

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



TIMES PROPERTY HOLDINGS LIMITED

時代地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1233)

**截至二零一四年六月三十日止六個月
中期業績公告**

中期業績摘要

- 期間合同銷售由二零一三年同期的人民幣4,430百萬元增加至人民幣6,020百萬元，增幅為35.9%；
- 期間利潤由二零一三年同期的人民幣156.7百萬元增加至人民幣411.3百萬元，增幅為162.5%；
- 期間核心淨利潤由二零一三年同期的人民幣141.7百萬元增加至人民幣368.7百萬元，增幅為160.2%；
- 期間毛利率及核心淨利率分別上升至34.4%及16.3%；
- 期間已確認收入由二零一三年同期的人民幣2,362.7百萬元微跌至人民幣2,267.2百萬元，跌幅為4.0%；
- 期間每股基本盈利由二零一三年同期的人民幣13分上升至人民幣24分；
- 於二零一四年六月三十日，現金及銀行結餘為人民幣52億元；
- 於二零一四年六月三十日，短期計息銀行貸款及其他借款為人民幣16億元。

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」）截至二零一四年六月三十日止六個月（「期間」）的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一三年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|----|--------------------------|-------------------------|
| | | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 人民幣千元 (經審核) |
| 收入 | 5 | 2,267,229 | 2,362,705 |
| 銷售成本 | | <u>(1,488,099)</u> | <u>(1,814,642)</u> |
| 毛利 | | 779,130 | 548,063 |
| 其他收入及收益 | 5 | 87,753 | 47,442 |
| 銷售及市場推廣成本 | | (163,069) | (169,488) |
| 行政開支 | | (123,989) | (130,801) |
| 其他開支 | | (13,869) | (8,985) |
| 融資成本 | 7 | (53,280) | (34,411) |
| 應佔聯營公司損益 | | <u>1,888</u> | <u>105</u> |
| 除稅前利潤 | 6 | 514,564 | 251,925 |
| 所得稅開支 | 8 | <u>(103,309)</u> | <u>(95,232)</u> |
| 期間利潤 | | <u><u>411,255</u></u> | <u><u>156,693</u></u> |
| 下列各項應佔 | | | |
| 本公司擁有人 | | 414,804 | 165,946 |
| 非控股權益 | | <u>(3,549)</u> | <u>(9,253)</u> |
| | | <u><u>411,255</u></u> | <u><u>156,693</u></u> |
| 本公司普通權益持有人 應佔每股盈利 | | | |
| 期間基本及攤薄 | 9 | <u><u>人民幣24分</u></u> | <u><u>人民幣13分</u></u> |

中期簡明綜合全面收入表
截至二零一四年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (經審核)

| | | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 期間利潤 | <u>411,255</u> | <u>156,693</u> |
| 於後續期間待重新分類至 損益的其他全面虧損： | | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | <u>(3,992)</u> | <u>(6,423)</u> |
| 期間其他全面虧損 | <u>(3,992)</u> | <u>(6,423)</u> |
| 期間全面收入總額 | <u>407,263</u> | <u>150,270</u> |
| 以下各項應佔： | | |
| 本公司擁有人 | 410,812 | 159,523 |
| 非控股權益 | <u>(3,549)</u> | <u>(9,253)</u> |
| | <u>407,263</u> | <u>150,270</u> |

中期簡明綜合財務狀況表
於二零一四年六月三十日

| | 二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------|---------------------------------------|--|
| | 附註 | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 729,443 | 633,806 |
| 預付土地租賃款項 | 1,385,474 | 1,385,474 |
| 投資物業 | 1,558,200 | 1,582,000 |
| 於聯營公司的投資 | 47,192 | 45,304 |
| 可供出售投資 | 20,000 | - |
| 遞延稅項資產 | 119,519 | 84,737 |
| | <u>3,859,828</u> | <u>3,731,321</u> |
| 非流動資產總額 | | |
| 流動資產 | | |
| 預付土地租賃款項 | 69,831 | 755,881 |
| 開發中物業 | 17,521,693 | 13,217,733 |
| 已竣工持作出售的物業 | 704,849 | 803,464 |
| 應收貿易款項 | 11 283,072 | 472,532 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 2,970,413 | 1,895,624 |
| 應收聯營公司的款項 | 123,838 | 70,210 |
| 可供出售投資 | - | 3,100 |
| 預繳稅款 | 345,008 | 222,349 |
| 受限制銀行存款 | 3,053,190 | 1,946,083 |
| 現金及現金等價物 | 2,161,779 | 1,721,481 |
| | <u>27,233,673</u> | <u>21,108,457</u> |
| 流動資產總額 | | |
| 流動負債 | | |
| 應付貿易款項 | 12 3,452,940 | 2,413,862 |
| 其他應付款項及應計款項 | 11,558,034 | 9,392,801 |
| 計息銀行貸款及其他借款 | 1,608,073 | 1,977,494 |
| 應繳稅款 | 279,999 | 397,896 |
| | <u>16,899,046</u> | <u>14,182,053</u> |
| 流動負債總額 | | |
| 流動資產淨額 | <u>10,334,627</u> | <u>6,926,404</u> |
| 資產總額減流動負債 | <u>14,194,455</u> | <u>10,657,725</u> |

| | 二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|---------------------------------------|--|
| 非流動負債 | | |
| 計息銀行貸款及其他借款 | 8,561,823 | 5,425,054 |
| 遞延稅項負債 | 1,240,434 | 1,224,250 |
| | <u>9,802,257</u> | <u>6,649,304</u> |
| 非流動負債總額 | | |
| | <u>9,802,257</u> | <u>6,649,304</u> |
| 淨資產 | <u>4,392,198</u> | <u>4,008,421</u> |
| 權益 | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | |
| 已發行資本 | 135,778 | 135,778 |
| 儲備 | 4,080,777 | 3,669,965 |
| 建議末期股息 | — | 188,486 |
| | <u>4,216,555</u> | <u>3,994,229</u> |
| 非控股權益 | <u>175,643</u> | <u>14,192</u> |
| 權益總額 | <u>4,392,198</u> | <u>4,008,421</u> |

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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，名稱為Times Property (Holdings) Co., Limited。根據於二零零八年一月二十四日通過的一項特別決議案，本公司的名稱由Times Property (Holdings) Co., Limited變更為時代地產控股有限公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。於本期間內，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（「上市」）。

2. 編製基準

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

該等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除外。未經審核中期簡明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。

3. 主要會計政策

編製中期簡明綜合財務報表採納的會計政策與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核的綜合財務報表所採納者一致，惟所採納於二零一四年一月一日生效的新訂準則及詮釋除外。

於本中期期間，本集團首次就編製本集團的中期簡明綜合財務報表應用下列有關本集團營運的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」，亦包括國際會計準則及詮釋）的修訂本：

| | |
|---|---|
| 國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及國際會計 準則第27號（經修訂）（修訂本） 國際會計準則第32號（修訂本） 國際會計準則第39號（修訂本） 國際財務報告詮釋委員會第21號 | 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則 第12號及國際會計準則第27號（經修訂） －投資實體之修訂本 國際會計準則第32號金融工具： 呈報－金融資產與金融負債的抵銷之修訂本 國際會計準則第39號金融工具： 確認及計量－衍生工具之變更 及對沖會計法之延續之修訂本 徵稅 |
|---|---|

採納上述國際財務報告準則的修訂本並無對該等中期簡明財務報表產生重大財務影響，且該等中期簡明綜合財務報表所應用的會計政策亦無重大變動。

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) 物業租賃： 物業租賃（包括租賃自有物業及轉租租賃物業）
- (c) 物業管理： 提供物業及酒店管理服務
- (d) 其他： 超市業務（本集團附帶及非核心業務）#

運營超市之本集團附屬公司佛山市至德萬谷百貨超市有限公司於二零一三年第一季度出售予獨立第三方。

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月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，且本集團未有非流動資產位於中國境外。

分部資產不包括遞延稅項資產、預繳稅款、受限制銀行存款、現金及現金等價物及其他未分配的總部及企業資產，因該等資產乃基於集團予以管理。

分部負債不包括應繳稅款、遞延稅項負債、計息銀行貸款及其他借款以及其他未分配的總部及企業負債，因該等負債乃基於集團予以管理。

於截至二零一四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。

| 截至二零一四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 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------------|------------------|---------------|----------------|--------------------------|
| 分部收入 | | | | |
| 外部客戶銷售 | <u>2,114,024</u> | <u>89,289</u> | <u>63,916</u> | <u>2,267,229</u> |
| 分部業績 | 504,975 | 67,819 | (3,511) | 569,283 |
| 對賬： | | | | |
| 利息收入 | | | | 8,194 |
| 未分配的企業支出 | | | | (11,521) |
| 融資成本 | | | | (53,280) |
| 應佔聯營公司損益 | | | | <u>1,888</u> |
| 除稅前利潤 | | | | <u><u>514,564</u></u> |
| 其他分部資料 | | | | |
| 折舊 | (7,508) | (21,623) | (154) | (29,285) |
| 投資物業的公允價值收益 | <u>-</u> | <u>56,800</u> | <u>-</u> | <u>56,800</u> |
| 於二零一四年六月三十日 (未經審核) | | | | |
| 分部資產 | 22,939,599 | 2,275,097 | 28,279 | 25,242,975 |
| 對賬： | | | | |
| 未分配的資產 | | | | <u>5,850,526</u> |
| 資產總額 | | | | <u><u>31,093,501</u></u> |
| 分部負債 | 14,689,838 | 259,923 | 61,213 | 15,010,974 |
| 未分配的負債 | | | | <u>11,690,329</u> |
| 負債總額 | | | | <u><u>26,701,303</u></u> |

| 截至二零一三年 六月三十日止六個月 (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 | 其他 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------------|------------------|---------------|---------------|-------------|--------------------------|
| 分部收入 | | | | | |
| 外部客戶銷售 | <u>2,251,179</u> | <u>71,670</u> | <u>39,856</u> | <u>-</u> | <u>2,362,705</u> |
| 分部業績 | 299,182 | 3,240 | (3,842) | 676 | 299,256 |
| 對賬： | | | | | |
| 利息收入 | | | | | 6,590 |
| 未分配的企業支出 | | | | | (19,615) |
| 融資成本 | | | | | (34,411) |
| 應佔聯營公司損益 | | | | | <u>105</u> |
| 除稅前利潤 | | | | | <u><u>251,925</u></u> |
| 其他分部資料 | | | | | |
| 折舊 | (7,622) | (22,075) | (119) | - | (29,816) |
| 投資物業的公允價值收益 | <u>-</u> | <u>20,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>20,000</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日 (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 | 其他 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 分部資產 | 18,540,619 | 2,185,019 | 20,876 | - | 20,746,514 |
| 對賬： | | | | | |
| 未分配的資產 | | | | | <u>4,093,264</u> |
| 資產總額 | | | | | <u><u>24,839,778</u></u> |
| 分部負債 | 11,506,794 | 247,485 | 52,384 | - | 11,806,663 |
| 未分配的負債 | | | | | <u>9,024,694</u> |
| 負債總額 | | | | | <u><u>20,831,357</u></u> |

5. 收入、其他收入及收益

收入（亦為本集團的營業額）指期間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：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|--------------------------|-------------------------|
| | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 人民幣千元 (經審核) |
| <u>收入</u> | | |
| 物業銷售 | 2,114,024 | 2,251,179 |
| 來自下列各項的租賃收入總額： | | |
| 租賃自有物業 | 21,099 | 21,222 |
| 轉租租賃物業 | 68,190 | 50,448 |
| 物業管理費收入 | 63,916 | 39,856 |
| | <u>2,267,229</u> | <u>2,362,705</u> |
| <u>其他收入</u> | | |
| 銀行利息收入 | 8,194 | 3,451 |
| 其他利息收入 | — | 3,139 |
| 其他 | 8,370 | 2,689 |
| | <u>16,564</u> | <u>9,279</u> |
| <u>收益淨額</u> | | |
| 收購一間附屬公司的收益 | — | 7,685 |
| 出售附屬公司的收益 | — | 1,414 |
| 投資物業的公允價值收益 | 56,800 | 20,000 |
| 外匯收益 | 3,651 | 9,064 |
| 向獨立投資者提前償還負債的收益(附註) | 10,738 | — |
| | <u>71,189</u> | <u>38,163</u> |
| | <u>87,753</u> | <u>47,442</u> |

附註：於二零一四年一月六日，本公司在預定償還時間前悉數清償由本公司、岑先生、豐亞、佳名投資、東利管理有限公司及Highup Holdings Limited之間於二零一三年七月十二日簽訂的重組契約項下未償還分期款項，有關詳情載於董事會在二零一四年一月七日作出的公告。

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 | |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 人民幣千元 (經審核) |
| 已出售物業成本 | 1,385,010 | 1,734,439 |
| 賺取租金的投資物業之直接經營開支(包括維修及保養) | 1,310 | 2,431 |
| 轉租業務之直接經營開支(包括租金及租賃物業裝修折舊) | 41,894 | 37,946 |
| 提供物業管理服務之成本 | 59,885 | 39,826 |
| | <u>1,488,099</u> | <u>1,814,642</u> |
| 折舊 | 29,285 | 29,816 |
| 投資物業公允價值的變動 | (56,800) | (20,000) |
| 核數師薪酬 | 1,912 | 1,595 |
| 員工福利開支(包括董事薪酬) | | |
| 薪金 | 116,345 | 74,563 |
| 退休金計劃供款 | 6,658 | 5,852 |
| 減：開發中物業之資本化金額 | (68,208) | (33,773) |
| | <u>54,795</u> | <u>46,642</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 | 42,149 | 46,863 |
| 已竣工持作出售的物業的減值轉回 | - | (14) |
| 預付款項、按金及其他應收款項的減值轉回 | - | (1,000) |
| 出售物業、廠房及設備項目的虧損 | 211 | 11 |
| 收購一間附屬公司的收益 | - | (7,685) |
| 向獨立投資者提前償還負債的收益 | (10,738) | - |
| | <u>(10,738)</u> | <u>-</u> |

7. 融資成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------|--------------------------|-------------------------|
| | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 人民幣千元 (經審核) |
| 利息開支 | 448,888 | 273,712 |
| 減：資本化利息 | (395,608) | (239,301) |
| | <u>53,280</u> | <u>34,411</u> |

8. 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。由於本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月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利得稅。

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二零一四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。

除廣州市瑞賢園林綠化有限公司（「廣州瑞賢」）、佛岡盛欣水電園林工程有限公司（「佛岡盛欣」）及佛岡時代柏瑞裝飾工程有限公司（「佛岡柏瑞」）外，本集團在中國內地運營的其他附屬公司於截至二零一四年六月三十日止六個月均適用於25%的企業所得稅稅率。廣州瑞賢、佛岡盛欣及佛岡柏瑞的企業所得稅按核定基準徵收，即按各自收入的2.5%徵稅。

中國土地增值稅

根據一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，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。

於本期間內，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或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所出入。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 人民幣千元 (經審核) |
| 即期： | | |
| 企業所得稅 | 128,450 | 73,435 |
| 土地增值稅 | 26,860 | 27,706 |
| 過往期間土地增值稅的超額撥備 遞延 | (33,404) | — |
| | <u>(18,597)</u> | <u>(5,909)</u> |
| 期間稅項支出總額 | <u>103,309</u> | <u>95,232</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期間利潤及期間已發行股份的加權平均數計算。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|------------------|------------------|
| | 二零一四年 (未經審核) | 二零一三年 (未經審核) |
| 本公司普通權益持有人應佔利潤 (人民幣千元) | 414,804 | 165,946 |
| 已發行普通股的加權平均數 (以千計) | <u>1,722,960</u> | <u>1,292,220</u> |
| 基本 (每股人民幣分) | <u>24</u> | <u>13</u> |

截至二零一三年六月三十日止六個月已發行股份的加權平均數乃假設已發行股份為1,292,220,000股計算，猶如於二零一三年十二月十一日就向豐亞配發及發行而通過股份溢價賬撥充資本發行的1,292,219,799股股份在整個呈報期間內均為發行在外。

由於本集團在截至二零一四年六月三十日止六個月並無已發行的潛在攤薄普通股，故此並無就攤薄對所呈報該期間的每股基本盈利作出調整。

10. 股息

二零一三年的建議末期股息每股人民幣10.94分（合共人民幣188,486,000元）已由本公司股東於二零一四年四月三十日舉行的股東週年大會上批准，並於二零一四年五月派發。

董事會決議不派付截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：零）。

11. 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。

期末的應收貿易款項賬齡分析如下：

| | 二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|---------------------------------------|--|
| 三個月內 | 124,867 | 461,843 |
| 四至六個月 | 50,020 | 796 |
| 七至十二個月 | 103,137 | 6,870 |
| 一年後 | 5,048 | 3,023 |
| | <u>283,072</u> | <u>472,532</u> |

於二零一四年六月三十日及二零一三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。

12. 應付貿易款項

基於發票日期於期末應付貿易款項之賬齡分析如下：

| | 二零一四年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----|---------------------------------------|--|
| 一年內 | 3,067,030 | 1,906,519 |
| 一年後 | 385,910 | 507,343 |
| | <u>3,452,940</u> | <u>2,413,862</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。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利為人民幣411.3百萬元，較截至二零一三年六月三十日止六個月增加162.5%。截至二零一四年六月三十日止六個月純利（不包括投資物業公允價值變動，並扣除遞延稅項）增加至人民幣368.7百萬元，較二零一三年同期增加160.2%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣414.8百萬元，較二零一三年同期增加150%。截至二零一四年六月三十日止六個月的每股基本盈利為人民幣24分（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣13分）。

董事會於截至二零一四年六月三十日止六個月並無宣派及建議任何股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：零）。

物業發展

本集團繼續在廣東省的主要經濟城市及湖南省長沙開發成功的產品。於二零一四年上半年，本集團共擁有25個處於不同發展階段的項目，其中24個分佈在廣州、佛山、中山、珠海及清遠等廣東省主要城市及1個在湖南省長沙市。截至二零一四年六月三十日止六個月，儘管供求結構失衡，銀行流動資金趨緊，種種跡象顯示中國房地產市場已進入調整期，但憑借優質的位置和物業質素，以及在經驗豐富的管理層團隊的監控下，本集團的期間合同銷售實現預期目標。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售約為人民幣60.2億元，總建築面積（「建築面積」）約為530,000平方米。本集團注重其項目之配套設施，並加強客戶的優質生活體驗，滿足到中上階層家庭的需求。

下表按地區說明本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月達成的合同銷售：

| 地區 | 合約銷售金額 (人民幣百萬元) | 合約銷售金額 (%) |
|-----------|--------------------|---------------|
| 廣州 | 3,280.9 | 54.5 |
| 珠海 | 1,095.6 | 18.2 |
| 佛山 | 945.1 | 15.7 |
| 中山 | 349.2 | 5.8 |
| 清遠 | 289.0 | 4.8 |
| 長沙 | 60.2 | 1.0 |
| 總計 | 6,020 | 100 |

物業組合概要

截至二零一四年六月三十日，我們的已竣工項目、開發中項目及持作未來開發的項目總建築面積分別為約1.5百萬平方米、約3.5百萬平方米及約5.3百萬平方米。

下表載有截至二零一四年六月三十日的物業組合（處於不同開發階段）按計劃用途劃分的建築面積明細：

| 計劃用途 ⁽¹⁾ | 已竣工 建築面積 (平方米) | 開發中 建築面積 (平方米) | 持作未來 開發建築面積 (平方米) |
|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| 住宅 | 1,326,526 | 2,894,766 | 4,973,106 |
| 商業 | 52,556 | 337,190 | 193,626 |
| 停車位 | 105,409 | 237,838 | 160,510 |
| 配套 ⁽²⁾ | 3,397 | 10,847 | 8,122 |
| 總建築面積 | 1,487,888 | 3,480,641 | 5,335,364 |
| 應佔總建築面積⁽³⁾ | 1,486,620 | 3,404,794 | 5,335,364 |

附註：

- (1) 上表包括可銷售及不可銷售建築面積。可銷售建築面積主要包含住宅、商業和停車位用途的建築面積。不可銷售建築面積主要包含配套用途之建築面積。
- (2) 「配套」包含我們持有用作住宅、商業或停車位以外用途的地上和地下不可售公共配套設施，本集團並未從該建築面積產生任何收入。
- (3) 「應佔總建築面積」包含根據本集團在相關項目中的實際權益，而由本集團應佔的總建築面積部分。

物業開發項目組合

下表乃於二零一四年六月三十日的物業開發項目組合的概要資料⁽¹⁾。

| 項目 | 項目類型 | 實際／預計 竣工日期 | 地盤面積 (平方米) | 總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米) | 已竣工 | | | 開發中 | | 持作未來 開發建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米) | 所有者 權益 ⁽⁷⁾ (%) |
|------------------------|-------------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|
| | | | | | 總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米) | 可供出售 建築面積 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米) | 其他 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米) | 總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米) | 可銷售 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米) | | |
| 廣州 | | | | | | | | | | | |
| 時代外灘 | 住宅及商業 | 二零一三年至 二零一五年 | 92,123 | 264,965 | 126,771 | 29,883 | 2,604 | 138,194 | 135,634 | - | 99 |
| 時代南灣 | 住宅及商業 | 二零一一年至 二零一五年 | 354,156 | 585,585 | 308,119 | 24,845 | 359 | 277,466 | 244,074 | - | 100 |
| 時代傾城(廣州) | 住宅及商業 | 二零一四年至 二零一五年 | 60,238 | 277,334 | - | - | - | 277,334 | 228,214 | - | 100 |
| 時代·花生II | 住宅及商業 | 二零一四年 | 30,965 | 123,531 | - | - | - | 123,531 | 98,996 | - | 70 |
| 廣州天合項目 (皮革廠項目) | 工業 ⁽⁸⁾ | - | 34,325 | - | - | - | - | - | - | - | 100 |
| 廣州天斯項目 (輕出石榴崗項目) | 工業 ⁽⁹⁾ | - | 45,579 | - | - | - | - | - | - | - | 70 |
| 南沙板頭村項目 | 住宅及商業 | 二零一六年 | 45,593 | 136,779 | - | - | - | - | - | 136,779 | 100 |
| 廣州五羊油漆廠項目 (綠地時代雲都滙) | 公寓及商業 | 二零一五年 | 17,480 | 74,813 | - | - | - | 74,813 | 63,424 | - | 50 |

| 項目 | 項目類型 | 實際／預計 竣工日期 | 地盤面積 (平方米) | 總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米) | 已竣工 | | | 開發中 | | 持作未來 開發建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米) | 所有者 權益 ⁽⁷⁾ (%) |
|------------------------------|-------|-----------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|
| | | | | | 總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米) | 可供出售 建築面積 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米) | 其他 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米) | 總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米) | 可銷售 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米) | | |
| 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 | 314,455 | - | - | - | - | - | 314,455 | 100 |
| 時代城一至六期 | 住宅及商業 | 二零一零年至 二零一七年 | 505,776 | 1,134,690 | 523,837 | 28,376 | 5,022 | 377,891 | 323,540 | 232,962 | 100 |
| 時代雲圖(佛山) | 住宅及商業 | 二零一五年至 二零一六年 | 53,588 | 315,811 | - | - | - | 219,917 | 111,043 | 95,894 | 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 | 32,148 | - | - | - | - | - | 32,148 | 100 |
| 佛山豐睿項目 | 住宅及商業 | 二零一五年 | 34,308 | 115,236 | - | - | - | 115,236 | 114,001 | - | 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 | 572,778 | 287,250 | 20,967 | 3,125 | 285,528 | 237,208 | - | 100 |
| 中山石岐項目 | 住宅及商業 | 二零一五年 | 46,667 | 116,666 | - | - | - | 116,666 | 124,367 | - | 100 |
| 珠海 | | | | | | | | | | | |
| 珠海景潤項目 (時代·山湖海四期) | 住宅及商業 | 二零一三年至 二零一四年 | 51,003 | 154,224 | 49,326 | 9,865 | 1,378 | 104,898 | 92,042 | - | 100 |
| 珠海平沙項目 | 住宅及商業 | 二零一五年 | 81,393 | 262,373 | - | - | - | 262,373 | 215,291 | - | 100 |
| 珠海國基項目 (時代傾城(珠海) 一期) | 住宅及商業 | 二零一五年 | 52,950 | 171,041 | - | - | - | 171,041 | 146,958 | - | 100 |
| 珠海白蕉項目 (時代傾城(珠海) 二、三期) | 住宅及商業 | 二零一六年至 二零一七年 | 198,204 | 396,400 | - | - | - | 396,400 | 183,362 | - | 100 |
| 珠海友誼河項目 | 住宅及商業 | 二零一六年至 二零一七年 | 119,169 | 297,923 | - | - | - | - | - | 297,923 | 100 |

| 項目 | 項目類型 | 實際／預計 竣工日期 | 地盤面積 (平方米) | 總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米) | 已竣工 | | | 開發中 | | 持作未來 開發建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米) | 所有者 權益 ⁽⁷⁾ (%) |
|-------------------------------|-------|-----------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|
| | | | | | 總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米) | 可供出售 建築面積 ⁽³⁾⁽⁴⁾ (平方米) | 其他 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米) | 總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米) | 可銷售 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米) | | |
| 清遠 | | | | | | | | | | | |
| 時代傾城(清遠) | 住宅及商業 | 二零一四年至 二零二一年 | 288,625 | 1,076,274 | - | - | - | 443,798 | 407,235 | 632,476 | 100 |
| 時代花城(清遠) (清遠喜龍項目) | 住宅及商業 | 二零一六年 | 70,649 | 197,817 | - | - | - | - | - | 197,817 | 100 |
| 佛岡黃花湖項目 | 待定 | 待定 | 477,020 | 953,800 | - | - | - | - | - | 953,800 | 100 |
| 佛岡石聯項目 | 待定 | 待定 | 551,087 | 1,102,173 | - | - | - | - | - | 1,102,173 | 100 |
| 長沙 | | | | | | | | | | | |
| 時代傾城(長沙) | 住宅及商業 | 二零一三年至 二零二一年 | 460,138 | 1,627,077 | 192,585 | 26,381 | 957 | 95,555 | 92,210 | 1,338,937 | 100 |
| 總計 | | | 3,911,499 | 10,303,893 | 1,487,888 | 140,317 | 13,445 | 3,480,641 | 2,817,599 | 5,335,364 | |
| 應佔總建築面積⁽¹⁰⁾ | | | 3,878,875 | 10,226,778 | 1,486,620 | 140,018 | 13,419 | 3,404,794 | 2,754,831 | 5,335,364 | |

附註：

- 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。
- 「總建築面積」乃基於相關政府部門所作之調查報告、建設工程規劃許可證或竣工證明書中所載的數字。其中包括公用設施的應佔價值。
- 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。
- 「可供出售建築面積」不包括我們在每項已竣工項目或項目階段中配套用途（不供出售及尚未於相關物業開發項目中交付予購房者）的建築面積部分。
- 「其他建築面積」包含我們在每項已竣工項目中配套用途（不供出售及尚未交付予購房者）的建築面積部分。

- (6) 「可銷售建築面積」及「持作未來開發的建築面積」乃取自本集團的內部記錄和估計。
- (7) 「所有權權益」乃基於本集團在各項目公司的實際所有權權益。
- (8) 我們正在申請將廣州天合項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- (9) 我們正在申請將廣州天斯項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- (10) 「應佔總建築面積」包含根據我們在相關項目中的實際權益，而由我們應佔的總建築面積部分。

物業租賃及轉租

於二零一四年六月三十日，本集團擁有的時代地產中心建築面積約44,094平方米和249個車位作出租用途，而廣州市至德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211,875平方米。截至二零一四年六月三十日止六個月，租賃收入為人民幣89.3百萬元，佔本集團總收入的3.9%。

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。我們的物業管理服務收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣39.9百萬元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣63.9百萬元，佔本集團總收入的2.8%，主要因我們管理的項目階段數量增加所致。

土地儲備

本集團從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開拍賣、三舊改造項目、一級開發、合作，以及項目公司收購。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團於廣州、佛山及清遠購入七幅地塊，土地成本總額約為人民幣2,154.1百萬元，每平方米平均土地成本約為每平方米人民幣2,178元。本集團應佔最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限將約為989,031平方米。

| 收購月份 | 地點 | 應佔權益 (%) | 地盤面積 平方米 | 每單位最高 允許容積率的 應佔建築面積 | 土地成本 (人民幣 百萬元) |
|---------|----|-------------|----------------|---------------------------|----------------------|
| | | | | 平方米 | |
| 二零一四年一月 | 佛山 | 100 | 15,982 | 95,894 | 632.8 |
| 二零一四年二月 | 清遠 | 100 | 70,649 | 197,817 | 197.0 |
| 二零一四年四月 | 佛山 | 100 | 32,156 | 80,390 | 154.4 |
| 二零一四年四月 | 佛山 | 100 | 32,060 | 80,151 | 153.9 |
| 二零一四年四月 | 佛山 | 100 | 61,566 | 153,914 | 295.5 |
| 二零一四年四月 | 清遠 | 100 | 84,167 | 244,086 | 198.0 |
| 二零一四年六月 | 廣州 | 100 | 45,593 | 136,779 | 522.5 |
| | | | 342,173 | 989,031 | 2,154.1 |

於二零一四年六月三十日，本集團總土地儲備約為9百萬平方米，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詳細資料：

| 地區 | 儲備 (平方米) | 平均成本／ 平方米 |
|-----------|------------------|--------------|
| 廣州 | 1,085,808 | 3,187 |
| 佛山 | 1,421,902 | 1,881 |
| 中山 | 426,285 | 1,338 |
| 珠海 | 1,243,878 | 1,823 |
| 清遠 | 3,330,064 | 389 |
| 長沙 | 1,461,831 | 773 |
| 總計 | 8,969,768 | 1,271 |

於二零一四年八月十三日，本集團在公開拍賣中成功獲得位於廣東省佛山市總地盤面積約為17,148平方米的一幅地塊的土地使用權，該地塊的容積率不得超過2.5，計劃作商業及住宅用途。

前景

中央以至地方政府審慎監控房地產市場的整體供求。隨著行政干預減少，政策以市場為導向，本集團仍對中國房地產業的前景感到樂觀，並相信客戶需求保持穩定。城鎮化政策的深化亦將刺激市場需求。未來，本集團將繼續以具競爭力的成本，在具有高增長潛力的地區增加土地儲備，同時透過強化「生活藝術家」的定位，為中上階層家庭帶來現代及藝術生活方式，務求為本公司股東（「股東」）帶來最大的回報。

財務回顧

收入

本集團收入主要由物業發展、物業租賃和轉租及物業管理服務產生，彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月的收入佔比分別約為93.3%、3.9%及2.8%。本集團收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2,362.7百萬元減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2,267.2百萬元，減少人民幣95.5百萬元，減幅為4.0%，收入減少主要由於期間交付的已竣工物業的建築面積減少。

下表載列我們於所示期間按運營分部劃分的收入明細：

| | 截至二零一四年 六月三十日止六個月 | | 截至二零一三年 六月三十日止六個月 | |
|---------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 人民幣百萬元 | (%) | 人民幣百萬元 | (%) |
| 物業銷售收入 | 2,114.0 | 93.3 | 2,251.2 | 95.3 |
| 租賃收入總額 | 89.3 | 3.9 | 71.7 | 3.0 |
| 物業管理費收入 | 63.9 | 2.8 | 39.8 | 1.7 |
| | <u>2,267.2</u> | <u>100.0</u> | <u>2,362.7</u> | <u>100.0</u> |

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣2,251.2百萬元減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2,114.0百萬元，減少人民幣137.2百萬元，減幅為6.1%。減少主要是由於已交付物業的總建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月約267,186平方米，減至截至二零一四年六月三十日止六個月約235,270平方米，部分由期間已確認平均售價上升抵銷。於二零一四年上半年為本集團帶來重大收入的物業項目主要包括時代南灣三期、時代傾城（中山）二期、時代傾城（長沙）一期及時代·山湖海四期。

物業租賃及轉租

本集團租金總收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣71.7百萬元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣89.3百萬元，增加人民幣17.6百萬元，增幅為24.5%。此增加主要是由於國際單位二期於期間的出租率上升所致。

物業管理服務

本集團來自物業管理服務的收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣39.9百萬元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣63.9百萬元，增加人民幣24.1百萬元，增幅為60.4%。此增加主要是由於我們相應管理的項目階段數量增加所致。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,814.6百萬元減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,488.1百萬元，減少人民幣326.5百萬元，減幅為18.0%。此減少主要歸因於期間嚴格的成本控制措施及交付的已竣工物業的建築面積減少。

毛利

本集團的毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣548.1百萬元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣779.1百萬元，增加人民幣231.1百萬元，增幅為42.2%。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的毛利率則由截至二零一三年六月三十日止六個月的23.2%上升至34.4%。此上升主要是由於前述成本控制措施及高毛利項目產生收入的比例較高，高毛利項目包括時代南灣三期、時代傾城（中山）二期、時代·山湖海四期。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益從截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣47.4百萬元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣87.8百萬元，此增加主要由於二零一四年上半年本集團投資物業時代地產中心評估公允價值收益較二零一三年增加。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本從截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣169.5百萬元，減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣163.1百萬元，減少人民幣6.4百萬元，減幅為3.8%。此減少主要歸因於期間營銷活動及品牌宣傳活動有所減少。

行政開支

本集團的行政開支從截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣130.8百萬元，減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣124.0百萬元，減少人民幣6.8百萬元，減幅為5.2%。此減少主要是由於過往期間產生的首次公開發售開支不會重復產生。

融資成本

本集團的融資成本從截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣34.4百萬元，增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣53.3百萬元，增加人民幣18.9百萬元，增幅為54.8%。該增加主要是由於本集團的計息銀行貸款及其他借款總額由二零一三年上半年的人民幣7,402.5百萬元增加至二零一四年上半年的人民幣10,169.9百萬元。

應佔聯營公司損益

本集團應佔聯營公司利潤從截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣0.1百萬元上升至截至二零一四年六月三十日止六個月的約人民幣1.9百萬元。該上升乃主要歸因於本集團持有20%權益的聯營公司廣州市白雲合銀泰富小額貸款股份有限公司之利潤增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支從截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣95.2百萬元，增至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣103.3百萬元，增加人民幣8.1百萬元，增幅為8.5%，此增加主要是由於截至二零一四年六月三十日止六個月應課稅利潤整體增加。本集團的企業所得稅從截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣73.4百萬元，增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣128.5百萬元，增加人民幣55.0百萬元，所得稅開支的增幅部分由撥回過往期間多計提的土地增值稅人民幣33.4百萬元抵銷。

期間利潤

由於以上所述，本集團的利潤從截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣156.7百萬元，增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣411.3百萬元，增加人民幣254.6百萬元，增幅為162.5%。本集團的淨利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的6.6%上升至截至二零一四年六月三十日止六個月的18.1%。

本公司擁有人應佔利潤

由於以上所述，本公司擁有人應佔利潤從截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣165.9百萬元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣414.8百萬元，增加人民幣248.9百萬元，增幅為150.0%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘（包括受限制銀行存款）約為人民幣5,215.0百萬元（二零一三年十二月三十一日：人民幣3,667.6百萬元），較於二零一三年十二月三十一日增加42.2%。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。於二零一四年六月三十日，本集團的受限制銀行存款結餘為人民幣3,053.2百萬元。

可轉換票據及重組契約

於二零零八年一月九日，若干投資者向本集團控股股東之一豐亞提供本金總額為200.0百萬美元（約人民幣1,440百萬元）的貸款，而豐亞則向該等投資者發行本金總額為200百萬美元的可轉換票據。有關款項供本集團用於其業務運營及為多個物業開發項目提供資金。根據本公司、岑釗雄先生、豐亞、佳名投資、東利管理有限公司及Highup Holdings Limited之間於二零一三年七月十二日簽訂的重組契約（「重組契約」），上述由豐亞結欠投資者的部分債務已轉由本公司承擔。有關可轉換票據及重組契約的更多詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十九日的招股章程「歷史與公司架構－首次公開發售前投資及債務重組」一節。鑒於營運資金充足以及解除本公司擔保責任及能讓本公司專注營運的好處，故董事會決定比計劃提前悉數支付所有未償分期付款。於二零一四年一月六日，本公司悉數支付

重組契約項下的所有未償分期付款（即第三期至第五期，原本分別於二零一四年一月十五日、二零一四年三月十五日及二零一四年五月十五日期滿）。因此，本公司於重組契約項下的所有責任已於二零一四年一月悉數履行。

借款及抵押資產

本集團於二零一四年六月三十日的借款合計約為人民幣102億元，其中約人民幣16億元須於一年內償還、約人民幣83億元須於兩年至五年內償還，及約人民幣3億元須於五年以後償還。於二零一四年六月三十日，本集團的未償還銀行貸款及其他借款以已竣工持作出售的物業、開發中物業、投資物業、物業、廠房及設備及預付土地租賃款項作抵押，其賬面值分別約為人民幣20.0百萬元、人民幣2,475.9百萬元、人民幣1,558.2百萬元、人民幣80.1百萬元及人民幣25.3百萬元。

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美元的12.625%優先票據（「二零一四年五月優先票據」）。二零一四年五月優先票據與二零一四年三月優先票據合併及組成單一系列，統稱為「優先票據」。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。優先票據發行的所得款項淨額將用作本集團現有及新增物業開發項目融資（包括土地出讓金及建設成本）。

本集團的本地銀行貸款附帶與中國人民銀行貸款基準利率相連的浮動利率。於二零一四年六月三十日，本集團面對的利率風險主要是關於計浮動利率的銀行貸款，達人民幣488.7百萬元。

負債比率

於二零一四年六月三十日，本集團淨負債（總借款扣除現金及銀行結餘）與淨資產的比率為112.8%（二零一三年十二月三十一日：93.2%）。淨負債與淨資產比率上升乃由於二零一四年上半年支付之土地成本有所增加所致。本集團的流動資產淨值由於二零一三年十二月三十一日的人民幣6,926.4百萬元增加49.2%至於二零一四年六月三十日的人民幣10,334.6百萬元，而流動比率則由於二零一三年十二月三十一日的1.5倍增加至於二零一四年六月三十日的1.6倍。

外匯風險

本集團主要在中國營運。本集團用以計值及對大部分交易（若干融資活動除外）進行清算的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息之價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。

財務擔保

截至二零一四年六月三十日，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5,860.4百萬元（二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,068.4百萬元）。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。

報告期後事項

- (a) 於二零一四年七月七日，本公司與一名獨立第三方訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意按本金額的100%發行於二零一九年到期本金總額為388,000,000港元的可換股債券（「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。債券將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。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，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。
- (b) 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，所得款項淨額將用於就若干現有債務再融資。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團擁有約2,888名僱員（二零一三年十二月三十一日：約2,711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，作為對本集團作出貢獻的僱員的激勵或獎賞。本集團的僱員福利開支載於本公告內的中期簡明綜合財務報表附註。

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「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。截至二零一四年六月三十日，所得款項淨額中約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%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）。

中期股息

董事會於截至二零一四年六月三十日止六個月並無宣派及建議任何股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：零）。

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。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文作為其企業管治守則。

除本公告所披露的偏離外，董事認為，於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本公司已符合企業管治守則所載的所有守則條文。

根據企業管治守則條文第A.2.1條，主席和行政總裁的角色應該分開，不應由同一人擔任。岑釗雄先生現時擔任本公司主席兼行政總裁。岑先生為本集團創辦人之一，於物業發展方面擁有廣泛經驗。董事會相信岑先生兼任主席及行政總裁能為本集團提供強而穩健的領導，從而更有效規劃及制訂業務決策以及推行本集團長遠業務策略。因此，此架構有利於本集團的業務前景。此外，本公司目前的管理架構包括充足的獨立非執行董事，故董事會相信此舉將可維持權力平衡。

根據企業管治守則條文第A.1.8條，本公司應就針對董事的法律訴訟安排購買合適的保險。誠如本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績公告所披露，本公司與多位中介人聯絡，已為董事選擇合適的保單。本公司已於二零一四年二月初就針對董事的法律訴訟安排為期12個月的保單，自二零一四年三月起生效。

遵守有關董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不比上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等已於截至二零一四年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

自上市起，本公司亦已採納一套其條款不遜於標準守則所訂標準的僱員證券交易的自身行為守則，以供可能掌握本公司的未公開內幕消息的有關僱員遵照規定買賣本公司證券。

審核委員會及審閱財務報表

董事會已成立審核委員會（「**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）、孫惠女士及黃英豪博士。

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二零一四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。

本公司進行的購買、出售或贖回

除本公佈所披露者外，於截至二零一四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二零一四年中期報告

本中期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二零一四年中期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
岑釗雄

香港，二零一四年八月二十六日

於本公告日期，執行董事為岑釗雄先生、關建輝先生、白錫洪先生、李強先生、岑兆雄先生及牛霽旻先生；以及獨立非執行董事為孫惠女士、黃英豪博士及黃偉文先生。