

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

(2023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)

2024 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发行上市审核规则》（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。

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 债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2023 年度经营和财务状况.....	7
第四章 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作的核查情况	10
第五章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	12
第六章 发行人偿债保障措施或者投资者权益保护措施的执行情况	13
第七章 本次债券付息情况.....	14
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	15
第九章 债券持有人会议召开的情况.....	16
第十章 偿债意愿和能力分析	21
第十一章 信用风险管理履职情况.....	22
第十二章 发行人信息披露义务履行的核查情况	23
第十三章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 ...	25

第一章 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：谢源

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。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	展期后到期日	存续本金余额 (亿元)	整体展期情况
155454.SH	H19 时代 4	2024-06-10	2027-02-24	4.95	已通过整体展期
163141.SH	H20 时代 1	2027-02-24	2027-02-24	5.69	已通过整体展期
163142.SH	H20 时代 2	2025-02-24	2027-02-24	7.21	已通过整体展期
163315.SH	H20 时代 4	2027-03-30	2027-02-24	9.41	已通过整体展期
163316.SH	H20 时代 5	2025-03-30	2027-02-24	15.18	已通过整体展期
163571.SH	H20 时代 7	2025-05-27	2027-02-24	24.68	已通过整体展期
163722.SH	H20 时代 9	2025-07-17	2027-02-24	15.60	已通过整体展期

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌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、对发行人经营、资信情况的持续跟踪情况

作为受托管理人，中银证券依据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》（以下简称“《证券法》”）、《公司信用类债券信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露管理办法》”）等监管规定及《募集说明书》、《受托管理协议》等文件的约定，编制《公司债券月度重大事项排查表》于每月与发行人确认并核实当月是否存在相关指标触发的情形，了解发行人是否涉及重大事项及信用风险；同时，中银证券通过查询发行人财务报告、征信报告以及公开渠道查询，并进行现场和非现场的风险排查，定期及不定期监测发行人经营状况、财务状况、资信状况及相关公告舆情。

二、对增信机构、担保物及投资者权益保护机制实施情况的核查

报告期内，根据债券持有人会议通过的存续期公司债券展期方案，发行人对存续期公司债券新增增信措施，新增增信措施的具体情况详见本报告“第九章债券持有人会议召开的情况”。

三、监督专项账户及募集资金使用的情况

截至 2021 年末，发行人已全部使用完毕 H19 时代 4、H20 时代 1、H20 时代 2、H20 时代 4、H20 时代 5、H20 时代 7 及 H20 时代 9 各期债券的募集资金。报告期内，受托管理人不涉及对募集资金使用的核查。

四、督促发行人履行信息披露义务

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时披露定期信息、及时履行临时信息披露义务。

五、督促发行人履行债券偿还义务的情况

报告期内，中银证券于发行人存续期公司债券还本付息前，通过现场访谈、核查并要求发行人提供相关资料等方式，及时掌握发行人债券付息资金安排，督促发行人按时履行债券偿付义务。2023 年 2 月，中银证券协助发行人完成对境内存续公司债券的整体展期工作，并持续督促发行人履行调整后的兑付方案，维护债券持有人的合法权益。

六、受托管理人执行信用风险管理工作的情况

中银证券已按照监管机构要求，于 2023 年度对发行人存续期公司债券开展信用风险排查工作，并于 2023 年 1 月、2023 年 2 月、2023 年 7 月及 2023 年 10 月分别向交易所报送了《关于广州市时代控股集团有限公司信用风险临时报告》。

七、其他

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 及 20 时代 09 自 2023 年 4 月 10 日起作为特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变，简称变更为 H19 时代 4、H20 时代 1、H20 时代 2、H20 时代 4、H20 时代 5、H20 时代 7 及 H20 时代 9。

第三章 发行人 2023 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2023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。截止报告期末，发行人共拥有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，发行人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。发行人注重项目配套设施，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，发行人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：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2023年度财务状况

根据发行人 2023 年年度报告，其主要财务数据如下：

单位：亿元、%

项目	2023 年末/度	2022 年末/度	增减变动情况
货币资金	39.65	67.40	-41.17
资产总计	1,166.81	1,460.17	-20.09
负债合计	953.43	1,168.62	-18.41
归属于母公司所有者权益合计	112.09	148.77	-24.66
所有者权益合计	213.38	291.55	-26.81
资产负债率	81.71	80.03	增加 1.68 个百分点
营业收入	212.63	247.08	-13.94
营业成本	177.25	203.58	-12.93
营业利润	-22.66	-69.05	67.18
利润总额	-23.95	-82.76	71.06
净利润	-34.78	-89.13	60.98
归属于母公司所有者的净利润	-35.65	-92.30	61.38
经营活动产生的现金流量净额	57.63	2.59	2,125.10
投资活动产生的现金流量净额	0.56	15.66	-96.42
筹资活动产生的现金流量净额	-68.23	-134.89	49.42
现金及现金等价物净增加额	-10.04	-116.65	91.39
期末现金及现金等价物余额	17.25	27.29	-36.79

截至 2023 年末，发行人货币资金为 39.65 亿元，同比下降 41.17%，主要系偿还债务、项目建设投入增加所致。2023 年度，发行人营业收入为 212.63 亿元，

同比下降 13.94%，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。发行人净利润为-34.78，持续为负。发行人营业收入虽然减少，但因其他成本费用项也相应减少，导致发行人 2023 年亏损相较 2022 年相对减少。2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 57.63 亿元，同比增加 2,125.10%，主要由发行人 2023 年新开工项目较少，同时促进销售资金回笼，并控制支出所导致。发行人筹资活动产生的现金流量净额为-68.23 亿元，持续为负。发行人现金及现金等价物净增加额为-10.04%。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 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作的核查情况

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。

截至 2021 年末，发行人已全部使用完毕 H19 时代 4、H20 时代 1、H20 时代 2、H20 时代 4、H20 时代 5、H20 时代 7 及 H20 时代 9 各期债券的募集资金。报告期内，受托管理人不涉及对募集资金使用的核查。

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。

第五章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

2023 年度，发行人相关公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变化情况披露如下：

一、增信机制及变动情况

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“第九章 债券持有人会议召开的情况”。

二、偿债保障措施变动情况

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“第九章 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，相关增信措施已于 2023 年 7 月落实，并于 2023 年 8 月及 11 月分别完成前期小额兑付安排。2024 年 3 月广州金领会计师事务所（普通合伙）针对新增增信措施出具了《B 组资金使用情况审阅及核查报告》。

第六章 发行人偿债保障措施或者投资者权益保护措施的执行情况

一、偿债保障措施

根据《募集说明书》的约定，H19 时代 4、H20 时代 1、H20 时代 2、H20 时代 4、H20 时代 5、H20 时代 7 及 H20 时代 9 的偿债保障措施为制定《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以及发行人承诺。

二、偿债保障措施的执行情况

针对上述各期债券，发行人按照募集说明书约定制定了《债券持有人会议规则》，聘请了受托管理人，并有专门部门负责债券偿付工作，同时按照相关法律法规及募集说明书等约定履行信息披露义务。在预计无法按期偿付债券本息时，发行人已按照《债券持有人会议规则》约定程序召开了债券持有人会议并通过了债券展期相关议案。

第七章 本次债券付息情况

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，并于 2023 年 8 月及 11 月分别完成前期小额兑付安排。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

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。

第九章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人于 2023 年 2 月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。中银证券受托的 H19 时代 4、H20 时代 1、H20 时代 2、H20 时代 4、H20 时代 5、H20 时代 7 及 H20 时代 9 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。”

第十章 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；发行人未出现相关债券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，2022-2023 年发行人分别实现营业收入 247.08 亿元和 212.63 亿元，分别实现净利润-89.13 亿元和-34.78 亿元，公司收入规模和盈利能力大幅下降。2024 年 1-5 月，时代控股合同销售金额 35.9 亿元，同比下降 57.06%。

资产流动性方面，截至 2023 年末，发行人货币资金为 39.65 亿元，占总资产 3.40%，应收账款 10.92 亿元，占总资产 0.94%，其他应收款 177.13 亿元，占总资产 15.18%，发行人流动资产占总资产 77.51%。

现金流方面，2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 57.63 亿元，相较 2022 年有所回升；筹资活动产生的现金流量净额为-68.23 亿元，持续为负；期末现金及现金等价物余额为 17.25 亿元，同比下降 36.79%。发行人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。

第十一章 信用风险管理履职情况

报告期内，受托管理人运用主动履职核查、查阅公开市场信息及舆情信息等多种方式，持续动态收集可能影响公司债券或者信用状况的信息。此外，受托管理人根据公司债券信用风险程度，将所管理产品划分为正常类、一般关注类、重点关注类、风险类及违约类，按季度针对发行人及存续债券进行信用风险检测和分类调整，实施差异化的风险监测、排查、化解和处置安排。报告期内，发行人相关债券为风险类。

受托管理人结合风险分类结果，通过运用订阅发行人相关新闻信息、定期查阅发行人财务信息、每月督导发行人及时自查是否发生重大事项等方式及时开展信用风险排查，并关注对投资者权益的具体影响并及时制定需采取的相关措施、及时督导发行人进行信息披露、同时出具临时受托管理报告。针对相关债券，受托管理人于还本付息或行权日前两个月提醒发行人落实偿债资金，发行人根据展期后的相关约定按时履行还本付息等义务，我司于本金兑付前两个月开展现场风险排查，并按照监管要求及时报送《公司债券偿付资金筹措情况表》及《信用风险临时报告》，提醒相关主体落实偿付资金，按时履行还本付息、资金归集或转付等义务，持续跟踪偿付资金落实情况。

第十二章 发行人信息披露义务履行的核查情况

2023 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。

发行人本年度已及时履行定期信息披露义务，2023 年 8 月 31 日已披露 2023 年半年度报告；2024 年 4 月 30 日已披露 2023 年度报告。

发行人本年度重大事项已履行披露义务。具体情况如下表所示：

时间	重大事项	公告名称	受托管理人履职情况
2023 年 1 月 9 日	发行人涉及重大诉讼	广州市时代控股集团有限公司涉及重大诉讼的公告	受托管理人督促发行人发布临时公告并及时披露了临时受托管理事务报告
2023 年 2 月 7 日	持有人会议前相关债券停牌	广州市时代控股集团有限公司关于公司债券停牌的公告	受托管理人及时披露了临时受托管理事务报告
2023 年 2 月 7 日	相关债券转为特定债券	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	受托管理人及时披露了临时受托管理事务报告
2023 年 4 月 21 日	审计机构变更	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	受托管理人督促发行人发布临时公告并及时披露了临时受托管理事务报告
2023 年 5 月 19 日	年报更正	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	-
2023 年 5 月 19 日	重大损失及未能清偿到期债务	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	受托管理人督促发行人发布临时公告并及时披露了临时受托管理事务报告
2023 年 7 月 10 日	持有人会议后按照相关议案落实新增增信措施	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	受托管理人督促发行人发布临时公告并及时披露了临时受托管理事务报告
2023 年 7 月 10 日	债券复牌	广州市时代控股集团有限公司关于“H19 时代 4”等 7 支公司债券复牌的公告	受托管理人及时披露了临时受托管理事务报告
2023 年 8 月 7 日	第一次小额兑付前停牌	广州市时代控股集团有限公司关于公司债券第一次小额兑付前停牌的公告	受托管理人及时披露了临时受托管理事务报告
2023 年 8 月 29 日	第一次小额兑付后复牌	广州市时代控股集团有限公司关于公司债券复牌的公告	受托管理人及时披露了临时受托管理事务报告
2023 年 9 月 15 日	终止信用评级	广州市时代控股集团有限公司关于终止信用评级情况的公告	受托管理人及时披露了临时受托管理事务报告
2023 年 11 月 6 日	第二次小额兑付	广州市时代控股集团有限公司关于公	受托管理人及时披露了临时受托

	前停牌	司债券第二次小额兑付前停牌的公告	管理事务报告
2023 年 11 月 28 日	第二次小额兑付 后复牌	广州市时代控股集团有限公司关于公 司债券复牌的公告	受托管理人及时披露了临时受托 管理事务报告
2024 年 5 月 6 日	涉及重大诉讼	广州市时代控股集团有限公司关于本 公司及相关子公司涉及重大诉讼情况 的公告	受托管理人督促发行人发布临时 公告并及时披露了临时受托管理 事务报告

中银证券作为相关债券的债券受托管理人向上海证券交易所提交了临时受
托管理事务报告，中银证券将在相关债券存续期内持续关注发行人的资信状况。

第十三章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

发行人广州市时代控股集团有限公司存续债务较多，偿债压力较大。2021 年下半年以来，因房地产行业政策波动，宏观融资环境恶化，发行人现金流状况出现大幅下滑，外部融资能力锐减，流动资产变现能力降低，导致发行人偿债能力进一步恶化。

（1）销售规模下滑，利润出现大额亏损

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 年度，时代控股合同销售金额 143.46 亿元，同比下降 63.9%。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 亿元，同比下降 243.54%。2023 年度，发行人营业收入为 212.63 亿元，同比下降 13.94%，发行人净利润为-34.78 亿元。

（2）存续债券规模较大

截至 2023 年末，发行人存续债券合计 115.80 亿元。

（3）2023 年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。

发行人 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，发行人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，发行人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，显示存在对发行人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。

（4）发行人主体评级下调

上海新世纪资信评估投资服务有限公司在出具的《广州市时代控股集团有限公司 17 时代 02 跟踪评级报告》【新世纪跟踪（2023）100597】中确定广州市时代控股集团有限公司主体信用等级为 AA-，评级展望为“负面”。本次评级调整前公司主体信用等级为 AA+，评级展望为“负面”。

根据新世纪评级前述报告，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。

（5）发行人停止评级

2023 年 9 月，发行人不再委托中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估股份有限公司以及上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司主体及相关债项进行信用评级。

（6）其他

1）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；

2）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，2024

年流动性压力严峻；

3) 发行人存在被列为失信被执行人情况；

4) 发行人存在信息披露不及时的情况。

中银证券作为受托管理人将持续跟踪发行人兑付资金安排；密切关注发行人经营情况变化，持续与监管部门沟通；持续跟踪发行人增信措施情况；对发行人开展风险排查与风险提示；持续关注发行人信息披露情况。

（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
（2023 年度）》盖章页）

