

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。



截至二零二六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 18.31 億元，相比二零二五年同期減幅為 36.2%；合同銷售均價為每平方米（「平方米」）人民幣 9,797 元，相比二零二五年同期減幅為 22.5%；
- 期間收入為人民幣 1,148.3 百萬元，相比二零二五年同期減幅為 49.4%；
- 期間利潤為人民幣 3,713.2 百萬元，較二零二五年同期虧損人民幣 3,417.9 百萬元，實現轉虧為盈；
- 期間本公司擁有人應佔利潤為人民幣 3,690.1 百萬元，較二零二五年同期本公司擁有人應佔虧損人民幣 3,436.1 百萬元，實現轉虧為盈；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」）截至二零二六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，連同二零二五年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,148,293	2,267,935
銷售成本		(1,060,413)	(2,087,843)
毛利		87,880	180,092
其他收入及收益	5	7,920,412	195,033
銷售及市場推廣成本		(45,094)	(63,292)
行政開支		(195,497)	(209,108)
金融資產減值及撇銷虧損		(536,799)	(163,221)
其他開支		(1,992,505)	(2,075,314)
財務成本	7	(832,277)	(1,155,328)
應佔合營企業及聯營公司虧損		(444,874)	(23,972)
除稅前利潤／（虧損）	6	3,961,246	(3,315,110)
所得稅開支	8	(248,089)	(102,752)
期間利潤／（虧損）		3,713,157	(3,417,862)
下列各項應佔：			
本公司擁有人	10	3,690,115	(3,436,128)
非控股權益		23,042	18,266
		3,713,157	(3,417,862)

中期簡明綜合全面收入表
截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
	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 每股盈利／（虧損）			
基本及攤薄一期間利潤／（虧損）	10	人民幣89分	人民幣(163)分
期間利潤／（虧損）		3,713,157	(3,417,862)
其他全面收入			
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面收入：			
換算海外業務的匯兌差額		315,329	282,689
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面收入淨額		315,329	282,689
於後續期間不會重新分類至損益 的其他全面收入：			
物業重估（虧損）／收益		(988)	10,758
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淨 額		7,686	1,958
於後續期間不會重新分類至損益 的其他全面收入淨額		6,698	12,716
期間其他全面收入，扣除稅項		322,027	295,405
期間全面收入／（虧損）總額		4,035,184	(3,122,457)
下列各項應佔：			
本公司擁有人		4,012,142	(3,140,723)
非控股權益		23,042	18,266
		4,035,184	(3,122,457)

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		456,155	477,656
物業存貨		447,605	447,605
使用權資產		182	416
投資物業		6,017,574	6,410,148
商譽		2,154	2,335
其他無形資產		88,808	106,928
於合營企業的權益		2,540,536	3,436,413
於聯營公司的權益		1,981,909	1,986,788
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		133,749	136,195
遞延稅項資產		1,036,759	1,258,420
預付款項、按金及其他應收款項		2,005,330	2,027,331
非流動資產總額		<u>14,710,761</u>	<u>16,290,235</u>
流動資產			
物業存貨		28,644,257	30,705,743
應收貿易款項	11	634,225	603,521
合同資產		46,938	47,802
合同成本		89,244	82,737
預付款項、按金及其他應收款項		11,011,743	11,812,618
應收合營企業的款項		2,025,260	2,065,386
應收聯營公司的款項		199,480	216,143
預繳稅款		1,749,062	1,957,322
受限制銀行存款		677,170	663,054
現金及現金等價物		403,301	412,886
		<u>45,480,680</u>	<u>48,567,212</u>
分類為持作出售的資產		-	10,550
流動資產總額		<u>45,480,680</u>	<u>48,577,762</u>

中期簡明綜合財務狀況表（續）
於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易款項及票據	12	1,840,599	4,540,503
其他應付款項及應計款項		14,305,457	14,567,792
合同負債		2,491,299	2,514,592
應付合營企業的款項		2,499,873	2,509,605
應付聯營公司的款項		2,364,000	2,324,883
計息銀行及其他借款及應付利息		13,539,662	21,325,964
租賃負債		5,919	16,494
應付稅項		11,536,329	11,534,441
衍生金融工具		61,479	88,998
流動負債總額		48,644,617	59,423,272
流動負債淨額		(3,163,937)	(10,845,510)
資產總額減流動負債		11,546,824	5,444,725
非流動負債			
計息銀行及其他借款及應付利息		11,336,029	8,784,879
應付最終控股股東的款項		213,072	214,250
租賃負債		2,700,828	3,102,905
遞延稅項負債		1,130,963	1,174,078
非流動負債總額		15,380,892	13,276,112
負債淨額		(3,834,068)	(7,831,387)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		247,744	211,974
儲備		(11,870,498)	(15,869,831)
		(11,622,754)	(15,657,857)
非控股權益		7,788,686	7,826,470
資產虧絀		(3,834,068)	(7,831,387)

財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 公司資料

本公司於二零零七年十一月十四日根據開曼群島法例第22章公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司，名為Times Property (Holdings) Co., Limited。根據於二零零八年一月二十四日通過的一項特別決議案，本公司的名稱由Times Property (Holdings) Co., Limited變更為時代地產控股有限公司。根據於二零一八年一月十五日通過的一項特別決議案，本公司的名稱由時代地產控股有限公司變更為時代中國控股有限公司。註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。截至二零二六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

截至二零二六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，故應與本集團截至二零二五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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔利潤人民幣3,690,115,000元。於二零二六年六月三十日，(i)本集團的流動負債超過流動資產人民幣3,163,937,000元；(ii)本集團的銀行及其他借款及應付利息總額為人民幣24,875,691,000元，其中人民幣13,539,662,000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403,301,000元；(iii)本集團因到期未還款違約銀行及其他借款本金總額人民幣8,883,413,000元及利息總額人民幣1,240,272,000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217,710,000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) 本集團正在積極與若干現有金融機構協商某些借款的續期、延期或重組；
- (ii) 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；
- (iii) 本集團將繼續實施措施，加快其在開發中的物業及已竣工物業的銷售，並加快收回未收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和資本支出；
- (v) 本集團將繼續尋求處置其資產的機會，如土地和城市更新項目的股權；
- (vi) 本集團將根據中國境內債務重組相關條款的約定，推進在重組方案選項中進行選擇及分配。

於二零二六年四月至二零二六年七月期間，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）發行的境內公司債券及資產支持計劃（統稱「**境內債券**」）的重組方案已全部經相關債券持有人會議審議通過，將對境內債券的本金及利息/預期收益償付安排、增信保障措施進行調整，展期至二零三六年及二零三八年到期，年利率均降為1%；並為投資人提供了債券購回、資產抵債和全額展期等方案選項（「**境內債務重組**」）。廣州時代下一步將根據債券持有人會議議案相關條款的約定，協調債券持有人就其持有的債券在重組方案選項中進行選擇及分配。

- (vii) 本集團將持續監控境外債務重組條款的遵從情況，包括於二零二五年十一月二十八日生效的重組完成後義務。

截至本公告日期，(1)本公司於二零二五年十一月二十八日發行的若干二零二七年到期零息強制性可轉換債券（「**強制性可換股債券 I**」），本金總額為267,867,388美元，已按每股6港元的轉換價格轉換為348,227,585股本公司新股份；及(2)本公司於二零二五年十一月二十八日發行的若干其他二零二七年到期零息強制性可轉換債券（「**強制性可換股債券 II**」，與強制性可換股債券 I 合稱「**強制性可換股債券**」），本金總額為75,617,889美元，已按每股10港元的轉換價格轉換為58,981,922股本公司新股份。

說明文件所載，所有剩餘計劃代價已按本公司指示，轉入持有期受託人指定的證券賬戶。該等剩餘計劃代價根據持有期信託契據條款為剩餘債權人以信託形式持有，直至持有期屆滿日為止。持有期已於二零二六年五月二十九日屆滿，當中本金總額25,777,484美元的中期票據、本金總額30,857,784美元的強制性可換股債券 I 及本金總額4,902,346美元的強制性可換股債券 II 仍未獲領取。據此，該部分中期票據及強制性可換股債券已作註銷。

- (viii) 本集團於二零二六年三月二十六日啟動同意徵求程序，邀請根據境外債務重組發行的優先票據及強制性可換股債券（統稱「**票據**」）持有人同意：(1)修訂以刪除與獲豁免境外債務相關的除外條款所對應的二零二六年三月三十一日終止期限；及(2)豁免已納入重組範圍的境外債務的若干已發生或潛在違約事件（統稱「**建議修訂及豁免事項**」）。由於本公司已取得各系列票據佔規定所需本金比例之持有人的同意，各系列票據簽立補充票據契約後，建議修訂及豁免事項已於二零二六年六月十八日生效。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量估計，涵蓋自二零二六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，並履行其於二零二六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) 成功與本集團的現有貸款人就續期、展期或重組償還本集團的銀行及其他借款進行磋商；
- (ii) 就境內債務重組順利協調債券持有人就其持有的債券在重組方案選項中進行選擇及分配
- (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；以及

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

除就本期間的財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則外，編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零二五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。

國際財務報告準則第9號及國際 金融工具的分類及計量修訂本

財務報告準則第7號修訂本

國際財務報告準則第9號及國際 涉及依賴自然能源生產電力的合同

財務報告準則第7號修訂本

國際財務報告準則會計準則年
度改進－第11卷

國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7
號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則
第10號及國際會計準則第7號修訂本

本集團已評估採納此等於本中期期間首次生效的經修訂準則的影響。採納該等經修訂準則對本集團的業績及財務狀況未產生任何重大影響。

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 |

截至二零二六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。

截至二零二六年六月三十日 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	836,980	-	311,313	-	1,148,293
分部間銷售	3,034	-	4,639	(7,673)	-
	<u>840,014</u>	<u>-</u>	<u>315,952</u>	<u>(7,673)</u>	<u>1,148,293</u>
分部業績	(1,228,702)	(690,851)	(56,749)	-	(1,976,302)
<u>對賬:</u>					
銀行利息收入					557
債務重組收益					7,828,392
未分配的企業支出					(192,824)
財務成本（租賃負債的利息除外）					(724,427)
應佔合營企業及聯營公司虧損					(444,874)
合營企業權益減值虧損					<u>(529,274)</u>
除稅前利潤					<u>3,961,248</u>
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)	-
	<u>1,958,839</u>	<u>-</u>	<u>376,505</u>	<u>(67,409)</u>	<u>2,267,935</u>
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虧損					(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					<u>(2,368)</u>
除稅前虧損					<u>(3,315,110)</u>

下表呈列本集團運營分部於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的資產資料。

截至二零二六年六月三十日 (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	39,074,505	3,455,758	6,910,421	49,440,684
<u>對賬：</u> 未分配的資產				10,750,757
資產總額				<u>60,191,441</u>

截至二零二五年十二月三十一日 (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	41,195,108	4,142,853	7,393,378	52,731,339
<u>對賬：</u> 未分配的資產				12,136,658
資產總額				<u>64,867,997</u>

下表呈列本集團運營分部於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的負債資料。

截至二零二六年六月三十日 (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	13,817,133	2,243,284	3,435,270	19,495,687
<u>對賬：</u> 未分配的負債				44,529,822
負債總額				<u>64,025,509</u>

截至二零二五年十二月三十一日 (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	17,125,085	2,199,176	3,919,337	23,243,598
<u>對賬：</u> 未分配的負債				49,455,786
負債總額				<u>72,699,384</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	
	二零二六年	二零二五年
	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	836,980	1,958,839
來自其他來源收入		
租賃收入總額：		
租賃自有物業	65,990	56,550
轉租租賃物業	245,323	252,546
	1,148,293	2,267,935

來自客戶合同收入的分拆收入資料

截至二零二六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	836,980
來自客戶合同總收入	836,980
地域市場	
中國內地	836,980

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

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	
	二零二六年	二零二五年
	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	557	2,017
有關租賃的投資收入淨額	23,024	23,513
補償收入	802	812
政府補助收入	1,642	577
其他	65,995	24,975
	<u>92,020</u>	<u>51,894</u>
<u>淨收益</u>		
債務重組淨收益#	<u>7,828,392</u>	<u>143,139</u>
	<u>7,920,412</u>	<u>195,033</u>

債務重組收益中，約人民幣78億元與於二零二六年五月二十六日進行的境內債務重組有關。

6. 除稅前利潤／(虧損)

本集團的除稅前利潤／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	824,946	1,890,999
出租自有物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)	34,164	29,410
租賃物業轉租成本	201,303	167,434
物業、廠房及設備折舊	19,032	31,556
使用權資產折舊	234	518
其他無形資產攤銷	19,028	19,674
自有投資物業公允價值的變動	2,228	2,642
轉租投資物業公允價值的變動	(7,928)	5,782
員工福利開支(不包括董事薪酬)：		
工資及薪金	93,143	115,784
退休金計劃供款	6,597	7,208
減：開發中物業的資本化金額	(46,835)	(58,202)
	52,905	59,895
未計入租賃負債計量的租賃付款	3,830	3,881
匯兌虧損淨額	118,944	331,234
出售一間附屬公司的虧損	75,348	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
金融資產減值及撇銷虧損	536,799	163,221
於合營企業的權益減值虧損	529,274	-
由合營企業轉為附屬公司的虧損	-	2,368
撇減物業存貨至可變現淨值	946,568	1,506,112

7. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
利息開支	1,141,225	1,635,218
租賃負債利息	107,850	124,923
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	1,249,075	1,760,141
減：資本化利息	(416,798)	(604,813)
	832,277	1,155,328

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。

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	
	二零二六年	二零二五年
	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	(121,165)	61,314
土地增值稅	179,496	7,309
遞延	189,758	34,129
期間稅項支出總額	248,089	102,752

9. 股息

董事會議決不派付截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

10. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）數額乃根據本公司普通權益持有人應佔利潤／（虧損）及期間已發行普通股的加權平均數4,130,497,000股（截至二零二五年六月三十日止六個月：2,101,816,000股）計算。

截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司普通權益持有人應佔利潤／（虧損） （人民幣千元）	3,690,115	(3,436,128)
已發行普通股的加權平均數（以千股計）	4,130,497	2,101,816
每股基本及攤薄利潤／（虧損）（每股人民幣分）	89	(163)

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。

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	702,107	620,574
減值	(67,882)	(17,053)
	634,225	603,521

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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	336,862	338,106
七至十二個月	139,988	17,958
一年後	157,375	247,457
	634,225	603,521

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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	334,565	587,966
一年後	1,506,034	3,952,537
	1,840,599	4,540,503

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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得收入人民幣1,148.3百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月減少49.4%。期間利潤為人民幣3,713.2百萬元，較二零二五年同期虧損人民幣3,417.9百萬元實現轉虧為盈。截至二零二六年六月三十日止六個月的核心淨利潤^(附註)（淨利潤為人民幣3,713.2百萬元扣除自有投資物業的公允價值虧損人民幣2.3百萬元，並扣除相關遞延稅項人民幣0.6百萬元的影響）為人民幣3,714.9百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的核心淨虧損人民幣3,415.9百萬元（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）實現轉虧為盈。截至二零二六年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,690.1百萬元，較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人民幣3,436.1百萬元實現轉虧為盈。截至二零二六年六月三十日止六個月每股基本及攤薄利潤為人民幣89分（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：人民幣163分）。

附註：本集團相信，呈列核心利潤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，因為其排除了自有投資物業公允價值虧損的影響，該項目屬非經營性項目，本集團認為其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。於二零二六年六月三十日，本集團共擁有127個處於不同階段的主要項目，其中116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。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣18.31億元，總建築面積（「**建築面積**」）約為186,900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二零二六年六月三十日止六個月達成的合同銷售：

區域	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	14	36,800	651	17,690
佛山	14	46,700	441	9,443
東莞	5	17,200	164	9,535
肇慶	1	23,800	136	5,714
南京	1	5,200	105	20,192
清遠	4	13,600	100	7,353
杭州地區	1	5,500	65	11,818
江門	4	19,700	48	2,437
長沙	3	4,600	41	8,913
惠州	4	3,300	32	9,697
中山	4	4,600	16	3,478
珠海	5	1,000	12	12,000
杭州	1	1,000	11	11,000
成都	2	3,400	7	2,059
河源	1	300	1	3,333
汕尾	1	200	1	5,000
合計	65	186,900	1,831	9,797

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

於二零二六年六月三十日，本集團擁有時代地產中心建築面積約35,810平方米和218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735,551平方米。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的租賃收入為人民幣311.3百萬元，佔總收入的27.1%。

土地儲備

於二零二六年六月三十日，本集團總土地儲備約為9.0百萬平方米，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	1,865,527	20.8
清遠	2,097,319	23.4
佛山	1,159,463	12.9
江門	991,005	11.0
惠州	813,307	9.1
肇慶	650,224	7.2
長沙	369,164	4.1
東莞	331,018	3.7
武漢	284,027	3.2
珠海	114,402	1.3
杭州地區	78,941	0.9
中山	67,866	0.8
成都	54,849	0.6
南京	44,917	0.5
汕尾	25,611	0.3
河源	23,556	0.2
汕頭	4,121	0.0
合計	8,975,317	100.0

物業開發項目組合

下表乃於二零二六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 (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	-	74	-	-	99
時代南灣	住宅及商業	二零一一年 至二零一五年	354,156	94	10,962	-	-	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	-	24,901	-	-	100
時代春樹裡（廣州）	住宅及商業	二零一七年	70,648	-	4,885	-	-	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	-	17,062	-	-	100
時代雲港（花都）	住宅及商業	二零二零年	29,959	-	1,457	-	-	100
時代柏林（廣州）	住宅及商業	二零一八年	45,537	-	2,523	-	-	100
時代天啟（廣州）	住宅及商業	二零一八年	64,374	-	53,693	-	-	95
中新知識城項目B2-2地塊	住宅及商業	二零一九年	61,145	-	18,187	-	-	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	-	32	-	-	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	-	422	-	-	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	-	7,452	-	-	100
時代紫林	住宅及商業	二零一九年	20,076	81	11,361	-	-	100
時代幸匯	住宅及商業	二零一八年	20,177	383	27,182	-	-	100
時代香海彼岸	住宅及商業	二零二零年	53,985	267	26,254	-	-	100
時代風華（增城）	住宅及商業	二零二零年	24,825	33	824	-	-	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	41,622	95,037	-	-	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 至二零二九年	178,038	36,340	63,729	117,199	42,790	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	34,733	57,534	-	-	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	549	22,716	-	-	100
時代印象（廣州）	住宅及商業	二零二一年 至二零二九年	102,948	12,833	63,531	125,542	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 至二零二七年	77,530	16,082	17,863	42,138	10,848	75
時代天韻（黃埔）	住宅及商業	二零二三年 至二零二九年	100,321	10,069	55,929	183,876	75,572	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	3,443	20,835	-	-	100
時代天逸（廣州）	住宅及商業	二零二二年 至二零二七年	110,168	2,574	10,161	139,601	102,098	50
時代天境（花都）	住宅及商業	二零二六年 至二零二八年	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	8,646	-	-	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	86,253	-	-	100
時代城（佛山）五、六 期	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	3,048	-	-	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	-	83	-	-	100
時代年華（佛山）	住宅及商業	二零一六年	17,148	-	68	-	-	100
時代水岸（佛山）	住宅及商業	二零一七年	64,697	-	4,218	-	-	100
時代名著（佛山）	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	833	-	-	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	-	366	-	-	100
時代南灣（佛山）一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	251	12,649	-	-	100
時代家	住宅及商業	二零一九年	40,794	2,141	5,246	-	-	100
時代南灣（佛山）二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	401	9,912	-	-	100
佛山三水南山聚賢項目	住宅及商業	二零二零年	49,125	2,127	16,857	-	-	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	62	39,339	-	-	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	131	-	-	-	75
時代招商天禧（佛山）	住宅及商業	二零二一年	43,518	2,300	9,143	-	-	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	21,316	-	-	100
保利・時代（佛山）	住宅及商業	二零二二年	48,498	6,625	10,031	-	-	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	4,327	42,387	-	-	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	62,947	19,074	-	-	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	-	6,648	-	-	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	-	2,799	-	-	33
佛山順德倫教項目	住宅及商業	二零二二年	38,654	2,067	8,708	-	-	100
時代全球創客小鎮	住宅及商業	二零二二年 至二零二九年	223,952	51,635	2,133	315,262	132,766	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	3,676	11,576	-	-	33
時代雲圖（三水）二期	住宅及商業	二零二二年	26,658	6,251	3,973	-	-	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	1,881	14,726	-	-	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零二零年 至二零二九年	316,980	22,881	98,056	123,981	3,143	51
時代春樹裡	住宅及商業	二零一九年	90,034	553	8,878	-	-	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	9,395	-	-	90
時代春樹裡（鶴山）二期	住宅及商業	二零二零年 至二零三零年	119,153	417	3,497	110,335	24,596	100
時代風華（鶴山）	住宅及商業	二零二三年 至二零二八年	187,782	38,905	-	397,324	127,658	100
時代傾城（江門）	住宅及商業	二零二零年	34,674	-	4,070	-	-	100
珠海								
時代傾城（珠海）一期	住宅及商業	二零一五年	52,950	-	4,679	-	-	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	8,758	-	-	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	-	1,642	-	-	100
珠海田家炳中學西側	住宅及商業	二零一八年	85,363	-	26,082	-	-	100
珠海山湖海項目（珠海）	住宅及商業	二零一八年	53,963	-	6,278	-	-	100
時代傾城（珠海）五期	住宅及商業	二零一八年	17,791	-	8,181	-	-	80
珠海時代中環廣場	住宅及商業	二零一九年 至二零二三年	60,138	3,704	37,082	-	-	100
珠海門門區白蕉鎮禾益中路以西	住宅及商業	二零二零年	20,000	-	4,142	-	-	100
時代天韻（二）	住宅及商業	二零二零年	11,393	-	4,195	-	-	100
時代天韻（三）	住宅及商業	二零二一年	23,712	2,550	7,018	-	-	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
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	20,305	19,028	-	-	93
中山三溪村項目（中山）	住宅及商業	二零一九年	39,351	518	-	-	-	91
中山寶藝項目（中山）	住宅及商業	二零二零年	26,256	315	9,062	-	-	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	6,556	-	-	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	7,931	-	-	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	7,752	-	-	100
時代花城（清遠）一期	住宅及商業	二零一六年	70,650	82	13,245	-	-	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	128	5,114	-	-	100
佛岡黃花湖項目	住宅及商業	二零二八年 至二零三一年	477,020	-	-	490,363	12,281	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	83	32	-	-	100
清遠佛岡松峰項目	住宅及商業	二零二一年 至二零二九年	118,164	3,061	11,482	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	34,548	84,610	-	-	100
飛來南路項目（清遠）	住宅及商業	二零二六年 至二零二八年	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	32,370	27,351	247,788	76,187	75
恒豐項目（清遠）	住宅及商業	二零二九年	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 至二零二八年	649,862	8,571	56,921	88,707	27,225	100
時代年華（長沙）	住宅及商業	二零二零年	48,017	54	13,444	-	-	100
時代印記（長沙）	住宅及商業	二零二一年	39,722	-	7,438	-	-	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	140	29,601	-	-	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	40,851	41,636	35,481	19,095	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	-	-	-	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	3,247	-	-	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	435	-	-	100
道滘鎮小江路收購項目（東莞）	住宅及商業	二零一九年 至二零二三年	56,298	531	4,606	-	-	60
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	1,396	9,780	-	-	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 至二零二七年	38,096	13,119	19,299	1,083	-	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	710	39,393	-	-	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	2,228	20,502	-	-	51
東莞市中堂鎮豆豉洲016 地塊	住宅及商業	二零二四年 至二零二八年	27,572	26,776	-	21,270	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	3,049	59,831	-	-	30
時代智匯	廠房及商業	二零二一年 至二零二三年	51,886	40,321	11,783	-	-	100
惠州								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零二零年 至二零二九年	284,414	76,226	124,859	86,205	105,354	49
時代英之皇・廊橋(惠州)	住宅及商業	二零二零年	23,459	7,075	23,078	-	-	80
惠陽雍華庭項目	住宅及商業	二零二零年	71,274	603	42,154	-	-	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 至二零二八年	51,762	2,223	51,438	117,304	9,616	100
成都								
時代風華（成都）	住宅及商業	二零二零年	30,429	-	20,634	-	-	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	34,027	-	-	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	-	109	-	-	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	29,636	18,313	85,154	18,751	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 至二零二八年	43,031	445	12,265	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	-	4,121	-	-	100
汕尾								
時代水岸(海豐)	住宅及商業	二零二一年	27,612	2,478	23,133	-	-	100
杭州地區								
時代天境（杭州）	住宅及商業	二零二三年	26,861	-	4,723	-	-	100
時代天境（海寧）	住宅及商業	二零二五年 至二零二九年	46,938	20,834	-	22,628	30,756	51
河源								
時代傾城（河源）	住宅及商業	二零二一年	44,470	235	23,321	-	-	100
武漢								
時代海倫堡·印記（武漢）	住宅及商業	二零二五年 至二零二九年	78,037	-	-	202,546	81,481	50
南京								
時代正榮·潤熙府	住宅	二零二四年 至二零二七年	32,844	19,156	25,072	689	-	55
總計			10,423,081	773,837	2,140,246	4,560,265	1,500,969	

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、預售或出租，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。

截至二零二六年六月三十日止六個月的地塊收購

於截至二零二六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

二零二六年上半年，中國房地產市場繼續深度調整。根據國家統計局資料，截至六月三十日，全國新建商品房銷售面積40,140萬平方米，比二零二五年同期減少5,711萬平方米，同比下降11.6%；新建商品房銷售金額人民幣37,945億元，比二零二五年同期減少人民幣6,269億元，同比下降13.6%，銷售面積和銷售金額跌幅均比二零二五年同期擴大8.1個百分點。

住宅土地市場在中國「因城施策控增量、去庫存、優供給」的政策導向下，成交量全面收縮。中國指數研究院資料顯示，二零二六年上半年，全國300城市住宅用地成交規劃建築面積14,581萬平方米，同比下降20.4%，住宅用地出讓金人民幣6,077億元，同比下降29.9%。分線來看，一、二、三線城市住宅用地成交建築面積同比分別下降16.3%、35.7%、14.9%。

調控政策方面，需求端，上海、深圳進一步放寬核心區域限購政策，北京也於八月七日推出放寬限購政策，放寬行政限制性政策的空間基本用盡，各地增量政策主要集中在放寬公積金政策。供給端，主要圍繞「去庫存」出台舉措，一月十七日，央行將商業用房（含「商住兩用房」）購房貸款最低首付比例由50%調整為不低於30%，支持商辦房地產去庫存。3月政府工作報告提出「收儲存量商品房重點用於保障性住房」，三月十六日，自然資源部發佈「38號文」，提出了新增建設用地與存量盤活掛鉤的機制，以及新增建設用地優先保障重大項目和民生，原則上不用於經營性房地產開發。多個城市出台收購存量房及「以舊換新」補貼政策。

構建「房地產發展新模式」的基礎制度加快推進。「十五五」規劃綱要提出「有力有序推進现房銷售」，南京、廣州等城市已在個別新推出的住宅用地上開展試點。「好房子」建設加快落地，列入「十五五」規劃綱要、政府工作報告、城市更新規劃。八月十七日，國務院發佈了新版《住房公積金管理條例》。

前景

展望二零二六年下半年，中國經濟仍將面臨困難挑戰，經濟結構性分化加劇。傳統行業將繼續深度調整，部分高技術行業將繼續快速增長。

下半年房地產市場仍將延續調整態勢。居民就業和收入預期下行，市場需求恢復仍面臨較大挑戰，仍需較長時間。隨著新增土地供應和新開工面積的缺口擴大，住宅「去庫存」將取得進展，但整體仍處於供過於求狀態。

本集團將緊密配合政策導向，把握政策視窗，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，提高資產品質，修復資產負債表。同時，本集團將堅持長期主義，持續提升項目品質與服務，確保高品質交付和較高的客戶滿意度。

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，期間收入佔比分別約為72.9%及27.1%。本集團收入由截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣2,267.9百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣1,148.3百萬元，減少人民幣1,119.6百萬元，減幅為49.4%。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二零二五年六月三十日止六個月的人民幣1,958.8百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣837.0百萬元，減少人民幣1,121.8百萬元，減幅為57.3%。該減少主要是物業銷售及面積交付減少。期間為本集團帶來重大收入的項目主要包括時代全球創客小鎮、時代印象（廣州）、時代雲來（廣州）及時代傾城（中新）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（截至二零二五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二零二五年六月三十日止六個月的人民幣309.1百萬元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣311.3百萬元，增加人民幣2.2百萬元，增幅為0.7%。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣2,087.8百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣1,060.4百萬元，減少人民幣1,027.4百萬元，減幅為49.2%。該減少主要歸因於物業銷售交付面積較截至二零二五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二零二五年六月三十日止六個月的人民幣180.1百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣87.9百萬元，減少人民幣92.2百萬元，減幅為51.2%。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的毛利率為7.7%，與截至二零二五年六月三十日止六個月的7.9%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二零二五年六月三十日止六個月的人民幣195.0百萬元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣7,920.4百萬元，主要是由於期間內本集團部分完成境內債務重組產生收益所致。

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二零二五年六月三十日止六個月的人民幣63.3百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣45.1百萬元，減少人民幣18.2百萬元，減幅為28.8%。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二零二五年六月三十日止六個月的人民幣209.1百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣195.5百萬元，減少人民幣13.6百萬元，減幅為6.5%。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二零二五年六月三十日止六個月的人民幣163.2百萬元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣536.8百萬元，增加人民幣373.6百萬元，增幅為228.9%。該增加主要由於期間內對應收賬款及包括在預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值及撇銷增加，而導致減值虧損有所增加。

其他開支

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的其他開支為人民幣1,992.5百萬元，與截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣2,075.3百萬元大致相若。

財務成本

本集團的財務成本由截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣1,155.3百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣832.3百萬元，減少人民幣323.0百萬元，減幅為28.0%。該減少主要是由於本集團於二零二五年底完成境外債務重組所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣102.8百萬元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣248.1百萬元，增加人民幣145.3百萬元，增幅為141.3%。該增加主要由於期間內本集團確認的土地增值稅增加所致。

期間利潤/(虧損)

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的期間利潤為人民幣3,713.2百萬元，較本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的期間虧損人民幣3,417.9百萬元實現轉虧為盈。該轉虧為盈主要是由於期間內本集團部分完成境內債務重組產生收益所致。期間每股基本及攤薄利潤為人民幣89分（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：人民幣163分）。

本公司擁有人應佔利潤/(虧損)

截至二零二六年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,690.1百萬元，較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人民幣3,436.1百萬元實現轉虧為盈。截至二零二六年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔核心淨利潤（本公司擁有人應佔淨利潤為人民幣3,690.1百萬元扣除自有投資物業的公允價值虧損人民幣2.3百萬元，並扣除相關遞延稅項人民幣0.6百萬元的影響）為人民幣3,691.8百萬元，較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人民幣3,434.1百萬元（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）實現轉虧為盈。

該扭虧為盈主要由於以下綜合影響：截至二零二六年六月三十日本集團若干境內公司債券及資產支持證券債券重組方案已分別獲各債券持有人會議批准而確認之收益；部分被：(1)就物業資產、金融資產及於合營企業的權益計提之減值撥備；及(2)因宏觀房地產市場疲弱而於本期確認之項目收入減少所抵銷。撇除重組收益的影響後，本公司錄得本公司擁有人應佔淨虧損較二零二五年同期增加。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二六年六月三十日，本集團的現金及銀行存款賬面結餘約為人民幣1,080.5百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,075.9百萬元），較於二零二五年十二月三十一日增加0.4%。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。於二零二六年六月三十日，本集團的受限制銀行存款金額為人民幣677.2百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣663.1百萬元）。

借款及抵押資產

於二零二六年六月三十日，本集團計息應付款項為人民幣4,354.7百萬元（二零二五年十二月三十一日：人民幣4,524.6百萬元），其中因到期未還款違約計息應付款項總額為人民幣2,220.5百萬元及利息總額人民幣626.9百萬元。該等結餘以部分物業存貨作部份抵押，其賬面值為人民幣967.8百萬元。於二零二六年六月三十日，本集團總額為人民幣4,010.2百萬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。

本集團於二零二六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24,100.6百萬元。一年內到期借款由二零二五年十二月三十一日之人民幣19,229.3百萬元減少至二零二六年六月三十日之人民幣12,961.9百萬元，而約人民幣6,859.9百萬元借款於兩年至五年內到期，及約人民幣4,278.8百萬元之借款於五年以後到期。於二零二六年六月三十日，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811.8百萬元、人民幣95.1百萬元、人民幣9,281.2百萬元及人民幣235.7百萬元。於二零二六年六月三十日，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。

本公司一直積極管理融資成本。期間內的利息開支總額約為人民幣11.4億元，而二零二五年同期則為人民幣16.4億元，減少約人民幣5.0億元。該減少主要是由於：(i)境外債務重組於二零二五年底完成，使境外債務利息減少約人民幣3.2億元；(ii)境內債務重組於上半年部分完成，使境內債務利息減少約人民幣0.5億元；及(iii)本公司對項目融資成本實施嚴格控制。特別是，由於自二零二五年下半年起若干境內項目貸款的利率由約3.7%至11.5%下降至約2.9%至6.5%，項目貸款利息減少約人民幣1.3億元。截至二零二六年六月三十日，根據項目建設里程碑及支付項目成本的相關時間，本公司已獲得一筆約人民幣25百萬元的新增項目開發貸款。

於二零二六年六月三十日，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：

	發行日期	到期日期	發行金額 千元	本金餘額 千元	利率
145783.SH	二零一七年九月	二零三六年五月	人民幣1,100,000	人民幣1,058,111	1.0%
155454.SH	二零一九年六月	二零二七年二月	人民幣500,000	人民幣493,268	6.8%
163141.SH	二零二零年二月	二零二七年二月	人民幣575,000	人民幣567,262	6.2%
163142.SH	二零二零年二月	二零三六年五月	人民幣740,000	人民幣718,072	1.0%
163315.SH	二零二零年三月	二零三六年五月	人民幣950,000	人民幣937,303	1.0%
163316.SH	二零二零年三月	二零三六年五月	人民幣1,550,000	人民幣1,512,939	1.0%
163571.SH	二零二零年五月	二零三六年五月	人民幣2,500,000	人民幣2,458,926	1.0%
163722.SH	二零二零年七月	二零三六年五月	人民幣1,600,000	人民幣1,554,465	1.0%
167340.SH	二零二零年八月	二零三六年五月	人民幣500,000	人民幣444,122	1.0%
167463.SH	二零二零年八月	二零三六年五月	人民幣1,100,000	人民幣977,928	1.0%
168298.SH	二零二零年四月	二零三六年五月	人民幣520,000	人民幣500,193	1.0%
179831.SH	二零二一年三月	二零三六年五月	人民幣700,000	人民幣673,380	1.0%
189872.SH	二零二一年八月	二零三六年五月	人民幣700,000	人民幣691,892	1.0%
136111.SZ	二零二一年六月	二零三六年五月	人民幣500,000	人民幣481,094	1.0%
二零二三年 優先票據	二零二三年十二月	按要求	美元99,500	美元99,500	5.0%
短期票據	二零二五年十一月	二零二九年三月	美元190,095	美元192,946	4.0%
中期票據	二零二五年十一月	二零三二年九月	美元825,005	美元816,552	4.2%
長期票據	二零二五年十一月	二零三三年九月/ 二零三五年十月	美元400,000	美元409,000	4.5%
強制性可換 股債券I	二零二五年十一月	二零二七年三月	美元1,008,339	美元714,026	-
強制性可換 股債券II	二零二五年十一月	二零二七年三月	美元302,668	美元223,626	-

強制性可換股債券轉換

截至本公告日期，(i)本金總額為267,867,388美元的若干強制性可換股債券I已按每股6港元的轉換價格轉換為348,227,585股新股；及(ii)本金總額為75,617,889美元的若干強制性可換股債券II已按每股10港元的轉換價格轉換為58,981,922股新股。

註銷持有期未獲領取的計劃代價

如說明文件所載，所有剩餘計劃代價已按本公司指示，轉入持有期受託人指定的證券賬戶。該等剩餘計劃代價根據持有期信託契據條款為剩餘債權人以信託形式持有，直至持有期屆滿日為止。持有期已於二零二六年五月二十九日屆滿，當中本金總額25,777,484美元的中期票據、本金總額30,857,784美元的強制性可換股債券I及本金總額4,902,346美元的強制性可換股債券II仍未獲領取。據此，該部分中期票據及強制性可換股債券已作註銷。

同意徵求

本集團於二零二六年三月二十六日啟動同意徵求程序，邀請根據境外債務重組發行的票據持有人同意：(1)修訂以刪除與獲豁免境外債務相關的除外條款所對應的二零二六年三月三十一日終止期限；及(2)豁免已納入重組範圍的境外債務的若干已發生或潛在違約事件。由於本公司已取得各系列票據佔規定所需本金比例之持有人的同意，各系列票據簽立補充票據契約後，建議修訂及豁免事項已於二零二六年六月十八日生效。

詳情請參閱本公司日期為二零二六年三月二十六日、二零二六年四月十六日、二零二六年五月十五日、二零二六年六月十六日，及二零二六年六月十七日之公告。

境內債務重組

本集團已於二零二六年四月十三日就中國境內債務啟動境內債務重組。境內重組涵蓋廣州時代發行的合共十四項境內債券，並提供債券購回、資產抵債和全額展期等方案選項。截至本公告日期，本金總額人民幣約130.7億元的十四項境內債券重組方案已分別獲各債券持有人會議批准。廣州時代下一步將根據債券持有人會議議案相關條款的約定，協調債券持有人就其持有的債券在重組方案選項中進行選擇及分配。

或然負債

於二零二六年六月三十日，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7,289.6百萬元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣10,067.1百萬元）。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。

於二零二六年六月三十日，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995,680,000元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣1,009,478,000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。於二零二六年六月三十日，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，截至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，於二零二六年六月三十日後概無其他重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團擁有942名僱員（二零二五年十二月三十一日：1,049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。截至二零二六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99.7百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣118.1百萬元）。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二五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所第二部分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。除下文所披露的偏離外，董事認為，於截至二零二六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二零二六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二零二六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

於截至二零二六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）。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及就董事會所知，於截至二零二六年六月三十日止六個月及截至本公告日期，本公司已發行的股份總數中至少25%一直由公眾人士持有，符合上市規則的規定。

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二零二六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，二零二六年八月二十八日

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。