

债券简称：18 侨集 02

债券简称：20 侨集 Y1

债券代码：112738

债券代码：149237

华侨城集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 年度)

债券受托管理人：兴业证券股份有限公司



(住所：福州市湖东路 268 号)

二〇二三年六月

重要提示

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）编制本报告的内容及信息均来源于华侨城集团有限公司（以下简称“华侨城集团”、“公司”、“发行人”）对外公布的《华侨城集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人出具的相关说明文件等。

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兴业证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经兴业证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目录

第一章 发行人及公司债券概况	1
一、发行人概况	1
二、核准文件及核准规模	1
三、公司债券的主要条款	1
第二章 受托管理人履行职责情况	7
一、持续关注发行人资信情况	7
二、持续关注增信措施	7
三、监督专项账户及募集资金使用情况	7
四、督促发行人信息披露	7
五、披露受托管理事务报告	8
六、督促履约	8
七、其他	8
第三章 发行人经营与财务状况	9
一、发行人经营情况	9
二、发行人财务情况	9
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	11
一、发行人募集资金使用情况及核查情况	11
二、专项账户运作情况及核查情况	11
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	12
一、发行人偿债意愿情况	12
二、发行人偿债能力分析	12
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析	13
一、内外部增信机制、偿债保障措施变动情况	13
二、增信机制的执行情况及有效性分析	13
三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	13
第七章 公司债券本息偿付情况	14
第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	15
第九章 债券持有人会议召开情况	16
第十章 公司债券的信用评级情况	17
第十一章 其他情况	18
一、报告期内发行人发生重大事项情况	18
二、涉及重大未决诉讼或仲裁事项	18
三、中介机构变动情况	18
四、其他与发行人偿债能力和增信措施有关的情况	18
第十二章 特定品种债券相关情况	20

第一章 发行人及公司债券概况

一、发行人概况

发行人中文名称	华侨城集团有限公司
法定代表人	张振高
控股股东/实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会
注册资本	人民币 12,000,000,000.00 元
注册号/统一社会信用代码	91440300190346175T
注册地址	深圳市南山区华侨城
办公地址	广东省深圳市南山区华侨城
邮政编码	518053
电话/传真号码	0755-26600248
网址	http://www.chinaoct.com
信息披露事务负责人及其职位	姚威， 党委常委、总会计师

二、核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会于 2018 年 7 月 12 日印发的“证监许可[2018]1101 号”文核准，华侨城集团有限公司获准面向合格投资者发行面值总额不超过 65 亿元的公司债券。2018 年 7 月发行人面向合格投资者成功发行规模 40 亿元的“华侨城集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”，分别为“18 侨集 01”、“18 侨集 02”。

发行人于 2020 年 3 月 12 日获得中国证券监督管理委员会证监许可（2020）401 号文注册公开发行面值不超过人民币 195 亿元公司债券，采用分期发行的方式，2020 年 9 月发行人面向专业投资者发行规模 20 亿元的“华侨城集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（品种一）”，即“20 侨集 Y1”。

三、公司债券的主要条款

（一）“18 侨集 02”基本情况

1、债券名称：华侨城集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

- 2、发行规模：15 亿元。
- 3、票面金额及发行价格：本期债券每张面值为 100 元，按面值发行。
- 4、债券期限：本期债券期限为 5 年期。
- 5、债券利率：4.77%。
- 6、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。
- 7、计息期限：计息期限自 2018 年 7 月 25 日至 2023 年 7 月 24 日。
- 8、还本付息方式：在本期债券的计息期限内，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。
- 9、起息日：2018 年 7 月 25 日。
- 10、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。
- 11、付息日期：本期债券付息日期为 2019 年至 2023 年每年的 7 月 25 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日。
- 12、本金支付日：本期债券本金支付日为 2023 年的 7 月 25 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。
- 13、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于本金支付日向投资者支付的本息为投资者截至本金支付日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。
- 14、担保情况及其他增信措施：本期债券无担保、无其他增信措施。
- 16、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司。

（二）“20 侨集 Y1”基本情况

- 1、债券名称：华侨城集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）（品种一）。
- 2、发行规模：20 亿元。

3、债券期限及发行人续期选择权：本期债券在每个周期末，发行人有权延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

4、债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率为 4.38%，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

5、递延支付利息权：本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。

6、强制付息事件及利息递延下的限制事项

强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

7、发行人赎回选择权

（1）付息日赎回选择权

发行人有权选择在第 3 个和其后每个付息日按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息及其孳息（如有））赎回本次债券。发行人如果进行赎回，将在付息日前 20 个交易日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然

不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规及相关司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个工作日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（3）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会【2014】23 号）、《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会【2014】13 号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会【2019】2 号）的相关规定，发行人将本期债券分类为权益工具。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个工作日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照本期债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上三种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

8、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

9、会计处理：根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会【2014】23 号）、《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会【2014】13 号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会【2019】2 号）的相关规定，发行人将本期债券分类为权益工具。债券存续期内如出现导致本期债券不再计入权益的事项，发行人应当不晚于市场公开信息披露的时间披露相关信息，说明事项的基本情况并对其影响进行分析。

10、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

11、发行价格：本期债券按面值平价发行。

12、还本付息的期限和方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。在每个约定的周期末，发行人有权选择将本期债券延期，或选择在该周期末全额兑付本期债券。本期债券本息支付将按照本期债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本期债券登记机构的相关规定办理。

13、起息日：2020 年 9 月 23 日。

14、付息日：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，本期债券的付息日为每年 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）；在发行人行使递延支付利息权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；递延支付的金额将按照当期执行的利率计算复息）。

15、本金兑付日期：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照深交所和本期债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、支付金额：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利息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券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。

18、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

19、受托管理人：兴业证券股份有限公司。

第二章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人资信情况

报告期内，兴业证券按照《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》”）、《深圳证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“《上市规则》”）等相关规定及《华侨城集团有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《华侨城集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）的相关约定，查阅发行人财务报表、银行征信报告、新增借款和对外担保、受限资产等信息，并不定期查询相关网站，持续关注发行人资信情况。

二、持续关注增信措施

“18 侨集 02”、“20 侨集 Y1”（以下合称“各期债券”）均无担保，无其他增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

兴业证券作为债券受托管理人，定期或不定期收集各期债券募集资金转账凭证、银行对账单等，对发行人专项账户运作情况和募集资金使用情况进行持续跟踪。

各期债券存续期内，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，提示发行人按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人各期债券募集资金实际用途与募集说明书披露用途一致。

四、督促发行人信息披露

针对发行人信息披露事项，兴业证券依照《债券受托管理协议》约定，持续关注发行人信息披露情况，并就发行人信息披露事项进行了业务指导和督促。

报告期内，兴业证券作为债券受托管理人，已督导发行人于 2022 年 4 月 11

日就董事长变动事项履行临时信息披露义务。

五、披露受托管理事务报告

2022 年度，兴业证券作为受托管理人，在深圳证券交易所披露了如下受托管理事务报告：

序号	时间	受托报告名称
1	2022 年 4 月 15 日	兴业证券股份有限公司关于华侨城集团有限公司公开发行公司债券受托管理事务临时报告
2	2022 年 6 月 30 日	华侨城集团有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2021 年度）

六、督促履约

报告期内，“18 侨集 02”于 2022 年 7 月 25 日足额付息；“20 侨集 Y1”于 2022 年 9 月 23 日足额付息。兴业证券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。

七、其他

无。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人经营情况

发行人主营业务主要包括旅游综合业务板块、房地产业务板块、电子业务及相应产业板块。报告期内，发行人的主营业务未发生变动。

发行人 2021 年度及 2022 年度各业务板块的收入情况如下：

单位：亿元，%

业务板块	2022 年度		2021 年度		变动比例
	收入	占比	收入	占比	
旅游综合业务	309.14	27.52	500.12	30.27	-38.19
房地产业务	510.77	45.47	628.36	38.03	-18.71
电子行业业务	109.81	9.77	140.31	8.49	-21.74
工贸业务	160.51	14.29	301.95	18.27	-46.84
环保业务	15.49	1.38	43.55	2.64	-64.43
其他	17.70	1.58	38.01	2.30	-53.43
合计	1123.42	100.00	1,652.28	100.00	-32.01

2022 年，发行人主营业务收入由电子行业业务、工贸业务、旅游综合业务、房地产业务等构成。其中，工贸业务、房地产业务、旅游综合业务和电子行业业务是主营业务收入的最主要来源。2021 年度及 2022 年度，旅游综合业务、房地产业务、电子业务及工贸业务收入之和分别占当期主营业务收入合计的 95.06% 和 97.05%。

二、发行人财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元，%

项目	2022 年末	2021 年末	变动比率
资产合计	58,243,142.13	67,982,671.99	-14.33
负债合计	43,088,096.13	48,501,104.96	-11.16
归属于母公司所有者权益合计	6,264,059.24	8,713,498.73	-28.11
所有者权益合计	15,155,046.00	19,481,567.03	-22.21

（二）合并利润表主要数据

单位：万元，%

项目	2022 年度	2021 年度	变动比率
营业收入	11,347,608.56	16,680,924.84	-31.97
营业利润	-2,054,131.50	1,028,832.63	-299.66
利润总额	-2,054,009.23	1,037,811.69	-297.92
净利润	-2,320,759.70	503,035.99	-561.35
归属于母公司股东的净利润	-1,262,354.84	159,840.50	-889.76

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元，%

项目	2022 年度	2021 年度	变动比率
经营活动产生的现金流量净额	-432,371.17	1,307,065.21	-133.08
投资活动产生的现金流量净额	-332,199.77	-666,298.62	-50.14
筹资活动产生的现金流量净额	-2,176,345.49	-258,641.03	741.45

（四）主要财务指标

项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
流动比率	1.63	1.51
速动比率	0.62	0.61
资产负债率（%）	73.98	71.34
营业利润率（%）	-18.10	6.17

说明：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额
- 4、营业利润率=营业利润/营业收入

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、发行人募集资金使用情况及核查情况

“18 侨集 01”及“18 侨集 02”于 2018 年 7 月完成发行，共募集资金 40 亿元，其中“18 侨集 02”共募集资金 15 亿元，扣除承销费用后，拟 25 亿元用于偿还有息债务，剩余部分用于补充流动资金。“20 侨集 Y1”于 2020 年 9 月完成发行，共募集资金 20 亿元，扣除承销费用后，拟将 5 亿元用于补充流动资金，剩余用于偿还有息债务。截至报告期末，上述债券募集资金已使用完毕，募集资金使用情况与各期债券募集说明书披露用途保持一致。

二、专项账户运作情况及核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求在监管银行开立了债券募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。

第五章 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，“18 侨集 02”于 2022 年 7 月 25 日足额付息；“20 侨集 Y1”于 2022 年 9 月 23 日足额付息。兴业证券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。

发行人已按时履行还本付息义务，不存在债券兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

截至 2022 年末，发行人主要偿债能力指标如下：

项目	2022 年末	2021 年末	变动比率 (%)
流动比率	1.63	1.51	7.95
速动比率	0.62	0.61	1.64
资产负债率 (%)	73.98	71.34	3.70
EBITDA 利息倍数	-0.96	1.90	-150.53

报告期内，发行人流动比率、速动比率、资产负债率保持稳定，EBITDA 利息倍数出现下滑，主要系发行人的房地产结转项目的毛利率变动影响当期利润总额所致。

截至 2022 年末，发行人持有的货币资金 587.72 亿元，应收账款 150.64 亿元，存货 2,363.13 亿元，发行人这部分资产变现能力较强，可对存续债券兑付提供一定支持。若存续债券到期兑付本息时出现资金不足的情况，发行人可对以上资产进行处置以筹集资金，保护投资者利益。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析

一、内外部增信机制、偿债保障措施变动情况

“18 侨集 02”、“20 侨集 Y1” 均无担保，无其他增信措施。

为维护债券持有人合法权益，发行人采取了设立了偿债保障金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，严格履行信息披露义务等保障措施。

报告期内，各期债券内外部增信机制、偿债保障措施与募集说明书中对应披露的内容均未发生重大变化。

二、增信机制的执行情况及有效性分析

“18 侨集 02”、“20 侨集 Y1” 均无担保，无其他增信措施。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立了偿债保障金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，按照要求履行信息披露义务。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。

第七章 公司债券本息偿付情况

报告期内，“18 侨集 02”于 2022 年 7 月 25 日足额付息；“20 侨集 Y1”于 2022 年 9 月 23 日足额付息。兴业证券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。

第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

不适用。

第九章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 公司债券的信用评级情况

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 24 日出具了《华侨城集团有限公司 2022 年跟踪评级报告》，评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“18 侨集 02”、“20 侨集 Y1”的信用等级为 AAA。

第十一章 其他情况

一、报告期内发行人发生重大事项情况

报告期内发行人就董事长发生变动事项发布了关于重大事项的公告，受托管理人根据《执业行为准则》等规定相应公告了临时受托管理事务报告，具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
董事长发生变动	2022 年 4 月 11 日发行人发布了华侨城集团有限公司董事长发生变动的公告	受托管理人于 2022 年 4 月 15 日发布了临时受托管理事务报告	《华侨城集团有限公司董事长发生变动的公告》、《兴业证券股份有限公司关于华侨城集团有限公司公开发行公司债券受托管理事务临时报告》

二、涉及重大未决诉讼或仲裁事项

2022 年度，发行人未新增重大未决诉讼或仲裁事项。

三、中介机构变动情况

2022 年度，“18 侨集 02”、“20 侨集 Y1”的受托管理人和资信评级机构均未发生变更，发行人聘请的会计师事务所未发生变更。

四、其他与发行人偿债能力和增信措施有关的情况

2022 年度，发行人实现营业收入 1,134.76 亿元，同比下降 31.97%；实现净利润-232.08 亿元，出现亏损。发行人出现收入下降及净利润亏损的主要原因如下：

发行人主营业务所处的文化旅游及房地产市场受经济下行及行业周期性调整等因素影响，处于低谷运行状态。在主业遭受多重不利因素叠加影响下，发行人的净利润大幅下降，出现亏损。一是受房地产市场下行影响，同时为深入推动资源结构调整，发行人部分项目采取更加灵活的价格策略促进销售去化，致使发行人房地产业务净利润贡献同比减少。二是考虑发行人部分项目所在城市新房销售价格进入下行通道，销售流速在 2022 年下半年进一步放缓，发行人对存货项目进行了盘查和评估，并依据会计谨慎原则，对部分受市场不确定性影响，存在

减值迹象的存货计提了减值准备，减值金额同比 2021 年末有较大幅度增加。三是报告期内，发行人旅游景区业务受需求萎缩等诸多因素冲击，经营效益下滑。同时，受效益下滑或更新改造等因素影响，发行人对部分景区资产计提减值。四是因市场因素影响，房企投资策略普遍趋于谨慎，发行人转让股权实现的投资收益同比减少。五是受房地产市场下行影响，部分合作开发项目实现的利润减少或对资产计提减值准备增加，发行人按持股比例确认的投资收益同比大幅减少。

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人生产经营活动正常。兴业证券作为“18 侨集 02”、“20 侨集 Y1”的受托管理人，提醒投资者关注相关风险。

第十二章 特定品种债券相关情况

不适用。

（本页无正文，为《华侨城集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

