
广州市时代控股集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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。

发行人及其全体董事、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。

中兴华会计师事务所为本公司出具了无法表示意见的审计报告，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。

截止 2022 年末，公司面临的风险因素如下文列示，请投资者关注：

一、财务报告被会计师出具无法表示意见的审计报告

中兴华会计师事务所审计了广州市时代控股集团有限公司财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，中兴华会计师事务所认为无法获取充分、适当的审计证据以作为形成财务报表审计意见的基础，无法表示意见。

二、形成无法表示意见的基础

广州时代控股集团有限公司 2022 年度归属于母公司股东的净亏损为 9,230,351 千元：截止报告期末，公司的银行及其他借款总额为人民币 27,353,062 千元，将于未来 12 个月内到期偿还的借款为人民币 14,144,715 千元，而其非受限的现金及现金等价物为人民币 2,729,308 千元，无法覆盖一年内到期的有息借款，后续面临债务陆续到期还款的资金压力；于 2022 年 12 月 31 日，公司及境外控股母公司发生到期尚未偿还的借款，以上所述事项连同公司存在大额亏损等情况，显示存在对公司持续经营能力引起重大疑虑的重大不确定性。公司管理层计划采取措施以改善公司的经营状况和财务状况，这些计划的结果仍存在多项重大的不确定性，而这些不确定事项之间存在相互影响，其对财务报表产生的累积影响重大且具有广泛性。中兴华会计师事务所认为无法获取与评估持续经营能力相关的充分、适当的审计证据，以判断公司在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。

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、 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	9
五、 公司业务和经营情况	9
六、 公司治理情况	12
七、 环境信息披露义务情况	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	21
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	21
四、 公司债券募集资金使用情况	21
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	22
七、 中介机构情况	26
第三节 报告期内重要事项.....	31
一、 财务报告审计情况	31
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	32
三、 合并报表范围调整	32
四、 资产情况	32
五、 非经营性往来占款和资金拆借	38
六、 负债情况	38
七、 利润及其他损益来源情况	41
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	41
九、 对外担保情况	42
十、 重大诉讼情况	42
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	42
十二、 向普通投资者披露的信息	42
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	42
一、 发行人为可交换债券发行人	42
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	43
三、 发行人为绿色债券发行人	43
四、 发行人为可续期公司债券发行人	43
五、 其他特定品种债券事项	43
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
第六节 备查文件目录.....	46
财务报表.....	48
附件一： 发行人财务报表.....	48

释义

本集团、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	2022年度
报告期末	指	2022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、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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

报告期末实际控制人名称：岑钊雄，李一萍

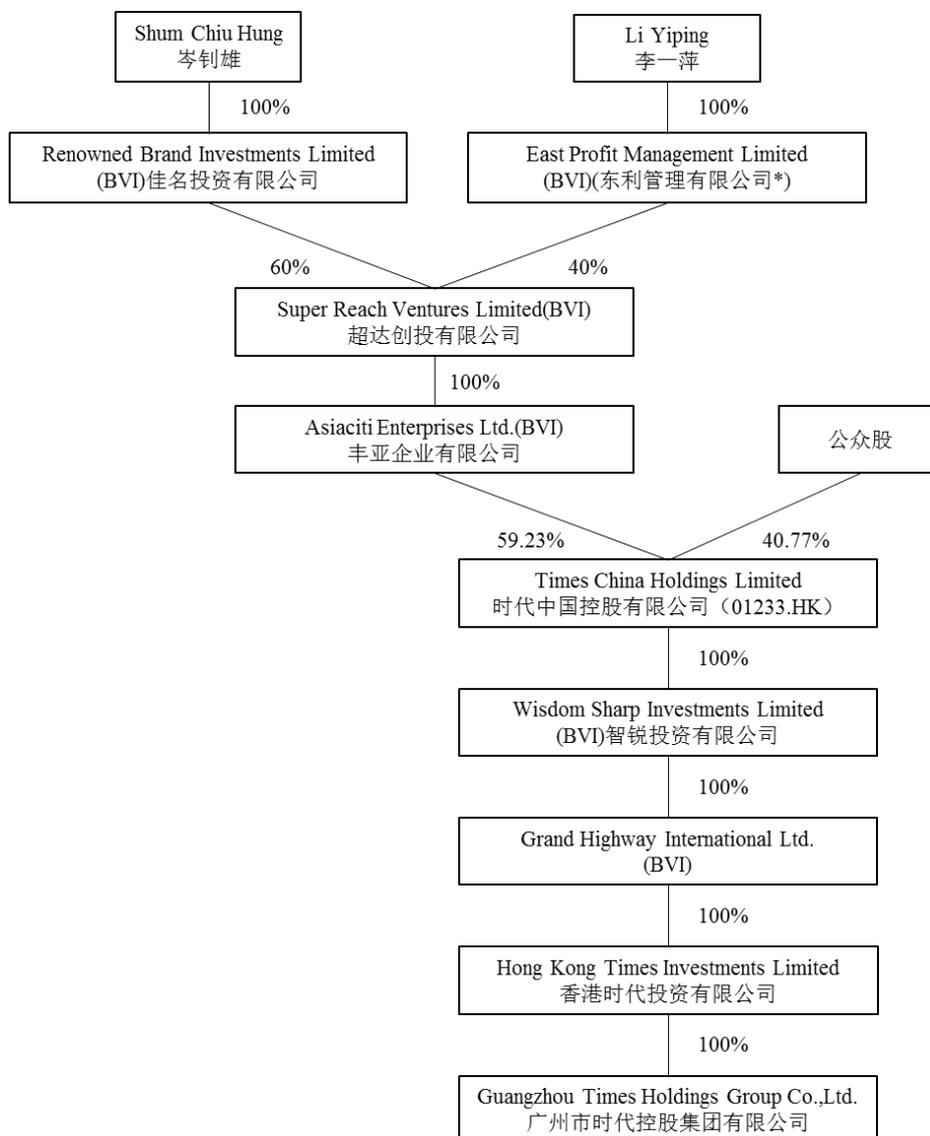
报告期末控股股东资信情况：资信良好

报告期末实际控制人资信情况：资信良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：59.23%，无

发行人与控股股东、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）



¹均包含股份，下同。

控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

√适用 □不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况截止报告期末，本公司控股股东对其他企业的主要资产及其受限情况如下表：

公司名称	注册成立/设立及运营的地点	注册成立/设立及运营的日期	已发行普通/注册股本	控股股东持股比例 (%)		主要业务
				直接	间接	
盈坤投资有限公司 Profit City Investment Limited	香港	1992-4-23	61,782,691 港元	100	-	投资控股

以上资产不存在权利受限的情况

截止报告期末，本公司实控人对其他企业的主要资产及其受限情况如下表：

公司名称	注册成立/设立及运营的地点	注册成立/设立及运营的日期	已发行普通/注册股本	实际控制人持股比例 (%)		主要业务
				直接	间接	
佳名投资有限公司 Renowned Brand Investments Limited	英属维尔京群岛	2006-3-22	1 美元	100	-	投资控股
East Profit Management Limited	英属维尔京群岛	2007-7-9	1 美元	100	-	投资控股
超达创投有限公司 Super Reach Ventures Limited	英属维尔京群岛	2020-4-16	200 美元 127.8727 亿港元	-	100	投资控股
丰亚企业有限公司 Asiaciti Enterprises Ltd.	英属维尔京群岛	2007-11-8	200 美元	-	100	投资控股
智锐投资有限公司 Wisdom Sharp Investments Limited	英属维尔京群岛	2006-3-22	3 美元	-	59.23	投资控股
Million Sensor Management Limited	英属维尔京群岛	2007-5-25	1 美元	-	59.23	投资控股
Grand Highway International Ltd.	英属维尔京群岛	2007-9-13	1 美元	-	59.23	投资控股
Venus Tower Limited	英属维	2007-9-21	1 美元	-	59.23	投资控

	尔京群岛					股
超佳环球有限公司 Super Best Global Limited	英属维尔京群岛	2014-5-22	1 美元	-	59.23	投资控股
显毅控股有限公司 Clear Strength Holdings Limited	英属维尔京群岛	2014-5-20	1 美元	-	59.23	投资控股

以上资产不存在权利受限的情况

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

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

（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：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数0%。

（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：

发行人的法定代表人：周四阳

发行人的董事长或执行董事：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

发行人的其他非董事高级管理人员：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、主营业务开展情况

公司是中国领先的城市发展服务商之一，集中在粤港澳大湾区的主要核心城市开展房地产业务。主要业务包括物业开发、城市更新、物业租赁及转租。

（1）物业开发：本集团集中于粤港澳大湾区的主要核心城市。截止 2022 年末，公司共拥有 138 个处于不同阶段的主要项目，其中 126 个分布在广州、佛山、江门、东莞、惠州、珠海、中山、清远、肇庆、汕头、汕尾以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。2022 年度，公司实现合同销售金额为人民币 397.91 亿元，合同销售总建筑面积约为 247.1 万平方米。公司注重项目配套设施，为求丰富客户的家庭居住需求，丰富客户的居住体验。

（2）城市更新：2022 年度，公司城市更新业务收入约为 2.1 亿元，该收入主要来自佛山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

2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年减少 9.96%。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。

2022 年，公司保交楼并提升交楼品质，年内交付 38 个项目，近 4 万套房屋，通过提升项目配套，以经营逻辑对现有存货保值；坚定降低杠杆，通过项目回款，解决自身融资还款压力；主动进行债务管理，夯实经营基础。

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

2022 年，受到行业下行、叠加房企频繁出险等影响，公司运营端、融资端双重承压，面临严峻的短期流动性压力。在运营端，购房者信心持续下降，公司销售业绩持续走低，2022 年，全年合同销售金额为人民币 397.91 亿元，同比下降 58.37%；在融资端，几乎无法获取增量融资，面对债务的持续到期，流动性压力巨大。

于 2022 年 9 月，进行了公司首笔境内公开市场债务展期。

当前公司坚定保交楼，降杠杆，公司保持稳定经营。

（二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10% 以上业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：千元 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	23,806,173	19,895,942	16.43	96.35	39,085,162	29,215,294	25.25	88.8
城市更新	210,325	199,506	5.14	0.85	4,409,385	738,996	83.24	10.02
物业租赁	691,085	262,962	61.95	2.80	521,209	178,870	65.68	1.18
合计	24,707,583	20,358,410	17.60	100.00	44,015,756	30,133,160	31.54	100

（2）各产品（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），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：千元 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	23,806,173	19,895,942	16.43	-39.09	-31.90	-34.96
城市更新	城市更新	210,325	199,506	5.14	-95.23	-73.00	-93.82
物业租赁	物业租赁	691,085	262,962	61.95	32.59	47.01	-5.68
合计	—	24,707,583	20,358,410	—	-43.87	-32.44	—

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。

- 1、物业开发：营业收入、营业成本、毛利率均比上年同期减少30%以上，主要由于行业变化、销售下降，交付面积和结转收入相应下降，报告期内结转项目多为招拍挂拿地成本较高；
- 2、城市更新：营业收入、营业成本、毛利率均比上年同期减少30%以上，主要由于土地出让市场气氛趋于谨慎，城市更新转化放缓；
- 3、物业租赁：营业收入、营业成本比上年同期增加30%以上，主要由于番禺E-PARK二期（番禺汉溪二期项目）、天河E-PARK二期（凌塘项目）分别于2021年7月和2021年8月投入运营和出租率持续上升。

（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；坚定保交付，为客户兑现美好承诺。

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等多方面的影响，公司将主动适应国家政策和方向，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；对债务进行主动管理，避免债务违约；同时，公司将大力提升产品力和服务力，坚定保交付。

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在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立

（三）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，获赠现金资产，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，获赠现金资产，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。

（四）发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	548,008
出售商品/提供劳务	241,636
关联租赁情况	4,464
关键管理人员报酬	138,201

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5,934,809千元人民币。

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金额超过发行人上年末净资产的
适用 不适用

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

是 否

（六）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

七、环境信息披露义务情况

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

公司债券基本信息列表（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	H2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、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026年2月24日
8、债券余额	4.50
9、截止报告期末的利率(%)	5.68
10、还本付息方式	截止2023年2月24日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/11/24偿付2%，2025/2/24偿付12%，2025/5/24偿付12%，2025/8/24偿付20%，2025/11/24偿付26%，2026/2/24偿付28%

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	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	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	协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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	H2 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、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026 年 2 月 24 日
8、债券余额	9.90
9、截止报告期末的利率（%）	5.94
10、还本付息方式	截止 2023 年 2 月 24 日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/11/24 偿付 2%，2025/2/24 偿付 12%，2025/5/24 偿付 12%，2025/8/24 偿付 20%，2025/11/24 偿付 26%，2026/2/24 偿付 28%
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	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	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	协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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	H17 时代 2
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、2023 年 4 月 30 日后的	不适用

最近回售日	
7、到期日	2026年2月24日
8、债券余额	10.725
9、截止报告期末的利率（%）	5.50
10、还本付息方式	截止2023年2月24日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/11/24偿付2%，2025/2/24偿付12%，2025/5/24偿付12%，2025/8/24偿付20%，2025/11/24偿付26%，2026/2/24偿付28%
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	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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	H20时代2
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、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027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	截止2023年2月24日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/12/24偿付2%，2025/3/24偿付3%，2025/6/24偿付5%，2025/9/24偿付6%，2025/12/24偿付8%，2026/3/24偿付8%，2026/6/24偿付10%，2026/9/24偿付18%，2026/12/24偿付20%，2027/2/24偿付20%
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	中银国际证券有限责任公司

14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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	H20时代5
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、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027年2月24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	截止2023年2月24日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/12/24偿付2%，2025/3/24偿付3%，2025/6/24偿付5%，2025/9/24偿付6%，2025/12/24偿付8%，2026/3/24偿付8%，2026/6/24偿付10%，2026/9/24偿付18%，2026/12/24偿付20%，2027/2/24偿付20%
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	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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（第三期）（品种二）
2、债券简称	H20时代7
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、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027年2月24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	截止2023年2月24日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/12/24偿付2%，2025/3/24偿付3%，2025/6/24偿付5%，2025/9/24偿付6%，2025/12/24偿付8%，2026/3/24偿付8%，2026/6/24偿付10%，2026/9/24偿付18%，2026/12/24偿付20%，2027/2/24偿付20%
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	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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	H20时代9
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、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027年2月24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	截止2023年2月24日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/12/24偿付2%，2025/3/24偿付3%，2025/6/24偿付5%，2025/9/24偿付6%，2025/12/24偿付8%，2026/3/24偿付8%，2026/6/24偿付10%，2026/9/24偿付18%，2026/12/24偿付20%，2027/2/24偿付20%
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	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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	H19时代4
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、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027年2月24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	截止2023年2月24日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/12/24偿付2%，2025/3/24偿付3%，2025/6/24偿付5%，2025/9/24偿付6%，2025/12/24偿付8%，2026/3/24偿付8%，2026/6/24偿付10%，2026/9/24偿付18%，2026/12/24偿付20%，2027/2/24偿付20%
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	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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	H20时代1

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、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
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	截止2023年2月24日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/12/24偿付2%，2025/3/24偿付3%，2025/6/24偿付5%，2025/9/24偿付6%，2025/12/24偿付8%，2026/3/24偿付8%，2026/6/24偿付10%，2026/9/24偿付18%，2026/12/24偿付20%，2027/2/24偿付20%
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	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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	H20时代4
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、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027年2月24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	截止2023年2月24日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/12/24偿付2%，2025/3/24偿付3%，2025/6/24偿付5%，2025/9/24偿付6%，2025/12/24偿付8%，2026/3/24偿付8%，

	2026/6/24 偿付 10%，2026/9/24 偿付 18%， 2026/12/24 偿付 20%，2027/2/24 偿付 20%
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	中银国际证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：各只债券基本信息为截止至 2023 年 4 月 28 日的最新情况

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 本公司的公司债券有选择权条款
 债券代码：167340.SH
 债券简称：H2 时代 10
 债券约定的选择权条款名称：
 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

债券代码：167463.SH
 债券简称：H2 时代 12
 债券约定的选择权条款名称：
 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：
 是 否

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
 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、 公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、 发行人或者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、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

√适用 □不适用

债券代码：167340.SH

债券简称	H2 时代 10
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	无增信；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
变更原因	受行业下行及政策影响，公司遇到流动性问题，难以筹措资金兑付回售款项
变更取得有权机构批准情况	时代控股于 2022 年 5 月 20 日召开了“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）2022 年第一次债券持有人会议”，并审议通过了《关于修改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）基本条款的议案》 时代控股于 2022 年 7 月 26 日召开“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）2022 年第二次债券持有人会议”，并审议通过了《关于调整本期债券投资者回售选择权、调整本期债券本金兑付安排、调整增信机制、偿债计划及其他保障措施的议案》
变更对债券持有人利益的影响	增加分期付款条件；增加增信措施

债券代码：167463.SH

债券简称	H2 时代 12
原增信机制、偿债计划及其他偿债	无增信；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

保障措施内容及执行情况	
变更原因	受行业下行及政策影响，公司遇到流动性问题，难以筹措资金兑付回售款项
变更取得有权机构批准情况	时代控股于2022年5月20日召开了“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）2022年第一次债券持有人会议”，并审议通过了《关于修改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）基本条款的议案》。 时代控股于2022年8月2日召开“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）2022年第二次债券持有人会议”，并审议通过了《关于调整本期债券投资者回售选择权、调整本期债券本金兑付安排、调整增信机制、偿债计划及其他保障措施的议案》
变更对债券持有人利益的影响	增加分期付款条件；增加增信措施

债券代码：145783.SH

债券简称	H17时代2
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	无增信；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。
变更原因	受行业下行及政策影响，公司遇到流动性问题，难以筹措资金到期兑付
变更取得有权机构批准情况	时代控股于2022年9月5日召开“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）2022年第一次债券持有人会议”，并审议通过了《关于调整本期债券本金兑付安排、调整增信机制、偿债计划及其他保障措施的议案》
变更对债券持有人利益的影响	债券期限延长；增加分期付款条件；增加增信措施

响

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：167340.SH

债券简称	H2 时代 10
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	经 2022 年第一次、第二次持有人会议同意，投资人于 2022 年 8 月 4 日不行使回售权，本期债券兑付日期为 2024 年 8 月 4 日，若债券持有人在第三年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 4 日；提供时代控股全资子公司清远市宏景投资有限公司持有的清远市恒丰实业发展有限公司 31.25% 股权用于本期债券的质押增信；本金兑付方案调整为：于 2022 年 8 月 4 日支付本期债券应付未付利息并偿付 10% 本金，于 2023 年 8 月 4 日及 2024 年 8 月 4 日支付剩余本金及利息。
增信机制、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）	增加分期付款条件；增加增信措施
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	经 2022 年第一次、第二次持有人会议同意，投资人于 2022 年 8 月 4 日不行使回售权，本期债券兑付日期为 2024 年 8 月 4 日，若债券持有人在第三年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 4 日；提供时代控股全资子公司清远市宏景投资有限公司持有的清远市恒丰实业发展有限公司 31.25% 股权用于本期债券的质押增信，已完成质押办理；于 2022 年 8 月 4 日支付本期债券应付未付利息并偿付 10% 本金，已完成支付。

债券代码：167463.SH

债券简称	H2 时代 12
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	经 2022 年第一次、第二次持有人会议同意，投资人于 2022 年 8 月 24 日不行使回售权，本期债券兑付日期为 2024 年 8 月 24 日，若债券持有人在第三年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 24 日；提供时代控股全资子公司清远市宏景投资有限公司持有的清远市恒丰实业发展有限公司 68.75% 股权用于本期债券的质押增信；于 2022 年 8 月 24 日支付本期债券应付未付利息并偿付 10% 本金，于 2023 年 8 月 24 日及 2024 年 8 月 4 日支付剩余本金及利息。

增信机制、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）	增加分期付款条件；增加增信措施
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	经 2022 年第一次、第二次持有人会议同意，投资人于 2022 年 8 月 24 日不行使回售权，本期债券兑付日期为 2024 年 8 月 24 日，若债券持有人在第三年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 24 日；提供时代控股全资子公司清远市宏景投资有限公司持有的清远市恒丰实业发展有限公司 68.75% 股权用于本期债券的质押增信，已完成质押办理；于 2022 年 8 月 24 日支付本期债券应付未付利息并偿付 10% 本金，已完成支付。

债券代码：145783.SH

债券简称	H17 时代 2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	经持有人会议同意，调整本期债券本金兑付安排，调整后方案为 2022 年 9 月 8 日支付首期本金 2.5%，2023 年 3 月 8 日支付第二期本金 2.5%，2023 年 9 月 8 日支付第三期本金 5%，2024 年 3 月 8 日支付剩余本金 90%；2022 年 9 月 8 日，支付全部应付未付利息，后续利随本清；以时代控股全资子公司佛山市时代鸿泰投资有限公司持有的佛山市时代天朗投资有限公司 61.11% 股权用于“17 时代 02”债券的质押增信。
增信机制、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）	债券期限延长；增加分期付款条件；增加增信措施
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	经 2022 年第一次持有人会议同意，以时代控股全资子公司佛山市时代鸿泰投资有限公司持有的佛山市时代天朗投资有限公司 61.11% 股权用于“17 时代 02”债券的质押增信，已完成质押办理；2022 年 9 月 8 日支付应付未付利息及首期本金 2.5%，已完成支付。

债券代码：163142.SH；163316.SH；163571.SH；163722.SH；163141.SH；163315.SH；155454.SH

债券简称	20 时代 02；20 时代 05；20 时代 07；20 时代 09；20 时代 01；20 时代 04；19 时代 04
增信机制、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。
增信机制、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
报告期内增信机制、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	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO，B座20层
签字会计师姓名	赵怡超，姚嘉茜

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	167340.SH
债券简称	H2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	H2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

债券代码	145783.SH
债券简称	H17时代2
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	钟德根

联系电话	+86-010-57631063
------	------------------

债券代码	163142.SH
债券简称	H20 时代 2
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	褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	163316.SH
债券简称	H20 时代 5
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	褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	163571.SH
债券简称	H20 时代 7
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	褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	163722.SH
债券简称	H20 时代 9
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	褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	155454.SH
债券简称	H19 时代 4
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	褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	163141.SH
债券简称	H20 时代 1
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	褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

债券代码	163315.SH
债券简称	H20 时代 4
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	褚昭伟
联系电话	+86-010-66229000

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	145783.SH
债券简称	H17 时代 2
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	155454.SH、163141.SH、163142.SH、 163315.SH、163316.SH、163571.SH、 163722.SH、167463.SH
债券简称	H19 时代 4、H20 时代 1、H20 时代 2、H20 时代 4、H20 时代 5、H20 时代 7、H20 时代 9、H2 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 17 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	H20 时代 1、H20 时代 2、H20 时代 4、H20 时代 5、H20 时代 7、H20 时代 9、H2 时代 10、H2 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 SOHO 5 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

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
167340.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所	中兴华会计师事务所	2022年12月21日	原审计机构合作期限到期，重新选聘审计机构	已经过公司有权决策机构的审议	无
167463.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所	中兴华会计师事务所	2022年12月21日	原审计机构合作期限到期，重新选聘审计机构	已经过公司有权决策机构的审议	无
145783.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所	中兴华会计师事务所	2022年12月21日	原审计机构合作期限到期，重新选聘审计机构	已经过公司有权决策机构的审议	无
163142.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所	中兴华会计师事务所	2022年12月21日	原审计机构合作期限到期，重新选聘审计机构	已经过公司有权决策机构的审议	无
163316.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所	中兴华会计师事务所	2022年12月21日	原审计机构合作期限到期，重新选聘审计机构	已经过公司有权决策机构的审议	无
163571.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所	中兴华会计师事务所	2022年12月21日	原审计机构合作期限到期，	已经过公司有权决策机构的	无

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
					重新选聘审计机构	审议	
16372 2.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所	中兴华会计师事务所	2022年12月21日	原审计机构合作期限到期，重新选聘审计机构		无
15545 4.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所	中兴华会计师事务所	2022年12月21日	原审计机构合作期限到期，重新选聘审计机构	已经过公司有权决策机构的审议	无
16314 1.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所	中兴华会计师事务所	2022年12月21日	原审计机构合作期限到期，重新选聘审计机构	已经过公司有权决策机构的审议	无
16331 5.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所	中兴华会计师事务所	2022年12月21日	原审计机构合作期限到期，重新选聘审计机构	已经过公司有权决策机构的审议	无

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	中兴华会计师事务所
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	<p>公司 2022 年度归属于母公司股东的净亏损为 9,230,351 千元；截止报告期末，公司的银行及其他借款总额为人民币 27,353,062 千元，将于未来 12 个月内到期偿还的借款为人民币 14,144,715 千元，而其非受限的现金及现金等价物为人民币 2,729,308 千元，无法覆盖一年内到期的有息借款，后续面临债务陆续到期还款的资金压力；于 2022 年 12 月 31 日，公司及境外控股母公司发生到期尚未偿还的借款，以上所述事项连同公司存在大额亏损等情况，显示存在对广州时代控股公司持续经营能力引起重大疑虑的重大不确定性。公司管理层计划采取措施以改善公司的经营状况和财务状况，这些计划的结果仍存在多项重大的不确定性，而这些不确定事项之间存在相互影响，其对财务报表产生的累积影响重大且具有广泛性。中兴华会计师事务所认为无法获取与评估持续经营能力相关的充分、适当的审计证据，以判断公司在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。</p>
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	<p>鉴于上述情况，本公司管理层已采取多项计划及措施改善本集团的流动资金及财务状况，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）本集团已委任一名财务顾问，协助重组公司债券，以在实际可行情况下尽快与所有利益相关者达成一致的解决方案； （2）本集团正积极与多家现有合作的金融机构就若干借款进行展期； （3）本集团将继续采取措施，加快房地产物业的销售，并加快收回未偿还的销售款项及其他应收款项； （4）本集团将继续采取积极措施控制行政成本并控制资本支出； （5）本集团将寻找机会出手非核心资产或城市更新项目； <p>本公司管理层已审慎考虑本集团的流动资金、财务状况、经营状况以及可用的融资来源，以评估本集团是否拥有足够的营运资金以及融资来源以确保本集团于 2022 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。因此，本公司管理层以持续经营基础编制财务报表是适当的。</p> <p>尽管上文所述，本集团能否实现上述计划及措施仍存在重大不确定性。本集团能否持续经营将取决于下列因素：</p>

	<p>(1) 成功并及时完成债务重组，且本集团具备能力继续遵守各贷款重组协议中的条款及条件。</p> <p>(2) 成功与本集团现有贷款人就到期未支付的借款展期进行磋商，并与彼等达成协议不对本集团采取任何行动以行使其要求立即支付该等借款本金及利息的权利。</p> <p>(3) 成功与贷款人就重组或延期偿还本集团的银行及其他借款进行磋商。</p> <p>(4) 本集团有能力透过执行本集团的业务战略计划以加快物业及城市更新项目的销售，并加快收回未偿还的销售款项。</p> <p>(5) 成功并及时地实施计划，以出售其若干其他资产，例如土地、项目开发公司的股权以及及时收回所得款项。</p> <p>若本集团未能实现上述计划及措施并持续经营，则须作出调整以将本集团资产的账面金额减值至其可收回金额，计提可能产生的相关负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。上述调整的影响并未于本期财务报表反映。</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要由应收非控股股东款项、应收保证金/项目定金，应收合联营公司款项构成
存货	主要由开发成本、开发产品、拟开发土地构成

2. 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：千元 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	6,740,288	4.62	20,333,001	-66.85
应收账款	1,728,675	1.18	6,366,992	-72.85
合同资产	153,711	0.11	249,147	-38.31
长期应收款	4,491,666	3.08	9,195,767	-51.16
其他权益工具投资	266,320	0.18	200,507	32.82
投资性房地产	2,698,648	1.85	3,972,621	-32.07
在建工程	395,485	0.27	839,810	-52.91
其他非流动资产	458,258	0.31	689,026	-33.49

发生变动的原因：

- 1、货币资金：同比减少 66.85%，主要系偿还债务、项目建设投入增加所致。
- 2、应收账款：同比减少 72.85%，主要系城市更新项目收回应收账款，核销坏账及本年结转规模下降所致。
- 3、合同资产：同比减少 38.31%，主要系回收品牌费所致。
- 4、长期应收款：同比减少 51.16%，主要系受环境变化影响对合营公司的部分投资可能存在无法收回的风险，计提减值准备所致。
- 5、其他权益工具投资：同比增加 32.82%，主要系新增权益工具投资及公允价值变动所致。
- 6、投资性房地产：同比减少 32.07%，主要系处置部分自持物业，将东莞常平智造港项目转为存货所致。
- 7、在建工程：同比减少 52.91%，主要系部分转租商业竣备后转入长期待摊费用所致。
- 8、其他非流动资产：同比减少 33.49%，主要系城市更新转化项目或已开工资产转入存货所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：千元 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（%）

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	6,740,288	4,010,980	—	59.51
存货	75,358,804	8,732,139	—	11.59
长期股权投资	11,565,916	3,250,403	—	28.10
投资性房地产	2,698,648	918,778	—	34.05
固定资产	855,636	663,802	—	77.58
应收账款	1,728,675	59,869	—	3.46
合计	98,947,967	17,635,971	—	—

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 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

单位：千元 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
广州市时代永泰投资有限公司	19,232,694	4,250,189	—	100.00%	100%	质押子公司股权以获得借款
广州桥杭投资有限公司	239,763	-7,800	19,828	59.40%	100%	质押子公司股权以获得借款
广州佳裕投资	1,412,637	79,247	246,233	97.03%	100%	质押子公司股

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
有限公司						权以获得借款
广州市云禧商业管理有限公司	813,505	332,970	86,342	67.92%	100%	质押子公司股权以获得借款
清远市信腾实业有限公司	4,281,874	-45,680	-	75.00%	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	5,070,346	1,370,402	403,660	50.75%	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	1,014,737	47,574	340,426	99.01%	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	4,719,932	883,384	-	60.00%	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	3,107,216	661,132	-	99.50%	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
广州市珺锐房地产开发有限公司	6,623,439	1,877,690	1,536,581	49.50%	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	1,897,953	61,111	707,047	50.49%	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	3,548,990	374,962	-	97.50%	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	1,530,603	310,088	-	99.50%	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	11,699,689	2,743,330	-	69.30%	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	3,149,078	-128,041	-	51.01%	100%	质押子公司股权以获得借款
广州建武投资有限公司	1,047,553	167,884	-	99.01%	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
司						得借款
佛山市宝盈房地产开发有限公司	300,399	-23,402	156,432	99.50%	100%	质押子公司股权以获得借款
广州市珺昱投资有限公司	74,843	45,909	-	99.01%	100%	质押子公司股权以获得借款
广州市珺尚房地产开发有限公司	347,505	-93,373	-	100.00%	100%	质押子公司股权以获得借款
广州市景莱投资有限公司	209,397	-35,480	-	97.03%	100%	质押子公司股权以获得借款
清远市恒丰实业发展有限公司	137,036	53,529	-	99.50%	100%	为公司债券提供增信
佛山市时代天朗投资有限公司	149,355	-1,503	-	99.50%	100%	为公司债券提供增信
合计	70,608,544	12,924,122	3,496,549	—	—	—

五、 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

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：432,979千元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1,231,517千元，收回：34,789千元；

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：1,629,707千元，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：1,629,707千元。

（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：5.59%，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

六、 负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为14,443,878千元和13,672,023千元，报告期内有息债务余额同比变动-5.34%。

单位：千元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	5,070,998	3,153,737	2,974,361	11,199,096	81.91%
银行贷款	-	599,327	-	1,364,250	1,963,577	14.36%
非银行金融机构贷款	-	27,700	-	481,650	509,350	3.73%

其他有息债务	-	-	-	-	-	-
--------	---	---	---	---	---	---

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 11,199,096 千元，企业债券余额 0 千元，非金融企业债务融资工具余额 0 千元，且共有 5,724,237 千元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 32,528,499 千元和 27,353,062 千元，报告期内有息债务余额同比变动-15.91%。

单位：千元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	5,070,998	3,153,736	2,974,362	11,199,096	40.94%
银行贷款	1,350,000	1,788,240	1,314,850	9,339,837	13,792,927	50.43%
非银行金融机构贷款	-	1,266,623	-	840,150	2,106,773	7.70%
其他有息债务	-	200,267	-	54,000	254,267	0.93%

注：于 2022 年 12 月 31 日，银行贷款中存在已到期未支付或正在展期的借款 1,350,000 千元。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 11,199,096 千元，企业债券余额 0 千元，非金融企业债务融资工具余额 0 千元，且共有 5,724,237 千元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
开发贷款	广州市浩玮房地产开发有限公司	银行	13.5	本息均逾期	项目销售不畅，流动性紧张，在本息兑付日未能就贷款展期条件达成一致	13.5	沟通协商中

（三） 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：千元 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	849,267	0.73	0	-
应付账款	12,483,149	10.68	17,893,331	-30.24
应付职工薪酬	157,190	0.13	371,523	-57.69
一年内到期的非流动负债	13,296,981	11.38	8,289,902	60.40
预计负债（流动负债）	14,352	0.01	618	2,222.33
长期借款	10,233,986	8.76	15,460,649	-33.81
应付债券	2,974,361	2.55	8,797,608	-66.19
预计负债（非流动负债）	95,194	0.08	187,881	-49.33

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：上年末余额为 0，本期末余额为 849,267 千元，主要系 2022 年新增短期借款所致
- 2、应付账款：同比减少 30.24%，主要系工程款结算支付所致。
- 3、应付职工薪酬：同比减少 57.69%，主要系工资、奖金、津贴和补贴减少所致。
- 4、一年内到期的非流动负债：同比增加 60.40%，主要系债务到期结构随时间变动所致。
- 5、预计负债（流动负债）：同比增加 2,222.33%，主要系债务到期结构随时间变动所致。
- 6、长期借款：同比减少 33.81%，主要系债务到期结构随时间变动及公司归还借款所致。
- 7、应付债券：同比减少 66.19%，主要系公司偿还债券及债务到期结构随时间变动所致。
- 8、预计负债（非流动负债）：同比减少 49.33%，主要系债务到期结构随时间变动所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、 利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-8,276,144 千元

报告期非经常性损益总额：-2,083,479 千元

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 20%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

适用 不适用

存在重大差异的原因

2022 年度，经营活动产生的现金流量净额为 2.59 亿，公司利润总额为-82.76 亿，亏损主要由存货、长期应收款、应收账款及长期股权投资减值所致。

八、 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

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

2022年度，公司利润总额为-82.76亿，归属于母公司股东的净亏损为92.30亿；主要亏损主体为广州市时代胜誉投资有限公司，广东银辉科技创新投资有限公司，江门顺拓投资有限公司等；亏损主要由存货、长期应收款、应收账款及长期股权投资减值所致。

本公司管理层已审慎考虑本集团的流动资金、财务状况、经营状况以及可用的融资来源，以评估本集团是否拥有足够的营运资金以及融资来源以确保本集团于2022年12月31日后12个月内能够持续经营。

九、 对外担保情况

报告期初对外担保的余额：8,405,036千元

报告期末对外担保的余额：5,968,972千元

报告期对外担保的增减变动情况：-2,436,064千元

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：5,934,809千元

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、 重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 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

十二、 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、 发行人为绿色债券发行人

□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

一、 公司债券展期事宜

2023年2月7日，公司发布《停牌公告》，公司所有存续公司债券自2023年2月8日开市起停牌，复牌时间另行确定；

2023年2月10日，公司所有存续公司债券已转为特定债券，代码保持不变。债券名称变更如下：

转版前名称	转版后名称
20时代10	H2时代10
20时代12	H2时代12
17时代02	H17时代2
20时代02	H20时代2
20时代05	H20时代5
20时代07	H20时代7
20时代09	H20时代9
20时代01	H20时代1
20时代04	H20时代4
19时代04	H19时代4

公司于2023年2月22日（以各债券实际召开日期为准），分别召开境内公开市场存续的10只债券的持有人会议，审议关于调整债券本息兑付安排、资产支持专项证券本金及预期收益兑付安排及增加增信保障措施的议案（下称“展期方案”）。

截止2023年4月28日，公司存续10只债券的展期方案均获得持有人会议审议通过，展期后债券关键信息如下：

债券代码	167340.SH; 167463.SH; 145783.SH
债券简称	H2时代10; H2时代12; H17时代2

小额兑付方案	向截止债权登记日登记在册的每个机构投资者账户兑付 1% 数量债券，分别于 2023 年 8 月 24 日及 2023 年 11 月 24 日支付
还本息计划	截止 2023 年 2 月 24 日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/11/24 偿付 2%，2025/2/24 偿付 12%，2025/5/24 偿付 12%，2025/8/24 偿付 20%，2025/11/24 偿付 26%，2026/2/24 偿付 28%
增信措施	提供股权质押/股权收益权质押，当前正在办理中，详情以后续公告为准

债券代码	163142.SH; 163316.SH; 163571.SH; 163722.SH; 163141.SH; 163315.SH; 155454.SH
债券简称	H20 时代 2; H20 时代 5; H20 时代 7; H20 时代 9; H20 时代 1; H20 时代 4; H19 时代 4
小额兑付方案	向截止债权登记日登记在册的每个机构投资者账户兑付 1% 数量债券，分别于 2023 年 8 月 24 日及 2023 年 11 月 24 日支付；向个人投资者账户兑付最多不超过 1000 张+兑付后剩余数量 0.5%债券，于基准日后 6 个月末兑付不超过 500 张，于 9 个月末兑付不超过 500 张+兑付后剩余数量 0.5%债券
还本息计划	截止 2023 年 2 月 24 日未付利息以资本化形式计入本金，利随本清； 本金分期偿付，2024/12/24 偿付 2%，2025/3/24 偿付 3%，2025/6/24 偿付 5%，2025/9/24 偿付 6%，2025/12/24 偿付 8%，2026/3/24 偿付 8%，2026/6/24 偿付 10%，2026/9/24 偿付 18%，2026/12/24 偿付 20%，2027/2/24 偿付 20%
增信措施	提供股权质押/股权收益权质押，当前正在办理中，详情以后续公告为准

二、财务报告被会计师出具无法表示意见的审计报告

中兴华会计师事务所审计了广州市时代控股集团有限公司财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。中兴华会计师事务所认为无法获取充分、适当的审计证据以为形成财务报表审计意见的基础，无法表示意见。

本集团 2022 年度归属于母公司的净利润为亏损 9,230,351 千元，截止报告期末，本集团的 银行及其他借款总额为人民币 27,353,062 千元，将于未来 12 个月内到期偿还的借款为人民币 14,144,715 千元，而其非受限的现金及现金等价物为人民币 2,729,308 千元，无法覆盖一年内到期的有息借款，后续

面临债务陆续到期还款的资金压力。于 2022 年 12 月 31 日，本集团及境外最终母公司发生到期尚未偿还的借款，以上所述事项连同本集团存在大额亏损等情况，显示存在对持续经营能力引起重大疑虑的重大不确定性。

鉴于该等情况，本公司管理层已采取多项计划及措施改善本集团的流动资金及财务状况，包括：

（1）本集团已委任一名财务顾问，协助重组公司债券，以在实际可行情况下尽快与所有利益相关者达成一致的解决方案；

（2）本集团正积极与多家现有合作的金融机构就若干借款进行展期；

（3）本集团将继续采取措施，加快房地产物业的销售，并加快收回未偿还的销售款项及其他应收款项；

（4）本集团将继续采取积极措施控制行政成本并控制资本支出；

（5）本集团将寻找机会出售非核心资产或城市更新项目；

本公司管理层已审慎考虑本集团的流动资金、财务状况、经营状况以及可用的融资来源，以评估本集团是否拥有足够的营运资金以及融资来源以确保本集团于 2022 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。因此，本公司管理层以持续经营基础编制财务报表是适当的。

尽管上文所述，本集团能否实现上述计划及措施仍存在重大不确定性。本集团能否持续经营将取决于下列因素：

（1）成功并及时完成债务重组，且本集团具备能力继续遵守各贷款重组协议中的条款及条件。

（2）成功与本集团现有贷款人就到期未支付的借款展期进行磋商，并与彼等达成协议不对本集团采取任何行动以行使其要求立即支付该等借款本金及利息的权利。

（3）成功与借款人就重组或延期偿还本集团的银行及其他借款进行磋商。

（4）本集团有能力透过执行本集团的业务战略计划以加快物业及城市更新项目的销售，并加快收回未偿还的销售款项。

（5）成功并及时地实施计划，以出售其若干其他资产，例如土地、项目开发公司的股权以及及时收回所得款项。

若本集团未能实现上述计划及措施并持续经营，则须作出调整以将本集团资产的账面金额减值至其可收回金额，计提可能产生的相关负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。上述调整的影响并未于本期财务报表反映。

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，
http://my.sse.com.cn/uc/view/bond_smz.shtml。

（以下无正文）

（以下无正文，为广州市时代控股集团有限公司 2022 年公司债券年度报告盖章页）

广州市时代控股集团有限公司
有限公司
2023 年 5 月 19 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

单位：千元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	6,740,288	20,333,001
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		
应收账款	1,728,675	6,366,992
应收款项融资		
预付款项	2,633,417	3,416,190
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	19,858,762	25,746,198
其中：应收利息	25,817	50,391
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	75,358,804	86,582,304
合同资产	153,711	249,147
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,528,379	9,349,342
流动资产合计	115,002,036	152,043,174
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	4,491,666	9,195,767
长期股权投资	11,565,916	15,006,529
其他权益工具投资	266,320	200,507

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,698,648	3,972,621
固定资产	855,636	887,308
在建工程	395,485	839,810
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,685,565	1,941,209
无形资产	178,645	179,013
开发支出		
预付款项	2,936,060	3,778,258
商誉	60,465	60,465
长期待摊费用	2,905,627	2,389,683
递延所得税资产	2,516,401	2,489,466
其他非流动资产	458,258	689,026
非流动资产合计	31,014,692	41,629,662
资产总计	146,016,728	193,672,836
流动负债：		
短期借款	849,267	-
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	403,151	492,110
应付账款	12,483,149	17,893,331
预收款项	38,819	37,424
合同负债	25,933,146	30,696,157
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	157,190	371,523
应交税费	16,370,660	17,602,272
其他应付款	30,572,399	41,636,559
其中：应付利息		
应付股利	8,562,932	8,562,932
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	13,296,981	8,289,902
预计负债	14,352	618

其他流动负债		
流动负债合计	100,119,114	117,019,896
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	10,233,986	15,460,649
应付债券	2,974,361	8,797,608
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,413,903	2,369,596
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	95,194	187,881
递延收益		
递延所得税负债	1,025,372	1,223,565
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,742,816	28,039,299
负债合计	116,861,930	145,059,195
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,604,243	4,604,243
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,936,750	5,816,904
减：库存股		
其他综合收益	392,386	365,079
专项储备	1,354	3,207
盈余公积	2,668,774	2,267,944
一般风险准备		
未分配利润	2,273,448	13,376,111
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,876,955	26,433,488
少数股东权益	14,277,843	22,180,153
所有者权益（或股东权益）合计	29,154,798	48,613,641
负债和所有者权益（或股东权益）总计	146,016,728	193,672,836

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

2022年12月31日

编制单位：广州市时代控股集团有限公司

单位:千元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产:		
货币资金	11,174	12,250
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	37,267	21,182
其他应收款	35,173,175	34,067,396
其中: 应收利息		
应收股利		
存货		
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	35,221,616	34,100,828
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	21,180,872	19,249,326
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	331	927
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	372	1,112
无形资产	29,797	32,826
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,861	16,980
递延所得税资产		
其他非流动资产	2,832	2,832

非流动资产合计	21,225,065	19,304,003
资产总计	56,446,681	53,404,831
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	-	5,660
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	26	26
应交税费	3,787	6,827
其他应付款	36,979,812	33,196,196
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	8,851,882	3,451,752
预计负债	14,352	618
其他流动负债		
流动负债合计	45,849,859	36,661,079
非流动负债：		
长期借款	1,845,900	2,195,497
应付债券	2,974,361	8,797,608
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	102	137
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	95,194	187,881
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	4,915,557	11,181,123
负债合计	50,765,416	47,842,202
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,604,243	4,604,243
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	1,062,826	942,904
未分配利润	14,196	15,482
所有者权益（或股东权益）合计	5,681,265	5,562,629
负债和所有者权益（或股东权益）总计	56,446,681	53,404,831

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
2022年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	24,707,583	44,015,756
其中：营业收入	24,707,583	44,015,756
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	23,169,852	34,791,379
其中：营业成本	20,358,410	30,133,160
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	468,567	2,049,408
销售费用	717,292	940,156
管理费用	901,887	1,182,936
研发费用		
财务费用	723,696	485,719
其中：利息费用	797,265	790,192
利息收入	78,808	313,520
加：其他收益	11,189	8,128
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,005,751	235,661
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-583,815	260,505

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）	67,143	-298,578
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,336,358	-126,901
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,602,354	-564,231
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-577,007	-71,858
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,905,407	8,406,598
加：营业外收入	82,077	384,773
减：营业外支出	1,452,814	207,243
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,276,144	8,584,128
减：所得税费用	637,164	2,374,517
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,913,308	6,209,611
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,913,308	6,209,611
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）	-9,230,351	4,774,116
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	317,043	1,435,495
六、其他综合收益的税后净额	27,307	220,567
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	27,307	220,567
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	27,307	-10,650
（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	27,307	-10,650

值变动		
(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	-	231,217
(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	-	231,217
(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	-8,886,001	6,430,178
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,203,044	4,994,683
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	317,043	1,435,495
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：0 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
2022 年 1—12 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	279	-

销售费用	315	33,573
管理费用	40,242	68,394
研发费用		
财务费用	888,806	1,126,624
其中：利息费用	888,981	1,128,557
利息收入	232	2,120
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,040,971	3,560,500
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）	-	-10,493
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-17	-77
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	111,312	2,321,339
加：营业外收入	8,472	28,401
减：营业外支出	1,148	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	118,636	2,349,740
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	118,636	2,349,740
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	118,636	2,349,740
（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	118,636	2,349,740
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

2022年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	22,954,292	52,238,648
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	888,206	-
收到其他与经营活动有关的现金	700,704	5,151,329
经营活动现金流入小计	24,543,202	57,389,977
购买商品、接受劳务支付的现金	14,044,774	37,152,308
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	1,168,332	2,040,865
支付的各项税费	1,799,187	3,304,202
支付其他与经营活动有关的现金	7,272,053	11,407,536
经营活动现金流出小计	24,284,346	53,904,911
经营活动产生的现金流量净额	258,856	3,485,066
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	20,315	77,312
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	949,812	253
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	997,535	-54
收到其他与投资活动有关的现金	-	2,353,111
投资活动现金流入小计	1,967,662	2,430,622

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	356,145	1,280,189
投资支付的现金	45,930	13,406,756
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	-	65,970
支付其他与投资活动有关的现金	-	10,839,121
投资活动现金流出小计	402,075	25,592,036
投资活动产生的现金流量净额	1,565,587	-23,161,414
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	4,095,276
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	4,095,276
取得借款收到的现金	1,567,186	13,013,317
收到其他与筹资活动有关的现金	-	7,220,873
筹资活动现金流入小计	1,567,186	24,329,466
偿还债务支付的现金	7,488,807	17,804,149
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,205,670	2,784,427
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	5,361,949	19,336
筹资活动现金流出小计	15,056,426	20,607,912
筹资活动产生的现金流量净额	-13,489,240	3,721,554
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	-11,664,797	-15,954,794
加：期初现金及现金等价物余额	14,394,105	30,348,899
六、期末现金及现金等价物余额	2,729,308	14,394,105

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
2022年1—12月

单位:千元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,872,833	716,485
经营活动现金流入小计	4,872,833	716,485
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	282	2,628
支付的各项税费	574	295
支付其他与经营活动有关的现金	3,731,177	486,376
经营活动现金流出小计	3,732,033	489,299
经营活动产生的现金流量净额	1,140,800	227,186
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		
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,485,881
投资活动现金流入小计	-	3,485,881
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,296	8,061
投资支付的现金	-	979,592
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	-	70,000
投资活动现金流出小计	2,296	1,057,653
投资活动产生的现金流量净额	-2,296	2,428,228
三、筹资活动产生的现金流量:		

吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	-	154,853
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	-	154,853
偿还债务支付的现金	364,000	3,269,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	779,909	1,141,258
支付其他与筹资活动有关的现金	995	1,828
筹资活动现金流出小计	1,144,904	4,412,086
筹资活动产生的现金流量净额	-1,144,904	-4,257,233
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	-6,400	-1,601,819
加：期初现金及现金等价物余额	12,250	1,614,069
六、期末现金及现金等价物余额	5,850	12,250

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

