

股票简称：华侨城 A

股票代码：000069.SZ

债券简称：18 侨城 02

债券代码：112635.SZ

18 侨城 03

112642.SZ

18 侨城 04

112643.SZ

18 侨城 06

112656.SZ

深圳华侨城股份有限公司2018年公司债券 受托管理事务临时报告

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(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)

2022年5月

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》、《深圳华侨城股份有限公司 2016 年公司债券受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城”、“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）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信证券所作的承诺或声明。

一、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》。

本次债券计划发行总规模不超过人民币130亿元（含130亿元）、期限不超过10年（含10年），采用分期发行方式，有关事宜由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据市场情况确定。

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。

二、发行人已发行公司债券的基本情况

（一）18侨城02的基本情况

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2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），证券简称：“18侨城02”，证券代码“112635”。

3、债券期限：本期债券品种二为7年期品种，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、发行规模：本期债券发行规模为10亿元，目前存续规模为10亿元。

5、债券利率：5.70%

6、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

7、发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券品种二存续期的第5年末调整本期债券后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调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，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：公司发出关于是否调整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、回售登记期：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5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，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。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。

11、起息日：本期债券的起息日为2018年1月18日。

12、付息日期：本期债券品种二的付息日期为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，则品种二回售部分债券的付息日为自2019年至2023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。

13、兑付日期：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。

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次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、担保情况：本期债券无担保。

17、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 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、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 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。其中，5 年期品种的债券名称为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）（品种一），债券简称为“18 侨城 03”、证券代码“112642”；7 年期品种的债券名称为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）（品种二），债券简称为“18 侨城 04”、证券代码“112643”。

3、债券期限：本期债券分为两个品种。其中品种一为 5 年期品种，附第 3 年末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 年期品种附第 5 年末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。

4、发行规模：本期债券品种一发行规模为 20 亿元，目前存续规模为 0.40 亿元；本期债券品种二发行规模为 30 亿元，目前存续规模为 30 亿元。

5、债券利率：品种一目前票面利率 3.20%，品种二目前票面利率 5.74%

6、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

7、发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券后 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调整本期债券票面利率以及调整幅度的公

告。若公司未行使利率调整权，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 年末调整本期债券后 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调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，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：公司发出关于是否调整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、回售登记期：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 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，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。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。

11、起息日：本期债券的起息日为 2018 年 2 月 5 日。

12、付息日期：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期为 2019 年至 2025 年每年的 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付息日为自 2019 年至 2023 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。

13、兑付日期：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。

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、担保情况：本期债券无担保。

17、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 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 06 的基本情况

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 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二），证券简称：“18 侨城 06”，证券代码“112656”。

3、债券期限：本期债券品种二为 7 年期品种，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、发行规模：本期债券发行规模为 2 亿元，目前存续规模为 2 亿元。

5、债券利率：5.50%

6、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

7、发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券后 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调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，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：公司发出关于是否调整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、回售登记期：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 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，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。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。

11、起息日：本期债券的起息日为 2018 年 3 月 12 日。

12、付息日期：本期债券品种二的付息日期为 2019 年至 2025 年每年的 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付息日为自 2019 年至 2023 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。

13、兑付日期：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。

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次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、担保情况：本期债券无担保。

17、信用级别及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 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、公司债券的重大事项

根据发行人 2022 年 4 月 30 日公布的《深圳华侨城股份有限公司第八届董事会第七次临时会议决议公告》，发行人第八届董事会第七次临时会议选举张振高担任公司第八届董事会董事长，任期同第八届董事会任期一致，新任董事长简历如下：

张振高，男，1962 年出生，研究生，博士，高级经济师、高级会计师。曾任全国人大常委会办公厅研究室主任科员，保利科技有限公司金融部副总经理，嵘高贸易有限公司中国部总经理，嵘高贸易有限公司董事、副总经理，保利置业集团有限公司董事、总经理，中国保利集团公司财务部主任，党组成员、总会计师，董事、总经理、党委副书记，中国保利集团有限公司党委副书记、董事、总经理。现任华侨城集团有限公司党委书记、董事长。

截至《深圳华侨城股份有限公司第八届董事会第七次临时会议决议公告》发布之日，张振高未持有公司股份，与公司控股股东华侨城集团有限公司存在关联关系，与公司其他董事、监事、高级管理人员及其他持有公司百分之五以上股份

的股东不存在关联关系；未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所纪律处分；没有因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案稽查；不是失信被执行人；不是失信责任主体或失信惩戒对象；符合《公司法》等相关法律、法规和规定要求的任职条件。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条规定之重大事项，中信证券作为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）（品种二）、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）（品种一）、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）（品种二）、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）（品种二）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》的有关规定出具本受托管理临时报告。

本次董事长变更事项不会对发行人的偿债能力及上述债券的付息兑付产生重大不利影响。

中信证券后续将密切关注发行人对上述债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

四、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：王艳艳、朱军、张大明

联系电话：010-60837839

（以下无正文）

(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司 2018 年公司债券受托管理事务临时报告》之盖章页)



中信证券股份有限公司

2022年5月8日