

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

**中银国际证券股份有限公司**  
**关于**  
**广州市时代控股集团有限公司**  
**“H19 时代 4” 等 7 支公司债券增信措施发生变更的**  
**临时受托管理事务报告**

债券受托管理人：



**中银国际证券**股份有限公司  
BOC INTERNATIONAL (CHINA) CO., LTD.

住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

二〇二三年七月

## 重点声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、本期债券《受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、广州市时代控股集团有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本期公司债券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”）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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中银证券所做承诺或声明。

## 中银国际证券股份有限公司

### 关于广州市时代控股集团有限公司

#### “H19 时代 4”等 7 支公司债券增信措施发生变更的

#### 临时受托管理事务报告

中银国际证券股份有限公司作为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、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)、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)、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)、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)、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)和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)品种二的债券受托管理人(以下简称:“受托管理人”),持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及本期债券《受托管理协议》的约定,现就本期债券重大事项报告如下:

#### 一、增信措施变更情况

##### (一) 增信涉及的债券基本情况

本报告涉及广州市时代控股集团有限公司(以下简称“公司”、“发行人”)作为发行人的 7 支公司债券具体情况如下:

| 序号 | 债券名称                                          | 债券简称     | 债券代码      | 发行规模<br>(人民币:<br>亿元) | 截至基准日 <sup>1</sup><br>的存续规模<br>(人民币:亿<br>元) | 票面<br>利率 | 发行人           | 受托<br>管理人    |
|----|-----------------------------------------------|----------|-----------|----------------------|---------------------------------------------|----------|---------------|--------------|
| 1  | 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 | 155454.SH | 5                    | 5                                           | 6.80%    | 广州市时代控股集团有限公司 | 中银国际证券股份有限公司 |

| 序号 | 债券名称                                                          | 债券简称     | 债券代码      | 发行规模<br>(人民币:<br>亿元) | 截至基准日 <sup>1</sup><br>的存续规模<br>(人民币: 亿<br>元) | 票面<br>利率 | 发行人                   | 受托<br>管理人                         |
|----|---------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------------|----------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------------------|
| 2  | 广州市时代控股集团有限公司 2020 年<br>面向合格投资者公<br>开发行公司债券(第<br>一期)(品种一)     | H20 时代 1 | 163141.SH | 5.75                 | 5.75                                         | 6.20%    | 广州市时代<br>控股集团有<br>限公司 | 中银国际<br>证券股份<br>有限公司              |
| 3  | 广州市时代控股集<br>团有限公司 2020 年<br>面向合格投资者公<br>开发行公司债券(第<br>一期)(品种二) | H20 时代 2 | 163142.SH | 7.4                  | 7.4                                          | 5.00%    | 广州市时代<br>控股集团有<br>限公司 | 中银国际<br>证券股份<br>有限公司              |
| 4  | 广州市时代控股集<br>团有限公司 2020 年<br>面向合格投资者公<br>开发行公司债券(第<br>二期)(品种一) | H20 时代 4 | 163315.SH | 9.5                  | 9.5                                          | 6.30%    | 广州市时代<br>控股集团有<br>限公司 | 中银国际<br>证券股份<br>有限公司              |
| 5  | 广州市时代控股集<br>团有限公司 2020 年<br>面向合格投资者公<br>开发行公司债券(第<br>二期)(品种二) | H20 时代 5 | 163316.SH | 15.5                 | 15.5                                         | 5.10%    | 广州市时代<br>控股集团有<br>限公司 | 中银国际<br>证券股份<br>有限公司              |
| 6  | 广州市时代控股集<br>团有限公司 2020 年<br>面向合格投资者公<br>开发行公司债券(第<br>三期)(品种二) | H20 时代 7 | 163571.SH | 25                   | 25                                           | 5.24%    | 广州市时代<br>控股集团有<br>限公司 | 中银国际<br>证券股份<br>有限公司              |
| 7  | 广州市时代控股集<br>团有限公司 2020 年<br>面向合格投资者公<br>开发行公司债券(第<br>四期)(品种二) | H20 时代 9 | 163722.SH | 16                   | 16                                           | 5.94%    | 广州市时代<br>控股集团有<br>限公司 | 中银国际<br>证券股份<br>有限公司 <sup>1</sup> |

以上 7 支债券合称“增信债券”或“增信保障债券”。

## (二) 变更前增信措施

前述 7 支公司债券变更前无增信措施。

## (三) 变更增信措施的原因

<sup>1</sup> 基准日为 2023 年 2 月 24 日

经公司与增信债券全体债券持有人沟通，于 2023 年 2 月至 4 月期间相继召开增信债券的债券持有人会议，审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》（以下单独或合并称“《增信议案》”），增信债券的债券持有人会议名称等情况如下：

| 序号 | 债券名称                                          | 债券简称     | 会议期次             | 增信议案名称                   |
|----|-----------------------------------------------|----------|------------------|--------------------------|
| 1  | 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 | 2023 年第一次债券持有人会议 | 关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案 |
| 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)(品种一) | H20 时代 1 | 2023 年第三次债券持有人会议 | 关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案 |
| 3  | 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 | 2023 年第二次债券持有人会议 | 关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案 |
| 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) | H20 时代 4 | 2023 年第二次债券持有人会议 | 关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案 |
| 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) | H20 时代 5 | 2023 年第二次债券持有人会议 | 关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案 |
| 6  | 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 | 2023 年第一次债券持有人会议 | 关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案 |
| 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(第四期)（品种二） | H20 时代 9 | 2023 年第一次债券持有人会议 | 关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案 |

根据《增信议案》约定，发行人为增信债券新增下述增信保障措施，增信债券的各债券的持有人处于同一顺位、按份共有（按各支债券剩余未偿本金余额为基数）：

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增信债券（见如下表格）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）<br>（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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>公开发行公司债券（第四期）（品种二） |

同时承诺新增增信资产现金流管控措施，在兑付日调整期间内，若前述新增增信资产正常开发销售或运营，资金可在各新增增信资产项目之间流转。就前述新增增信资产，在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将用于兑付增信保障债券。方式包括：i) 偿付增信保障债券的本金和利息；ii) 向增信保障债券的持有人发起债券回购；iii) 提前偿付增信保障债券的本金和利息。

发行人将在全部增信债券与《增信议案》相关的持有人会议召开完毕后【60】个工作日内完成上述第三方审计机构的聘请工作，在兑付日调整期间内，该第三方审计机构将每【半年度】对新增增信资产对应的项目资产、项目公司上一期资金使用情况进行审阅及核查，并出具相关审阅报告。发行人将在不晚于每年【3月31日】及【9月30日】将第三方审计机构出具的报告发送至增信保障债券的受托管理人，并接受增信保障债券持有人的查阅申请。为免疑义，第三方审计机构出具的报告的首次核查期间为自全部增信债券与《增信议案》相关的持有人会议结束之日起至 2023 年【12】月【31】日，后续核查期间为每半年度。

如第三方审计机构出具的上述审阅报告显示发行人存在未按照《增信议案》约定违规使用新增增信资产资金的情况，增信债券的持有人分别有权向发行人发出书面通知要求进行改正，如发行人收到持有人前述书面通知后的【30】个工作日内仍未能就违规事项进行弥补，各支债券单独或合并持有未偿还本金总额 10% 以上的持有人可要求召开债券持有人会议，经持有人会议表决通过后宣布各支债券未偿本息立即到期应付。

（四）相关决策程序的履行情况、协议签署情况、新增增信措施及新增增信现金流管控措施的生效情况

#### 1、相关决策程序的履行情况

经公司与增信债券全体债券持有人沟通，公司于 2023 年 2 月至 4 月召开了增信债券持有人会议，并通过了《增信议案》。

根据《增信议案》，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增信债券提供以下担保措施，作为共享增信资产：增信债券的各债券的持有人处于同一顺位、按份共有（按各支债券剩余未偿本金余额为基数），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）。

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。

出质人相关情况如下：

出质人 1 清远市荣景投资有限公司及出质人 2 清远市乾骏投资有限公司穿透

持有肇庆四会体育馆南项目所属项目公司四会市时代恒景房地产开发有限公司 100%的股权；

出质人 3 广州市燊哲投资有限公司穿透持有广州增城丰鼎（北地块）项目所属项目公司广州市浩玮房地产开发有限公司 100%的股权及穿透持有广州增城翔骏项目所属项目公司广州市浩思房地产开发有限公司的 75%股权；

出质人 4 广州市时代控股集团有限公司持有广州增城丰鼎南地块项目所属项目公司广州市富增房地产开发有限公司 70%的股权收益权；

出质人 5 江门市时胜拓房地产投资有限公司持有江门鹤山建豪项目所属项目公司鹤山郁豪电光源有限公司 100%的股权收益权；

出质人 6 惠州市时代瑞誉投资发展有限公司持有惠州惠阳三和大道项目所属项目公司惠州市惠阳区南凯实业有限公司 80%的股权收益权；

出质人 7 清远市时代宏景投资有限公司持有清远佛冈松峰项目所属项目公司佛冈松峰置业有限公司 70%的股权收益权；

出质人 8 清远市荣景投资有限公司持有清远倾城飞来湖嘉达项目所属项目公司清远市嘉达房地产开发有限公司 100%的股权收益权；

出质人 9 肇庆市时代领肇投资有限公司持有肇庆四会滨江合作项目所属项目公司肇庆四会丰盈房地产开发有限公司 50%的股权收益权；

出质人 10 广州宣宗投资有限公司穿透持有广州从化莱泰项目所属项目公司广州市隆武房地产开发有限公司 75%的股权收益权。

出质人 11 佛山市玫瑰华业投资有限公司持有长沙望城三角地项目（时代遇见）B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间的净收益的 30%、出质人 12 佛山玫瑰园商业投资有限公司持有长沙望城三角地项目（时代遇见）B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间净收益的 20%、出质人 13 佛山市捷丰力投资策划有限公司持有的长沙望城三角地项目（时代遇见）B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间的净收益 10%、出质人 14 深圳市金海地投资有限公司持有长沙望城三角地项目（时代遇见）B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间的净收益的 40%。

出质人 1-14，合称出质人。

2023年5月19日，新增增信资产各出质人股东出具《股东决定》/《股东会决议》同意办理相关增信措施的手续。

## 2、协议签署情况

就《增信议案》中的增信事宜：

出质人1及出质人2已与增信债券的受托管理人中银国际证券股份有限公司（代表增信债券的债券持有人）（以下简称“中银证券”）签署了《清远市荣景投资有限公司、清远市乾骏投资有限公司与中银国际证券股份有限公司之股权质押协议》（以下简称“肇庆四会体育馆南项目股权质押协议”）；

出质人3已与中银证券签署了《广州市燊哲投资有限公司与中银国际证券股份有限公司之股权质押协议》（以下简称“广州增城丰鼎北地块项目股权质押协议”）及《广州市燊哲投资有限公司与中银国际证券股份有限公司之股权质押协议》（以下简称“广州增城翔骏项目股权质押协议”）；

出质人4-14已与中银证券签署了《广州市时代控股集团有限公司、江门市时胜拓房地产投资有限公司、惠州市时代瑞誉投资发展有限公司、清远市时代宏景投资有限公司、清远市荣景投资有限公司、肇庆市时代领肇投资有限公司、广州宣宗投资有限公司、佛山市玫瑰华业投资有限公司、佛山玫瑰园商业投资有限公司、佛山市捷丰力投资策划有限公司、深圳市金海地投资有限公司与中银国际证券股份有限公司之收益权质押协议》（以下简称“收益权质押协议”）。

上述4份协议合称“《增信协议》”。

## 3、新增增信措施的生效情况

截至本报告日，发行人已按照上述议案内容以及与债券持有人的约定，办理完成《增信协议》项下的股权质押、股权收益权质押登记全部手续。

## 4、新增增信现金流管控措施的生效情况

截至本报告日，就《增信议案》中的新增增信资产现金流管控措施，发行人已与广州金领会计师事务所（普通合伙）签署了《专项审查业务约定书》，按议案要求对新增增信资产现金流使用情况进行审阅及核查并出具专业意见审阅报告。

# 二、增信协议主要内容

## （一）《肇庆四会体育馆南项目股权质押协议》

1、担保主债权：中银证券作为债券受托管理人代表增信债券的债券持有人拥有的对广州市时代控股集团有限公司（以下简称“债务人”）的全部债权。

2、担保范围：主债权、利息以及由此产生的违约金、损害赔偿金和实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等相关费用）。

3、质押标的：出质人 1 持有的佛冈时代荣盛园林绿化有限公司 95%股权，对应出资额 950 万元及出质人 2 持有的佛冈时代荣盛园林绿化有限公司 5%股权，对应出资额 50 万元。（佛冈时代荣盛园林绿化有限公司为肇庆四会体育馆南所属项目公司四会市时代恒景房地产开发有限公司股东，持有四会市时代恒景房地产开发有限公司 100%股权）。

增信债券的各债券持有人处于同一顺位，按份共有（按各支债券剩余未偿本金余额为基数）。

4、担保期限：协议生效之日起至质押标的担保范围内的全部主债权实现之日。

5、争议解决：协议项下的任何争议，各方应友好协商解决；若协商不成，任何一方均应向质权人住所地人民法院提起诉讼。

## （二）《广州增城丰鼎北地块项目股权质押协议》

1、担保主债权：中银证券作为债券受托管理人代表增信债券的债券持有人拥有的对广州市时代控股集团有限公司（以下简称“债务人”）的全部债权。

2、担保范围：主债权、利息以及由此产生的违约金、损害赔偿金和实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等相关费用）。

3、质押标的：

质押标的是出质人 3 在广州旭逸企业咨询管理有限公司的 100%股权，对应出资额 5,000 万元。（广州旭逸企业咨询管理有限公司为广州增城丰鼎北地块项目所属项目公司广州市浩玮房地产开发有限公司股东，持有广州市浩玮房地产开发有限公司 100%股权）。

增信债券的各债券持有人处于同一顺位，按份共有（按各支债券剩余未偿本金余额为基数）。

4、担保期限：协议项下质押担保的期限为协议生效之日起至质押标的担保范围内的全部主债权实现之日。

5、争议解决：协议项下的任何争议，各方应友好协商解决；若协商不成，任何一方均应向质权人住所地人民法院提起诉讼。

### （三）《广州增城翔骏项目股权质押协议》

1、担保主债权：中银证券作为债券受托管理人代表增信债券的债券持有人拥有的对广州市时代控股集团有限公司（以下简称“债务人”）的全部债权。

2、担保范围：主债权、利息以及由此产生的违约金、损害赔偿金和实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等相关费用）。

3、质押标的：质押标的是出质人 3 在广州市时跃投资有限公司的 100%股权，对应出资额 1,010.1 万元。（广州市时跃投资有限公司为广州增城翔骏项目所属项目公司广州市浩思房地产开发有限公司的股东，持有广州市浩思房地产开发有限公司的 75%股权）。

增信债券的各债券持有人处于同一顺位，按份共有（按各支债券剩余未偿本金余额为基数）。

4、担保期限：协议生效之日起至质押标的担保范围内的全部主债权实现之日。

5、争议解决：协议项下的任何争议，各方应友好协商解决；若协商不成，任何一方均应向质权人住所地人民法院提起诉讼。

### （四）《收益权质押协议》

1、担保主债权：中银证券作为债券受托管理人代表增信债券的债券持有人拥有的对广州市时代控股集团有限公司（以下简称“债务人”）的全部债权。

2、担保范围：主债权、利息以及由此产生的违约金、损害赔偿金和实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等相关费用）。为避免疑义，主债权、利息金额按照有关公司债券之《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》确定。

3、质押标的：

- (1) 出质人 4 广州市时代控股集团有限公司持有的广州增城丰鼎南地块项目所属项目公司广州市富增房地产开发有限公司 70%的股权收益权；
- (2) 出质人 5 江门市时胜拓房地产投资有限公司持有的江门鹤山建豪项目所属项目公司鹤山郁豪电光源有限公司 100%的股权收益权；
- (3) 出质人 6 惠州市时代瑞誉投资发展有限公司持有的惠州惠阳三和大道项目所属项目公司惠州市惠阳区南凯实业有限公司 80%的股权收益权；
- (4) 出质人 7 清远市时代宏景投资有限公司持有的清远佛冈松峰项目所属项目公司佛冈松峰置业有限公司 70%的股权收益权；
- (5) 出质人 8 清远市荣景投资有限公司持有的清远倾城飞来湖嘉达项目所属项目公司清远市嘉达房地产开发有限公司 100%的股权收益权；
- (6) 出质人 9 肇庆市时代领肇投资有限公司持有的肇庆四会滨江合作项目所属项目公司肇庆四会丰盈房地产开发有限公司 50%的股权收益权；
- (7) 出质人 10 广州宣宗投资有限公司持有的广州市时越房地产开发有限公司的 75%的股权收益权(广州市时越房地产开发有限公司持有广州从化莱泰项目所属项目公司广州市隆武房地产开发有限公司 100%的股权收益权)
- (8) 出质人 11 佛山市玫瑰华业投资有限公司持有的长沙望城三角地项目(时代遇见) B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间的净收益的 30%、出质人 12 佛山玫瑰园商业投资有限公司持有的长沙望城三角地项目(时代遇见) B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间的净收益的 20%、出质人 13 佛山市捷丰力投资策划有限公司持有的长沙望城三角地项目(时代遇见) B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间的净收益的 10%及出质人 14 深圳市金海地投资有限公司持有的长沙望城三角地项目(时代遇见) B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间的净收益的 40%。

增信债券的各债券持有人处于同一顺位，按份共有（按各支债券剩余未偿本金余额为基数）。

4、担保期限：协议项下质押担保的期限为协议生效之日起至质押标的担保范围内的全部主债权实现之日。

5、争议解决：协议项下的任何争议，各方应友好协商解决；若协商不成，

任何一方均应向质权人住所地人民法院提起诉讼。

### 三、变更后的增信措施

截至本报告日，发行人已以新增增信资产为增信债券提供增信担保措施：

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：出质人 1 清远市荣景投资有限公司持有的佛冈时代荣盛园林绿化有限公司 95%股权及出质人 2 清远市乾骏投资有限公司持有的佛冈时代荣盛园林绿化有限公司 5%股权质押（佛冈时代荣盛园林绿化有限公司为肇庆四会体育馆南所属项目公司四会市时代恒景房地产开发有限公司股东，持有四会市时代恒景房地产开发有限公司 100%股权）；

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：出质人 3 广州市燊哲投资有限公司在广州旭逸企业管理咨询有限公司的 100%股权质押（广州旭逸企业管理咨询有限公司为广州增城丰鼎北地块项目所属项目公司广州市浩玮房地产开发有限公司股东，持有广州市浩玮房地产开发有限公司 100%股权）；

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：出质人 3 广州市燊哲投资有限公司在广州市时跃投资有限公司的 100%股权质押（广州市时跃投资有限公司为广州增城翔骏项目所属项目公司广州市浩思房地产开发有限公司的股东，持有广州市浩思房地产开发有限公司的 75%股权）；

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：出质人 4 广州市时代控股集团有限公司持有的广州增城丰鼎南地块项目所属项目公司广州市富增房地产开发有限公司 70%的股权收益权质押；

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：出质人 5 江门市时胜拓房地产投资有限公司持有的江门鹤山建豪项目所属项目公司鹤山郁豪电光源有限公司 100%的股权收益权质押；

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：出质人 6 惠州市时代瑞誉投资发展有限公司持

有的惠州惠阳三和大道项目所属项目公司惠州市惠阳区南凯实业有限公司 80% 的股权收益权质押；

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：出质人 7 清远市时代宏景投资有限公司持有的清远佛冈松峰项目所属项目公司佛冈松峰置业有限公司 70% 的股权收益权质押；

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：出质人 8 清远市荣景投资有限公司持有的清远倾城飞来湖嘉达项目所属项目公司清远市嘉达房地产开发有限公司 100% 的股权收益权质押；

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：出质人 9 肇庆市时代领肇投资有限公司持有的肇庆四会滨江合作项目所属项目公司肇庆四会丰盈房地产开发有限公司 50% 的股权收益权质押；

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：出质人 10 广州宣宗投资有限公司持有的广州市时越房地产开发有限公司的 75% 的股权收益权质押（广州市时越房地产开发有限公司持有广州从化莱泰项目所属项目公司广州市隆武房地产开发有限公司 100% 的股权收益权）；

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）：出质人 11 佛山市玫瑰华业投资有限公司持有的长沙望城三角地项目（时代遇见）B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间的净收益的 30%、出质人 12 佛山玫瑰园商业投资有限公司持有的长沙望城三角地项目（时代遇见）B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间的净收益的 20%、出质人 13 佛山市捷丰力投资策划有限公司持有的长沙望城三角地项目（时代遇见）B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间的净收益的 10% 及出质人 14 深圳市金海地投资有限公司持有的长沙望城三角地项目（时代遇见）B1#栋商业办公楼在 2023 年 2 月 24 日至 2027 年 2 月 24 日期间的净收益的 40%，合计兑付日调整期间 100% 的净收益，提供收益权质押。

### （一）担保物基本情况

1、佛冈时代荣盛园林绿化有限公司成立于2014年8月15日，注册资本1,000万元人民币，持有四会市时代恒景房地产开发有限公司的100%股权，四会市时代恒景房地产开发有限公司的主营业务为开发肇庆四会体育馆南项目。清远市荣景投资有限公司及清远市乾骏投资有限公司分别持有佛冈时代荣盛园林绿化有限公司95%股权及5%股权。

2、广州旭逸企业咨询管理有限公司成立于2018年7月4日，注册资本5,000万元人民币，持有广州市浩玮房地产开发有限公司100%股权，广州市浩玮房地产开发有限公司的主营业务为开发广州增城丰鼎（北地块）项目。广州市燊哲投资有限公司持有广州旭逸企业咨询管理有限公司100%股权。

3、广州市时跃投资有限公司成立于2019年10月30日，注册资本1,010.1万元人民币，持有广州市浩思房地产开发有限公司的75%股权，广州市浩思房地产开发有限公司的主营业务为开发广州增城翔骏项目。广州市燊哲投资有限公司持有广州市时跃投资有限公司100%的股权。

4、广州市富增房地产开发有限公司成立于2016年10月19日，注册资本1,000万元人民币，主营业务为开发广州增城丰鼎（南地块）项目。广州市时代控股集团有限公司持有广州市富增房地产开发有限公司70%股权。

5、鹤山郁豪电光源有限公司成立于2017年12月27日，注册资本403.1862万元人民币，主营业务为开发江门鹤山建豪项目。江门市时胜拓房地产投资有限公司持有鹤山郁豪电光源有限公司100%的股权。

6、惠州市惠阳区南凯实业有限公司成立于2000年11月17日，注册资本1,500万元人民币，主营业务为开发惠州惠阳三和大道项目。惠州市时代瑞誉投资发展有限公司持有惠州市惠阳区南凯实业有限公司80%股权。

7、佛冈松峰置业有限公司成立于2013年12月31日，注册资本5,000万元人民币，主营业务为清远佛冈松峰项目开发。清远市时代宏景投资有限公司持有佛冈松峰置业有限公司70%的股权。

8、清远市嘉达房地产开发有限公司成立于2013年8月22日，注册资本56,400万元人民币，主营业务为开发清远清城飞来湖（嘉达）项目。清远市荣景投资有限公司持有清远市嘉达房地产开发有限公司100%股权。

9、肇庆四会丰盈房地产开发有限公司成立于 2019 年 6 月 5 日，注册资本 1,000 万元人民币，主营业务为开发肇庆四会滨江合作项目。肇庆市时代领肇投资有限公司持有肇庆四会丰盈房地产开发有限公司 50%股权。

10、广州市时越房地产开发有限公司成立于 2019 年 10 月 29 日，注册资本 379,503.2 万元人民币，广州市时越房地产开发有限公司持有广州市隆武房地产开发有限公司 100%股权。广州市隆武房地产开发有限公司的主营业务为开发广州从化莱泰项目。广州宣宗投资有限公司持有广州市时越房地产开发有限公司 75%股权。

11、长沙望城三角地项目（时代遇见）B1#栋商业办公楼，位于长沙市望城月亮岛街道，项目为自持物业，为长沙市玫瑰园房地产开发有限公司开发，1 栋 36 层，其中 1-5 层为集中商业，6-36 层为办公，项目建设中。佛山市玫瑰华业投资有限公司、佛山玫瑰园商业投资有限公司、佛山市捷丰力投资策划有限公司、深圳市金海地投资有限公合计持有长沙玫瑰园房地产开发有限公司的 100%股权。

## （二）增信公司债券在担保物中的担保顺位及其他情况

增信债券的各债券的持有人处于同一顺位、按份共有（按各支债券剩余未偿本金余额为基数）。

| 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）<br>（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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>公开发行公司债券（第四期）（品种二） |

## 四、影响分析

据《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》披露，上述增信措施变更情况对增信债券偿付无重大不利影响，加强了对债券投资者的保障，对增信债券偿付有积极意义。

中银证券后续将持续跟踪发行人情况，并将严格按照《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的有关约定履行债券受托管理人职责。中银证券作为受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告，并提醒投资者注意相关风险。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中银国际证券股份有限公司关于广州市时代控股集团有限公司“H19 时代 4”等 7 支公司债券增信措施发生变更的临时受托管理事务报告》之盖章页）

中银国际证券股份有限公司

2023 年 7 月 14 日

