

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)

**截至二零二一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453.8億元，相比二零二零年同期增幅為39.3%；
- 期間按權益合併收入^{註1}為人民幣18,185.3百萬元，相比二零二零年同期增幅為21.8%；
- 期間按權益合併毛利^{註1}為人民幣5,621.9百萬元，相比二零二零年同期增幅為39.8%；
- 期間利潤為人民幣1,923.3百萬元，相比二零二零年同期增幅為6.2%；
- 期間本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,628.9百萬元，相比二零二零年同期增幅為6.0%；及
- 於二零二一年六月三十日，現金對短期債務比例^{註2}為2.5倍(二零二零年十二月三十一日：2.1倍)、資產負債比率^{註3}為76.6%(二零二零年十二月三十一日：78.6%)。

註1：按權益合併收入(或毛利)指本集團子公司收入(或毛利)，連同合營企業及聯營公司的權益收入(或毛利)合計。

註2：現金包括受限制銀行存款及現金及現金等價物；短期債務為流動負債中計息銀行及其他借款(不含應付利息)。

註3：資產負債比率為負債總額(扣除合同負債)除以資產總額(扣除合同負債)。

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»)截至二零二一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，連同二零二零年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	13,638,443	14,924,520
銷售成本		<u>(9,090,515)</u>	<u>(10,902,663)</u>
毛利		4,547,928	4,021,857
其他收入及收益	5	544,002	1,194,388
銷售及市場推廣成本		(582,077)	(517,000)
行政開支		(695,802)	(700,323)
其他開支		(292,179)	(175,640)
融資成本	7	(422,855)	(543,630)
應佔聯營公司及合營企業損益		<u>211,107</u>	<u>(233,211)</u>
除稅前利潤	6	3,310,124	3,046,441
所得稅開支	8	<u>(1,386,808)</u>	<u>(1,235,643)</u>
期間利潤		<u>1,923,316</u>	<u>1,810,798</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人	10	1,628,877	1,536,559
非控股權益		<u>294,439</u>	<u>274,239</u>
		<u>1,923,316</u>	<u>1,810,798</u>

中期簡明綜合全面收入表
截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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84分	人民幣79分
期間利潤		1,923,316	1,810,798
其他全面收入／(虧損)			
於後續期間可重新分類至損益的			
其他全面收入／(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		21,523	(63,460)
應佔一間合營企業的其他全面收入／(虧損)		9,024	(15,446)
換算海外業務的匯兌差額		227,149	(326,945)
於後續期間可重新分類至損益的			
其他全面收入／(虧損)淨額		257,696	(405,851)
於後續期間不會重新分類至損益的			
其他全面收入／(虧損)：			
指定以公允價值計量且其變動計入			
其他全面收入／(虧損)的			
權益投資收入／(虧損)淨額		3,200	(10,211)
於後續期間不會重新分類至損益的			
其他全面收入／(虧損)淨額		3,200	(10,211)
期間其他全面收入／(虧損)，扣除稅項		260,896	(416,062)
期間全面收入總額		2,184,212	1,394,736
下列各項應佔：			
本公司擁有人		1,889,773	1,120,497
非控股權益		294,439	274,239
		2,184,212	1,394,736

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二一年六月三十日

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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	1,038,774	1,177,999
物業存貨	689,026	1,354,246
使用權資產	85,576	85,523
投資物業	8,006,427	7,007,400
商譽	78,318	78,318
其他無形資產	172,827	165,949
於合營企業的權益	8,666,356	9,383,838
於聯營公司的權益	3,919,611	2,782,440
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	413,310	410,952
遞延稅項資產	2,158,546	1,924,839
預付款項、按金及其他應收款項	1,759,591	1,067,739
	<u>26,988,362</u>	<u>25,439,243</u>
流動資產		
物業存貨	99,179,547	79,079,315
應收貿易款項	3,858,125	6,371,029
合同資產	171,203	457,090
合同成本	975,237	724,086
預付款項、按金及其他應收款項	35,589,173	30,733,096
應收合營企業的款項	13,636,405	7,532,760
應收聯營公司的款項	1,459,455	1,080,588
預繳稅款	2,772,583	2,125,583
受限制銀行存款	4,673,437	4,427,850
現金及現金等價物	22,159,260	33,531,747
	<u>184,474,425</u>	<u>166,063,144</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於二零二一年六月三十日

		二零二一年 六月三十日	二零二零年 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)
流動負債			
應付貿易款項及票據	12	22,289,031	20,608,415
其他應付款項及應計款項		32,613,687	23,300,554
合同負債		36,580,819	24,203,207
應付合營企業的款項		6,807,422	10,853,290
應付聯營公司的款項		2,307,982	638,847
計息銀行及其他借款及應付利息		11,681,337	19,030,214
租賃負債		25,969	115,881
應付稅項		9,723,817	9,358,981
流動負債總額		122,030,064	108,109,389
流動資產淨值		62,444,361	57,953,755
資產總額減流動負債		89,432,723	83,392,998
非流動負債			
計息銀行及其他借款及應付利息		44,063,869	43,439,917
衍生金融工具		40,450	57,405
其他長期應付款項		16,002	58,581
租賃負債		2,417,286	2,210,090
遞延稅項負債		2,035,275	1,743,591
非流動負債總額		48,572,882	47,509,584
資產淨值		40,859,841	35,883,414
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		154,278	154,528
儲備		19,263,337	18,623,208
		19,417,615	18,777,736
非控股權益		21,442,226	17,105,678
權益總額		40,859,841	35,883,414

財務報表附註

截至二零二一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法例第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Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。截至二零二一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」)。佳名投資由本公司及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

本集團截至二零二一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，故須與本集團截至二零二零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二零二零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9號、國際會計準則第39號、*利率基準改革—第二階段*
國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則
第4號及國際財務報告準則第16號修訂本
國際財務報告準則第16號修訂本
於二零二一年六月三十日後與2019
新型冠狀病毒有關的租金優惠(已
提早採納)

採納上述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財務影響，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

本集團於截至二零二一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。

截至二零二一年 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	11,005,605	2,406,527	226,311	-	13,638,443
分部間銷售	-	-	25,254	(25,254)	-
	11,005,605	2,406,527	251,565	(25,254)	13,638,443
分部業績	1,360,614	1,860,104	131,885	-	3,352,603
<u>對賬：</u>					
銀行利息收入					215,859
未分配的企業支出					(154,916)
融資成本(租賃負債的利息除外)					(314,529)
應佔聯營公司及合營企業損益					211,107
除稅前利潤					<u>3,310,124</u>

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>

下表呈列本集團於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日運營分部的資產資料(續)

於二零二一年六月三十日 (未經審核)	物業開發 人民幣千元	城市		總計 人民幣千元
		更新業務 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	
分部資產	128,827,884	13,604,750	9,163,309	151,595,943
對賬： 未分配的資產				59,866,844
資產總額				211,462,787
於二零二零年十二月三十一日 (經審核)				
分部資產	106,698,447	14,063,655	7,530,251	128,292,353
對賬： 未分配的資產				63,210,034
資產總額				191,502,387

下表呈列本集團於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日運營分部的負債資料

於二零二一年六月三十日 (未經審核)	物業開發 人民幣千元	城市		總計 人民幣千元
		更新業務 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	
分部負債	88,016,043	1,430,565	4,478,946	93,925,554
對賬： 未分配的負債				76,677,392
負債總額				170,602,946
於二零二零年十二月三十一日 (經審核)				
分部負債	64,734,087	2,299,655	3,404,405	70,438,147
對賬： 未分配的負債				85,180,826
負債總額				155,618,973

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	
	二零二一年	二零二零年
	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	13,412,132	14,712,764
來自其他來源收入		
租賃收入總額：		
租賃自有物業	8,908	12,198
轉租租賃物業	217,403	199,558
	<u>13,638,443</u>	<u>14,924,520</u>

來自客戶合同收入的分拆收入資料

截至二零二一年六月三十日止六個月

分部	物業開發	城市更新業務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貨品或服務種類			
物業銷售	11,005,605	-	11,005,605
城市更新收入	-	2,406,527	2,406,527
來自客戶合同總收入	<u>11,005,605</u>	<u>2,406,527</u>	<u>13,412,132</u>
地域市場			
中國內地	<u>11,005,605</u>	<u>2,406,527</u>	<u>13,412,132</u>

本集團所有來自客戶合同的收入均於向客戶轉讓物業銷售的已竣工物業或城市更新項目的資產的時間點確認。

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。

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	
	二零二一年	二零二零年
	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	215,859	167,872
來自第三方及合營企業的利息收入	67,708	66,018
諮詢費收入	38,119	37,747
管理費收入	23,958	18,730
補償收入	35,249	28,314
其他	35,023	18,472
	<u>415,916</u>	<u>337,153</u>
<u>收益淨額</u>		
由一間合營企業轉作附屬公司的收益	2,868	-
由一間聯營公司轉作附屬公司的收益	-	811,960
議價收購一間附屬公司的收益	61,977	-
視作出售一間附屬公司的收益	-	38,925
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益	230	82
自有投資物業的公允價值收益	60,024	-
匯兌淨收益	2,940	6,268
其他	47	-
	<u>128,086</u>	<u>857,235</u>
	<u>544,002</u>	<u>1,194,388</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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	8,571,681	10,840,584
城市更新業務成本	408,760	–
出租自有物業的直接經營開支(包括維修及保養)	867	695
租賃物業轉租成本	109,207	61,384
物業、廠房及設備折舊	63,108	58,821
使用權資產折舊	24,041	28,775
其他無形資產攤銷	11,307	6,894
自有投資物業公允價值的變動	(60,024)	742
轉租投資物業公允價值的變動	131,697	24,613
員工福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	758,566	885,972
退休金計劃供款	72,042	63,091
減：開發中物業的資本化金額	(362,498)	(290,829)
	468,110	658,234
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,999	232
匯兌淨收益	(2,940)	(6,268)
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損	(11)	317
視作出售一間附屬公司的收益	–	(38,925)
由一間合營企業轉作附屬公司的收益	(2,868)	–
由一間聯營公司轉作附屬公司的收益	–	(811,960)
議價收購一間附屬公司的收益	(61,977)	–
終止確認金融資產的虧損	48,000	–
金融資產減值虧損	67,756	27,877
商譽減值	–	10,119
衍生金融工具公允價值變動	7,782	8,396
提前贖回優先票據所付的溢價	48,498	–

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支	2,256,565	2,296,372
租賃負債利息	108,326	70,249
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	2,364,891	2,366,621
減：資本化利息	(1,942,036)	(1,822,991)
	<u>422,855</u>	<u>543,630</u>

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利潤的香港利得稅法定稅率為16.5%。由於本集團於當期及前期在香港並無產生應課稅利潤，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	
	二零二一年	二零二零年
	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	1,252,792	1,333,236
土地增值稅	398,629	581,726
遞延	(264,613)	(679,319)
期間稅項支出總額	<u>1,386,808</u>	<u>1,235,643</u>

9. 股息

二零二零年的建議末期股息每股人民幣76.68分(合共人民幣1,486,685,000元)已於二零二一年五月二十一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，且已於二零二一年七月部分以本公司新股份支付及部分以現金支付。

董事會決議不派付截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二零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

每股基本盈利數額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1,939,696,000股(截至二零二零年六月三十日止六個月：1,941,817,000股)的加權平均數計算。截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,628,877</u>	<u>1,536,559</u>
已發行普通股的加權平均數(以千計)	<u>1,939,696</u>	<u>1,941,817</u>
每股基本及攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>84</u>	<u>79</u>

11. 應收貿易款項

本集團的應收貿易款項主要來自出售已竣工物業、城市更新業務及物業租賃。已出售的已竣工物業的代價由買方按相關買賣協議條款支付；來自城市更新業務的應收款項由政府或客戶按城市更新合同支付，而有關租賃物業的租金一般按合同收取。

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月 三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	<u>3,969,748</u>	<u>6,436,553</u>
減值	<u>(111,623)</u>	<u>(65,524)</u>
	<u>3,858,125</u>	<u>6,371,029</u>

於報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月 三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
三個月內	2,196,412	4,417,153
四至六個月	-	65,903
七至十二個月	805,814	1,594,541
一年後	855,899	293,432
	<u>3,858,125</u>	<u>6,371,029</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：

	二零二一年 六月三十日	二零二零年 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	19,174,274	18,756,949
一年後	3,114,757	1,851,466
	<u>22,289,031</u>	<u>20,608,415</u>

應付貿易款項及票據乃無抵押、不計息，且於正常營業週期內或按要求償還。

業務回顧

概覽

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得收入人民幣13,638.4百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月同期減少8.6%。截至二零二一年六月三十日止六個月的利潤為人民幣1,923.3百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月增加6.2%。截至二零二一年六月三十日止六個月的核心淨利潤(不包括自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項的影響、提前贖回優先票據所付的溢價、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1,934.6百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月增加5.7%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣1,628.9百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月增加6.0%。截至二零二一年六月三十日止六個月每股基本及攤薄盈利為人民幣84分(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣79分)。

物業發展

本集團集中於珠三角地區的主要核心城市。於二零二一年六月三十日，本集團共擁有145個處於不同階段的主要項目，其中133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、6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、2個位於浙江省杭州地區及1個位於江蘇省南京市。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣453.8億元，總建築面積約為2,349,000平方米。本集團注重項目配套設施，致力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二零二一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	51	631,000	19,490	30,887
佛山	42	521,000	11,241	21,576
江門	8	243,000	1,875	7,716
珠海	23	82,000	1,198	14,610
中山	22	147,000	1,584	10,776
清遠	16	80,000	625	7,813
長沙	12	140,000	1,734	12,386
惠州	8	105,000	1,195	11,381
東莞	12	224,000	4,905	21,897
肇慶	3	88,000	723	8,216
成都	2	19,000	230	12,105
汕頭	1	1,000	17	17,000
汕尾	1	23,000	178	7,739
河源	1	28,000	262	9,357
武漢	1	17,000	122	7,176
合計	203	2,349,000	45,379	19,318

城市更新業務

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團來自城市更新業務的收入為人民幣2,406.5百萬元。該收入主要來自廣州及佛山等地區的城市更新項目。截至二零二一年六月三十日，城市更新項目總數約160個，潛在總可售建築面積約53.40百萬平方米。

物業租賃及轉租

於二零二一年六月三十日，本集團擁有時代地產中心建築面積約33,835平方米和259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816,590平方米。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的租賃收入為人民幣226.3百萬元，佔總收入的1.7%。

土地儲備

於二零二一年六月三十日，本集團總土地儲備約為21.7百萬平方米，本集團認為足夠應付其未來三年的發展所需。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	5,038,541	23.3
佛山	3,448,199	15.9
江門	1,508,094	7.0
珠海	738,573	3.4
中山	881,221	4.1
清遠	4,030,553	18.6
長沙	1,421,324	6.6
東莞	1,407,201	6.5
惠州	1,078,022	5.0
成都	228,247	1.0
肇慶	924,187	4.3
汕頭	182,690	0.8
汕尾	69,006	0.3
杭州地區	260,360	1.2
河源	61,287	0.3
武漢	284,018	1.3
南京	98,428	0.4
合計	<u>21,659,951</u>	<u>100.0</u>

物業開發項目組合

下表乃於二零二一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	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 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	-	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	-	-	-	-	-	35
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	-	400	-	-	100
時代雲港(花都)	住宅及商業	二零二零年	29,959	707	9,600	-	-	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	8,808	46,923	-	-	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	12,721	49,260	-	-	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	1,286	-	-	100
海珠區石崗路項目	住宅及商業	二零二一年	20,211	-	-	71,038	13,830	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	2,340	33,356	-	-	100
時代香海彼岸	住宅及商業	二零二零年	53,985	-	42,376	-	-	100
時代風華(增城)	住宅及商業	二零二零年	24,825	-	26,965	-	-	52
時代傾城(中新)	住宅及商業	二零二零年	90,976	-	-	135,017	87,604	51
時代傾城(中新)	住宅及商業	二零二一年	31,509	-	-	98,138	52,970	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
時代城(廣州)	住宅及商業	二零二一年至 二零二七年	178,038	-	-	546,401	149,110	51
時代雲來(廣州)	住宅及商業	二零二一年	67,695	-	-	193,842	65,152	60
時代龍湖雲來	住宅及商業	二零二一年	81,178	-	-	186,780	52,529	17
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	-	-	141,480	37,019	100
時代天境(廣州)	住宅及商業	二零二二年	44,995	-	-	141,403	40,436	51
時代印象(廣州)	住宅及商業	二零二一年	102,948	-	-	453,424	102,157	75
時代名著(增城)	住宅及商業	二零二二年	77,530	-	-	248,563	72,150	74
時代天韻(黃埔)	住宅及商業	二零二二年至 二零二四年	100,321	-	-	400,198	127,440	70
時代香樹里(黃埔)	住宅及商業	二零二二年	23,467	-	-	73,881	23,460	60
時代天逸(廣州)	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	110,168	-	-	421,203	90,960	50
金城悅府	住宅及商業	二零二一年	33,321	-	-	184,452	72,762	30
知識城ZSCN-E2地塊	住宅	二零二二年	47,879	-	-	71,360	21,072	25
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	-	31,570	-	-	100
時代城(佛山)	住宅及商業	二零一零年至 二零一七年	505,776	-	92,817	-	-	100
時代城(佛山)五、六期	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	3,084	-	-	100
時代雲圖(佛山)	住宅及商業	二零一五年至 二零一六年	58,149	-	23,870	-	-	100
時代傾城(佛山)四期	住宅及商業	二零一五年	34,308	-	355	-	-	91
時代廊橋(佛山)	住宅及商業	二零一七年	20,464	-	2,310	-	-	100
時代年華(佛山)	住宅及商業	二零一六年	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	-	3,108	-	-	100
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	4,681	18,592	-	-	100
時代南灣(佛山)二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	892	30,908	-	-	100
時代領峰(佛山)	住宅及商業	二零一九年	117,893	282	3,118	-	-	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
佛山三水南山聚賢項目	住宅及商業	二零二零年	49,125	12,907	36,304	-	-	100
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	14,427	64,543	-	-	80
佛山南海新亞項目	住宅及商業	二零二零年	41,772	28,879	22,816	-	-	60
時代星英御島(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	23,285	5,265	18,236	28,485	50
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	-	-	142,950	33,780	49
保利時代天珀(佛山)	住宅及商業	二零二一年	120,487	-	-	405,166	101,501	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	-	-	261,230	57,631	51
佛山大瀝沿江路項目	住宅及商業	二零二一年	36,313	-	-	105,615	21,780	51
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	-	-	32,348	8,215	33
佛山順德倫教項目	住宅及商業	二零二二年	38,654	-	-	128,760	28,636	100
時代全球創客小鎮	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	223,952	-	-	623,598	180,054	75
佛山南海水頭工業區潘堅項目	住宅及商業	二零二二年	11,304	-	-	36,501	11,298	33
時代雲圖(三水)二期	住宅及商業	二零二二年	26,658	-	-	54,299	8,400	100
創客二期	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	119,035	-	-	326,000	13,500	24
江門								
時代傾城(鶴山)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	120,804	49,967	43,292	-	-	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	316,980	88,866	32,095	238,327	68,525	51
時代春樹里	住宅及商業	二零一九年	90,034	15,386	39,960	-	-	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	1,507	1,787	9,721	28,813	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	-	3,192	186,959	52,988	91
時代風華(鶴山)	住宅及商業	二零二二年至 二零二四年	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	2,081	1,798	3,094	24,544	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
珠海								
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	-	10,708	-	-	49
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
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	6,958	40,597	139,764	30,510	50
珠海斗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	100
時代天韻(二)	住宅及商業	二零二零年	11,393	17,159	8,353	-	-	50
時代天韻(三)	住宅及商業	二零二一年	23,712	61,276	195	-	18,495	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
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	-	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	18,987	76,997	212,806	16,650	93
中山三溪村項目(中山)	住宅及商業	二零一九年	39,351	4,533	29,624	-	-	91
中山寶藝項目(中山)	住宅及商業	二零二零年	26,256	1,478	21,234	-	-	100
時代香海北岸(中山)捷越項目	住宅及商業	二零一九年	25,672	47,650	19,103	-	-	73
時代香海北岸(中山)冠富項目	住宅及商業	二零二零年	24,328	45,306	18,806	-	-	73
中山市岐江新城項目	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	87,272	-	-	264,825	68,880	51

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
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	41,730	81,315	-	-	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	7,889	11,509	-	-	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	-	-	418,725	49,361	58
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	-	-	346,115	89,160	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	4,121	-	-	-	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
時代香海彼岸二期(清遠)恒達 飛來湖項目	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	133,102	7,732	-	330,867	62,850	64
飛來南路項目(清遠)	住宅及商業	二零二二年	23,137	-	-	80,670	21,660	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	-	-	153,695	40,200	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	649,862	267	120,678	258,661	66,026	100
時代年華(長沙)	住宅及商業	二零二零年	48,017	151,724	32,761	-	-	100
時代印記(長沙)	住宅及商業	二零二一年	39,722	5,742	2,619	5,274	16,731	60
時代梅溪領峰	住宅及商業	二零二一年	71,041	-	-	313,502	40,265	60
長沙雨花區黃土嶺項目	商業	二零二二年	8,848	-	-	59,751	9,657	80
長沙月亮島S16系列地塊	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	121,666	-	-	265,892	71,774	26

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 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	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	-	-	100
時代天薈(東莞)	住宅及商業	二零一八年至 二零二零年	42,519	5,506	15,483	-	-	100
道滘鎮小水路收購項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	56,298	8,658	23,058	67,498	11,942	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	28,852	-	-	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	166,037	-	6,656	54,412	13
東莞市中堂鎮豆豉洲項目	住宅及商業	二零二一年	22,451	1,467	-	20,230	19,269	51
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	住宅及商業	二零二三年	69,524	-	-	233,878	44,376	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	-	-	118,096	22,968	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	-	-	87,955	22,963	49
東莞厚街寮廈項目	住宅及商業	二零二三年	104,561	-	-	189,946	50,952	30
惠州								
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	39,404	20,255	393,559	138,525	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	14,211	-	-	36,300	100
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
惠州市仲愷區白雲山村項目一期 (地塊三)	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	51,762	-	-	97,005	68,703	100
成都								
時代風華(成都)	住宅及商業	二零二零年	30,429	9,698	21,960	-	-	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	-	4,565	158,638	33,386	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽¹⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
肇慶								
時代外灘(肇慶)	住宅及商業	二零二零年	59,677	18,841	39,780	-	-	100
肇慶新區鳳凰大道項目	住宅及商業	二零二二年	51,385	-	-	186,620	35,790	100
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
時代·星湖印記(肇慶)	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	43,031	-	-	131,412	36,840	100
四會貞山街道姚沙村委會地段	住宅及商業	二零二三年	69,999	-	-	202,829	56,596	100
汕頭								
時代天韻(汕頭)	住宅及商業	二零二一年	36,230	-	-	151,010	31,680	100
汕尾								
時代水岸(海豐)	住宅及商業	二零二一年	27,612	26,440	227	7,149	35,190	100
杭州地區								
時代天境(杭州)	住宅及商業	二零二一年	26,861	-	-	74,712	19,002	80
海寧市許村鎮龍渡湖地塊項目	住宅及商業	二零二三年	46,938	-	-	82,613	84,033	43
河源								
時代傾城(河源)	住宅及商業	二零二一年	44,470	13,167	5,932	-	42,188	60
武漢								
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	-	-	202,537	81,481	50
南京								
南京市棲霞區馬群街道馬高路 以西、芝嘉花園東側地塊	住宅	二零二三年	32,844	-	-	76,817	21,611	28
			<u>11,881,219</u>	<u>1,152,966</u>	<u>2,048,184</u>	<u>14,605,002</u>	<u>3,853,799</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。

截至二零二一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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團於廣州、佛山、長沙、惠州、東莞、肇慶以及南京購入7幅地塊，本公司歸屬土地收購成本總額約為人民幣3,543百萬元。

項目所在城市	項目個數	預計		
		總建築面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣百萬元)	總土地成本 (本公司歸屬) (人民幣百萬元)
廣州	1	92,432	1,196	299
佛山	1	339,500	3,914	939
長沙	1	337,666	1,208	314
惠州	1	165,708	503	503
東莞	1	240,898	2,031	609
肇慶	1	259,425	420	420
南京	1	98,427	1,640	459
總計	7	1,534,056	10,912	3,543

市場回顧

截至二零二一年六月三十日止，房地產全行業成交量價保持增長。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達88,635萬平方米，同比上漲27.7個百分點，兩年平均增速8.1%；商品房交易量達到人民幣92,931億元；同比上漲38.9個百分點，兩年平均增速14.6%。商品房銷售均價人民幣10,485元／平方米，同比增長8.8個百分點。核心區域的市場表現更為優秀，浙江、江蘇、廣東省的商品房銷售額增速分別為52.3%、42.7%、54.0%，遠高於全國市場增速。

房地產長效機制逐步完善，地方政府持續因城施策，部分城市調控升級補漏洞，促使過熱的市場回歸理性。房地產金融審慎管理制度下，房地產行業金融監管持續，更多房企融資方式納入監管範圍。

各地開展並強化違規資金進入房地產行業的審查。銀行信貸額度收緊，居民購房貸款資金有所放緩。根據人民銀行數據，6月末，房地產貸款餘額為人民幣50.78萬億元，同比增長9.5%，低於各項貸款增速2.8個百分點。其中，個人住房貸款餘額為人民幣36.58萬億元，同比增長13%，增速比上年末低1.6個百分點。

全國住宅土地市場成交分化，根據中國指數研究院數據統計，全國住宅土地成交金額為人民幣32,254億元，同比增長10.8%，其中，一綫、二綫、三四綫城市的住宅土地成交金額同比增長分別為30.5%，19.6%和-0.5%。土地價格保持上漲，土地樓面成交均價為人民幣4,048元／平方米，同比增長32.6%。

前景

展望二零二一年下半年，宏觀經濟總體將保持穩定，貨幣政策將保持合理充裕，對實體經濟的支援將繼續加強，財政政策強調精準有效。

在「穩地價，穩房價，穩預期」的政策基調下，地方政府將繼續實施因城施策，保持房地產行業平穩發展。隨著新基建的加大投入和數位化城市的建設，主要都市圈的價值進一步凸顯。在房地產金融審慎管理制度下，房企融資和個人購房貸款的規模將繼續受控。預計整體市場交易將有所放緩，區域市場成交分化將進一步加劇。

本集團將主動適應國家政策和方向，堅持有質量的增長，保持增長、效益和風險的平衡。確保住宅開發業務更有質量的增長，保持城市更新業務的競爭優勢，協同發展商業、產業園等業務。

我們將聚焦深耕粵港澳大灣區，穩步發展長三角、長江中游、成渝城市群等高潛力的區域。本公司將聚焦城市更新改造的轉化，確保擁有充足且優質的土地儲備。

本集團將堅持積極銷售，加強現金流管理，降低槓桿率，提高管理效能。

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，截至二零二一年六月三十日止六個月的收入佔比分別約為80.7%、17.6%及1.7%。本集團收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣14,924.5百萬元減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣13,638.4百萬元，減少人民幣1,286.1百萬元，減幅為8.6%。該減少主要歸因於物業銷售收入減少所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月的權益合併收入為人民幣18,185.3百萬元，增加人民幣3,260.8百萬元，增幅為21.8%。

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣14,712.8百萬元減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣11,005.6百萬元，減少人民幣3,707.2百萬元，減幅為25.2%，主要是由於本期間物業交付面積較二零二零年同期減少。截至二零二一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傾城(河源)、時代傾城(江門)、時代印記(長沙)、時代印記(廣州)、時代傾城(長沙)及時代水岸(海豐)等。

城市更新業務

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團來自城市更新業務的收入為人民幣2,406.5百萬元。該收入主要來自廣州及佛山等地區的城市更新項目。截至二零二一年六月三十日，城市更新項目總數約160個，潛在總可售建築面積約5,340萬平方米。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣211.7百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣226.3百萬元，增加人民幣14.6百萬元，增幅為6.9%。該增加主要是由於期間內出租項目及面積增加。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣10,902.7百萬元減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣9,090.5百萬元，減少人民幣1,812.2百萬元，減幅為16.6%。該減少主要歸因於物業銷售交付面積較二零二零年同期減少。

毛利及毛利率

本集團的毛利由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，增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣4,547.9百萬元，增加人民幣526.1百萬元，增幅為13.1%。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的26.9%上升至33.3%，該上升主要是由於本期間確認毛利率較高的城市更新業務收入。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由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，減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣544.0百萬元，主要因為於二零二零年同期，廣州紅衛項目成功轉化後帶來溢價收入，而本期間未發生此等業務。

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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣517.0百萬元，增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣582.1百萬元，增加人民幣65.1百萬元，增幅為12.6%。該增加主要是由於新冠疫情好轉，營銷推廣活動較二零二零年同期增加所致。

行政開支

本集團的行政開支由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，減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣695.8百萬元，減少人民幣4.5百萬元，減幅為0.6%，與二零二零年同期基本持平。

其他開支

本集團的其他開支由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，增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣292.2百萬元，增加人民幣116.6百萬元，增幅為66.4%。該增加主要歸因於提前贖回優先票據所付的溢價所致。

融資成本

本集團的融資成本由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，減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣422.9百萬元，該減少主要是由於本集團計息負債降低所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由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，增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,386.8百萬元，增加人民幣151.2百萬元，增幅為12.2%。該增加主要是由於截至二零二一年六月三十日止六個月本集團應課稅利潤增加所致。

期間利潤

本集團期間利潤由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，增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,923.3百萬元，增加人民幣112.5百萬元，增幅為6.2%。截至二零二一年六月三十日止六個月的每股基本及攤薄盈利為人民幣84分(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣79分)。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,536.6百萬元，增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,628.9百萬元，增加人民幣92.3百萬元，增幅為6.0%。本公司擁有人應佔核心淨利潤從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，增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,640.1百萬元，增加人民幣84.5百萬元，增幅為5.4%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣26,832.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣37,959.6百萬元)，較於二零二零年十二月三十一日減少29.3%。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。於二零二一年六月三十日，本集團的受限制銀行存款金額為人民幣4,673.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,427.9百萬元)。

借款及抵押資產

本集團於二零二一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54,898.1百萬元。一年內到期借款由二零二零年十二月三十一日之人民幣18,070.5百萬元下降至二零二一年六月三十日之人民幣10,834.2百萬元，而約人民幣40,992.2百萬元之借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣3,071.7百萬元之借款須於五年以後償還。於二零二一年六月三十日，本集團的未償還借款以部分投資物業、應收貿易款項、物業存貨及物業、廠房及設備作部分抵押，其賬面值分別約為人民幣518.0百萬元、人民幣1,798.6百萬元、人民幣5,574.6百萬元及人民幣609.3百萬元。於二零二一年六月三十日，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) 二零二四年到期的5.55%美元優先票據

於二零二一年六月四日，本公司發行於二零二四年到期本金額為400,000,000美元(相當於約人民幣2,584,037,000元)的5.55%優先票據(「二零二一年六月發行的5.55%美元優先票據」)。二零二一年六月發行的5.55%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二一年六月四日(包括該日)起以5.55%的年利率計息，每半年末支付一次。

(b) 二零二二年到期的5.30%美元優先票據

於二零二一年四月二十二日，本公司發行於二零二二年到期本金額為200,000,000美元(相當於約人民幣1,292,018,000元)的5.30%優先票據(「二零二二年到期的5.30%美元優先票據」)。二零二二年到期的5.30%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二一年四月二十二日(包括該日)起以5.30%的年利率計息，每半年末支付一次。

(c) 二零二七年到期的5.75%美元優先票據

於二零二一年一月十四日，本公司發行於二零二七年到期本金額為350,000,000美元(相當於約人民幣2,261,032,000元)的5.75%優先票據(「二零二七年到期的5.75%美元優先票據」)。二零二七年到期的5.75%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二一年一月十四日(包括該日)起以5.75%的年利率計息，每半年末支付一次。

(d) 二零二六年到期的6.20%美元優先票據

於二零二零年九月二十二日，本公司發行於二零二六年到期本金額為350,000,000美元(相當於約人民幣2,261,032,000元)的6.20%優先票據(「二零二零年九月發行的6.20%美元優先票據」)。於二零二一年三月十七日，本公司發行於二零二六年到期本金額為100,000,000美元(相當於約人民幣646,009,000元)的6.20%優先票據(「二零二一年三月發行的6.20%美元優先票據」)。二零二零年九月發行的6.20%美元優先票據及二零二一年三月發行的6.20%美元優先票據整合並組成單一系列，統稱為「二零二六年到期的6.20%美元優先票據」。二零二六年到期的6.20%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二零年九月二十二日(包括該日)起以6.20%的年利率計息，每半年末支付一次。

(e) 二零二四年到期的5.94%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零二零年八月二十一日，廣州市時代控股有限公司(「廣州時代」)於中國按票面年利率5.94%發行面值為人民幣1,100,000,000元的非公開發行境內公司債券(「二零二四年到期的5.94%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5.94%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所掛牌，並自二零二零年八月二十四日(包括該日)起以5.94%的年利率計息，每年支付一次。

(f) 二零二四年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券

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於上海證券交易所掛牌，並自二零二零年八月四日(包括該日)起以5.68%的年利率計息，每年支付一次。

(g) 二零二五年到期的5.94%人民幣公開發行境內公司債券

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於上海證券交易所掛牌，並自二零二零年七月十七日(包括該日)起以年利率5.94%計息，每年支付一次。

(h) 二零二五年到期的6.75%美元優先票據

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(相當於約人民幣1,938,027,000元)的6.75%優先票據(「二零二零年七月發行的6.75%美元優先票據」)。於二零二零年十月三十日，本公司發行於二零二五年到期本金額為250,000,000美元(相當於約人民幣1,615,023,000元)的6.75%優先票據(「二零二零年十月發行的6.75%美元優先票據」)。二零二零年七月發行的6.75%美元優先票據與二零二零年十月發行的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。

(i) 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，廣州時代發行本金額為人民幣2,500,000,000元的5.24%公開發行境內公司債券(「二零二五年到期的5.24%人民幣公開發行境內公司債券」)。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5.24%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所掛牌，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。

(j) 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1,292,018,000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。於二零二一年五月五日，本公司已償還所有本金及利息。

(k) 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券(「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調整票面利率，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。

(l) 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券（「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調整票面利率，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。

(m) 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券（「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調整票面利率，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。

(n) 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券（「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調整票面利率，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。

(o) 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2,584,037,000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646,009,000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。

(p) 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。

(q) 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(相當於約人民幣3,230,046,000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。於二零二一年六月二十七日，本公司以贖回價為414,675,000美元，相當於該等票據本金額101%加截至到期日期的應計及未付利息，部分贖回於二零二二年到期的7.625%美元優先票據。於二零二二年到期的7.625%美元優先票據的未償還本金額為100,000,000美元。

(r) 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。於二零二一年一月二十五日，廣州時代已償還所有本金及利息。

(s) 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權選擇調整票面利率，而投資者則有權回售債券。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。

(t) 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2,907,042,000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。於二零二一年二月八日，本公司以贖回價為358,384,444.44美元，相當於該等票據本金額101%加截至到期日期的應計及未付利息，部分贖回於二零二一年到期的7.85%美元優先票據。於二零二一年六月四日，本公司已償還所有剩餘的本金及利息。

(u) 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3,230,046,000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。於二零二零年九月二十五日，本公司完成以現金要約購買本金額為207,833,000美元的二零二一年到期的6.25%美元優先票據。於二零二一年一月十七日，本公司已償還所有剩餘的本金及利息。

(v) 二零二三年到期的6.60%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1,938,027,000元)的6.60%優先票據(「二零二三年到期的6.60%美元優先票據」)。於二零二三年到期的6.60%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6.60%計息，每半年期末支付一次。

(w) 二零二二年到期的5.50%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8.20%非公開發行境內公司債券(「二零二二年到期的8.20%人民幣非公開發行境內公司債券」)。廣州時代於第三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8.20%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8.20%的年利率計息，每年支付一次。於二零二零年九月八日，廣州時代調整債券票面利率為5.50%(「二零二二年到期的5.50%人民幣非公開發行境內公司債券」)。

(x) 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(相當於約人民幣1,453,521,000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。

或然負債

於二零二一年六月三十日，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36,380.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣29,867.7百萬元)。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，按揭銀行可拍賣相關物業，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。

於二零二一年六月三十日，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8,930,975,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣6,625,218,000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。於二零二一年六月三十日，本集團並未進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，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、聯營公司及合營企業，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

於二零二一年七月二十七日，本公司發行於二零二四年到期本金額為100,000,000美元(相當於約人民幣646,009,000元)的5.55%優先票據(「二零二一年七月發行的5.55%美元優先票據」)。二零二一年七月發行的5.55%美元優先票據與二零二一年六月發行的5.55%美元優先票據整合並組成單一系列，統稱為「二零二四年到期的5.55%美元優先票據」。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年七月二十日、二零二一年七月二十七日及二零二一年七月二十八日的相關公告。

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

於二零二一年六月三十日，本集團擁有5,315名僱員(二零二零年十二月三十一日：6,698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二零二零年十二月三十一日止年度之年報。就截至二零二一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819.9百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣939.9百萬元)。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二零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(經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」一節所載所得款項擬定用途動用。

於二零二一年六月三十日，本集團已按招股章程的建議分配方式悉數動用上市所得款項，詳情如下：

所得款項淨額 建議用途	所得款項淨額 實際用途 (於二零二零年 十二月三十一日)	所得款項淨額 實際用途 (於二零二一年 六月三十日)	餘下未動用 所得款項淨額的 建議用途 (於二零二一年 六月三十日)	預期動用餘下 所得款項 淨額的時間表
a) 約837.7百萬港元或所得款項淨額約56.7%用於新增項目及現有項目融資，包括潛在開發項目的土地收購及建設成本。	約814.0百萬港元或所得款項淨額約55.1%已用於原本擬定用途。	所有預留金額已悉數用於原本擬定用途。	-	-
b) 最多約492.0百萬港元或所得款項淨額約33.3%將用於付清重組契約下的部分未償分期付款款項(定義見日期為二零一三年十一月二十九日的招股章程)。	所有預留金額已悉數用於原本擬定用途。	所有預留金額已悉數用於原本擬定用途。	-	-
c) 約147.7百萬港元或所得款項淨額的10%將用於營運資金及其他一般企業用途。	本公司尚未動用此部分的所得款項淨額。	所有預留金額已悉數用於原本擬定用途，其中所得款項淨額的3.9%用於一般企業用途，而所得款項淨額的6.1%則用於營運資金。	-	-

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，於截至二零二一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二零二一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二零二一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

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司於聯交所購回3,000,000股本公司股份(「股份」)，總代價為30,588,890港元。所有已購回股份已經註銷。購回詳情概述如下：

購回日期	每股股份價格		股份數目	總代價 港元
	最高價 港元	最低價 港元		
二零二一年二月五日	10.04	9.88	380,000	3,785,920
二零二一年二月八日	10.20	9.97	800,000	8,136,330
二零二一年二月九日	10.20	10.00	697,000	7,090,900
二零二一年二月十日	10.38	10.18	903,000	9,292,600
二零二一年二月十一日	10.40	10.24	220,000	2,283,140
總計			3,000,000	30,588,890

除本公告所披露者外，於截至二零二一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二零二一年中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.timesgroup.cn)，而載有上市規則所需一切資料的二零二一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，二零二一年八月十七日

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、岑兆雄先生及牛靄旻先生；以及獨立非執行董事為靳慶軍先生、孫惠女士及黃偉文先生。