

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



## 截至二零二五年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 53.37 億元，相比二零二四年同期減幅為 43.3%；合同銷售均價為每平方米（「平方米」）人民幣 12,157 元，同比大致持平；
- 年度收入為人民幣 3,350.4 百萬元，同比減幅為 74.4%；
- 年度虧損為人民幣 224.8 百萬元，同比減幅為 98.7%；
- 年度本公司擁有人應佔核心淨利<sup>(註)</sup>為人民幣 100.4 百萬元，較二零二四年本公司擁有人應佔核心淨虧損<sup>(註)</sup>人民幣 15,969.4 百萬元實現轉虧為盈；
- 年內，本集團有效進行成本管理，管控費用支出。

附註：本公司擁有人應佔核心淨利潤／虧損為非國際財務報告準則計量，指淨利潤／虧損扣除自有投資物業公允價值虧損，並扣除相關遞延稅項影響後的金額。。

## 業績

時代中國控股有限公司（「時代中國」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度（「報告期」）的綜合年度業績，連同二零二四年同期的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	4	3,350,436	13,110,513
銷售成本		<u>(4,013,828)</u>	<u>(16,096,355)</u>
毛損		(663,392)	(2,985,842)
其他收入及收益	4	21,303,283	377,766
銷售及市場推廣成本		(134,817)	(191,962)
行政開支		(541,102)	(603,150)
金融資產減值及撇銷虧損		(2,039,812)	(1,067,315)
其他開支		(15,088,512)	(9,362,198)
財務成本	6	(2,021,468)	(2,153,717)
應佔合營企業及聯營公司虧損		<u>(913,702)</u>	<u>(1,184,251)</u>
除稅前虧損	5	(99,522)	(17,170,669)
所得稅（開支）／抵免	7	<u>(125,290)</u>	<u>299,764</u>
年度虧損		<u>(224,812)</u>	<u>(16,870,905)</u>
下列各項應佔：			
本公司擁有人		(205,700)	(16,610,307)
非控股權益		<u>(19,112)</u>	<u>(260,598)</u>
		<u>(224,812)</u>	<u>(16,870,905)</u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	9	<u>人民幣(0.08)元</u>	<u>人民幣(7.90)元</u>

## 綜合全面收入表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年度虧損	<b>(224,812)</b>	<b>(16,870,905)</b>
其他全面收入／（虧損）		
於後續期間可重新分類至損益的 其他全面收入／（虧損）：		
應佔一間合營企業其他全面收入	-	10,058
換算海外業務的匯兌差額	<b>479,764</b>	<b>(477,386)</b>
	<b>479,764</b>	<b>(467,328)</b>
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	<b>(34,913)</b>	<b>(22,375)</b>
物業重估收益，扣除稅項	<b>23,045</b>	<b>57,052</b>
年度其他全面收入／（虧損）	<b>467,896</b>	<b>(432,651)</b>
年度全面收入／（虧損）總額	<b>243,084</b>	<b>(17,303,556)</b>
下列各項應佔：		
本公司擁有人	<b>262,196</b>	<b>(17,042,958)</b>
非控股權益	<b>(19,112)</b>	<b>(260,598)</b>
	<b>243,084</b>	<b>(17,303,556)</b>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		477,656	649,961
物業存貨		447,605	458,258
使用權資產		416	1,339
投資物業		6,410,148	7,306,228
商譽		2,335	5,566
其他無形資產		106,928	139,497
於合營企業的權益		3,436,413	4,776,680
於聯營公司的權益		1,986,788	2,403,934
指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資		136,195	189,978
遞延稅項資產		1,258,420	1,175,922
預付款項、按金及其他應收款項		2,027,331	2,198,365
非流動資產總額		<b>16,290,235</b>	<b>19,305,728</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		30,705,743	44,663,702
應收貿易款項	10	603,521	798,409
合同資產		47,802	54,477
合同成本		82,737	238,973
預付款項、按金及其他應收款項		11,812,618	15,949,166
應收合營企業的款項		2,065,386	2,270,245
應收聯營公司的款項		216,143	407,083
預繳稅款		1,957,322	2,004,216
受限制銀行存款		663,054	1,383,773
現金及現金等價物		412,886	840,477
分類為持作出售的資產		48,567,212	68,610,521
		10,550	628,721
流動資產總額		<b>48,577,762</b>	<b>69,239,242</b>

## 綜合財務狀況表（續）

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及票據	11	4,540,503	5,541,517
其他應付款項及應計款項		14,567,792	18,022,289
合同負債		2,514,592	3,805,349
應付合營企業的款項		2,509,605	2,582,144
應付聯營公司的款項		2,324,883	2,437,083
應付最終控股股東的款項		-	505,226
計息銀行及其他借款及應付利息		21,325,964	33,336,362
租賃負債		16,494	23,729
應付稅項		11,534,441	10,973,913
衍生金融工具		88,998	-
		<u>59,423,272</u>	<u>77,227,612</u>
與分類為持作出售資產直接相關的負債		-	13,721
		<u>59,423,272</u>	<u>77,241,333</u>
<b>流動負債總額</b>		<b>59,423,272</b>	<b>77,241,333</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(10,845,510)</b>	<b>(8,002,091)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,444,725</b>	<b>11,303,637</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款及應付利息		8,784,879	14,710,549
應付最終控股股東的款項		214,250	-
租賃負債		3,102,905	3,088,959
遞延稅項負債		1,174,078	1,371,620
		<u>13,276,112</u>	<u>19,171,128</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>13,276,112</b>	<b>19,171,128</b>
<b>負債淨額</b>		<b>(7,831,387)</b>	<b>(7,867,491)</b>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		211,974	167,656
儲備		(15,869,831)	(16,587,057)
		<u>(15,657,857)</u>	<u>(16,419,401)</u>
<b>非控股權益</b>		<b>7,826,470</b>	<b>8,551,910</b>
<b>資產虧絀</b>		<b>(7,831,387)</b>	<b>(7,867,491)</b>

## 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會計準則（「國際財務報告準則」）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截至二零二五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

截至二零二五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205,700,000元。於二零二五年十二月三十一日，(i)本集團的流動負債超過流動資產人民幣10,845,510,000元；(ii)本集團的銀行及其他借款及應付利息總額人民幣30,110,843,000元，其中人民幣21,325,964,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物人民幣412,886,000元；以及(iii)本集團因到期未還款違約借款本金總額人民幣6,518,925,000元及利息總額人民幣969,439,000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約人民幣222,245,000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。鑒於該等情況以及2025年成功重組若干境外債務重組，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) 本集團正在積極與若干現有金融機構協商某些借款的續期或展期；
- (ii) 本集團正在積極與若干金融機構協商，以合理成本獲得新貸款，以確保交付其正在開發的房地產項目；
- (iii) 本集團將考慮就餘下債務啟動境外債務重組；
- (iv) 本集團將考慮就中國境內債務啟動境內債務重組；
- (v) 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項及其他應收款項；
- (vi) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本和資本支出；
- (vii) 本集團將繼續尋求處置其資產的機會，如土地和城市更新項目的股權。

- (viii) 本集團將持續監控境外債務重組條款的遵從情況，包括於2025年11月28日生效的重組完成後義務。

於本公告日期，(1)本公司於2025年11月28日發行的若干2027年到期零息強制性可轉換債券（「**強制性可換股債券 I**」），本金總額為217,170,408美元，已按每股6港元的轉換價格轉換為282,321,516股本公司新股份；及(2)本公司於2025年11月28日發行的若干其他2027年到期零息強制性可轉換債券（「**強制性可換股債券 II**」，與強制性可換股債券 I 合稱「**強制性可換股債券**」），本金總額為61,010,506美元，已按每股10港元的轉換價格轉換為47,588,171股本公司新股份。

- (ix) 本集團於2026年3月26日啟動同意徵求程序，邀請根據境外債務重組發行的優先票據及強制性可轉換債券持有人同意：(1)修訂以刪除與獲豁免境外債務相關的分割條款所對應的2026年3月31日終止期限；及(2)豁免已納入重組範圍的境外債務的若干已發生或潛在違約事件。

公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流量估計，涵蓋自二零二五年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二零二五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；
- (ii) 就進一步境外債務重組及中國境內債務重組的磋商達成重要階段性成果；
- (iii) 成功及時獲得合格項目的項目開發貸款；
- (iv) 本集團有能力透過執行本集團的業務戰略計劃以加快物業及城市更新項目的銷售，並加快收回未收的銷售款項；
- (v) 成功並及時地實施計劃，以出售其若干其他資產，例如土地、項目開發公司的股權以及及時收回所得款項；以及
- (vi) 已邀請優先票據持有人及強制性可換股債券持有人成功同意豁免若干已發生或潛在的違約事件。

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。

國際會計準則第21號修訂本                      缺乏可兌換性

經修訂國際財務報告準則的性質及影響詳述如下：

對於二零二五年一月一日或之後開始的年度報告期間，缺乏可兌換性—國際會計準則第21號修訂本「匯率變動的影響」訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換，以及在不可兌換的情況下應如何確定即期匯率。該等修訂亦要求披露相關資訊，使財務報表使用者瞭解該貨幣無法兌換為另一種貨幣將如何影響或預期將如何影響該實體的財務表現、財務狀況及現金流量。

該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

## 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虧損、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。

本集團自外部客戶所得收入完全來自於其在中國內地的業務。於二零二五年十二月三十一日，除金額約人民幣789,000元的若干物業、廠房及設備（二零二四年：金額約人民幣1,125,000元）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最終控股股東的款項、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（二零二四年：無）。

截至二零二五年十二月三十一日 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
<b>分部收入</b>					
外部客戶銷售	2,737,033	-	613,403	-	3,350,436
分部間銷售	24,763	-	11,376	(36,139)	-
分部收入總額	<b>2,761,796</b>	<b>-</b>	<b>624,779</b>	<b>(36,139)</b>	<b>3,350,436</b>
<b>分部業績</b>	<b>(15,327,064)</b>	<b>(1,644,448)</b>	<b>(902,313)</b>	<b>-</b>	<b>(17,873,825)</b>
<u>對賬:</u>					
銀行利息收入					3,012
衍生金融工具公允價值變動					2,397
債務重組收益					21,114,910
未分配的企業支出					(239,781)
融資成本(租賃負債的利息除外)					(1,772,126)
應佔合營企業及聯營公司虧損					(913,702)
合營企業權益減值虧損					(246,990)
出售一間合營企業的虧損					(9,072)
出售聯營公司的虧損					(53,044)
由合營企業轉為附屬公司的虧損					(2,948)
應收合營企業的款項的撇銷虧損					(108,353)
除稅前虧損					<b>(99,522)</b>
<b>分部資產</b>	<b>41,195,108</b>	<b>4,142,853</b>	<b>7,393,378</b>	<b>-</b>	<b>52,731,339</b>
<u>對賬:</u>					
未分配的資產					12,136,658
資產總額					<b>64,867,997</b>
<b>分部負債</b>	<b>17,125,085</b>	<b>2,199,176</b>	<b>3,919,337</b>	<b>-</b>	<b>23,243,598</b>
<u>對賬:</u>					
未分配的負債					49,455,786
負債總額					<b>72,699,384</b>
<b>其他分部資料</b>					
金融資產減值	(284,385)	(1,136,908)	-	-	(1,421,293)
物業、廠房及設備折舊	(29,907)	(768)	(10,075)	-	(40,750)
使用權資產折舊	(739)	-	-	-	(739)
其他無形資產攤銷:					
已分配的金額	(31,706)	-	(164)	-	(31,870)
未分配的金額					(667)
投資物業的公允價值虧損淨額	-	-	(879,716)	-	(879,716)

截至二零二四年十二月三十一日 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
<b>分部收入</b>					
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>
<b>分部業績</b>	(8,883,696)	(1,141,206)	(1,074,365)	-	(11,099,267)
<u>對賬:</u>					
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虧損					(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>
<b>分部資產</b>	57,578,671	6,906,483	8,599,656	-	73,084,810
<u>對賬:</u>					
未分配的資產					<u>15,460,160</u>
資產總額					<u>88,544,970</u>
<b>分部負債</b>	20,335,228	2,134,571	3,855,655	-	26,325,454
<u>對賬:</u>					
未分配的負債					<u>70,087,007</u>
負債總額					<u>96,412,461</u>
<b>其他分部資料</b>					
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	-	-	(1,340,995)	-	<u>(1,340,995)</u>

#### 4. 收入、其他收入及收益

本集團收入的分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
來自客戶合同收入	2,737,033	12,415,775
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	131,104	128,475
轉租租賃物業	482,299	566,263
	<u>613,403</u>	<u>694,738</u>
小計	<u>3,350,436</u>	<u>13,110,513</u>

##### 來自客戶合同收入

##### (1) 分拆收入資料

截至二零二五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>2,737,033</u>
來自客戶合同總收入	<u>2,737,033</u>

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>

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轉移至客戶的時間點確認。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	3,012	11,742
來自第三方及合營企業的利息收入	-	9,356
管理及諮詢費收入	68,314	33,670
有關租賃的投資收入淨額	38,724	32,585
補償收入	11,523	6,797
政府補助收入	865	2,988
建築收入	19,966	11,469
其他	43,572	78,932
	<hr/>	<hr/>
其他收入總額	185,976	187,539
<u>淨收益</u>		
匯兌淨收益	-	157,620
出售持作開發土地的收益	-	32,607
衍生金融工具公允價值變動	2,397	-
債務重組收益#	21,114,910	-
	<hr/>	<hr/>
收益總額	21,117,307	190,227
	<hr/>	<hr/>
其他收入及收益總額	21,303,283	377,766
	<hr/>	<hr/>

# 債務重組收益中，約人民幣209億元與於二零二五年十一月二十八日進行的境外債務重組有關，並已計入與境外債務重組相關的若干成本及開支。

## 5. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已出售已竣工物業成本	3,413,299	15,434,900
提供租賃服務的成本	600,529	661,455
物業、廠房及設備折舊**	40,750	49,429
使用權資產折舊	739	41,840
其他無形資產攤銷**	32,537	33,199
自有投資物業公允價值的變動*	408,136	854,523
轉租投資物業公允價值的變動**	471,580	486,472
衍生金融工具公允價值變動*	(2,397)	-
核數師酬金	2,400	4,300
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	194,396	230,837
退休金計劃供款***	9,536	11,288
減：物業存貨的資本化金額	(37,710)	(84,111)
總計	166,222	158,014
未計入租賃負債計量的租賃付款	3,881	3,803
出售一間附屬公司的虧損*	175,476	195,818
出售物業、廠房及設備項目的（收益）／虧損*	(161)	491
撇減物業存貨至可變現淨值*	12,881,739	4,729,651
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	8,508	4,736
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值	1,412,785	639,448
總計	1,421,293	644,184
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	510,166	46,273
應收合營企業的款項的撇銷虧損	108,353	376,858
於合營企業的權益減值虧損*	246,990	2,081,128
出售一間合營企業的虧損*	9,072	-
出售聯營公司的虧損*	53,044	-
由合營企業轉為附屬公司的虧損*	2,948	618,592
出售持作開發土地收益*	-	(32,607)
外匯淨差額*	110,779	(157,620)

\* 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。

\*\* 總額約人民幣509,291,000元（二零二四年：約人民幣548,965,000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. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息開支	3,019,358	3,618,174
租賃負債利息	249,342	248,579
	<b>3,268,700</b>	3,866,753
減：資本化利息	<b>(1,247,232)</b>	(1,713,036)
總計	<b>2,021,468</b>	2,153,717

## 7. 所得稅（開支）／抵免

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%（二零二四年：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（二零二四年：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。

### 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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅款：		
企業所得稅	27,099	(969,851)
土地增值稅	324,877	459,929
遞延稅款	<b>(226,686)</b>	210,158
年度所得稅項開支／（抵免）	<b>125,290</b>	(299,764)

## 8. 股息

董事會議決不就截至二零二五年十二月三十一日止年度宣派任何股息（二零二四年：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約人民幣205,700,000元（二零二四年：人民幣16,610,307,000元）及本年度已發行普通股的加權平均數2,541,334,000股（二零二四年：2,101,816,000股）計算。

就計算截至二零二五年十二月三十一日止年度的每股基本虧損而言，已發行普通股加權平均數已計及於本公司強制性可換股債券轉換後發行／可發行的普通股。

截至二零二五年及二零二四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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本公司普通權益持有人應佔虧損（人民幣千元）	<u>(205,700)</u>	<u>(16,610,307)</u>
已發行普通股的加權平均數（以千股計）	<u>2,541,334</u>	<u>2,101,816</u>
每股基本及攤薄虧損（每股人民幣元）	<u>(0.08)</u>	<u>(7.90)</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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收貿易款項	620,574	806,954
減值	<u>(17,053)</u>	<u>(8,545)</u>
賬面淨額	<u>603,521</u>	<u>798,409</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
六個月內	338,106	503,193
七至十二個月	17,958	22,692
一年後	<u>247,457</u>	<u>272,524</u>
總計	<u>603,521</u>	<u>798,409</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	587,966	2,647,135
一年後	<u>3,952,537</u>	<u>2,894,382</u>
總計	<u>4,540,503</u>	<u>5,541,517</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及其附屬公司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，截至二零二五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205,700,000元。於二零二五年十二月三十一日，(i)貴集團的流動負債超過流動資產人民幣10,845,510,000元；(ii)貴集團的銀行及其他借款及應付利息總額人民幣30,110,843,000元，其中人民幣21,325,964,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物人民幣412,886,000元；以及(iii)貴集團因到期未還款違約借款本金總額人民幣6,518,925,000元及利息總額人民幣969,439,000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222,245,000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；
- (ii) 就進一步境外債務重組及中國境內債務重組的磋商達成重要階段性成果；
- (iii) 成功及時獲得合格項目的項目開發貸款；
- (iv) 本集團有能力透過執行本集團的業務戰略計劃以加快物業及城市更新項目的銷售，並加快收回未收的銷售款項；
- (v) 成功並及時地實施計劃，以出售其若干其他資產，例如土地、項目開發公司的股權以及及時收回所得款項；以及
- (vi) 已邀請優先票據持有人及強制性可換股債券持有人成功同意豁免若干已發生或潛在的違約事件。

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

時序更替，肇啟新元。告別砥礪奮進的二零二五年，我們迎著丙午馬年的晨光，邁入嶄新征程。過去一年，百年變局加速演進，全球經濟格局持續調整，中國經濟在高質量發展道路上穩健前行。身處深度調整的房地產行業，我們積極應對週期變化帶來的挑戰，也在持續探索未來的發展道路。

天行健，君子以自強不息。回首二零二五年，面對市場的嚴峻考驗，全體時代人展現出非凡的定力與擔當，始終聚焦企業穩健增長與發展的核心任務，全力以赴推動資產負債表的修復與改善。

我們堅守高品質交付承諾，全年累計交付房屋近萬套，在行業深度調整期中切實履行保交樓責任，以扎實行動守護萬家期待，築牢企業發展的信任根基。

我們在債務管理攻堅戰中取得重要成果，境外債務重組方案順利通過並正式生效，實現資產負債表重大修復，為企業後續經營創造了更加有利的條件。

我們敏銳把握政策機遇，在廣州房票業務領域實現關鍵突破，精準鏈接城市更新需求與公司優質房源，有力助推銷售業績的提升。

我們始終堅持價值創造，在產品品質與服務體驗上持續精進。公司建立網格化管理體系，以精細化管理實現社區高標準交付與維護，讓精工品質和卓越服務成為企業差異化競爭的重要支撐。

展望二零二六年，外部環境的複雜性、嚴峻性、不確定性依然存在。中國經濟步入「十五五」規劃開局之年，在結構調整與動能轉換中承壓前行，宏觀政策將繼續加力提效，以更大力度穩住經濟基本盤。

房地產行業的調整仍處於深水區。週期築底、信心修復、風險出清、模式重構——多重任務交織疊加，每一場都是需要久久為功的硬仗。但我們始終相信，房地產行業仍是中國經濟的重要行業，人民群眾對美好生活的嚮往沒有改變，行業終將在調整中重塑平衡。

我們深刻地認識到，前方的路依然不平坦。惟其艱難，方顯勇毅；惟其磨礪，始得玉成。我們將繼續以務實的腳步，在攻堅中求存，在礪行中致遠。

新的一年，我們將堅定推進降負債、抓銷售、促回款，保持穩定的現金流，持續優化資產負債結構，為企業持續發展夯實基礎。

新的一年，我們將以品質服務構築企業護城河，建設好房子、好社區，樹立行業品質服務新標杆，讓客戶口碑成為品牌價值的內生動力。

新的一年，我們將積極挖掘存量市場的價值空間，創新業務模式，深化資產運營與生活服務，培育增長新動能，為客戶提供更大的價值。

風勁潮湧，自當揚帆破浪；任重道遠，更需策馬揚鞭。讓我們將過往所有的磨礪，淬煉為筋骨中不屈的力量，繼續奮楫克難，砥礪前行，共同邁向企業發展的新階段。

*董事會主席、執行董事及行政總裁*  
**岑釗雄**

二零二六年三月三十日

## 業務回顧

### 概覽

二零二五年，本集團業務錄得收入人民幣3,350.4百萬元，較二零二四年減少74.4%。二零二五年的虧損為人民幣224.8百萬元，較二零二四年的虧損減少人民幣16,646.1百萬元。二零二五年的核心淨利潤<sup>(附註)</sup>（淨虧損扣除自有投資物業的公允價值虧損人民幣408.1百萬元，並扣除虧損相關遞延稅項人民幣102.0百萬元的影響）為人民幣81.3百萬元，較二零二四年的核心淨虧損<sup>(附註)</sup>人民幣16,230.0百萬元（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，並扣除虧損相關遞延稅項人民幣213.6百萬元的影響）實現轉虧為盈。二零二五年本公司擁有人應佔虧損為人民幣205.7百萬元，較二零二四年的本公司擁有人應佔虧損減少人民幣16,404.6百萬元。二零二五年每股基本虧損為人民幣0.08元（二零二四年每股基本虧損：人民幣7.90元）。

*附註：本集團相信，呈列核心利潤／虧損作為非國際財務報告準則計量將有助於評估本集團的財務表現，因為其排除了自有投資物業公允價值虧損的影響，該項目屬非經營性項目，本集團認為其並不反映本集團的經營表現。此非國際財務報告準則計量並非國際財務報告準則規定的標準涵義，因此可能無法與其他發行人所呈列的類似指標比較。本集團對此非國際財務報告準則計量的呈列不應被詮釋為推論本集團未來的業績將不受該等項目的影響。*

### 物業發展

本集團集中於粵港澳大灣區的主要核心城市。於二零二五年十二月三十一日，本集團共擁有127個處於不同階段的主要項目，其中116個分佈在廣州、佛山、江門、東莞、惠州、珠海、中山、清遠、肇慶、汕頭、汕尾及河源等廣東省主要城市、5個位於湖南省長沙市、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。二零二五年，本集團的合同銷售<sup>(附註)</sup>約為人民幣53.37億元，總建築面積約為439,000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二零二五年達成的合同銷售：

項目	可供出售 項目數目	本年累計 銷售面積 (平方米)	本年累計 銷售額 (人民幣 百萬元)	本年累計 銷售均價 (人民幣/ 平方米)
廣州	12	140,400	2,385	16,987
佛山	15	77,700	962	12,381
東莞	6	45,500	620	13,626
清遠	5	60,900	393	6,453
惠州	3	25,500	223	8,745
杭州地區	2	14,300	178	12,448
長沙	4	14,400	148	10,278
江門	6	28,700	133	4,634
南京	1	4,700	121	25,745
珠海	5	5,900	100	16,949
肇慶	2	5,100	41	8,039
中山	3	6,700	13	1,940
河源	1	7,000	12	1,714
成都	2	1,800	6	3,333
汕尾	1	400	2	5,000
<b>合計</b>	<b>68</b>	<b>439,000</b>	<b>5,337</b>	<b>12,157</b>

#### 城市更新業務

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無來自城市更新業務的收入。

#### 物業租賃及轉租

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有時代地產中心建築面積約35,698平方米和219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820,536平方米。就二零二五年而言，本集團租賃收入為人民幣613.4百萬元，佔總收入的18.3%。

## 土地儲備

於二零二五年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為9.2百萬平方米，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)	百分比 (%)
廣州	1,975,188	21.4
清遠	2,108,904	22.9
佛山	1,203,345	13.1
江門	1,019,263	11.0
惠州	813,466	8.8
肇慶	651,254	7.1
長沙	379,681	4.1
東莞	349,782	3.8
武漢	284,027	3.1
珠海	119,029	1.3
杭州地區	84,929	0.8
中山	70,802	0.8
成都	54,849	0.6
南京	48,192	0.5
汕尾	26,167	0.3
河源	23,314	0.3
汕頭	4,121	0.0
<b>合計</b>	<b>9,216,313</b>	<b>100</b>

## 物業開發項目組合

下表乃本集團於二零二五年十二月三十一日的物業開發項目組合的概要資料<sup>(1)</sup>。

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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
<b>廣州</b>								
時代外灘	住宅及商業	二零一三年 至二零一六年	92,123	-	74	-	-	99
時代南灣	住宅及商業	二零一一年 至二零一五年	354,156	94	10,998	-	-	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	-	25,746	-	-	100
時代春樹里(廣州)	住宅及商業	二零一七年	70,648	-	6,484	-	-	100
南沙時代長島項目	住宅及商業	二零一六年 至二零一八年	71,310	123	17,100	-	-	100
時代雲港(花都)	住宅及商業	二零二零年	29,959	-	1,673	-	-	100
時代柏林(廣州)	住宅及商業	二零一八年	45,537	-	1,948	-	-	100
時代天啟(廣州)	住宅及商業	二零一八年	64,374	-	53,726	-	-	95
中新知識城項目 B2-2地塊	住宅及商業	二零一九年	61,145	-	18,287	-	-	100
中新知識城項目 B2-1地塊	住宅及商業	二零一六年 至二零一九年	103,890	-	32	-	-	100
時代康橋(花都)	住宅及商業	二零一七年 至二零一八年	31,665	-	422	-	-	100
海珠區石崗路項目	住宅及商業	二零二二年 至二零二三年	20,211	-	7,452	-	-	100
時代紫林	住宅及商業	二零一九年	20,076	81	11,361	-	-	100
時代幸匯	住宅及商業	二零一八年	20,177	303	27,348	-	-	100
時代香海彼岸	住宅及商業	二零二零年	53,985	267	26,303	-	-	100
時代風華(增城)	住宅及商業	二零二零年	24,825	33	824	-	-	100
時代傾城(中新)	住宅及商業	二零二零年 至二零二一年	90,976	47,842	95,918	-	-	100
時代傾城(中新)	住宅及商業	二零二七年 至二零二八年	31,509	-	-	98,138	52,970	100
時代城(廣州)	住宅及商業	二零二一年 至二零二七年	178,038	39,548	65,135	117,199	42,790	51
時代雲來(廣州)	住宅及商業	二零二一年 至二零二五年	67,695	38,506	59,515	-	-	100
時代天境(廣州)	住宅及商業	二零二二年 至二零二三年	44,995	549	23,509	-	-	100
時代印象(廣州)	住宅及商業	二零二一年 至二零二九年	102,948	7,884	64,838	143,813	27,700	75

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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
時代名著 (增城)	住宅及商業	二零二一年 至二零二六年	77,530	2,873	19,608	70,250	40,045	75
時代天韻 (黃埔)	住宅及商業	二零二三年 至二零二八年	100,321	11,688	65,540	183,876	87,829	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	21,131	-	-	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	3,752	13,571	139,601	102,100	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
<b>佛山</b>								
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	13,227	-	-	100
時代城 (佛山)	住宅及商業	二零一零年 至二零一七年	505,776	1,740	86,265	-	-	100
時代城 (佛山) 五、六期	住宅及商業	二零一六年	12,860	-	3,210	-	-	100
時代傾城 (佛山) 四期	住宅及商業	二零一五年	34,308	68	-	-	-	100
時代廊橋 (佛山)	住宅及商業	二零一七年	20,464	-	83	-	-	100
時代年華 (佛山)	住宅及商業	二零一六年	17,148	-	68	-	-	100
時代水岸 (佛山)	住宅及商業	二零一七年	64,697	-	4,218	-	-	100
時代名著 (佛山)	住宅及商業	二零一八年	35,383	-	866	-	-	100
時代水岸 (佛山) 二期	住宅及商業	二零一八年 至二零一九年	111,658	-	366	-	-	100
時代南灣 (佛山) 一期	住宅及商業	二零一八年	105,553	251	14,290	-	-	100
時代家	住宅及商業	二零一九年	40,794	2,949	6,107	-	-	100
時代南灣 (佛山) 二期	住宅及商業	二零一九年	89,927	1,364	11,368	-	-	100
佛山三水南山聚賢項目	住宅及商業	二零二零年	49,125	2,127	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	62	40,586	-	-	80
佛山南海新亞項目	住宅及商業	二零二零年	41,772	-	8,586	-	-	100
時代星英禦島 (佛山)	住宅及商業	二零一八年 至二零一九年	37,835	131	-	-	-	75
時代招商天禧 (佛山)	住宅及商業	二零二一年	43,518	2,300	9,143	-	-	50
時代天境 (佛山)	住宅及商業	二零二一年 至二零二二年	67,579	385	35,816	-	-	100
保利時代 (佛山)	住宅及商業	二零二二年	48,498	6,625	10,031	-	-	49
保利時代天珀 (佛山)	住宅及商業	二零二一年 至二零二三年	120,487	5,399	43,848	-	-	33
時代印記 (佛山)	住宅及商業	二零二一年 至二零二四年	62,063	62,947	19,340	-	-	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	-	7,756	-	-	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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
佛山南海水頭工業區何細泉項目	住宅及商業	二零二一年	12,688	68	2,875	-	-	33
佛山順德倫敦項目	住宅及商業	二零二二年	38,654	3,317	9,349	-	-	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	57,346	4,913	315,262	132,766	75
佛山南海水頭工業區潘堅項目	住宅及商業	二零二三年	11,304	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	6,251	3,973	-	-	100
創客二期	住宅及商業	二零二八年	66,422	-	-	169,496	60,903	40
<b>江門</b>								
時代傾城(鶴山)	住宅及商業	二零一九年 至二零二零年	120,804	2,941	21,613	-	-	70
時代雁山湖	住宅及商業	二零二零年 至二零二九年	316,980	22,881	98,056	123,981	4,839	51
時代春樹里	住宅及商業	二零一九年	90,034	553	27,369	-	-	100
時代天韻(鶴山)	住宅及商業	二零二零年 至二零二二年	49,735	709	9,430	-	-	90
時代春樹里(鶴山)二期	住宅及商業	二零二零年 至二零三零年	119,153	6,218	3,499	104,515	24,596	100
時代風華(鶴山)	住宅及商業	二零二三年 至二零二七年	187,782	39,008	-	397,324	127,658	100
時代傾城(江門)	住宅及商業	二零二零年	34,674	-	4,073	-	-	100
<b>珠海</b>								
時代傾城(珠海)一期	住宅及商業	二零一五年	52,950	-	6,334	-	-	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	9,422	-	-	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	-	1,661	-	-	100
珠海田家炳中學西側	住宅及商業	二零一八年	85,363	-	26,113	-	-	100
珠海山湖海項目(珠海)	住宅及商業	二零一八年	53,963	-	6,312	-	-	100
時代傾城(珠海)五期	住宅及商業	二零一八年	17,791	-	8,181	-	-	80
珠海保利中環廣場	住宅及商業	二零一九年 至二零二三年	60,138	5,164	37,735	-	-	100
珠海斗門區白蕉鎮禾益中路以西	住宅及商業	二零二零年	20,000	-	4,198	-	-	100
時代天韻(二)	住宅及商業	二零二零年	11,393	-	4,195	-	-	100
時代天韻(三)	住宅及商業	二零二一年	23,712	2,605	7,018	-	-	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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
<b>中山</b>								
時代傾城(中山)	住宅及商業	二零一三年 至二零一五年	101,821	1,468	525	-	-	100
中山金沙項目(中山)	住宅及商業	二零二零年 至二零二二年	132,290	20,445	21,166	-	-	93
中山三溪村項目(中山)	住宅及商業	二零一九年	39,351	518	-	-	-	91
中山寶藝項目(中山)	住宅及商業	二零二零年	26,256	315	9,282	-	-	100
時代香海北岸(中山)捷 越項目	住宅及商業	二零一九年	25,672	1,257	6,703	-	-	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	8,222	-	-	80
<b>清遠</b>								
時代傾城(清遠)	住宅及商業	二零一四年 至二零一九年	301,368	116	7,752	-	-	100
時代花城(清遠)一期	住宅及商業	二零一六年	70,650	82	13,552	-	-	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	-	5,215	-	-	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	12,281	100
時代·香海彼岸(清遠)嘉 達飛來湖項目	住宅及商業	二零二九年	91,127	-	-	331,466	103,810	100
時代香海彼岸(清遠)萬 達西項目	住宅及商業	二零一九年	68,840	83	32	-	-	100
清遠佛岡松峰項目	住宅及商業	二零二一年 至二零二七年	118,164	3,323	11,960	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	43,743	85,370	-	-	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	32,370	27,961	247,788	76,187	75
恒豐項目(清遠)	住宅及商業	二零二九年	53,164	-	-	143,663	50,231	100

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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
<b>長沙</b>								
時代傾城(長沙)	住宅及商業	二零一三年 至二零二八年	649,862	10,617	10,770	103,471	67,051	100
時代年華(長沙)	住宅及商業	二零二零年	48,017	54	13,412	-	-	100
時代印記(長沙)	住宅及商業	二零二一年	39,722	-	7,438	-	-	100
時代梅溪領峰	住宅及商業	二零二一年 至二零二四年	71,041	140	29,601	-	-	100
長沙月亮島 S16 系列地塊	住宅和商業	二零二四年 至二零二九年	121,666	40,851	41,700	35,481	19,095	51
<b>東莞</b>								
時代傾城(東莞)	住宅及商業	二零一八年	55,792	1,363	-	-	-	100
時代天境(東莞)	住宅及商業	二零一八年 至二零二零年	79,190	978	3,339	-	-	100
時代天薈(東莞)	住宅及商業	二零一八年 至二零二零年	42,519	1,000	435	-	-	100
道滘鎮小河路收購項目 (東莞)	住宅及商業	二零一九年 至二零二三年	56,298	572	5,460	-	-	60
石排鎮合作項目(東莞)	住宅及商業	二零一九年 至二零二三年	95,977	511	20,422	-	-	13
東莞市中堂鎮豆鼓洲項目	住宅及商業	二零二一年	22,451	1,482	9,811	-	-	51
東莞市中堂鎮豆鼓洲項目 地塊二	住宅及商業	二零二一年 至二零二六年	38,096	13,119	19,299	1,083	-	49
東莞市厚街鎮汀山項目	住宅及商業	二零二三年 至二零二四年	69,524	1,289	41,313	-	-	33
東莞市中堂鎮豆鼓洲014地 塊	住宅及商業	二零二二年 至二零二三年	41,837	2,228	20,996	-	-	51
東莞市中堂鎮豆鼓洲016地 塊	住宅及商業	二零二四年 至二零二六年	27,572	10,194	-	47,855	27,385	49
東莞厚街寮廈項目	住宅及商業	二零二三年 至二零二四年	104,561	3,049	59,938	-	-	30
時代智匯	廠房及商業	二零二一年 至二零二三年	51,886	44,718	11,943	-	-	100
<b>惠州</b>								
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	76,226	124,859	86,205	105,354	49
時代英之皇 廊橋(惠州)	住宅及商業	二零二零年	23,459	7,075	23,112	-	-	80
惠陽雍華庭項目	住宅及商業	二零二零年	71,274	603	42,154	-	-	100
英之皇三和大道項目(惠 州)	住宅及商業	二零二六年 至二零二八年	62,000	-	-	121,389	45,783	80
惠州市仲愷區白雲山村項 目	住宅及商業	二零二三年 至二零二七年	51,762	2,315	51,471	117,304	9,616	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 <sup>(5)</sup> (%)
			地盤面積 (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(2)(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	供出售 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	其他建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	
<b>成都</b>								
時代風華(成都)	住宅及商業	二零二零年	30,429	-	20,634	-	-	100
時代天境(成都)	住宅及商業	二零二一年 至二零二三年	38,338	188	34,027	-	-	100
<b>肇慶</b>								
時代外灘(肇慶)	住宅及商業	二零二零年	59,677	-	145	-	-	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	30,622	18,313	85,154	18,758	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	445	12,266	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
<b>汕頭</b>								
時代天韻(汕頭)	住宅及商業	二零二二年	36,230	-	4,121	-	-	100
<b>汕尾</b>								
時代水岸(海豐)	住宅及商業	二零二一年	27,612	2,779	23,388	-	-	100
<b>杭州地區</b>								
時代天境(杭州)	住宅及商業	二零二三年	26,861	-	5,577	-	-	100
時代天境(海寧)	住宅及商業	二零二五年 至二零二六年	46,938	25,968	-	22,628	30,756	51
<b>河源</b>								
時代傾城(河源)	住宅及商業	二零二一年	44,470	-	23,314	-	-	100
<b>武漢</b>								
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
<b>南京</b>								
時代正榮·潤樾府	住宅	二零二四年 至二零二六年	32,844	22,431	25,072	689	-	55
<b>總計</b>			<b>10,423,081</b>	<b>802,428</b>	<b>2,187,753</b>	<b>4,642,178</b>	<b>1,583,954</b>	

*附註：*

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

## 二零二五年度的地塊收購

於截至二零二五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

二零二五年中國房地產市場仍處於深度調整中，新房成交規模連續第四年下跌。截至二零二五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88,101萬平方米，同比下跌8.7個百分點；新建商品房銷售額人民幣83,937億元，同比下跌12.6個百分點。

土地市場交易依然低迷，根據中國指數研究院數據統計，二零二五年，全國300城住宅用地成交規劃建築面積6.2億平方米，同比下降13.5%，出讓金人民幣2.3萬億，同比下降10.6%。

政策方面，二零二五年，政策延續因城施策，各地繼續退出限制性購房政策，其中，北京、上海進一步放鬆了區域購房限制，四個一線城市實施房票制度。購房利率僅有小幅下降，5年期及以上貸款市場報價利率（「**LPR**」）全年累計僅降低10基點，公積金貸款利率下調25基點。供給方面，央行推動保障性住房再貸款落地，地方發行部分專項債用於土地儲備和收購存量商品房用作保障性住房，但成效尚未體現，根據國家統計局數據，截至二零二五年十二月三十一日，全國商品房待售面積累計76,632萬平方米，同比增加1.6個百分點。

二零二五年，政府工作報告首次明確提出「適應人民群眾高品質居住需要，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的好房子」。標誌著政策重點已經逐步從退出行政性限制、支持剛需和改善性需求，轉向房地產新模式下的制度建設。

## 前景

二零二五年十月二十日至二十三日，中共中央召開二十屆四中全會，審議通過了《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十五個五年規劃的建議》。未來五年，中央將推動房地產高質量發展，加快構建房地產發展新模式，完善商品房開發、融資、銷售等基礎制度，此外，還將優化保障房供給、建設「好房子」、實施房屋品質工程及安全管理制度，等等。

展望二零二六年，居民購房預期偏弱的形勢未改，新建商品房及二手房庫存仍然高企，市場供需回歸平衡仍需時間。政策方向仍是「因城施策控增量、去庫存、優供給」，支持性政策增量空間有限，各地將繼續落實現有政策，進一步清理購房及貸款的限制性政策。購房按揭利率的下降空間將受到銀行利差的限制。同時，政策將加快構建房地產發展新模式，搭建基礎性制度，包括房地產開發項目公司制、主辦銀行制、現房銷售制、住房公積金制度改革等。

宏觀經濟方面，二零二六年是中國「十五五」規劃的開局之年，中國受外部環境變化影響加深，國內供強需弱矛盾突出，經濟仍然面臨不少老問題、新挑戰。經濟工作政策取向將堅持穩中求進、提質增效。財政政策上，地方財政困難問題仍需解決，貨幣政策上，將促進經濟穩定增長、物價合理回升作為重要考量。金融支持重點集中在擴大內需、科技創新、中小微企業等領域。

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。主動推進境內債務管理，優化債務結構，保障項目按時高品質交付，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及物業租賃和轉租產生，二零二五年的收入佔比分別約為81.7%及18.3%。本集團收入由二零二四年的人民幣13,110.5百萬元減少至二零二五年的人民幣3,350.4百萬元，減少人民幣9,760.1百萬元，減幅為74.4%。收入減少主要歸因已交付的物業面積較二零二四年下降。

下表載列本集團於所示按運營分部劃分的收入明細：

	二零二五年度		二零二四年度	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
物業銷售	<b>2,737.0</b>	<b>81.7</b>	12,415.8	94.7
租賃收入	<b>613.4</b>	<b>18.3</b>	694.7	5.3
	<b><u>3,350.4</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>13,110.5</u></b>	<b><u>100</u></b>

### 物業發展

本集團來自物業銷售的收入由二零二四年的人民幣12,415.8百萬元減少至二零二五年的人民幣2,737.0百萬元，減少人民幣9,678.8百萬元，減幅為78.0%。該減少主要是由於本年度已交付的物業面積減少。於二零二五年為本集團帶來重大收入的項目主要包括時代全球創客小鎮、時代天境（海寧）及時代天韻（黃埔）等。

### 城市更新業務

於二零二五年，本集團並無來自城市更新業務的收入（二零二四年：無）。

### 物業租賃和轉租

本集團租賃收入總額減少至二零二五年的人民幣613.4百萬元，減少人民幣81.3百萬元，減幅為11.7%。與二零二四年相比，該減少主要是由於個別項目出租價格下降。

### 銷售成本

本集團銷售成本由二零二四年的人民幣16,096.4百萬元減少至二零二五年的人民幣4,013.8百萬元，減少人民幣12,082.5百萬元，減幅為75.1%。

### 毛損及毛損率

於二零二五年，本集團呈報毛損約人民幣663.4百萬元，較二零二四年毛損約人民幣2,985.8百萬元大幅減少。二零二五年的毛損率約為19.8%，而二零二四年的毛損率則為22.8%。在二零二五年及二零二四年出現毛損主要由於中國房地產行業市場持續疲弱。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由二零二四年的人民幣377.8百萬元增加至二零二五年的人民幣21,303.3百萬元，主要因為本年度完成境外債務重組產生收益所致。

### 銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二四年的人民幣192.0百萬元減少至二零二五年的人民幣134.8百萬元，減少人民幣57.2百萬元，減幅為29.8%。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二零二四年的人民幣603.2百萬元減少至二零二五年的人民幣541.1百萬元，減少人民幣62.1百萬元，減幅為10.3%，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二零二四年的人民幣1,067.3百萬元增加至二零二五年的人民幣2,039.8百萬元，增加人民幣972.5百萬元，增幅為91.1%。該增幅主要是對應收賬款及包括在預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值及撇銷增加（包括應收合營企業的款項），而導致減值虧損有所增加。

## 其他開支

本集團的其他開支由二零二四年的人民幣9,362.2百萬元增加至二零二五年的人民幣15,088.5百萬元，增加人民幣5,726.3百萬元，主要由於撇減物業存貨至可變現淨值由二零二四年的人民幣4,729.7百萬元增加至二零二五年的人民幣12,881.7百萬元，增加人民幣8,152.0百萬元。

## 融資成本

本集團的融資成本由二零二四年的人民幣2,153.7百萬元減少至二零二五年的人民幣2,021.5百萬元，減少人民幣132.2百萬元，減幅為6.1%，該減少主要由於於年內本集團債務重組完成所致。

## 所得稅

本集團二零二五年的所得稅開支為人民幣125.3百萬元，而二零二四年的所得稅抵免為人民幣299.8百萬元。

## 年度虧損

本公司二零二五年的年度虧損為人民幣224.8百萬元，較本公司二零二四年的年度虧損減少人民幣16,646.1百萬元。二零二五年每股基本虧損為人民幣0.08元（二零二四年每股基本虧損：人民幣7.90元）。

## 本公司擁有人應佔虧損

二零二五年的本公司擁有人應佔虧損為人民幣205.7百萬元，較二零二四年本公司擁有人應佔虧損減少人民幣16,404.6百萬元。二零二五年的本公司擁有人應佔核心淨利潤<sup>(附註)</sup>（淨虧損扣除自有投資物業的公允價值虧損人民幣408.1百萬元，並扣除相關遞延稅項人民幣102.0百萬元的影響）為人民幣100.4百萬元，較二零二四年的本公司擁有人應佔核心淨虧損<sup>(附註)</sup>人民幣15,969.4百萬元（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）實現轉虧為盈。

附註：本集團相信，呈列本公司擁有人應佔核心利潤／虧損作為非國際財務報告準則計量將有助於評估本集團的財務表現，因為其排除了自有投資物業公允價值虧損的影響，該項目屬非經營性項目，本集團認為其並不反映本集團的經營表現。此非國際財務報告準則計量並非國際財務報告準則規定的標準涵義，因此可能無法與其他發行人所呈列的類似指標比較。本集團對此非國際財務報告準則計量的呈列不應被詮釋為推論本集團未來的業績將不受該等項目的影響。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面結餘約為人民幣1,075.9百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣2,224.3百萬元），較二零二四年十二月三十一日減少51.6%。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。於二零二五年十二月三十一日，本集團的受限制銀行存款為人民幣663.1百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣1,383.8百萬元）。

### 借款及抵押資產

於二零二五年十二月三十一日，本集團計息應付款項為人民幣4,524.6百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣5,032.8百萬元）。該等結餘以部分物業存貨作部份抵押，其賬面值為人民幣1,036.2百萬元。於二零二五年十二月三十一日，本集團總額為人民幣4,143.2百萬元的若干計息應付款項乃以本集團的若干附屬公司的股權作抵押。

本集團於二零二五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27,973.8百萬元。一年內到期借款由二零二四年十二月三十一日之人民幣32,292.4百萬元減少至二零二五年十二月三十一日之人民幣19,229.3百萬元，而約人民幣5,948.2百萬元的借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣2,796.3百萬元之借款須於五年後償還。於二零二五年十二月三十一日，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810.9百萬元、人民幣144.0百萬元、人民幣10,698.9百萬元及人民幣245.1百萬元。於二零二五年十二月三十一日，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) 二零二九年到期的4.00%美元優先票據

於二零二五年十一月二十八日，本公司發行於二零二九年到期本金額為190,094,715美元（相當於約人民幣1,336,137,733元）的4.00%優先票據（「二零二五年十一月發行的4.00%美元優先票據」），並自二零二五年九月三十日（包括該日）起以4.00%的年利率計息，以現金或實物利息形式，每半年末支付一次。

(b) 二零三二年到期的4.20%美元優先票據

於二零二五年十一月二十八日，本公司發行於二零三二年到期本金額為825,004,626美元（相當於約人民幣5,798,792,515元）的4.20%優先票據（「二零二五年十一月發行的4.20%美元優先票據」），並自二零二五年九月三十日（包括該日）起以4.20%的年利率計息，以現金或實物利息形式，每半年末支付一次。

(c) 二零三三/二零三五年到期的4.50%美元優先票據

於二零二五年十一月二十八日，本公司發行於二零三三年到期（本公司有權延長兩年）本金額為399,999,999美元（相當於約人民幣2,811,519,993元）的4.50%優先票據（「二零二五年十一月發行的4.50%美元優先票據」），並自二零二五年九月三十日（包括該日）起以4.50%的年利率計息，以現金或實物利息形式，每半年末支付一次。

(d) 二零二七年到期的不計息強制性可轉換債券 I

於二零二五年十一月二十八日，本公司發行於二零二七年到期本金額為1,008,338,946美元（相當於約人民幣7,087,412,784元）的不計息強制性可轉換債券（「強制性可換股債券 I」），持有人可於到期前由根據其條款選擇自願轉換為本公司普通股，並將於到期時強制轉換為本公司普通股。

(e) 二零二七年到期的不計息強制性可轉換債券 II

於二零二五年十一月二十八日，本公司發行於二零二七年到期本金額為302,668,357美元（相當於約人民幣2,127,395,348元）的不計息強制性可轉換債券（「強制性可換股債券 II，與強制性可換股債券 I 合稱「強制性可換股債券」」），持有人可於到期前由根據其條款選擇自願轉換為本公司普通股，並將於到期時強制轉換為本公司普通股。

(f) 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699,365,600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。

(g) 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2,811,520,000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702,880,000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。於二零二五年十一月二十八日，所有本金及利息已獲解除及免除。

(h) 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2,460,080,000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。於二零二五年十一月二十八日，所有本金及利息已獲解除及免除。

(i) 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2,460,080,000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702,880,000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。於二零二五年十一月二十八日，所有本金及利息已獲解除及免除。

(j) 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。於二零二五年八月二十九日至二零二五年九月二十六日，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。

(k) 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。於二零二五年八月二十九日至二零二五年九月二十六日，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。

(1) 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。於二零二五年八月二十九日至二零二五年九月二十六日，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。

(m) 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1,757,200,000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。於二零二五年十一月二十八日，所有本金及利息已獲解除及免除。

(n) 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。於二零二五年八月二十九日至二零二五年九月二十六日，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。

(o) 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。於二零二五年八月二十九日至二零二五年九月二十六日，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。

(p) 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。於二零二五年八月二十九日至二零二五年十月十三日，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。

(q) 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。於二零二五年八月二十九日至二零二五年九月二十六日，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。

(r) 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。於二零二五年八月二十九日至二零二五年十月十三日，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。

(s) 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2,811,360,000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702,880,000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。於二零二五年十一月二十八日，所有本金及利息已獲解除及免除。

(t) 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。於二零二五年八月二十九日至二零二五年十月十三日，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。

(u) 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2,108,640,000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。於二零二五年十一月二十八日，所有本金及利息已獲解除及免除。

(v) 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。於二零二五年八月二十九日至二零二五年九月十二日，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。

### 完成境外債務重組

於二零二五年七月八日召開的有關境外債務重組的計劃債權人會議上，本公司與計劃債權人根據《公司條例》（香港法例第622章）第670、673及674條訂立的債務重組計劃（「該計劃」）已獲法定所需大多數計劃債權人批准。

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

於二零二五年七月三十日，該計劃已根據香港特別行政區高等法院（「高等法院」）作出的指令獲得批准。二零二五年十一月二十八日，本公司各項重組條件已獲滿足，重組於同日生效。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零二四年六月二十八日、二零二四年十一月二十二日、二零二四年十二月二十日、二零二五年一月二十日、二零二五年四月十一日、二零二五年五月二十七日、二零二五年六月十七日、二零二五年七月七日、二零二五年七月八日、二零二五年七月十四日、二零二五年七月二十五日、二零二五年七月三十日、二零二五年九月十日、二零二五年九月二十五日、二零二五年十一月二十五日及二零二五年十一月二十八日之公告。

### 清盤呈請駁回

於二零二五年十二月十五日，經各方以同意傳票方式提出聯合申請後，高等法院已頒令駁回針對本公司的清盤呈請。於本公告日期，並無針對本公司的未決清盤呈請。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零二四年四月十六日、二零二四年七月三日、二零二四年七月三十一日、二零二四年八月十二日、二零二四年十月二十一日、二零二四年十一月二十五日、二零二五年一月二十四日、二零二五年五月十四日、二零二五年八月十一日及二零二五年十二月十五日之公告。

## 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，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10,067.1百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣13,879.3百萬元）。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或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。

於二零二五年十二月三十一日，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1,009,478,000元（二零二四年：約人民幣1,100,602,000元）提供擔保。

## 外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分業務以人民幣計值。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二五年十二月三十一日，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，於二零二五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. 強制性可換股債券轉換

於本公告日期，(i)本金總額為217,170,408美元的若干強制性可換股債券 I 已按每股6港元的轉換價格轉換為282,321,516股新股；及(ii)本金總額為61,010,506美元的若干強制性可換股債券 II 已按每股10港元的轉換價格轉換為47,588,171股新股。

### 2. 同意徵求

本集團於二零二六年三月二十六日開展同意徵求，邀請根據境外債務重組發行的優先票據及強制性可換股債券持有人同意：(i)修訂以刪除與獲豁免境外債務相關的分割條款所對應的2026年3月31日終止期限；(ii)豁免已納入重組範圍的境外債務的若干已發生或潛在違約事件。

詳情請參閱本公司日期為二零二六年三月二十六日之公告。

### 3. 發行優先票據以實物支付的應計利息

於二零二六年三月三十日，本公司發行於二零二九年到期本金額為2,851,421美元（相當於約人民幣20,042,068元）的4.00%美元優先票據，用於以實物支付的部分應計利息。二零二六年三月三十日發行的4.00%美元優先票據與二零二五年十一月發行的4.00%美元優先票據整合並組成單一系列，統稱為「二零二九年到期的4.00%美元優先票據」。

於二零二六年三月三十日，本公司發行於二零三二年到期本金額為17,325,097美元（相當於約人民幣121,774,642元）的4.20%美元優先票據，用於以實物支付的全部應計利息。二零二六年三月三十日發行的4.20%美元優先票據與二零二五年十一月發行的4.20%美元優先票據整合並組成單一系列，統稱為「二零三二年到期的4.20%美元優先票據」。

於二零二六年三月三十日，本公司發行於二零三三/二零三五年到期本金額為9,000,000美元（相當於約人民幣63,259,200元）的4.50%美元優先票據，用於以實物支付的全部應計利息。二零二六年三月三十日發行的4.50%美元優先票據與二零二五年十一月發行的4.50%美元優先票據整合並組成單一系列，統稱為「二零三三/二零三五年到期的4.50%美元優先票據」。

詳情請參閱本公司日期為二零二六年三月三十日之公告。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日後及截至本公告日期，本集團並無其他重要事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有1,049名僱員（二零二四年十二月三十一日：1,449名僱員）。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團提供的僱員福利包括公積金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團亦向僱員提供培訓計劃，以不斷提升其技能及知識。截至二零二五年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203.9百萬元（二零二四年：人民幣242.1百萬元）。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二四年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

記錄日期為二零二六年五月二十日（星期三），而本公司股東名冊將於二零二六年五月十五日（星期五）至二零二六年五月二十日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，以釐定有權出席即將召開並於二零二六年五月二十日（星期三）舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）的本公司股東（「股東」）身份。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二零二六年五月十四日（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，於截至二零二五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。董事會將繼續檢討並經考慮本集團整體狀況後，如有必要，將在適當時候考慮分拆董事會主席及行政總裁的角色。

### **遵守有關董事進行證券交易的行為守則**

本公司亦已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款與上市規則附錄 C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）所載之所需標準同樣嚴格。經本公司作出特別查詢後，全體董事確認彼等於截至二零二五年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二零二五年十二月三十一日止年度的年度業績公告及經審計的合併財務報表。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年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）。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 公眾持股量

根據本公司的公開可得資料及就董事會所知，於截至2025年12月31日止年度及截至本公告日期，本公司已發行的股份總數中至少25%一直由公眾持有，符合上市規則的規定。

## 獨立核數師審閱初步業績公告

本集團載列於本截至二零二五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執業會計師華普（香港）會計師事務所（「華普」）核對，與本集團本年度綜合財務報表所載的數字一致。華普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，因此華普並無就本初步業績公告作出任何核證聲明。

## 股東週年大會

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的股東週年大會計劃於二零二六年五月二十日（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](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.timesgroup.cn](http://www.timesgroup.cn)），而載有上市規則所需一切資料的截至二零二五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，二零二六年三月三十日

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。