

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

(2024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)

2025 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 2024 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 .....	9
第五章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	11
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 .....	12
第七章 本次债券偿付情况 .....	13
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 .....	14
第九章 债券持有人会议召开的情况 .....	15
第十章 偿债意愿和能力分析 .....	17
第十一章 信用风险管理履职情况 .....	18
第十二章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	19
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 ...	21

## 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）；自有房地产业经营活动；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	4.94	已通过整体展期
163141.SH	H20时代1	2027-02-24	2027-02-24	5.68	已通过整体展期
163142.SH	H20时代2	2025-02-24	2027-02-24	7.19	已通过整体展期
163315.SH	H20时代4	2027-03-30	2027-02-24	9.39	已通过整体展期
163316.SH	H20时代5	2025-03-30	2027-02-24	15.15	已通过整体展期
163571.SH	H20时代7	2025-05-27	2027-02-24	24.63	已通过整体展期
163722.SH	H20时代9	2025-07-17	2027-02-24	15.57	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。2025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**

中银证券已按照监管机构要求，于2024年度对发行人存续期公司债券开展信用风险排查工作。

## **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 2024 年度经营和财务状况

#### 一、发行人2024年度经营情况

发行人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：于报告期末，发行人共拥有132个处于不同阶段的主要项目，其中121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、5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。二零二四年，发行人的合同销售约为94.16亿元，总建筑面积约为792,000平方米。

(2) 城市更新：报告期内未取得营业收入，主要系受房地产市场走弱影响，城市更新项目转化速度变缓。

(3) 物业租赁：于报告期末，发行人拥有时代地产中心、成都时代中心及时代 E-PARK (天河) 二期等物业作为出租用途。

#### 二、发行人2024年度财务状况

根据发行人 2024 年年度报告，其主要财务数据如下：

单位：亿元、%

项目	2024 年末/度	2023 年末/度	增减变动情况
总资产	852.96	1,166.81	-26.90
总负债	792.46	953.43	-16.88
所有者权益	60.50	213.38	-71.65
营业总收入	130.97	212.63	-38.40
利润总额	-147.06	-23.95	-514.11
净利润	-141.21	-34.78	-305.98
扣除非经常性损益后净利润	-98.14	-34.84	-181.66
归属于母公司所有者的净利润	-136.55	-35.65	-283.01
经营活动产生现金流量净额	21.11	57.63	-63.36
投资活动产生现金流量净额	-4.70	0.56	-940.10
筹资活动产生现金流量净额	-25.30	-68.23	62.92
资产负债率	92.91	81.71	增加 11.20 个百分点

截至 2024 年末，发行人总资产相较 2023 年末下降-313.85 亿元，同比下降 26.90%，主要原因为存货受竣工备案项目结转减少、在建项目产值增加、存货减值拨备影响大幅减少。发行人营业收入以及净利润持续为负。发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负。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**

2024 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**

2024 年增信机制未发生变化。

### **二、偿债保障措施变动情况**

2024 年偿债保障措施未发生变更。

### **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，并新增增信措施，相关增信措施已于 2023 年 7 月落实。广州金领会计师事务所（普通合伙）分别于 2024 年 3 月、2024 年 9 月和 2025 年 3 月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 本次债券偿付情况

发行人于 2024 年 11 月至 2025 年 2 月召开 2024 年第一次持有人会议(第二轮整体展期)，截至本报告出具日，发行人全部 14 只债券已完成第二轮整体展期，并完成第二轮整体展期后的第一期本金及其利息的偿付。

## 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，鉴于发行人经营现状，为稳妥推进债券本息兑付工作，发行人于2024年11月至2025年2月召开2024年第一次持有人会议，进行第二轮整体展期，截至2025年2月13日第二轮整体展期方案已通过，具体方案如下：

### 议案：关于调整债券本息兑付安排的议案

#### 1、调整本期债券本金偿付安排

截至2023年2月24日（以下简称“基准日”）（不含）的本期债券的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”）。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。

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将本金偿付安排按照如下方式调整：

本期债券全部债券持有人的本金兑付金额的兑付时间将调整为自本次会议审议通过之日起至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	本议案获本次会议审议通过之日起后的第【10】个交易日	0.2%
第二期本金	2025年8月【24】日	16%
第三期本金	2025年11月【24】日	8%
第四期本金	2026年2月【24】日	8%
第五期本金	2026年6月【24】日	10%
第六期本金	2026年9月【24】日	18%
第七期本金	2026年12月【24】日	20%
第八期本金	2027年2月【24】日	19.8%

注：每次兑付的还本金额即为当次扣减的债券面值。

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。

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**

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将本期债券的利息支付安排按照如下方式调整：

在兑付日调整期间，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。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人可以提前偿付新增利息。

## 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，2023-2024 年发行人分别实现营业收入 212.63 亿元和 130.97 亿元，分别实现净利润-34.78 亿元和-141.21 亿元，公司收入规模和盈利能力大幅下降，净利润持续为负。2024 年，时代控股合同销售金额 94.2 亿元，同比下降 34.36%。

资产流动性方面，截至 2024 年末，发行人货币资金为 22.20 亿元，占总资产 2.60%，应收账款 9.58 亿元，占总资产 1.12%，其他应收款 154.17 亿元，占总资产 18.08%，发行人流动资产占总资产 77.93%。

现金流方面，2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 21.11 亿元，相较 2023 年下降 36.52 亿元，降幅为 63.36%；筹资活动产生的现金流量净额为 -25.30 亿元，持续为负；期末现金及现金等价物余额为 8.37 亿元，同比下降 51.51%。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，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

2024 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，2024 年 8 月 30 日已披露 2024 年半年度报告；2025 年 4 月 29 日已披露 2024 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
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
2024 年 5 月 10 日	经理、法定代表人发生变动	广州市时代控股集团有限公司关于经理、法定代表人发生变动的公告	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
2024 年 5 月 10 日	未能清偿到期债务	广州市时代控股集团有限公司关于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
2024 年 5 月 31 日	被列入失信被执行人名单、被限制高消费	广州市时代控股集团有限公司关于被列入失信被执行人名单、被限制高消费的公告	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
2024 年 7 月 11 日	新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费	广州市时代控股集团有限公司关于新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费的公告	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
2024 年 7 月 19 日	新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费	广州市时代控股集团有限公司关于新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费的公告	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
2024 年 9 月 18 日	新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费	广州市时代控股集团有限公司关于新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费的公告	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
2024 年 10 月 31 日	新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费	广州市时代控股集团有限公司关于新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费的公告	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
2024 年 11 月 6 日	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
2024 年 11 月 28 日	董事长、董事发	广州市时代控股集团有限公司关于董	受托管理人督促发行人发布临时

	生变动	事长、董事发生变动的公告	公告并及时披露了临时受托管理事务报告
2025年2月25日	新增新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费及重大诉讼	广州市时代控股集团有限公司关于新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费及重大诉讼公告	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
2025年3月12日	未能清偿到期债务及新增被限制高消费	广州市时代控股集团有限公司关于未能清偿到期债务及新增被限制高消费的公告	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
2025年4月30日	未能清偿到期债务及重大诉讼	广州市时代控股集团有限公司关于重大事项的公告	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
2025年6月19日	新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费	广州市时代控股集团有限公司关于新增被列入失信被执行人名单、被限制高消费的公告	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

2021年时代控股合约销售规模945亿元；2022年合约销售规模400.6亿元，同比降幅为57.61%；2023年合约销售规模143.5亿元，同比降幅为64.18%；2024年1-12月合约销售规模94.2亿元，同比降幅为34.36%。

2023年1-12月，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。2024年1-12月，发行人营业收入130.97亿元，同比下降38.40%，发行人净利润为-141.21亿元。

### （2）存续债券规模较大

截至本报告出具之日，发行人存续债券余额合计130.89亿元。

### （3）2024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2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024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2024年度归属于母公司所有者的净亏损为13,655,043千元；截止报告期末，发行人的银行及其他借款总额为人民币25,950,955千元，将于未来12个月内到期偿还的借款为人民币11,240,407千元，而其非受限的现金及现金等价

物为人民币 836,655 千元；发行人因到期未还款违约借款本金总额人民币 2,683,588 千元及利息总额 195,368 千元，该等违约事件亦引发若干银行及其他借款的交叉违约总额人民币 226,940 千元。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，以判断广州时代控股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。

#### （5）其他

- 1) 发行人法定代表人、董事长、董事及经理于 2024 年度均发生变更；
- 2) 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；
- 3) 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，2025 年流动性压力严峻；
- 4) 发行人存在被列为失信被执行人情况；
- 5) 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  
(2024年度)》盖章页)

