

债券代码：155454

债券简称：H19 时代 4

债券代码：163141

债券简称：H20 时代 1

债券代码：163142

债券简称：H20 时代 2

债券代码：163315

债券简称：H20 时代 4

债券代码：163316

债券简称：H20 时代 5

债券代码：163571

债券简称：H20 时代 7

债券代码：163722

债券简称：H20 时代 9

## 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

(2022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)

2023 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》（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》（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.....	6
第三章 发行人 2022 年度经营和财务状况.....	8
第四章 募集资金使用、披露及专项账户运作情况.....	11
第五章 偿债意愿和能力分析.....	13
第六章 债券持有人会议召开的情况.....	14
第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	20
第八章 本次债券付息情况.....	21
第九章 本次债券跟踪评级情况.....	23
第十章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....	25
第十一章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	26
第十二章 其他事项.....	27

## 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，回售后余额5.00亿元，于2022年11月及12月场外支付本期债券本金及利息，并摘牌；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（H19时代4）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）（H20时代1）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）（H20时代2）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）（H20时代4）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）（H20时代5）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）（H20时代7）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（H20时代9）发行规模为16.00亿元。

### 三、本次债券基本情况

截至本报告出具日，我司受托相关债券情况如下：

证券代码	证券简称	原到期日	存续本金余额 (亿元)	整体展期 情况
163722.SH	H20 时代 9	2025-07-17	16.00	已通过整体展期
163571.SH	H20 时代 7	2025-05-27	25.00	已通过整体展期
163315.SH	H20 时代 4	2027-03-30	9.50	已通过整体展期
163316.SH	H20 时代 5	2025-03-30	15.50	已通过整体展期
163141.SH	H20 时代 1	2027-02-24	5.75	已通过整体展期
163142.SH	H20 时代 2	2025-02-24	7.40	已通过整体展期

155454.SH	H19 时代 4	2024-06-10	5.00	已通过整体展期
合计			<b>84.15</b>	

## 第二章 受托管理人履行职责情况

2022 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。

### 一、定期跟踪和监督

发行人聘请中银证券作为“H19 时代 4”“H20 时代 2”“H20 时代 1”“H20 时代 4”“H20 时代 5”“H20 时代 7”“H20 时代 9”债券受托管理人。2022 年度内，中银证券按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定，履行了“H19 时代 4”“H20 时代 2”“H20 时代 1”“H20 时代 4”“H20 时代 5”“H20 时代 7”“H20 时代 9”的受托管理职责，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并定期督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，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。

### 二、不定期跟踪和监督

中银证券作为“H19 时代 4”“H20 时代 2”“H20 时代 1”“H20 时代 4”“H20 时代 5”“H20 时代 7”“H20 时代 9”的受托管理人，在 2022 年 6 月获悉发行人出现偿债资金筹措困难后，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》，即刻成立时代控股债券风险处置应急管理领导小组及时代控股债券风险处置应急管理工作小组，及时动态调整发行人风险分类为“风险类”并向交易所、监管机构及证券业协会报送《广州市时代控股集团有限公司信用风险管理临时报告》和《广州市时代控股集团有限公司潜在债券违约的应急处置预案》。按照《关于做好 2022 年公司债券及资产支持证券信用风险管理工作的通知》及《关于做好 2022 年公司债券信息披露有关工作的通知》，及时向交易所报送相关债券《公司债券偿付资金筹措情况表》及《信用风险临时报告》。

### 三、临时受托管理事务报告披露

中银证券作为“H19 时代 4”“H20 时代 2”“H20 时代 1”“H20 时代 4”“H20 时代 5”“H20 时代 7”“H20 时代 9”的受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》，在获悉发行人相关重大事项后，出具了下述临时受托管理报告：

发行人于 2022 年 12 月 20 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关于“18 时代 14”重大事项的公告》，于 2023 年 1 月 9 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 2023 年 2 月 7 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关于公司债券停牌的公告》及《广州市时代控股集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，于 2023 年 4 月 21 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关于审计机构发生变更的公告》，于 2023 年 5 月 19 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关于发生重大损失及未能清偿到期债务的公告》。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，提醒投资者关注相关风险。



## 第三章 发行人 2022 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2022年度经营情况

（1）物业开发：发行人集中于粤港澳大湾区的主要核心城市。截止2022年末，发行人共拥有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，发行人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。

(2) 城市更新：2022年度，发行人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：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2022年度财务状况

根据发行人2022年年度报告，其主要财务数据如下：

单位：亿元

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	增减变动情况
货币资金	67.40	203.33	-66.85%
资产总计	1,460.17	1,936.73	-24.61%
负债合计	1,168.62	1,450.59	-19.44%
归属于母公司所有者权益合计	148.77	264.33	-43.72%
所有者权益合计	291.55	486.14	-40.03%
资产负债率	80.03%	74.90%	增加 5.13 个百分点
速动比率	39.60%	55.94%	-29.22%
营业收入	247.08	440.16	-43.87%
营业成本	203.58	301.33	-32.44%
营业利润	-69.05	84.07	-182.14%
利润总额	-82.76	85.84	-196.41%
净利润	-89.13	62.10	-243.54%
归属于母公司所有者的净利润	-92.30	47.74	-293.34%

总资产报酬率	-0.18%	4.95%	-103.61%
EBITDA	-70.64	97.47	-172.47%
EBITDA 全部债务比	-25.45%	29.50%	-186.27%
EBITDA 利息保障倍数	-3.13	3.52	-188.92%
经营活动产生的现金流量净额	2.59	34.85	-92.57%
投资活动产生的现金流量净额	15.66	-231.61	106.76%
筹资活动产生的现金流量净额	-134.89	37.22	-462.46%
现金及现金等价物净增加额	-116.65	-159.55	-26.89%
期末现金及现金等价物余额	27.29	143.94	-81.04%

截至2022年末，发行人货币资金为67.40亿元，同比下降66.85%，主要系偿还债务、项目建设投入增加所致。速动比率进一步弱化。2022年度，发行人营业收入为247.08亿元，同比下降43.87%，发行人净利润为-89.13，同比下降243.54%，主要因为发行人主营业务物业开发及城市更新业务收入大幅下降所致。物业开发业务收入大幅下降主要由于行业变化、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。城市更新业务收入大幅下降主要由于土地出让市场气氛趋于谨慎，城市更新转化放缓。2022年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为2.59亿元，同比下降92.57%，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-134.89亿元，同比下降462.46%。此外，发行人剔除预收款项后资产负债率为75.7%，现金（非受限）短债比为0.19，未满足“三道红线”中“剔除预收款项后资产负债率不超过70%”及“现金短债比大于1”的要求，触碰二道红线，有息负债规模年增速不得超过5%。发行人盈利能力及现金流状况出现持续下滑，对发行人偿债能力构成重大不利影响。

## 第四章 募集资金使用、披露及专项账户运作情况

### 一、募集资金使用情况

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“H19 时代 4”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。本期债券募集资金已按本期债券募集说明书中约定的募集用途使用完毕。

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“H20 时代 1”“H20 时代 2”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。本期债券募集资金已按本期债券募集说明书中约定的募集用途使用完毕。

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“H20 时代 4”“H20 时代 5”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。本期债券募集资金已按本期债券募集说明书中约定的募集用途使用完毕。

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“H20 时代 7”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。本期债券募集资金已按本期债券募集说明书中约定的募集用途使用完毕。

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“H20 时代 9”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。

本期债券募集资金已按本期债券募集说明书中约定的募集用途使用完毕。

## **二、募集资金披露情况**

发行人相关债券募集资金已按照各项规定披露相关情况。

## **三、专项账户运作情况**

发行人、受托管理人和监管银行对于上述债券均签订了账户及资金监管协议。发行人在监管银行开立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转及兑息、兑付资金的归集和管理。报告期内，募集资金专项账户运作情况正常。

## 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，发行人完成全部 14 只债券的整体展期；发行人未出现本息兑付实质违约的情况，偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力情况

营收方面，2021-2022年发行人分别实现营业收入440.16亿元和247.08亿元，分别实现净利润62.10亿元和-89.13亿元，公司收入规模和盈利能力大幅下降。2023年1—5月，时代控股合同销售金额83.6亿元，同比下降62.47%。

资产流动性方面，截至2022年末，发行人货币资金为67.40亿元，占总资产4.62%，应收账款17.29亿元，占总资产1.18%，其他应收款198.59亿元，占总资产13.60%，发行人流动资产占总资产78.76%。

现金流方面，2022年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为2.59亿元，同比下降92.57%；筹资活动产生的现金流量净额为-134.89亿元，同比下降462.46%；期末现金及现金等价物余额为27.29亿元，同比下降81.04%。发行人现金流状况出现大幅下滑，对发行人偿债能力构成重大不利影响。

## 第六章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，中银证券受托相关债券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。

2023年2月，发行人召开债券持有人会议，截至本报告出具日，发行人全部14只债券已完成整体展期，并新增增信措施。新增增信措施以后续公告为准。中银证券受托的7只公司债券通过的议案主要内容如下：

### “议案：关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案

#### （一）调整债券本息兑付安排

##### 1、调整本期债券本金偿付安排

本期债券全部债券持有人的本金兑付（本金兑付金额定义见下文）时间将调整为自2023年2月24日（以下简称“基准日”）起至2027年2月24日（以下简称“兑付日调整期间”）。

在兑付日调整期间，各兑付日（如遇法定节假日或休息日，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）及对应的本金兑付金额的兑付比例如下表所示：

序号	兑付日	“本金兑付金额”兑付比例
第一期本金	2024年12月【24】日	2%
第二期本金	2025年3月【24】日	3%
第三期本金	2025年6月【24】日	5%
第四期本金	2025年9月【24】日	6%
第五期本金	2025年12月【24】日	8%
第六期本金	2026年3月【24】日	8%
第七期本金	2026年6月【24】日	10%
第八期本金	2026年9月【24】日	18%
第九期本金	2026年12月【24】日	20%
第十期本金	2027年2月【24】日	20%

发行人应在相应的兑付日前2个交易日将相关款项划付至本期债券登记结算

机构指定的银行账户，并由登记结算机构进行分配。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

如本议案获得本次债券持有人会议通过，则视为各债券持有人同意放弃行使回售选择权，同意继续持有本期债券并接受本议案约定的本息兑付安排。为免疑义，兑付日调整期间，发行人可以提前偿付本金兑付金额。

## **2、调整本期债券利息支付安排**

(1) 关于截至基准日应计未付利息：截至基准日（不含）每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的剩余面值（本期债券截至基准日每张债券的剩余面值为100元）之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”），于本议案第1条项下的各兑付日相应支付。特说明本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整。

(2) 关于基准日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，且新增利息将以本金兑付金额为基数计息。于本议案第1条项下每期应支付的本金兑付金额截至每个兑付日的应计未付利息随该期应支付的本金兑付金额同时支付，利随本清（如遇法定节假日或休息日，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）。

发行人应在相应的兑付日前2个交易日将相关款项划付至本期债券登记结算机构指定的银行账户，并由登记结算机构进行分配。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

新兑付日调整期间，发行人可以提前偿付新增利息。

### **（二）增加本期债券增信保障措施**

鉴于发行人经营现状，为稳妥推进本期债券本息兑付工作，现提请债券持有人同意就本期债券偿付新增下述增信保障措施：

如本议案获得本次债券持有人会议通过，发行人同意以其或其指定主体直接



或间接持有以下资产的全部或部分为下述债券（见如下表格，以下简称“拟增信债券”）提供增信担保措施（具体增信安排见下文），具体包括：（1）以肇庆四会体育馆南项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权提供质押担保；（2）以广州增城丰鼎（北地块）项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权提供质押担保；（3）以广州增城翔骏项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后75%的股权提供质押担保；（4）以广州增城丰鼎（南地块）项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后70%的股权收益权提供质押担保；（5）以江门鹤山建豪项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权收益权提供质押担保；（6）以惠州惠阳三和大道项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后80%的股权收益权提供质押担保；（7）以清远佛冈松峰项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后70%的股权收益权提供质押担保；（8）以清远清城飞来湖（嘉达）项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后100%的股权收益权提供质押担保；（9）以肇庆四会滨江合作项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后50%的股权收益权提供质押担保；（10）以广州从化莱泰项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后75%的股权收益权提供质押担保；（11）以长沙望城三角地项目（时代遇见）B1#栋商业办公楼在兑付日调整期间100%的净收益提供偿债保障（净收益优先用于偿付对应用于提供增信的债券）（以上增信担保措施，合称“新增增信资产”）。

为免疑义，上述长沙望城三角地项目（时代遇见）B1#栋商业办公楼在兑付日调整期间的净收益系指扣除经第三方审计机构认可的必要支出（因项目开发及资产运营发生的正常支出、偿还项目对应的项目资产、项目公司涉及的融资贷款本息及相关费用，以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出）后，剩余资金归属发行人或发行人子公司的部分。

序号	代码	简称	全称
1.	155454	H19 时代 4	2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）

2.	163141	H20 时代 1	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）
3.	163142	H20 时代 2	广州市时代控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
4.	163315	H20 时代 4	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）
5.	163316	H20 时代 5	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）
6.	163571	H20 时代 7	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）
7.	163722	H20 时代 9	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）

## 议案：关于同意发行人兑付并注销部分债券的议案

### （一）机构投资者兑付安排

对于截至债权登记日登记在册的每个持有本期债券的机构投资者证券账户（以债券持有人名册显示的持有人类别为准），发行人承诺将于2023年8月【24】日及2023年11月【24】日（以下简称“机构兑付日”）分别向前述每个证券账户兑付并注销其截至债权登记日持有的本期债券数量的【0.5】%（以下简称“机构计划兑付张数”）。为免疑义，如机构投资者证券账户持有的本期债券数量乘以【0.5】%后的结果不为整数，则应兑付的债券数量为该计算结果向上取整后得到的债券数量。

如机构投资者证券账户在机构兑付日实际持有本期债券的张数小于按上述机构投资者兑付安排约定的机构计划兑付张数，则按该证券账户在该机构兑付日实际持有的张数兑付。发行人于机构兑付日兑付每张债券时，每张债券的本金偿付基数为每张债券单价，每次兑付利随本清。

为免疑义，如截至债权登记日登记在册的持有本期债券的机构投资者证券账户在机构兑付日涉及司法冻结、质押等登记结算机构无法注销债券的情形，该等证券账户不适用上述机构投资者兑付安排，相应债券不进行注销。

## （二）个人投资者兑付安排

对于截至债权登记日登记在册的每位持有本期债券的个人投资者证券账户（以债券持有人名册显示的持有人类别为准），发行人承诺将于2023年8月【24】日和2023年11月【24】日（以下简称“个人兑付日”）分别向前述每个证券账户兑付并注销其持有的本期债券各不超过【500】张。为免疑义，如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数不足【500】张（含），则发行人于2023年8月【24】日按照截至债权登记日该等证券账户持有的本期债券张数予以全额兑付；如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数超过【500】张（不含）但不足【1000】张（含）的，则发行人于2023年8月【24】日向该等证券账户兑付【500】张，并于2023年11月【24】日向该等证券账户兑付截至债权登记日该等证券账户持有的超过【500】张（不含）的张数；如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数超过【1000】张（不含），则发行人于2023年8月【24】日向该等证券账户兑付【500】张，并于2023年11月【24】日向该等证券账户兑付【500】张。

此外，如前述个人投资者证券账户在债权登记日持有的债券张数超过【1000】张（不含），则发行人在完成前述兑付的基础上，仍需于2023年【11】月【24】日向该等证券账户兑付并注销其截至债权登记日持有的本期债券数量扣除【1000】张后剩余数量的【0.5】%。为免疑义，如个人投资者证券账户截至债权登记日持有的本期债券数量扣除【1000】张后剩余数量乘以【0.5】%后的结果不为整数，则应兑付的债券数量为该计算结果向上取整后得到的债券数量。（发行人需在个人兑付日按上述安排向各个人投资者证券账户兑付的债券数量，以下简称“个人计划兑付张数”）。

如个人投资者证券账户在个人兑付日实际持有本期债券的张数小于按上述个人投资者兑付安排约定的个人计划兑付张数，则按该证券账户在该个人兑付日实际持有的张数兑付。发行人于个人兑付日兑付每张债券时，每张债券的本金偿付基数为每张债券单价，每次兑付利随本清。

为免疑义，如截至债权登记日登记在册的持有本期债券的个人投资者证券账户在个人兑付日涉及司法冻结、质押等登记结算机构无法注销债券的情形，该等证券账户不适用上述个人投资者兑付安排，相应债券不进行注销。”

## 第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

2022 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、增信机制及变动情况

2022 年度，本次债券未采取增信措施。

2023 年 2 月，发行人召开债券持有人会议，截至本报告出具日，发行人全部 14 只债券已完成整体展期，并新增增信措施，具体内容详见“第六章 债券持有人会议召开的情况”。

### 二、偿债保障措施变动情况

2022 年度，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

2023 年 2 月，发行人召开债券持有人会议，截至本报告出具日，发行人全部 14 只债券已完成整体展期，并新增增信措施，具体内容详见“第六章 债券持有人会议召开的情况”。

### 三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

2023 年 2 月，发行人召开债券持有人会议，截至本报告出具日，发行人全部 14 只债券已完成整体展期，并新增增信措施，具体内容详见“第六章 债券持有人会议召开的情况”。

## 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人公司债券（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人公司债券（第一期）已于2022年11月及12月场外支付本期债券本金及利息。

### 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人公司债券（第一期）（H19 时代 4）

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人公司债券（第一期）已于2022年6月10日按时支付本期债券从2021年6月10日至2022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人公司债券（第一期）（H20 时代 1、H20 时代 2）

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（第一期）已于2022年2月24日按时支付本期债券从2021年2月24日至2022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人公司债券（第二期）（H20 时代 4、H20 时代 5）

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）已于2022年3月30日按时支付本期债券从2021年3月30日至2022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人公司债券（第三期）（H20 时代 7）

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2022年5月27日按时支付本期债券从2021年5月27日至2022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）（H20 时代 9）**

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2022年7月17日按时支付本期债券从2021年7月17日至2022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。

根据联合资信评估股份有限公司于2023年6月27日出具的跟踪评级报告（联合[2023]5351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“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行业面临下行压力，预售监管账户政策持续紧张，发行人销售规模明显下滑，部分项目面临去化及减值风险；发行人面临区域集中风险，城市更新项目开发存在不确定性，实际可售资源受影响；发行人股东美元债已违约，发行人存在部分债务逾期及债券展期，2023年流动性压力严峻；2022年公司被出具无法表示意见的审计报告；发行人利润出现大额亏损。

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。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。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2023年6月28日出具的跟踪评级报



告（信评委函字[2023]跟踪2077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“H20时代1”“H20时代2”“H20时代4”“H20时代5”“H20时代7”“H20时代9”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政策变化对发行人经营提出更高挑战；跟踪期内发行人存续债券已整体展期且存在子公司开发贷本息逾期情况，融资渠道受阻；2022年审计报告被出具无法表示意见；销售业绩大幅下滑，自身造血能力显著减弱，期末非受限货币资金无法对短期债务形成覆盖，整体流动性弱；盈利能力大幅下滑，2022年出现大额亏损。

## 第十章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

2022 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 发行人信息披露义务履行的核查情况

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	有
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	有
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	有
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 2022 年 12 月 20 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关于“18 时代 14”重大事项的公告》，于 2023 年 1 月 9 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 2023 年 2 月 7 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关于公司债券停牌的公告》及《广州市时代控股集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，于 2023 年 4 月 21 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关于审计机构发生变更的公告》，于 2023 年 5 月 19 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关于公司债券 2022 年度报告的更正公告》及《广州市时代控股集团有限公司关于发生重大损失及未能清偿到期债务的公告》。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。

## 第十二章 其他事项

### 一、募集说明书中约定的其他义务

报告期内，发行人不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

### 二、债券展期情况

2023年2月，发行人召开债券持有人会议，截至本报告出具日，发行人全部14只债券已完成整体展期，并新增增信措施，具体内容详见“第六章 债券持有人会议召开的情况”。

### 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，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。

2022年度，时代控股年度合约销售规模397.91亿元，同比减幅为58.37%，2023年1—5月，时代控股合同销售金额83.6亿元，同比下降62.47%。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的风险

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133.48亿元，其中公司债券10只，合计109.275亿元；购房尾款ABS项目2只，合计5.35亿元；供应链ABS项目6只，合计18.855亿元。自2023年2月21日起，发行人针对存续的债券进行整体展期，截至本报告出具日，发行人全部14只债券已完成整体展期（不含ABS次级）。

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	原到期日	存续本金余额 (亿元)	债券信用状态
163722.SH	H20 时代 9	2025-07-17	16.00	已通过整体展期
163571.SH	H20 时代 7	2025-05-27	25.00	已通过整体展期
163315.SH	H20 时代 4	2027-03-30	9.50	已通过整体展期
163316.SH	H20 时代 5	2025-03-30	15.50	已通过整体展期
163141.SH	H20 时代 1	2027-02-24	5.75	已通过整体展期
163142.SH	H20 时代 2	2025-02-24	7.40	已通过整体展期
155454.SH	H19 时代 4	2024-06-10	5.00	已通过整体展期

数据来源：wind 资讯、中银证券整理

其他证券公司受托管理的时代控股公司债券情况如下：

证券代码	证券简称	原到期日	存续本金余额 (亿元)	受托管理人	债券信用状态
167463.SH	H2 时代 12	2024-08-24	9.90	中山证券	已通过整体展期
167340.SH	H2 时代 10	2024-08-04	4.50	中山证券	已通过整体展期
145783.SH	H17 时代 2	2022-09-08	10.725	西南证券	已通过整体展期
合计			25.125		

数据来源：wind 资讯、中银证券整理

时代控股 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)	原到期日期	债券信用状态
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/	平安	0.01	2022/9/9	-

			供应链账款	证券			
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	6.825	2022/9/9	已通过整体展期
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	已通过整体展期
189873.SH	时赫 21 次	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	0.01	2022/12/23	-
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	已通过整体展期
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	5.07	2023/4/20	已通过整体展期
<b>合计</b>					<b>24.205</b>		

数据来源：wind 资讯、中银证券整理

### （三）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。

发行人 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，发行人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，发行人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，发行人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) 发行人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) 发行人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) 发行人将继续采取措施，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) 发行人将继续采取积极措施控制行政成本并控制资本支出；

(5) 发行人将寻找机会出售非核心资产或城市更新项目。

发行人能否实现上述计划及措施仍存在重大不确定性。发行人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，且发行人具备能力继续遵守各贷款重组协议中的条款及条件。

(2) 成功与发行人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发行人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发行人的银行及其他借款进行磋商。

(4) 发行人有能力透过执行发行人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。

若发行人未能实现上述计划及措施并持续经营，则须作出调整以将发行人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。

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、新增增信措施落实及本息兑付情况。



(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  
(2022 年度)》盖章页)

