

广州市时代地产集团有限公司 2015 年公司债券
受托管理事务报告
(2019 年度)

债券受托管理人



二零二零年六月

重要声明

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《广州市时代控股集团有限公司2019年年度报告》（以下简称“2019年年度报告”）等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。招商证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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招商证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，招商证券不承担任何责任。

目 录

第一章 本期公司债券概况	3
第二章 发行人 2019 年度经营和财务状况	4
第三章 发行人募集资金使用情况	11
第四章 债券持有人会议召开的情况	11
第五章 本期公司债券本息偿付情况	11
第六章 调整票面利率选择权的触发及执行情况	12
第七章 投资者回售选择权的触发及执行情况	12
第八章 本期公司债券跟踪评级情况	12
第九章 报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级 管理人员的变更情况	13
第十章 其它事项	13

第一章 本期公司债券概况

一、核准文件和核准规模：本期公司债券于2015年6月19日经证监会“证监许可[2015]1319号”文同意，规模为不超过20亿元。

二、债券名称：广州市时代地产集团有限公司2015年公司债券（简称“本期公司债券”、“本期债券”）。

三、债券简称及代码：本期债券简称为“15时代债”，代码为“122396”。

四、发行主体：广州市时代控股集团有限公司（简称“发行人”、“公司”、“时代地产”）。

五、发行规模、期限与利率：本期债券为5年期，含第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。票面利率6.75%，发行总规模为20亿元。2018年7月10日为发行人上调票面利率选择权、投资者回售选择权的行权日，发行人选择上调75BP票面利率至7.50%。2018年6月19日至2018年6月21日为15时代债回售登记期，回售登记期内共有1.84亿元债券回售，公司已按时完成回售债券的兑付。债券余额为18.16亿元。

六、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期公司债券的起息日为发行首日，利息自起息日起每年支付一次。本期债券的起息日为2015年7月10日，付息日为2016年至2020年每年的7月10日(遇节假日顺延，下同)，到期日为2020年7月10日。本期公司债券到期支付本金及最后一期利息。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2015年7月10日至2018年7月9日，回售部分本金兑付日为2018年7月10日。

本期债券本息支付按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

七、担保方式：本期债券无担保。

八、发行时信用级别：经新世纪资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。2018 年 6 月 4 日，新世纪评级出具了《广州市时代地产集团有限公司 2015 年公司债券跟踪评级报告》，本次主体及债项评级均从 AA 上调至 AA+。2020 年新世纪跟踪评级报告显示，发行人的主体信用等级和本期债券的信用等级均维持为 AA+。

九、债券受托管理人：本期公司债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

十、募集资金用途：本次发行募集资金预计不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），扣除发行费用后，全部用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

第二章 发行人 2019 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

（一）公司设立情况

2001 年 3 月 15 日，广州百润置业有限公司与香港时代投资有限公司签署了《中外合作经营广州市时代名苑房地产开发有限公司合同》，约定以合作经营方式设立广州市时代名苑房地产开发有限公司（后更名为广州市时代地产集团有限公司）。合同约定，公司总投资额为 2,500 万美元（包括土地使用费、拆迁、回迁、安置工程所需资金、规划设计费、配套设施建设费、外水电增容费及建设施工费等），注册资本为 1,000 万美元。

2001 年 4 月 11 日，广州百润与香港时代投资签署了《广州市时代名苑房地产开发有限公司章程》。

2001 年 4 月 19 日，广州市对外经济贸易委员会出具《关于合作经营广州市时代名苑房地产开发有限公司合同、章程的批复》【穗外经贸业[2001]135 号】，同意上述已签署的《中外合作经营广州市时代名苑房地产开发有限公司合同》、《广州市时代名苑房地产开发有限公司章程》。

2001 年 4 月 24 日，广州市人民政府核发了【外经贸穗合作证字[2001]0014 号】《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2001 年 5 月 9 日，时代名苑领取了【企作粤穗总字第 006316 号】《企业法人营业执照》。

（二）公司历次股权变化情况

2007 年 7 月，股东变更和增资

2007 年 5 月 22 日，公司董事会作出决议，同意广州百润将其持有的公司的全部权益转让给香港时代投资并退出公司，转让后，公司变更为外商独资企业；同意增加投资总额 7,300 万美元，增加注册资本 7,300 万美元；变更后公司投资总额变更为 9,800 万美元，注册资本增至 8,300 万美元。

2007 年 6 月 2 日，广州百润与香港时代投资就上述权益转让签订了《合作权益转让协议书》。

2007 年 7 月 10 日，广州市对外贸易经济合作局出具【穗外经贸资批[2007]261 号】《关于合作企业广州市时代名苑房地产开发有限公司权益转让及增资的批复》，同意上述变更，同意增加投资总额和注册资本 7,300 万美元，由香港时代投资以外汇现金认缴。

2007 年 7 月 11 日，广州市人民政府核发了【商外资穗外资证字[2007]0041 号】《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2007 年 7 月 30 日，时代名苑换领了【企独粤穗总字第 006316 号】《企业法人营业执照》。

2018 年 11 月 26 日，公司股东作出决议，同意增加注册资本 29,500 万美元，变更后公司注册资本增至 49,800 万美元，公司已完成工商变更登记并实缴出资。

2019 年 3 月 12 日，公司股东作出决议，同意增加注册资本 33,200 万美元，变更后公司注册资本增至 83,000 万美元，由控股股东香港时代投资有限公司认缴出资。公司已完成工商变更登记。

本次增资完成后，公司的股东及出资如下：

股东	出资额（美元/万元）	出资比例（%）
香港时代投资	83,000	100.00
总计	83,000	100.00

除上述外，发行人的股权结构未发生变化。

（三）最近三年实际控制人变化情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司的实际控制人为岑钊雄、李一萍，岑钊雄、李一萍为夫妻关系。最近三年，公司实际控制人未发生变化。

（四）重大资产重组情况

报告期内，公司无重大资产重组事项。

（五）本次发行前公司的股权结构

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的股权结构如下：

股东	股权比例（%）
香港时代投资	100.00
总计	100.00

（六）本次发行前公司前十名股东的持股情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人前十名股东的持股情况如下：

股东	股权比例（%）
香港时代投资	100.00
总计	100.00

二、发行人2019年度经营情况

（一）主要经营业务

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业开发	390.50	273.20	30.04	91.77	309.37	214.83	30.56	89.52
城市更新	21.70	10.82	50.13	5.10	27.76	9.83	64.61	8.03
物业管理	4.16	2.91	30.11	0.98	4.97	4.08	17.75	1.44
物业租赁	4.66	2.13	54.39	1.09	3.32	1.92	42.21	0.96
其他业务	4.50	4.41	2.02	1.06	0.18	0.18	2.00	0.05
合计	425.51	293.46	31.03	-	345.60	230.83	33.21	-

2.主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明原因
1	总资产	15,396,921	12,599,497	22.20	-
2	总负债	10,956,562	8,598,983	27.42	-
3	净资产	4,440,359	4,000,514	10.99	-
4	归属母公司股东的净资产	2,778,552	2,458,914	13.00	-
5	资产负债率 (%)	71.16	68.25	4.26	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	71.25	68.55	3.94	-
7	流动比率	1.49	1.89	-21.16	-
8	速动比率	0.83	1.07	-22.43	-
9	期末现金及现金等价物余额	2,157,723	2,250,308	-4.11	-

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明原因
1	营业收入	4,255,133	3,456,028	23.12	-
2	营业成本	2,934,629	2,308,337	27.13	-
3	利润总额	818,880	800,216	2.33	-
4	净利润	622,785	575,422	8.23	-
5	扣除非经常性损益后净利润	596,373	523,977	13.82	-
6	归属母公司股东的净利润	585,530	530,548	10.36	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明原因
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	953,934	877,741	8.68	-
8	经营活动产生的现金流净额	943,637	614,797	53.49	经营活动产生的现金流净额较上期增加 328,840 万元,主要系公司物业开发收入增长所致。
9	投资活动产生的现金流净额	-1,603,959	-689,854	132.51	投资活动产生的现金流净额较上期减少 914,105 万元,主要系公司经营规模增长,开发项目数量增加,对项目投资规模增加所致。
10	筹资活动产生的现金流净额	567,738	980,989	-42.13	筹资活动产生的现金流净额较上期减少 413,251 万元,主要系偿还到期债务和偿付利息支付的现金增加所致。
11	应收账款周转率	6.88	8.49	-18.96	-
12	存货周转率	0.54	0.47	14.89	-
13	EBITDA 全部债务比	0.31	0.27	14.81	-
14	利息保障倍数	2.95	3.68	-19.84	-
15	现金利息保障倍数	4.13	4.54	-9.03	-
16	EBITDA 利息倍数	3.06	3.74	-18.18	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) +折旧费用+摊销费用

(二) 投资状况

报告期内未产生新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资。

(三) 资产情况

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	249.82	265.55	-5.92	-
应收账款	74.88	48.89	53.16	应收账款较前期增长 25.99 亿元, 主要系 1) 随着公司主营业务业绩稳步上升, 房地产销售收入和应收账款随之增加; 2) 建筑服务收入增加, 相应的应收贸易性款项增加
预付款项	73.38	39.10	87.67	预付款项较前期增长 34.28 亿元, 主要系公司规模增长, 预付合同款项及预付股权款有所增长。
其他应收款	287.17	238.82	20.25	-
存货	591.58	493.98	19.76	-
其他流动资产	68.55	44.57	53.80	其他流动资产较前期增长 23.98 亿元, 主要系随着公司规模增长, 预交税费及待抵扣税款随之增加。
长期股权投资	100.71	50.88	97.94	长期股权投资较前期增长 49.83 亿元, 主要系对合联营公司的投资有所增加, 以及公司按股权比例确认投资收益从而增加长期股

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
				权投资的账面价值所致。
投资性房地产	13.26	13.36	-0.75	-

(四) 负债情况

1. 主要负债情况

单位: 亿元 币种: 人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	13.23	16.85	-21.48	-
应付票据	12.23	8.10	50.99	报告期末应付票据增加 4.13 亿元, 主要系公司本年工程结算款部分采用票据结算。
应付账款	132.46	77.11	71.78	报告期末应付账款增加 55.35 亿元, 主要系公司物业开发规模增长, 应付工程款随之增加。
预收款项	0.36	0.25	44.00	报告期末预收款项增加 0.11 亿元, 主要系预收租金增加。
合同负债	215.71	190.28	13.36	-
其他应付款	333.23	191.98	73.58	报告期末其他应付款增加 141.25 亿元, 主要系随着业务拓展, 应付非控股股东款项和应付股权收购款等款项亦随之增多。
一年内到期的非流动负债	116.97	57.98	101.74	报告期末一年内到期的非流动负债增加 58.99 亿元, 主要系一年内到期的

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
				长期借款及应付债券一年内到期或行权部分增加。
长期借款	130.36	148.29	-12.09	-
应付债券	34.28	95.80	-64.22	报告期末应付债券减少 61.52 亿元, 主要系将于一年内到期或行权的公司债券转入一年内到期的非流动负债。

第三章 发行人募集资金使用情况

2015年7月10日, 公司发行了广州市时代地产集团有限公司2015年公司债券(以下简称“15时代债”), 发行规模20.00亿元, 发行期限5年。扣除发行费用后的募集资金用于偿还银行贷款7.75亿元和补充流动资金。截至报告期末, 发行人按照募集说明书的规定, 使用募集资金偿还银行贷款7.75亿元, 剩余已补充流动资金, 尚未使用额度0亿元。

截止2019年12月31日, 本期债券募集资金的使用和募集说明书的相关承诺一致。本期债券不涉及专项账户的管理以及余额管理的事项。

第四章 债券持有人会议召开的情况

2019年度内, 公司未召开债券持有人会议。

第五章 本期公司债券本息偿付情况

本期债券已于2019年7月10日按期支付2018年7月10日至2019年7月9日的债券利息。

第六章 调整票面利率选择权的触发及执行情况

2019年度内，本次债券不涉及调整票面利率选择权的触发及执行。2018年7月10日为发行人上调票面利率选择权、投资者回售选择权的行权日，发行人选择上调75BP票面利率至7.50%。

第七章 投资者回售选择权的触发及执行情况

2019年度内，本次债券不涉及投资者回售选择权的触发及执行。2018年6月19日至2018年6月21日为15时代债回售登记期，回售登记期内共有1.84亿元债券回售，发行人已按时完成回售债券的兑付。债券余额为18.16亿元。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

在债券存续期内，新世纪评级将在每年公司年报公告后2个月内进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

2017年6月26日，新世纪评级出具了《广州市时代地产集团有限公司2015年公司债券跟踪评级报告》，经新世纪评级综合评定，公司主体信用等级为AA，公司“15时代债”的债项信用等级为AA。

2018年6月4日，新世纪评级出具了《广州市时代地产集团有限公司2015年公司债券跟踪评级报告》，本次主体及债项评级均从AA上调至AA+，主体评级标识：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。债项评级标识：债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

2019年6月25日，新世纪评级出具了《广州市时代地产集团有限公司2015年公司债券跟踪评级报告》，经新世纪评级综合评定，公司主体信用等级为AA+，公司“15时代债”的债项信用等级为AA+。

2020年6月8日，新世纪评级出具了《广州市时代地产集团有限公司2015年公司债券跟踪评级报告》，经新世纪评级综合评定，维持公司AA+主体信用等级，评级展望为稳定；认为上述债券还本付息安全性很高，并维持上述债券 AA+信用等级。

第九章 报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人、董事、监事人员、高级管理人员未发生变化。

第十章 其它事项

一、对外担保

(一) 公司为购房客户提供担保的情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司为购买商品房的客户提供担保的情况如下：

发行人及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保。

上年末对外担保的余额：56.38 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：18.66 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：75.04 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额并未超过报告期末净资产 30%。

阶段性担保指发行人及控股子公司与按揭贷款银行签订协议，发行人为购房人（借款人）在领取《房地产权证》、办妥房地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交银行执管之日前提供担保。

阶段性担保中开发商承担的担保责任时间较短，在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后，公司的担保责任也随之解除。由于发行人的开发项目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。根据往年的情况，发行人不存在由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此上述担保事项将不会对发行人财务状况造成重大影响。

（二）其他对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人无其他对外担保情况。

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

三、相关当事人

2019 年度，本期债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、报告期内其他重大事项

（一）2019 年 3 月 12 日，发行人股东作出决议，同意增加注册资本 33,200 万美元，变更后公司注册资本增至 83,000 万美元，由控股股东香港时代投资有限公司认缴出资。发行人已完成工商变更登记。

（二）2019 年 7 月 10 日，发行人股东作出决议，同意变更公司住所，变更后公司住所地址为广州市越秀区东风路 410-412 号第 37 层自编 9 房，公司已完成工商变更登记。

（三）中国证监会于 2019 年 8 月 2 日签发了《关于核准广州市时代控股集团有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2019〕1437

号), 核准发行人向合格投资者公开发行总额不超过人民币 79.16 亿元的公司债券。

(本页无正文,为《广州市时代地产集团有限公司2015年公司债券受托管理事务报告(2019年度)》之盖章页)

债券受托管理人:招商证券股份有限公司



2020年6月24日