

债券代码：166396.SH

债券简称：20 华建 01

债券代码：163547.SH

债券简称：20 华建 02

华建国际实业（深圳）有限公司公司债券 受托管理事务报告

（2021 年度）

受托管理人



（住所：济南市经七路 86 号证券大厦）

2022 年 6 月

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于华建国际实业（深圳）有限公司（以下简称“发行人”、“华建国际”或“公司”）对外披露的《华建国际实业（深圳）有限公司公司债券2021年年度报告》等相关公开信息披露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，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

目录	2
第一章公司债券概况	3
一、发行人基本情况	3
二、20 华建 01 基本情况	3
（一）公司债券发行核准情况	3
（二）公司债券的主要条款	3
三、20 华建 02 基本情况	7
（一）公司债券发行核准情况	7
（二）公司债券的主要条款	7
第二章受托管理人履行职责情况	11
一、受托管理人履行职责情况	11
二、利益冲突防范情况	11
第三章发行人的经营与财务情况	12
一、发行人 2021 年度经营情况	12
二、发行人 2021 年度财务情况	13
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	15
一、20 华建 01 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	15
（一）公司债券募集资金使用情况	15
（二）募集资金专项账户运作情况	15
（三）募集资金使用及专项账户运作的核查情况	16
二、20 华建 02 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	16
（一）公司债券募集资金使用情况	16
（二）募集资金专项账户运作情况	16
（三）募集资金使用及专项账户运作的核查情况	17
第五章发行人偿债意愿和能力分析	18
一、发行人偿债能力分析	18
二、发行人偿债意愿情况	18
第六章内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析	19
一、20 华建 01、20 华建 02 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析	19
第七章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	26
一、发行人偿债保障措施的执行情况	26
二、债券的本息偿付情况	26
第八章债券跟踪评级情况	27
第九章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	28
第十章债券持有人会议召开的情况	29
第十一章与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及采取措施情况	30
一、董事长、董事发生变动	30
二、子公司涉及重大仲裁	30
第十二章特殊事项情况	31

第一章公司债券概况

一、发行人基本情况

公司名称	华建国际实业（深圳）有限公司
法定代表人	黄强
成立日期	1999年1月27日
注册资本	46,700万港元
统一社会信用代码	91440300708468477M
注册地址	广东省深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号岗厦皇庭大厦10A、10B、10C、10D、10E、10F、10G
邮政编码	518033
信息披露负责人	蔡竹秀
经营范围	从事国际经济信息咨询；投资管理咨询；投资兴办各类实业项目（具体项目另行申报）；从事企业股权投资和资产管理业务（不含国家限制项目）。

二、20华建01基本情况

（一）公司债券发行核准情况

2019年11月26日，发行人董事会审议通过了《关于华建国际实业（深圳）有限公司申请发行公司债券的议案》。

2019年11月26日，发行人股东信达（中国）投资有限公司股东出具了《信达（中国）投资有限公司股东决议》，同意公司发行公司债券。

2020年3月3日，发行人取得上海证券交易所《挂牌转让无异议函》（上证函[2020]359号），批准公司面向合格投资者非公开发行总额不超过15亿元的公司债券。

（二）公司债券的主要条款

发行主体：华建国际实业（深圳）有限公司

债券名称：华建国际实业（深圳）有限公司非公开发行2020年公司债券

债券期限：5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行规模：本次债券不超过人民币15亿元（含15亿元），一次发行完毕。

债券利率及其确定方式：本次发行的公司债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面利率为3.99%。本次债券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，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第3年末调整本次债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第15个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第3个计息年度付息日将持有的本次债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。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，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额：本次债券票面金额为100元。

发行价格：本次债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，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。

发行对象及向公司股东配售安排：本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者非公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本次债券的起息日为2020年3月25日。

付息债权登记日：本次债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第1个交易日。

付息日期：本次债券的付息日期为2021年至2025年每年的3月25日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的3月25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。

到期日：本次债券的到期日为2025年3月25日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2023年3月25日。

兑付债权登记日：本次债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本次债券的兑付日期为2025年3月25日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年3月25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。

计息期限：本次债券的计息期限为2020年3月25日至2025年3月25日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2020年3月25日至2023年3月25日。

还本付息方式及支付金额：本次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。本次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次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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本次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。

担保情况：本次债券由中国信达（香港）控股有限公司提供全额无条件不可撤销保证责任担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AAA。

牵头主承销商：信达证券股份有限公司。

联席主承销商：中泰证券股份有限公司。

债券受托管理人：中泰证券股份有限公司。

簿记管理人：信达证券股份有限公司。

发行方式：本次债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据询价簿记情况进行配售。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

拟挂牌交易场所：上海证券交易所。

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。

募集资金专项账户一：

名称：华建国际实业（深圳）有限公司

开户行：上海银行股份有限公司深圳分行

账号：00392903-03004090488

募集资金专项账户二：

名称：华建国际实业（深圳）有限公司

开户行：宁波银行股份有限公司深圳分行

账号：73010122001852673

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、20 华建 02 基本情况

（一）公司债券发行核准情况

2019年11月26日，发行人董事会审议通过了《关于华建国际实业（深圳）有限公司申请发行公司债券的议案》。

2019年11月26日，发行人股东信达（中国）投资有限公司股东出具了《信达（中国）投资有限公司股东决议》，同意公司发行公司债券。

2020年4月17日，发行人取得了中国证监会（证监许可[2020]725号文）核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过5亿元（含5亿元）的公司债券。

（二）公司债券的主要条款

发行主体：华建国际实业（深圳）有限公司

债券名称：华建国际实业（深圳）有限公司公开发行2020年公司债券

债券期限：5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行规模：本次债券不超过人民币5亿元（含5亿元），一次发行完毕。

债券利率及其确定方式：本次发行的公司债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面利率为3.18%。本次债券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，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第3年末调整本次债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第15个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第3个计息年度付息日将持有的本次债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。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，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额：本次债券票面金额为100元。

发行价格：本次债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，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。

发行对象及向公司股东配售安排：本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本次债券的起息日为2020年5月22日。

付息债权登记日：本次债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第1个交易日。

付息日期：本次债券的付息日期为2021年至2025年每年的5月22日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的5月22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。

到期日：本次债券的到期日为2025年5月22日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2023年5月22日。

兑付债权登记日：本次债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本次债券的兑付日期为2025年5月22日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年5月22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。

计息期限：本次债券的计息期限为2020年5月22日至2025年5月21日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2020年5月22日至2023年5月21日。

还本付息方式及支付金额：本次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。本次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次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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本次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。

担保情况：本次债券由中国信达（香港）控股有限公司提供全额无条件不可撤销保证责任担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AAA。

牵头主承销商：信达证券股份有限公司。

联席主承销商：中泰证券股份有限公司。

债券受托管理人：中泰证券股份有限公司。

簿记管理人：信达证券股份有限公司。

发行方式：本次债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据询价簿记情况进行配售。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

拟挂牌交易场所：上海证券交易所。

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。

募集资金专项账户：

名称：华建国际实业（深圳）有限公司

开户行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳湾支行

账号：79030155300001089

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章受托管理人履行职责情况

一、受托管理人履行职责情况

2021 年度，中泰证券作为受托管理人，依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《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》）和其他相关规范性文件及自律规则的规定以及相关债券受托管理协议的约定，履行了债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，持续跟踪发行人的经营情况、财务状况及资信状况、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、增信措施的重大变化情况等，监督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。

二、利益冲突防范情况

针对受托管理人在履职时可能存在的利益冲突，受托管理人已与发行人建立了利益冲突的风险防范、解决机制。截至目前，受托管理人在履职期间未发生与发行人存在利益冲突的情形。

第三章发行人的经营与财务情况

一、发行人 2021 年度经营情况

公司的经营范围为从事国际经济信息咨询；投资管理咨询；投资兴办各类实业项目（具体项目另行申报）；从事企业股权投资和资产管理业务（不含国家限制项目）。

依托母公司海外背景、中国信达系统内部资源优势及自身市场开拓能力，公司围绕中国信达不良资产业务经营战略，重点针对问题资产、问题企业，围绕粤港澳大湾区、长三角等优势区域开展不良资产重组、困境企业救助、问题资产收购、法院拍卖资产收购、城市旧城改造、资产管理等业务，形成固定收益类投资、权益类投资、财务顾问及管理咨询等业务。投资业务是公司最为主要的业务，也是大部分收入的来源，根据收益方式不同划分为固定收益类投资和权益类投资，其中固定收益类投资主要以银行委托贷款、设立有限合伙企业、资管计划、信托计划等方式开展；权益类投资主要通过设立有限合伙企业、直接投资、实质性重组等方式开展；其他收入包括管理与咨询、物业出租、资金理财等收入。

（一）固定收益类投资业务

发行人固定收益类投资主要以银行委托贷款、设立有限合伙企业、资管计划、信托计划等为“纽带”，向被投资企业提供贷款资金。收入来源主要为利息收入。发行人固定收益类投资期限一般 3-5 年，投资回报率大多在 10%至 15%之间。

（二）权益类投资业务

发行人长期关注增长潜力较大的行业，通过流程筛选，按照监管机构“回归主业”要求，重点关注困境企业实质性重组、上市企业纾困、流动性救助、国企混改、上市公司主辅分离等主责主业，择优选择投资业务模式清晰、产业相对成熟、具有一定成长性的上市公司或相关行业非上市企业，联合产业投资人合力助力企业脱困。发行人权益类投资主要通过设立有限合伙企业、直接投资、实质性重组、参与证券市场定向增发、非上市公司增资扩股、债转股等方式进行投资。股权投资的退出方式主要包括股权回购/转让/清算、上市退出及并购等。

（三）其他业务

发行人利用自身优势资源，为客户提供理财、管理与咨询、物业出租等服务，同时积极管理闲置资金用于购买货币型基金及新项目投放。

二、发行人 2021 年度财务情况

发行人 2021 年度的财务报告已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所审计，并出具了 2021 年度标准无保留意见的审计报告（安永华明（2022）审字第 61234617_H01 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自发行人审计报告。发行人 2021 年度主要财务数据及指标如下：

单位：万元、%

项目	2021 年	2020 年	本年比上年增减 (%)
总资产	1,930,750.91	1,694,102.73	13.97
总负债	1,271,117.47	1,111,449.69	14.37
归属于母公司股东的净资产	659,633.44	582,653.03	13.21
营业收入	40,842.72	3,216.55	1,169.77
归属于母公司股东的净利润	76,980.40	75,682.57	1.71
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	132,870.55	133,526.14	-0.49
经营活动产生的现金流量净额	143,612.37	83,139.24	72.74
投资活动产生的现金流量净额	-297,117.15	453,719.14	-165.48
筹资活动产生的现金流量净额	32,448.40	-194,466.69	116.69
期末现金及现金等价物余额	484,347.51	605,403.89	-20.00
流动比率（倍）	1.29	1.83	-29.50
速动比率（倍）	1.29	1.83	-29.50
资产负债率（%）	65.84	65.61	0.35
EBITDA 全部债务比（倍）	0.19	0.12	140.00
利息保障倍数（倍）	3.89	3.43	13.60
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.95	3.45	14.49
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

注：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=总负债/总资产；

4、EBITDA=利润总额+费用化利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

5、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

6、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)；

- 7、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出;
- 8、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);
- 9、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额;
- 10、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

2021 年度公司实现营业收入 40,842.72 万元，主要为债权投资业务的利息收入，相比去年同期增加 1,169.77%，主要系 2021 年债券投资利息收入、手续费及佣金收入大幅上涨导致。

截至 2021 年末，公司实现息税折旧摊销前利润为 132,870.55 万元，相比 2020 年末同期减少 0.49%，主要原因为公司 2021 年度利息支出相比 2020 年度有所减少。

2021 年公司经营活动产生现金流量净额为 143,612.37 万元，相比去年同期增加 72.74%，主要原因为 2021 年收到的其他与经营活动有关的现金增加所致。

2021 年公司投资活动产生现金流量净额为-297,117.15 万元，相比去年同期减少 165.48%，主要原因为 2021 年收回投资收到的现金大幅减少、投资支付的现金大幅增加所致。

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、20 华建 01 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

（一）公司债券募集资金使用情况

发行人于 2020 年 3 月 25 日成功发行华建国际实业（深圳）有限公司非公开发行 2020 年公司债券，发行规模 150,000.00 万元，发行利率 3.99%，发行期限为 5 年期（3+2），同时于 2020 年 3 月 25 日到账募集资金共计 149,550.00 万元（募集资金总额扣除承销费用后），用于偿还公司有息负债（包括母公司及合并口径子公司）的本金及利息。

截至 2021 年末，发行人已使用募集资金 149,550.00 万元，募集资金已全部使用完毕。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、中泰证券于 2020 年 3 月 20 日分别与上海银行深圳分行、宁波银行深圳分行两家银行签订了《华建国际实业（深圳）有限公司非公开发行 2020 年公司债券账户及资金监管协议》，由上海银行深圳分行、宁波银行深圳分行两家银行担任监管行并开立募集资金及偿债资金专户，并约定募集资金及偿债资金专户仅用于本次债券募集资金的接收、存储及划转活动；本次债券的本金兑付、支付债券利息及银行结算费用，上述账户均不得用于其他用途。

具体专户信息如下：

募集资金及偿债资金专户一：

账户名称：华建国际实业（深圳）有限公司

账号：00392903-03004090488

开户银行：上海银行深圳分行

募集资金及偿债资金专户二：

账户名称：华建国际实业（深圳）有限公司

账号：73010122001852673

开户银行：宁波银行深圳分行营业部

（三）募集资金使用及专项账户运作的核查情况

截至本报告出具之日，中泰证券已对发行人募集资金的使用情况进行核查，已使用的募集资金均用于募集说明书约定的用途。

受托管理人已对募集资金及偿债资金专户进行定期监督，上述账户均运作正常，与募集说明书、募集资金及偿债资金监管协议约定的内容保持一致。

二、20 华建 02 募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

（一）公司债券募集资金使用情况

发行人于 2020 年 5 月 22 日成功发行华建国际实业（深圳）有限公司公开发行 2020 年公司债券，发行规模 50,000.00 万元，发行利率 3.18%，发行期限为 5 年期（3+2），同时于 2020 年 5 月 22 日到账募集资金共计 49,850.00 万元（募集资金总额扣除承销费用后），用于偿还公司有息负债（包括母公司及合并口径子公司）的本金及利息。

截至 2021 年末，发行人已使用募集资金 49,850.00 万元。募集资金已全部使用完毕。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、中泰证券于 2020 年 5 月 14 日与上海浦东发展银行深圳分行签订了《华建国际实业（深圳）有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券账户及资金监管协议》，由上海浦东发展银行深圳分行担任监管行并开立募集资金及偿债资金专户，并约定募集资金及偿债资金专户仅用于本次债券募集资金的接

收、存储及划转活动；本次债券的本金兑付、支付债券利息及银行结算费用，上述账户均不得用于其他用途。

具体专户信息如下：

账户名称：华建国际实业（深圳）有限公司

账号：79030155300001089

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳湾支行

（三）募集资金使用及专项账户运作的核查情况

截至本报告出具之日，中泰证券已对发行人募集资金的使用情况进行核查，已使用的募集资金均用于募集说明书约定的用途。

受托管理人已对募集资金及偿债资金专户进行定期监督，上述账户均运作正常，与募集说明书、募集资金及偿债资金监管协议约定的内容保持一致。

第五章发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债能力分析

2021年度,发行人合并口径营业收入为40,842.72万元;投资收益为20,486.24万元;息税折旧摊销前利润(EBITDA)为132,870.55万元;归属于母公司所有者的净利润为76,980.40万元。公司盈利状况较好,为公司债券的偿付提供保障。随着公司业务的不断发展,公司营业收入和盈利情况有望进一步提升,从而为公司债券的偿付提供保障。

二、发行人偿债意愿情况

公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流,在债券到期时筹措相应的兑付资金,履行到期还本付息的义务。

第六章内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

一、20 华建 01、20 华建 02 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

（一）20 华建 01、20 华建 02 内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

1、20 华建 01、20 华建 02 的担保及授权情况

中国信达（香港）控股有限公司于 2019 年 11 月 26 日召开董事会，并于 2020 年 1 月 15 日分别为 20 华建 01、20 华建 02 出具担保函。根据董事会会议决议和担保函，中国信达（香港）控股有限公司同意为 20 华建 01、20 华建 02 提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，保证范围包括 20 华建 01、20 华建 02 债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用。

2、担保人的基本情况

（1）担保人基本信息

名称：中国信达（香港）控股有限公司

英文名：China Cinda(HK) Holdings Company Limited

授权签字人：梁森林

总股本：249.75 亿港元

成立日期：1998 年 12 月 16 日

注册办事处：12/F,AIA Central,1 Connaught Road,Central,Hong Kong

信达香港为中国信达在港的全资子公司，前身为上世纪 90 年代建行系统接管在港澳地区的数十家公司资产，经过多年来对不良资产的处置、资本金经营、业务转型和财务重组逐步整合形成。中国信达于 2016 年 5 月向信达香港增资

232.90 亿港币，截至 2021 年末，信达香港股本为 249.75 亿港元。信达香港经营范围涉及境内外不良资产的经营，境内外股权投资、夹层投资、债权投资、证券投资，中长期债券的发行、优质资产及结构化固定收益产品以及跨境资金服务。

信达香港全资子公司信达金融控股有限公司于 2016 年 5 月 30 日，以 680 亿港币购买了南洋商业银行 100% 的股权，进一步完善了信达香港业务模式，提升服务实体经济的能力和市场竞争实力。

信达香港作为中国信达境外资产管理和金融服务业务的平台，充分发挥连接国际、国内资本市场的优势，利用自身在投融资、金融服务及不良资产处置领域的经验，依托中国信达完备的金融平台的优势，重点开展境内外联动投融资及海外并购业务、投行业务、资产管理及不良资产处置业务，目前信达香港已成为中国信达国际化业务主要平台和海外融资平台。通过多年的经营发展，截至 2021 年末，信达香港资产总额 6,628.19 亿港元，净资产 444.25 亿港元，净利润-33.29 亿港元。

(2) 担保人资信情况

中国信达（香港）控股有限公司是中国信达的全资子公司，是中国信达境外资产管理和金融服务业务的主要平台，资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。

(3) 偿债能力分析

信达香港持有多家香港上市公司的股权，其流动性及变现能力较强、资产负债结构合理、现金储备充沛，且拥有一定的银行授信额度，流动性良好，能够为 20 华建 01、20 华建 02 的发行提供有效的担保。

20 华建 01、20 华建 02 由中国信达（香港）控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如发行人不能按期支付债券本金及到期利息，担保人将按其出具的担保函及有关法律、法规的规定承担担保责任。保证范围包括 20 华建 01、20 华建 02 的本金、利息以及违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

3、担保函的主要内容

(1) 被担保的债券种类、数额及期限

中国信达（香港）控股有限公司为 20 华建 01、20 华建 02 分别出具了担保函，被担保的债券为发行人发行的面额总计不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）且存续期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券及发行人发行的面额总计不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）且存续期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券，可一次或分期发行。20 华建 01、20 华建 02 实际发行总额以发行人经核准的发行范围内实际发行的公司债券总额为准。

(2) 保证的方式

担保人提供保证的方式为全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。

(3) 发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务

如发行人不能按期兑付本次债券本金及到期利息，担保人保证在接到债券持有人书面通知后 15 个工作日内向其清偿上述款项。20 华建 01、20 华建 02 受托管理人有权代表 20 华建 01、20 华建 02 的债券持有人要求保证人履行保证责任。

(4) 保证责任的承担

如发行人不能按期兑付 20 华建 01、20 华建 02 本金及存续期间利息，担保人应按约定承担担保责任，将兑付资金划入债券登记机构或债券受托管理人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

如 20 华建 01、20 华建 02 到期后，债券持有人对担保人负有同种类、同品质的到期债务的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债权相抵销。

(5) 保证范围

担保人保证的范围包括 20 华建 01、20 华建 02 的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

(6) 保证期间

就发行人每期发行的债券而言，担保人承担保证责任的期间自该期发行的债券发行首日至该期发行的债券到期日后两年。20 华建 01、20 华建 02 的债券持

有人在此期间内未要求担保人就该期发行的债券承担保证责任的,或 20 华建 01、20 华建 02 的债券持有人在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向担保人追偿的, 担保人将被免除保证责任。

(7) 财务信息披露

有关主管机关及债券持有人、债券受托管理人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督, 并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

担保人的资信状况出现对 20 华建 01、20 华建 02 的债券持有人重大权益产生重大不利影响时, 担保人应及时就此事宜通知 20 华建 01、20 华建 02 的受托管理人。

(8) 债券的转让或出质

20 华建 01、20 华建 02 认购人或持有人依法将债券转让或出质或通过其他合法途径变更为第三人持有的, 担保人在担保函规定的保证范围内继续承担保证责任。

(9) 主债权的变更

经有关主管机关及 20 华建 01、20 华建 02 持有人大会批准, 债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时, 担保人继续承担担保函项下的保证责任。

(10) 加速到期

在担保函项下的债券到期之前, 担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时, 发行人应在一定期限内提供新的保证, 发行人不提供新的保证时, 债券持有人有权要求发行人、担保人提前兑付债券本息。

(11) 担保函的生效

担保函自 20 华建 01、20 华建 02 获有关主管部门批准且成功发行之日生效, 在担保函规定的保证期间内不得变更和撤销。但若发行人未获得相关主管部门对 20 华建 01、20 华建 02 的发行核准或虽获核准但未能发行的, 担保函则自始无效。

(12) 担保的履约

20 华建 01、20 华建 02 由设立在香港的中国信达（香港）控股有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保，构成了担保人向债权人书面作出的、具有法律约束力、承诺按照担保合同及担保函约定履行相关付款义务并可能产生资金跨境收付或资产所有权跨境转移等国际收支交易的担保行为，即跨境担保。与本次跨境担保履约可能涉及的外汇管理局备案登记、担保履约资金跨境回流等事宜不构成担保人不履行担保义务的理由。

(13) 法律适用及争议解决

如有关担保函的争议未能通过协商解决，争议各方应向发行人所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。担保函适用中华人民共和国法律。

报告期内，20 华建 01、20 华建 02 内外部增信机制未发生重大变化。

(二) 20 华建 01、20 华建 02 偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为 20 华建 01、20 华建 02 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。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的规定为 20 华建 01、20 华建 02 制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障 20 华建 01、20 华建 02 本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、聘请债券受托管理人

20 华建 01、20 华建 02 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。报告期内，公司已严格按照《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承诺履行情况，并将在公司可能出现债券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根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

3、设立专门的偿付工作小组

报告期内，公司已严格按照财务管理制度的要求使用 20 华建 01、20 华建 02 募集资金。通过定期的财务预算安排当期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。发行人指定公司资金财务部负责协调 20 华建 01、20 华建 02 偿付工作，在 20 华建 01、20 华建 02 每年的利息偿付日之前和/或本金兑付日之前的十五个工作日内，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。

4、严格履行信息披露义务

报告期内，发行人已遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人已按《债券受托管理协议》及募集说明书的约定对重大事项信息进行披露。

5、制定并严格执行资金管理计划

报告期内，公司已根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，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。

6、担保人为 20 华建 01、20 华建 02 提供了无条件不可撤销的连带责任保证担保

担保人为 20 华建 01、20 华建 02 发行出具了担保函，承诺对 20 华建 01、20 华建 02 本息的还本付息提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

报告期内，20 华建 01、20 华建 02 偿债保障措施未发生重大变化。

截至 2021 年末，偿债保障措施与募集说明书约定的内容保持一致，未发生重大变化，偿债保障措施符合发行人实际情况和 20 华建 01、20 华建 02 本息兑付的要求，仍然有效。

第七章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

一、发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人已按照20华建01、20华建02募集说明书约定的内容有效执行相关偿债保障措施，未发现重大问题，可保证有关债券本息的兑付。

二、债券的本息偿付情况

（一）20 华建 01

本次债券于 2020 年 3 月 25 日正式起息。2021 年至 2025 年每年的 3 月 25 日为上一计息年度的付息日，2025 年 3 月 25 日为本期债券的兑付日。发行人已于 2021 年 3 月 25 日完成本次债券本年度的付息兑付工作。

截至本报告出具之日，发行人不存在延迟或尚未偿付的本金及利息情况。

（二）20 华建 02

本次债券于 2020 年 5 月 22 日正式起息。2021 年至 2025 年每年的 5 月 22 日为上一计息年度的付息日，2025 年 5 月 22 日为本期债券的兑付日。发行人已于 2021 年 5 月 24 日完成本次债券本年度的付息兑付工作。

截至本报告出具之日，发行人不存在延迟或尚未偿付的本金及利息情况。

第八章债券跟踪评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2021 年 6 月 28 日对发行人主体及“20 华建 01”进行了跟踪评级，并出具《华建国际实业（深圳）有限公司非公开发行 2020 年公司债券跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪 1536 号），确定发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望维持稳定，“20 华建 01”的信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2021 年 6 月 28 日对发行人主体及“20 华建 02”进行了跟踪评级，并出具《华建国际实业（深圳）有限公司公开发行 2020 年公司债券跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪 1535 号），确定发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望维持稳定，“20 华建 02”的信用等级为 AAA。

第九章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

无。

第十章债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具之日，发行人 2021 年度未发生募集说明书约定的应该召开债券持有人会议的情形，发行人未召开过债券持有人会议。

第十一章与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 采取措施情况

一、董事长、董事发生变动

根据发行人于 2021 年 2 月 2 日出具的《华建国际实业（深圳）有限公司董事长发生变动的公告》，对发行人做出如下人事调整：免去马怿林公司董事长、董事职务，任命黄强担任公司董事长，任命唐伦飞为公司董事。

上述事项对发行人日常管理、生产经营及偿债能力未产生重大不利影响。

中泰证券作为 20 华建 01、20 华建 02 的受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求出具受托管理事务临时报告，并就发行人董事长、董事发生变更事项提醒投资者关注相关风险。

二、子公司涉及重大仲裁

根据发行人于 2021 年 8 月 4 日出具的《华建国际实业（深圳）有限公司关于子公司涉及重大仲裁的公告》，发行人与其全资子公司深圳市前海华建股权投资有限公司（以下简称“前海华建”）作为申请人，就前海华建、信达香港与深圳市正顺产业投资有限公司及丘汉辉签订的《财产份额转让协议》出现严重违约事件，于中国国际经济贸易仲裁委员会提交了诉讼申请，该案已于 2021 年 8 月 2 日受理，并已于 2022 年 5 月 25 日完成首次仲裁开庭审理。截至本报告出具之日，双方正根据仲裁庭的意见补充完善相关证据及陈述材料。

上述事项对发行人日常管理、生产经营及偿债能力未产生重大不利影响。

中泰证券作为 20 华建 01、20 华建 02 债券的受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求出具受托管理事务临时报告，并就发行人子公司涉及重大仲裁的事项提醒投资者关注相关风险。

第十二章特殊事项情况

无。

（本页以下无正文，为盖章页）

（本页无正文，为《华建国际实业（深圳）有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》盖章页）

