,008,421</u></u>	<u><u>3,206,113</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一三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，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主板上市（「上市」）。

2. 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。

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、「其他應付款項及應計款項」所包括的若干應付款項及可供出售投資除外。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。

2.1 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的國際財務報告準則。

國際財務報告準則第1號 (修訂本)	國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則 – 政府貸款之修訂本
國際財務報告準則第7號 (修訂本)	國際財務報告準則第7號金融工具： 披露 – 金融資產與金融負債的抵銷之修訂本
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第11號	合營安排
國際財務報告準則第12號	披露其他實體權益
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號 (修訂本)	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則 第11號及國際財務報告準則第12號 – 過渡指引之修訂本
國際財務報告準則第13號	公允價值計量
國際會計準則第1號 (修訂本)	國際會計準則第1號財務報表的呈列 – 呈 列其他全面收入項目之修訂本
國際會計準則第19號 (修訂本)	國際會計準則第19號 – 僱員福利之修訂本
國際會計準則第27號 (經修訂)	獨立財務報表
國際會計準則第28號 (經修訂)	於聯營公司及合營公司的投資
國際會計準則第36號 (修訂本)	國際會計準則第36號資產減值 – 非金融資產之 可收回金額披露 (已提早採納) 之修訂本
國際財務報告詮釋委員會第20號 二零零九年至二零一一年週期之 年度改進	露天礦生產階段的剝採成本 對於二零一二年五月頒佈之若干國際財務報告 準則作出修訂

採納該等新訂及經修訂的國際財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未在綜合財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂的國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	<i>金融工具</i> ³
國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第7號及 國際會計準則第39號（修訂本）	對沖會計法及國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第7號及國際會計準則 第39號之修訂本 ³
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（經修訂） （修訂本）	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（經修訂）－ <i>投資實體之修訂本</i> ¹
國際會計準則第19號（修訂本）	國際會計準則第19號 <i>僱員福利－界定福利計劃： 僱員供款之修訂本</i> ²
國際會計準則第32號（修訂本）	國際會計準則第32號 <i>金融工具：呈報－金融資產 與金融負債的抵銷之修訂本</i> ¹
	<ul style="list-style-type: none">• 二零一零年至二零一二年週期的國際財務報告準則之年度改進• 二零一一年至二零一三年週期的國際財務報告準則之年度改進
國際會計準則第39號（修訂本）	國際會計準則第39號 <i>金融工具：確認及計量－ 衍生工具之變更及對沖會計法之延續之修訂本</i> ¹
國際財務報告詮釋委員會第21號	<i>徵稅</i> ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

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，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。

3. 運營分部資料

就管理層而言，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）#

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的分部利潤或虧損予以評估，此乃除稅前經調整利潤或虧損的一種計量方式。除稅前經調整利潤或虧損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、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。

截至二零一三年 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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售	9,443,320	154,412	97,003	–	9,694,735
分部業績	1,707,737	30,856	4,990	676	1,744,259
對賬：					
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>
分部資產	18,540,619	2,185,019	20,876	–	20,746,514
對賬：					
未分配的資產					<u>4,093,264</u>
資產總額					<u>24,839,778</u>
分部負債	11,506,794	247,485	52,384	–	11,806,663
未分配的負債					<u>9,024,694</u>
負債總額					<u>20,831,357</u>
其他分部資料					
折舊	(14,529)	(40,853)	(266)	–	(55,648)
投資物業的公允價值收益	–	42,000	–	–	42,000

截至二零一二年 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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售	3,090,787	38,423	67,932	–	3,197,142
分部業績	528,405	133,296	(7,996)	–	653,705
對賬：					
利息收入					21,376
未分配的企業支出					(11,608)
融資成本					(42,055)
應佔聯營公司損益					5
除稅前利潤					<u>621,423</u>
分部資產	17,153,558	1,903,369	10,419	10,028	19,077,374
對賬：					
未分配的資產					<u>3,008,234</u>
資產總額					<u>22,085,608</u>
分部負債	11,437,046	112,922	34,603	6,161	11,590,732
未分配的負債					<u>7,288,763</u>
負債總額					<u>18,879,495</u>
其他分部資料					
折舊	(16,142)	(217)	(95)	–	(16,454)
投資物業的公允價值收益	–	110,000	–	–	110,000

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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入		
物業銷售	9,443,320	3,090,787
來自下列各項的租賃收入總額：		
租賃自有物業	40,112	38,423
轉租租賃物業	114,300	—
物業管理費收入	97,003	67,932
	<u>9,694,735</u>	<u>3,197,142</u>
其他收入		
銀行利息收入	6,435	9,055
其他利息收入	3,139	12,321
其他	18,027	9,037
	<u>27,601</u>	<u>30,413</u>
收益淨額		
收購附屬公司之收益	7,685	—
撤銷註冊／出售附屬公司的收益	1,414	—
投資物業的公允價值收益	42,000	110,000
向非控股股東支付的若干其他應付款項公允價值的變動	—	(2,144)
	<u>51,099</u>	<u>107,856</u>
	<u>78,700</u>	<u>138,269</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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已出售物業成本	7,201,640	2,212,941
賺取租金的投資物業之直接經營開支(包括維修及保養)	3,922	4,084
轉租業務之直接經營開支(包括租金及租賃物業裝修折舊)	69,674	—
提供物業管理服務之成本	81,140	69,494
折舊	55,648	16,454
投資物業公允價值的變動	(42,000)	(110,000)
向非控股股東支付的若干其他應付款項公允價值的變動	—	2,144
核數師薪酬	3,588	2,348
員工福利開支(不包括董事薪酬)		
薪金	229,223	96,210
退休金計劃供款	13,039	9,690
減：開發中物業之資本化金額	(148,894)	(50,523)
	<u>93,368</u>	<u>55,377</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	81,318	3,893
已竣工持作出售的物業的(減值轉回)／減值	(1,665)	1,665
預付款項、按金及其他應收款項之減值轉回	(1,000)	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損	34	658
收購附屬公司收益	(7,685)	—

6. 融資成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
利息開支	612,016	488,296
減：資本化利息	(524,310)	(446,241)
	<u>87,706</u>	<u>42,055</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位於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。由於本集團並無於本年度在香港產生任何應稅收入，因此本集團無須於香港繳納所得稅。

中國企業所得稅

根據與此相關的現行法規、詮釋及慣例，於中國內地經營業務的中國企業所得稅（「企業所得稅」）已按各年度所估計的應課稅利潤的適用稅率計算。

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，出售或轉讓國有土地使用權及中國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（「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。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	490,815	118,185
土地增值稅	244,216	123,168
遞延	(88,831)	26,422
年度稅項支出總額	<u>646,200</u>	<u>267,775</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：

	二零一三年		二零一二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	<u>1,620,130</u>		<u>621,423</u>	
按中國法定稅率計算之稅項	405,033	25.0	155,356	25.0
若干公司不同所得稅制度之影響	2,822	0.2	15	—
無需繳稅之收入	(1,921)	(0.1)	—	—
不可扣稅之支出	14,702	0.9	14,359	2.3
土地增值稅撥備	244,216	15.1	123,168	19.8
土地增值稅之稅務影響	(61,054)	(3.8)	(30,792)	(5.0)
未確認之稅項虧損	14,483	0.9	3,632	0.6
應佔聯營公司損益	(593)	—	(1)	—
中國附屬公司未分配利潤之預扣稅	<u>28,512</u>	<u>1.8</u>	<u>2,038</u>	<u>0.3</u>
按本集團之實際稅率計算之稅項支出	<u>646,200</u>	<u>40.0</u>	<u>267,775</u>	<u>43.0</u>

8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔利潤及年內已發行股份的加權平均數1,315,822,000股（二零一二年：1,292,220,000股）計算。

每股基本盈利按下列各項計算：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
盈利		
本公司普通權益持有人應佔利潤，用作計算每股基本盈利	987,022	362,916

截至二零一三年及二零一二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資本化股份溢價賬發行的1,292,219,799股股份（「資本化發行」）在整個呈報期間內均為發行在外。

普通股的加權平均數

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
根據資本化發行的已發行股份	1,292,220	1,292,220
於二零一三年十二月十一日根據全球發售發行股份的影響	23,602	—
普通股的加權平均數	1,315,822	1,292,220

由於本集團在截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無已發行的潛在攤薄普通股，故此並無就攤薄對所呈報該等年度的每股基本盈利作出調整。

9. 股息

於二零一三年六月六日及二零一三年九月十六日，本公司自可分配儲備金中向豐亞分別宣派人民幣442.4百萬元及約70.2百萬美元（相當於約人民幣431.5百萬元）的股息。有關股息隨後與豐亞結欠本公司的經常項目抵銷。

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣10.94分（二零一二年：無）。

本年度的建議末期股息須待本公司股東（「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

本集團之應收貿易款項主要來自銷售物業。已銷售物業之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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
三個月內	461,843	21,327
四至六個月	796	9,752
七至十二個月	6,870	1,467
一年後	3,032	—
	<u>472,532</u>	<u>32,546</u>

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之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

基於發票日期於報告期末應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	1,906,519	2,185,743
一年後	507,343	686,903
	<u>2,413,862</u>	<u>2,872,646</u>

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：

本人謹代表本集團董事會欣然提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績。

一、業績

截至二零一三年十二月三十一日止，本集團錄得收入人民幣9,694.7百萬元，年度溢利人民幣973.9百萬元，本公司擁有人應佔盈利達人民幣987.0百萬元，每股盈利為人民幣75分，董事會建議派發末期股息每股人民幣10.94分。

二、二零一三年回顧

二零一三年是中國政府新舊交替，房地產市場穩定增長的一年。雖然中國房地產行業調控政策依然延續，但本集團在本年度取得了豐碩的發展成果：

在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市

這是本公司發展歷程中一個重要的里程碑，也是一次質的飛躍，為本公司成為一家卓越企業奠定了良好的基礎。

實現了規模和盈利的快速增長

二零一三年，本集團實現銷售目標金額人民幣111億元，較二零一二年增長58.0%，營業收入及年度溢利分別較上年增長203.2%及175.4%。上市的成功與利潤的快速增長，使得本集團淨負債比率顯著降低至年底的93.2%。

在交付面積和客戶滿意度方面取得了突破

二零一三年，本集團交付總建築面積達1.152百萬平方米，較二零一二年增長199.8%。同時根據獨立第三方調查數據，集團總體客戶滿意度為81.0%，達到行業標桿水平。本集團綜合實力跨上了一個新的台階。

本集團取得上述成績，與我們清晰的發展策略和高效的執行能力密不可分。

本集團堅持區域深耕的策略。我們集中對已進入城市進行投資，並將主要資源聚焦在廣東這一中國活躍且繁榮的市場。目前，本集團已成為廣東省最大的民營地產企業之一，截至二零一三年十二月三十一日止，集團擁有土地儲備約8.17百萬平方米。

本集團堅持穩健的投資策略。我們利用多元化低成本土地拓展方式，保證盈利達到預期目標。尤其通過積極參與三舊改造項目，讓我們獲取了充足的低成本土地儲備，也令我們成為城市升級再造的最大受益者之一。

本集團堅持聚焦客戶的策略。我們聚焦以首次置業及首次改善需求為主的消費者作為公司的核心目標客戶群。這群客戶收入的日益增長，以及對居住條件改善的強烈願望，為我們銷售的達成提供了強而有力的保障。

本集團堅持高速週轉、運營可控的策略。我們依托完善的運營管控體系，輔以行業領先的信息系統技術平台，實現了從項目選取到物業交付的全項目生命週期管理，使我們能夠在保證產品質量的前提下，提升項目開發效率，實現業務規模快速增長。

三、展望二零一四年

展望來年，我們相信，隨着政府改革力度的逐步加大，新型城鎮化進程的繼續推進，居民收入的日益增長，中國經濟將繼續保持平穩發展。在此背景下，我們相信房地產行業整體仍將保持較好的增長態勢。

二零一三年的銷售佳績，為本集團帶來了良好的現金流，為我們深耕現有市場、收購更多優質土地奠定了有利的基礎。

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，通過高週轉及高去化的方式，實現高質量、可持續的規模化發展。

四、致謝

時代地產創立十五年以來，「讓更多人實現嚮往的生活」，一直是本公司堅持的使命，也是本公司存在的意義和價值之所在。

在這十五年來，我們經歷多次行業及市場大大小小的波動。我們能走到今天，離不開本集團對使命的堅持，也離不開來自各方面的支持和厚愛。

本人藉此代表董事會感謝各位時代地產業主、全體員工、業務夥伴及新近成為時代地產股東的基石投資者與公眾投資者，對我們的支持和信任。

未來，時代地產將繼續秉承「讓更多人實現嚮往的生活」的使命，與股東們攜手實現下一階段飛躍式的增長。在新的起點上，開啟新的征程！

董事會主席、執行董事及行政總裁
岑釗雄

二零一四年二月二十日

管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團實現總營業額為人民幣9,694.7百萬元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加203.2%。本公司普通權益持有人應佔溢利為人民幣973.9百萬元，較二零一二年增加175.4%。截至二零一三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942.4百萬元，較二零一二年增加247.6%。每股基本盈利為人民幣75分（二零一二年：人民幣28分）。

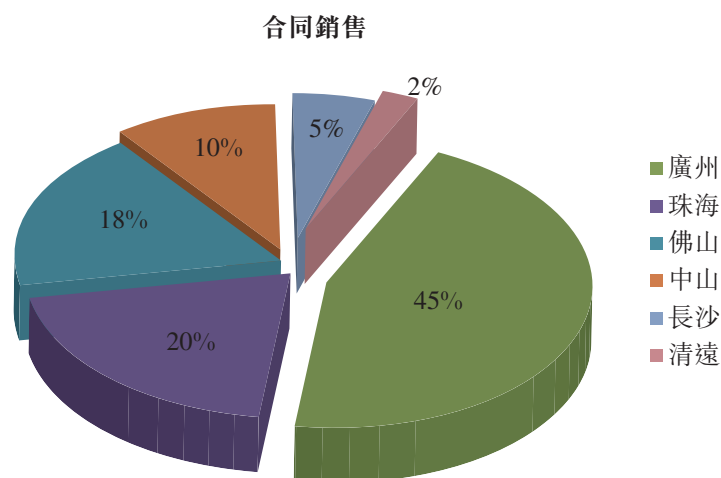
董事會建議派付末期股息每股人民幣10.94分。

物業發展

本集團在廣東省廣泛佈局，並已戰略性地將業務擴展至湖南省長沙市。於二零一三年，本集團共擁有22個處於不同發展階段的項目，其中21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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，儘管中國中央及地方政府推出多項調控樓市措施，憑借優質的位置以及物業質素，本集團的年度合同銷售實現預期目標。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣111億元，總建築面積約為1,010,371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二零一三年十二月三十一日止年度達成的合同銷售：

地區	可供出售 項目數目	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣百萬元)	合同 銷售金額 (%)
廣州	6	259,702	5,028.8	45%
珠海	5	238,492	2,088.9	20%
佛山	4	231,564	2,026.9	18%
中山	2	135,632	1,055.0	10%
長沙	1	99,449	598.1	5%
清遠	1	45,532	258.2	2%
總計	19	1,010,371	11,055.9	100%

備註1：合同銷售包括合約銷售和認購銷售。



物業組合概要

截至二零一三年十二月三十一日，我們的已竣工項目、開發中項目及持作未來開發的項目總建築面積分別為約1.2百萬平方米、約3.2百萬平方米及約4.9百萬平方米。

下表載有截至二零一三年十二月三十一日的物業組合（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 ⁽¹⁾	已竣工 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	持作未來 開發建築面積 (平方米)
住宅	967,754	2,450,069	4,596,721
商業	41,127	174,894	80,299
停車位	47,338	219,959	132,613
配套 ⁽²⁾	150,238	408,351	77,304
總建築面積	<u>1,206,457</u>	<u>3,253,274</u>	<u>4,886,937</u>
應佔總建築面積⁽³⁾	<u>1,205,169</u>	<u>3,214,733</u>	<u>4,849,219</u>

附註：

- (1) 上表包括可銷售及不可銷售建築面積。可銷售建築面積主要包含住宅、商業和停車位用途的建築面積。不可銷售建築面積主要包含配套用途之建築面積。
- (2) 「配套」包含我們持有用作住宅、商業或停車位以外用途的地上和地下不可售公共配套設施，本集團並未從該建築面積產生任何收入。
- (3) 「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

下表乃截至二零一三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)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	已竣工			開發中		持作未來 開發的 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	所有權 權益 ⁽⁷⁾ (%)
					總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售 建築 面積 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)		
廣州											
時代南灣	住宅及商業	二零一一年至 二零一五年	354,156	585,585	202,862	5,899	2,360	376,923	346,777	-	100
時代外灘	住宅及商業	二零一三年至 二零一五年	92,123	264,965	126,771	-	-	148,102	133,164	31,273	99
時代傾城 (廣州)	住宅及商業	二零一四年至 二零一五年	60,238	277,334	-	-	-	277,334	230,225	-	100
時代•花生II	住宅及商業	二零一四年	30,965	123,531	-	-	-	123,531	96,753	-	70
廣州天合項目 (皮革廠項目)	工業 ⁽⁸⁾	-	34,325	-	-	-	-	-	-	-	100
廣州天斯項目 (輕出石榴崗項目)	工業 ⁽⁹⁾	-	45,579	-	-	-	-	-	-	-	70
廣州五羊油漆廠	公寓及商業	二零一五年	17,480	74,813	-	-	-	-	-	74,813	50
佛山											
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	1,134,683	491,618	12,200	4,882	217,733	212,872	421,755	100
佛山不銹鋼廠項目 或時代城七期	住宅及商業	二零一六年	12,860	32,148	-	-	-	-	-	32,148	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	219,917	-	-	-	219,917	179,942	-	100
佛山豐睿項目	住宅及商業	二零一五年	34,308	115,236	-	-	-	-	-	115,236	100
中山											
時代傾城 (中山)	住宅及商業	二零一三年至 二零一五年	471,821	572,778	206,404	-	-	366,374	312,667	-	100
中山石岐項目	住宅及商業	二零一五年	46,667	116,666	-	-	-	-	-	116,666	100

項目	項目類型	實際/ 預計竣工日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	已竣工			開發中		持作未來 開發的 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	所有權 權益 ⁽⁷⁾ (%)
					總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售 建築 面積 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他建築 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)		
珠海											
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	154,224	63,541	-	-	90,683	89,784	-	100
珠海平沙項目	住宅及商業	二零一五年	81,393	262,373	-	-	-	262,373	211,762	-	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	171,041	-	-	-	171,041	145,874	-	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	396,400	-	-	-	-	-	396,400	100
珠海友誼河項目	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	119,169	297,923	-	-	-	-	-	297,923	100
清遠											
時代傾城 (清遠)	住宅及商業	二零一四年至 二零一八年	204,458	832,190	-	-	-	458,985	422,617	373,205	100
佛岡石聯項目	住宅及商業	待定	551,087	1,102,173	-	-	-	367,391	367,391	734,782	100
佛岡黃花湖項目	住宅及商業	待定	477,020	953,800	-	-	-	-	-	953,800	100
長沙											
時代傾城 (長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二零年	460,138	1,627,077	115,261	-	-	172,879	166,711	1,338,937	100
總計			3,939,716	9,283,127	1,206,457	18,099	7,242	3,253,274	2,916,539	4,886,937	
應佔總建築面積⁽¹¹⁾			3,907,092	9,206,013	1,205,169	18,099	7,242	3,214,733	2,886,181	4,849,219	

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) 「總建築面積」乃基於相關政府部門所作之調查報告、建設工程規劃許可證或竣工證明書中所載的數字。其中包括公用設施的應佔價值。
- (3) 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。
- (4) 「可供出售建築面積」不包括我們在每項已竣工項目或項目階段中配套用途（不供出售及尚未於相關物業開發項目中交付予購房者）的建築面積部分。
- (5) 「其他建築面積」包含我們在每項已竣工項目中配套用途（不供出售及尚未交付予購房者）的建築面積部分。
- (6) 「可銷售建築面積」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。
- (7) 「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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 「尚餘物業」包括時代傾城（增城）、時代玫瑰園、時代花生雅苑、依雲小鎮（佛山）、時代傾城（佛山）、時代•糖果社區（金沙洲）、時代白朗峰（中山）、時代•山湖海（珠海）及時代廊橋（珠海）等物業，請參閱下文「項目描述」一節。
- (11) 「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。

項目描述

廣東省

廣州

(1) 時代外灘

時代外灘位於廣東省廣州市番禺區，是一項由高層住宅大廈及配套設施（如多功能俱樂部、小學及幼兒園）組成的住宅開發項目。時代外灘以「華美非凡」為主題，是我們精心推出的「成功型」物業之一。此項目於二零一一年七月開工，預期此項目的若干期將於二零一三年至二零一五年竣工，其總地盤面積約為92,123平方米，總建築面積為264,965平方米。此項目現時由廣州市番禺南英房地產有限公司開發。

本集團獲得中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心頒發的「2013中國房地產開發企業典型項目10強」獎、搜狐焦點頒發的「2012廣州地產網絡盛典最佳藝術豪宅大獎」、《羊城晚報》頒發的「最受期待樓盤獎－時代外灘」、新浪樂居百度樂居頒發的「2011中國（華南）最佳高端住宅－時代外灘」獎以及《廣州新快報社》於二零一一年十二月頒發的「影響廣州2011地產品牌榜：2011影響廣州•最佳藝術社區－時代外灘」獎。

(2) 時代南灣

時代南灣位於廣東省廣州市南沙區，是一項由高層住宅大廈、聯排別墅及配套設施（如社區服務中心及幼兒園）組成的住宅開發項目。時代南灣以「華美非凡」為主題，是我們精心推出的「成功型」物業之一。此項目於二零一零年四月開工，預期此項目的若干期將於二零一一年至二零一五年竣工，其總地盤面積約為354,156平方米，總建築面積為585,585平方米。此項目現時由廣州市時代宏泰投資有限公司開發。

本集團於二零一二年十二月獲得新浪樂居頒發的「2012年度最具代表性樓盤－時代南灣」，於二零一二年二月獲得《羊城晚報》頒發的「最佳投資置業獎－時代南灣」獎，於二零一二年一月獲得搜狐焦點頒發的「最具投資價值樓盤－時代南灣（廣州）」獎，以及獲得搜狐焦點頒發的「2012廣州地產網絡盛典最佳海景樓盤－時代南灣」獎。

(3) 時代•花生II

時代•花生II位於廣東省廣州市白雲區，是一項根據「三舊改造」政策開發的、由高層住宅大廈、商業物業（主要用作零售店舖）及眾多配套設施（如幼兒園和游泳池）組成的住宅開發項目。時代•花生II以「時尚動感」為主題，是我們精心推出的「成長型」物業之一。此項目於二零一二年十一月開工，預期將於二零一四年竣工，其總地盤面積約為30,965平方米，總建築面積為123,531平方米。此項目現時由廣州天朗商貿有限公司（「廣州天朗」）開發。

(4) 時代傾城（廣州）

時代傾城（廣州）位於廣東省廣州市番禺區，是一項由高層住宅大廈、商業物業（將主要用作零售店舖）及配套設施（如幼兒園和高級社區中心）組成的住宅開發項目。時代傾城（廣州）以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。此項目於二零一三年六月開工，預期此項目的若干期將於二零一四年至二零一五年竣工，其總地盤面積約為60,238平方米，總建築面積為277,334平方米。此項目現時由廣東廣昌實業發展有限公司開發。

(5) 廣州天合項目（皮革廠項目）

廣州天合項目位於廣東省廣州市白雲區，總地盤面積約為34,325平方米。該項目將由廣州市天合建材有限公司開發。本集團正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。

(6) 廣州天斯項目（輕出石榴崗項目）

廣州天斯項目位於廣東省廣州市海珠區，總地盤面積約為45,579平方米。該項目將由廣州市天斯物業管理有限公司根據「三舊改造」政策開發。本集團正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。

(7) 廣州五羊油漆廠項目

廣州五羊油漆廠位於廣東省廣州市白雲區，是一項以高層住宅大廈為主的商業開發項目。此項目於二零一三年十一月開工，預期將於二零一五年竣工，其總地盤面積約為17,480平方米，總建築面積為74,813平方米。此項目現時由廣州綠地白雲置業有限公司開發。

佛山

(1) 時代城一至六期

時代城位於廣東省佛山市三水區，就建築面積而言，是佛山市最大的物業開發項目之一。時代城是一項由小高層住宅大廈、商業物業（主要用作零售店舖）及多種配套設施（如幼兒園、俱樂部、游泳池、網球場、足球場、超市及公園）組成的住宅開發項目。時代城以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。此項目於二零零八年六月開工，且於二零一零年起陸續完成此項目的若干期，預期此項目的其他期將陸續竣工，直至二零一七年，其總地盤面積約為518,636平方米，總建築面積為1,166,831平方米。此項目現時由佛山市三水裕華房地產發展有限公司開發。

本集團於二零一一年一月獲搜狐焦點授予「中國地產新視角『城市地標性建築獎』」。

(2) 佛山不銹鋼廠項目（時代城七期）

佛山不銹鋼廠項目位於廣東省佛山市三水區，毗鄰時代城二期。佛山不銹鋼廠項目將是一項由小高層住宅大廈、商業物業（主要用作零售店舖）組成的住宅開發項目。佛山不銹鋼廠項目以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一，其總地盤面積約為12,860平方米，總建築面積為32,148平方米。

(3) 時代雲圖（佛山）

時代雲圖（佛山）位於廣東省佛山市禪城區，是一項由高層住宅大廈、商業物業（將主要用作零售店舖）及配套設施（如健身設施）組成的住宅開發項目。時代雲圖（佛山）以「時尚動感」為主題，是我們精心推出的「成長型」物業之一。此項目於二零一三年三月開工，預期此項目的若干期將於二零一四年至二零一五年竣工，其總地盤面積約為37,996平方米，總建築面積為219,917平方米。此項目現時由佛山市時代永亨投資有限公司開發。

(4) 佛山豐睿項目

佛山豐睿項目位於廣東省佛山市南海區，將為一項預計將由高層住宅大廈、商業物業（將主要用作零售店舖）組成的住宅開發項目。佛山豐睿項目以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。此項目預期將於二零一四年三月開工及於二零一五年竣工，其總地盤面積約為34,308平方米，總建築面積為115,236平方米。此項目將由佛山市豐睿房地產開發有限公司開發。

中山

(1) 時代傾城 (中山)

時代傾城 (中山) 位於廣東省中山市沙溪鎮，是一項由高層住宅大廈、商業物業及多種配套設施 (如俱樂部、游泳池) 組成的住宅開發項目。時代傾城 (中山) 以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。此項目於二零一一年六月開工，且於二零一三年起陸續完成此項目的若干期，預期此項目的其他期將陸續竣工，直至二零一五年，其總地盤面積約為110,074平方米，總建築面積為572,778平方米。此項目現時由中山市萬聯房地產開發有限公司開發。

(2) 中山石岐項目

中山石岐項目位於廣東省中山市石岐區，將為一項預計由高層住宅大廈、商業物業 (將主要用作零售店舖) 組成的住宅開發項目。中山石岐項目以「時尚動感」為主題，是我們精心推出的「成長型」物業之一。此項目預期將於二零一四年三月開工，並於二零一五年竣工，其總地盤面積約為46,667平方米，總建築面積為116,666平方米。此項目將由中山市恒盛房地產投資有限公司開發。

珠海

(1) 珠海景潤項目 (時代 • 山湖海四期)

珠海景潤項目位於廣東省珠海市金灣區，是一項由高層住宅大廈、商業物業 (將主要用作零售店舖) 及配套設施 (如俱樂部及幼兒園) 組成的住宅開發項目。珠海景潤項目以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。此項目於二零一一年八月開工，且於二零一三年起陸續完成此項目的若干期，預期此項目的其他期將陸續竣工，直至二零一四年，其總地盤面積約為51,003平方米，總建築面積為154,224平方米。此項目現時由珠海景潤房地產開發有限公司開發。

(2) 珠海平沙項目

珠海平沙項目位於廣東省珠海市平沙鎮，是一項由高層住宅大廈、商業物業 (將主要用作零售店舖) 及配套設施 (如幼兒園和游泳池) 組成的住宅開發項目。珠海平沙項目以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。此項目於二零一三年三月開工，預期將於二零一五年竣工，其總地盤面積約為81,393平方米，總建築面積為262,373平方米。此項目現時由珠海市勝輝房地產開發有限公司開發。

(3) 珠海國基項目 (時代傾城 (珠海) 一期)

珠海國基項目位於廣東省珠海市斗門區，是一項由高層住宅大廈、商業物業 (將主要用作零售店舖) 及配套设施 (如俱樂部) 組成的住宅開發項目。珠海國基項目以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。此項目於二零一三年五月開工，預期將於二零一五年竣工，其總地盤面積約為52,950平方米，總建築面積為171,041平方米。此項目現時由珠海國基房地產開發有限公司開發。

(4) 珠海白蕉項目 (時代傾城 (珠海) 二、三期)

珠海白蕉項目位於廣東省珠海市斗門區，是一項預計將由高層住宅大廈、商業物業 (將主要用作零售店舖) 組成的住宅開發項目。珠海白蕉項目以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。此項目於二零一四年三月開工及將於二零一六年至二零一七年完成此項目的若干期，其總地盤面積約為198,204平方米，總建築面積為396,400平方米。此項目將由珠海市佳譽房地產開發有限公司開發。

(5) 珠海友誼河項目

珠海友誼河項目位於廣東省珠海市斗門區，是一項預計將由高層住宅大廈、商業物業 (將主要用作零售店舖) 組成的住宅開發項目。珠海友誼河項目以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。此項目預期於二零一四年九月開工及於二零一六年至二零一七年完成此項目的若干期，其總地盤面積約為119,169平方米，總建築面積為297,923平方米。此項目將由珠海市錦榮房地產開發有限公司開發。

清遠

(1) 時代傾城 (清遠)

時代傾城 (清遠) 位於廣東省清遠市清城區，是一項由高層住宅大廈、商業物業 (將用作零售店舖) 及多種配套设施 (如俱樂部、小學、幼兒園) 組成的綜合開發項目。時代傾城 (清遠) 以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。此項目於二零一三年四月開工，預期此項目的若干期將於二零一四年至二零一八年竣工，其總地盤面積約為204,458平方米，總建築面積為832,190平方米。此項目現時由清遠市榮景投資有限公司開發。

(2) 佛岡石聯項目

佛岡石聯項目位於廣東省清遠市佛岡縣石角鎮，是一項預計將由高層住宅大廈、小高層住宅大廈、多層住宅大廈、商業物業（主要用作零售店舖）組成的住宅開發項目。其總地盤面積約為551,087平方米，總建築面積為1,102,173平方米。此項目現時由佛岡時代地產開發有限公司開發。

(3) 佛岡黃花湖項目

佛岡黃花湖項目位於廣東省清遠市佛岡縣湯塘鎮，是一項預計將由高層住宅大廈、小高層住宅大廈、多層住宅大廈、商業物業（主要用作零售店舖）組成的住宅開發項目。其總地盤面積約為477,020平方米，總建築面積為953,800平方米。此項目將由佛岡中意置業有限責任公司開發。

湖南省

長沙

時代傾城（長沙）

時代傾城（長沙）位於湖南省長沙市望城區，是一項由高層住宅大廈、商業物業（將主要用作零售店舖）及多種配套設施（如俱樂部及幼兒園）組成的綜合住宅開發項目。時代傾城（長沙）以「高尚優雅」為主題，是我們精心推出的「成熟型」物業之一。此項目於二零一一年六月開工，且於二零一三年起陸續完成此項目的若干期，預期此項目的其他期將陸續完成，直至二零二零年，其總地盤面積約為460,138平方米，總建築面積為1,627,077平方米。此項目現時由長沙玫瑰園房地產開發有限公司開發。

物業租賃及轉租

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有的時代地產中心建築面積約47,068平方米作出租用途，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206,783平方米。截至二零一三年十二月三十一日止年度，租賃收入為人民幣154.4百萬元，佔本集團總收入的1.6%。

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。截至二零一三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二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣67.9百萬元增加至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，主要因我們於二零一三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

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。

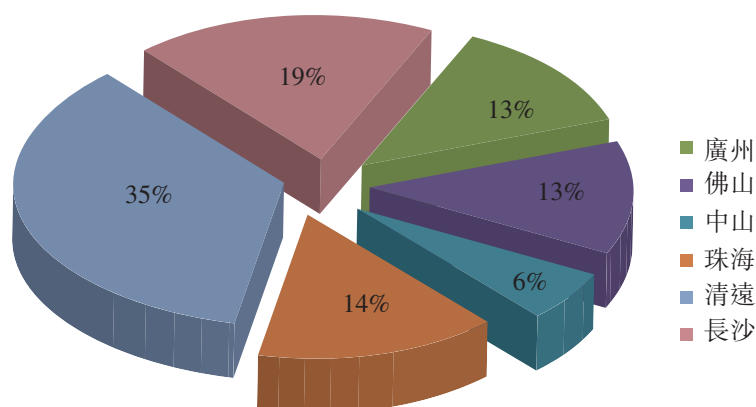
收購月份	地點	應佔權益 (%)	地盤面積 平方米	每單位最高 允許容積率 的應佔	土地成本 (人民幣 百萬元)
				建築面積 平方米	
二零一三年七月	佛山	100	34,308.0	115,236.0	284.5
二零一三年十二月	佛山	100	12,860.0	32,148.0	67.5
二零一三年十一月	中山	100	46,667.0	116,666.0	200.0
二零一三年十二月	珠海	100	119,169.0	297,923.0	1,004.0
二零一三年七月	廣州	50	17,480.0	74,813.0	445.7
二零一三年一月	珠海	100	52,950.0	171,041.0	141.1
			<u>283,434.0</u>	<u>807,827.0</u>	<u>2,142.8</u>

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團於廣州、珠海、佛山及中山購入六幅地塊，土地成本總額約為人民幣2,143百萬元，每平方米平均土地成本約為每平方米人民幣2,653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807,827平方米。

於二零一三年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為8.17百萬平方米，本集團認為足夠應付其未來五年的發展所需。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)	均價／平方米
廣州	1,040,242	2,420
佛山	1,023,872	1,248
中山	483,040	1,326
珠海	1,218,420	1,854
清遠	2,888,163	249
長沙	1,511,815	773
總計	8,165,552	1,051

按城市劃分的土地儲備（建築面積）



前景

二零一三年，中央以至地方政府推出多項調控樓市的政策，控制投機炒作活動。儘管此等措施對行業帶來了短期影響，但由於城鎮化帶動以及「單獨二胎」政策的實行亦刺激市場需求，本集團仍對中國房地產業的前景感到樂觀，並相信客戶需求依然強勁。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，彼等於二零一三年的收入佔比分別約為97.4%、1.6%及1%。本集團收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣3,197.1百萬元增加至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，增加人民幣6,497.6百萬元或203.2%。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：

	二零一三年		二零一二年	
	人民幣百萬元	(%)	人民幣百萬元	(%)
物業銷售收入	9,443.3	97.4	3,090.8	96.7
租賃收入	154.4	1.6	38.4	1.2
物業管理費收入	97.0	1.0	67.9	2.1
	<u>9,694.7</u>	<u>100.0</u>	<u>3,197.1</u>	<u>100.0</u>

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣3,090.8百萬元增加至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，增加人民幣6,352.5百萬元或205.5%。此增加主要是由於已交付總建築面積由截至二零一二年十二月三十一日止年度約384,348平方米，增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,152,208平方米。於二零一三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·糖果社區（金沙洲）、時代傾城（增城），時代城（佛山）、時代傾城（中山）及時代·山湖海（珠海）。

物業租賃及轉租

本集團租金總收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣38.4百萬元增加至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，增加人民幣116.0百萬元，或301.9%。此增加主要是由於我們於二零一二年十二月收購廣州至德並透過廣州至德及其附屬公司開展轉租業務，該項業務於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得租金收入約人民幣114.3百萬元。

物業管理服務

本集團來自物業管理服務的收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣67.9百萬元增加至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，增加人民幣29.1百萬元，或42.8%。此增加主要是由於隨著我們於二零一三年陸續交付物業，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二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣2,288.2百萬元增加至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，增加人民幣5,066.5百萬元，或221.4%。此增加主要是由於交付的物業總建築面積增加所致。下表載列我們於所示期間的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一三年 (人民幣千元)	(%)	二零一二年 (人民幣千元)	(%)
已出售物業成本				
土地收購成本	1,339,222	18.2	420,479	18.4
建設成本	5,468,332	74.4	1,649,003	72.1
資本化融資成本	392,421	5.3	145,124	6.3
小計	<u>7,199,975</u>	<u>97.9</u>	<u>2,214,606</u>	<u>96.8</u>
交付建築面積	1,152,208平方米		384,348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)	73,596	1.0	4,084	0.2
提供物業管理服務的成本	81,140	1.1	69,494	3.0
總計	<u>7,354,711</u>	<u>100.0</u>	<u>2,288,184</u>	<u>100.0</u>

毛利

由於以上所述，本集團的毛利由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣909.0百萬元增加至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，增加人民幣1,431.1百萬元或157.4%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率則由截至二零一二年十二月三十一日止年度的28.4%下降至24.1%。此下降主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度低毛利項目在總收入中的佔比較二零一二年大，低毛利項目主要是時代傾城(長沙)、時代傾城(中山)及時代外灘。這些項目毛利率低主要是由於公司的運營策略為對新區域及新項目的首次開盤均採用有競爭力的價格入市以快速佔領市場，價格亦會低開高走，預計後續銷售毛利率會相應提升。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益從截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣138.3百萬元減少至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，此減少主要由於二零一三年時代地產中心評估公允價值收益較二零一二年減少，這與二零一三年附近商業物業的資本值小幅增加一致。

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二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣204.3百萬元，增加至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，增加人民幣206.9百萬元或101.3%。此增加主要由於我們於二零一三年就更多項目開展預售活動及開始於新的地域市場預售物業（例如，我們於清遠的第一個物業項目時代傾城（清遠））而產生更高的廣告、人員和其他促銷成本。因此，銷售、市場推廣活動增加，就更高的已交付總建築面積所支付的銷售佣金亦增加。

行政開支

本集團的行政開支從截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣145.1百萬元，增加至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，增加人民幣140.5百萬元或96.8%。此增加主要是由於二零一三年業務擴張及我們於二零一二年十二月收購從事轉租業務的廣州至德，從而導致人力成本、辦公費用、折舊及攤銷以及待轉租物業的租賃開支增加。本集團亦於截至二零一三年十二月三十一日止年度因上市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二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣34.4百萬元，減少至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，減少人民幣17.9百萬元或52.0%，此減少主要是由於本集團於二零一三年捐款及贊助支出較二零一二年有所減少。

融資成本

本集團的融資成本從截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣42.1百萬元，增加至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，增加人民幣45.6百萬元或108.3%。該增加主要是由於二零一三年與本集團物業開發擴張有關的銀行及其他借款增加。

應佔聯營公司損益

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司損益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣5,000元大幅增加至人民幣2.4百萬元。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二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣267.8百萬元，增至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，增加人民幣378.4百萬元或141.3%，此增加主要是由於截至二零一三年十二月三十一日止年度除稅前利潤增加。本集團的實際稅率從截至二零一二年十二月三十一日止年度的43.0%下降至截至二零一三年十二月三十一日止年度的40.0%，此下降主要是由於二零一三年交付的項目中低毛利項目佔比較二零一二年高導致平均土地增值稅稅率較二零一二年底。

年度利潤

由於以上所述，本集團的利潤從截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣353.6百萬元，增加至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，增加人民幣620.3百萬元或175.4%。本集團的淨利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的11.1%下降至截至二零一三年十二月三十一日止年度的10.1%。

非控股權益應佔虧損

於二零一三年十二月三十一日，本集團錄得的非控股股東應佔虧損為人民幣13.1百萬元，相對截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團錄得的非控股股東應佔虧損人民幣9.3百萬元增加約人民幣3.8百萬元，此虧損增加主要由於一方面從事物業開發的廣州天朗尚處於開發及預售階段未達到收入確認時點，另一方面從事轉租業務的廣州市廣德昌商業管理服務有限公司尚處建設階段未開始轉租業務。

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二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣362.9百萬元增加至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，增加人民幣624.1百萬元或172.0%。

流動資金、財務及資本來源

現金狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘總額約為人民幣3,667.6百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣1,833.7百萬元），較二零一二年十二月三十一日增加100.0%。根據相關中國法律及法規，本集團的部分項目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及作為其他工程相關款項如購買材料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。於二零一三年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣1,946.1百萬元。

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、岑先生、豐亞、佳名投資、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（「**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。截至二零一三年十二月三十一日，本公司結欠投資者的結餘約為86.0百萬美元。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，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）。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。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。因此，本公司於重組契約項下的所有責任被視為已悉數履行。

借款

本集團於二零一三年十二月三十一日的借款合計約為人民幣7,402.5百萬元，其中約人民幣1,977.5百萬元須於一年內償還、約人民幣5,207.1百萬元須於兩年至五年內償還，及約人民幣218.0百萬元須於五年以後償還。於二零一三年十二月三十一日，本集團的未償還銀行貸款以已竣工持作出售的物業、開發中物業、投資物業及質押定期存款作抵押，其賬面值分別約為人民幣20.0百萬元、人民幣1,847.5百萬元、人民幣1,582.0百萬元及人民幣70.0百萬元。

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。截至二零一三年十二月三十一日，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5,316.9百萬元。

負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團淨負債（總借款扣除現金及銀行結餘）與經調整權益總額（權益之所有成份及應付岑先生的淨額）的比率為93.2%（二零一二年十二月三十一日：116.2%）。本集團的流動資產淨值由於二零一二年十二月三十一日的人民幣3,680.6百萬元增加88.2%至於二零一三年十二月三十一日的人民幣6,926.4百萬元，而流動比率則由於二零一二年十二月三十一日的1.2倍增加至於二零一三年十二月三十一日的1.5倍。

外匯風險

本集團主要在中國營運。本集團的功能貨幣為人民幣，且以人民幣計值及對大部分交易進行清算。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

截至二零一三年十二月三十一日，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4,068.4百萬元（二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,210.2百萬元）。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) 於二零一四年一月六日，本公司清償全部未償還分期款項（即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的重組契約第三至第五期分期款項）。鑒於營運資金充足、解除本集團擔保責任的好處及能讓本公司專注營運，故本集團決定比計劃提早清償全部未償還分期款項。
- (b) 於二零一四年一月十五日，本公司的附屬公司佛山市時代永亨投資有限公司透過網上公開投標競得位於佛山市禪城區的一幅土地。土地對價為人民幣632,820,000元，其中佛山市時代永亨投資有限公司已於本財務報表獲批准之日支付人民幣68,040,000元。
- (c) 於二零一四年二月八日，本公司的附屬公司清遠市喜龍房地產開發有限公司透過網上公開投標競得位於清遠市清城區的一幅土地。土地對價為人民幣197,000,000元，其中清遠市喜龍房地產開發有限公司已於本財務報表獲批准之日支付人民幣40,000,000元。

重大收購及出售資產

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已i)收購珠海國基房地產開發有限公司、珠海市斗門區金屋房地產發展有限公司及廣州市天斯物業管理有限公司的附屬公司、ii)出售佛山市至德萬谷百貨超市有限公司及珠海市時代盛元生物科技有限公司的附屬公司及iii)註銷廣州市時代中通地產投資有限公司的附屬公司。

僱員及薪酬政策

截至二零一三年十二月三十一日，本集團擁有約2,711名僱員（二零一二年十二月三十一日：約2,470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。

上市所得款項淨額的用途

上市所得款項淨額（扣除包銷費用及相關開支後）約為港幣1,477.4百萬元，擬以本公司日期為二零一三年十一月二十九日的招股章程所披露的方式動用，其中約33.3%用於償還重組契約的部分未償還分期款項，約56.7%擬用於支付新現有項目（包括潛在發展項目的土地購買及建築成本），其餘部分用於本集團的一般營運資金及日常經營開支。

末期股息

董事會建議向股東派付截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣10.94分（二零一二年：無）。末期股息將於二零一四年五月十九日派付，並須待股東於即將舉行的股東週年大會上批准後方可作實。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定符合出席即將於二零一四年四月三十日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）的資格，本公司將於二零一四年四月二十五日至二零一四年四月三十日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記。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二零一四年四月二十四日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二零一四年五月十二日。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），本公司將於二零一四年五月八日至二零一四年五月十二日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零一四年五月七日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。

除下文所披露的偏離外，董事認為，自二零一三年十二月十一日於聯交所上市（「**上市日期**」）至本公告日期期間，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。本公司正與多位中介人聯絡，並在切實可行的情況下，盡快為董事選擇合適的保單，並作適當的投保安排。

進行證券交易的標準守則

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，董事確認彼等於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間已遵守標準守則。

自上市日期起，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僱員遵照規定買賣本公司證券。

購買、出售或贖回上市證券

自上市日期直至二零一三年十二月三十一日期間，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。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及政策以及截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績。

股東週年大會

本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零一四年四月三十日舉行。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。

在聯交所及本公司網站刊發本年度業績及二零一三年年報

本年度業績公告刊載於聯交所網站(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二零一三年年報將會適時寄發予股東及刊載於聯交所及本公司的網站。

財務總監的委任以及聯席公司秘書及獲授權代表的辭任及委任

董事會宣佈，梅菁女士（「梅女士」）已提出請辭，自二零一四年二月二十一日辭任本公司聯席公司秘書、上市規則規定的獲授權代表及公司條例規定的獲授權代表（兩者統稱「獲授權代表」）。董事會及梅女士確認，並無任何涉及上述辭任的事宜須提請聯交所及股東垂注。

董事會進一步宣佈，陳偉健先生（「陳先生」）將於二零一四年二月二十一日獲委任為本公司財務總監（「財務總監」）、聯席公司秘書兼獲授權代表。陳先生將主要負責本集團的財務報告及投資者關係相關事宜。

陳先生的履歷詳情載列如下：

陳先生，33歲，擁有約十年會計及財務經驗。自二零一二年四月至二零一三年九月，他曾於聯交所上市公司金輪天地控股有限公司（「金輪天地」，股份代號：1232）任職執行董事、財務總監兼公司秘書。他於二零零五年十二月至二零一零年八月在德勤•關黃陳方會計師行任職核數師，並於二零一零年八月至二零一一年十月在畢馬威會計師事務所任職核數經理。陳先生於二零零五年五月畢業於美國印第安那州盧明頓大學，獲得商業理學學士學位。他自二零零九年七月起為香港會計師公會會員。陳先生現時亦於金輪天地任職非執行董事，參與審核財務報告及涉足投資者關係領域。

董事會謹藉此機會感謝梅女士於任職期間對本公司的貢獻，並歡迎陳先生任職本公司財務總監、聯席公司秘書兼獲授權代表。

承董事會命
時代地產控股有限公司
主席
岑釗雄

中國廣州，二零一四年二月二十日

於本公告日期，執行董事為岑釗雄、關建輝、白錫洪、李強、岑兆雄及牛霽旻；以及獨立非執行董事為孫惠、林如鵬及黃偉文。