

股票简称：华侨城 A	股票代码：000069.SZ
债券简称：16 侨城 01	债券代码：112376.SZ
16 侨城 02	112377.SZ
18 侨城 01	112634.SZ
18 侨城 02	112635.SZ
18 侨城 03	112642.SZ
18 侨城 04	112643.SZ
18 侨城 05	112655.SZ
18 侨城 06	112656.SZ

**深圳华侨城股份有限公司
公司债券受托管理事务报告（2019 年度）**

发行人

深圳华侨城股份有限公司

（广东省深圳市南山区华侨城指挥部大楼

103，105，107，111，112 室）

债券受托管理人

中信证券股份有限公司

（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2020 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《深圳华侨城股份有限公司2019年年度报告》等相关公开信息披露文件、深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城A”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节	本次公司债券概况	4
第二节	债券受托管理人履职情况	16
第三节	发行人 2019 年度经营情况和财务状况	18
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	29
第五节	公司债券利息偿付情况	30
第六节	发行人偿债意愿和能力分析	31
第七节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	32
第八节	债券持有人会议召开情况	33
第九节	公司债券的信用评级情况	34
第十节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	36
第十一节	其他情况	37

第一节 本次公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：深圳华侨城股份有限公司

英文名称：Shenzhen Overseas Chinese Town Co.,Ltd

二、公司债券核准文件及核准规模

2015年12月11日，发行人第六届董事会第二十次临时会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。

2015年12月29日，发行人2015年第五次临时股东大会审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。

经中国证监会于2016年3月21日印发的“证监许可[2016]567号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过130亿元的公司债券。

三、公司债券基本情况

（一）16侨城01、16侨城02的基本情况

1.债券名称：深圳华侨城股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

2.债券简称及代码：5年期品种简称为“16侨城01”，代码为122376；7年期品种简称为“16侨城02”，代码为122377

3.发行规模：本期债券发行规模为35亿元。

4.票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

5.债券品种和期限：本期债券分为两个品种。其中品种一（债券简称：16侨

城 01) 为 5 年期品种, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权, 品种二 (债券简称: 16 侨城 02) 为 7 年期品种附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

6. 债券利率: 本期债券分为两个品种, 其中品种一票面利率为 2.98%, 发行规模 25 亿元, 5 年期, 在债券存续期第 3 年末附设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权; 品种二票面利率为 3.40%, 发行规模 10 亿元, 7 年期, 在债券存续期第 5 年末附设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

7. 发行人上调票面利率选择权: 公司有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率, 公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权, 则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

公司有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率, 公司将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权, 则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 投资者回售选择权: 公司发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后, 债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记, 将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司, 若债券持有人未做登记, 则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9. 债券形式: 实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后, 债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10. 起息日: 本期债券的起息日为 2016 年 4 月 13 日。

11. 付息日: 本期债券品种一的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 4 月 13

日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为自 2017 年至 2019 年间每年的 4 月 13 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；每次付息款项不另计利息。

本期债券品种二的付息日期为 2017 年至 2023 年每年的 4 月 13 日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二回售部分债券的付息日为自 2017 年至 2021 年间每年的 4 月 13 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；每次付息款项不另计利息。

12.兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 4 月 13 日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的兑付日为 2019 年 4 月 13 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。

本期债券品种二的兑付日期为 2023 年 4 月 13 日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二回售部分债券的兑付日为 2021 年 4 月 13 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。

13.计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2016 年 4 月 13 日至 2021 年 4 月 13 日。若品种一投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为 2016 年 4 月 13 日至 2019 年 4 月 13 日。

本期债券品种二的计息期限为 2016 年 4 月 13 日至 2023 年 4 月 13 日。若品种二投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为 2016 年 4 月 13 日至 2021 年 4 月 13 日。

14.还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及

所持有的债券票面总额的本金。

15.付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券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证券登记机构的相关规定办理。

16.担保人及担保方式：本期债券无担保。

17.信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

18.主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

(二) 18 侨城 01、18 侨城 02 的基本情况

1.债券名称：深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

2.债券简称及代码：5 年期品种简称为“18 侨城 01”，代码为 112634；7 年期品种简称为“18 侨城 02”，代码为 112635

3.发行规模：本期债券发行规模为 35 亿元。

4.票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

5.债券品种和期限：本期债券分为两个品种。其中品种一（债券简称：18 侨城 01）为 5 年期品种，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，品种二（债券简称：18 侨城 02）为 7 年期品种附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

6.债券利率：本期债券分为两个品种，其中品种一票面利率为 5.59%，发行规模 25 亿元，5 年期，在债券存续期第 3 年末附设发行人上调票面利率选择权

和投资者回售选择权；品种二票面利率为 5.70%，发行规模 10 亿元，7 年期，在债券存续期第 5 年末附设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

7. 发行人上调票面利率选择权：公司有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

公司有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8. 投资者回售选择权：公司发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9. 债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10. 起息日：本期债券的起息日为 2018 年 1 月 18 日。

11. 付息日：本期债券品种一的付息日期为 2019 年至 2023 年每年的 1 月 18 日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为自 2019 年至 2021 年间每年的 1 月 18 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；每次付息款项不另计利息。

本期债券品种二的付息日为 2019 年至 2025 年每年的 1 月 18 日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二部分债券的付息日为自 2019 年至 2023 年间每

1月18日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不个交易日；每次付息款项不另计利息。

12.兑付日：本期债券品种一的兑付日期为2023年1月18日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的兑付日为2021年1月18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。

本期债券品种二的兑付日期为2025年1月18日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二回售部分债券的兑付日为2023年1月18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。

13.计息期限：本期债券品种一的计息期限为2018年1月18日至2023年1月18日。若品种一投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为2018年1月18日至2021年1月18日。

本期债券品种二的计息期限为2018年1月18日至2025年1月18日。若品种二投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为2018年1月18日至2023年1月18日。

14.还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

15.付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券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证券登记机构的相关规定办理。

16.担保人及担保方式：本期债券无担保。

17.信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

18.主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

(二) 18 侨城 03、18 侨城 04 的基本情况

1.债券名称：深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。

2.债券简称及代码：5 年期品种简称为“18 侨城 03”，代码为 112642；7 年期品种简称为“18 侨城 04”，代码为 112643

3.发行规模：本期债券发行规模为 50 亿元。

4.票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

5.债券品种和期限：本期债券分为两个品种。其中品种一（债券简称：18 侨城 03）为 5 年期品种，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，品种二（债券简称：18 侨城 04）为 7 年期品种附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

6.债券利率：本期债券分为两个品种，其中品种一票面利率为 5.54%，发行规模 20 亿元，5 年期，在债券存续期第 3 年末附设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二票面利率为 5.74%，发行规模 30 亿元，7 年期，在债券存续期第 5 年末附设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

7.发行人上调票面利率选择权：公司有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利

率不变。

公司有权决定在本期债券品种二存续期的第5年末上调本期债券后2年的票面利率，公司将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8.投资者回售选择权：公司发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9.债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10.起息日：本期债券的起息日为2018年2月5日。

11.付息日：本期债券品种一的付息日期为2019年至2023年每年的2月5日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为自2019年至2021年间每年的2月5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；每次付息款项不另计利息。

本期债券品种二的付息日为2019年至2025年每的2月5日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二部分债券的付息日为自2019年至2023年间每的2月5日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不个交易日；每次付息款项不另计利息。

12.兑付日：本期债券品种一的兑付日期为2023年2月5日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的兑付日为2021年2月5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。

本期债券品种二的兑付日期为 2025 年 2 月 5 日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二回售部分债券的兑付日为 2023 年 2 月 5 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。

13.计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2023 年 2 月 5 日。若品种一投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2021 年 2 月 5 日。

本期债券品种二的计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2025 年 2 月 5 日。若品种二投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2023 年 2 月 5 日。

14.还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

15.付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券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证券登记机构的相关规定办理。

16.担保人及担保方式：本期债券无担保。

17.信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

18.主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

(三) 18 侨城 05、18 侨城 06 的基本情况

1.债券名称：深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）。

2.债券简称及代码：5 年期品种简称为“18 侨城 05”，代码为 112655；7 年期品种简称为“18 侨城 06”，代码为 112656

3.发行规模：本期债券发行规模为 10 亿元。

4.票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

5.债券品种和期限：本期债券分为两个品种。其中品种一（债券简称：18 侨城 05）为 5 年期品种，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，品种二（债券简称：18 侨城 06）为 7 年期品种附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

6.债券利率：本期债券分为两个品种，其中品种一票面利率为 5.35%，发行规模 8 亿元，5 年期，在债券存续期第 3 年末附设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二票面利率为 5.50%，发行规模 2 亿元，7 年期，在债券存续期第 5 年末附设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

7.发行人上调票面利率选择权：公司有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

公司有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8.投资者回售选择权：公司发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度

的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9.债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10.起息日：本期债券的起息日为 2018 年 3 月 12 日。

11.付息日：本期债券品种一的付息日期为 2019 年至 2023 年每年的 3 月 12 日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为自 2019 年至 2021 年间每年的 3 月 12 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；每次付息款项不另计利息。

本期债券品种二的付息日为 2019 年至 2025 年每的 3 月 12 日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二部分债券的付息日为自 2019 年至 2023 年间每的 3 月 12 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不个交易日；每次付息款项不另计利息。

12.兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2023 年 3 月 12 日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 12 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。

本期债券品种二的兑付日期为 2025 年 3 月 12 日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二回售部分债券的兑付日为 2023 年 3 月 12 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。

13.计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2018 年 3 月 12 日至 2023 年 3 月 12 日。若品种一投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为 2018 年 3 月 12 日至 2021 年 3 月 12 日。

本期债券品种二的计息期限为 2018 年 3 月 12 日至 2025 年 3 月 12 日。若品种二投资者行使回售选择权,则本期债券的计息期限为 2018 年 3 月 12 日至 2023 年 3 月 12 日。

14.还本付息方式及支付金额: 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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积; 于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

15.付息、兑付方式: 本期债券本息支付将按照证券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证券登记机构的相关规定办理。

16.担保人及担保方式: 本期债券无担保。

17.信用级别及资信评级机构: 经联合信用评级有限公司综合评定, 公司的主体信用等级为 AAA, 本期债券的信用等级为 AAA。

18.主承销商、簿记管理人、债券受托管理人: 发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，中信证券依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本期债券《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，并监督发行人对公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务的执行情况。积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。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完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

发行人已发行的“16侨城01”、“16侨城02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”和“18侨城06”债券均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人“16侨城01”、“16侨城02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”和“18侨城06”债券募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，中信证券于2019年6月28日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《深圳华侨城股份有限公司2016年公司债券、2018年公司债券受托管理事务报告（2018年度）》；分别于2019年4月

18日、2019年10月18日公告了《深圳华侨城股份有限公司公开发行2016年公司债券、2018年公司债券受托管理事务临时报告》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，经中信证券召集，发行人于2019年8月2日召开了“16侨城01”2019年第一次债券持有人会议，本次会议议题为《关于“16侨城01”补充投资者回售选择权及回售实施办法的议案》。

五、督促履约

报告期内，本公司已督促“16侨城01”、“16侨城02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”和“18侨城06”债券按期足额付息，并督促“16侨城01”按期足额偿还本金，本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2019 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人的设立和上市

发行人系经国务院侨务办公室侨经发[1997]第 03 号文及深圳市人民政府深府函[1997]第 37 号文批准，由华侨城经济发展总公司（现更名为华侨城集团公司）作为独家发起人，以下属全资子公司深圳特区华侨城中国旅行社、深圳特区华侨城水电公司、深圳华中发电有限公司之全部净资产及深圳世界之窗有限公司 29% 权益折股出资，通过募集方式设立的股份有限公司。经中国证监会证监发字[1997]第 396 号文批准，发行人于 1997 年 8 月 4 日公开发行人民币普通股 5,000 万股（含公司职工股 442 万股），每股面值 1 元，发行价格 6.18 元/股。1997 年 9 月 2 日，公司在深圳市工商行政管理局注册登记，营业执照注册号为 27937410-5，注册资本为人民币 19,200 万元。1997 年 9 月 10 日，社会公众股（除公司职工股外）在深圳证券交易所上市流通。

（二）发行人股本变化情况

1、1998 年中期利润分配引起的股本变动情况

经公司于 1998 年 9 月召开的 1998 年度第一次临时股东大会审议通过，并经深圳市证券管理办公室批准，公司以总股本 192,000,000 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股送 2 股红股派 0.5 元人民币现金，同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 6 股，共送红股 38,400,000 股，转增 115,200,000 股，送股及转增后，公司股份总数增至 345,600,000 股。

2、2000 年配股引起的股本变动情况

经公司 1999 年第一次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]94 号文批准，公司于 2000 年 9 月实施配股，社会公众股每

10 股配 3 股，配股价为 9 元/股，共配售 27,000,000 股。配股完成后，公司总股本由 345,600,000 股增至 372,600,000 股。

3、2000 年度利润分配引起的股本变动情况

经公司 2001 年 5 月 10 日召开的 2000 年度股东大会审议通过，公司以总股本 372,600,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，转增后公司总股本由 372,600,000 股增至 447,120,000 股。

4、2002 年度利润分配引起的股本变动情况

经公司 2003 年 4 月 28 日召开的 2002 年度股东大会审议通过，公司以总股本 447,120,000 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股送 6 股红股，每 10 股派现金人民币 1.5 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，送股和转增后公司总股本由 447,120,000 股增至 804,816,000 股。

5、2003 年中期利润分配引起的股本变动情况

经公司 2003 年 9 月 23 日召开的 2003 年度第二次临时股东大会审议通过，公司以总股本 804,816,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，转增后公司总股本由 804,816,000 股增至 1,046,260,800 股。

6、可转换公司债券转股引起的股本变动情况经中国证监会证监发行字[2003]143 号文件核准，公司于 2003 年 12 月 31 日向社会公开发行 4,000,000 张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 4 亿元，期限为 3 年，于 2004 年 1 月 6 日起在深圳证券交易所挂牌交易。2005 年 4 月，根据《可转换债券募集说明书》的约定，并经公司第三届董事会第八次临时会议审议通过，公司赎回了尚未实施转股的 5,904 张可转换公司债券。截至 2005 年 4 月 22 日，共有面值 399,409,600 元的可转换公司债券实施转股，公司总股本由 1,046,260,800 股增至 1,111,205,242 股。

7、股权分置改革方案实施引起的股本变动情况

国务院国资委《关于深圳华侨城控股股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（国资产权[2005]1565号）同意及公司2005年第三次临时股东大会暨相关股东会议审议通过。

方案内容包括：1、华侨城集团对价支付安排：华侨城集团向股权分置改革方案实施股份变更登记日（2006年1月5日）登记在册的全体流通股股东每10股送2.8股；2、发行认股权证：公司向股权分置改革方案实施股份变更登记日登记在册的流通股股东以10：3.8的比例免费派发百慕大式认股权证，共计149,522,568份。每份认股权证可以在行权日以7.00元的价格，认购公司1股新发的股份；公司同时向管理层及主要业务骨干定向发行5,000万份认股权证，行权价格为7.00元。

经发行人于2006年4月26日召开的第三届董事会第十五次临时会议决议，公司拟将向管理层和业务骨干定向发行认股权证的计划改为限制性股票激励计划。因此，股权分置改革后，公司的总股本未发生变化。

8、实施限制性股票激励计划引起的股份变动情况

经公司2006年第一次临时股东大会审议通过，公司以发行新股的方式，向董事（不包括独立董事）、高级管理人员及主要业务骨干授予5,000万股限制性股票，认购价格为7.00元/股，并授权公司董事会办理相关事宜；经公司第四届董事会第三次会议审议，董事会认为限制性股票的授予条件成就，2007年9月28日，5,000万股限制性股票正式授予完成。限制性股票激励计划实施后，公司的总股本由1,111,205,242股增加为1,161,205,242股。

9、流通股股东权证行权引起的股份变动情况

经中国证监会证监发行字[2006]125号文核准，公司向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东以10：3.8的比例免费派发149,522,568份认股权证。经深圳证券交易所《关于深圳华侨城控股股份有限公司认股权证上市交易的通知》（深证上[2006]135号）同意，认股权证于2006

年 11 月 24 日在深圳证券交易所上市交易。

截至 2007 年 11 月 23 日认股权证行权结束时点，共有 149,338,821 份权证成功行权，占权证发行总量的 99.88%，未行权权证已被注销。认股权证行权完成后，公司的股本由 1,161,205,242 股增至 1,310,544,063 股。

10、2007 年度利润分配引起的股本变动情况

经公司 2008 年 3 月 28 日召开的 2007 年年度股东大会审议通过，公司以总股本 1,310,544,063 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.30 元(含税)，以资本公积金每 10 股转增 10 股；转增后，公司总股本由 1,310,544,063 股增至 2,621,088,126 股。

11、发行股份购买资产引起的股本变动情况

经公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过，并经中国证监会 2009 年 10 月 14 日证监许可[2009]1083 号文《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司向华侨城集团发行股份购买资产的批复》、证监许可[2009]1084 号文《关于核准豁免华侨城集团公司收购深圳华侨城控股股份有限公司义务的批复》及商务部商合批[2008]626 号文《商务部关于同意香港华侨城有限公司股权转让的批复》核准，公司采取非公开发行股票方式向控股股东华侨城集团发行股份 486,389,894 股，华侨城集团以资产认购相关股份。发行完成后，公司总股本由 2,621,088,126 股增至 3,107,478,020 股。

12、2010 年度利润分配引起的股本变动情况

根据公司 2011 年 3 月 25 日召开的 2010 年年度股东大会决议，公司以 2010 年末总股本 3,107,478,020 股为基数，每 10 股送 5 股红股，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，送股和转增后公司总股本由 3,107,478,020 股增至 5,593,460,436 股。

13、2011 年度利润分配引起的股本变动情况

根据公司 2012 年 4 月 26 日召开的 2011 年年度股东大会决议，公司以 2011 年末总股本 5,593,460,436 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税）、每 10 股送 3 股红股，送股后公司总股本由 5,593,460,436 股增至 7,271,498,566 股。

14、2014 年度限制性股票解除限售和回购注销引起的股本变动情况公司于 2014 年 4 月 3 日召开 2013 年年度股东大会，并决议通过《关于限制性股票解除限售和回购注销事项的提案》，因公司限制性股票激励计划实施过程中，在第五期解除限售时存在激励对象秦健如未达到解除限售条件的情况，公司决定对其股份进行回购，回购股份数额为 155,844 股。股份回购后公司股份总数由 7,271,498,566 股变更为 7,271,342,722 股。本次回购完成后，公司于 2006 年开始实施的限制性股票激励计划已经全部执行完毕。

15、2015 年度员工股权激励引起的股本变动情况

根据公司 2015 年 9 月 28 日第三次临时股东会决议、2015 年 10 月 15 日第六届董事会第十七次临时会议决议和修改后的章程规定，以发行新股的方式向公司高级管理人员、中层管理干部以及核心管理、技术骨干共计 271 人发行限制性股票，共计人民币普通股（A 股）82,650,000 股。员工股权激励后公司股份总数由 7,271,342,722 股变更为 7,353,992,722 股。

16、2015 年度非公开发行引起的股本变动情况

公司于 2015 年 3 月 19 日召开第六届董事会第八次临时会议和于 2015 年 4 月 24 日召开 2015 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案》等议案；2015 年 4 月 15 日，国务院国资委出具了《关于深圳华侨城股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》（国资产权[2015]191 号），原则同意发行人本次非公开发行股票方案；2015 年 12 月 9 日，本次非公开发行获得中国证监会《关于核准深圳华侨城股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2880 号）核准，本次向华侨城集团公司、前海人寿和钜盛华非公开发行 851,688,693 股。非公开发行后公司股份总数由

7,353,992,722 股变更为 8,205,681,415 股。

15、2017 年度限制性股票解除限售和回购注销引起的股本变动情况

公司于 2017 年 5 月 3 日召开公司 2016 年年度股东大会，审议通过了《关于回购公司离职员工股权的提案》。根据回购注销提案，公司以 4.66 元/股的价格回购并注销 700,000 股已不符合激励条件的授予激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票，公司于本次回购注销完成后依法履行相应的减资程序。本次回购注销手续完成后，公司注册资本由人民币 8,205,681,415 元变更为 8,204,981,415 元。

公司于 2017 年 8 月 23 日召开公司第七届董事会第三次会议，审议通过了《关于回购公司离职员工股权的提案》。根据董事会决议，公司将 4.66 元/股的价格回购并注销 450,000 股已不符合激励条件的授予激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票，公司于本次回购注销完成后依法履行相应的减资程序。本次回购注销手续完成后，公司注册资本由人民币 8,204,981,415 元变更为 8,204,531,415 元。

公司于 2017 年 10 月 19 日召开公司第七届董事会第六次临时会议，审议通过了《关于回购公司离职员工限制性股票的议案》。根据董事会决议，公司以 4.66 元/股的价格回购并注销 450,000 股已不符合激励条件的授予激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票，公司于本次回购注销完成后依法履行相应的减资程序。待本次回购注销手续完成后，公司注册资本由人民币 8,204,531,415 元变更为 8,204,081,415 元。

二、发行人 2019 年度经营情况

2019 年，公司全年实现营业收入 600 亿元，同比增长 25%；归属于上市公司股东净利润达到 123 亿元，同比增长 17%；年末总资产为 3,796 亿元，同比增长 28%。公司的收入和利润指标均创造历史最高水平，保持两位数的增速，资产规模也不断扩大。与此同时，公司年末资产负债率控制在 75% 以下，处于

同行业较低水平，公司发展质量和效益持续提升。

三、发行人 2019 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	增减变化
流动资产：			
货币资金	374.87	272.29	37.67%
交易性金融资产	1.18	0.00	-
应收票据	0.00	0.52	-100.00%
应收账款	2.86	3.46	-17.42%
预付款项	311.28	106.70	191.73%
其他应收款	373.24	312.98	19.25%
其中：应收利息	10.11	4.94	104.58%
应收股利	0.00	0.25	-100.00%
存货	1,853.44	1,615.83	14.71%
一年内到期的非流动资产	1.17	0.65	79.37%
其他流动资产	64.79	44.38	46.00%
流动资产合计	2,982.83	2,356.82	26.56%
非流动资产：			
可供出售金融资产	0.00	11.85	-100.00%
持有至到期投资	1.00	0.00	-
长期应收款	5.88	11.15	-47.29%
长期股权投资	142.88	110.62	29.16%
其他权益工具投资	26.07	11.62	124.37%
其他非流动金融资产	2.90	2.76	5.14%
投资性房地产	133.00	67.04	98.37%
固定资产	158.98	145.53	9.24%
在建工程	46.77	31.40	48.94%
使用权资产	0.56	0.00	-
无形资产	89.40	75.83	17.90%
商誉	0.81	0.87	-7.19%

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	增减变化
长期待摊费用	8.32	6.80	22.38%
递延所得税资产	111.38	89.57	24.36%
其他非流动资产	86.42	33.40	158.74%
非流动资产合计	813.37	598.44	35.91%
资产总计	3,796.20	2,955.26	28.46%
流动负债：			
短期借款	233.49	131.31	77.81%
应付票据	1.72	1.40	23.05%
应付账款	170.32	140.67	21.08%
预收款项	624.12	422.84	47.60%
合同负债	76.13	24.30	213.33%
应付职工薪酬	12.17	12.31	-1.15%
应交税费	83.24	71.87	15.83%
其他应付款	685.80	572.61	19.77%
其中：应付利息	19.37	14.47	33.91%
应付股利	0.24	0.30	-20.49%
持有待售负债	0.00	0.00	-
一年内到期的非流动负债	117.71	86.07	36.77%
其他流动负债	0.00	0.00	-
流动负债合计	2,004.71	1,463.37	36.99%
非流动负债：			
长期借款	696.38	594.11	17.21%
应付债券	129.74	111.37	16.49%
租赁负债	0.53	0.00	-
长期应付款	1.21	0.40	200.29%
递延收益	12.77	13.72	-6.88%
递延所得税负债	0.94	0.46	102.59%
非流动负债合计	841.56	720.06	16.87%
负债合计	2,846.27	2,183.43	30.36%
股东权益：			
股本	82.02	82.03	-0.02%
资本公积	51.82	55.47	-6.59%

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	增减变化
其他综合收益	-12.07	-11.79	2.36%
盈余公积	42.93	39.38	9.02%
未分配利润	521.68	426.25	22.39%
归属于母公司股东权益合计	686.37	591.34	16.07%
少数股东权益	263.56	180.50	46.02%
股东权益合计	949.93	771.84	23.07%
负债和股东权益总计	3,796.20	2,955.26	28.46%

截至2019年12月31日，发行人资产总额为3,796.20亿元，较年初增加28.46%；负债总额为2,846.27亿元，较年初增加30.36%；归属于母公司股东的所有者权益为686.37亿元，较年初增加16.07%。

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2019年度	2018年度	增减变化
营业总收入	600.25	481.56	24.65%
营业收入	600.25	481.56	24.65%
营业总成本	453.19	354.76	27.74%
营业成本	260.61	190.89	36.53%
税金及附加	127.83	101.63	25.78%
销售费用	19.06	17.23	10.57%
管理费用	27.75	24.12	15.06%
财务费用	17.94	20.89	-14.13%
加：其他收益	2.02	1.66	21.76%
投资净收益	44.77	23.46	90.84%
公允价值变动净收益	-0.53	0.03	-2063.01%
信用减值损失	-0.17	-0.02	832.26%
资产减值损失	-0.85	-1.74	-50.95%
资产处置收益	0.00	0.01	-77.42%
营业利润	192.31	150.20	28.03%
加：营业外收入	1.31	3.94	-66.63%
减：营业外支出	1.43	0.50	186.32%
利润总额	192.19	153.64	25.09%

项目	2019 年度	2018 年度	增减变化
减：所得税	48.77	40.97	19.04%
净利润	143.42	112.67	27.29%

2019 年度，发行人营业收入为 600.25 亿元，较上年同期增加 24.65%；营业利润为 192.31 亿元，较上年同期增加 28.03%。净利润为 143.42 亿元，较上年同期增长 27.29%。

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2019 年度	2018 年度	增减变化
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	926.57	662.02	39.96%
收到的税费返还	0.24	0.05	390.96%
收到其他与经营活动有关的现金	300.97	157.73	90.81%
经营活动现金流入小计	1,227.78	819.81	49.76%
购买商品、接受劳务支付的现金	768.77	544.59	41.16%
支付给职工以及为职工支付的现金	36.49	27.19	34.21%
支付的各项税费	196.54	120.28	63.40%
支付其他与经营活动有关的现金	277.86	228.19	21.76%
经营活动现金流出小计	1,279.66	920.25	39.06%
经营活动产生的现金流量净额	-51.88	-100.45	-48.35%
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	49.43	54.63	-9.51%
取得投资收益收到的现金	9.76	6.82	43.10%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.07	0.38	-82.34%
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	59.14	6.23	849.01%
收到其他与投资活动有关的现金	50.36	10.02	402.44%
投资活动现金流入小计	168.76	78.09	116.12%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	74.38	31.89	133.24%
投资支付的现金	55.21	84.78	-34.87%

项目	2019 年度	2018 年度	增减变化
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.03	39.20	-99.92%
支付其他与投资活动有关的现金	87.39	92.11	-5.12%
投资活动现金流出小计	217.01	247.97	-12.49%
投资活动产生的现金流量净额	-48.25	-169.88	-71.60%
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	58.67	44.07	33.11%
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	58.67	44.02	33.29%
取得借款收到的现金	876.36	1,016.77	-13.81%
收到其他与筹资活动有关的现金	83.20	30.52	172.59%
筹资活动现金流入小计	1,018.23	1,091.37	-6.70%
偿还债务支付的现金	601.17	735.76	-18.29%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	84.08	64.78	29.79%
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3.36	3.87	-13.08%
支付其他与筹资活动有关的现金	120.15	55.36	117.04%
筹资活动现金流出小计	805.40	855.90	-5.90%
筹资活动产生的现金流量净额	212.83	235.47	-9.61%
汇率变动对现金的影响	0.19	0.73	-73.75%
现金及现金等价物净增加额	112.90	-34.13	-430.84%
期初现金及现金等价物余额	241.96	276.08	-12.36%
期末现金及现金等价物余额	354.86	241.96	46.66%

2019年度，发行人经营活动现金流量净额-51.88亿元，投资活动产生的现金流量净额-48.25亿元，筹资活动产生的现金流量净额212.83亿元。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本次债券募集资金情况

“16 侨城 01”和“16 侨城 02”共计募集资金 35 亿元，募集资金扣除发行费用后，15 亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充流动资金。

“18 侨城 01”和“18 侨城 02”共计募集资金 35 亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还银行贷款。

“18 侨城 03”和“18 侨城 04”共计募集资金 50 亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还银行贷款。

“18 侨城 05”和“18 侨城 06”共计募集资金 10 亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还银行贷款。

二、本次债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

中信证券在募集资金使用完毕前按约定对本次债券募集资金专项账户进行核查。

截至本报告出具之日，“16 侨城 01”、“16 侨城 02”、“18 侨城 01”、“18 侨城 02”、“18 侨城 03”、“18 侨城 04”、“18 侨城 05”和“18 侨城 06”债券募集资金已全部使用完毕。上述募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行相关审批手续，公司债券募集资金、专项账户的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

第五节 公司债券本息偿付情况

2019 年度，涉及利息偿付的为“16 侨城 01”、“16 侨城 02”、“18 侨城 01”、“18 侨城 02”、“18 侨城 03”、“18 侨城 04”、“18 侨城 05”、“18 侨城 06”。

2019 年 4 月 15 日，发行人按时足额完成“16 侨城 01”、“16 侨城 02”2018 年度利息兑付。

2019 年 1 月 18 日，发行人按时足额完成“18 侨城 01”、“18 侨城 02”2018 年度利息兑付。

2019 年 2 月 5 日，发行人按时足额完成“18 侨城 03”、“18 侨城 04”2018 年度利息兑付。

2019 年 3 月 12 日，按时足额完成“18 侨城 05”、“18 侨城 06”2018 年度利息兑付。

报告期内，涉及本金兑付的为“16 侨城 01”，投资人行使回售选择权，“16 侨城 01”为全额回售，回售本金合计 25 亿元。2019 年 8 月 21 日，发行人已全额兑付了“16 侨城 01”本金。

2020 年度，涉及利息偿付的为“16 侨城 02”、“18 侨城 01”、“18 侨城 02”、“18 侨城 03”、“18 侨城 04”、“18 侨城 05”、“18 侨城 06”。

2020 年 4 月 13 日，发行人按时足额完成“16 侨城 02”2019 年度利息兑付。

2020 年 1 月 18 日，发行人按时足额完成“18 侨城 01”、“18 侨城 02”2019 年度利息兑付。

2020 年 2 月 5 日，发行人按时足额完成“18 侨城 03”、“18 侨城 04”2019 年度利息兑付。

2020 年 3 月 12 日，按时足额完成“18 侨城 05”、“18 侨城 06”2019 年度利息兑付。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已于 2019 年 4 月 15 日按时足额完成“16 侨城 01”、“16 侨城 02”2018 年度利息兑付，于 2019 年 1 月 18 日按时足额完成“18 侨城 01”、“18 侨城 02”2018 年度利息兑付，于 2019 年 2 月 5 日按时足额完成“18 侨城 03”、“18 侨城 04”2018 年度利息兑付，于 2019 年 3 月 12 日按时足额完成“18 侨城 05”、“18 侨城 06”2018 年度利息兑付，于 2019 年 8 月 21 日足额偿付了“16 侨城 01”本金。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2019 年 12 月 31 日 /2019 年	2018 年 12 月 31 日 /2018 年
资产负债率（%）	74.98	73.77
流动比率	1.49	1.62
速动比率	0.38	0.51
EBITDA 利息倍数	2.68	3.36

从短期指标来看，发行人 2019 年末流动比率较上年末下降 8.02%；速动比率较上年末下降 25.49%，变化均不大。

从长期指标来看，发行人资产负债率较上年末增长 1.64%，整体资产负债率水平较高。

从 EBITDA 利息倍数来看，发行人 2019 年度较上年度下降 20.24%，变化不大。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

发行人已发行的“16 侨城 01”、“16 侨城 02”、“18 侨城 01”、“18 侨城 02”、“18 侨城 03”、“18 侨城 04”、“18 侨城 05”和“18 侨城 06”债券中均无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

深圳华侨城股份有限公司于 2016 年 4 月 13 日发行了“深圳华侨城股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”（债券简称：“16 侨城 01”）。根据《债券持有人会议规则》及《深圳华侨城股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的相关约定，中信证券作为“16 侨城 01”债券的受托管理人，召集 2019 年第一次债券持有人会议。根据《募集说明书》约定，在债券“16 侨城 01”存续期间的第 3 个计息年度末，发行人有权选择是否上调存续期后 2 年的票面利率，持有人有权将债券按面值全部或部分地回售给发行人。2019 年 3 月 15 日，发行人公告不上调存续期后 2 年的票面利率，并将债券回售申报期定位 3 月 15-21 日。在回售申报期间结束后，发行人将回售款项及利息通返给投资者。截至会议召集通知发出之日，“16 侨城 01”已完成回售，债券余额为 6.67 亿元。其中，中国银行持有 4 亿元，超过集中度上限。因此，中国银行委托中信证券召集持有人会议，申请增加投资者回售权，对持有的“16 侨城 01”债券进行回售。

根据发行人于 2019 年 8 月 5 日公告的《深圳华侨城股份有限公司“16 侨城 01”2019 年第一次债券持有人会议决议公告》，发行人于 2019 年 8 月 2 日召开了“16 侨城 01”2019 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于“16 侨城 01”补充投资者回售选择权及回售实施办法的议案》。

第九节 公司债券的信用评级情况

2016年4月5日，针对“16侨城01”和“16侨城02”，联合信用评级有限公司出具了《深圳华侨城股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2018年1月2日，针对“18侨城01”和“18侨城02”，联合信用评级有限公司出具了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2018年1月24日，针对“18侨城03”和“18侨城04”，联合信用评级有限公司出具了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

2018年2月27日，针对“18侨城05”和“18侨城06”，联合信用评级有限公司出具了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

根据监管部门和联合信用评级对跟踪评级的有关要求，联合信用评级将在本次债券存续期内，在每年发行人年报告后两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合信用评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用评级并提供有关资料。

联合信用评级将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合信用评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用评级将根据有

关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

联合信用评级对本次债券的跟踪评级报告将在公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送深圳华侨城股份有限公司、监管部门等。

2019年5月，联合信用评级发布定期跟踪评级报告，维持“16侨城01”、“16侨城02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”和“18侨城06”AAA的债项评级，发行人的主体评级维持AAA，评级展望为稳定。

2020年6月，联合信用评级发布定期跟踪评级报告，维持“16侨城02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”和“18侨城06”AAA的债项评级，发行人的主体评级维持AAA，评级展望为稳定。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2019年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的对外担保情况具体如下表所示：

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）							
担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉誉天红光	40,800	2017 年 07 月 04 日	13,872	一般保证	5 年	否	是
深圳市招华国际会展运营有限公司	15,000	2019 年 08 月 15 日	2,200	连带责任保证	2 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	276,500	2018 年 06 月 27 日	35,000	连带责任保证	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司		2018 年 10 月 31 日	10,000	连带责任保证	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司		2018 年 11 月 30 日	10,000	连带责任保证	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司		2018 年 12 月 25 日	15,000	连带责任保证	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司		2019 年 01 月 11 日	25,000	连带责任保证	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司		2019 年 02 月 28 日	25,000	连带责任保证	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司		2019 年 05 月 15 日	25,000	连带责任保证	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司		2019 年 06 月 14 日	15,000	连带责任保证	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司		2019 年 07 月 30 日	10,000	连带责任保证	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司		2019 年 10 月 08 日	5,000	连带责任保证	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司		2019 年 11 月 29 日	9,500	连带责任保证	15 年	否	是

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）							
担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华国际会展发展有限公司		2019年12月18日	20,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	250,000	2017年10月30日	75,035	连带责任保证	5年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	10,000	2019年12月09日	10,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	22,973	2018年10月10日	22,973	一般保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	1,959	2018年12月15日	1,959	一般保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	45,046	2018年10月10日	45,046	一般保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	3,841	2019年01月15日	3,841	一般保证	3年	否	是
天津嘉运置业有限公司	30,600	2019年12月03日	5,100	连带责任保证	3年	是	是
武汉首贸城	49,500	2018年03月02日	24,524	一般保证	3年	否	是
武汉首贸城	9,900	2019年09月09日	6,600	一般保证	3年	否	是
武汉首贸城	37,950	2019年10月25日	37,950	一般保证	3年	否	是
中山禹鸿房地产开发有限公司	35,700	2019年07月24日	9,344	连带责任保证	4年	否	是
昆明启平置业有限公司	7,340	2019年12月09日		连带责任保证	3年	否	是
昆明启平置业有限公司	9,728	2019年12月20日	531	连带责任保证	3年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	13,026	2019年05月22日	13,026	连带责任保证	3年	否	是

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）							
担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	21,042	2019年09月06日	21,042	连带责任保证	3年	否	是
报告期末已审批的对外担保额度	880,905		报告期末实际对外担保余额		497,542		

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2019年度，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

2019年度，发行人已发行的公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他需要说明的情况

（一）根据发行人于2019年4月11日披露的《深圳华侨城股份有限公司关于累计新增借款的公告》，截至2019年3月31日，公司借款余额（包括但不限于银行贷款、委托贷款、融资租赁借款、企业债券、公司债券、非金融企业债券融资工具、其他借款等）为人民币1,209.79亿元，较公司2018年末借款余额922.85亿元增加286.94亿元。公司2019年1-3月累计新增借款占2018年末净资产771.62亿元的37.19%。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条及《公司债券临时报告信息披露格式指引》规定之重大事项，中信证券作为深圳华侨城股份有限公司2016年公司债券、2018年公司债券的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定于2019年4月18日公告了《深圳华侨城股份有限公司公开发行2016年、2018年公司债券受托管理事务临时报告》。

(二) 根据发行人于 2019 年 10 月 12 日披露的《深圳华侨城股份有限公司关于累计新增借款的公告》，截至 2019 年 9 月 30 日，公司借款余额（包括但不限于银行贷款、委托贷款、融资租赁借款、企业债券、公司债券、非金融企业债券融资工具、其他借款等）为人民币 1,275.08 亿元，较公司 2018 年末借款余额 922.85 亿元增加 352.23 亿元。公司 2019 年 1-9 月累计新增借款占 2018 年末净资产 771.62 亿元的 45.65%。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条及《公司债券临时报告信息披露格式指引》规定之重大事项，中信证券作为深圳华侨城股份有限公司 2016 年公司债券、2018 年公司债券的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定于 2019 年 10 月 18 日公告了《深圳华侨城股份有限公司公开发行 2016 年、2018 年公司债券受托管理事务临时报告》。

报告期内，除上述事项外，发行人未出现《执业行为准则》第十一条规定和《受托管理协议》约定的重大事项。

(本页无正文,为《深圳华侨城股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2019年度)》之盖章页)



中信证券股份有限公司

2020年6月30日