

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)

**截至二零二一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955.9億元，同比減幅為4.8%；合同銷售均價為每平方米人民幣18,590元，同比增幅為24.7%；
- 年度營業額為人民幣436.4億元，同比增幅為13.1%；
- 年度利潤為人民幣47.5億元，同比減幅為11.4%；
- 年度毛利率及淨利率分別為27.6%及10.9%，與去年基本持平；
- 董事會建議截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣7.87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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告期」)的綜合全年業績，連同二零二零年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	4	43,635,218	38,576,694
銷售成本		<u>(31,582,073)</u>	<u>(27,474,248)</u>
毛利		12,053,145	11,102,446
其他收入及收益	4	943,980	1,935,114
銷售及市場推廣成本		(940,156)	(1,119,973)
行政開支		(1,227,103)	(1,574,063)
其他開支		(1,209,220)	(484,936)
融資成本	6	(826,019)	(1,181,169)
應佔合營企業及聯營公司損益		<u>346,026</u>	<u>445,059</u>
除稅前利潤	5	9,140,653	9,122,478
所得稅開支	7	<u>(4,386,752)</u>	<u>(3,756,468)</u>
年度利潤		<u>4,753,901</u>	<u>5,366,010</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		3,260,190	4,941,190
非控股權益		<u>1,493,711</u>	<u>424,820</u>
		<u>4,753,901</u>	<u>5,366,010</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本	9	<u>人民幣1.66元</u>	<u>人民幣2.54元</u>

綜合全面收入表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度利潤	<u>4,753,901</u>	<u>5,366,010</u>
其他全面收入		
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	13,527	(72,967)
對沖虧損重新分類至損益	21,957	19,558
應佔一間合營企業其他全面收入	23,764	49,081
換算海外業務的匯兌差額	<u>591,116</u>	<u>1,267,404</u>
	<u>650,364</u>	<u>1,263,076</u>
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面(虧損)／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的 公允價值變動，扣除稅項	<u>(61,464)</u>	<u>380</u>
年度其他全面收入	<u>588,900</u>	<u>1,263,456</u>
年度全面收入總額	<u>5,342,801</u>	<u>6,629,466</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	3,849,090	6,204,646
非控股權益	<u>1,493,711</u>	<u>424,820</u>
	<u>5,342,801</u>	<u>6,629,466</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,087,550	1,177,999
物業存貨		689,026	1,354,246
使用權資產		82,109	85,523
投資物業		9,238,633	7,007,400
商譽		60,465	78,318
其他無形資產		179,013	165,949
於合營企業的權益		17,833,422	9,383,838
於聯營公司的權益		6,017,228	2,782,440
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		359,594	410,952
遞延稅項資產		2,452,823	1,924,839
預付款項、按金及其他應收款項		4,318,787	1,067,739
非流動資產總額		42,318,650	25,439,243
流動資產			
物業存貨		89,814,144	79,079,315
應收貿易款項	10	5,457,337	6,371,029
合同資產		249,147	457,090
合同成本		880,409	724,086
預付款項、按金及其他應收款項		28,118,619	30,733,096
應收合營企業的款項		7,015,382	7,532,760
應收聯營公司的款項		1,297,828	1,080,588
預繳稅款		2,584,347	2,125,583
受限制銀行存款		5,938,896	4,427,850
現金及現金等價物		14,718,289	33,531,747
流動資產總額		156,074,398	166,063,144
流動負債			
應付貿易款項及票據	11	18,385,441	20,608,415
其他應付款項及應計款項		25,406,636	23,300,554
合同負債		30,696,157	24,203,207
應付合營企業的款項		7,704,130	10,853,290
應付聯營公司的款項		2,492,378	638,847
計息銀行及其他借款及應付利息		11,830,405	19,030,214
租賃負債		28,419	115,881
應付稅款		12,445,597	9,358,981
流動負債總額		108,989,163	108,109,389
流動資產淨值		47,085,235	57,953,755
資產總額減流動負債		89,403,885	83,392,998

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產總額減流動負債	<u>89,403,885</u>	<u>83,392,998</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款及應付利息	42,374,532	43,439,917
衍生金融工具	19,912	57,405
其他長期應付款項	187,881	58,581
租賃負債	2,400,402	2,210,090
遞延稅項負債	<u>1,766,346</u>	<u>1,743,591</u>
非流動負債總額	<u>46,749,073</u>	<u>47,509,584</u>
資產淨值	<u>42,654,812</u>	<u>35,883,414</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	158,054	154,528
儲備	<u>19,103,991</u>	<u>18,623,208</u>
	<u>19,262,045</u>	<u>18,777,736</u>
非控股權益	<u>23,392,767</u>	<u>17,105,678</u>
權益總額	<u>42,654,812</u>	<u>35,883,414</u>

財務報表附註

1. 公司及集團資料

本公司於二零零七年十一月十四日根據開曼群島第22章公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司，名為Times Property (Holdings) Co., Limited。根據於二零零八年一月二十四日通過的一項特別決議案，本公司的名稱由Times Property (Holdings) Co., Limited變更為時代地產控股有限公司。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金融工具除外。

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」)截至二零二一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；及確認(i)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)。

持續經營基礎

截至二零二一年十二月三十一日，本集團錄得流動資產淨值人民幣47,085百萬元，其中人民幣89,814百萬元為物業存貨，人民幣5,125百萬元為計息銀行貸款及應付利息的即期部分，人民幣6,705百萬元則為長期其他借款、優先票據、公司債券及銀團貸款的即期部分。鑒於房地產市場當前放緩，加上資本市場融資來源有限，本集團可能需要較預期長的時間，方可變現物業出售所得現金及／或從外部融資獲得現金以履行其償還貸款的義務。

鑒於上述，董事於評估本集團是否具備足夠財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。為緩解流動資金壓力及改善本集團財務狀況，本集團將制定以下計劃及措施：

- (i) 本集團正積極與數家現有合作的金融機構就續約若干借款進行磋商。於二零二一年十二月三十一日後，本集團亦一直與多家銀行及金融機構進行磋商，以取得新融資來源為數人民幣1,550百萬元。
- (ii) 本集團將繼續採取措施，加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未償還的銷售款項及其他應收款項。
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本支出。
- (iv) 本集團將繼續物色機會出售其資產或城市更新項目。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量估計，涵蓋自二零二一年十二月三十一日起不少於十二個月的期間。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的運營資金為其經營提供資本並履行其於二零二一年十二月三十一日起十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納以持續經營基礎編製綜合財務報表實屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (i) 於需要時成功獲得額外新資金來源；
- (ii) 成功且適時落實各項計劃，以加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售、加快收回未償還銷售收入及其他應收款項、控制成本及控制資本支出以產生充足的淨現金流入；及
- (iii) 於需要時成功出售資產或城市更新項目。

倘本集團無法實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以撥備可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於該等綜合財務報表中反映。

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下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革—第二階段
國際財務報告準則第16號修訂本	於二零二一年六月三十日後與2019新型冠狀 病毒有關的租金優惠(已提早採納)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本解決其他無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準時影響財務報告的問題。該等修訂本提供可行權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債的合同現金流量的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致且釐定合同現金流量的新基準於經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整金融資產及負債的賬面值的情況下可更新實際利率。此外，該等修訂本允許對對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革規定的變更，而毋須終止對沖關係。因過渡產生的任何損益透過國際財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以計量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險成分時，該等修訂本亦暫時寬免實體符合可獨立識別的要求。該項寬免允許實體在指定對沖時，假設已符合可獨立識別的要求，惟實體可合理預計，無風險利率成分將於未來二十四個月內可獨立識別。再者，該等修訂本規定實體須披露額外資料，使財務報表使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有若干按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)以港元計值及按倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)以美元計值的計息銀行及其他借款。本集團亦有利率掉期，因此本集團分別以固定利率1.40%、1.57%、1.22%及1.43%支付利息並以名義金額根據倫敦銀行同業拆息按浮動利率收取利息。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存在，且利率基準改革尚未對本集團基於香港銀行同業拆息的借款產生影響。就基於倫敦銀行同業拆息的借款及利率掉期而言，由於年內該等工具的利率並無被無風險利率取代，故該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。倘該等借款及利率掉期的利率於未來期間被無風險利率取代，本集團將於符合「於經濟上相當」準則的情況下在調整該等工具時應用上述可行權宜方法。

- (b) 於二零二一年三月頒佈的國際財務報告準則第16號修訂本為承租人延長可行權宜方法至十二個月以選擇就2019新型冠狀病毒疫情的直接後果產生的租金寬免不應使用租賃修改會計處理。因此，該可行權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原於二零二二年六月三十日或之前到期的付款的租金寬免，惟應用可行權宜方法的其他條件獲符合則除外。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯有效，首次應用該修訂本的任何累積影響確認為對當前會計期間開始時留存利潤的年初結餘的調整。允許提早應用。

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂本。然而，本集團尚未接獲與2019新型冠狀病毒有關的租金優惠並計劃於其在允許應用期間內適用時應用可行權宜方法。

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) 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

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1,262,000美元(相當於約人民幣8,048,000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(二零二零年：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1,217,000美元，相當於約人民幣7,943,000元)、本集團金額為人民幣33,909,000元(二零二零年：人民幣35,403,000元)的若干使用權資產及本集團金額為人民幣7,736,000元(二零二零年：人民幣9,540,000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。

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、其他長期應付款項以及衍生金融工具，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(二零二零年：無)。

截至二零二一年 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	38,708,745	4,406,934	519,539	-	43,635,218
分部間銷售	-	-	52,144	(52,144)	-
	<u>38,708,745</u>	<u>4,406,934</u>	<u>571,683</u>	<u>(52,144)</u>	<u>43,635,218</u>
分部業績	6,289,202	3,009,172	87,635	-	9,386,009
對賬：					
銀行利息收入					313,552
未分配的企業支出					(296,222)
融資成本(租賃負債的利息除外)					(608,712)
應佔合營企業及聯營公司損益					346,026
除稅前利潤					<u>9,140,653</u>
分部資產	114,531,165	15,186,364	10,449,028	-	140,166,557
對賬：					
未分配的資產					<u>58,226,491</u>
資產總額					<u>198,393,048</u>
分部負債	69,231,133	2,858,858	4,827,064	-	76,917,055
對賬：					
未分配的負債					<u>78,821,181</u>
負債總額					<u>155,738,236</u>
其他分部資料					
金融資產(減值)/金融資產虧損撥回	(127,481)	3,622	(563)	-	(124,422)
商譽減值	(17,853)	-	-	-	(17,853)
物業、廠房及設備折舊	(74,114)	(25)	(32,277)	-	(106,416)
使用權資產折舊	(28,051)	-	(677)	-	(28,728)
其他無形資產攤銷：					
已分配的金額	(22,197)	-	(174)	-	(22,371)
未分配的金額					(667)
投資物業的公允價值虧損淨額	-	-	(201,691)	-	(201,691)

截至二零二零年 十二月三十一日止年度	物業開發	城市更新 業務	物業租賃	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
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淨額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,817</u>	<u>-</u>	<u>18,817</u>

4. 收入、其他收入及收益

本集團收入的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自客戶合同收入	43,115,679	38,126,530
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	56,803	22,838
轉租租賃物業	462,736	427,326
	519,539	450,164
	43,635,218	38,576,694

來自客戶合同收入

(i) 分拆收入資料

截至二零二一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	38,708,745	-	38,708,745
城市更新收入	-	4,406,934	4,406,934
來自客戶合同總收入	38,708,745	4,406,934	43,115,679

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
來自客戶合同總收入	<u>32,673,269</u>	<u>5,453,261</u>	<u>38,126,530</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：

截至二零二一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	<u>38,708,745</u>	<u>4,406,934</u>	<u>43,115,679</u>

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
	32,673,269	5,483,817	38,157,086
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>

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
出售已竣工物業	<u>15,011,307</u>	<u>10,002,768</u>

二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元

其他收入		
銀行利息收入	313,552	330,027
來自第三方及合營企業的利息收入	186,959	146,471
管理費收入	45,638	105,957
諮詢費收入	153,870	95,074
補償收入	63,320	90,224
其他	105,389	88,701
	<u>868,728</u>	<u>856,454</u>
淨收益		
由一間合營企業轉作附屬公司的收益	2,868	-
由一間聯營公司轉作附屬公司的收益	-	811,960
自有投資物業的公允價值收益	9,933	2,136
議價收購一間附屬公司的收益	61,977	-
出售一間附屬公司的收益	-	99,418
出售以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的收益	474	82
匯兌淨收益	-	165,064
	<u>75,252</u>	<u>1,078,660</u>
	<u>943,980</u>	<u>1,935,114</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已出售已竣工物業成本	30,551,320	25,809,068
城市更新業務成本	788,101	1,603,806
提供租賃服務的成本	242,652	61,374
物業、廠房及設備折舊**	106,416	112,978
使用權資產折舊	28,728	78,212
其他無形資產攤銷**	23,038	15,244
自有投資物業公允價值的變動	(9,933)	(2,136)
轉租投資物業公允價值的變動**	211,624	(16,681)
核數師薪酬	7,300	7,280
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	1,578,440	1,797,304
退休金計劃供款***	93,827	44,942
減：物業存貨的資本化金額	(869,644)	(910,661)
	802,623	931,585
未計入租賃負債計量的租賃付款	19,111	19,417
出售一間附屬公司的收益	–	(99,418)
議價收購一間附屬公司的收益	(61,977)	–
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益	(474)	(82)
由一間聯營公司轉作附屬公司的收益	–	(811,960)
由一間合營公司轉作附屬公司的收益	(2,868)	–
出售物業、廠房及設備項目的虧損*	1,015	156
撇減物業存貨至可變現淨值*	598,473	86,997
金融資產減值虧損：		
應收貿易款項減值虧損*	43,840	11,463
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損*	80,582	29,068
終止確認金融資產虧損*	112,663	133,491
衍生金融工具的公允價值變動*	1,201	103
商譽減值	17,853	10,208
外匯淨差額	136,913	(165,064)
提前贖回優先票據所付的溢價*	54,735	12,669

* 該等項目計入綜合損益表中的「其他開支」內。

** 總額人民幣552,077,000元(二零二零年：人民幣397,236,000元)包括僱員福利開支及物業、廠房及設備折舊、其他無形資產攤銷以及轉租投資物業公允價值的變動，已計入年內銷售成本內。該等金額亦計入上述所披露的相關開支項目內。

*** 本集團作為僱主並無可減少現有供款額的沒收供款。

6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息開支	4,088,966	5,426,402
租賃負債利息	<u>217,307</u>	<u>141,772</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	4,306,273	5,568,174
減：資本化利息	<u>(3,480,254)</u>	<u>(4,387,005)</u>
	<u>826,019</u>	<u>1,181,169</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權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%(二零二零年：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(二零二零年：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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期：		
企業所得稅	3,549,772	3,065,857
土地增值稅	<u>1,881,362</u>	<u>1,264,403</u>
遞延	<u>(1,044,382)</u>	<u>(573,792)</u>
年度稅項支出總額	<u>4,386,752</u>	<u>3,756,468</u>

8. 股息

董事會建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣165,413,000元。根據於二零二二年二月八日配發及發行117,700,000股配售股份後本公司的已發行普通股2,101,816,039股計算，該末期股息將為每股人民幣7.87分(二零二零年：人民幣76.68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。

二零二零年的建議末期股息每股人民幣76.68分(合共人民幣1,486,685,000元)已由本公司股東於二零二一年五月二十一日舉行的股東週年大會上批准，並已於二零二一年七月部分以本公司新股份及部分以現金支付。作為以股代息結算及發行的普通股數目為48,779,000股，以股代息支付的股息總額為人民幣432,342,000元，現金股息為人民幣1,054,343,000元。

9. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔年度利潤及年內已發行普通股的加權平均數1,962,155,000股(二零二零年：1,941,817,000股)計算。

	二零二一年	二零二零年
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,260,190</u>	<u>4,941,190</u>
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>1,962,155</u>	<u>1,941,817</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>1.66</u>	<u>2.54</u>

截至二零二一年及二零二零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。

10. 應收貿易款項

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。已出售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，而有關出租物業的租金一般按照合同收取。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貿易款項	5,566,701	6,436,553
減值	<u>(109,364)</u>	<u>(65,524)</u>
	<u>5,457,337</u>	<u>6,371,029</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
三個月內	3,699,240	4,417,153
四至六個月	-	65,903
七至十二個月	434,767	1,594,541
一年後	<u>1,323,330</u>	<u>293,432</u>
	<u>5,457,337</u>	<u>6,371,029</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	16,187,189	18,756,949
一年後	<u>2,198,252</u>	<u>1,851,466</u>
	<u>18,385,441</u>	<u>20,608,415</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按要求償還。

獨立核數師報告摘要

意見

我們已審核時代中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括主要會計政策概要的綜合財務報表附註。

我們認為，綜合財務報表均已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實及中肯地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

與持續經營有關的重大不確定性

我們提請垂注綜合財務報表附註2.1，該附註指出，截至二零二一年十二月三十一日，貴集團錄得流動資產淨值人民幣47,085百萬元，其中人民幣89,814百萬元為物業存貨，人民幣5,125百萬元為計息銀行貸款及應付利息的即期部分，人民幣6,705百萬元則為長期其他借款、優先票據、公司債券及銀團貸款的即期部分。連同附註2.1中所述的當前情況，表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑問。我們就此事項的意見並無修改。

主席報告

各位股東：

2021年，在百年變局和世紀疫情交織的時代背景下，中國國內生產總值(GDP)突破人民幣114萬億元，實現了「十四五」的良好開局。同時，國家在驅動高質量發展上邁出了堅定的步伐，各行各業正面臨著新舊模式的轉換。

2021年，房地產行業銷售規模突破人民幣18萬億元，創下歷史新高，但我們也在深刻感受著這個行業的重大變革。可以預見，變革仍會持續，行業將在新常態下開啟新生，而身處其中的企業也須在陣痛中邁向未來。道阻且長，行則將至。

得益於穩健經營的戰略導向，得益於我們將投資聚焦在中國最有活力的區域，得益於全體同仁堅韌不拔的精神，2021年，時代中國保持了平穩健康的發展。

我們聚力發展，繼續深耕粵港澳大灣區，繼續投資長三角、長江中游、成渝城市群等高增長潛力區域。

我們穩健經營，槓桿水平逐步下降，持續構建穩健的基本面。

我們敬畏市場，不斷通過產品、服務、社群三大維度，去服務生活的全鏈條，探索人居需求的新高度。

我們深化管理，繼續全面推進數字化轉型，升級經營管理平台、完善數據中台、拉通各條綫業務數據，進一步提升管理效率及決策質量。

我們立己達人，無論市場與行業如何變化，始終堅守社會責任。全年組織50場抗疫活動，全力抗擊新冠疫情；助力鄉村振興，讓企業擔當在貴州、新疆、西藏、雲南、廣東等地紮根；提升鄉村美育，在數百個縣區留下我們的足印，60萬鄉村兒童因此受益。

展望2022年，中國經濟發展面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力，百年變局和世紀疫情的交織影響還將持續，外部環境更趨複雜嚴峻。

隨著國家政策紅利及金融槓桿紅利褪去，房地產行業將告別高速發展階段，成交規模將逐步下降並趨於平穩。

雖然房地產行業正面臨結構性的調整，但我們仍然認為它是中國最好的行業之一。中國的城鎮化已經進入下半場，隨著適度超前的基建和「十四五」規劃重大項目的加快落地，將持續為行業及我們所在的區域帶來強勁的發展動力。

為此，在保持穩健發展的基礎上，錘煉適應新發展階段的能力，是我們接下來需要去做的事情。我們必須制定新戰略，適應新環境，艱苦奮鬥，礪行致遠。

未來三年，我們將堅持戰略聚焦，聚焦核心都市圈，聚焦主營業務，聚焦資源做最有價值的事情；同時，我們要大力提升產品力和服務力，提升利用數據及新工具的能力，提升盈利能力。

我希望，通過未來兩到三年的努力，我們能夠打造出全新的時代中國，為公司能成為一家百年企業、世界500強企業，奠定堅實的基礎！

志之所趨，無遠弗屆。我們要時刻保持心中有光，我們更要不畏山高路長。以艱苦奮鬥來幹事創業、以勇克難關來破局開路，我們必將擁抱嶄新的未來！

董事會主席、執行董事及行政總裁
岑釗雄

二零二二年三月三十日

業務回顧

概覽

二零二一年，本集團業務錄得收入為人民幣43,635.2百萬元，較二零二零年增加13.1%。二零二一年的利潤為人民幣4,753.9百萬元，較二零二零年減少11.4%。二零二一年的核心淨利潤(淨利潤扣除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4,802.4百萬元，較二零二零年減少10.9%。二零二一年本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,260.2百萬元，較二零二零年減少34.0%。二零二一年每股基本盈利為人民幣1.66元(二零二零年：人民幣2.54元)，減幅為34.6%。

物業發展

本集團集中於粵港澳大灣區的主要核心城市。於二零二一年十二月三十一日，本集團共擁有146個處於不同階段的主要項目，其中134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、6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、2個位於浙江省杭州地區及1個位於江蘇省南京市。二零二一年，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣955.9億元，總建築面積約為5,142,000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二零二一年達成的合同銷售：

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	51	975,000	32,116	33.6%
佛山	42	879,000	20,835	21.8%
東莞	13	580,000	12,899	13.5%
長沙	12	390,000	5,734	6.0%
清遠	16	714,000	5,542	5.8%
江門	7	526,000	4,192	4.4%
珠海	23	204,000	3,727	3.9%
中山	22	221,000	2,572	2.7%
杭州	1	108,000	2,388	2.5%
惠州	8	168,000	1,831	1.9%
肇慶	4	174,000	1,388	1.5%
南京	1	22,000	760	0.8%
河源	1	67,000	572	0.6%
成都	2	33,000	423	0.4%
汕頭	1	7,000	90	0.1%
汕尾	1	45,000	330	0.3%
武漢	1	29,000	191	0.2%
合計	206	5,142,000	95,590	100.0%

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4,406.9百萬元。該收入主要來自廣州、佛山地區的城市更新項目。截至二零二一年十二月三十一日，城市更新項目總數約135個，潛在總建築面積約4,000萬平方米。

物業租賃及轉租

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有時代地產中心建築面積約30,867平方米和253個車位及擁有時代傾城(中山)第26座建築面積約37,567平方米和242個車位以及時代E-PARK(天河)二期建築面積約64,800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801,994平方米。就二零二一年而言，本集團租賃收入為人民幣519.6百萬元，佔總收入的1.2%。

土地儲備

於二零二一年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為19.9百萬平方米，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	4,416,268	22.1%
佛山	3,200,459	16.1%
江門	1,449,178	7.3%
珠海	588,900	3.0%
中山	796,131	4.0%
清遠	3,945,617	19.8%
長沙	984,651	4.9%
東莞	1,204,756	6.1%
惠州	1,283,716	6.4%
成都	165,659	0.8%
肇慶	922,381	4.6%
汕頭	182,690	0.9%
汕尾	65,017	0.3%
杭州地區	294,802	1.5%
河源	61,432	0.3%
武漢	284,018	1.4%
南京	98,428	0.5%
	<u>19,944,103</u>	<u>100.0%</u>

物業開發項目組合

下表乃於二零二一年十二月三十一日的物業開發項目組合的概要資料⁽¹⁾。

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 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)	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
廣州天合專案(皮革廠專案)	工業	待定	-	-	-	-	-	70
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	-	351	-	-	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	1,011	9,280	-	-	100
時代天啟(廣州)	住宅及商業	二零一八年	64,374	8,808	84	-	-	95
黃埔化工	商業	二零二二年	18,279	-	-	81,797	27,504	45
中新知識城專案B2-2地塊	住宅及商業	二零一九年	61,145	12,721	49,260	-	-	100
中新知識城專案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	二零一七年至 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	二零二二年	20,211	-	-	71,038	13,830	60
時代紫林	住宅及商業	二零一九年	20,076	4,729	17,483	-	-	91
時代幸匯	住宅及商業	二零一八年	20,177	2,340	33,356	-	-	100
時代香海彼岸	住宅及商業	二零二零年	53,985	-	42,376	-	-	100
時代風華(增城)	住宅及商業	二零二零年	24,825	-	26,965	-	-	87
時代傾城(中新)一期	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	90,976	145,017	77,603	-	-	51
時代傾城(中新)二期	住宅及商業	二零二四年	31,509	-	-	118,138	32,970	70
時代城(廣州)	住宅及商業	二零二一年至 二零二七年	178,038	64,253	5,846	272,952	93,264	51
時代雲來(廣州)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	67,695	46,727	-	131,823	45,624	60

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售	其他	供出售	其他	
				建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
時代龍湖雲來	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	81,178	58,676	-	128,104	52,529	17
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	-	-	141,480	37,019	100
時代天境(廣州)	住宅及商業	二零二二年	44,995	-	-	151,403	30,436	51
時代印象(廣州)	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	102,948	40,278	26,240	272,954	58,129	75
時代名著(增城)	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	77,530	19,251	-	169,337	55,585	75
時代天韻(黃埔)	住宅及商業	二零二二年至 二零二四年	100,321	-	-	417,556	111,893	70
時代香樹里(黃埔)	住宅及商業	二零二二年	23,467	-	-	73,881	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	-	-	421,203	90,960	50
金域悅府	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	33,321	1,358	1,201	182,885	51,561	30
知識城ZSCN-E2地塊	住宅	二零二三年	47,879	-	-	90,360	11,281	25
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
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	-	682	-	-	100
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	-	-	100
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	-	3,075	-	-	100
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

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 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)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
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
佛山南海新亞專案	住宅及商業	二零二零年	41,772	28,891	22,816	-	-	60
時代星英禦島(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	32,006	33,750	-	-	50
時代天境(佛山)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	67,579	82,764	7,507	22,661	46,763	70
保利·時代(佛山)	住宅及商業	二零二二年	48,498	-	-	142,950	33,780	49
保利時代天珀(佛山)	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	120,487	23,681	7,400	257,299	69,547	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	60,655	631	137,016	35,193	51
佛山大瀝沿江路專案	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	36,313	35,264	6,362	-	21,780	100
佛山南海水頭工業區 何細泉專案	住宅及商業	二零二二年	12,688	-	-	4,574	9,920	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	51
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	-	-	653,384	152,396	75
佛山南海水頭工業區潘堅專案	住宅及商業	二零二二年	11,304	-	-	36,413	11,617	33
時代雲圖(三水)二期	住宅及商業	二零二二年	26,658	-	-	52,457	10,243	100
創客二期	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	119,035	-	-	397,403	50,228	24
佛山市南海區茶博城	住宅及商業	二零二四年	31,120	-	-	91,707	14,050	67
江門								
時代傾城(鶴山)	住宅及商業	二零一九年至 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 二零二二年	316,980	78,624	109,291	211,428	18,228	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 二零二二年	49,735	1,507	36,969	3,351	-	90

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	地盤面積 (平方米)	已竣工		開發中/未來開發		所有者 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)	
時代春樹里(鶴山)二期	住宅及商業	二零二零年至 二零二四年	119,153	-	35,843	134,322	24,596	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	-	-	492,967	121,930	51
時代傾城(江門)	住宅及商業	二零二零年	34,674	2,081	29,436	-	-	100
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	-	5,754	-	-	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	-	-	100
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 二零二二年	60,138	17,590	71,107	74,812	-	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	7,357	9,504	-	-	100
時代天韻(二)	住宅及商業	二零二零年	11,393	8,741	8,353	-	-	50
時代天韻(三)	住宅及商業	二零二一年	23,712	47,457	18,691	-	-	50
時代天韻(一)	住宅	二零二零年	9,540	15,654	6,693	-	-	38
時代天韻(四)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	48,432	49,309	114	52,772	32,125	38
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 二零二二年	132,290	65,413	56,997	182,164	18,371	93
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

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 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)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
時代香海北岸(中山) 捷越項目	住宅及商業	二零一九年	25,672	1,353	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	2,426	18,806	-	-	73
中山市岐江新城項目 ⁽⁶⁾	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	87,272	-	-	271,407	68,880	51
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	40,398	80,525	-	-	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	7,674	11,601	-	-	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	二零二四年至 二零二五年	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	二零二四年至 二零二五年	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	-	-	-	-	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	75,675	8,693	266,239	85,490	70
時代香海彼岸二期 (清遠)恒達飛來湖項目	住宅及商業	二零一九年至 二零二三年	133,102	8,917	-	309,225	84,492	64
飛來南路項目(清遠)	住宅及商業	二零二四年至 二零二五年	23,137	-	-	80,670	21,660	100
時代糖果(清遠)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	28,620	16,946	34,384	-	-	100
信騰項目(清遠)	住宅及商業	二零二二年至 二零二五年	123,987	-	-	362,487	94,260	75
恒豐項目(清遠)	住宅及商業	二零二四年	53,164	-	-	153,695	40,200	100
長沙								
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二四年	649,862	-	121,461	257,058	56,026	100
時代年華(長沙)	住宅及商業	二零二零年	48,017	10,428	32,761	-	-	100
時代印記(長沙)	住宅及商業	二零二一年	39,722	5,373	2,619	-	22,005	100
時代梅溪領峰	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	71,041	13,777	2,629	-	54,439	100
長沙雨花區黃土嶺項目	商業	二零二二年	8,848	-	-	56,583	12,826	80
長沙月亮島S16系列地塊	住宅和商業	二零二三年至 二零二四年	121,666	-	-	305,892	30,774	51

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 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)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
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	-	-	100
時代天蒼(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
道滘鎮小河路收購項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二二年	56,298	8,658	15,491	75,066	11,942	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	16,740	-	-	23,791	17
石排鎮合作項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二二年	95,977	26,025	-	2,250	46,243	13
東莞市中堂鎮豆豉洲項目	住宅及商業	二零二一年	22,451	20,051	19,202	1,466	67	51
東莞市中堂鎮豆豉洲 專案地塊二	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	38,096	-	-	106,075	21,623	49
東莞市厚街鎮汀山項目	住宅及商業	二零二三年	69,524	-	-	233,878	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	-	-	117,256	23,809	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	-	-	83,494	9,943	49
東莞厚街寮廈項目	住宅及商業	二零二四年	104,561	-	-	194,946	25,865	15
惠州								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零二零年至 二零二四年	284,414	37,107	63,893	403,559	84,887	49
時代英之皇·廊橋(惠州)	住宅及商業	二零二零年	23,459	10,263	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	二零二五年	62,000	-	-	130,932	36,240	80
惠州市仲愷區白雲山村項目	住宅及商業	二零二二年至 二零二四年	93,628	-	-	399,803	40,725	100
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	1,924	4,565	94,126	33,386	100
肇慶								
時代外灘(肇慶)	住宅及商業	二零二零年	59,677	18,841	39,780	-	-	100
肇慶新區鳳凰大道項目	住宅及商業	二零二二年	51,385	-	-	191,709	30,700	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售	其他	供出售	其他	
				建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
時代·世茂水岸(肇慶)	住宅及商業	二零二三年至 二零二六年	59,394	-	-	192,143	23,336	50
時代·星湖印記(肇慶)	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	43,031	-	-	131,412	36,840	100
時代印象(肇慶)	住宅及商業	二零二五年	69,999	-	-	227,829	29,791	100
汕頭								
時代天韻(汕頭)	住宅及商業	二零二二年	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	22,258	42,759	-	-	100
杭州地區								
時代天境(杭州)	住宅及商業	二零二三年	26,861	-	-	74,712	19,002	80
海甯市許村鎮龍渡湖 地塊專案	住宅及商業	二零二三年	46,938	-	-	158,778	42,310	43
河源								
時代傾城(河源)	住宅及商業	二零二一年	44,470	3,369	5,932	-	52,131	60
武漢								
時代海倫堡·印記(武漢)	住宅及商業	二零二二年至 二零二四年	78,037	-	-	217,537	66,481	50
南京								
南京市棲霞區馬群街道馬高路 以西、芝嘉花園東側地塊	住宅	二零二三年	32,844	-	-	84,817	13,611	28
			<u>11,954,205</u>	<u>1,498,986</u>	<u>2,478,130</u>	<u>12,992,991</u>	<u>2,973,996</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) 「所有者權益」乃基於本集團在各項目公司的實際所有者權益。
- (6) 截至二零二一年十二月三十一日，中山市岐江新城項目的收購尚未完成交割。

二零二一年度的地塊收購

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。

二零二一年，本集團於廣州、佛山、長沙、惠州、東莞、肇慶及南京地區購入8幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣4,553.0百萬元。

項目所在城市	項目個數	預計	總土地成本	
		總建築面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣 百萬元)	(本公司歸屬) (人民幣 百萬元)
廣州	1	101,641	1,196	299
佛山	2	553,388	4,643	1,424
長沙	1	336,666	1,208	314
惠州	1	440,529	1,026	1,026
東莞	1	220,810	2,038	611
肇慶	1	257,620	420	420
南京	1	98,427	1,640	459
總計	8	2,009,081	12,171	4,553

市場回顧

截止二零二一年十二月三十一日止，房地產全行業成交量價保持增長。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達179,433萬平方米，同比上漲1.9個百分點，兩年平均增長2.25%；商品房交易量達到人民幣181,929億元；同比上漲4.8個百分點，兩年平均增速6.73%。商品房銷售均價為人民幣10,139元/平方米，同比增長2.84個百分點。區域市場表現分化，浙江、江蘇、廣東省的商品房銷售額增速分別為11%，10%，-1.1%。

全國住宅土地市場降溫，成交分化。根據中國指數研究院資料統計，全國住宅土地成交金額為人民幣58,203億元，同比回落7.7%，其中，一線、二線、三四線城市的住宅土地成交金額同比增速分別為12%，-8%和-12%。土地價格保持上漲，土地樓面成交均價為人民幣3,590元/平方米，同比增長18%。

金融槓桿紅利消退，進入房地產的資金增速持續放緩。根據人民銀行資料，2021年末，人民幣房地產貸款餘額為人民幣52.17萬億元，同比增長7.9%，比上年末增速低3.7個百分點；全年增加人民幣3.81萬億元，佔同期各項貸款增量的19.1%，比上年全年低7.2個百分點。其中，個人住房貸款餘額為人民幣38.32萬億元，同比增長11.3%，增速比上年末低3.3個百分點。

前景

展望二零二二年，宏觀經濟面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力，貨幣政策將穩健寬鬆，財政政策更加積極。

行業調控政策將有所寬鬆，支持合理的住房需求，因城施策促進房地產業良性迴圈和健康發展。房地產金融審慎管理制度下，房企融資結構分化，個人按揭貸款將平穩有序投放，房貸利率預計有所下降。預計區域市場成交分化，都市圈及一二線城市市場將保持平穩，人口淨流出的三四線城市仍然低迷。隨著新基建的加大投入和數位化城市的建設，主要都市圈的價值進一步凸顯。

本集團將堅定降低損桿率，降負債，確保公司平穩發展。堅持積極銷售，確保現金流穩健。

我們將主動適應國家政策和方向，調整公司經營模式，走有品質、穩健的新發展模式。聚焦住宅開發業務和城市更新業務，保持適當規模且優質的土地儲備。

本集團將繼續聚焦深耕粵港澳大灣區高價值區域，穩步發展長三角、長江中游、成渝城市群等高潛力的區域。

財務回顧

收入

本集團收入主要由物業發展、城市更新業務及物業租賃和轉租產生，二零二一年的收入佔比分別約為88.7%、10.1%及1.2%。本集團收入由二零二零年的人民幣38,576.7百萬元增加至二零二一年的人民幣43,635.2百萬元，增加人民幣5,058.5百萬元，增幅為13.1%，收入增加主要歸因物業銷售交付面積增加及銷售均價上升。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	二零二一年度		二零二零年度	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
物業銷售	38,708.7	88.7	32,673.3	84.7
城市更新業務收入	4,406.9	10.1	5,453.3	14.1
租賃收入	519.6	1.2	450.1	1.2
	<u>43,635.2</u>	<u>100.0</u>	<u>38,576.7</u>	<u>100.0</u>

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由二零二零年的人民幣32,673.3百萬元增加至二零二一年的人民幣38,708.7百萬元，增加人民幣6,035.4百萬元，增幅為18.5%。該增加主要是由於本年度已交付建築面積增加及銷售均價上升。於二零二一年為本集團帶來重大收入的項目主要包括時代印記(廣州)、時代梅溪領峰(長沙)、時代天境(佛山)、時代印象(廣州)及時代愛車小鎮等。

城市更新業務

於二零二一年，本集團來自城市更新業務的收入由二零二零年的人民幣5,453.3百萬元減少至二零二一年的人民幣4,406.9百萬元，減少人民幣1,046.4百萬元，減幅為19.2%，該收入主要來自位於廣州、佛山地區所在的城市更新項目。截至二零二一年十二月三十一日，城市更新項目總數約135個，潛在總建築面積約4,000萬平方米。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由二零二零年的人民幣450.1百萬元增加至二零二一年的人人民幣519.6百萬元，增加人民幣69.5百萬元，增幅為15.4%。該增加主要是年內出租項目及面積增加。

銷售成本

本集團銷售成本由二零二零年的人民幣27,474.2百萬元增加至二零二一年的人人民幣31,582.1百萬元，增加人民幣4,107.9百萬元，增幅為15.0%。該增加主要歸因於物業銷售交付面積上升。

毛利及毛利率

本集團的毛利由二零二零年的人民幣11,102.4百萬元增加至二零二一年的人人民幣12,053.1百萬元，增加人民幣950.7百萬元，增幅為8.6%。二零二一年，本集團的毛利率由二零二零年的28.8%微降至27.6%，該下降主要是毛利率較高的城市更新收入於二零二一年的確認比例較二零二零年略為減少。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由二零二零年的人民幣1,935.1百萬元減少至二零二一年的人人民幣944.0百萬元，主要因為於二零二零年同期，廣州紅衛項目成功轉化後帶來溢價收入，而本期間未發生此等業務。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二零年的人民幣1,120.0百萬元減少至二零二一年的人人民幣940.2百萬元，減少人民幣179.8百萬元，減幅為16.1%。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二零二零年的人民幣1,574.1百萬元減少至二零二一年的人人民幣1,227.1百萬元，減少人民幣347.0百萬元，減幅為22.0%，該減少主要是本集團嚴格管控行政費用所致。

其他開支

本集團的其他開支由二零二零年的人民幣484.9百萬元增加至二零二一年的人人民幣1,209.2百萬元，增加人民幣724.3百萬元。該增加主要是存貨減值撥備及匯兌虧損增加。

融資成本

本集團的融資成本由二零二零年的人民幣1,181.2百萬元，減少至二零二一年的人民幣826.0百萬元，減少人民幣355.2百萬元，減幅30.1%。該減少主要是由於本集團計息負債降低所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零二零年的人民幣3,756.5百萬元，增加至二零二一年的人民幣4,386.8百萬元，增加人民幣630.3百萬元，增幅為16.8%。該增加主要是由於二零二一年確認土地增值稅增加所致。

年度利潤

本公司年度利潤由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣5,366.0百萬元，減少至截至二零二一年十二月三十一日的人民幣4,753.9百萬元，減少人民幣612.1百萬元，減幅為11.4%。二零二一年每股基本盈利為人民幣1.66元(二零二零年：人民幣2.54元)。

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，減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣3,260.2百萬元，減少人民幣1,681.0百萬元，減幅為34.0%。本公司擁有人應佔核心淨利潤(股東應佔淨利潤扣除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，減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣3,308.7百萬元，減少人民幣1,654.9百萬元，減幅為33.3%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣20,657.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣37,959.6百萬元)，較二零二零年十二月三十一日減少45.6%。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。於二零二一年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣5,938.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,427.9百萬元)。

借款及抵押資產

本集團於二零二一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53,394.1百萬元。一年內到期借款由二零二零年十二月三十一日的人民幣18,070.5百萬元減少至二零二一年十二月三十一日之人民幣11,019.6百萬元，而約人民幣39,276.0百萬元的借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣3,098.5百萬元之借款須於五年後償還。於二零二一年十二月三十一日，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953.0百萬元、人民幣998.2百萬元、人民幣5,300.5百萬元及人民幣682.6百萬元。

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) 二零二四年到期的5.55%美元優先票據

於二零二一年六月四日，本公司發行於二零二四年到期本金額為400,000,000美元(相當於約人民幣2,550,280,000元)的5.55%優先票據(「二零二一年六月發行的5.55%美元優先票據」)。於二零二一年七月二十七日，本公司發行於二零二四年到期本金額為100,000,000美元(相當於約人民幣637,570,000元)的5.55%優先票據(「二零二一年七月發行的5.55%美元優先票據」)。二零二一年六月發行的5.55%美元優先票據及二零二一年七月發行的5.55%美元優先票據整合併組成單一系列，統稱為「二零二四年到期的5.55%美元優先票據」。二零二四年到期的5.55%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二一年六月四日(包括該日)起以5.55%的年利率計息，每半年末支付一次。

(b) 二零二二年到期的5.30%美元優先票據

於二零二一年四月二十二日，本公司發行於二零二二年到期本金額為200,000,000美元(相當於約人民幣1,275,140,000元)的5.30%優先票據(「二零二二年到期的5.30%美元優先票據」)。二零二二年到期的5.30%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二一年四月二十二日(包括該日)起以5.30%的年利率計息，每半年末支付一次。

(c) 二零二七年到期的5.75%美元優先票據

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2,231,495,000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，每半年末支付一次。

(d) 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2,231,495,000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」)。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637,570,000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」)。二零二零年九月發行的6.20%美元優先票據及二零二一年三月發行的6.20%美元優先票據整合併組成單一系列，統稱為「二零二六年到期的6.20%美元優先票據」。二零二六年到期的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，每半年末支付一次。

(e) 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5.94%的年利率計息，每年支付一次。

(f) 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5.68%的年利率計息，每年支付一次。

(g) 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。

(h) 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(相當於約人民幣1,912,710,000元)的6.75%優先票據(「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1,593,925,000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%美元優先票據整合併組成單一系列，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。

(i) 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5.24%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。

(j) 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1,275,140,000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。於二零二一年五月五日，本公司已償還所有本金及利息。

(k) 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。

(l) 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。

(m) 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。

(n) 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。

(o) 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2,550,280,000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637,570,000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%美元優先票據整合併組成單一系列，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，每半年期末支付一次。

(p) 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。

(q) 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（相當於約人民幣3,187,850,000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。於二零二一年六月二十七日，本公司以贖回價為414,675,000美元，相當於該等票據本金額101%加截至贖回日期的應計及未付利息，部分贖回於二零二二年到期的7.625%美元優先票據。於二零二一年八月二十日，本公司以贖回價為104,791,319.44美元，相當於該等票據本金額101%加截至贖回日期的應計及未付利息，贖回所有尚未贖回的二零二二年到期的7.625%美元優先票據。

(r) 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。於二零二一年一月二十五日，廣州時代已償還所有本金及利息。

(s) 二零二三年到期的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權選擇調整票面利率，而投資者則有權回售債券。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。二零二一年十一月，二零二三年到期的8.10%人民幣公開發行境內公司債券的持有人已經登記回售14,000,000張債券，每張價格為人民幣100元。本集團其後已於二零二一年十二月十日償還該等已登記回售債券為人民幣1,400,000,000元。自二零二一年十二月十日起，債券的年利率由8.10%下調至7.50%。

(t) 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2,869,065,000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。於二零二一年二月八日，本公司以贖回價為358,384,444.44美元，相當於該等票據本金額101%加截至到期日期的應計及未付利息，部分贖回於二零二一年到期的7.85%美元優先票據。於二零二一年六月四日，本公司已償還所有剩餘的本金及利息。

(u) 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3,187,850,000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。

(v) 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1,912,710,000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。

(w) 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」)。

(x) 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(相當於約人民幣1,434,533,000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。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，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36,972.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣29,867.7百萬元)。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。

於二零二一年十二月三十一日，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3,814,985,000元(二零二零年：約人民幣6,625,218,000元)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。於二零二一年十二月三十一日，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、聯營公司及合營企業，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、聯營公司及合營企業，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：

自二零二二年一月十日至二零二二年二月二十八日，本公司已於公開市場購回本金額為49,576,000美元的二零二二年到期的5.75%美元優先票據。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月十二日、二零二二年一月二十八日及二零二二年二月二十八日的公告。

自二零二二年一月十日至二零二二年二月二十八日，本公司已於公開市場購回本金額為33,200,000美元的二零二二年到期的5.30%美元優先票據。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月十二日、二零二二年一月二十八日及二零二二年二月二十八日的公告。

於二零二二年一月二十六日，本公司按配售價每股3.40港元配售合共117,700,000股現有股份。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月二十七日的公告。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有5,934名僱員(二零二零年十二月三十一日：6,698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於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報可供查閱。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)約為人民幣1,672.3百萬元(二零二零年：人民幣1,842.2百萬元)。

上市所得款項淨額的用途

本公司上市所得款項淨額(經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」一節所載所得款項擬定用途動用。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已按招股章程的建議分配方式悉數動用上市所得款項，詳情如下：

所得款項淨額 建議用途	所得款項淨額	所得款項淨額	餘下未動用	
	實際用途 (於二零二零年 十二月三十一日)	實際用途 (於二零二一年 十二月三十一日)	所得款項淨額的 建議用途 (於二零二一年 十二月三十一日)	預期動用餘下 所得款項 淨額的時間表
a) 約837.7百萬港元或 所得款項淨額約56.7% 用於新增項目及現有 項目融資，包括潛在 開發項目的土地收購 及建設成本。	約814.0百萬港元或 所得款項淨額約 55.1%已用於原本 擬定用途。	所有預留金額已悉數 用於原本擬定用途。	-	-

所得款項淨額 建議用途	所得款項淨額 實際用途 (於二零二零年 十二月三十一日)	所得款項淨額 實際用途 (於二零二一年 十二月三十一日)	餘下未動用 所得款項淨額的 建議用途 (於二零二一年 十二月三十一日)	預期動用餘下 所得款項 淨額的時間表
b) 最多約492.0百萬港元或所得款項淨額約33.3%將用於付清重組契約(定義見日期為二零一三年十一月二十九日的招股章程)下的部分未償分期付款款項。	所有預留金額已悉數用於原本擬定用途。	所有預留金額已悉數用於原本擬定用途。	-	-
c) 約147.7百萬港元或所得款項淨額的10%將用於營運資金及其他一般企業用途。	本公司尚未動用此部分的所得款項淨額。	所有預留金額已悉數用於原本擬定用途，其中所得款項淨額的3.9%用於一般企業用途，而所得款項淨額的6.1%則用於營運資金。	-	-

末期股息

董事會建議向本公司股東(「股東」)派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣7.87分(二零二零年：人民幣76.68分)，其中包括向股東提供的以股代息選擇。建議末期股息(如獲批准)將於二零二二年七月四日或前後派付，並須待股東於二零二二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中國人民銀行於二零二二年五月二十七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，本公司將於二零二二年五月二十四日(星期二)至二零二二年五月二十七日(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二零二二年五月二十三日(星期一)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二零二二年六月七日(星期二)。為釐定股東有權收取建議末期股息(惟須待股東於應屆股東週年大會上批准方可作實)，本公司亦將於二零二二年六月二日(星期四)至二零二二年六月七日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零二二年六月一日(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，以保障股東的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，於截至二零二一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C.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進行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二零二一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二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回6,480,000股本公司股份(「股份」)，總代價為60,453,410港元。所有已購回股份已經註銷。購回詳情概述如下：

購回日期	每股股份價格		股份數目	總代價 港元
	最高價 港元	最低價 港元		
二零二一年二月五日	10.04	9.88	380,000	3,785,920
二零二一年二月八日	10.20	9.97	800,000	8,136,330
二零二一年二月九日	10.20	10.00	697,000	7,090,900
二零二一年二月十日	10.38	10.18	903,000	9,292,600
二零二一年二月十一日	10.40	10.24	220,000	2,283,140
二零二一年七月六日	8.93	8.87	222,000	1,976,480
二零二一年七月七日	8.96	8.73	222,000	1,949,890
二零二一年七月八日	8.76	8.37	580,000	4,972,240
二零二一年七月九日	8.45	8.26	412,000	3,450,510
二零二一年七月十二日	8.62	8.42	408,000	3,455,240
二零二一年七月十三日	8.53	8.47	400,000	3,401,590
二零二一年七月十四日	8.57	8.45	408,000	3,467,980
二零二一年七月十五日	8.72	8.47	400,000	3,465,220
二零二一年七月十六日	8.77	8.62	428,000	3,725,370
總計			6,480,000	60,453,410

除本公告所披露者外，於截至二零二一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二零二一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

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零二二年五月二十七日(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二零二一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，二零二二年三月三十日

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。