

债券代码：149342

债券代码：149343

债券简称：21 侨城 01

债券简称：21 侨城 02



深圳华侨城股份有限公司

（住所：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室）

2021 年面向合格投资者 公开发行公司债券 （第一期） 发行公告

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人：



（住所：福州市湖东路 268 号）

联席主承销商：



（住所：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）

联席主承销商：



（住所：济南市市中区经七路 86 号）

签署日期：2021 年 1 月

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

重要事项提示

1、深圳华侨城股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于 2019 年 1 月 14 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2019]63 号文核准公开发行面值不超过 88 亿元（含 88 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）发行规模为不超过 25 亿元（含 25 亿元）。本期债券引用品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

2、本期债券发行规模为不超过 25 亿元（含 25 亿元），每张面值为 100 元，发行数量为 2,500 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

3、根据《公司债发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人本期债券评级为 AAA，主体评级为 AAA。本期债券发行上市前，公司最近一期期末净资产为 1,035.52 亿元（截至 2020 年 9 月 30 日未经审计的合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 76.07%，母公司口径资产负债率为 75.29%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 105.19 亿元（2017 年度、2018 年度和 2019 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 864,283.95 万元、1,057,507.13 万元和 1,234,010.18 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。

5、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台

同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

6、债券期限：本期债券包括两个品种，品种一为5年期，在第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为7年期，在第5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。两个品种之间可以双向回拨，回拨比例不受限制，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。

7、本期债券无担保、无其他增信措施。

8、特殊权利条款：

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期第3年末调整本期债券品种一存续期后2年的票面利率及在本期债券品种二存续期第5年末调整本期债券品种二存续期后2年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日和品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日按照深交所及证券登记机构相关规定向投资者披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。调整后的票面利率需符合调整当时国家关于利率上限的相关规定。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第3个计息年度付息日和品种二的第5个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一和品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第3个计息年度付息日和品种二的第5个计息年度付息日即回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完

成回售支付工作。

自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的5个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统在回售申报期内进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、本期债券品种一的询价区间为 3.50%-4.50%，本期债券品种二的询价区间为 3.80%-4.80%。发行人和主承销商将于 2021 年 1 月 7 日（T-1 日）向投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2021 年 1 月 8 日（T 日）在深圳交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

10、本期债券发行采取网下面向《管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者询价配售的方式。网下申购由簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体配售原则请详见本公告之“四、网下发行”之“（六）配售”。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

11、网下发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格 A 股证券账户的合格投资者。投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》的方式参与网下询价申购。投资者网下最低申购单位为 1,000 万，超过 1,000 万的必须是 1,000 万的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

12、投资者不得非法利用他人账户或资金账户进行认购，也不得违规融资或替代违规融资认购。投资者认购本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

13、敬请投资者注意本期公司债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购资金缴纳等具体规定。

14、本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

15、本公告仅对本期债券发行的有关事项进行说明，不构成针对本期债券的

任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。与本次发行的相关资料，投资者亦可登陆深圳证券交易所网站(<http://www.szse.cn>)及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 查询。

16、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在深圳证券交易所网站 (<http://www.szse.cn>) 及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上及时公告，敬请投资者关注。

释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

发行人、本公司、公司	指	深圳华侨城股份有限公司
本次债券	指	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
本期债券	指	深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
牵头主承销商、簿记管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
主承销商	指	兴业证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司的合称
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
交易所、深交所	指	深圳证券交易所
资信评级机构、评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者
《管理办法》	指	中国证券监督管理委员会于 2015 年 1 月 15 日颁布实施的《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令〔第 113 号〕）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的正常营业日
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和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

一、本期发行基本情况

- 1、发行主体：深圳华侨城股份有限公司。
- 2、债券全称：深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公

司债券（第一期）。其中，品种一的债券名称为深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“21 侨城 01”；品种二的债券名称为深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称为“21 侨城 02”。

3、发行规模：本次债券的发行总规模不超过 88 亿元（含 88 亿元），采用分期发行方式，本期债券发行规模为不超过 25 亿元（含 25 亿元）。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券包括两个品种，品种一为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。两个品种之间可以双向回拨，回拨比例不受限制，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。

6、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证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有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。

7、债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，发行票面利率由发行人与主承销商根据市场询价情况协商确定。

在本期债券品种一存续期内第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加或减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；若发行人未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

在本期债券品种二存续期内第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 5 年票面利率加或减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

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：2021年1月11日。

10、付息日：本期债券品种一，2022年至2026年每年的1月11日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的1月11日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；本期债券品种二，2022年至2028年每年的1月11日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的1月11日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

11、兑付日：本期债券品种一的兑付日为2026年1月11日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年1月11日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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为2028年1月11日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年1月11日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

12、特殊权利条款：

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期第3年末调整本期债券品种一存续期后2年的票面利率及在本期债券品种二存续期第5年末调整本期债券品种二存续期后2年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日和品种二第5个计息年度付息日前的第30个交

易日按照深交所及证券登记机构相关规定向投资者披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。调整后的票面利率需符合调整当时国家关于利率上限的相关规定。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日和品种二的第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一和品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第 3 个计息年度付息日和品种二的第 5 个计息年度付息日即回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的 5 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统在回售申报期内进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

13、增信措施：本期债券无担保、无其他增信措施。

14、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

15、主承销商：兴业证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司。

16、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司。

17、发行对象：持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

18、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

19、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

20、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

21、募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本金。

22、拟上市地：深圳证券交易所。

23、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为 AAA 级，展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA 级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

24、上市安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。按照目前公司预计的 2020 年业绩情况，本期债券仍然符合公司债券发行条件，符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予发行人。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

25、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

26、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2021 年 1 月 6 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告
T-1 日 (2021 年 1 月 7 日)	网下询价（簿记） 确定票面利率
T 日 (2021 年 1 月 8 日)	公告最终票面利率 网下认购起始日
T+1 日 (2021 年 1 月 11 日)	网下认购截止日 网下机构投资者于当日 15:00 之前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+2 日 (2021 年 1 月 12 日)	发行结果公告日

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向机构投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下利率询价的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规另有规定的除外）。

（二）利率询价预设期间及票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率预设区间为 3.50%-4.50%，本期债券品种二票面利率预设区间为 3.80%-4.80%，最终的票面利率将通过簿记建档确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2021 年 1 月 7 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2021 年 1 月 7 日（T-1 日）14:00-17:00 点间将《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”）（见附件一）传真至簿记管理人处。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与网下询价的机构投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及认购申请表》应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率询价区间内填写询价利率；
- （2）每一份《网下利率询价及申购申请表》最多可填写 10 个询价利率，询价利率可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到 0.01%；
- （4）询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元，并为 1,000 万元的整数倍）；
- （6）每一询价利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，

投资者的新增认购需求；

2、提交

参与利率询价的合格机构投资者应在 2021 年 1 月 7 日（T-1 日）14:00-17:00 点间，将以下文件传真至簿记管理人处，并电话确认：

（1）填妥签字并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后的《网下利率询价及认购申请表》（附件一）；

（2）正确勾选并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的《合格投资者确认函》（附件二）；

（3）加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的《债券合格投资者风险揭示书》（附件三）；

（4）加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效企业法人营业执照（副本）复印件或者其他有效的法人资格证明文件；

（5）若符合《合格投资者确认函》（附件二）中一至四项条件的合格投资者或产品需要完成私募基金备案或其他相关备案，需提供“私募基金管理人登记证明”和“私募投资基金备案证明”或其他相关备案证明材料并加盖公章（或部门章或业务专用章）；

（6）若上述文件加盖的是部门章或业务专用章请一并提交授权委托书（如有）；

（7）主承销商要求的其他资质证明文件，以及监管部门要求能够证明申购人为合格投资者的相关证明；

参与利率询价的合格个人投资者应在 2021 年 1 月 7 日（T-1 日）14:00-17:00 点间将以下资料传真至簿记管理人处：

（1）个人签字的《网下利率询价及认购申请表》（附件一）；

（2）正确勾选并有个人签字的《合格投资者确认函》（附件二）；

（3）个人签字的《债券合格投资者风险揭示书》（附件三）；

（4）个人签字的有效个人身份证明文件复印件；

（5）开户场所出具的债券合格投资者确认文件，所有证明文件请本人签字

确认；

(6) 主承销商要求的其他资质证明文件，以及监管部门要求能够证明申购人为合格投资者的相关证明。

如投资者未在规定时间内按要求提交材料或出现不符合投资者适当性要求的情况，簿记管理人可认定该投资者报价为无效报价。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即构成投资者发出的、对投资者具有法律约束力的要约，未经与簿记管理人协商一致，《网下利率询价及认购申请表》不可撤销。投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及认购申请表》。

传真：021-68583076、021-38565941；

咨询电话：021-38565727、021-20370600

3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据网下询价的结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2021 年 1 月 8 日（T 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

三、网下发行

（一）债券分类及发行对象

本期债券为面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行的公司债券。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定，公众投资者不得参与发行认购，其认购或买入的交易行为无效。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）发行数量

本期债券发行规模为不超过 25 亿元（含 25 亿元）。

每个机构投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手（1,000 万元）的必须是 10,000 手（1,000 万元）的整数倍。每个投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额，发行人和主承销商另有规定的除外。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2021 年 1 月 8 日（T 日）-2021 年 1 月 11 日（T+1 日）每日的 9:00-15:00。

（五）认购办法

1、凡参与网下协议认购的合格投资者，认购时必须持有登记公司的证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在 2021 年 1 月 7 日（T-1 日）前开立证券账户。

2、各合格投资者应于 2021 年 1 月 7 日（T-1 日）14:00-17:00 点间将以下资料传真至簿记管理人处：

（1）附件一《网下利率询价及认购申请表》（加盖单位公章）；

（2）簿记管理人要求的资质证明文件，包括但不限于加盖公章的营业执照、合格投资者确认函、债券市场合格投资者风险揭示书以及监管部门要求能够证明申购人为合格投资者的其他相关证明。

（六）配售

簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券网下发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；如遇到在发行利率水平上的投标量超过可分配额度的情况，则按各投资者的投标量占总投标量的比例配售可分配额度，簿记管理人可根据实际情

况进行合理调整。

（七）缴款

获得配售的机构投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2021 年 1 月 11 日（T+1 日）15:00 前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时应注明机构投资者全称和“21 侨城 01/02 认购资金”字样。

账户名称：兴业证券股份有限公司

开户银行：兴业银行福州鼓楼支行

银行账号：117050101400011999

大额支付号：309391000118

（八）违约认购的处理

若合格投资者未能在 2021 年 1 月 11 日（T+1 日）15:00 之前缴足认购款，簿记管理人有权取消其认购。

簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、风险提示

主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

五、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

六、发行人和主承销商

（一）发行人：深圳华侨城股份有限公司

住所：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室

办公地址：深圳市南山区华侨城办公大楼

法定代表人：段先念

董事会秘书：关山

联系人：卓素娟

电话：0755-26909069

传真：0755-26600936

邮政编码：518053

（二）牵头主承销商/簿记管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

办公地址：北京市西城区锦什坊街 35 号 601 室

法定代表人：杨华辉

联系人：浦航、张慧芳、张宁、陈思齐

电话：010-50911203

传真：010-50911200

邮政编码：100033

（三）主承销商：中信证券股份有限公司

住所：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

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、朱军、屈耀辉、张大明

电话：010-60838692

传真：010-60833504

邮编：100026

（四）主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

办公地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层

法定代表人：李峰

联系人：孙雄飞、李越、廖青云、丛正菲、张津

联系电话：010-59013946

传真：010-59013945

邮政编码：100032（本页以下无正文）

(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页)

发行人：深圳华侨城股份有限公司



2021年11月4日

（本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行
公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

主承销商：兴业证券股份有限公司

2021 年 1 月 4 日



（本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

主承销商：中信证券股份有限公司

2021 年 / 月 4 日



（本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行
公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

主承销商：中泰证券股份有限公司



2021年1月4日

附件一：深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表（非累计）

基本信息			
机构名称		经办人姓名	
营业执照注册号		联系电话	
法定代表人		证券账户号码（深圳）	
证券账户名称（深圳）		传真号码	
利率询价及认购申请信息（如有获配比例限制请在表中注明）			
品种一（3+2）		品种二（5+2）	
票面利率（%）	申购金额（万元）	票面利率（%）	申购金额（万元）
重要提示：			
<p>1、填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明；</p> <p>2、此表的有效性由本期债券簿记管理人核定；</p> <p>3、债券简称/代码：品种一：21 侨城 01/149342；品种二：21 侨城 02/149343；询价利率区间：品种一：3.50%-4.50%；品种二：3.80%-4.80%；发行规模：不超过 25 亿元（含 25 亿元），双向互拨；期限：品种一为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，品种二为 7 年期，在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；债项/主体评级：AAA/AAA；起息日：2021 年 1 月 11 日；缴款日：2021 年 1 月 11 日；</p> <p>4、投资者将本表填妥（加盖公章）后，请于 2021 年 1 月 7 日 14:00 点至 17:00 点间传真至主承销商处；申购传真：【021-68583076、021-38565941】；咨询电话：【021-38565727、021-20370600】；</p> <p>5-1、合格机构投资者应同时将以下资料传真至簿记管理人处：（1）正确勾选并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的《合格投资者确认函》（附件二）；（2）加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的《债券合格投资者风险揭示书》（附件三）；（3）加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效企业法人营业执照（副本）复印件或者其他有效的法人资格证明文件；（4）若符合《合格投资者确认函》（附件二）中一至四项条件的合格投资者或产品需要完成私募基金备案或其他相关备案，需提供“私募基金管理人登记证明”和“私募投资基金备案证明”或其他相关备案证明材料并加盖公章（或部门章或业务专用章）；（5）若上述文件加盖的是部门章或业务专用章请一并提交授权委托书（如有）；（6）主承销商要求的其他资质证明文件，以及监管部门要求能够证明申购人为合格投资者的相关证明；</p> <p>5-2、合格个人投资者应同时将以下资料传真至簿记管理人处：（1）正确勾选并有个人签字的《合格投资者确认函》（附件二）；（2）个人签字的《债券合格投资者风险揭示书》（附件三）；（3）个人签字的有效个人身份证明文件复印件；（4）开户场所出具的债券合格投资者确认文件，所有证明文件请本人签字确认；（5）主承销商要求的其他资质证明文件，以及监管部门要求能够证明申购人为合格投资者的相关证明。</p> <p>* 如投资者未在规定时间内按要求提交材料或出现不符合投资者适当性要求的情况，簿记管理人可认定该投资者报价为无效报价。</p>			
申购人在此承诺：			
<p>1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；</p> <p>2、申购人的申购资格、本次申购行为及本次申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准，并将在认购本期债券后依法办理必要的手续；</p> <p>3、本次最终申购金额为网下利率询价表中不高于最终票面利率的询价利率对应的最大有效的申购金额；</p>			

4、申购人在此承诺接受发行人与簿记管理人制定的本次网下发行申购规则；申购人同意簿记管理人按照《网下利率询价及认购申请表》的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受簿记管理人所确定的最终配售结果和相关费用的安排；

5、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；

6、**申购人理解并接受，如遇不可抗力、监管机构要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，发行人及簿记管理人与主管机关协商后，有权延长簿记时间、暂停或终止本次发行；**

7、申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，具体文件清单详见本公告之“二、网下合格投资者利率询价”之“（四）询价办法”；

8、申购人确认已知晓并理解本申请表中《债券市场合格投资者风险揭示书》的全部内容，承诺具备合格投资者资格，愿意承担投资仅限合格投资者参与认购及交易债券的风险和损失；

9、申购人承诺参与本次申购的资金来源合法合规，且不涉及洗钱及恐怖融资活动。

单位盖章：

（经办人签字）：

年 月 日

附件二

合格投资者确认函

根据《证券期货投资者适当性管理办法》第八条及交易所关于投资者适当性管理办法之规定，本机构为：请在（ ）中勾选

（一）（ ）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

（二）（ ）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★项）

（三）（ ）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

（四）（ ）同时符合下列条件的法人或者其他组织（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★项）：

1.最近1年末净资产不低于2000万元；2.最近1年末金融资产不低于1000万元；3.具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；

（五）（ ）同时符合下列条件的个人：

1.申请资格认定前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；2.具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计与投资、风险管理和相关工作经验，或者属于本函第（一）项规定的合格投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师；

★如理财产品、合伙企业拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准所规定的合格投资者。是（ ）否（ ）

特别提示：

本期债券为面向合格投资者公开发行的债券，仅限合格投资者认购。

投资者 确认	单位公章（或部门章或业务专用章） 年 月 日
证券经 营机构 复核	（ ）符合本函（一）、（二）、（三）条件的合格投资者 （ ）符合本函（四）条件的合格投资者 （ ）符合本函（五）条件的合格投资者 评估人：

附件三：债券市场合格投资者风险揭示书

尊敬的投资者：

为使您更好地了解面向合格投资者公开发行债券的相关风险，根据深圳证券交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

在参与面向合格投资者公开发行债券的认购及交易前，应当仔细核对自身是否具备合格投资者资格（非公开发行公司债券仅限合格投资者中的机构投资者认购），充分了解面向合格投资者公开发行债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、【**总则**】债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、质押券价值变动风险、政策风险及其他各类风险。

二、【**投资者适当性**】投资者应当根据自身的财务状况、投资的资金来源、实际需求、风险承受能力、投资损失后的损失计提、核销等承担损失方式及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、【**信用风险**】债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低的信用债，将面临显著的信用风险。

四、【**市场风险**】由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、【**流动性风险**】投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、【**放大交易风险**】投资人利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、【**质押券价值变动风险**】投资者在参与质押式回购业务期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方将面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。投资者在参与质押式协议回购业务期间可能存在质押券价值波动、分期偿还、分期摊还、司法冻结或扣划等情形导致质押券贬值或不足的风险。

八、【**操作风险**】由于投资者操作失误，证券公司或结算代理人未履行职责等原因导致的操作风险。

九、【**政策风险**】由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。对于交易所制定、修改业务规则或根据业务规则履行自律监管职责等造成的损失，交易所不承担责任。

十、【**不可抗力风险**】因出现火灾、地震、瘟疫、社会动乱等不能预见、避免或克服的不可抗力情形给投资者造成的风险。

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购与交易的所有风险。投资者在参与债券认购与交易前，应认真阅读本《风险揭示书》、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解本《风险揭示书》的全部内容，承诺其具备合格投资者资格，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购及交易的相应风险，避免因参与债券认购及交易而遭受难以承受的损失。

机构名称：

单位公章（或部门章或业务专用章）

年 月 日

附件四：填表说明：（以下内容不必传真至簿记管理人处，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

- 1、参与本次网下利率询价发行的合格投资者应认真填写《网下利率询价及认购申请表》。
- 2、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容；
- 3、票面利率最小变动单位为 0.01%；
- 4、每个询价利率上的申购总金额不得少于 1000 万元（含 1000 万元），超过 1000 万元的必须是 1000 万元的整数倍；
- 5、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求；
- 6、票面利率及申购金额填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券票面利率的询价区间为【3.90%-4.05%】。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率	申购金额（万元）
3.90%	8000
3.95%	3000
4.00%	5000
4.05%	1000

上述报价的含义如下：

当最终确定的发行利率高于或等于 4.05% 时，有效申购金额为 17,000 万元（即 8000 万元+3000 万元+5000 万元+1000 万元）；

当最终确定的发行利率低于 4.05%，但高于或等于 4.00% 时，有效申购金额为 16,000 万元（即 8000 万元+3000 万元+5000 万元）；

当最终确定的发行利率低于 4.00%，但高于或等于 3.95% 时，有效申购金额为 11,000 万元（即 8000 万元+3000 万元）；

当最终确定的发行利率低于 3.95%，但高于或等于 3.90% 时，有效申购金额为 8000 万元；

当最终确定的发行利率低于 3.90%，有效申购金额为 0 万元。