

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)

**截至二零一九年六月三十日止六個月的  
中期業績公告**

**中期業績摘要**

- 期間合同銷售為人民幣312.3億元，相比二零一八年同期增幅為20.1%；
- 期間營業額為人民幣15,942.5百萬元，相比二零一八年同期增幅為52.2%；
- 期間利潤為人民幣1,699.9百萬元，相比二零一八年同期增幅為49.7%；
- 期間本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,593.9百萬元，相比二零一八年同期增幅為34.6%；
- 期間本公司擁有人應佔核心淨利潤<sup>註1</sup>為人民幣1,701.1百萬元，相比二零一八年同期增幅為43.8%；
- 期間毛利率及本公司擁有人應佔核心淨利率分別為32.5%及10.7%；及
- 於二零一九年六月三十日，現金及銀行結餘為人民幣257.8億元。

註1：不包括自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響，提前贖回優先票據所付的溢價，因議價收購或視作出售附屬公司產生的收益或損失，重新計算於合營企業的既有權益產生的收益及商譽減值損失。

## 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」)截至二零一九年六月三十日止六個月(「期間」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同二零一八年同期的比較數字如下：

### 中期簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	15,942,514	10,476,533
銷售成本		(10,755,309)	(7,520,867)
毛利		5,187,205	2,955,666
其他收入及收益	5	387,331	650,577
銷售及市場推廣成本		(545,585)	(363,840)
行政開支		(720,482)	(436,422)
其他開支		(332,142)	(178,164)
融資成本	7	(432,188)	(246,712)
應佔聯營公司及合營企業損益		146,359	(164,262)
除稅前利潤	6	3,690,498	2,216,843
所得稅開支	8	(1,990,628)	(1,081,535)
期間利潤		1,699,870	1,135,308
下列各項應佔：			
本公司擁有人		1,593,874	1,184,215
非控股權益		105,996	(48,907)
		1,699,870	1,135,308

中期簡明綜合全面收入表  
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本—期間利潤	9	<u>人民幣85分</u>	<u>人民幣65分</u>
攤薄—期間利潤	9	<u>人民幣85分</u>	<u>人民幣65分</u>
期間利潤		<u>1,699,870</u>	<u>1,135,308</u>
其他全面虧損			
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損：			
應佔一間合營企業其他全面虧損		(730)	(9,425)
換算海外業務的匯兌差額		<u>(48,838)</u>	<u>(125,109)</u>
於後續期間可重新分類至損益的其他 全面虧損淨額		<u>(49,568)</u>	<u>(134,534)</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 面收入的權益工具(虧損)/收益淨額		<u>(4,595)</u>	<u>5,413</u>
於後續期間不會重新分類至損益的其他全 面(虧損)/收入淨額		<u>(4,595)</u>	<u>5,413</u>
期間其他全面虧損，扣除稅項		<u>(54,163)</u>	<u>(129,121)</u>
期間全面收入總額		<u>1,645,707</u>	<u>1,006,187</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		1,539,711	1,055,094
非控股權益		<u>105,996</u>	<u>(48,907)</u>
		<u>1,645,707</u>	<u>1,006,187</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於二零一九年六月三十日

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月 三十一日
	附註 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,786,068	1,549,786
投資物業	2,364,285	1,336,299
預付土地租賃款項	1,499,892	1,476,969
其他使用權資產	88,505	-
商譽	339,193	441,850
其他無形資產	160,486	152,605
於合營企業的權益	6,692,403	4,668,550
於聯營公司的權益	486,491	488,602
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益工具	435,487	424,828
遞延稅項資產	1,298,559	1,092,131
預付款項	4,987,036	1,481,000
非流動資產總額	<u>20,138,405</u>	<u>13,112,620</u>
<b>流動資產</b>		
預付土地租賃款項	3,031,080	1,808,450
開發中物業	41,011,610	40,432,457
已竣工持作出售的物業	8,830,370	8,436,443
應收貿易款項	11 4,556,094	4,889,684
合同成本	440,636	216,567
預付款項、按金及其他應收款項	31,153,988	25,169,513
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	220,500	220,500
應收合營企業的款項	7,593,604	5,017,516
應收聯營公司的款項	1,390,716	1,094,766
預繳稅款	1,263,616	1,227,953
受限制銀行存款	3,784,716	4,051,526
現金及現金等價物	21,997,872	23,374,181
流動資產總額	<u>125,274,802</u>	<u>115,939,556</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零一九年六月三十日

		二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月 三十一日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及票據	12	9,109,356	8,520,818
租賃負債		41,558	–
其他應付款項及應計款項		18,916,640	11,749,129
合同負債		21,204,380	19,028,629
應付合營企業的款項		4,175,431	3,417,681
計息銀行及其他借款		10,029,716	7,311,784
應付稅項		4,837,641	4,557,264
流動負債總額		<u>68,314,722</u>	<u>54,585,305</u>
流動資產淨值		<u>56,960,080</u>	<u>61,354,251</u>
資產總額減流動負債		<u>77,098,485</u>	<u>74,466,871</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,126,066	–
計息銀行及其他借款		40,090,706	40,319,161
其他長期應付款項		140,061	162,603
遞延稅項負債		1,380,184	1,688,915
非流動負債總額		<u>42,737,017</u>	<u>42,170,679</u>
資產淨值		<u>34,361,468</u>	<u>32,296,192</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		154,528	145,260
儲備		17,529,749	16,806,843
		<u>17,684,277</u>	<u>16,952,103</u>
非控股權益		<u>16,677,191</u>	<u>15,344,089</u>
權益總額		<u>34,361,468</u>	<u>32,296,192</u>

## 財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 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。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P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。於截至二零一九年六月三十日止六個月內，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、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，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. 編製基準

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則附錄十六的適用披露規定及國際會計準則第34號中期財務報告編製。

該等未經審核中期簡明綜合財務資料並無載有須於年度財務報表內載列的全部資料及披露，故須與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 3. 主要會計政策

編製中期簡明綜合財務資料採納的會計政策與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用者一致，惟所採納於二零一九年一月一日生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)則除外。

國際財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前償付特徵
國際財務報告準則第16號	租賃
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
國際會計準則第28號修訂本	於聯營企業及合營企業的長期權益
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理之不確定性
二零一五年至二零一七年週期的 年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、 國際會計準則第12號及國際會計準則第23號修訂本

除下文就國際財務報告準則第16號租賃的影響所述外，上述新訂及經修訂準則不會對該中期簡明綜合財務資料產生重大影響。

#### 國際財務報告準則第16號

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會—詮釋第15號經營租賃—優惠及常設詮釋委員會—第27號評估牽涉租賃法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人採用單一表內模型對所有租賃進行會計處理。

國際財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與國際會計準則第17號相比並無重大改變。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號類似的原則將租賃分為經營租賃或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無造成任何財務影響。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響作為對二零一九年一月一日留存盈利期初結餘的調整，且本集團不會重列二零一八年的比較資料，而是繼續根據國際會計準則第17號呈報。

#### 新租賃定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定為租賃的合同。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號未確定為租賃的合同不會重新評估。因此，國際財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合同。

於包含租賃部分的合同開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合同中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已採納的承租人可用實際權宜辦法，不會區分非租賃部分及就租賃及相關非租賃部分(例如物業租賃的物業管理服務)入賬作為單一租賃部分。

## 作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

### 採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有物業、辦公室設備、汽車、租賃土地及樓宇等不同項目的租賃合同。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃(如手提電腦及電話)；及(ii)於開始日期之租期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法確認與該等租賃相關的租賃付款。

### 過渡影響

於二零一九年一月一日的租賃負債按剩餘租賃付款的現值，經使用二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現後予以確認。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並按與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃款項金額作出調整後予以確認。所有該等資產於該日均根據國際會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨列示使用權資產。先前根據融資租賃概無資產予以確認，因此於採納國際財務報告準則第16號後，並無重新分類物業、廠房及設備。

就先前被確定為經營租賃的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入)而言，本集團於二零一九年一月一日將其列為投資物業。其應用國際會計準則第40號並按公允價值計量。

於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合同包含延期或終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租約年期



於二零一九年一月一日自採用國際財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加 人民幣千元 (未經審核)
<b>資產</b>	
其他使用權資產增加	94,764
預付款項、按金及其他應收款項增加	36,648
投資物業增加	<u>1,070,048</u>
資產總額增加	<u>1,201,460</u>
<b>負債</b>	
租賃負債增加	<u>1,183,136</u>
負債總額增加	<u>1,183,136</u>
留存盈利增加	<u>18,324</u>

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	2,897,886
於二零一九年一月一日的加權平均增量借款利率	<u>8.48%</u>
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	1,198,512
減：	
有關短期租賃的承擔及餘下租賃期為於二零一九年十二月三十一日或之前終止的該等租賃承擔	9,955
有關低價值資產租賃的承擔	<u>5,421</u>
於二零一九年一月一日租賃負債	<u>1,183,136</u>

## 新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策將於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號後由以下新會計政策取代：

### 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與持作存貨的租賃土地權益有關時，其後根據本集團「存貨」政策按成本及可變現淨值中較低者計量。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產在估計使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，計入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公允價值計量。

### 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租賃獎勵、基於指數或利率的可變租賃付款、剩餘價值擔保下的預期應付款項。租賃款項亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘在租期內反映本集團正行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或情況的期間內確認為開支。

於計算租賃款項的現值時，倘租賃內所隱含的利率不易釐定，則本集團於租賃開始日期應用增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，其減少則為租賃付款所致。此外，如有修改、租賃付款日後因指數或利率變動出現變動、租賃期限發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產的評估變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

### 釐定有重續選擇權合同的租期時所作的重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而倘可合理確定將行使重續租賃的選擇權，租期應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，亦應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

## 中期簡明綜合財務狀況及損益表中已確認金額

本集團其他使用權資產及租賃負債的賬面金額以及期內變動如下：

	其他使用權資產			小計	投資物業	租賃負債
	辦公室設備	汽車	樓宇			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於二零一九年一月一日	113	3,275	91,376	94,764	1,070,048	1,183,136
添置	254	91	5,554	5,899	-	5,899
收購附屬公司	-	-	-	-	-	10,089
折舊費	(61)	(585)	(11,512)	(12,158)	-	-
利息開支	-	-	-	-	-	48,537
公允價值款項減少	-	-	-	-	(16,719)	-
付款	-	-	-	-	-	(80,037)
	<u>306</u>	<u>2,781</u>	<u>85,418</u>	<u>88,505</u>	<u>1,053,329</u>	<u>1,167,624</u>
於二零一九年六月三十日						

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團自短期租賃人民幣9,653,000元及租賃低價值資產人民幣1,661,000元確認租賃開支、無可變租賃付款以及隨後轉換為投資性物業的使用權資產轉租確認租金收入人民幣191,597,000元。

## 4. 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(包括租賃自有物業及轉租租賃物業)
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月建設的物業開發項目均位於中國內地。

截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止六個月，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。

截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核)	物業開發 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入						
外部客戶銷售	14,763,319	641,124	205,427	332,644	-	15,942,514
分部間銷售	10,236	-	22,852	106,439	(139,527)	-
	14,773,555	641,124	228,279	439,083	(139,527)	15,942,514
分部業績	3,245,920	533,879	97,746	40,110	-	3,917,655
<i>對賬：</i>						
銀行利息收入						158,786
未分配的企業支出						(100,114)
融資成本						(432,188)
應佔聯營公司及合營企業損益						146,359
除稅前利潤						<u>3,690,498</u>

截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核)	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	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售	10,125,896	160,193	190,444	-	10,476,533
分部間銷售	637,102	17,119	84,359	(738,580)	-
	10,762,998	177,312	274,803	(738,580)	10,476,533
分部業績	2,740,551	30,561	23,360	-	2,794,472
<i>對賬：</i>					
銀行利息收入					62,906
出售以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益工具收益					1,038
未分配的企業支出					(230,599)
融資成本					(246,712)
應佔聯營公司及合營企業損益					(164,262)
除稅前利潤					<u>2,216,843</u>

下表分別呈列本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日營運分部的資產資料。

於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	物業開發 人民幣千元	城市 更新業務 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	86,035,076	9,451,287	3,971,333	785,876	-	100,243,572
對賬： 未分配的資產						45,169,635
資產總額						<u>145,413,207</u>

於二零一八年十二月三十一日  
(經審核)

分部資產	76,298,588	7,762,244	2,807,154	520,829	-	87,388,815
對賬： 未分配的資產						41,663,361
資產總額						<u>129,052,176</u>

下表分別呈列本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日營運分部的負債資料。

於二零一九年六月三十日 (未經審核)	物業開發 人民幣千元	城市 更新業務 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部負債	45,863,075	990,351	1,949,255	536,496	-	49,339,177
對賬： 未分配的負債						61,712,562
負債總額						<u>111,051,739</u>

於二零一八年十二月三十一日  
(經審核)

分部負債	36,889,809	944,665	452,632	267,754	-	38,554,860
對賬： 未分配的負債						58,201,124
負債總額						<u>96,755,984</u>

## 5. 收入、其他收入及收益

本集團收入的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合同收入		
出售物業	14,763,319	10,125,896
城市更新業務	641,124	-
物業管理費收入	332,644	190,444
來自其他來源收入		
來自下列各項的租金收入總額：		
租賃自有物業	13,830	19,562
轉租租賃物業	191,597	140,631
	<b>15,942,514</b>	<b>10,476,533</b>

來自客戶合同收入的收入分類資料

截至二零一九年六月三十日止六個月

分部	物業開發	城市更新業務	物業管理	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貨品或服務種類				
出售物業	14,763,319	-	-	14,763,319
城市更新收入	-	641,124	-	641,124
物業管理費收入	-	-	332,644	332,644
來自客戶合同總收入	<b>14,763,319</b>	<b>641,124</b>	<b>332,644</b>	<b>15,737,087</b>
地域市場：				
中國內地	<b>14,763,319</b>	<b>641,124</b>	<b>332,644</b>	<b>15,737,087</b>
收益確認時間				
於某一時點轉讓的貨品	14,763,319	641,124	-	15,404,443
隨時間轉讓的服務	-	-	332,644	332,644
來自客戶合同總收入	<b>14,763,319</b>	<b>641,124</b>	<b>332,644</b>	<b>15,737,087</b>

來自客戶合同收入與於截至二零一九年六月三十日止六個月分部資料披露的金額的對賬載列如下：

分部	物業開發 人民幣千元	城市更新業務 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入				
外部客戶銷售	14,763,319	641,124	332,644	15,737,087
分部間銷售	10,236	-	106,439	116,675
	14,773,555	641,124	439,083	15,853,762
抵銷	(10,236)	-	(106,439)	(116,675)
來自客戶合同總收入	14,763,319	641,124	332,644	15,737,087

截至二零一八年六月三十日止六個月

分部	物業開發 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務種類			
出售物業	10,125,896	-	10,125,896
物業管理費收入	-	190,444	190,444
來自客戶合同總收入	10,125,896	190,444	10,316,340
地域市場：			
中國內地	10,125,896	190,444	10,316,340
收益確認時間			
於某一時點轉讓的貨品	10,125,896	-	10,125,896
隨時間轉讓的服務	-	190,444	190,444
來自客戶合同總收入	10,125,896	190,444	10,316,340

來自客戶合同收入與於截至二零一八年六月三十日止六個月分部資料披露的金額的對賬載列如下：

收入	物業開發 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入			
外部客戶銷售	10,125,896	190,444	10,316,340
分部間銷售	637,102	84,359	721,461
抵銷	(637,102)	(84,359)	(721,461)
來自客戶合同總收入	10,125,896	190,444	10,316,340

本集團其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	<b>158,786</b>	62,906
來自第三方及合營企業的利息收入	<b>8,404</b>	58,037
管理費收入	<b>57,759</b>	6,572
補償收入	<b>24,396</b>	96,053
沖銷貿易應付款項	<b>49,816</b>	-
其他	<b>55,846</b>	22,802
	<b>355,007</b>	246,370
<u>收益淨額</u>		
部分出售一間合營企業權益(並無失去共同控制權)的收益	-	234,927
重新計量於合營企業的既有權益	-	134,010
議價收購附屬公司的收益	-	9,224
出售以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的權益工具收益	-	1,038
視作出售附屬公司收益	<b>9,766</b>	-
投資物業的公允價值收益	<b>11,023</b>	15,560
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益	<b>1,263</b>	-
外匯淨收益	<b>10,272</b>	9,448
	<b>32,324</b>	404,207
	<b>387,331</b>	650,577



## 6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	10,350,654	7,281,991
賺取租金的投資物業的直接經營開支(包括維修及保養)	4,325	3,778
轉租業務的直接經營開支(包括租金及租賃物業裝修折舊)	61,738	85,067
城市更新業務成本	96,524	—
提供物業管理服務的成本	242,068	150,031
	<b>10,755,309</b>	<b>7,520,867</b>
物業、廠房及設備折舊	83,072	55,544
其他使用權資產折舊	12,158	—
其他無形資產攤銷	8,769	5,121
自用投資物業公允價值的變動	(11,023)	(15,560)
員工福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	599,029	463,030
退休金計劃供款	82,101	38,592
減：開發中物業的資本化金額	(245,239)	(226,571)
	<b>435,891</b>	<b>275,051</b>
辦公室物業及轉租業務的租賃物業的經營租賃最低租賃款項	1,683	74,371
外匯淨差額	(10,272)	(9,448)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	96	8,091
視作出售附屬公司收益	(9,766)	—
提前贖回優先票據所付的溢價	—	102,002
議價收購附屬公司的收益	—	(9,224)
部分出售一間合營企業權益(並無失去共同控制權)的收益	—	(234,927)
重新計量於合營企業的既有權益	—	(134,010)
出售一項以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益	—	—
工具收益	—	(1,038)
金融資產減值損失	18,531	—
商譽減值	124,268	—

## 7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
利息開支	2,152,279	1,443,109
減：資本化利息	(1,720,091)	(1,196,397)
	<b>432,188</b>	<b>246,712</b>

## 8. 所得稅開支

本集團須按實體基準就產生自或源於本集團成員公司所屬及經營所在司法管轄區的利潤繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島規則與規例，本集團實體(於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立)毋須繳納任何所得稅。由於本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月期間並無在香港產生任何應課稅收入，因此本集團毋須於香港繳納所得稅。

### 中國企業所得稅

根據與中國企業所得稅(「企業所得稅」)相關的現行法規、詮釋及慣例，有關於中國內地經營業務的企業所得稅已按於截至二零一九年六月三十日止六個月所估計的應課稅利潤以適用稅率計算。

### 中國土地增值稅

根據一九九四年一月一日生效的中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及一九九五年一月二十七日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的要求，在中國出售或轉讓國有土地使用權及樓宇所得的一切收入(即銷售物業的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。

於期間內，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與計算土地增值稅撥備所依據的基準或有所不同。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期：		
企業所得稅	1,320,820	834,057
土地增值稅	1,249,518	537,527
遞延	(579,710)	(290,049)
期間稅項支出總額	<u>1,990,628</u>	<u>1,081,535</u>

## 9. 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期間已發行普通股的加權平均數1,870,812,000股(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,833,817,000股)計算。截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，概無攤薄潛在普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,593,874</u>	<u>1,184,215</u>
已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>1,870,812</u>	<u>1,833,817</u>
每股基本及攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>85</u>	<u>65</u>

## 10. 股息

二零一八年的建議末期股息每股人民幣68.77分(合共人民幣1,335,388,000元)已於二零一九年五月十七日舉行的股東週年大會上獲本公司股東批准。其於未經審核中期簡明綜合財務狀況表的「其他應付款項及應計款項」入賬，並其後在二零一九年七月派付。

董事會決議不派付截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 11. 應收貿易款項

本集團的應收貿易款項主要來自銷售已竣工物業。已銷售物業的代價由購房者按相關買賣協議條款支付。應收貿易款項不計息。

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月 三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項	4,588,831	4,909,890
減：信貸虧損撥備	(32,737)	(20,206)
	<u>4,556,094</u>	<u>4,889,684</u>

基於發票日期於報告期末應收貿易款項(扣除虧損撥備)的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月 三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
三個月內	2,191,747	3,381,960
四至六個月	42,377	32,013
七至十二個月	1,583,212	369,821
一年後	738,758	1,105,890
	<u>4,556,094</u>	<u>4,889,684</u>

## 12. 應付貿易款項及票據

基於發票日期於報告期末應付貿易款項及票據的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月 三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
一年內	8,584,763	8,057,054
一年後	524,593	463,764
	<u>9,109,356</u>	<u>8,520,818</u>

應付貿易款項及票據乃無抵押、免息，且於正常營業週期內或於要求時償還。

應付貿易款項及票據因短期內到期令其賬面金額接近其公允價值。

## 業務回顧

### 概覽

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得收入為人民幣15,942.5百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月同期的增幅為52.2%。截至二零一九年六月三十日止六個月的利潤為人民幣1,699.9百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月增幅為49.7%。截至二零一九年六月三十日止六個月的核心淨利潤(不包括自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項的影響，提前贖回優先票據所付的溢價，因議價收購或視作出售附屬公司產生的收益或損失，重新計算於合營企業的既有權益產生的收益及商譽減值損失)增加至人民幣1,806.1百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月增加66.9%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣1,593.9百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月增加34.6%。截至二零一九年六月三十日止六個月每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別為人民幣85分(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣65分)以及人民幣85分(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣65分)。

### 物業發展

本集團集中於珠三角地區的主要核心城市。於二零一九年六月三十日，本集團共擁有120個處於不同階段的主要項目，其中113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、4個位於湖南省長沙市、2個位於四川省成都市及1個位於浙江省杭州市。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售<sup>(1)</sup>約為人民幣312.3億元，總建築面積約為2,064,000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截至二零一九年六月三十日止六個月達成的合同銷售：

項目	可供出售 項目數目	本年累計 銷售面積 (平方米)	本年累計 銷售額 (人民幣 百萬元)	本年累計 銷售均價 (人民幣/ 平方米)
廣州	20	442,000	9,539	21,581
佛山	21	536,000	8,566	15,981
江門	5	83,000	671	8,084
珠海	15	227,000	4,384	19,313
中山	7	140,000	1,631	11,650
清遠	14	259,000	2,478	9,568
長沙	6	242,000	2,078	8,587
惠州	3	68,000	654	9,618
東莞	6	67,000	1,229	18,343
合計	<b>97</b>	<b>2,064,000</b>	<b>31,230</b>	<b>15,131</b>

### 城市更新業務

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團新增來自城市更新業務的收入為人民幣641.1百萬元。該收入主要來自於金融城舊廠項目和裏水洲村項目。

### 物業租賃及轉租

於二零一九年六月三十日，本集團擁有時代地產中心建築面積約46,138平方米和204個車位及擁有時代傾城(中山)第26座建築面積約37,567平方米作出租用途，而廣州市時代商業管理有限公司及其附屬公司用作轉租的建築面積約為468,268平方米。截至二零一九年六月三十日止六個月，租賃收入為人民幣205.4百萬元，佔本集團總收入的1.3%。

### 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。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團為210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截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣190.4百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣332.6百萬元，該增加主要因本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月交付物業而得以管理更多項目階段所致。

## 土地儲備

於二零一九年六月三十日，本集團總土地儲備約為23.1百萬平方米，本集團認為足夠應付其未來三至五年的發展所需。下表載列本集團於所進駐主要城市的土地儲備的資料：

區域	土地儲備合計	
	(平方米)	(%)
廣州	3,593,574	15.6
佛山	2,911,403	12.6
江門	2,779,972	12.0
珠海	815,687	3.5
中山	1,396,574	6.1
清遠	5,860,752	25.4
長沙	1,837,302	8.0
東莞	1,024,587	4.4
惠州	1,244,926	5.4
成都	279,949	1.2
肇慶	682,196	3.0
汕頭	186,965	0.8
汕尾	159,938	0.7
杭州	92,587	0.4
河源	209,067	0.9
合計	<u>23,075,479</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團截至二零一九年六月三十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	14,711,682	63.8
商業	1,805,580	7.8
其他(附註)	<u>6,558,217</u>	<u>28.4</u>
合計	<u>23,075,479</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

下表乃於二零一九年六月三十日的物業開發項目組合的概要資料<sup>(1)</sup>：

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 <sup>(5)</sup> (%)
				供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
<b>廣州</b>								
時代外灘	住宅及商業	二零一三年至 二零一六年	92,123	-	30,520	-	-	99
時代南灣	住宅及商業	二零一一年至 二零一五年	354,156	11,325	23,170	-	-	91
廣州天合項目(皮革廠項目)	工業	待定	-	-	-	-	-	70
廣州天斯項目(輕出石榴崗項目)	工業	待定	-	-	-	-	-	42
雲都匯	公寓及商業	二零一五年	17,480	-	630	-	-	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
時代春樹裡(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	1,808	41,755	-	-	100
時代雲港(花都)	住宅及商業	二零二零年	29,959	-	-	85,653	24,120	100
時代柏林(廣州)	住宅及商業	二零一八年	45,537	12,139	39,290	-	-	60
時代天啟(廣州)	住宅及商業	二零一八年	64,374	10,705	69,078	-	-	95
黃埔化工	商業	二零二二年	18,279	-	-	81,797	27,504	45
中新知識城項目B2-2地塊	住宅及商業	二零一九年	61,145	-	-	147,317	61,538	60
中新知識城項目B2-1地塊	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	103,890	5,853	35,589	5,304	36,748	60
時代康橋(花都)	住宅及商業	二零一七年至 二零一八年	31,665	11,162	18,392	-	-	100
海珠區石崗路項目	住宅及商業	二零二一年	20,211	-	-	33,356	51,512	70
時代紫林	住宅及商業	二零一九年	20,076	9,046	-	-	17,483	91
時代幸滙	住宅及商業	二零一八年	20,177	56,780	-	-	33,356	100
時代香海彼岸	住宅及商業	二零二零年	53,985	-	-	138,035	56,040	60
廣州番禺清河東路項目	住宅及商業	二零二一年	27,256	-	-	83,600	37,485	31
廣州增城新塘承愛匯項目	住宅及商業	二零二零年	24,825	-	-	77,839	33,493	52
時代天境(廣州)九和村招拍掛項目 (北地塊)	住宅及商業	二零二零年	90,976	-	-	281,144	147,451	51



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 <sup>(5)</sup> (%)
				供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
時代天境(廣州)九和村招拍掛項目 (南地塊)	住宅及商業	二零二一年	31,509	-	-	98,138	52,970	70
時代城(廣州)	住宅及商業	二零二零年至 二零二二年	178,038	-	-	521,357	237,313	100 <sup>(6)</sup>
廣州白雲區空港委項目地塊一	住宅及商業	二零二一年	67,695	-	-	161,558	95,734	100
廣州白雲區空港委項目地塊二	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	81,178	-	-	150,908	83,604	49 <sup>(6)</sup>
廣州花都平步大道項目地塊	住宅及商業	二零二一年	44,385	-	-	119,179	63,087	25 <sup>(6)</sup>
<b>佛山</b>								
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	二零一七年	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	-	22,172	-	-	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	291,652	5,281	-	103,997	75
時代南灣(佛山)一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	3,169	58,167	-	-	91
時代家	住宅及商業	二零一九年	40,794	-	-	141,030	40,677	51
時代南灣(佛山)二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	-	-	289,509	69,038	60
時代領峰(佛山)	住宅及商業	二零一九年	117,893	132,444	13,595	17,106	85,709	90
佛山三水區南山翠賢項目	住宅及商業	二零二零年	49,125	-	-	157,001	36,304	91
佛山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	-	-	222,783	64,543	80
佛山南海新亞項目	住宅及商業	二零二零年	41,772	-	-	133,936	53,787	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		所有者 權益 <sup>(5)</sup> (%)
				供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
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	110,140	42,356	-	-	75
時代招商天禧(佛山)	住宅及商業	二零二零年	43,518	-	-	122,843	51,986	50
時代天境(佛山)	住宅及商業	二零二一年	67,579	-	-	209,543	75,776	70
佛山三水區映海路項目	住宅及商業	二零二一年	48,498	-	-	131,196	47,189	49 <sup>(6)</sup>
<b>江門</b>								
時代傾城(鶴山)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	120,804	-	-	296,188	81,509	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	316,980	-	-	402,838	128,415	51
時代春樹裡	住宅及商業	二零一九年	90,034	-	-	182,681	45,620	100
恩平市山泉灣畔項目	住宅及商業	二零二零年	156,743	-	-	247,552	77,226	51
時代天韻(鶴山)	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	49,735	-	-	130,526	36,969	90
恩平市左岸花園項目	住宅及商業	二零二零年	22,248	-	-	47,568	14,964	51
時代春樹裡(鶴山)二期	住宅及商業	二零二零年	119,153	-	-	271,872	64,938	91
時代風華(鶴山)	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	187,782	-	-	484,640	135,055	51
時代傾城(江門)	住宅及商業	二零二零年	34,674	-	-	98,606	32,805	51
<b>珠海</b>								
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	-	14,700	-	-	49
珠海百勝	工業	待定	100,331	-	-	-	-	100
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
山湖海項目(珠海)	住宅及商業	二零一八年	53,963	-	37,971	-	-	60
時代傾城(珠海)五期	住宅及商業	二零一八年	17,791	-	13,112	-	-	80

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 <sup>(5)</sup> (%)
				供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
時代保利中環廣場	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	60,138	10,903	20,600	185,366	64,708	50
珠海斗門區白蕉鎮禾益中路以西	住宅及商業	二零一九年	20,000	-	-	41,202	9,504	60
時代天韻(二)	住宅及商業	二零一九年	11,393	-	-	29,179	8,353	50
時代天韻(三)	住宅及商業	二零二零年	23,712	-	-	61,276	18,691	50
時代天韻(一)	住宅	二零二零年	9,540	-	-	24,054	6,693	38
時代天韻(四)	住宅及商業	二零一九年	48,432	-	-	115,367	42,224	38
<b>中山</b>								
時代傾城(中山)	住宅及商業	二零一三年至 二零一五年	101,821	-	33,775	-	-	100
時代雲圖(中山)	住宅及商業	二零一五年至 二零一六年	46,667	-	567	-	-	100
中山金沙項目(中山)	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	132,290	-	-	384,308	147,903	71
時代禦京新城(中山)	住宅及商業	二零一八年至 二零二一年	104,430	118,687	-	190,337	97,225	49
時代南灣北岸(中山)	住宅及商業	二零一四年至 二零二一年	54,725	27,716	10,287	59,393	7,639	19
中山三溪村項目(中山)	住宅及商業	二零一九年	39,351	-	-	75,131	29,624	91
中山寶藝項目(中山)	住宅及商業	二零二零年	26,256	-	-	61,926	21,234	100
時代香海北岸(中山)捷越項目	住宅及商業	二零一九年	25,672	-	-	47,651	19,058	73
時代香海北岸(中山)冠富項目	住宅及商業	二零二零年	24,328	-	-	45,308	18,805	73
<b>清遠</b>								
時代傾城(清遠)	住宅及商業	二零一四年至 二零一九年	301,368	29,360	49,688	121,598	74,309	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	22,666	-	109,397	77,926	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	二零二零年至 二零二二年	477,020	-	-	952,880	325,384	100
時代香海彼岸(清遠)嘉達飛來湖項目	住宅及商業	二零二一年	91,127	-	-	331,466	103,810	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	-	-	253,949	80,632	90
時代傾城(清遠)九期(合順項目)	住宅及商業	二零一九年	42,214	-	-	159,513	51,740	100
清遠佛岡松峰項目	住宅及商業	二零二一年	118,164	-	-	344,789	121,005	70

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 <sup>(5)</sup> (%)
				供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
時代香海彼岸二期(清遠)恒達飛來湖 項目	住宅及商業	二零一九至 二零二一年	133,102	-	-	474,037	154,928	100
飛來南路項目(清遠)	住宅及商業	二零二一年	23,137	-	-	71,498	30,832	100
時代糖果(清遠)	住宅及商業	二零一九至 二零二零年	28,620	12,547	-	53,096	34,384	100
信騰項目(清遠)	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	123,987	-	-	352,672	105,024	75
恒豐項目(清遠)	住宅及商業	二零二一年	53,164	-	-	143,663	50,231	100
<b>長沙</b>								
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二一年	649,862	72,701	32,310	842,952	221,816	100
時代年華(長沙)	住宅及商業	二零二零年	48,017	-	-	145,292	39,197	55
時代印記(長沙)	住宅及商業	二零二一年	39,722	-	-	96,359	26,175	60
時代梅溪領峰	住宅及商業	二零二一年	71,041	-	-	296,954	63,546	60
<b>東莞</b>								
時代傾城(東莞)	住宅及商業	二零一八年	55,792	3,578	26,837	-	-	52
時代天境(東莞)	住宅及商業	二零一八年至 二零二零年	79,190	13,853	-	-	39,120	80
時代天薈(東莞)	住宅及商業	二零一八年至 二零二零年	42,519	87,556	-	-	20,515	100
道滘鎮小水路收購項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	56,298	-	-	171,040	53,449	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	-	-	79,901	23,791	17
石排鎮合作項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	95,977	-	-	227,193	58,817	13
東莞市中堂鎮豆豉洲項目	住宅及商業	二零二零年	22,451	-	-	68,952	21,245	91
東莞市中堂鎮豆豉洲項目地塊二	住宅及商業	二零二一年	38,096	-	-	95,170	33,570	49 <sup>(6)</sup>
<b>惠州</b>								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	284,414	-	-	625,592	212,177	49
時代英之皇·廊橋(惠州)	住宅及商業	二零一九年	23,459	-	-	77,092	25,796	80
雍華庭項目(惠州)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	71,274	-	-	93,537	43,051	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		所有者 權益 <sup>(5)</sup> (%)
				供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
英之皇三和大道項目(惠州)	住宅及商業	二零二一年	62,000	-	-	120,863	46,818	80
<b>成都</b>								
時代傾城(成都)	住宅及商業	二零二零年	30,429	-	-	62,534	25,362	100
時代天境(成都)	住宅及商業	二零二一年	38,338	-	-	127,669	64,384	100
<b>肇慶</b>								
時代外灘(肇慶)	住宅及商業	二零二零年	59,677	-	-	180,082	52,150	50
肇慶新區鳳凰大道項目	住宅及商業	二零二一年	51,385	-	-	182,544	44,749	100
四會市貞山姚沙村項目	住宅及商業	二零二一年	59,394	-	-	163,228	59,443	50 <sup>(6)</sup>
<b>汕頭</b>								
時代富力·天韻(汕頭)	住宅及商業	二零二零年	36,230	-	-	137,743	49,222	50
<b>汕尾</b>								
時代水岸(海豐)	住宅及商業	二零二一年	27,612	-	-	97,522	62,416	51 <sup>(7)</sup>
<b>杭州</b>								
杭州市余杭區未來科技城項目	住宅及商業	二零二一年	26,861	-	-	61,555	31,032	100
<b>河源</b>								
時代傾城(河源)	住宅及商業	二零二一年	44,470	-	-	153,585	55,482	100
			<u>10,404,216</u>	<u>1,057,498</u>	<u>1,133,187</u>	<u>15,459,764</u>	<u>5,425,030</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2019年6月30日，時代城(廣州)、廣州白雲區空港委項目地塊二、廣州花都平步大道項目地塊、佛山三水區映海路項目、東莞市中堂鎮豆豉洲項目地塊二和四會市貞山姚沙村項目所有者權益尚未變更工商登記。
- (7) 截止2019年6月30日，時代水岸(海豐)的收購尚未完成，已於2019年7月完成交割。

### 截至二零一九年六月三十日止六個月的地塊收購

本集團繼續從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與公開拍賣、城市更新項目、一級開發、合作及收購。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團於廣州、佛山、江門、清遠、長沙、東莞、成都、肇慶、汕頭、汕尾、杭州以及河源購入21幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣18,759百萬元。

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 (人民幣百萬元)
廣州	4	371,296	1,432,740	7,680
佛山	2	116,077	463,704	2,583
江門	3	341,609	1,087,916	876
清遠	1	53,164	193,894	421
長沙	2	110,763	483,034	1,583
東莞	2	60,547	218,937	1,089
成都	1	38,338	192,053	1,554
肇慶	2	110,779	449,964	983
汕頭	1	36,230	186,965	319
汕尾	1	27,612	159,938	100
杭州	1	26,861	92,587	996
河源	1	44,470	209,067	575
<b>總計</b>	<b>21</b>	<b>1,337,746</b>	<b>5,170,799</b>	<b>18,759</b>

## 市場回顧

截至二零一九年六月三十日止六個月，房地產行業成交量持續增長，增速有所放緩。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達75,786萬平方米，同比下降1.8個百分點。商品房交易量達到人民幣70,698億元，同比增長5.6%，增速比去年同期回落7.6個百分點。行業政策總體平穩。市場資金面較寬鬆，融資環境有所改善，個人購房貸款平穩增加。核心城市土地供應面積加大，土地市場有所回溫。根據中國指數研究院數據，自一月至六月，全國一二綫城市住宅用地供應面積同比增速22%，高於全國19個百分點。全國300城住宅用地溢價率為20%，高於去年年底13個百分點。

## 前景

中國經濟仍將穩步增長。貨幣政策將繼續寬鬆，財政政策將更加積極，減稅降費將逐步顯效。房地產行業政策保持平穩，政府將繼續執行因城施策。國家將按照「因城施策」的基本原則，持續加強房地產市場資金管控，進入房地產行業的資金仍受到約束。房地產行業成交總體平穩，區域市場表現分化。

本集團將確保核心業務持續快速發展，積極拓展城市更新、商業、社區服務、家居家裝、教育等業務。

核心經濟圈的價值將進一步凸顯，人口持續流入及基礎設施進一步完善，將為行業發展持續的動力。本集團將持續深耕粵港澳大灣區，大力提升所在區域市場份額；同時逐步佈局廣東省其他經濟發達城市，以及中國其他高增長潛力的區域。

我們將保持穩健的投資策略，並積極參與城市更新改造，確保擁有充足且優質的土地儲備及城市更新業務的持續增長。

此外，本集團將持續加強現金流管理，堅持積極銷售，提高資金周轉率。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入主要由物業發展、城市更新業務、物業租賃和轉租及物業管理服務產生，截至二零一九年六月三十日止六個月的收入佔比分別約為92.6%、4.0%、1.3%及2.1%。本集團收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣10,476.5百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣15,942.5百萬元，增加人民幣5,466.0百萬元，增幅為52.2%。該收入增加主要歸因於物業銷售及城市更新業務收入增加。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (人民幣 百萬元)		截至二零一八年 六月三十日止六個月 (人民幣 百萬元)	
		(%)		(%)
物業銷售	14,763.4	92.6	10,125.9	96.7
城市更新業務	641.1	4.0	–	–
租賃收入	205.4	1.3	160.2	1.5
物業管理費收入	332.6	2.1	190.4	1.8
	<b>15,942.5</b>	<b>100</b>	<b>10,476.5</b>	<b>100.0</b>

### 物業發展

本集團來自物業銷售的收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣10,125.9百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣14,763.4百萬元，增加人民幣4,637.5百萬元，增幅為45.8%。該增加主要是由於物業銷售的單價上升。於截至二零一九年六月三十日止六個月為本集團帶來重大收入的項目主要包括中新知識城項目、時代水岸(佛山)二期、時代領峰(佛山)、時代傾城(清遠)、時代花城(清遠)及時代傾城(長沙)。

### 城市更新業務

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團新增來自城市更新業務的收入為人民幣641.1百萬元。該收入主要來自於金融城舊廠項目和裏水洲村項目。



### 物業租賃和轉租

本集團租金總收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣160.2百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣205.4百萬元，增加人民幣45.2百萬元，增幅為28.2%。該增加主要是由於期間內租金單價及出租率上升。

### 物業管理服務

本集團來自物業管理服務的收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣190.4百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣332.6百萬元，增加人民幣142.2百萬元，增幅為74.7%。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

本集團銷售成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣7,520.9百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣10,755.3百萬元，增加人民幣3,234.4百萬元，增幅為43.0%。該增加主要歸因於期間內物業銷售單方成本較二零一八年同期有所增加，致使物業銷售成本金額上升。

### 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣2,955.7百萬元，增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣5,187.2百萬元，增加人民幣2,231.5百萬元，增幅為75.5%。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的毛利率由截至二零一八年六月三十日止六個月的28.2%上升至32.5%，該上升主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較二零一八年同期有所提升及新增毛利率較高的城市更新業務。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣650.6百萬元，減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣387.3百萬元，主要因為沒有出售部分合營企業收益和收購合營企業產生的評估收益所致。

### 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣363.8百萬元，增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣545.6百萬元，增加人民幣181.8百萬元，增幅為50.0%。該增加主要是由於銷售量的增加所致。

## 行政開支

本集團的行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣436.4百萬元，增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣720.5百萬元，增加人民幣284.1百萬元，增加幅度為65.1%。該增加主要由於本集團業務擴充以致員工人數上升所致。

## 其他開支

本集團的其他開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣178.2百萬元，增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣332.1百萬元，增加人民幣153.9百萬元，增幅為86.4%。該增加主要是商譽減值增加及捐贈支出增加所致。

## 融資成本

本集團的融資成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣246.7百萬元，增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣432.2百萬元，該增加主要是由於與本集團土地收購及物業開發擴張有關的銀行融資金額增加所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,081.5百萬元，增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,990.6百萬元，增加人民幣909.1百萬元，增幅為84.1%。該增加主要是由於截至二零一九年六月三十日止六個月本集團應課稅利潤及土地增值稅增加所致。

## 期間利潤

本集團期間利潤由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,135.3百萬元，增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,699.9百萬元，增加人民幣564.6百萬元，增幅為49.7%。截至二零一九年六月三十日止六個月的每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別為人民幣85分(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣65分)以及人民幣85分(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣65分)。

## 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,184.2百萬元，增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,593.9百萬元，增加人民幣409.7百萬元，增幅為34.6%。本公司擁有人應佔核心淨利潤從截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,183.0百萬元，增加至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,701.1百萬元，增加人民幣518.1百萬元，增幅為43.8%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一九年六月三十日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣25,782.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣27,425.7百萬元)，較於二零一八年十二月三十一日減少6.0%。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。於二零一九年六月三十日，本集團的受限制銀行存款金額為人民幣3,784.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,051.5百萬元)。

### 借款及抵押資產

本集團於二零一九年六月三十日的計息銀行貸款及其他借款合計約為人民幣50,120.4百萬元。一年內到期借款由二零一八年十二月三十一日之人民幣7,311.8百萬元上升至二零一九年六月三十日之人民幣10,029.7百萬元，而約人民幣38,175.1百萬元之借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣1,915.6百萬元之借款須於五年以後償還。於二零一九年六月三十日，本集團的未償還借款以部分物業、廠房及設備、於合營企業的權益、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187.0百萬元、人民幣526.6百萬元、人民幣2,077.3百萬元、人民幣531.0百萬元及人民幣136.0百萬元。於二零一九年六月三十日，本集團若干計息銀行及其他借款乃以本集團若干附屬公司的股權作抵押。

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) 配售事項

茲提述本公司日期為二零一九年四月十八日的公告(「二零一九年配售事項公告」)。本集團成功透過按配售價每股14.54港元配售108,000,000股現有股份(「二零一九年配售事項」)籌得所得款項總額約1,570.32百萬港元，用作本公司發展及一般營運資金。本公司其後分配及發行108,000,000股新股份予豐亞企業有限公司。

於二零一九年配售事項完成後，本公司收取所得款項總額約為1,570,320,000港元及經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額約1,552,530,000港元，相當於淨發行價每股二零一九年配售股份約14.38港元。

於本公告日期，本集團已應用自二零一九年配售事項所得的所有所得款項淨額以用作本公司發展及本集團的一般營運資金，與二零一九年配售事項公告所披露的用途一致。

(b) 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，廣州市時代控股集團有限公司（「廣州時代」）（原名為廣州市時代地產集團有限公司）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（「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。

(c) 二零二二年到期的7.625%美元優先票據

於二零一九年二月二十一日，本公司發行於二零二二年到期本金額為500,000,000美元（相當於約為人民幣3,348,725,000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。

(d) 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（「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%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自年期末（包括該日）起以7.50%的年利率計息，每二零一九年六月十日支付一次。

(e) 二零二一年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一八年十二月七日，廣州時代發行於二零二一年到期本金額為人民幣1,100,000,000元的7.50%公開發行境內公司債券（「二零二一年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券」）。廣州時代於第二年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。二零二一年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一八年十二月十日（包括該日）起以7.50%的年利率計息，每年支付一次。

(f) 二零二三年到期的8.10%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一八年十二月七日，廣州時代發行於二零二三年到期本金額為人民幣1,900,000,000元的8.10%公開發行境內公司債券(「二零二三年到期的8.10%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第三年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。二零二三年到期的8.10%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一八年十二月十日(包括該日)起以8.10%的年利率計息，每年支付一次。

(g) 二零二零年到期的10.95%美元優先票據

於二零一八年十一月二十七日，本公司發行於二零二零年到期本金額為300,000,000美元(相當於約人民幣2,087,726,000元)的10.95%優先票據(「二零二零年到期的10.95%美元優先票據」)。二零二零年到期的10.95%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一八年十一月二十七日(包括該日)起以年利率10.95%計息，每半年期末支付一次。

(h) 二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券II

於二零一八年十月十七日，廣州時代發行於二零二一年到期本金額為人民幣1,700,000,000元的8.40%非公開發行境內公司債券(「二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券II」)。廣州時代於第二年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券II於上海證券交易所上市，並自二零一八年十月十七日(包括該日)起以8.40%的年利率計息，每年支付一次。

(i) 二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券I

於二零一八年八月二十日，廣州時代發行於二零二一年到期本金額為人民幣2,200,000,000元的8.40%非公開發行境內公司債券(「二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券I」)。廣州時代於第二年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。二零二一年到期的8.40%人民幣非公開發行境內公司債券I於上海證券交易所上市，並自二零一八年八月二十日(包括該日)起以8.40%的年利率計息，每年支付一次。

(j) 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2,884,954,000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。

(k) 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3,296,573,000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。

(l) 二零二三年到期的6.6%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1,981,020,000元)的6.6%優先票據(「二零二三年到期的6.6%美元優先票據」)。於二零二三年到期的6.6%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6.6%計息，每半年期末支付一次。

(m) 二零二二年到期的8.2%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8.2%非公開發行境內公司債券(「二零二二年到期的8.2%人民幣非公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第三年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。二零二二年到期的8.2%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8.2%的年利率計息，每年支付一次。

(n) 二零二零年到期的7.75%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一七年九月八日，廣州時代發行於二零二零年到期本金額為人民幣500,000,000元的7.75%非公開發行境內公司債券(「二零二零年到期的人民幣7.75%非公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第二年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。二零二零年到期的7.75%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一七年九月八日(包括該日)起以7.75%的年利率計息，每年支付一次。

(o) 二零二二年到期的5.75%美元優先票據

於二零一七年四月二十六日，本公司發行於二零二二年到期本金額為225,000,000美元(相當於約為人民幣1,549,013,000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。

(p) 二零二零年到期的6.25%美元優先票據

於二零一七年一月二十三日，本公司發行於二零二零年到期本金額為375,000,000美元(相當於約人民幣2,571,450,000元)的6.25%優先票據(「二零二零年到期的6.25%美元優先票據」)。二零二零年到期的6.25%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一七年一月二十三日(包括該日)起以年利率6.25%計息，每半年期末支付一次。

(q) 二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一六年一月十八日，廣州時代發行於二零一九年到期本金額為人民幣3,000,000,000元的7.88%非公開發行境內公司債券(「二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券」)，且廣州時代於第二年末有贖回選擇權。二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券於深圳證券交易所上市，並自二零一六年一月十八日(包括該日)起以7.88%的年利率計息，每年期末支付一次。於二零一九年一月十八日，本公司以贖回價為人民幣3,236,400,000元，相當於該等票據本金額100%加截至到期日期的應計及未付利息，悉數贖回於二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券。

(r) 二零二零年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一五年七月十日，廣州時代發行於二零二零年到期本金額為人民幣2,000,000,000元的6.75%公開發行境內公司債券（「二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券」）。廣州時代第三年末有權選擇上調票面利率和投資者則有權回售債券。二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一五年七月十日（包括該日）起以6.75%的年利率計息，每年期末支付一次。二零一八年六月，二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券的持有人已經登記回售1,843,920股債券，每股價格為人民幣100元。本集團其後已於二零一八年七月償還該等已登記回售銀行債券為人民幣184,392,000元。於二零一八年七月十日，廣州時代調整債券票面利率為7.50%（「二零二零年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券」）。

### 財務擔保

於二零一九年六月三十日，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24,904.7百萬元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣18,017.4百萬元）。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或相關物業其他有關權益證書交付給按揭銀行之日；及(ii)按揭銀行和本集團項目的購房者之間的按揭貸款清償之日。如果購房者於相關擔保解除前拖欠按揭貸款，本集團或會須透過付清按揭貸款購回相關物業。如果本集團未能付清，按揭銀行將拍賣相關物業，且如未償還的貸款金額超過拍賣之止贖銷售淨收益，則會向本集團追回差額。按照行業慣例，本集團不會對自己的客戶開展獨立的信貸審查，但會參照按揭銀行所開展的信貸審查。

### 外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分業務以人民幣計值。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。於二零一九年六月三十日，本集團並未進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

### 所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

除本公告所披露者外，於期間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。



## 期後事項

於二零一九年七月十七日，本公司發行於二零二三年到期本金額為400,000,000美元的6.75%優先票據(相當於約人民幣2,754,133,000元)，相當於該等票據本金額100% (「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十七日(包括該日)起以6.75%的年利率計息，每半年支付一次。本公司於本公告獲批日期前已收所得款項淨額人民幣2,712,511,000元。有關二零二三年到期的6.75%美元優先票據進一步詳情載於本公司日期為二零一九年七月十六日的相關公告。

除上文所披露者外，本集團並無任何重大期後事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團擁有12,692名僱員(二零一八年十二月三十一日：9,502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載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報。就截至二零一九年六月三十日止六個月而言，本集團的僱員福利開支(不包括董事酬金)約為人民幣658.5百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣473.0百萬元)。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 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)。

## 企業管治常規

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障我們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，於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

企業管治守則條文第A.2.1條規定，主席和行政總裁的角色應作區分，不應由同一人擔任。岑先生現時擔任本公司主席兼行政總裁。岑先生為本集團創辦人之一，於物業發展方面擁有豐富經驗。董事會相信岑先生兼任主席及行政總裁能為本集團提供強而穩健的領導，從而更有效規劃及制訂業務決策以及推行本集團長遠業務策略。因此，此架構有利本集團的業務前景，此外，董事定期討論影響本集團業務的主要事宜，且本集團擁有有效的風險管理及內部監控系統以提供充足的制約平衡。基於上述理由，董事會相信此舉一直及將可維持權力平衡。

### 遵守有關董事進行證券交易的行為守則

本公司亦已採納有關董事證券交易的行為守則，其條款與上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載之所需標準同樣嚴格。經本公司作出特別查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

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中期報告及截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

## 購買、出售或贖回上市證券

除本公告所披露者外，於截至二零一九年六月三十日止六個月，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。

## 於聯交所及本公司網站刊登中期業績及二零一九年中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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二零一九年中期報告將會於適當時候寄發予我們的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，二零一九年八月五日

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。