

股票简称：华侨城 A

股票代码：000069.SZ

债券简称：16 侨城 01

债券代码：122376.SZ

16 侨城 02

122377.SZ

**深圳华侨城股份有限公司 2016 年公司债券
受托管理人报告（2016 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）

2017 年 5 月

重要声明

中信证券股份有限公司（“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2016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。中信证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信证券不承担任何责任。

目录

第一节	本次公司债券概况	4
第二节	发行人 2016 年度经营情况和财务状况	8
第三节	发行人募集资金使用情况	17
第四节	公司债券利息偿付情况	18
第五节	债券持有人会议召开情况	19
第六节	公司债券担保人资信情况	20
第七节	公司债券的信用评级情况	21
第八节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	22
第九节	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、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。

经深圳证券交易所“深证上[2016]270号”文同意，本期债券于2016年5月12日起在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易/综合协议交易平台进行转让。

三、公司债券基本情况

（一）16侨城01、16侨城02的基本情况

1.债券名称：深圳华侨城股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

2.债券简称及代码：5年期品种简称为“16侨城01”，代码为122376

7年期品种简称为“16侨城02”，代码为122377

3.发行规模：本期债券发行规模为 35 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：16 侨城 01）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：16 侨城 02）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 2.98%，发行规模 25 亿元，5 年期，在债券存续期第 3 年末附设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二票面利率为 3.40%，发行规模 10 亿元，7 年期，在债券存续期第 5 年末附设发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

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 2016 年 4 月 13 日。

11.付息日：本期债券品种一的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 4 月 13 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 2017 年至 2019 年间每年的 4 月 13 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 2017 年至 2023 年每年的 4 月 13 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 2017 年至 2021 年间每年的 4 月 13 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。

12.兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2021 年 4 月 13 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 2019 年 4 月 13 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 2023 年 4 月 13 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 2021 年 4 月 13 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 2016 年 4 月 13 日至 2021 年 4 月 13 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 2016 年 4 月 13 日至 2019 年 4 月 13 日。

本期债券品种二的计息期限为 2016 年 4 月 13 日至 2023 年 4 月 13 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 2016 年 4 月 13 日至 2021 年 4 月 13 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。

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 发行人 2016 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人的设立和上市

发行人系经国务院侨务办公室侨经发[1997]第 03 号文及深圳市人民政府深府函[1997]第 37 号文批准，由华侨城经济发展总公司（现更名为华侨城集团公司）作为独家发起人，以下属全资子公司深圳特区华侨城中国旅行社、深圳特区华侨城水电公司、深圳华中发电有限公司之全部净资产及深圳世界之窗有限公司 29%权益折股出资，通过募集方式设立的股份有限公司。经中国证监会证监发字[1997]第 396 号文批准，发行人于 1997 年 8 月 4 日公开发行人民币普通股 5,000 万股（含公司职工股 442 万股），每股面值 1 元，发行价格 6.18 元/股。1997 年 9 月 2 日，公司在深圳市工商行政管理局注册登记，营业执照注册号为 27937410-5，注册资本为人民币 19,200 万元。1997 年 9 月 10 日，社会公众股（除公司职工股外）在深圳证券交易所上市流通。

首次公开发行后，发行人股权结构如下表所示：

	数量（股）	比例
一、流通股	45,580,000	23.74%
二、非流通股	146,420,000	76.26%
其中：国家股	4,130,000	2.15%
国有法人股	137,870,000	71.81%
公司职工股	4,420,000	2.30%
三、股份总数	192,000,000	100.00%

（二）发行人股本变化情况

1、1998 年中期利润分配引起的股本变动情况

经公司于 1998 年 9 月召开的 1998 年度第一次临时股东大会审议通过，并经深圳市证券管理办公室批准，公司以总股本 192,000,000 股为基数，以未分配

利润向全体股东每 10 股送 2 股红股派 0.5 元人民币现金，同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 6 股，共送红股 38,400,000 股，转增 115,200,000 股，送股及转增后，公司股份总数增至 345,600,000 股。

2、2000 年配股引起的股本变动情况

经公司 1999 年第一次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]94 号文批准，公司于 2000 年 9 月实施配股，社会公众股每 10 股配 3 股，配股价为 9 元/股，共配售 27,000,000 股。配股完成后，公司总股本由 345,600,000 股增至 372,600,000 股。

3、2000 年度利润分配引起的股本变动情况

经公司 2001 年 5 月 10 日召开的 2000 年度股东大会审议通过，公司以总股本 372,600,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，转增后公司总股本由 372,600,000 股增至 447,120,000 股。

4、2002 年度利润分配引起的股本变动情况

经公司 2003 年 4 月 28 日召开的 2002 年度股东大会审议通过，公司以总股本 447,120,000 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股送 6 股红股，每 10 股派现金人民币 1.5 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，送股和转增后公司总股本由 447,120,000 股增至 804,816,000 股。

5、2003 年中期利润分配引起的股本变动情况

经公司 2003 年 9 月 23 日召开的 2003 年度第二次临时股东大会审议通过，公司以总股本 804,816,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，转增后公司总股本由 804,816,000 股增至 1,046,260,800 股。

6、可转换公司债券转股引起的股本变动情况

经中国证监会证监发行字[2003]143 号文件核准，公司于 2003 年 12 月 31 日向社会公开发行 4,000,000 张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 4 亿元，期限为 3 年，于 2004 年 1 月 6 日起在深圳证券交易所挂牌交易。2005 年 4 月，根据《可转换债券募集说明书》的约定，并经公司第三届董事会第八

次临时会议审议通过，公司赎回了尚未实施转股的 5,904 张可转换公司债券。截至 2005 年 4 月 22 日，共有面值 399,409,600 元的可转换公司债券实施转股，公司总股本由 1,046,260,800 股增至 1,111,205,242 股。

7、股权分置改革方案实施引起的股本变动情况

发行人股权分置改革方案经国务院国资委《关于深圳华侨城控股股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（国资产权[2005]1565 号）同意及公司 2005 年第三次临时股东大会暨相关股东会议审议通过。

方案内容包括：1、华侨城集团对价支付安排：华侨城集团向股权分置改革方案实施股份变更登记日（2006 年 1 月 5 日）登记在册的全体流通股股东每 10 股送 2.8 股；2、发行认股权证：公司向股权分置改革方案实施股份变更登记日登记在册的流通股股东以 10：3.8 的比例免费派发百慕大式认股权证，共计 149,522,568 份。每份认股权证可以在行权日以 7.00 元的价格，认购公司 1 股新发的股份；公司同时向管理层及主要业务骨干定向发行 5,000 万份认股权证，行权价格为 7.00 元。

经发行人于 2006 年 4 月 26 日召开的第三届董事会第十五次临时会议决议，公司拟将向管理层和业务骨干定向发行认股权证的计划改为限制性股票激励计划。因此，股权分置改革后，公司的总股本未发生变化。

8、实施限制性股票激励计划引起的股份变动情况

经公司 2006 年第一次临时股东大会审议通过，公司以发行新股的方式，向董事（不包括独立董事）、高级管理人员及主要业务骨干授予 5,000 万股限制性股票，认购价格为 7.00 元/股，并授权公司董事会办理相关事宜；经公司第四届董事会第三次会议审议，董事会认为限制性股票的授予条件成就，2007 年 9 月 28 日，5,000 万股限制性股票正式授予完成。

限制性股票激励计划实施后，公司的总股本由 1,111,205,242 股增加为 1,161,205,242 股。

9、流通股股东权证行权引起的股份变动情况

经中国证监会证监发行字[2006]125 号文核准,公司向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东以 10: 3.8 的比例免费派发 149,522,568 份认股权证。经深圳证券交易所《关于深圳华侨城控股股份有限公司认股权证上市交易的通知》(深证上[2006]135 号)同意,认股权证于 2006 年 11 月 24 日在深圳证券交易所上市交易。

截至 2007 年 11 月 23 日认股权证行权结束时点,共有 149,338,821 份权证成功行权,占权证发行总量的 99.88%,未行权权证已被注销。认股权证行权完成后,公司的股本由 1,161,205,242 股增至 1,310,544,063 股。

10、2007 年度利润分配引起的股本变动情况

经公司 2008 年 3 月 28 日召开的 2007 年年度股东大会审议通过,公司以总股本 1,310,544,063 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 2.30 元(含税),以资本公积金每 10 股转增 10 股;转增后,公司总股本由 1,310,544,063 股增至 2,621,088,126 股。

11、发行股份购买资产引起的股本变动情况

经公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过,并经中国证监会 2009 年 10 月 14 日证监许可[2009]1083 号文《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司向华侨城集团发行股份购买资产的批复》、证监许可[2009]1084 号文《关于核准豁免华侨城集团公司收购深圳华侨城控股股份有限公司义务的批复》及商务部商合批[2008]626 号文《商务部关于同意香港华侨城有限公司股权转让的批复》核准,公司采取非公开发行股票方式向控股股东华侨城集团发行股份 486,389,894 股,华侨城集团以资产认购相关股份。

发行完成后,公司总股本由 2,621,088,126 股增至 3,107,478,020 股。

12、2010 年度利润分配引起的股本变动情况

根据公司 2011 年 3 月 25 日召开的 2010 年年度股东大会决议,公司以 2010 年末总股本 3,107,478,020 股为基数,每 10 股送 5 股红股,以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股,送股和转增后公司总股本由 3,107,478,020 股增至 5,593,460,436 股。

13、2011 年度利润分配引起的股本变动情况

根据公司 2012 年 4 月 26 日召开的 2011 年年度股东大会决议,公司以 2011 年末总股本 5,593,460,436 股为基数,每 10 股派发现金红利 0.6 元(含税)、每 10 股送 3 股红股,送股后公司总股本由 5,593,460,436 股增至 7,271,498,566 股。

14、2014 年度限制性股票解除限售和回购注销引起的股本变动情况

公司于 2014 年 4 月 3 日召开 2013 年年度股东大会,并决议通过《关于限制性股票解除限售和回购注销事项的提案》,因公司限制性股票激励计划实施过程中,在第五期解除限售时存在激励对象秦健如未达到解除限售条件的情况,公司决定对其股份进行回购,回购股份数额为 155,844 股。股份回购后公司股份总数由 7,271,498,566 股变更为 7,271,342,722 股。本次回购完成后,公司于 2006 年开始实施的限制性股票激励计划已经全部执行完毕。

15、2015 年度员工股权激励引起的股本变动情况

根据公司 2015 年 9 月 28 日第三次临时股东会决议、2015 年 10 月 15 日第六届董事会第十七次临时会议决议和修改后的章程规定,以发行新股的方式向公司高级管理人员、中层管理干部以及核心管理、技术骨干共计 271 人发行限制性股票,共计人民币普通股(A 股)82,650,000 股。员工股权激励后公司股份总数由 7,271,342,722 股变更为 7,353,992,722 股。

16、2015 年度非公开发行引起的股本变动情况

公司于 2015 年 3 月 19 日召开第六届董事会第八次临时会议和于 2015 年 4 月 24 日召开 2015 年第一次临时股东大会,审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案》等议案;2015 年 4 月 15 日,国务院国资委出具了《关于深圳华侨城股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》(国资产权[2015]191 号),原则同意发行人本次非公开发行股票方案;2015 年 12 月 9 日,本次非公开发行获得中国证监会《关于核准深圳华侨城股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2015]2880 号)核准,本次向华侨城集团公司、前海人寿和钜盛华非公开发行 851,688,693 股。非公开发行后公司股份总数由

7,353,992,722 股变更为 8,205,681,415 股。

二、发行人 2016 年度经营情况

2016 年度，发行人实现营业收入 354.81 亿元，比上一年增长 10.07 %；实现归属于母公司所有者的净利润 68.88 亿元，比上一年增长 48.44%。截至 2016 年末，公司总资产 1,463.45 亿元，归属于母公司所有者权益 437.17 亿元，分别比上一年增长 26.96%、14.79%。2016 年公司游客接待人次 3456 万，较去年增长 5.4%。

2016 年度，发行人共实现签约面积 37.07 万平方米，结算面积 33.84 万平方米，报告期期末未售面积 61.85 万平方米。

2016 年度，发行人及控股子公司报告期内，开复工面积 884.57 万平方米，同比下降 3.78%，新开工面积 171.88 万平方米，同比下降 18.89%，竣工 267.05 万平方米，同比增加 23.59%。

2016 年度，发行人全年房地产业务开发总占地面积 163.27 万平方米，规划总建筑面积 469.28 万平方米，新开工建筑面积 72.28 万平方米，竣工面积 40.66 万平方米。

三、发行人 2016 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

科目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	增减变化
流动资产：			
货币资金	1,559,002.44	1,512,923.46	3.05%
应收票据	11,137.15	7,867.25	41.56%
应收账款	38,584.74	48,500.73	-20.45%
预付款项	1,782,288.21	1,325,695.79	34.44%
应收利息	9.76	120.21	-91.88%
其他应收款	240,661.90	178,348.97	34.94%
存货	6,797,124.71	5,119,175.81	32.78%
流动资产合计	10,618,972.28	8,192,632.23	29.62%
非流动资产：			

可供出售金融资产	135,521.66	139,632.68	-2.94%
长期应收款	88,419.57	-	-
长期股权投资	532,230.19	84,343.58	531.03%
投资性房地产	424,522.07	334,633.05	26.86%
固定资产	1,460,410.17	1,501,459.32	-2.73%
在建工程	314,222.00	183,301.01	71.42%
无形资产	435,825.22	449,096.56	-2.96%
商誉	17,868.51	23,756.00	-24.78%
长期待摊费用	70,168.44	55,116.90	27.31%
递延所得税资产	534,675.79	383,613.73	39.38%
其他非流动资产	1,653.01	179,032.37	-99.08%
非流动资产合计	4,015,516.62	3,333,985.21	20.44%
资产总计	14,634,488.90	11,526,617.44	26.96%
流动负债：			
短期借款	575,638.46	433,840.38	32.68%
应付票据	12,415.36	15,277.45	-18.73%
应付账款	994,496.01	861,847.78	15.39%
预收款项	1,507,877.04	619,117.86	143.55%
应付职工薪酬	85,655.85	77,548.69	10.45%
应交税费	386,272.46	221,872.06	74.10%
应付利息	23,610.10	5,274.77	347.60%
应付股利	160.58	3,830.55	-95.81%
其他应付款	2,583,422.68	1,956,239.53	32.06%
一年内到期的非流动负债	1,009,760.50	157,470.25	541.24%
流动负债合计	7,179,309.05	4,352,319.31	64.95%
非流动负债：			
长期借款	2,289,841.29	2,811,140.62	-18.54%
应付债券	348,974.34	100,005.98	248.95%
长期应付款	152.75	41,152.75	-99.63%
专项应付款	563.03	817.3	-31.11%
递延所得税负债	3,264.16	2,951.31	10.60%
递延收益	783.39	621.61	26.03%
非流动负债合计	2,643,578.96	2,956,689.57	-10.59%
负债合计	9,822,888.01	7,309,008.89	34.39%
所有者权益：			
股本	820,568.14	820,568.14	0.00%
资本公积	555,951.86	582,334.31	-4.53%
其他综合收益	-69,158.66	-27,201.39	154.25%
盈余公积	280,544.83	254,381.51	10.29%
未分配利润	2,783,806.40	2,178,501.27	27.79%
归属于母公司股东的所有者权益合计	4,371,712.56	3,808,583.85	14.79%
少数股东权益	439,888.33	409,024.71	7.55%
所有者权益合计	4,811,600.89	4,217,608.55	14.08%
负债和所有者权益总计	14,634,488.90	11,526,617.44	26.96%

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 14,634,488.90 万元，较年初

增加 26.96%；负债总额为 9,822,888.01 万元，较年初增加 34.39%；归属于母公司股东的所有者权益为 4,371,712.56 万元，较年初增加 14.79%。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	增减变化
一、营业总收入	3,548,110.48	3,223,632.95	10.07%
其中：营业收入	3,548,110.48	3,223,632.95	10.07%
二、营业总成本	2,753,309.94	2,570,758.20	7.10%
其中：营业成本	1,658,446.43	1,509,020.93	9.90%
营业税金及附加	666,858.26	637,513.96	4.60%
销售费用	124,947.22	121,228.86	3.07%
管理费用	198,743.98	216,392.76	-8.16%
财务费用	92,853.93	79,523.91	16.76%
资产减值损失	11,460.11	7,077.78	61.92%
投资收益（损失以“-”号填列）	62,303.08	35,957.38	73.27%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	60,541.09	35,958.09	68.37%
三、营业利润	857,103.63	688,832.14	24.43%
加：营业外收入	91,006.11	48,192.17	88.84%
其中：非流动资产处置利得	123.21	-	-
减：营业外支出	2,365.65	3,872.70	-38.91%
其中：非流动资产处置损失	491.38	558.19	-11.97%
四、利润总额	945,744.09	733,151.61	29.00%
减：所得税费用	214,650.00	208,818.91	2.79%
五、净利润	731,094.10	524,332.69	39.43%
归属于母公司所有者的净利润	688,841.79	464,066.51	48.44%
少数股东损益	42,252.30	60,266.19	-29.89%
六、其他综合收益的税后净额	-41,957.28	-22,433.49	87.03%
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-41,957.28	-22,433.49	87.03%
七、综合收益总额	689,136.82	501,899.21	37.31%
归属于母公司所有者的综合收益总额	646,884.52	441,633.02	46.48%
归属于少数股东的综合收益总额	42,252.30	60,266.19	-29.89%

2016 年度，发行人营业收入为 3,548,110.48 万元，较上年同期增加 10.07%；营业利润为 857,103.63 万元，较上年同期增加 24.43%。净利润为 731,094.10 万元，较上年同期增长 39.43%。

发行人 2016 年度较 2015 年度营业收入增长较快，主要原因是 2016 年度房地产市场发展良好。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

科目	2016 年度	2015 年度	增减变化
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,646,293.83	3,460,152.69	34.28%
收到的税费返还	152.76	560.90	-72.76%
收到其他与经营活动有关的现金	602,377.85	171,606.78	251.02%
经营活动现金流入小计	5,248,824.45	3,632,320.37	44.50%
购买商品、接受劳务支付的现金	3,258,900.82	2,304,854.61	41.39%
支付给职工以及为职工支付的现金	224,162.92	205,595.53	9.03%
支付的各项税费	819,683.97	712,818.47	14.99%
支付其他与经营活动有关的现金	505,691.72	596,281.82	-15.19%
经营活动现金流出小计	4,808,439.43	3,819,550.43	25.89%
经营活动产生的现金流量净额	440,385.01	-187,230.06	-335.21%
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	12,409.76	-	-
取得投资收益收到的现金	53,944.74	65,094.74	-17.13%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	82.74	3,125.51	-97.35%
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	125,362.88	15,771.88	694.85%
投资活动现金流入小计	191,800.12	83,992.14	128.35%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	313,013.54	177,349.53	76.50%
投资支付的现金	393,904.45	410,334.68	-4.00%
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,489.04	-21,317.11	-163.28%
支付其他与投资活动有关的现金	214,389.57	252.20	84907.76%
投资活动现金流出小计	934,796.59	566,619.30	64.98%
投资活动产生的现金流量净额	-742,996.47	-482,627.16	53.95%
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	23,770.00	612,352.67	-96.12%
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	23,770.00	200.00	11785.00%
取得借款收到的现金	3,253,364.57	1,947,540.80	67.05%
发行债券收到的现金	348,812.69	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	444.00	207.00	114.49%
筹资活动现金流入小计	3,626,391.27	2,560,100.47	41.65%
偿还债务支付的现金	2,990,052.23	1,526,821.63	95.84%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	246,189.28	221,266.76	11.26%
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	25,765.00	24,408.69	5.56%
支付其他与筹资活动有关的现金	54,254.03	41,468.21	30.83%
筹资活动现金流出小计	3,290,495.54	1,789,556.60	83.87%
筹资活动产生的现金流量净额	335,895.72	770,543.87	-56.41%
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,970.29	-2,221.82	-233.69%
五、现金及现金等价物净增加额	36,254.55	98,464.83	-63.18%
加：期初现金及现金等价物余额	1,500,304.62	1,401,839.78	7.02%
六、期末现金及现金等价物余额	1,536,559.17	1,500,304.62	2.42%

2016年，发行人经营活动现金流量净额440,385.01万元，投资活动产生的现

金流量净额-742,996.47万元，筹资活动产生的现金流量净额335,895.72万元。

第三节 发行人募集资金使用情况

一、本次债券募集资金情况

经深圳证券交易所“深证上[2016]270号”文同意，本期债券于2016年5月12日起在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易/综合协议交易平台进行转让。

根据瑞华会计师事务所出具的“瑞华验字【2016】44040006号”《深圳华侨城股份有限公司发行“深圳华侨城股份有限公司2016年公司债券（第一期）”募集资金验证报告》，验证：截至2016年4月14日，发行人已公开发行人公司债券350,000万元，发行人收到本次公司债券发行募集资金人民币3,488,126,923.08元（已扣除承销费用、保荐费以及其他发行费用人民币11,873,076.92元）。

本期债券发行规模35亿元，基础发行规模20亿元，超额配售15亿元，募集资金扣除发行费用后，拟将15亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充流动资金。

二、本次债券募集资金实际使用情况

公司债券募集资金扣除承销费用、保荐费以及其他发行费用人民币11,873,076.92元后，募集资金人民币3,488,126,923.08元于2016年4月14日划入公司债募集资金专户，其中150,000万元用于偿还金融机构借款，剩余部分1,988,126,923.08元用于补充流动资金。截止到2016年12月31日，发行人公司债募集资金专户存储累计利息收入扣除手续费等净额为4.11万元，公司尚未使用的募集资金余额为人民币16.8万元。

第四节 公司债券利息偿付情况

2017 年 4 月 13 日，发行人按时足额完成 16 侨城 01、16 侨城 02 的利息兑付。

第五节 债券持有人会议召开情况

2016 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第六节 公司债券担保人资信情况

发行人已发行的公司债券中均无担保。

第七节 公司债券的信用评级情况

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。2016 年 4 月 5 日，联合信用评级有限公司出具了《深圳华侨城股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）评级报告》，该评级报告在联合信用评级网站（www.unitedratings.com.cn）予以公布。

根据监管部门和联合信用评级对跟踪评级的有关要求，联合信用评级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。

发行人应按联合信用评级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，应及时通知联合信用评级并提供有关资料。

联合信用评级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，联合信用评级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，联合信用评级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。

联合信用评级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。

2016 年 6 月，联合信用评级发布定期跟踪评级报告，维持“16 侨城 01”、“16 侨城 02” AAA 的债项评级，发行人的主体评级维持为稳定。

截至本报告出具日，联合信用评级尚未发布 2017 年定期跟踪评级报告，预计将在 2017 年 6 月 30 日前发布 2017 年定期跟踪评级报告。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2016 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。

第九节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人及其子公司无对外担保情况。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2016 年度，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

2016 年度，发行人已发行的公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、深圳华侨城股份有限公司关于回购注销部分已离职股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票的事项

2017 年 5 月 3 日，深圳华侨城股份有限公司发布《深圳华侨城股份有限公司 关于回购注销部分已离职股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票的公告》。公告表示公司于 2015 年 9 月 28 日召开 2015 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的提案》，根据股东大会授权，公司于 2017 年 4 月 6 日召开第七届董事会第二次会议，审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》，根据董事会决议，发行人拟实施本次回购注销事项。

（一）关于部分限制性股票回购注销的原因、数量及价格

（1）注销原因

根据《公司限制性股票激励计划》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），激励对象根据本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。

原云南华侨城副总经理李伟、原都市娱乐公司总经理陈晓芳为公司股权激励对象，李伟、陈晓芳均已离职，拟按照上述规定由公司对其所持有的限制性股票进行回购。

（2）回购数量

回购李伟的全部限制性股票 350,000 股，回购陈晓芳的全部限制性股票 350,000 股，共计回购限制性股票 700,000 股。

（3）回购价格

按照授予价格与市场价格孰低原则，回购价格为 4.66 元/股。

（二）本次回购注销后发行人股本的变动情况

股份类型	本次变动前		本次变动		本次变动后	
	数量	比例	增加	减少	数量	比例
一、限售流通股（或非流通股）	2,081,531,942	25.37%		700,000	2,080,831,942	25.36%
02 股权激励限售股	82,650,000	1.01%		700,000	81,950,000	1.00%
03 首发后机构类限售股	1,989,841,045	24.25%				24.25%
04 高管锁定股	9,040,897	0.11%				0.11%
二、无限售流通股	6,124,149,473	74.63%				74.64%
三、总股本	8,205,681,415	100%		700,000	8,204,981,415	100%

（三）本次回购注销对发行人的影响

发行人本次限制性股票回购所需的资金为人民币 3,262,000 元，系公司自有资金，不会对发行人的经营业绩产生重大影响，也不会影响公司管理团队的勤勉尽职，公司管理团队将继续认真履行工作职责，尽力为股东创造最大价值。

本次回购并注销限制性股票完成后，由于回购的股份数占发行人总股本的比例较小，因此，以发行人 2016 年年度报告的财务数据估算，公司资产总额、资产负债率、每股净资产等指标均变动不大，不会对发行人的主要财务指标产生较大影响。

五、其他需要说明的情况

除上述事项及本报告中提及的事项外，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他可能影响发行人经

营情况和偿债能力的重大事项。

(本页无正文,为《深圳华侨城股份有限公司 2016 年公司债券受托管理人报告(2016 年度)》之盖章页)

