

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。



截至二零二五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 28.70 億元，相比二零二四年同期減幅為 33.1%；合同銷售均價為每平方米（「平方米」）人民幣 12,643 元，相比二零二四年同期大致持平；
- 期間收入為人民幣 2,267.9 百萬元，相比二零二四年同期減幅為 62.8%；
- 期間虧損為人民幣 3,417.9 百萬元，相比二零二四年同期增幅為 20.7%；
- 期間本公司擁有人應佔虧損為人民幣 3,436.1 百萬元，相比二零二四年同期的期間本公司擁有人應佔虧損增加人民幣 418.2 百萬元；及
- 期間內，本集團有效進行成本管理，管控費用支出。

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」）截至二零二五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，連同二零二四年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	2,267,935	6,091,008
銷售成本		<u>(2,087,843)</u>	<u>(5,553,721)</u>
毛利		180,092	537,287
其他收入及收益	5	195,033	117,527
銷售及市場推廣成本		(63,292)	(131,754)
行政開支		(209,108)	(220,771)
金融資產減值及撇銷虧損		(163,221)	(360,027)
其他開支		(2,075,314)	(1,962,307)
財務成本	7	(1,155,328)	(581,160)
應佔合營企業及聯營公司虧損		<u>(23,972)</u>	<u>(58,093)</u>
除稅前虧損	6	(3,315,110)	(2,659,298)
所得稅開支	8	<u>(102,752)</u>	<u>(172,064)</u>
期間虧損		<u>(3,417,862)</u>	<u>(2,831,362)</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人	10	(3,436,128)	(3,017,883)
非控股權益		<u>18,266</u>	<u>186,521</u>
		<u>(3,417,862)</u>	<u>(2,831,362)</u>

中期簡明綜合全面收入表
截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
	附註	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			
基本及攤薄一期間虧損	10	人民幣(163)分	人民幣(144)分
期間虧損		(3,417,862)	(2,831,362)
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）：			
應佔一間合營企業的其他全面虧損		-	10,058
換算海外業務的匯兌差額		282,689	(152,827)
於後續期間可重新分類至損益的			
其他全面收入／（虧損）淨額		282,689	(142,769)
於後續期間不會重新分類至損益			
的其他全面虧損：			
物業重估收益		10,758	31,339
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			
投資淨額		1,958	(3,232)
於後續期間不會重新分類至損益的			
其他全面收入淨額		12,716	28,107
期間其他全面收入／（虧損），扣除稅項		295,405	(114,662)
期間全面虧損總額		(3,122,457)	(2,946,024)
下列各項應佔：			
本公司擁有人		(3,140,723)	(3,132,545)
非控股權益		18,266	186,521
		(3,122,457)	(2,946,024)

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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	508,178	649,961
物業存貨	458,258	458,258
使用權資產	703	1,339
投資物業	7,225,641	7,306,228
商譽	5,566	5,566
其他無形資產	120,381	139,497
於合營企業的權益	4,517,073	4,776,680
於聯營公司的權益	2,115,174	2,403,934
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	187,466	189,978
遞延稅項資產	1,157,321	1,175,922
預付款項、按金及其他應收款項	2,142,204	2,198,365
非流動資產總額	18,437,965	19,305,728
流動資產		
物業存貨	41,962,127	44,663,702
應收貿易款項	11 652,254	798,409
合同資產	59,337	54,477
合同成本	200,453	238,973
預付款項、按金及其他應收款項	13,757,634	15,949,166
應收合營企業的款項	2,113,045	2,270,245
應收聯營公司的款項	363,545	407,083
預繳稅款	2,302,441	2,004,216
受限制銀行存款	1,121,162	1,383,773
現金及現金等價物	611,961	840,477
分類為持作出售的資產	10,710	628,721
流動資產總額	63,154,669	69,239,242

中期簡明綜合財務狀況表（續）
於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付貿易款項及票據	12	4,438,598	5,541,517
其他應付款項及應計款項		17,348,264	18,022,289
合同負債		3,465,125	3,805,349
應付合營企業的款項		2,464,540	2,582,144
應付聯營公司的款項		2,339,432	2,437,083
應付直接控股公司的款項		500,632	505,226
計息銀行及其他借款及應付利息		38,549,839	33,336,362
租賃負債		13,239	23,729
應付稅項		11,065,324	10,973,913
與分類為持作出售資產直接相關的負債		-	13,721
流動負債總額		<u>80,184,993</u>	<u>77,241,333</u>
流動負債淨額		<u>(17,030,324)</u>	<u>(8,002,091)</u>
資產總額減流動負債		<u>1,407,641</u>	<u>11,303,637</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款及應付利息		8,613,727	14,710,549
租賃負債		3,083,302	3,088,959
遞延稅項負債		1,355,403	1,371,620
非流動負債總額		<u>13,052,432</u>	<u>19,171,128</u>
負債淨額		<u>(11,644,791)</u>	<u>(7,867,491)</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		167,656	167,656
儲備		<u>(19,709,608)</u>	<u>(16,587,057)</u>
		<u>(19,541,952)</u>	<u>(16,419,401)</u>
非控股權益		<u>7,897,161</u>	<u>8,551,910</u>
虧絀		<u>(11,644,791)</u>	<u>(7,867,491)</u>

財務報表附註

截至二零二五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。截至二零二五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

截至二零二五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D2的適用披露規定及國際會計準則（「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，故應與本集團截至二零二四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

截至二零二五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3,436,128,000元。於二零二五年六月三十日，(i)本集團的流動負債超過流動資產人民幣17,030,324,000元；(ii)本集團的銀行及其他借款及應付利息總額為人民幣47,163,566,000元，其中人民幣38,549,839,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣611,961,000元；(iii)本集團因到期未還款違約借款本金總額人民幣27,575,571,000元及利息總額人民幣4,166,021,000元。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225,280,000元。

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) 本集團一直積極與其法律顧問及財務顧問合作，制定境外整體債務管理方案，以實現長期可持續的資本構、解決流動性問題及穩定本集團的營運，同時兼顧所有持份者的利益。

本集團在境外整體債務管理方案方面已取得重大進展。於二零二五年五月二十七日，在就本公司與計劃債權人根據香港法例第622章《公司條例》第670、673及674條建議訂立的安排計劃（「**該計劃**」）舉行聆訊時，中華人民共和國香港特別行政區高等法院（「**高等法院**」）指示召開本公司計劃債權人會議（「**計劃會議**」），以考慮及酌情批准（不論有否經高等法院批准或施加的修訂或條件）該計劃。

於二零二五年七月八日舉行的計劃會議上，該計劃已獲所需大多數計劃債權人批准。

尋求高等法院批准重組計劃的呈請於二零二五年七月三十日進行聆訊，而計劃已根據高等法院作出的指令獲得批准。所有計劃條件已達成，計劃生效日期為二零二五年七月三十日。截至本公告日期，重組生效日期尚未發生。

- (ii) 本集團正在積極與若干現有金融機構協商某些借款的續期或展期。
- (iii) 本集團正在積極與若干金融機構協商，以合理成本獲得新貸款，以確保交付其正在開發的房地產項目。
- (iv) 本集團將繼續採取措施，加快其在開發中物業及已完成物業的銷售，並加快收回未收銷售款項及其他應收款項。
- (v) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本，並維持資本支出的控制。
- (vi) 本集團將繼續尋求處置其資產的機會，如土地、城市重建專案的股權。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量估計，涵蓋自二零二五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二零二五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) 成功完成離岸債務的整體重組。
- (ii) 成功與本集團的現有貸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。
- (iii) 成功及時獲得合格項目的項目開發貸款。
- (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，並加快收回未收的銷售款項。
- (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二零二四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。

國際會計準則第21號修訂本 *缺乏可兌換性*

採納上述經修訂會計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所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 |

截至二零二五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。

截至二零二五年六月三十日 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	1,958,839	–	309,096	–	2,267,935
分部間銷售	–	–	67,409	(67,409)	–
	1,958,839	–	376,505	(67,409)	2,267,935
分部業績	(1,517,759)	(59,248)	(229,749)	–	(1,806,756)
<u>對賬：</u>					
銀行利息收入					2,017
未分配的企業支出					(392,904)
財務成本（租賃負債的利息除外）					(1,030,405)
應佔合營企業及聯營公司損失					(23,972)
出售聯營公司的虧損					(51,653)
出售一間合營企業的虧損					(9,069)
由合營企業轉為附屬公司的虧損					(2,368)
除稅前虧損					(3,315,110)

截至二零二四年六月三十日 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	5,752,900	–	338,108	–	6,091,008
分部間銷售	–	–	12,678	(12,678)	–
	5,752,900	–	350,786	(12,678)	6,091,008
分部業績	59,042	(27,188)	496	–	32,350
<u>對賬：</u>					
銀行利息收入					11,467
未分配的企業支出					(40,149)
財務成本（租賃負債的利息除外）					(445,687)
應佔合營企業及聯營公司損失					(58,093)
於合營企業的權益減值虧損					(1,002,547)
應收合營企業款項減值虧損					(363,900)
由一間合營企業轉為一間附屬公司的虧損					(782,739)
除稅前虧損					(2,659,298)

下表呈列本集團運營分部於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的資產資料。

截至二零二五年六月三十日 (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	53,086,132	5,776,406	8,236,378	67,098,916
<u>對賬:</u> 未分配的資產				<u>14,493,718</u>
資產總額				<u>81,592,634</u>
截至二零二四年十二月三十一日 (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	57,578,671	6,906,483	8,599,656	73,084,810
<u>對賬:</u> 未分配的資產				<u>15,460,160</u>
資產總額				<u>88,544,970</u>

下表呈列本集團運營分部於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的負債資料。

截至二零二五年六月三十日 (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	17,471,770	2,156,943	3,840,226	23,468,939
<u>對賬:</u> 未分配的負債				<u>69,768,486</u>
負債總額				<u>93,237,425</u>
截至二零二四年十二月三十一日 (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	20,335,228	2,134,571	3,855,655	26,325,454
<u>對賬:</u> 未分配的負債				<u>70,087,007</u>
負債總額				<u>96,412,461</u>

5. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合同收入	1,958,839	5,752,900
來自其他來源收入		
租賃收入總額：		
租賃自有物業	56,550	63,345
轉租租賃物業	252,546	274,763
	2,267,935	6,091,008

來自客戶合同收入的分拆收入資料

截至二零二五年六月三十日止六個月

分部	物業開發 人民幣千元
貨品或服務種類	
出售物業	1,958,839
來自客戶合同總收入	1,958,839
地域市場	
中國內地	1,958,839

截至二零二四年六月三十日止六個月

分部	物業開發 人民幣千元
貨品或服務種類	
出售物業	5,752,900
來自客戶合同總收入	5,752,900
地域市場	
中國內地	5,752,900

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	
	二零二五年	二零二四年
	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	2,017	11,467
有關租賃的投資收入淨額	23,513	15,603
補償收入	812	9,546
政府補助收入	577	1,541
其他	24,975	14,176
	<u>51,894</u>	<u>52,333</u>
<u>淨收益</u>		
出售持作開發土地的收益	-	40,794
匯兌淨收益	-	24,400
債務重組淨收益	143,139	-
	<u>143,139</u>	<u>65,194</u>
	<u>195,033</u>	<u>117,527</u>

6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	1,890,999	5,385,158
出租自有物業產生的直接經營開支（包括維修及保養）	29,410	22,383
租賃物業轉租成本	167,434	146,180
物業、廠房及設備折舊	31,556	50,866
使用權資產折舊	518	22,785
其他無形資產攤銷	19,674	16,496
自有投資物業公允價值的變動	2,642	4,623
轉租投資物業公允價值的變動	5,782	50,184
員工福利開支（包括董事薪酬）：		
工資及薪金	115,784	167,074
退休金計劃供款	7,208	7,905
減：開發中物業的資本化金額	(58,202)	(87,023)
	64,790	87,956
未計入租賃負債計量的租賃付款	3,881	3,574
匯兌虧損／（收益）淨額	331,234	(24,400)
出售一間附屬公司的虧損	172,876	-
出售一間合營企業的虧損	9,069	-
出售聯營公司的虧損	51,653	-
出售持作開發土地的收益	-	(40,794)
金融資產減值虧損	163,221	360,027
於合營企業的權益減值虧損	-	1,002,547
由合營企業轉為附屬公司的虧損	2,368	782,739
撇減物業存貨至可變現淨值	1,506,112	154,520

7. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
利息開支	1,635,218	1,764,466
租賃負債利息	124,923	125,473
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	1,760,141	1,889,939
減：資本化利息	(604,813)	(1,308,779)
	1,155,328	581,160

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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
企業所得稅	61,314	49,777
土地增值稅	7,309	38,119
遞延	34,129	84,168
期間稅項支出總額	102,752	172,064

9. 股息

董事會議決不派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四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

每股基本虧損數額乃根據本公司普通權益持有人應佔虧損及期間已發行普通股的加權平均數2,101,816,000股（截至二零二四年六月三十日止六個月：2,101,816,000股）計算。

截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔虧損（人民幣千元）	(3,436,128)	(3,017,883)
已發行普通股的加權平均數（以千股計）	2,101,816	2,101,816
每股基本及攤薄虧損（每股人民幣分）	(163)	(144)

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。

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	661,668	806,954
減值	(9,414)	(8,545)
	652,254	798,409

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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	379,692	503,193
七至十二個月	104,828	22,692
一年後	167,734	272,524
	652,254	798,409

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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,471,498	2,647,135
一年後	2,967,100	2,894,382
	4,438,598	5,541,517

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

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得收入人民幣2,267.9百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月減少62.8%。截至二零二五年六月三十日止六個月的期間虧損為人民幣3,417.9百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的期間虧損增加人民幣586.5百萬元。截至二零二五年六月三十日止六個月的核心淨虧損^(附註)（淨虧損為人民幣3,417.9百萬元扣除自有投資物業的公允價值虧損人民幣2.6百萬元，並扣除相關遞延稅項人民幣0.6百萬元的影響）為人民幣3,415.9百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的核心淨虧損人民幣2,827.9百萬元（淨虧損為人民幣2,831.4百萬元扣除自有投資物業的公允價值虧損人民幣4.6百萬元，並扣除相關遞延稅項人民幣1.1百萬元的影響），增加了人民幣588.0百萬元。截至二零二五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3,436.1百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔虧損增加人民幣418.2百萬元。截至二零二五年六月三十日止六個月每股基本及攤薄虧損為人民幣163分（截至二零二四年六月三十日止六個月每股基本及攤薄虧損：人民幣144分）。

附註：本集團相信，呈列核心虧損（作為非國際財務報告準則計量）將有助於評估本集團的財務表現，因為其排除了若干非經營性項目（即自有投資物業的公允價值虧損及相關遞延稅項）的影響，而本集團認為該等項目並不反映本集團的經營表現。此非國際財務報告準則計量並非國際財務報告準則規定的標準涵義，因此可能無法與其他發行人所呈列的類似指標比較。本集團對此非國際財務報告準則計量的呈列不應被詮釋為推論本集團未來的業績將不受該等項目的影響。

物業發展

本集團集中於珠三角地區的主要核心城市。於二零二五年六月三十日，本集團共擁有129個處於不同階段的主要項目，其中118個分佈在廣州、佛山、江門、東莞、惠州、珠海、中山、清遠、肇慶、汕頭、汕尾及河源等廣東省主要城市、5個位於湖南省長沙市、2個位於四川省成都市、2個位於浙江省杭州地區、1個位於湖北省武漢市及1個位於江蘇省南京市。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣28.70億元，總建築面積（「**建築面積**」）約為227,000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二零二五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	10	59,900	1,132	18,898
佛山	11	30,100	512	17,014
東莞	6	29,100	373	12,818
清遠	5	35,800	208	5,817
惠州	2	22,600	197	8,697
杭州地區	1	10,900	134	12,330
江門	6	18,100	85	4,713
長沙	4	7,400	82	11,063
南京	1	2,800	70	25,120
珠海	2	2,400	48	19,839
肇慶	1	1,800	20	11,104
中山	3	5,200	5	915
成都	1	600	3	5,226
汕尾	1	200	1	7,241
河源	1	100	0	1,099
合計	55	227,000	2,870	12,643

城市更新業務

於期間內，本集團並無來自城市更新業務的收入。

物業租賃及轉租

於二零二五年六月三十日，本集團擁有時代地產中心建築面積約46,353平方米和221個車位、成都時代中心建築面積約30,490平方米及時代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820,536平方米。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的租賃收入為人民幣309.1百萬元，佔總收入的13.6%。

土地儲備

於二零二五年六月三十日，本集團總土地儲備約為9.8百萬平方米，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	2,162,817	22.0
清遠	2,143,035	21.8
佛山	1,293,670	13.2
江門	1,069,579	10.9
惠州	862,542	8.8
肇慶	663,027	6.8
長沙	435,212	4.4
東莞	415,906	4.2
武漢	284,027	2.9
杭州地區	125,060	1.3
珠海	118,782	1.2
中山	79,728	0.8
成都	57,463	0.6
南京	50,117	0.5
汕尾	32,965	0.3
河源	23,314	0.2
汕頭	7,120	0.1
合計	9,824,364	100.0

物業開發項目組合

下表乃於二零二五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	20,914	-	-	99
時代南灣	住宅及商業	二零一一年 至二零一五年	354,156	145	11,934	-	-	100
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	-	6,808	-	-	100
時代廊橋（增城）	住宅及商業	二零一七年	93,756	-	27,839	-	-	100
時代春樹里（廣州）	住宅及商業	二零一七年	70,648	-	6,484	-	-	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	419	19,266	-	-	100
時代雲港（花都）	住宅及商業	二零二零年	29,959	-	1,914	-	-	100
時代柏林（廣州）	住宅及商業	二零一八年	45,537	1,046	7,476	-	-	100
時代天啟（廣州）	住宅及商業	二零一八年	64,374	-	54,419	-	-	95
中新知識城項目B2-2地塊	住宅及商業	二零一九年	61,145	235	18,853	-	-	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	-	3,212	-	-	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	5,870	-	-	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	-	16,170	-	-	100
時代紫林	住宅及商業	二零一九年	20,076	81	11,396	-	-	100
時代幸匯	住宅及商業	二零一八年	20,177	1,050	27,472	-	-	100
時代香海彼岸	住宅及商業	二零二零年	53,985	267	28,203	-	-	100
時代風華（增城）	住宅及商業	二零二零年	24,825	210	1,910	-	-	100
時代傾城（中新）	住宅及商業	二零二零年 至二零二一年	90,976	49,223	96,508	-	-	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
時代城（廣州）	住宅及商業	二零二一年 至二零二七年	178,038	57,222	79,406	118,420	55,332	51
時代雲來（廣州）	住宅及商業	二零二一年 至二零二五年	67,695	41,601	62,335	-	-	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	1,074	34,560	-	-	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	11,370	66,932	143,813	27,700	75

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)	
時代名著（增城）	住宅及商業	二零二一年 至二零二六年	77,530	5,187	22,426	70,250	40,045	75
時代天韻（黃埔）	住宅及商業	二零二三年 至二零二八年	100,321	14,465	20,233	183,876	164,651	70
時代香樹里（黃埔）	住宅及商業	二零二二年 至二零二三年	23,467	3,443	22,835	-	-	100
時代天逸（廣州）	住宅及商業	二零二二年 至二零二六年	110,168	6,533	28,553	139,601	102,110	50
時代天境（花都）	住宅及商業	二零二六年 至二零二七年	20,819	-	-	41,075	25,426	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	60	23,819	-	-	100
時代城（佛山）	住宅及商業	二零一零年 至二零一七年	505,776	1,740	86,265	-	-	100
時代城（佛山）五、六期	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	3,399	-	-	100
時代傾城（佛山）四期	住宅及商業	二零一五年	34,308	68	-	-	-	100
時代廊橋（佛山）	住宅及商業	二零一七年	20,464	-	762	-	-	100
時代年華（佛山）	住宅及商業	二零一六年	17,148	-	443	-	-	100
時代水岸（佛山）	住宅及商業	二零一七年	64,697	103	6,048	-	-	100
時代名著（佛山）	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	2,598	-	-	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	-	633	-	-	100
時代南灣（佛山）一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	251	18,598	-	-	100
時代家	住宅及商業	二零一九年	40,794	3,218	8,065	-	-	100
時代南灣（佛山）二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	1,439	17,921	-	-	100
佛山三水南山聚賢項目	住宅及商業	二零二零年	49,125	5,882	17,220	-	-	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	538	44,757	-	-	80
佛山南海新亞項目	住宅及商業	二零二零年	41,772	-	8,536	-	-	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	572	8,112	-	-	75
時代招商天禧（佛山）	住宅及商業	二零二一年	43,518	3,955	11,748	-	-	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	385	38,370	-	-	100
保利 時代（佛山）	住宅及商業	二零二二年	48,498	8,987	10,306	-	-	49
保利時代天珀（佛山）	住宅及商業	二零二一年 至二零二三年	120,487	13,628	51,552	-	-	33
時代印記（佛山）	住宅及商業	二零二一年 至二零二四年	62,063	62,154	24,286	-	-	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	104	8,015	-	-	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)	
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	3,512	-	-	33
佛山順德倫教項目	住宅及商業	二零二二年	38,654	5,103	10,032	-	-	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	63,581	7,958	315,300	134,267	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	6,444	11,580	-	-	33
時代雲圖（三水）二期	住宅及商業	二零二二年	26,658	6,554	4,335	-	-	100
創客二期	住宅及商業	二零二八年	66,422	-	-	169,496	60,903	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	3,285	27,572	-	-	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零二零年 至二零二七年	316,980	33,564	106,230	123,981	3,143	51
時代春樹里	住宅及商業	二零一九年	90,034	2,176	32,201	-	-	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	709	17,038	-	-	90
時代春樹里（鶴山）二期	住宅及商業	二零二零年 至二零三零年	119,153	916	3,496	110,335	24,673	100
時代風華（鶴山）	住宅及商業	二零二三年 至二零二六年	187,782	36,076	-	410,804	127,660	100
時代傾城（江門）	住宅及商業	二零二零年	34,674	617	5,103	-	-	100
珠海								
時代傾城（珠海）一期	住宅及商業	二零一五年	52,950	-	6,779	-	-	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	91	12,257	-	-	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	-	1,890	-	-	100
珠海田家炳中學西側	住宅及商業	二零一八年	85,363	-	26,422	-	-	100
珠海山湖海項目（珠海）	住宅及商業	二零一八年	53,963	136	6,947	-	-	100
時代傾城（珠海）五期	住宅及商業	二零一八年	17,791	-	8,258	-	-	80
珠海保利中環廣場	住宅及商業	二零一九年 至二零二三年	60,138	5,164	37,735	-	-	100
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	-	4,310	-	-	100
時代天韻（二）	住宅及商業	二零二零年	11,393	-	1,411	-	-	100
時代天韻（三）	住宅及商業	二零二一年	23,712	2,781	4,601	-	-	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)	
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	525	-	-	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	54	-	-	-	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	12,417	33,582	-	-	93
中山三溪村項目（中山）	住宅及商業	二零一九年	39,351	518	31	-	-	91
中山寶藝項目（中山）	住宅及商業	二零二零年	26,256	315	10,966	-	-	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	1,257	8,440	-	-	80
時代香海北岸（中山）冠富項目	住宅及商業	二零二零年	24,328	901	9,254	-	-	80
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	116	11,608	-	-	100
時代花城（清遠）一期	住宅及商業	二零一六年	70,650	82	12,110	-	-	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	-	5,282	-	-	100
佛岡黃花湖項目	住宅及商業	二零二八年 至二零三零年	477,020	-	-	490,363	16,706	100
時代 香海彼岸（清遠）嘉達飛來湖項目	住宅及商業	二零二九年	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	404	2,284	-	-	100
清遠佛岡松峰項目	住宅及商業	二零二一年 至二零二七年	118,164	4,746	16,860	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 至二零二五年	133,102	58,687	87,740	-	-	100
飛來南路項目（清遠）	住宅及商業	二零二六年 至二零二七年	23,137	-	-	71,498	30,832	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	33,384	27,962	247,788	76,187	75
恒豐項目（清遠）	住宅及商業	二零二六年	53,164	-	-	143,663	50,231	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)	
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	15,562	28,778	103,471	67,051	100
時代年華（長沙）	住宅及商業	二零二零年	48,017	100	16,765	-	-	100
時代印記（長沙）	住宅及商業	二零二一年	39,722	707	10,435	-	-	100
時代梅溪領峰	住宅及商業	二零二一年 至二零二四年	71,041	155	31,183	-	-	100
長沙月亮島S16系列地塊	住宅和商業	二零二四年 至二零二九年	121,666	2,149	50,123	74,929	33,804	51
東莞								
時代傾城（東莞）	住宅及商業	二零一八年	55,792	1,363	-	-	-	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	978	4,652	-	-	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	633	-	-	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	5,847	9,994	-	-	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	411	372	-	-	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	511	20,422	-	-	13
東莞市中堂鎮豆豉洲項目	住宅及商業	二零二一年	22,451	1,526	10,122	-	-	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	13,119	19,500	1,083	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	10,788	49,050	-	-	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	4,539	22,161	-	-	51
東莞市中堂鎮豆豉洲016地塊	住宅及商業	二零二四年 至二零二五年	27,572	21,559	-	47,855	27,385	49
東莞厚街寮廈項目	住宅及商業	二零二三年 至二零二四年	104,561	4,435	63,227	-	-	30
時代智匯	廠房及商業	二零二一年 至二零二七年	51,886	50,975	-	-	22,393	100
惠州								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零二零年 至二零二七年	284,414	75,926	81,320	86,505	147,886	49
時代英之皇·廊橋(惠州)	住宅及商業	二零二零年	23,459	7,075	23,112	-	-	80
惠陽雍華庭項目	住宅及商業	二零二零年	71,274	708	42,155	-	-	100
英之皇三和大道項目（惠州）	住宅及商業	二零二六年 至二零二八年	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	51,762	4,868	51,464	164,730	9,621	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)	
成都								
時代風華（成都）	住宅及商業	二零二零年	30,429	-	20,669	-	-	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	188	36,606	-	-	100
肇慶								
時代外灘（肇慶）	住宅及商業	二零二零年	59,677	146	2,791	-	-	100
時代年華（肇慶新區）	住宅及商業	二零二三年 至二零二八年	51,385	34,501	15,512	85,154	18,802	100
時代 世茂水岸（肇慶）	住宅及商業	二零二七年 至二零三零年	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 至二零二七年	43,031	1,701	18,869	16,444	-	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	223	6,897	-	-	100
汕尾								
時代水岸(海豐)	住宅及商業	二零二一年	27,612	3,875	29,090	-	-	100
杭州地區								
時代天境（杭州）	住宅及商業	二零二三年	26,861	235	5,779	-	-	100
時代天境（海寧）	住宅及商業	二零二五年	46,938	29,865	-	48,426	40,755	51
河源								
時代傾城（河源）	住宅及商業	二零二一年	44,470	-	23,314	-	-	100
武漢								
時代海倫堡 印記（武漢）	住宅及商業	二零二五年 至二零二七年	78,037	-	-	202,546	81,481	50
南京								
時代正榮•潤栖府	住宅	二零二四年 至二零二六年	32,844	24,356	25,072	689	-	55
總計			10,496,093	899,533	2,381,797	4,775,709	1,767,325	

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。總建築面積及供出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) 由於所有的供出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「開發中的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。

截至二零二五年六月三十日止六個月的地塊收購

於截至二零二五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

二零二五年上半年，中國房地產市場交易量延續調整態勢，交易量同比下行。根據國家統計局數據，截至六月三十日，全國新建商品房銷售面積45,851萬平方米，同比下跌3.5%；新建商品房銷售額人民幣44,241億元，同比下跌5.5%。

住宅土地市場結構分化加劇，土地資源配置進一步向一二線城市集中。中國指數研究院數據顯示，2025年上半年，全國300城住宅用地土地出讓金人民幣0.86萬億元，同比增長27.5%，但住宅用地成交規劃建築面積1.7億平方米，同比下降5.5%。分線來看，一、二線城市住宅用地成交建築面積增速分別為20.9%、18.3%，三線城市下降14.3%。

調控政策方面，除北京、上海、深圳等幾個城市外，限制性政策已基本取消，中央及地方主要著力於落實現有政策，同時，加快推進構建「房地產發展新模式」的基礎制度。4月25日，中央政治局會議要求「加快構建房地產發展新模式，加大高品質住房供給，優化存量商品房收購政策，持續鞏固房地產市場穩定態勢」。6月13日國務院常務會議強調「更大力度推動房地產市場止跌回穩」。具體執行上，4月9日起，深圳實行城市更新補償安置房票制度，至此，四個一線城市均已落實房票制度；人民銀行下調住房公積金貸款利率25個基點，貸款市場報價利率下調10個基點；供給側落實新制度建設，3月13日，住房城鄉建設部發佈了國家標準《住宅項目規範》，推進「好房子」建設。

前景

展望二零二五年下半年，中國經濟仍面臨外部衝擊加大帶來的挑戰，中央將繼續出台政策加力穩經濟。

下半年房地產市場仍處於調整期。預期政策重點仍在落實已出臺政策，如房票制度、收購存量商品房用作保障性住房等等。同時，「好房子」政策將繼續支撐部分優質城市的住宅土地市場，但也給現有的產品帶來文化和價格壓力。另一方向，居民購房信心和能力的實質性修復，仍需就業和收入預期的穩定，市場需求恢復仍面臨較大挑戰，需要較長的時間。考慮到2024年下半年交易量高基數的影響，預期下半年交易規模同比降幅或將相對上半年有所擴大，全年整體交易規模及交易價格仍將同比下降。

本集團將緊密配合政策導向，把握政策窗口，積極銷售，強化回款，繼續推動城市更新項目的投資回收，主動推進債務管理，優化債務結構，提高資產質量，修復資產負債表。同時，本集團將堅持長期主義，堅持提升項目品質與服務，確保高品質交付及高的客戶滿意度。

財務回顧

收入

本集團收入主要由物業發展及物業租賃和轉租產生，截至二零二五年六月三十日止六個月的收入佔比分別約為86.4%及13.6%。本集團收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣6,091.0百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣2,267.9百萬元，減少人民幣3,823.1百萬元，減幅為62.8%。該減少主要由於物業銷售交付面積減少。

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣5,752.9百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣1,958.8百萬元，減少人民幣3,794.1百萬元，減幅為66.0%。該減少主要是物業銷售及面積交付減少。截至二零二五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天境（海寧）、時代全球創客小鎮、時代天韻（黃埔）及時代傾城（長沙）等。

城市更新業務

於期間內，本集團並無來自城市更新業務的收入（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣338.1百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣309.1百萬元，減少人民幣29.0百萬元，減幅為8.6%。該減少主要是由於期間內個別項目出租價格下降。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣5,553.7百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣2,087.8百萬元，減少人民幣3,465.9百萬元，減幅為62.4%。該減少主要歸因於物業銷售交付面積較截至二零二四年六月三十日止六個月減少。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣537.3百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣180.1百萬元，減少人民幣357.2百萬元，減幅為66.5%。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的毛利率為7.9%，與截至二零二四年六月三十日止六個月的8.8%基本持平。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣117.5百萬元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣195.0百萬元，主要是由於就若干負債確認了利息支出減免所產生的收益所致。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣131.8百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣63.3百萬元，減少人民幣68.5百萬元，減幅為52.0%。該減少主要由於本集團嚴格管控市場推廣成本。

行政開支

本集團的行政開支由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣220.8百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣209.1百萬元，減少人民幣11.7百萬元，減幅為5.3%。該減少主要由於本集團嚴格管控行政開支。

金融資產減值及撇銷虧損

本集團的金融資產減值及撇銷虧損由二零二四年六月三十日止六個月的人民幣360.0百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣163.2百萬元，減少人民幣196.8百萬元，減幅為54.7%。該減少主要由於期間內無應收合營企業款項的減值虧損。

其他開支

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的其他開支為人民幣2,075.3百萬元，與截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣1,962.3百萬元大致相若。

財務成本

本集團的財務成本由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣581.2百萬元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣1,155.3百萬元，增加人民幣574.1百萬元，增幅為98.8%。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二零二四年六月三十日止六個月的人民幣172.1百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣102.8百萬元，減少人民幣69.3百萬元，減幅為40.3%。該減少主要由於期間內本集團除稅前虧損增加。

期間虧損

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的期間虧損為人民幣3,417.9百萬元，較本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的期間虧損增加人民幣586.5百萬元。該增加主要是由於期間內毛利減少。截至二零二五年六月三十日止六個月的每股基本及攤薄虧損為人民幣163分（截至二零二四年六月三十日止六個月每股基本及攤薄虧損：人民幣144分）。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零二五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3,436.1百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔虧損增加人民幣418.2百萬元。截至二零二五年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔核心淨虧損（本公司擁有人應佔淨虧損為人民幣3,436.1百萬元扣除自有投資物業的公允價值虧損人民幣2.6百萬元，並扣除相關遞延稅項人民幣0.6百萬元的影響）為人民幣3,434.1百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔核心淨虧損人民幣3,014.4百萬元（本公司擁有人應佔淨虧損為人民幣3,017.9百萬元扣除自有投資物業的公允價值虧損人民幣4.6百萬元，並扣除相關遞延稅項人民幣1.1百萬元的影響），增加了人民幣419.7百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二五年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面結餘約為人民幣1,733.1百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣2,224.3百萬元），較於二零二四年十二月三十一日減少22.1%。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。於二零二五年六月三十日，本集團的受限制銀行存款金額為人民幣1,121.2百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣1,383.8百萬元）。

借款及抵押資產

於二零二五年六月三十日，本集團計息應付款項為人民幣4,593.0百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣5,032.8百萬元）。該等結餘以部分物業存貨作部份抵押，其賬面值為人民幣1,189.9百萬元。於二零二五年六月三十日，本集團總額為人民幣4,211.7百萬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。

本集團於二零二五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45,189.3百萬元。一年內到期借款由二零二四年十二月三十一日之人民幣32,292.4百萬元增加至二零二五年六月三十日之人民幣37,125.8百萬元，而約人民幣8,034.8百萬元借款於兩年至五年內到期，及約人民幣28.7百萬元之借款於五年以後到期。於二零二五年六月三十日，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629.1百萬元、人民幣141.9百萬元、人民幣11,325.7百萬元及人民幣310.4百萬元。於二零二五年六月三十日，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) 二零二八年到期的5.00%美元優先票據

於二零二三年十二月二十二日，本公司發行於二零二八年到期本金額為99,500,000美元（相當於約人民幣712,280,700元）的5.00%優先票據（「二零二八年到期的5.00%美元優先票據」），並自二零二三年十二月二十二日（包括該日）起以5.00%的年利率計息，每半年末支付一次。

(b) 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2,863,440,000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715,860,000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」。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。

(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2,505,510,000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2,505,510,000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715,860,000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。於二零二四年十一月十二日至二零二五年一月六日，廣州時代召開持有人會議調整了展期期間各兌付日及對應的兌付比例。

(f) 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。於二零二四年十一月十二日至二零二五年一月六日，廣州時代召開持有人會議調整了展期期間各兌付日及對應的兌付比例。

(g) 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。於二零二四年十一月十二日至二零二五年二月十三日，廣州時代召開持有人會議調整了展期期間各兌付日及對應的兌付比例。

(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2,147,580,000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1,789,650,000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。於二零二四年十一月十二日至二零二五年二月十三日，廣州時代召開持有人會議調整了展期期間各兌付日及對應的兌付比例。

(j) 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。於二零二四年十一月十二日至二零二五年二月十三日，廣州時代召開持有人會議調整了展期期間各兌付日及對應的兌付比例。

(k) 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。於二零二四年十一月十二日至二零二四年十二月四日，廣州時代召開持有人會議調整了展期期間各兌付日及對應的兌付比例。

(l) 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。於二零二四年十一月十二日至二零二五年二月十三日，廣州時代召開持有人會議調整了展期期間各兌付日及對應的兌付比例。

(m) 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。於二零二四年十一月十二日至二零二四年十二月二十四日，廣州時代召開持有人會議調整了展期期間各兌付日及對應的兌付比例。

(n) 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2,863,440,000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715,860,000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。

(o) 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。於二零二四年十一月十二日至二零二四年十二月二十四日，廣州時代召開持有人會議調整了展期期間各兌付日及對應的兌付比例。

(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2,147,580,000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。於二零二四年十一月十二日至二零二四年十二月四日，廣州時代召開持有人會議調整了展期期間各兌付日及對應的兌付比例。

本集團的目標是整體管理其離岸債務，確保其債權人獲得公平公正的待遇，並提供可持續的資本架構。為此，本集團已暫停償還若干離岸債務，有關詳情見本公司日期為二零二二年十二月三十日及二零二三年一月四日的公告。本公司的境外美元計值優先票據已於二零二三年一月五日上午九時正起暫停買賣，並將繼續暫停直至另行通知。

建議重組境外債務

本集團在境外整體債務管理方案上已取得重大進展。於二零二五年五月二十七日，就該計劃所舉行的聆訊中，高等法院已頒令召開本公司計劃債權人會議，以考慮該計劃，並在認為合適的情況下批准該計劃（可按高等法院可能批准的修訂內容或施加的條件予以批准）。

於二零二五年七月八日舉行的計劃會議上，該計劃已獲法定所需大多數計劃債權人批准。

向高等法院申請批准該計劃的呈請聆訊已於二零二五年七月三十日舉行，高等法院已通過頒令批准該計劃。由於所有計劃條件均已達成，計劃生效日期定為二零二五年七月三十日。於本公告日期，重組生效日期尚未屆至。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零二四年六月二十八日、二零二四年十一月二十二日、二零二四年十二月二十日、二零二五年一月二十日、二零二五年四月十一日、二零二五年五月二十七日、二零二五年六月十七日、二零二五年七月七日、二零二五年七月八日、二零二五年七月十四日、二零二五年七月二十五日及二零二五年七月三十日的公告。

或然負債

於二零二五年六月三十日，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未償擔保約為人民幣6,819.5百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣13,879.3百萬元）。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或有關相關物業其他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。

於二零二五年六月三十日，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1,028,102,000元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,100,602,000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。於二零二五年六月三十日，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

於期間內並無持有主要投資、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

1. 建議重組境外債務

計劃會議於二零二五年七月八日舉行，該計劃已獲法定所需大多數計劃債權人批准。

於本公司於二零二五年七月二十五日舉行的股東特別大會上，有關（其中包括）(i)為實施該計劃而建議發行代價股份及兩批強制性可換股債券（「**強制性可換股債券**」），及(ii)授予特別授權予董事以發行代價股份及於強制性可換股債券獲轉換後可能發行的新股份的決議案，已獲本公司股東正式通過。

尋求高等法院批准重組計劃的呈請於二零二五年七月三十日進行聆訊，而計劃已根據高等法院作出的指令獲得批准。所有計劃條件已達成，計劃生效日期為二零二五年七月三十日。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零二四年六月二十八日、二零二四年十一月二十二日、二零二四年十二月二十日、二零二五年一月二十日、二零二五年四月十一日、二零二五年五月二十七日、二零二五年六月十七日、二零二五年七月七日、二零二五年七月八日、二零二五年七月十四日、二零二五年七月二十五日及二零二五年七月三十日的公告。

2. 押後清盤呈請

經本公司與呈請人共同提交押後申請後，高等法院已取消原訂於二零二五年八月十一日舉行的本公司清盤呈請聆訊，並將該呈請聆訊押後至二零二六年一月十九日（且各方有權申請將聆訊恢復至更早日期進行）。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零二四年四月十六日、二零二四年七月三日、二零二四年七月三十一日、二零二四年八月十二日、二零二四年十月二十一日、二零二四年十一月二十五日、二零二五年一月二十四日、二零二五年五月十四日及二零二五年八月十一日的公告。

除本公告所披露者外，於二零二五年六月三十日後概無其他重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團擁有1,202名僱員（二零二四年十二月三十一日：1,449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。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的僱員福利開支（不包括董事薪酬）約為人民幣118.1百萬元（截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣170.0百萬元）。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四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C1所第二部載的企業管治守則（「**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。除下文所披露的偏離外，董事認為，於截至二零二五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C3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二零二五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二零二五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

於截至二零二五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（包括出售庫存股份）。於二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

於聯交所及本公司網站刊登中期業績及中期報告

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二零二五年中期報告將會於適當時候分別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，二零二五年八月二十九日

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。