

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



TIMES CHINA HOLDINGS LIMITED

時代中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1233)

**截至二零二三年十二月三十一日止年度的
年度業績公告**

年度業績摘要

- 年度合同銷售為人民幣143.46億元，同比減幅為63.9%；合同銷售均價為每平方米人民幣15,862元，同比減幅為1.5%；
- 年度收入為人民幣21,010.8百萬元，同比減幅為14.0%；
- 年度年度虧損為人民幣4,344.6百萬元，同比減幅為54.5%；
- 年度本公司擁有人應佔核心淨虧損^{註1}為人民幣4,603.4百萬元，同比減幅為53.1%；
- 年內，本集團有效進行成本管理，管控費用支出；及
- 於二零二三年，本集團已交付35個項目，超4.5萬戶。

註1：本公司擁有人應佔核心淨虧損為股東應佔淨虧損扣除自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響和衍生金融工具公允價值變動及處置收益。

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「報告期」)的綜合年度業績，連同二零二二年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
收入	4	21,010,813	24,423,705
銷售成本		<u>(18,423,099)</u>	<u>(21,061,053)</u>
毛利		2,587,714	3,362,652
其他收入及收益	4	643,210	704,958
銷售及市場推廣成本		(268,490)	(717,292)
行政開支		(808,060)	(990,140)
其他開支		(5,198,612)	(9,537,914)
融資成本	6	(1,248,297)	(840,203)
應佔合營企業及聯營公司損益		<u>414,869</u>	<u>(616,644)</u>
除稅前虧損	5	(3,877,666)	(8,634,583)
所得稅開支	7	<u>(466,915)</u>	<u>(911,416)</u>
年度虧損		<u>(4,344,581)</u>	<u>(9,545,999)</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		(4,506,669)	(9,862,743)
非控股權益		<u>162,088</u>	<u>316,744</u>
		<u>(4,344,581)</u>	<u>(9,545,999)</u>
本公司普通權益持有人應佔			
每股虧損	9		
基本及攤薄		<u>人民幣(2.14)元</u>	<u>人民幣(4.72)元</u>

綜合全面收入表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
年度虧損	<u>(4,344,581)</u>	<u>(9,545,999)</u>
其他全面(虧損)/收入		
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收入：		
現金流對沖：		
年內產生的衍生金融工具 公允價值變動有效部分	–	50,517
對沖虧損重新分類至損益	–	(32,592)
應佔一間合營企業其他全面虧損	(32,038)	(80,525)
換算海外業務的匯兌差額	<u>(272,297)</u>	<u>(1,766,787)</u>
	<u>(304,335)</u>	<u>(1,829,387)</u>
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收入：		
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的 公允價值變動，扣除稅項	(83,550)	1,362
物業重估收益，扣除稅項	<u>28,718</u>	<u>–</u>
年度其他全面虧損	<u>(359,167)</u>	<u>(1,828,025)</u>
年度全面虧損總額	<u>(4,703,748)</u>	<u>(11,374,024)</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	(4,865,836)	(11,690,768)
非控股權益	<u>162,088</u>	<u>316,744</u>
	<u>(4,703,748)</u>	<u>(11,374,024)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)	二零二二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		770,355	960,701	1,087,550
物業存貨		458,258	458,258	689,026
使用權資產		79,161	139,482	82,109
投資物業		8,420,554	7,820,063	9,238,633
商譽		60,465	60,465	60,465
其他無形資產		169,211	178,645	179,013
於合營企業的權益		10,461,674	12,818,628	17,833,422
於聯營公司的權益		2,390,158	3,244,484	6,017,228
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		223,594	415,603	359,594
遞延稅項資產		1,769,244	2,461,891	2,299,701
預付款項、按金及其他應收款項		2,333,587	3,241,022	4,318,787
非流動資產總額		27,136,261	31,799,242	42,165,528
流動資產				
物業存貨		62,905,315	79,110,755	89,814,144
應收貿易款項	10	847,016	1,088,701	5,457,337
合同資產		75,253	153,711	249,147
合同成本		774,459	1,017,608	880,409
預付款項、按金及其他應收款項		17,964,729	21,820,025	28,118,619
應收合營企業的款項		4,154,306	4,769,038	7,015,382
應收聯營公司的款項		371,716	410,778	1,297,828
預繳稅款		2,906,014	2,987,694	2,584,347
受限制銀行存款		2,239,264	4,010,980	5,938,896
現金及現金等價物		1,732,847	2,738,415	14,718,289
流動資產總額		93,970,919	118,107,705	156,074,398
流動負債				
應付貿易款項及票據	11	8,201,955	12,886,311	18,385,441
其他應付款項及應計款項		16,731,293	17,807,888	25,406,636
合同負債		13,945,900	25,933,146	30,696,157
應付合營企業的款項		5,856,989	5,846,902	7,704,130
應付聯營公司的款項		2,357,025	2,481,820	2,492,378
應付直接控股公司的款項		496,686	488,822	–
計息銀行及其他借款及應付利息		27,775,290	34,623,030	11,830,405
租賃負債		13,252	11,067	28,419
應付稅款		11,164,743	12,555,131	12,445,597
流動負債總額		86,543,133	112,634,117	108,989,163
流動資產淨值		7,427,786	5,473,588	47,085,235
資產總額減流動負債		34,564,047	37,272,830	89,250,763

綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)	二零二二年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
資產總額減流動負債	34,564,047	37,272,830	89,250,763
非流動負債			
計息銀行及其他借款及應付利息	19,211,043	13,208,348	42,374,532
衍生金融工具	-	-	19,912
其他長期應付款項	5,034	95,194	187,881
租賃負債	2,963,946	2,440,144	2,400,402
遞延稅項負債	1,726,316	1,659,556	1,723,634
非流動負債總額	23,906,339	17,403,242	46,706,361
資產淨值	10,657,708	19,869,588	42,544,402
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	167,656	167,656	158,054
儲備	465,727	5,544,139	18,993,581
	633,383	5,711,795	19,151,635
非控股權益	10,024,325	14,157,793	23,392,767
權益總額	10,657,708	19,869,588	42,544,402

財務報表附註

1. 公司及集團資料

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。於本年度內，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。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(包括所有國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。該等報表乃根據歷史成本慣例編製，惟於各報告期末以公允價值計量的投資物業及若干金融工具除外。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司對其直接或間接有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(即現有權利可使本集團於現時指揮投資對象的相關活動)，即代表達致控制權。

一般而言，有一個假設，即多數投票權形成控制權。當本公司擁有投資對象少於多數的投票權或類似權利時，本集團評估其對投資對象是否擁有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人訂立的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期間按相同的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起計綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收入的各部分乃本集團母公司擁有人及非控股權益應佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。倘一家附屬公司的所有權權益發生變動惟並未失去控制權，會按權益交易入賬。

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，則終止確認有關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認所保留任何投資的公允價值及在損益中確認任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認的本集團應佔部分乃按照與本集團直接出售有關資產或負債而須遵守的相同基準，重新分類至損益或留存利潤(如適用)。

持續經營基礎

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣4,506,669,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣46,143,687,000元，其中人民幣27,454,696,000元將於未來12個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣1,732,847,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團因到期未還款對借款本金總額人民幣21,387,158,000元及利息總額人民幣1,750,229,000元(「違約借款」)違約。該等違約事件亦引發若干銀行及其他借款的交叉違約總額人民幣275,920,000元(「交叉違約借款」)。

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

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

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量估計，涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月的期間。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其經營提供資本並履行其於二零二三年十二月三十一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綜合財務報表實屬適當。

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

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

倘本集團未能實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面金額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綜合財務報表中反映。

2.2 會計政策變動及披露

本集團首次就本年度財務報表採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合同
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務聲明 第2號修訂本	披露會計政策
國際會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
國際會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號修訂本	國際稅務變革—支柱二範本規則

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響詳述如下：

- (a) 國際會計準則第1號修訂本要求實體披露其重大會計政策資料，而非重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則有關會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明第2號修訂本作出重大判斷對如何應用重大性概念至會計政策披露提供非強制性指引。本集團已於財務報表附註2披露重大會計政策資料。該等修訂本並無對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列造成任何影響。

- (b) 國際會計準則第8號修訂本澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計定義為財務報表中涉及計量不確定性的貨幣金額。該等修訂本亦闡明實體如何使用計量技術及輸入數據以得出會計估計。由於本集團的方法及政策與該等修訂本一致，該等修訂本概無對本集團的財務報表造成影響。
- (c) 國際會計準則第12號修訂本與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮窄國際會計準則第12號中初步確認例外情況的範圍，故不再應用於產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易，例如租賃及除役義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利可供使用)及遞延稅項負債。

首次應用該等修訂本前，本集團應用初步確認例外情況，且並無就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。本集團已於二零二二年一月一日應用有關租賃的暫時差額修訂本。首次應用該等修訂本後，本集團(i)就與租賃負債相關的所有可扣除暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利可供使用)，及(ii)就與於二零二二年一月一日的使用權資產有關的所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，而累計影響確認為當日留存利潤及非控股權益結餘的調整。對財務報表的量化影響概述如下。

對綜合財務狀況表的影響：

	增加／(減少)		
	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 一月一日 人民幣千元
資產			
遞延稅項資產	97,851	169,042	113,271
非流動資產總額	97,851	169,042	113,271
資產總額	97,851	169,042	113,271
負債			
遞延稅項負債	167,317	205,909	223,681
非流動負債總額	167,317	205,909	223,681
負債總額	167,317	205,909	223,681
淨資產	(69,466)	(36,867)	(110,410)
權益			
留存利潤(計入儲備)	(69,466)	(36,867)	(110,410)
母公司擁有人應佔權益	(69,466)	(36,867)	(110,410)
權益總額	(69,466)	(36,867)	(110,410)

對綜合損益表的影響：

	增加／(減少)	
	截至十二月三十一日止年度 二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所得稅開支	32,599	(73,543)
年度利潤	<u>32,599</u>	<u>(73,543)</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	32,599	(73,543)
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>32,599</u>	<u>(73,543)</u>
年度全面收入總額	<u>32,599</u>	<u>(73,543)</u>
下列各項應佔：		
母公司擁有人	32,599	(73,543)
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>32,599</u>	<u>(73,543)</u>

採納國際會計準則第12號修訂本並無對截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的母公司普通股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損、其他全面收入及綜合現金流量表造成任何重大影響。

- (d) 國際會計準則第12號修訂本國際稅務變革—支柱二範本規則引入強制性臨時例外情況，豁免確認及披露因實施經濟合作暨發展組織發佈的支柱二範本規則而產生的遞延稅項。該等修訂本亦引入對受影響實體的披露要求，以協助財務報表的使用者更瞭解實體對支柱二所得稅的風險，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其對支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。

由於本集團旗下實體於支柱二稅法尚未頒佈或實質上尚未頒佈的司法權區經營，故本集團於本年度尚未應用臨時例外情況。於支柱二稅法頒佈或實質頒佈時，本集團將於綜合財務報表中披露與支柱二所得稅風險相關的已知或可合理估計的資料，並於生效時單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項開支或收入。

3. 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

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，此乃經調整除稅前損益的一種計量方式。經調整除稅前損益始終根據本集團的除稅前利潤予以計量，惟將銀行利息收入、非租賃相關的融資成本、應佔合營企業及聯營公司損益、於合營企業權益的減值虧損、出售一間合營企業及一間聯營公司的虧損、購回優先票據的收益，以及總部及企業收入及開支排除在該計量之外。

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547,000美元(相當於約人民幣3,874,000元)的若干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(二零二二年：若干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632,000美元，相當於約人民幣4,399,000元)、本集團金額為人民幣16,215,000元(二零二二年：人民幣25,062,000元)的若干使用權資產及本集團金額為人民幣3,436,000元(二零二二年：人民幣5,726,000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。

分部資產不包括於合營企業的權益、於聯營公司的權益、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、遞延稅項資產、應收合營企業的款項、應收聯營公司的款項、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，原因為該等資產乃按集團予以管理。

分部負債不包括應付直接控股公司的款項、應付合營企業的款項、應付聯營公司的款項、計息銀行及其他借款及應付利息、應付稅項、遞延稅項負債、其他長期應付款項以及衍生金融工具，原因為該等負債乃按集團予以管理。

分部間銷售及轉讓乃參考按照當時的現行市價向第三方作出的銷售所用的售價進行。

年內，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(二零二二年：無)。

截至二零二三年十二月三十一日 止年度	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	19,654,925	668,235	687,653	-	21,010,813
分部間銷售	-	-	42,191	(42,191)	-
分部收入總額	<u>19,654,925</u>	<u>668,235</u>	<u>729,844</u>	<u>(42,191)</u>	<u>21,010,813</u>
分部業績	(1,161,412)	(208,708)	276,340	-	(1,093,780)
對賬：					
銀行利息收入					47,659
未分配的企業支出					(170,223)
融資成本(租賃負債的利息除外)					(1,015,995)
應佔合營企業及聯營公司損益					414,869
合營企業權益減值虧損					(2,045,572)
出售合營企業及聯營公司虧損					(23,499)
出售以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益投資的收益					8,875
除稅前虧損					<u>(3,877,666)</u>
分部資產	78,245,618	7,033,175	9,554,153	-	94,832,946
對賬：					
未分配的資產					26,274,234
資產總額					<u>121,107,180</u>
分部負債	33,779,650	2,263,857	3,831,025	-	39,874,532
對賬：					
未分配的負債					70,574,940
負債總額					<u>110,449,472</u>
其他分部資料					
金融資產減值	(9,786)	(275,266)	(356)		(285,408)
物業、廠房及設備折舊	(46,968)	(1,576)	(25,278)		(73,822)
使用權資產折舊	(54,526)	-	-		(54,526)
其他無形資產攤銷：					
已分配的金額	(31,044)	-	(179)		(31,223)
未分配的金額					(667)
投資物業的公允價值收益淨額	-	-	120,716	-	120,716

截至二零二二年十二月三十一日 止年度	物業開發	城市更新 業務	物業租賃	抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入					
外部客戶銷售	23,536,674	210,201	676,830	-	24,423,705
分部間銷售	-	-	48,902	(48,902)	-
分部收入總額	23,536,674	210,201	725,732	(48,902)	24,423,705
分部業績	(989,820)	(1,283,060)	86,473	-	(2,186,407)
<i>對賬：</i>					
銀行利息收入					82,218
未分配的企業支出					(242,624)
融資成本(租賃負債的利息除外)					(623,285)
應佔合營企業及聯營公司損益					(616,644)
合營企業權益減值虧損					(5,014,237)
出售一間合營企業及一間聯營公司 虧損					(198,842)
購回優先票據收益					165,238
除稅前虧損					(8,634,583)
分部資產	97,014,132	9,674,586	9,328,689	-	116,017,407
<i>對賬：</i>					
未分配的資產					33,889,540
資產總額					149,906,947
分部負債	51,513,696	2,972,102	4,425,032	-	58,910,830
<i>對賬：</i>					
未分配的負債					71,126,529
負債總額					130,037,359
其他分部資料					
金融資產減值	(17,607)	(398,913)	(196)	-	(416,716)
物業、廠房及設備折舊	(58,488)	(3,021)	(30,386)	-	(91,895)
使用權資產折舊	(53,771)	-	-	-	(53,771)
其他無形資產攤銷：					
已分配的金額	(26,426)	-	(169)	-	(26,595)
未分配的金額					(667)
投資物業的公允價值虧損淨額	-	-	(139,378)	-	(139,378)

4. 收入、其他收入及收益

本集團收入的分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自客戶合同收入	20,323,160	23,746,875
來自其他來源收入		
來自投資物業經營租賃的租賃收入總額：		
租賃自有物業	134,441	127,529
轉租租賃物業	553,212	549,301
	<u>687,653</u>	<u>676,830</u>
總收入	<u>21,010,813</u>	<u>24,423,705</u>

來自客戶合同收入

(i) 分拆收入資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	城市更新 業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務種類			
出售已竣工物業	19,654,925	-	19,654,925
城市更新收入	-	668,235	668,235
來自客戶合同總收入	<u>19,654,925</u>	<u>668,235</u>	<u>20,323,160</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	城市更新 業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務種類			
出售已竣工物業	23,536,674	-	23,536,674
城市更新收入	-	210,201	210,201
來自客戶合同總收入	<u>23,536,674</u>	<u>210,201</u>	<u>23,746,875</u>

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

下表載列計入報告期初合同負債於本報告期內確認的收入金額：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
出售已竣工物業	<u>17,831,755</u>	<u>20,326,872</u>

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

出售已竣工物業

履約責任於交付物業時獲履行，且本集團已收到付款或有權可能收到付款。

城市更新業務

履約責任於持作開發的土地或其他資產的控制權轉讓予客戶的時間點獲履行，而付款一般於轉移控制權起一年內到期。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，分配至餘下履約責任的交易價格金額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預期將獲確認為收入的金額：		
一年內	<u>13,138,434</u>	15,972,701
一年後	<u>1,453,747</u>	<u>13,065,199</u>
總計	<u>14,592,181</u>	<u>29,037,900</u>

分配至餘下履約責任的交易價格金額預期將於一年以上確認，與銷售物業有關，其中履約責任將於兩年內獲履行。所有其他分配至餘下履約責任的交易價格金額預期將於一年內確認。以上披露的金額不包括受限制的可變代價。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<i>其他收入</i>		
銀行利息收入	47,659	82,218
來自第三方及合營企業的利息收入	21,090	10,155
管理費收入	828	44,651
諮詢費收入	98,283	101,659
補償收入	12,163	21,693
政府補助收入	16,682	11,524
建築收入	39,426	12,663
其他	89,574	64,072
	<u>325,705</u>	<u>348,635</u>
<i>淨收益</i>		
自有投資物業的公允價值收益	128,949	67,143
購回優先票據收益	–	165,238
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益	1,091	315
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資 的收益	8,875	1,125
終止衍生金融工具收益	–	33,774
匯兌淨收益	–	88,728
出售持作開發物業的收益	23,930	–
債務重組收益	154,660	–
	<u>317,505</u>	<u>356,323</u>
其他收入及收益總額	<u>643,210</u>	<u>704,958</u>

5. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已出售已竣工物業成本	17,778,278	20,585,483
城市更新業務成本	474,409	199,506
提供租賃服務的成本	170,412	276,064
物業、廠房及設備折舊**	73,822	91,895
使用權資產折舊	54,526	53,771
其他無形資產攤銷**	31,890	27,262
自有投資物業公允價值變動*	(128,949)	(67,143)
轉租投資物業公允價值變動**	8,233	206,521
核數師酬金	6,182	6,800
員工福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)**:		
工資及薪金	437,052	843,728
退休金計劃供款***	25,658	56,111
減：物業存貨的資本化金額	(143,135)	(364,461)
總計	319,575	535,378
未計入租賃負債計量的租賃款項	3,585	9,173
出售附屬公司的虧損*	–	224,222
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損*	(455)	886
撇減物業存貨至可變現淨值*	2,434,324	1,686,578
金融資產減值：		
應收貿易款項減值*	10,140	7,515
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值*	275,268	409,201
總計	285,408	416,716
應收貿易款項及計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的撇銷虧損*	88,139	1,241,577
於合營企業的權益減值*	2,045,574	5,014,237
出售合營企業的虧損*	2,491	32,378
出售聯營公司的虧損*	21,008	166,464
出售持作開發土地(收益)／虧損*	(23,930)	429,104
出售轉租投資物業的虧損*	18,298	–
出售自有投資物業的虧損*	–	180,358
外匯淨差額*	39,082	(88,728)

* 該等項目計入綜合損益表中的「其他開支」或「其他收入及收益」內。

** 總額人民幣135,871,000元(二零二二年：人民幣398,658,000元)包括員工福利開支、物業、廠房及設備折舊、其他無形資產攤銷以及轉租投資物業公允價值的變動，已計入年內銷售成本內。該等金額亦計入上文所披露的相關開支項目內。

*** 本集團作為僱主並無可減少現有供款額的沒收供款。

6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息開支	3,794,276	3,378,486
租賃負債利息	<u>232,302</u>	<u>216,918</u>
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	4,026,578	3,595,404
減：資本化利息	<u>(2,778,281)</u>	<u>(2,755,201)</u>
總計	<u>1,248,297</u>	<u>840,203</u>

7. 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%(二零二二年：16.5%)。由於本集團於年內在香港並無產生應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零二二年：無)。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

根據現行法規、詮釋及慣例，本集團有關於中國內地經營業務的所得稅撥備按兩個年度的應課稅利潤以適用稅率計算。本集團若干中國附屬公司於兩個年度內可享有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綜合損益表中。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期：		
企業所得稅	335,358	806,965
土地增值稅	<u>(618,410)</u>	<u>340,418</u>
遞延	<u>749,967</u>	<u>(235,967)</u>
年度稅項支出總額	<u>466,915</u>	<u>911,416</u>

按本公司大部分附屬公司所在司法權區的法定稅率計算且適用於除稅前虧損的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬及法定稅率與實際稅率的對賬如下：

	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前虧損	<u>(3,877,666)</u>		<u>(8,634,583)</u>	
按中國法定稅率計算的稅項	(969,417)	25.0	(2,158,646)	25.0
調整若干公司的不同稅率	136,097	(3.5)	90,872	(1.1)
毋須課稅的收入	(12,980)	0.3	(45,166)	0.5
不可扣稅的開支	30,666	(0.8)	26,559	(0.3)
土地增值稅撥備	(618,410)	15.9	340,253	(3.9)
土地增值稅的稅務影響	154,602	(4.0)	(85,063)	1.0
未確認的稅項虧損	2,009,056	(51.7)	2,771,737	(32.1)
已動用來自過往期間的稅項虧損	(158,982)	4.1	(183,291)	2.1
應佔合營企業及聯營公司損益	<u>(103,717)</u>	<u>2.7</u>	<u>154,161</u>	<u>(1.8)</u>
按本集團的實際稅率計算的稅項支出	<u>466,915</u>	<u>(12.0)</u>	<u>911,416</u>	<u>(10.6)</u>

聯營公司及合營企業應佔稅項分別為人民幣72,839,000元及人民幣164,729,000元(二零二二年：分別為人民幣13,235,000元及人民幣1,068,000元)於綜合損益表「應佔合營企業及聯營公司損益」中計入。

8. 股息

董事會議決不就截至二零二三年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零二二年：無)。

9. 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年度虧損及年內已發行普通股的加權平均數2,101,816,000股(二零二二年：2,089,562,000股)計算。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無任何已發行潛在攤薄普通股。

	二零二三年	二零二二年 (經重列)
本公司普通權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(4,506,669)</u>	<u>(9,862,743)</u>
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>2,101,816</u>	<u>2,089,562</u>
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	<u>(2.14)</u>	<u>(4.72)</u>

10. 應收貿易款項

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貿易款項	869,658	1,112,732
減值	<u>(22,642)</u>	<u>(24,031)</u>
賬面淨額	<u>847,016</u>	<u>1,088,701</u>

於報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
六個月內	535,308	728,623
七至十二個月	26,582	57,610
一年後	<u>285,126</u>	<u>302,468</u>
總計	<u>847,016</u>	<u>1,088,701</u>

11. 應付貿易款項及票據

應付貿易款項及票據的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	5,420,785	9,265,554
一年後	<u>2,781,170</u>	<u>3,620,757</u>
總計	<u>8,201,955</u>	<u>12,886,311</u>

應付貿易款項及票據乃無抵押、不計息，且於正常營業週期內或按要求償還。

獨立核數師報告摘要

意見免責聲明

我們不對時代中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表發表意見。由於與持續經營有關的多項不確定因素的潛在相互作用及其對綜合財務報表可能產生的累積影響(如我們報告中意見免責聲明的基準一節所述)，我們不可能對該等綜合財務報表形成意見。我們認為，在所有其他方面，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

意見免責聲明的基準

與持續經營有關的多項不確定因素

如綜合財務報表附註2.1所載，截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損人民幣4,506,669,000元。於二零二三年十二月三十一日，貴集團的銀行及其他借款總額為人民幣46,143,687,000元，其中人民幣27,454,696,000元將於未來12個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣1,732,847,000元。於二零二三年十二月三十一日，貴集團因到期未還款違約借款本金總額人民幣21,387,158,000元及利息總額人民幣1,750,229,000元(「違約借款」)。該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275,920,000元(「交叉違約借款」)。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所披露的其他事項，顯示存在重大不確定因素使貴集團持續經營的能力受到重大質疑。

貴公司董事一直採取重組計劃及措施改善 貴集團的流動資金及財務狀況，該等措施載於綜合財務報表附註2.1。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等措施的結果，有關結果受多項不確定因素影響，包括：

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

由於該等多項不確定因素、有關因素的潛在相互作用及其可能產生的累積影響，我們無法就持續經營編製基準是否屬適當形成意見。倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法繼續以持續經營方式經營，並須作出調整以將 貴集團資產的賬面金額撇減至其可收回金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，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。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表反映。

主席報告

各位股東：

守正出奇 行穩致遠

紀曆歸元，萬象更新。告別一年的風雲變幻，我們又踏上了新的征程。

於歷史長卷中回望，二零二三年注定是特殊一筆，這一年，每一個企業和個人都實屬不易。世界風雲激蕩，中國曲折前進，在劇烈的變革與重塑中，不確定性是常態。正在爬坡過坎的房地產行業，更是如此。

二零二三年，面對行業的深度調整和持續探底，面對複雜多變的市場環境，衷心感謝各位合作夥伴的理解和支持，感謝客戶們的信任，感謝時代人的辛勤耕耘，在這辭舊迎新的時刻，我要向大家致以最衷心的感謝和最誠摯的問候！

風雨如斯，不阻前行。

二零二三年，我們始終以「保交付」為第一要務，全年累計交付超45,000戶，在嚴峻的環境下排除萬難，堅定地以品質為客戶兌現美好承諾，守護萬家燈火。

二零二三年，我們將品質和服務提升的行動貫穿全年，通過匠心打磨產品品質、用心提升服務品質，堅定地踐行「品質讓客戶驚喜，服務讓客戶感動」的經營理念，切實為客戶創造價值。

二零二三年，我們持續優化債務結構，並堅定地降低負債水平，積極回籠資金，在逆境中堅持穩健經營。

二零二四年是時代中國成立的第25周年。我們誕生於中國發展的大浪潮裏，參與了房地產行業的高速發展，也經歷了這個行業的跌宕起伏。我們曾勇闖每一個難關，也曾在拼搏中見證每一個榮耀的故事。20餘年的磨礪，奠定了我們堅實的底氣，也鑄成了我們堅韌的鎧甲。

展望二零二四年，國際環境依然複雜嚴峻，中國經濟復蘇仍顯乏力，房地產行業結構性調整還在延續，在充滿挑戰且不確定性的環境下，我們必須守正出奇，行穩致遠。

「守正」是我們的根基，意味著我們要堅守使命，無論外部環境如何變化，「讓更多人實現嚮往的生活」的使命恒常不變；「守正」也意味著我們要堅守核心價值觀，持續地為客戶創造價值；「守正」還意味著我們要保持長期主義的心態，與時間為友。

「出奇」意味著我們要秉持創新的精神，在環境發生改變的情況下，用創新的思維解決問題；「出奇」也意味著我們要保持靈活性和敏銳性，善於把握新的機遇，找到前行的道路。

二零二四年，希望全體時代人守正出奇，以堅韌之心修煉品質內功，在服務觸點上敢於先行，在每個子單元工作上精進創新，堅持提供卓越的產品和服務，全力實現預期的經營目標，助力公司穩健運營，朝著更長遠的目標前進。

未來，還有新的創造等著被我們實踐，新的嚮往即將被我們點亮。讓我們適應新形勢、展現新擔當，守正出奇，行穩致遠，共同邁向更廣袤的星空！

董事會主席、執行董事及行政總裁
岑釗雄

二零二四年三月二十七日

業務回顧

概覽

二零二三年，本集團業務錄得收入為人民幣21,010.8百萬元，較二零二二年減少14.0%。二零二三年的虧損為人民幣4,344.6百萬元，較二零二二年的虧損減少人民幣5,201.4百萬元。二零二三年的核心淨虧損(淨虧損扣除自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響衍生金融工具公允價值變動及處置收益)為人民幣4,441.3百萬元，較二零二二年的核心淨虧損減少人民幣5,049.9百萬元。二零二三年本公司擁有人應佔虧損為人民幣4,506.7百萬元，較二零二二年的本公司擁有人應佔虧損減少人民幣5,356.1百萬元。二零二三年每股基本虧損為人民幣2.14元(二零二二年每股基本虧損：人民幣4.72元)。

物業發展

本集團集中於粵港澳大灣區的主要核心城市。於二零二三年十二月三十一日，本集團共擁有136個處於不同階段的主要項目，其中124個分佈在廣州、佛山、江門、東莞、惠州、珠海、中山、清遠、肇慶、汕頭、汕尾及河源等廣東省主要城市、6個位於湖南省長沙市、1個位於湖北省武漢市、2個位於四川省成都市、2個位於浙江省杭州地區及1個位於江蘇省南京市。二零二三年，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣143.46億元，總建築面積約為904,000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。

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二零二三年達成的合同銷售：

區域	可供出售 項目數目	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣 百萬元)	金額佔比 (%)
廣州	21	174,478	4,127	28.8
佛山	21	176,193	3,611	25.2
東莞	7	78,399	1,665	11.6
長沙	6	98,868	1,359	9.5
珠海	4	21,805	314	2.2
清遠	6	152,888	991	6.9
江門	7	34,610	230	1.6
中山	5	39,474	474	3.3
肇慶	3	45,814	406	2.8
南京	1	8,302	278	1.9
惠州	4	28,504	296	2.1
河源	1	14,218	88	0.6
成都	1	11,438	293	2.0
汕尾	1	14,870	143	1.0
汕頭	1	771	14	0.1
武漢	1	1,924	12	0.1
杭州地區	2	1,862	45	0.3
合計	<u>92</u>	<u>904,418</u>	<u>14,346</u>	<u>100.0</u>

城市更新業務

本集團本年來自城市更新業務的收入為人民幣668.2百萬元。該收入主要來自位於廣州和佛山地區等所在的城市更新項目。

物業租賃及轉租

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有時代地產中心建築面積約36,283平方米和224個車位及擁有時代傾城(中山)第26座建築面積約37,567平方米和242個車位以及時代E-PARK(天河)二期建築面積約64,800平方米作出租用途，而廣州市時代商業管理有限公司及其他附屬公司用作轉租的建築面積約為782,930平方米。就二零二三年而言，本集團租賃收入為人民幣687.7百萬元，佔總收入的3.3%。

土地儲備

於二零二三年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為13.3百萬平方米，本集團認為足夠應付其未來三年的發展所需。下表載列本集團於所進駐主要城市的土地儲備的資料：

區域	土地儲備 (平方米)	佔比 (%)
廣州	2,722,964	20.5
佛山	2,038,967	15.3
江門	1,177,095	8.9
珠海	339,601	2.6
中山	216,515	1.6
清遠	2,592,393	19.5
長沙	883,071	6.6
東莞	657,007	4.9
惠州	1,052,108	7.9
成都	118,224	0.9
肇慶	754,430	5.7
汕頭	46,438	0.3
汕尾	61,139	0.5
杭州地區	211,665	1.6
河源	53,783	0.4
武漢	284,027	2.1
南京	97,681	0.7
	<u>13,307,108</u>	<u>100.0</u>

物業開發項目組合

下表乃本集團於二零二三年十二月三十一日的物業開發項目組合的概要資料⁽¹⁾。

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
廣州								
時代外灘	住宅及商業	二零一三年至 二零一六年	92,123	1,728	31,178	-	-	99
時代南灣	住宅及商業	二零一一年至 二零一五年	354,156	4,842	22,764	-	-	91
雲都匯	公寓及商業	二零一五年	17,480	-	38	-	-	50
時代雲圖(廣州)	住宅及商業	二零一六年	45,593	-	6,019	-	-	100
時代廊橋(增城)	住宅及商業	二零一七年	93,756	-	67,913	-	-	100
時代春樹里(廣州)	住宅及商業	二零一七年	70,648	561	67,049	-	-	100
南沙時代長島項目	住宅及商業	二零一六年至 二零一八年	71,310	-	1,007	-	-	100
時代雲港(花都)	住宅及商業	二零二零年	29,959	-	9,630	-	-	100
時代柏林(廣州)	住宅及商業	二零一八年	45,537	1,046	9,201	-	-	100
時代天啟(廣州)	住宅及商業	二零一八年	64,374	4,602	332	-	-	95
中新知識城項目B2-2地塊	住宅及商業	二零一九年	61,145	4,271	54,860	-	-	100
中新知識城項目B2-1地塊	住宅及商業	二零一六年至 二零一九年	103,890	4,075	74,084	-	-	100
時代康橋(花都)	住宅及商業	二零一七年至 二零一八年	31,665	145	8,517	-	-	100
海珠區石崗路項目	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	20,211	-	44,871	-	-	100
時代紫林	住宅及商業	二零一九年	20,076	2,466	17,483	-	-	91
時代幸匯	住宅及商業	二零一八年	20,177	203	33,356	-	-	100
時代香海彼岸	住宅及商業	二零二零年	53,985	108	28,238	-	-	100
時代風華(增城)	住宅及商業	二零二零年	24,825	-	33,324	-	-	87
時代傾城(中新)	住宅及商業	二零二零年至 二零二一年	90,976	62,434	137,623	-	-	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售	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)	
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	55,185	155,556	123,271	64,504	51
時代雲來(廣州)	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	67,695	59,312	39,255	-	49,790	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	8,958	55,188	-	-	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	10,338	112,781	162,097	27,700	75
時代名著(增城)	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	77,530	14,356	7,110	70,250	84,899	75
時代天韻(黃埔)	住宅及商業	二零二三年至 二零二七年	100,321	27,772	22,374	208,585	136,978	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	3,821	32,215	-	-	100
時代天逸(廣州)	住宅及商業	二零二二年至 二零二四年	110,168	15,628	1,255	72,819	79,964	50
金城悅府	住宅及商業	二零二一年至 二零二五年	33,321	5,762	29,738	23,935	9,884	50
時代天境(花都)	住宅及商業	二零二四年	20,819	-	-	41,182	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	207	37,278	-	-	100
時代城(佛山)	住宅及商業	二零一零年至 二零一七年	505,776	10,030	86,265	-	-	100
時代城(佛山)五、六期	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	5,665	-	-	100
時代傾城(佛山)四期	住宅及商業	二零一五年	34,308	68	-	-	-	91
時代廊橋(佛山)	住宅及商業	二零一七年	20,464	-	1,652	-	-	100
時代年華(佛山)	住宅及商業	二零一六年	17,148	-	783	-	-	100
時代水岸(佛山)	住宅及商業	二零一七年	64,697	-	13,750	-	-	100
時代名著(佛山)	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	4,362	-	-	100
時代水岸(佛山)二期	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	111,658	-	799	-	-	100
時代南灣(佛山)一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	1,232	21,129	-	-	91

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售	其他	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
				建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)			
時代家	住宅及商業	二零一九年	40,794	11,686	21,154	-	-	100
時代南灣(佛山)二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	2,022	38,666	-	-	100
時代領峰(佛山)	住宅及商業	二零一九年	117,893	1,055	3,146	-	-	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	45,883	-	-	100
佛山市三水區大塘鎮奧利花園	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	91,760	6,076	64,262	-	-	80
佛山南海新亞項目	住宅及商業	二零二零年	41,772	126	15,152	-	-	100
時代星英御島(佛山)	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	37,835	4,741	34,133	-	-	75
時代招商天禧(佛山)	住宅及商業	二零二一年	43,518	3,955	14,612	-	-	50
時代天境(佛山)	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	67,579	658	71,947	-	-	100
保利·時代(佛山)	住宅及商業	二零二二年	48,498	9,636	10,705	-	-	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	70,619	70,923	-	-	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	71,359	44,005	-	31,337	51
佛山大瀝沿江路項目	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	36,313	382	15,765	-	-	100
佛山南海水頭工業區何細泉項目	住宅及商業	二零二一年	12,688	68	3,589	-	-	33
佛山順德倫教項目	住宅及商業	二零二二年	38,654	19,738	35,641	-	-	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	32,168	65,053	409,930	133,258	75
佛山南海水頭工業區潘堅項目	住宅及商業	二零二三年	11,304	12,451	11,587	-	-	33
時代雲圖(三水)二期	住宅及商業	二零二二年	26,658	6,559	10,149	-	-	100
創客二期	住宅及商業	二零二八年至 二零二九年	119,035	-	-	335,584	110,085	40

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
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	8,766	39,837	-	-	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零二零年至 二零二七年	316,980	43,227	112,840	123,981	3,280	51
時代春樹里	住宅及商業	二零一九年	90,034	2,140	36,781	-	-	100
時代天韻(鶴山)	住宅及商業	二零二零年至 二零二二年	49,735	679	35,569	-	-	90
時代春樹里(鶴山)二期	住宅及商業	二零二零年至 二零二五年	119,153	177	1,550	110,335	24,626	91
時代風華(鶴山)	住宅及商業	二零二三年至 二零二八年	187,782	53,875	-	423,638	127,673	51
時代傾城(江門)	住宅及商業	二零二零年	34,674	85	28,036	-	-	100
珠海								
時代傾城(珠海)一期	住宅及商業	二零一五年	52,950	3,535	5,952	-	-	100
時代傾城(珠海)二、三、四期	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	198,204	779	10,409	-	-	100
時代·香海彼岸(珠海)	住宅及商業	二零一六年至 二零一七年	119,169	96	3,592	-	-	100
保利香檳花園合作項目	住宅及商業	二零一七年	77,206	-	21,129	-	-	49
珠海田家炳中學西側	住宅及商業	二零一八年	85,363	2,079	48,988	-	-	100
珠海山湖海項目(珠海)	住宅及商業	二零一八年	53,963	-	9,117	-	-	100
時代傾城(珠海)五期	住宅及商業	二零一八年	17,791	2,156	14,422	-	-	80
珠海保利中環廣場	住宅及商業	二零一九年至 二零二三年	60,138	38,278	74,978	-	-	50
珠海斗門區白蕉鎮禾益中路以西	住宅及商業	二零二零年	20,000	1,002	9,488	-	-	100
時代天韻(二)	住宅及商業	二零二零年	11,393	474	8,206	-	-	50
時代天韻(三)	住宅及商業	二零二一年	23,712	7,649	18,565	-	-	50
時代天韻(一)	住宅	二零二零年	9,540	2,713	5,237	-	-	38
時代天韻(四)	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	48,432	13,715	37,042	-	-	38

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
中山								
時代傾城(中山)	住宅及商業	二零一三年至 二零一五年	101,821	1,468	50,655	-	-	100
時代雲圖(中山)	住宅及商業	二零一五年至 二零一六年	46,667	-	68	-	-	100
中山金沙項目(中山)	住宅及商業	二零二零年至 二零二二年	132,290	22,632	102,016	-	-	93
中山三溪村項目(中山)	住宅及商業	二零一九年	39,351	518	1,651	-	-	91
中山寶藝項目(中山)	住宅及商業	二零二零年	26,256	349	14,409	-	-	100
時代香海北岸(中山)捷越項目	住宅及商業	二零一九年	25,672	294	9,703	-	-	73
時代香海北岸(中山)冠富項目	住宅及商業	二零二零年	24,328	1,130	11,622	-	-	73
清遠								
時代傾城(清遠)	住宅及商業	二零一四年至 二零一九年	301,368	10,130	87,893	-	-	100
時代花城(清遠)一期	住宅及商業	二零一六年	70,650	-	35,917	-	-	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	-	4,778	-	-	100
佛岡黃花湖項目	住宅及商業	二零二八年至 二零二九年	477,020	-	-	490,363	19,706	100
時代·香海彼岸(清遠)嘉達飛來湖項目	住宅及商業	二零二六年	91,127	-	-	331,466	103,810	100
時代香海彼岸(清遠)萬達西項目	住宅及商業	二零一九年	68,840	4,476	80,621	-	-	90
清遠佛岡松峰項目	住宅及商業	二零二一年至 二零二八年	118,164	32,130	33,630	235,500	83,726	70
時代香海彼岸二期(清遠)恒達飛來湖項目	住宅及商業	二零一九年至 二零二四年	133,102	8,282	76,260	134,683	80,108	100
飛來南路項目(清遠)	住宅及商業	二零二五年至 二零二六年	23,137	-	-	71,498	30,832	100
時代糖果(清遠)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	28,620	8,256	34,384	-	-	100
信騰項目(清遠)	住宅及商業	二零二二年至 二零二九年	123,987	46,133	1,012	247,788	105,117	75
恒豐項目(清遠)	住宅及商業	二零二五年	53,164	-	-	143,663	50,231	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	
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	3,178	127,036	195,057	69,297	100
時代年華(長沙)	住宅及商業	二零二零年	48,017	429	37,646	-	-	100
時代印記(長沙)	住宅及商業	二零二一年	39,722	1,881	22,530	-	-	100
時代梅溪領峰	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	71,041	1,611	420	-	54,439	100
長沙雨花區黃土嶺項目	商業	二零二二年至 二零二四年	8,848	7,198	218	-	12,050	100
長沙月亮島S16系列地塊	住宅和商業	二零二四年至 二零二五年	121,666	-	-	243,571	106,510	51
東莞								
時代傾城(東莞)	住宅及商業	二零一八年	55,792	1,363	265	-	-	100
時代天境(東莞)	住宅及商業	二零一八年至 二零二零年	79,190	7,000	39,024	-	-	100
時代天薈(東莞)	住宅及商業	二零一八年至 二零二零年	42,519	1,000	7,216	-	-	100
道滘鎮小水路收購項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二三年	56,298	28,910	19,013	-	-	60
常平鎮盧屋村合作項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二零年	26,345	4,615	6,192	-	-	17
石排鎮合作項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年至 二零二三年	95,977	709	22,404	-	-	13
東莞市中堂鎮豆豉洲項目	住宅及商業	二零二一年	22,451	2,391	9,998	-	-	51
東莞市中堂鎮豆豉洲項目地塊二	住宅及商業	二零二一年至 二零二五年	38,096	13,861	20,370	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	23,680	1,088	2,187	61,556	33
東莞市中堂鎮豆豉洲014地塊	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	41,837	25,924	33,706	-	-	51
東莞市中堂鎮豆豉洲016地塊	住宅及商業	二零二四年	27,572	-	-	83,494	27,385	49
東莞厚街寮廈項目	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	104,561	29,449	36,278	4,625	51,917	30
時代智匯	廠房及商業	二零二一年至 二零二四年	51,886	67,905	-	-	22,393	100

項目	項目類型	實際/預計 竣工日期	已竣工			開發中/未來開發		所有者 權益 ⁽⁵⁾ (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 ⁽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)	
惠州								
古塘坳德賽地塊	住宅及商業	二零二零年至 二零二六年	284,414	48,287	80,047	132,437	151,407	49
時代英之皇·廊橋(惠州)	住宅及商業	二零二零年	23,459	8,582	25,615	-	-	80
惠陽雍華庭項目	住宅及商業	二零二零年	71,274	388	42,717	-	-	100
英之皇三和大道項目(惠州)	住宅及商業	二零二六年至 二零二七年	62,000	-	-	121,389	45,783	80
惠州市仲愷區白雲山村項目	住宅及商業	二零二三年至 二零二七年	93,628	12,552	-	254,789	128,115	100
成都								
時代風華(成都)	住宅及商業	二零二零年	30,429	1,794	25,099	-	-	100
時代天境(成都)	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	38,338	32,842	58,489	-	-	100
肇慶								
時代外灘(肇慶)	住宅及商業	二零二零年	59,677	-	5,726	-	-	100
肇慶新區鳳凰大道項目	住宅及商業	二零二三年至 二零二八年	51,385	96,555	125	85,154	40,575	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 二零二五年	43,031	3,088	8	17,274	36,818	100
時代印象(肇慶)	住宅及商業	二零二八年至 二零二九年	69,999	-	-	208,739	44,889	100
汕頭								
時代天韻(汕頭)	住宅及商業	二零二二年	36,230	4,015	42,423	-	-	100
汕尾								
時代水岸(海豐)	住宅及商業	二零二一年	27,612	18,522	42,617	-	-	100
杭州地區								
時代天境(杭州)	住宅及商業	二零二三年	26,861	1,268	31,707	-	-	100
海寧市許村鎮龍渡湖地塊項目	住宅及商業	二零二四年	46,938	-	-	128,394	50,296	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)	
河源								
時代傾城(河源)	住宅及商業	二零二一年	44,470	133	53,650	-	-	100
武漢								
時代海倫堡·印記(武漢)	住宅及商業	二零二四年至 二零二七年	78,037	-	-	202,546	81,481	50
南京								
南京市栖霞區馬群街道馬高路 以西、芝嘉花園東側地塊	住宅	二零二四年	32,844	-	-	71,030	26,651	55
總計			<u>10,914,432</u>	<u>1,324,684</u>	<u>3,708,684</u>	<u>5,778,857</u>	<u>2,494,569</u>	

- (1) 上表包括：(i)本集團已獲取相關土地使用證，但尚未獲取必要建設許可證的物業，或(ii)本集團已與相關政府機關訂立土地出讓合同，但尚未獲取土地使用證的物業。總建築面積及可銷售建築面積之數字乃基於相關政府文件中載明的數字，例如房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用證。資料類別乃基於我們的內部記錄。
- (2) 由於所有的可銷售建築面積已被售出、預售或租出，因此若干已竣工項目沒有可供本集團出售建築面積。
- (3) 「其他建築面積」主要包括停車場及配套設施。
- (4) 「供出售建築面積」及「開發中建築面積及持作未來開發的建築面積」乃取自本集團的內部記錄和估計。
- (5) 「所有者權益」乃基於本集團在各項目公司的實際所有者權益。

二零二三年度的地塊收購

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無收購任何地塊。

市場回顧

二零二三年是三年新冠疫情防控轉段後經濟恢復發展的一年，中國房地產行業成交規模前高後低，全年合計成交規模延續了二零二二年的萎縮趨勢。截至二零二三年十二月三十一日止年度，根據國家統計局資料，全國新建商品房銷售面積111,735萬平方米，同比下跌8.5個百分點；新建商品房成交金額人民幣116,622億元，同比下跌6.5個百分點。其中，廣東、浙江、江蘇的商品房銷售金額增速分別為-5%，-9%，-14%。

受新房市場低迷影響，全國住宅土地市場也進一步萎縮。根據中國指數研究院資料統計，二零二三年，全國300城住宅用地土地出讓金人民幣28,743億元，同比下跌15%，其中，一線、二線、三四線城市的住宅用地土地出讓金同比增速分別為15%，-12%和-19%。

二零二三年七月二十三日，中央政治局會議定調「房地產市場供求關係發生重大變化」，中央及地方各級政府持續優化樓市調控政策，降低存量及新增房貸利率，大力支持剛需和改善性住房需求。但政策效果仍未顯現，房地產市場調整的趨勢尚未得到扭轉。

前景

展望二零二四年，預期中央及地方各級政府仍將持續出台政策，推動房地產市場回歸供需平衡。重點城市的購房行政限制將進一步放寬，購房按揭利率仍有下降空間，居民剛需和改善性住房需求仍將得到大力支持。此外，針對房地產開發項目的支持性政策，如，城市房地產融資協調機制，也將有利於房地產市場逐步築底企穩。同時，考慮到中國宏觀經濟進一步回升仍需要克服一些困難和挑戰，包括有效需求不足、社會預期偏弱等，一二手房庫存較大，居民的購房預期改善仍需要時間，因此，整體市場的恢復仍具有不確定性。

未來，預計房地產市場的區域結構及客戶結構將繼續呈現高度分化。一二線城市核心區的改善型需求相對較為旺盛。

本集團將繼續積極銷售，緊抓回款，降本增效，保持穩定的經營現金流。繼續優化城市更新項目的結構，加快城市更新項目的轉化及投資回收。主動進行債務管理，優化債務結構，加快處置非核心資產，積極配合政策爭取項目融資支持，保持本公司穩健經營。

財務回顧

收入

本集團收入主要由物業發展、城市更新業務及物業租賃和轉租產生，二零二三年的收入佔比分別約為93.5%、3.2%及3.3%。本集團收入由二零二二年的人民幣24,423.7百萬元減少至二零二三年的人民幣21,010.8百萬元，減少人民幣3,412.9百萬元，減幅為14.0%，收入減少主要歸因已交付的物業銷售均價較二零二二年減少。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	二零二三年度		二零二二年度	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
物業銷售	19,654.9	93.5	23,536.7	96.3
城市更新業務收入	668.2	3.2	210.2	0.9
租賃收入	687.7	3.3	676.8	2.8
	21,010.8	100	24,423.7	100.0

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由二零二二年的人民幣23,536.7百萬元減少至二零二三年的人民幣19,654.9百萬元，減少人民幣3,881.8百萬元，減幅為16.5%。該減少主要是由於本年度已交付的物業銷售均價減少。於二零二三年為本集團帶來重大收入的項目主要包括時代天逸(廣州)、時代天韻(黃埔)、金域悅府、時代天境(黃埔)、時代天境(杭州)。

城市更新業務

於二零二三年，本集團來自城市更新業務的收入由二零二二年的人民幣210.2百萬元增加至二零二三年的人民幣668.2百萬元，增加人民幣458.0百萬元，增幅為217.9%，該收入主要來自位於廣州和佛山地區等所在的城市更新項目。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入增加至二零二三年的人民幣687.7百萬元，增加人民幣10.9百萬元，增幅為1.6%，與二零二二年的人民幣676.8百萬元基本持平。

銷售成本

本集團銷售成本由二零二二年的人民幣21,061.1百萬元減少至二零二三年的人民幣18,423.1百萬元，減少人民幣2,638.0百萬元，減幅為12.5%。該減少主要歸因於年內交付項目土地獲取成本下降。

毛利及毛利率

本集團的毛利由二零二二年的人民幣3,362.7百萬元減少至二零二三年的人民幣2,587.7百萬元，減少人民幣775.0百萬元，減幅為23.0%。截至二零二三年，本集團的毛利率為12.3%，與二零二二年的13.8%基本持平。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由二零二二年的人民幣705.0百萬元減少至二零二三年的人民幣643.2百萬元，主要因為本年無購回優先票據收益。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二二年的人民幣717.3百萬元減少至二零二三年的人民幣268.5百萬元，減少人民幣448.8百萬元，減幅為62.6%。該減少主要是本集團嚴格管控營銷費用所致。

行政開支

本集團的行政開支由二零二二年的人民幣990.1百萬元減少至二零二三年的人民幣808.1百萬元，減少人民幣182.0百萬元，減幅為18.4%，該減少主要是本集團嚴格管控行政費用所致。

其他開支

本集團的其他開支由二零二二年的人民幣9,537.9百萬元減少至二零二三年的人民幣5,198.6百萬元，減少人民幣4,339.3百萬元。該減少主要是由於本年度確認資產減值減少。

融資成本

本集團的融資成本由二零二二年的人民幣840.2百萬元，增加至二零二三年的人民幣1,248.3百萬元，增加人民幣408.1百萬元，增幅為48.6%，該增加主要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二零二二年的人民幣911.4百萬元，減少至二零二三年的人民幣466.9百萬元，減少人民幣444.5百萬元，減幅為48.8%。該減少主要是由於本年度確認的土地增值稅減少所致。

年度虧損

本公司二零二三年的年度虧損為人民幣4,344.6百萬元，較本公司二零二二年的年度虧損減少人民幣5,201.4百萬元。二零二三年每股基本虧損為人民幣2.14元（二零二二年每股基本虧損：人民幣4.72元）。

本公司擁有人應佔虧損

本公司二零二三年的擁有人應佔虧損為人民幣4,506.7百萬元，較二零二二年本公司擁有人應佔虧損減少人民幣5,356.1百萬元。二零二三年的本公司擁有人應佔核心淨虧損（股東應佔淨虧損扣除自有投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項影響和衍生金融工具公允價值變動及處置收益）為人民幣4,603.4百萬元，較二零二二年的本公司擁有人應佔核心淨虧損減少人民幣5,204.5百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣3,972.1百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣6,749.4百萬元），較二零二二年十二月三十一日減少41.1%。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。於二零二三年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣2,239.3百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣4,011.0百萬元）。

借款及抵押資產

本集團於二零二三年十二月三十一日的計息銀行貸款及其他借款(不包括應付利息)合計約為人民幣46,143.7百萬元。一年內到期借款由二零二二年十二月三十一日的人民幣33,792.8百萬元減少至二零二三年十二月三十一日之人民幣27,454.7百萬元，而約人民幣18,642.0百萬元的借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣47.0百萬元之借款須於五年後償還。於二零二三年十二月三十一日，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、廠房及設備作抵押，其賬面值分別約為人民幣1,004.8百萬元、人民幣147.0百萬元、人民幣15,018.8百萬元及人民幣552.6百萬元。

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704,728,650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2,833,080,000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708,270,000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2,478,945,000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2,478,945,000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708,270,000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，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(f) 二零二六年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零二零年八月三日，廣州時代於中國按票面年利率5.68%發行面值為人民幣500,000,000元的非公開發行境內公司債券(「二零二四年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券」)，為期四年。廣州時代有權在第二年末和第三年末調整票面利率，而投資者有權回售。二零二四年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所掛牌，並自二零二零年八月四日(包括該日)起以5.68%的年利率計息，每年支付一次。於二零二二年八月四日，本公司已進行第一次分期償付，償付了二零二四年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券所有本金的10%及全部應付未付利息。於二零二三年二月二十二日至四月二十八日，廣州時代召開持有人會議調

整債券到期日為二零二六年到期(「二零二六年到期的5.68%人民幣非公開發行境內公司債券」)，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(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，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(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2,124,810,000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1,770,675,000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，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(j) 二零二七年到期的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，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(k) 二零二七年到期的6.30%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年三月二十六日，廣州時代於中國按票面年利率6.30%發行面值為人民幣950,000,000元的公開發行境內公司債券(「二零二七年到期的6.30%人民幣公開發行境內公司債券」)，為期七年。廣州時代有權在第五年末調整票面利率，而投資者則有權回售。二零二七年到期的6.30%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年三月三十日(包括該日)起以6.30%的年利率計息，每年支付一次。於二零二三年二月二十二日至四月二十四日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二七年到期，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(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，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(m) 二零二七年到期的6.20%人民幣公開發行境內公司債券

於二零二零年二月二十一日，廣州時代於中國按票面年利率6.20%發行面值為人民幣575,000,000元的公開發行境內公司債券(「二零二七年到期的6.20%人民幣公開發行境內公司債券」)，為期七年。廣州時代有權在第五年末調整票面利率，而投資者則有權回售。二零二七年到期的6.20%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零二零年二月二十四日(包括該日)起以6.20%的年利率計息，每年支付一次。於二零二三年二月二十二日至二月二十四日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二七年二月到期，設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(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2,833,080,000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708,270,000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，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

(p) 二零二三年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券

於二零一八年十二月七日，廣州時代於中國按票面年利率8.10%發行面值為人民幣1,900,000,000元的公開發行境內公司債券（「二零二三年到期的8.10%人民幣公開發行境內公司債券」），為期五年。廣州時代有權在第三年末調整票面利率，而投資者則有權回售。二零二三年到期的8.10%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一八年十二月十日（包括該日）起以8.10%的年利率計息，每年支付一次。二零二一年十一月，二零二三年到期的8.10%人民幣公開發行境內公司債券的持有人已經登記回售14,000,000張債券，每張價格為人民幣100元。本集團已於二零二一年十二月十日償還該等已登記回售債券為人民幣1,400,000,000元。自二零二一年十二月十日起，債券的年利率由8.10%下調至7.50%（「二零二三年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券」）。二零二三年到期的7.50%人民幣公開發行境內公司債券於二零二三年二月七日摘牌。

(q) 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2,124,810,000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。

(r) 二零二六年到期的5.50%人民幣非公開發行境內公司債券

於二零一七年九月八日，廣州時代於中國按票面年利率8.20%發行面值為人民幣1,100,000,000元的非公開發行境內公司債券（「二零二二年到期的8.20%人民幣非公開發行境內公司債券」），為期五年。廣州時代有權在第三年末調整票面利率，而投資者則有權回售。二零二二年到期的8.20%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一七年九月八日（包括該日）起以8.20%的年利率計息，每年支付一次。於二零二零年九月八日，廣州時代調整債券票面利率為5.50%。於二零二二年九月五日至七日，廣州時代召開持有人會議，調整債券到期日為二零二四年到期（「二零二四年到期的5.50%人民幣非公開發行境內公司債券」）。於二零二二年九月八日，本公司已進行第一次分期償付，償付了二零二四年到期的5.50%人民幣非公開發行境內公司債券所有本金的2.5%及全部應付未付利息。於二零二三年二月二十二日至三月六日，廣州時代召開持有人會議調整債券到期日為二零二六年到期（「二零二六年到期的5.50%人民幣非公開發行境內公司債券」），設置小額兌付機制及按比例還本節點，並將截止至二零二三年二月二十四日的應付未付利息資本化，新增利息利隨本清，新增增信保障措施。

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。本集團一直且仍在積極與其債權人進行磋商，以實現整體管理其離岸債務。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，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還擔保約為人民幣18,982.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣29,764.1百萬元)。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或相關物業其他有關權益證書交付給按揭銀行之日；及(ii)按揭銀行和本集團項目的購房者之間的按揭貸款清償之日。如果購房者於相關擔保解除前拖欠按揭貸款，本集團或會須透過付清按揭貸款購回相關物業。如果本集團未能付清，按揭銀行將拍賣相關物業，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。

於二零二三年十二月三十一日，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1,624,912,000元(二零二二年：約人民幣2,288,760,000元)提供擔保。

外匯風險

本集團主要在中國營運，大部份業務以人民幣計值。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二三年十二月三十一日，本集團並未進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

除本公告所披露者外，年內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於本公告日期亦無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

報告期後事項

報告期後並無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有1,757名僱員(二零二二年十二月三十一日：2,656名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團提供的僱員福利包括公積金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團亦向僱員提供培訓計劃，以不斷提升其技能及知識。此外，本公司於二零一三年十一月十九日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，作為僱員對本集團作出貢獻的激勵或獎賞。購股權計劃已於二零二三年十一月十九日屆滿。購股權計劃進一步詳情將於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報可供查閱。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)約為人民幣462.7百萬元(二零二二年：人民幣899.8百萬元)。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東符合出席本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)的資格，本公司將於二零二四年五月二十四日(星期五)至二零二四年五月二十九日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須於二零二四年五月二十三日(星期四)下午四時三十分前提交予本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治常規

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障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(前附錄十四)所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其企業管治守則。

本公司已根據企業管治守則的原則營運其業務。除下文所披露的偏離外，董事認為，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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(前附錄十)所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載之所需標準同樣嚴格。經本公司作出特別查詢後，全體董事確認彼等於截至二零二三年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

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年度報告及截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合年度業績。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售及贖回本公司任何上市證券。

獨立核數師審閱初步業績公告

本集團載列於本截至二零二三年十二月三十一日止年度的初步業績公告的數字，已由本集團獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所(「安永」)核對，與本集團本年度綜合財務報表所載的數字一致。安永就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作的核證業務，因此安永並無就本初步業績公告作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零二四年五月二十九日(星期三)舉行。有關召開股東週年大會的通告將會於適當時候刊載，並發布予股東。

於聯交所及本公司網站刊登年度業績及年度報告

本年度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截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度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，二零二四年三月二十七日

於本公告日期，執行董事為岑釗雄先生、關建輝先生、白錫洪先生、李強先生、岑兆雄先生及牛霽旻先生；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。