
广州市时代控股集团有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

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。

1、销售规模下滑的风险：

当前房地产市场依旧低迷、公司销售不及预期，报告期内，公司累计合同销售金额 28.70 亿元，同比下降 33%。

2、报告期内产生亏损

受国内房地产行业市场疲软，报告期内，公司实现归属于母公司股东的净利润亏损 18.12 亿元。

3、公司债券的进一步安排

公司于 2024 年 11 月至 2025 年 2 月期间，召开了存续的 14 笔公司债券及 ABS 的持有人会议，审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》，调整了各笔债券在展期期间各兑付日及对应的兑付比例。

根据上述议案，公司应当于 2025 年 8 月 24 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）兑付上述债券的部分本金及相应利随本清利息。公司应付各期债券本金和/或利息事项具有 30 个连续交易日/工作日期限的宽限期，在宽限期内，公司不构成在各期债券项下的违反约定。若公司在宽限期内对各期债券到期本金和/或利息进行了足额偿付或得到债券持有人会议相关豁免或展期，则不构成公司对各期债券的违约。宽限期内不设罚息，按照各期债券票面利率继续支付利息（如有）。

鉴于目前的经营及销售情况，公司将在宽限期内与投资人协商调整上述债券的偿付安排，以力求为后续综合重组方案的条款协商提供稳定沟通环境，具体内容详见公司后续公告的上述债券持有人会议有关通知。

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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	10
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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发生调整.....	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.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
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.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十二、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

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	2025 年 1 月至 2025 年 6 月
报告期末	指	2025 年 6 月末
上交所	指	上海证券交易所
交易日	指	上海证券交易所、深圳证券交易所的交易日
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	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 410-412 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 type="checkbox"/> 董事 <input checked="" 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

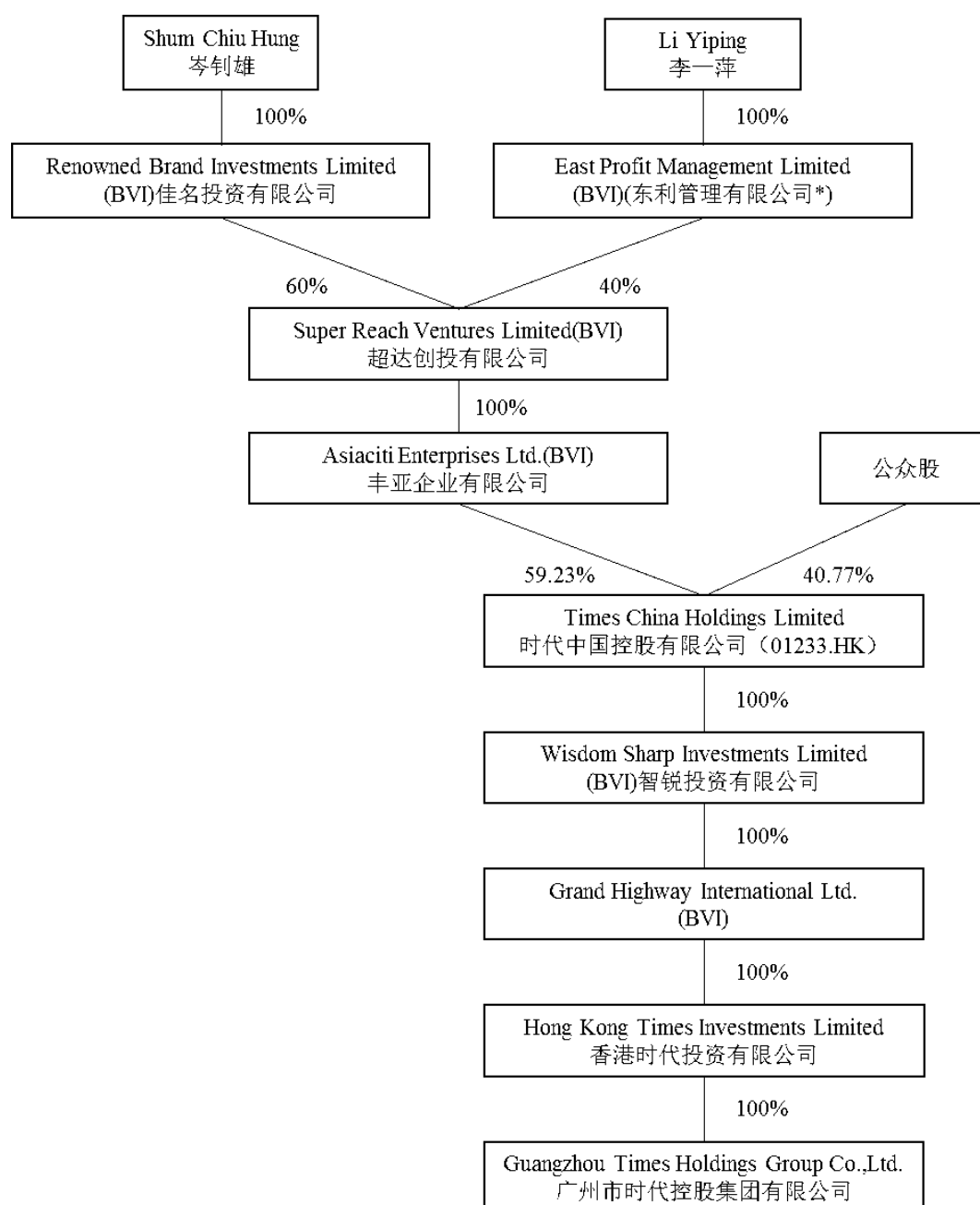
报告期末实际控制人资信情况：资信良好

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的主体

√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

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	
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
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	-	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） 报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

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的 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：谢源

发行人的其他董事：廖发枝、周佳民

发行人的监事：黎燕明

发行人的总经理：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：不适用

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

本公司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：公司物业开发业务集中于珠三角地区的主要核心城市。截止报告期末，公司共拥有 129 个处于不同阶段的主要项目，其中 118 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，2 个位于四川省成都市，2 个位于浙江省杭州地区，1 个位于湖北省武汉市及 1 个位于江苏省南京市。截止报告期末，公司的合同销售约为人民币 28.70 亿元，总建筑面积约为 227,000 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。
- （2） 城市更新业务：报告期内，公司并无来自城市更新业务的收入。
- （3） 物业转租及租赁：截止报告期末，公司本集团拥有时代地产中心、成都时代中心及时代 E-PARK（天河）二期等物业作为出租用途。

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

2025 年上半年，中国房地产市场交易量延续调整态势，交易量同比下行。根据国家统计局数据，截止 6 月 30 日，全国新建商品房销售面积，同比下跌 3.5%；新建商品房销售额人民币 44,241 亿元，同比下跌 5.5%。

住宅土地市场结构分化加剧，土地资源配置进一步向一二线城市集中。中国指数研究院数据显示，2025 年上半年，全国 300 城住宅用地土地出让金人民币 0.86 万亿元，同比增长 27.5%，但住宅用地成交规划建筑面积 1.7 亿平方米，同比下降 5.5%。分线来看，一、二线城市住宅用地成交建筑面积增速分别为 20.9%、18.3%，三线城市下降 14.3%。

公司物业开发业务集中于珠三角地区的主要核心城市。公司注重项目配套设施，致力于丰富客户的艺术体验

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

调控政策方面，除北京、上海、深圳等几个城市外，限制性政策已基本取消，中央及地方主要着力于落实现有政策，同时加快推进构建“房地产发展新模式”的基础制度。4 月 25 日，中央政治局会议要求“加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势”。6 月 13 日国务院常务会议强调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”。具体执行上，4 月 9 日起，深圳实行城市更新补偿安置房票制度，至此，四个一线城市均已落实房票制度；人民银行下调住房公积金贷款利率 25 个基点，LPR 下调 10 个基点；供给侧落实新制度建设，3 月 13 日，住房城乡建设部发布了国家标准《住宅项目规范》，推进“好房子”建设。

公司销售不及预期，截止报告期末，公司的合同销售约为人民币 28.70 亿元，同比下降 33%，偿债能力不足。

（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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

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	19.97	15.01	24.84%	86.07%	58.24	48.33	17.01%	94.51%
城市更新业务	-	-		0.00%	-	-	-	0.00%
物业租赁	3.23	2.17	33.02%	13.93%	3.38	1.80	46.89%	5.49%
合计	23.20	17.17	25.98%	100.00%	61.62	50.13	18.65%	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. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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，公司物业开发业务的营业收入同比变动-65.71%，营业成本同比变动-68.95%，毛利率同比变动 45.99%，主要原因为交付面积减少，本期结转项目所资本化的利息较去年同期少。

（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

展望 2025 年下半年，中国经济仍面临外部冲击加大带来的挑战，预期中央将继续出台政策加力稳经济。

下半年房地产市场仍处于调整。预期政策重点仍在落实已出台政策，房票制度、收购存量商品房用作保障性住房等等。同时，“好房子”政策将继续支持部分优质城市的住宅土地市场，但也给现有的产品带来分化和价格压力。另一方向，居民购房信心和能力的实质性修复，仍需就业和收入预期的稳定，市场需求回复仍面临较大挑战，需要较长的时间。考虑到 2024 年下半年交易量高基数的影响，预期下半年交易规模同比降幅或相对上半年有所扩大，全年整体交易规模及价格仍将同比下降。

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

公司将紧密配合政策导向，把握政策窗口，积极销售，强化回款，继续推动城市更新项目的投资回收，主动推进债务管理，优化债务结构，提高资产质量，修复资产负债表。同时，公司将坚持长期主义，坚持提升项目品质与服务，确保高品质交付及高客户满意度。

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

（五） 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

第二节 债券事项

一、公司债券情况

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、2025 年 8 月 31 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	10.60
9、截止报告期末的利率(%)	5.5
10、还本付息方式	2024 年 12 月 18 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 46%；2025 年 11 月 24 日支付 26%；2026 年 2 月 24 日支付 27.8%
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	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

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、2025 年 8 月 31 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	4.45
9、截止报告期末的利率(%)	5.68
10、还本付息方式	2025 年 1 月 20 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 46%；2025 年 11 月 24 日支付 26%；2026 年 2 月 24 日支付 27.8%
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、2025 年 8 月 31 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	9.79
9、截止报告期末的利率(%)	5.94
10、还本付息方式	2025 年 1 月 20 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 46%；2025 年 11 月 24 日支付 26%；2026 年 2 月 24 日支付 27.8%
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

施	
---	--

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、2025 年 8 月 31 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	4.94
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	2025 年 1 月 8 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 16%；2025 年 11 月 24 日支付 8%；2026 年 2 月 24 日支付 8%；2026 年 6 月 24 日支付 10%；2026 年 9 月 24 日支付 18%；2026 年 12 月 24 日支付 20%；2027 年 2 月 24 日支付 19.8%
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、2025 年 8 月 31 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	5.68
9、截止报告期末的利率(%)	6.20
10、还本付息方式	2025 年 1 月 8 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 16%；2025 年 11 月 24 日支付 8%；2026 年 2 月 24 日支付 8%；2026 年 6 月 24 日支付 10%；2026 年 9 月 24 日支付 18%；2026 年 12 月 24 日支付 20%；2027 年 2 月 24 日支付 19.8%
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、2025 年 8 月 31 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	7.19
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	2025 年 2 月 27 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 16%；2025 年 11 月 24 日支付 8%；2026 年 2 月 24 日支付 8%；2026 年 6 月 24 日支付 10%；2026 年 9 月 24 日支付 18%；2026 年 12 月 24 日支付 20%；2027 年 2 月 24 日支付 19.8%
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、2025 年 8 月 31 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	9.39
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	2024 年 12 月 24 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付

	16%；2025 年 11 月 24 日支付 8%；2026 年 2 月 24 日支付 8%；2026 年 6 月 24 日支付 10%；2026 年 9 月 24 日支付 18%；2026 年 12 月 24 日支付 20%；2027 年 2 月 24 日支付 19.8%
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、2025 年 8 月 31 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	15.15
9、截止报告期末的利率(%)	5.10
10、还本付息方式	2025 年 2 月 27 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 16%；2025 年 11 月 24 日支付 8%；2026 年 2 月 24 日支付 8%；2026 年 6 月 24 日支付 10%；2026 年 9 月 24 日支付 18%；2026 年 12 月 24 日支付 20%；2027 年 2 月 24 日支付 19.8%
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、2025 年 8 月 31 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	24.63
9、截止报告期末的利率(%)	5.24
10、还本付息方式	2025 年 2 月 27 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 16%；2025 年 11 月 24 日支付 8%；2026 年 2 月 24 日支付 8%；2026 年 6 月 24 日支付 10%；2026 年 9 月 24 日支付 18%；2026 年 12 月 24 日支付 20%；2027 年 2 月 24 日支付 19.8%
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、2025 年 8 月 31 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	15.57
9、截止报告期末的利率(%)	5.94
10、还本付息方式	2025 年 2 月 27 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 16%；2025 年 11 月 24 日支付 8%；2026 年 2 月 24 日支付 8%；2026 年 6 月 24 日支付 10%；2026 年 9 月 24 日支付 18%；2026 年 12 月 24 日支付 20%；2027 年 2 月 24 日支付 19.8%
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发生调整

□ 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、167463.SH

债券简称	H2 时代 10、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	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；2025 年 1 月 6 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 46%；2025 年 11 月 24 日支付 26%；2026 年 2 月 24 日支付 27.8%；提供项目股权及股权收益权质押。
变更原因	结合发行人经营情况，对本息偿付安排进行调整
变更取得有权机构批准情况	经过有控制权的持有人会议表决通过
变更对债券持有人利益的影响	本次变更为发行人与债券持有人就债券后续综合重组方案的条款协商提供了一个稳定的沟通环境。发行人将持续与债券持有人就可行的进一步重组方案条款保持积极协商。

债券代码：163142.SH、163316.SH、163571.SH、163722.SH

债券简称	H20 时代 2、H20 时代 5、H2 时代 7、H2 时代 9
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	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；2025 年 2 月 27 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 16%；2025 年 11 月 24 日支付 8%；2026 年 2 月 24 日支付 8%；2026 年 6 月 24 日支付 10%；2026 年 9 月 24 日支付 18%；2026 年 12 月 24 日支付 20%；2027 年 2 月 24 日支付 19.8%；提供项目股权及股权收益权质押。
变更原因	结合发行人经营情况，对本息偿付安排进行调整
变更取得有权机构批准	经过有控制权的持有人会议表决通过

情况	
变更对债券持有人利益的影响	本次变更为发行人与债券持有人就债券后续综合重组方案的条款协商提供了一个稳定的沟通环境。发行人将持续与债券持有人就可行的进一步重组方案条款保持积极协商。

（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

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	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；2024 年 12 月 18 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 46%；2025 年 11 月 24 日支付 26%；2026 年 2 月 24 日支付 27.8%；提供项目股权及股权收益权质押。
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）	本次变更为发行人与债券持有人就债券后续综合重组方案的条款协商提供了一个稳定的沟通环境。发行人将持续与债券持有人就可行的进一步重组方案条款保持积极协商。
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	已于 2024 年 12 月 18 日支付 0.2%本金及对应利息

债券代码：167340.SH、167463.SH

债券简称	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	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；2025 年 1 月 6 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 46%；2025 年 11 月 24 日支付 26%；2026 年 2 月 24 日支付 27.8%；提供项目股权及股权收益权质押。
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）	本次变更为发行人与债券持有人就债券后续综合重组方案的条款协商提供了一个稳定的沟通环境。发行人将持续与债券持有人就可行的进一步重组方案条款保持积极协商。
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	公司已于 2025 年 1 月 20 日支付 0.2%本金及对应利息

债券代码：163315.SH

债券简称	H20 时代 4
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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；2024 年 12 月 24 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 16%；2025 年 11 月 24 日支付 8%；2026 年 2 月 24 日支付 8%；2026 年 6 月 24 日支付 10%；2026 年 9 月 24 日支付 18%；2026 年 12 月 24 日支付 20%；2027 年 2 月 24 日支付 19.8%；提供项目股权及股权收益权质押。

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）	本次变更为发行人与债券持有人就债券后续综合重组方案的条款协商提供了一个稳定的沟通环境。发行人将持续与债券持有人就可行的进一步重组方案条款保持积极协商。
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	已于 2024 年 12 月 24 日支付 0.2%本金及对应利息

债券代码：155454.SH、163141.SH

债券简称	H19 时代 4、H20 时代 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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；2025 年 1 月 8 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 16%；2025 年 11 月 24 日支付 8%；2026 年 2 月 24 日支付 8%；2026 年 6 月 24 日支付 10%；2026 年 9 月 24 日支付 18%；2026 年 12 月 24 日支付 20%；2027 年 2 月 24 日支付 19.8%；提供项目股权及股权收益权质押。
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）	本次变更为发行人与债券持有人就债券后续综合重组方案的条款协商提供了一个稳定的沟通环境。发行人将持续与债券持有人就可行的进一步重组方案条款保持积极协商。
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	公司已于 2025 年 1 月 8 日支付 0.2%本金及对应利息

债券代码：163142.SH、163316.SH、163571.SH、163722.SH

债券简称	H20 时代 2、H20 时代 5、H2 时代 7、H2 时代 9
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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；2025 年 2 月 27 日支付 0.2%；2025 年 8 月 24 日支付 16%；2025 年 11 月 24 日支付 8%；2026 年 2 月 24 日支付 8%；2026 年 6 月 24 日支付 10%；2026 年 9 月 24 日支付 18%；2026 年 12 月 24 日支付 20%；2027 年 2 月 24 日支付 19.8%；提供项目股权及股权收益权质押。
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）	本次变更为发行人与债券持有人就债券后续综合重组方案的条款协商提供了一个稳定的沟通环境。发行人将持续与债券持有人就可行的进一步重组方案条款保持积极协商。
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	公司已于 2025 年 2 月 27 日支付 0.2%本金及对应利息

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 ☒未经审计

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 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	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他应收款	主要为应收少数股东款项、应收保证金/项目定金、应收合联营公司及其他关联方款项	149.91	-2.76%	
存货	系开发成本、开发产品、拟开发土地	385.22	-5.93%	

（二） 资产受限情况**1. 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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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	17.29	11.21	—	64.84%
存货	385.22	121.66	—	31.58%
长期股权投资	64.30	17.89	—	27.82%
投资性房地产	23.22	6.29	—	27.09%
固定资产	4.58	3.10	—	67.81%
应收账款	7.62	1.42	—	18.63%
合计	502.22	161.57	—	—

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

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
货币资金	17.29		11.21	主要为房地产预收款受限资金、贷款监控户受限资金	对于偿付流动负债存在一定的流动性风险
存货	385.22		121.66	抵押借款	对于偿付流动负债存在一定的流动性风险
长期股权投资	64.30		17.89	质押借款	对于偿付流动负债存在一定的流动性风险
投资性房地产	23.22		6.29	抵押借款	对于偿付流动负债存在一定的流动性风险

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：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	子公司报告期末营业收入	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	38.28	26.39	0.49	48.3%	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	84.07	36.31	2.28	69.1%	100%	质押子公司股权以获得借款
广州市时代红卫投资	43.55	18.25	0.24	50.7%	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	子公司报告期末营业收入	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的子公司股权总数的比例 (%)	权利受限原因
发展有限公司						
广州市隆武房地产开发有限公司	51.05	29.65	0.14	74.3%	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	39.69	28.65	-	74.3%	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	-	69.1%	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	67.01	19.45	2.71	100.0%	100%	质押子公司股权以获得借款
合计	372.88	187.75	5.86	—	—	—

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：16.56 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：6.37 亿元，收回：0.00 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：22.93 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：22.93 亿元。

（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：48.50%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：
主要为应收母公司款项、应收其他关联方款项。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	22.93	100%
合计	22.93	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
Times China Holdings	0.00014	12.65	资信良好			
香港时代投资有限公司	6.36	7.36	资信良好			
Clear Strength	-	2.34	资信良好			
佛冈永盛	-	0.43	资信良好			
Best Adventure	-	0.10	资信良好			

（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 149.95 亿元和 151.24 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.86%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	71.04	55.28	126.32	83.52%
银行贷款	-	9.46	3.14	12.59	8.33%

非银行金融机构贷款	6.49	-	-	6.49	4.29%
其他有息债务	-	5.83	-	5.83	3.86%
合计	6.49	86.33	58.42	151.24	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 126.32 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。

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 259.51 亿元和 255.11 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.70%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	71.04	55.28	126.32	49.52%
银行贷款	36.22	26.72	30.86	93.79	36.76%
非银行金融机构贷款	27.93	-	-	27.93	10.95%
其他有息债务	-	7.07	-	7.07	2.77%
合计	64.15	104.83	86.14	255.11	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 126.32 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。

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，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 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	非银行金融机构贷款	6.49	本息均逾期	到期未支付	6.49	展期谈判中
	B 项目公司	非银行金融机构贷款	4.50	本息均逾期	到期未支付	4.50	展期谈判中
	C 项目公司	非银行金融机构贷款	1.27	本息均逾期	到期未支付	1.27	展期谈判中

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
	D 项目公司	非银行金融机构贷款	15.67	利息逾期	到期未支付	15.67	展期谈判中
	E 项目公司	银行贷款	1.56	交叉违约	到期未支付	1.56	展期谈判中
	F 项目公司	银行贷款	0.71	交叉违约	到期未支付	0.71	展期谈判中
	G 项目公司	银行贷款	8.37	本金逾期	到期未支付	8.37	展期谈判中
	H 项目公司	银行贷款	9.67	本息均逾期	到期未支付	9.67	展期谈判中
	I 项目公司	银行贷款	0.39	本息均逾期	到期未支付	0.39	展期谈判中
	J 项目公司	银行贷款	3.98	本金逾期	到期未支付	3.98	展期谈判中
	K 项目公司	银行贷款	5.17	利息逾期	到期未支付	5.17	展期谈判中
	L 项目公司	银行贷款	3.27	本金逾期	到期未支付	3.27	展期谈判中
	M 项目公司	银行贷款	3.11	本金逾期	到期未支付	3.11	展期谈判中

注 1: 截止期末, 其他应付款中存在已到期未支付或正在展期中的借款 29.31 亿元。

注 2: 截止期末, 应付账款中存在已到期未支付或正在展期中的商票 0.92 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	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的, 说明原因
一年内到期的非流动负债	169.11	50.13%	随到期时间临近而增加

（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: -17.80 亿元

报告期非经常性损益总额: -0.42 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

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

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

☒适用 ☐不适用

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：

主要亏损主体为鹤山郁豪电光源有限公司，亏损金额占比约 19%，主要亏损原因为计提存货减值拨备，该事项对公司经营和偿债能力产生不利影响，公司将密切关注并采取积极的应对措施。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：26.88 亿元

报告期末对外担保的余额：26.06 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.82 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：26.06 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发行人合并口径净资产的 10%：☒是 ☐否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
广州市浩思房地产开发有限公司	其他关联方	24.45	房地产开发业务	资信良好	保证担保	11.56	2025 年 12 月 10 日	对于偿付流动负债存在一定的流动性风险
合计	—	—	—	—	—	11.56	—	—

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	广州市时代控股集团有限公司、广	合	不适	不适用	16.08 亿	终结

管理公司	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、广州市燊哲投资有限公司、广州宣宗投资有限公司	同 纠 纷	用			本 次 执 行 状 态
某资产管理公司	广州市时代控股集团有限公司、广州市富增房地产开发有限公司	合 同 纠 纷	-	浙江省 杭州市 中级人 民法院	12.61 亿	执 行 中
某信托公司	广州市时代控股集团有限公司、杭州时代控股公司、海宁泓升新材料有限公司、嘉兴瑞达运营管理有限公司、杭州时代宏腾房地产开发有限公司	合 同 纠 纷	2024 年 11 月	江西省 南昌市 中级人 民法院	5.77 亿	执 行 中
某信托公司	清远市联景房地产开发有限公司、清远市时代宏景投资有限公司、广州市时代控股集团有限公司、广州市承爱汇医疗设备有限公司	合 同 纠 纷	不 适 用	不 适 用	1.32 亿	执 行 中
某信托公司	清远市嘉达房地产开发有限公司、清远市荣景投资有限公司、广州市时代控股集团有限公司、东莞市丰凯房地产投资有限公司	合 同 纠 纷	2025 年 5 月	广东省 深圳市 中级人 民法院	6.52 亿	一 审 诉 讼 中

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 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

公司于 2024 年 11 月至 2025 年 2 月期间，召开了存续的 14 笔公司债券及 ABS 的持有人会议，审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》，调整了各笔债券在展期期间各兑付日及对应的兑付比例。

根据上述议案，公司应当于 2025 年 8 月 24 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）兑付上述债券的部分本金及相应利随本清利息。公司应付各期债券本金和/或利息事项具有 30 个连续交易日/工作日期限的宽限期，在宽限期内，公司不构成在各期债券项下的违反约定。若公司在宽限期内对各期债券到期本金和/或利息进行了足额偿付或得到债券持有人会议相关豁免或展期，则不构成公司对各期债券的违约。宽限期内不设罚息，按照各期债券票面利率继续支付利息（如有）。

鉴于目前的经营及销售情况，公司将在宽限期内与投资人协商调整上述债券的偿付安排，以力求为后续综合重组方案的条款协商提供稳定沟通环境，具体内容详见公司后续公告的上述债券持有人会议有关通知。

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中期报告、半年度财务信息。

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 2025 年公司债券中期报告盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 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	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,728,995	2,220,428
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	761,787	957,611
应收款项融资		
预付款项	1,387,753	1,399,559
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	14,991,118	15,417,301
其中：应收利息	24,833	22,911
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	38,521,685	40,948,787
其中：数据资源		
合同资产	59,337	54,477
持有待售资产	10,710	115,000
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,529,882	5,358,242
流动资产合计	61,991,267	66,471,405
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	308,511	364,671
长期股权投资	6,429,922	6,959,058

其他权益工具投资	123,230	125,536
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,322,051	2,263,968
固定资产	457,695	589,691
在建工程	468,090	469,315
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,740,466	1,895,029
无形资产	120,381	139,497
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
预付款项	1,833,694	1,833,694
商誉	5,566	5,566
长期待摊费用	2,468,246	2,567,521
递延所得税资产	1,093,012	1,152,531
其他非流动资产	458,258	458,258
非流动资产合计	17,829,122	18,824,335
资产总计	79,820,389	85,295,740
流动负债：		
短期借款		
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		
应付账款	4,438,598	5,541,516
预收款项	3,066	4,192
合同负债	3,465,125	3,805,349
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	12,495	13,863
应交税费	12,534,154	13,552,923
其他应付款	25,331,879	26,486,223
其中：应付利息	1,001,112	882,655
应付股利	8,551,026	8,551,026
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	16,910,627	11,264,136
预计负债	46	1,075
其他流动负债		
流动负债合计	62,695,990	60,669,277
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,086,078	6,902,420
应付债券	5,527,649	7,808,128
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,083,302	3,088,959
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	699,613	776,862
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,396,642	18,576,369
负债合计	75,092,632	79,245,646
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,736,984	4,604,243
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,797,247	4,775,740
减：库存股		
其他综合收益	320,703	311,195
专项储备		
盈余公积	3,258,709	3,093,428
一般风险准备		
未分配利润	-17,166,424	-15,185,749
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-3,052,781	-2,401,143
少数股东权益	7,780,538	8,451,237
所有者权益（或股东权益）合计	4,727,757	6,050,094
负债和所有者权益（或股东权益）总计	79,820,389	85,295,740

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

2025 年 06 月 30 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	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	9,690	6,621
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	12,286	880
其他应收款	35,173,637	32,703,493
其中：应收利息		
应收股利	10,392,713	10,392,713
存货		
其中：数据资源		
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	35,195,613	32,710,994
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	32,750	25,478
长期股权投资	22,655,372	22,656,401
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		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	22,054	24,302
其中：数据资源		
开发支出		

其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	3,167	5,245
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	22,713,343	22,711,426
资产总计	57,908,956	55,422,420
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		
应交税费	845	2,834
其他应付款	36,518,998	35,099,171
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	9,282,194	6,809,438
预计负债	46	1,075
其他流动负债		
流动负债合计	45,802,083	41,912,518
非流动负债：		
长期借款	313,880	377,646
应付债券	5,527,649	7,808,128
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
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	5,841,529	8,185,774
负债合计	51,643,612	50,098,292
所有者权益（或股东权益）：		

实收资本（或股本）	5,736,984	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	-534,466	-342,941
所有者权益（或股东权益）合计	6,265,344	5,324,128
负债和所有者权益（或股东权益）总计	57,908,956	55,422,420

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
2025 年 1—6 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	2,320,069	6,162,138
其中：营业收入	2,320,069	6,162,138
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,808,305	5,994,783
其中：营业成本	1,717,338	5,012,680
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	31,223	119,421
销售费用	63,292	131,754
管理费用	186,100	209,789
研发费用		
财务费用	810,352	521,139
其中：利息费用	811,508	531,199
利息收入	2,013	11,455
加：其他收益	577	1,541

投资收益（损失以“－”号填列）	30,965	11,612
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,472	731
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）	-2,642	-4,623
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-12,195	-1,378,582
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-1,213,527	-109,948
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-83,168	27,252
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-1,768,226	-1,285,393
加：营业外收入	3,272	5,146
减：营业外支出	14,632	9,447
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-1,779,586	-1,289,694
减：所得税费用	30,158	125,003
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,809,744	-1,414,697
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,809,744	-1,414,697
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）	-1,812,059	-1,526,787
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	2,315	112,090
六、其他综合收益的税后净额	9,508	30,939
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	9,508	30,939
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-1,250	-399
（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	-1,250	-399
（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	10,758	31,338
（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）自用房地产或存货转换为以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	10,758	31,338
（10）其他		
（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	-1,800,236	-1,383,758
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,802,551	-1,495,848
（二）归属于少数股东的综合收益总额	2,315	112,090
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：/元,上期被合并方实现的净利润为：/ 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

2025 年 1—6 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	42,358	-

减：营业成本		
税金及附加	223	2,693
销售费用	72	46
管理费用	8,915	16,124
研发费用		
财务费用	459,073	477,580
其中：利息费用	459,051	477,620
利息收入	-	33
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	234,564	334,261
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）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-191,361	-162,182
加：营业外收入	-	5,102
减：营业外支出	164	74
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-191,525	-157,154
减：所得税费用	-	-846
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-191,525	-156,308
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-191,525	-156,308
（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	-191,525	-156,308
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

2025 年 1—6 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
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	1,773,688	3,056,323
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	32,423	622,121

收到其他与经营活动有关的现金	580,606	987,386
经营活动现金流入小计	2,386,717	4,665,830
购买商品、接受劳务支付的现金	653,203	1,842,385
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	155,365	225,828
支付的各项税费	478,338	826,359
支付其他与经营活动有关的现金	166,576	655,127
经营活动现金流出小计	1,453,482	3,549,699
经营活动产生的现金流量净额	933,235	1,116,131
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	187,000	-
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	187,000	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,909	54,197
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	24,909	54,197
投资活动产生的现金流量净额	162,091	-54,197
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		
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	765,040	770,651

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	184,514	392,787
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	374,594	89,067
筹资活动现金流出小计	1,324,148	1,252,505
筹资活动产生的现金流量净额	-1,324,148	-1,252,505
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	-228,822	-190,571
加：期初现金及现金等价物余额	836,655	1,725,359
六、期末现金及现金等价物余额	607,833	1,534,788

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

2025 年 1—6 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
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	253,166	51,469
经营活动现金流入小计	253,166	51,469
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	-	328
支付的各项税费	-	1,151
支付其他与经营活动有关的现金	4,924	33,273
经营活动现金流出小计	4,924	34,752
经营活动产生的现金流量净额	248,242	16,717
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		
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		
投资活动产生的现金流量净额		
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	236,020	1,250
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,623	16,522
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	248,643	17,772
筹资活动产生的现金流量净额	-248,643	-17,772
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	-401	-1,055
加：期初现金及现金等价物余额	2,213	8,380
六、期末现金及现金等价物余额	1,812	7,325

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

