

债券简称：19 侨城 01

债券代码：112878

深圳华侨城股份有限公司  
2019 年公开发行公司债券  
受托管理事务报告（2020 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）

二〇二一年六月

## 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深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《深圳华侨城股份有限公司 2020 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 发行人及本期债券概况.....	1
一、发行人概况.....	1
二、核准文件及核准规模.....	1
三、本期债券的主要条款.....	2
第二章 受托管理人履行职责情况.....	4
一、持续关注发行人资信情况.....	4
二、持续关注增信措施.....	4
三、监督专项账户及募集资金使用情况.....	4
四、督促发行人信息披露.....	4
五、披露受托管理事务报告.....	4
六、督促履约.....	5
第三章 发行人经营与财务状况.....	6
一、发行人经营情况.....	6
二、发行人财务情况.....	6
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	8
一、发行人募集资金使用情况.....	8
二、专项账户运作情况.....	8
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	9
一、发行人偿债意愿情况.....	9
二、发行人偿债能力分析.....	9
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	10
第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	11
一、增信措施的执行情况及有效性分析.....	11
二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	11
第八章 公司债券本息偿付情况.....	13
第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	14
第十章 债券持有人会议召开情况.....	15
第十一章 发行人发生重大事项情况.....	16
第十二章 其他情况.....	18

## 第一章 发行人及本期债券概况

### 一、发行人概况

公司名称：深圳华侨城股份有限公司

法定代表人：段先念

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1997 年 9 月 2 日

注册资本：8,205,681,415 元人民币

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

联系地址：广东省深圳市南山区华侨城办公大楼

邮政编码：518053

所属证监会行业：房地产业

统一社会信用代码：91440300279374105B

经营范围：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅游工艺品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

### 二、核准文件及核准规模

经中国证监会于 2019 年 1 月 14 日签发的“证监许可[2019]63 号”文核准，深圳华侨城股份有限公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 88 亿元（含 88 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券拟分期发行，已于 2019 年 3 月发行深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“19 侨城 01”或“本期债券”），发行规模 25 亿元。截至 2020 年末，本次债券剩余额度 63 亿元。

### 三、本期债券的主要条款

1、发行主体：深圳华侨城股份有限公司。

2、债券名称：深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）。

3、发行规模：本期债券发行规模为 25 亿元。

4、债券期限：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。

5、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。

6、债券利率及其确定方式：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，本期债券发行票面利率为 3.88%。

在本期债券存续期内第 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 年票面利率加上调整基点，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。

7、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

8、计息期限（存续期间）：若投资者未行使回售选择权，则本期债券的计息期限为自 2019 年 3 月 19 日至 2024 年 3 月 18 日。若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的计息期限为自 2019 年 3 月 19 日至 2022 年 3 月 18 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日。

9、还本付息方式及支付金额：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。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。

10、起息日：本期债券的起息日为 2019 年 3 月 19 日。

11、支付方式：本期债券本息的支付方式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债券登记机构的相关规

定办理。

12、付息日期：本期债券付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 19 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2020 年至 2022 年间每年的 3 月 19 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日。

13、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。

14、本金支付日：本期债券本金支付日为 2024 年的 3 月 19 日。若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的支付日为 2022 年 3 月 19 日。如遇法定节假日或休息日，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。

15、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、信用等级及资信评级机构：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。

17、债权登记日：确定有权出席债券持有人会议的债券持有人的日期。

18、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。

19、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司。

20、本期债券监管银行：平安银行股份有限公司深圳分行。

## 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（2018 年修订）》（以下简称“上市规则”）等相关规定及《深圳华侨城股份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》（以下简称“《受托管理协议》”）的相关约定，查阅发行人财务报表等信息，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

本期债券无其他增信措施。

### 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，收集本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。

### 四、督促发行人信息披露

报告期内，兴业证券作为债券受托管理人，督促发行人按照《公司债券日常监管问答（五）》、《深圳证券交易所公司债券临时报告信息披露格式指引》等相关要求针对累计新增借款等事项履行临时信息披露义务。

### 五、披露受托管理事务报告

2020 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	受托报告名称	受托报告出具时间
1	兴业证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务临时报告	2020 年 4 月 15 日
2	兴业证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务临时报告	2020 年 4 月 29 日
3	兴业证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第	2020 年 5 月 15 日

	一期) 受托管理事务临时报告	
4	兴业证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期) 受托管理事务临时报告	2020 年 6 月 18 日
5	深圳华侨城股份有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理事务报告（2019 年度）	2020 年 6 月 30 日
6	兴业证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期) 受托管理事务临时报告	2020 年 7 月 13 日

## 六、督促履约

报告期内, 发行人已于 2020 年 3 月 19 日向债券持有人支付了“19 侨城 01” 2019 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 18 日期间的利息, 不存在兑付兑息违约情况。



### 第三章 发行人经营与财务状况

#### 一、发行人经营情况

发行人经营范围为：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅游工艺品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

发行人以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为战略定位，以文化旅游、房地产为主营业务，不断增强企业竞争力，在文化旅游发展新模式、房地产业务差异化、旅游与互联网融合等方面进行探索与实践。

根据《深圳华侨城股份有限公司 2020 年年度报告》，2019 年度及 2020 年度，发行人分别实现营业收入 6,002,502.72 万元和 8,186,809.01 万元；2020 年较 2019 年同比增加 36.39%；2019 年度及 2020 年度，发行人分别实现的净利润为 1,434,234.67 万元和 1,572,291.38 万元，2020 年较 2019 年同比增长 9.63%。发行人 2019 年、2020 年营业收入具体构成情况如下：

单位：万元，%

	2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比
旅游综合业务	4,317,547.63	52.74	3,026,263.83	50.42
房地产业务	3,723,867.53	45.49	2,913,386.22	48.54
其他业务	145,393.85	1.78	62,852.67	1.05
<b>合计</b>	<b>8,186,809.01</b>	<b>100.00</b>	<b>6,002,502.72</b>	<b>100.00</b>

#### 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	2020 年末	2019 年末	变动比率
资产合计	45,658,825.20	37,961,996.94	20.28
负债合计	34,621,272.88	28,462,661.40	21.64
归属于母公司所有者权益合计	7,839,696.55	6,863,690.75	14.22
所有者权益合计	11,037,552.32	9,499,335.54	16.19

**（二）合并利润表主要数据**

单位：万元，%

项目	2020 年度	2019 年度	变动比率
营业收入	8,186,809.01	6,002,502.72	36.39
营业利润	2,175,836.44	1,923,073.77	13.14
利润总额	2,189,754.80	1,921,933.54	13.93
净利润	1,572,291.38	1,434,234.67	9.63
归属于母公司股东的净利润	1,268,535.83	1,234,010.18	2.80

**（三）合并现金流量表主要数据**

单位：万元，%

项目	2020 年度	2019 年度	变动比率
经营活动产生的现金流量净额	2,121,861.47	-518,777.02	509.01
投资活动产生的现金流量净额	65,486.10	-482,456.08	113.57
筹资活动产生的现金流量净额	269,251.78	2,128,320.65	-87.35

**（四）主要财务指标**

项目	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	变动比率 (%)
流动比率	1.62	1.49	8.72
速动比率	0.43	0.38	13.16
资产负债率	75.83%	74.98%	1.13
EBITDA 利息倍数	3.05	2.68	13.81
利息保障倍数	2.82	2.27	24.23
应收账款周转率	114.46	189.76	-39.68
存货周转率	0.19	0.15	26.67
营业利润率	26.58%	32.04%	-17.04
EBITDA 全部债务比	20.21%	19.30%	4.72

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、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
- 5、利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)
- 6、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 7、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 8、营业利润率=营业利润/营业收入
- 9、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### 一、发行人募集资金使用情况

“19 侨城 01”已于 2019 年 3 月发行完毕，发行规模 25 亿元。募集资金核准用途为：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还存续期公司债券“16 侨城 01”。截至 2020 年末，“19 侨城 01”募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还存续期公司债券“16 侨城 01”，募集资金使用情况与核准用途一致。截至 2020 年末，募集资金扣除发行费用后已使用完毕。

### 二、专项账户运作情况

发行人已在监管银行开立募集资金和偿债保障金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至 2020 年末，募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。

## 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

发行人偿债意愿正常。报告期内，发行人已于 2020 年 3 月 19 日向债券持有人支付了“19 侨城 01”2019 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 18 日期间的利息，已按时履行付息义务。

### 二、发行人偿债能力分析

截至 2020 年末，主要偿债能力指标如下：

项目	2020 年末	2019 年末	变动比率（%）
流动比率（倍）	1.62	1.49	8.72
速动比率（倍）	0.43	0.38	13.16
资产负债率（%）	75.83%	74.98%	1.13
EBITDA 利息倍数（倍）	3.05	2.68	13.81

2019 年度及 2020 年度，发行人分别实现营业收入 6,002,502.72 万元和 8,186,809.01 万元；2020 年较 2019 年同比增加 36.39%；2019 年度及 2020 年度，发行人分别实现的净利润为 1,434,234.67 万元和 1,572,291.38 万元，2020 年较 2019 年同比增长 9.63%。

发行人作为央企上市公司，直接融资渠道畅通。同时发行人具有较强的间接融资能力，截至 2020 年末合并口径共获得银行授信 2,625.53 亿，已使用 1,121.61 亿。发行人较强的融资能力也为债券本息的偿付提供了一定保障。

发行人长期保持较为稳健的财务政策，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2020 年末，发行人流动资产总额 37,229,387.94 万元，其中存货总额 25,045,597.45 万元。发行人流动资产中存在 60,305.04 万元货币资金及 2,067,191.08 万元存货受限，除去受限资产，发行人流动资产为 35,101,891.82 万元，规模较大。若出现发行人不能按期足额偿付本期债券本息的情形时，发行人可通过变现流动资产，为本期债券本息及时偿付提供一定的保障。

“19 侨城 01”债项评级为 AAA，主体评级维持 AAA，评级展望稳定，也表明发行人偿债能力较强。

## 第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

“19 侨城 01” 无增信机制。

为维护债券持有人的合法权益，发行人为本次债券采取了包括设立偿债保障金专户、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偿债保障措施。报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

## 第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信措施的执行情况及有效性分析

本次债券为无担保债券，无相关增信措施。

### 二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

#### （一）偿债计划及执行情况

“19 侨城 01”的起息日为 2019 年 3 月 19 日，付息日为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 19 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2020 年至 2022 年间每年的 3 月 19 日。本金支付日为 2024 年 3 月 19 日，如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息。

“19 侨城 01”本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。

报告期内，发行人已于 2020 年 3 月 19 日向债券持有人支付了 2019 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 18 日期间的利息，不存在兑付兑息违约情况。

#### （二）偿债保障措施及执行情况

为维护债券持有人的合法权益，发行人采取了如下的偿债保障措施：

##### 1、设立偿债保障金专户

发行人为本期债券设立由受托管理人监管的偿债保障金专户和募集资金专户，两者为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。

截至报告期末，发行人已于 2020 年 3 月 19 日向债券持有人支付了 2019 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 18 日期间的利息，偿债保障金专户的设立、提取情况与各期债券募集说明书的相关承诺一致。

##### 2、制定《债券持有人会议规则》

发行人按照《管理办法》制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### **3、聘请债券受托管理人**

发行人按照《管理办法》聘请兴业证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人，签订了《受托管理协议》。在本次债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护本次债券持有人的利益。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化，发行人按约定执行上述偿债保障措施。

## 第八章 公司债券本息偿付情况

报告期内，发行人已于 2020 年 3 月 19 日支付了 2019 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 18 日期间“19 侨城 01”的利息，不存在兑付兑息违约情况。



## 第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据本期债券《募集说明书》约定，发行人承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

截至本报告出具之日，发行人未出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况。

## 第十章 债券持有人会议召开情况

2020 年度，发行人未召开债券持有人会议。

## 第十一章 发行人发生重大事项情况

报告期内发行人出现三分之一以上的董事及三分之二以上的监事变动、会计师事务所变更、当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十等重大事项，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 出具报告情 况	报告披露情况
三分之一以上的董事及三分之二以上的监事变动	2020年4月10日发行人披露了关于部分董事、监事发生变动的公告	受托管理人于2020年4月15日发布了临时受托管理事务报告	《关于部分董事、监事发生变动的公告》、《兴业证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务临时报告》
中介机构发生变更	2019年10月29日发行人发布了关于变更审计机构的公告	受托管理人在收悉发行人与信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）签署《审计业务约定书》后，于2020年4月29日发布了临时受托管理事务报告	《关于变更审计机构的公告》、《兴业证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务临时报告》
当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	2020年5月11日发行人发布了关于累计新增借款的公告	受托管理人于2020年5月15日发布了临时受托管理事务报告	《关于累计新增借款的公告》、《兴业证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务临时报告》
权益分派	2020年6月12日发行人发布了2019年度权益分派实施公告	受托管理人于2020年6月18日发布了临时受托管理事务报告	《2019年度权益分派实施公告》、《兴业证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务临时报告》

<p>限制性股票 回购注销</p>	<p>2020 年 7 月 8 日发行人发布了关于部分股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票注销完成的公告</p>	<p>受托管理人于 2020 年 7 月 13 日发布了临时受托管理事务报告</p>	<p>《关于部分股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票注销完成的公告》、《兴业证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务临时报告》</p>
-----------------------	--	--	---

## 第十二章 其他情况

报告期内，发行人未发生其他可能影响其偿债能力的情形。

（本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理事务报告（2020 年度）》之签章页）



兴业证券股份有限公司

2021 年 6 月 30 日