

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。



时代中国

TIMES CHINA

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)

**截至二零二二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397.91億元，同比減幅為58.4%；合同銷售均價為每平方米人民幣16,103元，同比減幅為13.4%；
- 年度收入為人民幣24,423.7百萬元，同比減幅為44.0%；
- 年內，本集團有效進行成本管理，管控費用支出；及
- 於二零二二年，本集團已交付38個項目，近4萬套房。

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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「報告期」)的綜合年度業績，連同二零二一年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	4	24,423,705	43,635,218
銷售成本		<u>(21,061,053)</u>	<u>(31,582,073)</u>
毛利		3,362,652	12,053,145
其他收入及收益	4	704,958	943,980
銷售及市場推廣成本		(717,292)	(940,156)
行政開支		(990,140)	(1,227,103)
其他開支		(9,537,914)	(1,209,220)
融資成本	6	(840,203)	(826,019)
應佔合營企業及聯營公司損益		<u>(616,644)</u>	<u>346,026</u>
除稅前(虧損)/利潤	5	(8,634,583)	9,140,653
所得稅開支	7	<u>(984,959)</u>	<u>(4,386,752)</u>
年度(虧損)/利潤		<u>(9,619,542)</u>	<u>4,753,901</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		(9,936,286)	3,260,190
非控股權益		<u>316,744</u>	<u>1,493,711</u>
		<u>(9,619,542)</u>	<u>4,753,901</u>
本公司普通權益持有人應佔			
每股(虧損)/盈利	9		
基本及攤薄		<u>人民幣(4.76)元</u>	<u>人民幣1.66元</u>

綜合全面收入表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度(虧損)/利潤	<u>(9,619,542)</u>	<u>4,753,901</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	13,527
對沖虧損重新分類至損益	(32,592)	21,957
應佔一間合營企業其他全面(虧損)/收入	(80,525)	23,764
換算海外業務的匯兌差額	<u>(1,766,787)</u>	<u>591,116</u>
	<u>(1,829,387)</u>	<u>650,364</u>
於後續期間不會重新分類至損益的		
其他全面收入/(虧損)：		
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	<u>1,362</u>	<u>(61,464)</u>
年度其他全面(虧損)/收入	<u>(1,828,025)</u>	<u>588,900</u>
年度全面(虧損)/收入總額	<u>(11,447,567)</u>	<u>5,342,801</u>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	(11,764,311)	3,849,090
非控股權益	<u>316,744</u>	<u>1,493,711</u>
	<u>(11,447,567)</u>	<u>5,342,801</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		960,701	1,087,550
物業存貨		458,258	689,026
使用權資產		139,482	82,109
投資物業		7,820,063	9,238,633
商譽		60,465	60,465
其他無形資產		178,645	179,013
於合營企業的權益		12,818,628	17,833,422
於聯營公司的權益		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		415,603	359,594
遞延稅項資產		2,482,290	2,452,823
預付款項、按金及其他應收款項		3,241,022	4,318,787
非流動資產總額		31,819,641	42,318,650
流動資產			
物業存貨		79,110,755	89,814,144
應收貿易款項	10	1,088,701	5,457,337
合同資產		153,711	249,147
合同成本		1,017,608	880,409
預付款項、按金及其他應收款項		21,820,025	28,118,619
應收合營企業的款項		4,769,038	7,015,382
應收聯營公司的款項		410,778	1,297,828
預繳稅款		2,987,694	2,584,347
受限制銀行存款		4,010,980	5,938,896
現金及現金等價物		2,738,415	14,718,289
流動資產總額		118,107,705	156,074,398
流動負債			
應付貿易款項及票據	11	12,886,311	18,385,441
其他應付款項及應計款項		17,807,888	25,406,636
合同負債		25,933,146	30,696,157
應付合營企業的款項		5,846,902	7,704,130
應付聯營公司的款項		2,481,820	2,492,378
應付直接控股公司的款項		488,822	—
計息銀行及其他借款及應付利息		34,623,030	11,830,405
租賃負債		11,067	28,419
應付稅款		12,555,131	12,445,597
流動負債總額		112,634,117	108,989,163
流動資產淨值		5,473,588	47,085,235
資產總額減流動負債		37,293,229	89,403,885

綜合財務狀況表(續)

於二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產總額減流動負債	<u>37,293,229</u>	<u>89,403,885</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款及應付利息	13,208,348	42,374,532
衍生金融工具	-	19,912
其他長期應付款項	95,194	187,881
租賃負債	2,440,144	2,400,402
遞延稅項負債	<u>1,643,088</u>	<u>1,766,346</u>
非流動負債總額	<u>17,386,774</u>	<u>46,749,073</u>
資產淨值	<u>19,906,455</u>	<u>42,654,812</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	167,656	158,054
儲備	<u>5,581,006</u>	<u>19,103,991</u>
	<u>5,748,662</u>	<u>19,262,045</u>
非控股權益	<u>14,157,793</u>	<u>23,392,767</u>
權益總額	<u>19,906,455</u>	<u>42,654,812</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委員會(「國際會計準則委員會」)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」)截至二零二二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。當本公司直接或間接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(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面金額及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(i)已收代價的公允價值，(ii)所保留任何投資的公允價值及(iii)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

截至二零二二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9,936,286,000元。於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣47,001,159,000元，其中人民幣33,792,811,000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2,738,415,000元。於二零二二年十二月三十一日，本集團因到期未還款違約借款本金總額人民幣226,690,000元及利息總額人民幣68,950,000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16,767,530,000元(「交叉違約借款」)。於二零二二年十二月三十一日後，本集團未能償還分別於二零二三年一月及三月到期的若干優先票據的本金300,000,000美元(相當於人民幣2,089,380,000元)及利息78,385,000美元(相當於人民幣545,920,000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，涵蓋自二零二二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二零二二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。

儘管上文所述，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，則須作出調整以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。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表反映。

2.2 會計政策變動及披露

本集團首次於本年度財務報表內採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號修訂本	概念框架的提述
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號修訂本	虧損合同—履約成本
國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進	國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第9號、隨附 國際財務報告準則第16號之範例及 國際會計準則第41號修訂本

適用於本集團的經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號修訂本以二零一八年三月發佈的財務報告概念框架(「概念框架」)之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，但無重大改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對屬於國際會計準則第37號範圍內的負債及或然負債，倘該等負債乃單獨產生而非於業務合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應提述國際會計準則第37號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清，或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團前瞻性地將該等修訂本應用於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併。由於年內並無發生業務合併，因此該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。
- (b) 國際會計準則第37號修訂本澄清，就根據國際會計準則第37號評估合同是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合同直接相關的其他成本分配(例如分配履行該合同所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合同管理與監督成本)。一般及行政成本與合同並無直接關係，除非合同明確向交易對手收費，否則將其排除在外。本集團已前瞻性地將該等修訂本應用於二零二二年一月一日尚未履行其全部責任的合同且尚未識別出虧損合同。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無造成任何影響。
- (c) 國際財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、隨附國際財務報告準則16號之範例及國際會計準則第41號修訂本。適用於本集團的該修訂本詳情如下：
- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款是否存在重大差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團自二零二二年一月一日起前瞻性地應用該修訂本。由於在年內本集團的金融負債並無修改或變動，因此該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。

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的運營分部的業績。分部績效將根據呈報分部損益予以評估，此乃除稅前經調整損益的一種計量方式。除稅前經調整損益始終根據本集團的除稅前利潤予以計量，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632,000美元(相當於約人民幣4,399,000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(二零二一年：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為1,262,000美元，相當於約人民幣8,048,000元)、本集團金額為人民幣25,062,000元(二零二一年：人民幣33,909,000元)的若干使用權資產及本集團金額為人民幣5,726,000元(二零二一年：人民幣7,736,000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(二零二一年：無)。

截至二零二二年 十二月三十一日止年度	城市			抵銷	總計
	物業開發	更新業務	物業租賃		
	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)	-
	<u>23,536,674</u>	<u>210,201</u>	<u>725,732</u>	<u>(48,902)</u>	<u>24,423,705</u>
分部業績	(989,820)	(1,283,060)	86,473	-	(2,186,407)
對賬：					
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)
於合營企業的權益減值虧損					(5,014,237)
出售一間合營企業及 一間聯營公司的虧損					(198,842)
購回優先票據收益					<u>165,238</u>
除稅前虧損					<u>(8,634,583)</u>
分部資產	97,014,132	9,674,586	9,328,689	-	116,017,407
對賬：					
未分配的資產					<u>33,909,939</u>
資產總額					<u>149,927,346</u>
分部負債	51,513,696	2,972,102	4,425,032	-	58,910,830
對賬：					
未分配的負債					<u>71,110,061</u>
負債總額					<u>130,020,891</u>
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)	-	<u>(139,378)</u>

截至二零二一年 十二月三十一日止年度	城市			抵銷	總計
	物業開發	更新業務	物業租賃		
	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	38,708,745	4,406,934	519,539	-	43,635,218
分部間銷售	-	-	52,144	(52,144)	-
	<u>38,708,745</u>	<u>4,406,934</u>	<u>571,683</u>	<u>(52,144)</u>	<u>43,635,218</u>
分部業績	6,289,202	3,009,172	87,635	-	9,386,009
對賬：					
銀行利息收入					313,552
未分配的企業支出					(296,222)
融資成本(租賃負債的利息除外)					(608,712)
應佔合營企業及聯營公司損益					<u>346,026</u>
除稅前利潤					<u>9,140,653</u>
分部資產	114,531,165	15,186,364	10,449,028	-	140,166,557
對賬：					
未分配的資產					<u>58,226,491</u>
資產總額					<u>198,393,048</u>
分部負債	69,231,133	2,858,858	4,827,064	-	76,917,055
對賬：					
未分配的負債					<u>78,821,181</u>
負債總額					<u>155,738,236</u>
其他分部資料					
金融資產(減值)/金融資產減值撥回	(127,481)	3,622	(563)	-	(124,422)
商譽減值	(17,853)	-	-	-	(17,853)
物業、廠房及設備折舊	(74,114)	(25)	(32,277)	-	(106,416)
使用權資產折舊	(28,051)	-	(677)	-	(28,728)
其他無形資產攤銷：					
已分配的金額	(22,197)	-	(174)	-	(22,371)
未分配的金額					(667)
投資物業的公允價值虧損淨額	-	-	(201,691)	-	<u>(201,691)</u>

4. 收入、其他收入及收益

本集團收入的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自客戶合同收入	23,746,875	43,115,679
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	127,529	56,803
轉租租賃物業	549,301	462,736
	<u>676,830</u>	<u>519,539</u>
	<u>24,423,705</u>	<u>43,635,218</u>

來自客戶合同收入

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
	<u>23,536,674</u>	<u>210,201</u>	<u>23,746,875</u>

來自客戶合同總收入

截至二零二一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	38,708,745	-	38,708,745
城市更新收入	-	4,406,934	4,406,934
	<u>38,708,745</u>	<u>4,406,934</u>	<u>43,115,679</u>

來自客戶合同總收入

本集團所有來自客戶合同的收入於已竣工物業物業銷售或城市更新項目資產轉讓予客戶的時間點確認。

本集團其他收入及收益的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<i>其他收入</i>		
銀行利息收入	82,218	313,552
來自第三方及合營企業的利息收入	10,155	186,959
管理費收入	44,651	45,638
諮詢費收入	101,659	153,870
補償收入	21,693	63,320
其他	88,259	105,389
	348,635	868,728
<i>淨收益</i>		
由一間合營企業轉作附屬公司的收益	-	2,868
自有投資物業的公允價值收益	67,143	9,933
購回優先票據收益	165,238	-
議價收購一間附屬公司的收益	-	61,977
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	315	474
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收益	1,125	-
終止衍生金融工具收益	33,774	-
匯兌淨收益	88,728	-
	356,323	75,252
	704,958	943,980

5. 除稅前(虧損)/利潤

本集團的除稅前(虧損)/利潤已扣除/(計入)下列各項：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已出售已竣工物業成本	20,585,483	30,551,320
城市更新業務成本	199,506	788,101
提供租賃服務的成本	276,064	242,652
物業、廠房及設備折舊**	91,895	106,416
使用權資產折舊	53,771	28,728
其他無形資產攤銷**	27,262	23,038
自有投資物業公允價值的變動	(67,143)	(9,933)
轉租投資物業公允價值的變動**	206,521	211,624
核數師酬金	6,800	7,300
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	843,728	1,578,440
退休金計劃供款***	56,111	93,827
減：物業存貨的資本化金額	(364,461)	(869,644)
	535,378	802,623
未計入租賃負債計量的租賃付款	9,173	19,111
出售附屬公司的虧損*	224,222	-

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備項目的虧損*	886	1,015
撇減物業存貨至可變現淨值*	1,686,578	598,473
金融資產減值虧損：		
應收貿易款項減值虧損*	7,515	43,840
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產減值虧損*	409,201	80,582
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*	1,241,577	112,663
衍生金融工具的公允價值變動*	3,684	1,201
於合營企業的權益減值虧損*	5,014,237	–
出售一間合營企業的虧損*	32,378	–
出售一間聯營公司的虧損*	166,464	–
出售持作開發土地虧損*	429,104	–
出售自有投資物業的虧損*	180,358	–
商譽減值	–	17,853
外匯淨差額*	(88,728)	136,913
提前贖回優先票據所付的溢價*	–	54,735

* 該等項目計入綜合損益表中的「其他開支」內。

** 總額人民幣398,658,000元(二零二一年：人民幣552,077,000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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息開支	3,378,486	4,088,966
租賃負債利息	216,918	217,307
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	3,595,404	4,306,273
減：資本化利息	(2,755,201)	(3,480,254)
	840,203	826,019

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%(二零二一年：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(二零二一年：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」)

中國土地增值稅以土地增值按累進稅率介乎30%至60%之累進稅率，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。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期：		
企業所得稅	806,965	3,549,772
土地增值稅	340,418	1,881,362
遞延	<u>(162,424)</u>	<u>(1,044,382)</u>
年度稅項支出總額	<u>984,959</u>	<u>4,386,752</u>

8. 股息

董事會已議決不就截至二零二二年十二月三十一日止年度宣派任何股息。

建議二零二一年末期股息(「二零二一年末期股息」)每股人民幣7.87分(合共人民幣165,413,000元)已由本公司股東於二零二二年五月二十七日舉行的股東週年大會上批准。董事會已於二零二二年九月二十九日議決撤回派付二零二一年末期股息。

9. 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔年度(虧損)/利潤及年內已發行普通股的加權平均數2,089,562,000股(二零二一年：1,962,155,000股)計算。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止各年度，本集團並無任何已發行潛在攤薄普通股。

	二零二二年	二零二一年
本公司普通權益持有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(9,936,286)</u>	<u>3,260,190</u>
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	<u>2,089,562</u>	<u>1,962,155</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣元)	<u>(4.76)</u>	<u>1.66</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。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貿易款項	1,112,732	5,566,701
減值	(24,031)	(109,364)
	<u>1,088,701</u>	<u>5,457,337</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
六個月內	728,623	3,699,240
七至十二個月	57,610	434,767
一年後	302,468	1,323,330
	<u>1,088,701</u>	<u>5,457,337</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	9,265,554	16,187,189
一年後	3,620,757	2,198,252
	<u>12,886,311</u>	<u>18,385,441</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，截至二零二二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9,936,286,000元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團的銀行及其他借款總額為人民幣47,001,159,000元，其中人民幣33,792,811,000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2,738,415,000元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團因到期未還款違約借款本金總額人民幣226,690,000元及利息總額人民幣68,950,000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16,767,530,000元(「交叉違約借款」)。於二零二二年十二月三十一日後，貴集團並無償還分別於二零二三年一月及三月到期的若干優先票據的本金300,000,000美元(相當於人民幣2,089,380,000元)及利息78,385,000美元(相當於人民幣545,920,000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：

時光奔湧向前，歲序更迭依舊，揮別2022年，我們又站在了嶄新的歷史起點上。

回望2022年，我們在變局中顛簸，在陣痛中前行。無論是個人、企業，還是國家，都經歷了極不平凡、殊為不易的一年。

這一年，百年變局與世紀疫情繼續交織疊加，社會、經濟、民生諸多領域均發生深刻複雜的變化。我們身處的房地產行業的變革亦持續加深，市場轉向、格局重塑，遭遇前所未有的考驗。

縱有疾風驟雨，我自慨然前行。愈是艱難，愈是考驗企業的韌性。2022年，走在跌宕起伏的大變局裏，我們更加深刻理解行業的根本邏輯，回歸行業本源，憑藉扎實的根基和穩健的經營，在極具挑戰的環境下實現了企業的平穩前行。

2022年，我們如期並高質量交付38個項目、近4萬套房，用心寫下「保交付」的厚重答卷，為客戶兌現美好承諾。

2022年，我們堅定地加大力度提升產品及服務的品質，升級商業及教育配套，切實為客戶創造價值。

2022年，我們積極主動地進行債務管理，堅定降低負債水平，保持公司穩健經營。

2022年，我們堅持發展與責任並重，持續聚焦教育、藝術、醫療、扶貧救災四大領域開展公益行動；大力推動「田埂花開」鄉村藝術素質教育項目，持續助力鄉村振興，60餘萬鄉村兒童因此受益。

2022年歲末，在經過三年抗疫後，疫情防控進入新階段。房地產行業亦迎來重大轉機，支持政策陸續出台。黎明終將衝破暗夜。

展望2023年，中國經濟有望實現整體性好轉，房地產行業依然是規模最大且基業長青的行業，房地產作為支柱產業的地位仍毋庸置疑。

但未來一段時間，房地產行業仍將處於結構性調整的階段。我們不宜過度樂觀，也不宜寄希望於外部環境改善，2023年，我們必須向內而生，堅守長期主義，堅定地踐行「讓更多人實現嚮往的生活」的企業使命，逐步調整並優化我們的戰略和經營模式，持續推動企業轉型升級，實現高質量的發展。

青松寒不落，碧海闊逾澄。春天不會辜負每一個在冬天裡的堅守者，讓我們從信念中汲取力量，在挑戰中萃取堅韌，以堅定的信心，篤行不怠，圖其至遠，朝著我們共同的嚮往攜手前行！

積力所舉，則無不勝。感謝過去一年中在各自崗位上艱苦奮鬥、砥礪前行的時代人！感謝堅定選擇並信任我們的新老客戶！感謝過去一年中理解我們、給予我們幫助、與我們攜手進退的合作夥伴、機構和股東！

董事會主席、執行董事及行政總裁

岑劍雄

二零二三年三月三十日

業務回顧

概覽

二零二二年，本集團業務錄得收入為人民幣24,423.7百萬元，較二零二一年減少44.0%。二零二二年的虧損為人民幣9,619.5百萬元，較二零二一年的利潤減少人民幣14,373.4百萬元。二零二二年的核心淨虧損(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、出售自有投資物業的虧損、終止衍生金融工具收益、衍生金融工具公允價值變動及提前贖回優先票據所付的溢價)為人民幣9,564.7百萬元，較二零二一年的核心利潤減少人民幣14,367.1百萬元。二零二二年本公司擁有人應佔虧損為人民幣9,936.3百萬元，較二零二一年的本公司擁有人應佔利潤減少人民幣13,196.5百萬元。二零二二年每股基本虧損為人民幣4.76元(二零二一年每股基本盈利：人民幣1.66元)。

物業發展

本集團集中於粵港澳大灣區的主要核心城市。於二零二二年十二月三十一日，本集團共擁有138個處於不同階段的主要項目，其中126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。二零二二年，本集團的合同銷售⁽¹⁾約為人民幣397.91億元，總建築面積約為2,471,000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二零二二年達成的合同銷售：

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	35	748,546	17,068	42.9
佛山	28	500,791	7,878	19.8
東莞	10	290,816	5,570	14.0
長沙	6	211,442	2,465	6.2
珠海	13	120,627	1,326	3.3
清遠	6	157,487	1,067	2.7
江門	7	132,652	990	2.5
中山	7	58,545	744	1.9
肇慶	3	79,795	681	1.7
南京	1	18,414	600	1.5
惠州	5	36,518	445	1.1
河源	1	39,827	273	0.7
成都	2	30,295	246	0.6
嘉興	1	7,206	153	0.4
汕尾	1	20,268	130	0.3
汕頭	1	7,045	77	0.2
武漢	1	9,927	54	0.1
杭州	1	809	24	0.1
合計	129	2,471,010	39,791	100.0

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210.2百萬元。該收入主要來自位於佛山地區等所在的城市更新項目。

物業租賃及轉租

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有時代地產中心建築面積約29,648平方米和218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777,631平方米。就二零二二年而言，本集團租賃收入為人民幣676.8百萬元，佔總收入的2.8%。

土地儲備

於二零二二年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為15.6百萬平方米，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	3,317,445	21.2
佛山	2,451,625	15.7
江門	1,352,611	8.7
珠海	388,983	2.5
中山	268,301	1.7
清遠	2,744,566	17.6
長沙	899,067	5.8
東莞	1,067,647	6.8
惠州	1,312,793	8.4
成都	149,227	1.0
肇慶	860,444	5.5
汕頭	46,438	0.3
汕尾	62,893	0.4
杭州地區	272,404	1.7
河源	53,783	0.3
武漢	284,027	1.8
南京	97,686	0.6
	<u>15,629,940</u>	<u>100.0</u>

物業開發項目組合

下表乃本集團於二零二二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	-	66,337	-	-	100
時代春樹裡(廣州)	住宅及商業	二零一七年	70,648	561	67,616	-	-	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
中新知識城專案B2-2地塊	住宅及商業	二零一九年	61,145	4,271	54,860	-	-	100
中新知識城專案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 二零二四年	20,211	-	7,451	-	37,420	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	27,728	-	-	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	85,254	139,372	-	-	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	二零二四年	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	43,125	29,283	127,516	201,503	51
時代雲來(廣州)	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	67,695	70,540	78,661	-	9,798	60
時代天境(廣州)	住宅及商業	二零二三年	44,995	508	3,618	57,500	52,019	100
時代印象(廣州)	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	102,948	24,472	804	198,788	138,646	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	51,809	-	92,503	93,707	75
時代天韻(黃埔)	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	100,321	-	-	361,639	167,812	70
時代香樹裡(黃埔)	住宅及商業	二零二三年	23,467	3,821	3,023	-	28,403	100
時代天逸(廣州)	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	110,168	3,544	1,256	260,666	108,148	50
金城悅府	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	33,321	57,047	9,873	23,935	53,019	50
時代天境(花都)	住宅及商業	二零二三年	20,819	-	-	41,182	11,151	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	37,230	-	-	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	86,303	-	-	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	-	1,059	-	-	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	70	16,011	-	-	100
時代·香海彼岸(佛山)	住宅及商業	二零一七年	51,457	31	2,014	-	-	100
時代名著(佛山)	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	5,162	-	-	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)			
時代水岸(佛山)二期	住宅及商業	二零一八年至 二零一九年	111,658	-	866	-	-	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
時代家	住宅及商業	二零一九年	40,794	11,555	20,549	-	-	100
時代南灣(佛山)二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	967	38,658	-	-	100
時代領峰(佛山)	住宅及商業	二零一九年	117,893	-	2,873	-	-	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
佛山南海新亞專案	住宅及商業	二零二零年	41,772	126	15,530	-	-	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	16,050	-	-	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	36,040	-	-	49
保利時代天珀(佛山)	住宅及商業	二零二一年至 二零二四年	120,487	23,093	4,924	186,782	98,756	33
時代印記(佛山)	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	62,063	68,445	44,090	45,754	31,337	51
佛山大瀝沿江路專案	住宅及商業	二零二一年至 二零二二年	36,313	232	13,664	-	-	100
佛山南海水頭工業區何細泉專案	住宅及商業	二零二一年	12,688	68	3,917	-	-	33
佛山順德倫教項目	住宅及商業	二零二二年	38,654	26,683	35,731	-	-	100
時代全球創客小鎮	住宅及商業	二零二二年至 二零二三年	223,952	62,137	17,320	409,930	185,528	75
佛山南海水頭工業區潘堅專案	住宅及商業	二零二三年	11,304	-	-	36,413	11,617	33
時代雲圖(三水)二期	住宅及商業	二零二二年	26,658	14,049	10,165	-	-	100
創客二期	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	119,035	-	-	327,074	110,778	40
佛山市南海區茶博城	住宅及商業	二零二四年	31,120	-	-	91,707	14,050	67

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	52,661	78,870	-	-	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零二零年至 二零二三年	316,980	93,241	115,520	123,981	3,926	51
時代春樹裡	住宅及商業	二零一九年	90,034	1,532	37,967	-	-	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
時代春樹裡(鶴山)二期	住宅及商業	二零二零年至 二零二四年	119,153	7,368	32,652	110,335	25,293	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	-	-	477,223	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	7,271	-	-	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	-	22,870	-	-	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	-	9,685	-	-	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	64,825	74,988	1,238	-	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	10,536	5,288	-	-	38
時代天韻(四)	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	48,432	28,195	276	-	36,828	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	50,309	118,590	-	-	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	-	13,290	-	-	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	15,763	-	-	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	1,322	15,993	-	-	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	81,547	-	-	100
時代花城(清遠)一期	住宅及商業	二零一六年	70,650	-	35,994	-	-	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	-	375	-	-	100
佛岡黃花湖項目	住宅及商業	二零二八年	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	45,383	32,405	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 二零二三年	133,102	1,735	69,915	238,789	83,013	100
飛來南路項目(清遠)	住宅及商業	二零二四年至 二零二五年	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 二零二五年	123,987	64,773	1,100	285,758	105,117	75
恒豐項目(清遠)	住宅及商業	二零二四年	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	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)			
長沙								
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年至 二零二四年	649,862	784	127,006	195,762	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	525	-	22,005	100
時代梅溪領峰	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	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 二零二三年	8,848	56,583	776	-	12,050	80
長沙月亮島S16系列地塊	住宅和商業	二零二三年至 二零二四年	121,666	-	-	244,293	73,560	51
東莞								
時代傾城(東莞)	住宅及商業	二零一八年	55,792	1,363	263	-	-	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	29,651	38,421	-	11,942	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	6,324	7,589	-	-	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	-	-	22,435	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專案地塊二	住宅及商業	二零二一年至 二零二三年	38,096	13,363	24,149	2,001	-	49
東莞市厚街鎮汀山項目	住宅及商業	二零二三年	69,524	-	-	213,279	64,976	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	68,159	-	577	33,760	51
東莞市中堂鎮豆豉洲016地塊	住宅及商業	二零二三年至 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	二零二四年	104,561	-	-	136,642	88,774	15
時代智匯	廠房及商業	二零二一年至 二零二三年	51,886	97,550	-	5,819	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 二零二四年	284,414	175,488	79,039	194,630	147,886	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	40,756	-	-	100
英之皇三和大道項目(惠州)	住宅及商業	二零二五年	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 二零二六年	93,628	-	-	345,239	127,998	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	-	109	63,822	58,403	100
肇慶								
時代外灘(肇慶)	住宅及商業	二零二零年	59,677	-	3,116	-	-	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	-	-	181,709	40,700	100
時代·世茂水岸(肇慶)	住宅及商業	二零二三年至 二零二六年	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 二零二四年	43,031	-	-	128,972	36,840	100
時代印象(肇慶)	住宅及商業	二零二五年	69,999	-	-	208,739	44,889	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)	
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	20,273	42,620	-	-	100
杭州地區								
時代天境(杭州)	住宅及商業	二零二三年	26,861	-	-	61,843	31,871	100
海甯市許村鎮龍波湖地塊專案	住宅及商業	二零二三年	46,938	-	-	128,394	50,296	51
河源								
時代傾城(河源)	住宅及商業	二零二一年	44,470	133	53,650	-	-	60
武漢								
時代海倫堡·印記(武漢)	住宅及商業	二零二三年至 二零二四年	78,037	-	-	202,546	81,481	50
南京								
南京市棲霞區馬群街道馬高路 以西、芝嘉花園東側地塊	住宅	二零二三年	32,844	-	-	71,035	26,651	55
總計			<u>10,997,009</u>	<u>1,579,135</u>	<u>3,103,169</u>	<u>7,627,908</u>	<u>3,319,728</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。

二零二二年度的地塊收購

於報告期，本集團透過轉化城市更新項目拓展土地儲備。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團於廣州購入1幅地塊，本公司歸屬土地收購成本總額約為人民幣413.0百萬元。

項目所在城市	項目個數	預計	總土地成本	
		總建築面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣 百萬元)	(本公司歸屬) (人民幣 百萬元)
廣州	1	52,334	596	413
總計	1	52,334	596	413

市場回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，房地產全行業成交規模萎縮。根據國家統計局資料，全國商品房銷售面積達135,837萬平方米，同比下跌24.3個百分點；商品房交易量達到人民幣133,308億元；同比下跌26.7個百分點。其中，浙江、江蘇、廣東省的商品房銷售額增速分別為-34%，-31%，-29%。低於全國銷售同比增速。

全國住宅土地市場低迷。根據中國指數研究院資料統計，全國住宅土地成交金額為人民幣4.2萬億元，同比下跌31%，其中，一線、二線、三四線城市的住宅土地成交金額同比增速分別為-19%，-35%和-30%。

前景

展望二零二三年，隨著疫情防控轉入新階段，以經濟穩增長為核心的宏觀政策出台和落實，各項政策不斷落實落細，生產生活秩序有望加快恢復，預計二零二三年中國經濟將會整體好轉。

房地產作為國民經濟的支柱行業，國家將持續出台更多的政策促進市場預期和信心回暖。房地產行業調控政策預計持續寬鬆，因城施策支持剛性和改善性住房需求。房貸利率和購房房貸首付比預計將進一步下調。多項穩定房地產市場政策出台下，房地產市場有望逐步築底企穩。區域市場分化，有產業人口支撐且政策放鬆力度較大的一二線城市市場恢復較快，其他城市下行壓力依舊較大。

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，保持公司穩健經營。

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，二零二二年的收入佔比分別約為96.3%、0.9%及2.8%。本集團收入由二零二一年的人民幣43,635.2百萬元減少至二零二二年的人民幣24,423.7百萬元，減少人民幣19,211.5百萬元，減幅為44.0%，收入減少主要歸因物業銷售交付面積減少。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	二零二二年度		二零二一年度	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
物業銷售	23,536.7	96.3	38,708.7	88.7
城市更新業務收入	210.2	0.9	4,406.9	10.1
租賃收入	676.8	2.8	519.6	1.2
	<u>24,423.7</u>	<u>100.0</u>	<u>43,635.2</u>	<u>100.0</u>

物業發展

本集團來自物業銷售的收入由二零二一年的人民幣38,708.7百萬元減少至二零二二年的人民幣23,536.7百萬元，減少人民幣15,172.0百萬元，減幅為39.2%。該減少主要是由於本年度已交付建築面積減少。於二零二二年為本集團帶來重大收入的項目主要包括金域悅府、時代全球創客小鎮、時代大家(廣州)、時代天境(黃埔)、時代香樹里(黃埔)和時代印記(佛山)等。

城市更新業務

於二零二二年，本集團來自城市更新業務的收入由二零二一年的人民幣4,406.9百萬元減少至二零二二年的人民幣210.2百萬元，減少人民幣4,196.7百萬元，減幅為95.2%，該收入主要來自位於佛山地區等所在的城市更新項目。

物業租賃和轉租

本集團租金總收入由二零二一年的人民幣519.6百萬元增加至二零二二年的人民幣676.8百萬元，增加人民幣157.2百萬元，增幅為30.3%。該增加主要是年內出租項目及面積增加。

銷售成本

本集團銷售成本由二零二一年的人民幣31,582.1百萬元減少至二零二二年的人民幣21,061.1百萬元，減少人民幣10,521.0百萬元，減幅為33.3%。該減少主要歸因於物業銷售交付面積下降。

毛利及毛利率

本集團的毛利由二零二一年的人民幣12,053.1百萬元減少至二零二二年的人民幣3,362.7百萬元，減少人民幣8,690.4百萬元，減幅為72.1%。二零二二年，本集團的毛利率由二零二一年的27.6%下降至13.8%，該下降主要是由於物業銷售和城市更新業務毛利率下降。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由二零二一年的人民幣944.0百萬元減少至二零二二年的人民幣705.0百萬元，主要因為銀行利息收入減少。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二一年的人民幣940.2百萬元減少至二零二二年的人民幣717.3百萬元，減少人民幣222.9百萬元，減幅為23.7%。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二零二一年的人民幣1,227.1百萬元減少至二零二二年的人民幣990.1百萬元，減少人民幣237.0百萬元，減幅為19.3%，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二零二一年的人民幣1,209.2百萬元增加至二零二二年的人民幣9,537.9百萬元，增加人民幣8,328.7百萬元。該增加主要是部分資產減值增加。

融資成本

本集團的融資成本增加至二零二二年的人民幣840.2百萬元，增加人民幣14.2百萬元，增幅1.7%，與二零二一年的人民幣826.0百萬元基本持平。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零二一年的人民幣4,386.8百萬元，減少至二零二二年的人民幣985.0百萬元，減少人民幣3,401.8百萬元，減幅為77.5%。該減少主要是由於本年度稅前利潤下降所致。

年度(虧損)/利潤

本公司二零二二年度虧損為人民幣9,619.5百萬元，較本公司二零二一年度的年度利潤減少人民幣14,373.4百萬元。二零二二年每股基本虧損為人民幣4.76元(二零二一年每股基本盈利：人民幣1.66元)。

本公司擁有人應佔(虧損)/利潤

本公司二零二二年的擁有人應佔虧損為人民幣9,936.3百萬元，較二零二一年本公司擁有人應佔利潤減少人民幣13,196.5百萬元。二零二二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、出售自有投資物業的虧損、終止衍生金融工具收益、衍生金融工具公允價值變動及提前贖回優先票據所付的溢價)為人民幣9,881.5百萬元，較二零二一年的本公司擁有人應佔核心淨利潤減少人民幣13,190.2百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結存賬面結餘約為人民幣6,749.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣20,657.2百萬元)，較二零二一年十二月三十一日減少67.3%。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。於二零二二年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣4,011.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣5,938.9百萬元)。

借款及抵押資產

本集團於二零二二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47,001.2百萬元。一年內到期借款由二零二一年十二月三十一日的人民幣11,019.6百萬元增加至二零二二年十二月三十一日之人民幣33,792.8百萬元，而約人民幣12,611.0百萬元的借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣597.4百萬元之借款須於五年後償還。於二零二二年十二月三十一日，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918.8百萬元、人民幣59.9百萬元、人民幣8,732.1百萬元及人民幣663.8百萬元。

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) 配售事項

茲提述本公司日期為二零二二年一月二十七日的公告(「二零二二年配售事項公告」)。本集團成功透過按配售價每股3.40港元配售117,700,000股現有本公司股份(「股份」)(「二零二二年配售事項」)籌得所得款項總額約400.2百萬港元，用作償還債務及一般企業用途。本公司其後分配及發行117,700,000股新股份予豐亞企業有限公司。

於二零二二配售事項完成後，本公司收取所得款項總額約為400.2百萬港元及經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額約393.6百萬港元，相當於淨發行價每股股份約3.34港元。

於本公告日期，本集團已應用自二零二二年配售事項所得的50%所得款項淨額以用作償還債務，以及50%所得款項淨額以用作一般企業用途，與二零二二年配售事項公告所披露的用途一致。

(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2,785,840,000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696,460,000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%美元優先票據整合併組成單一系列，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) 二零二二年到期的5.30%美元優先票據

於二零二一年四月二十二日，本公司發行於二零二二年到期本金額為200,000,000美元(相當於約人民幣1,392,920,000元)的5.30%優先票據(「二零二二年到期的5.30%美元優先票據」)。二零二二年到期的5.30%美元優先票據於聯交所上市，並自二零二一年四月二十二日(包括該日)起以5.30%的年利率計息，每半年末支付一次。於二零二二年四月二十日，本公司已償還所有本金及利息。

(d) 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2,437,610,000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。

(e) 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2,437,610,000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696,460,000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。

(f) 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。

(g) 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。

(h) 二零二五年到期的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。

(i) 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2,089,380,000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1,741,150,000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。

(j) 二零二五年到期的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。

(k) 二零二五年到期的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

未調整票面利率，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。

(l) 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。

(m) 二零二五年到期的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。

(n) 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。

(o) 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2,785,840,000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696,460,000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。

(p) 二零二四年到期的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。

(q) 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。

(r) 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2,089,380,000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。

(s) 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。

(t) 二零二二年到期的5.75%美元優先票據

於二零一七年四月二十六日，本公司發行於二零二二年到期本金額為225,000,000美元(相當於約人民幣1,567,035,000元)的5.75%優先票據(「二零二二年到期的5.75%美元優先票據」)。二零二二年到期的5.75%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一七年四月二十六日(包括該日)起以年利率5.75%計息，每半年末支付一次。於二零二二年四月二十六日，本公司已償還所有本金及利息。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，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29,764.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣36,972.9百萬元)。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。

於二零二二年十二月三十一日，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2,288,760,000元(二零二一年：約人民幣3,814,985,000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。於二零二二年十二月三十一日，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

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。於本公告日期，本公司未有接獲本公司所發行相關境外美元計值優先票據持有人有關要求加快還款的任何通知。

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，直至另行通知為止。

除上文所披露者外，自報告期末，本公司概無其他重大事項詳情而對本集團造成影響。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有2,656名僱員(二零二一年十二月三十一日：5,934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。購股權計劃進一步詳情將於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報可供查閱。截至二零二二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899.8百萬元(二零二一年：人民幣1,672.3百萬元)。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二一年：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，本公司將於二零二三年五月二十二日(星期一)至二零二三年五月二十五日(星期四)(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二零二三年五月十九日(星期五)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，於截至二零二二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二零二二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二零二二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

二零二二年到期的5.30%美元優先票據

於二零二一年十二月三十一日，本金總額為200,000,000美元的二零二二年到期的5.30%美元優先票據(股份代號：40654)仍未償還。

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團購回及註銷二零二二年到期的5.30%美元優先票據累計本金總額達33,200,000美元，而於註銷後仍有166,800,000美元未償還。於二零二二年四月二十日，本公司悉數償還餘下本金額另加應計及未付利息。

二零二二年到期的5.75%美元優先票據

於二零二一年十二月三十一日，本金總額為225,000,000美元的二零二二年到期的5.75%美元優先票據(股份代號：5445)仍未償還。

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團購回及註銷二零二二年到期的5.75%美元優先票據累計本金總額達49,576,000美元，而於註銷後仍有175,424,000美元未償還。於二零二二年四月二十六日，本公司悉數償還餘下本金額另加應計及未付利息。

除上文披露外，於截至二零二二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、出售及贖回任何本公司上市證券。

獨立核數師審閱初步業績公告

本集團載列於本截至二零二二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

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零二三年五月二十五日(星期四)舉行。有關召開股東週年大會的通告將於適當時候刊發，並派發予股東。

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二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告將會於適當時候寄發予股東及刊載於聯交所及本公司的網站。

承董事會命
時代中國控股有限公司
主席
岑釗雄

香港，二零二三年三月三十日

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。