

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)

截至二零一六年六月三十日止六個月 中期業績公告

中期業績摘要

- 期間合同銷售為人民幣133.6億元，相比二零一五年同期增幅為75.1%；
- 期間營業額為人民幣5,699.1百萬元，相比二零一五年同期增幅為41.1%；
- 期間利潤為人民幣527.9百萬元，相比二零一五年同期增幅為14.3%；
- 本公司擁有人應佔利潤為人民幣549.6百萬元，相比二零一五年同期增幅為20.6%；
- 本公司擁有人應佔核心利潤(不包括投資物業及可換股債券衍生工具部份的公允價值變動，並扣除相關遞延稅影響後的本公司擁有人應佔期間利潤)增至人民幣540.4百萬元，相比二零一五年同期增幅為22.7%；
- 期間毛利率及本公司擁有人應佔核心利潤率分別為26.3%及9.5%；
- 期間每股基本盈利為人民幣32分，相比二零一五年同期增幅為23.1%；及
- 於二零一六年六月三十日，現金及銀行結餘為人民幣93.5億元。

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」)截至二零一六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，連同二零一五年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	5,699,121	4,039,646
銷售成本		(4,200,569)	(3,002,763)
毛利		1,498,552	1,036,883
其他收入及收益	5	49,635	51,550
銷售及市場推廣成本		(195,667)	(137,753)
行政開支		(214,386)	(149,972)
其他開支		(45,941)	(19,651)
融資成本	7	(123,127)	(84,786)
應佔聯營公司及合營企業損益		(5,317)	(91)
除稅前利潤	6	963,749	696,180
所得稅開支	8	(435,869)	(234,268)
期間利潤		527,880	461,912
下列各項應佔：			
本公司擁有人		549,609	455,602
非控股權益		(21,729)	6,310
		527,880	461,912
本公司普通權益持有人			
應佔每股盈利			
基本—期內利潤	9	人民幣32分	人民幣26分
攤薄—期內利潤	9	人民幣30分	人民幣25分

中期簡明綜合全面收入表
截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤	<u>527,880</u>	<u>461,912</u>
其他全面虧損		
於後續期間待重新分類至損益的其他全面虧損： 換算海外業務的匯兌差額	<u>(110,806)</u>	<u>(7,895)</u>
期間其他全面虧損	<u>(110,806)</u>	<u>(7,895)</u>
期間全面收入總額	<u>417,074</u>	<u>454,017</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	438,803	447,707
非控股權益	<u>(21,729)</u>	<u>6,310</u>
	<u>417,074</u>	<u>454,017</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零一六年六月三十日

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 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)
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,138,370	1,005,291
預付土地租賃款項	1,352,025	1,545,738
投資物業	1,306,170	1,352,680
無形資產	9,437	—
商譽	28,498	—
於合營企業的投資	890,742	190,708
於聯營公司的投資	384,152	49,471
可供出售投資	106,303	82,018
遞延稅項資產	326,846	276,951
預付款項、按金及其他應收款項	52,615	612,531
非流動資產總額	<u>5,595,158</u>	<u>5,115,388</u>
流動資產		
開發中物業	24,882,537	20,103,866
已竣工持作出售的物業	4,031,661	3,439,256
應收貿易款項	11 2,346,769	1,977,560
預付款項、按金及其他應收款項	7,606,294	5,619,077
應收合營企業的款項	759,080	207,153
應收聯營公司的款項	402,610	351,610
預繳稅款	459,579	307,145
受限制銀行存款	3,318,512	3,907,868
現金及現金等價物	6,027,368	4,841,360
流動資產總額	<u>49,834,410</u>	<u>40,754,895</u>
流動負債		
應付貿易款項	12 3,697,724	3,714,873
其他應付款項及應計款項	19,093,713	14,671,276
應付合營企業的款項	66,367	—
計息銀行貸款及其他借款	369,119	359,114
應繳稅款	1,018,684	1,239,114
流動負債總額	<u>24,245,607</u>	<u>19,984,377</u>
流動資產淨額	<u>25,588,803</u>	<u>20,770,518</u>
總資產減流動負債	<u>31,183,961</u>	<u>25,885,906</u>

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
總資產減流動負債	<u>31,183,961</u>	<u>25,885,906</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	18,369,606	15,331,068
可換股債券	287,263	277,931
遞延稅項負債	<u>939,887</u>	<u>1,018,912</u>
非流動負債總額	<u>19,596,756</u>	<u>16,627,911</u>
淨資產	<u>11,587,205</u>	<u>9,257,995</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	135,778	135,778
儲備	<u>7,120,347</u>	<u>6,963,950</u>
	<u>7,256,125</u>	<u>7,099,728</u>
非控股權益	<u>4,331,080</u>	<u>2,158,267</u>
權益總額	<u>11,587,205</u>	<u>9,257,995</u>

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。於截至二零一六年六月三十日止六個月，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，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」)。佳名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

本集團截至二零一六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。

該等未經審核中期簡明綜合財務報表並無載有須於年度財務報表內載列的全部資料及披露，故須與本集團截至二零一五年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

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、可換股債券嵌入式金融衍生工具部分以及部分其他應付款項除外。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二零一五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，惟所採納於二零一六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11號修訂本	合營安排：收購權益會計法
國際會計準則第16號及	澄清折舊及攤銷的可接受方法
國際會計準則第38號修訂本	
國際會計準則第16號及	農業：生產性植物
國際會計準則第41號修訂本	
國際會計準則第27號修訂本	獨立財務報表的權益法
國際會計準則第1號修訂本	披露舉措
國際財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
國際財務報告準則第12號及	
國際會計準則第28號修訂本	
二零一二年-二零一四年週期的年度改進	若干國際財務報告準則修訂本

採納上述新訂及經修訂之國際財務報告準則並無對該等中期簡明綜合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。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂本。

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： 提供物業管理服務

本集團於截至二零一六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、可換股債券衍生工具部份的公允價值變動、出售一間聯營公司的虧損、融資成本、應佔聯營公司及合營企業損益，總部及企業收入及開支亦排除在該計量之外。

本集團自外部客戶所得收入完全來自於其在中國的業務。除了本集團金額為12,000,000美元(相當於約人民幣79,803,000元)的若干可供出售投資及金額為人民幣6,656,000元的若干物業、廠房及設備外，本集團的非流動資產位於中國。

分部資產不包括於合營企業的投資、於聯營公司的投資、可供出售投資、遞延稅項資產、應收合營企業的款項、應收聯營公司的款項、預繳稅款、受限制銀行存款、現金及現金等價物，以及其他未分配的總部及企業資產，因該等資產乃基於集團予以管理。

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

截至二零一六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。

截至二零一六年六月三十日止六個月的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於二零一六年六月三十日的分部資產及負債呈列如下：

截至二零一六年 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	5,442,189	149,308	107,624	-	5,699,121
分部間銷售	-	7,502	42,326	(49,828)	-
	5,442,189	156,810	149,950	(49,828)	5,699,121
分部業績	1,015,408	73,289	14,964	-	1,103,661
對賬：					
利息收入					18,952
可換股債券衍生工具部份的 公允價值變動					2,020
出售一間聯營公司的虧損					(10,242)
未分配的企業支出					(22,198)
融資成本					(123,127)
應佔聯營公司及合營企業損益					(5,317)
除稅前利潤					963,749
其他分部資料					
折舊	(17,860)	(25,185)	(2,488)	-	(45,533)
投資物業的公允價值收益	-	13,810	-	-	13,810

於二零一六年六月三十日 (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
分部資產	40,122,193	2,156,525	121,567	-	42,400,285
對賬： 未分配的資產					13,029,283
資產總額					<u>55,429,568</u>
分部負債	21,353,748	361,587	196,314	-	21,911,649
對賬： 未分配的負債					21,930,714
負債總額					<u>43,842,363</u>

截至二零一五年六月三十日止六個月的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於二零一五年十二月三十一日的分部資產及負債呈列如下：

截至二零一五年 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	3,849,234	114,672	75,740	-	4,039,646
分部間銷售	-	5,622	46,680	(52,302)	-
	3,849,234	120,294	122,420	(52,302)	4,039,646
分部業績	738,940	47,822	4,139	-	790,901
對賬：					
利息收入					7,227
可換股債券衍生工具部分的 公允價值變動					5,918
未分配的企業支出					(22,989)
融資成本					(84,786)
應佔聯營公司損益					(91)
除稅前利潤					<u>696,180</u>
其他分部資料					
折舊	(9,169)	(25,250)	(138)	-	(34,557)
投資物業的公允價值收益	-	12,170	-	-	12,170

於二零一五年十二月三十一日 (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	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	33,332,536	1,996,611	29,384	-	35,358,531
對賬：					
未分配的資產					10,511,752
資產總額					<u>45,870,283</u>
分部負債	17,599,376	273,589	158,885	-	18,031,850
對賬：					
未分配的負債					18,580,438
負債總額					<u>36,612,288</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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
<u>收入</u>		
物業銷售	5,442,189	3,849,234
來自下列各項的租賃收入總額：		
租賃自有物業	37,890	21,830
轉租租賃物業	111,418	92,842
物業管理費收入	107,624	75,740
	<u>5,699,121</u>	<u>4,039,646</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	18,952	7,227
其他	14,853	9,919
	<u>33,805</u>	<u>17,146</u>
<u>收益淨額</u>		
投資物業的公允價值收益	13,810	12,170
可換股債券衍生工具部分的公允價值收益	2,020	5,918
外匯淨收益	-	16,316
	<u>15,830</u>	<u>34,404</u>
	<u>49,635</u>	<u>51,550</u>

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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已出售物業成本	4,046,878	2,875,932
賺取租金的自有物業之直接經營開支 (包括維修及保養)	2,517	1,221
轉租業務之直接經營開支 (包括租金及租賃物業裝修折舊)	66,711	59,698
提供物業管理服務之成本	84,463	65,912
	<u>4,200,569</u>	<u>3,002,763</u>
折舊	45,533	38,229
投資物業公允價值的變動	(13,810)	(12,170)
員工福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金	154,906	146,203
退休金計劃供款	12,837	11,121
減：開發中物業之資本化金額	(78,160)	(95,490)
	<u>89,583</u>	<u>61,834</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	48,087	33,676
外匯虧損／(收益)，淨額	14,000	(16,316)
出售聯營公司的虧損	10,242	—
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)	795	(99)
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	(2,020)	(5,918)

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支	789,072	640,422
減：資本化利息	(665,945)	(555,636)
	<u>123,127</u>	<u>84,786</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。由於本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月期間並無在香港產生任何應稅收入，因此本集團無須於香港繳納所得稅。

中國企業所得稅

根據與中國企業所得稅(「企業所得稅」)相關的現行法規、詮釋及慣例，有關於中國內地經營業務的企業所得稅已按於截至二零一六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」)、廣州市豐都貿易有限公司(「廣州豐都」)及廣州卓瑞貿易有限公司(「廣州卓瑞」)外，本集團在中國內地運營的其他附屬公司於截至二零一六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、廣州豐都和廣州卓瑞的企業所得稅按核定基準徵收，即按各自收入的2.75%、2.50%及2.50%徵稅。

中國土地增值稅

根據一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，在中國出售或轉讓國有土地使用權及樓宇所得的一切收入(即銷售物業之所得款項減可扣除開支，包括借貸成本及物業開發支出)均須按介乎土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，倘普通標準住宅的增值不超過全部可扣稅項目總和20%，則物業銷售可獲豁免徵稅。

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	
	二零一六年	二零一五年
	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	257,839	206,923
土地增值稅	309,309	71,497
遞延	(131,279)	(44,152)
期間稅項支出總額	<u>435,869</u>	<u>234,268</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內已發行普通股的加權平均數1,722,960,000股(截至二零一五年六月三十日止六個月：1,722,960,000股)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	549,609	455,602
已發行普通股的加權平均數(以千計)	1,722,960	1,722,960
每股基本盈利(每股人民幣分)	32	26

每股攤薄盈利金額乃通過調整本公司普通權益持有人應佔利潤以及假設所有潛在攤薄普通股轉換為普通股而對發行在外普通股加權平均數計算。本公司可能產生攤薄影響的普通股產生自可換股債券。計算每股攤薄盈利時，已假設可換股債券被轉換為普通股並對純利作出調整，以對銷自中期簡明綜合損益表扣除的利息開支與扣減稅務影響後可換股債券衍生金融工具部分的公允價值變動(如適用)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	549,609	455,602
自期間中期簡明綜合損益表扣除的利息開支 (人民幣千元)	—	—
可換股債券中衍生工具部分的公允價值變動 (人民幣千元)	(2,020)	(5,918)
用於釐定每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)	547,589	449,684
已發行普通股的加權平均數(以千計)	1,722,960	1,722,960
假設可換股債券進行換股(以千計)	110,857	110,857
用於計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數 (以千計)	1,833,817	1,833,817
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	30	25

10. 股息

建議的二零一五年末期股息每股人民幣15.63分(合共人民幣269,374,000元)已獲本公司股東於二零一六年五月二十七日舉行的股東週年大會上批准。其於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，並其後在二零一六年七月派付。

董事會決議不派付截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

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：

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 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	898,811	1,047,645
四至六個月	234,679	240,718
七至十二個月	802,905	468,548
一年後	410,374	220,649
	2,346,769	1,977,560

於二零一六年六月三十日及二零一五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

基於發票日期於報告期末應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 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	3,241,361	3,147,891
一年後	456,363	566,982
	3,697,724	3,714,873

應付貿易款項乃無抵押、免息，且於正常營業週期內或於要求時償還。

於報告期末，應付貿易款項的公允價值接近於其相應的賬面金額，因為應付貿易款項期限相對較短。

業務回顧

概覽

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團業務收入為人民幣5,699.1百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月增幅為41.1%。截至二零一六年六月三十日止六個月利潤為人民幣527.9百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月增幅為14.3%。截至二零一六年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔核心利潤(不包括投資物業及可換股債券衍生工具部份的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項的影響)增加至人民幣540.4百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月增加22.7%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣549.6百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月增加20.6%。截至二零一六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32分(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣26分)以及人民幣30分(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣25分)。

物業發展

本集團聚焦珠三角主要核心城市。截至二零一六年六月三十日，本集團共擁有45個處於不同發展階段的主要項目，其中44個分佈在廣州、佛山、中山、珠海、東莞及清遠等廣東省主要城市及1個在湖南省長沙市。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣133.6億元，總建築面積約為1,198,000平方米。本集團注重項目配套設施，並加強客戶的藝術體驗，滿足到中上階層家庭的需求。

備註1：合同銷售包括合約銷售和認購銷售。

下表按地區說明本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月達成的合同銷售：

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)	金額佔比 (%)
廣州	9	197,000	2,675	20.0
佛山	8	342,000	3,918	29.3
珠海	6	441,000	5,392	40.4
中山	3	23,000	174	1.3
清遠	2	94,000	621	4.7
長沙	1	101,000	580	4.3
合計	29	1,198,000	13,360	100.0

物業租賃及轉租

於二零一六年六月三十日，本集團擁有時代地產中心建築面積約32,305平方米和277個車位作出租用途，而廣州市至德商業管理有限公司及其附屬公司用作轉租的建築面積約為278,994平方米。截至二零一六年六月三十日止六個月，租賃收入為人民幣149.3百萬元，佔本集團總收入的2.6%。

物業管理服務

物業管理費收入指就已交付物業提供物業管理服務產生的收入。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團為42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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣75.7百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣107.6百萬元，該增加主要因本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月交付物業而得以為更多項目階段提供物業管理服務所致。

土地儲備

截至二零一六年六月三十日，本集團總土地儲備約為12.1百萬平方米，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	2,317,856	19.1
佛山	2,751,203	22.7
珠海	1,793,740	14.8
中山	111,479	0.9
清遠	3,228,684	26.6
長沙	1,740,761	14.4
東莞	185,864	1.5
合計	<u>12,129,587</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團截至二零一六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	8,692,855	71.7
商業	913,944	7.5
其他(附註)	2,522,788	20.8
合計	<u>12,129,587</u>	<u>100.0</u>

附註：主要包括停車場及配套設施。

物業開發項目組合

下表乃截至二零一六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)	已竣工		開發中/未來開發		預售 (平方米)	所有權 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)		
廣州									
時代外灘	住宅及商業	二零一三年至 二零一六年	92,123	7,146	61,685	-	-	4,783	99
時代南灣	住宅及商業	二零一一年至 二零一五年	354,156	26,920	61,693	-	-	49,804	100
時代•花生II	住宅及商業	二零一四年	32,891	1,219	28,565	-	-	25,184	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	-	43,970	-	-	43,812	100
廣州天合項目(皮革廠項目)	工業 ⁽⁶⁾	待定	-	-	-	-	-	-	51
廣州天斯項目(輕出石榴崗 項目)	工業 ⁽⁷⁾	待定	-	-	-	-	-	-	70
廣州五羊油漆廠項目	公寓及商業	二零一五年	17,480	912	14,115	-	-	5,289	50
時代雲圖(廣州)	住宅及商業	二零一六年	45,593	-	9,312	84,082	48,078	141,091	100
時代廊橋(增城)	住宅及商業	二零一七年	93,756	-	-	210,487	100,906	107,254	100
蘿崗開源大道項目	住宅及商業	二零一七年	70,648	-	-	200,211	76,798	147,125	51
南沙時代長島項目	住宅及商業	二零一六年至 二零一八年	71,310	-	-	227,522	76,877	84,115	60
廣州花都鏡湖大道項目	住宅及商業	二零一八年	29,959	-	-	78,311	17,622	-	100
廣州番禺市橋項目(時代柏林)	住宅及商業	二零一八年	45,537	-	-	154,666	59,060	-	60
增江項目(增城)	住宅及商業	二零一八年	64,374	-	-	157,254	81,214	-	60
黃埔化工	商業	二零一九年	18,279	-	-	82,256	-	-	49
中新知識城B2-2地塊 ⁽⁹⁾	住宅	二零一八年至 二零一九年	61,145	-	-	138,092	-	-	75
中新知識城B2-1地塊 ⁽⁹⁾	住宅	二零一八年至 二零一九年	103,890	-	-	268,883	-	-	75
佛山									
佛山傾城(順德)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	125,782	18,107	32,656	240,953	56,571	178,543	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	4,574	94,038	213,974	87,418	217,726	100
佛山不銹鋼廠項目	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	-	32,422	8,644	32,124	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			所有權 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售	其他	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他	預售 (平方米)	
				建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)		建築面積 ⁽³⁾ (平方米)		
時代雲圖(佛山)	住宅及商業	二零一四年至 二零一五年	58,149	-	477	99,326	44,412	106,919	100
時代傾城(佛山)四期	住宅及商業	二零一五年	34,308	2,125	26,775	-	-	28,170	100
佛山燈湖項目	住宅及商業	二零一七年	20,464	-	-	61,634	25,168	76,080	100
時代年華(佛山)	住宅及商業	二零一六年	17,148	-	-	44,543	10,930	51,190	100
時代水岸(泌沖項目)	住宅及商業	二零一七年	64,697	-	-	253,297	75,007	153,503	51
時代香海彼岸(佛山)(綠景東路 以北項目)	住宅及商業	二零一七年	51,457	-	-	179,534	47,989	-	60
時代名著(海三路項目)	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	-	88,347	30,090	-	100
時代水岸2期(泌沖項目2)	住宅及商業	二零一九年	111,658	-	-	447,855	108,678	-	75
三水百盈達項目	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	105,553	-	-	325,659	90,000	-	100
珠海									
珠海景潤項目	住宅及商業	二零一三年至 二零一四年	51,003	94	7,226	-	-	5,532	100
時代港(珠海)	住宅及商業	二零一五年	81,393	-	29,450	-	-	6,594	100
時代傾城(珠海)一期	住宅及商業	二零一五年	52,950	4,750	23,946	-	-	9,643	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	190	35,136	228,037	53,347	276,973	100
香海彼岸(珠海)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	119,169	-	-	297,935	68,228	306,661	100
保利香檳花園合作項目 (金灣航空城項目)	住宅及商業	二零一八年	77,206	-	-	193,016	54,913	131,641	49
珠海百勝	工業 ⁽⁸⁾	待定	100,331	-	-	-	-	-	100
珠海田家炳中學西側	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	85,363	-	-	217,902	49,297	-	63
珠海青灣湖濱項目(珠海金灣 新項目)	住宅及商業	二零一八年	53,963	-	-	115,180	27,676	-	100
珠海虹橋項目(時代傾城 (珠海)5期)	住宅及商業	二零一八年	17,791	-	-	38,870	14,658	-	100
珠海十字門項目	住宅及商業	二零一九年	60,138	-	-	191,112	142,777	-	50

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			所有權 權益 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	預售 (平方米)	
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	39,164	45,248	-	-	-	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	223	26,844	-	-	19,289	100
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	5,484	57,778	734,746	176,167	144,336	100
時代花城(清遠)	住宅及商業	二零一六年	70,650	64,091	22,403	65,145	25,218	98,307	100
佛岡石聯項目	住宅及商業	待定	551,087	-	-	1,090,746	43,896	-	100
佛岡黃花湖項目	住宅及商業	待定	477,020	-	-	943,010	-	-	100
長沙									
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二一年	495,917	236	22,501	1,484,335	233,689	261,901	100
東莞									
東莞橫瀝項目	住宅及商業	二零一八年	55,792	-	-	158,734	27,130	-	100
總計			5,302,447	175,235	643,818	9,348,076	1,962,458	2,713,589	

附註：

- (1) 上表包括：(i)本集團已獲取相關土地使用證，但尚未獲取必要建設許可證的物業，或(ii)本集團已與相關政府機關訂立土地出讓合同，但尚未獲取土地使用證的物業。總建築面積及可銷售建築面積之數字乃基於相關政府文件中載明的數字，例如房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用證。資料類別乃基於我們的內部記錄。
- (2) 由於所有的可銷售建築面積已被售出、預售或租出，因此若干已竣工項目沒有可供本集團出售建築面積。
- (3) 「其他建築面積」主要包括停車場及配套設施。
- (4) 「供出售建築面積」及「開發中建築面積及持作未來開發的建築面積」乃取自本集團的內部記錄和估計。
- (5) 「所有權權益」乃基於本集團在各項目公司的實際所有權權益。

- (6) 本集團正在申請將廣州天合項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- (7) 本集團正在申請將廣州天斯項目的土地用途從工業用途轉為住宅及商業用途。
- (8) 本集團正在申請將珠海百勝的土地用途轉為住宅及商業用途。
- (9) 本集團於二零一六年六月三十日正收購該等地塊。該等項目一直由本集團管理。

截至二零一六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，包括參與政府公開拍賣、城市改造項目、一級開發、合作，以及項目公司收購。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團於廣州、佛山、珠海及東莞購入五幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣11,766百萬元。

地點	項目個數	地盤面積 (平方米)	預計	
			總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)
廣州	2	159,980	395,502	1,641
珠海	1	60,138	258,593	2,804
佛山	1	111,658	418,717	6,406
東莞	1	55,792	167,376	915
合計	5	387,568	1,240,188	11,766

市場回顧

二零一六年上半年，信貸政策持續寬鬆，加上非限購城市下調首付比例、交易稅費減免等組合政策相繼落地，房地產市場不斷升溫，呈量價齊升的態勢。根據國家統計局數據資料，於二零一六年一至六月份，全國商品房銷售面積64,302萬平方米，同比增加27.9%；商品房銷售金額人民幣48,682億元，同比增長42.1%。

本集團重點發展的珠三角都市圈市場成交活躍。二零一六年上半年，廣東省新建商品住宅銷售金額人民幣6,410億元，同比增長58.4%；銷售面積6,056萬平方

米，同比增長38.4%。同期，本集團已經進入之城市的住宅銷售也取得比較明顯的增長。其中，廣州商品住宅銷售金額人民幣1,189.4億元，同比增長33.8%；銷售面積達到758萬平方米，同比增長22.1%。

本集團積極把握市場節奏並採取積極銷售的策略，推動業績穩步增長。截止二零一六年六月三十日，本集團實現合同銷售金額達人民幣133.6億元，同比增加75.1%；銷售面積119.8萬平方米，同比增加34.8%。

前景及策略

展望下半年，我們預計政策面將保持穩定；地方政府將根據庫存、房價及地價的增長情況因城施策。預計下半年貨幣政策及流動性依然保持寬鬆，但行業資金槓桿可能有所收緊。鑒於目前中國重點一二綫城市的去化周期已經回落到較為理想的區間，我們對下半年市場銷售情況依然保持樂觀。預計下半年房價、地價仍有上漲空間，全年住宅成交量價將創歷史新高。

本集團將持續深耕以廣州、深圳為核心的珠三角都市圈，並拓展其他增長潛力高的城市；同時，本集團將繼續堅持理性投資的策略，積極有序地參與城市更新改造。在銷售方面，本集團將積極銷售、提升盈利，快速回籠現金。在財務策略上，本集團將密切關注市場風險及強化現金流管理，保持合理的財務槓桿。

城市的發展，為企業的成長提供了廣闊的空間。未來本公司將在鞏固主營業務的基礎上，積極開展社區服務、家居、創意辦公園區等延伸業務，為本公司的成長注入新的動力。

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，截至二零一六年六月三十日止六個月的收入佔比分別約為95.5%、2.6%及1.9%。本集團收入由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣4,039.6百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣5,699.1百萬元，增加人民幣1,659.5百萬元，增幅為41.1%，收入增加主要歸因於物業銷售收入增加。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (人民幣 百萬元)		截至二零一五年 六月三十日止六個月 (人民幣 百萬元)	
		(%)		(%)
物業銷售收入	5,442.2	95.5	3,849.2	95.3
租賃收入	149.3	2.6	114.7	2.8
管理費收入	107.6	1.9	75.7	1.9
	<u>5,699.1</u>	<u>100.0</u>	<u>4,039.6</u>	<u>100.0</u>

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣3,849.2百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣5,442.2百萬元，增加人民幣1,593.0百萬元，增幅為41.4%。該增加主要是由於已交付總建築面積由截至二零一五年六月三十日止六個月約488,478平方米，增至截至二零一六年六月三十日止六個月約661,540平方米。於截至二零一六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時代雲圖(廣州)、時代外灘三期、時代城(佛山)四期、時代傾城(順德)一期、時代雲圖(中山)、時代傾城(珠海)二期、時代傾城(清遠)二期及時代花城(清遠)一期等。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣114.7百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣149.3百萬元，增加人民幣34.6百萬元，增幅為30.2%。該增加主要是由於期內租金及出租率上升。

物業管理服務

本集團來自物業管理服務的收入由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣75.7百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣107.6百萬元，增加人民幣31.9百萬元，增幅為42.1%。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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣3,002.8百萬元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣4,200.6百萬元，增加人民幣1,197.8百萬元，增幅為39.9%。該增加主要歸因於已交付物業總建築面積較二零一五年同期有所增加，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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1,036.9百萬元，增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,498.6百萬元，增加人民幣461.7百萬元，增幅為44.5%。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的毛利率由截至二零一五年六月三十日止六個月的25.7%上升至26.3%。該上升主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較二零一五年同期有所提升。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣51.6百萬元，減少至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣49.6百萬元，主要由於可換股債券衍生工具的公允價值收益減少所致。

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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣137.8百萬元，增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣195.7百萬元，增加人民幣57.9百萬元，增幅為42.0%。該增加主要是由於本集團銷售規模的增加所致。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣150.0百萬元，增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣214.4百萬元，增加人民幣64.4百萬元，增加幅度為42.9%，增加主要由於公司增加引進高級人才，中高層人員人數上升所致。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣19.7百萬元，增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣45.9百萬元，增加人民幣26.2百萬元，增幅為133.0%。該增加主要是捐贈及匯兌虧損增加所致。

財務費用

本集團的財務費用由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣84.8百萬元，增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣123.1百萬元，該增加主要是由於本集團土地收購及物業開發擴張有關的融資所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣234.3百萬元，增至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣435.9百萬元，增加人民幣201.6百萬元，增幅為86.0%。該增加主要是由於截至二零一六年六月三十日止六個月本集團應課稅利潤增加所致。

本公司利潤

本公司利潤由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣461.9百萬元，增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣527.9百萬元，增加人民幣66.0百萬元，增幅為14.3%。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤從截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣455.6百萬元，增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣549.6百萬元，增加人民幣94.0百萬元，增幅為20.6%。截至二零一六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32分(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣26分)以及人民幣30分(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣25分)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一六年六月三十日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣9,345.9百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣8,749.2百萬元)，較於二零一五年十二月三十一日增加6.8%。根據相關中國法律及法規，本集團的部分項目公司需要將預售所得款項的特定金額存入指定銀行賬戶用作相關物業施工的保證金。該等保證金只可用於在項目開發過程中向工程承建商作出付款及作為其他工程相關款項如購買材料。當獲得相關物業竣工證明書後，餘下保證金將被解除。此外，本集團部分銀行存款為銀行指定的監管賬戶中的貸款所得款項，在此情況下，其使用須獲得銀行批准，且受限制銀行存款的使用會受相關貸款協議中載列的目的所限制。其餘受限制存款主要是按照當地若干規定有關建築工人的保證金存款。於二零一六年六月三十日，本集團的受限制銀行存款為人民幣3,318.5百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,907.9百萬元)。

借款及抵押資產

本集團於二零一六年六月三十日的計息借款(不包括可換股債券)合計約為人民幣18,738.7百萬元。一年內到期借款由二零一五年十二月三十一日之人民幣359.1百萬元增加至二零一六年六月三十日之人民幣369.1百萬元，而約人民幣18,097.0百萬元之借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣272.6百萬元之借款須於五年以後償還。於二零一六年六月三十日，本集團的未償還貸款以部分物業、房產及設備、已竣工持作出售的物業、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360.0百萬元、人民幣403.4百萬元、人民幣1,762.8百萬元、人民幣1,306.2百萬元及人民幣37.3百萬元。

本公司及／或其附屬公司發行的權益或債務證券的詳情載列如下：

(a) 二零一九年到期的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，本公司的全資附屬公司廣州市時代地產集團有限公司(「廣州時代」)發行本金額為人民幣3,000百萬元之三年期非公開發行境內公司債券，票面利率為每年7.88%(「二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券」)。在第二年末附廣州時代贖回選擇權。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。本集團擬動用發行境內債券的所得款項用作一般營運資金。該境內債券之發行將有利於優化本集團的債務結構以及進一步充實本集團的資金狀況。

(b) 二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一五年十月二十六日，廣州時代按票據本金額的100%發行於二零一八年到期本金額為人民幣3,000,000,000元的7.85%的非非公開發行境內公司債券(「二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券」)。二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一五年十月二十六日(包括該日)起以7.85%的年利率計息，每年支付一次。

(c) 二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債

於二零一五年七月十日，廣州時代按票據本金額的100%發行於二零二零年到期本金額為人民幣2,000,000,000元的6.75%公開發行境內公司債(「二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債」)。廣州時代第三年末有權選擇上調票面利率和投資者有權回售債券。二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債於上海證券交易所上市，並自二零一五年七月十五日(包括該日)起以6.75%的年利率計息，每年支付一次。

(d) 二零二零年到期的11.45%美元優先票據

於二零一五年三月五日，本公司按票據本金額的99.35%發行於二零二零年到期本金額為280,000,000美元(相當於約人民幣1,722,784,000元)的11.45%優先票據(「二零二零年到期的11.45%美元優先票據」)。二零二零年到期的11.45%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一五年三月五日(包括該日)起以11.45%的年利率計息，每半年支付一次。

(e) 二零一七年到期的10.375%人民幣優先票據

於二零一四年七月十六日，本公司按票據本金額的100%發行於二零一七年到期本金總額為人民幣900,000,000元的10.375%優先票據(「二零一四年七月優先票據」)。二零一四年十月十四日，本公司按票據本金額的100.125%再發行於二零一七年到期本金總額為人民幣600,000,000元的10.375%優先票據(「二零一四年十月優先票據」)。二零一四年七月優先票據與二零一四年十月優先票據整合併組成單一系列，統稱為「二零一七年到期的10.375%人民幣優先票據」。二零一七年到期的10.375%人民幣優先票據於聯交所上市，並自二零一四年七月十六日(包括該日)起以10.375%的年利率計息，每半年支付一次。

(f) 可換股債券

於二零一四年七月七日，本公司與Schiavona Investment Holdings Ltd.訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意按本金額的100%發行於二零一九年到期本金總額為388,000,000港元(相當於約人民幣308,369,000元)的可換股債券(「債券」)。債券按年利率8%計息，並按季度延後支付。債券持有人有權於換股期內隨時將其債券轉換為債券獲轉換後本公司將予配發及發行之股份(「新股份」)，惟須受債券條款所限。債券由本集團若干附屬公司共同及個別作出擔保。本公司計劃將所得款項淨額用作再融資、贖回或償還其他現有財務負債。初步換股價為3.50港元，較股份於二零一四年七月七日在聯交所所報收市價每股3.10港元溢價約12.9%。按初步換股價3.50港元計算，並假設按初步換股價悉數轉換債券，債券將可轉換為110,857,142股新股份，總面值11,085,714.2港元，即本公司經發行新股份擴大的普通股股本約6.05%。於二零一四年七月二十五日，在認購協議項下所有先決條件達成後，本公司已發行債券。進一步詳情載列於本公司日期為二零一四年七月七日的公告。

(g) 二零一九年到期的12.625%美元優先票據

於二零一四年三月二十一日，本公司按票據本金額的99.278%發行於二零一九年到期本金額為225,000,000美元(相當於約人民幣1,383,188,000元)的12.625%優先票據(「二零一四年三月優先票據」)。於二零一四年五月二日，本公司按票據本金額的100.125%額外發行於二零一九年到期本金額為80,000,000美元(相當於約人民幣492,640,000元)的12.625%優先票據(「二零一四年五月優先票據」)。二零一四年三月優先票據與二零一四年五月優先票據合併及組成單一系列，統稱為「二零一九年到期的12.625%美元優先票據」。二零一九年到期的12.625%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一四年三月二十一日(包括該日)起以12.625%的年利率計息，每半年支付一次。

流動資產淨值及流動比率

於二零一六年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為人民幣25,588.8百萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣20,770.5百萬元)。於二零一六年六月三十日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)約為2.1倍，而二零一五年十二月三十一日為2.0倍。

負債比率

於二零一六年六月三十日，本集團淨負債(計息銀行貸款及其他借款總額，包括可換股債券負債部分，扣除現金及銀行結餘)與淨資產的比率為83.0%(二零一五年十二月三十一日：77.3%)。

財務擔保

截至二零一六年六月三十日，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14,655.8百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣11,819.0百萬元)。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或相關物業其他有關權益證書交付給按揭銀行之日；及(ii)按揭銀行和本集團項目的購房者之間的按揭貸款清償之日。如果購房者於相關擔保解除前拖欠按揭貸款，本集團或會須透過付清按揭貸款購回相關物業。如果本集團未能付清，按揭銀行將拍賣相關物業，且如未償還的貸款金額超過拍賣之止贖銷售淨收益，則會向本集團追回差額。按照行業慣例，本集團不會對自己的客戶開展獨立的信貸審查，但會參照按揭銀行所開展的信貸審查。

外匯

本集團主要在中國營運，大部份業務以人民幣計值。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零一六年六月三十日，本集團並未從事管理外匯匯率風險的對沖活動。

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

於二零一六年四月十五日，本公司的全資附屬公司廣州市時代紫宸投資有限公司以代價約人民幣381.3百萬元收購廣州黃埔化工有限公司(「廣州黃埔」)49%的股本權益。廣州黃埔持有一幅位於廣州黃埔區黃埔東路的土地以及位於廣州黃埔區的土地及港口設施的股本權益。該項目商業佔地面積22,495平方米(計算容積率建築面積82,256平方米)及住宅佔地面積59,374平方米(計算容積率建築面積144,531平方米)於本公告日期尚未動工。鑒於本公告「業務回顧—前景及策略」一節所載中國內地一線城市之物業市場前景，董事對有關投資之前景感到合理樂觀。

除本公告所披露者外，年內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，於本公告日期亦無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

報告期後影響本集團的主要事項

- (a) 於二零一六年六月二十四日，本公司的全資附屬公司廣州市時創房地產開發有限公司與獨立第三方Duxton Investment and Development Pte. Ltd. (「**Duxton Investment**」)訂立收購協議，以代價約人民幣383百萬元收購廣州星勝房地產開發有限公司(「廣州星勝」)的75%股本權益。廣州星勝持有指定價作為ZSCN-B2-2的一幅土地的股本權益。該項目佔地面積61,145平方米。有關收購的代價將以本集團的內部資源撥付資金。待本公司股東(「股東」)批准後，Duxton Investment於達成本公司日期為二零一六年六月二十四日的公告所載的若干條件後，有權出售其於廣州星勝的全部(但非部份)股本權益。
- (b) 於二零一六年六月三十日，本公司的全資附屬公司廣州市時創房地產開發有限公司與獨立第三方Optima Investment & Development Pte. Ltd. (「**Optima Investment**」)訂立收購協議，以代價約人民幣880百萬元收購天韻(廣州)房地產開發有限公司(「天韻(廣州)」)75%的股本權益。天韻(廣州)持有一幅指定作為ZSCN-B2-1的土地的股本權益。該項目佔地面積103,890平方米，計算容積率建築面積268,883平方米。有關收購的代價將以本集團的內部資源撥付資金。待股東批准後，Optima Investment於達成本公司日期為二零一六年六月三十日的公告所載的若干條件後，有權出售其於天韻(廣州)的全部(但非部份)股本權益。

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團擁有約4,102名僱員(二零一五年十二月三十一日：約4,219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二零一五年十二月三十一日止年度之年報。就截至二零一六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162.0百萬元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：人民幣349.7百萬元)。

中期股息

董事會不建議派付截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一五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，將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訂用途動用，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及所得款項淨額中約55.1%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築成本)。

企業管治常規

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障股東權益及提升企業價值及問責性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文作為其企業管治守則。本公司一直按照上市規則附錄十四所載企業管治守則的原則進行業務。

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，此架構有利於本集團的業務前景。此外，董事已就影響本集團營運之主要事宜定期進行討論，而本集團已設立有效的風險管理及內部控制系統，提供合適之制衡，基於上文所述，董事會相信此舉經已並將可維持權力平衡。

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守企業管治守則的所有守則條文，惟上文守則條文A.2.1條除外。

證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不比上市規則附錄十所載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二零一六年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

本公司已設立一套其條款不比標準守則所訂標準寬鬆的僱員證券交易自身行為守則，以供可能掌握本公司的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

審核委員會已與本公司管理層一同審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告及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制度的有效性，並認為風險管理及內部監控制度屬有效且充分。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公告所披露者外，於截至二零一六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二零一六年中期報告

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二零一六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，二零一六年八月三日

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靳慶軍先生，孫惠女士及黃偉文先生。