

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)

**截至二零一七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170.3億元，相比二零一六年同期增幅為27.5%；
- 期間營業額為人民幣8,725.1百萬元，相比二零一六年同期增幅為53.1%；
- 期間利潤為人民幣798.7百萬元，相比二零一六年同期增幅為51.3%；
- 期間核心淨利潤(不包括投資物業及可換股債券衍生工具部分的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響，以及提前贖回優先票據所付的溢價後的期間利潤)為人民幣935.2百萬元，相比二零一六年同期增幅為81.4%；
- 期間本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣635.7百萬元，相比二零一六年同期增幅為17.6%；
- 期間毛利率及核心淨利率分別為26.4%及10.7%；及
- 於二零一七年六月三十日，現金及銀行結餘為人民幣131億元。

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」)截至二零一七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，連同二零一六年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	8,725,064	5,699,121
銷售成本		(6,424,463)	(4,200,569)
毛利		2,300,601	1,498,552
其他收入及收益	5	136,612	49,635
銷售及市場推廣成本		(366,262)	(195,667)
行政開支		(326,543)	(214,386)
其他開支		(226,090)	(45,941)
融資成本	7	(174,008)	(123,127)
應佔聯營公司及合營企業損益		(2,096)	(5,317)
除稅前利潤	6	1,342,214	963,749
所得稅開支	8	(543,564)	(435,869)
期間利潤		798,650	527,880
下列各項應佔：			
本公司擁有人		497,807	549,609
非控股權益		300,843	(21,729)
		798,650	527,880
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本—期間利潤	9	人民幣29分	人民幣32分
攤薄—期間利潤	9	人民幣29分	人民幣30分

中期簡明綜合全面收入表
截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤	<u>798,650</u>	<u>527,880</u>
其他全面收入／(虧損) 於後續期間待重新分類至損益的 其他全面收入／(虧損)： 換算海外業務的匯兌差額	<u>158,339</u>	<u>(110,806)</u>
期間其他全面收入／(虧損)	<u>158,339</u>	<u>(110,806)</u>
期間全面收入總額	<u>956,989</u>	<u>417,074</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	656,146	438,803
非控股權益	<u>300,843</u>	<u>(21,729)</u>
	<u>956,989</u>	<u>417,074</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零一七年六月三十日

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,480,579	1,241,692
預付土地租賃款項	4,486,283	2,215,923
投資物業	1,530,721	1,598,076
商譽	57,718	47,230
其他無形資產	13,608	5,836
於合營企業的權益	3,157,915	2,331,872
於聯營公司的權益	698,615	388,652
可供出售投資	442,944	546,558
遞延稅項資產	636,870	351,484
預付款項、按金及其他應收款項	699,846	1,707,506
非流動資產總額	13,205,099	10,434,829
流動資產		
預付土地租賃款項	324,941	268,523
開發中物業	39,063,282	28,724,551
已竣工持作出售的物業	4,303,120	3,977,431
應收貿易款項	2,472,908	2,578,562
預付款項、按金及其他應收款項	11,500,984	9,604,119
應收合營企業的款項	476,089	658,593
應收聯營公司的款項	445,005	421,647
預繳稅款	825,065	539,945
受限制銀行存款	2,509,726	2,958,017
現金及現金等價物	10,615,952	8,922,727
流動資產總額	72,537,072	58,654,115
流動負債		
應付貿易款項及票據	3,378,981	3,195,843
其他應付款項及應計款項	25,339,248	26,383,573
應付合營企業的款項	1,187,341	92,337
計息銀行貸款及其他借款	2,447,303	1,956,074
應付稅項	1,334,608	1,450,197
流動負債總額	33,687,481	33,078,024
流動資產淨值	38,849,591	25,576,091
總資產減流動負債	52,054,690	36,010,920

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一七年六月三十日

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 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>52,054,690</u>	<u>36,010,920</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	26,856,825	18,532,468
可換股債券	280,300	312,562
遞延稅項負債	<u>1,031,332</u>	<u>974,958</u>
非流動負債總額	<u>28,168,457</u>	<u>19,819,988</u>
資產淨值	<u>23,886,233</u>	<u>16,190,932</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	137,419	135,778
儲備	<u>13,206,151</u>	<u>8,996,228</u>
	<u>13,343,570</u>	<u>9,132,006</u>
非控股權益	<u>10,542,663</u>	<u>7,058,926</u>
權益總額	<u>23,886,233</u>	<u>16,190,932</u>

財務報表附註

截至二零一七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。於截至二零一七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

本集團截至二零一七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，故須與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度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，惟以公允價值計量的投資物業、一項可供出售投資、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及應計款項則除外。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二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所採納者一致，惟所採納於二零一七年一月一日生效的新訂準則及詮釋則除外。

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：

國際會計準則第7號修訂本	<i>披露舉措</i>
國際會計準則第12號修訂本	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
二零一四年至二零一六年週期的 年度改進所載國際財務報告準則 第12號修訂本	<i>披露於其他實體的權益</i>

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

本集團於截至二零一七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分的公允價值變動、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80,444,000元)(二零一六年十二月三十一日：12,000,000美元(相當於約人民幣80,444,000元))的若干可供出售投資及金額為人民幣5,109,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣5,566,000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。

分部資產不包括於合營企業的權益、於聯營公司的權益、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、應付稅項、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。

截至二零一七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。

截至二零一七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二零一七年六月三十日的分部資產及負債呈列如下：

截至二零一七年 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	8,399,182	147,405	178,477	-	8,725,064
分部間銷售	52,139	11,184	35,902	(99,225)	-
	<u>8,451,321</u>	<u>158,589</u>	<u>214,379</u>	<u>(99,225)</u>	<u>8,725,064</u>
分部業績	1,599,639	66,095	26,536	-	1,692,270
對賬：					
利息收入					48,901
可換股債券衍生工具部分的 公允價值變動					(22,809)
未分配的企業支出					(200,044)
融資成本					(174,008)
應佔聯營公司及合營企業損益					<u>(2,096)</u>
除稅前利潤					<u>1,342,214</u>
其他分部資料					
折舊	(25,957)	(46,217)	(2,113)	-	(74,287)
攤銷	(224)	-	(444)	-	(668)
投資物業的公允價值收益	-	24,750	-	-	<u>24,750</u>

於二零一七年六月三十日 (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	64,298,605	1,443,592	186,235	-	65,928,432
對賬： 未分配的資產					19,813,739
資產總額					<u>85,742,171</u>
分部負債	27,514,039	320,735	221,346	-	28,056,120
對賬： 未分配的負債					33,799,818
負債總額					<u>61,855,938</u>

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十二月三十一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)	-
	<u>5,442,189</u>	<u>156,810</u>	<u>149,950</u>	<u>(49,828)</u>	<u>5,699,121</u>
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分的 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					<u>(5,317)</u>
除稅前利潤					<u>963,749</u>
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	-	-	<u>13,810</u>

於二零一六年十二月三十一日 (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	49,134,196	2,736,381	92,901	-	51,963,478
對賬：					
未分配的資產					17,125,466
資產總額					<u>69,088,944</u>
分部負債	28,498,196	277,279	246,242	-	29,021,717
對賬：					
未分配的負債					23,876,295
負債總額					<u>52,898,012</u>

5. 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團的營業額)指期間內的銷售物業所得款項、已收及應收的租賃收入以及物業管理費收入。

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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<u>收入</u>		
物業銷售	8,399,182	5,442,189
來自下列各項的租賃收入總額：		
租賃自有物業	25,331	37,890
轉租租賃物業	122,074	111,418
物業管理費收入	178,477	107,624
	<u>8,725,064</u>	<u>5,699,121</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	48,901	18,952
其他	62,961	14,853
	<u>111,862</u>	<u>33,805</u>
<u>收益淨額</u>		
投資物業的公允價值收益	24,750	13,810
可換股債券衍生工具部分的公允價值收益	-	2,020
	<u>24,750</u>	<u>15,830</u>
	<u>136,612</u>	<u>49,635</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	
	二零一七年	二零一六年
	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	6,203,736	4,046,878
賺取租金的投資物業之直接經營開支 (包括維修及保養)	27	2,517
轉租業務之直接經營開支 (包括租金及租賃物業裝修折舊)	78,307	66,711
提供物業管理服務之成本	142,393	84,463
	6,424,463	4,200,569
折舊	74,287	45,533
其他無形資產攤銷	668	—
投資物業公允價值的變動	(24,750)	(13,810)
員工福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金	356,679	154,906
退休金計劃供款	19,328	12,837
減：開發中物業之資本化金額	(224,804)	(78,160)
	151,203	89,583
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	49,320	48,087
外匯淨虧損	18,003	14,000
出售一間聯營公司的虧損	—	10,242
出售物業、廠房及設備項目的虧損	512	795
提前贖回優先票據所付的溢價	132,328	—
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	22,809	(2,020)

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支	1,087,110	789,072
減：資本化利息	(913,102)	(665,945)
	174,008	123,127

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)毋須繳納任何所得稅。由於本集團於截至二零一七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二零一七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」)及廣州市卓瑞貿易有限公司(「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二零一七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、廣州豐都及廣州卓瑞的企業所得稅按核定基準徵收，即按其各自收入金額的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(「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	
	二零一七年	二零一六年
	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	776,754	257,839
土地增值稅	89,947	309,309
遞延	(323,137)	(131,279)
期間稅項支出總額	<u>543,564</u>	<u>435,869</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1,727,372,000股(截至二零一六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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	497,807	549,609
已發行普通股的加權平均數(以千計)	1,727,372	1,722,960
每股基本盈利(每股人民幣分)	29	32

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發行在外之普通股加權平均數計算。本公司的潛在攤薄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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	497,807	549,609
自期間中期簡明綜合損益表扣除的利息開支 (人民幣千元)	-	-
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動 (人民幣千元)	22,809	(2,020)
用於釐定每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)	520,616	547,589
已發行普通股的加權平均數(以千計)	1,727,372	1,722,960
假設可換股債券進行換股(以千計)	92,286	110,857
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (以千計)	1,819,658	1,833,817
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	29	30

10. 股息

二零一六年的建議末期股息每股人民幣31.51分(合共人民幣542,842,000元)已由本公司股東於二零一七年五月二十六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，並其後在二零一七年七月派付。

董事會決議不派付截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一六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。應收貿易款項因短期內到期令其賬面金額接近其公允價值。

報告期末的應收貿易款項賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 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	911,411	1,550,171
四至六個月	616,250	190,162
七至十二個月	546,395	382,971
一年後	398,852	455,258
	2,472,908	2,578,562

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的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：

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 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	2,844,094	2,351,123
一年後	534,887	844,720
	3,378,981	3,195,843

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

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得收入為人民幣8,725.1百萬元，較截至二零一六年六月三十日止六個月同期的增幅為53.1%。截至二零一七年六月三十日止六個月的利潤為人民幣798.7百萬元，較截至二零一六年六月三十日止六個月增幅為51.3%。截至二零一七年六月三十日止六個月的核心淨利潤(不包括投資物業及可換股債券衍生工具部分的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項的影響，以及提前贖回優先票據所付的溢價)增加至人民幣935.2百萬元，較截至二零一六年六月三十日止六個月增加81.4%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣497.8百萬元，較截至二零一六年六月三十日止六個月減少9.4%。截至二零一七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29分(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣32分)以及人民幣29分(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣30分)。

物業發展

本集團集中於珠三角地區的主要核心城市。於二零一七年六月三十日，本集團共擁有62個處於不同階段的主要項目，其中60個分佈在廣州、佛山、東莞、惠州、珠海、中山及清遠等廣東省主要城市及2個位於湖南省長沙市。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣170.3億元，總建築面積約為1,165,000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。

備註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二零一七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	12	266,000	5,173	30.4
佛山	12	388,000	6,990	41.0
珠海	6	103,000	1,575	9.3
中山	4	43,000	381	2.2
清遠	2	147,000	1,000	5.9
長沙	1	160,000	1,167	6.9
東莞	1	58,000	739	4.3
合計	38	1,165,000	17,025	100.0

物業租賃及轉租

於二零一七年六月三十日，本集團擁有時代地產中心建築面積約26,790平方米和217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371,197平方米。截至二零一七年六月三十日止六個月，租賃收入為人民幣147.4百萬元，佔本集團總收入的1.7%。

物業管理服務

物業管理費收入指就本集團已交付物業提供物業管理服務產生的收入。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團為75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二零一六年六月三十日止六個月的人民幣107.6百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣178.5百萬元，該增加主要因本集團於截至二零一七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

於二零一七年六月三十日，本集團總土地儲備約為14.5百萬平方米，本集團認為足夠應付其未來三至五年的發展所需。下表載列本集團於所進駐主要城市的土地儲備的資料：

區域	土地儲備合計	
	(平方米)	(%)
廣州	1,865,120	12.9
佛山	2,943,152	20.3
珠海	1,491,497	10.3
中山	541,791	3.7
清遠	4,120,011	28.4
長沙	2,161,792	14.9
東莞	504,353	3.5
惠州	869,068	6.0
合計	<u>14,496,784</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團截至二零一七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	10,779,861	74.4
商業	564,487	3.9
其他(附註)	3,152,436	21.7
合計	<u>14,496,784</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

下表乃於二零一七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		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	-	38,710	-	-	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	25,655	-	-	100
時代·花生II	住宅及商業	二零一四年	32,891	-	-	-	-	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	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	42
廣州五羊油漆廠項目	公寓及商業	二零一五年	17,480	-	1,836	-	-	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	1,709	-	-	91,350	100
時代春樹里(廣州)	住宅及商業	二零一七年	70,648	113	-	80,056	76,638	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	-	1,715	143,323	51,765	60
時代雲港(花都)	住宅及商業	待定	29,959	-	-	85,661	24,151	100
時代柏林(廣州)	住宅及商業	二零一八年	45,537	-	-	160,825	57,285	60
時代天啓(廣州)	住宅及商業	二零一八年	64,374	-	-	158,363	79,372	60
黃埔化工	商業	待定	18,279	-	-	82,256	-	49
中新知識城B2-2地塊	住宅	二零一八年至 二零一九年	61,145	-	-	141,030	51,432	45
中新知識城B2-1地塊	住宅	二零一八年至 二零一九年	103,890	5,560	-	202,744	101,370	45
時代康橋(花都)	住宅及商業	二零一七年至 二零一八年	31,665	-	-	92,514	22,443	100
海珠區石崗路項目	住宅及商業	二零二零年	20,211	-	-	32,177	37,582	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 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)	
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	-	34,825	78,184	41,322	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	-	101,690	56,096	52,197	100
佛山不銹鋼廠項目	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	6,125	-	-	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	-	-	100
時代廊橋(佛山)	住宅及商業	二零一七年	20,464	55,105	-	-	19,075	100
時代年華(佛山)	住宅及商業	二零一六年	17,148	-	1,050	-	-	100
時代水岸(泌沖項目)	住宅及商業	二零一七年	64,697	3,685	-	157,197	74,934	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	-	-	183,041	48,055	60
時代名著(佛山)	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	-	92,987	28,185	55
時代水岸2期(泌沖項目2)	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	111,658	-	-	448,960	109,099	75
時代南灣(佛山)一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	-	-	333,076	79,792	100
時代花生(佛山)	住宅及商業	二零一九年	40,794	-	-	140,977	12,101	60
時代南灣(佛山)二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	-	-	282,350	75,491	100
時代領峰(佛山)	住宅及商業	二零一九年	117,893	-	-	304,117	99,211	90
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	-	525	-	-	100
時代港(珠海)	住宅及商業	二零一五年	81,393	-	8,985	-	-	100
時代傾城(珠海)一期	住宅及商業	二零一五年	52,950	-	6,650	-	-	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	678	3,815	70,157	27,825	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	-	27,220	195,920	39,889	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	49

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)	
珠海百勝	工業 ⁽⁶⁾	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	-	-	217,951	49,318	63
珠海山湖海兼得	住宅及商業	二零一八年	53,963	-	-	115,044	38,852	60
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	-	-	38,888	14,660	80
時代保利中環廣場(珠海)	住宅及商業	二零一九年	60,138	-	-	259,863	76,622	25
珠海鬥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
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	-	42,595	-	-	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	住宅及商業	二零一九年	125,065	-	-	355,392	143,237	56
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	6,022	59,071	521,048	116,609	100
時代花城(清遠)一期	住宅及商業	二零一六年	70,650	-	23,975	-	9,111	100
時代花城(清遠)二期	住宅及商業	二零一九年	84,440	-	-	235,556	77,921	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
時代香海彼岸(清遠)嘉達飛來湖項目	住宅及商業	二零一九年	91,127	-	-	331,765	111,191	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	-	-	253,323	80,827	80
時代傾城(清遠)九期(合順項目)	住宅及商業	二零一九年	42,214	-	-	159,470	56,470	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	569,265	202	44,607	1,621,234	310,433	100
時代年華	住宅及商業	待定	48,017	-	-	144,051	41,265	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 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)	
東莞								
時代傾城(東莞)	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	55,792	-	-	160,310	26,837	52
時代天境(東莞)	住宅及商業	二零一八年	79,190	-	-	148,841	39,120	55
時代天薈(東莞)	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	42,519	-	-	108,723	20,522	100
惠州								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零一八年至 二零二一年	284,414	-	-	632,118	-	49
時代英之皇·廊橋(惠州)	住宅及商業	二零一九年	23,459	-	-	75,570	22,867	80
惠州雍華庭項目	住宅及商業	二零一九年	71,274	-	-	90,817	47,696	100
總計			6,656,844	84,399	460,001	11,259,949	2,692,435	

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。

截至二零一七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、城市改造項目、一級開發、合作，以及項目公司收購。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團於廣州、佛山、清遠、惠州及長沙購入九幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣9,512百萬元。

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	2	51,876	157,540	2,326
佛山	2	207,820	758,296	4,917
清遠	2	111,054	548,207	1,084
惠州	2	94,733	236,950	607
長沙	1	48,017	185,316	578
合計	9	513,500	1,886,309	9,512

市場回顧

期內，全國房地產市場逐步回歸理性，銷售量仍維持在高位，增速回歸平穩。根據國家統計局的數據，二零一七年一至六月中國商品房銷售面積為7.5億平方米，同比增長16.1%，銷售金額達人民幣5.9萬億元，同比增長21.5%。不同城市的房地產政策及市場表現顯著分化，一二綫熱點城市密集出台調控政策，熱點城市過熱態勢得到遏制，三四綫城市延續去庫存政策，成交比較活躍。

本集團積極把握市場節奏並採取積極銷售的策略，業績穩步增長。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售金額達人民幣170.3億元，同比增加27.5%。

本集團的戰略佈局與國家打造粵港澳世界級大灣區的國家戰略高度一致，已佈局及深耕粵港澳大灣區11個城市中的7個，在粵港澳大灣區的合同銷售金額佔比整個集團高達87.2%，該佔比是行業中最高的公司之一。

在土地儲備方面，本集團從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與公開拍賣，城市更新項目、一級開發、合作以及收購項目公司，於期間內共購入9個新項目，總規劃建築面積為1.9百萬平方米。

於期間內，本集團積極參與特色小鎮建設，助力國家產業轉型升級。本集團近期已和廣州、佛山、中山、東莞、惠州、長沙等地方政府簽訂了若干合作開發小鎮的框架性協議。

前景

展望未來，我們預計中國經濟將穩步增長。中央政府堅持住房供應回歸居住屬性的政策導向，並加快研究出台促進行業健康穩定發展的長效機制，這將有利於行業中長期發展。我們認為，房地產行業自身具備龐大的規模，加上國家新型城鎮化的發展，房地產行業作為支撐國民經濟健康穩定發展的支柱行業不會改變。

中央政府把粵港澳大灣區定位為世界級灣區，為深耕粵港澳大灣區多年的本集團帶來重大歷史性機遇。本集團將持續堅持聚焦深耕粵港澳大灣區，持續提升在粵港澳大灣區的市場份額。

本集團將繼續積極參與城市更新項目和特色小鎮建設，在高價值區域獲取優質土地儲備，進一步強化我們在本區域的佈局。

我們將靈活應對市場變化，堅持積極銷售，並持續關注市場風險，加強現金流管理，為我們的股東、員工、業主創造價值。

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，截至二零一七年六月三十日止六個月的收入佔比分別約為96.3%、1.7%及2.0%。本集團收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣5,699.1百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣8,725.1百萬元，增加人民幣3,026.0百萬元，增幅為53.1%，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：

	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (人民幣 百萬元)		截至二零一六年 六月三十日止六個月 (人民幣 百萬元)	
		(%)		(%)
物業銷售收入	8,399.2	96.3	5,442.2	95.5
租賃收入	147.4	1.7	149.3	2.6
管理費收入	178.5	2.0	107.6	1.9
	<u>8,725.1</u>	<u>100.0</u>	<u>5,699.1</u>	<u>100.0</u>

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣5,442.2百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣8,399.2百萬元，增加人民幣2,957.0百萬元，增幅為54.3%。該增加主要是由於已交付總建築面積由截至二零一六年六月三十日止六個月約661,540平方米，增至截至二零一七年六月三十日止六個月約770,035平方米。於截至二零一七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廊橋(佛山)、時代傾城(長沙)二期、時代春樹里(廣州)、時代廊橋(增城)及時代水岸(佛山)一期等。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣149.3百萬元減少至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣147.4百萬元，減少人民幣1.9百萬元，減幅為1.3%。該減少主要是由於部份投資物業轉為自用。

物業管理服務

本集團來自物業管理服務的收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣107.6百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣178.5百萬元，增加人民幣70.9百萬元，增幅為65.9%。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二零一六年六月三十日止六個月的人民幣4,200.6百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣6,424.5百萬元，增加人民幣2,223.9百萬元，增幅為52.9%。該增加主要歸因於已交付物業總建築面積較二零一六年同期有所增加，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二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,498.6百萬元，增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,300.6百萬元，增加人民幣802.0百萬元，增幅為53.5%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的毛利率由截至二零一六年六月三十日止六個月的26.3%上升至26.4%，該上升主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較二零一六年同期有所提升。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣49.6百萬元，增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣136.6百萬元，主要因為投資物業的公允價值收益增加及銀行利息收入增加。

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二零一六年六月三十日止六個月的人民幣195.7百萬元，增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣366.3百萬元，增加人民幣170.6百萬元，增幅為87.2%。該增加主要是由於本集團物業銷售規模的增加所致。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣214.4百萬元，增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣326.5百萬元，增加人民幣112.1百萬元，增加幅度為52.3%，增加主要由於本集團引進高級人才，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二零一六年六月三十日止六個月的人民幣45.9百萬元，增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣226.1百萬元，增加人民幣180.2百萬元，增幅為392.6%。該增加主要是提前贖回優先票據的所付的溢價及捐贈增加所致。

財務費用

本集團的財務費用由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，增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣174.0百萬元，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二零一六年六月三十日止六個月的人民幣435.9百萬元，增至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣543.6百萬元，增加人民幣107.7百萬元，增幅為24.7%。該增加主要是由於截至二零一七年六月三十日止六個月本集團應課稅利潤及收入增加所致。

期間利潤

基於前文所述，本集團期間利潤由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，增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣798.7百萬元，增加人民幣270.8百萬元，增幅為51.3%。截至二零一七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29分(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣32分)以及人民幣29分(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣30分)。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤從截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣549.6百萬元，減少至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣497.8百萬元，減少人民幣51.8百萬元，減幅為9.4%。本公司擁有人應佔核心淨利潤從截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣540.4百萬元，增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣635.7百萬元，增加人民幣95.3百萬元，增幅為17.6%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年六月三十日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣13,125.7百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣11,880.7百萬元)，較於二零一六年十二月三十一日增加10.5%。根據相關中國法律及法規，本集團的部分項目公司需要將預售所得款項的特定金額存入指定銀行賬戶用作相關物業施工的保證金。該等保證金只可用於在項目開發過程中向工程承建商作出付款及作為其他工程相關款項如購買材料。當獲得相關物業竣工證明書後，餘下保證金將被解除。此外，本集團部分銀行存款為銀行指定的監管賬戶中的貸款所得款項，在此情況下，其使用須獲得銀行批准，且受限制銀行存款的使用會受相關貸款協議中載列的目的所限制。其餘受限制存款主要是按照當地若干規定有關建築工人的保證金存款。於二零一七年六月三十日，本集團的受限制銀行存款為人民幣2,509.7百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,958.0百萬元)。

借款及抵押資產

本集團於二零一七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29,304.1百萬元。一年內到期借款由二零一六年十二月三十一日之人民幣1,956.1百萬元上升至二零一七年六月三十日之人民幣2,447.3百萬元，而約人民幣26,623.4百萬元之借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣233.4百萬元之借款須於五年以後償還。於二零一七年六月三十日，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及開發中物業、投資物業、於合營企業的權益及預付土地租賃款項作抵押，其賬面值分別約為人民幣525.5百萬元、人民幣4,390.7百萬元、人民幣1,530.7百萬元、人民幣949.5百萬元及人民幣475.6百萬元。

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，本公司按票據本金額的100%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1,549,013,000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5.75%的年利率計息，每半年支付一次。

(b) 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，本公司按票據本金額的100%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6.25%的年利率計息，每半年支付一次。

(c) 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，廣州市時代地產集團有限公司(「廣州時代」)按票據本金額的100%發行於二零一九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**」)。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，每年支付一次。

(d) 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。

(e) 二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一五年七月十五日，廣州時代按票據本金額的100%發行於二零二零年到期本金額為人民幣2,000,000,000元的6.75%公開發行境內公司債券(「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有權贖回債券。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十五日(包括該日)起以6.75%的年利率計息，每年支付一次。

(f) 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。

(g) 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。

二零一七年到期的10.375%人民幣優先票據已於二零一七年七月全數償還。

(h) 可換股債券

於二零一四年七月七日，本公司與Schiavona Investment Holdings Ltd. (「投資者」)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。本公司已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。

於二零一七年五月十九日，投資者行使本金額為65,000,000港元的債券所附帶的轉換權，18,571,428股新股份已按初步換股價每股3.50港元配發及發行予投資者。兌換後債券本金總額減少至323,000,000港元。

- (i) 於二零一七年三月二十一日，本公司以贖回價343,507,775美元，相當於該等票據本金額106.313%加截至贖回日期的應計及未付利息，悉數贖回於二零一九年到期本金總額為305,000,000美元的尚未贖回12.625%優先票據(「二零一九年到期的12.625%美元優先票據」)。

財務擔保

於二零一七年六月三十日，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17,173.1百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣18,098.3百萬元)。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。於二零一七年六月三十日，本集團並未從事管理外匯風險的對沖活動。

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。

報告期後影響本集團的主要事項

除本公告第28頁所披露者外，根據本公司日期為二零一七年七月三十一日內容有關載有特定履約契諾的貸款協議的公告，於二零一七年七月三十一日，本公司(作為借款方)就銀團定期貸款融資訂立一項協議，有關融資的原有承擔總額為185,000,000美元，承擔增加權為不多於100,000,000美元。

僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團擁有約6,641名僱員(二零一六年十二月三十一日：約6,016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二零一六年十二月三十一日止年度之年報。就截至二零一七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371.0百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣162.0百萬元)。

中期股息

董事會不建議派付截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一六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，於截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司已符合企業管治守則所載的所有守則條文。

企業管治守則條文第A.2.1條規定，主席和行政總裁的角色應作區分，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制度以提供制約平衡。基於上述理由，董事會相信此舉將可維持權力平衡。

遵守有關董事進行證券交易的行為守則

本公司亦已採納有關董事證券交易的行為守則，其條款與上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所載的所需標準同樣嚴格。經本公司作出特別查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一七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二零一七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制度的有效性，並認為風險管理及內部監控制度屬有效及充足。

購買、出售或贖回上市證券

除本公告所披露者外，於截至二零一七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二零一七年年中期報告

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二零一七年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，二零一七年八月三日

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。