

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**TIMES CHINA HOLDINGS LIMITED**

**時代中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1233)

**截至二零二零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325.7億元，相比二零一九年同期增幅為4.3%；
- 期間營業額為人民幣14,924.5百萬元，相比二零一九年同期減幅為6.4%；
- 期間利潤為人民幣1,810.8百萬元，相比二零一九年同期增幅為6.5%；
- 期間本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,536.6百萬元，相比二零一九年同期減幅為3.6%；
- 期間核心淨利潤<sup>註1</sup>為人民幣1,829.9百萬元，相比二零一九年同期增幅為1.3%；
- 期間毛利率及本公司擁有人應佔核心淨利率分別為26.9%及10.4%；及
- 於二零二零年六月三十日，現金及銀行結餘為人民幣345.3億元。

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、衍生金融工具公允價值變動及商譽減值損失。

## 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»)截至二零二零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，連同二零一九年同期的比較數字如下：

### 中期簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	14,924,520	15,942,514
銷售成本		<u>(10,902,663)</u>	<u>(10,755,309)</u>
毛利		4,021,857	5,187,205
其他收入及收益	5	1,194,388	387,331
銷售及市場推廣成本		(517,000)	(545,585)
行政開支		(700,323)	(720,482)
其他開支		(175,640)	(332,142)
融資成本	7	(543,630)	(432,188)
應佔聯營公司及合營企業損益		<u>(233,211)</u>	<u>146,359</u>
除稅前利潤	6	3,046,441	3,690,498
所得稅開支	8	<u>(1,235,643)</u>	<u>(1,990,628)</u>
期間利潤		<u>1,810,798</u>	<u>1,699,870</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		1,536,559	1,593,874
非控股權益		<u>274,239</u>	<u>105,996</u>
		<u>1,810,798</u>	<u>1,699,870</u>

中期簡明綜合全面收入表  
截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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			
基本及攤薄－期間利潤	10	人民幣79分	人民幣85分
期間利潤		<b>1,810,798</b>	1,699,870
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：			
現金流對沖：			
期內產生的衍生金融工具			
公允價值變動有效部分		(63,460)	—
應佔一間合營企業的其他全面虧損		(15,446)	(730)
換算海外業務的匯兌差額		(326,945)	(48,838)
於後續期間可重新分類至損益的			
其他全面虧損淨額		<b>(405,851)</b>	(49,568)
於後續期間不會重新分類至損益的			
其他全面虧損：			
指定以公允價值計量且其變動計入			
其他全面虧損的權益投資虧損淨額		(10,211)	(4,595)
於後續期間不會重新分類至損益的			
其他全面虧損淨額		<b>(10,211)</b>	(4,595)
期間其他全面虧損，扣除稅項		<b>(416,062)</b>	(54,163)
期間全面收入總額		<b>1,394,736</b>	1,645,707
下列各項應佔：			
本公司擁有人		1,120,497	1,539,711
非控股權益		274,239	105,996
		<b>1,394,736</b>	1,645,707

中期簡明綜合財務狀況表  
於二零二零年六月三十日

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 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	1,124,001	1,096,102
物業存貨	1,499,799	1,518,010
使用權資產	114,901	138,186
投資物業	4,363,349	3,489,209
商譽	78,407	88,526
其他無形資產	145,980	142,927
於合營企業的權益	7,557,224	7,587,048
於聯營公司的權益	2,510,347	2,520,090
指定以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益投資	441,183	434,207
遞延稅項資產	1,974,015	1,678,601
預付款項、按金及其他應收款項	1,400,580	1,148,838
非流動資產總額	<b>21,209,786</b>	<b>19,841,744</b>
<b>流動資產</b>		
物業存貨	62,781,378	61,460,980
應收貿易款項	5,472,339	6,101,701
合同資產	232,682	210,434
合同成本	783,053	619,341
預付款項、按金及其他應收款項	34,723,521	31,830,195
應收合營企業的款項	7,030,785	8,423,080
應收聯營公司的款項	2,779,319	1,874,858
預繳稅款	1,634,996	1,456,341
受限制銀行存款	3,369,091	3,404,545
現金及現金等價物	31,163,579	25,874,865
流動資產總額	<b>149,970,743</b>	<b>141,256,340</b>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零二零年六月三十日

		二零二零年 六月三十日	二零一九年 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	16,276,797	14,470,947
其他應付款項及應計款項		23,839,157	20,481,285
合同負債		18,890,404	21,579,362
應付合營企業的款項		7,716,075	4,950,359
應付聯營公司款項		175,714	–
計息銀行及其他借款及應付利息		25,366,546	19,454,013
租賃負債		49,979	51,959
應付稅項		7,459,989	7,014,368
流動負債總額		99,774,661	88,002,293
流動資產淨值		50,196,082	53,254,047
資產總額減流動負債		71,405,868	73,095,791
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款及應付利息		34,575,532	34,663,066
衍生金融工具		72,402	–
其他長期應付款項		76,590	134,934
租賃負債		1,530,427	1,174,471
遞延稅項負債		1,080,739	1,418,965
非流動負債總額		37,335,690	37,391,436
資產淨值		34,070,178	35,704,355
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		154,528	154,528
儲備		17,668,405	18,932,706
		17,822,933	19,087,234
非控股權益		16,247,245	16,617,121
權益總額		34,070,178	35,704,355

## 財務報表附註

截至二零二零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。截至二零二零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、城市更新業務及物業租賃。

董事認為，本公司的直接控股公司乃於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的豐亞企業有限公司，以及最終控股公司乃於英屬維爾京群島註冊成立的佳名投資有限公司(「佳名投資」)。佳名投資由本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

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的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。

本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，故須與本集團截至二零一九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. 會計政策變動及披露

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二零一九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，惟就本期間財務資料首次採納的下列經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)除外。

國際財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號 及國際財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革
國際財務報告準則第16號修訂本	與2019新型冠狀病毒有關的租金優惠 (已提早採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本	重大性的定義

採納上述新訂及經修訂國際財務報告準則對中期簡明綜合財務資料並無重大影響，且中期簡明綜合財務資料當中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) 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)及其他相關活動
- (d) 物業管理： 提供物業管理服務

於二零一九年十二月十九日分拆時代鄰里控股有限公司(「時代鄰里」)(其先前屬物業管理呈報分部)後，本集團剩餘三個呈報分部，分別為物業開發、城市更新業務及物業租賃。

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月承接的物業開發項目均位於中國內地。

截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核)	城市			抵銷	總計
	物業開發	更新業務	物業租賃		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售	14,712,764	-	211,756	-	14,924,520
分部間銷售	-	-	25,395	(25,395)	-
	14,712,764	-	237,151	(25,395)	14,924,520
分部業績	2,761,094	812,202	53,999	-	3,627,295
<u>對賬：</u>					
銀行利息收入					167,872
未分配的企業支出					(42,134)
融資成本(租賃負債的利息除外)					(473,381)
應佔聯營公司及合營企業損益					(233,211)
除稅前利潤					<u>3,046,441</u>

截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核)	城市			物業管理	抵銷	總計
	物業開發	更新業務	物業租賃			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	45,889	40,110	-	3,865,798
<u>對賬：</u>						
銀行利息收入						158,786
未分配的企業支出						(100,114)
融資成本(租賃負債的利息除外)						(380,331)
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>



下表分別呈列本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日運營分部的資產及負債資料。

於二零二零年六月三十日 (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	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	94,860,339	12,236,598	5,613,854	-	112,710,791
對賬： 未分配的資產					58,469,738
資產總額					<u>171,180,529</u>
於二零一九年十二月三十一日 (經審核)					
分部資產	93,267,674	10,136,828	4,429,268	-	107,833,770
對賬： 未分配的資產					53,264,314
資產總額					<u>161,098,084</u>
於二零二零年六月三十日 (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	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部負債	56,489,647	854,741	3,235,085	-	60,579,473
對賬： 未分配的負債					76,530,878
負債總額					<u>137,110,351</u>
於二零一九年十二月三十一日 (經審核)					
分部負債	54,944,937	740,570	2,072,517	-	57,758,024
對賬： 未分配的負債					67,635,705
負債總額					<u>125,393,729</u>

## 5. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合同收入	14,712,764	15,737,087
來自其他來源收入		
租賃收入總額：		
租賃自有物業	12,198	13,830
轉租租賃物業	199,558	191,597
	<u>14,924,520</u>	<u>15,942,514</u>

來自客戶合同收入的分拆收入資料

截至二零二零年六月三十日止六個月

本集團來自客戶合同收入產生自於中國內地物業開發分部外部客戶的物業銷售，來自客戶合同收入於貨物轉讓的時間點予以確認。

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
	<u>14,763,319</u>	<u>641,124</u>	<u>332,644</u>	<u>15,737,087</u>
來自客戶合同總收入				
地域市場				
中國內地	<u>14,763,319</u>	<u>641,124</u>	<u>332,644</u>	<u>15,737,087</u>
收入確認的時間				
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
	<u>14,763,319</u>	<u>641,124</u>	<u>332,644</u>	<u>15,737,087</u>
來自客戶合同總收入				

來自客戶合同收入與於分部資料披露的金額的對賬載列如下：

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
來自客戶合同收入				
外部客戶	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

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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	167,872	158,786
來自第三方及合營企業的利息收入	66,018	8,404
諮詢費收入	37,747	-
管理費收入	18,730	57,759
補償收入	-	24,396
沖銷應付貿易款項	-	49,816
其他	46,786	55,846
	<b>337,153</b>	<b>355,007</b>
<u>收益淨額</u>		
重新計量於一間聯營公司的既有權益	311,900	-
議價收購一間附屬公司的收益	500,060	-
視作出售一間附屬公司的收益	38,925	9,766
出售以公允價值計量且其變動計入損益的		
金融資產收益	82	1,263
投資物業的公允價值收益	-	11,023
匯兌淨收益	6,268	10,272
	<b>857,235</b>	<b>32,324</b>
	<b>1,194,388</b>	<b>387,331</b>

## 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	
	二零二零年	二零一九年
	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	10,840,584	10,350,654
城市更新業務成本	–	96,524
出租自有物業的直接經營開支(包括維修及保養)	695	4,325
出租物業轉租成本	61,384	61,738
提供物業管理服務的成本	–	242,068
	<b>10,902,663</b>	<b>10,755,309</b>
物業、廠房及設備折舊	58,821	83,072
其他使用權資產折舊	28,775	12,158
其他無形資產攤銷	6,894	8,769
自有投資物業公允價值的變動	742	(11,023)
員工福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	885,972	599,029
退休金計劃供款	63,091	82,101
減：開發中物業的資本化金額	(290,829)	(245,239)
	<b>658,234</b>	<b>435,891</b>
有關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	232	1,683
外匯淨差額	(6,268)	(10,272)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	317	96
視作出售一間附屬公司的收益	(38,925)	(9,766)
議價收購一間附屬公司的收益	(500,060)	–
重新評估於一間聯營公司的既有權益	(311,900)	–
金融資產減值虧損	27,877	18,531
商譽減值	10,119	124,268
衍生金融工具公允價值變動	8,396	–

## 7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支	2,296,372	2,001,636
收入合同產生的利息開支	219,686	98,786
租賃負債利息	70,249	51,857
未以公允價值計量且其變動計入損益的		
金融負債利息開支總額	2,586,307	2,152,279
減：資本化利息	(2,042,677)	(1,720,091)
	<b>543,630</b>	<b>432,188</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權區的利潤繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島規則與規例，本集團實體(於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立)毋須繳納任何所得稅。

### 香港利得稅

在香港產生估計應課稅溢利的香港利得稅法定稅率為16.5%。由於本集團於當前及前期在香港並無產生應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

根據現行法規、詮釋及慣例，本集團有關於中國內地經營業務的所得稅撥備按兩個年度的應課稅利潤以適用稅率計算。本集團若干中國附屬公司於兩個年度內可享有15%的優惠企業所得稅率。

### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國土地增值稅以土地增值按介乎30%至60%之累進稅率徵稅，即銷售已竣工物業所得款項減可扣除開支(包括土地成本、借款成本及相關物業開發開支)，且按所得稅開支計入損益中。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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	1,333,236	1,320,820
土地增值稅	581,726	1,249,518
遞延	(679,319)	(579,710)
期間稅項支出總額	<u>1,235,643</u>	<u>1,990,628</u>

## 9. 股息

二零一九年的建議末期股息每股人民幣84.45分(合共人民幣1,639,865,000元)已於二零二零年五月十五日舉行的股東週年大會上獲本公司股東批准。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，且其後在二零二零年七月分派。

董事會決議不派付截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

## 10. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔利潤及期間已發行普通股的加權平均數1,941,817,000股(截至二零一九年六月三十日止六個月:1,870,812,000股)計算。截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年	二零一九年
	(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)	1,536,559	1,593,874
已發行普通股的加權平均數(以千計)	1,941,817	1,870,812
每股基本及攤薄盈利(每股人民幣分)	79	85

## 11. 應收貿易款項

應收貿易款項主要來自銷售已竣工物業、城市更新業務、物業租賃服務及建築服務。有關銷售已竣工物業的對價由購買方按相關買賣協議的條款支付;來自城市更新業務的應收款項由政府按城市更新合同支付;有關投資物業的租金一般預先收取;及建築服務費用一般授出三個月至九個月的信貸期。

	二零二零年	二零一九年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	5,537,782	6,155,762
減值	(65,443)	(54,061)
	<u>5,472,339</u>	<u>6,101,701</u>

於報告期末,根據收據日期及經扣除虧損撥備的應收貿易款項的賬齡分析載列如下:

	二零二零年	二零一九年
	六月三十日	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	3,789,832	4,398,144
四至六個月	908,803	305,113
七至十二個月	360,183	575,916
一年後	413,521	822,528
	<u>5,472,339</u>	<u>6,101,701</u>

## 12. 應付貿易款項及票據

應付貿易款項及票據的賬齡分析如下:

	二零二零年	二零一九年
	六月三十日	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	14,799,483	13,306,676
一年後	1,477,314	1,164,271
	<u>16,276,797</u>	<u>14,470,947</u>

應付貿易款項及票據為無抵押、不計息,且於正常營業週期內或按要求償還。

## 業務回顧

### 概覽

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得收入為人民幣14,924.5百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月同期的減幅為6.4%。截至二零二零年六月三十日止六個月的利潤為人民幣1,810.8百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月增幅為6.5%。截至二零二零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、衍生金融工具公允價值變動及商譽減值損失)增加至人民幣1,829.9百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月增加1.3%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣1,536.6百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月減少3.6%。截至二零二零年六月三十日止六個月每股基本及攤薄盈利為人民幣79分(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣85分)。

### 物業發展

本集團集中於珠三角地區的主要核心城市。於二零二零年六月三十日，本集團共擁有130個處於不同階段的主要項目，其中121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、5個位於湖南省長沙市、1個位於湖北省武漢市、2個位於四川省成都市及1個位於浙江省杭州市。截至二零二零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325.7億元，總建築面積約為2,342,000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二零二零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	33	469,000	8,337	17,776
佛山	36	702,000	9,432	13,436
江門	5	37,000	339	9,162
珠海	20	184,000	2,546	13,837
中山	8	52,000	676	13,000
清遠	15	168,000	1,464	8,714
長沙	9	308,000	3,897	12,653
惠州	6	72,000	771	10,708
東莞	8	188,000	3,453	18,367
肇慶	1	49,000	432	8,816
成都	1	27,000	372	13,778
汕頭	1	35,000	393	11,229
汕尾	1	12,000	94	7,833
河源	1	39,000	360	9,231
合計	<b>145</b>	<b>2,342,000</b>	<b>32,566</b>	<b>13,905</b>

### 城市更新業務

截至二零二零年六月三十日，城市更新項目總數超過150個，潛在總建築面積約5,200萬平方米。

### 物業租賃及轉租

於二零二零年六月三十日，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36,447平方米可作出租用途，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619,633平方米。截至二零二零年六月三十日止六個月，租賃收入為人民幣211.7百萬元，佔本集團總收入的1.4%。

### 物業管理服務

物業管理費收入來源於時代鄰里分拆上市前已交付物業提供物業管理服務產生的收入。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無錄得新增來自物業管理服務收入，主要由於時代鄰里(主要從事提供物業管理服務)分拆上市所致。



## 土地儲備

於二零二零年六月三十日，本集團總土地儲備約為21.8百萬平方米，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	4,164,625	19.1
佛山	2,755,651	12.6
江門	1,977,177	9.1
珠海	809,207	3.7
中山	1,069,558	4.9
清遠	5,189,090	23.8
長沙	1,306,453	6.0
東莞	1,377,569	6.3
惠州	1,249,714	5.7
成都	289,471	1.3
肇慶	670,122	3.1
汕頭	182,690	0.8
汕尾	163,491	0.8
杭州	93,714	0.4
河源	210,103	1.1
武漢	286,720	1.3
合計	<u>21,795,355</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團截至二零二零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	13,971,095	64.1
商業	2,070,571	9.5
其他(附註)	<u>5,753,689</u>	<u>26.4</u>
合計	<u>21,795,355</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

下表乃於二零二零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	-	35	-	-	50
時代雲圖(廣州)	住宅及商業	二零一六年	45,593	-	6,160	-	-	100
時代廊橋(增城)	住宅及商業	二零一七年	93,756	-	91,350	-	-	100
時代春樹里(廣州)	住宅及商業	二零一七年	70,648	-	74,199	-	-	100
南沙時代長島項目	住宅及商業	二零一六年至 二零一八年	71,310	193	6,973	-	-	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	8,660	39,290	-	-	100
時代天啟(廣州)	住宅及商業	二零一八年	64,374	9,185	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	9,771	9,316	-	42,906	100
中新知識城項目B2-1地塊	住宅及商業	二零一六年至 二零一九年	103,890	4,392	987	-	-	100
時代康橋(花都)	住宅及商業	二零一七年至 二零一八年	31,665	6,367	2,122	-	-	100
海珠區石崗路項目	住宅及商業	二零二一年	20,211	-	-	55,768	29,100	60
時代紫林	住宅及商業	二零一九年	20,076	4,729	-	-	17,483	91
時代幸匯	住宅及商業	二零一八年	20,177	27,606	-	-	33,356	100
時代香海彼岸	住宅及商業	二零二零年	53,985	10,763	51,058	-	-	60
廣州番禺清河東路項目	住宅及商業	二零二一年	27,256	-	-	88,955	32,130	31
時代風華(增城)	住宅及商業	二零二零年	24,825	-	-	84,842	26,965	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	-	-	302,549	126,020	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	二零二一年至 二零二七年	178,038	-	-	575,098	175,534	51
時代雲來(廣州)	住宅及商業	二零二一年	67,695	-	-	177,958	77,442	70
時代龍湖雲來	住宅及商業	二零二一年	81,178	-	-	186,780	52,530	49
廣州市南沙區時代中國灣區總部項目	商業	二零二五年	11,447	-	-	129,352	29,868	78
時代天境(廣州)	住宅及商業	二零二二年	44,995	-	-	129,319	40,145	30
時代印象(廣州)	住宅及商業	二零二一年	102,948	-	-	442,775	123,000	75
時代名著(增城)	住宅及商業	二零二二年	77,530	-	-	242,979	74,340	32
<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	-	-	100
時代廊橋(佛山)	住宅及商業	二零一七年	20,464	-	2,310	-	-	100
時代年華(佛山)	住宅及商業	二零一六年	17,148	-	910	-	-	100
時代水岸(佛山)	住宅及商業	二零一七年	64,697	-	15,805	-	-	100
時代·香海彼岸(佛山)	住宅及商業	二零一七年	51,457	-	7,753	-	-	100
時代名著(佛山)	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	15,342	-	-	100
時代水岸(佛山)二期	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	111,658	36,785	82,512	-	23,455	75
時代南灣(佛山)一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	4,072	29,924	-	-	91
時代家	住宅及商業	二零一九年	40,794	32,143	39,146	-	-	51
時代南灣(佛山)二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	23,391	69,038	-	-	100
時代領峰(佛山)	住宅及商業	二零一九年	117,893	27,189	54,017	-	-	90
佛山三水南山聚賢項目	住宅及商業	二零二零年	49,125	12,609	36,304	-	-	91
佛山市三水區大塘鎮奧利花園	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	91,760	12,780	363	-	64,180	80
佛山南海新亞項目	住宅及商業	二零二零年	41,772	-	-	158,713	29,010	60
時代星英禦島(佛山)	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	37,835	-	35,132	-	-	75
時代招商天禧(佛山)	住宅及商業	二零二一年	43,518	-	-	140,174	33,750	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		所有者 權益 <sup>(5)</sup> (%)
				供出售	其他	供出售	其他	
				建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
時代天境(佛山)	住宅及商業	二零二一年	67,579	-	-	232,995	54,270	70
保利·時代(佛山)	住宅及商業	二零二一年	48,498	-	-	142,964	33,780	49
保利時代天珀(佛山)	住宅及商業	二零二一年	120,487	-	-	502,960	3,480	33
時代印記(佛山)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	62,063	-	-	260,916	57,629	100
佛山大瀝沿江路項目	住宅及商業	二零二一年	36,313	-	-	99,975	27,420	80
佛山南海水頭工業區何細泉項目	住宅及商業	二零二一年	12,688	-	-	31,815	8,628	33
時代印記(佛山)	住宅及商業	二零二二年	38,654	-	-	128,996	31,320	100
<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	85,987	1,232	10,019	70,258	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	316,980	-	-	429,430	100,620	51
時代春樹里	住宅及商業	二零一九年	90,034	9,726	3,029	3,029	39,562	100
時代天韻(鶴山)	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	49,735	197	-	116,155	30,600	90
時代春樹里(鶴山)二期	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	119,153	-	-	279,152	56,180	91
時代風華(鶴山)	住宅及商業	二零二一年	187,782	-	-	491,262	123,930	51
時代傾城(江門)	住宅及商業	二零二零年	34,674	-	-	100,559	26,250	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
珠海山湖海項目(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)	
珠海保利中環廣場	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	60,138	63,735	40,597	137,608	30,510	50
珠海鬥門區白蕉鎮禾益中路以西	住宅及商業	二零二零年	20,000	-	-	41,202	9,504	51
時代天韻(二)	住宅及商業	二零二零年	11,393	-	-	29,179	8,353	50
時代天韻(三)	住宅及商業	二零二一年	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	二零二一年	48,432	-	-	127,999	32,239	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	-	-	420,154	93,630	71
中山三溪村項目(中山)	住宅及商業	二零一九年	39,351	4,533	5,886	-	23,738	91
中山寶藝項目(中山)	住宅及商業	二零二零年	26,256	1,470	4,730	-	16,504	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	47,650	4,398	-	14,705	91
時代香海北岸(中山)冠富項目	住宅及商業	二零二零年	24,328	-	-	64,113	-	91
中山市岐江新城項目 <sup>(7)</sup>	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	87,272	-	-	264,825	68,880	51
<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	45,992	91,720	-	-	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	13,112	29,798	41,522	48,128	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	二零二一年至 二零二三年	477,020	-	-	1,067,304	210,960	100
時代·香海彼岸(清遠)嘉達飛來湖項目	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	91,127	-	-	337,246	98,030	100
時代香海彼岸(清遠)萬達西項目	住宅及商業	二零一九年	68,840	10,665	80,632	-	-	90
清遠傾城(清遠)九期(合順項目)	住宅及商業	二零一九年	42,214	5,654	51,740	-	-	100
清遠佛岡松峰項目	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	118,164	-	-	374,527	95,490	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)	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	133,102	5,773	286	500,083	62,564	100
恒達飛來湖項目								
飛來南路項目(清遠)	住宅及商業	二零二二年	23,137	-	-	73,278	29,052	100
時代糖果(清遠)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	28,620	-	-	62,781	34,384	100
信騰項目(清遠)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	123,987	-	-	362,487	94,260	75
恒豐項目(清遠)	住宅及商業	二零二一年	53,164	-	-	146,974	46,920	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	34,222	89,078	308,181	145,143	100
時代年華(長沙)	住宅及商業	二零二零年	48,017	-	-	149,915	34,574	55
時代印記(長沙)	住宅及商業	二零二一年	39,722	-	-	99,879	22,005	60
時代梅溪領峰	住宅及商業	二零二一年	71,041	-	-	303,413	52,235	60
長沙雨花區黃土嶺項目	商業	二零二二年	8,848	-	-	56,388	11,420	80
<b>東莞</b>								
時代傾城(東莞)	住宅及商業	二零一八年	55,792	1,845	692	-	-	100
時代天境(東莞)	住宅及商業	二零一八年至 二零二零年	79,190	13,853	39,120	-	-	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	5,724	16,357	-	-	100
道滘鎮小江路收購項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	56,298	5,505	20,345	122,391	19,075	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	59,102	-	20,799	23,791	17
石排鎮合作項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	95,977	82,190	-	147,771	56,049	13
東莞市中堂鎮豆豉洲項目	住宅及商業	二零二一年	22,451	-	-	68,007	19,269	70
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	-	-	98,075	29,623	49
東莞市厚街鎮汀山項目 <sup>(6)</sup>	住宅及商業	二零二三年	69,524	-	-	211,543	62,580	33
東莞市中堂鎮豆豉洲014地塊	住宅及商業	二零二二年	41,837	-	-	114,089	28,260	51
東莞市中堂鎮豆豉洲016地塊	住宅及商業	二零二二年	27,572	-	-	89,134	22,380	49
<b>惠州</b>								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	284,414	-	-	675,966	167,100	49
時代英之皇·廊橋(惠州)	住宅及商業	二零二零年	23,459	-	-	77,092	25,796	80
惠陽雍華庭項目	住宅及商業	二零二零年	71,274	-	-	96,821	39,767	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	二零二一年至 二零二二年	62,000	-	-	130,932	36,240	80
<b>成都</b>								
時代風華(成都)	住宅及商業	二零二零年	30,429	-	-	68,241	22,338	100
時代天境(成都)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	38,338	-	-	143,450	55,442	70
<b>肇慶</b>								
時代外灘(肇慶)	住宅及商業	二零二零年	59,677	-	-	186,855	45,378	50
肇慶新區鳳凰大道項目	住宅及商業	二零二二年	51,385	-	-	189,163	33,247	51
四會市貞山姚沙村項目	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	59,394	-	-	192,143	23,336	50
<b>汕頭</b>								
時代天韻(汕頭)	住宅及商業	二零二一年	36,230	-	-	151,010	31,680	100
<b>汕尾</b>								
時代水岸(海豐)	住宅及商業	二零二一年	27,612	-	-	128,075	35,416	100
<b>杭州</b>								
時代天境(杭州)	住宅及商業	二零二一年	26,861	-	-	74,712	19,002	80
<b>河源</b>								
時代傾城(河源)	住宅及商業	二零二一年	44,470	-	-	161,983	48,120	60
<b>武漢</b>								
時代海倫堡·印記(武漢)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	78,037	-	-	196,600	90,120	50
			<u>10,841,900</u>	<u>740,603</u>	<u>1,667,437</u>	<u>15,301,063</u>	<u>4,086,252</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) 截至二零二零年六月三十日，東莞市厚街鎮汀山項目所有者權益尚未變更工商登記。
- (7) 截至二零二零年六月三十日，中山市岐江新城項目的收購尚未完成交割。

#### 截至二零二零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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團於佛山、長沙以及東莞購入7幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣4,264百萬元。

項目所在城市	項目個數	預計	預計	總土地成本 (公司歸屬) (人民幣百萬元)
		總建築面積 (平方米)	總建築面積 (公司歸屬) (平方米)	
佛山	3	328,154	275,578	2,261
長沙	1	67,808	54,247	281
東莞	3	527,987	217,701	1,722
<b>總計</b>	<b>7</b>	<b>923,949</b>	<b>547,526</b>	<b>4,264</b>



## 市場回顧

截至二零二零年六月三十日止，受疫情衝擊，房地產全行業成交量有所下降，但跌幅縮窄，市場仍在快速恢復，價格整體保持上漲。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達69,404萬平方米，同比下滑8.4%，增長率比去年同期減少6.6個百分點；六月當月同比增長2.14%，市場持續恢復。商品房交易量達到人民幣66,895億元；同比下滑5.4個百分點，增長率比去年同期減少11個百分點。六月當月同比增長8.98%；商品房銷售均價為人民幣9,638元／平方米，同比增長3.32%，增長率比同期減少4.18個百分點。

為支撐宏觀穩就業，地方政府實施了一系列緩解房企經營壓力的紓困措施。在調控政策上，中央持續貫徹「穩地價、穩房價、穩預期」目標，地方政府調控政策局部放鬆，部分城市通過人才政策等調整調控政策。行業政策環境總體平穩。

全球疫情衝擊下，各國啓動寬鬆周期，流動性保持充裕。但房地產金融政策保持連續性穩定性，進入房地產行業的資金仍然受約束。上半年，居民中長期貸款累計同比增速為1.82%，遠低於新增人民幣貸款增速25.04%。

土地市場成交總體放緩，土地價格保持上漲，核心都市圈成交熱度高。根據中國指數研究院數據，1-6月，全國住宅用地供應面積同比增達3.8%，高於成交面積同比增速-8%。五大城市群住宅用地成交面積同比增速為1.8%，遠高於全國成交面積增速。全國住宅用地成交樓面價為人民幣5,209元／平方米，同比上漲13.7%。

## 前景

展望二零二零年下半年，中國貨幣政策將更加精準導向，財政政策將保持積極。房地產仍是國內經濟增長的重要基石，行業政策總體保持平穩。地方政府將繼續因城施策，穩定市場預期，維持房地產投資合理增長。全球貨幣寬鬆，流動性充裕。國內房地產金融政策將保持穩定。個人購房貸款將平穩增加，房貸利率保持穩定。疫情影響弱化，但仍未消退，行業市場成交預計保持恢復態勢。區域市場表現更加分化。大城市完善的基礎設施和公共管理在疫情期間表現更為突出，核心經濟圈的價值進一步凸顯。

本集團將堅持有質量的增長，保持增長、效益和風險的平衡。我們將確保住宅開發業務平穩發展，進一步加大城市更新業務的競爭優勢，積極發展產業、商業。

我們將保持穩健的投資策略，積極參與城市更新改造，確保擁有充足且優質的土地儲備。我們將繼續深耕粵港澳大灣區，大力提升所在區域市場份額；逐步佈局長三角、成渝、長江中游城市群等高增長潛力區域。

本集團將堅持積極銷售，加強現金流管理，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、城市更新業務及物業租賃和轉租產生，截至二零二零年六月三十日止六個月的收入佔比分別約為98.6%、0.0%及1.4%。本集團收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣15,942.5百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣14,924.5百萬元，減少人民幣1,018.0百萬元，減幅為6.4%。該減少主要歸因於城市更新業務收入減少所致。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (人民幣 百萬元)		截至二零一九年 六月三十日止六個月 (人民幣 百萬元)	
		(%)		(%)
物業銷售	14,712.8	98.6	14,763.4	92.6
城市更新業務	0.0	0.0	641.1	4.0
租賃收入	211.7	1.4	205.4	1.3
物業管理費收入	0.0	0.0	332.6	2.1
	<u>14,924.5</u>	<u>100.0</u>	<u>15,942.5</u>	<u>100.0</u>

### 物業發展

本集團來自物業銷售的收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣14,763.4百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣14,712.8百萬元，減少人民幣50.6百萬元，減幅為0.3%，收入基本穩定。於截至二零二零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香海彼岸(廣州)、時代水岸(佛山)二期及時代傾城(鶴山)。

### 城市更新業務

截至二零二零年六月三十日，城市更新項目總數超過150個，潛在總建築面積約5,200萬平方米。

### 物業租賃和轉租

本集團租金總收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣205.4百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣211.7百萬元，增加人民幣6.3百萬元，增幅為3.1%。該增加主要是由於期間內出租率上升。

### 物業管理服務

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無錄得新增來自物業管理服務收入，主要由於時代鄰里(主要從事提供物業管理服務)分拆上市所致。

### 銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣10,755.3百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣10,902.7百萬元，增加人民幣147.4百萬元，增幅為1.4%。該增加主要歸因於期間內物業銷售單方成本較二零一九年同期有所增加，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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣5,187.2百萬元，減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣4,021.8百萬元，減少人民幣1,165.4百萬元，減幅為22.5%。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的32.5%下降至26.9%，該下降主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較二零一九年同期有所下降。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由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，增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,194.4百萬元，主要因為城市更新業務取得突破性成果，廣州紅衛項目成功轉化後帶來溢價收入所致。

### 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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣545.6百萬元，減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣517.0百萬元，減少人民幣28.6百萬元，減幅為5.2%。該減少主要是由於本集團嚴格管控營銷費用所致。

## 行政開支

本集團的行政開支由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，減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣700.3百萬元，減少人民幣20.2百萬元，減幅度為2.8%。該減少主要由於本集團嚴格管控行政費用所致。

## 其他開支

本集團的其他開支由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，減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣175.6百萬元，減少人民幣156.5百萬元，減幅為47.1%。該減少主要是由於商譽減值減少所致。

## 融資成本

本集團的融資成本由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，增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣543.6百萬元，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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,990.6百萬元，減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,235.6百萬元，減少人民幣755.0百萬元，減幅為37.9%。該減少主要是由於截至二零二零年六月三十日止六個月本集團應課稅利潤及收入減少所致。

## 期間利潤

本集團期間利潤由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，增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,810.8百萬元，增加人民幣110.9百萬元，增幅為6.5%。截至二零二零年六月三十日止六個月的每股基本及攤薄盈利為人民幣79分(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣85分)。

## 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,593.9百萬元，減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,536.6百萬元，減少人民幣57.3百萬元，減幅為3.6%。本公司擁有人應佔核心淨利潤從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，減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,555.6百萬元，減少人民幣145.5百萬元，減幅為8.5%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣34,532.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣29,279.4百萬元)，較於二零一九年十二月三十一日增加17.9%。根據相關中國法律及法規，本集團的部分項目公司需要將預售所得款項的特定金額存入指定銀行賬戶用作相關物業施工的保證金。該等保證金只可用於在項目開發過程中向工程承建商作出付款及作為其他工程相關款項如購買材料。當獲得相關物業竣工證明書後，餘下保證金將被解除。此外，本集團部分銀行存款為銀行指定的監管賬戶中的貸款所得款項，在此情況下，其使用須獲得銀行批准，且受限制銀行存款的使用會受相關貸款協議中載列的目的所限制。於二零二零年六月三十日，本集團的受限制銀行存款金額為人民幣3,369.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,404.5百萬元)。

### 借款及抵押資產

本集團於二零二零年六月三十日的計息銀行貸款及其他借款(不包括應付利息)合計約為人民幣58,722.2百萬元。一年內到期借款由二零一九年十二月三十一日之人民幣18,597.7百萬元上升至二零二零年六月三十日之人民幣24,146.6百萬元，而約人民幣33,888.7百萬元之借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣686.9百萬元之借款須於五年以後償還。於二零二零年六月三十日，本集團的未償還借款以部分投資物業、物業存貨、物業、廠房及設備及應收貿易款項作部分抵押，其賬面值分別約為人民幣577.3百萬元、人民幣7,607.2百萬元、人民幣480.7百萬元及人民幣3,359.9百萬元。於二零二零年六月三十日，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。

於期間內本公司及／或其附屬公司發行的權益或債務證券的詳情載列如下：

#### (a) 二零二五年到期的5.24%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年五月二十六日，廣州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)發行於二零二五年到期本金額為人民幣2,500,000,000元的5.24%公開發行境內公司債(「二零二五年到期的5.24%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第三年末有權選擇上調票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二五年到期的5.24%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年五月二十七日(包括該日)起以5.24%的年利率計息，每年支付一次。

(b) 二零二一年到期的6.00%美元優先票據

於二零二零年五月六日，本公司發行於二零二一年到期本金額為200,000,000美元(相當於約人民幣1,428,026,000元)的6.00%優先票據(「二零二一年到期的6.00%美元優先票據」)。二零二一年到期的6.00%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二零年五月六日(包括該日)起以6.00%的年利率計息，每半年期末支付一次。

(c) 二零二五年到期的5.10%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年三月二十六日，廣州時代發行於二零二五年到期本金額為人民幣1,550,000,000元的5.10%公開發行境內公司債(「二零二五年到期的5.10%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第三年末有權選擇上調票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二五年到期的5.10%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年三月三十日(包括該日)起以5.10%的年利率計息，每年支付一次。

(d) 二零二七年到期的6.30%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年三月二十六日，廣州時代發行於二零二七年到期本金額為人民幣950,000,000元的6.30%公開發行境內公司債(「二零二七年到期的6.30%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第五年末有權選擇上調票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二七年到期的6.30%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年三月三十日(包括該日)起以6.30%的年利率計息，每年支付一次。

(e) 二零二五年到期的5.00%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年二月二十一日，廣州時代發行於二零二五年到期本金額為人民幣740,000,000元的5.00%公開發行境內公司債(「二零二五年到期的5.00%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第三年末有權選擇上調票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二五年到期的5.00%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年二月二十四日(包括該日)起以5.00%的年利率計息，每年支付一次。

(f) 二零二七年到期的6.20%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年二月二十一日，廣州時代發行於二零二七年到期本金額為人民幣575,000,000元的6.20%公開發行境內公司債(「二零二七年到期的6.20%人民幣公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第五年末有權選擇上調票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二七年到期的6.20%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年二月二十四日(包括該日)起以6.20%的年利率計息，每年支付一次。

(g) 二零二三年到期的6.75%美元優先票據

於二零一九年七月十六日，本公司發行於二零二三年到期本金額為400,000,000美元(相當於約人民幣2,754,133,000元)的6.75%優先票據(「二零一九年七月發行的6.75%美元優先票據」)。於二零一九年九月四日，本公司發行於二零二三年到期本金額為100,000,000美元(相當於約人民幣714,940,000元)的6.75%優先票據(「二零一九年九月發行的6.75%美元優先票據」)。二零一九年七月發行的6.75%美元優先票據與二零一九年九月發行的6.75%美元優先票據整合並組成單一系列，統稱為「二零二三年到期的6.75%美元優先票據」。二零二三年到期的6.75%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一九年七月十六日(包括該日)起以6.75%的年利率計息，每半年期末支付一次。

(h) 二零二四年到期的6.80%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一九年六月六日，廣州時代發行於二零二四年到期本金額為人民幣500,000,000元的6.80%公開發行境內公司債券(「二零二四年到期的6.80%人民幣公開發行境內公司債券」)。二零二四年到期的6.80%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一九年六月十日(包括該日)起以6.80%的年利率計息，每年支付一次。

(i) 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。



(j) 二零二二年到期的7.50%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一九年一月二十四日，廣州時代發行於二零二二年到期本金額為人民幣1,100,000,000元的7.50%非公開發行境內公司債券（「二零二二年到期的7.50%人民幣非公開發行境內公司債券」）。廣州時代於第二年末有權選擇調整票面利率，而投資者則有權回售債券。二零二二年到期的7.50%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一九年一月二十五日（包括該日）起以年利率7.50%計息，每年支付一次。

(k) 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。

(l) 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。

(m) 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。

(n) 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。

(o) 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。

(p) 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。

(q) 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。

(r) 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。

(s) 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。

(t) 二零二零年到期的7.20%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。自二零一九年九月八日，債券利率自每年7.75%減少至每年7.20%(「二零二零年到期的7.20%人民幣公司債券」)。

(u) 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。

(v) 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。本公司已於二零二零年一月二十日償還所有本金及利息。

(w) 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張債券，每張價格為人民幣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」）。

### 或然負債

於二零二零年六月三十日，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30,884.4百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣24,026.4百萬元）。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。

於二零二零年六月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司就若干銀行貸款約人民幣6,910,770,000元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,034,181,000元）提供擔保。

### 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。於二零二零年六月三十日，本集團並未進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

## 利率風險

本集團面臨之市場利率變動風險主要來自本集團按浮動利率計息之銀行貸款。本集團的政策是使用固定利率及浮動利率債務來管理其利息成本。為了以具有成本效益的方式管理此混合資產，本集團進行了利率掉期，在該利率掉期中，本集團同意在指定的時間間隔內交換參考商定的名義本金計算出的固定利率和浮動利率之間的差額。本集團一貫政策所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於期間結束日並未持有任何衍生金融工具作投機用途。於二零二零年六月三十日，經計量及利率掉期的影響，本集團約86.1%的借款為固定利率。

## 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

於二零二零年七月八日，本公司發行於二零二五年到期本金額為300,000,000美元的6.75%優先票據(相當於約人民幣2,092,787,000元)，(「二零二五年到期的6.75%美元優先票據」)。二零二五年到期的6.75%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二零年七月八日(包括該日)起以6.75%的年利率計息，每半年末支付一次。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年六月三十日的相關公告。

於二零二零年七月十六日，廣州時代於中國按票面年利率5.94%發行面值為人民幣1,600,000,000元的公開發行境內公司債券(二零二五年到期的5.94%人民幣公開發行境內公司債券)，為期五年。廣州時代有權在第三年末調整票面利率，而投資者有權回售。二零二五年到期的5.94%人民幣公開發行境內公司債券為無擔保，並於上海證券交易所掛牌。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十日的相關公告。

於二零二零年八月三日，廣州時代於中國按票面年利率5.68%發行面值為人民幣500,000,000元的非公開發行境內公司債券(「二零二四年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券」)，為期四年。廣州時代有權在第二年末調整票面利率，而投資者有權回售。二零二四年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券為無擔保，並於上海證券交易所掛牌。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年八月六日的相關公告。

除上文所披露者外，於期間後本集團並無任何其他重大期後事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團擁有6,421名僱員(二零一九年十二月三十一日：5,955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二零一九年十二月三十一日止年度之年報。就截至二零二零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939.9百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣658.5百萬元)。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一九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，於截至二零二零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營運的主要事宜，且本集團擁有有效的風險管理及內部監控系統以提供充足的制約平衡。基於上述理由，董事會相信此舉一直及將可維持權力平衡。

### **遵守有關董事進行證券交易的行為守則**

本公司亦已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款與上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載之所需標準同樣嚴格。經本公司作出特別查詢後，全體董事確認彼等於截至二零二零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二零二零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，於截至二零二零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二零二零年中期報告

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([www.timesgroup.cn](http://www.timesgroup.cn))，而載有上市規則所需一切資料的二零二零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，二零二零年八月十七日

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。