
广州市时代控股集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

第一节 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（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

第二节 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 2023 年 12 月末，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时代控股的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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。

（二）形成无法表示意见的基础

公司 2023 年度归属于母公司所有者的净亏损为 3,565,237 千元：截止报告期末，公司的银行及其他借款总额为人民币 25,599,884 千元，将于未来 12 个月内到期偿还的借款为人民币 7,012,611 千元，而其非受限的现金及现金等价物为人民币 1,725,359 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 2023 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，以上所述事项连同广州时代控股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.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
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、 公司债券募集资金使用情况.....	19
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.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
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.....	26
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 资产情况.....	27
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
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.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	36
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.....	36
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	36
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	36
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	36
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	36
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	36
八、 科技创新债或者双创债.....	37
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	37
十、 纾困公司债券.....	37
十一、 中小微企业支持债券.....	37
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	37
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	39
附件一： 发行人财务报表.....	41

第三节 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
报告期	指	2023 年 1 月至 2023 年 12 月
报告期末	指	2023 年 12 月末
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
中诚信评级	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
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》

第四节 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	谢源
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	☒ 董事 ☐ 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、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

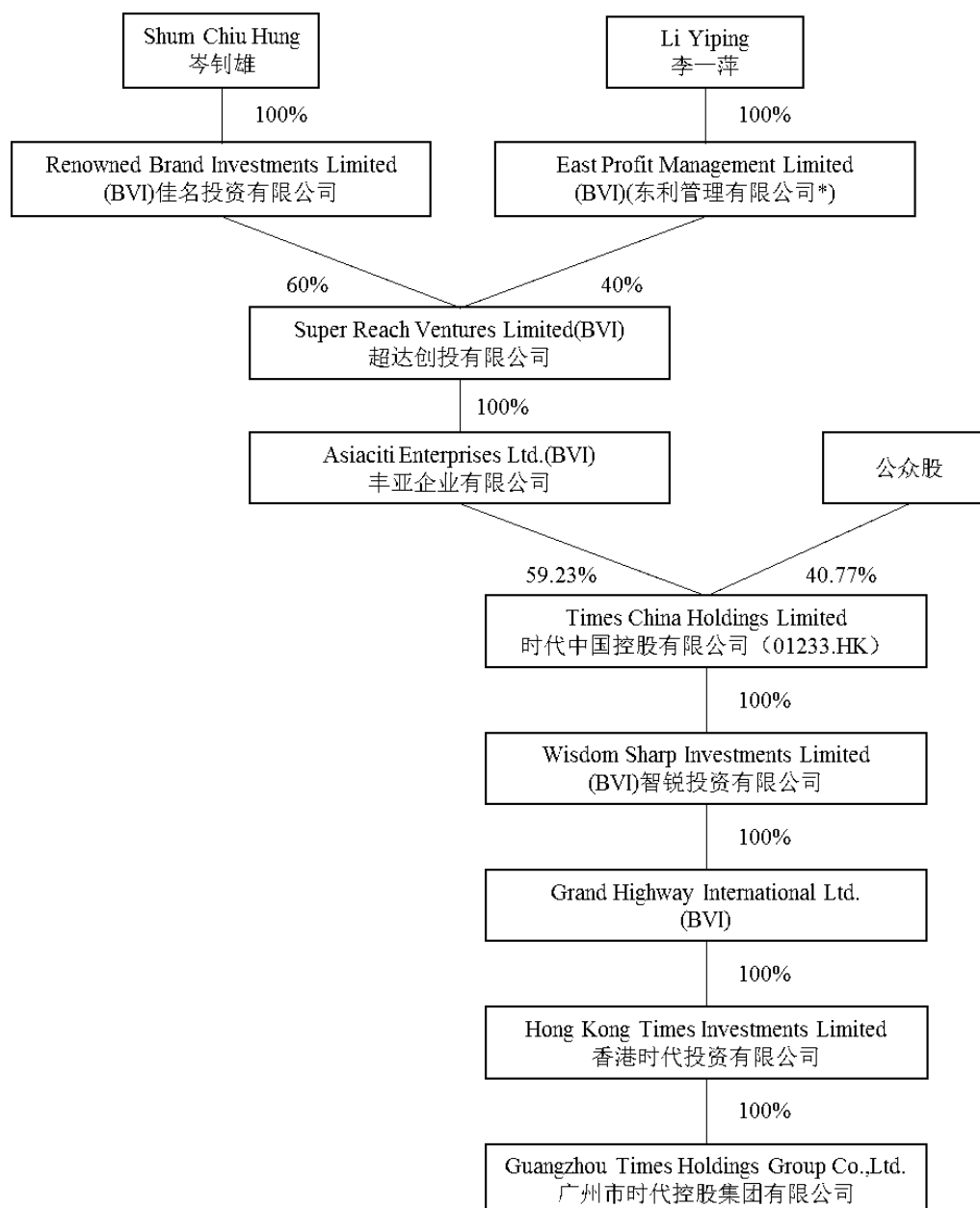
报告期末控股股东资信情况：资信良好

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控股股东为自然人

√适用 □不适用

控股股东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/注册资本	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

实际控制人为自然人

√适用 □不适用

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/注册资本	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	英属维尔京群岛	2007-9-21	1 美元	-	59.23	投资控股
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（含变更）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：谢源

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

发行人的经理：谢源

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：本公司集中于粤港澳大湾区的主要核心城市。截止报告期末，公司共拥有 136 个处于不同阶段的主要项目，其中 124 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。2023 年，公司的合同销售约为人民币 143.46 亿元，总建筑面积约为 904,000 平方米。公司注重项目配套设施，致力于丰富客户的艺术体验，并满足中上阶层家庭的需求。

（2）城市更新：报告期内，公司城市更新业务收入约为 6.69 亿元，该收入主要来自广州和佛山地区等所在的城市更新项目

（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

报告期内，房地产行业成交规模前高后低，全年合计成交规模延续了 2022 年的萎缩趋势。根据国家统计局资料，全国新建商品房销售面积 111,735 万平方米，同比下跌 8.5%；新建商品房成交金额人民币 116,622 亿元，同比下跌 6.5%。其中广东、浙江、江苏的商品房销售金额增速分别为-5%，-9%，-14%。

受新房市场低迷影响，全国住宅土地市场也进一步萎缩。根据中国指数研究院资料统计，2023 年，全国 300 城住宅用地土地出让金为 28,743 亿元，同比下跌 15%，其中，一线、二线、三四线城市的住宅用地土地出让金同比增速分别为 15%，-12%和-19%。

报告期内，中央及地方各级政府持续优化楼市调控政策，降低存量及新增房贷利率，大力支持刚需和改善性住房需求。但政策效果仍未显现，房地产市场调整的趋势尚未得到扭转。

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

报告期内，房地产销售仍较为低迷，公司实现合同销售金额为 143.46 亿元，同比减幅 63.9%。公司面临流动性压力，公司于报告期内完成了境内存续 10 笔公司债券的展期。

公司将继续积极销售，抓紧回款，降本增效，保持稳定的经营现金流。继续优化城市更新项目的结构，加快城市更新项目的转化及投资回收。主动进行债务管理，优化债务结构，加快处置非核心资产，积极配合政策争取项目融资支持，保持本公司稳健经营。

（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） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

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	199.04	169.72	14.73	93.61	238.06	198.96	16.43	96.35
城市更新	6.69	4.74	29.05	3.14	2.10	2.00	5.14	0.85
物业租赁	6.90	2.78	59.72	3.24	6.91	2.63	61.95	2.80
合计	212.63	177.25	16.64	100.00	247.08	203.58	17.60	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(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：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	199.04	169.72	14.73	-16.39	-14.69	-10.32
城市更新	城市更新	6.69	4.74	29.05	217.93	137.79	464.81
物业租赁	物业租赁	6.90	2.78	59.72	-0.21	5.64	-3.60
合计	—	212.63	177.25	—	-13.94	-12.94	—

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。

报告期内，公司城市更新业务的营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上，收入主要来自广州和佛山地区等所在的城市更新项目。

当年城市更新业务收入的营业收入、营业成本、毛利率等指标受到结转项目的位置、所属更新政策等因素影响，各项目之间差异大。

（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销售恢复不确定性，公司将继续积极销售，紧抓回款，降本增效，保持稳定的经营现金流。继续优化城市更新项目的结构，加快城市更新项目的转化和投资回收。主动进行债务管理，优化债务结构，加快处置非核心资产，保持公司稳健经营。

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：百万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
向合营公司及联营公司销售建筑材料	126.68
本集团以市场价向关键管理人员销售物业	2.29
向合营公司及联营公司提供建筑及装修服务	406.52
向合营公司及联营公司提供咨询服务	62.90
关联方借款及利息收入	0.19
接受关联方提供的物业管理及相关服务	119.82
向关联方出租	5.56
关键管理人员报酬	113.38

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 41.06 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金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐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

第五节 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、2024 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	10.62
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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，2024/11 偿付 2%，2025/2 偿付 12%，2025/5 偿付 12%，2025/8 偿付 20%，2025/11 偿付 26%，2026/2 偿付 28%
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

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
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、2024 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	4.46
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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，2024/11 偿付 2%，2025/2 偿付 12%，2025/5 偿付 12%，2025/8 偿付 20%，2025/11 偿付 26%，2026/2 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
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、2024 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	9.81
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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，2024/11 偿付 2%，2025/2 偿付 12%，2025/5 偿付 12%，2025/8 偿付 20%，2025/11 偿付 26%，2026/2 偿付 28%

	付 12%，2025/8 偿付 20%，2025/11 偿付 26%，2026/2 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
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、2024 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	4.95
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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，2024/12 偿付 2%，2025/3 偿付 3%，2025/6 偿付 5%，2025/9 偿付 6%，2025/12 偿付 8%，2026/3 偿付 8%，2026/6 偿付 10%，2026/9 偿付 18%，2026/12 偿付 20%，2027/2 偿付 20%
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	中银国际证券股份有限公司
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	协商成交、点击成交、询价成交
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、2024 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	5.69
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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，2024/12 偿付 2%，2025/3 偿付 3%，2025/6 偿付 5%，2025/9 偿付 6%，2025/12 偿付 8%，2026/3 偿付 8%，2026/6 偿付 10%，2026/9 偿付 18%，2026/12 偿付 20%，2027/2 偿付 20%
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	中银国际证券股份有限公司
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	协商成交、点击成交、询价成交
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、2024 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	7.21
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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，2024/12 偿付 2%，2025/3 偿付 3%，2025/6 偿付 5%，2025/9 偿付 6%，2025/12 偿付 8%，2026/3 偿付 8%，2026/6 偿付 10%，2026/9 偿付 18%，2026/12 偿付 20%，2027/2 偿付 20%
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	中银国际证券股份有限公司
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	协商成交、点击成交、询价成交
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、2024 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	9.41
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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，2024/12 偿付 2%，2025/3 偿付 3%，2025/6 偿付 5%，2025/9 偿付 6%，2025/12 偿付 8%，2026/3 偿付 8%，2026/6 偿付 10%，2026/9 偿付 18%，2026/12 偿付 20%，2027/2 偿付 20%
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	中银国际证券股份有限公司
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	协商成交、点击成交、询价成交
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、2024 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	15.18
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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，2024/12 偿付 2%，2025/3 偿付 3%，2025/6 偿付 5%，2025/9 偿付 6%，2025/12 偿付 8%，2026/3 偿付 8%，2026/6 偿付 10%，2026/9 偿付 18%，2026/12 偿付 20%，2027/2 偿付 20%
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	中银国际证券股份有限公司

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	协商成交、点击成交、询价成交
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、2024 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	24.68
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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，2024/12 偿付 2%，2025/3 偿付 3%，2025/6 偿付 5%，2025/9 偿付 6%，2025/12 偿付 8%，2026/3 偿付 8%，2026/6 偿付 10%，2026/9 偿付 18%，2026/12 偿付 20%，2027/2 偿付 20%
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	中银国际证券股份有限公司
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	协商成交、点击成交、询价成交
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、2024 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	15.60
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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期

	偿付，2024/12 偿付 2%，2025/3 偿付 3%，2025/6 偿付 5%，2025/9 偿付 6%，2025/12 偿付 8%，2026/3 偿付 8%，2026/6 偿付 10%，2026/9 偿付 18%，2026/12 偿付 20%，2027/2 偿付 20%
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	中银国际证券股份有限公司
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	协商成交、点击成交、询价成交
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

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

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均不涉及募集资金使用或者整改

□ 公司债券在报告期内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

债券代码（如有）	145783.SH
债券简称（如有）	H17 时代 2
报告期初评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
报告期末评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2022 年 6 月 27 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2023 年 6 月 27 日
报告期初主体评级（如有）	AA+
报告期末主体评级（如有）	AA-
报告期初债项评级（如有）	AA+
报告期末债项评级（如有）	AA-
报告期初主体评级展望（如有）	负面
报告期末主体评级展望（如有）	负面
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	不适用
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	不适用
评级结果变化的原因	根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司前述报告

	，本次评级级别调整主要基于以下几点考虑：（1）该公司货币资金存量不足，流动性风险暴露，部分银行借款逾期，应付债券到期无法兑付而展期。（2）公司物业开发业务签约销售金额持续下滑，部分城市更新项目投资无法回收，资产及信用减值规模大，导致 2022 年净利润巨额亏损，且公司资产后续仍存在减值风险等因素。
--	---

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：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	经 2022 年第一次债券持有人会议同意，本期债券本金兑付安排调整为：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。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。
变更原因	受行业下行影响，公司遇到流动性问题，原偿债计划面临兑付压力
变更取得有权机构批准情况	经 2023 年第一次持有人会议同意，本期债券兑付方案调整为：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；2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，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%。提供若干项目股权质押/股权收益权质押。
变更对债券持有人利益的影响	债券期限延长；增加分期偿付条件；增加增信措施

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	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。发行人已于 2022 年 8 月 4 日支付本期债券应付未付利息并偿付 10%本金。
变更原因	受行业下行影响，公司遇到流动性问题，原偿债计划面临兑付压力
变更取得有权机构批准情况	经 2023 年第一次持有人会议同意，本期债券兑付方案调整为：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；2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，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%。提供若干项目股权质押/股权收益权质押。

变更对债券持有人利益的影响	债券期限延长；增加分期偿付条件；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保障措施内容及执行情况	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；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。发行人已于 2022 年 8 月 24 日支付本期债券应付未付利息并偿付 10%本金。
变更原因	受行业下行影响，公司遇到流动性问题，原偿债计划面临兑付压力
变更取得有权机构批准情况	经 2023 年第一次持有人会议同意，本期债券兑付方案调整为：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；2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，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%。提供若干项目股权质押/股权收益权质押。
变更对债券持有人利益的影响	债券期限延长；增加分期偿付条件；增加增信措施

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

债券简称	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
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。
变更原因	受行业下行影响，公司遇到流动性问题，原偿债计划面临兑付压力
变更取得有权机构批准情况	公司于 2023 年 2 月 22 日（以各债券实际召开日期为准），分别召开上述各期债券的持有人会议，审议关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案并获得持有人会议审议通过，债券兑付方案调整为：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；2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，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%。

	提供若干项目股权质押/股权收益权质押。
变更对债券持有人利益的影响	债券期限延长；增加分期偿付条件；增加增信措施

（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：145783.SH；167340.SH；167463.SH

债券简称	H17 时代 2；H2 时代 10；H2 时代 12
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司于 2023 年 2 月 22 日（以各债券实际召开日期为准），分别召开上述各期债券的持有人会议，审议关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案并获得持有人会议审议通过，债券兑付方案调整为： 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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，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%。提供若干项目股权质押/股权收益权质押，（具体详见 2023 年 7 月 10 日披露的《广州市时代控股集团有限公司关于“H17 时代 2”等 3 支公司债券增信措施发生变更的公告》）
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；增加分期偿付条件；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	已完成股权质押/股权收益权质押增信手续；完成两次小额兑付

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

债券简称	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
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司于 2023 年 2 月 22 日（以各债券实际召开日期为准），分别召开上述各期债券的持有人会议，审议关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案并获得持有人会议审议通过，债券兑付方案调整为： 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； 2023 年 8 月、11 月进行两次小额兑付，剩余本金分期偿付，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%。 提供若干项目股权质押/股权收益权质押，（具体详见 2023 年 7 月 10 日披露的《广州市时代控股集团有限公司

	关于“H19 时代 4”等 7 支公司债券增信措施发生变更的公告》)
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；增加分期偿付条件；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	已完成股权质押/股权收益权质押增信手续；完成两次小额兑付

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	李俊、姚嘉茜

（二）受托管理人/债权代理人

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	北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层
联系人	钟德根
联系电话	010-57631234

债券代码	167340.SH；167463.SH
债券简称	H2 时代 10；H2 时代 12
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 1805 室
联系人	蒋啸峰
联系电话	021-50801138

债券代码	155454.SH；163141.SH；163142.SH；163315.SH；163316.SH；163571.SH；163722.SH
债券简称	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
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	8610-6622 9000

（三）资信评级机构

☐ 适用 ☒ 不适用

（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
145783.SH	资信评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	不适用	2023 年 9 月 14 日	根据公司自身需求，并结合相关业务实际情况，公司不再委托新世纪评级对公司主体及相关债项进行信用评级	2023 年 9 月 8 日，公司向新世纪评级发送《关于提请终止委托评级工作的函》，根据相关监管规定及新世纪评级业务相关制度，自新世纪评级《新世纪评级关于终止广州市时代控股集团有限公司“17 时代 02”跟踪评级的公告》发布之日起，新世纪评级终止对公司主体及“H17 时代 2”的跟踪评级，并将不再更新其信用评级结果。	上述事项不对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，不会对公司存续的公司债券展期后的兑付安排产生重大不利影响。
167340.SH 167463.SH 163141.SH 163142.SH 163315.SH 163316.SH 163571.SH 163722.SH	资信评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司	不适用	2023 年 9 月 15 日	根据公司自身需求，并结合相关业务实际情况，公司不再委托中诚信评级对公司主体及相关债项进行信用评级	2023 年 9 月 12 日，公司向中诚信评级发送《评级机构终止合作告知函》，根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信评级委员会审议决定，自中诚信评级《中诚信国际关于终止广州市时代控股集团有限公司主体和相关债项信用评级的公告》发布之日起，中诚信评级终止对公司主体信用评级及相关债项信用评级，并不再更新其信用评级结果。	上述事项不对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，不会对公司存续的公司债券展期后的兑付安排产生重大不利影响。
155454.SH 163141.SH 163142.SH 163315.SH 163316.SH 163571.SH 163722.SH 167463.SH	资信评级机构	联合资信评估股份有限公司	不适用	2023 年 9 月 15 日	根据公司自身需求，并结合相关业务实际情况，公司不再委托中诚信评级对公司主体及相关债项进行信用评级	2023 年 9 月 8 日，公司向联合资信发送《关于提请终止委托评级工作的函》，根据相关监管规定和《联合资信终止评级制度》，经联合资信信用评级委员会审议决定，自联合资信《联合资信评估股份有限公司关于终止广州市时代控股集团有限公司主体及相关债项信用评级的公告》发布之日起，联合资信终止对公司主体信用评级及相关债项信用评级，并不再更新其信用评级结果。	上述事项不对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，不会对公司存续的公司债券展期后的兑付安排产生重大不利影响。
145783.SH 167340.SH 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	2023 年 1 月 3 日	鉴于安永已连续多年为公司	公司于 2022 年 12 月 21 日召开了董事会会议，审议通过了《关于聘任公司 2022 年度	上述会计师事务所变动事宜对本公司公司

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
155454.SH 163141.SH 163142.SH 163315.SH 163316.SH 163571.SH 163722.SH		事务所（特殊普通合伙）	事务所（特殊普通合伙）		提供审计服务，为保持审计工作的独立性、客观性、公允性，公司拟不再聘请其为 2022 年度审计机构	财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》，并同意提请股东审议；公司于 2022 年 12 月 21 日召开股东会议，审议通过了《关于聘任公司 2022 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》。本项会计师事务所的变更事项已履行公司内部决策程序，符合《公司章程》及有关法律、法规的规定。	治理、日常管理、生产经营及偿债能力未产生重大不利影响。

第六节 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（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	公司 2023 年度归属于母公司所有者的净亏损为 3,565,237 千元：截止报告期末，公司的银行及其他借款总额为人民币 25,599,884 千元，将于未来 12 个月内到期偿还的借款为人民币 7,012,611 千元，而其非受限的现金及现金等价物为人民币 1,725,359 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 2023 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，以上所述事项连同广州时代控股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。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	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 2023 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
--	---

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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会(2022)31 号，以下简称“解释第 16 号”)，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易)，不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本集团 2023 年 1 月 1 日起首次执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交

易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关规定，调整首次执行当年年初财务报表的具体情况如下：

会计政策变更对 2023 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响分析：

资产负债表项目	采用变更后会计政策增加/（减少）报表项目金额（单位：千元）		
	调整前	调整数	调整后
递延所得税资产	2,516,401	603,859	3,120,260
递延所得税负债	1,025,372	557,853	1,583,225
未分配利润	2,273,448	46,006	2,319,454

会计政策变更对 2023 年 1 月 1 日母公司资产负债表各项目无影响。

（2）会计估计变更

无。

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

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	39.65	67.40	-41.18	主要系偿还债务、项目建设投入增加所致
应收账款	10.92	17.29	-36.84	主要系公司优化收款方式，提升回款效率，加快应收款项回收所致
预付款项	16.28	26.33	-38.19	主要系预付款项随着合同进度结转所致
其他应收款	177.36	198.59	-10.69	
存货	586.63	753.59	-22.15	
合同资产	0.75	1.54	-51.04	主要系应收建筑合同款随着工程进度结转减少所致
其他流动资产	72.84	85.28	-14.60	
长期应收款	24.89	44.92	-44.58	主要系计提减值准备增加所致

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期股权投资	104.60	115.66	-9.56	
其他权益工具投资	1.40	2.66	-47.40	主要系处置资产所致
投资性房地产	30.04	26.99	11.31	
固定资产	7.02	8.56	-17.91	
在建工程	4.59	3.95	16.07	
使用权资产	20.07	16.86	19.04	
无形资产	1.69	1.79	-5.28	
预付款项-非流动	19.86	29.36	-32.37	主要系预付项目收购款随着本期收回股权而减少所致
商誉	0.60	0.60	0.00	
长期待摊费用	25.55	29.06	-12.06	
递延所得税资产	17.48	24.25	-27.89	
其他非流动资产	4.58	4.58	0.00	

（二） 资产受限情况

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	受限资产的账面价值 (非受限价值)	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	39.65	22.39	-	56.48
存货	586.63	159.20	-	27.14
长期股权投资	104.60	23.31	-	22.29
投资性房地产	30.04	10.05	-	33.45
固定资产	7.02	5.53	-	78.68
应收账款	10.92	1.47	-	13.47
合计	778.86	221.96	—	—

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

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：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
广州佳裕投资有限公司	13.17	1.50	2.63	96.73	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	7.45	3.20	0.97	67.71	100	质押子公司股权以获得借款
清远市信腾实业有限公司	36.75	-1.55	3.92	74.82	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	46.84	12.03	6.04	50.50	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	10.11	0.35	0.68	99.02	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	35.86	8.24	6.57	60.00	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	42.08	25.39	39.18	48.29	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	11.43	1.28	7.64	50.50	100	质押子公司股权以获得借款
清远市嘉达房地产开发有限公司	31.77	3.18	0.00	97.51	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	14.56	2.29	0.00	99.24	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	93.25	37.35	39.84	69.13	100	质押子公司股权以获得借款
广州建武投资有限公司	9.81	1.57	0.00	98.76	100	质押子公司股权以获得借款
佛山市宝盈房地产开发有限公司	2.69	-0.43	0.35	99.02	100	质押子公司股权以

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
						获得借款
广州市珺昱投资 有限公司	0.91	0.47	0.00	96.57	100	质押子公 司股权以 获得借款
广州市时代红卫 投资发展有限公 司	50.41	18.06	0.14	50.75	100	质押子公 司股权以 获得借款
广州市富增房地 产开发有限公司	28.87	6.11	0.00	100.00	100	质押子公 司股权以 获得借款
广州市隆武房地 产开发有限公司	54.71	31.17	5.28	74.26	100	质押子公 司股权以 获得借款
广州市浩玮房地 产开发有限公司	58.23	12.21	3.71	98.76	100	质押子公 司股权以 获得借款
佛山市时代创安 房地产开发有限 公司	144.32	37.33	7.59	74.26	100	质押子公 司股权以 获得借款
佛山市时代辉恒 企业管理有限公司	2.26	-0.24	0.00	96.79	100	质押子公 司股权以 获得借款
佛山市共荣建筑 装修有限公司	2.95	-0.08	0.00	94.47	100	质押子公 司股权以 获得借款
杭州时代宏腾房 地产开发有限公 司	3.35	2.10	0.00	50.50	100	质押子公 司股权以 获得借款
嘉兴瑞达运营管 理有限公司	11.12	1.94	0.00	50.50	100	质押子公 司股权以 获得借款
广州市时越房地 产开发有限公司	39.55	28.65	0.00	74.26	100	质押子公 司股权以 获得借款
广州市天誉投资 有限公司	49.24	29.07	0.00	69.13	100	质押子公 司股权以 获得借款
佛山市时代天宏	22.04	8.50	0.00	50.50	100	质押子公

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
投资有限公司						司股权以获得借款
佛冈中意置业有限责任公司	25.90	-1.69	0.00	51.01	100	质押子公司股权以获得借款
广州市瑞业房地产开发有限公司	71.75	21.72	2.92	100.00	100	质押子公司股权以获得借款
广州坤泰实业有限公司	9.29	4.52	0.00	94.50	100	质押子公司股权以获得借款
河源市永晟房地产开发有限公司	31.53	1.32	0.00	99.02	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	1.33	0.44	0.00	99.24	100	公司债展期增信
佛山市时代天朗投资有限公司	2.07	-0.02	0.00	99.02	100	公司债展期增信
佛山市时代誉华企业管理有限公司	5.14	0.77	0.00	98.76	100	公司债展期增信
广州市隆源房地产开发有限公司	5.04	1.70	0.00	69.31	100	公司债展期增信
佛冈时代荣盛园林绿化有限公司	0.00	-0.01	0.00	95.15	100	公司债展期增信
广州旭逸企业咨询管理有限公司	27.71	0.00	0.00	98.76	100	公司债展期增信
广州市时跃投资有限公司	23.06	0.98	0.00	98.76	100	公司债展期增信
合计	1,026.56	299.41	127.47	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

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：16.30 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.04 亿元，收回：0.0009 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：16.34 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：16.34 亿元。

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：7.66%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

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 136.72 亿元和 142.53 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 4.25%。

单位：亿元 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		0.00	2.48	113.32	115.80	81.24%
银行贷款		0.81	4.73	9.38	14.92	10.47%
非银行金融机构贷款	6.49	0.00	0.00	0.00	6.49	4.55%
其他有息债务		0.00	0.11	5.21	5.33	3.74%
合计	6.49	0.81	7.33	127.91	142.53	—

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 115.80 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 2.48 亿元公司信用类债券在 2024 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 273.53 亿元和 256.00 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.41%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务	到期时间	金额合计	金额占有
------	------	------	------

类别	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（ 不含）至 1 年（含 ）	超过 1 年 （不含）		息债务的 占比
公司信用 类债券		0.00	2.48	113.32	115.80	45.23%
银行贷款		11.64	44.65	45.52	101.81	39.77%
非银行金 融机构贷 款	6.49	0.90	1.31	21.24	29.94	11.69%
其他有息 债务	2	0.00	0.65	5.80	8.45	3.30%
合计	8.49	12.53	49.10	185.87	256.00	—

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 115.80 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 2.48 亿元公司信用类债券在 2024 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 2024 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
—	A 项目公司	其他	2	本金逾期	到期未支付	2	正在展期 中
—	B 项目公司	非银金融机 构	6.49	本金逾期	到期未支付	6.49	正在展期 中

根据审计报告，截止期末，一年内到期的非流动负债中存在已到期未支付或正在展期中的借款 8.49 亿元。

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.00	8.49	-100.00	重新分类至一年内 到期的非流动负债 所致

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	0.00	4.03	-100.00	主要系随兑付减少
应付账款	82.02	124.83	-34.30	主要系新开工项目减少，工程款结算陆续支付所致
预收款项	0.49	0.39	26.35	
合同负债	139.46	259.33	-46.22	主要系销售下降，预收房款减少所致
应付职工薪酬	0.82	1.57	-47.60	主要系人员减少所致
应交税费	141.82	163.71	-13.37	
其他应付款	293.35	305.72	-4.05	
一年内到期的非流动负债	70.15	132.97	-47.24	主要系公司债按展期条款重新划分长期短期所致
预计负债	0.22	0.14	56.42	随借款本金到期时间重新分类所致
流动负债合计	728.34	1,001.19	-27.25	
长期借款	72.56	102.34	-29.10	
应付债券	113.32	29.74	280.98	主要系公司债按展期条款重新划分长期短期所致
租赁负债	29.53	24.14	22.33	
预计负债-长期	0.05	0.95	-94.71	偿还借款本金所致
递延所得税负债	9.63	8.88	8.49	

（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：-23.95 亿元

报告期非经常性损益总额：0.06 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 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

报告期经营活动产生的现金流量净额为 57.63 亿，净利润为-34.78 亿。经营活动产生的现金流净额主要系新开工减少，存量项目销售回笼资金产生；亏损主要由存货、其他应收款减值导致。

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：

报告期内造成亏损的公司主要为杭州明道房地产开发有限公司、江门顺拓投资有限公司、广州市时代胜誉投资有限公司等，亏损主要由存货、其他应收款减值所致。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：59.69 亿元

报告期末对外担保的余额：41.06 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-18.63 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：41.06 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、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

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程序
某投资管理 有限公司	广州市时代控股集团有限公司、广州市天博房地产开发有限公司、佛山市时代鸿泰投资有限公司、广州市桑哲投资有限公司、广州宣宗投资有限	股东借款 纠纷	2023 年 2 月 16 日	广州仲裁 委员会	1,608,488,830 元	执行阶段

	公司					
--	----	--	--	--	--	--

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

第七节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用

第八节 发行人认为应当披露的其他事项

公司债券展期事宜

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：

转板前名称	转板后名称
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，当前已完成办理，详情以公告为准

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，当前已完成办理，详情以公告为准

公司于 2023 年 8 月 24 日、11 月 24 日，按照小额兑付方案完成了两次小额兑付。

第九节 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 2023 年公司债券年报盖章页）



第十节 财务报表

发行人财务报表

合并资产负债表

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,964,623	6,740,288
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	1,091,907	1,728,675
应收款项融资		
预付款项	1,627,625	2,633,417
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	17,736,118	19,858,762
其中：应收利息	23,408	25,817
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	58,663,413	75,358,804
合同资产	75,253	153,711
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,283,569	8,528,379
流动资产合计	90,442,508	115,002,036
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	2,489,062	4,491,666
长期股权投资	10,460,249	11,565,916
其他权益工具投资	140,075	266,320

其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,003,826	2,698,648
固定资产	702,372	855,636
在建工程	459,043	395,485
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,006,525	1,685,565
无形资产	169,211	178,645
开发支出		
预付款项-非流动	1,985,653	2,936,060
商誉	60,465	60,465
长期待摊费用	2,555,183	2,905,627
递延所得税资产	1,748,415	2,424,623
其他非流动资产	458,258	458,258
非流动资产合计	26,238,337	30,922,914
资产总计	116,680,845	145,924,950
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
应付账款	8,201,955	12,483,149
预收款项	49,047	38,819
合同负债	13,945,900	25,933,146
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	82,373	157,190
应交税费	14,181,842	16,370,660
其他应付款	29,335,199	30,572,399
其中：应付利息	266,709	2,137
应付股利	8,557,026	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	7,015,486	13,296,981
预计负债	22,450	14,352

其他流动负债		
流动负债合计	72,834,252	100,119,114
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,255,508	10,233,986
应付债券	11,331,765	2,974,361
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,953,035	2,413,903
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,034	95,194
递延收益		
递延所得税负债	962,960	887,588
其他非流动负债		
非流动负债合计	22,508,302	16,605,032
负债合计	95,342,554	116,724,146
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	4,775,740	4,936,750
减：库存股		
其他综合收益	397,821	392,386
专项储备	748	1,354
盈余公积	2,907,684	2,668,774
一般风险准备		
未分配利润	-1,477,275	2,319,454
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,208,961	14,922,961
少数股东权益	10,129,330	14,277,843
所有者权益（或股东权益）合计	21,338,291	29,200,804
负债和所有者权益（或股东权益）总计	116,680,845	145,924,950

公司负责人：谢源 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

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	8,380	11,174
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	3,027	37,267
其他应收款	32,335,896	35,173,175
其中: 应收利息		
应收股利	10,392,713	10,392,713
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	32,347,303	35,221,616
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	18,207	-
长期股权投资	22,682,810	21,180,872
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
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	-	372
无形资产	28,796	29,797
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	11,923	10,861
递延所得税资产		
其他非流动资产	-	2,832
非流动资产合计	22,741,736	21,225,065
资产总计	55,089,039	56,446,681
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		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	26	26
应交税费	3,770	3,787
其他应付款	35,686,657	36,979,812
其中：应付利息	-	-
应付股利	8,551,000	8,551,000
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,462,423	8,851,882
预计负债	22,450	14,352
其他流动负债		
流动负债合计	37,175,326	45,849,859
非流动负债：		
长期借款	1,459,183	1,845,900
应付债券	11,331,765	2,974,361
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	-	102
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,034	95,194
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	12,795,982	4,915,557
负债合计	49,971,308	50,765,416
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	1,062,826
未分配利润	-549,338	14,196
所有者权益（或股东权益）合计	5,117,731	5,681,265
负债和所有者权益（或股东权益）总计	55,089,039	56,446,681

公司负责人：谢源 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
2023 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	21,262,845	24,707,583
其中：营业收入	21,262,845	24,707,583
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,417,108	23,169,852
其中：营业成本	17,724,684	20,358,410
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	-416,353	468,567
销售费用	268,490	717,292
管理费用	730,850	901,887
研发费用	-	-
财务费用	1,109,437	723,696
其中：利息费用	1,154,019	797,265
利息收入	47,637	78,808
加：其他收益	16,682	11,189
投资收益（损失以“－”号填列）	336,103	-1,005,751

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	389,221	-593,970
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）	128,951	67,143
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,320,221	-5,336,358
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,342,033	-1,602,354
资产处置收益（损失以“-”号填列）	68,894	-577,007
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,265,887	-6,905,407
加：营业外收入	225,861	82,077
减：营业外支出	354,596	1,452,814
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,394,622	-8,276,144
减：所得税费用	1,083,687	561,624
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,478,309	-8,837,768
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,478,309	-8,837,768
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）	-3,565,237	-9,154,811
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	86,928	317,043
六、其他综合收益的税后净额	12,853	27,307
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	12,853	27,307
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-15,865	27,307
（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	-15,865	27,307
(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	28,718	-
(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		
(10) 自用房地产或存货转换为公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	28,718	-
(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	-3,465,456	-8,810,461
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,552,384	-9,127,504
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	86,928	317,043
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：谢源 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
2023 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入		
减：营业成本		

税金及附加	1,137	279
销售费用	308	315
管理费用	39,531	40,242
研发费用	-	-
财务费用	1,065,461	888,806
其中：利息费用	1,065,471	888,981
利息收入	48	232
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	661,081	1,040,971
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）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-163,991	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-17
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-609,347	111,312
加：营业外收入	143,834	8,472
减：营业外支出	98,021	1,148
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-563,534	118,636
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-563,534	118,636
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-563,534	118,636
（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	-563,534	118,636
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：谢源 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

2023年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	11,003,734	22,954,292
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	404,684	888,206
收到其他与经营活动有关的现金	4,550,591	700,704
经营活动现金流入小计	15,959,009	24,543,202
购买商品、接受劳务支付的现金	6,756,970	14,044,774
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	512,316	1,168,332
支付的各项税费	1,798,945	1,799,187
支付其他与经营活动有关的现金	1,128,070	7,272,053
经营活动现金流出小计	10,196,301	24,284,346
经营活动产生的现金流量净额	5,762,708	258,856
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	20,315
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	2,544	949,812
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	125,030	997,535
收到其他与投资活动有关的现金	5,450	-
投资活动现金流入小计	133,024	1,967,662
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	72,675	356,145
投资支付的现金	-	45,930
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		
支付其他与投资活动有关的现金	4,359	-
投资活动现金流出小计	77,034	402,075
投资活动产生的现金流量净额	55,990	1,565,587
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	300,600	1,567,186
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	300,600	1,567,186
偿还债务支付的现金	4,195,137	7,488,807
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,403,083	2,205,670
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	1,525,027	5,361,949
筹资活动现金流出小计	7,123,247	15,056,426
筹资活动产生的现金流量净额	-6,822,647	-13,489,240
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	-1,003,949	-11,664,797
加：期初现金及现金等价物余额	2,729,308	14,394,105
六、期末现金及现金等价物余额	1,725,359	2,729,308

公司负责人：谢源 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

2023年1—12月

单位:千元 币种:人民币

项目	2023年年度	2022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	692,130	4,872,833

经营活动现金流入小计	692,130	4,872,833
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	311	282
支付的各项税费	2,444	574
支付其他与经营活动有关的现金	201,743	3,731,177
经营活动现金流出小计	204,498	3,732,033
经营活动产生的现金流量净额	487,632	1,140,800
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		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	2,296
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	-	2,296
投资活动产生的现金流量净额	-	-2,296
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	429,468	364,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,829	779,909
支付其他与筹资活动有关的现金	-	995
筹资活动现金流出小计	489,297	1,144,904
筹资活动产生的现金流量	-489,297	-1,144,904

净额		
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	-1,665	-6,400
加：期初现金及现金等价物余额	5,850	12,250
六、期末现金及现金等价物余额	4,185	5,850

公司负责人：谢源 主管会计工作负责人：江希纯 会计机构负责人：何欣

