

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)

**截至二零二四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94.16億元，同比減幅為34.4%；合同銷售均價為每平方米人民幣11,889元，同比減幅為25.1%；
- 年度收入為人民幣13,110.5百萬元，同比減幅為37.6%；
- 年度年度虧損為人民幣16,870.9百萬元，同比增幅為288.3%；
- 年度本公司擁有人應佔核心淨虧損^{註1}為人民幣15,969.4百萬元，同比增幅為246.9%；
- 年內，本集團有效進行成本管理，管控費用支出；及
- 於二零二四年，本集團已交付30餘個項目，近1.5萬套。

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。

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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「報告期」)的綜合年度業績，連同二零二三年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	4	13,110,513	21,010,813
銷售成本		<u>(16,096,355)</u>	<u>(18,423,099)</u>
(毛損)/毛利		(2,985,842)	2,587,714
其他收入及收益	4	377,766	643,210
銷售及市場推廣成本		(191,962)	(268,490)
行政開支		(603,150)	(808,060)
金融資產減值及撇銷虧損		(1,067,315)	(373,547)
其他開支		(9,362,198)	(4,825,065)
融資成本	6	(2,153,717)	(1,248,297)
應佔合營企業及聯營公司損益		<u>(1,184,251)</u>	<u>414,869</u>
除稅前虧損	5	(17,170,669)	(3,877,666)
所得稅抵免/(開支)	7	<u>299,764</u>	<u>(466,915)</u>
年度虧損		<u>(16,870,905)</u>	<u>(4,344,581)</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		(16,610,307)	(4,506,669)
非控股權益		<u>(260,598)</u>	<u>162,088</u>
		<u>(16,870,905)</u>	<u>(4,344,581)</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(7.90)元</u>	<u>人民幣(2.14)元</u>

綜合全面收入表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年度虧損	<u>(16,870,905)</u>	<u>(4,344,581)</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：		
應佔一間合營企業其他全面收入/(虧損)	10,058	(32,038)
換算海外業務的匯兌差額	<u>(477,386)</u>	<u>(272,297)</u>
	<u>(467,328)</u>	<u>(304,335)</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	(22,375)	(83,550)
物業重估收益，扣除稅項	<u>57,052</u>	<u>28,718</u>
年度其他全面虧損	<u>(432,651)</u>	<u>(359,167)</u>
年度全面虧損總額	<u>(17,303,556)</u>	<u>(4,703,748)</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	(17,042,958)	(4,865,836)
非控股權益	<u>(260,598)</u>	<u>162,088</u>
	<u>(17,303,556)</u>	<u>(4,703,748)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		649,961	770,355
物業存貨		458,258	458,258
使用權資產		1,339	79,161
投資物業		7,306,228	8,420,554
商譽		5,566	60,465
其他無形資產		139,497	169,211
於合營企業的權益		4,776,680	10,461,674
於聯營公司的權益		2,403,934	2,390,158
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		189,978	223,594
遞延稅項資產		1,175,922	1,769,244
預付款項、按金及其他應收款項		2,198,365	2,333,587
非流動資產總額		19,305,728	27,136,261
流動資產			
物業存貨		44,663,702	62,905,315
應收貿易款項	10	798,409	847,016
合同資產		54,477	75,253
合同成本		238,973	774,459
預付款項、按金及其他應收款項		15,949,166	17,964,729
應收合營企業的款項		2,270,245	4,154,306
應收聯營公司的款項		407,083	371,716
預繳稅款		2,004,216	2,906,014
受限制銀行存款		1,383,773	2,239,264
現金及現金等價物		840,477	1,732,847
分類為持作出售的資產		628,721	–
流動資產總額		69,239,242	93,970,919
流動負債			
應付貿易款項及票據	11	5,541,517	8,201,955
其他應付款項及應計款項		18,022,289	16,731,293
合同負債		3,805,349	13,945,900
應付合營企業的款項		2,582,144	5,856,989
應付聯營公司的款項		2,437,083	2,357,025
應付直接控股公司的款項		505,226	496,686
計息銀行及其他借款及應付利息		33,336,362	27,775,290
租賃負債		23,729	13,252
應付稅款		10,973,913	11,164,743
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		77,241,333	86,543,133
(流動負債淨額)／流動資產淨值		(8,002,091)	7,427,786
資產總額減流動負債		11,303,637	34,564,047

綜合財務狀況表(續)

於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產總額減流動負債	<u>11,303,637</u>	<u>34,564,047</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款及應付利息	14,710,549	19,211,043
其他長期應付款項	-	5,034
租賃負債	3,088,959	2,963,946
遞延稅項負債	<u>1,371,620</u>	<u>1,726,316</u>
非流動負債總額	<u>19,171,128</u>	<u>23,906,339</u>
(負債淨額)／資產淨值	<u>(7,867,491)</u>	<u>10,657,708</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	167,656	167,656
儲備	<u>(16,587,057)</u>	<u>465,727</u>
	<u>(16,419,401)</u>	<u>633,383</u>
非控股權益	<u>8,551,910</u>	<u>10,024,325</u>
(虧絀)／權益總額	<u>(7,867,491)</u>	<u>10,657,708</u>

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理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，包括所有國際財務報告準則、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」)截至二零二四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

截至二零二四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16,610,307,000元。於二零二四年十二月三十一日，(i)本集團的流動負債超過流動資產人民幣8,002,091,000元；(ii)本集團的銀行及其他借款及應付利息總額為人民幣48,046,911,000元，其中人民幣33,336,362,000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840,477,000元；(iii)本集團因到期未還款違約借款本金總額人民幣24,250,680,000元及利息總額人民幣3,349,558,000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226,940,000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，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) 本集團正在積極與其法律顧問和財務顧問合作，制定離岸整體負債管理解決方案，以實現長期可持續的資本結構，解決流動資金問題，並穩定本集團的運營，同時考慮到所有利益相關者的利益。

本集團在離岸整體負債管理解決方案上已取得重大進展。本公司於二零二四年十一月二十二日與境外債權人小組成員簽署了重組條款清單和重組支援協定(「RSA」)。截至二零二五年一月二十日下午五時(香港時間)，持有超過85.33%現有離岸債務的參與債權人已加入RSA。此外，有關擬議重組方案(「方案」)的召開聽證會定於二零二五年四月十一日在香港高等法院舉行。

- (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) 本集團將繼續實施措施，加快其在開發中的物業及已完成物業的銷售，並加快收回未收銷售款項和其他應收款項。
- (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，涵蓋自二零二四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二零二四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；以及
- (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，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經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號修訂本	分類負債為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
國際會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)
國際會計準則第7號及 國際財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

經修訂國際財務報告準則的性質及影響詳述如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號修訂本訂明賣方兼承租人在計量售後租回交易中產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方兼承租人並無確認其保留的使用權相關的任何收益或虧損金額。由於本集團並無不取決於自首次應用國際財務報告準則第16號當日起產生的一項指數或比率的可變租賃付款的售後租回交易，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的要求，包括推遲清償的權利及推遲的權利於報告期末必須存在。負債的分類不受實體行使其權利以推遲清償的可能性的影響。該等修訂本亦澄清負債可於其本身的權益工具中結算，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債條款方不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債的契諾中，僅該等實體於報告日期或之前必須遵守的契諾方會影響將該負債分類為流動或非流動。倘實體因非流動負債而須於報告期後12個月內遵守未來契諾，則須作出額外披露。

本集團已重新評估於二零二三年及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並認為在首次應用該等修訂本後，其負債分類為流動或非流動維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本澄清供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。

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、出售合營企業及聯營公司的虧損、由合營企業轉為附屬公司的虧損、應收合營企業的款項的撇銷虧損以及總部及企業收入及開支排除在該計量之外。

本集團來自外部客戶的收入完全來自於其在中國內地經營業務。於二零二四年十二月三十一日，除了本集團金額為人民幣1,125,000元的若干物業、廠房及設備(二零二三年：金額為人民幣3,436,000元的若干物業、廠房及設備、金額為人民幣16,215,000元的若干使用權資產、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)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、遞延稅項負債以及其他長期應付款項，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。

本年度，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(二零二三年：無)。

截至二零二四年十二月三十一日 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	12,415,775	-	694,738	-	13,110,513
分部間銷售	-	-	63,968	(63,968)	-
分部收入總額	<u>12,415,775</u>	<u>-</u>	<u>758,706</u>	<u>(63,968)</u>	<u>13,110,513</u>
分部業績	(9,738,219)	(1,141,206)	(219,842)	-	(11,099,267)
對賬：					
銀行利息收入					11,742
未分配的收益					82,823
融資成本(租賃負債的利息除外)					(1,905,138)
應佔合營企業及聯營公司損益					(1,184,251)
合營企業權益減值虧損					(2,081,128)
由合營企業轉為附屬公司的虧損					(618,592)
應收合營企業的款項的撇銷虧損					<u>(376,858)</u>
除稅前虧損					<u>(17,170,669)</u>
分部資產	57,578,671	6,906,483	8,599,656	-	73,084,810
對賬：					
未分配的資產					<u>15,460,160</u>
資產總額					<u>88,544,970</u>
分部負債	20,335,228	2,134,571	3,855,655	-	26,325,454
對賬：					
未分配的負債					<u>70,087,007</u>
負債總額					<u>96,412,461</u>
其他分部資料					
金融資產減值	(63,897)	(580,287)	-	-	(644,184)
物業、廠房及設備折舊	(19,467)	(153)	(29,809)	-	(49,429)
使用權資產折舊	(41,840)	-	-	-	(41,840)
其他無形資產攤銷：					
已分配的金額	(32,358)	-	(174)	-	(32,532)
未分配的金額					(667)
投資物業的公允價值虧損淨額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,340,995)</u>	<u>-</u>	<u>(1,340,995)</u>

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	19,654,925	668,235	729,844	(42,191)	21,010,813
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					(3,877,666)
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					121,107,180
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					110,449,472
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

4. 收入、其他收入及收益

本集團收入的分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自客戶合同收入	12,415,775	20,323,160
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	128,475	134,441
轉租租賃物業	566,263	553,212
	<u>694,738</u>	<u>687,653</u>
總收入	<u>13,110,513</u>	<u>21,010,813</u>

來自客戶合同收入

(i) 分拆收入資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度

分部	物業開發 人民幣千元
貨品或服務種類	
出售已竣工物業	<u>12,415,775</u>
來自客戶合同總收入	<u>12,415,775</u>

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>

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
出售已竣工物業	<u>10,642,479</u>	<u>17,831,755</u>

二零二四年 二零二三年
人民幣千元 人民幣千元

其他收入		
銀行利息收入	11,742	47,659
來自第三方及合營企業的利息收入	9,356	21,090
管理及諮詢費收入	33,670	99,111
有關租賃的投資收入淨額	32,585	17,791
補償收入	6,797	12,163
政府補助收入	2,988	16,682
建築收入	11,469	39,426
其他	78,932	71,783
	<u>187,539</u>	<u>325,705</u>
其他收入總額		
淨收益		
自有投資物業的公允價值收益	-	128,949
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
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
匯兌淨收益	157,620	-
出售持作開發物業的收益	32,607	23,930
債務重組收益	-	154,660
	<u>190,227</u>	<u>317,505</u>
收益總額		
其他收入及收益總額	<u>377,766</u>	<u>643,210</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已出售已竣工物業成本	15,434,900	17,778,278
城市更新業務成本	–	474,409
提供租賃服務的成本	661,455	170,412
物業、廠房及設備折舊**	49,429	73,822
使用權資產折舊	41,840	54,526
其他無形資產攤銷**	33,199	31,890
自有投資物業公允價值變動*	854,523	(128,949)
轉租投資物業公允價值變動**	486,472	8,233
核數師酬金	4,300	6,182
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	230,837	437,052
退休金計劃供款***	11,288	25,658
減：物業存貨的資本化金額	(84,111)	(143,135)
總計	158,014	319,575
未計入租賃負債計量的租賃款項	3,803	3,585
出售附屬公司的虧損*	195,818	–
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)*	491	(455)
撇減物業存貨至可變現淨值*	4,729,651	2,434,324
分類為持作出售的資產減值*	461,637	–
金融資產減值：		
應收貿易款項減值*	4,736	10,140
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值*	639,448	275,268
總計	644,184	285,408
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*	46,273	88,139
應收合營企業的款項的撇銷虧損*	376,858	–
於合營企業的權益減值*	2,081,128	2,045,574
出售合營企業的虧損*	–	2,491
出售聯營公司的虧損*	–	21,008
由合營企業轉為附屬公司的虧損	618,592	–
出售持作開發土地收益*	(32,607)	(23,930)
出售轉租投資物業的虧損*	–	18,298
外匯淨差額*	(157,620)	39,082

* 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548,965,000元(二零二三年：人民幣135,871,000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，已計入本年度銷售成本內。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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息開支	3,618,174	3,794,276
租賃負債利息	<u>248,579</u>	<u>232,302</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	3,866,753	4,026,578
減：資本化利息	<u>(1,713,036)</u>	<u>(2,778,281)</u>
總計	<u>2,153,717</u>	<u>1,248,297</u>

7. 所得稅抵免／(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%(二零二三年：16.5%)。由於本集團於本年度在香港並無產生應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零二三年：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)，且按所得稅抵免／(開支)計入綜合損益表中。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期：		
企業所得稅	(969,851)	335,358
土地增值稅	<u>459,929</u>	<u>(618,410)</u>
遞延	<u>210,158</u>	<u>749,967</u>
年度所得稅項(抵免)／開支	<u>(299,764)</u>	<u>466,915</u>

8. 股息

董事會議決不就截至二零二四年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零二三年：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本年度已發行普通股的加權平均數2,101,816,000股(二零二三年：2,101,816,000股)計算。

截至二零二四年及二零二三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。

	二零二四年	二零二三年
本公司普通權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(16,610,307)</u>	<u>(4,506,669)</u>
發行在外普通股的加權平均數(以千股計)	<u>2,101,816</u>	<u>2,101,816</u>
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	<u>(7.90)</u>	<u>(2.14)</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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收貿易款項	806,954	869,658
減值	<u>(8,545)</u>	<u>(22,642)</u>
賬面淨額	<u>798,409</u>	<u>847,016</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
六個月內	503,193	535,308
七至十二個月	22,692	26,582
一年後	<u>272,524</u>	<u>285,126</u>
總計	<u>798,409</u>	<u>847,016</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	2,647,135	5,420,785
一年後	<u>2,894,382</u>	<u>2,781,170</u>
總計	<u>5,541,517</u>	<u>8,201,955</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，除意見免責聲明的基準一節所描述事項外，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，截至二零二四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16,610,307,000元。於二零二四年十二月三十一日，(i)貴集團的流動負債超過流動資產人民幣8,002,091,000元；(ii)貴集團的銀行及其他借款及應付利息總額為人民幣48,046,911,000元，其中人民幣33,336,362,000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840,477,000元；(iii)貴集團因到期未還款違約借款本金總額人民幣24,250,680,000元及利息總額人民幣3,349,558,000元。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226,940,000元。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) 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，並加快收回未收的銷售款項；以及
- (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：

攻堅求存 礪行致遠

時間在新舊交替中演進，我們再次整裝踏上新程。

過去的二零二四年，世界局勢變亂交織，中國經濟頂壓前行。對中國房地產行業從業者來說，二零二四年依然是艱難曲折的一年。歷經三年激烈調整的房地產行業，迎來了一系列支持供求兩端政策的暖風，助力行業止跌回穩，但這輪深度調整所帶來的陣痛，仍需更長的修復過程，需要我們持續的體力、腦力和心力的投入，做好長期奮鬥的準備。

二零二四年，時代中國也在風雨兼程中邁過了第25個年頭。

這一年，我們始終將高品質交付作為首要任務。時代中國在10餘座城市實現近15,000套高品質交付，這不僅是對企業25年歷程的深情致敬，也是對「讓更多人實現嚮往的生活」這一企業使命的持續踐行。

這一年，我們堅定地降低負債。其中，時代中國的境外債重組方案得到了超八成債權人的認可，取得了里程碑式的進展，未來將實現集團資產負債表重大修復，為公司的長遠發展爭得更大的空間。

這一年，雖然困難重重，但我們仍然堅持不斷提升品質和服務，通過匠心打磨產品，用心做好服務，切實為客戶創造價值。

百年未有之大變局加速演進，新舊秩序正在轉換，展望二零二五年，國際形勢依然紛繁複雜，大國博弈下，宏觀經濟復甦面臨諸多挑戰，中國政府將加強超常規逆周期調節，打出政策「組合拳」。

歷經三年，房地產行業的調整已經步入深水區。雖然仍身處風浪之中，但房地產依然是重要的支柱產業。我們對中國經濟的韌性充滿信心，也堅信在中央「持續用力推動房地產市場止跌回穩」的基調下，房地產行業終將回歸健康平穩發展的軌道。

二零二五年，我們要重點做好以下幾個方面的工作：

我們要穩步推進境內外債務重組，繼續修復資產負債表，以時間換取空間，保持公司的穩健經營。

我們要抓住政策和市場的機遇促進銷售，並持續推進降本增效，提升公司的現金流，全力實現預期的經營目標。

我們要不斷提升產品品質和服務品質，以高標準的交付，為業主提供更優質、更貼心的居住體驗。

數智時代日新月異，人工智能(「AI」)引領的新技術革命將重塑各行各業，我們要改變傳統的思維方式，抓住機遇，用新技術、新思維賦能房地產的各個鏈條，以提供更好的產品及服務，為客戶創造更大的價值。

長風破浪會有時，直掛雲帆濟滄海。二零二五年，經歷過重重考驗的時代中國愈發堅韌。我們將攻堅克難，以奮鬥之姿開創事業新局，我們將繼續堅守長期主義，以更加堅實的步伐礪行致遠！

董事會主席、執行董事及行政總裁
岑釗雄

二零二五年三月三十一日

業務回顧

概覽

二零二四年，本集團業務錄得收入人民幣13,110.5百萬元，較二零二三年減少37.6%。二零二四年的虧損為人民幣16,870.9百萬元，較二零二三年的虧損增加人民幣12,526.3百萬元。二零二四年的核心淨虧損(淨虧損扣除自有投資物業的公允價值變動分別人民幣854.5百萬元，並扣除虧損相關遞延稅項人民幣213.6百萬元的影響^(附註))為人民幣16,230.0百萬元，較二零二三年的核心淨虧損人民幣4,441.3百萬元增加人民幣11,788.7百萬元(淨虧損扣除自有投資物業的公允價值收益人民幣128.9百萬元，並扣除相關遞延稅項人民幣32.2百萬元的影響)。二零二四年本公司擁有人應佔虧損為人民幣16,610.3百萬元，較二零二三年的本公司擁有人應佔虧損增加人民幣12,103.6百萬元。二零二四年每股基本虧損為人民幣7.90元(二零二三年每股基本虧損：人民幣2.14元)。

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及/或非經常性項目的影響，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

本集團集中於粵港澳大灣區的主要核心城市。於二零二四年十二月三十一日，本集團共擁有132個處於不同階段的主要項目，其中121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、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。二零二四年，本集團的合同銷售^(附註)約為人民幣94.16億元，總建築面積約為792,000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： 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二零二四年達成的合同銷售：

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	25	122,391	2,312	24.5
佛山	21	211,735	2,722	28.9
東莞	8	79,576	1,071	11.4
清遠	5	109,887	744	7.9
長沙	7	58,844	637	6.8
珠海	5	34,295	437	4.6
江門	7	55,045	356	3.8
惠州	6	27,483	305	3.2
杭州地區	2	14,856	236	2.6
南京	1	6,692	205	2.2
中山	4	28,709	189	2.0
武漢	1	28,056	117	1.2
肇慶	2	4,592	30	0.3
汕尾	1	4,484	27	0.3
成都	1	4,578	22	0.2
河源	1	709	5	0.1
汕頭	1	68	1	0.0
合計	<u>98</u>	<u>792,000</u>	<u>9,416</u>	<u>100.0</u>

城市更新業務

本集團本年並無來自城市更新業務的收入。

物業租賃及轉租

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有時代地產中心建築面積約44,181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889,054平方米。就二零二四年而言，本集團租賃收入為人民幣694.7百萬元，佔總收入的5.3%。

土地儲備

於二零二四年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為10.4百萬平方米，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	2,176,730	21.0
清遠	2,180,914	21.0
佛山	1,332,243	12.8
惠州	1,074,134	10.4
江門	1,061,066	10.2
肇慶	671,252	6.5
東莞	452,021	4.4
長沙	451,749	4.4
武漢	284,027	2.7
珠海	194,594	1.9
杭州地區	184,704	1.8
成都	111,309	1.1
中山	79,571	0.8
南京	53,658	0.5
汕尾	32,965	0.3
河源	23,314	0.2
汕頭	7,120	0.1
合計	<u>10,371,371</u>	<u>100.0</u>

物業開發項目組合

下表乃本集團於二零二四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	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	-	451	-	-	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	-	-	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	52,990	97,531	-	-	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 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	47,783	72,160	129,048	64,404	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	51,638	57,423	-	9,998	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	12,338	68,062	143,813	27,700	75
時代名著(增城)	住宅及商業	二零二一年至 二零二六年	77,530	7,310	27,503	70,250	40,045	75
時代天韻(黃埔)	住宅及商業	二零二三年至 二零二七年	100,321	24,415	20,339	183,876	138,188	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	24,354	-	-	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	9,141	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	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	-	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	-	3,164	-	-	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	18,666	-	-	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)	
時代家	住宅及商業	二零一九年	40,794	3,502	8,032	-	-	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	-	9,536	-	-	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	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	9,221	10,375	-	-	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	39,236	54,842	-	-	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	64,665	6,930	-	-	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
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	6,950	11,549	-	-	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	74,514	10,070	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	6,544	4,335	-	-	100
創客二期	住宅及商業	二零二八年	66,422	-	-	169,496	58,546	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	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	33,951	-	-	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 二零二五年	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 二零二八年	187,782	39,294	-	397,324	127,659	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	-	1,909	-	-	100
保利香檳花園合作項目	住宅及商業	二零一七年	77,206	-	18,014	-	-	49
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	-	-	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	-	4,310	-	-	100
時代天韻(二)	住宅及商業	二零二零年	11,393	-	1,411	-	-	50
時代天韻(三)	住宅及商業	二零二一年	23,712	3,173	4,601	-	-	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	12,401	37,036	-	-	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	-	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	12,872	34,438	-	-	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	22,368	-	-	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	-	5,416	-	-	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	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 二零二八年	118,164	5,790	17,577	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	71,392	70,936	-	21,550	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	37,691	-	247,788	105,117	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	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	32,063	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 二零二五年	121,666	2,350	49,958	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	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	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	1,782	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	19,834	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	16,246	51,897	-	-	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	6,868	22,516	-	-	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	34,099	-	47,855	27,385	49
東莞厚街寮廈項目	住宅及商業	二零二三至二 零二四年	104,561	4,435	63,513	-	-	30
時代智匯	廠房及商業	二零二一年至 二零二七年	51,886	62,420	-	-	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 二零二七年	284,414	82,880	82,327	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	42,718	-	-	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	3,573	112,802	254,789	62,587	100
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	32,709	57,931	-	-	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	34,530	-	85,154	40,221	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	3,990	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
海寧市許村鎮龍渡湖地塊項目	住宅及商業	二零二五年	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	-	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 二零二五年	32,844	27,667	25,302	689	-	55
總計			<u>10,673,137</u>	<u>1,067,685</u>	<u>2,465,822</u>	<u>4,942,884</u>	<u>1,894,980</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。

二零二四年度的地塊收購

於截至二零二四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

二零二四年中國房地產市場延續二零二三年的調整趨勢，成交規模連續第三年下跌，且下跌幅度較二零二三年進一步擴大。截至二零二四年十二月三十一日止年度，根據國家統計局數據，全國新建商品房銷售面積97,385萬平方米，同比下跌12.9個百分點；新建商品房銷售額人民幣96,750億元，同比下跌17.1個百分點。

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數據統計，二零二四年，全國300城住宅用地土地出讓金人民幣2.08萬億元，同比下跌27.81%，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-25.5%，-34.5%和-19.6%。

二零二四年四月三十日，中央政治局會議提出要「統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策」，二零二四年九月二十六日，中央政治局會議首次提出要「促進房地產市場止跌回穩」。在需求方面，中央及地方出台了更多政策支持剛需和改善性住房需求，包括取消商業性按揭貸款審批中首套房、二套房利率下限的區別，5年期及以上貸款市場報價利率（「LPR」）累計降低60個基點，住房公積金貸款利率下調25個基點，降低購房契稅和增值稅（「VAT」），取消普通住房和非普通住房的區別，一線城市進一步放鬆購房行政限制，推進城中村和危舊房改造等。在供給方面，政策定調商品房建設要「嚴控增量，優化存量、提高質量」，具體政策包括：允許專項債用於土地儲備和收購存量商品房用作保障性住房，央行將保障性住房再貸款的資金支持比例由60%提高到100%等。在一系列政策的支持下，二零二四年十月份開始，一線城市及成都、杭州等少數二線城市新建商品房銷售面積有所恢復，但整體房地產市場調整的趨勢仍未扭轉，政策效果仍待顯現。

前景

展望二零二五年，中央及地方各級政府仍將持續出台政策，穩定居民購房預期，推動房地產市場止跌回穩。居民剛需和改善性住房需求仍將得到大力支持，公積金貸款和購房按揭利率仍有下降空間，城中村和危舊房改造將有助於釋放購房需求。同時，地方政府專項債用於土地儲備和收購存量商品房用作保障性住房、保障性住房再貸款等政策，將有利於促進市場供需平衡，並幫助緩解開發商資金壓力。個別供需基本達到平衡的一線及二線城市，將有機會率先實現止跌回穩。

但是，考慮到中國宏觀經濟仍面臨一些困難和挑戰，包括國內需求不足、部分企業經營困難、居民收入增長壓力較大等，居民的購房預期的改善需要時間，因此，全國整體市場難以在短時間內全面恢復，不同區域和城市將呈現高度差異化。

未來，預計房地產市場的城市、區域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性需求將保持相對旺盛。

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。繼續配合政策，推動城市更新項目的投資回收及轉化。主動推進債務管理，優化債務結構，積極處置非核心資產，爭取政策項目融資支持，保障項目按時高品質交付，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及物業租賃和轉租產生，二零二四年的收入佔比分別約為94.7%及5.3%。本集團收入由二零二三年的人民幣21,010.8百萬元減少至二零二四年的人民幣13,110.5百萬元，減少人民幣7,900.3百萬元，減幅為37.6%。收入減少主要歸因已交付的物業銷售均價較二零二三年下降。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	二零二四年度		二零二三年度	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
物業銷售	12,415.8	94.7	19,654.9	93.5
城市更新業務收入	-	-	668.2	3.2
租賃收入	694.7	5.3	687.7	3.3
	<u>13,110.5</u>	<u>100</u>	<u>21,010.8</u>	<u>100</u>

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由二零二三年的人民幣19,654.9百萬元減少至二零二四年的人民幣12,415.8百萬元，減少人民幣7,239.1百萬元，減幅為36.8%。該減少主要是由於本年度已交付的物業銷售均價減少。於二零二四年為本集團帶來重大收入的項目主要包括時代建發·和著、時代全球創客小鎮、時代正榮·潤栖府及時代天韻(黃埔)等。

城市更新業務

於二零二四年，本集團並無來自城市更新業務的收入(二零二三年：人民幣668.2百萬元)。

物業租賃和轉租

本集團租賃收入總額增加至二零二四年的人民幣694.7百萬元，增加人民幣7.0百萬元，增幅為1.0%。與二零二三年相比，物業租賃和轉租的租金收入保持穩定。

銷售成本

本集團銷售成本由二零二三年的人民幣18,423.1百萬元減少至二零二四年的人民幣16,096.4百萬元，減少人民幣2,326.7百萬元，減幅為12.6%。

(毛損)／毛利及(毛損率)／毛利率

於二零二四年，本集團呈報毛損約人民幣2,985.9百萬元，較二零二三年毛利約人民幣2,587.7百萬元有所減少。二零二四年的毛損率約為22.8%，而二零二三年的毛利率則為12.3%。在二零二四年出現毛損主要由於售價較二零二三年有所下降。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由二零二三年的人民幣643.2百萬元減少至二零二四年的人民幣377.8百萬元，主要因為本年度並無確認自有投資物業的公允價值收益。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二三年的人民幣268.5百萬元減少至二零二四年的人民幣192.0百萬元，減少人民幣76.5百萬元，減幅為28.5%。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二零二三年的人民幣808.1百萬元減少至二零二四年的人民幣603.2百萬元，減少人民幣204.9百萬元，減幅為25.4%，該減少主要是本集團嚴格管控行政開支所致。

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二零二三年的人民幣373.5百萬元增加至二零二四年的人民幣1,067.3百萬元，增加人民幣693.8百萬元，增幅為185.8%。該增幅主要是由於不可收回預付款項、按金及其他應收款項(包括應收合營企業的款項)而導致預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損有所增加。

其他開支

本集團的其他開支由二零二三年的人民幣4,825.1百萬元增加至二零二四年的人民幣9,362.2百萬元，增加人民幣4,537.1百萬元，主要由於撇減物業存貨至可變現淨值由二零二三年的人民幣2,434.3百萬元增加至二零二四年的人民幣4,729.7百萬元，增加人民幣2,295.4百萬元，於合營企業的權益減值由二零二三年的人民幣2,045.6百萬元增加至二零二四年的人民幣2,081.1百萬元，增加人民幣35.5百萬元，自有投資物業公允價值變動損失人民幣854.5百萬元(2023年：無)，及分類為持作出售的資產減值人民幣461.6百萬元(2023年：無)。

融資成本

本集團的融資成本由二零二三年的人民幣1,248.3百萬元增加至二零二四年的人民幣2,153.7百萬元，增加人民幣905.4百萬元，增幅為72.5%，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。

所得稅抵免／(開支)

本集團二零二四年的所得稅抵免為人民幣299.8百萬元，而二零二三年的所得稅開支為人民幣466.9百萬元。該變動主要是由於本年度本集團除稅前虧損增加所致。

年度虧損

本公司二零二四年的年度虧損為人民幣16,870.9百萬元，較本公司二零二三年的年度虧損增加人民幣12,526.3百萬元。二零二四年每股基本虧損為人民幣7.90元(二零二三年每股基本虧損：人民幣2.14元)。

本公司擁有人應佔虧損

二零二四年的本公司擁有人應佔虧損為人民幣16,610.3百萬元，較二零二三年本公司擁有人應佔虧損增加人民幣12,103.6百萬元。二零二四年的本公司擁有人應佔核心淨虧損(淨虧損扣除自有投資物業的公允價值虧損人民幣854.5百萬元，並扣除相關遞延稅項人民幣213.6百萬元的影響)為人民幣15,969.4百萬元，較二零二三年的核心淨虧損人民幣4,603.4百萬元增加人民幣11,366.0百萬元(淨虧損扣除自有投資物業的公允價值收益人民幣128.9百萬元，並扣除相關遞延稅項人民幣32.2百萬元的影響)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面結餘約為人民幣2,224.3百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,972.1百萬元)，較二零二三年十二月三十一日減少44.0%。根據相關中國法律及法規，本集團的部分項目公司需要將預售所得款項的特定金額存入指定銀行賬戶用作相關物業施工的保證金。該等保證金只可用於在項目開發過程中向工程承建商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。於二零二四年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣1,383.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣2,239.3百萬元)。

借款及抵押資產

於二零二四年十二月三十一日，本集團計息應付款項為人民幣5,032.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,082.9百萬元)。該等結餘以部分物業存貨作部份抵押，其賬面值為人民幣1,473.4百萬元。於二零二四年十二月三十一日，本集團總額為人民幣4,393.9百萬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。

本集團於二零二四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46,396.4百萬元。一年內到期借款由二零二三年十二月三十一日的人民幣27,454.7百萬元增加至二零二四年十二月三十一日之人民幣32,292.4百萬元，而約人民幣14,066.0百萬元的借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣38.0百萬元之借款須於五年後償還。於二零二四年十二月三十一日，本集團的未償還借款以部分投資物業、分類為持作出售的資產、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589.3百萬元、人民幣115.0百萬元、人民幣149.2百萬元、人民幣12,734.2百萬元及人民幣363.2百萬元。於二零二四年十二月三十一日，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715,245,800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2,875,360,000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718,840,000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2,515,940,000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2,515,940,000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718,840,000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2,156,520,000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1,797,100,000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2,875,360,000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718,840,000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2,156,520,000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境外債務，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境外債務，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

於二零二四年，本公司一直與本公司現有優先票據若干持有人及其顧問進行建設性接洽，以達成一致重組本集團相關境外債務，該等現有優先票據持有人已成立境外債權人小組（「債權人小組」）。本公司已就有關重組現有債務工具（「建議重組」）的整體建議（「建議」）的高級別及關鍵性商業條款與債權人小組在原則上達成共識。於二零二四年十一月二十二日，（其中包括）本公司與債權人小組若干成員簽署重組支持協議（「重組支持協議」）。預期建議重組將處理範圍內債務（定義見下文所述相關公告），並將於香港透過協議安排（「安排」）實施，而安排將根據美國法典第11編第15章獲得認可。

於本公司設定的基本同意費截止時間（即二零二五年一月二十日下午五時正（香港時間）），持有範圍內債務未償還本金總額約85.33%的本公司債權人（其債權為（或將成為）計劃的標的，「計劃債權人」）已加入重組支持協議。本公司已就該計劃召開聆訊，屆時將尋求中華人民共和國香港特別行政區高等法院（「高等法院」）頒佈命令以召開計劃會議，以便計劃債權人審議並酌情批准（無論有否修改）該計劃，高等法院聆訊定於二零二五年四月十一日上午十時正（香港時間）進行。

有關詳情，請參閱本公司日期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及二零二五年一月二十日的公告。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，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13,879.3百萬元（二零二三年十二月三十一日：約人民幣18,982.7百萬元）。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。

於二零二四年十二月三十一日，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1,100,602,000元（二零二三年：約人民幣1,624,912,000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。於二零二四年十二月三十一日，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，於二零二四年十二月三十一日並無持有其他主要投資，年內亦無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

1. 建議重組境外債務

於本公司設定的基本同意費截止時間(即二零二五年一月二十日下午五時正(香港時間))，持有範圍內債務未償還本金總額約85.33%的本公司債權人(其債權為(或將成為)計劃的標的，「計劃債權人」)已加入重組支持協議。

本公司已就該計劃召開聆訊，屆時將尋求高等法院頒佈命令以召開計劃會議，以便計劃債權人審議並酌情批准(無論有否修改)該計劃，高等法院聆訊定於二零二五年四月十一日上午十時正(香港時間)進行。

有關詳情，請參閱本公司日期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及二零二五年一月二十日的公告。

2. 押後清盤呈請

於二零二四年四月十五日，恒生銀行有限公司(「呈請人」)向高等法院提交一份針對本公司的清盤呈請(「呈請」)，內容有關指稱金額分別約為173.2百萬美元及731.4百萬港元的本公司財務責任。於二零二五年一月二十四日，在本公司及呈請人一致提出延期申請後，高等法院已撤銷原定於二零二五年一月二十七日舉行的呈請聆訊，並將呈請聆訊延期至二零二五年五月十九日(可申請將聆訊提前至較早的日期)。

有關詳情，請參閱本公司日期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及二零二五年一月二十四日的公告，內容有關針對本公司的清盤呈請及押後呈請聆訊日期。

除本公告所披露者外，於二零二四年十二月三十一日後概無其他重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有1,449名僱員(二零二三年十二月三十一日：1,757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。截至二零二四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242.1百萬元(二零二三年：人民幣462.7百萬元)。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定本公司股東(「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，本公司將於二零二五年五月二十一日(星期三)至二零二五年五月二十六日(星期一)(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二零二五年五月二十日(星期二)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所載的企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分所載原則及守則條文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，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則第二部分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二零二四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（審核委員會主席）、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截至二零二四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

於截至二零二四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（包括出售庫存股份）。於二零二四年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

獨立核數師審閱初步業績公告

本集團載列於本截至二零二四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

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零二五年五月二十六日(星期一)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二零二四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，並按需求寄發予股東。

承董事會命
時代中國控股有限公司
主席
岑釗雄

香港，二零二五年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為岑釗雄先生、關建輝先生、白錫洪先生、李強先生、岑兆雄先生及牛霽旻先生；以及獨立非執行董事為靳慶軍先生、孫惠女士及黃偉文先生。