

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。



**截至二零一五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195.1億元，同比增幅為28.1%；
- 年度營業額為人民幣13,638.2百萬元，同比增幅為30.9%；
- 年度利潤為人民幣1,551.1百萬元，同比增幅為14.6%；
- 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份的公允價值變動，並扣除相關遞延稅影響後的年度利潤）增至人民幣1,477.3百萬元，同比增幅為12.3%；
- 本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,420.6百萬元，同比增幅為11.1%；
- 年度毛利率及核心淨利率分別為26.0%及10.8%；
- 年度每股基本盈利為人民幣82分，同比增幅為10.8%；
- 於二零一五年十二月三十一日，現金及銀行結餘為人民幣87.5億元；
- 董事會建議截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣15.63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」）截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	4	13,638,163	10,418,948
銷售成本		<u>(10,091,717)</u>	<u>(7,232,639)</u>
毛利		3,546,446	3,186,309
其他收入及收益	4	130,376	104,526
銷售及市場推廣成本		(487,988)	(483,398)
行政開支		(342,988)	(304,343)
其他開支		(49,105)	(40,482)
融資成本	6	(175,131)	(231,959)
應佔聯營公司及合營企業損益		<u>(298)</u>	<u>4,160</u>
除稅前利潤	5	2,621,312	2,234,813
所得稅開支	7	<u>(1,070,244)</u>	<u>(881,131)</u>
年度利潤		<u>1,551,068</u>	<u>1,353,682</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		1,420,590	1,279,026
非控股權益		<u>130,478</u>	<u>74,656</u>
		<u>1,551,068</u>	<u>1,353,682</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本			
一年度利潤	8	<u>人民幣82分</u>	<u>人民幣74分</u>
攤薄			
一年度利潤	8	<u>人民幣74分</u>	<u>人民幣72分</u>

綜合全面收入表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度利潤	<u>1,551,068</u>	<u>1,353,682</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>(259,081)</u>	<u>(21,562)</u>
年度其他全面虧損	<u>(259,081)</u>	<u>(21,562)</u>
年度全面收入總額	<u>1,291,987</u>	<u>1,332,120</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	1,161,509	1,257,464
非控股權益	<u>130,478</u>	<u>74,656</u>
	<u>1,291,987</u>	<u>1,332,120</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,005,291	885,012
預付土地租賃款項		1,545,738	1,385,474
投資物業		1,352,680	1,397,940
於合營企業的投資		190,708	–
於聯營公司的投資		49,471	49,465
可供出售投資		82,018	20,000
遞延稅項資產		276,951	209,574
預付款項、按金及其他應收款項		612,531	–
非流動資產總額		<u>5,115,388</u>	<u>3,947,465</u>
流動資產			
預付土地租賃款項		–	1,041,121
開發中物業		20,103,866	17,304,980
已竣工持作出售的物業		3,439,256	1,777,273
應收貿易款項	10	1,977,560	1,224,877
預付款項、按金及其他應收款項		5,619,077	1,872,581
應收合營企業的款項		207,153	–
應收聯營公司的款項		351,610	222,110
預繳稅款		307,145	276,560
受限制銀行存款		3,907,868	2,691,848
現金及現金等價物		4,841,360	2,725,737
流動資產總額		<u>40,754,895</u>	<u>29,137,087</u>
流動負債			
應付貿易款項	11	3,714,873	3,556,068
其他應付款項及應計款項		14,671,276	10,717,343
計息銀行貸款及其他借款		359,114	1,786,277
應繳稅款		1,239,114	937,256
流動負債總額		<u>19,984,377</u>	<u>16,996,944</u>
流動資產淨額		<u>20,770,518</u>	<u>12,140,143</u>
資產總額減流動負債		<u>25,885,906</u>	<u>16,087,608</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產總額減流動負債	<u>25,885,906</u>	<u>16,087,608</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	15,331,068	9,005,104
可換股債券	277,931	318,105
遞延稅項負債	<u>1,018,912</u>	<u>1,047,344</u>
非流動負債總額	<u>16,627,911</u>	<u>10,370,553</u>
淨資產	<u>9,257,995</u>	<u>5,717,055</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	135,778	135,778
儲備	<u>6,963,950</u>	<u>5,302,439</u>
	<u>7,099,728</u>	<u>5,438,217</u>
非控股權益	<u>2,158,267</u>	<u>278,838</u>
權益總額	<u>9,257,995</u>	<u>5,717,055</u>

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

本公司於二零零七年十一月十四日根據開曼群島第22章公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司，名為Times Property (Holdings) Co., Limited。根據於二零零八年一月二十四日通過的一項特別決議案，本公司的名稱由Times Property (Holdings) Co., Limited變更為時代地產控股有限公司，註冊辦事處地址為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）、香港公認會計準則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集團於截至二零一五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的各部分乃本集團母公司擁有人及非控股權益應佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。一間附屬公司之所有權權益發生變動（並未失去控制權），則按權益交易入賬。

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

2.2 會計政策的變動及披露

本集團首次於本年度財務報表內採納下列經修訂準則。

國際會計準則第19號的修訂	界定福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年週期的年度改進	多項國際財務報告準則的修訂本
二零一一年至二零一三年週期的年度改進	多項國際財務報告準則的修訂本

採納上述經修訂準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

此外，香港公司條例（第622章）第9部「帳目及審計」的規定於本財政年度首次生效。對財務報表的主要影響在於若干資料在財務報表的呈列及披露。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間的 資產銷售或貢獻 ⁴
國際財務報告準則第11號的修訂	收購合營業務權益的會計處理 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號的修訂	可接受折舊及攤銷方式的澄清 ¹
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物 ¹
國際會計準則第27號的修訂	獨立財務報表中的權益法 ¹
國際會計準則第1號的修訂	披露動議 ¹
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號 及國際會計準則第28號的修訂	投資實體：應用綜合 入賬的例外情況 ¹
二零一二年至二零一四年週期的年度改進	多項國際財務報告準則的修訂本 ¹

¹ 於二零一六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 對於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表採納國際財務報告準則的實體生效，故不適用本集團

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，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的業務。除了本集團金額為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。

分部資產不包括於合營企業的投資、於聯營公司的投資、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乃呈列如下：

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
對賬：				
利息收入				19,783
可換股債券衍生工具部份 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
對賬：				
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
對賬：				
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	-	14,250	-	14,250
	<u>-</u>	<u>14,250</u>	<u>-</u>	<u>14,250</u>

二零一四年的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於二零一四年十二月三十一日的分部資產及負債乃呈列如下：

截至二零一四年 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	10,094,519	196,545	127,884	10,418,948
分部業績	2,406,776	72,299	(2,002)	2,477,073
<i>對賬：</i>				
利息收入				17,900
可換股債券衍生工具部份 的公允價值變動				(4,767)
未分配的企業支出				(27,594)
融資成本				(231,959)
應佔聯營公司損益				4,160
除稅前利潤				<u>2,234,813</u>
分部資產	24,569,232	2,296,916	23,110	26,889,258
<i>對賬：</i>				
未分配的資產				<u>6,195,294</u>
資產總額				<u>33,084,552</u>
分部負債	13,909,081	274,437	89,893	14,273,411
<i>對賬：</i>				
未分配的負債				<u>13,094,086</u>
負債總額				<u>27,367,497</u>
其他分部資料				
折舊	(18,804)	(42,390)	(320)	(61,514)
投資物業的公允價值收益	<u>-</u>	<u>57,800</u>	<u>-</u>	<u>57,800</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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<u>收入</u>		
物業銷售	13,225,336	10,094,519
來自下列各項的租賃收入總額：		
租賃自有物業	42,533	42,574
轉租租賃物業	202,092	153,971
物業管理費收入	168,202	127,884
	<u>13,638,163</u>	<u>10,418,948</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	19,783	17,900
其他	14,302	11,374
	<u>34,085</u>	<u>29,274</u>
<u>收益淨額</u>		
可換股債券衍生工具部份的公允價值收益	63,033	-
出售附屬公司的收益	12	-
投資物業的公允價值收益	14,250	57,800
外匯收益，淨值	18,996	6,714
提早償還欠付獨立投資者債項的收益	-	10,738
	<u>96,291</u>	<u>75,252</u>
	<u>130,376</u>	<u>104,526</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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已出售物業成本	9,819,085	7,006,867
賺取租金的投資物業之直接 經營開支(包括維修及保養)	3,459	3,146
轉租業務之直接經營開支 (包括租金及租賃物業裝修折舊)	124,776	102,154
提供物業管理服務之成本	144,397	120,472
折舊	78,896	61,514
投資物業公允價值的變動	(14,250)	(57,800)
核數師薪酬	6,178	4,911
員工福利開支(不包括董事薪酬)：		
薪金	336,193	299,462
退休金計劃供款	13,538	13,408
減：開發中物業之資本化金額	(177,369)	(166,176)
	<u>172,362</u>	<u>146,694</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	86,142	90,906
出售物業、廠房及設備項目的虧損	1,054	235
外匯收益，淨值	(18,996)	(6,714)
提早償還欠付獨立投資者的債項的收益	-	(10,738)
投資物業租金收入減直接經營開支		
人民幣3,459,000元(二零一四年： 人民幣3,146,000元)	(39,074)	(39,428)
可供出售投資的公允價值虧損 (於出售時轉撥自權益)	-	646
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	(63,033)	4,767

6. 融資成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
利息開支	1,265,819	1,189,069
減：資本化利息	(1,090,688)	(957,110)
	<u>175,131</u>	<u>231,959</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，因此本集團無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、廣州市豐都貿易有限公司及廣州市卓瑞貿易有限公司外，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、廣州市豐都貿易有限公司及廣州市卓瑞貿易有限公司的企業所得稅按核定基準徵收，即分別按各自收入的2.75%、2.50%及2.50%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，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。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	719,564	677,864
土地增值稅	480,919	538,414
過往年度土地增值稅超額撥備	-	(33,404)
遞延	<u>(130,239)</u>	<u>(301,743)</u>
年度稅項支出總額	<u><u>1,070,244</u></u>	<u><u>881,131</u></u>

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

	二零一五年 人民幣千元	%	二零一四年 人民幣千元	%
除稅前利潤	<u><u>2,621,312</u></u>		<u><u>2,234,813</u></u>	
按中國法定稅率計算之稅項	655,328	25.0	558,703	25.0
若干公司不同所得稅制度之影響	71	-	177	-
無需繳稅之收入	(15,788)	(0.6)	(1,471)	(0.1)
不可扣稅之支出	42,845	1.6	39,157	1.8
土地增值稅撥備	461,888	17.6	361,202	16.1
土地增值稅之稅務影響	(115,472)	(4.4)	(90,300)	(4.0)
未確認之稅項虧損	41,744	1.6	30,385	1.4
自過往期間起動用的稅項虧損	(2,645)	(0.1)	(31,052)	(1.4)
應佔聯營公司及合營企業損益	75	-	(1,040)	(0.1)
中國附屬公司未分配利潤之預扣稅	2,198	0.1	15,370	0.7
按本集團之實際稅率計算之稅項支出	<u><u>1,070,244</u></u>	<u><u>40.8</u></u>	<u><u>881,131</u></u>	<u><u>39.4</u></u>

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利潤及年內已發行股份的加權平均數1,722,960,000股(二零一四年：1,722,960,000股)計算。

	二零一五年	二零一四年
本公司普通權益持有人		
應佔利潤(人民幣千元)	1,420,590	1,279,026
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)	82	74

每股攤薄盈利金額乃通過調整本公司普通權益持有人應佔利潤以及假設所有潛在攤薄普通股轉換為普通股而對發行在外普通股加權平均數計算。本公司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)。

	二零一五年	二零一四年
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,420,590	1,279,026
自年內綜合損益表扣除的利息開支(人民幣千元)	-	-
可換股債券中衍生工具部分的公允價值變動 (人民幣千元)	(63,033)	4,767
用於釐定每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)	1,357,557	1,283,793
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	48,291
用於計算每股攤薄盈利的普通股的 加權平均數(以千計)	1,833,817	1,771,251
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	74	72

9. 股息

二零一四年的建議末期股息按每股人民幣14.34分合共為人民幣247,135,000元，已由本公司股東（「股東」）於二零一五年五月二十九日舉行的股東週年大會上批准，並於二零一五年七月派發。

董事會建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣15.63分，合共約人民幣269,374,000元（二零一四年：人民幣14.34分）。

本年度的建議末期股息須待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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
三個月內	1,047,645	1,087,096
四至六個月	240,718	6,148
七至十二個月	468,548	13,612
超過一年	220,649	118,021
	<u>1,977,560</u>	<u>1,224,877</u>

於二零一五年及二零一四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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	3,147,891	2,681,934
一年後	566,982	874,134
	<u>3,714,873</u>	<u>3,556,068</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：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的全年業績。

一、業績

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣13,638.2百萬元，較去年上升30.9%，年度利潤為人民幣1,551.1百萬元，較去年上升14.6%，本公司擁有人應佔利潤達人民幣1,420.6百萬元，較去年上升11.1%，每股基本盈利為人民幣82分，較去年上升10.8%，董事會建議派發末期股息每股人民幣15.63分。

二、二零一五年回顧

二零一五年中國房地產市場穩步發展，並呈回升態勢，中國政府出台了一系列有利於樓市回暖的貨幣及財稅政策，以更加開放的市場手段取代了前期的限制性措施，刺激了樓市成交整體向好，部分一、二線城市、經濟發達區域及省份重現價量齊升。全年房地產市場走勢符合了我們的判斷。我們緊握市況及配合集團旗下項目的銷售節奏，執行較進取的銷售策略，盡力推盤及提升回款效率，推動銷售穩步增長。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團得益於優質的土地儲備以及差異化競爭策略所帶來的優勢，實現合同銷售金額達人民幣195.1億元，超額完成全年合同銷售目標，較去年增長28.1%。

本集團堅持深耕廣州、佛山、珠海等珠三角優質城市。

在土地儲備方面，本集團從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開拍賣、城市更新項目、一級開發、合作以及公司收購，為我們獲取充足的土地儲備奠定良好的基礎。本集團在過往的一年裡，堅持審慎的投資於珠三角經濟發達的區域，分別位於廣州、佛山等珠三角經濟發達城市。年內，本集團合共購入十三幅土地，總規劃建築面積為195.7萬平方米。

此外，本集團在確保充足土地儲備和可售貨源之下，採取穩健的財務策略，並借助境內及海外融資平台拓寬了融資渠道，進一步改善債務結構狀況。二零一五年，本集團通過發行境內公司債券及優先票據，共籌集到資金約人民幣67億元。融資渠道的拓寬保證了本集團能獲取充足的資金支持，這將有利於本集團業務規模及利潤的持續增長，同時亦足以支持本集團捕捉中國住宅房地產下一個相對較快增長階段。

三、展望二零一六年

展望二零一六年，中國經濟或出現增長放緩。但隨著城鎮化的深化，房地產市場進一步整合，以及本集團繼續維持高水平的運營管理及具前瞻性的戰略執行，未來持續增長可期。

現時中國住宅房地產市場呈現出的健康與戰略主動性，是過去近三年行業調整的結果。二零一六年，本集團仍將從客戶剛性及改善型住房需求，研判投資決策、產品定位、成本配套及服務標準，堅持積極的銷售政策，確保有質量的增長。

中國已進入全面擁抱大數據、移動互聯網及智能科技的發展，影響遍及各個行業。我深信，未來的房地產業將會迎來全新的發展機遇。本集團將積極參與珠三角的城市更新改造，以獲取優質的土地儲備。本集團將積極推動地產延伸業務的快速發展，培育新的業務增長點。另外，我們亦會積極利用國內較為寬鬆的財稅政策和資本市場環境，進一步優化集團融資結構，及推動項目銷售，提升集團整體價值。

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

二零一六年二月二十二日

業務回顧

概覽

二零一五年，本集團業務收入為人民幣13,638.2百萬元，較二零一四年增幅為30.9%。二零一五年度利潤為人民幣1,551.1百萬元，較二零一四年增幅為14.6%。二零一五年的核心淨利潤（不包括投資物業及可換股債券衍生金融工具部份的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項的影響）增加至人民幣1,477.3百萬元，較二零一四年增加12.3%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣1,420.6百萬元，較二零一四年增加11.1%。二零一五年每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別為人民幣82分（二零一四年：人民幣74分）以及人民幣74分（二零一四年：人民幣72分）。

物業發展

本集團聚焦珠三角主要核心城市。截至二零一五年十二月三十一日，本集團共擁有36個處於不同發展階段的主要項目，其中35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。二零一五年，時代地產憑藉其出色的營運能力及處於黃金位置的高質素項目，本集團的年內合同銷售實現預期目標。二零一五年，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣195.1億元，總建築面積約為2,165,000平方米。本集團注重項目配套設施，並加強客戶的藝術體驗，滿足到中上階層家庭的需求。

備註1：合同銷售包括合約銷售和認購銷售。

下表按地區說明本集團於二零一五年達成的合同銷售：

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	10	551,462	7,316	37.5
佛山	11	545,105	4,839	24.8
珠海	5	481,241	4,179	21.4
中山	2	113,118	801	4.1
清遠	2	312,440	1,486	7.6
長沙	1	161,634	887	4.6
總計	31	2,165,000	19,508	100.0

預計二零一六年的合同銷售目標約為人民幣215億元。

物業租賃及轉租

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有時代地產中心建築面積約35,363平方米和277個車位作出租用途，而廣州市至德商業管理有限公司（「廣州至德」）及其附屬公司用作轉租的建築面積約為278,438平方米。二零一五年，租賃收入為人民幣244.6百萬元，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。二零一五年，本集團為37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二零一四年的人民幣127.9百萬元增加至二零一五年的人民幣168.2百萬元，該增加主要因本集團於二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為10.6百萬平方米，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	1,709,044	16.2
佛山	1,873,802	17.7
珠海	1,653,383	15.7
中山	189,836	1.8
清遠	3,388,479	32.1
長沙	1,746,896	16.5
合計	<u>10,561,440</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團截至二零一五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	7,874,589	74.6
商業	454,812	4.3
其他(附註)	2,232,039	21.1
合計	<u>10,561,440</u>	<u>100.0</u>

附註： 主要包括停車場及配套設施。

物業開發項目組合

下表乃截至二零一五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		開發中/未來開發		預售 (平方米)	所有權權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽⁵⁾ (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	3,822	50,432	34,870	22,405	52,251	99
時代南灣	住宅及商業	二零一一年至 二零一五年	390,061	44,125	56,735	-	-	38,715	100
時代·花生II	住宅及商業	二零一四年	32,891	1,555	28,786	-	-	24,664	70
時代傾城(廣州)	住宅及商業	二零一四年至 二零一五年	60,238	96	53,468	-	-	53,387	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	-	-	-	-	-	-	70
廣州五羊油漆廠項目	公寓及商業	二零一五年	17,480	5,031	14,115	-	-	9,647	50
時代雲圖(廣州)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	45,593	-	-	136,640	51,061	146,757	100
時代廊橋(增城)	住宅及商業	二零一七年	93,756	-	-	212,520	100,905	110,741	100
蘿崗開源大道項目	住宅及商業	二零一七年	70,648	-	-	200,212	76,800	90,617	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	-	-	228,167	82,389	-	60
廣州花都鏡湖大道項目	住宅及商業	二零一八年	30,579	-	-	76,143	16,868	-	100
廣州番禺市橋項目	住宅及商業	二零一八年	45,537	-	-	154,826	57,073	-	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		開發中/未來開發		預售 (平方米)	所有權權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)		
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	-	-	315,860	88,391	155,187	100
時代城(一至六期)	住宅及商業	二零一零年至 二零一七年	483,434	240	89,057	241,283	89,749	134,077	100
佛山不銹鋼廠項目 (時代城七期)	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	-	32,396	8,643	28,877	100
時代雲圖(佛山)	住宅及商業	二零一四年至 二零一五年	58,149	-	704	98,753	53,283	84,587	100
時代傾城(佛山)四期	住宅及商業	二零一五年	34,308	281	7,431	1,755	27,104	28,859	100
佛山燈湖項目	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	20,464	-	-	61,643	26,043	53,634	100
時代年華(佛山)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	17,148	-	-	44,543	10,929	36,468	100
泌沖項目	住宅及商業	二零一七年	64,697	-	-	253,141	75,007	62,360	51
綠景東路以北項目	住宅及商業	二零一七年	51,457	-	-	179,534	47,989	-	60
海三路	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	-	88,457	31,586	-	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		開發中/未來開發		預售 (平方米)	所有權權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	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	81	11,555	-	-	9,871	100
時代港(珠海)	住宅及商業	二零一五年	81,393	-	48,905	-	-	16,769	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	7,151	30,950	-	-	4,973	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	-	-	289,967	63,800	273,783	100
時代傾城(珠海)四期	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	105,900	-	-	107,641	24,798	69,447	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	-	-	297,934	68,227	157,567	100
金灣航空城項目	住宅及商業	二零一七年	77,206	-	-	193,016	54,913	-	49
珠海百勝	工業 ⁽⁸⁾	待定	100,331	-	-	-	-	-	100
珠海田家炳中學西側	住宅及商業	待定	85,363	-	-	213,408	52,509	-	100
珠海青灣湖濱項目	住宅及商業	待定	53,963	-	-	111,163	28,201	-	51
珠海虹橋項目	住宅及商業	待定	17,791	-	-	38,206	10,958	-	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	101,821	47,533	64,400	-	-	50,138	100
時代雲圖(中山)	住宅及商業	二零一五年	46,667	103	8,153	49,667	19,980	67,314	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		預售	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)		
清遠									
時代傾城(清遠)	住宅及商業	二零一四年至 二零一八年	301,368	9,124	66,697	826,933	164,668	150,922	100
時代花城(清遠)	住宅及商業	二零一六年	70,649	-	-	195,749	47,656	142,925	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
長沙									
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二零年	495,917	573	24,724	1,491,503	230,096	163,450	100
總計			<u>4,841,700</u>	<u>119,715</u>	<u>556,112</u>	<u>8,209,686</u>	<u>1,675,927</u>	<u>2,217,987</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。

二零一五年度的地塊收購

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。

二零一五年，本集團於廣州、佛山及珠海購入十三幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣10,885百萬元。

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	6	311,829	886,564	5,686
佛山	3	151,537	514,405	3,587
珠海	4	234,322	555,792	1,612
總計	13	697,688	1,956,761	10,885

市場回顧

於二零一五年上半年，房地產市場在各項政策的推動下，從二零一四年以來的低迷狀況逐漸恢復過來，物業市場於第二季度呈現保持整體走勢向上的趨勢。儘管在部分城市的倉存水平壓力仍然相對較大、城市間成交量分佈依然不均，若干城市的物業市場出現整體走勢向上的趨勢，本年度下半年物業的整體銷量超越本年度上半年。

在二零一五年三月，中國人民銀行（「人行」）分別下調貸款及存款的基準利率0.25個百分點，進一步減輕物業擁有人的財務負擔。此後，人行於五月、六月、八月和十月分別四度下調利率，按揭利率及個人住房公積金存款及借款利率亦下調，大大降低購房成本。買家的購房意欲因而增加。

前景

展望二零一六年，預計貨幣政策將維持較為寬鬆的狀態。中國物業市場將回暖，部分城市的物業價格將會上升。前期寬鬆貨幣政策的效應將於明年得到體現。

庫存壓力小的城市中，物業價格的上升將會相對更為明顯。就重點二線城市的物業價格而言，隨著市場環境進一步自由化以及購房需求持續增加，物業價格將趨向穩定。

本集團將持續投資以廣州為核心的珠三角地區重點城市，並拓展其他增長潛力高的城市，使我們在珠三角都市圈的佈局更加完整。我們將積極有序地參與城市更新改造，以獲取更多更優質的土地儲備。同時，本集團將積極推動地產延伸業務的快速發展，培育新的業務增長點。

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，二零一五年的收入佔比分別約為97.0%、1.8%及1.2%。本集團收入由二零一四年的人民幣10,418.9百萬元增加至二零一五年的人民幣13,638.2百萬元，增加人民幣3,219.3百萬元，增幅為30.9%，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：

	二零一五年度		二零一四年度	
	人民幣 百萬元	(%)	人民幣 百萬元	(%)
物業銷售收入	13,225.4	97.0	10,094.5	96.9
租賃收入	244.6	1.8	196.5	1.9
管理費收入	168.2	1.2	127.9	1.2
	<u>13,638.2</u>	<u>100.0</u>	<u>10,418.9</u>	<u>100.0</u>

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由二零一四年的人民幣10,094.5百萬元增加至二零一五年的人民幣13,225.4百萬元，增加人民幣3,130.9百萬元，增幅為31.0%。該增加主要是由於已交付總建築面積由二零一四年約836,975平方米，增至二零一五年約1,492,459平方米。於二零一五年為本集團帶來重大收入的項目主要包括時代南灣、時代外灘、時代港(珠海)、時代雲圖(佛山)、時代傾城(佛山)四期、珠海時代傾城及廣州時代傾城等。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由二零一四年的人民幣196.5百萬元增加至二零一五年的人民幣244.6百萬元，增加人民幣48.1百萬元，增幅為24.5%。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二零一四年的人民幣127.9百萬元增加至二零一五年的人民幣168.2百萬元，增加人民幣40.3百萬元，增幅為31.5%。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

本集團銷售成本由二零一四年的人民幣7,232.6百萬元增加至二零一五年的人民幣10,091.7百萬元，增加人民幣2,859.1百萬元，增幅為39.5%。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

本集團的毛利由二零一四年的人民幣3,186.3百萬元，增加至二零一五年的人民幣3,546.4百萬元，增加人民幣360.1百萬元，增幅為11.3%。二零一五年，本集團的毛利率由二零一四年的30.6%下降至26.0%。該下降主要是由於二零一四年銷售價格有所下調及二零一五年的較低毛利項目收入佔整體收入比例較二零一四年有所擴大所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由二零一四年的人民幣104.5百萬元，增加至二零一五年的人民幣130.4百萬元，主要由於可換股債券衍生工具部份的公允價值收益及銀行利息收入所致。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一四年的人民幣483.4百萬元，增加至二零一五年的人民幣488.0百萬元，增加人民幣4.6百萬元，增幅為1.0%。該增加主要是由於本集團銷售規模的增加所致。營銷費用佔收入的百分比由二零一四年的4.6%下降至二零一五年的3.6%，主要是由於本集團在二零一五年加強了對營銷費用的管控力度以及營銷效率的提高。

行政開支

本集團的行政開支由二零一四年的人民幣304.3百萬元，增加至二零一五年的人民幣343.0百萬元，增加人民幣38.7百萬元，增加幅度為12.7%，增加主要由於公司員工人數增加及規模擴大。行政開支佔收入的百分比由二零一四年的2.9%下降至二零一五年的2.5%，乃由於本集團在二零一五年加強了行政開支的管控。

其他開支

本集團的其他開支由二零一四年的人民幣40.5百萬元，增加至二零一五年的人民幣49.1百萬元，增加人民幣8.6百萬元，增幅為21.2%。該增加主要是捐贈支出的增加所致。

財務費用

本集團的財務費用由二零一四年的人民幣232.0百萬元，減少至二零一五年的人民幣175.1百萬元，該減少主要是由於本集團的債務結構優化，平均融資成本降低所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一四年的人民幣881.1百萬元，增至二零一五年的人民幣1,070.2百萬元，增加人民幣189.1百萬元，增幅為21.5%。該增加主要是由於二零一五年本集團應課稅利潤增加所致。

年度利潤

本公司年度利潤由二零一四年的人民幣1,353.7百萬元，增加至二零一五年的人民幣1,551.1百萬元，增加人民幣197.4百萬元，增幅為14.6%。二零一五年每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別為人民幣82分（二零一四年：人民幣74分）以及人民幣74分（二零一四年：人民幣72分）。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤從二零一四年的人民幣1,279.0百萬元，增加至二零一五年的人民幣1,420.6百萬元，增加人民幣141.6百萬元，增幅為11.1%。

流動資金、財務及資本來源

現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面結餘約為人民幣8,749.2百萬元（二零一四年十二月三十一日：人民幣5,417.6百萬元），較於二零一四年十二月三十一日增加61.5%。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。於二零一五年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣3,907.9百萬元（二零一四年十二月三十一日：人民幣2,691.8百萬元）。

借款及抵押資產

本集團於二零一五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15,690.2百萬元。一年內到期借款由二零一四年十二月三十一日之人民幣1,786.3百萬元減少至二零一五年十二月三十一日之人民幣359.1百萬元，而約人民幣15,173.1百萬元之借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣158百萬元之借款須於五年以後償還。於二零一五年十二月三十一日，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304.0百萬元、人民幣4,591.3百萬元、人民幣1,352.7百萬元及人民幣46.1百萬元。

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%發行於二零一八年到期本金額為人民幣3,000,000,000元的7.85%的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。

(b) 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回售債券。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。

(c) 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11.45%美元優先票據」)。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。

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

(e) 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%發行於二零一九年期到本金總額為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。

(f) 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及組成單一系列，統稱為「二零一九年到期的12.625%美元優先票據」。二零一九年到期的12.625%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一四年三月二十一日（包括該日）起以12.625%的年利率計息，每半年支付一次。

流動資產淨值及流動比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣20,770.5百萬元（二零一四年十二月三十一日：約為人民幣12,140.1百萬元）。於二零一五年十二月三十一日，流動比率（即流動資產除以流動負債之比率）約為2.0倍，而二零一四年十二月三十一日為1.7倍。

負債比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團淨負債（計息銀行貸款及其他借款總額，包括可換股債券負債部分，扣除現金及銀行結餘）與淨資產的比率為77.3%（二零一四年十二月三十一日：97.4%）。

財務擔保

截至二零一五年十二月三十一日，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11,819百萬元（二零一四年十二月三十一日：約人民幣6,913.0百萬元）。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。

主要風險和不確定因素

以下環節列出本集團面對的主要風險和不確定因素。此並非將有關項目盡列的列表，除下列的主要風險範疇以外可能有其他進一步風險和不確定因素。此外，本公告內容並不構成向任何人士提出投資於本公司證券的推薦意見或建議，投資者在投資於本公司證券前，務請作出本身的判斷或諮詢本身的投資顧問。

有關中國(特別是廣東省和湖南省)房地產市場的風險

本集團的整個物業組合是位於中國，而本集團的收入全部來自中國。於二零一五年十二月三十一日，集團有合共36個處於不同發展階段的住宅物業項目，當中35個位於廣東省。因此，本集團因而須面對與中國房地產市場有關的風險。本集團在中國的營運亦可能面對政策變化、利率變化、供需失衡和整體經濟狀況的風險，此可能對本集團的業務、財務狀況或經營業績產生不利影響。

營運風險

本集團的營運面對多項物業發展及物業相關業務獨有的風險因素。其買家、租客、分租客和戰略業務合作夥伴的違約，以及內部程序、人員及系統的不足或失效或其他外部因素，可能對本集團的經營業績產生不同程度的負面影響。此外，儘管已為防止事故發生而設立和制訂相關系統及政策，但亦可能會發生事故，而此可能導致本集團錄得財務損失、訴訟或名譽受損。

有關物業租賃和轉租的風險

租金水平和佔用率將取決於不同因素，包括但不限於當前供需狀況、經濟條件以及物業質量。概不保證本集團能夠於短時間內尋找新的租戶及／或分租戶或按當前租金水平促成新的租約或續訂現有租約。

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。於二零一五年十二月三十一日，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) 於二零一五年八月，本集團的附屬公司廣州市時代勝譽投資有限公司分別通過注資以及股權收購方式獲取了廣州市麗佰嘉投資有限公司擁有的廣州南沙紫峰項目100%的權益。該項目佔地面積71,310.1平方米，計算容積率建築面積220,638.89平方米。項目地塊分三期，第一期計容面積81,912.34平方米，已建設至封頂狀態，預計二零一六年可實現交付，第二、三期合計計容面積為138,726.55平方米，尚未動工。
- (b) 於二零一五年十一月，本集團的附屬公司超佳環球有限公司通過股權收購方式獲取了銀帆發展有限公司及其全資附屬公司珠海百勝製衣有限公司擁有的珠海百勝項目100%的權益。該項目佔地面積100,331平方米，為工業用地。
- (c) 於二零一五年十二月，本集團的附屬公司珠海鑫時代投資有限公司通過股權收購方式獲取了珠海市盛嘉置業有限公司擁有的珠海虹橋項目100%的權益。該項目佔地面積17,791平方米，計算容積率建築面積38,206平方米，尚未動工。

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。

報告期後影響本集團的主要事項

- (a) 於二零一六年一月十八日，本公司的全資附屬公司廣州時代發行人民幣3,000,000,000元的三年期非公開發行境內公司債券，票面利率為每年7.88%。在第二年末附廣州時代贖回選擇權。本集團擬動用發行境內債券的所得款項用作一般營運資金。該境內債券之發行將有利於優化本集團的債務結構以及進一步充實本集團的資金狀況。

- (b) 於二零一六年一月二十二日，本公司的全資附屬公司佛山市時代鴻泰投資有限公司在公開拍賣中成功獲得位於中國廣東省佛山市的一幅地塊的土地使用權，總代價約為人民幣6,406百萬元。該地塊位於中國廣東省佛山市南海區，總地盤面積約為111,658平方米，容積率不得超過3.75，預計總建築面積約為418,717平方米。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有約4,219名僱員（二零一四年十二月三十一日：約3,510名僱員）。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團提供的僱員福利包括公積金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團亦向僱員提供培訓計劃，以不斷提升其技能及知識。此外，本集團於二零一三年十一月十九日採納購股權計劃（「購股權計劃」），作為僱員對本集團作出貢獻的激勵或獎賞。有關購股權計劃的進一步資料將載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報。本集團的僱員福利開支（不包括董事酬金）約為人民幣349.7百萬元，載於本公司年報的財務報表附註。

環境政策和績效

本集團從辦事處以至旗下物業組合均恪守環境可持續發展原則。作為克盡己責的企業，本集團透過審慎管理其能耗、用水量、物業設計和造成的廢物而致力確保將對環境造成的影響減至最低。此外，本集團委聘擁有健全環保及安全往績的建築承包商，並且在各階段密切監測項目，以確保施工過程符合環保和安全法律法規，並要求建築承包商立即糾正任何缺陷或不合規之處（如需要）。

遵守法律法規

董事會關注本集團有關遵守法律法規的政策和常規。本集團會尋求旗下法律部門及(在需要時)法律顧問的專業法律意見，確保本集團進行的交易和業務遵守適用的法律法規。

與本集團僱員、客戶及供應商的主要關係

本集團相信，董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團維持市場競爭力。因此，本公司已於二零一三年十一月十九日採納購股權計劃，以激勵及獎勵為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者。

本集團與現有及潛在客戶維持良好關係，乃由於掌握市場趨勢有助本集團監督及審核客戶信貸質素並適時地調整其營運策略，此對於本集團的發展及成功至關重要。

由於本集團的業務屬資本密集型業務，需要持續融資維持持續增長，本集團致力建立及維持與多間商業銀行及金融機構的良好關係。

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

董事會建議向股東派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣15.63分(二零一四年：人民幣14.34分)。末期股息(如獲批准)將於二零一六年七月四日或前後派付，並須待股東於二零一六年五月二十七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人行於二零一六年五月二十七日公佈的人民幣兌港元中間價匯率由人民幣折算為港元。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定符合出席即將舉行的股東週年大會的資格，本公司將於二零一六年五月二十五日(星期三)至二零一六年五月二十七日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席即將舉行的股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零一六年五月二十四日(星期二)下午四時三十分前提交予本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

符合資格收取建議末期股息的記錄日期為二零一六年六月六日(星期一)。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)，本公司將於二零一六年六月二日(星期四)至二零一六年六月六日(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二零一六年六月一日(星期三)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。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其企業管治守則。

本公司已根據聯交所上市規則附錄十四載所載企業管治守則的原則營運其業務。除本公告所披露的偏離外，董事認為，於截至二零一五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。

黃英豪博士於二零一五年八月三日辭任本公司獨立非執行董事以及本公司審核委員會（「審核委員會」）及提名委員會（「提名委員會」）成員後，董事會有八名成員，包括六名執行董事及兩名獨立非執行董事。因此，獨立非執行董事人數下跌至低於三名的最少數目，且根據上市規則第3.10(1)條及第3.10A條所規定不足董事會人數三分之一，審核委員會成員人數跌至兩名亦低於上市規則第3.21條所規定最低數目，且不符合企業管治守則條文第A.5.1條規定提名委員會的獨立非執行董事佔大多數的規定。於二零一五年十月二十八日，靳慶軍先生獲委任為本公司獨立非執行董事以及審核委員會及提名委員會成員，本公司自其時起已再次符合上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條以及企業管治守則條文第A.5.1條之規定。除本文披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司在任何時間均遵守上市規則第3.10條及第3.10A條以及企業管治守則條文第A.5.1條的規定。

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二零一五年十二月三十一日止年度內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

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

審核委員會已與本公司管理層一同審閱本集團之年度報告及截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合全年業績。審核委員會亦已審閱本公司內部監控制度的有效性，並認為內部監控制度屬有效及充足。

購買、出售或贖回上市證券

除本公佈所披露者外，於截至二零一五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二零一五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

本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零一六年五月二十七日（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二零一五年年度報告

本全年業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.timesgroup.cn>)，而載有上市規則所需一切資料的二零一五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
岑劍雄

香港，二零一六年二月二十二日

於本公告日期，執行董事為岑劍雄先生、關建輝先生、白錫洪先生、李強先生、岑兆雄先生及牛靄旻先生；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。