

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  
(2021年度)

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)

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 6 月

## 重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《深圳华侨城股份有限公司2021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，报告期是指2021年1月1日至2021年12月31日。

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

第一节公司债券概况 .....	3
第二节公司债券受托管理人履职情况 .....	10
第三节发行人 2021 年度经营情况和财务状况 .....	12
第四节发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....	16
第五节本期债券本息偿付情况 .....	17
第六节发行人偿债意愿和能力分析 .....	18
第七节增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	19
第八节债券持有人会议召开情况 .....	20
第九节公司债券的信用评级情况 .....	21
第十节负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	22
第十一节与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的 应对措施 .....	23
第十二节发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有） .....	24
第十三节其他情况 .....	25

## 第一节公司债券概况

### 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、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“证监许可[2016]567号”批复核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过130亿元（含130亿元）的公司债券。

### 三、公司债券基本情况

#### （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.SZ

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年末发行人调整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.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17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17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、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券。

19.上市交易场所：深圳证券交易所。

## **(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.SZ；7年期品种简称为“18侨城04”，代码为112643.SZ

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年末发行人调整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年末发行人调整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.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4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4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4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4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、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券。

19.上市交易场所：深圳证券交易所。

### **(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.SZ

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年末发行人调整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.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、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券。

19.上市交易场所：深圳证券交易所。

## 第二节公司债券受托管理人履职情况

中信证券作为18侨城02、18侨城03、18侨城04和18侨城06的债券受托管理人，报告期内依据《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《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，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 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

18侨城02、18侨城03、18侨城04和18侨城06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和18侨城06各期债券募集资金实际用途与当期募集说明书披露用途一致。

### 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2021年6月30日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《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)》。

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，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内18侨城02、18侨城03、18侨城04和18侨城06债券未发生须召开债券持有人会议的事项，发行人未因上述债券召开债券持有人会议

## **五、督促履约**

报告期内，中信证券已督促发行人完成了18侨城02、18侨城03、18侨城04和18侨城06的按期足额付息工作，已督促发行人完成了18侨城03的按期支付回售本金工作。中信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。

## 第三节发行人 2021 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：深圳华侨城股份有限公司

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

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：华侨城A

股票代码：000069

法定代表人：张振高

成立日期：1997年9月2日

注册资本：8,201,793,915元人民币

实缴资本：7,271,498,566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

统一社会信用代码：91440300279374105B

网址：<http://www.octholding.com>

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、发行人经营情况

公司作为文旅行业央企龙头，主动承接华侨城集团的发展战略，以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为定位，以文化旅游、房地产

为主营业务，“十四五”期间，发行人初步确立了“建设具有全球竞争力的世界一流文旅企业”的发展目标，以旅游业务为重心。公司作为中国主题公园产业的开创者和领跑者，是中国旅游业的一面旗帜，具有行业领军优势。公司在旅游、酒店、房地产行业拥有多个享誉全国的知名品牌。

发行人主营业务包括旅游综合业务及房地产业务。受益于我国消费升级对旅游行业的带动作用以及房地产行业的持续繁荣，发行人主营业务总体保持持续、快速增长。2020年度及2021年度，发行人分别实现营业收入819.03亿元和1,025.84亿元。2021年度发行人营业收入较2020年度增加206.81亿元，同比增长25.25%。

**表：发行人 2020-2021 年度主营业务收入结构情况表**

单位：万元

业务板块	2021年				2020年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
旅游综合业务	4,331,682.25	2,929,887.90	32.36	42.23	4,320,997.60	2,506,226.57	42.00	52.76
房地产业务	5,896,132.52	4,636,941.46	21.36	57.48	3,723,867.53	1,514,753.07	59.32	45.47
其他业务	30,550.31	9,459.02	69.04	0.30	145,393.85	86,289.24	40.65	1.78
<b>合计</b>	<b>10,258,365.09</b>	<b>7,576,288.38</b>	<b>26.15</b>	<b>100.00</b>	<b>8,190,258.98</b>	<b>4,107,268.88</b>	<b>49.85</b>	<b>100.00</b>

### 三、发行人 2021 年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下：

单位：万元

序号	项目	2021年末	2020年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
1	总资产	48,006,102.45	46,044,055.13	4.26	-
2	总负债	35,927,500.07	35,028,604.61	2.57	-
3	净资产	12,078,602.38	11,015,450.52	9.65	-
4	归属母公司股东的净资产	8,120,243.38	7,817,563.06	3.87	-
5	资产负债率 (%)	74.84	75.83	-1.31	-
6	流动比率	1.60	1.62	-1.23	-
7	速动比率	0.50	0.43	16.28	-
8	期末现金及现金等价物余额	6,728,538.09	5,990,071.57	12.33	-

单位: 万元

序号	项目	2021年度	2020年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	营业收入	10,258,365.09	8,190,258.98	25.25	-
2	营业成本	7,576,288.38	4,107,268.88	84.46	随着业务规模的扩张相应增加
3	利润总额	1,049,057.89	2,189,843.97	-52.09	受到新冠疫情、政策调控、投资收益减少等原因综合影响
4	净利润	715,181.68	1,572,382.20	-54.52	受到新冠疫情、政策调控、投资收益减少等原因综合影响
5	扣除非经常性损益后净利润	563,762.97	1,266,075.07	-55.47	由于净利润大幅下降影响
6	归属母公司股东的净利润	379,911.24	1,268,626.65	-70.05	受到新冠疫情、政策调控、投资收益减少等原因综合影响
7	经营活动产生的现金流净额	1,923,791.19	2,121,967.38	-9.34	-
8	投资活动产生的现金流净额	-394,470.76	65,477.77	-702.45	本期通过股权转让实现的回款减少
9	筹资活动产生的现金流净额	-789,556.20	269,251.74	-393.24	销售回款提升, 偿还公司部分债务。
10	应收账款周转率	48.63	114.14	-57.39	随着发行人业务的发展, 营业收入不断增长
11	存货周转率	0.30	0.19	57.89	发行人业务扩张, 发行人的存货规模大幅增加
12	EBITDA全部债务比	13.77	20.21	-31.87	受到新冠疫情、政策调控等因素的影响, 发行

					人利润总额有所下降
13	EBITDA利息倍数	1.65	3.05	-45.90	受到新冠疫情、政策调控等因素的影响，发行人利润总额有所下降
14	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
15	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-



## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、本次债券募集资金情况

“18侨城02”债券募集资金10亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还银行贷款。

“18侨城03”债券募集资金20亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还银行贷款。

“18侨城04”债券募集资金30亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还银行贷款。

“18侨城06”债券募集资金2亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还银行贷款。

### 二、本次债券募集资金实际使用情况

截至报告期末，18侨城02、18侨城03、18侨城04和18侨城06债券募集资金已全部使用完毕，公司债券募集资金的使用与募集说明书约定的用途与计划一致。发行人实行资金集中管理制度，募集资金由专户划转至财务公司(或公司一般户)后，最终用于合并范围内各公司偿还到期债务。

### 三、公司债券募集资金专项账户运行情况

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18侨城02、18侨城03、18侨城04和18侨城06募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

### 四、公司债券募集资金使用与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人公司债券募集资金使用情况与其年度报告、半年度报告等定期报告披露内容一致，不存在违反且与定期报告披露内容不一致的情况。

## 第五节本期债券本息偿付情况

报告期内，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。

中信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。

## 第六节 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，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。中信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。

### 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）	2021年12月31日 /2021年	2020年12月31日 /2020年
资产负债率（%）	74.84	75.83
流动比率	1.60	1.62
速动比率	0.50	0.43
EBITDA利息倍数	1.65	3.05

从短期偿债指标来看，2021年末发行人流动比率较上年末减少2.15%，速动比率较上年末增加6.51%，变化幅度较小，基本保持稳定，短期偿债能力良好。

从长期偿债指标来看，2021年末及2020年末，发行人资产负债率分别为74.84%、75.83%，发行人资产负债率较为稳定。

从EBITDA利息倍数来看，2021年度及2020年度，发行人EBITDA利息倍数分别为1.65、3.05。2021年由于受到市场以及疫情影响，发行人利润总额有所下降。

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

18侨城02、18侨城03、18侨城04和18侨城06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

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第九节公司债券的信用评级情况

2021年5月28日，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。

作为18侨城02、18侨城03、18侨城04和18侨城06的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注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

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

## 第十一节与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况，中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。



## 第十二节发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况（如有）

报告期内，发行人无公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

### 第十三节其他情况

报告期内，发行人未披露重大事项公告，受托管理人也未发现发行人应当披露而未披露的其他重大事项。

（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（2021年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

