

股票简称：华侨城A
债券简称：18侨城02
债券简称：18侨城03
债券简称：18侨城04
债券简称：18侨城06

股票代码：000069.SZ
债券代码：112635.SZ
债券代码：112642.SZ
债券代码：112643.SZ
债券代码：112656.SZ

深圳华侨城股份有限公司

公司债券受托管理事务报告（2020年度）

发行人

深圳华侨城股份有限公司

（广东省深圳市南山区华侨城指挥部大楼
103，105，107，111，112 室）

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



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

2021年6月

重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”、“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《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、深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城A”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

目录

第一节	本次公司债券概况	4
第二节	债券受托管理人履职情况	11
第三节	发行人 2020 年度经营情况和财务状况	13
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	15
第五节	本次债券本息偿付与回售情况	16
第六节	发行人偿债意愿和能力分析	17
第七节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	18
第八节	债券持有人会议召开情况	19
第九节	本次公司债券的信用评级情况	20
第十节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	22
第十一节	其他情况	23

第一节 本次公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：深圳华侨城股份有限公司

英文名称：Shenzhen Overseas Chinese Town Co.,Ltd

二、本次公司债券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》。

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。

三、公司债券的基本情况

（一）18侨城02的基本情况

1.债券名称：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）。

2.债券简称及代码：简称为“18侨城02”，代码为112635

3.发行规模：10亿元。

剩余规模：10亿元。

4.票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

5.债券品种和期限：7年期品种附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

6.债券利率：5.70%

7.发行人上调票面利率选择权：公司有权决定在本期债券品种二存续期的第5年末上调本期债券后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上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

若公司未行使利率上调权，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：公司发出关于是否上调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.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，债券认购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。

10.起息日：本期债券的起息日为 2018 年 1 月 18 日。

11.付息日：本期债券品种二的付息日为 2019 年至 2025 年每的 1 月 18 日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二部分债券的付息日为自 2019 年至 2023 年间每的 1 月 18 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不个交易日；每次付息款项不另计利息。

12.兑付日：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。

13.计息期限：本期债券品种二的计息期限为 2018 年 1 月 18 日至 2025 年 1 月 18 日。若品种二投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为 2018 年 1 月 18 日至 2023 年 1 月 18 日。

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.担保人及担保方式：本期债券无担保。

17.信用级别及资信评级机构：经联合资信有限公司综合评定，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、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司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.债券名称：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）。

2.债券简称及代码：5 年期品种简称为“18 侨城 03”，代码为 112642；7 年期品种简称为“18 侨城 04”，代码为 112643

3.发行规模：本期债券品种一发行规模为 20 亿元，剩余规模 0.4 亿元；品种二发行规模 30 亿元，剩余规模 30 亿元。

4.票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

5.债券品种和期限：本期债券分为两个品种。其中品种一（债券简称：18 侨城 03）为 5 年期品种，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，品种二（债券简称：18 侨城 04）为 7 年期品种附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

6.债券利率：本期债券分为两个品种，其中品种一票面利率为 5.54%，2021 年 2 月 5 日调整至 3.20%；品种二票面利率为 5.74%。

7.发行人上调票面利率选择权：公司有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末上调本期债券后 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上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，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 年末上调本期债券后 2 年的票

面利率，公司于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，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：公司发出关于是否上调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.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，债券认购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。

10.起息日：本期债券的起息日为 2018 年 2 月 5 日。

11.付息日：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为 2019 年至 2025 年每的 2 月 5 日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二部分债券的付息日为自 2019 年至 2023 年间每的 2 月 5 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不个交易日；每次付息款项不另计利息。

12.兑付日：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。

13.计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2023 年 2

月 5 日。若品种一投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2021 年 2 月 5 日。

本期债券品种二的计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2025 年 2 月 5 日。若品种二投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为 2018 年 2 月 5 日至 2023 年 2 月 5 日。

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.担保人及担保方式：本期债券无担保。

17.信用级别及资信评级机构：经联合资信有限公司综合评定，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、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司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.债券名称：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）。

2.债券简称及代码：债券简称为“18 侨城 06”，代码为 112656

3.发行规模：2 亿元。

剩余规模：2 亿元。

4.票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

5.债券品种和期限：品种二（债券简称：18 侨城 06）为 7 年期品种附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

6.债券利率：品种二票面利率为 5.50%。

7.发行人上调票面利率选择权：公司有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末上调本期债券后 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上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，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：公司发出关于是否上调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.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，债券认购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。

10.起息日：本期债券的起息日为 2018 年 3 月 12 日。

11.付息日：本期债券品种二的付息日为 2019 年至 2025 年每的 3 月 12 日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二部分债券的付息日为自 2019 年至 2023 年间每的 3 月 12 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不个交易日；每次付息款项不另计利息。

12.兑付日：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。

13.计息期限：本期债券品种二的计息期限为 2018 年 3 月 12 日至 2025 年 3 月 12 日。若品种二投资者行使回售选择权，则本期债券的计息期限为 2018 年 3 月 12 日至 2023 年 3 月 12 日。

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.担保人及担保方式：本期债券无担保。

17.信用级别及资信评级机构：经联合资信有限公司综合评定，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、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，中信证券依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本次债券《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并监督发行人对公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务的执行情况。积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

发行人已发行的公司债券均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，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、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人18侨城02、18侨城03、18侨城04、18侨城06债券募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，于2020年4月17日对发行人部分董事、监事发生变动的事项出具了《深圳华侨城股份有限公司2016、2018年公司债券受托管理事务临时报告》。

受托管理人于2020年5月18日对发行人新增借款超过上年末净资产20%的事项出具了《深圳华侨城股份有限公司公开发行2016、2018年公司债券受托管理

事务临时报告》。

受托管理人于2020年6月30日出具了《深圳华侨城股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2019年度）》。

受托管理人于2020年7月15日对发行人减资事项出具了《深圳华侨城股份有限公司2016、2018年公司债券受托管理事务临时报告》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，本公司已督促18侨城02、18侨城03、18侨城04、18侨城06债券按期足额付息。本公司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。

第三节 发行人2020年度经营情况和财务状况

一、发行人2020年度经营情况

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。

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
合计	8,186,809.01	100.00	6,002,502.72	100.00

三、发行人2020年度财务状况

（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

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

根据发行人公告的募集说明书相关内容，18侨城02在扣除相关发行费用后，用于偿还银行贷款；18侨城03和18侨城04在扣除相关发行费用后，用于偿还银行贷款；18侨城06在扣除相关发行费用后，用于偿还银行贷款。

中信证券在募集资金使用完毕前按约定对上述公司债券募集资金专项账户进行核查，截止目前，上述公司债券募集资金已使用完毕。上述公司债券募集资金、专项账户的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

第五节 本次债券本息偿付与回售情况

2020年度，涉及利息偿付的为“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城06”。

2020年1月18日，发行人按时足额完成“18侨城02”利息兑付。

2020年2月5日，发行人按时足额完成“18侨城03”、“18侨城04”利息兑付。

2020年3月12日，发行人按时足额完成“18侨城06”利息兑付。

2021年度，涉及利息偿付的为“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城06”。

2021年1月18日，发行人按时足额完成“18侨城02”利息兑付。

2021年2月5日，发行人按时足额完成“18侨城03”、“18侨城04”利息兑付。

2021年3月12日，发行人按时足额完成“18侨城06”利息兑付。

2021年度，涉及本金兑付的为“18侨城03”，2021年2月5日投资人行使回售选择权，“18侨城03”回售本金合计19.6亿元，剩余规模0.4亿元。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具日，发行人已足额支付“18 侨城 02”、“18 侨城 03”、“18 侨城 04”、“18 侨城 06”债券的利息，已足额支付“18 侨城 03”的回售本金，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2020 年 12 月 31 日/2020 年	2019 年 12 月 31 日/2019 年
资产负债率（%）	75.83	74.98
流动比率	1.62	1.49
速动比率	0.43	0.38
EBITDA 利息倍数	3.05	2.68

报告期内，发行人资产负债率保持稳定，流动比率、速动比率、EBITDA 利息倍数呈上升趋势。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

发行人已发行的公司债券中均无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。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。

第八节 债券持有人会议召开情况

2020年度，发行人不涉及需召开债券持有人会议的情形，未召开债券持有人会议。

第九节 本次公司债券的信用评级情况

2020年，针对“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城06”，联合信用评级有限公司出具了《深圳华侨城股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》，发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，相关债券的信用等级为AAA。

2021年，针对“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城06”，联合资信评估股份有限公司出具了《深圳华侨城股份有限公司公开发行公司债券2021年跟踪评级报告》，发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，相关债券的信用等级为AAA。。

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次债券存续期内，在每年发行人年报公告后两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合资信将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

联合资信对本次债券的跟踪评级报告将在公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送深圳华侨城股份有限公司、监管部门等。

作为公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的

相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2020年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一节 其他情况

一、对外担保情况

截至2020年末，公司对外担保（不含对子公司担保）余额合计为人民币70.93亿元，占年末净资产的6.43%。

二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2020年度，公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

2020年度，本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、重大事项

1、发行人于2020年4月10日出具了《深圳华侨城股份有限公司关于部分董事、监事发生变动的公告》，该报告披露的事项为：发行人于2020年4月8日召开2020年第一次临时股东大会，选举产生了新一届董事会成员和监事会成员，因此部分董事、监事人员发生了变动。本次人事变动为公司届满换届所致，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。本次人事变动不影响公司董事会、监事会决议的有效性。本次变动后，公司治理结构仍符合法律规定和公司章程有关规定。

2、发行人于2020年5月11日出具了《深圳华侨城股份有限公司关于累计新增借款的公告》，该报告披露的事项为：公司截至2020年度新增借款超过2019年末净资产的20%，上述新增借款是基于公司正常经营需要产生的，主要用于公司日常经营及补充流动资金，公司经营状况稳健、盈利情况良好，各项业务经营情况正常。公司将合理调度分配资金，确保借款按期偿付本息，上述新增借款对公司偿债能力影响可控。

3、发行人于2020年7月8日出具了《深圳华侨城股份有限公司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》，该报告披露的事项为：根据《深圳华侨城股份有限公司限制性股票激励计划》（2015年9月10日修订）的规定，公司授予的限制性股票在授予日后24个月为锁定期（即2015年10月19日至2017年10月18日），激励对象根据该激励计划持有的限制性

股票将被锁定，且不得以任何形式转让、不得用于担保或偿还债务；激励对象因辞职、个人原因被解除劳动关系的，尚未行使的权益不再行使，尚未解锁的限制性股票由公司按授予价格与市场价格孰低原则进行回购。因公司股权激励对象王卓、朱德胜、刘维亚、方志坤均已离职，拟按照上述规定由公司对其4人所持有的限制性股票进行回购。本次回购注销限制性股票完成后，由于回购的股份数占公司总股本的比例较小，以公司2019年年度报告的财务数据计算，公司资产总额、资产负债率、每股净资产等指标均变动不大，不会对公司的主要财务指标产生较大影响。

五、其他需要说明的情况

报告期内，除上述事项外，本次债券未出现《执业行为准则》第十一条规定和《受托管理协议》约定的其他重大事项。

(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（2020年度）》之盖章页)



中信证券股份有限公司

2021年6月30日