

广州市时代控股集团有限公司

公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2020 年末，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”章节中的重大风险提示，没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	12
一、 债券基本信息.....	12
二、 募集资金使用情况.....	19
三、 报告期内资信评级情况.....	24
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	30
五、 偿债计划.....	30
六、 专项偿债账户设置情况.....	30
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	30
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	31
第三节 业务经营和公司治理情况.....	32
一、 公司业务和经营情况.....	32
二、 投资状况.....	34
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	35
四、 公司治理情况.....	35
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	36
第四节 财务情况.....	36
一、 财务报告审计情况.....	36
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	36
三、 合并报表范围调整.....	36
四、 主要会计数据和财务指标.....	36
五、 资产情况.....	38
六、 负债情况.....	41
七、 利润及其他损益来源情况.....	43
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	43
九、 对外担保情况.....	43
第五节 重大事项.....	44
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	44
二、 关于破产相关事项.....	44
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	44
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	44
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	44
一、 发行人为可交换债券发行人.....	44
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	44
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	44
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	45
五、 其他特定品种债券事项.....	45
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	45
第八节 备查文件目录.....	46
财务报表.....	48

附件一： 发行人财务报表.....	48
担保人财务报表.....	62

释义

本公司、公司、发行人、时代控股	指	广州市时代控股集团有限公司
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
联合评级	指	联合信用评级有限公司
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
报告期	指	2020年度
报告期末	指	2020年末
交易日	指	上海证券交易所、深圳证券交易所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
公司章程	指	《广州市时代控股集团有限公司公司章程》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司所发行公司债券的投资者
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	广州市时代控股集团有限公司
中文简称	时代控股
外文名称（如有）	Guangzhou Times Holdings Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	Times Group
法定代表人	关建辉
注册地址	广东省广州市 越秀区东风路 410-412 号第 37 层自编 9 房
办公地址	广东省广州市 越秀区东风中路 410 号时代地产中心 36-38 楼
办公地址的邮政编码	510030
公司网址	www.timesgroup.cn
电子信箱	sddc@timesgroup.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	牛霁旻
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人 具体职务	财税成本与行政中心总经理
联系地址	广东省广州市越秀区东风中路 410 号时代地产中心 36 楼
电话	020-83486668
传真	020-83486788
电子信箱	sddc@timesgroup.cn

三、信息披露网址及置备地

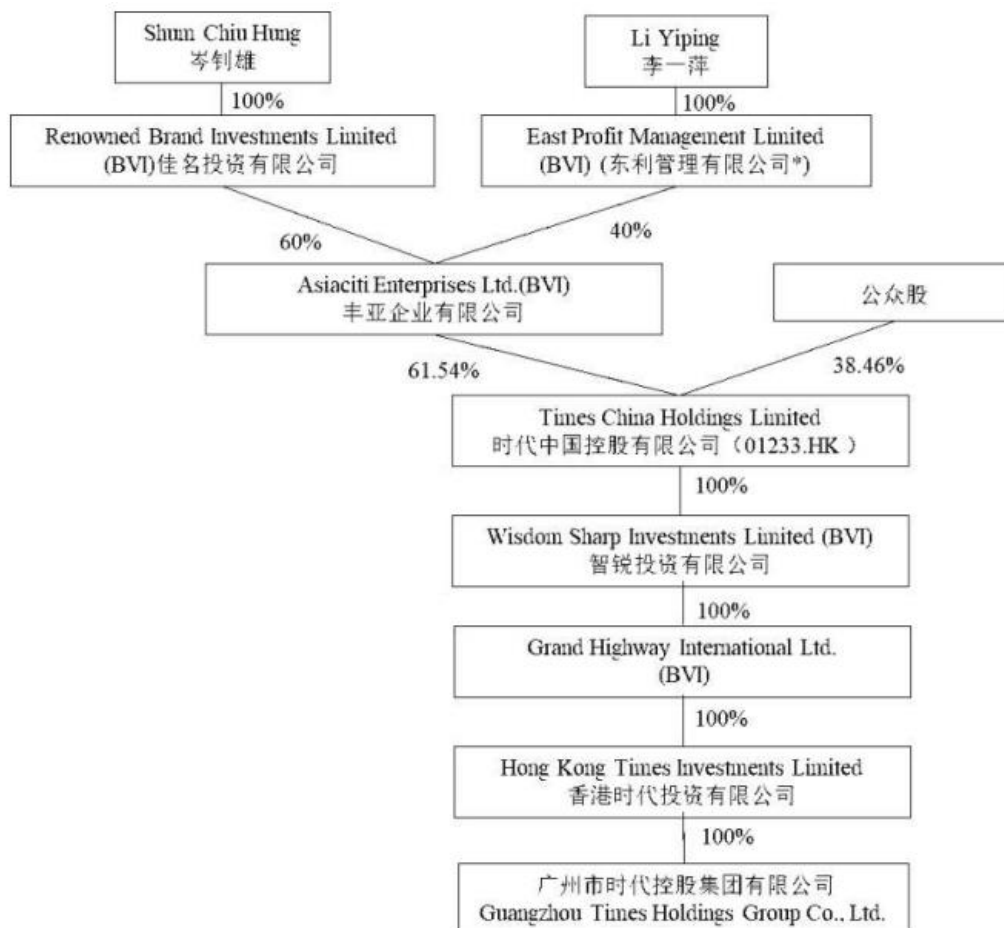
登载年度报告的交易 场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	广州市越秀区东风中路 410 号时代地产中心 36 楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：香港时代投资有限公司

报告期末实际控制人名称：岑钊雄、李一萍

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一） 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二） 报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层
签字会计师姓名	钟晔、袁媛

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	145782.SH
债券简称	17时代02
名称	西南证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层
联系人	祁建熹、徐惠祥、钟德根、宋旻
联系电话	+86-010-57631063

债券代码	155083.SH
债券简称	18时代14
名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区西单北大街110号7层
联系人	王迪、褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	151133.SH
债券简称	19时代01
名称	西南证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层
联系人	祁建熹、徐惠祥、钟德根、宋旻
联系电话	+86-010-57631063

债券代码	155454.SH
债券简称	19时代04
名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区西单北大街110号7层
联系人	王迪、褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	163141.SH
债券简称	20时代01
名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区西单北大街110号7层
联系人	王迪、褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	163142.SH
债券简称	20时代02

名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区西单北大街110号7层
联系人	王迪、褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	163315.SH
债券简称	20时代04
名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区西单北大街110号7层
联系人	王迪、褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	163316.SH
债券简称	20时代05
名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区西单北大街110号7层
联系人	王迪、褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	163571.SH
债券简称	20时代07
名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区西单北大街110号7层
联系人	王迪、褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	163722.SH
债券简称	20时代09
名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区西单北大街110号7层
联系人	王迪、褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	167340.SH
债券简称	20时代10
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层
联系人	张雅婷、朱卫欣
联系电话	021-50801138

债券代码	167463.SH
债券简称	20时代12
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层
联系人	张雅婷、朱卫欣
联系电话	021-50801138

（三）资信评级机构

债券代码	145783.SH
债券简称	17 时代 02
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

债券代码	155083.SH、151133.SH、155454.SH、 163141.SH、163142.SH、163315.SH、 163316.SH、163571.SH、163722.SH、 167463.SH
债券简称	18 时代 14、19 时代 01、19 时代 04、20 时代 01、20 时代 02、20 时代 04、20 时代 05、20 时 代 07、20 时代 09、20 时代 12
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

债券代码	163141.SH、163142.SH
债券简称	20 时代 01、20 时代 02
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号 8 楼

债券代码	163315.SH、163316.SH、163571.SH、 163722.SH、167340.SH、167463.SH
债券简称	20 时代 04、20 时代 05、20 时代 07、20 时代 09、20 时代 10、20 时代 12
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡 同 2 号银河 SOHO6 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
163141.S H、 163142.S H	资信评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	2020 年 2 月 26 日	中诚信证券评估有限公司承做的证券市场资信评级业务由其股东中诚信国际信用评级有限责任公司继承。	无

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	145783.SH
2、债券简称	17时代02
3、债券名称	广州市时代地产集团有限公司2017年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2017年9月8日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年9月8日
7、到期日	2022年9月8日
8、债券余额	11.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券已于2020年9月8日按期支付2019年9月8日至2020年9月7日的债券利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2020年9月8日为发行人调整票面利率选择权的行权日，发行人选择下调270BP票面利率至5.50%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2020年7月28日至2020年7月30日为投资者回售选择权登记日，回售登记期内有8.55亿元债券回售，公司已按时完成回售债券的兑付。根据回售实施办法，公司对回售债券进行了转售，完成转售债券金额8.55亿元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155083.SH
2、债券简称	18时代14
3、债券名称	广州市时代控股集团有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2018年12月6日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年12月10日
7、到期日	2023年12月10日
8、债券余额	19.00
9、截至报告期末的利率(%)	8.10
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所

12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券已于2020年12月10日按期支付2019年12月10日至2020年12月9日债券利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151133.SH
2、债券简称	19时代01
3、债券名称	广州市时代控股集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2019年1月24日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年1月25日
7、到期日	2022年1月25日
8、债券余额	11.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券已于2020年1月25日按期支付2019年1月25日至2020年1月24日债券利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2021年1月25日为发行人调整票面利率选择权的行权日，发行人选择下调450BP票面利率至3.00%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2020年12月11日至2020年12月15日为投资者回售选择权登记日，回售登记期内有11亿元债券回售，公司已按时完成回售债券的兑付。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155454.SH
2、债券简称	19时代04
3、债券名称	广州市时代控股集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）

4、发行日	2019年6月6日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2024年6月10日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券已于2020年6月10日按期支付2019年6月10日至2020年6月9日债券利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163141.SH
2、债券简称	20时代01
3、债券名称	广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2020年2月21日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2025年2月24日
7、到期日	2027年2月24日
8、债券余额	5.75
9、截至报告期末的利率(%)	6.20
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为7年期，含第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为7年期，含第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用

18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
-----------------------	-----

1、债券代码	163142.SH
2、债券简称	20 时代 02
3、债券名称	广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2020 年 2 月 21 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 2 月 24 日
7、到期日	2025 年 2 月 24 日
8、债券余额	7.40
9、截至报告期末的利率（%）	5.00
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163315.SH
2、债券简称	20 时代 04
3、债券名称	广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
4、发行日	2020 年 3 月 26 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2025 年 3 月 30 日
7、到期日	2027 年 3 月 30 日
8、债券余额	9.50
9、截至报告期末的利率（%）	6.30
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为 7 年期，含第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。

15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为7年期，含第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163316.SH
2、债券简称	20时代05
3、债券名称	广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）
4、发行日	2020年3月26日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年3月30日
7、到期日	2025年3月30日
8、债券余额	15.50
9、截至报告期末的利率(%)	5.10
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163571.SH
2、债券简称	20时代07
3、债券名称	广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）
4、发行日	2020年5月26日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年5月27日
7、到期日	2025年5月27日
8、债券余额	25.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.24

10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163722.SH
2、债券简称	20时代09
3、债券名称	广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二）
4、发行日	2020年7月16日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年7月17日
7、到期日	2025年7月17日
8、债券余额	16.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.94
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	167340.SH
--------	-----------

2、债券简称	20时代10
3、债券名称	广州市时代控股集团有限公司2020年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
4、发行日	2020年8月3日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年8月4日
7、到期日	2024年8月4日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.68
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为4年期，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为4年期，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	167463.SH
2、债券简称	20时代12
3、债券名称	广州市时代控股集团有限公司2020年非公开发行公司债券(品种二)
4、发行日	2020年8月21日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年8月24日
7、到期日	2024年8月24日
8、债券余额	11.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.94
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为4年期，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为4年期，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未触发该特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选	不适用

择权的触发及执行情况	
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：145783.SH

债券简称	17时代02
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	11.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2017年9月8日，公司发行了广州市时代地产集团有限公司2017年非公开发行公司债券（第一期）（品种二），发行规模11.00亿元，发行期限5年。本次债券扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还金融机构借款。公司已按照募集说明书的约定，使用募集资金偿还金融机构借款。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155083.SH

债券简称	18时代14
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	19.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2018年12月10日，公司发行了广州市时代控股集团有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），发行规模19.00亿元，发行期限5年。本次债券扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还2019年1月18日到期的公司债券“16时代01”。公司已按照募集说明书的约定，使用募集资金偿还2019年1月18日到期的公司债券“16时代01”。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151133.SH

债券简称	19 时代 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	11.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2019年1月25日，公司发行了广州市时代控股集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）（品种一），发行规模为11.00亿元，发行期限3年。本次债券扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还债务性借款。公司已按照募集说明书的约定，使用募集资金偿还公司的债务性借款。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155454.SH

债券简称	19 时代 04
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2019年6月10日，公司发行了广州市时代控股集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），发行规模为5.00亿元，发行期限5年。本次债券扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还公司债券。截止本报告出具之日，公司已按照募集说明书的约定，使用募集资金偿还公司即将到期或回售的公司债券。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163141.SH

债券简称	20 时代 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	5.75
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020年2月24日，公司发行了广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），发行规模为5.75亿元，发行期限7

	年。本次债券扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还公司债券。截至报告期末，公司已按照募集说明书的约定，使用募集资金偿还公司债券。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163142.SH

债券简称	20 时代 02
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	7.40
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020年2月24日，公司发行了广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），发行规模为7.40亿元，发行期限5年。本次债券扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还公司债券。截至报告期末，公司已按照募集说明书的约定，使用募集资金偿还公司债券。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163315.SH

债券简称	20 时代 04
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	9.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020年3月30日，公司发行了广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一），发行规模为9.50亿元，发行期限7年。本次债券扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还到期或回售的公司债券。截至报告期末，公司已按照募集说明书的约定，使用募集资金偿还到期或回售的公司债券。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163316.SH

债券简称	20时代05
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	15.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020年3月30日，公司发行了广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二），发行规模为15.50亿元，发行期限5年。本次债券扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还到期或回售的公司债券。截至报告期末，公司已按照募集说明书的约定，使用募集资金偿还到期或回售的公司债券。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163571.SH

债券简称	20时代07
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	25.00
募集资金期末余额	11.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020年5月26日，公司发行了广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二），发行规模为25.00亿元，发行期限5年。本次债券扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还到期或回售的公司债券。截至报告期末，公司已偿还“17时代01”和“18时代11”，剩余部分拟偿还到期或回售的公司债券。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163722.SH

债券简称	20时代09
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	16.00
募集资金期末余额	0.00

募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020年7月16日，公司发行了广州市时代控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二），发行规模为16.00亿元，发行期限5年。本次债券扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还到期或回售的公司债券。截至报告期末，公司已按照募集说明书的约定，使用募集资金偿还到期或回售的公司债券。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167340.SH

债券简称	20时代10
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	5.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020年8月3日，公司发行了广州市时代控股集团有限公司2020年非公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），发行规模为16.00亿元，发行期限4年。本次债券扣除发行费用后拟用于住房租赁项目建设和运营及补充流动资金。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167463.SH

债券简称	20时代12
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	11.00
募集资金期末余额	11.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020年8月21日，公司发行了广州市时代控股集团有限公司2020非公开发行公司债券（品种二），发行规模为11.00亿元，发行期限4年。本次债券扣除发行费用后的募集资金全部用于偿还到期或回售的公司债券。截至报告期末，公司已按照募集说明书的约定，使用募集资金偿还到期/回售的公司债券。公司根据《股东决议》、《董事会决议》、《募集资金管理制度》和《募集说明书》等相关规定和权责使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否

募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
--------------------------	-----

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	145782.SH
债券简称	17时代02
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020年6月5日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级标识：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。债项评级标识：债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	155083.SH
债券简称	18时代14
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月8日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	151133.SH
债券简称	19时代01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月8日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用
---------------------------	-----

债券代码	155454.SH
债券简称	19 时代 04
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 8 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163141.SH
债券简称	20 时代 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 8 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163141.SH
债券简称	20 时代 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 5 月 7 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163142.SH
债券简称	20 时代 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 8 日

评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163142.SH
债券简称	20时代02
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年5月7日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163315.SH
债券简称	20时代04
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月8日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163315.SH
债券简称	20时代04
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年5月7日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用
---------------------------	-----

债券代码	163316.SH
债券简称	20时代05
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月8日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163316.SH
债券简称	20时代05
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年5月7日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163571.SH
债券简称	20时代07
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年4月24日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163571.SH
债券简称	20时代07
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年4月29日

评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163722.SH
债券简称	20时代09
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年7月3日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163722.SH
债券简称	20时代09
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年7月3日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	167340.SH
债券简称	20时代10
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年7月20日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用
---------------------------	-----

债券代码	167463.SH
债券简称	20时代12
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年7月22日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	167463.SH
债券简称	20时代12
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年7月23日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（二） 主体评级差异

√适用 □不适用

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	145782.SH
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	17时代02
主体评级差异的评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020年6月5日
评级结论（主体）	AA+
标识所代表的含义	主体评级标识：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。债项评级标识：债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

债券代码	150632.SH
会议届次	广州市时代控股集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）品种一 2020 年第一次债券持有人会议
召开时间	2020 年 7 月 29 日
召开地点	以非现场方式召开
召开原因	2020 年 7 月 9 日，发行人公告决定调整“18 时代 09”后 1 年的票面利率为 3.00%。根据回售登记期后中登上海提供的回售结果，“18 时代 09”本次回售金额为 21.80 亿元，剩余未回售金额 0.20 亿元。由于本次回售涉及债券票面利率调整事项，为保障债券持有人的合法权益，依据《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的约定，发行人认为有必要增加投资者回售选择

	权。故发行人委托债券受托管理人西南证券召集召开债券持有人会议，申请增加投资者回售选择权及相关事项，并按照债券持有人会议决议实施相关事宜。
会议表决情况及会议决议	《关于豁免“18时代09”2020年第一次债券持有人会议通知期限的议案》和《关于“18时代09”增加投资者回售选择权及回售实施办法的议案》获得超过持有本期未偿还债券总额且有表决权二分之一的债券持有人同意。因此，本期债券持有人会议所审议的两个议案均获得通过。
会议决议落实情况	根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，18时代09已全部回售，公司已于2020年8月20日支付2019年8月20日至2020年8月19日债券利息及本期债券全部本金。

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	155083.SH、155454.SH、163141.SH、163142.SH、163315.SH、163316.SH、163571.SH、163722.SH、
债券简称	18时代14、19时代04、20时代01、20时代02、20时代04、20时代05、20时代07、20时代09
债券受托管理人名称	中银国际证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	受托管理人已于2020年6月30日前按时披露了2019年度的公司债券受托管理事务报告；将于2021年6月30日前按规定披露2020年度的公司债券受托管理事务报告。 www.sse.com.cn

债券代码	145783.SH、151133.SH
债券简称	17时代02、19时代01
债券受托管理人名称	西南证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否

可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	受托管理人已于2020年6月30日前按时披露了2019年度的公司债券受托管理事务报告；将于2021年6月30日前按规定披露2020年度的公司债券受托管理事务报告。 www.sse.com.cn

债券代码	167340.SH、167463.SH
债券简称	20时代10、20时代12
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，该受托管理人无需披露受托管理报告。受托管理人将于2021年6月30日前按规定披露2020年度的公司债券受托管理事务报告。 www.sse.com.cn

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

目前公司主营业务包括物业开发、城市更新、物业租赁等。公司项目主要分布在广东省的广州、佛山、珠海、东莞、中山、惠州、肇庆、江门、汕头、清远以及广东省外的长沙、成都、武汉和杭州。公司业务稳步增长，2020年公司实现合同销售收入为1,003.8亿元。

2021年3月16日，由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合主持的“2021中国房地产开发企业500强测评成果”正式发布，公司凭借优秀的综合实力荣获“2020中国房地产开发企业50强”第33位，较2020年排名提升2位；同时，公司荣获“2021中国房地产开发企业综合发展TOP10”、“2021中国房地产开发企业城市更新TOP10”两项大奖。2021年3月23日，由观点指数研究院主办的“2021观点年度论坛”在广州举行，公司凭借稳定、有质量的增长，蝉联“中国房地产卓越100榜”、“2021中国房地产上市企业30强”荣誉。

公司将继续深耕粤港澳大湾区，大力提升所在区域市场份额，同时布局广东省其他经济发达城市，以及中国其他高增长潜力的区域。公司将保持稳健的投资策略，并积极参与城市更新改造业务，确保拥有充足且优质的土地储备。公司也将继续加强现金流管理，积极销售，提高资金的周转率。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业开发	329.76	249.26	24.41	86.27	390.50	273.20	30.04	91.77
城市更新	47.96	15.85	66.95	12.55	21.70	10.82	50.13	5.10
物业租赁	4.52	1.64	63.72	1.18	4.66	2.13	54.39	1.10
物业管理	-	-	-	-	4.16	2.91	30.11	0.98
其他	-	-	-	-	4.50	4.41	2.00	1.06
合计	382.24	266.75	30.21	-	425.51	293.47	31.03	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
物业开发	329.76	249.26	24.41	-15.55	-8.76	-5.63
城市更新	47.96	15.85	66.95	121.01	46.51	16.82
物业租赁	4.52	1.64	63.72	-3.00	-23.00	9.33
合计	382.24	266.75	30.21	-10.17	-9.10	-0.82

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

2020 年城市更新业务营业收入较 2019 年增加 121.01%，营业成本较 2019 年增加 46.51%，主要系城市更新业务规模扩张所致。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 379,548 万元，占报告期内销售总额 9.93%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 522,284 万元，占报告期内采购总额 24.33%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

无

（四）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

1. 继续深耕粤港澳大湾区，大力提升所在区域市场份额；同时逐步布局广东省其他经济发达城市，以及中国其他高增长潜力的区域。

公司目前的主要业务集中在广东省，公司凭借以往的经验、对当地的了解以及优良的市场声誉，计划通过继续在现有及未来住宅项目开发中运用标准化运营程序，增强在广东省多个城市的领先地位。公司持续在粤港澳大湾区持续开展城市更新业务，增强区域竞争力。2019年和2020年，公司分别在西南都市圈核心城市成都、华中区域核心城市武汉和长三角核心城市杭州获取新项目，业务布局取得新突破。未来，公司计划继续深耕粤港澳大湾区，同时逐步布局广东省其他经济发达城市，以及中国其他高增长潜力的区域。

2. 继续增强获得公认的“时代中国”品牌，创新和完善项目设计，提升优质开发项目的价值。

公司非常重视“时代中国”的品牌口碑，公司计划继续增强已获得公认的“时代中国”的品牌并推广“生活艺术家”的品牌形象。为此，公司将继续提升物业开发项目的品质、开发新的项目主体及设计、创新及完善各新项目开发的配套设施以及完善物业管理服务。为了增强物业开发项目的品质，公司计划改进目前的项目主体，并将其复制到今后的项目开发中，公司还计划开发新项目主体及设计以满足客户的偏好变化，继续创新及完善各新项目开发的配套设施。凭借公司已有的在住宅项目开发方面的优势，公司将继续寻求机会将产品组合多元化。

3. 以具竞争力的成本增加在具有高增长潜力地区的土地储备。

为了维持健康持续的增长，公司将继续以具竞争力的成本增加具有高增长潜力地区的土地储备。公司将对目标客户的预期需求开展广泛的市场调查。在收购土地之前，公司将综合考虑诸多因素，如未来的土地供应、土地成本、城市规划及开发、政府的优惠政策、周边基础设施以及增长潜力及地区投资价值等。公司将保持稳健的投资策略，积极参与城市更新改造，确保拥有充足且优质的土地储备及城市更新业务的持续增长。

4. 运用标准化运作程序实现健康增长及运营扩张。

通过标准化运作程序，包括“时代中国标准化运营管理体系”，公司能够高效管理物业的施工。为了进一步改善项目管理以及维持稳定健康的增长及运营扩张，公司计划继续优化及改善运营体系。公司计划将部分项目主题标准化及复制到计划扩张的城市今后的物业开发项目中。凭借标准化运作程序，公司将能够继续提高项目规划质量、设计及施工流程的效率及保持并推广物业开发项目不变的形象及品质。

5. 通过不断培训及具有吸引力的薪酬福利条件吸引、留用及培养人才。

公司致力于组建经验丰富且执行能力强的高级专业人员团队。公司努力通过不断培训及具有吸引力的薪酬福利条件吸引、留用及培养人才。公司已经建立起一套为不同层级员工量身打造的全面培训资料及课程，以满足不同的工作需要。该等培训资料及课程包括公司认为对企业及业务发展至关重要的不同方面。公司将不断完善及更新培训资料及课程，以使员工及时了解相关资料。

6. 确保核心业务持续快速发展，积极发展城市更新、产业、商业、社区服务等业务。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。公司与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动。公司机构与控股股东完全分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、设监事，建立健全了规范的法人治理结构，并依法制定了董事会议事规则等内控制度，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了总裁办、投资发展中心、运营与产品中心、营销与客户中心、财务资金与成本中心等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

2、人员独立

公司建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。董事、监事和高级管理人员均通过合法程序产生。公司高级管理人员均在公司领取薪酬，不存在在股东单位领取薪酬的情形。公司拥有独立于股东和其他关联方的员工，拥有独立的劳动人事管理制度，公司已按照法律、法规的规定与相关员工签订了《劳动合同》并缴纳了基本社会保险金。

3、业务独立

公司与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任；根据国家产业政策及其经济发展战略，制定相应的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施，公司立足市场，不断培育新的经济增长点，努力开拓发展空间，已创造了良好的经济效益和社会效益。公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。

4、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共享银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

5、资产独立

控股股东投入公司的资产独立完整，产权清晰。公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。公司与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，无违法违规占用资金、资产等情况。发行人及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

公司的经营性其他应收款主要为日常业务中所必要的项目定金、土地保证金等保证金款项、合作开发项目的日常经营资金支持相关款项等其他需计入其他应收款中的经营性款项，是公司其他应收款的主要部分。

公司的非经营性其他应收款主要来源于母公司及其他关联方，在资金周转、日常代收代付款项等方面存在一些关联往来，导致其他应收款中应收关联方款项存在余额。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：10.82亿元，占合并口径净资产的比例（%）：2.55，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	18,475,810	15,387,324	20.07	-
2	总负债	14,237,176	10,941,649	30.12	注 1
3	净资产	4,238,634	4,445,676	-4.66	-
4	归属母公司股东的净资产	2,580,060	2,777,757	-7.12	-
5	资产负债率 (%)	77.06	71.11	8.37	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	77.16	71.22	8.34	-
7	流动比率	1.41	1.49	-5.37	-
8	速动比率	0.74	0.83	-10.84	-
9	期末现金及现金等价物余 额	3,034,890	2,159,430	40.54	注 2

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	3,822,390	4,255,133	-10.17	-
2	营业成本	2,667,583	2,934,629	-9.10	-
3	利润总额	796,377	813,513	-2.11	-
4	净利润	561,931	618,283	-9.11	-
5	扣除非经常性损益后净利 润	470,316	596,373	-21.14	-
6	归属母公司股东的净利润	519,055	581,135	-10.68	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	945,561	949,180	-0.38	-
8	经营活动产生的现金流净 额	548,709	943,277	-41.83	注 3
9	投资活动产生的现金流净 额	-701,213	1,604,121	-56.29	注 4
10	筹资活动产生的现金流净 额	1,027,964	567,738	81.06	注 5
11	应收账款周转率	5.13	6.88	-25.44	-
12	存货周转率	0.39	0.54	-27.78	-
13	EBITDA 全部债务比	0.24	0.31	-22.58	-
14	利息保障倍数	2.22	2.93	-24.23	-
15	现金利息保障倍数	1.34	3.03	-55.78	注 6
16	EBITDA 利息倍数	2.31	3.05	-24.26	-
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	0.00	-

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用者对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT)+折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1: 主要系公司经营规模扩大, 应付款项增加所致。

注 2: 主要系公司筹资活动现金流入增加所致。

注3：主要系经营活动现金流量净额随着项目开发和销售进度不同而波动所致。

注4：主要系公司投资活动现金收入增加，支出减少所致。

注5：主要系公司债券到期新发行置换等融资活动所致。

注6：主要系经营活动产生的现金流量净额及利息支出金额变动所致。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	3,477,675	2,499,884	39.11	注7
应收账款	741,692	748,794	-0.95	-
预付款项	473,315	739,715	-36.01	注8
其他应收款	2,841,443	2,834,494	0.25	-
存货	7,620,781	5,920,917	28.71	-
其他流动资产	772,183	686,876	12.42	-
长期股权投资	1,215,194	1,007,249	20.64	-
投资性房地产	274,192	132,624	106.74	注9

2.主要资产变动的的原因

注7：主要系公司筹资活动现金流量净额增加所致。

注8：主要系完成股权收购及土地款缴纳所致。

注9：主要系公司项目自持物业面积增加所致。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：227.88 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	44.28	-	-	房地产预售款受限资金、贷款监控户受限资金等
存货	124.21	-	公司抵押开发成本、开发产品及拟开发土地，用于取得借款	-
长期股权投资	25.06	-	公司质押其对合联营企业股权，用于取得合联营企业自身借款	-

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
投资性房地产	9.01	-	公司抵押投资性房地产，用于取得借款	-
固定资产	7.10	-	公司抵押固定资产，用于取得借款	-
应收账款	18.22	-	公司抵押应收账款，用于取得借款	-
合计	227.88	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
佛山市星英房地产开发有限公司	13.46	-	75	100%	质押子公司股权以获得借款
佛山市南海新生五金饰物有限公司	0.77	-	100	100%	质押子公司股权以获得借款
广东英之皇房地产开发有限公司	10.86	-	80	100%	质押子公司股权以获得借款
佛山市时代德晖房地产开发有限公司	41.11	7.72	100	100%	质押子公司股权以获得借款
广州桥杭投资有限公司	1.95	0.05	60	100%	质押子公司股权以获得借款
广州佳裕投资有限公司	8.84	1.51	100	100%	质押子公司股权以获得借款
广州市利峰房地产开发有限公司	4.27	2.89	100	100%	质押子公司股权以获得借款

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
海丰县骏宏房地产开发有限公司	16.10	-	100	100%	质押子公司股权以获得借款
鹤山市兆盈物业发展有限公司	10.96	17.94	70	100%	质押子公司股权以获得借款
清远市恒达房地产开发有限公司	61.29	9.13	100	100%	质押子公司股权以获得借款
清远市嘉达房地产开发有限公司	31.91	-	100	100%	质押子公司股权以获得借款
汕头市凯业房地产开发有限公司	34.09	-	100	100%	质押子公司股权以获得借款
清远市联景房地产开发有限公司	17.77	-	100	100%	质押子公司股权以获得借款
肇庆市时代鼎峰投资有限公司	22.87	-	51	100%	质押子公司股权以获得借款
四会时代盛景投资有限公司	24.04	16.56	100	100%	质押子公司股权以获得借款
佛山市时代冠阳企业管理有限公司	1.09	-	67	100%	质押子公司股权以获得借款
广东天邦饲料科技有限公司	0.26	-	100	100%	质押子公司股权以获得借款
珠海市弘佳房地产开发有限公司	17.89	-	100	51%	质押子公司股权以获得借款
中山市宝艺工艺实业有限公司	9.28	6.08	100	100%	质押子公司股权以获得借款
东莞市丰弘房地产开发有限公司	15.79	-	51	100%	质押子公司股权以获得借款

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
佛山市时代爱晟房地产开发有限公司	28.94	0.04	51	100%	质押子公司股权以获得借款
广州市时代永泰投资有限公司	62.25	-	100	100%	质押子公司股权以获得借款
东莞市智睿科技服务有限公司	6.76	-	100	100%	质押子公司股权以获得借款
东莞市隼璟房地产开发有限公司	26.19	-	51	100%	质押子公司股权以获得借款
合计	468.75	61.92	-	-	-

六、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	77,712	132,345	-41.28	注 10
应付票据	133,854	122,338	9.41	-
应付账款	1,926,987	1,324,757	45.46	注 11
预收款项	2,857	3,583	-20.26	-
合同负债	2,151,243	2,157,936	-0.31	-
其他应付款	4,558,659	3,316,203	37.47	注 12
一年内到期的非流动负债	1,124,931	1,169,724	-3.83	-
长期借款	1,496,781	1,303,646	14.81	-
应付债券	1,091,162	342,764	218.34	注 13

2.主要负债变动的的原因

注 10：主要系公司短期借款到期所致。

注 11：主要系公司物业开发规模增长，应付工程款随之增加。

注 12：主要系随着公司业务拓展，应付合作项目款项增加所致。

注 13：主要系 2020 年公司债券到期新发行置换所致。

（二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

□适用 √不适用

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 378.42 亿元，上年末有息借款总额 294.47 亿元，借款总额总比变动 28.51%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

□适用 √不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

□适用 √不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2021 年公司将根据整体的经营情况、资金需求，综合考虑金融市场情况，灵活确定公司的融资安排。公司已获取相应公司债券发行批文以应对公司债券到期或回售情况。

公司将加强现金流管理，坚持积极销售，加快资金回笼。公司将适应新的金融政策环境，开拓符合国家政策导向的融资方式。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
农业银行	230,000	138,700	91,300
建设银行	500,000	161,815	338,185
中国银行	600,000	213,500	386,500
工商银行	500,000	48,023	451,977
平安银行	500,000	375,400	124,600
民生银行	500,000	156,690	343,310
光大银行	300,000	267,000	33,000
广发银行	380,000	84,600	295,400
兴业银行	300,000	121,274	178,726
浦发银行	300,000	67,000	233,000
中信银行	200,000	0	200,000

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
邮储银行	200,000	59,800	140,200
广州农商行	500,000	167,223	332,777
南海农商行	120,000	37,569	82,431
东莞银行	80,000	4,500	75,500
华兴银行	108,900	68,630	40,270
大连银行	100,000	100,000	0
浙商银行	230,000	33,707	196,293
华夏银行	150,000	110,800	39,200
其他	1,336,300	733,715	602,585
合计	7,135,200	-	4,185,253

上年末银行授信总额度：619.21 亿元，本报告期末银行授信总额度 713.52 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：94.31 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

2020年6月8日，上海证券交易所出具了【2020】1143号《关于对广州市时代控股集团有限公司2020年非公开发行住房租赁专项公司债券挂牌转让无异议的函》，核准本公司面向专业投资者非公开发行总额不超过人民币40亿元（含40亿元）的住房专项公司债券。截至本报告出具之日，该批文项下债券尚未发行额度为35亿元。

2021年1月20日，中国证监会签发了《关于同意广州市时代控股集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2021】290号），核准本公司向专业投资者公开发行总额不超过人民币54.10亿元的公司债券。截至本报告出具之日，该批文项下债券尚未发行额度为54.10亿元。

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：79.64 亿元

报告期非经常性损益总额：9.16 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：75.09 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0.05 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
(2020)粤20民初103号	正在审理中，暂未判决	1.31	否	无	2021年4月8日
(2020)粤01民初1316号	法院已判决，我司已申请强制执行	1	否	无	2021年4月8日

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

(一) 发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

(二) 控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《广州市时代控股集团有限公司2020年公司债券年度报告》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

单位:万元 币种:人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,477,675	2,499,884
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	311	-
应收账款	741,692	748,794
应收款项融资		
预付款项	473,315	739,715
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,841,443	2,834,494
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,620,781	5,920,917
合同资产	45,709	21,043
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	772,182	686,877
流动资产合计	15,973,108	13,451,724
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	49,280	5,529
长期股权投资	1,215,194	1,007,249
其他权益工具投资	19,510	21,140

其他非流动金融资产		
投资性房地产	274,192	132,624
固定资产	92,746	87,916
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	178,899	105,947
无形资产	16,595	14,293
预付款项	94,154	108,754
开发支出		
商誉	7,832	8,853
长期待摊费用	226,464	123,706
递延所得税资产	192,413	167,788
其他非流动资产	135,423	151,801
非流动资产合计	2,502,702	1,935,600
资产总计	18,475,810	15,387,324
流动负债：		
短期借款	77,712	132,345
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	133,854	122,338
应付账款	1,926,987	1,324,757
预收款项	2,857	3,583
合同负债	2,151,243	2,157,936
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	60,608	45,522
应交税费	1,270,052	778,045
其他应付款	4,558,659	3,316,203
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,124,931	1,169,724
预计负债	542	5,760

其他流动负债		
流动负债合计	11,307,445	9,056,213
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,496,781	1,303,646
应付债券	1,091,162	342,764
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	206,304	113,434
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,858	13,493
递延收益		
递延所得税负债	129,626	112,098
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,929,731	1,885,435
负债合计	14,237,176	10,941,648
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	460,424	460,424
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	544,598	732,213
减：库存股		
其他综合收益	14,451	14,282
专项储备	398	2,995
盈余公积	192,978	162,486
一般风险准备		
未分配利润	1,367,210	1,405,357
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,580,060	2,777,757
少数股东权益	1,658,574	1,667,919
所有者权益（或股东权益）合计	4,238,634	4,445,676
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,475,810	15,387,324

法定代表人：关建辉 主管会计工作负责人：江希纯 会计机构负责人：何欣

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	161,407	163,675
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	-	232
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	4,319	8,073
其他应收款	3,600,955	2,976,047
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,074	1,074
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	-	780
流动资产合计	3,767,755	3,149,881
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,169,465	757,981
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	257	382
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	200	343
无形资产	2,851	1,492
预付款项	324	552
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,301	3,116
递延所得税资产		
其他非流动资产		

非流动资产合计	1,176,398	763,866
资产总计	4,944,153	3,913,747
流动负债：		
短期借款	-	7,842
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	13,674	22,357
应付账款	383	383
预收款项	1,684	1,684
合同负债		
应付职工薪酬	20	-
应交税费	282	337
其他应付款	2,627,366	1,900,862
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	409,702	860,230
预计负债	542	5,760
其他流动负债		
流动负债合计	3,053,653	2,799,455
非流动负债：		
长期借款	261,991	223,410
应付债券	1,091,162	342,764
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	100	182
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,858	13,494
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,359,111	579,850
负债合计	4,412,764	3,379,305
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	460,424	460,424
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		

减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	70,793	49,099
未分配利润	172	24,919
所有者权益（或股东权益）合计	531,389	534,442
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,944,153	3,913,747

法定代表人：关建辉 主管会计工作负责人：江希纯 会计机构负责人：何欣

合并利润表

2020年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	3,822,390	4,255,133
其中：营业收入	3,822,390	4,255,133
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,147,918	3,545,547
其中：营业成本	2,667,583	2,934,629
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	147,335	288,677
销售费用	111,577	120,848
管理费用	151,754	138,555
研发费用		
财务费用	69,669	62,838
其中：利息费用	113,782	99,075
利息收入	44,970	37,833
加：其他收益	930	195
投资收益（损失以“－”号填列）	91,595	133,157
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	51,288	121,025
以摊余成本计量的金融		

资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-601	1,801
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,056	-4,995
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-9,721	-30,609
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,090	-1,074
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	751,531	808,060
加：营业外收入	67,656	21,582
减：营业外支出	22,810	16,129
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	796,377	813,513
减：所得税费用	234,444	195,230
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	561,931	618,283
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	561,931	618,283
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	519,055	581,135
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	42,876	37,148
六、其他综合收益的税后净额	45	548
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	45	548
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-566	548
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-566	548
（4）企业自身信用风险公允价值		

变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 自用房地产或存货转换为公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值的部分	611	-
(10) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	561,976	618,831
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	519,100	581,684
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	42,876	37,148
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：9,117,000 元,上期被合并方实现的净利润为：380,000 元。

法定代表人：关建辉 主管会计工作负责人：江希纯 会计机构负责人：何欣

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	13,289	28,353
减：营业成本		
税金及附加	131	172
销售费用	2,248	7,571

管理费用	10,383	16,264
研发费用		
财务费用	181,564	127,163
其中：利息费用	183,332	131,281
利息收入	1,829	4,152
加：其他收益	-	11
投资收益（损失以“-”号填列）	398,531	362,418
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-532	-859
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	216,961	238,754
加：营业外收入	53	32
减：营业外支出	67	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	216,947	238,786
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	216,947	238,786
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	216,947	238,786
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		

4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	216,947	238,786
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：关建辉 主管会计工作负责人：江希纯 会计机构负责人：何欣

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,963,835	4,035,900
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		

拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	812,883	1,038,360
经营活动现金流入小计	4,776,718	5,074,260
购买商品、接受劳务支付的现金	2,897,615	2,647,661
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	213,338	213,623
支付的各项税费	385,082	490,215
支付其他与经营活动有关的现金	731,974	779,485
经营活动现金流出小计	4,228,009	4,130,984
经营活动产生的现金流量净额	548,709	943,277
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
赎回理财产品收到的现金	7,008	114
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	184	117
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33,523	-96,893
收到其他与投资活动有关的现金	827,124	314,233
投资活动现金流入小计	867,839	217,571
购买理财产品支付的现金	7,000	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	73,528	32,879
投资支付的现金		
取得其他权益工具支付的现金	2,000	1,500
质押贷款净增加额		

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
取得子公司支付的现金净额	-63,645	88,462
取得合营企业支付的现金净额	3,759	8,557
向合营企业注资支付的现金	5,490	48,655
向联营企业注资支付的现金	30,286	203,375
购买少数股东权益支付的现金	742,351	765,971
预付股权收购款支付的现金	52,295	-
支付其他与投资活动有关的现金	715,988	672,293
投资活动现金流出小计	1,569,052	1,821,692
投资活动产生的现金流量净额	-701,213	-1,604,121
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	175,797	624,965
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	175,797	400,561
不丧失控制权处置子公司部分股权收到的现金	595,391	158,830
取得借款收到的现金		
取得借款及发行债券收到的现金	2,295,852	1,562,590
收到其他与筹资活动有关的现金	271,610	346,722
筹资活动现金流入小计	3,338,650	2,693,107
偿还债务支付的现金	1,948,201	1,581,777
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	347,553	320,349
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
同一控制下企业合并支付的对价	-	175,000
支付其他与筹资活动有关的现金	14,932	48,244
筹资活动现金流出小计	2,310,686	2,125,370
筹资活动产生的现金流量净额	1,027,964	567,738
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	875,460	-93,107
加：期初现金及现金等价物余额	2,159,430	2,252,537
六、期末现金及现金等价物余额	3,034,890	2,159,430

法定代表人：关建辉 主管会计工作负责人：江希纯 会计机构负责人：何欣

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	14,087	30,055
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	123,679	73,464
经营活动现金流入小计	137,766	103,519
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	944	2,198
支付的各项税费	1,143	1,719
支付其他与经营活动有关的现金	133,876	31,108
经营活动现金流出小计	135,963	35,025
经营活动产生的现金流量净额	1,803	68,494
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	50,000	3,080
收到的统借统还业务相关的现金	962,106	554,807
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,012,106	557,887
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,152	3,470
投资支付的现金	89,400	295,367
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的统借统还业务相关的现金	1,069,783	589,490
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	1,161,335	888,327
投资活动产生的现金流量净额	-149,229	-330,440
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	224,404
取得借款收到的现金		
取得借款及发行债券收到的现金	1,269,042	399,699
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,269,042	624,103
偿还债务支付的现金	954,801	414,356
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	168,881	144,498
支付其他与筹资活动有关的现金	202	219
筹资活动现金流出小计	1,123,884	559,073
筹资活动产生的现金流量净额	145,158	65,030
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,268	-196,916
加：期初现金及现金等价物余额	163,675	360,591
六、期末现金及现金等价物余额	161,407	163,675

法定代表人：关建辉 主管会计工作负责人：江希纯 会计机构负责人：何欣

担保人财务报表

适用 不适用