

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)

**截至二零二三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94.43億元，相比二零二二年同期減幅為65.6%；
- 期間營業額為人民幣9,932.2百萬元，相比二零二二年同期增幅為52.8%；
- 期間毛利為人民幣759.9百萬元，相比二零二二年同期減幅為11.6%；
- 期間毛利率為7.7%，相比二零二二年同期下跌5.5個百分點；
- 期間內，本集團有效進行成本管理，管控費用支出；
- 期間虧損為人民幣1,409.7百萬元，相比二零二二年同期的期間利潤減少人民幣1,440.8百萬元；及
- 期間本公司擁有人應佔虧損為人民幣1,689.5百萬元，相比二零二二年同期的期間本公司擁有人應佔利潤減少人民幣1,713.2百萬元。

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»)截至二零二三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，連同二零二二年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	9,932,209	6,498,111
銷售成本		<u>(9,172,267)</u>	<u>(5,638,079)</u>
毛利		759,942	860,032
其他收入及收益	5	127,793	381,700
銷售及市場推廣成本		(183,243)	(270,907)
行政開支		(309,315)	(519,257)
其他開支		(899,967)	(224,558)
融資成本	7	(552,505)	(199,831)
應佔聯營公司及合營企業損益		<u>(72,277)</u>	<u>46,360</u>
除稅前(虧損)/利潤	6	(1,129,572)	73,539
所得稅開支	8	<u>(280,103)</u>	<u>(42,394)</u>
期間(虧損)/利潤		<u>(1,409,675)</u>	<u>31,145</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人	10	(1,689,480)	23,752
非控股權益		<u>279,805</u>	<u>7,393</u>
		<u>(1,409,675)</u>	<u>31,145</u>

中期簡明綜合全面收入表
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔 每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄－期間(虧損)/利潤	10	人民幣(80)分	人民幣1分
期間(虧損)/利潤		<u>(1,409,675)</u>	<u>31,145</u>
其他全面(虧損)/收入			
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收入：			
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		–	36,376
對沖虧損重新分類至損益		–	8,666
應佔一間合營企業的其他全面虧損		(32,038)	(15,644)
換算海外業務的匯兌差額		<u>(717,541)</u>	<u>(794,176)</u>
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面虧損淨額		<u>(749,579)</u>	<u>(764,778)</u>
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		<u>(25,240)</u>	<u>(8,747)</u>
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面虧損淨額		<u>(25,240)</u>	<u>(8,747)</u>
期間其他全面虧損，扣除稅項		<u>(774,819)</u>	<u>(773,525)</u>
期間全面虧損總額		<u>(2,184,494)</u>	<u>(742,380)</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		(2,464,299)	(749,773)
非控股權益		<u>279,805</u>	<u>7,393</u>
		<u>(2,184,494)</u>	<u>(742,380)</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 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	890,866	960,701
物業存貨	458,258	458,258
使用權資產	103,867	139,482
投資物業	7,835,663	7,820,063
商譽	60,465	60,465
其他無形資產	175,923	178,645
於合營企業的權益	11,935,920	12,818,628
於聯營公司的權益	3,198,157	3,244,484
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	291,020	415,603
遞延稅項資產	2,187,825	2,482,290
預付款項、按金及其他應收款項	1,977,083	3,241,022
非流動資產總額	29,115,047	31,819,641
流動資產		
物業存貨	72,608,083	79,110,755
應收貿易款項	1,198,253	1,088,701
合同資產	84,239	153,711
合同成本	818,482	1,017,608
預付款項、按金及其他應收款項	21,418,429	21,820,025
應收合營企業的款項	4,352,331	4,769,038
應收聯營公司的款項	386,756	410,778
預繳稅款	3,067,251	2,987,694
受限制銀行存款	3,171,924	4,010,980
現金及現金等價物	2,169,667	2,738,415
流動資產總額	109,275,415	118,107,705

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於二零二三年六月三十日

		二零二三年 六月三十日	二零二二年 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	11,272,303	12,886,311
其他應付款項及應計款項		17,524,260	17,807,888
合同負債		21,787,176	25,933,146
應付合營企業的款項		5,830,547	5,846,902
應付聯營公司的款項		2,520,171	2,481,820
應付直接控股公司的款項		506,282	488,822
計息銀行及其他借款及應付利息		24,823,437	34,623,030
租賃負債		10,872	11,067
應付稅項		11,842,393	12,555,131
流動負債總額		96,117,441	112,634,117
流動資產淨值		13,157,974	5,473,588
資產總額減流動負債		42,273,021	37,293,229
非流動負債			
計息銀行及其他借款及應付利息		23,344,047	13,208,348
其他長期應付款項		41,796	95,194
租賃負債		2,445,596	2,440,144
遞延稅項負債		1,624,444	1,643,088
非流動負債總額		27,455,883	17,386,774
資產淨值		14,817,138	19,906,455
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		167,656	167,656
儲備		2,684,091	5,581,006
		2,851,747	5,748,662
非控股權益		11,965,391	14,157,793
權益總額		14,817,138	19,906,455

財務報表附註

截至二零二三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。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。截至二零二三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

截至二零二三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，故應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

持續經營基礎

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,689,480,000元。於二零二三年六月三十日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣46,928,205,000元，其中人民幣24,263,050,000元將於未來12個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣2,169,667,000元。於二零二三年六月三十日，本集團因到期未還款對借款本金總額人民幣21,803,312,000元及利息總額人民幣790,463,000元(「違約借款」)違約。該等違約事件亦引發若干銀行及其他借款的交叉違約，總額人民幣288,885,000元(「交叉違約借款」)。

上述情況顯示存在重大不確定因素，對本集團持續經營的能力構成重大疑問。鑒於該等情況，董事已採取多項計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (i) 本集團已委任一名財務顧問，協助其重組優先票據及公司債券，以在實際可行情況下儘快與所有利益相關者達成一致的解決方案。於二零二三年六月三十日，在岸公司債券已完成重組。
- (ii) 本集團正積極與數家現有合作的金融機構就重續若干借款進行磋商。
- (iii) 本集團將繼續採取措施，加快開發中物業及已竣工物業的銷售，並加快收回未償還的銷售款項及其他應收款項。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本支出。
- (v) 本集團將繼續物色機會出售其資產或城市更新項目。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量估計，涵蓋自二零二三年六月三十日起不少於十二個月的期間。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其經營提供資本並履行其於二零二三年六月三十日起十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納以持續經營基礎編製中期簡明綜合財務報表實屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (i) 成功並及時完成本集團違約借款重組，且本集團具備能力繼續遵守各貸款重組協議中的條款及條件。
- (ii) 成功與本集團現有貸款人就違約借款及交叉違約借款進行磋商，並與彼等達成協議不對本集團採取任何行動以行使其要求立即支付該等借款本金及利息的權利。
- (iii) 成功與借款人就重續或延期償還本集團的銀行及其他借款進行磋商。
- (iv) 本集團有能力透過執行本集團的業務戰略計劃以加快物業及城市更新項目的銷售，並加快收回未償還的銷售款項。
- (v) 成功並及時地實施計劃，以出售其若干其他資產，例如土地、項目開發公司的股權以及及時收回所得款項。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以撥備可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於該等中期簡明綜合財務報表中反映。

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二零二二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新訂及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17號	保險合同
國際財務報告準則第17號修訂本	保險合同
國際財務報告準則第17號修訂本	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號-比較資料
國際財務報告準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號	披露會計政策
國際會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
國際會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號修訂本	國際稅務變革-支柱二範本規則

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

截至二零二三年六月三十日止六個月本集團進行之物業開發項目均位於中國內地。

截至二零二三年六月三十日 止六個月 (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
分部收入					
外部客戶銷售	9,014,740	619,511	297,958	-	9,932,209
分部間銷售	-	66,272	16,701	(82,973)	-
	9,014,740	685,783	314,659	(82,973)	9,932,209
分部業績	(78,404)	251,163	35,455	-	208,214
<u>對賬：</u>					
銀行利息收入					27,357
未分配的企業支出					(76,989)
融資成本(租賃負債的 利息除外)					(445,708)
應佔聯營公司及合營企業 損益					(72,277)
合營企業權益減值虧損					(747,065)
註銷合營企業及 出售一間聯營公司虧損					(23,104)
除稅前虧損					<u>(1,129,572)</u>
截至二零二二年六月三十日 止六個月 (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
分部收入					
外部客戶銷售	6,182,316	-	315,795	-	6,498,111
分部間銷售	-	-	17,726	(17,726)	-
	6,182,316	-	333,521	(17,726)	6,498,111
分部業績	246,485	(97,350)	18,745	-	167,880
<u>對賬：</u>					
銀行利息收入					60,219
未分配的企業支出					(108,845)
融資成本(租賃負債的 利息除外)					(92,075)
應佔聯營公司及合營企業 損益					46,360
除稅前利潤					<u>73,539</u>

下表呈列本集團運營分部於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的資產資料。

於二零二三年六月三十日 (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	總計 人民幣千元
分部資產	89,977,672	9,256,915	8,367,729	107,602,316
對賬：				
未分配的資產				30,788,146
資產總額				138,390,462
<u>於二零二二年十二月三十一日</u> (經審核)				
分部資產	97,014,132	9,674,586	9,328,689	116,017,407
對賬：				
未分配的資產				33,909,939
資產總額				149,927,346

下表呈列本集團運營分部於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的負債資料。

於二零二三年六月三十日 (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	總計 人民幣千元
分部負債	45,761,831	2,781,585	3,704,642	52,248,058
對賬：				
未分配的負債				71,325,266
負債總額				123,573,324
<u>於二零二二年十二月三十一日</u> (經審核)				
分部負債	51,513,696	2,972,102	4,425,032	58,910,830
對賬：				
未分配的負債				71,110,061
負債總額				130,020,891

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	
	二零二三年	二零二二年
	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	9,634,251	6,182,316
來自其他來源收入		
租賃收入總額：		
租賃自有物業	65,805	59,379
轉租租賃物業	232,153	256,416
	9,932,209	6,498,111

來自客戶合同收入的分拆收入資料

截至二零二三年六月三十日止六個月

分部	物業開發		城市更新	總計
	物業開發	物業開發	業務	
	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	9,014,740	-	-	9,014,740
城市更新收入	-	619,511	619,511	619,511
來自客戶合同總收入	9,014,740	619,511	9,634,251	
地域市場				
中國內地	9,014,740	619,511	9,634,251	

截至二零二二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出售物業，來自客戶合同收入於物業轉讓的時間點予以確認。

來自本集團與客戶訂立的合同的所有收入均於可作物業銷售的已竣工物業或城市更新項目的資產轉移至客戶的時間點確認。

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	
	二零二三年	二零二二年
	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	27,357	60,219
諮詢費收入	10,227	32,912
管理費收入	994	43,040
補償收入	15,675	30,244
政府補助收入	2,225	10,664
其他	32,136	46,461
	<u>88,614</u>	<u>223,540</u>
<u>淨收益</u>		
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的		
金融資產的收益	9,961	–
出售物業存貨的收益	28,364	–
購回優先票據收益	–	158,156
自有投資物業的公允價值收益	854	–
其他	–	4
	<u>39,179</u>	<u>158,160</u>
	<u>127,793</u>	<u>381,700</u>

6. 除稅前(虧損)/利潤

本集團的除稅前(虧損)/利潤已扣除/(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	8,657,900	5,447,463
城市更新業務成本	365,052	-
出租自有物業的直接經營開支(包括維修及保養)	13,767	8,920
租賃物業轉租成本	135,548	181,696
物業、廠房及設備折舊	44,662	47,469
使用權資產折舊	29,573	21,264
其他無形資產攤銷	15,457	12,985
自有投資物業公允價值的變動	(854)	31,026
轉租投資物業公允價值的變動	38,699	102,155
員工福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	240,605	559,892
退休金計劃供款	21,306	45,981
減：開發中物業的資本化金額	(184,273)	(242,856)
	<u>77,638</u>	<u>363,017</u>
未計入租賃負債計量的租賃付款	2,545	3,534
外匯淨差額	83,964	115,620
出售物業、廠房及設備項目的虧損/(收益)	4	(100)
金融資產減值虧損	6,373	2,123
衍生金融工具公允價值變動	-	4,534
於合營企業的投資減值虧損	747,065	-
出售一間合營企業的虧損	-	32,378
出售一間聯營公司的虧損	20,613	-
註銷合營企業的虧損	2,491	-

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支	1,685,753	1,612,207
租賃負債利息	106,797	107,756
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	1,792,550	1,719,963
減：資本化利息	(1,240,045)	(1,520,132)
	552,505	199,831

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%。由於本集團於當期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報告期間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報告期間內可享有15%的優惠企業所得稅率。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國土地增值稅按介乎30%至60%之累進稅率對土地增值額徵稅，即出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	
	二零二三年	二零二二年
	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	279,223	245,432
土地增值稅	(274,941)	62,919
遞延	275,821	(265,957)
期間稅項支出總額	280,103	42,394

9. 股息

董事會議決不派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二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(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利數額乃根據本公司普通權益持有人應佔(虧損)/利潤及期間已發行普通股的加權平均數2,101,816,000股(截至二零二二年六月三十日止六個月：2,077,622,000股)計算。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無任何已發行潛在攤薄普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司普通權益持有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(1,689,480)</u>	<u>23,752</u>
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>2,101,816</u>	<u>2,077,622</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣分)	<u>(80)</u>	<u>1</u>

11. 應收貿易款項

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；而有關出租物業的租金一般按照合同收取。

	二零二三年 六月 三十日	二零二二年 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>1,212,582</u>	<u>1,112,732</u>
減值	<u>(14,329)</u>	<u>(24,031)</u>
	<u>1,198,253</u>	<u>1,088,701</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：

	二零二三年 六月 三十日	二零二二年 十二月 三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
六個月內	881,712	728,623
七至十二個月	93,182	57,610
一年後	223,359	302,468
	1,198,253	1,088,701

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：

	二零二三年 六月 三十日	二零二二年 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	7,304,206	9,265,554
一年後	3,968,097	3,620,757
	11,272,303	12,886,311

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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得收入人民幣9,932.2百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月同期增加52.8%。截至二零二三年六月三十日止六個月的期間虧損為人民幣1,409.7百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的期間利潤減少人民幣1,440.8百萬元。截至二零二三年六月三十日止六個月的核心淨虧損(淨虧損扣除自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響及衍生金融工具公允價值變動)為人民幣1,410.3百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的核心淨利潤減少人民幣1,469.2百萬元。截至二零二三年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔虧損為人民幣1,689.5百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔利潤減少人民幣1,713.2百萬元。截至二零二三年六月三十日止六個月每股基本及攤薄虧損為人民幣80分(截至二零二二年六月三十日止六個月每股基本及攤薄盈利：人民幣1分)。

物業發展

本集團集中於珠三角地區的主要核心城市。於二零二三年六月三十日，本集團共擁有136個處於不同階段的主要項目，其中124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。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣94.43億元，總建築面積約為572,000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二零二三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	15	119,000	2,752	23,126
佛山	10	102,000	2,383	23,363
長沙	3	62,000	891	14,371
東莞	5	50,000	1,137	22,740
清遠	6	103,000	609	5,913
珠海	3	14,000	203	14,500
中山	5	27,000	314	11,630
惠州	3	16,000	172	10,750
成都	1	11,000	290	26,364
肇慶	2	32,000	287	8,969
江門	6	18,000	120	6,667
河源	1	9,000	58	6,444
汕頭	1	1,000	14	14,000
汕尾	1	1,000	7	7,000
南京	1	5,000	169	33,800
杭州地區	2	2,000	37	18,500
合計	65	572,000	9,443	16,506

城市更新業務

於期間內，本集團來自城市更新業務的收入為人民幣619.5百萬元。該收入主要來自位於廣州和佛山地區的城市更新項目。

物業租賃及轉租

於二零二三年六月三十日，本集團擁有時代地產中心建築面積約30,557平方米和217個車位、時代傾城(中山)第26座建築面積約37,567平方米和242個車位及時代E-PARK(天河)二期建築面積約64,800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775,362平方米。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的租賃收入為人民幣298.0百萬元，佔總收入的3.0%。

土地儲備

於二零二三年六月三十日，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兩至三年的發展所需。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	3,096,169	21.3
清遠	2,643,239	18.2
佛山	2,248,697	15.5
惠州	1,090,400	7.5
江門	1,313,073	9.1
長沙	876,719	6.0
東莞	892,315	6.2
中山	260,766	1.8
珠海	367,420	2.5
肇慶	809,160	5.6
武漢	284,027	2.0
成都	149,227	1.0
河源	53,783	0.4
杭州地區	211,793	1.5
汕頭	46,438	0.3
汕尾	60,882	0.4
南京	97,686	0.7
合計	14,501,794	100.0

物業開發項目組合

下表乃於二零二三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		所有者 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)	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	1,728	31,178	-	-	99
時代南灣	住宅及商業	二零一一年至 二零一五年	354,156	4,842	22,764	-	-	91
雲都匯	公寓及商業	二零一五年	17,480	-	38	-	-	50
時代雲圖(廣州)	住宅及商業	二零一六年	45,593	-	6,019	-	-	100
時代廊橋(增城)	住宅及商業	二零一七年	93,756	-	66,337	-	-	100
時代春樹裡(廣州)	住宅及商業	二零一七年	70,648	561	67,616	-	-	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	-	1,007	-	-	100
時代雲港(花都)	住宅及商業	二零二零年	29,959	-	9,630	-	-	100
時代柏林(廣州)	住宅及商業	二零一八年	45,537	1,046	9,201	-	-	100
時代天啟(廣州)	住宅及商業	二零一八年	64,374	4,602	332	-	-	95
中新知識城項目B2-2地塊	住宅及商業	二零一九年	61,145	4,271	54,860	-	-	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	4,075	74,084	-	-	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	145	8,517	-	-	100
海珠區石崗路項目	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	20,211	-	7,451	-	37,420	100
時代紫林	住宅及商業	二零一九年	20,076	2,466	17,483	-	-	91
時代幸匯	住宅及商業	二零一八年	20,177	203	33,356	-	-	100
時代香海彼岸	住宅及商業	二零二零年	53,985	108	28,186	-	-	100
時代風華(增城)	住宅及商業	二零二零年	24,825	-	33,324	-	-	87
時代傾城(中新)	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	90,976	67,791	138,496	-	-	100
時代傾城(中新)	住宅及商業	二零二七年至 二零二八年	31,509	-	-	98,138	52,970	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 ⁽⁵⁾ (%)
				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)	
時代城(廣州)	住宅及商業	二零二一年至 二零二七年	178,038	53,108	153,074	115,033	76,076	51
時代雲來(廣州)	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	67,695	62,437	38,870	-	49,572	100
時代天境(廣州)	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	44,995	508	4,678	57,500	52,019	100
時代印象(廣州)	住宅及商業	二零二一年至 二零二六年	102,948	12,609	12,794	162,095	128,883	75
時代名著(增城)	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	77,530	16,975	8,522	92,503	84,889	75
時代天韻(黃埔)	住宅及商業	二零二三年至 二零二六年	100,321	8,088	19,012	309,600	146,343	70
時代香樹裡(黃埔)	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	23,467	3,821	4,081	-	28,403	100
時代天逸(廣州)	住宅及商業	二零二二年至 二零二四年	110,168	3,346	1,287	260,306	108,516	50
金城悅府	住宅及商業	二零二一年至 二零二五年	33,321	7,850	36,974	23,935	9,884	50
時代天境(花都)	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	20,819	-	-	41,182	11,151	69
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	207	37,230	-	-	100
時代城(佛山)	住宅及商業	二零一零年至 二零一七年	505,776	10,030	86,303	-	-	100
時代城(佛山)五、六期	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	5,665	-	-	100
時代傾城(佛山)四期	住宅及商業	二零一五年	34,308	68	-	-	-	91
時代廊橋(佛山)	住宅及商業	二零一七年	20,464	-	1,652	-	-	100
時代年華(佛山)	住宅及商業	二零一六年	17,148	-	783	-	-	100
時代水岸(佛山)	住宅及商業	二零一七年	64,697	-	13,779	-	-	100
時代名著(佛山)	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	4,362	-	-	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	-	799	-	-	100
時代南灣(佛山)一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	1,232	21,129	-	-	91
時代家	住宅及商業	二零一九年	40,794	11,686	21,154	-	-	100
時代南灣(佛山)二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	967	38,658	-	-	100
時代領峰(佛山)	住宅及商業	二零一九年	117,893	-	3,106	-	-	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 ⁽⁵⁾ (%)
				供出售	其他建築	供出售	其他建築	
				建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	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	5,882	45,883	-	-	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	6,076	64,262	-	-	80
佛山南海新亞項目	住宅及商業	二零二零年	41,772	126	15,152	-	-	100
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	4,741	34,133	-	-	75
時代招商天禧(佛山)	住宅及商業	二零二一年	43,518	3,955	14,907	-	-	50
時代天境(佛山)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	67,579	658	71,947	-	-	100
保利·時代(佛山)	住宅及商業	二零二二年	48,498	9,636	10,930	-	-	49
保利時代天珀(佛山)	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	120,487	120,743	4,774	84,997	71,623	33
時代印記(佛山)	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	62,063	62,966	44,071	45,754	31,337	51
佛山大瀝沿江路項目	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	36,313	382	15,765	-	-	100
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	68	3,613	-	-	33
佛山順德倫教項目	住宅及商業	二零二二年	38,654	21,719	35,666	-	-	100
時代全球創客小鎮	住宅及商業	二零二二年至 二零二八年	223,952	42,140	66,562	409,930	133,258	75
佛山南海水頭工業區潘堅項目	住宅及商業	二零二三年	11,304	27,245	49	-	11,557	33
時代雲圖(三水)二期	住宅及商業	二零二二年	26,658	11,551	10,160	-	-	100
創客二期	住宅及商業	二零二八年至 二零二九年	119,035	-	-	335,584	110,085	40
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	52,661	78,870	-	-	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零二零年至 二零二七年	316,980	93,241	115,520	123,981	3,926	51
時代春樹裡	住宅及商業	二零一九年	90,034	2,140	36,781	-	-	100
時代天韻(鶴山)	住宅及商業	二零二零年至 二零二二年	49,735	679	35,569	-	-	90
時代春樹裡(鶴山)二期	住宅及商業	二零二零年至 二零二五年	119,153	177	1,550	110,335	24,626	91
時代風華(鶴山)	住宅及商業	二零二三年至 二零二八年	187,782	-	-	477,223	127,673	51
時代傾城(江門)	住宅及商業	二零二零年	34,674	85	28,036	-	-	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 ⁽⁵⁾ (%)
				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)	
珠海								
時代傾城(珠海)一期	住宅及商業	二零一五年	52,950	3,535	5,952	-	-	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	779	10,433	-	-	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	96	3,592	-	-	100
保利香檳花園合作項目	住宅及商業	二零一七年	77,206	-	21,129	-	-	49
珠海田家炳中學西側	住宅及商業	二零一八年	85,363	2,079	48,988	-	-	100
珠海山湖海項目(珠海)	住宅及商業	二零一八年	53,963	-	9,117	-	-	100
時代傾城(珠海)五期	住宅及商業	二零一八年	17,791	2,156	14,422	-	-	80
珠海保利中環廣場	住宅及商業	二零一九年至 二零二四年	60,138	64,825	74,988	1,238	-	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	1,002	9,488	-	-	100
時代天韻(二)	住宅及商業	二零二零年	11,393	474	8,206	-	-	50
時代天韻(三)	住宅及商業	二零二一年	23,712	7,649	18,565	-	-	50
時代天韻(一)	住宅	二零二零年	9,540	2,713	5,237	-	-	38
時代天韻(四)	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	48,432	13,715	37,042	-	-	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	1,468	50,655	-	-	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	-	68	-	-	100
中山金沙項目(中山)	住宅及商業	二零二零年至 二零二二年	132,290	50,309	118,590	-	-	93
中山三溪村項目(中山)	住宅及商業	二零一九年	39,351	518	1,651	-	-	91
中山寶藝項目(中山)	住宅及商業	二零二零年	26,256	349	14,409	-	-	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	294	9,703	-	-	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	1,130	11,622	-	-	73

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 ⁽⁵⁾ (%)
				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)	
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	10,130	84,462	-	-	100
時代花城(清遠)一期	住宅及商業	二零一六年	70,650	-	35,994	-	-	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	-	2,377	-	-	100
佛岡黃花湖項目	住宅及商業	二零二八年	477,020	-	-	490,363	19,706	100
時代·香海彼岸(清遠)嘉達飛來湖 項目	住宅及商業	二零二六年	91,127	-	-	331,466	103,810	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	4,476	80,621	-	-	90
清遠佛岡松峰項目	住宅及商業	二零二一年至 二零二八年	118,164	37,681	32,257	235,500	83,726	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 二零二四年	133,102	8,282	72,221	134,683	79,872	100
飛來南路項目(清遠)	住宅及商業	二零二五年至 二零二六年	23,137	-	-	71,498	30,832	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	8,256	34,384	-	-	100
信騰項目(清遠)	住宅及商業	二零二二年至 二零二九年	123,987	64,773	1,100	285,758	105,117	75
恒豐項目(清遠)	住宅及商業	二零二五年	53,164	-	-	143,663	50,231	100
長沙								
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二五年	649,862	2,898	127,036	195,762	69,297	100
時代年華(長沙)	住宅及商業	二零二零年	48,017	429	37,646	-	-	100
時代印記(長沙)	住宅及商業	二零二一年	39,722	1,881	22,530	-	-	100
時代梅溪嶺峰	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	71,041	1,611	420	-	54,439	100
長沙雨花區黃土嶺項目	商業	二零二二年至 二零二三年	8,848	715	144	-	12,050	80
長沙月亮島S16系列地塊	住宅和商業	二零二三年至 二零二五年	121,666	-	-	243,351	106,510	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 ⁽⁵⁾ (%)
				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)	
東莞								
時代傾城(東莞)	住宅及商業	二零一八年	55,792	1,363	265	-	-	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	7,000	39,024	-	-	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	1,000	7,216	-	-	100
道滘鎮小河路收購項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二三年	56,298	28,910	19,013	-	-	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	4,615	6,192	-	-	17
石排鎮合作項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二三年	95,977	709	-	-	22,435	13
東莞市中堂鎮豆豉洲項目	住宅及商業	二零二一年	22,451	2,391	9,998	-	-	51
東莞市中堂鎮豆豉洲項目地塊二	住宅及商業	二零二一年至 二零二五年	38,096	12,944	20,370	2,001	6	49
東莞市厚街鎮汀山項目	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	69,524	12,212	2,650	139,212	61,556	33
東莞市中堂鎮豆豉洲014地塊	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	41,837	30,351	11	577	33,701	51
東莞市中堂鎮豆豉洲016地塊	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	27,572	-	-	83,494	27,385	49
東莞厚街寮廈項目	住宅及商業	二零二四年	104,561	-	-	136,642	88,774	30
時代智匯	廠房及商業	二零二一年至 二零二三年	51,886	61,892	-	6,013	22,393	100
惠州								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零二零年至 二零二五年	284,414	52,120	75,455	132,437	150,247	49
時代英之皇·廊橋(惠州)	住宅及商業	二零二零年	23,459	8,582	25,615	-	-	80
惠陽雍華庭項目	住宅及商業	二零二零年	71,274	388	40,756	-	-	100
英之皇三和大道項目(惠州)	住宅及商業	二零二五年至 二零二七年	62,000	-	-	121,389	45,783	80
惠州市仲愷區白雲山村項目	住宅及商業	二零二三年至 二零二七年	93,628	-	-	309,489	128,139	100
成都								
時代風華(成都)	住宅及商業	二零二零年	30,429	1,794	25,099	-	-	100
時代天境(成都)	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	38,338	-	109	63,822	58,403	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 ⁽⁵⁾ (%)
				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)	
肇慶								
時代外灘(肇慶)	住宅及商業	二零二零年	59,677	-	5,726	-	-	100
肇慶新區鳳凰大道項目	住宅及商業	二零二三年至 二零二八年	51,385	-	-	181,709	40,700	100
時代·世茂水岸(肇慶)	住宅及商業	二零二三年至 二零二六年	59,394	-	-	168,382	47,097	50
時代·星湖印記(肇慶)	住宅及商業	二零二三年至 二零二五年	43,031	1,325	-	73,760	36,833	100
時代印象(肇慶)	住宅及商業	二零二八年至 二零二九年	69,999	-	-	208,739	44,889	100
汕頭								
時代天韻(汕頭)	住宅及商業	二零二二年	36,230	4,015	42,423	-	-	100
汕尾								
時代水岸(海豐)	住宅及商業	二零二一年	27,612	18,265	42,617	-	-	100
杭州地區								
時代天境(杭州)	住宅及商業	二零二三年	26,861	1,395	89	-	31,619	100
海寧市許村鎮龍渡湖地塊項目	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	46,938	-	-	128,394	50,296	51
河源								
時代傾城(河源)	住宅及商業	二零二一年	44,470	133	53,650	-	-	60
武漢								
時代海倫堡·印記(武漢)	住宅及商業	二零二三年至 二零二七年	78,037	-	-	202,546	81,481	50
南京								
南京市栖霞區馬群街道馬高路 以西、芝嘉花園東側地塊	住宅	二零二三年至 二零二四年	32,844	-	-	71,035	26,651	55
			10,914,432	1,297,268	3,279,318	6,911,019	3,014,189	

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。

截至二零二三年六月三十日止六個月的地塊收購

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無收購任何地塊。

市場回顧

截至二零二三年六月三十日止，房地產全行業成交規模有所企穩。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達59,515萬平方米，同比下跌5.3個百分點，跌幅較去年年底縮窄；商品房交易量達到人民幣63,092億元；同比增長1.1個百分點。

全國住宅土地市場依舊低迷。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1.1萬億元，同比下跌22%，其中，一線、二線及三四線城市的住宅土地成交金額同比增速分別為-16%，-18%和-29%。

前景

展望二零二三年下半年，國際環境複雜嚴峻，世界經濟復蘇仍顯乏力，不穩定不確定因素較多，經濟恢復將是一個波浪式發展、曲折式前進的過程。預計宏觀政策將加大力度，著力擴內需和提振民間投資。

房地產作為國民經濟的支柱行業之一，國家將繼續出台更多的政策促進市場預期和信心回暖。重點城市的房地產調控政策預計將有所調整，更好支持剛性和改善性住房需求。房貸利率和購房房貸首付比預計將進一步下調。穩定房地產市場政策出台下，房地產市場有望逐步企穩。區域市場分化，有產業人口支撐且政策放鬆力度較大的一二線城市市場預計將恢復更好，其他城市下行壓力依舊較大。

本集團將繼續積極銷售，緊抓回款，降本增效，保持穩定的經營現金流。繼續優化城市更新項目的結構以及加快城市更新項目的轉化及投資回收。主動進行債務管理，優化債務結構，加快處置非核心資產，保持公司穩健經營。

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，截至二零二三年六月三十日止六個月的收入佔比分別約為90.8%、6.2%及3.0%。本集團收入由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣6,498.1百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣9,932.2百萬元，增加人民幣3,434.1百萬元，增幅為52.8%。該增加主要由於物業銷售交付面積增加。

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣6,182.3百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣9,014.7百萬元，增加人民幣2,832.4百萬元，增幅為45.8%。該增加主要是由於國內疫情結束，保交付效果顯著。截至二零二三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金域悅府、時代天境(杭州)、時代芳華(東莞)及時代香海彼岸(清遠)二期等。

城市更新業務

於期間內，本集團來自城市更新業務的收入為人民幣619.5百萬元。該收入主要來自位於廣州和佛山地區的城市更新項目。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣315.8百萬元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣298.0百萬元，減少人民幣17.8百萬元，減幅為5.6%。該減少主要是由於期間內個別項目出租面積減少。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣5,638.1百萬元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣9,172.3百萬元，增加人民幣3,534.2百萬元，增幅為62.7%。該增加主要歸因於物業銷售交付面積較截至二零二二年六月三十日止六個月同期增加。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣860.0百萬元，減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣759.9百萬元，減少人民幣100.1百萬元，減幅為11.6%。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月的13.2%下跌至7.7%，該下跌主要是由於截至二零二三年六月三十日止六個月期間物業銷售的毛利率下跌。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣381.7百萬元，減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣127.8百萬元，主要因為截至二零二三年六月三十日止六個月無美元債回購收益。

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二零二二年六月三十日止六個月的人民幣270.9百萬元，減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣183.2百萬元，減少人民幣87.7百萬元，減幅為32.4%。該減少主要由於本集團嚴格管控營銷費用。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣519.3百萬元，減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣309.3百萬元，減少人民幣210.0百萬元，減幅為40.4%。該減少主要由於本集團嚴格管控行政開支。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣224.6百萬元，增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣900.0百萬元，增加人民幣675.4百萬元，增幅為300.7%。該增加主要是由於期間內部分資產減值增加。

融資成本

本集團的融資成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣199.8百萬元，增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣552.5百萬元，該增加主要是由於本集團項目可資本化的利息支出下降所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣42.4百萬元，增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的人民幣280.1百萬元，增加人民幣237.7百萬元，增幅為560.6%。該增加主要是由於截至二零二三年六月三十日止六個月本集團轉回了部分遞延所得稅資產。

期間(虧損)/利潤

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的期間虧損為人民幣1,409.7百萬元，較本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的期間利潤減少人民幣1,440.8百萬元。截至二零二三年六月三十日止六個月的每股基本及攤薄虧損為人民幣80分(截至二零二二年六月三十日止六個月每股基本及攤薄盈利：人民幣1分)。

本公司擁有人應佔(虧損)/利潤

截至二零二三年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔虧損為人民幣1,689.5百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔利潤減少人民幣1,713.2百萬元。截至二零二三年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔核心淨虧損(股東應佔淨虧損扣除自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響及衍生金融工具公允價值變動)為人民幣1,690.1百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔核心淨利潤減少人民幣1,741.7百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣5,341.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣6,749.4百萬元)，較於二零二二年十二月三十一日減少20.9%。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。於二零二三年六月三十日，本集團的受限制銀行存款金額為人民幣3,171.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣4,011.0百萬元)。

借款及抵押資產

於二零二三年六月三十日，本集團計息應付款項為人民幣6,371.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,794.9百萬元)。該等結餘以應收貿易款項及物業存貨作部份抵押，其賬面值分別為人民幣377.1百萬元及人民幣1,243.2百萬元。於二零二三年六月三十日，本集團總額為人民幣4,020.7百萬元的若干計息應付款項乃以本集團的若干附屬公司的股權作抵押。

本集團於二零二三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46,928.2百萬元。一年內到期借款由二零二二年十二月三十一日之人民幣33,792.8百萬元下降至二零二三年六月三十日之人民幣24,263.1百萬元，而約人民幣22,119.5百萬元之借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣545.6百萬元之借款須於五年以後償還。於二零二三年六月三十日，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931.6百萬元、人民幣27.8百萬元、人民幣13,156.0百萬元及人民幣622.4百萬元。於二零二三年六月三十日，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2,890,320,000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」)。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722,580,000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」)。二零二一年六月發行的5.55%美元優先票據及二零二一年七月發行的5.55%美元優先票據整合併組成單一系列，統稱為「二零二四年到期的5.55%美元優先票據」。二零二四年到期的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2,529,030,000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。

(c) 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2,529,030,000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722,580,000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。

(d) 二零二六年到期的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，廣州市時代控股集團有限公司(「廣州時代」，本公司全資附屬公司)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和第三年末調整票面利率，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。於二零二二年八月二十四日，本公司已進行第一次分期償付，償付了二零二四年到期的5.94%人民幣非公開發行境內公司債券所有本金的10%及全部應付未付利息。於二零二三年二月二十二日至四月二十日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二六年到期(「二零二六年到期的5.94%人民幣非公開發行境內公司債券」)，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(e) 二零二六年到期的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和第三年末調整票面利率，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。於二零二二年八月四日，本公司已進行第一次分期償付，償付了二零二四年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券所有本金的10%及全部應付未付利息。於二零二三年二月二十二日至四月二十八日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二六年到期(「二零二六年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券」)，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(f) 二零二七年到期的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。於二零二三年二月二十二日至四月二十四日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二七年到期(「二零二七年到期的5.94%人民幣非公開發行境內公司債券」)，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(g) 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2,167,740,000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1,806,450,000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。

(h) 二零二七年到期的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，廣州時代於中國按票面年利率5.24%發行面值為人民幣2,500,000,000元的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」)，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5.24%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。於二零二三年二月二十二日至四月十一日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二七年到期(「二零二七年到期的5.24%人民幣非公開發行境內公司債券」)，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(i) 二零二七年到期的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，廣州時代於中國按票面年利率5.10%發行面值為人民幣1,550,000,000元的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」)，為期五年。廣州時代有權在第三年末調整票面利率，而投資者則有權回售。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。於二零二三年二月二十二日至四月十四日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二七年到期(「二零二七年到期的5.10%人民幣非公開發行境內公司債券」)，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(j) 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，廣州時代於中國按票面年利率6.30%發行面值為人民幣950,000,000元的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」)，為期七年。廣州時代有權在第五年末調整票面利率，而投資者則有權回售。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。於二零二三年二月二十二日至四月二十四日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二七年到期，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(k) 二零二七年到期的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，廣州時代於中國按票面年利率5.00%發行面值為人民幣740,000,000元的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」），為期五年。廣州時代有權在第三年末調整票面利率，而投資者則有權回售。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。於二零二三年二月二十二日至四月十一日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二七年到期（「二零二七年到期的5.00%人民幣非公開發行境內公司債券」），設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(l) 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，廣州時代於中國按票面年利率6.20%發行面值為人民幣575,000,000元的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」），為期七年。廣州時代有權在第五年末調整票面利率，而投資者則有權回售。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。於二零二三年二月二十二日至二月二十四日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二七年二月到期，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(m) 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2,890,320,000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722,580,000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。

(n) 二零二七年到期的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，廣州時代於中國按票面年利率6.80%發行面值為人民幣500,000,000元的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」)，為期五年。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。於二零二三年二月二十二日至三月六日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二七年到期(「二零二七年到期的6.80%人民幣非公開發行境內公司債券」)，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(o) 二零二三年到期的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，廣州時代於中國按票面年利率8.10%發行面值為人民幣1,900,000,000元的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」)，為期五年。廣州時代有權在第三年末調整票面利率，而投資者則有權回售。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。二零二一年十一月，二零二三年到期的8.10%人民幣公開發行境內公司債券的持有人已經登記回售14,000,000張債券，每張價格為人民幣100元。本集團已於二零二一年十二月十日償還該等已登記回售債券為人民幣1,400,000,000元。自二零二一年十二月十日起，債券的年利率由8.10%下調至7.50%(「二零二三年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券」)。二零二三年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券於二零二三年二月七日摘牌。

(p) 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2,167,740,000元)的6.60%優先票據(「二零二三年到期的6.60%美元優先票據」)。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，每半年末支付一次。

(q) 二零二六年到期的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，廣州時代於中國按票面年利率8.20%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(「二零二二年到期的8.20%人民幣非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，而投資者則有權回售。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%。於二零二二年九月五日至七日，廣州時代召開持有人會議，調整債券到期日為二零二四年到期(「二零二四年到期的5.50%人民幣非公開發行境內公司債券」)。於二零二二年九月八日，本公司已進行第一次分期償付，償付了二零二四年到期的5.50%人民幣非公開發行境內公司債券所有本金的2.5%及全部應付未付利息。於二零二三年二月二十二日至三月六日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二六年到期(「二零二六年到期的5.50%人民幣非公開發行境內公司債券」)，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

或然負債

於二零二三年六月三十日，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20,827.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣29,764.1百萬元)。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。

於二零二三年六月三十日，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1,905.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,288.8百萬元)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。於二零二三年六月三十日，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。

期間後事項

除本公告所披露者外，於截至二零二三年六月三十日止六個月後，概無發生影響本集團的重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團擁有2,442名僱員(二零二二年十二月三十一日：2,656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二零二二年十二月三十一日止年度之年報。於二零二三年六月三十日，本公司自採納購股權計劃以來概無根據該計劃授出任何購股權。就截至二零二三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253.3百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣583.4百萬元)。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

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，於截至二零二三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適用守則條文。

企業管治守則條文第C.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二零二三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二零二三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

於截至二零二三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、出售或贖回本公司任何上市證券。

於聯交所及本公司網站刊登中期業績及二零二三年中期報告

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二零二三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，二零二三年八月三十日

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。