

债券简称：21 侨城 01  
债券简称：21 侨城 02  
债券简称：21 侨城 03  
债券简称：21 侨城 04  
债券简称：21 侨城 05  
债券简称：21 侨城 06

债券代码：149342  
债券代码：149343  
债券代码：149353  
债券代码：149354  
债券代码：149438  
债券代码：149439

深圳华侨城股份有限公司  
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 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 发行人及本期债券概况 .....	3
一、发行人概况 .....	3
二、核准文件及核准规模 .....	3
三、本期债券的主要条款 .....	4
第二章 受托管理人履行职责情况 .....	17
一、持续关注发行人资信情况 .....	17
二、持续关注增信措施 .....	17
三、监督专项账户及募集资金使用情况 .....	17
四、督促发行人信息披露 .....	17
五、披露受托管理事务报告 .....	17
六、督促履约 .....	18
七、其他 .....	18
第三章 发行人经营与财务状况 .....	19
一、发行人经营情况 .....	19
二、发行人财务情况 .....	19
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 .....	21
一、发行人募集资金使用情况及核查情况 .....	21
二、专项账户运作情况及核查情况 .....	21
第五章 发行人偿债意愿和能力分析 .....	22
一、发行人偿债意愿情况 .....	22
二、发行人偿债能力分析 .....	22
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 .....	23
一、内外部增信机制、偿债保障措施变动情况 .....	23
二、增信机制的执行情况及有效性分析 .....	23
三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	23
第七章 公司债券本息偿付情况 .....	24
第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	25
第九章 债券持有人会议召开情况 .....	26
第十章 公司债券的信用评级情况 .....	27
第十一章 其他情况 .....	28
一、报告期内发行人发生重大事项情况 .....	28
二、涉及重大未决诉讼或仲裁事项 .....	28
三、中介机构变动情况 .....	28
四、其他与发行人偿债能力和增信措施有关的情况 .....	28
第十二章 特定品种债券相关情况 .....	31

## 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：张振高

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

### 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”）。

发行人本次债券分期发行，于 2019 年 3 月 19 日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）（债券简称为“19 侨城 01”）；于 2021 年 1 月 11 日发行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）（债券简称为“21 侨城 01”、“21 侨城 02”）；于 2021 年 1 月 18 日发行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（第二期）（债券简称为“21 侨城 03”、“21 侨城 04”）；于 2021 年 4 月 7 日发行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（第三期）（债券简称为“21 侨城 05”、“21 侨城 06”）。

### 三、本期债券的主要条款

#### （一）21 侨城 01

- 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 2021 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 20 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：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 6、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存续期第 3 年末调整本期债券存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 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。
- 7、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的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 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。
- 8、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 3.58%。

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。

9、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

10、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年1月8日。

11、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2021年1月11日至2026年1月10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2021年1月11日至2024年1月10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。

12、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。

13、起息日：本期债券计息期限内每年的1月11日为本期债券计息年度的起息日。

14、付息日期：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）。

15、本金支付日：本期债券的兑付日为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）。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）。

16、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。

17、信用等级及资信评级机构：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。

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、监管银行：平安银行股份有限公司深圳分行。

（二）21 侨城 02

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 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

3、发行规模：本期债券发行规模为 5 亿元。

4、债券期限：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。

5、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。

6、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存续期第 5 年末调整本期债券存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 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。

7、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的第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券的第 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。

8、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 3.89%。

在本期债券存续期内第 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。

9、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

10、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2021 年 1 月 8 日。

11、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 2021 年 1 月 11 日至 2028 年 1 月 10 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 2021 年 1 月 11 日至 2026 年 1 月 10 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。

12、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。

13、起息日：本期债券计息期限内每年的 1 月 11 日为本期债券计息年度的起息日。

14、付息日期：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）。

15、本金支付日：本期债券的兑付日为 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）。



16、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。

17、信用等级及资信评级机构：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。

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、监管银行：平安银行股份有限公司深圳分行。

### （三）21 侨城 03

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 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）。

3、发行规模：本期债券发行规模为 15 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：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、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存续期第 3 年末调整本期债券存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 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。

7、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的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 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 个工作日内，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。

8、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3.57%。

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。

9、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

10、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年1月15日。

11、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2021年1月18日至2026年1月17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2021年1月18日至2024年1月17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。

12、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。

13、起息日：本期债券计息期限内每年的1月18日为本期债券计息年度的起息日。

14、付息日期：2022年至2026年每年的1月18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18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）。

15、本金支付日：本期债券的兑付日为2026年1月18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18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）。

16、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。

17、信用等级及资信评级机构：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。

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、监管银行：平安银行股份有限公司深圳分行。

#### （四）21 侨城 04

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 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）。

3、发行规模：本期债券发行规模为 5 亿元。

4、债券期限：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。

5、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。

6、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存续期第 5 年末调整本期债券存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 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。

7、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的第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券的第 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。

8、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3.89%。

在本期债券存续期内第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。

9、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

10、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年1月15日。

11、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2021年1月18日至2028年1月17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2021年1月18日至2026年1月17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。

12、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。

13、起息日：本期债券计息期限内每年的1月18日为本期债券计息年度的起息日。

14、付息日期：2022年至2028年每年的1月18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18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）。

15、本金支付日：本期债券的兑付日为2028年1月18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 18 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）。

16、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。

17、信用等级及资信评级机构：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。

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、监管银行：平安银行股份有限公司深圳分行。

#### （五）21 侨城 05

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 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）。

3、发行规模：本期债券发行规模 2.6 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：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、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存续期第 3 年末调整本期债券存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 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。

7、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的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 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。

8、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 3.55%。

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。

9、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

10、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2021 年 4 月 2 日。

11、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 2021 年 4 月 7 日至 2026 年 4 月 6 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 2021 年 4 月 7 日至 2024 年 4 月 6 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。

12、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。

13、起息日：本期债券计息期限内每年的 4 月 7 日为本期债券计息年度的起息日。

14、付息日期：2022 年至 2026 年每年的 4 月 7 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 4 月 7 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）。

15、本金支付日：本期债券的兑付日为 2026 年 4 月 7 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 4 月 7 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）。

16、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。

17、信用等级及资信评级机构：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。

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、监管银行：平安银行股份有限公司深圳分行。

#### （六）21 侨城 06

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 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）。

3、发行规模：本期债券发行规模为 15 亿元。

4、债券期限：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。

5、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。

6、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存续期第 5 年末调整本期债券存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 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。

7、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的第5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券的第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。

8、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3.95%。

在本期债券存续期内第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。

9、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

10、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年4月2日。

11、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2021年4月7日至2028年4月6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2021年4月7日至2026年4月6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。

12、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。

13、起息日：本期债券计息期限内每年的4月7日为本期债券计息年度的起息日。

14、付息日期：2022年至2028年每年的4月7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 4 月 7 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）。

15、本金支付日：本期债券的兑付日为 2028 年 4 月 7 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 4 月 7 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）。

16、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。

17、信用等级及资信评级机构：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。

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、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》（以下简称“《上市规则》”）等相关规定，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

“21 侨城 01”、“21 侨城 02”、“21 侨城 03”、“21 侨城 04”、“21 侨城 05”及“21 侨城 06”均为无担保债券，无相关增信措施。

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

发行人与兴业证券、平安银行股份有限公司深圳分行就本次债券签订了《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募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》。

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。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

报告期内，兴业证券作为债券受托管理人，督促发行人按照相关法律法规要求针对董事长发生变动等重大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	受托报告名称	受托报告出具时间
1	深圳华侨城股份有限公司公开发行公司债券受托	2022 年 6 月 30 日

	管理事务报告（2021 年度）	
2	兴业证券股份有限公司关于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事务临时报告	2022 年 4 月 13 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面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务临时报告	2022 年 5 月 10 日

## 六、督促履约

报告期内，“19 侨城 01”于 2022 年 3 月 21 日在深圳证券交易所全额回售并摘牌。“21 侨城 01”、“21 侨城 02”、“21 侨城 03”及“21 侨城 04”均于 2022 年 1 月按时足额付息，“21 侨城 05”及“21 侨城 06”均于 2022 年 4 月按时足额付息。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

发行人主营业务包括旅游综合业务以及房地产业务。发行人上市以来，一直将旅游业定位于战略发展的主导产业，房地产业务作为旅游关联产业链的一环，是支持公司快速发展的重要手段。

根据《深圳华侨城股份有限公司 2022 年年度报告》，发行人 2021 年度及 2022 年度主营业务收入具体构成如下：

单位：亿元，%

项目	2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
旅游综合业务	272.20	35.54	433.17	42.35
房地产业务	493.66	64.46	589.61	57.65
合计	<b>765.86</b>	<b>100.00</b>	<b>1,022.78</b>	<b>100.00</b>

2022 年，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，发行人营业收入出现下降。报告期内，发行人实现主营业务收入 765.86 亿元，同比下降 25%；其中：旅游综合业务收入 272.20 亿元，同比降低 37%；房地产业务收入 493.66 亿元，同比降低 16%。

#### 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	39,291,782.58	48,006,102.45	-18.15%
负债合计	29,228,802.63	35,927,500.07	-18.65%
归属于母公司所有者权益合计	6,886,103.27	8,120,243.38	-15.20%
所有者权益合计	10,062,979.95	12,078,602.38	-16.69%

##### （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	7,676,710.51	10,258,365.09	-25.17%

营业利润	-999,807.72	1,045,202.46	-195.66%
利润总额	-988,467.57	1,049,057.89	-194.22%
净利润	-1,276,714.04	715,181.68	-278.52%
归属于母公司股东的净利润	-1,090,540.53	379,911.24	-387.05%

### （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	-57,464.45	1,923,791.19	-102.99%
投资活动产生的现金流量净额	-607,037.14	-394,470.76	53.89%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,933,581.54	-789,556.20	144.89%

### （四）主要财务指标

项目	2022年末/2022年度	2021年末/2021年度	变动比率 (%)
流动比率	1.62	1.60	1.25%
速动比率	0.54	0.57	-5.26%
资产负债率	74.39%	74.84%	-0.60%
EBITDA 利息保障倍数	-0.26	1.65	-115.76%
EBITDA 全部债务比	-1.57%	13.77%	-111.40%

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、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与核查情况

### 一、发行人募集资金使用情况及核查情况

截至报告期末，“21 侨城 01” 募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还公司债券本金，募集资金使用情况与债券募集说明书约定一致。

截至报告期末，“21 侨城 02” 募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还公司债券本金，募集资金使用情况与债券募集说明书约定一致。

截至报告期末，“21 侨城 03” 募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还公司债券本金，募集资金使用情况与债券募集说明书约定一致。

截至报告期末，“21 侨城 04” 募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还公司债券本金，募集资金使用情况与债券募集说明书约定一致。

截至报告期末，“21 侨城 05” 募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还公司债券本金，募集资金使用情况与债券募集说明书约定一致。

截至报告期末，“21 侨城 06” 募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还公司债券本金，募集资金使用情况与债券募集说明书约定一致。

### 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，“19 侨城 01”于 2022 年 3 月 21 日在深圳证券交易所全额回售并摘牌。“21 侨城 01”、“21 侨城 02”、“21 侨城 03”及“21 侨城 04”均于 2022 年 1 月按时足额付息，“21 侨城 05”及“21 侨城 06”均于 2022 年 4 月按时足额付息。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，主要偿债能力指标如下：

项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度	变动比率 (%)
流动比率	1.62	1.60	1.25%
速动比率	0.54	0.57	-5.26%
资产负债率	74.39%	74.84%	-0.60%
EBITDA 利息保障倍数	-0.26	1.65	-115.76%
EBITDA 全部债务比	-1.57%	13.77%	-111.40%

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。发行人较强的融资能力将为债券本息的偿付提供一定保障。

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 2022 年末，发行人流动资产总额 29,436,204.48 万元，其中存货总额 19,602,592.78 万元。发行人流动资产中存在 30,836.75 万元货币资金及 1,602,138.36 万元存货受限，除去受限资产后发行人流动资产规模仍较大。若出现发行人不能按期足额偿付公司债券本息的情形时，发行人可通过变现流动资产，为债券本息及时偿付提供一定的保障。

## 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

“21 侨城 01”、“21 侨城 02”、“21 侨城 03”、“21 侨城 04”、“21 侨城 05”及“21 侨城 06”均为无担保债券，无相关增信措施。

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

“21 侨城 01”、“21 侨城 02”、“21 侨城 03”、“21 侨城 04”、“21 侨城 05”及“21 侨城 06”均为无担保债券，无相关增信措施。

### 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，“19 侨城 01”于 2022 年 3 月 21 日在深圳证券交易所全额回售并摘牌。“21 侨城 01”、“21 侨城 02”、“21 侨城 03”及“21 侨城 04”均于 2022 年 1 月按时足额付息，“21 侨城 05”及“21 侨城 06”均于 2022 年 4 月按时足额付息。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

根据《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 5 月 31 日出具了《深圳华侨城股份有限公司 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，“21 侨城 01”、“21 侨城 02”、“21 侨城 03”、“21 侨城 04”、“21 侨城 05”及“21 侨城 06”的信用等级为 AAA。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 5 月 30 日出具了《深圳华侨城股份有限公司 2023 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，“21 侨城 01”、“21 侨城 02”、“21 侨城 03”、“21 侨城 04”、“21 侨城 05”及“21 侨城 06”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8日发行人发布了关于董事长离任公告；2022年4月30日，发行人召开董事会会议，选举公司董事长。	受托管理人分别于2022年4月13日、2022年5月10日就董事长离任与选举事项发布了临时受托管理事务报告	《深圳华侨城股份有限公司关于董事长离任的公告》、《兴业证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务临时报告》、《兴业证券股份有限公司关于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，“21 侨城 01”、“21 侨城 02”、“21 侨城 03”、“21 侨城 04”、“21 侨城 05”及“21 侨城 06”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

#### （一）发行人主营业务由盈利转为亏损

报告期内，发行人实现主营业务收入 766 亿元，同比下降 25%；实现净利润 -128 亿元、归母净利润-109 亿元。其中：旅游综合业务收入 272 亿元，同比降低 37%；毛利率 25%，同比降低 8 个百分点。房地产业务收入 494 亿元，同比

降低 16%；毛利率 22%，同比持平。发行人主营业务由盈利转为亏损的主要原因如下：

一是受房地产市场下行影响，发行人房地产业务签约销售金额 553 亿元，同比下降 33%。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。

## （二）发行人计提资产减值准备

2022 年，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。发行人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；同时，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，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；此外，受房地产市场下行影响，发行人对部分合作开发项目资产计提减值准备。发行人合计计提减值准备金额 1,270,536.92 万元，具体情况如下：

单位：万元

科目	计提减值准备金额	计提原因
存货跌价准备	1,151,066.85	存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备

固定资产减值准备	67,339.10	对存在减值迹象的长期资产估计其可收回金额。当可收回金额低于其账面价值时，按其差额计提资产减值准备
投资性房地产减值准备	10,313.11	
长期股权投资减值准备	13,925.43	
在建工程减值准备	16,712.74	
使用权资产减值准备	10,939.66	
其他	240.03	
<b>合计</b>	<b>1,270,536.92</b>	

本次计提资产减值准备事项已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认。

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“21 侨城 01”、“21 侨城 02”、“21 侨城 03”、“21 侨城 04”、“21 侨城 05”及“21 侨城 06”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《深圳华侨城股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之签章页）

