股票简称:华侨城A　股票代码:000069　公告编号:2016-债04

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)上市公告书

(住所:深圳市南山区华侨城指挥部大楼103、105、107、111、112室)

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

中信证券股份有限公司
CITIC SECURITIES CO.,LTD

中信证券股份有限公司

(住所: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)

证券简称:16侨城01、16侨城02
证券代码:112376、112377
发行总额:35亿元
上市时间:2016年5月12日
上市地点:深圳证券交易所
上市推荐机构:中信证券股份有限公司
签署日期:2016年5月9日

第一节 绪言

重要提示

深圳华侨城股份有限公司(以下简称"公司""发行人""华侨城"或"本公司")董事会成员已批准该上市公告书,确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

深圳证券交易所(以下简称"深交所")对2016年深圳华侨城股份有限公司公司债券(第一期)(以下简称"本期债券")上市申请及相关事项的审查,均不构成对本期债券的价值、收益及兑付作出实质性判断或任何保证。因本公司经营与收益的变化等引致的投资风险,由购买债券的投资者自行负责。

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定,本期债券仅面向合格投资者发行,公众投资者不得参与发行认购,本期债券上市后将被实施投资者适当性管理,仅限合格投资者参与交易,公众投资者认购或买入的交易行为无效。

经联合信用评级有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AAA,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AAA,说明发行人偿还债务的能力很强,本期债券具备很强的偿还保障,到期不能偿还的风险很低。发行人最近一期末(2016年3月31日)合并报表中所有者权益合计(含少数股东权益)为425.48亿元,合并报表口径的资产负债率为64.41%,母公司报表口径的资产负债率为47.32%;发行人最近三个会计年度(2013年-2015年)实现的年均可分配利润(合并报表中归属于母公司所有者的净利润)为46.08亿元,不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。

本期债券上市地点为深交所,本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件,具体折算率等事宜将按中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司(以下简称"登记公司")的相关规定执行。

本期债券将在深圳证券交易所的集中竞价系统和综合协议交易平台同是挂牌(以下简称"双边挂牌")上市交易。本次债券上市前,若公司财务状况、经营业绩和信用评级等情况出现重大变化将影响本次债券双边挂牌交易,本公司承诺,若本次债券无法双边挂牌,债券持有人有权在本次债券上市前向本公司提出售金额或部分债券认购份额。本次债券上市后的流动性风险敬请投资者关注。

本期债券上市前,若公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况出现重大变化将影响本期债券在深交所综合协议交易平台挂牌交易,公司承诺,若顺时本期债券无法在协议交易平台挂牌,投资者有权选择在本期债券挂牌前将本期债券回售予本公司。根据《深圳证券交易所综合协议交易平台业务实施细则》的规定,债券大宗交易的最低限额为单笔现货交易数量不低于5,000张或交易金额不低于50万元人民币。债券交易单笔现货交易数量低于5,000张或交易金额低于50万元人民币的债券份额在协议平台无法卖出,请投资者关注债券交易风险。)

发行人在同深交所申请本次债券上市时,已与受托管理人就债券终止上市的后续安排签署协议,约定如果债券终止上市,发行人将委托该受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

投资者欲详细了解本期债券的偿债计划及其他保障措施、债券持有人会议、债券受托管理人以及其他重要事项等信息,请仔细阅读《深圳华侨城股份有限公司2016年公司债券(第一期)发行公告》和《深圳华侨城股份有限公司2016年公司债券(第一期)募集说明书》,上述材料已刊登在2016年4月11日的《证券时报》上。投资者亦可到深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn)以及巨潮资讯网网站(http://www.cninfo.com.cn)查询。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息
注册名称:深圳华侨城股份有限公司
法定代表人:段先念
设立日期: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
联系电话:(0755)2690 9069
工商注册号:440301102820083
组织机构代码证号:27937410-5
董事会秘书:曾辉
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;旅游工业品的销售;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经营)。

关于公司的其他信息,请见本公司于2016年5月11日披露的《2016年深圳华侨城股份有限公司公司债券(第一期)募集说明书》(以下简称"募集说明书")第六节。

第三节 债券发行、上市概况

一、债券全称
债券全称: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)。

债券简称:"16侨城01"、"16侨城02"(债券代码:112376、112377)

二、债券发行总额
本期债券的发行总额为35亿元,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,发行规模25亿元,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,发行规模10亿元,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。

三、债券发行批准机关及文号
本次债券经中国证券监督管理委员会"证监许可[2016]567号"文核准公开发行。

四、债券的发行方式及发行对象
(一)发行方式
本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下中购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

发行结果: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4.40%,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。

(二)发行对象
持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的合格投资者(法律、法规禁止购买者除外)。

五、债券发行价格及承销团成员
本次债券主承销商为中信证券股份有限公司,分销商为东海证券股份有限公司

六、债券面额及发行价格
本次债券面值100元,平价发行。

七、债券存续期限
本期债券品种一的到期日为2017年4月13日,如品种二投资者行使回售选择权,则品种一回售部分债券的到期日为2019年4月13日。

本期债券品种二的到期日为2023年4月13日,如品种二投资者行使回售选择权,则品种二回售部分债券的到期日为2021年4月13日。

八、债券年利率、计息方式和还本付息方式
①债券利率及确定方式:本期债券票面利率将根据簿记建档结果确定,品种一票面利率在存续期内前3年固定不变,在存续期的第3年末,公司可选择上调票面利率,存续期后3年票面利率为本期债券存续期前3年利率加公司提升的基点,在存续期后2年固定不变;品种二票面利率在存续期内前5年固定不变,在存续期的第5年末,公司可选择上调票面利率,存续期后2年票面利率为本期债券存续期前5年利率加公司提升的基点,在存续期后2年固定不变。

②还本付息的期限和方式: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的一定比例。

③起息日:2016年4月13日。

④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执行。

⑤付息日:本期债券品种一的付息日为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;顺次付息款项不另计利息。

本期债券品种二的付息日为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2019年4月13日至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;顺次付息款项不另计利息。

⑥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。

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。

⑦,品种间回拨选择权:发行人和主承销商将根据网下申购情况,决定是否行使品种间回拨选择权,即减少其中一个品种的发行规模,同时对另一品种的发行规模增加相同金额,单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

⑧,债券利率及其确定方式:本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定,品种一票面利率在存续期内前3年固定不变,在存续期的第3年末,公司可选择上调票面利率,存续期后3年票面利率为本期债券存续期前3年利率加公司提升的基点,在存续期后2年固定不变;品种二票面利率在存续期内前5年固定不变,在存续期的第5年末,公司可选择上调票面利率,存续期后2年票面利率为本期债券存续期前5年利率加公司提升的基点,在存续期后2年固定不变。

9、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。

10、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按交易日市场价平价。

11、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交易场所进行回售申报。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按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。

九、债券信用等级
根据联合信用评级有限公司出具的《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)信用评级报告》,发行人的主体信用等级为AAA,本期债券的信用等级为AAA。发行人的债券的存续期内,资信评级机构将每年对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

十、募集资金用途
本期债券募集资金将投入到位于深圳市南山区华侨城指挥部大楼103、105、107、111、112室的华侨城总部大厦项目。

十一、募集资金的验资确认
根据瑞华会计师事务所出具的"瑞华验字【2016】4040006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)。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市核准部门及文号
经深圳证券交易所深证上[2016]270号文同意,本期债券将于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,证券简称为"16侨城01"和"16侨城02",证券代码为"112376"和"112377")。

二、债券上市托管机构
根据登记公司提供的债券登记证明,本期债券已全部登记托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

单位:万元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月 31日	2013年12月31日
总资产	11,954,834.97	11,526,617.44	9,487,536.79	8,787,876.45
总负债	7,700,331.27	7,309,008.89	6,262,766.73	6,022,305.52
归属于母公司所有者权益合计	3,836,174.93	3,808,583.85	2,811,863.60	2,386,226.65

单位:万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	550,035.03	3,223,632.95	3,071,819.93	2,815,638.21
净利润	64,000.20	524,332.69	559,083.67	495,614.27
归属于母公司所有者的净利润	60,086.14	464,066.51	477,446.51	440,828.79
经营活动产生的现金流量净额	-139,772.43	-187,230.06	-258,844.40	719,796.97
现金及现金等价物净增加 (减少)额	-3,900.12	98,464.83	468,046.07	25,562.79

二、最近三年及一期主要财务指标(合并报表口径)

项　目	2016年1-3月/2016年3月末	2015年/2015年12月末	2014年/2014年末	2013年/2013年末
流动比率	1.91	1.88	1.59	1.34
速动比率	0.74	0.71	0.5	0.29
资产负债率 (%)	64.41	63.41	66.01	68.53
营业毛利率 (%)	16.83	21.37	23.93	23.02
平均总资产回报率 (%)	7.92	7.82	8.54	8.59
加权平均净资产收益率 (%)	1.72	15.35	18.67	19.99
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	1.56	14.17	16.96	18.06
每股收益 (元)	0.07	0.64	0.66	0.61
EBITDA (亿元)	–	85.68	103.1	91.29
EBITDA利息倍数	–	6.39	9.04	9.36
应收账款周转率	10.46	63.88	67.32	73.59
存货周转率	0.06	0.31	0.29	0.33

上述指标均按报告并报表口径计算,各指标的具体计算公式如下:
流动比率=流动资产/流动负债;
速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
资产负债率=负债合计/资产合计;
扣除预收账款后的资产负债率=(负债合计-预收账款)/资产合计;
营业利润率=营业利润/营业收入;
总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额;
净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额;
EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销;
EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出);
应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;
存货周转率=营业成本/存货平均余额;

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内,宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量,可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息,从而使投资者面临一定的偿付风险。

对策:

为了充分、有效的维护债券持有人的利益,本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等,形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

(一)制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所公司债券上市规则(2015年修订)》及《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》,约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围,债券持有人会议的召集、通知、决议机制和其他重要事项,为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

(二)设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金,保证本息的如期偿付,保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个交易日内,公司将组成偿付工作小组,负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

(三)制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后,公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等,并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划,保证资金按计划调度,及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付,以充分保障投资者的利益。

(四)充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度,由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督,并在债券本息无法按时偿付时,代表债券持有人,采取一切必要及可行的措施,保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定,配合债券受托管理人履行职责,定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况,并在公司可能出现债务违约时及时通知债券受托管理人,便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务,详见本募集说明书第十节"债券受托管理人"。

(五)严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则,使公司债券能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和投东的监督,防范债券风险。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会、交易所的有关规定进行重大事项信息披露,至少包括但不限于以下内容:发行人经营方针、经营范围或产品经营外部条件等发生重大变化;发行人债券信用评级发生变化;发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等;发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付本息的;发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;发行人放弃债权或财产,超过上年末净资产的百分之十;发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;发行人作出减资、合并、分立、分所、解散及申请破产或其他涉及发行人主体变更的决定;发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚;保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化;发行人预计出现不能正常履行债务情况;发行人作出债务重组方案的;本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的;发行人涉及需要说明的市场传闻;发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项;发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

(六)发行人董事会承诺

根据公司2015年12月11日召开的第六届董事会第二十次临时会议以及2015年12月29日召开的2015年第五次临时股东大会审议通过的《关于公开发行公司债券的议案》以及作出的相关承诺,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,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)主要责任人不得调薪。
(七)专项偿债账户

本公司设立了本次债券专项偿债账户,偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金,承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个交易日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户,保证本期的按时足额支付。本公司承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个交易日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本次债券的受托管理人;若专项偿债账户的资金未能按时到位,本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

第七节 债券担保人基本情况及资信情况

本期债务无担保。

第八节 债券跟踪评级安排说明

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。

发行人应联合信用评级有限公司跟踪评级的资料和信息,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有限公司,并提供有关财务报告以及其他相关资料。

联合信用评级将对本次债券的跟踪评级报告将在本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本公司网站、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证券监督管理局、监管部门等。

第九节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券发行的债券即视为债券持有人同意作为本次债券的债券受托管理人,且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据本公司与中信证券签署的《深圳华侨城股份有限公司公开发行2016年公司债券受托管理协议》(以下简称"《债券受托管理协议》"),中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

(一)债券受托管理人的基本情况
债券受托管理人名称:中信证券股份有限公司
住所: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
办公地址:北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
邮编:100026
联系人:刘忠江、王艳艳、朱军、赵志鹏
联系电话:010-60833551
传真:010-60833504

(二)债券受托管理人的聘任及债券受托管理协议签订情况
发行人已聘请中信证券作为本期债券的债券受托管理人,并签订《债券受托管理协议》。

(三)债券受托管理人的利益关系情况
除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外,债券受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、债券受托管理协议主要内容
以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款,投资者在作出相关决策时,请查阅《债券受托管理协议》的全文。

(一)受托管理事项
为维护本次债券全体债券持有人的权益,发行人聘任中信证券作为本次债券的受托管理人,并同意按受中信证券的监督。

在本次债券存续期内,中信证券应当勤勉尽责,根据相关法律法规、规范性文件及目律规则(以下合称法律、法规和规则)、募集说明书、公司章程和《债券受托管理协议》的规定,行使权利和履行义务。

(二)受托人的权利和义务
1.发行人应根据法律、法规和规则及募集说明书的约定,按期足额为本次债券的利息、本金的偿付做出安排。

2.发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3.本次债券存续期内,发行人应当根据法律、法规和规则的规定,及时、公平地履行信息披露义务,确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整,不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4.本次债券存续期内,发生以下任何事项,发行人应当在三个交易日内书面通知中信证券,并根据中信证券要求转发书面通知事件进展和结果:
(1)发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化;
(2)债券信用评级发生变化;
(3)发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等;
(4)发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付本息的;
(5)发行人当年累计新增借款或者对外提供保证超过上年末净资产的百分之二十;
(6)发行人放弃债权或财产,超过上年末净资产的百分之十;
(7)发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
(8)发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他涉及发行人主体变更的决定;
(9)发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚;
(10)保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化;
(11)发行人预计出现不能正常履行债务情况;
(12)发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查,发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施;
(13)发行人拟变更募集说明书的约定;
(14)发行人不能按期支付本息;
(15)发行人管理层不能正常履行职责,导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性,需要依法采取行动的;
(16)发行人提出债务重组方案的;
(17)本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的;
(18)发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项;
(19)发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

就上述事件通知中证券同时,发行人就该事项可能产生的影响本次债券本息安全向中信证券作出书面说明,并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5.发行人应当协助中信证券在债券持有人会议召开前或者中信证券认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册,并承担相应费用。

6.发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议下债务受托人应当履行的各项职责和义务,及时向中信证券通报与本次债券及其履行职责有关的情况和提供有关资料。

7.预计不能按还债条件时,发行人应当按照中信证券要求追加担保,并履行本协议约定的其他偿债保障措施,并可以配合中信证券办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担,中信证券申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。

8.发行人应当根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所公司债券上市规则(2015年修订)》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《证券业从业人员管理办法(试行)》等法律、法规及规范性文件的规定及中国证监会的最新监管要求为准。

9.发行人提供债务重组方案的,应当提供经受托管理人认可的受托管理人所出具的意见。

10.发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

11.在本次债券存续期内,发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12.发行人应严格依法履行有关披露义务的审议和信息披露程序,包括但不限于:(1)就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易;发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议;关联董事和/或关联股东应回避表决,独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见;和(2)就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易,发行人应严格依法履行信息披露义务。

13.发行人不得做于付使或放弃权利,致使对本次债券的还本付息能力产生实质重大不利影响。

14.在本次债券存续期内,发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

15.发行人应严格依法履行有关披露义务的审议和信息披露程序,包括但不限于:(1)就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易;发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议;关联董事和/或关联股东应回避表决,独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见;和(2)就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易,发行人应严格依法履行信息披露义务。

16.发行人应根据本协议第4.17条:"乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。就提供本协议项下服务,乙方在本次债券存续期内的每年收取债券受托管理人报酬为等万元整。若乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生相关费用,按照3.20条约定执行"的规定向中信证券支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人发生的费用。

17.在中国法律允许的范围内,且在必要、合理的情况下,中信证券在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用,由华侨城承担:
(1)因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用,且该等费用符合市场公平价格;
(2)中信证券基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构(包括律师、会计师、评级机构等)提供专业服务而发生的费用;
(3)因华侨城未履本协议项下义务而发生的中信证券额外支出的费用。

如需发生上述(1)(2)项下的费用,由华侨城直接支付,但中信证券应事先告知华侨城上述费用合理估计的最大金额,并获得华侨城同意,但华侨城不得以不合理的理由拒绝同意。

华侨城因意外楼中信证券行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述(1)(2)(3)项下的合理费用,直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。华侨城应首先补偿中信证券上述费用,再偿付本次债券的到期本息。

18.如果债券持有人认为华侨城未履行本协议项下义务,发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查,发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施,发行人拟变更募集说明书的约定的,中信证券应当勤勉尽责,及时、公平地履行信息披露义务。

19.发行人应履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

(三)中信证券的职责、权利和义务
1.中信证券应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则,明确履行受托管理事务的方式和程序,对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督,中信证券为履行受托管理职责,有权代表债券持有人查阅债券持有人名册及相关登记信息,以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2.中信证券应当当终关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况,可采取包括但不限于如下方式进行核查:
(1)就本协议第3.4条约定的情形,列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议;
(2)每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿;
(3)调取发行人、保证人银行征信记录;
(4)对发行人和保证人进行现场检查;
(5)约定发行人或者保证人进行谈话。

3.中信证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内,中信证券应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。中信证券有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4.中信证券应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容,并应当通过本次债券交易场所的网站和中国证监会指定的报刊,向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律措施和其他应当披露的事项。

5.中信证券应当每年对发行人进行回访,监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况,并做好回访记录,出具受托管理事务报告。

6.出现本协议第3.4条所列其对债券持有人权益有重大影响情形的,在知道或应当知道该等情形之日起7个交易日内,中信证券应当向债发行人或者保证人,要求发行人或者保证人解释说明,提供相关证据、文件和资料,并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的,召集债券持有人会议。

7.中信证券应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议,并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议,监督债券持有人会议决议的实施。

8.中信证券应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。中信证券应当关注发行人的信息披露情况,收集、保存与本次债券受托管理事务有关的所有信息资料,根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响,并按照本协议的约定报告债券持有人。

9.中信证券应当在发生本协议第3.4条所列情况时,督促发行人履行义务,比照3.4条约定的偿债保障措施,或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担,中信证券申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。

10.本次债券存续期内,中信证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11.受托人为本次债券设定担保的,担保财产为信托财产。中信证券应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件,并在担保期间妥善保管。

12.发行人不能偿还债务时,中信证券应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施,并可以接受全部或部分债券持有人的委托,以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13.中信证券对受托管理事务享有知情权,但应当向法保字所知悉的受托人商业秘密等非公开信息,不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14.中信证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料,包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有),保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15.除上述各项外,中信证券还应当履行以下职责:
(1)债券持有人会议授权受托管理事务的其他职责;
(2)募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16.在本次债券存续期内,中信证券不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

中信证券在履行本协议项下的职责或义务时,可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17.中信证券有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。就提供本协议项下服务,中信证券应收取的债券受托管理人报酬为税前人民币30万元/年,债券受托管理人报酬由发行人在本次债券存续期内的缴款日在当年的对应日(到期还本付息日除外)分年平均支付。

18.如果发行人发生本协议第3.4条项下的事件,中信证券有权根据债券持有人会议作出的决议,依法采取任何其他可行的法律救济方式回收本息还的本次债券全金和利息以保障全体债券持有人权益。

19.中信证券有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利,应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

(四)受托管理事务报告
1.受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。
2.中信证券应当建立对发行人的定期跟踪机制,监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况,并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告,应当至少包括以下内容:
(1)中信证券履行职责情况;
(2)发行人的经营与财务状况;
(3)发行人募集资金使用及专项账户运作情况;
(4)内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的,说明基本情况及处理结果;
(5)发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况;
(6)发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况;
(7)债券持有人会议召开的情况;
(8)发生本协议第3.4条第(一)项至第(十二)项等情形的,说明基本情况及处理结果;
(9)对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

2.公司债券存续期内,出现中信证券在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突,发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形,或出现第3.4条第(一)项至第(十二)项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的,中信证券在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

(五)利益冲突的风险防范机制
1.中信证券在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形:
(1)中信证券通过本人或代理人,在金融"证券业"涉及投资银行活动(包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等)可能会与中信证券履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。
(2)中信证券其他业务部门或关联方可以在任何时候:(1)向任何其他客户提供服务;(2)从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易;或(3)为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的利益进行服务,并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险,中信证券已采取以下解决机制:中信证券已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度,保证:1)中信证券承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响;2)中信证券承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会被露给与本协议无关的任何其他人;3)相关保密信息不被中信证券用于本协议之外的其他目的;4)防止与本协议有关的敏感信息不适当流动,对潜在的利益冲突进行有效管理。

2.中信证券不得为本次债券提供担保,且中信证券承诺,其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3.发行人或中信证券任何一方违反本协议利益冲