

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



TIMES 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)

**截至二零一八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260.0億元，相比二零一七年同期增幅為52.7%；
- 期間營業額為人民幣10,476.5百萬元，相比二零一七年同期增幅為20.1%；
- 期間利潤為人民幣1,135.3百萬元，相比二零一七年同期增幅為42.2%；
- 期間本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,184.2百萬元，相比二零一七年同期增幅為137.9%；
- 期間本公司擁有人應佔核心淨利潤^{註1}為人民幣1,183.0百萬元，相比二零一七年同期增幅為86.1%；
- 期間毛利率及本公司擁有人應佔核心淨利率分別為28.2%及11.3%；及
- 於二零一八年六月三十日，現金及銀行結餘為人民幣206.6億元。

註1：不包括投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響，提前贖回優先票據所付的溢價，以及因收購附屬公司及重新計算於合營企業的既有權益產生的收益。

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」)截至二零一八年六月三十日止六個月(「期間」)的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一七年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
物業銷售	4A	10,125,896	8,399,182
來自下列各項的租賃收入總額：			
租賃自用物業		19,562	25,331
轉租租賃物業		140,631	122,074
物業管理費收入	4A	190,444	178,477
		10,476,533	8,725,064
銷售成本		(7,520,867)	(6,424,463)
毛利		2,955,666	2,300,601
其他收入及收益	5	650,577	136,612
銷售及市場推廣成本		(363,840)	(366,262)
行政開支		(436,422)	(326,543)
其他開支		(178,164)	(226,090)
融資成本	7	(246,712)	(174,008)
應佔聯營公司及合營企業損失		(164,262)	(2,096)
除稅前利潤	6	2,216,843	1,342,214
所得稅開支	8	(1,081,535)	(543,564)
期間利潤		1,135,308	798,650
下列各項應佔：			
本公司擁有人		1,184,215	497,807
非控股權益		(48,907)	300,843
		1,135,308	798,650
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本—期間利潤	9	人民幣65分	人民幣29分
攤薄—期間利潤	9	人民幣65分	人民幣29分

中期簡明綜合全面收入表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤	<u>1,135,308</u>	<u>798,650</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：		
應佔合營企業其他全面虧損	(9,425)	–
換算海外業務的匯兌差額	<u>(125,109)</u>	<u>158,339</u>
	<u>(134,534)</u>	<u>158,339</u>
不會重新分類至損益的其他全面收入：		
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的權益工具收益淨額	<u>5,413</u>	<u>–</u>
期間其他全面(虧損)/收入	<u>(129,121)</u>	<u>158,339</u>
期間全面收入總額	<u>1,006,187</u>	<u>956,989</u>
以下應佔：		
本公司擁有人	1,055,094	656,146
非控股權益	<u>(48,907)</u>	<u>300,843</u>
	<u>1,006,187</u>	<u>956,989</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,516,696	1,378,936
預付土地租賃款項	3,055,809	919,206
投資物業	1,374,050	1,498,330
商譽	420,367	201,765
其他無形資產	140,655	37,134
於合營企業的權益	3,883,088	4,698,830
於聯營公司的權益	330,544	35,086
可供出售投資	-	485,402
以公允價值計量且其變動計入 損益的債務工具	260,500	-
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的權益工具	263,497	-
遞延稅項資產	980,861	789,426
預付款項、按金及其他應收款項	1,203,488	932,768
非流動資產總額	13,429,555	10,976,883
流動資產		
預付土地租賃款項	688,145	1,374,853
開發中物業	47,421,682	43,804,554
已竣工持作出售的物業	3,558,317	4,083,628
應收貿易款項	4,380,491	3,253,356
合同資產	271,459	-
預付款項、按金及其他應收款項	20,204,914	14,423,860
應收合營企業的款項	5,527,769	4,985,166
應收聯營公司的款項	1,074,204	465,810
預繳稅款	1,135,963	804,225
受限制銀行存款	3,531,630	2,943,774
現金及現金等價物	17,124,378	14,262,982
流動資產總額	104,918,952	90,402,208
流動負債		
應付貿易款項及票據	5,370,543	3,837,132
其他應付款項及應計款項	10,779,457	28,474,399
合同負債	22,571,007	-
應付合營企業的款項	4,869,285	4,155,306
計息銀行貸款及其他借款	9,787,493	6,030,011
應付稅項	2,633,173	2,216,360
流動負債總額	56,010,958	44,713,208
流動資產淨值	48,907,994	45,689,000
總資產減流動負債	62,337,549	56,665,883

中期簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一八年六月三十日

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
總資產減流動負債	<u>62,337,549</u>	<u>56,665,883</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	30,791,104	27,259,076
遞延稅項負債	<u>1,888,394</u>	<u>1,461,192</u>
非流動負債總額	<u>32,679,498</u>	<u>28,720,268</u>
資產淨值	<u>29,658,051</u>	<u>27,945,615</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	145,260	145,260
儲備	<u>15,663,571</u>	<u>15,426,286</u>
	<u>15,808,831</u>	<u>15,571,546</u>
非控股權益	<u>13,849,220</u>	<u>12,374,069</u>
權益總額	<u>29,658,051</u>	<u>27,945,615</u>

財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 公司資料

本公司於二零零七年十一月十四日根據開曼群島第22章公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司，名稱為Times Property (Holdings) Co., Limited。根據於二零零八年一月二十四日通過的一項特別決議案，本公司的名稱由Times Property (Holdings) Co., Limited變更為時代地產控股有限公司。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。於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司的附屬公司在中華人民共和國(「中國」)主要從事物業開發、物業租賃及物業管理。

董事認為，本公司的直接控股公司乃於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的豐亞企業有限公司，以及最終控股公司乃於英屬維爾京群島註冊成立的佳名投資有限公司(「佳名投資」)。佳名投資由本集團創辦人岑釗雄先生(「岑先生」)全資擁有。

本公司股份於二零一三年十二月十一日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2. 編製基準

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

該等未經審核中期簡明綜合財務報表並無載有須於年度財務報表內載列的全部資料及披露，故須與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

該等報表乃根據歷史成本慣例編製，惟以公允價值計量的投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益工具及若干其他應付款項及應計款項則除外。未經審核中期簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有所指外，所有數值均四捨五入至最接近的千元。

3. 主要會計政策

編製中期簡明綜合財務報表採納的會計政策與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所採納者一致，惟所採納於二零一八年一月一日生效的新訂準則及詮釋則除外。本集團概無提早採納已頒佈惟未生效的任何其他準則、詮釋或修訂本。

於本中期期間，本集團首次就編製本集團的中期簡明綜合財務報表應用下列有關本集團營運的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」，亦包括國際會計準則「國際會計準則」及詮釋）的修訂本：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合同收入
國際財務報告準則第15號修訂本	澄清國際財務報告準則第15號客戶合同收入
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
國際財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款的交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號修訂本	應用國際財務報告準則第9號金融工具與國際財務報告準則第4號保險合同
國際會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業
二零一四年至二零一六年週期的 年度改進	國際財務報告準則第1號及國際會計準則第28號修訂本

除下文進一步闡述者外，董事預期採納上述新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對該等中期簡明綜合財務報表及披露產生重大影響。

國際財務報告準則第15號

國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第11號「*建築合同*」及國際會計準則第18號「*收入*」及相關詮釋，適用於所有因客戶合同而產生的收入，除非該等合同適用於其他準則。該項新準則建立一個五步模式，以確認客戶合同收入。根據國際財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。

該準則要求實體作出判斷，並考慮將該模式各步應用於其客戶合同時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明獲取合同的增量成本及與履行合同直接相關的成本的會計處理。

本集團透過採用修改後的追溯調整法採納國際財務報告準則第15號，並選擇僅對於首次執行收入準則時尚未完成的合同應用此方法。各主要財務報表的比較資料將根據國際會計準則第18號及相關詮釋的規定呈列，因此，比較數據未經重列。

本集團主要從事物業開發、物業租賃及物業管理。採納國際財務報告準則第15號的影響進一步闡述如下：

(a) 物業開發活動的會計處理

於過往報告期間，銷售已竣工物業的收入於簽署物業移交函時(即物業所有權的風險及回報被轉移至購房者時)確認，而非持續按工程進度進行確認。

根據國際財務報告準則第15號，就基於合同理由對本集團具有不可替代用途的物業而言，當本集團有權就累計至今已完成的履約義務向客戶收取款項，本集團於一段時間內履行履約義務時根據計量過程的輸入方法確認收入。

計入損益的累計確認收入超出向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。當已出具進度賬單或已交付物業時，合同資產將重新分類為應收款項，原因是收取代價的權利於該時間點變為無條件，僅須隨時間流逝即可收取付款。

向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。當本集團履行其履約義務時，合同負債確認為收入。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已評估有權就少數物業至今已完成的履約義務向客戶收取款項，因此，本集團得出結論，認為採納國際財務報告準則第15號對收入確認時間並無重大影響。

就於客戶付款及與轉移承諾物業或服務期間超過一年的合同而言，交易價格及銷售已竣工物業的收入金額按融資部分的影響(倘重大)調整。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已評定按融資部分的影響並不重大。

根據國際財務報告準則第15號，先前呈列為計入「其他應付款項及應計款項」的預收客戶款項的向客戶預售物業所得款項，於確認相關銷售收入前記錄為「合同負債」。

(b) 獲取合同的增量成本及與履行合同直接相關的成本的會計處理

於採納國際財務報告準則第15號後，印花稅、銷售佣金及獲取合同的其他直接成本(倘可收回)資本化為「合同資產」。

(c) 國際會計準則第34.114號的呈列及披露規定

按簡明綜合財務報表所規定，本集團將客戶合同收入分拆至描述收入及現金流量性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素影響的類別。本集團亦披露有關收入分拆披露與每個呈報分部披露的收入信息之間關係的資料。有關分類收入分拆的披露，請參閱附註4A。

國際財務報告準則第9號

於二零一八年一月一日或之後開始的年間，國際財務報告準則第9號「*金融工具*」取代國際會計準則第39號「*金融工具：確認及計量*」。該準則引入分類及計量以及減值的新規定。本集團已將自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號。本集團並無重列比較資料，並於二零一八年一月一日對權益的期初結餘確認任何重大過渡調整。有關分類及計量以及減值規定的預期影響概述如下：

(a) 分類及計量

根據國際財務報告準則第9號，債務工具隨後按公允價值計量且其變動計入當期損益，以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。分類乃基於兩個標準作出：本集團管理資產的業務模式；及工具的合同現金流量是否為就未償還本金的純粹支付本金及利息（「SPPI」條件）。

本集團金融資產的新分類及計量如下：

- 以攤餘成本計量的債務工具為在業務模式內以持有金融資產以收取符合SPPI條件的合同現金流量為目的的金融資產。此類別包括本集團的應收貿易款項、應收合營企業／聯營公司款項及納入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益工具於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益。此類別僅包括本集團擬就可預見未來持有及於初始確認或轉換時本集團不可撤回地選擇如此分類的權益工具。本集團將其無報價權益工具分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益工具。以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益工具毋須遵照國際財務報告準則第9號項下進行減值評估。根據國際會計準則第39號，本集團的無報價權益工具原分類為可供出售投資。
- 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括現金流量特性未能符合SPPI條件的債務工具或並未於目標為收集合同現金流量或持有合同現金流及出售的業務模式內持有的債務工具。根據國際會計準則第39號，本集團的債務工具原分類為可供出售投資。

(b) 減值

國際財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信貸損失（「預期信貸損失」）法取代國際會計準則第39號的產生虧損法，故採納國際財務報告準則第9號已基本上改變本集團金融資產減值的會計處理。國際財務報告準則第9號要求本集團就所有未以公允價值計量且其變動計入當期損益持有的貸款及其他債務金融資產的預期信貸損失記錄撥備。

預期信貸虧損乃基於根據合同應付的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按接近資產原有的實際利率貼現。使用期預期信貸損失即指於相關工具的預期使用期內所有可能違約事件而產生的預期信貸損失。相反，12個月預期信貸損失指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的部分使用期預期信貸損失。評估乃根據本集團過往信貸虧損記錄，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期的現狀及未來狀況預測評估作出調整。

於二零一八年六月三十日，本集團已應用簡化方式將應收貿易款項及合同資產的年限內預期信貸虧損入賬，及一般方式將應收合營企業／聯營公司及納入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的12個月預期信貸虧損入賬。本集團確定該等變動並無產生重大財務影響。

4A. 收入分拆

本集團來自客戶合同收入的分拆如下：

截至二零一八年六月三十日止六個月 (未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部			
貨品或服務的類別			
物業銷售	10,125,896	–	10,125,896
物業管理費收入	–	190,444	190,444
來自客戶合同總收入	<u>10,125,896</u>	<u>190,444</u>	<u>10,316,340</u>
按地區劃分市場：			
中國內地	<u>10,125,896</u>	<u>190,444</u>	<u>10,316,340</u>
收入確認時間			
於某一時點轉讓的貨品	10,125,896	–	10,125,896
隨時間轉讓的服務	–	190,444	190,444
來自客戶合同總收入	<u>10,125,896</u>	<u>190,444</u>	<u>10,316,340</u>

來自客戶合同總收入與於分部資料披露的金額的對賬載列如下：

	物業開發 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入			
外部客戶銷售	10,125,896	190,444	10,316,340
分部間銷售	<u>637,102</u>	<u>84,359</u>	<u>721,461</u>
調整及抵銷	<u>(637,102)</u>	<u>(84,359)</u>	<u>(721,461)</u>
來自客戶合同總收入	<u>10,125,896</u>	<u>190,444</u>	<u>10,316,340</u>

4B. 運營分部資料

就管理而言，本集團由以下呈報運營分部組成：

- (a) 物業開發： 物業開發及銷售
- (b) 物業租賃： 物業租賃(包括租賃自有物業及轉租租賃物業)
- (c) 物業管理： 提供物業管理服務

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月建設的物業開發項目均位於中國內地。

為確定資源分配及績效評估，管理層會分別監督本集團的運營分部的業績。分部績效將根據呈報分部損益予以評估，此乃除稅前經調整損益的一種計量方式。除稅前經調整損益始終根據本集團的除稅前利潤予以計量，不包括銀行利息收入、出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益工具收益、可換股債券衍生工具部分的公允價值變動、融資成本、應佔聯營公司及合營企業損失，總部及企業收入及開支亦排除在該計量之外。

本集團自外部客戶所得收入完全來自於其在中國內地的業務。除了本集團金額為人民幣68,522,000元的若干以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益工具(二零一七年十二月三十一日：10,988,000美元(相當於約人民幣72,902,000元)的若干可供出售投資)及金額為人民幣5,773,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,774,000元)的若干物業、廠房及設備外，本集團的非流動資產均位於中國內地。除了合共2,054,342,000美元(相當於約人民幣13,609,083,000元)(二零一七年十二月三十一日：1,389,012,000美元，相當於約人民幣9,076,080,000元)的本集團若干計息銀行貸款以及優先票據與銀團貸款等其他借款外，本集團的負債位於中國內地。

分部資產不包括於合營企業的權益、於聯營公司的權益、以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益工具、可供出售投資、遞延稅項資產、應收合營企業／聯營公司款項、預繳稅款、受限制銀行存款、現金及現金等價物，以及其他未分配的總部及企業資產，因該等資產乃基於集團予以管理。

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

截至二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止六個月，概無來自單一外部客戶交易的收入佔本集團總收入10%或以上。

截至二零一八年六月三十日止六個月的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於二零一八年六月三十日的分部資產及負債呈列如下：

截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售	10,125,896	160,193	190,444	-	10,476,533
分部間銷售	637,102	17,119	84,359	(738,580)	-
	<u>10,762,998</u>	<u>177,312</u>	<u>274,803</u>	<u>(738,580)</u>	<u>10,476,533</u>
分部業績	2,740,551	30,561	23,360	-	2,794,472
對賬：					
銀行利息收入					62,906
出售以公允價值計量且其變動計 入其他全面收入的權益工具收益					1,038
未分配的企業支出					(230,599)
融資成本					(246,712)
應佔聯營公司及合營企業損失					<u>(164,262)</u>
除稅前利潤					<u>2,216,843</u>
其他分部資料					
折舊	(12,779)	(41,607)	(1,158)	-	(55,544)
攤銷	(4,613)	(64)	(444)	-	(5,121)
投資物業的公允價值收益	-	15,560	-	-	<u>15,560</u>
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	79,907,323	3,839,082	486,406	-	84,232,811
對賬：					
未分配的資產					<u>34,115,696</u>
資產總額					<u>118,348,507</u>
分部負債	37,259,976	362,638	324,919	-	37,947,533
對賬：					
未分配的負債					<u>50,742,923</u>
負債總額					<u>88,690,456</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於二零一七年十二月三十一日的分部資產及負債呈列如下：

截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售	8,399,182	147,405	178,477	-	8,725,064
分部間銷售	52,139	11,184	35,902	(99,225)	-
	<u>8,451,321</u>	<u>158,589</u>	<u>214,379</u>	<u>(99,225)</u>	<u>8,725,064</u>
分部業績	1,599,639	66,095	26,536	-	1,692,270
<i>對賬：</i>					
銀行利息收入					48,901
可換股債券衍生工具部分的 公允價值變動					(22,809)
未分配的企業支出					(200,044)
融資成本					(174,008)
應佔聯營公司及合營企業損失					<u>(2,096)</u>
除稅前利潤					<u>1,342,214</u>
其他分部資料					
折舊	(25,957)	(46,217)	(2,113)	-	(74,287)
攤銷	(224)	-	(444)	-	(668)
投資物業的公允價值收益	-	24,750	-	-	24,750
	<u>-</u>	<u>24,750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,750</u>
於二零一七年十二月三十一日 (經審核)	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	68,511,635	3,264,159	128,594	-	71,904,388
<i>對賬：</i>					
未分配的資產					<u>29,474,703</u>
資產總額					<u>101,379,091</u>
分部負債	26,502,971	425,746	266,702	-	27,195,419
<i>對賬：</i>					
未分配的負債					<u>46,238,057</u>
負債總額					<u>73,433,476</u>

5. 其他收入及收益

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	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	62,906	48,901
來自第三方及合營企業的利息收入	58,037	—
管理費收入	6,572	—
賠償收入	96,053	8,468
其他	22,802	54,493
	<u>246,370</u>	<u>111,862</u>
<u>收益淨額</u>		
部分出售合營企業權益並無失去合營企業控制權獲得的 收益	234,927	—
重新計算於合營企業的既有權益	134,010	—
附屬公司的議價收購收益	9,224	—
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益 工具收益	1,038	—
投資物業的公允價值收益	15,560	24,750
外匯淨收益	9,448	—
	<u>404,207</u>	<u>24,750</u>
	<u>650,577</u>	<u>136,612</u>

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	7,281,991	6,203,736
賺取租金的投資物業之直接經營開支 (包括維修及保養)	3,778	27
轉租業務之直接經營開支 (包括租金及租賃物業裝修折舊)	85,067	78,307
提供物業管理服務之成本	150,031	142,393
	7,520,867	6,424,463
折舊	55,544	74,287
其他無形資產攤銷	5,121	668
投資物業公允價值的變動	(15,560)	(24,750)
員工福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金	463,030	356,679
退休金計劃供款	38,592	19,328
減：開發中物業之資本化金額	(226,571)	(224,804)
	275,051	151,203
辦公室物業及轉租業務的租賃物業之運營租賃 最低租賃款項	74,371	49,320
外匯淨差額	(9,448)	18,003
出售物業、廠房及設備項目的虧損	8,091	512
提前贖回優先票據所付的溢價	102,002	132,328
附屬公司的議價收購收益	(9,224)	—
部分出售合營企業權益並無失去合營企業控制權 獲得的收益	(234,927)	—
重新計算於合營企業的既有權益	(134,010)	—
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 權益工具收益	(1,038)	—
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動	—	22,809

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
利息開支	1,443,109	1,087,110
減：資本化利息	(1,196,397)	(913,102)
	246,712	174,008

8. 所得稅開支

本集團須按實體基準就產生或源於本集團成員公司所屬及經營所在司法管轄區之利潤繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島規則與規例，本集團實體(於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立)毋須繳納任何所得稅。由於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間並無在香港產生任何應課稅收入，因此本集團毋須於香港繳納所得稅。

中國企業所得稅

根據與中國企業所得稅(「企業所得稅」)相關的現行法規、詮釋及慣例，有關於中國內地經營業務的企業所得稅已按於截至二零一八年六月三十日止六個月所估計的應課稅利潤以適用稅率計算。

中國土地增值稅

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

於期間內，本集團根據相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所出入。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	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	834,057	776,754
土地增值稅	537,527	89,947
遞延	(290,049)	(323,137)
期間稅項支出總額	<u>1,081,535</u>	<u>543,564</u>

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔利潤及期間已發行普通股的加權平均數1,833,817,000股(截至二零一七年六月三十日止六個月：1,727,372,000股)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,184,215	497,807
已發行普通股的加權平均數(以千計)	1,833,817	1,727,372
每股基本盈利(每股人民幣分)	65	29

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	1,184,215	497,807
可換股債券衍生工具部分的公允價值變動 (人民幣千元)	-	22,809
用於釐定每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)	1,184,215	520,616
已發行普通股的加權平均數(以千計)	1,833,817	1,727,372
假設可換股債券進行換股(以千計)	-	92,286
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (以千計)	1,833,817	1,819,658
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	65	29

10. 股息

二零一七年的建議末期股息每股人民幣41.43分(合共人民幣759,750,000元)已由本公司股東於二零一八年五月十八日舉行的股東週年大會上批准。其於中期簡明綜合財務狀況表的「其他應付款項及應計款項」入賬，並其後在二零一八年七月派付。

董事會決議不派付截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

11. 應收貿易款項

本集團的應收貿易款項主要來自銷售物業。已銷售物業的代價由購房者按相關買賣協議條款支付。應收貿易款項不計息。應收貿易款項因短期內到期令其賬面金額接近其公允價值。

報告期末的應收貿易款項賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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	2,081,368	2,522,264
四至六個月	588	106,772
七至十二個月	1,717,269	88,515
一年後	581,266	535,805
	4,380,491	3,253,356

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的應收貿易款項餘額並未過期，亦未減值，且與多名來自不同層面的客戶有關，而該等客戶最近並無違約記錄。

12. 應付貿易款項及票據

基於發票日期於報告期末應付貿易款項及票據的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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	4,664,587	3,157,584
一年後	705,956	679,548
	5,370,543	3,837,132

應付貿易款項及票據乃無抵押、免息，且於正常營業週期內或於要求時償還。

應付貿易款項及票據因短期內到期令其賬面金額接近其公允價值。

業務回顧

概覽

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得收入為人民幣10,476.5百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月同期的增幅為20.1%。截至二零一八年六月三十日止六個月的利潤為人民幣1,135.3百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月增幅為42.2%。截至二零一八年六月三十日止六個月的核心淨利潤(不包括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，以及因收購附屬公司及重新計算於合營企業的既有權益產生的收益)增加至人民幣1,082.4百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月增加15.7%。本公司擁有人應佔利潤達人民幣1,184.2百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月增加137.9%。截至二零一八年六月三十日止六個月每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別為人民幣65分(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣29分)以及人民幣65分(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣29分)。

物業發展

本集團集中於珠三角地區的主要核心城市。於二零一八年六月三十日，本集團共擁有87個處於不同階段的主要項目，其中85個分佈在廣州、佛山、江門、東莞、惠州、珠海、中山及清遠等廣東省主要城市及2個位於湖南省長沙市。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣260.0億元，總建築面積約為1,508,278平方米。本集團注重項目配套設施，為求豐富客戶的藝術體驗，並滿足中上階層家庭的需求。

備註1：合同銷售乃根據買賣協議及購買確認協議歸納所得。

下表按地區說明本集團於截至二零一八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 分期數量	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	19	420,556	9,137	21,726
佛山	19	529,920	9,595	18,106
江門	2	30,493	292	9,575
珠海	8	148,069	3,076	20,776
中山	5	31,232	322	10,310
清遠	11	188,045	1,714	9,114
長沙	4	80,057	559	6,982
惠州	1	6,105	74	12,090
東莞	3	73,801	1,233	16,716
合計	72	1,508,278	26,002	17,240

物業租賃及轉租

於二零一八年六月三十日，本集團擁有時代地產中心及時代傾城(中山)第26座作出租用途。時代地產中心總建築面積為46,138平方米，其中，建築面積約20,718平方米和203個車位作出租用途；時代傾城(中山)第26座用作出租建築面積為37,567平方米。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474,936平方米。截至二零一八年六月三十日止六個月，租賃收入為人民幣160.2百萬元，佔本集團總收入的1.5%。

物業管理服務

物業管理費收入指就已交付物業提供物業管理服務產生的收入。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團為87個項目階段提供了物業管理服務。本集團的物業管理服務收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣178.5百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣190.4百萬元，該增加主要因本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月交付物業而得以管理更多項目階段所致。

土地儲備

於二零一八年六月三十日，本集團總土地儲備約為18.2百萬平方米，本集團認為足夠應付其未來三至五年的發展所需。下表載列本集團於所進駐主要城市的土地儲備的資料：

區域	土地儲備合計	
	(平方米)	(%)
廣州	2,159,038	11.9
佛山	2,634,969	14.4
江門	1,085,236	6.0
珠海	1,203,044	6.6
中山	1,171,211	6.4
清遠	5,980,810	32.9
長沙	1,566,668	8.6
東莞	1,105,828	6.1
惠州	1,291,749	7.1
合計	<u>18,198,553</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團截至二零一八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	12,734,668	70.0
商業	986,017	5.4
其他(附註)	<u>4,477,868</u>	<u>24.6</u>
合計	<u>18,198,553</u>	<u>100.0</u>

附註：主要包括停車場及配套設施。

物業開發項目組合

下表乃於二零一八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	-	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
廣州天合專案(皮革廠項目)	工業	待定	-	-	-	-	-	51
廣州天斯專案(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	-	630	-	-	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	-	1,715	-	51,765	100
時代雲港(花都)	住宅及商業	二零二零年	29,959	-	-	85,661	24,151	100
時代柏林(廣州)	住宅及商業	二零一八年	45,537	-	-	157,224	57,284	60
時代天啟(廣州)	住宅及商業	二零一八年	64,374	-	-	158,363	79,372	60
黃埔化工	商業	待定	18,279	-	-	82,256	-	45
中新知識城項目B2-2地塊	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	61,145	-	-	149,276	59,490	60
中新知識城項目B2-1地塊	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	103,890	-	5,246	202,744	67,091	60
時代康橋(花都)	住宅及商業	二零一七年至 二零一八年	31,665	-	22,443	25,577	-	100
海珠區石崗路項目	住宅及商業	二零二零年	20,211	-	-	39,654	44,192	70
時代紫林(花都)	住宅及商業	二零一九年	20,076	-	-	58,340	17,483	91
時代幸滙(從化)	住宅及商業	二零一八年	20,177	-	-	74,688	36,199	100
時代香海彼岸(廣州)	住宅及商業	二零二零年	53,985	-	-	138,035	56,040	100
廣州番禺清河東路項目	住宅及商業	二零二零年	27,256	-	-	83,600	37,485	51
廣州增城新塘承愛匯項目	住宅及商業	二零一九年	24,825	-	-	75,915	30,395	20

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)	
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	二零一七年	17,148	-	910	-	-	100
時代水岸(佛山)	住宅及商業	二零一七年	64,697	-	15,805	-	-	51
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	-	-	-	28,185	55
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	-	-	448,965	109,279	75
時代南灣(佛山)一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	-	-	187,578	79,792	100
時代家(南海)	住宅及商業	二零一九年	40,794	-	-	141,030	40,677	60
時代南灣(佛山)二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	-	-	289,576	69,038	60
時代領峰(佛山)	住宅及商業	二零一九年	117,893	-	-	304,560	99,304	90
佛山三水南山聚賢項目	住宅及商業	二零一九年	49,125	-	-	157,001	36,304	75
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	-	-	215,992	64,868	80
佛山南海新亞項目	住宅及商業	二零二零年	41,772	-	-	165,890	18,456	100
江門								
時代傾城(鶴山)	住宅及商業	二零一九年	120,804	-	-	295,620	82,210	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零一九年及 二零二零年	316,980	-	-	402,613	76,499	51
時代春樹里	住宅及商業	二零一九年	90,034	-	-	182,539	45,755	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	544	-	-	16,478	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	-	-	217,951	49,318	100
珠海山湖海項目	住宅及商業	二零一八年	53,963	-	-	115,044	38,852	60
時代傾城(珠海)五期	住宅及商業	二零一八年	17,791	-	-	-	-	80
時代保利中環廣場(珠海)	住宅及商業	二零一九年至 二零二一年	60,138	-	-	259,114	85,308	25
珠海斗門區白蕉鎮禾益中路以西	住宅及商業	二零一九年	20,000	-	-	41,202	9,504	60
時代天韻(二)	住宅及商業	二零一九年	11,393	-	-	28,623	10,698	50
時代天韻(三)	住宅及商業	二零一九年	23,712	-	-	61,032	17,919	50
時代天韻(一)	住宅	二零一九年	9,540	-	-	23,622	9,486	38
時代天韻(四)	住宅及商業	二零一九年	48,432	-	-	115,367	42,224	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	住宅及商業	二零二零年	132,290	-	-	384,292	150,818	58
時代禦京新城	住宅及商業	二零一八年至 二零二一年	104,430	-	-	313,913	97,225	49
時代南灣北岸	住宅及商業	二零一四年至 二零一九年	54,725	-	-	86,105	-	19
中山三溪村項目	住宅及商業	二零一九年	39,351	-	-	75,131	29,385	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)	
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	-	31,815	367,210	92,182	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	84,440	-	-	235,556	77,921	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	二零二零年	477,020	-	-	905,245	321,747	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	91,127	-	-	331,765	111,191	100
時代香海彼岸(清遠)萬達西項目	住宅及商業	二零一九年	68,840	-	-	253,323	80,827	90
時代傾城(清遠)九期(合順項目)	住宅及商業	二零一九年	42,214	-	-	159,470	56,470	100
清遠佛岡松峰項目	住宅及商業	二零二零年	118,164	-	-	358,874	119,290	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 二零二零年	133,102	-	-	475,065	158,732	100
清遠飛來南路項目	住宅及商業	二零二零年	23,137	-	-	69,927	28,173	60
時代糖果(清遠)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	28,620	-	-	97,403	23,200	100
清遠信騰項目	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	123,987	-	-	352,672	105,024	51
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	-	7,628	1,190,553	183,171	100
時代年華(長沙)	住宅及商業	二零一九年	48,017	-	-	144,051	41,265	55
東莞								
時代傾城(東莞)	住宅及商業	二零一八年	55,792	-	-	160,310	26,837	52
時代天境(東莞)	住宅及商業	二零一八年	79,190	-	-	148,841	39,120	55
時代天薈(東莞)	住宅及商業	二零一八年	42,519	-	-	108,723	20,522	100
東莞市道滘鎮小河路收購項目	住宅及商業	二零一九年	56,298	-	-	171,649	48,711	60
東莞市常平鎮盧屋村合作項目	住宅及商業	二零二零年	26,345	-	-	78,636	12,360	17
東莞市石排鎮合作項目	住宅及商業	二零二零年	95,977	-	-	212,143	77,976	13

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	供出售	其他	
				建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
惠州								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	284,414	-	-	630,058	223,698	49
時代英之皇·廊橋(惠州)	住宅及商業	二零一九年	23,459	-	-	77,092	25,796	80
惠州雍華庭項目	住宅及商業	二零二零年	71,274	-	-	93,539	43,048	100
英之皇三和大道項目	住宅及商業	二零二零年	62,000	-	-	151,872	46,646	80
總計			8,467,544	11,869	601,536	13,708,816	3,876,332	

附註：

- 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。
- 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。
- 「其他建築面積」主要包括停車場及配套設施。
- 「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。
- 「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。

截至二零一八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。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團於廣州、佛山、珠海、清遠以及東莞購入十一幅地塊，土地收購成本總額約為人民幣6,115百萬元。

項目所在城市	項目個數	地盤面積 (平方米)	預計	
			總建築面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣百萬元)
廣州	2	52,081	198,100	1,143
佛山	3	182,658	550,535	2,648
珠海	2	57,972	130,826	431
清遠	1	123,987	347,165	1,163
東莞	3	178,621	461,193	730
合計	11	595,319	1,687,819	6,115

市場回顧

截至二零一八年上半年，全國房地產市場成交量和價格保持平穩增長態勢，行業增速有所放緩。根據國家統計局數據，1-6月，全國商品房銷售面積達77,143萬平方米，同比增長3.3%，增長率比去年同期減少12.8個百分點；商品房銷售額達到人民幣66,945億元，同比增長13.2%，增長率比去年同期減少8.3個百分點。

本集團採取積極銷售的策略，業績穩步增長。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售金額達人民幣260.0億元，同比增加52.7%。

本集團繼續深耕粵港澳大灣區，通過招拍掛及收併購等方式，共購入11個新項目，總規劃建築面積為169萬平方米。

本集團在城市更新改造方面取得了新的進展，截至2018年上半年，擁有70個城市更新項目，預計在下半年有若干項目完成轉化。同時，本集團持續推進「時代·未來小鎮」戰略。截至2018年上半年，本集團新增10個產業戰略合作夥伴，廣州沙灣瑰寶小鎮、佛山全球創客小鎮以及佛山愛車小鎮項目進展順利；其中，佛山全球創客小鎮首個產業項目落地。另外，時代產業南方總部落子肇慶，攜手西門子等名企打造智慧製造創新基地。

前景

中國經濟基本面將保持總體平穩。貨幣政策將適度寬鬆，財務政策將更加積極，社會融資規模和流動性將保持合理充裕。

中國將維持房地產市場調控的政策，地方政府作為落實主體調控的責任，將實施因城施策等差別化的調控政策，確保房地產行業的平穩發展。金融去槓桿政策將會繼續，這將給行業帶來更多兼併收購的機會。房地產市場成交將保持平穩，區域市場表現分化，行業集中進一步提升。

未來，我們在確保核心業務持續穩健發展的基礎上，將積極拓展產業、商業、社區服務、家居家裝、教育等業務，為城市提供領先完整的產品體系和解決方案。

本集團將持續深耕粵港澳大灣區，大力提升所在區域市場份額，並擇機進入其他具高增長潛力的城市。

我們堅持審慎的投資策略，把握行業去槓桿過程中兼併收購的機會，並通過參與城市更新改造、特色小鎮建設等方式，確保擁有充足的土地儲備。

另外，本集團將加強現金流管理，堅持積極銷售，加快資金回籠。我們將適應新的金融政策環境，積極開拓符合國家政策導向的融資方式。

財務回顧

收入

本集團收入主要由物業發展、物業租賃和轉租及物業管理服務產生，截至二零一八年六月三十日止六個月的收入佔比分別約為96.7%、1.5%及1.8%。本集團收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣8,725.1百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣10,476.5百萬元，增加人民幣1,751.4百萬元，增幅為20.1%。該收入增加主要歸因於物業銷售收入增加。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (人民幣 百萬元)		截至二零一七年 六月三十日止六個月 (人民幣 百萬元)	
		(%)		(%)
物業銷售	10,125.9	96.7	8,399.2	96.3
租賃收入	160.2	1.5	147.4	1.7
物業管理費收入	190.4	1.8	178.5	2.0
	10,476.5	100	8,725.1	100.0

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣8,399.2百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣10,125.9百萬元，增加人民幣1,726.7百萬元，增幅為20.6%。該增加主要是由於已交付總建築面積由截至二零一七年六月三十日止六個月約770,035平方米，增至截至二零一八年六月三十日止六個月約993,896平方米。於截至二零一八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南沙時代長島項目二期、時代傾城(長沙)三期、時代名著(佛山)、時代南灣(佛山)及時代傾城(清遠)四期。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣147.4百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣160.2百萬元，增加人民幣12.8百萬元，增幅為8.7%。該增加主要是由於期間內租金單價上升。

物業管理服務

本集團來自物業管理服務的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣178.5百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣190.4百萬元，增加人民幣11.9百萬元，增幅為6.7%。該增加主要是由於本集團管理之項目數量及管理面積上升。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣6,424.5百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣7,520.9百萬元，增加人民幣1,096.4百萬元，增幅為17.1%。該增加主要歸因於已交付物業總建築面積較二零一七年同期有所增加，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二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,300.6百萬元，增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣2,955.7百萬元，增加人民幣655.1百萬元，增幅為28.5%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月的26.4%上升至28.2%，該上升主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較二零一七年同期有所提升。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣136.6百萬元，增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣650.6百萬元，主要因為土地一級開發收入和出售部分合營企業收益增加、收購合營企業產生的評估收益及銀行利息收入增加。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣366.3百萬元，減少至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣363.8百萬元，減少人民幣2.5百萬元，減幅為0.7%。該減少主要是由於增加銷售推廣力度導致推廣成本增加及新收入準則的實施使得本集團的銷售佣金重新分類至銷售成本雙重因素所致。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣326.5百萬元，增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣436.4百萬元，增加人民幣109.9百萬元，增加幅度為33.7%。該增加主要由於本集團業務擴充以致員工人數上升所致。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣226.1百萬元，減少至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣178.2百萬元，減少人民幣47.9百萬元，減幅為21.2%。該減少主要是提前贖回優先票據的所付的溢價減少及沒有可轉換債券的公允價值變動的影響所致。

融資成本

本集團的融資成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣174.0百萬元，增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣246.7百萬元，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二零一七年六月三十日止六個月的人民幣543.6百萬元，增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,081.5百萬元，增加人民幣537.9百萬元，增幅為99.0%。該增加主要是由於截至二零一八年六月三十日止六個月本集團應課稅利潤及土地增值稅增加所致。

期間利潤

本集團期間利潤由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣798.7百萬元，增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,135.3百萬元，增加人民幣336.6百萬元，增幅為42.2%。截至二零一八年六月三十日止六個月的每股基本盈利以及每股攤薄盈利分別為人民幣65分(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣29分)以及人民幣65分(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣29分)。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣497.8百萬元，增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,184.2百萬元，增加人民幣686.4百萬元，增幅為137.9%。本公司擁有人應佔核心淨利潤從截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣635.7百萬元，增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,183.0百萬元，增加人民幣547.3百萬元，增幅為86.1%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣20,656.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣17,206.8百萬元)，較於二零一七年十二月三十一日增加20.0%。根據相關中國法律及法規，本集團的部分項目公司需要將預售所得款項的特定金額存入指定銀行賬戶用作相關物業施工的保證金。該等保證金只可用於在項目開發過程中向工程承建商作出付款及作為其他工程相關款項如購買材料。當獲得相關物業竣工證明書後，餘下保證金將被解除。此外，本集團部分銀行存款為銀行指定的監管賬戶中的貸款所得款項，在此情況下，其使用須獲得銀行批准，且受限制銀行存款的使用會受相關貸款協議中載列的目的所限制。其餘受限制存款主要是定期存款。於二零一八年六月三十日，本集團的受限制銀行存款金額為人民幣3,531.6百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,943.8百萬元)。

借款及抵押資產

本集團於二零一八年六月三十日的計息銀行貸款及其他借款合計約為人民幣40,578.6百萬元。一年內到期借款由二零一七年十二月三十一日之人民幣6,030.0百萬元上升至二零一八年六月三十日之人民幣9,787.5百萬元，而約人民幣30,039.7百萬元之借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣751.4百萬元之借款須於五年以後償還。於二零一八年六月三十日，本集團的未償還借款以部分物業、廠房及設備、於合營企業的權益、開發中物業及投資物業作抵押，其賬面值分別約為人民幣439.6百萬元、人民幣602.1百萬元、人民幣3,272.6百萬元及人民幣733.2百萬元。

本公司及／或其附屬公司發行的權益或債務證券的詳情載列如下：

(a) 二零二一年到期的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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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，廣州市時代控股集團有限公司(「廣州時代」，原名廣州市時代地產集團有限公司)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，每年期末支付一次。

(e) 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，每年期末支付一次。

(f) 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1,549,013,000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。

(g) 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。

(h) 二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一六年一月十八日，廣州時代發行於二零一九年到期本金額為人民幣3,000,000,000元的7.88%非公開發行境內公司債券(「二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券」)，且廣州時代於第二年末有贖回選擇權。二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券於深圳證券交易所上市，並自二零一六年一月十八日(包括該日)起以7.88%的年利率計息，每年期末支付一次。

(i) 二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券

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

(j) 二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一五年七月十五日，廣州時代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」)。廣州時代第三年末後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十五日(包括該日)起以6.75%的年利率計息，每年期末支付一次。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股債券，每股價格為人民幣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銀行債券人民幣184,392,000元，交易成本為人民幣80,552,000元。

(k) 於二零二零年到期的美元11.45%優先票據

於二零一八年三月五日，本公司以贖回價312,060,000美元，相當於該等票據本金額105.725%加截至贖回日期的應計及未付利息，悉數贖回於二零二零年到期本金總額為280,000,000美元的尚未贖回11.45%優先票據。

財務擔保

於二零一八年六月三十日，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18,104.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣20,223.5百萬元)。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或相關物業其他有關權益證書交付給按揭銀行之日；及(ii)按揭銀行和本集團項目的購房者之間的按揭貸款清償之日。如果購房者於相關擔保解除前拖欠按揭貸款，本集團或會須透過付清按揭貸款購回相關物業。如果本集團未能付清，按揭銀行將拍賣相關物業，且如未償還的貸款金額超過拍賣之止贖銷售淨收益，則會向本集團追回差額。按照行業慣例，本集團不會對自己的客戶開展獨立的信貸審查，但會參照按揭銀行所開展的信貸審查。

外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分業務以人民幣計值。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零一八年六月三十日，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。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團擁有8,353名僱員(二零一七年十二月三十一日：7,492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二零一七年十二月三十一日止年度之年報。就截至二零一八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473.0百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣371.0百萬元)。

中期股息

董事會不建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一七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，於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司已符合企業管治守則所載的所有守則條文。

企業管治守則條文第A.2.1條規定，主席和行政總裁的角色應作區分，不應由同一人擔任。岑先生現時擔任本公司主席兼行政總裁。岑先生為本集團創辦人之一，於物業發展方面擁有豐富經驗。董事會相信岑先生兼任主席及行政總裁能為本集團提供強而穩健的領導，從而更有效規劃及制訂業務決策以及推行本集團長遠業務策略。因此，此架構有利本集團的業務前景，此外，董事定期討論影響本集團業務的主要事宜，且本集團擁有有效的風險管理及內部監控制度以提供制約平衡。基於上述理由，董事會相信此舉已經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證券交易的行為守則，其條款與上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所載的所需標準同樣嚴格。經本公司作出特別查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一八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二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控制度的有效性，並認為風險管理及內部監控制度屬有效及充足。

購買、出售或贖回上市證券

除本公告所披露者外，於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售及贖回任何本公司上市證券。

於聯交所及本公司網站刊登中期業績及二零一八年中中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.timesgroup.cn>)，而載有上市規則所需一切資料的二零一八年中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，二零一八年七月三十一日

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。