
广州市时代控股集团有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、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）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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 2021 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.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	20
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	22
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 资产情况.....	25
五、 负债情况.....	29
六、 利润及其他损益来源情况.....	30
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	30
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	30
九、 对外担保情况.....	31
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十一、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
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.....	31
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	31
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	31
五、 其他特定品种债券事项.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

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	联合资信评估股份有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期	指	2021年度
报告期末	指	2021年末
上交所	指	上海证券交易所
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 发行人情况

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	周四阳
注册资本（万元）	83,000 万美元
实缴资本（万元）	83,000 万美元
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（如有）	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	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
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、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

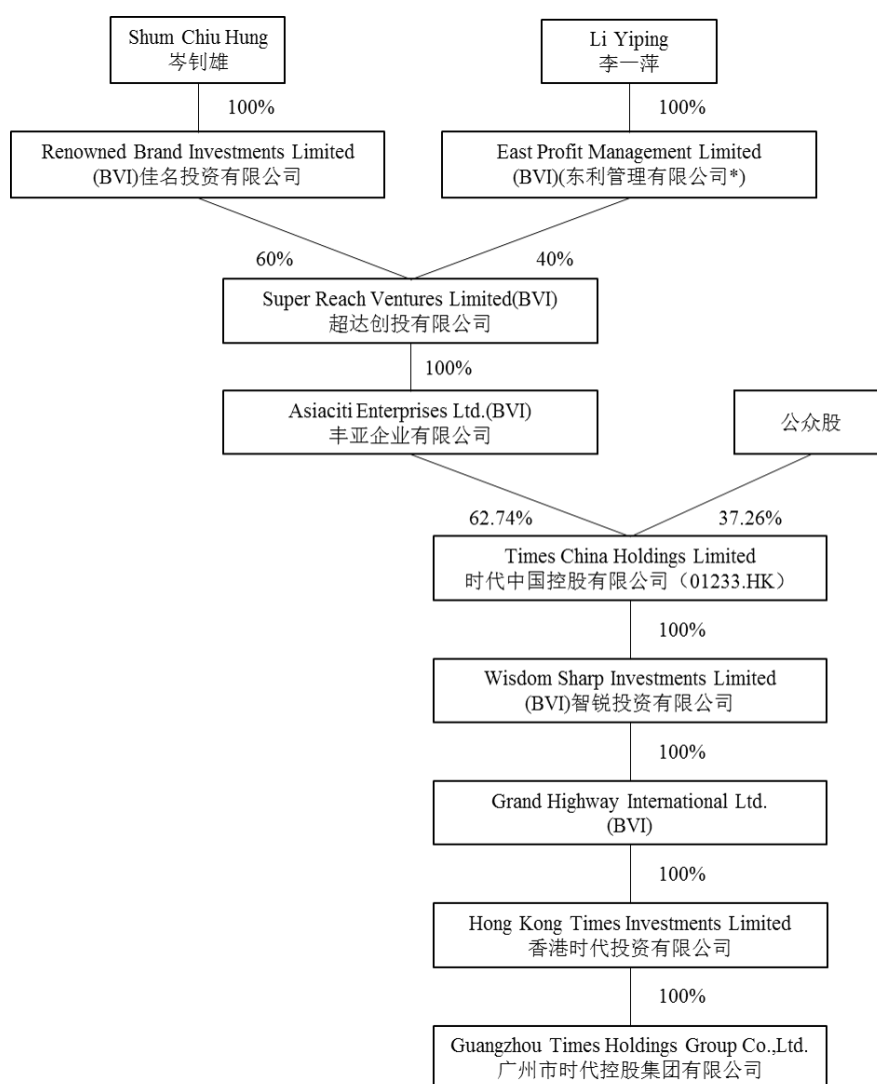
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：香港时代投资有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
监事	陶成江	离任监事	2021年3月9日	2021年3月16日
监事	黎燕明	就任监事	2021年3月9日	2021年3月16日
董事	关建辉	离任董事长	2021年7月6日	2021年7月6日
董事	周四阳	就任董事长	2021年7月6日	2021年7月6日
高级管理人员	关建辉	离任总经理	2021年7月6日	2021年7月6日
高级管理人员	周四阳	就任总经理	2021年7月6日	2021年7月6日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 33.33%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：周四阳

发行人的其他董事：岑兆雄，李强，白锡洪，牛霁旻

发行人的监事：黎燕明

发行人的总经理：周四阳

发行人的财务负责人：牛霁旻

发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司是中国领先的城市发展服务商之一，主要在粤港澳大湾区的核心城市以及四川省成都市、湖南省长沙市、湖北省武汉市、浙江省杭州市和江苏省南京市等地开展房地产业务。主要业务包括物业开发、城市更新、物业租赁等。

（1）物业开发：公司物业开发项目主要分布于粤港澳大湾区的核心城市以及成都、长沙、武汉、杭州、南京等地。截至 2021 年底，公司共拥有 146 个处于不同阶段的主要项目，其中 134 个分布于广州、佛山、江门、东莞、惠州、珠海、中山、清远、肇庆、汕头、汕尾及河源等广东省主要城市、6 个位于湖南省长沙市、1 个位于湖北省武汉市、2 个位于四川省成都市、2 个位于浙江省杭州地区及 1 个位于江苏省南京市。2021 年度，公司实现合同销售金额为人民币 955.9 亿元，合同销售总建筑面积约为 514.2 万平方米。公司注重项目配套设施建设，以求满足客户的家庭居住需求，丰富客户的居住体验。

（2）城市更新：2021 年度，公司城市更新业务的收入约为 44.09 亿元，主要来自广州、

佛山等地区城市更新项目的收入。

（3）**物业租赁**：公司租赁业务包括自有物业出租和转租业务。其中自有物业主要为位于广州市越秀区的时代地产中心、中山市沙溪镇的时代倾城（中山）第26座商业以及广州市天河区的时代E-park（天河）二期等。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.35%，增速比上年回落2.65个百分点。随着行业政策调整和金融去杠杆进程，房地产行业将告别高速发展阶段，成交规模将逐步下降并趋于平稳。

2021年，公司聚力发展，继续深耕粤港澳大湾区，继续投资长三角、长江中游、成渝城市群等高增长潜力区域。2022年3月，中国房地产业协会、上海易居房地产研究院共同评选并发布“2022年中国房地产开发企业综合实力榜单”，公司位列第42位。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

近来，行业因政策调整、新冠疫情多地频发等因素，为行业经营带来一定影响。

截止2021年末，公司总资产1,936.73亿元，负债1,450.59亿元。公司2021年度营业总收入440.16亿元，其中物业开发板块收入为390.85亿元，其他业务板块收入为49.31亿元，全年实现净利润62.10亿元。2021年度，公司实现合同销售金额955.90亿元，同比减少4.8%；合同销售总建筑面积约514.2万平方米。

公司将继续深耕粤港澳大湾区，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） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业开发	390.85	292.15	25.25	88.8	329.76	249.26	24.41	86.27
城市更新	44.09	7.39	83.24	10.02	47.96	15.85	66.95	12.55
物业租赁	5.21	1.79	65.64	1.18	4.52	1.64	63.72	1.18
合计	440.15	301.33	31.54	100	382.24	266.75	30.21	100

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	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	物业开发	390.85	292.15	25.25	18.53	17.21	3.44
城市更新	城市更新	44.09	7.39	83.24	-8.07	-53.38	24.33
物业租赁	物业租赁	5.21	1.79	65.64	15.27	9.15	3.01
合计	—	440.15	301.33	31.54	—	—	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2021 年度，公司城市更新业务的营业成本为 7.39 亿元，同比减少 53.38%，主要系完成转化的城市更新项目所处区域、获取时间及成本不同所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

随着行业政策调整和金融去杠杆进程，房地产行业将告别高速发展阶段，成交规模将逐步下降并趋于平稳。为应对房地产行业的结构性调整，公司将坚持积极销售策略，挖掘刚需、刚改客户，确保现金流稳健；坚定降低杠杆率，降负债，确保公司平稳发展。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司未来可能仍将面临行业政策调整、新冠疫情多地频发等多方面的影响，公司将主动适应国家政策和发向，调整公司经营模式，走有质量、稳健的新发展模式；公司将坚持战略聚焦，聚焦核心都市圈，聚焦主营业务；同时，公司将大力提升产品力和服务力，提升利用数据化及新工具的能力，提升运营能力、盈利能力。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制订了《董事会议事规则》及《关联交易管理办法》等，上述文件规定了关联股东，关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序。

1.《董事会议事规则》的规定

《董事会议事规则》第二十五条规定：“董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半

数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的，应将该事项提交股东审议。”

2. 《关联交易决策制度》的规定

公司《关联交易决策制度》明确了关联交易的决策权限：

公司与关联人发生的交易金额在3,000万元以上，且占公司最近一年经审计净资产绝对值5%以上的重大关联交易（公司提供担保，受赠现金资产，单纯减免公司义务的债务除外），以及公司为关联人提供担保，应当提交董事会讨论，并由董事会审议通过后将该交易提交公司股东审议通过，方可实施。在讨论该交易时，应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构，对交易标的进行审计或者评估，并出具审计或评估报告。但与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行上述审计或者评估。

公司与关联法人发生的关联交易金额在300万元以上，且占公司最近一年经审计净资产0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），经董事会审议通过，方可实施。

公司与关联自然人发生的关联交易金额在30万元以上，且占公司最近一年经审计净资产0.5%以上的关联交易（公司提供担保，受赠现金资产，单纯减免公司义务的债务除外），经董事会审议通过，方可实施。

3. 信息披露安排

公司将按照法律法规规定和募集说明书中的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方商品和劳务交易	18.02
关联方租赁	0.06
关联方担保	83.75

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为257.82亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 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

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项**一、公司信用类债券情况****（一） 结构情况**

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 325.29 亿元，其中公司信用类债券余额 118.30 亿元，占有息债务余额的 36.37%；银行贷款余额 185.93 亿元，占有息债务余额的 57.16%；非银行金融机构贷款 15.91 亿元，占有息债务余额的 4.89%；其他有息债务余额 5.15 亿元，占有息债务余额的 1.58%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0	3.63	26.69	68.30	19.68	118.30
银行贷款	0	13.79	29.74	43.83	98.57	185.93
非银行金融机构	0	2.51	6.28	7.12	0	15.91
其他有息债务	0	0.06	0	5.09	0	5.15

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券本金余额 116.15 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 27 亿元公司信用类债券本金在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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)
2、债券简称	20 时代 10
3、债券代码	167340.SH
4、发行日	2020 年 8 月 3 日
5、起息日	2020 年 8 月 4 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 8 月 4 日
7、到期日	2024 年 8 月 4 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所

12、主承销商	中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者中的机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价，询价，协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	20 时代 12
3、债券代码	167463.SH
4、发行日	2020 年 8 月 21 日
5、起息日	2020 年 8 月 24 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 8 月 24 日
7、到期日	2024 年 8 月 24 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司，申万宏源证券有限公司
13、受托管理人（如有）	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者中的机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价，询价，协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	17 时代 02
3、债券代码	145783.SH
4、发行日	2017 年 9 月 8 日
5、起息日	2017 年 9 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 9 月 8 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券有限责任公司，西南证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券

15、适用的交易机制	报价，询价，协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	20时代02
3、债券代码	163142.SH
4、发行日	2020年2月21日
5、起息日	2020年2月24日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年2月24日
7、到期日	2025年2月24日
8、债券余额	7.40
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券有限责任公司，西南证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价，报价，询价，协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	20时代05
3、债券代码	163316.SH
4、发行日	2020年3月26日
5、起息日	2020年3月30日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年3月30日
7、到期日	2025年3月30日
8、债券余额	15.50
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券有限责任公司，西南证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价，报价，询价，协议
16、是否存在终止上市的风险	否

险（如适用）及其应对措施	
--------------	--

1、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）
2、债券简称	20时代07
3、债券代码	163571.SH
4、发行日	2020年5月26日
5、起息日	2020年5月27日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年5月27日
7、到期日	2025年5月27日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券有限责任公司，西南证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价，报价，询价，协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	20时代09
3、债券代码	163722.SH
4、发行日	2020年7月16日
5、起息日	2020年7月17日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年7月17日
7、到期日	2025年7月17日
8、债券余额	16.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券有限责任公司，西南证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价，报价，询价，协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	18时代14
3、债券代码	155083.SH
4、发行日	2018年12月7日
5、起息日	2018年12月10日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023年12月10日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司，西南证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价，报价，询价，协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	19时代04
3、债券代码	155454.SH
4、发行日	2019年6月6日
5、起息日	2019年6月10日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024年6月10日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券有限责任公司，西南证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价，报价，询价，协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	20时代01
3、债券代码	163141.SH
4、发行日	2020年2月21日
5、起息日	2020年2月24日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2025年2月24日
7、到期日	2027年2月24日
8、债券余额	5.75
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券有限责任公司，西南证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价，报价，询价，协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	20时代04
3、债券代码	163315.SH
4、发行日	2020年3月26日
5、起息日	2020年3月30日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2025年3月30日
7、到期日	2027年3月30日
8、债券余额	9.50
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券有限责任公司，西南证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价，报价，询价，协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：145783.SH

债券简称：17时代02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券行权时间不在报告期内

债券代码：155083.SH

债券简称：18时代14

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

2021年11月1日，发行人发布《广州市时代控股集团有限公司2018年面相合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二2021年票面利率调整公告》，选择票面利率下调60BP至7.50%。2021年11月10日至2021年11月12日为投资者回售选择权登记日，回售登记期内有14亿元债券回售，公司已于2021年12月10日按时完成回售债券的兑付。

债券代码：151133.SH

债券简称：19时代01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

2020年12月11日，发行人发布《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）品种一票面利率调整公告》，选择票面利率下调450BP至3.00%。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，公司已于2021年1月25日按时完成回售债券的兑付。

债券代码：163141.SH

债券简称：20时代01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券行权时间不在报告期内

债券代码：163142.SH

债券简称：20时代02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券行权时间不在报告期内

债券代码：163315.SH

债券简称：20时代04

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券行权时间不在报告期内

债券代码：163316.SH

债券简称：20时代05

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券行权时间不在报告期内

债券代码：163571.SH

债券简称：20时代07

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券行权时间不在报告期内

债券代码：163722.SH

债券简称：20时代09

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券行权时间不在报告期内

债券代码：167340.SH

债券简称：20时代10

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券行权时间不在报告期内

债券代码：167463.SH

债券简称：20时代12

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券行权时间不在报告期内

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163571

债券简称	20时代07
募集资金总额	25
募集资金报告期内使用金额	11
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于偿还回售的公司债券。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167340

债券简称	20时代10
募集资金总额	5
募集资金报告期内使用金额	3.5
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为不超过人民币（含）5亿元，其中3.50亿元拟用于发行人住房租赁项目建设和运营，1.50亿元拟用于补充流动资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行	不适用

的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	公司已按募集资金用途规定，其中3.5亿元用于发行人住房租赁项目建设和运营，1.50亿元用于补充流动资金。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167463

债券简称	20时代12
募集资金总额	11
募集资金报告期内使用金额	11
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于偿还回售的公司债券。
报告期内募集资金使用情况是	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

否与募集说明书的约定一致	
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：145783.SH、155083.SH、155454.SH、163141.SH、163142.SH、163315.SH、163316.SH、163571.SH、163722.SH、167340.SH、167463.SH

债券简称	17时代02、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、20时代10、20时代12
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	无担保；制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立募集资金专项账户、设立专门的偿付工作小组、切实做到专款专用、严格履行信息披露义务。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	严格按照募集说明书、受托管理协议、持有人会议规则的约定执行。

七、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、何蔼怡

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	145783.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	徐惠祥、钟德根
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	蔡亮、褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

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	蔡亮、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	蔡亮、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	蔡亮、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	蔡亮、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	蔡亮、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	蔡亮、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	蔡亮、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	蒋啸峰
联系电话	+86-021-50801138

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	蒋啸峰
联系电话	+86-021-50801138

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

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、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	联合资信评估股份有限公司
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、163315.SH、 163316.SH、163571.SH、163722.SH、 167340.SH、167463.SH
债券简称	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

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

□标准无保留意见 √其他审计意见

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见
所涉及的事项	于2021年12月31日，本集团的净流动资产为人民币35,023,278,000元，其中包括存货人民币86,582,304,000元，货币资金人民币20,333,001,000元，一年内到期的长期借款和应付债券人民币8,270,242,000元。由于当前房地产市场放缓，加上资本市场融资来源有限，本集团可能需要较预期长的时间，以变现存货出售获得现金及/或从外部融资获得现金以偿还借款。 上述内容不影响已发表的审计意见。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	鉴于上述情况，本集团已/将采取以下多项计划及措施以缓解流动资金压力： （1）积极与多家现有合作的金融机构就贷款进行磋商。2022年1月至3月期间，本集团已获得人民币1,550,000,000元的新银行借款； （2）进一步加快房地产物业的销售，并加快销售资金回笼和其他应收款的回收； （3）采取积极措施控制现金性运营成本并控制资本支出； （4）寻找机会出售非核心资产或城市更新项目。 公司将合理规划项目开发节奏和资金安排，保障流动性的安全稳定，提升公司长期可持续发展能力。

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

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况**（一）资产变动情况**

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	203.33	10.50	347.77	-41.53
应收票据	0.00	0.00	0.03	-100.00
合同资产	2.49	0.13	4.57	-45.51
长期应收款	91.96	4.75	4.93	1,765.31
投资性房地产	39.73	2.05	27.42	44.89
预付款项	37.78	1.95	9.42	301.06
其他非流动资产	6.89	0.36	13.54	-49.11

发生变动的的原因：

- 1、货币资金：同比减少 41.53%，主要系偿还债务，项目建设投入以及城市更新合作项目投入增加所致；
- 2、应收票据：当前余额为 0，主要系应收票据对应款项已收回；
- 3、合同资产：同比减少 45.51%，主要系收回应收品牌费所致；
- 4、长期应收款：同比增加 1,765.31%，主要系增加对合作的城市更新项目投入所致；
- 5、投资性房地产：同比增加 44.89%，主要系时代智造港（东莞）、广州时代 E-park（天河）二期和时代方洲（海珠）由存货中的开发成本转至投资性房地产；
- 6、预付款项：同比增加 301.06%，主要系预付股权款增加所致。
- 7、其他非流动资产：同比减少 49.11%，主要是部分城市更新项目完成转化所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	203.33	59.39	-	29.21
存货	865.82	52.64	-	6.08
长期股权投资	150.07	34.00	-	22.66
投资性房地产	39.73	9.53	-	23.99
固定资产	8.87	6.83	-	77.00
应收账款	63.67	9.98	-	15.67
合计	1,331.49	172.37	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

√适用 □不适用

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	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
广州桥杭投资有限公司	2.4	-0.1	0.1	60	100	质押子公司股权以获得借款
广州佳裕投资有限公司	11.7	-0.2	1.8	100	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	40.4	9.3	5.8	60	100	质押子公司股权以获得借款
佛冈中意置业有限责任公司	42.2	-1.0	-	51	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	22.1	-0.1	-	51	100	质押子公司股权以获得借款
佛山市时代爱晟房地产开发有限公司	56.8	13.6	20.1	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	192.2	42.6	-	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	9.7	0.2	1.5	100	100	质押子公司股权以获得借款
广州市云禧商业管理有限公司	12.6	3.0	0.3	70	100	质押子公司股权以获

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
						得借款
清远市联景房地产开发有限公司	15.4	3.6	-	100	100	质押子公司股权以获得借款
江门市金恒泰房地产开发有限公司	31.2	6.9	12.0	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	34.9	4.1	-	100	100	质押子公司股权以获得借款
鹤山市长富投资有限公司	11.2	2.9	-	90	100	质押子公司股权以获得借款
清远市信腾实业有限公司	45.0	-0.2	-	75	100	质押子公司股权以获得借款
广州市珺锐房地产开发有限公司	73.1	15.7	-	50	100	质押子公司股权以获得借款
广州市天博房地产开发有限公司	94.9	28.1	-	70	100	质押子公司股权以获得借款
佛山市时代德荣企业管理有限公司	0.5	-0.0	-	51	100	质押子公司股权以获得借款
合计	696.3	128.4	41.6	—	—	—

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	0.00	-	7.77	-100.00
应付票据	4.92	0.34	13.39	-63.26
预收款项/合同负债	307.34	21.19	215.41	42.68
应付职工薪酬	3.72	0.26	6.06	-38.61
应交税费	176.02	12.13	127.01	38.59
预计负债	1.88	0.13	0.64	193.75

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：主要系短期借款到期偿还所致；
- 2、应付票据：同比减少 63.26%，主要系减少商票结算方式支付工程款所致；
- 3、预收款项/合同负债：同比增长 42.68%，主要系公司物业销售规模增加所致；
- 4、应付职工薪酬：同比减少 38.61%，主要系公司应付工资及奖金减少所致；
- 5、应交税费：同比增长 38.59%，主要系公司项目结转规模增加，所得税及土地增值税随之增加所致；
- 6、预计负债：同比增加 193.75%，主要系公司对外担保按公允价值确认应计提的负债增加所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：378.42 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 325.29 亿元，有息债务同比变动-14.04%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：82.70 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 118.30 亿元，占有息债务余额的 36.37%；银行贷款余额 185.93 亿元，占有息债务余额的 57.16%；非银行金融机构贷款 15.91 亿元，占有息债务余额的 4.89%；其他有息债务余额 5.15 亿元，占有息债务余额的 1.58%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月 (不含) 至 1 年 (含)	1 年 (不含) 至 2 年 (含)	2 年以上 (不含)	
公司信用类债券	0	3.63	26.69	68.30	19.68	118.30
银行贷款	0	13.79	29.74	43.83	98.57	185.93

非银行金融机构	0	2.51	6.28	7.12	-	15.91
其他有息债务	0	0.06	-	5.09	-	5.15

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期或回售的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（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：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：85.84 亿元

报告期非经常性损益总额：-1.19 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额 t

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：10.82 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.007 亿元，收回：6.5 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不适用

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.33 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：4.33 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.9%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三） 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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：75.09 亿元

报告期末对外担保的余额：84.05 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：8.96 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：83.75 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

（以下无正文，为广州市时代控股集团有限公司 2021 年公司债券年报盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,033,300	3,477,675
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	636,699	741,692
应收款项融资		
预付款项	341,619	473,315
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,574,620	2,841,443
其中：应收利息	5,039	7,592
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,658,230	7,620,781
合同资产	24,915	45,709
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	934,934	772,183
流动资产合计	15,204,317	15,973,108
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	919,577	49,280
长期股权投资	1,500,653	1,215,194
其他权益工具投资	20,051	19,510

其他非流动金融资产		
投资性房地产	397,262	274,192
固定资产	88,731	92,746
在建工程	83,981	-
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	194,121	178,899
无形资产	17,901	16,595
预付款项	377,826	94,154
开发支出		
商誉	6,047	7,832
长期待摊费用	238,968	226,464
递延所得税资产	248,947	192,413
其他非流动资产	68,903	135,425
非流动资产合计	4,162,966	2,502,702
资产总计	19,367,284	18,475,810
流动负债：		
短期借款	-	77,712
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	49,211	133,854
应付账款	1,789,333	1,926,987
预收款项	3,742	2,857
合同负债	3,069,616	2,151,243
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	37,152	60,608
应交税费	1,760,227	1,270,052
其他应付款	4,163,656	4,558,659
其中：应付利息		
应付股利	856,293	645,828
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	828,990	1,124,931
预计负债	62	542

其他流动负债		
流动负债合计	11,701,990	11,307,446
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,546,065	1,496,781
应付债券	879,761	1,091,162
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	236,960	206,304
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	18,788	5,858
递延收益		
递延所得税负债	122,357	129,626
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,803,930	2,929,731
负债合计	14,505,920	14,237,176
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	581,690	544,598
减：库存股		
其他综合收益	36,508	14,451
专项储备	321	398
盈余公积	226,794	192,978
一般风险准备		
未分配利润	1,337,611	1,367,210
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,643,349	2,580,060
少数股东权益	2,218,015	1,658,574
所有者权益（或股东权益）合计	4,861,364	4,238,634
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,367,284	18,475,810

公司负责人：周四阳 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

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,225	161,407
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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	2,118	4,319
其他应收款	3,406,740	3,600,955
其中：应收利息		
应收股利		
存货	-	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		
流动资产合计	3,410,083	3,767,755
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	1,924,933	1,169,465
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	93	257
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	111	200
无形资产	3,283	2,851
预付款项	283	324
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,698	3,301
递延所得税资产		
其他非流动资产		

非流动资产合计	1,930,400	1,176,398
资产总计	5,340,483	4,944,153
流动负债：		
短期借款		
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	566	13,674
应付账款	-	383
预收款项	-	1,684
合同负债		
应付职工薪酬	3	20
应交税费	683	282
其他应付款	3,319,620	2,627,366
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	345,175	409,702
预计负债	62	542
其他流动负债		
流动负债合计	3,666,108	3,053,653
非流动负债：		
长期借款	219,550	261,991
应付债券	879,761	1,091,162
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	14	100
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	18,788	5,858
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	1,118,112	1,359,111
负债合计	4,784,220	4,412,764
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	94,290	70,793
未分配利润	1,548	172
所有者权益（或股东权益）合计	556,263	531,389
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,340,483	4,944,153

公司负责人：周四阳 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

2021年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	4,401,576	3,822,390
其中：营业收入	4,401,576	3,822,390
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本		
其中：营业成本	3,013,316	2,667,583
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	204,941	147,335
销售费用	94,016	111,577
管理费用	118,294	151,754
研发费用		
财务费用	48,572	69,669
其中：利息费用	79,019	113,782
利息收入	31,352	44,970
加：其他收益	813	930
投资收益（损失以“-”号填列）	23,566	91,595
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26,051	51,288
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）	-29,858	-601
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-12,690	-4,056
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-56,423	-9,721
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-7,186	-1,090
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	840,660	751,531
加：营业外收入	38,477	67,656
减：营业外支出	20,724	22,810
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	858,413	796,377
减：所得税费用	237,452	234,445
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	620,961	561,931
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	620,961	561,931
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）	477,412	519,055
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	143,550	42,876
六、其他综合收益的税后净额	22,057	45
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	22,057	45
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-1,065	-566
（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	-1,065	-566
（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	23,122	611
(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以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部分	23,122	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	643,018	561,976
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	499,468	519,100
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	143,550	42,876
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:0元,上期被合并方实现的净利润为:9,117,000元。

公司负责人:周四阳 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
2021年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	-	13,289
减:营业成本		
税金及附加	-	131
销售费用	3,357	2,248
管理费用	6,839	10,383

研发费用		
财务费用	112,662	181,564
其中：利息费用	112,856	183,332
利息收入	212	1,829
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	356,050	398,531
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）	-1,049	-533
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8	-1
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	232,134	216,961
加：营业外收入	2,840	53
减：营业外支出	-	67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	234,974	216,947
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	234,974	216,947
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	234,974	216,947
（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	234,974	216,947
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：周四阳 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

2021年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	5,223,865	3,963,835
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	515,133	812,883
经营活动现金流入小计	5,738,998	4,776,718
购买商品、接受劳务支付的现金	3,715,231	2,897,615
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	204,087	213,338
支付的各项税费	330,420	385,082
支付其他与经营活动有关的现金	1,140,754	731,974
经营活动现金流出小计	5,390,491	4,228,009
经营活动产生的现金流量净额	348,507	548,709
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	7,731	7,008
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25	184
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-5	33,523
收到其他与投资活动有关的现金	235,311	827,125
投资活动现金流入小计	243,062	867,839
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	128,019	73,528
购买理财产品支付的现金	7,684	7,000
投资支付的现金		
取得其他权益工具投资支付的现金	1,919	2,000
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	-218	-63,645
取得合营企业支付的现金净额	-	3,759
取得联营企业支付的现金净额	6,815	-
向合营企业注资支付的现金	92,343	5,490
向联营企业注资支付的现金	298,370	30,286
购买少数股东权益支付的现金	940,360	742,351
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	1,083,912	715,988
投资活动现金流出小计	2,559,204	1,569,052
投资活动产生的现金流量净额	-2,316,141	-701,213
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	409,528	175,797
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	409,528	175,797
不丧失控制权处置子公司部分股权	557,987	595,391
取得借款及发行债券收到的现金	1,301,332	2,295,852
收到其他与筹资活动有关的现金	164,100	271,611
筹资活动现金流入小计	2,432,947	3,338,650
偿还债务支付的现金	1,780,415	1,948,201
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	278,443	347,553
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,934	14,932
筹资活动现金流出小计	2,060,791	2,310,686
筹资活动产生的现金流量净额	372,155	1,027,964
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	-1,595,479	875,460
加：期初现金及现金等价物余额	3,034,890	2,159,430
六、期末现金及现金等价物余额	1,439,411	3,034,890

公司负责人：周四阳 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

2021年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	71,649	123,680
经营活动现金流入小计	71,649	137,767
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	263	944
支付的各项税费	30	1,143
支付其他与经营活动有关的现金	48,638	133,875
经营活动现金流出小计	48,930	135,963
经营活动产生的现金流量净额	22,719	1,804
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
收到的统借统还业务相关的现金	348,588	962,106
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	348,588	1,012,106
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	806	2,152
投资支付的现金	97,959	89,400
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	7,000	1,069,784
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	105,765	1,161,335
投资活动产生的现金流量净额	242,823	-149,229
三、筹资活动产生的现金流量:		

吸收投资收到的现金		
取得借款及发行债券收到的现金	15,485	1,269,042
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	15,485	1,269,042
偿还债务支付的现金	326,900	954,801
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,126	168,881
支付其他与筹资活动有关的现金	183	202
筹资活动现金流出小计	441,209	1,123,884
筹资活动产生的现金流量净额	-425,723	145,158
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	-160,182	-2,268
加：期初现金及现金等价物余额	161,407	163,675
六、期末现金及现金等价物余额	1,225	161,407

公司负责人：周四阳 主管会计工作负责人：江希纯 会计机构负责人：何欣

