

债券代码：155083

债券简称：18 时代 14

债券代码：155454

债券简称：19 时代 04

债券代码：163141

债券简称：20 时代 01

债券代码：163142

债券简称：20 时代 02

债券代码：163315

债券简称：20 时代 04

债券代码：163316

债券简称：20 时代 05

债券代码：163571

债券简称：20 时代 07

债券代码：163722

债券简称：20 时代 09

广州市时代控股集团有限公司

公司债券受托管理事务报告

(2021年度)

发行人



广州市时代控股集团有限公司

(住所：广州市越秀区东风路 410-412 号第 37 层自编 9 房)

债券受托管理人



(住所：上海市浦东银城中路200号中银大厦39层)

2022 年 6 月

重要提示

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2022年修订）》（以下简称“上市规则”）、《受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及广州市时代控股集团有限公司（以下简称“时代控股”或“发行人”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中银国际证券股份有限公司（以下简称“中银证券”或“受托管理人”）编制。中银证券编制本报告的内容及信息均来源于广州市时代控股集团有限公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中银证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中银证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

重要提示.....	1
目 录	2
第一章 本次债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	29
第三章 发行人 2021 年度经营和财务状况.....	30
第四章 募集资金使用及专项账户运作情况.....	34
第五章 偿债意愿和能力分析.....	35
第六章 偿债保障措施执行情况.....	36
第七章 债券持有人会议召开的情况.....	37
第八章 本次债券付息情况.....	38
第九章 本次债券跟踪评级情况.....	40
第十章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....	42
第十一章 其他事项.....	43

第一章 本次债券概况

一、 发行人名称

中文名称：广州市时代控股集团有限公司

英文名称：Guangzhou Times Holdings Group Co., Ltd.

公司法定代表人：周四阳

成立时间：2001年5月9日

注册资本：83,000万美元

注册地址：广州市越秀区东风路410-412号第37层自编9房

邮政编码：510440

企业性质：有限责任公司（台港澳法人独资）

统一社会信用代码/注册号：91440101728232939L

信息披露负责人：牛霁旻

联系电话：020-83486668

传真：020-83486788

公司网址：<http://www.timesgroup.cn>

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发经营（主题公园，别墅除外）；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；企业自有资金投资。

二、核准情况及发行规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可【2018】1649号”文核准，广州市时代控股集团有限公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币35亿元（含）的公司债券。本次债券采取分期发行。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）品种一（18时代13）发行规模为11.00亿元，已于2020年12月10日全额回售，并于2020年12月22日摘牌；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（18时代14）发行规模为19.00亿元，于2021年12月10日完成回售，当前余额5.00亿元；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（19时代04）发行规模为5.00亿元。

经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2019〕1437号”文核准，广州市时代控股集团有限公司获准向合格投资者公开发行面值不超过人民币79.16亿元（含）的公司债券，本次债券分期发行。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）（20时代01）发行规模为5.75亿元；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）（20时代02）发行规模为7.40亿元；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）（20时代04）发行规模为9.50亿元；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）（20时代05）发行规模为15.50亿元；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）（20时代07）发行规模为25.00亿元；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（20时代09）发行规模为16.00亿元。

三、 本次债券的主要条款

（一）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）品种二的主要条款（债券简称：“18时代14”）

- 1、 发行主体：广州市时代控股集团有限公司
- 2、 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）
- 3、 发行规模：本期债券发行总规模不超过（含）人民币 30.00 亿元，本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，将根据本期债券发行申购情况，

在总发行规模内由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

4、债券期限：不超过 5 年（含 5 年），本期债券设两个品种：品种一的期限为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；本期债券品种二的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、品种间回拨选择权：发行人和簿记管理人将根据申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，在总发行规模内进行回拨。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。

7、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

8、债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率由发行人和主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整本期债券品种一后 1 年的票面利率；发行人将在第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种一债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将在第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种二债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一票面金额在第 2 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种二票面金额在第 3 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

11、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一、品种二票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一、品种二并接受上述关于本期债券票面利率调整的决定。

12、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13、支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

14、发行首日：2018 年 12 月 7 日

15、起息日：本期债券自 2018 年 12 月 10 日开始计息，本期债券计息期限内每年的 12 月 10 日为该计息年度的起息日。

16、计息期限(存续期间)：品种一计息期限为自 2018 年 12 月 10 日至 2021 年 12 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2018 年 12 月 10 日至 2020 年 12 月 9 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

品种二计息期限为自 2018 年 12 月 10 日至 2023 年 12 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2018 年 12 月 10 日至 2021 年 12 月 9 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

17、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息

登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、付息日：2019年至2021年每年的12月10日为品种一上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则2019年至2020年每年的12月10日为品种一回售部分债券的上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2019年至2023年每年的12月10日为品种二上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则2019年至2021年每年的12月10日为品种二回售部分债券的上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

19、兑付登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

20、兑付日：品种一的兑付日期为2021年12月10日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2020年12月10日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

品种二的兑付日期为2023年12月10日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年12月10日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

21、担保情况：本期债券无担保。

22、募集资金专项账户

收款银行：上海浦东发展银行股份有限公司广州体育西支行

账户户名：广州市时代控股集团有限公司

收款账号：82230078801900000400

收款银行：北京银行股份有限公司深圳分行

账户户名：广州市时代控股集团有限公司

收款账号：20000034284800026030628

23、发行时信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

24、牵头主承销商、簿记管理人：中银国际证券股份有限公司。

25、联席主承销商：西南证券股份有限公司、中山证券有限责任公司。

26、债券受托管理人：中银国际证券股份有限公司。

27、发行方式及发行对象：本期债券以公开发行方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。发行对象为在债券登记机构开立合格证券账户的合格投资者（有关法律法规禁止购买者除外）。

28、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

29、承销方式：余额包销。

30、募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还公司债券。

31、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（二）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）的主要条款（债券简称：“19时代04”）

1、发行主体：广州市时代控股集团有限公司

2、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）

3、发行规模：本期债券发行总规模不超过（含）人民币 5.00 亿元，本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

4、债券期限：不超过 5 年（含 5 年），本期债券设两个品种：品种一的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二的期限为 5 年期。

5、品种间回拨选择权：发行人和簿记管理人将根据申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，在总发行规模内进行回拨。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。

7、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

8、债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率由发行人和簿记管理人按照发行时簿记建档结果共同协商确定，具体面向合格投资者发行的票面利率确定方式视发行时上交所相应交易规则确定。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将在第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种一债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一票面金额在第 3 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

11、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一并接受上述关于本期债券票面利率调整的决定。

12、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13、支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

14、发行首日：2019年6月6日

15、起息日：本期债券自发行首日的次一个工作日开始计息，本期债券计息期限内每年的6月10日为该计息年度的起息日。

16、计息期限（存续期间）：品种一计息期限为自2019年6月10日至2024年6月9日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2019年6月10日至2022年6月9日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

品种二计息期限为自2019年6月10日至2024年6月9日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

17、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、付息日：2020年至2024年每年的6月10日为品种一上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则2020年至2022年每年的6月10日为品种一回售部分债券的上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2020年至2024年每年的6月10日为品种二上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

19、兑付登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

20、兑付日：品种一的兑付日期为2024年6月10日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年6月10日。（如遇法定及政府指定

节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

品种二的兑付日期为 2024 年 6 月 10 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

21、担保情况：本期债券无担保。

22、募集资金专项账户

收款银行：长安银行股份有限公司

账户户名：广州市时代控股集团有限公司

23、信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

24、牵头主承销商、簿记管理人：中银国际证券股份有限公司。

25、联席主承销商：西南证券股份有限公司、中山证券有限责任公司。

26、债券受托管理人：中银国际证券股份有限公司。

27、发行方式及发行对象：本期债券以公开发行方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。发行对象为在债券登记机构开立合格证券账户的合格投资者（有关法律法规禁止购买者除外）。

28、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

29、承销方式：余额包销。

30、募集资金用途：本期债券发行募集资金拟全部用于偿还公司债券。

31、新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

32、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

33、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

(三)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）（债券简称：“20时代01”“20时代02”）

1、 发行主体：广州市时代控股集团有限公司

2、 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）

3、 发行规模：本次债券发行总规模不超过（含）人民币 79.16 亿元，本次债券采取分期发行的方式，本期债券为本次债券下的第一期，发行总规模不超过（含）人民币 13.16 亿元。

4、 债券期限：不超过 10 年（含 10 年），本期债券设三个品种。品种一的期限为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。品种三的期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、 品种间回拨选择权：发行人和簿记管理人将根据申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，在总发行规模内进行回拨。

6、 债券形式：实名制记账式公司债券。

7、 票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

8、 债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率由发行人和主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定，具体面向合格投资者发行的票面利率确定方式视发行时上交所相应交易规则确定。

9、 发行人调整票面利率选择权： 发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 5 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将在第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种一债券持有人发布关于是否调整

票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将在第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种二债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种三存续期的第 2 年末调整本期债券品种三后 2 年的票面利率；发行人将在第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种三债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一票面金额在第 5 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种二票面金额在第 3 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种三票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种三票面金额在第 2 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

11、 回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一、品种二和品种三票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一、品种二和品种三并接受上述关于本期

债券票面利率调整的决定。

12、 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13、 支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

14、 发行首日：2020年2月21日

15、 起息日：本期债券自发行首日的次一个交易日开始计息，本期债券计息期限内每年的2月24日为该计息年度的起息日。

16、 计息期限（存续期间）：品种一计息期限为自2020年2月24日至2027年2月23日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2020年2月24日至2025年2月23日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

品种二计息期限为自2020年2月24日至2025年2月23日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2020年2月24日至2023年2月23日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

品种三计息期限为自2020年2月24日至2024年2月23日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2020年2月24日至2022年2月23日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

17、 利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、 付息日：2021年至2027年每年的2月24日为品种一上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则2021年至2025年每年的2月24日为

品种一回售部分债券的上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2021 年至 2025 年每年的 2 月 24 日为品种二上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则 2021 年至 2023 年每年的 2 月 24 日为品种二回售部分债券的上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2021 年至 2024 年每年的 2 月 24 日为品种三上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则 2021 年至 2022 年每年的 2 月 24 日为品种三回售部分债券的上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

19、 兑付登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

20、 兑付日：品种一的兑付日期为 2027 年 2 月 24 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 2 月 24 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

品种二的兑付日期为 2025 年 2 月 24 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 2 月 24 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

品种三的兑付日期为 2024 年 2 月 24 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 2 月 24 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

21、 担保情况：本期债券无担保。

22、 募集资金专项账户：招商银行股份有限公司广州分行、北京银行股份有限公司深圳分行、华夏银行股份有限公司广州白云支行

23、 信用级别及资信评级机构：经联合评级及中诚信证评综合评定，发行

人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

24、 牵头主承销商：中银国际证券股份有限公司。

25、 联席主承销商：西南证券股份有限公司、中山证券有限责任公司。

26、 债券受托管理人：中银国际证券股份有限公司。

27、 发行方式及发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立 A 股合格证券账户（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的合格投资者。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。公众投资者不得参与发行认购及交易。

28、 向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

29、 承销方式：余额包销。

30、 募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还公司债券。

31、 上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

32、 新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

33、 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）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）的主要条款（债券简称：“20时代04”“20时代05”）

- 1、 发行主体：广州市时代控股集团有限公司
 - 2、 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人公司债券（第二期）
 - 3、 发行规模：本次债券发行总规模不超过（含）人民币 79.16 亿元，本次债券采取分期发行的方式，本期债券为本次债券下的第二期，发行总规模不超过（含）人民币 25.00 亿元。
 - 4、 债券期限：不超过 10 年（含 10 年），本期债券设两个品种。品种一的期限为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
 - 5、 品种间回拨选择权：发行人和簿记管理人将根据申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，在总发行规模内进行回拨。
 - 6、 债券形式：实名制记账式公司债券。
 - 7、 票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。
 - 8、 债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率由发行人和主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定，具体面向合格投资者发行的票面利率确定方式视发行时上交所相应交易规则确定。
 - 9、 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 5 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将在第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种一债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。
- 发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将在第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种二债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一票面金额在第 5 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种二票面金额在第 3 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

11、 回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一和品种二票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一和品种二并接受上述关于本期债券票面利率调整的决定。

12、 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13、 支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

14、 发行首日：2020 年 3 月 26 日

15、 起息日：本期债券自发行首日的次两个交易日开始计息，本期债券计息期限内每年的 3 月 30 日为该计息年度的起息日。

16、 计息期限（存续期间）：品种一计息期限为自 2020 年 3 月 30 日至 2027 年 3 月 29 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 3 月 30 日至 2025 年 3 月 29 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

品种二计息期限为自 2020 年 3 月 30 日至 2025 年 3 月 29 日；若投资者行

使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 3 月 30 日至 2023 年 3 月 29 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

17、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、付息日：2021 年至 2027 年每年的 3 月 30 日为品种一上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则 2021 年至 2025 年每年的 3 月 30 日为品种一回售部分债券的上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2021 年至 2025 年每年的 3 月 30 日为品种二上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则 2021 年至 2023 年每年的 3 月 30 日为品种二回售部分债券的上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

19、兑付登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

20、兑付日：品种一的兑付日期为 2027 年 3 月 30 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 30 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

品种二的兑付日期为 2025 年 3 月 30 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 3 月 30 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

21、担保情况：本期债券无担保。

22、募集资金专项账户：招商银行股份有限公司广州分行、北京银行股份有限公司深圳分行、华夏银行股份有限公司广州白云支行、广东华兴银行深圳分行、大连银行股份有限公司、长安银行股份有限公司

23、 信用级别及资信评级机构：经联合评级及中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

24、 牵头主承销商：中银国际证券股份有限公司。

25、 联席主承销商：西南证券股份有限公司、中山证券有限责任公司。

26、 债券受托管理人：中银国际证券股份有限公司。

27、 发行方式及发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立 A 股合格证券账户（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的合格投资者。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。公众投资者不得参与发行认购及交易。

28、 向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

29、 承销方式：余额包销。

30、 募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还到期/回售的公司债券。

31、 上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

32、 新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

33、 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

(五)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）的主要条款（债券简称：“20时代07”）

- 1、 发行主体：广州市时代控股集团有限公司
 - 2、 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人公司债券（第三期）
 - 3、 发行规模：本次债券发行总规模不超过（含）人民币 79.16 亿元，本次债券采取分期发行的方式，本期债券为本次债券下的第三期，发行总规模不超过（含）人民币 25 亿元。
 - 4、 债券期限：不超过 10 年（含 10 年），本期债券设两个品种。品种一的期限为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
 - 5、 品种间回拨选择权：发行人和簿记管理人将根据申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，在总发行规模内进行回拨。
 - 6、 债券形式：实名制记账式公司债券。
 - 7、 票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。
 - 8、 债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率由发行人和主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定，具体面向合格投资者发行的票面利率确定方式视发行时上交所相应交易规则确定。
 - 9、 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 5 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将在第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种一债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。
- 发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将在第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种二债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一票面金额在第 5 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种二票面金额在第 3 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

11、 回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于本期债券票面利率调整的决定。

12、 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13、 支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

14、 发行首日：2020 年 5 月 26 日

15、 起息日：本期债券自发行首日的次一个交易日开始计息，本期债券计息期限内每年的 5 月 27 日为该计息年度的起息日。

16、 计息期限（存续期间）：品种一计息期限为自 2020 年 5 月 27 日至 2027 年 5 月 26 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 5 月 27 日至 2025 年 5 月 26 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二计息期限为自 2020 年 5 月 27 日至 2025 年 5 月 26 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 5 月 27 日至 2023 年 5

月 26 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

17、 利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、 付息日：2021 年至 2027 年每年的 5 月 27 日为品种一上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则 2021 年至 2025 年每年的 5 月 27 日为品种一回售部分债券的上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

2021 年至 2025 年每年的 5 月 27 日为品种二上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则 2021 年至 2023 年每年的 5 月 27 日为品种二回售部分债券的上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

19、 兑付登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

20、 兑付日：品种一的兑付日期为 2027 年 5 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 5 月 27 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2025 年 5 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 5 月 27 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

21、 担保情况：本期债券无担保。

22、 募集资金专项账户：招商银行股份有限公司、北京银行股份有限公司深圳分行、华夏银行股份有限公司广州分行、广东华兴银行深圳分行、广东华兴银行广州分行、长安银行股份有限公司

23、 信用级别及资信评级机构：经联合评级及中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

24、 牵头主承销商：中银国际证券股份有限公司。

25、 联席主承销商：西南证券股份有限公司、中山证券有限责任公司。

26、 债券受托管理人：中银国际证券股份有限公司。

27、 发行方式及发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立 A 股合格证券账户（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的合格投资者。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。公众投资者不得参与发行认购及交易。

28、 向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

29、 承销方式：余额包销。

30、 募集资金用途：本期债券发行募集资金用于偿还到期/回售的公司债券。

31、 上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

32、 新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

33、 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（六）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）的主要条款（债券简称：“20 时代 09”）

1、 发行主体：广州市时代控股集团有限公司

2、 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）

3、 发行规模：本次债券发行总规模不超过（含）人民币 79.16 亿元，本次债券采取分期发行的方式，本期债券为本次债券下的第四期，发行总规模不超过（含）人民币 16 亿元。

4、 债券期限：不超过 10 年（含 10 年），本期债券设两个品种。品种一的期限为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、 品种间回拨选择权：发行人和簿记管理人将根据申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，在总发行规模内进行回拨。

6、 债券形式：实名制记账式公司债券。

7、 票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

8、 债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率由发行人和主承销商按照发行时簿记建档结果共同协商确定，具体面向合格投资者发行的票面利率确定方式视发行时上交所相应交易规则确定。

9、 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 5 年末调整本期债券品种一后 2 年的票面利率；发行人将在第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种一债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将在第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，向本期债券品种二债券持有人发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率选择权，则后续票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利

率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一票面金额在第 5 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告后，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种二票面金额在第 3 个计息年度付息日全部或部分回售给发行人，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

11、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于本期债券票面利率调整的决定。

12、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

13、支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

14、发行首日：2020 年 7 月 16 日

15、起息日：本期债券自发行首日的次一个交易日开始计息，本期债券计息期限内每年的 7 月 17 日为该计息年度的起息日。

16、计息期限（存续期间）：品种一计息期限为自 2020 年 7 月 17 日至 2027 年 7 月 16 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 7 月 17 日至 2025 年 7 月 16 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二计息期限为自 2020 年 7 月 17 日至 2025 年 7 月 16 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 7 月 17 日至 2023 年 7 月 16 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日

日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

17、 利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、 付息日：2021年至2027年每年的7月17日为品种一上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则2021年至2025年每年的7月17日为品种一回售部分债券的上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

2021年至2025年每年的7月17日为品种二上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则2021年至2023年每年的7月17日为品种二回售部分债券的上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

19、 兑付登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

20、 兑付日：品种一的兑付日期为2027年7月17日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2025年7月17日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为2025年7月17日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年7月17日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

21、 担保情况：本期债券无担保。

22、 募集资金专项账户：广东华兴银行股份有限公司深圳分行、交通银行股份有限公司广东省分行、招商银行股份有限公司广州分行、北京银行股份有限公司深圳分行。

23、 信用级别及资信评级机构：经联合评级及中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

24、 牵头主承销商：中银国际证券股份有限公司。

25、 联席主承销商：西南证券股份有限公司、中山证券有限责任公司。

26、 债券受托管理人：中银国际证券股份有限公司。

27、 发行方式及发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立 A 股合格证券账户（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的合格投资者。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。公众投资者不得参与发行认购及交易。

28、 向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

29、 承销方式：余额包销。

30、 募集资金用途：本期债券发行募集资金用于偿还到期/回售的公司债券。

31、 上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

32、 新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

33、 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 受托管理人履行职责情况

2021 年度，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、《上市规则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人 2021 年度经营和财务状况

一、发行人基本信息

中文名称：广州市时代控股集团有限公司

英文名称：Guangzhou Times Holdings Group Co., Ltd.

公司法定代表人：周四阳

成立时间：2001年5月9日

注册资本：83,000万美元

注册地址：广州市越秀区东风路410-412号第37层自编9房

邮政编码：510440

企业性质：有限责任公司（台港澳法人独资）

统一社会信用代码/注册号：91440101728232939L

信息披露负责人：牛霁旻

联系电话：020-83486668

传真：020-83486788

公司网址：<http://www.timesgroup.cn>

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发经营（主题公园，别墅除外）；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；企业自有资金投资。

二、发行人2021年度经营情况

发行人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：发行人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，发行人共拥有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，发行人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。

(2) 城市更新：2021年度，发行人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：发行人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。

三、发行人2021年度财务状况

根据发行人2021年年度报告，其主要财务数据如下：

单位：亿元

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	增减变动情况
货币资金	203.33	347.77	-41.53%
资产总计	1,936.73	1,847.58	4.83%
负债合计	1,450.59	1,423.72	1.89%
归属于母公司所有者权益合计	264.33	258.01	2.45%
所有者权益合计	486.14	423.86	14.69%
资产负债率	74.90%	77.06%	减少 2.16 个百分点
流动比率	1.30	1.41	-7.80%
速动比率	0.56	0.74	-24.27%
营业收入	440.16	382.24	15.15%
营业成本	301.33	266.76	12.96%

营业利润	84.07	75.15	11.86%
利润总额	85.84	79.64	7.79%
净利润	62.10	56.19	10.50%
归属于母公司所有者的净利润	47.74	51.91	-8.02%
总资产报酬率	0.06	0.07	-15.75%
EBITDA	97.47	94.56	3.08%
EBITDA 全部债务比	0.30	0.24	22.44%
EBITDA 利息保障倍数	3.52	2.31	52.38%
经营活动产生的现金流量净额	34.85	54.87	-36.49%
投资活动产生的现金流量净额	-231.61	-70.12	-230.30%
筹资活动产生的现金流量净额	37.22	102.80	-63.80%
现金及现金等价物净增加额	-159.55	87.55	-282.24%
期末现金及现金等价物余额	143.94	303.49	-52.57%

截至2021年末，发行人货币资金为203.33亿元，同比下降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。流动比率及速动比率进一步弱化。2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为34.85亿元，同比下降36.49%，经营活动产生的现金流量净额减少，主要是因为项目建设规模较大，建安投入增加导致购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金增长所致。2021年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-231.61亿元，同比下降-230.3%，投资活动产生的现金流量净额减少，主要是因为购买少数股东权益支付的现金和支付的合营公司借款增加所致。发行人按照投资节点回购了部分少数股东权益。支付的合营公司借款主要为部分合作的城市更新项目股权投资款，发行人与部分合作方以合营公司的形式投资了一些公司，准备开展城市更新项目。2021年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为37.22亿元，同比下降-63.8%，筹资活动产生的现金流量净额减少，主要是因为行业融资受限，新增借款及发行债券规模下降。此外，发行人剔除合同负债后资产负债率为70.17%，未满足“三道红线”中“剔除预收款项后资产负债率不超过70%”的要求，踩中一条红线归入“黄档”，负债年增速不得超过10%。发行人现金流状况出现下滑，对发

行人偿债能力构成不利影响。

第四章 募集资金使用及专项账户运作情况

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，即“18 时代 14”共募集资金 19.00 亿元。根据募集说明书公开披露，该期债券募集资金用于偿还公司债券。根据截至本报告出具日发行人提供的资料，未发现本期债券募集资金的使用与年度报告披露不一致的情况。

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），即“19 时代 04”共募集资金 5.00 亿元。根据募集说明书公开披露，该期债券募集资金用于偿还即将到期或行权的债券。根据截至本报告出具日发行人提供的资料，未发现本期债券募集资金的使用与年度报告披露不一致的情况。

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），即“20 时代 01”“20 时代 02”共募集资金 13.15 亿元根据募集说明书公开披露，该期债券发行募集资金全部用于偿还公司债券。根据截至本报告出具日发行人提供的资料，未发现本期债券募集资金的使用与年度报告披露不一致的情况。

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），即“20 时代 04”“20 时代 05”共募集资金 25 亿元根据募集说明书公开披露，该期债券发行募集资金全部用于偿还到期/回售的公司债券。根据截至本报告出具日发行人提供的资料，未发现本期债券募集资金的使用与年度报告披露不一致的情况。

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），即“20 时代 07”共募集资金 25 亿元根据募集说明书公开披露，该期债券发行募集资金用于偿还到期/回售的公司债券。根据截至本报告出具日发行人提供的资料，未发现本期债券募集资金的使用与年度报告披露不一致的情况。

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），即“20 时代 09”共募集资金 16 亿元根据募集说明书公开披露，该期债券发行募集资金用于偿还到期/回售的公司债券。根据截至本报告出具日发行人提供的资料，未发现本期债券募集资金的使用与年度报告披露不一致的情况。

第五章 偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

截止本报告出具之日，发行人已按期足额本息兑付；发行人未出现本息兑付违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力情况

营收方面，2020-2021年发行人分别实现营业收入382.24亿元和440.16亿元，分别实现净利润56.19亿元和62.10亿元，公司收入规模和盈利积累正常。2022年1—5月，时代控股合同销售金额222.77亿元，同比下降40.25%。

资产流动性方面，截至2021年末，发行人货币资金为203.33亿元，占总资产10.50%，应收账款63.67亿元，占总资产3.29%，其他应收款257.46亿元，占总资产13.29%，发行人流动资产占总资产78.51%。

现金流方面，2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为34.85亿元，同比下降36.49%；投资活动产生的现金流量净额为-231.61亿元，同比下降-230.3%；筹资活动产生的现金流量净额为37.22亿元，同比下降-63.8%；期末现金及现金等价物余额为143.94亿元，同比下降-52.57%。发行人现金流状况出现下滑，对发行人偿债能力构成不利影响。

第六章 偿债保障措施执行情况

2021 年度，本次公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施无重大变化。现将具体情况披露如下：

一、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变更情况

2021 年度，公司在增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施方面未发生变更。

二、增信机制情况

本次债券未采取增信措施。

三、偿债计划及其他偿债保障措施有效性分析

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人已为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并将严格执行资金管理计划、做好组织协调、履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。2021 年度，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书中相关承诺一致。

第七章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，未发生需召开债券持有人会议的事项，发行人未召开债券持有人会议。

第八章 本次债券付息情况

一、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（18时代14）

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）已于2021年12月10日按时支付本期债券从2020年12月10日至2021年12月9日期间的利息。

二、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）（19时代04）

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）已于2021年6月10日按时支付本期债券从2020年6月10日至2021年6月9日期间的利息。

三、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）（20时代01 20时代02）

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）已于2021年2月24日按时支付本期债券从2020年2月24日至2021年2月23日期间的利息。

四、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）（20时代04 20时代05）

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）已于2021年3月30日按时支付本期债券从2020年3月30日至2021年3月29日期间的利息。

五、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）（20时代07）

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）已于2021年5月27日按时支付本期债券从2020年5月27日至2021年5月26日期间的利息。

六、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）（20时代09）

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）已于2021年7月17日按时支付本期债券从2020年7月17日至2021年7月16日期间的利息。

第九章 本次债券跟踪评级情况

根据联合资信评估股份有限公司于2021年6月8日出具的跟踪评级报告（联合[2021]3913号），广州市时代控股集团有限公司长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”，广州市时代控股集团有限公司公开发行的“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”的债券信用等级为AAA。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2021年6月15日出具的跟踪评级报告（信评委函字[2021]跟踪0667号），广州市时代控股集团有限公司长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”，广州市时代控股集团有限公司公开发行的“20时代01”“20时代02”“20时代04”“20时代05”“20时代07”“20时代09”的债券信用等级为AAA。

根据联合资信评估股份有限公司于2022年6月27日出具的跟踪评级报告（联合[2022]5115号），广州市时代控股集团有限公司长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”，广州市时代控股集团有限公司公开发行的“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”的债券信用等级为AAA。根据本跟踪评级报告，受托管理人提醒投资者关注房地产行业进入下行周期，行业整体面临销售去化压力；发行人面临区域集中风险及城市更新项目开发的不确定性；发行人存在较大的资本支出压力；发行人及其母公司时代中国控股有限公司未来1-2年内存在较大的集中偿付压力。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2022年6月27日出具的跟踪评级报告（信评委函字[2022]跟踪1375号），广州市时代控股集团有限公司长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”，广州市时代控股集团有限公司公开发行的“20时代01”“20时代02”“20时代04”“20时代05”“20时代07”“20时代09”的债券信用等级为AAA。跟踪评级报告中披露发行人2021年净债务为150.77亿元，同比上升130.86%，净负债率为31.01%，同比上升101.23%，存在大幅弱化的情况。根据本跟踪评级报告，受托管理人提醒投资者关注发行人所在房地产行业风险；发行人销售规模呈下滑态势；安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年财务报表出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，所涉及的事项主要为与

持续经营相关的重大不确定性；发行人年内直融产品到期压力。

第十章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

2021 年度，发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人未发生变动。

第十一章 其他事项

一、募集说明书中约定的其他义务

发行人存续债券未约定其他义务。

二、重大事项披露情况

根据《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条，报告期内，发行人重大事项情况如下所示：

序号	重大事项	有/无
1	公司股权结构或者生产经营状况发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	公司重大资产抵押、质押、出售、转让、报废	无
4	公司发生未能清偿到期债务的情况	无
5	公司新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	无
6	公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十	无
7	公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭	无
9	涉及公司的重大诉讼、仲裁	有
10	公司涉嫌犯罪被依法立案调查，公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施	无
11	中国证监会规定的其他事项	有

发行人于 2021 年 3 月 18 日在上海证券交易所网站披露了《广州市时代控股集团有限公司监事发生变动的公告》；于 2021 年 4 月 8 日在上海证券交易所网站披露了《广州市时代控股集团有限公司涉及重大诉讼的公告》；于 2021 年 7 月 8 日在上海证券交易所网站披露了《广州市时代控股集团有限公司董事长、总经理发生变动的公告》。中银证券针对上述事项在上海证券交易所网站披露了临时受托管理事务报告。

三、其他相关事项

2021年下半年以来，房地产行业政策波动，宏观融资环境恶化，因近期新冠疫情多地频发等多方面因素，发行人后续可能仍面临一些风险因素，具体如下：

（一）销售规模下滑的风险

自2021年第三季度以来，行业因政策调整、信用事件频发等原因销售市场转冷。虽房地产政策面趋于缓和，但行业下行压力持续，市场销售恢复仍需时间。

2021年度，时代控股年度合约销售规模955.9亿元，同比减幅为4.8%，2022年1—5月，时代控股合同销售金额222.77亿元，同比下降40.25%。目前，地产企业普遍面临销售下滑情况，加之部分地区疫情影响，下半年销售下滑情况可能仍将持续。

（二）存续债券到期规模较大

截至本报告出具之日，发行人时代控股的人民币债券余额为146.67亿元，其中公司债券11只，合计116.15亿元；购房尾款ABS项目1只，合计5.48亿元；供应链ABS项目4只，合计25.04亿元。其中2022年有合计52.04亿元面临到期兑付或投资者行权，2023年有合计74.38亿元面临到期兑付或投资者行权，2024年有5.00亿元到期兑付，2025年有合计15.25亿元面临投资者行权。发行人偿债压力较大。

自2021年下半年以来，民营房地产企业境内外公开市场融资渠道受阻，投资者受行业违约事件负面影响，减少房地产投资，行业融资受限，进一步加重了发行人偿债压力。

中银证券受托发行人时代控股存续公司债券情况如下：

证券代码	证券简称	回售日	到期日	存续本金余额 (亿元)	所设违约条款摘录
163722.SH	20时代09	2023-07-17	2025-07-17	16.00	违约事件摘录如下： “发行人发生未能清偿到期银行借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；”
163571.SH	20时代07	2023-05-27	2025-05-27	25.00	
163315.SH	20时代04	2025-03-30	2027-03-30	9.50	
163316.SH	20时代05	2023-03-30	2025-03-30	15.50	

证券代码	证券简称	回售日	到期日	存续本金余额 (亿元)	所设违约条款摘录
163141.SH	20时代01	2025-02-24	2027-02-24	5.75	违约责任及承担方式摘录如下： “当发行人未按时支付本次债券本金和/或利息，或发生其他违约情况时，发行人应当承担违约责任。如果违约事件发生且一直持续三十个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议同意，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。”
163142.SH	20时代02	2023-02-24	2025-02-24	7.40	
155454.SH	19时代04	-	2024-06-10	5.00	
155083.SH	18时代14	2021-12-10	2023-12-10	5.00	
合计				89.15	

其他发行人时代控股存续公司债券情况如下：

证券代码	证券简称	回售日	到期日	存续本金余额 (亿元)	受托管理人
167463.SH	20时代12	2022-08-24	2024-08-24	11.00	中山证券
167340.SH	20时代10	2022-08-04	2024-08-04	5.00	中山证券
145783.SH	17时代02	2020-09-08	2022-09-08	11.00	西南证券
合计				27.00	

发行人时代控股存续ABS情况如下：

证券代码	证券简称	债券全称	项目类别/资产类型	计划管理人	当前余额(亿元)	到期日期
179439.SH	时赫01次	平安中山-时赫供应链金融1号资产支持专项计划	企业资产支持证券/供应链账款	平安证券	0.01	2022-7-7
179438.SH	时赫01优	平安中山-时赫供应链金融1号资产支持专项计划	企业资产支持证券/供应链账款	平安证券	6.00	2022-7-7
179832.SH	时赫02次	平安中山-时赫供应链金融2号资产支持专项计划	企业资产支持证券/供应链账款	平安证券	0.01	2022-9-9
179831.SH	时赫02优	平安中山-时赫供应链金融2号资产支持专项计划	企业资产支持证券/供应链账款	平安证券	7.00	2022-9-9
136112.SZ	申联次	申万宏源-联融供应链金融资产支持专项计划	企业资产支持证券/供应链账款	申万宏源	0.01	2022-11-18
136111.SZ	申联优	申万宏源-联融供应链金融资产支持专项计划	企业资产支持证券/供应链账款	申万宏源	5.00	2022-11-18
189873.SH	时赫21次	平安中山-时赫供应	企业资产支持证	平安证券	0.01	2022-12-23

		链金融 2 期 1 号资产支持专项计划	券/供应链账款			
189872.SH	时赫 21 优	平安中山-时赫供应链金融 2 期 1 号资产支持专项计划	企业资产支持证券/供应链账款	平安证券	7.00	2022-12-23
168299.SH	时粤 01 次	中山平安-时粤资产支持专项计划	企业资产支持证券/购房尾款	中山证券	0.28	2023-4-20
168298.SH	时粤 01 优	中山平安-时粤资产支持专项计划	企业资产支持证券/购房尾款	中山证券	5.20	2023-4-20
合计					30.52	

（三）境内债券价格波动

近期民营地产业债券价格波动较大，发行人境内部分公募债券亦发生过因二级市场竞价平台少量异常交易行为，导致债券价格异常波动触发临时停牌的情形。二级市场债券价格的异常波动，对发行人在一级市场持续融资也会产生较大影响。

中银证券作为受托管理人会持续密切关注时代控股后续的偿债资金筹措及本息兑付情况。

(本页无正文，为《广州市时代控股集团有限公司公司债券受托管理事务报告
(2021 年度)》盖章页)

